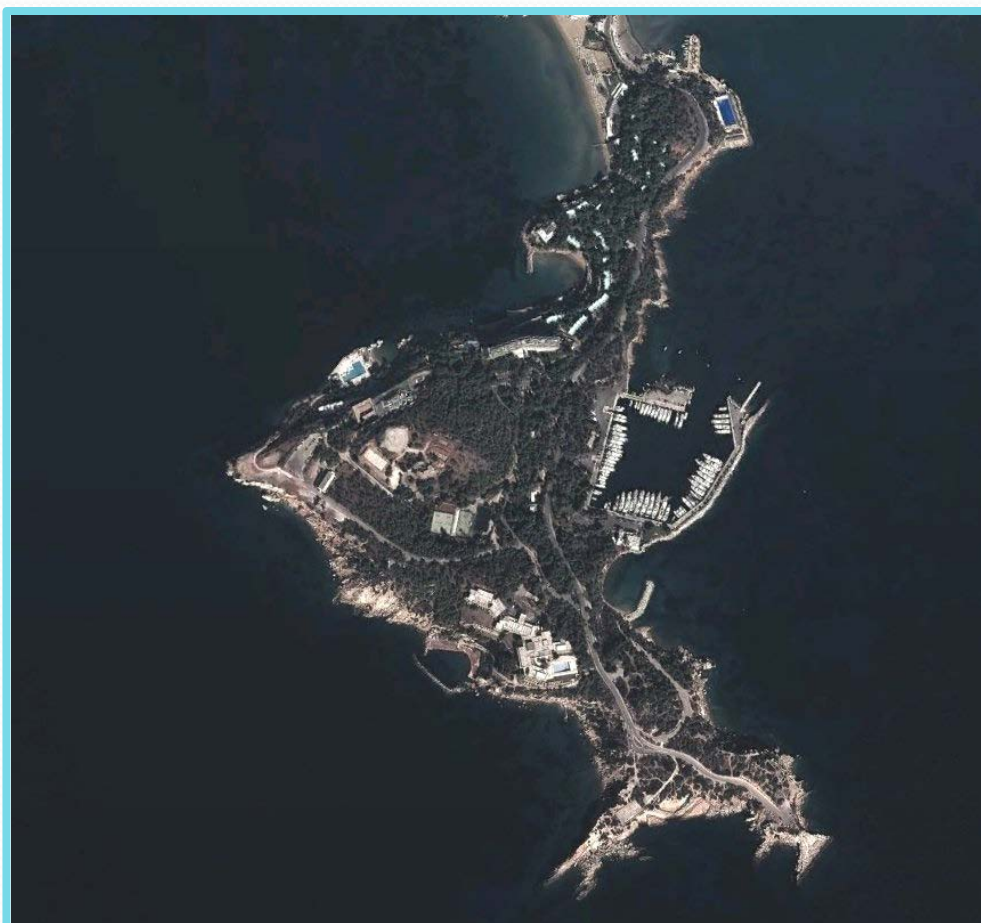


ΑΣΤΕΡΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ

Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.)

ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.
«ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΑΣΤΕΡΑ
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ»
βάσει παρατηρήσεων της γνωμοδότησης
28/2015 του Σ.Τ.Ε.



NERCO – Ν. ΧΑΛΚΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.Μ.
Ανώνυμη Εταιρεία Μελετών
Διεύθυνση: Ελ. Βενιζέλου 24, 153 41 , Αθήνα
Τηλ. 210 6422919, 210 6532137
Fax: 210 6452955
e-mail: nerco@otenet.gr
web : www.nerco.gr

ΦΟΡΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:

**ΤΑΙΠΕΔ: ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΑΞΕ
Ε.Τ.Α-Ε.Τ.Ε.**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	6
1.1.	Γενικά Στοιχεία.....	6
1.2.	Διεθνείς, κοινοτικοί, εθνικοί στόχοι περιβαλλοντικής προστασίας.....	9
1.2.1.	Περιορισμοί που προκύπτουν από την Διεθνή, Κοινοτική και Εθνική Νομοθεσία.....	9
1.2.2.	Περιορισμοί που προκύπτουν από τον υπερκείμενο Χωροταξικό Σχεδιασμό10	
1.3.	Περιγραφή του Σχεδίου και εναλλακτικές δυνατότητες	11
1.4.	Περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης	18
1.5.	Εκτίμηση και Αξιολόγηση Επιπτώσεων.....	19
1.5.1.	Εκτίμηση και Αξιολόγηση Επιπτώσεων προτεινόμενου σχεδίου	19
1.5.2.	Μέτρα Αντιμετώπισης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων	25
1.5.3.	Ειδικότεροι περιορισμοί εντός των ορίων εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ	35
1.6.	Στοιχεία Κανονιστικής Πράξης – Πρόγραμμα Παρακολούθησης	36
1.7.	Δυσκολίες που προέκυψαν - Συνοδές μελέτες και έρευνες - Παράρτημα	38
2.	ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	40
2.1.	Γενικά Στοιχεία Έργου	40
2.2.	Αρχή Σχεδιασμού – Αρμόδια Αρχή Διαχείρισης	45
2.3.	Μελετητική Εταιρεία	46
2.4.	Αρχές Διαδικασίας Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης	47
2.4.1.	Η έννοια της στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης.....	47
2.4.2.	Η Ευρωπαϊκή Οδηγία 2001/42/ΕΚ και η υπ' αριθμ.107017/28.8.2006 ΚΥΑ ..	48
2.5.	Γεωγραφική Θέση - Περιοχή Μελέτης	48
3.	ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	52
3.1.	Σκοπιμότητα Σχεδίου	52
3.1.1.	Σκοπιμότητα Ν.3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/1.7.2011)	52
3.1.2.	Στόχοι του Ν.3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/1.7.2011) και σκοπιμότητα του ΕΣΧΑΔΑ «Αστέρα Βουλιαγμένης».....	53
3.2.	Διεθνείς, Κοινοτικοί και Εθνικοί Στόχοι Περιβαλλοντικής Προστασίας.....	57
3.2.1.	Διεθνείς Περιβαλλοντικοί Στόχοι.....	57
3.2.1.1.	Ν.Δ. 191/1974 (ΦΕΚ 350/Α/20.11.1974): Επικύρωση της Σύμβασης Ραμσάρ 1971	57
3.2.1.2.	Ν. 1335/1983 (ΦΕΚ 32/Α/14.3.1983): Κύρωση της Διεθνούς Σύμβασης της Βέρνης (1979) για τη διατήρηση της άγριας ζωής και του φυσικού περιβάλλοντος της Ευρώπης.....	59
3.2.1.3.	Ν. 2719/1999 (ΦΕΚ 106/Α/1999): Κύρωση της Διεθνούς Σύμβασης της Βόννης (1979) για τη διατήρηση των μεταναστευτικών ειδών άγριων ζώων	60
3.2.1.4.	Απόφαση 2002/358/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου της 25 ^{ης} Απριλίου 2002: Έγκριση Πρωτοκόλλου του Κιότο (1992)	61

3.2.1.5.	N 2204/1994 (ΦΕΚ 59/Α/1994): Κύρωση της Σύμβασης για την βιολογική ποικιλότητα	62
3.2.1.6.	Πρωτόκολλο για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση των Παράκτιων Ζωνών της Μεσογείου	63
3.2.2.	Κοινοτικοί-Ευρωπαϊκοί Περιβαλλοντικοί Στόχοι.....	66
3.2.2.1.	Στρατηγική της ΕΕ για την Αειφόρο Ανάπτυξη	66
3.2.2.2.	Ευρωπαϊκοί Στόχοι προστασίας του περιβάλλοντος	67
3.2.3.	Εθνικό Περιβαλλοντικό Πλαίσιο	74
3.2.3.1.	Εθνική Στρατηγική για την Αειφόρο Ανάπτυξη	74
3.2.3.2.	Το Εθνικό Δίκαιο για την Προστασία του Περιβάλλοντος	75
3.2.4.	Περιορισμοί που τίθενται από την εφαρμογή του Περιβαλλοντικού Πλαισίου	78
3.3.	Σχέση του Σχεδίου με άλλα Σχέδια και Προγράμματα	79
3.3.1.	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128Α/2008)	81
3.3.2.	Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση – Βιώσιμη Ανάπτυξη Ν.4269/2014 (ΦΕΚ 142Α/2014).....	89
3.3.3.	Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών Ν.1515/1985 (ΦΕΚ 18Α/1985).....	92
3.3.4.	Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας/Αττικής 2021 (Ν. 4277/2014)	94
3.3.5.	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Βουλιαγμένης	102
3.4.	Πολεοδομικό Καθεστώς της Περιοχής του ΕΣΧΑΔΑ	103
3.4.1.	Β.Δ. 20.4.1951 (ΦΕΚ 121/Α/24.4.1951)	104
3.4.2.	Β.Δ. 17.1.1953 (ΦΕΚ 14/Α/22.1.1953)	105
3.4.3.	Β.Δ. 9.8.1955 (ΦΕΚ 229/Α/25.8.1955)	105
3.4.4.	Β.Δ. 9.10.1959 (ΦΕΚ 15/Δ/12.11.1959)	105
3.4.5.	Β.Δ. 28.2.1969 (ΦΕΚ 59/Δ/20.3.1969)	106
3.4.6.	Π.Δ. 19.1.1975 (ΦΕΚ 41/Δ/6.2.1976).....	108
3.4.7.	Π.Δ. 8.2.1978 (ΦΕΚ 98/Δ/7.3.1978).....	108
3.4.8.	Π.Δ. 24.7.1978 (ΦΕΚ 376/Δ/27.7.1978).....	108
3.4.9.	Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθώς και Υπουργού Γεωργίας 10-5-1989 αρ. 48660/2862 (ΦΕΚ 419/Δ/16-6-1989) Π.Δ. 24.7.1978 (ΦΕΚ 376/Δ/27.7.1978)	108
3.4.10.	Απόφαση Νομάρχη Πειραιά α.π. 436158/367/7.8.1990 (ΦΕΚ 753/Δ/7.7.1993)	109
3.4.11.	Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αρ.96418/6397 (ΦΕΚ587/Δ/22.10.1991)	109
3.4.12.	Απόφαση αρ. 10362/86/1.7.1994 (ΦΕΚ 777/Δ/29-7-1994), συμπληρωματική της απόφασης Νομάρχη Πειραιά αρ. 436158	109
3.4.13.	Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αρ.35254/67224 (ΦΕΚ1129Δ/24.12.1997)	109
3.4.14.	Ν.3105/2003 (ΦΕΚ 29), άρθρο 41, παρ. 9.....	110
3.4.15.	Π.Δ. 1.3.2004 (ΦΕΚ 254/Δ/5.3.2004).....	110

4.	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	118
4.1.	Περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης ακινήτου	118
4.1.1.	Γεωμορφολογία	118
4.1.2.	Περιγραφή Υφιστάμενων Υποδομών Συγκροτήματος «Αστέρα Βουλιαγμένης» 120	
4.1.3.	Περιγραφή κτιριακών εγκαταστάσεων βάσει αποτύπωσης	128
4.1.4.	Υφιστάμενη κατάσταση εγκαταστάσεων και περιβάλλοντα χώρου - Πιέσεις	132
4.1.5.	Ασφάλεια κοινού	138
4.1.6.	Περιγραφή λοιπών εγκαταστάσεων χερσονήσου, εκτός του συγκροτήματος «Αστέρα Βουλιαγμένης»	138
4.1.6.1.	Ναυτικός Όμιλος Βουλιαγμένης	138
4.1.6.2.	Μαρίνα ΕΟΤ	139
4.1.7.	Ιδιοκτησιακό καθεστώς ακινήτου	142
4.1.8.	Θεσμικό καθεστώς ακινήτου	143
4.1.8.1.	Υφιστάμενο Πολεοδομικό Καθεστώς	143
4.1.8.2.	Αρχαιολογικές δεσμεύσεις – Χαρακτηρισμοί	145
4.1.8.3.	Δασικές δεσμεύσεις – Χαρακτηρισμοί	147
4.1.8.4.	Ζώνες Προστασίας	147
4.2.	Εξουσιοδοτικές διατάξεις	147
4.3.	Οικονομοτεχνική ανάλυση και αξιολόγηση βιωσιμότητας της αξιοποίησης του Αστέρα Βουλιαγμένης	154
4.4.	Συμπεράσματα	164
4.5.	Πρόταση χωρικής ανάπτυξης ακινήτου	174
4.5.1.	Αρχές χωρικής ανάπτυξης ακινήτου	174
4.5.2.	Προσδιορισμός Θεσμικού Πλαισίου Χωρικής Ανάπτυξης Ακινήτου	185
4.5.3.	Χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) Ακινήτου «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ»	187
4.5.3.1.	Προτεινόμενη οργάνωση και νομοθετικό πλαίσιο	187
4.5.3.2.	Όροι δόμησης ανά περιοχή του ΕΣΧΑΔΑ	190
4.5.4.	Όροι και περιορισμοί δόμησης	194
4.5.4.1.	Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.) για την περιοχή ΕΣΧΑΔΑ ακινήτου «Αστέρα Βουλιαγμένης»	194
4.5.4.2.	Μέγιστο ποσοστό κάλυψης για την περιοχή ΕΣΧΑΔΑ ακινήτου «Αστέρα Βουλιαγμένης»	194
5.	ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ – ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ	195
5.1.	Εναλλακτική Δυνατότητα Μηδενικής (ΜΗΔ) Επέμβασης	197
5.2.	Εναλλακτική Δυνατότητα Μέγιστης (ΜΕΓ) Επέμβασης με χρήση (Κ2) Κατοικίας Επιπέδου Γειτονιάς	199
5.3.	Εναλλακτική Δυνατότητα Μέγιστης (ΜΕΓ) Επέμβασης με χρήση (ΤΑ) Τουρισμός – Αναψυχή – Παραθεριστική Κατοικία	202
5.4.	Εναλλακτική Δυνατότητα Μεσαίας (ΜΕΣ) Επέμβασης (Προτεινόμενο	

ΕΣΧΑΔΑ)	209
5.5. Συγκριτικός πίνακας μεταξύ Νέου και Παλαιού ΕΣΧΑΔΑ	220
5.6. Αξιολόγηση Προτεινόμενης Λύσης	222
5.7. Συμπεράσματα	230
6. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	233
Α. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	234
6.1. Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα – Πανίδα	234
6.1.1. Φυτοκοινωνιολογική κατάταξη περιοχής μελέτης–Βλάστηση	234
6.1.2. Τύποι Οικοτόπων – Χλωρίδα	236
6.1.3. Πανίδα	238
6.2. Περιοχές προστασίας του περιβάλλοντος	239
Β. ΑΒΙΟΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	248
6.3. Εδαφικά – Γεωλογικά – Τοπιολογικά χαρακτηριστικά	248
6.3.1. Έδαφος-Γαιοικανότητα	248
6.3.2. Γεωμορφολογία	251
6.3.3. Γεωλογία	252
6.3.4. Σεισμικότητα	254
6.3.5. Τοπιολογικά χαρακτηριστικά	257
6.4. Κλιματικοί παράγοντες	258
6.4.1. Μετεωρολογικά στοιχεία	258
6.4.2. Βιοκλιματικά στοιχεία	263
6.5. Ύδατα	266
6.6. Ατμοσφαιρικό περιβάλλον	270
Γ. ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	272
6.7. Ανθρώπινος πληθυσμός	272
6.7.1. Πληθυσμός	272
6.7.2. Λοιπά χαρακτηριστικά του πληθυσμού	273
6.8. Περιγραφή υφιστάμενης υποδομής της περιοχής	277
6.8.1. Δίκτυο Μεταφορών	277
6.8.2. Δίκτυα Ενέργειας και Τηλεπικοινωνιών	278
6.8.3. Δίκτυα Ύδρευσης και Αποχέτευσης	278
6.8.4. Κοινωνικές Υποδομές	279
6.9. Χρήσεις γης	280
6.10. Πολιτιστική Κληρονομιά	282
6.10.1. Γενικός Πολιτιστικός Χαρακτήρας της περιοχής	282
6.10.2. Ιστορικό Περιβάλλον-Αρχαιολογικοί χώροι	283
6.11. Ακουστικό περιβάλλον – Ακτινοβολίες	288
7. ΕΚΤΙΜΗΣΗ, ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ	290

7.1.	Γενικά	290
7.2.	Μεθοδολογία εκτίμησης επιπτώσεων.....	290
7.3.	Εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων ΕΣΧΑΔΑ.....	295
7.4.	Συμπεράσματα	326
7.5.	Αντιμετώπιση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων ΕΣΧΑΔΑ.....	346
7.5.1.	Κατευθύνσεις αντιμετώπισης περιβαλλοντικών επιπτώσεων ΕΣΧΑΔΑ	346
7.5.1.1.	Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα – Πανίδα	346
7.5.1.2.	Πληθυσμός – Υγεία.....	348
7.5.1.3.	Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία	349
7.5.1.4.	Πολιτιστική Κληρονομιά	349
7.5.1.5.	Έδαφος	351
7.5.1.6.	Ύδατα.....	352
7.5.1.7.	Ατμόσφαιρα – Κλίμα	354
7.5.1.8.	Τοπίο.....	357
7.5.2.	Ειδικότερη περιβαλλοντική τεκμηρίωση και θέσπιση ειδικότερων περιορισμών ανά επιμέρους προτεινόμενη Ζώνη Χρήσης.....	358
8.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ.....	361
8.1.	Εθνικό Περιβαλλοντικό Πλαίσιο	361
8.2.	Ειδικότεροι Περιβαλλοντικοί Περιορισμοί	364
8.3.	Προτεινόμενο Σύστημα Παρακολούθησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων	364
9.	ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΠΟΥ ΑΝΕΚΥΨΑΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	371
10.	ΒΑΣΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΕΣ.....	373
11.	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΠΗΓΕΣ	374
12.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....	377
Παράρτημα Ι:	Χάρτες – Σχέδια	377
Παράρτημα ΙΙ:	Έκταση Βουλιαγμένης και ανάλυση του χαρακτήρα αυτής	377
Παράρτημα ΙΙΙ:	Περίληψη Γνωμοδότησης 28/2015 του Ε΄ Τμήματος του ΣτΕ	377
Παράρτημα ΙV:	Εκτίμηση κυκλοφοριακού φόρτου από την εφαρμογή του σεναρίου μεσαίας επέμβασης του ΕΣΧΑΔΑ «Αστέρας Βουλιαγμένης»	377
Παράρτημα V:	Μελετητικό Πτυχίο	377

1. ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

1.1. Γενικά Στοιχεία

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (εφεξής ΣΜΠΕ) εκπονείται στο πλαίσιο της διαδικασίας Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) «Αστέρας Βουλιαγμένης», στο οποίο βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του εγκαταλελειμμένου ξενοδοχείου «Αφροδίτη» και τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα «ARIONPALACE» και «ΝΑΥΣΙΚΑ – WEST-IN». Παράλληλα με την στρατηγική εκτίμηση των επιπτώσεων στο γεωγραφικό πεδίο εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, εξετάζεται και η άμεσα επηρεαζόμενη και επηρεάζουσα περιοχή της χερσονήσου «Μικρό Καβούρι», στο οποίο είναι εγκατεστημένες οι Ναυταθλητικές εγκαταστάσεις Βουλιαγμένης, ο λιμένας αναψυχής Βουλιαγμένης (Μαρίνα ΕΟΤ), οι εκτάσεις που είναι χαρακτηρισμένες από το Διάταγμα του 2004 (ΦΕΚ 254/Δ/2004) ως ζώνες αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας και τέλος η παραλιακή και παράκτια ζώνη της χερσονήσου ιδιοκτησίας δημοσίου.

Η διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ) στοχεύει στην υψηλού επιπέδου προστασία του περιβάλλοντος, εκτιμώντας τις επιπτώσεις που ενδέχεται να επιφέρουν ορισμένα εναλλακτικά σχέδια και προγράμματα, λαμβάνοντας πάντα τα αναγκαία μέτρα αντιμετώπισης σε πρώιμο στάδιο λήψης αποφάσεων. Η διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης περιλαμβάνεται στην Οδηγία 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και η ενσωμάτωσή της στο Εθνικό περιβαλλοντικό δίκαιο έγινε με την υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 ΚΥΑ (ΦΕΚ 1225/Β/5.9.2006). Οι προδιαγραφές της ΣΜΠΕ, βάσει των οποίων διαρθρώνεται η παρούσα μελέτη, προσδιορίζονται στο παράρτημα ΙΙΙ της ανωτέρω ΚΥΑ και η διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης καθορίζεται στο άρθρο 7 αυτής, λαμβανομένων υπόψη των διατάξεων του άρθρου 12 του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/1.7.2011) «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 – 2015», όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον Ν. 4092/2012 (ΦΕΚ 220/Α/2012) και ισχύει.

Αρχή σχεδιασμού του ακινήτου είναι η εκτελεστική αρχή του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ). Το ΤΑΙΠΕΔ έχει συσταθεί με τις διατάξεις του Κεφαλαίου. Α' του Ν.3986/2011(ΦΕΚ 152/Α/1.7.2011) «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 –

2015» και έχει αναλάβει, στο πλαίσιο του Προγράμματος Αποκρατικοποιήσεων του Ν. 3985/2011 (ΦΕΚ 151/Α/1.7.2011) «Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015», την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή των δημοσίων επιχειρήσεων, των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε ΝΠΔΔ.

Η περιοχή με την επωνυμία «ΑΣΤΕΡΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ», βάσει πρόσφατης τοπογράφησης (Φεβρουάριος 2014) που πραγματοποιήθηκε από την εταιρεία GEOPLAN στα πλαίσια εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, έχει συνολική επιφάνεια 301.864,99 m². Το βόρειο τμήμα του οικοπέδου, εμβαδού 178.118,12m², αποτελεί ιδιοκτησία της «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ε.Ε.» (θυγατρική της «Εθνικής Τράπεζας»), ενώ στο νότιο, εμβαδού 116.523,74m², η μεν ψιλή κυριότητα ανήκει στο ΤΑΙΠΕΔ (από τον Απρίλιο του 2013), η δε επικαρπία μέχρι το έτος 2029 στην Εθνική Τράπεζα και τέλος το τμήμα μεταξύ παλαιού αιγιαλού και παραλίας, μπροστά από το ξενοδοχείο «ΝΑΥΣΙΚΑ – WEST-IN», έκτασης 7.223,13m² αποτελεί περιουσία του ΤΑΙΠΕΔ.

Σύμφωνα με το άρθρ. 70 παρ. 4 του Ν. 4170/2013 (ΦΕΚ Α 163/12.7.2013): Για την έκταση «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» είναι δυνατόν να εκπονηθεί κοινό ΕΣΧΑΔΑ: Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (σχετ. Ν. 3986/2011) υπό την προϋπόθεση ότι η έκταση θα αξιοποιηθεί από κοινού, μέσω εισφοράς από το ΤΑΙΠΕΔ του νοτίου τμήματος της έκτασης στην εταιρεία ΑΣΤΗΡ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ και στη συνέχεια πώλησης του συνόλου των μετοχών που κατέχουν η ΕΤΕ και το ΤΑΙΠΕΔ στην εν λόγω εταιρεία κατά το άρθρ. 5 παρ. 1 περίπτωση Ι του Ν. 3986/2011.

Το κοινό ΕΣΧΑΔΑ εκδίδεται κατόπιν αιτήσεως του ΤΑΙΠΕΔ που υποβάλλεται πριν από την εισφορά του νοτίου τμήματος που ανήκει στην ΑΣΤΗΡ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ. Η έκδοση του ΠΔ έγκρισης του κοινού ΕΣΧΑΔΑ προϋποθέτει την ολοκλήρωση της εισφοράς του νοτίου τμήματος της έκτασης του ΤΑΙΠΕΔ στην ΑΣΤΗΡ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ.

Εντός του ακινήτου υπάρχουν τμήματα αποκατάστασης φυσικού τοπίου, αττικής χλωρίδας και πανίδας (Ζώνη 1α ΠΔ 1.3.2004) συνολικού εμβαδού 61.505m² και καθορισμένες ζώνες Α' απολύτου προστασίας αρχαιολογικών χώρων (ΦΕΚ 492ΑΑΠ/13.11.2013) συνολικής έκτασης 10.256m².

Το σύνολο της χερσονήσου του Μικρού Καβουριού είναι κηρυγμένος – οριοθετημένος

αρχαιολογικός χώρος (ΦΕΚ 350ΑΑΠ/4.10.2013) με σκοπό την προστασία των σημαντικών μνημείων και των άλλων αρχαίων καταλοίπων. Στο ΦΕΚ εντοπίζονται τα σημεία που έχουν ήδη αποκαλυφθεί σημαντικά αρχαιολογικά ευρήματα και τα οποία ταυτίζονται με την αντίστοιχη ζώνη όπως προβλέπεται από το σχέδιο του ΕΣΧΑΔΑ (Ζώνη II) ή εμπίπτουν σε ζώνη προστασίας τοπίου. Η έννοια της κήρυξης της περιοχής εντοπίζεται επίσης στον έλεγχο που ασκεί το ΥΠΠΟ, στις μελέτες ανέγερσης νέων κτιρίων και στις εκσκαφές θεμελίων.

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 οι αρχικές, κύριες, εγκαταστάσεις πλην της «Αφροδίτης» η οποία δεν λειτουργεί από το 2000, 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 49.274,80m², με κάλυψη 25.505,02m².

Ο συνολικός δομημένος χώρος εντός του ακινήτου ανέρχεται σε 77.155,68m². Περιλαμβάνει 67.886,13m² χώρων κύριας και βοηθητικής χρήσης με εγκεκριμένη οικοδομική άδεια υπολογιζόμενους και μη στον Σ.Δ. του οικοπέδου καθώς και 9.269,55m² χώρων κύριας και βοηθητικής χρήσης, ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, υπολογιζόμενους και μη στον Σ.Δ. του οικοπέδου, χωρίς εγκεκριμένη οικοδομική άδεια.

Λόγω των εξαιρετών φυσικών πλεονεκτημάτων του και της σημαντικής θέσης του ως τουριστικού προορισμού με υψηλά ποιοτικά χαρακτηριστικά στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής, το Ακίνητο επιλέχθηκε μεταξύ των πρώτων για την αξιοποίηση της περιουσίας του Δημοσίου στο πλαίσιο του Ν.3985/2011.

Ως γεωγραφικό πεδίο εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ ορίζεται το ακίνητο του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος του Αστερά Βουλιαγμένης. Ως περιοχή μελέτης της ΣΜΠΕ ορίζεται το σύνολο της περιοχής που αλληλεπιδρά και αναμένεται να επηρεαστεί άμεσα ή έμμεσα από την επιδιωκόμενη αξιοποίηση, δηλαδή άμεσα ολόκληρη η περιοχή της χερσονήσου «Μικρό Καβούρι» της Δημοτικής Ενότητας Βουλιαγμένης, του Δήμου Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης. Ως ευρύτερη ζώνη επιρροής του σχεδίου θεωρείται η περιοχή του οικείου ΟΤΑ, ήτοι της Δ.Ε. Βουλιαγμένης με έμμεση επιρροή στο ευρύτερο παραλιακό μέτωπο της περιοχής των Αθηνών.

Το εξεταζόμενο σχέδιο σκοπεύει στην αξιοποίηση της ανωτέρω έκτασης ενώ σχετίζεται άμεσα με την αναγκαιότητα που θέτει η παρούσα κοινωνικοοικονομική

κατάσταση της χώρας. Επακριβώς, η σκοπιμότητά του προσδιορίζεται από τη σκοπιμότητα και τους στόχους που τίθενται από τον πρόσφατο Ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012–2015» (ΦΕΚ 152/Α/2011).

1.2. Διεθνείς, κοινοτικοί, εθνικοί στόχοι περιβαλλοντικής προστασίας

Οι διεθνείς, κοινοτικοί και εθνικοί στόχοι περιβαλλοντικής προστασίας που σχετίζονται με το εξεταζόμενο σχέδιο ποικίλλουν καθώς καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα περιβαλλοντικών θεμάτων. Η παρουσίαση των σχετικών στόχων γίνεται στο κεφάλαιο 3 και ανά τρία επίπεδα αναφοράς. Το πρώτο αφορά τους στόχους που εκπορεύονται από διεθνείς συμβάσεις που έχει υπογράψει η χώρα, το δεύτερο τους στόχους σε σχέση με την κοινοτική νομοθεσία και το τρίτο με βάση την εθνική περιβαλλοντική νομοθεσία. Δεδομένης της εναρμόνισης πλέον της εθνικής νομοθεσίας με την κοινοτική, τα δύο τελευταία επίπεδα θα εξετασθούν ως ενιαίο σύνολο. Στα πλαίσια αυτής της εξέτασης αναλύεται και η συσχέτιση του εξεταζόμενου προγράμματος με τα επιμέρους εθνικά, περιφερειακά, ειδικά χωροταξικά πλαίσια καθώς και οι στόχοι που προκύπτουν από την εφαρμογή αυτών.

1.2.1. Περιορισμοί που προκύπτουν από την Διεθνή, Κοινοτική και Εθνική Νομοθεσία

Οι περιορισμοί, που προκύπτουν από την διεθνή, κοινοτική και εθνική νομοθεσία, στον εξεταζόμενο σχεδιασμό σχετίζονται με (βλ. ενότητα 3.2):

- α) Δεσμεύσεις που απορρέουν από τη θεματική στρατηγική για την ατμοσφαιρική ρύπανση για τον περιορισμό των εκπομπών ορισμένων ρύπων κατά τη φάση κατασκευής και λειτουργίας των σχεδιαζόμενων υποδομών, την ενεργειακή αποδοτικότητα των κτιρίων και την προώθηση της παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές.
- β) Προβλέψεις των κοινοτικών οδηγιών και της σχετικής ελληνικής νομοθεσίας προστασίας της φύσης και της βιοποικιλότητας για την προστασία ειδών προτεραιότητας που υπάρχουν στην ευρύτερη περιοχή του σχεδίου, καθώς και των μεταναστευτικών πτηνών που απαντώνται στον υγρότοπο της Λίμνης Βουλιαγμένης.
- γ) Προβλέψεις των κοινοτικών οδηγιών και της σχετικής ελληνικής νομοθεσίας που

αφορούν στη καλή κατάσταση των παράκτιων υδάτων που βρίσκονται στην άμεση γειτνίαση της περιοχής του σχεδίου, στην αποτροπή της ποιοτικής τους επιβάρυνσης από λύματα προερχόμενα από τις υφιστάμενες και σχεδιαζόμενες υποδομές και στην βιώσιμη χρήση των επιφανειακών και υπόγειων νερών από το προτεινόμενο σχέδιο.

- δ) Προβλέψεις της κοινοτικής και εθνικής νομοθεσίας για την προστασία των εδαφών ενάντια στη ρύπανση, στην προστασία των εδαφών από διάβρωση και ερημοποίηση, στην προστασία των δασών από πυρκαγιές και εκχερσώσεις που θα μπορούσαν να επιτείνουν τα φαινόμενα εδαφικής διάβρωσης, στην εφαρμογή αρχών για τη βιώσιμη διαχείριση των στερεών αποβλήτων, όπως η ανάκτηση, ανακύκλωση, επαναχρησιμοποίηση, καθώς και η ασφαλής και ελεγχόμενη τελική διάθεση.
- ε) Προβλέψεις της κοινοτικής και εθνικής νομοθεσίας για τη μείωση της έκθεσης του πληθυσμού σε υψηλές στάθμες θορύβου, κατά τη φάση κατασκευής των υποδομών.
- στ) Προβλέψεις σχετικές με την προστασία του τοπίου ενάντια στην αστικοποίηση των εδαφών.

1.2.2. Περιορισμοί που προκύπτουν από τον υπερκείμενο Χωροταξικό Σχεδιασμό

Στην περιοχή εφαρμογής του προτεινόμενου ΕΣΧΑΔΑ, ισχύουν τα προβλεπόμενα:

- α) στο **Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης** (ΦΕΚ 128Α'/3.7.2008) και στο **Ειδικό Χωροταξικό Τουρισμού** του 2009 όπως ισχύει.
- β) στο **Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών** (Ν. 1515/1985, ΦΕΚ 18Α'/18.2.1985).
- γ) στο **νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας/Αττικής 2021** (Ν. 4277/2014, ΦΕΚ 156Α'/1.8.2014),
- δ) στο **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Βουλιαγμένης**,
- ε) στο **ΠΔ 1.3.2004** (ΦΕΚ 254Δ'/5.3.2004) «Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας».

1.3. Περιγραφή του Σχεδίου και εναλλακτικές δυνατότητες

Στο κεφάλαιο 4 αρχικά δίνεται η περιγραφή του υφιστάμενου ακινήτου του Αστέρα και της υπόλοιπης έκτασης της χερσονήσου «Μικρό Καβούρι» (Λαιμός)στη σημερινή της μορφή και παρουσιάζονται οι υφιστάμενες υποδομές του, καθώς και το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς. Τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα του Αστέρα Βουλιαγμένης, όπως προαναφέρθηκε, αναπτύσσονται σε τρία γήπεδα – οικόπεδα, στο νότιο γήπεδο Α με έκταση 116,523 στρ., στο βόρειο γήπεδο Β με έκταση 178,118 στρ. και στο τμήμα μεταξύ παλαιού αιγιαλού και παραλίας μπροστά από το ξενοδοχείο «NAYSIKA – WEST-IN», έκτασης 7,223 στρ. Το σύνολο της έκτασης που εξετάζεται, αποτελείται από το Ακίνητο, στο οποίο βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του εγκαταλελειμμένου ξενοδοχείου «Αφροδίτη», του ακινήτου ιδιοκτησίας «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ε.Ε.», επί του οποίου βρίσκονται τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα «ARIONPALACE» και «NAYSIKA – WEST-IN». Εντοπίζεται στην περιοχή του Μικρού Καβουριού και πιο συγκεκριμένα στην χερσόνησο του Λαιμού που διοικητικά εμπίπτει στα όρια του Δήμου Βάρης– Βούλας– Βουλιαγμένης. Εκτείνεται κατά μήκος όλης της χερσονήσου στο δυτικό και νότιο τμήμα αυτής. Η ακτογραμμή αποτελεί το δυτικό και το νότιο όριο του ακινήτου του Αστέρα, ενώ η οδός Απόλλωνος αποτελεί το ανατολικό όριο του, το οποίο παράλληλα αποτελεί και τη μοναδική διαθέσιμη πρόσβαση στο ακίνητο. Ως βόρειο όριο του οικοπέδου ορίζεται η έκταση που σήμερα φιλοξενεί το εκκλησιαστικό ορφανοτροφείοτο οποίο ιδρύθηκε το 1920 και του οποίου η έκταση ανήκει στην Ιερά Αρχιεπισκοπή Αθηνών. Στο γήπεδο Α βρίσκεται το κτίριο του ξενοδοχείου Αφροδίτη (δυναμικότητας 300 κλινών) που βρίσκεται εκτός λειτουργίας από το 2000 και το εγκαταλελειμμένο κτίριο του βιολογικού καθαρισμού που είναι υπόγειο. Στο γήπεδο Β βρίσκονται όλα τα υπόλοιπα κτίρια του συγκροτήματος, δηλαδή το ξενοδοχείο Αρίων με εξωτερική πισίνα, συγκρότημα Spa με εσωτερική πισίνα, το ξενοδοχείο Westin (Ναυσικά) με εξωτερική πισίνα, καμπάνες με δέκα εξωτερικές πισίνες, τα κτίρια της πλαζ (λουτρικές εγκαταστάσεις), εστιατόρια και μπαρ. Στο γήπεδο Γ το οποίο αποτελεί η έκταση μεταξύ παλαιού αιγιαλού και γραμμής παραλίας μπροστά από το ξενοδοχείο WESTIN- NAYSIKA, βρίσκεται η εξωτερική πισίνα το ξενοδοχείου και το μεγαλύτερο μέρος του περιβάλλοντα χώρου του. Στον ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο υπάρχουν: χώροι εστίασης και αναψυχής, κτίρια διοίκησης, αθλητικές εγκαταστάσεις καθώς και μικρές κτιριακές εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν τόσο την περιοχή όσο και το ίδιο το συγκρότημα του Αστέρα. Το βορειοδυτικό τμήμα της έκτασης έχει αμμώδεις παραλίες και διαμορφωμένες αποβάθρες, ενώ το νοτιοδυτικό και νότιο τμήμα αποκτά βραχώδεις όριο προς την

θάλασσα με υψομετρική διαφορά από αυτήν που ξεκινά από τα +14m και φτάνει στα +20m.

Η υπόλοιπη έκταση της χερσονήσου αποτελείται από περιοχές με βραχώδεις εκτάσεις στο όριο της ακτογραμμής και φυσικά διαμορφωμένα πρανή με βλάστηση η οποία τοπικά είναι υψηλή και πυκνή και σε σημεία χαμηλή και θαμνώδης.

Η έρευνα των φυσικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και αναπτυξιακών δεδομένων επικεντρώνεται στον νέο Καλλικρατικό Δήμο Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης.

Η παρούσα μελέτη αξιοποιεί τις δυνατότητες του υφιστάμενου ειδικού θεσμικού πλαισίου για τα ακίνητα του δημοσίου, προκειμένου να προσδώσει στο Ακίνητο «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» - στο σύνολό του – τη βέλτιστη δυνατή αξιοποίησή του υπό τις σημερινές συνθήκες. Ειδικότερα, επιδιώκει τη διατήρηση και τη βιώσιμη συνέχιση της διαχρονικής κυρίαρχης λειτουργίας του ακινήτου όπως αυτή ορίσθηκε από την Ελληνική Πολιτεία (τουρισμός-αναψυχή υψηλότατου επιπέδου), αποτρέποντας ταυτόχρονα στον μέγιστο δυνατό βαθμό την αλλοίωση της σημερινής εικόνας και της αλόγιστης εκμετάλλευσης στην ευρύτερη έκταση της χερσονήσου του «Μικρού Καβουριού».

Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ αποτελεί προσαρμογή προηγούμενης πρότασης ΕΣΧΑΔΑ του ακινήτου βάσει των παρατηρήσεων και κατευθύνσεων της γνωμοδότησης 28/2015 του Σ.τ.Ε., διατηρώντας πάντα ως βασικές αρχές σχεδιασμού και ανάλυσης:

- 1 την διατήρηση του χαρακτήρα και της βιώσιμης ανάπτυξης του ακινήτου,
- 2 τον σεβασμό και την προστασία του περιβάλλοντος,
- 3 τον σεβασμό, προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς,
- 4 την διαφύλαξη της ελεύθερης πρόσβασης του κοινού στις ακτές και
- 5 την βέλτιστη δυνατότητα αξιοποίησης του ακινήτου προς όφελος του δημοσίου συμφέροντος.

Στο Ακίνητο προτείνεται να χωροθετηθεί μια ζώνη ανάπτυξης Τουρισμού –Αναψυχής – Παραθεριστικής Κατοικίας, εντός της οποίας θα μπορέινα υλοποιηθεί η αξιοποίηση και η ανέγερση υποδομών τουρισμού (ξενοδοχειακές μονάδες) αλλά και παραθεριστικής κατοικίας και βοηθητικών χώρων.

Το ακίνητο προτείνεται να χωρισθεί σε τρεις (3) διακριτές Ζώνες, ως εξής:

Ζώνη ΙΑ: «Αποκατάστασης Φυσικού Τοπίου», η οποία ταυτίζεται με την θεσμοθετημένη Ζώνη 1α του ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ΄/5.3.2004), εντός του

ακινήτου.

Ζώνη IB, όπου αφορά την υπόλοιπη έκταση εντός του ακινήτου, εκτός των Ζωνών Προστασίας (IA και II) και εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.).

Ζώνη II: «Ζώνη Αρχαιολογικών Χώρων», η οποία ταυτίζεται με τις Ζώνες Α΄ Απολύτου Προστασίας των Αρχαιολογικών Χώρων της χερσονήσου (ΦΕΚ 402ΑΑΠ/13.11.2013).

Ζώνη III: «Τουρισμός – Αναψυχή – Παραθεριστική Κατοικία» (ΤΑ), βάσει αρθ. 19, Ν. 4269 (ΦΕΚ 142Α/28.6.2014). Διακρίνεται περαιτέρω σε:

- **Ζώνη IIIA** με επιτρεπόμενες χρήσεις:
 - α) ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις (και λοιπές συνοδές χρήσεις).
- **Ζώνη IIIB** με επιτρεπόμενες χρήσεις:
 - α) κατοικία.

Εντός της Ζώνης ΙΑ διατηρείται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε νέα δόμηση. Νομίμως υφιστάμενες εγκαταστάσεις δύναται να διατηρηθούν με δικαίωμα συντήρησης και αποκατάστασης, ή και να απομακρυνθούν οπότε και θα πραγματοποιηθεί η εξυγίανση του τοπίου και η επαναφορά του σε πρότερη κατάσταση φύτευσης. Επιτρέπονται επίσης διαμορφώσεις διαδρομών περιπάτου και ποδηλάτου και υπαίθρια καθιστικά με σκίαστρα ύψους 2.50m. Κατά τα λοιπά ως ισχύει βάσει του Π.Δ. 1.3.2004 (ΦΕΚ254Δ/5.3.2004). Η υφιστάμενη ιδιωτική οδός, προέκταση της οδού Απόλλωνος, εντός της ζώνης πεζοδρομείται.

Εντός της Ζώνης ΙΒ διατηρείται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε δόμηση με εξαίρεση τα ακόλουθα:

- Τρία (3) φυλάκια μέγιστης δόμησης 15m² έκαστο και μέγιστου ύψους 3.50m στα σημεία εισόδου του συγκροτήματος, για λόγους ασφαλείας.
- Μικρό παρεκκλήσι μέγιστης δόμησης 150m² χωρίς εκτεταμένη αλλοίωση του περιβάλλοντος χώρου.
- Διατήρηση της υπόγειας δεξαμενής πυρόσβεσης και φύτευσης του εδάφους πάνω από αυτή.
- Διατήρηση του ελικοδρομίου, με την αντίστοιχη χρήση προς εξυπηρέτηση των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων.
- Υπογειοποίηση υπαίθριων χώρων στάθμευσης και αποκατάσταση του εδάφους και της φύτευσης εντός του περιγράμματος της κάλυψής τους.

- Διατήρηση των διαμορφώσεων του περιβάλλοντος χώρου. Δημιουργία νέων διαμορφώσεων μόνο εφόσον απαιτηθούν για λόγους λειτουργικότητας με μετακίνηση ή και αντικατάσταση υφιστάμενων. Αποκατάσταση του τοπίου σε περίπτωση ακύρωσης υφιστάμενων δικτύων και διαμορφώσεων.

Επίσης, εντός της Ζώνης IB, προβλέπεται η κατεδάφιση όλων των υπόλοιπων κατασκευών, νόμιμων και μη.

Στις διατηρούμενες υποδομές δίδεται η δυνατότητας συντήρησης, αποκατάστασης και ανακαίνισης εντός των καθορισμένων Π.ΑΝ.

Το σύνολο της επιτρεπόμενης δόμησης και κάλυψης εντός της ζώνης IB είναι 195,00m² και αφορά αποκλειστικά την δημιουργία φυλακίων και παρεκκλησίου ενώ προκαλεί και αντίστοιχη μείωση των μέγιστων επιτρεπόμενων μεγεθών εντός των ζωνών IIIA και IIIB.

Για την Ζώνη II ισχύουν τα προβλεπόμενα στην κείμενη νομοθεσία.

Η Ζώνη III αποτελείται από «Περιοχές Ανάπτυξης» (Π.ΑΝ.), οι οποίες ταυτίζονται με τα περιτυπώματα των υφιστάμενων εγκαταστάσεων εντός της έκτασης, ή προσδιορίζουν περιοχές σε επιλεγμένα σημεία του ακινήτου, και αποτελούν τις αποκλειστικές δυνατές θέσεις χωροθέτησης κτιριακών εγκαταστάσεων. Καλύπτουν στο σύνολό τους έκταση συνολικής επιφάνειας 85.031,00m² εντός των οποίων η μέγιστη κάλυψη δεν θα υπερβαίνει τα 30.186,49m². Αποτέλεσμα αυτού είναι ο ελεύθερος- αδόμητος χώρος εντός του ακινήτου να αυξάνεται κατά 54.844,51m² τουλάχιστον. Η ζώνη χωρίζεται σε δύο (2) ΥΠΟΖΩΝΕΣ βάσει προβλεπόμενης χωροθετούμενης Χρήσης Γης. Αναλυτικότερα:

- Στις Π.ΑΝ. 01-39 (με καλυπτόμενη επιφάνεια 22.186,49m² εντός ευρύτερης ζώνης επιφάνειας: 41.261,00m²) αναπτύσσεται η πρώτη υποζώνη και επιτρεπόμενη χρήση είναι:

ΖΩΝΗ IIIA: ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΔΟΜΗΣΗ ΖΩΝΗΣ: 56.500m² - ΔΟΜΗΣΗ ΖΩΝΗΣ IB - ΔΟΜΗΣΗ ΖΩΝΗΣ IIIB (41.305m²)

ΚΑΛΥΨΗ ΖΩΝΗΣ: 30.186,49 - ΚΑΛΥΨΗ ΖΩΝΗΣ IB - ΚΑΛΥΨΗ ΖΩΝΗΣ IIIB (21.991,49m²)

ΧΡΗΣΗ: ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ: η διατήρηση, ανακαίνιση, αποκατάσταση, ανακατασκευή, και ο

εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων εγκαταστάσεων, εντός του εγκεκριμένου όγκου, και κάλυψης, ή η κατεδάφιση αυτών και δημιουργία νέων ΜΕΓΙΣΤΟΥ ΥΨΟΥΣ 19,00m και υποχρεωτική διάσπαση όγκου ανά 4.500m² κάλυψης.

- Στην Π.ΑΝ. 40 (με καλυπτόμενη επιφάνεια 8.000m² εντός ευρύτερης ζώνης με επιφάνεια: 43.770,00m²) αναπτύσσεται η δεύτερη υποζώνη και επιτρεπόμενη χρήση είναι:

ΖΩΝΗ IIIB: ΚΑΤΟΙΚΙΑ

ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ: 15.000m²

ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ: 8.000m²

ΜΕΓΙΣΤΟ ΠΛΗΘΟΣ ΑΥΤΟΝΟΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ: 15

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ: 7,50m

ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ: 15m

Η ανέγερση των νέων κατοικιών γίνεται δυνατή μόνο μετά την πρότερη κατεδάφιση από την ευρύτερη περιοχή εντός της οποίας χωροθετούνται, των υφιστάμενων κτιριακών υποδομών και συνοδών χώρων.

Ο σχεδιασμός, η κατασκευή και η λειτουργία των νέων παραθεριστικών κατοικιών θα ακολουθούν τα σύγχρονα πρότυπα βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα γίνει χρήση τεχνολογιών και τεχνικών για την επίτευξη μεγαλύτερης εξοικονόμησης ενεργειακής κατανάλωσης.

Προβλέπεται η κατασκευή πράσινων δωματίων

Η χωροθέτηση των νέων παραθεριστικών κατοικιών εντός της ζώνης πραγματοποιείται με γνώμονα την ελάχιστη δυνατή αλλοίωση του φυσικού ανάγλυφου και της υφιστάμενης βλάστησης. Οι εκσκαφές θα περιοριστούν στις ελάχιστες απαιτούμενες, ενώ κάθε δένδρο που θα απομακρυνθεί από την αρχική του θέση, θα πρέπει να μεταφυτευθεί εντός του ακινήτου.

Στο 75% της ακάλυπτης έκτασης της ζώνης προβλέπεται υποχρεωτική φύτευση, ενώ στο σύνολό τους οι κατασκευές και διαμορφώσεις στον περιβάλλοντα χώρο των παραθεριστικών κατοικιών θα πρέπει να είναι ήπιου χαρακτήρα με υλικά φιλικά προς το περιβάλλον και το τοπίο.

ΓΕΝΙΚΑ ΕΝΤΟΣ ΕΝΙΑΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΚΤΑΣΗΣ 301.864,99m²:

ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ: 56.500m²

ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ: 30.186,49m²

Για το σύνολο των νέων διαμορφώσεων και κατασκευών εντός του Ακινήτου, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν.3986/2011 καθώς και της σχετικής νομοθεσίας (περιβαλλοντικής, πολεοδομικής, αρχαιοτήτων).

Σε ότι αφορά τους όρους και περιορισμούς:

- Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.) για την περιοχή του ΕΣΧΑΔΑ, παραμένει ο ισχύων 0,20 κατά το άρθρο 41 παρ.9 του Ν.3105/2003 και του Π.Δ. 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ'5.3.2004). Στο πλαίσιο όμως της εφαρμογής του σεναρίου «Μεσαίας Εναλλακτικής Λύσης» η συνολική δόμηση δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 56.500,00m², δηλαδή ο Σ.Δ. που μπορεί να τύχει εφαρμογής είναι μικρότερος του 0,19.
- Μέγιστο ποσοστό Κάλυψης για την περιοχή του ΕΣΧΑΔΑ, παραμένει το ισχύον, δηλαδή 10%.

Στο κεφάλαιο 5 παρουσιάζεται και αναλύεται διεξοδικά το σύνολο των εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης του ακινήτου οι οποίες εξετάστηκαν κατά το στάδιο της σύνταξης του Ειδικού Σχεδίου. Ουσιαστικά οι εναλλακτικές αξιοποίησης αφορούσαν τέσσερις συνολικά λύσεις: (α) της μηδενικής, η οποία περιλαμβάνει τόσο τη διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης χωρίς καμία απολύτως επέμβαση ('do nothing') όσο και τη δυνητική ανάπτυξη βάσει των επιτρεπόμενων από το υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς επεμβάσεων ('business as usual'), (β) της μεσαίας (προτεινόμενης) επέμβασης (η οποία αφορά προσαρμογή της προηγούμενης πρότασης του ΕΣΧΑΔΑ βάσει της γνωμοδότησης αρ. 28/2015 του Ε' τμήματος του ΣτΕ), (γ) της μέγιστης επέμβασης με χρήση (ΤΑ) τουρισμού – αναψυχής – παραθεριστικής κατοικίας (αρχικό ΕΣΧΑΔΑ) και (δ) της μέγιστης επέμβασης με χρήση (Κ2) κατοικίας επιπέδου γειτονιάς.

Η πρόταση της μέσης επέμβασης που επιλέγεται ως η πλέον συμφέρουσα και ενδεικνυόμενη αξιολογείται ως προς τα ακόλουθα σημεία:

- σεβασμός και διασφάλιση της βιώσιμης διατήρησης του τουριστικού χαρακτήρα του ακινήτου,
- σεβασμός και ανάδειξη του φυσικού στοιχείου του ακινήτου (φύτευση, ανάγλυφο, ακτές, αδόμητος χώρος, αισθητική),
- σεβασμός και ανάδειξη του πολιτισμικού στοιχείου του ακινήτου (αρχαιολογικοί χώροι και κηρυγμένες ζώνες αρχαιολογίας)
- σεβασμός και συμμόρφωση στο υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο που ορίζει

ανάλογες περιπτώσεις ανάπτυξης σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές (νομοθεσία για τις χρήσεις γης, τον τουρισμό, την χωροθέτηση κατασκευών σε παράκτιες περιοχές, την ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στις ακτές, νέο Ρ.Σ.Α., κ.ά.)

- βιώσιμη, διατήρηση, αξιοποίηση και ανάδειξη του υφιστάμενου ξενοδοχειακού συγκροτήματος το οποίο κατοχυρώνεται ως διεθνές brand τουριστικού προϊόντος με ταυτόχρονη αποτροπή του αυξανόμενου κινδύνου απαξίωσής του και
- εξυπηρέτηση κάθε άλλης πτυχής του Δημοσίου Συμφέροντος εν γένει.

Στη μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ τεκμηριώνεται πως η νέα επιλεγόμενη ως βέλτιστη εναλλακτική μέσης(ήπιας) επέμβασης (αλλαγή των μεγεθών της εναλλακτικής του αρχικού ΕΣΧΑΔΑ2013) για τη χωρική ανάπτυξη του εν λόγω ακινήτου, όχι μόνο δεν θα επιβαρύνει τουφιστάμενο φυσικό και δομημένο περιβάλλον, αλλά αντιθέτως, περιλαμβάνεισημαντικές διασφαλίσεις, όρους και περιορισμούς για τη διατήρηση του χαρακτήρακαι της φυσιογνωμίας του, την προστασία και την ενίσχυση της βιοποικιλότητας τηςχερσονήσου στο σύνολό της καθώς και για τη βιώσιμη διατήρηση ανάδειξη και αναβάθμισητου τουριστικού της χαρακτήρα στο πλαίσιο ολοκληρωμένων προσεγγίσεων τουσύγχρονου χωρικού σχεδιασμού. Έτσι, εκτιμάται ότι η ήπια αυτήεπέμβαση θα έχει θετικές επιπτώσεις και θα συμβάλλει σημαντικά στη βελτίωσητης υφιστάμενης κατάστασης περιβάλλοντος της χερσονήσου.

Το επενδυτικό σχέδιο έχει εκπονηθεί με σεβασμό στην ιστορία του Αστέρα, ως ιδιαίτερα σημαντικού «τοπόσημου»του Ελληνικού τουρισμού καιτης Αθηναϊκής ακτογραμμής με στόχο η προτεινόμενη ανάπτυξη – ανάπτυξη τουΑστέρα στη χερσόνησο του Μικρού Καβουρίου, να ενισχύσει περαιτέρω το προφίλτης Ελλάδας και της Αθήνας ως διεθνούς τουριστικού προορισμού υψηλώνπροδιαγραφών, σύμφωνα με τις ρητές προβλέψεις και τις κατευθύνσεις του νέουΡ.Σ.Α. (Ν.4277/2014 Αρ.38 παρ.27). Αδιαμφισβήτητα επίσης, το σχέδιο υποστηρίζειιλόγους δημοσίου συμφέροντος καθώς η αξιοποίηση του Αστέρα είναι άρρηκτασυνδεδεμένη με τους ευρύτερους εθνικούς στόχους για την αξιοποίηση τηςΔημόσιας Περιουσίας και την προσέλκυση επενδύσεων, που επιπρόσθετα θααποτρέψουν τον κίνδυνο απαξίωσης υφιστάμενων παραγωγικών στοιχείων και απώλειας θέσεων εργασίας ενώ παράλληλα θα ενισχύσουν την απασχόληση με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας κατά τηνφάση του σχεδιασμού, της κατασκευής και της λειτουργίας του έργου (εκατοντάδεςάμεσα και χιλιάδες έμμεσα), αυξάνοντας επίσης τις παραγωγικές προοπτικές τόσο σε τοπικό όσο και σε υπερτοπικό επίπεδο.

1.4. Περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης

Στο κεφάλαιο 6 δίνονται αναλυτικά στοιχεία για την κατάσταση του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος στην άμεση περιοχή μελέτης αλλά και στην ευρύτερη περιοχή της Βουλιαγμένης, ενώ παρουσιάζεται η κοινωνικοοικονομική φυσιογνωμία της περιοχής και ο τουριστικός χαρακτήρας της.

Όπως προέκυψε από τα στοιχεία της υφιστάμενης κατάστασης, η Δ.Ε. 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 εξαιρετικά φυσικά πλεονεκτήματα της χερσονήσου του «Μικρού Καβουριού» (Λαιμός), η ιστορική του σημασία και η σημαντική θέση του ως τουριστικός προορισμός στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής.

Η περιοχή διαθέτει πολλές τουριστικές υποδομές, στις οποίες παρατηρείται φθίνουσα πληρότητα τα τελευταία χρόνια. Επίσης, διαπιστώνεται γενικότερη στασιμότητα ή και υποχώρηση σε σχέση με την εκμετάλλευση των υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων κατά τρόπο που να τίθεται σε αμφιστήτηση η βιωσιμότητά τους, ενόψει και, αφενός, των ανύπαρκτων επενδύσεων τα τελευταία χρόνια και αφετέρου, της έλλειψης εκσυγχρονισμού του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος. Επείγουσα είναι η ανάγκη επαναπροσανατολισμού της τουριστικής ανάπτυξης σε μια πιο βιώσιμη κατεύθυνση, με αλλαγή χρήσης των υφιστάμενων υποδομών, αντικατάστασης με νέες, με παράλληλη ανάδειξη - προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Παράλληλα, με την τουριστική ανάπτυξη έχουν αναπτυχθεί τα δίκτυα μεταφορών και οι τεχνικές υποδομές.

Η περιοχή του προς αξιοποίηση ακινήτου αποτελεί τμήμα μιας από τις ομορφότερες περιοχές των νοτίων προαστίων, καθώς το φυσικό τοπίο έχει διατηρηθεί σε ενιαίες νησίδες και έχει αρμονικά αναδειχθεί με τεχνητή βλάστηση, δημιουργώντας ένα ιδιαίτερα αξιόλογο σύνολο φυσικής και τεχνητής βλάστησης.

Στην άμεση περιοχή εφαρμογής του σχεδίου δεν απαντώνται περιοχές που εμπίπτουν σε κάποιο ιδιαίτερο καθεστώς προστασίας ενώ στην ευρύτερη περιοχή μελέτης εντοπίζονται δύο (2) περιοχές που εντάσσονται στο Ευρωπαϊκό Οικολογικό Δίκτυο Natura 2000, όπως έχουν χαρακτηριστεί με βάση το Ν. 3937/2011 (ΦΕΚ

60/A/31.3.2011), η Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ) με κωδικό GR3000006 «Υμηπτός– Αισθητικό Δάσος Καισαριανής – Λίμνη Βουλιαγμένης» και η Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) με κωδικό GR3000015 «Όρος Υμηπτός».

1.5. Εκτίμηση και Αξιολόγηση Επιπτώσεων

1.5.1. Εκτίμηση και Αξιολόγηση Επιπτώσεων προτεινόμενου σχεδίου

Στο Κεφάλαιο 7 γίνεται η εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον ανά περιβαλλοντική παράμετρο του εξεταζόμενου Σχεδίου. 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 Μεσαία Επέμβαση καθώς οι λοιπές τρεις [Μέγιστης επέμβασης (ΤΑ), Μέγιστη επέμβαση (Κ2) και Μηδενική, η οποία περιλαμβάνει τόσο τη διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης χωρίς καμία απολύτως επέμβαση ('do nothing') όσο και τη δυνητική ανάπτυξη βάση των επιτρεπόμενων από το υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς επεμβάσεων ('business as usual')], απορρίφθηκαν ως μη βιώσιμες. Ο τελικός σκοπός του κεφαλαίου είναι να αξιολογήσει τα θετικά ή/και αρνητικά αποτελέσματα της επιλεγόμενης εναλλακτικής αξιοποίησης λαμβάνοντας υπόψη τους περιβαλλοντικούς στόχους αλλά και να προτείνει, να αποτρέψει και να μειώσει όσο το δυνατόν αποτελεσματικότερα οποιαδήποτε σημαντικά δυσμενή αποτελέσματα της εφαρμογής του σχεδίου στο περιβάλλον ή τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Οι επιπτώσεις αξιολογούνται σε κατάλληλη μήτρα αξιολόγησης, με βάση συγκεκριμένα χαρακτηριστικά όπως: τύπος, ένταση, χρονικό πλαίσιο εμφάνισης και διάρκεια. Οι περιβαλλοντικές παράμετροι οι οποίες εξετάζονται είναι αυτές που προτείνονται από την Οδηγία 2001/42/ΕΚ περί «της εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» και αφορούν τη βιοποικιλότητα – χλωρίδα – πανίδα, τον πληθυσμό και την ανθρώπινη υγεία, τα υλικά περιουσιακά στοιχεία αλλά και την πολιτιστική κληρονομιά, τα εδαφικά χαρακτηριστικά της περιοχής, τα ύδατα, τον αέρα, το κλίμα και το τοπίο της περιοχής.

Στην παρούσα μελέτη εκτιμήθηκε ότι η ποιοτική προσέγγιση των επιπτώσεων επί των περιβαλλοντικών παραμέτρων είναι η προσφορότερη για την εκτίμηση των επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου ενώ παράλληλα ακολουθείται μια μέθοδος ερωτήσεων. Σκοπός της μεθόδου αυτής είναι, μέσω των απαντήσεων, να βοηθήσει στην ανάδειξη των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ανά περιβαλλοντική

παράμετρο.

Η εξέταση των επιπτώσεων έγινε μεταξύ των σεναρίων της μηδενικής λύσης (η οποία περιλαμβάνει τόσο τη διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης χωρίς καμία απολύτως επέμβαση ('do nothing') όσο και τη δυνητική ανάπτυξη βάσει των επιτρεπόμενων από το υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς επεμβάσεων ('business as usual'), της προτεινόμενης λύσης μεσαίας επέμβασης και των λύσεων μέγιστης επέμβασης με χρήση (ΤΑ) τουρισμού – αναψυχής – παραθεριστικής κατοικίας (αρχικό ΕΣΧΑΔΑ) και με χρήση (Κ2) κατοικίας επιπέδου γειτονιάς. Για το προηγούμενο ΕΣΧΑΔΑ έχει εκδοθεί η γνωμοδότηση 28/2015 του Ε' τμήματος του ΣΤΕ, η οποία έχει ληφθεί υπόψη στον σχεδιασμό της νέας πρότασης.

Μεταξύ των τεσσάρων (4) εναλλακτικών σεναρίων αξιοποίησης της περιοχής [Μηδενικής Λύσης (Business as usual), Μεσαίας, Μέγιστης (ΤΑ) και Μέγιστης (Κ2)], προέκυψε ότι υπερτερεί σαφώς η Εναλλακτική της Μεσαίας Επέμβασης ως προς όλες σχεδόν τις εξεταζόμενες παραμέτρους. Επίσης, η μεσαία επέμβαση παρουσιάζει επιπτώσεις χαμηλότερης κλίμακας στο ατμοσφαιρικό και υδάτινο περιβάλλον, ενώ σε όλες τις υπόλοιπες παραμέτρους οι επιπτώσεις κρίνονται θετικές (βιοποικιλότητα, χλωρίδα, πληθυσμός – υγεία, πολιτιστική κληρονομιά, υλικά περιουσιακά στοιχεία, τοπίο) ή ουδέτερες (έδαφος).

Τα συμπεράσματα της αξιολόγησης παρουσιάζονται συνοπτικά στον ακόλουθο πίνακα.

Πίνακας 1.5.1-1: Συγκριτική αξιολόγηση επιπτώσεων εναλλακτικών σεναρίων

	ΜΗΔ. ΛΥΣΗ		ΜΕΓ. (Κ2) ΛΥΣΗ	ΜΕΓ. (ΤΑ) ΛΥΣΗ	ΜΕΣ. ΛΥΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΛΥΣΗ)
	Do nothing	Business as usual			
Βιοποικιλότητα, χλωρίδα, πανίδα	X	-	--	+	++
Πληθυσμός – Υγεία	---	+	-	++	+++
Πολιτιστική κληρονομιά	X	X	-	++	++
Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία	---	+	-	+++	+++
Έδαφος	X	X	-	X	X
Ύδατα	X	-	---	-	-
Αέρας	X	-	--	--	-
Κλίμα	X	-	--	-	-
Τοπίο	X	+	--	+	++

Επεξήγηση Πίνακα
Είδος Επιπτώσεων: Θετικές (+), Ουδέτερες (X), Αρνητικές (-)
Ένταση Επιπτώσεων: Μικρή (+/-), Μέτρια (+ +/- -) και Μεγάλη (+ + +/- - -)

Πιο αναλυτικά, η εναλλακτική της μεσαίας επέμβασης προβλέπει **ήπια** παρέμβαση, προωθώντας ουσιαστικά 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 ακολούθως 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. Διασφαλίζει τη βιωσιμότητα των τουριστικών εγκαταστάσεων και αναστρέφει τη φθίνουσα εκμετάλλευσή τους χωρίς νέες επενδύσεις, κατάσταση η οποία ενέχει και σοβαρούς περιβαλλοντικούς κινδύνους εάν οι δύο λειτουργούσες ξενοδοχειακές μονάδες εν τέλει απαξιωθούν και διακόψουν τη λειτουργία τους (όπως συνέβη με το συγκρότημα «Αφροδίτη»).

Συγχρόνως διατηρεί τον χαρακτήρα της χρήσης της χερσονήσου του «Μικρού Καβουριού» ως κυρίως «Τουρισμό – Αναψυχή», εισάγοντας την Παραθεριστική κατοικία με περιορισμένο αριθμό κατοικιών (δεν θα ξεπερνούν τις 15), ανεβάζοντας σημαντικά την αγοραστική αξία του ακινήτου. Είναι προφανές ότι οι εναλλακτικές της μέγιστης επέμβασης (TA) και της μέγιστης επέμβασης (K2), με την εισαγωγή της κατοικίας σε ποσοστά που την καθιστούν κύρια χρήση (70% και 100% αντίστοιχα), ουσιαστικά αλλάζουν την χρήση του ακινήτου.

Χαρακτηριστικό του σεβασμού στο περιβάλλον από την εφαρμογή της προτεινόμενης μεσαίας επέμβασης είναι το γεγονός ότι **αυξάνεται η Ζώνη «Αποκατάστασης και Προστασίας Φυσικού Τοπίου» εντός του ακινήτου στο 72% (αποτελείται από τις Ζώνες ΙΑ «Αποκατάστασης Φυσικού Τοπίου» και ΙΒ «Προστασίας Φυσικού Τοπίου»), σε σχέση με το 46% της πρότασης μέγιστης επέμβασης (TA) (Σχέδιο αναφοράς της γνωμοδότησης αρ. 28/2015 του Ε' τμήματος του ΣτΕ) και το 20% της πρότασης μέγιστης επέμβασης (K2) και της μηδενικής λύσης [ισχύον νομικό πλαίσιο: Ζώνη 1α του ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ'/5.3.2004)].**

Στην προτεινόμενη μεσαία επέμβαση, το εμβαδόν την έκτασης που δεν επιτρέπεται καμία δόμηση, εκτός απο τα τρία (3) φυλάκια και το παρεκκλήσι, ανέρχεται σε 216 στρ. περίπου, δηλαδή τα 3/4 της συνολικής έκτασης του ακινήτου.

Επίσης, ο Συντελεστής Δόμησης που εφαρμόζεται κατά μέγιστο ανέρχεται σε **0,187, που είναι χαμηλότερος του επιτρεπόμενου 0,20.**

Η όποια δόμηση προβλέπεται να εντοπίζεται εντός οριοθετημένων Περιοχών Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.), οι οποίες καταλαμβάνουν σε πολύ μεγάλο ποσοστό περιτυπώματα υφιστάμενων εγκαταστάσεων. Όπου, εντός της Ζώνης ΙΙΙ (Ζώνες ΙΙΙΑ και ΙΙΙΒ), χρειαστεί απομάκρυνση δεντρωδών ειδών, αυτά θα μεταφυτευθούν σε άλλες θέσεις εντός του ακινήτου (Ζώνες Ι και ΙΙΙ).

Το προτεινόμενο σενάριο ανάπτυξης, όπως και τα σενάρια μέγιστης επέμβασης (ΤΑ και Κ2), είναι σημαντικό και από πολιτιστικής απόψεως αφού βάσει του σχεδίου προβλέπεται ο καθορισμός της Ζώνης ΙΙ «Ζώνη Α΄ Απόλυτης Προστασίας Αρχαιολογικού Χώρου», εντός του ακινήτου. Οι αρχαιολογικοί χώροι (π.χ. ο Ναός του «Απόλλωνα Ζωστήρα» και η ζώνη προστασίας του), θα παραμείνουν αμετάβλητοι 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 128/Α/2008 λαμβάνοντας υπόψη και τις ήδη υπάρχουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις της περιοχής με σκοπό τη μικρότερη δυνατή αλλοίωση του περιβάλλοντος.

Η **μηδενική λύση**, τώρα, αφορά τόσο στη διατήρηση των σημερινών χαρακτηριστικών και της υπάρχουσας κατάστασης χωρίς καμία περαιτέρω παρέμβαση αλλαγής χρήσης του ακινήτου (do nothing), όσο και την εν δυνάμει αξιοποίηση του ακινήτου (π.χ. ανακαίνιση και επαναλειτουργία «Αφροδίτης» και λοιπών εγκαταστάσεων). Ουσιαστικά η διατήρηση της υπάρχουσας μορφής αξιοποίησης, δεν επιφέρει επιπρόσθετες επιπτώσεις στο ατμοσφαιρικό, στο εδαφικό και στο υδάτινο περιβάλλον ειδικά σε ότι αφορά τις επιβαρυντικές κατασκευαστικές εργασίες και την αύξηση της όχλησης και του θορύβου, ενώ έχει και ουδέτερες επιπτώσεις στη βιοποικιλότητα, χλωρίδα και πανίδα καθώς. Ωστόσο, ενδεχόμενες εργασίες ανακαίνισης (προβλέπονται από υφιστάμενο νομικό πλαίσιο) ή η επαναλειτουργία του ξενοδοχείου «Αφροδίτη», αναμένεται να επιφέρουν επιπτώσεις στη βιοποικιλότητα, στον αέρα, στο έδαφος και στα ύδατα κατά τη φάση κατασκευής και αύξηση του εποχιακού πληθυσμού και αντίστοιχα επιβάρυνση στις υποδομές. Παρόλα αυτά η διατήρηση της υπάρχουσας κατάστασης, από περιβαλλοντικής

άποψης δεν εξασφαλίζει με βεβαιότητα θετικές επιπτώσεις, ειδικά σε ότι αφορά την ανάδειξη του φυσικού και αρχαιολογικού πλούτου εντός της περιοχής του ακινήτου αλλά και στην αύξηση και ενίσχυση των χώρων πρασίνου και φυσικού τοπίου που προβλέπονται κατά τα σενάριο της μεσαίας επέμβασης και της μέγιστης επέμβασης (ΤΑ).

Είναι κρίσιμο να τονισθεί ότι η μηδενική λύση αυτή καθ' αυτή δεν μπορεί να στηρίξει τεχνικοοικονομικά την επένδυση (βλ. περίληψη οικονομοτεχνικής ανάλυσης της ενότητας 4.3) ακυρώνοντας κατ' επέκταση την προάσπιση του Δημοσίου Συμφέροντος, όπως αυτό απορρέει από τις διατάξεις του Ν. 3986/2011, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει, που είναι και το άμεσα ζητούμενο αλλά και την ευρύτερη ανάπτυξη της άμεσης και ευρύτερης περιοχής μελέτης, μέσω της προστιθέμενης αξίας που θα προσδώσει η συγκεκριμένη επένδυση. Εάν μάλιστα επιβεβαιωθεί ο κίνδυνος για μη βιώσιμη συνέχιση λειτουργίας των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων στη βάση της μηδενικής λύσης, τότε, εκτός των άλλων (απώλεια θέσεων εργασίας, μείωση παραγόμενου τουριστικού προϊόντος, μείωση έμμεσων θετικών επιπτώσεων στην τοπική και υπερτοπική οικονομία) ανακύπτει και περιβαλλοντικός κίνδυνος με συνολική απαξίωση της χερσονήσου λόγω της εγκατάλειψης των υφιστάμενων εγκαταστάσεων.

Περαιτέρω, και συγκριτικά με την εναλλακτική της μεσαίας επέμβασης, σε ότι αφορά το κοινωνικο-οικονομικό 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 άμεσης και ευρύτερης περιοχής.

Σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω, η **εναλλακτική της μεσαίας επέμβασης** φέρεται ως η πλέον συμφέρουσα προοπτική διασφάλισης της βιωσιμότητας και ανάπτυξης του ακινήτου η οποία ταυτόχρονα αναδεικνύεται και ως **βέλτιστη περιβαλλοντικά** καθώς εξισορροπεί μεταξύ του περιβαλλοντικού οφέλους και της κοινωνικο-οικονομικής ανάπτυξης. Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ, από την μία διασώζει και βελτιώνει σημαντικά το τουριστικό προϊόν αυξάνοντας την αγοραστική του αξία και προσφέροντας υπηρεσίες καθ' όλη τη διάρκεια του έτους (αποφέροντας συνεχή ροή εσόδων), ενώ προστατεύει, βελτιώνει, εμπλουτίζει και αναδεικνύει όχι μόνο όλη την υπόλοιπη έκταση του ακινήτου (εκτός των περιοχών ανάπτυξης), αλλά και το

σύνολο της χερσονήσου. Η εισαγωγή κατοικίας γίνεται με τρόπο που δεν αλλάζει την κύρια χρήση του ακινήτου (15 παραθεριστικές κατοικίες) ενώ συγχρόνως προσφέρει σημαντική αύξηση της αγοραστικής αξίας αυτού με πρόβλεψη σχετικά άμεσης απόσβεσης μεγάλου μέρους της επένδυσης, καθώς η πώληση των παραθεριστικών κατοικιών προβλέπεται να γίνει στα πρώτα τρία έτη λειτουργίας του έργου (βλ. ενότητα 4.3, οικονομοτεχνική ανάλυση, Γεωργακέλλος Δ., 2015).

Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ όχι μόνο δεν υποβαθμίζει την περιβαλλοντική προστασία του ακινήτου και της χερσονήσου, αλλά συνδέει άρρηκτα την αναβάθμιση και αειφορική διαχείριση του φυσικού περιβάλλοντος ως μέγιστο αγαθό παροχής υπηρεσιών του συνόλου της επένδυσης.

Επισημαίνεται για ακόμα μία φορά ότι η εναλλακτική της μεσαίας επέμβασης **χαρακτηρίζεται από την ειδική Πρόβλεψη αύξησης και διεύρυνσης των χώρων πρασίνου**, μέσω της οριοθέτησης της **Ζώνης Ι**, η οποία εκτός από την Ζώνη ΙΑ, η οποία αφορά την υφιστάμενη Ζώνη 1α του ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ/5.3.2004), θα περιλαμβάνει και τη Ζώνη ΙΒ, η οποία αφορά περιοχή προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος εντός της υφιστάμενης Ζώνης 2δ του ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ/5.3.2004).

Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι η αδόμητη έκταση του συνόλου του γηπέδου (περιοχή προστασίας), στην οποία δεν θα επιτρέπεται κανενός είδους επέμβαση και δόμηση, εκτός από τα φυλάκια και το παρεκκλήσι, θα αυξηθεί στα 216 στρέμματα περίπου, ήτοι 72% της συνολικής έκτασης του Ακινήτου, σε σχέση με το 20% του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου.

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 «Αστέρα Βουλιαγμένης». Παρόλο που το σύνολο του ακινήτου αποτελεί **εντός σχεδίου** περιοχή, η εναλλακτική της μεσαίας επέμβασης το αντιμετωπίζει από περιβαλλοντική σκοπιά ως ακίνητο εκτός σχεδίου και διαμορφώνει την περαιτέρω αξιοποίησή του βάσει των προβλεπόμενων του άρθρου 12 του Ν.3986/2011, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4092/2012 (ΦΕΚ 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.

1.5.2. Μέτρα Αντιμετώπισης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

Μετά την ολοκλήρωση της αξιολόγησης και την ανάδειξη της βέλτιστης λύσης καθώς και τον προσδιορισμό των επιπτώσεων αυτής, παρουσιάζονται οι βασικές προτάσεις αντιμετώπισης και κατευθύνσεις ελαχιστοποίησης των ενδεχόμενων επιπτώσεων από την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ, σύμφωνα με τη μεθοδολογία που αναφέρεται παραπάνω.

1.5.2.1. Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα – Πανίδα

Για την πρόληψη και μετριασμό των επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου στη βιοποικιλότητα, τη χλωρίδα και την πανίδα, προτείνεται:

Φάση κατασκευής:

- Πριν την έναρξη των εργασιών προτείνεται να γίνει σαφής οριοθέτηση της ζώνης κατάληψης των νέων κτιριακών εγκαταστάσεων και των εργοταξιακών χώρων, ώστε οι εκσκαφές και τα τεχνικά έργα που θα απαιτηθούν, να περιορισθούν και να αποφευχθούν οι άσκοπες εκχερσώσεις και αποψιλώσεις.
- Να απαγορεύεται η απόρριψη των προϊόντων εκσκαφών, μπαζών στις ακτές, στους χώρους αποκατάστασης και προστασίας πρασίνου και σε οποιοδήποτε ευαίσθητο οικοσύστημα της περιοχής εφαρμογής του σχεδίου αλλά και όλης της χερσονήσου.
- Κατάλληλη εκπαίδευση των εργαζομένων.
- Στις περιπτώσεις απομάκρυνσης ή υλοτομίας δένδρων κατά τις εργασίες κατασκευής εντός του ακινήτου, θα υπάρξει πρόβλεψη για την επιλογή μεταξύ των δένδρων που θα απομακρυνθούν ώστε να μην θιγούν κατά το δυνατό υγιή δένδρα ενώ θα υπάρξει πρόβλεψη για επιπλέον φύτευση αντιστοίχων μεγάλων δένδρων τόσο εντός του ακινήτου (Ζώνες ΙΑ, ΙΒ, ΙΙ, ΙΙΙΑ και ΙΙΙΒ) και ειδικότερα σε κάθε οικόπεδο μεμονωμένης παραθεριστικής κατοικίας και ειδικά του ακάλυπτου χώρου αυτού σε ποσοστό 75% όσο και στην ευρύτερη περιοχή της χερσονήσου (εντός Ζώνης 1α ΠΔ 1.3.2004).
- Ειδικά για την ενίσχυση του πρασίνου εντός της περιοχής εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, στις περιπτώσεις ενδεχόμενων νέων υπόγειων κατασκευών προτείνεται αυτές να φυτευθούν στο ανώτερο επίπεδό τους.

- Θέσπιση ειδικότερων και αυστηρότερων περιβαλλοντικών όρων ανά περίπτωση.

Φάση Λειτουργίας:

- Εντοπισμός των διαδικασιών και των δραστηριοτήτων, οι οποίες έχουν ή ενδέχεται να έχουν ανεπιθύμητες επιπτώσεις για τη διατήρηση και την αειφόρο χρήση της βιοποικιλότητας.
- Η βιοποικιλότητα συνδέεται άμεσα με την ποιότητα εδάφους και με την ρύπανση που προκαλείται από τα υγρά, στερεά και αέρια απόβλητα. Επομένως με την εφαρμογή όλων των κατάλληλων μέτρων που αφορούν τα υγρά, στερεά και αέρια απόβλητα όπως θα περιγράψουν αναλυτικά παρακάτω θα εξασφαλισθεί και η προστασία της.

1.5.2.2. Πληθυσμός – Υγεία

Το εξεταζόμενο σχέδιο ουσιαστικά αναμένεται να επιφέρει σημαντικά θετικές επιπτώσεις σε ό,τι αφορά τον πληθυσμό καθώς αναμένεται να αυξήσει τα επίπεδα απασχόλησης, τα επίπεδα ποικιλότητας του πληθυσμού, τον εποχιακό πληθυσμό αλλά και να βελτιώσει έμμεσα τις συνθήκες ζωής, μειώνοντας τα επίπεδα φτώχειας και ανεργίας.

Φάση Κατασκευής (Ασφάλεια και υγεία εργαζομένων):

- Έλεγχος στάθμης θορύβου και λήψη ατομικών μέτρων προστασίας.
- Η οργάνωση των εργασιών θα γίνει με τήρηση της κείμενης Νομοθεσίας που σχετίζεται με όρια παραγόμενου θορύβου από κατασκευαστικές εργασίες και παρουσιάζεται στην ενότητα 7.5.1.2 της ΣΜΠΕ.
- Επιμελής καθαριότητα των χώρων των εργοταξίων.
- Τήρηση όλων των κανονισμών υγιεινής και ασφάλειας στην εργασία, όπως αυτοί αναφέρονται στις σχετικές προδιαγραφές, στις κείμενες διατάξεις του νόμου, στις τυχόν υποδείξεις των αρμοδίων αρχών για την αποφυγή εργατικών ατυχημάτων.
- Ελάττωση των εκπομπών ατμοσφαιρικών ρύπων και θορύβου των μηχανημάτων, οχημάτων εργοταξίου, κ.λπ. με χρήση νέων μοντέλων μηχανημάτων και οχημάτων και τήρηση χρονοδιαγράμματος εργασιών

- Τήρηση ωραρίου κοινή ησυχίας κατά την εκτέλεση των εργασιών.

Φάση Λειτουργίας:

- Τήρηση ορίων θορύβου σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη νομοθεσία.
- Πρόγραμμα συλλογής στερεών απορριμμάτων και οργανωμένης διαχείρισης υγρών αποβλήτων.
- Τήρηση προγράμματος παρακολούθησης υδάτων.
- Να ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα για την πρόληψη και κατάσβεση πυρκαγιών, σύμφωνα με τις οδηγίες της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας και τις πάγιες κατευθύνσεις της υπεύθυνης Δασικής Υπηρεσίας.
- Οι νέες εγκαταστάσεις να είναι εφοδιασμένες με κατάλληλο σύστημα πυρανίχνευσης, πυροπροστασίας και πυρόσβεσης, το οποίο να ελέγχεται και να συντηρείται σε τακτά χρονικά διαστήματα.
- Ενημέρωση οικιστών και χρηστών του χώρου με στόχο την περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση.

1.5.2.3. Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία

Το εξεταζόμενο σχέδιο αναμένεται να επιφέρει θετικές επιπτώσεις σε ότι αφορά την ενίσχυση της Εθνικής οικονομίας μέσω του περιορισμού της ανεργίας και της προσέλκυσης νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων επενδύσεων αλλά και μέσω της αύξησης της αξίας της γης στην άμεση και ευρύτερη περιοχή.

1.5.2.4. Πολιτιστική Κληρονομιά

Η επίδραση της εφαρμογής του σχεδίου αναμένεται θετική σχετικά με την πολιτιστική κληρονομιά της περιοχής, εφόσον φυσικά ακολουθηθούν ορισμένες κατευθύνσεις. Εκτός του καθορισμού των ζωνών αρχαιολογικών χώρων και προστασίας αυτών, προτείνεται να υπάρξει προβολή και διαφήμιση των αρχαιολογικών χώρων και μνημείων της άμεσης περιοχής εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, πρόληψη για διασφάλιση συνθηκών εύκολης πρόσβασης και επισκεψιμότητας, ανάπτυξη πολιτιστικών δεσμών και ανταλλαγή πολιτιστικού προϊόντος μεταξύ του μόνιμου και του τουριστικού πληθυσμού, ανάπτυξη προγραμμάτων προώθησης ποιοτικού τουρισμού, σχεδιασμός δράσεων πολιτιστικών εκδηλώσεων υψηλής ποιότητας.

Ειδικότερα προτείνεται:

Φάση κατασκευής

- Τήρηση των διατάξεων του Ν. 3028/2002 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς. Βάσει των διατάξεων αυτού όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν βάσει του υπ' αριθμ. 44721/30.7.2013 εγγράφου σχετικά με τροποποιήσεις του Αρχαιολογικού Νόμου 3028/2002 μετά τη δημοσίευση του Ν. 4164/2013, οι μελέτες ανέγερσης νέων κτηρίων καθώς και οι εκσκαφές θεμελίων υπάγονται στον έλεγχο που ασκεί το ΥΠΠΟ.
- Απαγορεύεται κάθε είδους επέμβαση, δόμηση ή εργασία εντός των ορίων της ζώνης προστασίας των αρχαιολογικών χώρων. Θα επιτρέπονται μόνο οι εργασίες συντήρησης/ανάδειξης και μόνο υπό την εποπτεία της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.
- Έγγραφη ειδοποίηση των αρμόδιων Αρχαιολογικών Υπηρεσιών, πριν από την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών, ώστε να μεριμνήσουν για την επίβλεψη των έργων από ειδικευμένους υπαλλήλους. Η υποχρέωση ειδοποίησης ισχύει και για τις περιπτώσεις επανάληψης των εργασιών μετά από διακοπή.

Φάση Λειτουργίας

Σύμφωνα με το εξεταζόμενο σχέδιο εντός του ακινήτου θα οριστεί η Ζώνη II «Ζώνη Απολύτου Προστασίας Αρχαιολογικού Χώρου», όπου θα αφορά τις Ζώνες Α' Απόλυτης Προστασίας του Αρχαιολογικού Χώρου της χερσονήσου, βάσει του ΦΕΚ 402/ΑΑΠ/13.11.2013.

Εντός των ορίων της Ζώνης II του ακινήτου, δεν θα επιτρέπεται καμία επέμβαση, δόμηση ή εργασία. Επιτρέπονται μόνο εργασίες συντήρησης και ανάδειξης υπό την εποπτεία της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.

1.5.2.5. Έδαφος

Η εφαρμογή των κατευθύνσεων του σχεδίου αναμένεται να επιφέρουν επιπτώσεις σε ορισμένους παράγοντες που σχετίζονται με την περιβαλλοντική παράμετρο του εδάφους, είτε θετικές έως ένα βαθμό, είτε αρνητικές, είτε ουδέτερες. Οι ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις μπορούν να μετριαστούν μέσω της ορθής εφαρμογής της περιβαλλοντικής νομοθεσίας που σχετίζεται με τη διαχείριση των υγρών και στερεών

αποβλήτων (ανάπτυξη και εφαρμογή ολοκληρωμένου συστήματος συλλογής και διαχείρισης στερεών και υγρών αποβλήτων και κατά τη φάση κατασκευής αλλά κυρίως κατά τη φάση λειτουργίας και χρήσης των υποδομών). Κρίνεται σκόπιμο να υπάρξει ένα οργανωμένο σύστημα ελέγχου της ενδεχόμενης ρύπανσης, της διάβρωσης του εδάφους και της βιοποικιλότητας. Ειδικά κατά τη φάση κατασκευής προτείνεται να υπάρξει σχεδιασμός στη χωροθέτηση των εργοταξίων και των εργασιών κατασκευής, ώστε να αποφευχθεί η απομάκρυνση φυτικού μανδύα και η καθίζηση επιπλέον σωματιδίων σκόνης. Τέλος, προτείνεται η λήψη πιθανόν μέτρων αποφυγής πλημμυρών παρόλο που σύμφωνα με τα στοιχεία του ΥΠΕΝ η περιοχή δεν εμπίπτει στις ζώνες υψηλού κινδύνου για το ΥΔ της Αττικής.

Φάση κατασκευής:

- Πρόβλεψη και σχεδιασμός κατασκευαστικών εργασιών ώστε να εξισωθούν όσο το δυνατόν περισσότερο οι όγκοι υλικών εκσκαφών και επιχωματώσεων με επιδιωκόμενο αποτέλεσμα τη μετακίνηση ελάχιστου όγκου πλεοναζόντων υλικών. Οι απαιτούμενες εκσκαφές για τη θεμελίωση των νέων κατασκευών θα πραγματοποιηθούν σε κατάλληλες θέσεις με μικρές κλίσεις και θα περιοριστούν στις απολύτως απαραίτητες, οπότε θα απαιτηθούν περιορισμένες εργασίες ισοπέδωσης ή εξομάλυνσης του εδάφους.
- Με την ολοκλήρωση των εργασιών θα πραγματοποιηθεί διαμόρφωση και αποκατάσταση του περιβάλλοντος χώρου.
- Θα υπάρξει μέριμνα για την απόθεση των πλεοναζόντων υλικών και την απομάκρυνσή τους από το χώρο, τη βλαστητική αποκατάσταση του χώρου αλλά και την αποφυγή διάβρωσης του εδάφους. Για το λόγο αυτό θα εκπονηθούν ειδικές μελέτες και θα πραγματοποιηθούν φυτεύσεις σύμφωνα με αυτές.
- Ορθολογική διαχείριση και μέριμνα για διαρροές ορυκτελαίων και λαδιών και πάσης φύσεως υγρών αποβλήτων που μπορούν να προκύψουν από την κίνηση των εργοταξιακών οχημάτων.
- Ορθολογική διαχείριση και μέριμνα για ρίψη στερεών αποβλήτων που προκύπτουν από τις εργασίες κατασκευής.
- Μέτρηση του όγκου εκσκαφών χωματισμών και του διακινούμενου εδαφικού υλικού.

Φάση Λειτουργίας:

- Όσον αφορά στην παραγωγή αστικών απορριμμάτων προβλέπεται η εφαρμογή προγράμματος συλλογής και ανακύκλωσης.
- Πρόβλεψη και κατασκευή αντιπλημμυρικών έργων εφόσον απαιτείται.
- Θέσπιση οργανωμένου συστήματος παρακολούθησης του όγκου απορριμμάτων (Μεταβολή των kg απορριμμάτων/επισκέπτη/ημέρα) και του ποσοστού ανακύκλωσης.
- Τήρηση της ελάχιστης απόστασης για κατασκευή νέων κτηρίων από την γραμμή αιγιαλού βάσει κείμενης νομοθεσίας.

1.5.2.6. Ύδατα

Η εφαρμογή των κατευθύνσεων του σχεδίου αναμένεται να επιφέρει επιπτώσεις σε ορισμένους παράγοντες που σχετίζονται με την περιβαλλοντική παράμετρο των υδάτων, είτε θετικές έως ένα βαθμό είτε αρνητικές, είτε ουδέτερες.

Οι περισσότερες από αυτές αναμένονται να έχουν μόνιμο χαρακτήρα και προκύπτουν από τις πιέσεις που θα δεχθεί το ισοζύγιο χρήσης νερού στις προβλεπόμενες εγκαταστάσεις από την εξυπηρέτηση μεγαλύτερων επιπέδων πληθυσμού αλλά και από τη σχετική παραγωγή αποβλήτων και την ενδεχόμενη μόλυνση των υδάτων.

Ωστόσο, οι φερόμενες ως αρνητικές επιπτώσεις αφενός δεν αναμένονται ιδιαίτερα αρνητικές αλλά αφετέρου μπορούν να αποφευχθούν με συστηματική εφαρμογή της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, με εφαρμογή των πρακτικών ορθής περιβαλλοντικής διαχείρισης για μείωση της σπατάλης, με πρακτικές διασφάλισης προστασίας των υδάτινων πόρων από κινδύνους εξάντλησης και έλεγχους ρύπανσης.

Φάση Κατασκευής:

Τα υγρά απόβλητα που θα παράγονται κατά τη διάρκεια της φάσης κατασκευής των υποδομών θα αφορούν στη χρήση νερού σε διάφορα στάδια αλλά και τη χρήση των απαραίτητων υλικών για τη λειτουργία του μηχανολογικού εξοπλισμού που θα χρησιμοποιηθεί.

Μέτρα πρόληψης – αντιμετώπισης πιθανών επιβαρύνσεων στο περιβάλλον της άμεσης περιοχής μελέτης είναι τα κάτωθι:

- Κατά τη διάρκεια της φάσης κατασκευής η διαχείριση των μεταχειρισμένων ορυκτελαίων θα πρέπει να γίνεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Π.Δ.

82/64Α/2-03-04 σύμφωνα με το οποίο απαγορεύεται: α) κάθε απόρριψη αποβλήτων λιπαντικών ελαίων στα επιφανειακά και υπόγεια νερά, στα χωρικά θαλάσσια νερά και στα νερά των αποχετευτικών συστημάτων, β) κάθε εναπόθεση ή/ και απόρριψη αποβλήτων λιπαντικών ελαίων που έχει επιβλαβείς επιπτώσεις στο έδαφος και στον υπόγειο υδροφόρο ορίζοντα, όπως και κάθε ανεξέλεγκτη απόρριψη καταλοίπων που προέρχονται από την επεξεργασία των αποβλήτων λιπαντικών ελαίων, γ) κάθε επεξεργασία αποβλήτων λιπαντικών ελαίων που προκαλεί ρύπανση της ατμόσφαιρας η οποία έχει ως αποτέλεσμα την υπέρβαση των οριακών τιμών εκπομπής των αερίων ρύπων που καθορίζονται από ειδικές διατάξεις της κείμενης Νομοθεσίας. Οποιοσδήποτε κατέχει απόβλητα λιπαντικά έλαια υποχρεούνται να τα θέσει στη διάθεσης του ή των συστημάτων εναλλακτικής διαχείρισης που προβλέπονται στο άρθρο 6 του αυτού Π.Δ. «Όροι και προϋποθέσεις για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων λιπαντικών ελαίων».

- Θα επιβάλλεται η ύπαρξη και χρήση κατάλληλων προσροφητικών υλικών όπως άμμος, ροκανίδι κ.ά. τα οποία θα χρησιμοποιούνται σε περίπτωση ατυχήματος όπου θα έχουμε διαρροή ορυκτελαίων ή/και καυσίμων. Μετά τη χρήση τα υλικά αυτά θα πρέπει να διατίθενται ως βιομηχανικά στερεά απόβλητα.
- Για τον περιορισμό τυχόν απορροών επιβαρημένων με αιωρούμενα σωματίδια που είναι δυνατό να προκύψουν από τις έστω και ιδιαίτερης μικρής κλίμακας εργασίες εκσκαφών–επιχωματώσεων, προτείνεται οι εργασίες να αποφεύγονται κατά τη διάρκεια εντόνων βροχοπτώσεων
- Προσεκτική προσωρινή αποθήκευση υγρών ουσιών συμπεριλαμβανομένων των καυσίμων, διαλυτών κτλ σε ειδικά διαμορφωμένους χώρους.
- Χρήση μηχανολογικού εξοπλισμού σύγχρονων προδιαγραφών και τακτική συντήρησή του.
- Έκπλυση του μηχανολογικού εξοπλισμού σε ειδικά διαμορφωμένους χώρους, σε ικανή απόσταση από το πλησιέστερο επιφανειακό υδατικό σώμα.
- Απαγόρευση διάθεσης χωματισμών στα επιφανειακά ύδατα.

Φάση Λειτουργίας:

- Εγκατάσταση εξοπλισμού εξοικονόμησης νερού στα νέα κτήρια.

- Εγκατάσταση ηλεκτρονικού συστήματος ποτίσματος, που αξιολογεί τα μετεωρολογικά στοιχεία και τις εποχιακές ανάγκες.
- Σύστημα ελέγχου διαρροών υδρευτικού και αρδευτικού δικτύου.
- Επέκταση και εκσυγχρονισμός δικτύων.
- Αξιοποίηση στοιχείων του Δικτύου παρακολούθησης υδάτων (ΥΠΕΝ).

1.5.2.7. Ατμόσφαιρα – Κλίμα

Για την πρόληψη και την αντιμετώπιση των επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου στον αέρα, εστιάζοντας χρονικά **στη φάση σχεδιασμού και λειτουργίας των επιμέρους υποδομών** που προτείνονται στα πλαίσια του παρόντος, υιοθετείται:

- η προώθηση του βιοκλιματικού αρχιτεκτονικού σχεδιασμού των κτιρίων,
- η ελαχιστοποίηση αέριων εκπομπών από τις προβλεπόμενες δραστηριότητες,
- η εφαρμογή διεθνών περιβαλλοντικών προτύπων και
- η προώθηση της χρήσης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και κάλυψη μέρους των αναγκών από παραγωγή αυτής της μορφής.

Φάση κατασκευής:

Για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον κατά τη φάση κατασκευής θα πρέπει να υπάρξει συμμόρφωση με την Ελληνική και κοινοτική Νομοθεσία και εφαρμογή της επιβεβλημένης ορθής εργοταξιακής πρακτικής. Οι βασικές σχετικές νομικές διατάξεις παρουσιάζονται στην ενότητα 7.5.1.7 της ΣΜΠΕ.

Επιπλέον της τήρησης του νομικού πλαισίου, προτείνονται τα ακόλουθα:

- Τήρηση των μέτρων διαχείρισης των εργοταξιακών χώρων με σκοπό τον έλεγχο εκπομπών σκόνης.
- Οργάνωση των χωματουργικών εργασιών σε σχέση με την αιώρηση σκόνης, έτσι ώστε γενικά να πραγματοποιούνται εκτός της ξηρής περιόδου του έτους.
- Ελάττωση του ρυθμού των εργασιών και εντατικοποίηση των μέτρων τις ημέρες που επικρατούν ισχυροί άνεμοι, ώστε να ελαχιστοποιούνται οι επιπτώσεις στην ευρύτερη περιοχή των εργοταξίων.

- Εκπόνηση λεπτομερούς σχεδίου εργοταξιακών εργασιών, ώστε να αποφεύγεται η ταυτόχρονη κίνηση πολλών οχημάτων και επομένως η συγκέντρωση ρύπων.
- Οργάνωση των δρομολογίων στο οδικό δίκτυο με στόχο την ελαχιστοποίηση των χρόνων κίνησης έτσι ώστε να μειώνονται στο ελάχιστο οι εκπομπές ατμοσφαιρικών ρύπων που προέρχονται από τις κινήσεις οχημάτων.
- Καλή οργάνωση, συντήρηση και επιτήρηση των χώρων στάθμευσης οχημάτων με στόχο την ελαχιστοποίηση των κυκλοφοριακών δυσχερειών στην περιοχή και των συνακόλουθων ατμοσφαιρικών εκπομπών.
- Όλα τα μηχανήματα και ο εξοπλισμός που χρησιμοποιούνται στις εργασίες κατασκευής θα αξιοποιούν τις βέλτιστες, εμπορικά διαθέσιμες, τεχνικές. Θα πρέπει να διατηρούνται σε καλή κατάσταση, να συντηρούνται προληπτικά σε τακτά χρονικά διαστήματα και να πληρούν τις προδιαγραφές του κατασκευαστή, ώστε η σωστή τους λειτουργία να συμβάλει στην περαιτέρω μείωση των εκπομπών σκόνης.
- Τα φορτηγά μεταφοράς αδρανών υλικών πρέπει να είναι καλυμμένα με μουσαμά, νάιλον κ.λπ. σύμφωνα και με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν.Δ. 4433/1964 περί Μεταλλευτικών Ερευνών του Δημοσίου και άλλων τινά μεταλλευτικών διατάξεων όπως τροποποιήθηκε με το Ν.273/1976 ΕΤΚ 50/Α και Υ.Α. ΙΙ - 5η/Φ/17402/ 84ΕΤΚ931/Β - Κανονισμός Μεταλλευτικών και Λατομικών Εργασιών).
- Διαβροχή και συχνό καθαρισμό των επιφανειών εκσκαφής. Ο συνδυασμός της διαβροχής των υλικών και των διαδρομών κίνησης μπορεί να μειώσει την συνολική εκπομπή σωματιδίων μέχρι και 90%.
- Ελαχιστοποίηση των αποθέσεων ή των αποστάσεων υλικών σε/από σωρούς και η εναπόθεση υλικών σε σωρούς θα πρέπει να γίνεται από το ελάχιστο δυνατό ύψος.
- Απαγόρευση της καύσης τόσο σε υπαίθριους όσο και σε στεγασμένους χώρους οποιονδήποτε υλικών που είναι δυνατόν να προκαλέσουν ρύπανση στο περιβάλλον.
- Θέσπιση μεγίστων ορίων ταχύτητας των βαρέων οχημάτων σε όλες τις μη ασφαλτοστρωμένες επιφάνειες.

- Καθαρισμός των τροχών των οχημάτων κατά την είσοδο και έξοδό τους από τους εργοταξιακούς χώρους.
- Διαβροχή των μεταφερόμενων στα φορτηγά αδρανών υλικών.
- Απαγόρευση της υπερπλήρωσης ή υπερχειλίσης με υλικό, των κάδων και σκαφών των μηχανημάτων, ώστε να αποφεύγεται η πτώση κομματιών υλικού και η διαφυγή σωματιδίων και σκόνης στην ατμόσφαιρα.

Φάση Λειτουργίας:

- Έλεγχος και τήρηση των ορίων εκπομπής σωματιδίων όπως προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία (ΚΥΑ με ΑΗΠ 38638/2016/21.9.2005, ΚΥΑ με ΑΗΠ9238/332 (ΦΕΚ 405/Β/27.2.2004), ΠΥΣ. 34/30.5.2002 (ΦΕΚ 125/Α/5.6.2002) καθώς και ΠΥΣ 11/14.2.1997).
- Προώθηση του βιοκλιματικού αρχιτεκτονικού σχεδιασμού των κτιρίων.
- Έλεγχος καύσης και ορθής ρύθμισης καυστήρων για μείωση των εκπομπών ρύπανσης, η θερμομόνωση υφιστάμενων κτιρίων προς εξοικονόμηση ενέργειας, η συντήρηση λεβήτων και σωληνώσεων.
- Εφαρμογή ενεργειακών προτύπων κατά το σχεδιασμό των νέων κτηρίων και εγκαταστάσεων εξοικονόμησης ενέργειας.
- Διερεύνηση εφικτών επιλογών βάση οικονομικών, περιβαλλοντικών και τεχνικών παραμέτρων για αλλαγές στη χρήση καυσίμου για τις ανάγκες λειτουργίας του συγκροτήματος.
- Προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας στις νέες σύγχρονες υποδομές.

1.5.2.8. Τοπίο

Όπως παρουσιάστηκε ανωτέρω, η εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ δεν αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά το υφιστάμενο τοπίο της περιοχής, αντιθέτως προβλέπει την ανάδειξη του φυσικού τοπίου με τον καθορισμό ζωνών προστασίας, την ενίσχυση των φυτεύσεων και την πεζοδρόμηση τμήματος της Οδού Απόλλωνος (στο τμήμα που εντοπίζεται εντός του ακινήτου). Αυτό θα επιτευχθεί εφόσον ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα τόσο κατά τη φάση κατασκευής όσο και κατά τη φάση σχεδιασμού των υποδομών. Επί της ουσίας θα ληφθούν μέτρα σχετικά με τον έλεγχο χρήσεων

γης, με την προστασία των ακτών αλλά και με το σχεδιασμό των κτιρίων για εναρμονισμένη ενσωμάτωση των υποδομών και αποφυγή περαιτέρω αστικοποίησης του υπάρχοντος τοπίου.

Θα ληφθεί μέριμνα ώστε να αποφευχθεί η αλλοίωση της τοπογραφίας και του ανάγλυφου της περιοχής αλλά και να ληφθούν απαραίτητα μέτρα για αντιπυρική προστασία.

Ειδικά κατά τη φάση κατασκευής, πρέπει να ληφθούν μέτρα ώστε μετά το πέρας των εργασιών να γίνει πλήρης αποκατάσταση του εργοταξιακού χώρου και επαναφύτευση με ενδημικά ήδη βλάστησης.

Προτείνεται επίσης η τήρηση των περιορισμών που προκύπτουν από το ΕΣΧΑΔΑ για τη διαφύλαξη του τοπίου και των ακτών όπως τήρηση της ελάχιστης απόστασης τυχόν νέων κτιριακών εγκαταστάσεων από την οριογραμμή αιγιαλού, η οποία καθορίζεται στα **30 μέτρα**, σε περιοχές όπου δεν έχει καθοριστεί η γραμμή παραλίας και η γραμμή παραλίας όπου αυτή είναι καθορισμένη. Σε περιπτώσεις υφιστάμενων κτιρίων και κατασκευών οι οποίες θα διατηρηθούν, η ελάχιστη απόσταση από την γραμμή του αιγιαλού ταυτίζεται με το αποτύπωμα των κτιρίων αυτών.

1.5.3. Ειδικότεροι περιορισμοί εντός των ορίων εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ

Επιπροσθέτως των κατευθύνσεων και των μέτρων αντιμετώπισης των ενδεχόμενων επιπτώσεων που θα προκύψουν από την εφαρμογή των κατευθύνσεων του ΕΣΧΑΔΑ, προτείνεται να εφαρμοσθούν επιπλέον και τα ακόλουθα μέτρα, τα οποία εκτιμάται ότι θα συμβάλλουν στην προστασία και την ανάδειξη του ακινήτου.

Για τις Ζώνες ΙΑ και ΙΒ, που αφορούν τις περιοχές αποκατάστασης και προστασίας του φυσικού τοπίου, προτείνονται τα ακόλουθα μέτρα ως γενικότερες κατευθύνσεις που στοχεύουν στην ανάδειξή της:

- Ανάδειξη και προστασία των ήδη υπάρχοντων χώρων πρασίνου με τακτικές εργασίες συντήρησης περιποίησης και ανάδειξης των χώρων πρασίνου. Τοποθέτηση αυτόματου ποτίσματος.
- Ενίσχυση μέσω φυτεύσεων με είδη ενδημικής χλωρίδας με απώτερο σκοπό τη διεύρυνση των χώρων πρασίνου κατά μήκος του ανατολικού ορίου της έκτασης σε επαφή με τον οδικό άξονα την οδό Απόλλωνος και στο λόφο πίσω από το κτίριο του «NAYSIKA - WEST-IN».

- Απαγόρευση οποιουδήποτε είδους δόμησης και επέμβασης πλην αυτών που στοχεύουν στην ανάδειξη της υφιστάμενης φυσικής και τεχνητής βλάστησης καθώς και στην δημιουργία διαδρομών και περιπάτων εντός τους.
- Απαγόρευση υλοτομίας ατόμων πεύκης εντός της οριοθετημένης ζώνης πρασίνου.
- Δημιουργία διαδρομών περιπάτου και αναψυχής.
- Τοποθέτηση κάδων για την συλλογή των απορριμμάτων των επισκεπτών κατά τη διάρκεια των περιπάτων τους και εφαρμογή μέτρων πρόληψης πυροπροστασίας της περιοχής.
- Προώθηση δράσεων ευαισθητοποίησης και ενημέρωσης τόσο των επισκεπτών-τουριστών όσο και των κατοίκων του συγκροτήματος.
- Κατάλληλη σήμανση των διαδρομών περιπάτου.
- Απαγόρευση χωροθέτησης των εργοταξιακών χώρων και των χώρων απόθεσης των προϊόντων που θα προκύψουν από τις εργασίες κατασκευής.

1.6. Στοιχεία Κανονιστικής Πράξης – Πρόγραμμα Παρακολούθησης

Στο Κεφάλαιο 8 αναφέρονται όλα τα στοιχεία της κανονιστικής πράξης, που αφορούν την περιβαλλοντική έγκριση των μέτρων/κατευθύνσεων του ΕΣΧΑΔΑ και σχετίζονται με την κείμενη εθνική και κοινοτική νομοθεσία, τους περιορισμούς που αυτή θέτει αλλά και ειδικότερους περιβαλλοντικούς περιορισμούς. Γενικά, θα προτιμώνται οι παρεμβάσεις που θα έχουν αειφόρο χαρακτήρα και θα έχουν την ελάχιστη δυνατή περιβαλλοντική όχληση, τόσο κατά τη διάρκεια κατασκευής όσο και κατά τη διάρκεια της λειτουργίας τους. Στο τέλος προτείνεται ένα ενδεικτικό σύστημα παρακολούθησης το οποίο μπορεί να καλύψει την ανάγκη επόπτευσης των περιβαλλοντικών παραμέτρων της περιοχής όπως αυτές θα εξελίσσονται κατά την εφαρμογή του σχεδίου.

Σύστημα Παρακολούθησης (Monitoring)

Η παρακολούθηση (monitoring) με την έννοια που τίθεται στη ΣΜΠΕ χρησιμοποιείται για να δώσει απαντήσεις σε ερωτήματα όπως:

- Αν εκτιμήθηκαν με ακρίβεια οι προβλέψεις των περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

- Αν η υλοποίηση του ΕΣΧΑΔΑ τελικά συμβάλλει στην επίτευξη των επιθυμητών περιβαλλοντικών στόχων.
- Αν είναι αποτελεσματικά τα προτεινόμενα μέτρα αντιμετώπισης/πρόληψης.
- Σε περίπτωση που υπάρχουν οποιεσδήποτε δυσμενείς περιβαλλοντικές επιπτώσεις, εάν αυτές είναι εντός των ορίων αποδεκτής διακύμανσης ή απαιτούνται κάποια διορθωτικά μέτρα.

Ο χαρακτήρας του εξεταζόμενου σχεδίου είναι τέτοιος που καθιστά δύσκολο να αποτιμηθούν μεμονωμένα οι επιπτώσεις του. Γι αυτό πρέπει να θεσπιστεί ένα σύστημα παρακολούθησης το οποίο θα εξασφαλίζει ότι:

- Θα καταγράφονται όλες οι πληροφορίες σχετικά με τις σημαντικές επιδράσεις του σχεδίου.
- Θα εντοπίζονται οι επιπτώσεις που δεν είχαν αρχικά προβλεφθεί έτσι ώστε να λαμβάνονται τα αναγκαία επανορθωτικά μέτρα.

Για το λόγο αυτό, το προτεινόμενο σύστημα παρακολούθησης, περιλαμβάνει τη μέτρηση δεικτών που μπορούν να διασφαλίσουν μια αξιόπιστη σχέση μεταξύ της συνολικής εφαρμογής των δράσεων και της πιθανής σημαντικής επίπτωσης που παρακολουθείται. Για τις ανάγκες της ΣΜΠΕ γίνεται αποδεκτό ότι οι οριακές τιμές για τη λήψη μέτρων αντιμετώπισης, δίνονται από την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι προτεινόμενοι δείκτες παρακολούθησης.

Για το σύνολο των παρεμβάσεων που θα υλοποιηθούν, καθώς και για τα συνοδά έργα αυτών, θα πρέπει να εφαρμόζεται η Εθνική και Ευρωπαϊκή Νομοθεσία σχετικά με την προστασία του περιβάλλοντος, να εκπονούνται οι σχετικές περιβαλλοντικές μελέτες, ως αυτές προδιαγράφονται βάση σχετικής κείμενης νομοθεσίας και στη συνέχεια να εφαρμόζονται τα οριζόμενα μέτρα, οι περιορισμοί και οι όροι από τις σχετικές εγκρίσεις.

Πίνακας 1.6-1: Δείκτες Συστήματος Παρακολούθησης

Περιβαλλοντικές Παράμετροι	Περιβαλλοντικοί στόχοι	ΣΜΠΕ Δείκτες Παρακολούθησης
Βιοποικιλότητα, χλωρίδα και πανίδα	Προστασία/ διατήρηση ειδών χλωρίδας και πανίδας	1. Αριθμός και έκταση φυσικών περιοχών που διατηρούνται. 2. Ποσοστό αδόμητης επιφάνειας σε σχέση με τη δομημένη.
Υδατα	Επίτευξη «καλής οικολογικής και χημικής κατάστασης» στην ποιότητα των υδάτων σε σχέση με τα απαιτούμενα από την Οδηγία Πλαίσιο για τα νερά (Οδηγία 2000/60/ΕΚ)	1. Δειγματοληψίες και μέτρηση ποιότητας παράκτιων υδάτων με παράλληλη αξιοποίηση στοιχείων του Δικτύου παρακολούθησης υδάτων (ΥΠΕΝ).
Έδαφος	Μείωση της παραγωγής αστικών απορριμμάτων	1. Καταγραφή των παραγόμενων ποσοτήτων και μεταβολή των Kg απορριμμάτων/επισκέπτη/ημέρα σε βάθος χρόνου. 2. Ποσοστό ανακύκλωσης ανά παραγόμενο ρεύμα 3. Ειδικότερα κατά τη φάση κατασκευής των υποδομών καταγραφής του όγκου εκσκαφών χωματισμών και του διακινούμενου εδαφικού υλικού καθώς και τήρηση αρχείου ως προς την τελική διαχείριση - διάθεση.
Αέρας	Μείωση των παραγόμενων αέριων ρύπων κυρίως κατά τη φάση κατασκευής αλλά και κατά τη φάση λειτουργίας των υποδομών από τη θέρμανση των κατοικιών και την κίνηση των οχημάτων.	Προτείνεται η δειγματοληπτική μέτρηση των επιπέδων των αερίων CO, NO, NO ₂ , SO ₂ , ΑΣ ₁₀ , ΑΣ _{2.5} , ΒΤΕΧ σε μg/m ³ που αποτελούν δείκτες της ποιότητας του αέρα πριν την έναρξη των εργασιών και σε τακτά χρονικά διαστήματα κατά τη φάση κατασκευής και λειτουργίας.

1.7. Δυσκολίες που προέκυψαν - Συνοδές μελέτες και έρευνες - Παράρτημα

Στο κεφάλαιο 9 περιγράφονται οι όποιες δυσκολίες αντιμετωπίστηκαν από την ομάδα μελέτης, ενώ στο κεφάλαιο 10 δίνεται μία προσέγγιση των περαιτέρω τεχνικών μελετών που οφείλουν να εκπονηθούν στα πλαίσια υλοποίησης των προτεινόμενων από το εξεταζόμενο σχέδιο επεμβάσεων.

Στο παράρτημα της μελέτης παρουσιάζεται το σύνολο των χαρτών που συνοδεύουν την παρούσα, συμπεριλαμβανομένου του Χάρτη Προτεινόμενων Ζωνών Φύτευσης για το σύνολο της χερσονήσου του «Μικρού Καβουριού», καθώς και το προτεινόμενο Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) «Αστέρα Βουλιαγμένης».

Επίσης, επισυνάπτονται: η γνωμοδότηση αρ.28/2015 του Ε΄ Τμήματος του ΣτΕ και μία περίληψη αυτής (Παράρτημα ΙΙΙ) και η «Εκτίμηση Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων» του προτεινόμενου ΕΣΧΑΔΑ, με βάση την αντίστοιχη «Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων για το προτεινόμενο σενάριο μεσαίας επέμβασης του ΕΣΧΑΔΑ “Αστέρας Βουλιαγμένης”», του Δ. Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης (Δεκέμβριος, 2013) (Παράρτημα ΙV).

2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2.1. Γενικά Στοιχεία Έργου

Η εκπόνηση της παρούσας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων συντάσσεται στα πλαίσια των απαιτούμενων ενεργειών για τη συνολική αξιοποίηση του ακινήτου του **Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος του Αστέρα Βουλιαγμένης**, που εντοπίζεται στην χερσόνησο «Μικρό Καβούρι», Δ.Ε. Βουλιαγμένης, Δ. Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης.

Η χερσόνησος «Μικρό Καβούρι» αποτελεί ενιαία ενότητα και γι' αυτό, με σκοπό τη διαφύλαξη του συνολικού χαρακτήρα της από κάθε μελλοντική επέμβαση και ανάπτυξη, στο πλαίσιο εκπόνησης του ΕΣΧΑΔΑ, θα εξεταστεί στο σύνολό της.

Η περιοχή μελέτης εκτείνεται σε μία έκταση 550 στρ., από τον «Λαιμό Βουλιαγμένης» έως το τέλος της χερσονήσου του «Μικρού Καβουριού», εντός της Δ.Ε. Βουλιαγμένης και αποτελείται από πέντε (5) διακριτές Ζώνες, όπως αυτές ορίζονται στο Διάταγμα (ΦΕΚ 254/Δ/5.3.2004) «Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα»:

- i. Ζώνη 2δ του «Αστέρα Βουλιαγμένης» (άρθρο 3 Διατάγματος).
- ii. Ζώνη 7 «Ναυταθλητικές εγκαταστάσεις Βουλιαγμένης» (άρθρο 8 Διατάγματος).
- iii. Ζώνη 6δ της «Μαρίνας του ΕΟΤ» (άρθρο 7 Διατάγματος).
- iv. Ζώνη 1α «Περιοχή αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας» (άρθρο 2 Διατάγματος).
- v. Το τμήμα της Ζώνης 2δ το οποίο εντοπίζεται εντός του αιγιαλού (παραλία και παράκτια περιοχή).

Πιο αναλυτικά, στην παρούσα ΣΜΠΕ καταγράφεται η υφιστάμενη κατάσταση και εξετάζεται η μελλοντική δυνατότητα ανάπτυξης και αξιοποίησης των επιμέρους Ζωνών.

i. Ζώνη 2δ «Αστέρας Βουλιαγμένης»

Βάση πρόσφατης τοπογράφησης (Φεβρουάριος 2014) που πραγματοποιήθηκε από την εταιρεία GEOPLAN στα πλαίσια εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., το ακίνητο του «Αστέρα Βουλιαγμένης» έχει συνολική επιφάνεια 301.864,99m². Το βόρειο τμήμα του οικοπέδου, εμβαδού 178.118,12m², αποτελεί ιδιοκτησία της «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ

ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΑΞΕ» (θυγατρική της «Εθνικής Τράπεζας»). Στο νότιο τμήμα, εμβαδού 116.523,74m², η μεν ψιλή κυριότητα ανήκει στο ΤΑΙΠΕΔ (από τον Απρίλιο του 2013), η δε επικαρπία μέχρι το έτος 2029 στην Εθνική Τράπεζα. Το εναπομείναν τμήμα μεταξύ παλαιού αιγιαλού και παραλίας, μπροστά από το ξενοδοχείο «ΝΑΥΣΙΚΑ – WESTIN», έκτασης 7.223,13m², αποτελεί περιουσία του ΤΑΙΠΕΔ.

Με βάση το άρθρο 70, παρ. 4, του Ν. 4170/2013 (ΦΕΚ 163/Α/12.7.2013), για την έκταση του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» είναι δυνατόν να εκπονηθεί κοινό ΕΣΧΑΔΑ (σχετ. Ν. 3986/2011), υπό την προϋπόθεση ότι η έκταση θα αξιοποιηθεί από κοινού, μέσω εισφοράς από το ΤΑΙΠΕΔ του νοτίου τμήματος της έκτασης στην εταιρεία ΑΣΤΗΡ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ και στη συνέχεια πώλησης του συνόλου των μετοχών που κατέχουν η ΕΤΕ και το ΤΑΙΠΕΔ στην εν λόγω εταιρεία κατά το άρθρο 5 παρ. 1 περίπτωση Ι του Ν. 3986/2011.

Το κοινό ΕΣΧΑΔΑ, κατόπιν αιτήσεως του ΤΑΙΠΕΔ, υποβάλλεται πριν από την εισφορά του νοτίου τμήματος που του ανήκει στην ΑΣΤΗΡ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ. Η έκδοση του Π.Δ. έγκρισης του κοινού ΕΣΧΑΔΑ προϋποθέτει την ολοκλήρωση της εισφοράς του νοτίου τμήματος της έκτασης του ΤΑΙΠΕΔ στην ΑΣΤΗΡ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ.

Εντός του ακινήτου, εντοπίζονται τμήματα αποκατάστασης φυσικού τοπίου, αττικής χλωρίδας και πανίδας (Ζώνη 1^α ΠΔ 1.3.2004) συνολικού εμβαδού 61.505m² και καθορισμένες Ζώνες Α' απολύτου προστασίας αρχαιολογικών χώρων, όπως έχουν ορισθεί με την αριθ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/Φ43/211149/113904/13939/ 6398 (ΦΕΚ402ΑΑΠ/13.11.2013), συνολικής έκτασης 10.256m².

Το σύνολο της χερσονήσου του «Μικρού Καβουριού» έχει κηρυχθεί και οριοθετηθεί ως αρχαιολογικός χώρος με την αριθμ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/Φ26/113248/58371/7755/3741 (ΦΕΚ350ΑΑΠ/04.10.2013). Στο ΦΕΚ εντοπίζονται τα σημεία που έχουν ήδη αποκαλυφθεί σημαντικά αρχαιολογικά ευρήματα και τα οποία ταυτίζονται με την αντίστοιχη ζώνη όπως προβλέπεται από το σχέδιο του ΕΣΧΑΔΑ ή εμπίπτουν σε ζώνη προστασίας τοπίου. Η έννοια της κήρυξης της περιοχής εντοπίζεται επίσης και στον έλεγχο που ασκεί το ΥΠΠΟ, στις μελέτες ανέγερσης νέων κτιρίων και στις εκσκαφές θεμελίων.

Οι μελέτες των Ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων που βρίσκονται στην έκταση εκπονήθηκαν από το 1960 μέχρι το 1980 από διάφορες ομάδες αρχιτεκτόνων, ενώ έκτοτε με μία σειρά ανακαινίσεων 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, ανέρχεται σε 49.274,80m², με κάλυψη 25.505,02m².

Ο συνολικός δομημένος χώρος εντός του ακινήτου ανέρχεται σε 77.155,68m². Περιλαμβάνει 67.886,13m² χώρων κύριας και βοηθητικής χρήσης με εγκεκριμένη οικοδομική άδεια υπολογιζόμενους και μη στον Σ.Δ. του οικοπέδου καθώς και 9.269,55m² χώρων κύριας και βοηθητικής χρήσης, ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, υπολογιζόμενους και μη στον Σ.Δ. του οικοπέδου, χωρίς εγκεκριμένη οικοδομική άδεια.

Λόγω των εξαιρετών 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 (ΦΕΚ 151/Α/1.7.2011).

ii. Ζώνη 7 «Ναυταθλητικές εγκαταστάσεις Βουλιαγμένης»

Η περιοχή των «Ναυταθλητικών Εγκαταστάσεων», όπως αυτή ορίζεται στο Άρθρο 8 του Διατάγματος (ΦΕΚ 254Δ/5.3.2004) καθορισμού ζωνών προστασίας, αφορά έκταση 15,5 στρ., όπου φιλοξενούνται εγκαταστάσεις του Ν.Ο. Βουλιαγμένης με μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 1.500m² (Σ.Δ.: 0,1) και επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης 0,3%. Μέγιστο ύψος των εγκαταστάσεων ορίζονται τα 6,0m και μέγιστος αριθμός ορόφων οι δύο (2).

Η πραγματοποιημένη κάλυψη και δόμηση στην περιοχή αυτή λογίζεται, από την μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ, ως η μέγιστη επιτρεπόμενη. Ως αποτέλεσμα, δεν επιτρέπεται η περαιτέρω αύξηση της δομημένης επιφάνειας. Με την παραδοχή αυτή εξασφαλίζεται η μελλοντική διατήρηση του βαθμού εκμετάλλευσης στο τμήμα αυτό, στα σημερινά επίπεδα, ανεξαρτήτως της ανάπτυξης που θα συντελεστεί στο υπόλοιπο τμήμα της προς μελέτη έκτασης.

Το ακίνητο του Ν.Ο. Βουλιαγμένης αποτελεί ιδιοκτησία δημοσίου που είναι παραχωρημένη στον Ν.Ο. Βουλιαγμένης.

iii. Ζώνη 6δ της «Μαρίνας του ΕΟΤ»

Η «Μαρίνα του ΕΟΤ» ή Λιμένας Αναψυχής Βουλιαγμένης, όπως αυτή ορίζεται στο Άρθρο 7 του Διατάγματος (ΦΕΚ 254Δ/5.3.2004) καθορισμού ζωνών προστασίας, έχει εμβαδόν χερσαίου τμήματος 47.335,00m², Σ.Δ.: 0,01 με μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 350,00m², μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κατασκευών τα 4,50m

και ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τη γραμμή αιγιαλού 5,00m.

Το σύνολο των κατασκευασμένων κτιριακών εγκαταστάσεων (κύριων και βοηθητικών) στην έκταση της Μαρίνας σήμερα ανέρχεται σε 1.355,73m² εκμετάλλευσης (δόμηση και κάλυψη).

Η Μαρίνα αποτελεί ιδιοκτησία του ΕΟΤ και από το 2012 έχει εκμισθωθεί στην «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ε.Ε» για διάρκεια 40 ετών.

iv. Ζώνη 1α «Περιοχή αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας»

Η «Ζώνη Απόλυτης Προστασίας», όπως αυτή ορίζεται στο Άρθρο 2 του Διατάγματος (ΦΕΚ 254Δ/5.3.2004) καθορισμού ζωνών προστασίας, έκτασης περίπου 118 στρ. (61 στρ. εκ των οποίων βρίσκονται εντός των ορίων της ιδιοκτησίας του «Αστέρα Βουλιαγμένης»), αφορά περιοχή αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας, εντός των ορίων της οποίας δεν επιτρέπεται καμία αλλαγή του φυσικού αναγλύφου και καμία δόμηση, πέραν της κατασκευής υπαίθριων καθιστικών με στέγαστρα σκίασης ύψους μέχρι 2,50m. Επίσης, εντός της Ζώνης 1α δύναται να διαμορφωθούν διαδρομές περιπάτου και ποδηλάτου.

Η περιοχή αυτή κατά την εκπόνηση της παρούσης ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ θεωρήθηκε ως Ζώνη ΙΑ, 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.

Το σύνολο των εκτάσεων της ζώνης (πλην του τμήματος εντός ορίων του οικοπέδου του ΤΑΙΠΕΔ) αποτελεί ιδιοκτησία δημοσίου.

v. Ζώνη 2δ εντός αιγιαλού (Παραλία και Παράκτια Ζώνη) της χερσονήσου

Η «Ζώνη Παραλίας και Παράκτια Ζώνη», αφορά μία ζώνη γης στο ανατολικό και νότιο τμήμα της χερσονήσου, μεταξύ της ιδιοκτησίας του «Αστέρα Βουλιαγμένης» και της ακτογραμμής, συνολικής έκτασης περίπου 65,5 στρ. Αποτελείται από περιοχές με κολυμβητικές ακτές, από τμήματα με κατασκευασμένες λιμενικές εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας για την εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων, από διαμορφωμένες προβλήτες και από βραχώδεις περιοχές με έντονο φυσικό ανάγλυφο.

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.

Η χερσόνησος του «Μικρού Καβουριού», με μοναδική εξαίρεση τον Λιμένα Αναψυχής Βουλιαγμένης (Ζώνη 6δ: Μαρίνα ΕΟΤ), αποτελεί περιοχή **«Εντός Σχεδίου Πόλεως»**, όπως ορίζεται στο Διάταγμα (ΦΕΚ254/Δ/5.3.2004).

Σκοπός του ΕΣΧΑΔΑ, είναι ο καθορισμός του χωρικού προορισμού και της επενδυτικής ταυτότητας της εν λόγω έκτασης, κατά τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του κεφαλαίου Β' του Ν. 3986/2911 (ΦΕΚ 152/Α/1.7.2011), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και ειδικότερα του άρθρου 12 αυτού, με στόχο τη διασφάλιση συνθηκών βιώσιμης ανάπτυξης και αξιοποίησης και παράλληλα την εξυπηρέτηση του δημόσιου συμφέροντος.

Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ συντάχθηκε κατόπιν της Γνωμοδότησης Αριθ. 28/2015 του Συμβουλίου της Επικρατείας περί «Έγκρισης Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου και τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Βουλιαγμένης Αττικής στην έκταση του “ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ” και καθορισμό χρήσεων γης και όρων δόμησης», όπως αυτό ως σχέδιο νόμου διαβιβάστηκε στο Σ.τ.Ε. από την Γ.Γ.Κ με το 2595/29.8.2014 έγγραφό της.

Ουσιαστικά, το προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ αποτελεί προσαρμογή της προηγούμενης πρότασης αξιοποίησης του ακινήτου, βάσει των παρατηρήσεων και κατευθύνσεων του Σ.τ.Ε., διατηρώντας πάντα ως βασικές αρχές σχεδιασμού και ανάλυσης:

- σεβασμός και διασφάλιση της βιώσιμης διατήρησης του τουριστικού χαρακτήρα του ακινήτου,
- σεβασμός και ανάδειξη του φυσικού στοιχείου του ακινήτου (φύτευση, ανάγλυφο, ακτές, αδόμητος χώρος, αισθητική),
- σεβασμός και ανάδειξη του πολιτισμικού στοιχείου του ακινήτου (αρχαιολογικοί χώροι και κηρυγμένες ζώνες αρχαιολογίας)
- σεβασμός και συμμόρφωση στο υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο που ορίζει ανάλογες περιπτώσεις ανάπτυξης σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές (νομοθεσία για τις χρήσεις γης, τον τουρισμό, την χωροθέτηση κατασκευών σε παράκτιες περιοχές, την ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στις ακτές, νέο Ρ.Σ.Α., κ.ά.)
- βιώσιμη, διατήρηση, αξιοποίηση και ανάδειξη του υφιστάμενου ξενοδοχειακού συγκροτήματος το οποίο κατοχυρώνεται ως διεθνές brand τουριστικού προϊόντος με ταυτόχρονη αποτροπή του αυξανόμενου κινδύνου απαξίωσής του και
- εξυπηρέτηση κάθε άλλης πτυχής του Δημοσίου Συμφέροντος εν γένει.

Αντικείμενο της ΣΜΠΕ είναι η παρουσίαση των εναλλακτικών προτάσεων ανάπτυξης του ακινήτου, με τεκμηρίωση επιλογής του προτεινόμενου ΕΣΧΑΔΑ, έπειτα από εκτίμηση, αξιολόγηση και δυνατότητα αντιμετώπισης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να προκύψουν από την εφαρμογή του κάθε σεναρίου.

Συγκεκριμένα, παρουσιάζονται τέσσερα (4) εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης του ακινήτου: α) μηδενική λύση, η οποία περιλαμβάνει τόσο τη διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης χωρίς καμία απολύτως επέμβαση ('do nothing') όσο και τη δυνητική ανάπτυξη βάση των επιτρεπόμενων από το υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς επεμβάσεων ('business as usual'), β) μέγιστη επέμβαση με χρήση (Κ2) κατοικίας επιπέδου γειτονιάς, γ) μέγιστη επέμβαση με χρήση (ΤΑ) τουρισμού – αναψυχής – παραθεριστικής κατοικίας και β) μεσαία επέμβαση (προτεινόμενη). Η **Μηδενική Λύση** αφορά την μη παρέμβαση στην περιοχή και η συνέχιση της χρήσης του ακινήτου ως έχει, η **Μέγιστη Επέμβαση με χρήση (Κ2)** αφορά την αλλαγή της χρήσης γης του ακινήτου από ζώνη 2δ του ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ'/5.3.2004) σε ζώνη (Κ2) ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ κατά το Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ 142Α'/28.6.2014), η πρόταση της **Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (ΤΑ)** αφορά την εισαγωγή παρέκκλισης στην χρήση γης του ακινήτου από ζώνη 2δ του ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ'/5.3.2004) με τη χωροθέτηση χρήσεων (ΤΑ) ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ κατά το Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ 142Α'/28.6.2014) και η προτεινόμενη **Μεσαία Επέμβαση** αφορά επίσης την εισαγωγή παρέκκλισης στην χρήση γης του ακινήτου από ζώνη 2δ του ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ'/5.3.2004) με τη χωροθέτηση χρήσεων (ΤΑ) ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ κατά το Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ 142Α'/28.6.2014), με σημαντικά πιο ήπια επέμβαση και λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις – κατευθύνσεις της γνωμοδότησης αρ. 28/2015 του Ε' Τμήματος του Σ.τ.Ε. με στόχο την επίτευξη της μέγιστης δυνατής αύξησης της αξίας της Επένδυσης, τόσο με γνώμονα το δημόσιο συμφέρον, όσο και την βέλτιστη αιεφορική διαχείριση του φυσικού περιβάλλοντος.

2.2. Αρχή Σχεδιασμού – Αρμόδια Αρχή Διαχείρισης

Ως αρμόδια Αρχή Σχεδιασμού ορίζεται η δημόσια αρχή που προβαίνει στην εκπόνηση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) «Αστέρας Βουλιαγμένης», που είναι το «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (ΤΑΙΠΕΔ), του οποίου η λειτουργία διέπεται από τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/1.7.2011).

Ως αρμόδια διαχειριστική αρχή για τον έλεγχο και τη διαχείριση της ΣΜΠΕ κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/1.7.2011), είναι η αρμόδια Υπηρεσία Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ), όπως προκύπτει από τις διατάξεις της υπ' αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 ΚΥΑ (ΦΕΚ 1225/Β/5.9.2006), βάσει και των διατάξεων της παρ. 2.β. του άρθρου 12 του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/1.7.2011).

2.3. Μελετητική Εταιρεία

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) εκπονήθηκε και συντάχθηκε από το επιστημονικό δυναμικό και με την τεχνική υποστήριξη της συμβουλευτικής – μελετητικής εταιρείας «NERCO-N.ΧΛΥΚΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.Μ.», κατόπιν ανάθεσης αυτής από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. και το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. (ΤΑΙΠΕΔ).

Την εκπόνηση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) «Αστέρα Βουλιαγμένης» από το «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.», ανέλαβε η εταιρεία ΑΣ.Π.Α. Α.Ε.

Η εταιρεία NERCO – Ν. ΧΛΥΚΑΣ & ΣΥΝ/ΤΕΣ Α.Ε.Μ είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Γραφείων Μελετών του ΥΠΟΜΕΔΙ με Α.Μ. 581 για την κατηγορία 27 (Περιβαλλοντικές Μελέτες), Γ' τάξης.

Η εταιρεία NERCO-N. ΧΛΥΚΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.Μ., έχει εγκαταστήσει και εφαρμόζει Σύστημα Διαχείρισης Ποιότητας, το οποίο έχει πιστοποιηθεί από την εταιρεία TUV Austria Hellas (αριθμός εγγραφής πιστοποιητικού 0108175) κατά το πρότυπο ISO 9001:2008, στους τομείς:

«Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών και εκπόνηση μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων (Π.Π.Ε & Μ.Π.Ε), ειδικών περιβαλλοντικών μελετών & σχεδίων διαχείρισης, μελετών προστασίας & διαχείρισης δασικών οικοσυστημάτων, δασοτεχνικών μελετών, μελετών κτηματολογίου/δασολογίου – εφαρμογών γεωπληροφορικής–G.I.S. – φωτοερμηνειών, μελετών, αναπλάσεων χώρων, φυτοτεχνικών μελετών & διαχείριση έργων».

Συντονιστής της ομάδας μελέτης – αρμόδιος για θέματα της μελέτης:

Χλύκας Νικόλαος

Δασολόγος - Περιβαλλοντολόγος MSc.

2.4. Αρχές Διαδικασίας Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης

2.4.1. Η έννοια της στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης

Ορισμένα σχέδια και προγράμματα, δηλαδή οργανωμένα σύνολα έργων, δραστηριοτήτων και παρεμβάσεων είναι δυνατόν να συνοδεύονται, κατά την υλοποίησή τους και αργότερα, από δυσμενείς μεταβολές στο περιβάλλον. Καθώς οι διεθνείς και οι ευρωπαϊκές κοινότητες επαύξησαν το ενδιαφέρον τους για ορθότερη περιβαλλοντική διαχείριση, αλλά και για ανάπτυξη με αειφορικά χαρακτηριστικά, διαπιστώθηκε ότι η εκτίμηση και ο περιορισμός των επιπτώσεων **σε επίπεδο έργων και δραστηριοτήτων**, δεν ήταν πάντοτε δυνατόν να προστατεύσουν επιτυχώς το περιβάλλον. Η αποσπασματικότητα της εστίασης μόνο στο επίπεδο των έργων φαινόταν καθαρότερα σε ζητήματα αθροιστικών και συνεργιστικών επιπτώσεων, αλλά και στον μακροπρόθεσμο ορίζοντα της λειτουργίας των έργων, κατά τον οποίο εμφανίζονταν δυσμενείς για το περιβάλλον τάσεις που δεν ήταν δυνατόν να προβλεφθούν εκ των προτέρων. Οι διαπιστώσεις αυτές οδήγησαν στην αναζήτηση μιας μεθόδου που να προλαμβάνει εξ αρχής τέτοιες δυσμενείς καταστάσεις, που τις περισσότερες φορές οφείλονταν σε συγκεχυμένο προγραμματισμό ενός συνόλου έργων και όχι σε ελλιπή σχεδιασμό ή περιβαλλοντικές αβλεψίες των μεμονωμένων στοιχείων του συνόλου αυτού.

Η εκτίμηση των επιπτώσεων στις αρχικές φάσεις εκπόνησης **του σχεδίου ή του προγράμματος** αποτελεί την προσφορότερη μέθοδο. Ο επιδιωκόμενος στόχος της είναι η ισότιμη και ορθολογική συνεκτίμηση των περιβαλλοντικών ζητημάτων αρκετά νωρίς στη διαδικασία σχεδιασμού, ώστε στις αποφάσεις για την τελική μορφή του σχεδίου ή του προγράμματος να έχει ενσωματωθεί η μέριμνα για την προστασία του περιβάλλοντος.

Για να καταστεί αποτελεσματική η εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από ορισμένα σχέδια και προγράμματα, θα πρέπει να πραγματοποιείται στο επίπεδο εκείνο που έπεται της διατύπωσης των κεντρικών κατευθύνσεων και στόχων και προηγείται των επιπέδων εξειδίκευσης και εφαρμογής. Στο επίπεδο αυτό, λαμβάνονται οι περισσότερες αποφάσεις γενικής φύσεως και στρατηγικής σημασίας τόσο για το σύνολο των αποδεκτών των επιπτώσεων όσο και για το ίδιο το πλαίσιο σχεδιασμού.

Η ΣΠΕ είναι μια δυναμική διαδικασία και στοχεύει στην εκπλήρωση του στόχου της βιώσιμης ανάπτυξης, διαμέσου της ενσωμάτωσης της περιβαλλοντικής διάστασης στο κατά το δυνατόν έγκαιρο στάδιο της διαδικασίας σχεδιασμού πολιτικών, σχεδίων

και προγραμμάτων. Η διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (Σ.Π.Ε.) δεν αντικαθιστά ουσιαστικά τη διαδικασία της Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Ε.Π.Ε.), αλλά λειτουργεί συμπληρωματικά αυτής, σε ένα ανώτερο επίπεδο σχεδιασμού και προγραμματισμού της περιβαλλοντικής διαχείρισης.

2.4.2. Η Ευρωπαϊκή Οδηγία 2001/42/ΕΚ και η υπ' αριθμ.107017/28.8.2006 ΚΥΑ

Η διαδικασία της Σ.Π.Ε. εισήλθε στο Ευρωπαϊκό Περιβαλλοντικό Δίκαιο με την Οδηγία 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27^{ης} Ιουνίου 2001.

Συνοπτικά, η Οδηγία 2001/42/ΕΚ θέτει στόχους που περιλαμβάνουν την υψηλού επιπέδου προστασία του περιβάλλοντος και την ενσωμάτωση περιβαλλοντικών θεωρήσεων στην προετοιμασία και υιοθέτηση σχεδίων και προγραμμάτων με σκοπό την προώθηση βιώσιμης ανάπτυξης ενώ παράλληλα ρυθμίζει τη διεξαγωγή της διαδικασίας αυτής στα εξής επίπεδα:

- Διερεύνηση περιβαλλοντικών ζητημάτων καίριας και στρατηγικής σημασίας, μέσω της κατάρτισης επιστημονικής μελέτης εκτίμησης των επιπτώσεων στο περιβάλλον από το προτεινόμενο σχέδιο ή πρόγραμμα.
- Διαβούλευση με τους πολίτες.
- Ενσωμάτωση των αποτελεσμάτων της περιβαλλοντικής διερεύνησης και διαβούλευσης στην προς έγκριση μορφή του σχεδίου ή προγράμματος.
- Παρακολούθηση των μελλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου ή προγράμματος.

Η Ευρωπαϊκή Οδηγία 2001/42/ΕΚ και το πλαίσιο το οποίο αυτή θέτει και περιγράφει έχει ενσωματωθεί στην Εθνική Νομοθεσία με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 ΚΥΑ (ΦΕΚ 1225/Β/5.9.2006) «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ».

2.5. Γεωγραφική Θέση - Περιοχή Μελέτης

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.

Ως γεωγραφικό πεδίο εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ «Αστέρας Βουλιαγμένης» ορίζεται η έκταση που καταλαμβάνει το ξενοδοχειακό συγκρότημα του Αστέρα Βουλιαγμένης όπως αυτό αποτυπώνεται στο συνημμένο τοπογραφικό χάρτη που συνοδεύει την παρούσα, ενώ ως άμεσα επηρεαζόμενη και επηρεάζουσα περιοχή μελέτης θεωρείται η περιοχή της χερσονήσου «Μικρό Καβούρι», της Δ.Ε. Βουλιαγμένης, του Δ. 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.

Ως ευρύτερη περιοχή μελέτης θεωρείται ο οικείος ΟΤΑ του ακινήτου, δηλαδή η Δημοτική Ενότητα Βουλιαγμένης η οποία και αποτυπώνεται στο συνημμένο τοπογραφικό χάρτη που συνοδεύει την παρούσα. Αυτή η περιοχή μελέτης είναι σύμφωνη με τα οριζόμενα στο άρθρο 3, παρ.4.β του Ν. 4092/2012 (ΦΕΚ 220Α'/8.11.2012), ο οποίος ορίζει «ως περιοχή μελέτης, ευρύτερη του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, την οικεία δημοτική ενότητα, ή και δημοτικές ενότητες που τυχόν βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτή». Επίσης συνάδει με τα οριζόμενα σχετικά με την περιοχή μελέτης στην υπ' αριθ. 107017/2006 ΚΥΑ (ΦΕΚ 1225Β'/5.9.2006).

Η προς αξιοποίηση έκταση εντοπίζεται στην Νοτιοανατολική Αττική, σε απόσταση περίπου 25,0km από το κέντρο της Αθήνας. Η περιοχή καταλαμβάνει τον «Λαιμό» και σχεδόν το σύνολο της χερσονήσου «Μικρό Καβούρι», με επιφάνεια 301.864,99 m². Σύμφωνα με το Ν. Καλλικράτη (Ν. 3852/2010 - ΦΕΚ 87/Α/7.6.2010), η εξεταζόμενη περιοχή εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης, Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής, Περιφέρειας Αττικής. Ο νέος Δήμος καταλαμβάνει έκταση 33,94 km² και συνορεύει με τους Δ. Γλυφάδας και Κρωπίας.

Η άμεσα επηρεαζόμενη από το ΕΣΧΑΔΑ έκταση αποτελείται από την υπόλοιπη έκταση της χερσονήσου «Μικρό Καβούρι» και περιλαμβάνει τις Ναυταθλητικές Εγκαταστάσεις Βουλιαγμένης, τον Λιμένα Αναψυχής Βουλιαγμένης (Μαρίνα ΕΟΤ), τις εκτάσεις πρασίνου που είναι χαρακτηρισμένες ως Ζώνη 1α «Περιοχές αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας» του Διατάγματος του 2004 (ΦΕΚ 254/Δ/5.3.2004) και την παραλιακή και παράκτια ζώνη της χερσονήσου (ιδιοκτησίας δημοσίου).

Πριν τη διοικητική διαίρεση κατά Καλλικράτη και σύμφωνα με τη διοικητική διαίρεση βάσει Ν. Καποδίστρια Ν.2539/97 (ΦΕΚ 244/Α/1997), η έκταση υπαγόταν εντός των

ορίων του Δ. Βουλιαγμένης, ο οποίος καταλάμβανε συνολική έκταση 5,84 km².

Το συνολικό προς αξιοποίηση ακίνητο «Αστέρας Βουλιαγμένης», σύμφωνα με πρόσφατη τοπογράφηση (2014) καταλαμβάνει επιφάνεια 301.864,99m². Το βόρειο τμήμα του οικοπέδου, εμβαδού 178.118,12m², αποτελεί ιδιοκτησία της «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ε.Ε.» (θυγατρική της «Εθνικής Τράπεζας») ενώ στο νότιο, εμβαδού 116.523,74m², η ψιλή κυριότητα ανήκει στο ΤΑΙΠΕΔ (από τον Απρίλιο του 2013), η δε επικαρπία μέχρι το έτος 2029 στην Ε.Τ.Ε. Τέλος, υπάρχει ένα τμήμα μεταξύ παλαιού αιγιαλού και παραλίας, μπροστά από το ξενοδοχείο «ΝΑΥΣΙΚΑ – WESTIN», έκτασης 7.223,13m², το οποίο αποτελεί επιρρουσία του ΤΑΙΠΕΔ.

Στην εικόνα που ακολουθεί (Εικόνα 2.5-1) παρουσιάζεται το εξεταζόμενο γεωγραφικό πεδίο εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ καθώς και η άμεσα επηρεαζόμενη περιοχή μελέτης επί υποβάθρου πρόσφατου ορθοφωτοχάρτη ΕΚΧΑ Α.Ε. (έτους λήψης: 2007-2009).



Εικόνα 2.5-1: Απόσπασμα τοπογραφικού χάρτη Χ.06 επάνω στον οποίο έχουν επισημανθεί τα όρια του Αστερά Βουλιαγμένης (επί υποβάθρου πρόσφατου ορθοφωτοχάρτη ΕΚΧΑ ΑΕ, περίοδος λήψης: 2007-2009)

3. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

3.1. Σκοπιμότητα Σχεδίου

Η σκοπιμότητα του παρόντος σχεδίου – προγράμματος σχετίζεται άμεσα με την αναγκαιότητα που θέτει η παρούσα κοινωνικοοικονομική κατάσταση της χώρας και προσδιορίζεται επακριβώς από τη σκοπιμότητα και τους στόχους που τίθενται από τον Ν. 3986/2011(ΦΕΚ 152/Α/1.7.2011)«Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 – 2015».

3.1.1. Σκοπιμότητα Ν.3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/1.7.2011)

Η χώρα βρίσκεται σε βαθιά δημοσιονομική κρίση και σε κατάσταση δημοσιονομικής εξάρτησης. Χρόνιες παθογένειες και δημοσιονομικές αστάθειες, σε συνδυασμό με ένα περιβάλλον πρωτοφανούς αβεβαιότητας στο διεθνές χρηματοπιστωτικό σύστημα, συντέλεσαν στο σταδιακό αποκλεισμό της Ελλάδας από τις πηγές διεθνούς δανεισμού και στην αδυναμία εξυπηρέτησης των δανειακών αναγκών της χώρας.

Συγκεκριμένα αυτή την περίοδο ηΕλλάδα βρίσκεται σε κομβικό σημείο της ιστορίας της καθώς διανύει περίοδο βαθιάς δημοσιονομικής και κοινωνικοοικονομικής κρίσης. Τα αίτια αυτής της κρίσης είναι πολλαπλά, σύνθετα και σχετίζονται τόσο με την έλλειψη σταθερών οικονομικών και δημοσιονομικών ερεισμάτων σε εθνικό επίπεδο όσο και με τη γενικότερη κρίση που βιώνει η Ευρωζώνη. Η διασφάλιση χρηματοδότησης από τις χώρες της Ευρωζώνης και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, με τη συμμετοχή της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας στο πλαίσιο του Μηχανισμού Στήριξης και η έως τώρα πορεία δημιουργούν πρόσφορο έδαφος και ενδείξεις ανάπτυξης σε διάφορους τομείς της οικονομίας , μεταξύ άλλων και στον τουρισμό.

Ο Ν. 3986/2011(ΦΕΚ 152/Α/1.7.2011) «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 – 2015» θεσπίστηκε για να εξυπηρετήσει σκοπούς δημοσίου συμφέροντος, που συνίσταται στην επίτευξη των μακροοικονομικών και δημοσιονομικών στόχων της χώρας, ακριβώς στο κομβικό αυτό σημείο της ιστορίας της όπου η Ελλάδα οφείλει να διασφαλίσει τη βιωσιμότητα του δημοσίου χρέους της.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 3986/2011,συστάθηκε το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ), με τη νομική μορφή ανώνυμης εταιρείας, το οποίο έχει ως αποκλειστικό σκοπό την αξιοποίηση

περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων των δημοσίων επιχειρήσεων των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. Το Ταμείο αυτό, που λειτουργεί για την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, διέπεται από τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και δεν υπάγεται στην κατηγορία των οργανισμών και επιχειρήσεων του ευρύτερου δημόσιου τομέα. Η αξιοποίηση των παραπάνω περιουσιακών στοιχείων του Ταμείου διενεργείται με κάθε πρόσφορο τρόπο και κατά προτίμηση με:

- Πώληση.
- Σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων, μεταξύ των οποίων δικαιωμάτων οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας.
- Μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων οποιασδήποτε φύσης επί αυτών.
- Εκμίσθωση.
- Παραχώρηση της χρήσης ή της εκμετάλλευσής τους.
- Ανάθεση της διαχείρισης των περιουσιακών στοιχείων.
- Εισφορά τους σε ανώνυμες εταιρείες και στη συνέχεια πώληση των μετοχών που προκύπτουν.
- Τιτλοποίηση απαιτήσεων, ανεξάρτητα από τον επιχειρηματικό ή μη χαρακτήρα τους, σύμφωνα με τα άρθρα 10, 11 και 14 του Ν. 3156/2003.

Τα έσοδα του Ταμείου αυτού θα διατίθενται για:

- Την αποπληρωμή του δημόσιου χρέους.
- Την αποπληρωμή τυχόν χρεών του.
- Την κάλυψη των λειτουργικών του εξόδων.
- Την πληρωμή των κάθε είδους δαπανών που απαιτούνται για την εκπλήρωση του σκοπού του¹.

3.1.2. Στόχοι του Ν.3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/1.7.2011) και σκοπιμότητα του ΕΣΧΑΔΑ «Αστέρα Βουλιαγμένης»

Ο στόχος του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/1.7.2011), όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον Ν. 4092/2012 (ΦΕΚ 220/Α/8.11.2012) και ισχύει, καθορίζεται από το κρίσιμο ζήτημα της πολεοδομικής ωρίμανσης και της απόδοσης βιώσιμης επενδυτικής

¹Ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 - 2015» (ΦΕΚ 152/Α/2011).

ταυτότητας στα δημόσια ακίνητα, με σκοπό την αξιοποίησή τους, γεγονός που συνιστά λόγο δημοσίου συμφέροντος. Οι διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/1.7.2011), περιλαμβάνουν καταρχάς τα δημόσια ακίνητα που μεταβιβάζονται στο Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου. Στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων του κεφαλαίου Β΄ του Ν. 3986/2011, μπορεί να υπάγονται επίσης και άλλα δημόσια ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του ελληνικού Δημοσίου, καθώς και ακίνητα που ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ., και σε δημόσιες επιχειρήσεις το μετοχικό κεφάλαιο των οποίων ανήκει εξ ολοκλήρου στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ., με σκοπό τη βέλτιστη ανάπτυξη και αξιοποίησή τους. Η υπαγωγή των ακινήτων αυτών στο πεδίο εφαρμογής του κεφαλαίου Β΄ γίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από αίτηση του κυρίου του ακινήτου.

Σύμφωνα με το Ν. 3986/2011, καθορίζονται γενικοί κανόνες χωροθέτησης και γενικές κατηγορίες χρήσεων γης. Σε αρχικό στάδιο καθορίζεται ο χωρικός προορισμός του προς αξιοποίηση ακινήτου, ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα. Ο καθορισμός αυτός γίνεται με την κατάρτιση και έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ). Στη συνέχεια καθορίζεται η χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου, δηλαδή της συγκεκριμένης επενδυτικής πρότασης που θα προκύψει μετά τη διενέργεια σχετικού διαγωνισμού.

Η έγκριση του ΕΣΧΑΔΑ γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα, με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας.

Η **σκοπιμότητα** της υπαγωγής του Ακινήτου του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος του Αστέρα Βουλιαγμένης στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. (ΤΑΙΠΕΔ) και η υπαγωγή τους στις διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ του Ν. 3986/2011 εξασφαλίζει την αναγκαία πολεοδομική ωρίμανσή του και την επιδίωξη βιώσιμης αξιοποίησής του με σκοπό πάντα την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος.

Ο **Στόχος** του ΕΣΧΑΔΑ «Αστέρας Βουλιαγμένης» είναι ο καθορισμός του χωρικού προορισμού των προς αξιοποίηση, εντός σχεδίου, ακινήτων με την υπαγωγή τους στις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, οι οποίες καθορίζονται σύμφωνα με την παράγραφο 5 του Άρθρου 12 του Ν.3986/2011, σύμφωνα με το οποίο μπορούν να τροποποιούνται εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια, σχέδια πόλεως και πολεοδομικές

μελέτες με Π.Δ. και να καθορίζονται ειδικές χρήσεις γης και ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης.

Σύμφωνα με το ΠΔ του 2004 (ΦΕΚ 254Δ'/5.3.2004), στην Ζώνη 2δ («Αστέρας Βουλιαγμένης») 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 3.000m² και
- η κατασκευή νέων υπόγειων χώρων στάθμευσης εντός των ορίων της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης.

Με τον Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ 142/Α/28.6.2014) «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» έχει γίνει επικαιροποίηση των χρήσεων γης του Π.Δ. 23.2.87 (ΦΕΚ 166Δ/6.3.87). Συγκεκριμένα η κατηγορία «Τουρισμός – Αναψυχή» του Π.Δ. 23.2.87, μετατρέπεται σε **«Τουρισμός – αναψυχή – παραθεριστική κατοικία (ΤΑ)»**, όπου σύμφωνα με το άρθρο 19 του Ν. 4269/2014 επιτρέπονται οι εξής χρήσεις:

- 1) Κατοικία.
- 2) Κοινωνική Πρόνοια.
- 3) Αθλητικές εγκαταστάσεις εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων.
- 4) Θρησκευτικοί χώροι.
- 5) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
- 6) Χώροι συνάθροισης κοινού.
- 7) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, υπεραγορές. Πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, εμπορικές εκθέσεις.
- 8) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς οργανισμοί.
- 9) Περίθαλψη (μόνο πρωτοβάθμια χωρίς νοσηλεία).
- 10) Εστίαση, σνακ μπαρ, καφετέριες, αναψυκτήρια και γενικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο χώρο εστίασης – αναψυχής.

- 11) Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής: Μπαρ, κέντρα διασκέδασης.
- 12) Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
- 13) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα, στάθμευσης αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους) και στάθμευση τουριστικών λεωφορείων.
- 14) Πρατήρια Παροχής Καυσίμων και Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρικής ενέργειας).
- 15) Συνεργεία αυτοκινήτων και συνήθων οχημάτων (εξαιρούνται τα συνεργεία επισκευής μεγάλων και βαρέων οχημάτων).
- 16) Πλυντήρια – λιπαντήρια αυτοκινήτων.
- 17) Σταθμοί μετεπιβίβασης Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (MMM).
- 18) Σταθμοί λεωφορείων (υπεραστικών, διεθνών).
- 19) Ελικοδρόμιο (μόνο για την εξυπηρέτηση Ξενοδοχείων και λοιπών Τουριστικών εγκαταστάσεων).
- 20) Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων.

Οι χρήσεις με τα στοιχεία 17) Σταθμοί μετεπιβίβασης MMM, 18) Σταθμοί λεωφορείων και 20) Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων, επιτρέπονται υπό την προϋπόθεση ότι προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο συγκεκριμένοι χώροι ή οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ.) για την ανάπτυξή τους.

Αρκετές από τις παραπάνω χρήσεις έχουν εξαιρεθεί, ώστε ουσιαστικά οι μόνες επιπλέον χρήσεις (από αυτές που μπορούν, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, να έχουν οι ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις) να είναι η κατοικία (σε εξαιρετικά περιορισμένη ένταση και έκταση) και το μικρό παρεκκλήσι.

Η πρόταση ανάπτυξης του ΕΣΧΑΔΑ «Αστέρας Βουλιαγμένης» δύναται να προτείνει – αιτιολογημένα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 (παρ. 5) του Ν. 3986/2011 – **τον καθορισμό χρήσεων και όρων δόμησης ακόμα και κατά παρέκκλιση του Π.Δ. του 2004.**

3.2. Διεθνείς, Κοινοτικοί και Εθνικοί Στόχοι Περιβαλλοντικής Προστασίας

Στην παρούσα ενότητα αναλύονται οι διεθνείς, οικονομικοί και οι εθνικοί στόχοι περιβαλλοντικής προστασίας που σχετίζονται με το εξεταζόμενο σχέδιο. Η παρουσίαση των σχετικών στόχων διαρθρώνεται σε τρία επίπεδα αναφοράς. Το πρώτο αφορά τους στόχους που εκπορεύονται από διεθνείς συμβάσεις που έχει υπογράψει η χώρα, το δεύτερο αφορά τους στόχους σε σχέση με την κοινοτική νομοθεσία και το τρίτο αφορά τους στόχους με βάση την εθνική περιβαλλοντική νομοθεσία. Με δεδομένο ότι η εθνική νομοθεσία είναι εναρμονισμένη με την κοινοτική, τα δύο τελευταία επίπεδα δύναται να συγχωνευθούν και να παρατεθούν ενιαία. Παράλληλα, προσδιορίζεται ο τρόπος με τον οποίο συνδέεται το σχέδιο με τους στόχους και τα περιβαλλοντικά ζητήματα που θα αναλυθούν.

Σε επόμενο κεφάλαιο θα παρατεθούν οι στόχοι εγκεκριμένων χωροταξικών πλαισίων, εθνικών και περιφερειακών, που σχετίζονται με το εξεταζόμενο σχέδιο.

3.2.1. Διεθνείς Περιβαλλοντικοί Στόχοι

Στο πρώτο επίπεδο αναφοράς γίνεται μια σύντομη παρουσίαση των διεθνών περιβαλλοντικών συμφωνιών και στόχων που σχετίζονται με το αντικείμενο του παρόντος ΕΣΧΑΔΑ.

3.2.1.1. Ν.Δ. 191/1974 (ΦΕΚ 350/Α/20.11.1974): Επικύρωση της Σύμβασης Ραμσάρ 1971

Η Σύμβαση Ramsar είναι Διεθνής Συμφωνία που υπογράφηκε στην πόλη Ραμσάρ του Ιράν το 1971, άλλως γνωστή και ως «Συμφωνία επί των Διεθνούς ενδιαφέροντος Υγροτόπων», η οποία τέθηκε σε ισχύ με το Ν.Δ. 191/1974 (ΦΕΚ 350/Α/20.11.1974) και τροποποιήθηκε με τον Ν. 1950/1991 (ΦΕΚ 84/Α/31.5.1991) στις 2 Φεβρουαρίου 1971 και τέθηκε σε ισχύ την 21^η Δεκεμβρίου 1975.

Η Σύμβαση Ραμσάρ έχει ως σκοπό τη διατήρηση και τη συνετή χρήση των υγροτόπων μέσω εθνικών δράσεων και διεθνούς συνεργασίας ως μέσων για να επιτευχθεί η αειφορική ανάπτυξη σε όλο τον κόσμο. Αν και αρχικά εστίαζε στη διατήρηση και συνετή χρήση των υγροτόπων πρωτίστως ως ενδιαιτημάτων των υδρόβιων πτηνών, ακολούθως διεύρυνε το αντικείμενό της ώστε να καλύπτει όλα τα θέματα τα οποία σχετίζονται με τους υγροτόπους και συνδέονται ευρύτερα με τη διατήρηση της βιοποικιλότητας και την ευημερία του ανθρώπου.

Το κείμενο της Σύμβασης περιλαμβάνει, ύστερα από τις τροποποιήσεις που έγιναν το 1982 και το 1987, 12 άρθρα, τα οποία καθορίζουν τις υποχρεώσεις των συμβαλλόμενων μερών και ρυθμίζουν θέματα διοικητικής φύσεως. Τα συμβαλλόμενα μέρη δεσμεύονται:

- Να υποδείξουν τουλάχιστον έναν υγρότοπο στο έδαφός τους ο οποίος να πληροί τα κριτήρια για να περιληφθεί στον Κατάλογο των Υγροτόπων Διεθνούς Σημασίας (Κατάλογο Ραμσάρ) και να διασφαλίσουν τη διατήρηση του οικολογικού χαρακτήρα αυτών.
- Να εκπονήσουν και να εφαρμόσουν εθνικά σχέδια χρήσεων γης, τα οποία θα διασφαλίζουν τη διατήρηση των υγροτόπων του Καταλόγου Ραμσάρ και θα προάγουν τη συνετή χρήση άλλων υγροτόπων που βρίσκονται στο έδαφός τους.
- Να ορίσουν περιοχές προστασίας της φύσης εντός των υγροτόπων και να προαγάγουν την κατάρτιση σε θέματα έρευνας, διαχείρισης και φύλαξης σχετικά με τους υγροτόπους.
- Να συνεργάζονται μεταξύ τους για την εφαρμογή των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη Σύμβαση, ιδίως όσον αφορά σε διασυννοριακούς υγροτόπους, σε κοινές λεκάνες απορροής και σε πληθυσμούς ειδών, καθώς και για την ανάπτυξη έργων τα οποία επηρεάζουν τους υγροτόπους.

Σχέση με το εξεταζόμενο Σχέδιο: Στη σύμβαση Ραμσάρ έχουν συμπεριληφθεί 11 υγρότοποι της χώρας (λίμνες Βόλβης - Λαγκαδά, Αμβρακικός, Μεσολόγγι - Αιτωλικό, λίμνες Πρέσπες, λίμνη Μητρικού, λίμνη Βιστωνίδας - Πόρτο Λάγος, δέλτα Έβρου, δέλτα Αλιάκμονα - Λουδία - Αξιού, λίμνη Κερκίνη, δέλτα Νέστου, Κοτύχι - Στροφυλιά), 2 θαλάσσια πάρκα (Β. Σποράδων, Λαγανά Ζακύνθου), 1 εθνικός δρυμός (Πίνδος), και 1 καταφύγιο θηραμάτων (δάσος Δαδιάς). Πρέπει να τονιστεί ιδιαίτερα ότι η Σύμβαση δεσμεύει το κάθε συμβαλλόμενο κράτος να προστατεύει όλους τους υγροτόπους της επικράτειάς του και όχι μόνο εκείνους που έχουν εγγραφεί στον Κατάλογο Υγροτόπων Διεθνούς Σημασίας. Επομένως υπάρχει υποχρέωση προστασίας του υγροτόπου της Λίμνης Βουλιαγμένης, η οποία εντοπίζεται εντός της ευρύτερης περιοχής μελέτης.

3.2.1.2. Ν. 1335/1983 (ΦΕΚ 32/Α/14.3.1983): Κύρωση της Διεθνούς Σύμβασης της Βέρνης (1979) για τη διατήρηση της άγριας ζωής και του φυσικού περιβάλλοντος της Ευρώπης

Η σύμβαση «Για την διατήρηση της ευρωπαϊκής Άγριας Ζωής και των Φυσικών Βιοτόπων» τέθηκε σε ισχύ το 1982, και κυρώθηκε από την χώρα μας το 1983 με τον Ν. 1335/83(ΦΕΚ 32/Α/14.3.1983).

Το Κείμενο της Σύμβασης περιλαμβάνει 24 Άρθρα και 4 Παραρτήματα. Στο Παράρτημα I περιλαμβάνονται τα είδη χλωρίδας τα οποία πρέπει να τεθούν υπό αυστηρή προστασία, στο Παράρτημα II περιλαμβάνονται τα είδη πανίδας τα οποία, επίσης, πρέπει να τεθούν υπό αυστηρή προστασία και απαγορεύεται η με οποιονδήποτε τρόπο κατοχή και θανάτωση τους, στο Παράρτημα III περιλαμβάνονται τα είδη πανίδας τα οποία πρέπει να τεθούν υπό προστασία έτσι ώστε να διατηρηθεί ο πληθυσμός τους σε ικανοποιητικά επίπεδα, ενώ στο Παράρτημα IV αναφέρονται τα απαγορευμένα μέσα και μέθοδοι κυνηγιού και άλλες μορφές εκμετάλλευσης.

Τα συμβαλλόμενα μέρη υποχρεούνται:

- Να προστατεύουν τους πληθυσμούς της άγριας χλωρίδας και πανίδας και να δίνουν ιδιαίτερο βάρος στα ευάλωτα είδη και σε όσα κινδυνεύουν με εξαφάνιση (άρθρο 4.1) συμπεριλαμβανομένων και των μεταναστευτικών (άρθρο 4.3).
- Να απαγορεύσει την από πρόθεση βλάβη ή καταστροφή των τόπων αναπαραγωγής ή των περιοχών ανάπαυσης των ειδών του Παραρτήματος II (άρθρο 6.β)

Σχέση με το εξεταζόμενο Σχέδιο: Η προστασία των περιλαμβανόμενων στη Σύμβαση φυτών και ζώων αποτελεί υποχρέωση της χώρας. Στα πλαίσια προστασίας που ορίζονται από τα ανωτέρω, το εξεταζόμενο σχέδιο οφείλει να σεβαστεί και να μην επιβαρύνει τα ευάλωτα είδη χλωρίδας και πανίδας που απαντώνται στις προστατευόμενες περιοχές και ιδίως στον υγρότοπο της Λίμνης Βουλιαγμένης στην ευρύτερη εξεταζόμενη περιοχή.

3.2.1.3. Ν. 2719/1999 (ΦΕΚ 106/Α/1999): Κύρωση της Διεθνούς Σύμβασης της Βόννης (1979) για τη διατήρηση των μεταναστευτικών ειδών άγριων ζώων

Η σύμβαση «Για την διατήρηση μεταναστευτικών άγριων ζώων» τέθηκε σε ισχύ το 1983 και θεμελιώδης στόχος της είναι η προστασία των μεταναστευτικών ειδών σ' όλο το εύρος της μεταναστευτικής διαδρομής τους. Οι κύριοι στόχοι της σύμβασης αφορούν την έρευνα, προστασία και διαχείριση των μεταναστευτικών ειδών που αναφέρονται στα παραρτήματα της συμφωνίας και την συνεργασία μεταξύ των χωρών για την εφαρμογή της. Συνοπτικά, στα άρθρα της προβλέπονται τα ακόλουθα:

- Υιοθέτηση αυστηρών μέτρων προστασίας για τα μεταναστευτικά είδη που κινδυνεύουν με εξαφάνιση και τα οποία περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Ι της Σύμβασης.
- Σύνταξη συμφωνιών για τη διατήρηση και διαχείριση των μεταναστευτικών ειδών τα οποία δεν υπόκεινται σε ευνοϊκό καθεστώς διατήρησης ή τα οποία θα ωφελούνταν σημαντικά από διεθνείς συνεργασίες. Οι συμφωνίες μπορούν να είναι περισσότερο ή λιγότερο τυπικές και περιεκτικές ή να περιορίζονται σε απλά υπομνήματα και αφορούν στα είδη τα οποία περιλαμβάνονται στο Παράρτημα ΙΙ της Σύμβασης
- Λήψη των αναγκαίων μέτρων για τη διατήρηση και βελτίωση των τύπων οικοτόπων που χρησιμοποιούνται από τα είδη των Παραρτημάτων Ι και ΙΙ.
- Προώθηση της επιστημονικής έρευνας και ανάληψη δραστηριοτήτων παρακολούθησης, ανεξάρτητα ή με συνεργασία των συμβαλλόμενων μερών, καθώς επίσης και ανάπτυξη δικτύου ανταλλαγής πληροφοριών ενημέρωσης.

Στο πλαίσιο της Σύμβασης έχουν ήδη τεθεί σε ισχύ 9 Συμφωνίες και Μνημόνια, εκ των οποίων οι ακόλουθες αφορούν και την Ελλάδα:

1. Συμφωνία για τη διατήρηση των νυχτερίδων της Ευρώπης (EUROBATS – 1991).
2. Συμφωνία για τη διατήρηση των αφρικανο-ευρασιατικών μεταναστευτικών υδρόβιων πτηνών (AEWA – 1995).
3. Συμφωνία για τη διατήρηση των κητωδών της Μαύρης θάλασσας, της Μεσογείου και της περιοχής του Ατλαντικού που συνορεύει με την Μεσόγειο (ACCOBAMS-1996).

4. Μνημόνιο συνεργασίας αναφορικά με τα μέτρα διατήρησης για την λεπτομούτα.
Numenius tenuirostris (1995).
5. Μνημόνιο συνεργασίας για την διατήρηση και διαχείριση των μεσευρωπαϊκών πληθυσμών του είδους *Otistarda* (2001).

Απο τις ανωτέρω Συμφωνίες και Μνημόνια η Ελλάδα δεν έχει συνυπογράψει μόνο την Συμφωνία για την διατήρηση των νυχτερίδων της Ευρώπης, ωστόσο όμως ισχύει και στη Χώρα μας καθώς έχει κυρωθεί απο την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Ως Εθνικό Εσιακό Σημείο για την Σύμβαση της Βόννης έχει οριστεί η Διεύθυνση Δασών, Δρυμών και Θήρας της Γενικής Διεύθυνσης Δασών Ανάπτυξης και Προστασίας Δασών και Φυσικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Σχέση με το εξεταζόμενο Σχέδιο: Η προστασία των περιλαμβανόμενων στη Σύμβαση μεταναστευτικών ζώων, ιδίως των πτηνών αποτελεί υποχρέωση της χώρας. Στα πλαίσια προστασίας που ορίζονται από τα ανωτέρω, το εξεταζόμενο σχέδιο οφείλει να σεβαστεί και να μην επιβαρύνει τη μεταναστευτική πανίδα που απαντάται στις προστατευόμενες περιοχές και ιδίως στον υγρότοπο της Λίμνης Βουλιαγμένης αλλά και στις προστατευόμενες περιοχές του Δικτύου Natura 2000 που απαντώνται στην ευρύτερη εξεταζόμενη περιοχή.

3.2.1.4. Απόφαση 2002/358/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου της 25^{ης} Απριλίου 2002: Έγκριση Πρωτοκόλλου του Κιότο (1992)

Το Πρωτόκολλο του Κιότο ορίζει τις δεσμεύσεις και το πλαίσιο της διεθνούς στρατηγικής για τις Κλιματικές Αλλαγές . Υπεγράφη στη Διάσκεψη του Ρίο, τον Ιούνιο του 1992, από το σύνολο σχεδόν των κρατών. Στόχος της Σύμβασης είναι «η σταθεροποίηση των συγκεντρώσεων των αερίων του θερμοκηπίου στην ατμόσφαιρα, σε επίπεδα τέτοια ώστε να προληφθούν επικίνδυνες επιπτώσεις στο κλίμα από τις ανθρώπινες δραστηριότητες».

Λίγα χρόνια μετά, και συγκεκριμένα το 1997, καθορίστηκε στα πλαίσια της Σύμβασης αυτής ένα σημαντικό νομικό εργαλείο για τον έλεγχο των εκπομπών, γνωστό και ως Πρωτόκολλο του Κιότο. Κεντρικός άξονας του Πρωτοκόλλου του Κιότο είναι οι νομικά κατοχυρωμένες δεσμεύσεις των βιομηχανικά αναπτυγμένων κρατών να μειώσουν τις εκπομπές έξι (6) αερίων του θερμοκηπίου , συγκεκριμένα του διοξειδίου του άνθρακα

(CO₂), του μεθανίου (CH₄), του πρωτοξειδίου του αζώτου (N₂O), των υδροφθορανθράκων (HFC), των υπερφθοριωμένων υδρογονανθράκων (PFC) και του εξαφθοριούχου θείου (SF₆) κατά την περίοδο 2008-2012, σε ποσοστό 5,2% (για τις χώρες της ΕΕ ισχύει 8%) σε σχέση με τα επίπεδα του 1990. Το Πρωτόκολλο προβλέπει ακόμα ευέλικτους μηχανισμούς, ώστε να διευκολύνει τις χώρες να πιάσουν τους στόχους τους.

Οι ευρωπαϊκές χώρες συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας συνυπέγραψαν το Πρωτόκολλο του Κιότο και μάλιστα τα οριζόμενα σε αυτό ενσωματώθηκαν στις Κοινοτικές Αποφάσεις 2005/166/ΕΚ και 280/2004/ΕΚ όπου ορίστηκε ο μηχανισμός παρακολούθησης των εκπομπών αερίων που συμβάλλουν στο φαινόμενο του θερμοκηπίου στην Κοινότητα και η ουσιαστική εφαρμογή του πρωτοκόλλου. Στη χώρα μας τα ανωτέρω κυρώθηκαν με το Ν.3017/2002 (ΦΕΚ 117/Α/2002).

Σχέση με το εξεταζόμενο Σχέδιο: Ειδικότερα κατά την κατασκευή των προτεινόμενων υποδομών οφείλουν να ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που τίθενται από το περιβαλλοντικό πλαίσιο σχετικά με την τήρηση των ορίων αερίων εκπομπών αλλά και κατά το σχεδιασμό των κτιρίων, οφείλει να ληφθεί υπόψη η βιοκλιματική διάσταση και οι αρχές εξοικονόμησης ενέργειας, ενώ κατά τη λειτουργία θα πρέπει να γίνεται προσπάθεια μείωσης των όποιων αερίων εκπομπών σε συνάρτηση με τις Εθνικές υποχρεώσεις.

3.2.1.5. Ν 2204/1994 (ΦΕΚ 59/Α/1994): Κύρωση της Σύμβασης για την βιολογική ποικιλότητα

Η Σύμβαση για την Βιολογική Ποικιλότητα (βιοποικιλότητα) υπεγράφη κατά την Διάσκεψη Κορυφής για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη στο Ρίο το 1992. Η Σύμβαση αναγνωρίζει για πρώτη φορά ότι η διατήρηση της Βιολογικής Ποικιλότητας είναι ουσιώδους άξονας αναπτυξιακής πολιτικής.

Η Σύμβαση για την Βιολογική Ποικιλότητα στοχεύει κατά βάση στη διατήρηση της βιοποικιλότητας, στην αειφορική χρήση των συστατικών της και στον και ισομερή επιμερισμό των ωφελειών που προκύπτουν από την αξιοποίηση των βιολογικών πόρων. Στη σύμβαση ορίζονται ως υποχρεώσεις των συμβαλλόμενων μερών η αναγνώριση και παρακολούθηση της βιοποικιλότητας, η επί τόπου και εκτός τόπου

διατήρηση της, η αειφορική χρήση των πόρων, εκτίμηση των επιπτώσεων και η περιβαλλοντική εκπαίδευση.

Σχέση με το εξεταζόμενο Σχέδιο: Η προστασία και η ανάδειξη της βιοποικιλότητας αποτελεί υποχρέωση της Ελλάδας και οφείλει να ληφθεί υπόψη και κατά το σχεδιασμό του συγκεκριμένου ΕΣΧΑΔΑ, δεδομένης μάλιστα και της παρουσίας προστατευόμενων ειδών στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.

3.2.1.6. Πρωτόκολλο για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση των Παράκτιων Ζωνών της Μεσογείου

Το Μεσογειακό Πρωτόκολλο για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιων Περιοχών υπογράφηκε από 21 μεσογειακές χώρες, 8 εκ των οποίων είναι μέλη της ΕΕ, στη Μαδρίτη στις 21 Ιανουαρίου 2008. Πρόκειται για ένα σημαντικό νομικό βήμα προς την προστασία και τη βιώσιμη ανάπτυξη των παράκτιων.

Το Πρωτόκολλο υπογράφηκε από την ΕΕ, στο πλαίσιο της 2010/631/ΕΕ: Απόφαση του Συμβουλίου, της 13^{ης} Σεπτεμβρίου 2010, σχετικά με τη σύναψη, εξ ονόματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, του πρωτοκόλλου για την ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών της Μεσογείου στη σύμβαση για την προστασία του θαλασσίου περιβάλλοντος και των παρακτίων περιοχών της Μεσογείου.

Ως στόχοι της ολοκληρωμένης διαχείρισης των παράκτιων ζωνών αναφέρονται:

- α) η διευκόλυνση της αειφόρου ανάπτυξης των παράκτιων ζωνών μέσω του λογικού σχεδιασμού των δραστηριοτήτων, λαμβανομένου υπόψη ότι η οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ανάπτυξη συνάδει με το περιβάλλον και τα τοπία,
- β) η διατήρηση των παράκτιων ζωνών προς όφελος των σημερινών και μελλοντικών γενεών,
- γ) η εξασφάλιση της αειφόρου εκμετάλλευσης των φυσικών πόρων, ιδίως όσον αφορά τα ύδατα,
- δ) η διατήρηση της ακεραιότητας των παράκτιων οικοσυστημάτων και τοπίων και της γεωμορφολογίας των παράκτιων ζωνών,

- ε) η αποτροπή ή/και μείωση των αποτελεσμάτων των φυσικών κινδύνων και ειδικότερα της αλλαγής του κλίματος, που μπορούν να προκληθούν από φυσικές αιτίες ή ανθρωπογενείς δραστηριότητες,
- στ) η επίτευξη συνοχής μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών πρωτοβουλιών και μεταξύ όλων των αποφάσεων που λαμβάνονται από τις δημόσιες αρχές, σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, οι οποίες επηρεάζουν τη χρήση των παράκτιων ζωνών.

Σύμφωνα με τους στόχους και τις αρχές που καθορίζονται στα άρθρα 5 και 6 του πρωτοκόλλου, τα συμβαλλόμενα μέρη επιδιώκουν να διασφαλίσουν την αειφόρο χρήση και διαχείριση των παράκτιων ζωνών, προκειμένου να διατηρηθούν τα παράκτια φυσικά ενδιαίτηματα, τοπία, φυσικοί πόροι και οικοσυστήματα, σύμφωνα με τα διεθνή και περιφερειακά νομικά μέσα.

Για το σκοπό αυτό τα συμβαλλόμενα μέρη:

- α) καθορίζουν στις παράκτιες ζώνες, από την υψηλότερη χειμερινή ίσαλη γραμμή, ζώνη στην οποία δεν επιτρέπεται η δόμηση. Λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων, τις περιοχές οι οποίες επηρεάζονται άμεσα και αρνητικά από την αλλαγή του κλίματος και τους φυσικούς κινδύνους, αυτή η ζώνη δεν μπορεί να έχει πλάτος μικρότερο των 100 μέτρων, υπό την επιφύλαξη των διατάξεων του εδαφίου β. Τυχόν αυστηρότερα εθνικά μέτρα που καθορίζουν αυτό το πλάτος παραμένουν σε ισχύ (αρθ. 8 παρ. 2α).
- β) Μπορούν να προσαρμόζουν, κατά τρόπο σύμφωνο με τους στόχους και τις αρχές του παρόντος πρωτοκόλλου, τις διατάξεις που προαναφέρθηκαν (αρθ. 8 παρ. 2β):
- για έργα δημόσιου συμφέροντος,
 - σε περιοχές που παρουσιάζουν ιδιαίτερους γεωγραφικούς ή άλλους τοπικούς περιορισμούς, ειδικά σχετικούς με την πυκνότητα πληθυσμού ή τις κοινωνικές ανάγκες, όταν η οικοδόμηση ατομικών κατοικιών, η αστική ανάπτυξη ή η οικονομική ανάπτυξη προβλέπονται από εθνικά νομικά μέσα.

Ανάμεσα στα κριτήρια για την αειφόρο χρήση των παράκτιων ζωνών αναφέρονται:

- α) προσδιορισμός και οριοθέτηση, εκτός των προστατευόμενων ζωνών, ανοικτών περιοχών στις οποίες η αστική ανάπτυξη και άλλες δραστηριότητες είναι περιορισμένες ή, όπου είναι απαραίτητο, απαγορευμένες (αρθ. 8 παρ. 3α),

- β) περιορισμός της γραμμικής επέκτασης της αστικής ανάπτυξης και της δημιουργίας νέας υποδομής μεταφορών κατά μήκος της ακτής (αρθ. 8 παρ.3β),
- γ) εξασφάλιση ότι οι περιβαλλοντικές ανησυχίες είναι ενσωματωμένες στους κανόνες για τη διαχείριση και τη χρήση της δημόσιας θαλάσσιας περιοχής (αρθ. 8 παρ. 3γ),
- δ) παροχή ελευθερίας πρόσβασης του κοινού στη θάλασσα και κατά μήκος της ακτής (αρθ. 8 παρ. 3δ),
- ε) περιορισμό ή, όπου είναι απαραίτητο, απαγόρευση της μετακίνησης και στάθμευσης των χερσαίων οχημάτων, καθώς επίσης και της μετακίνησης και αγκυροβολίας θαλασσίων σκαφών στις ευπαθείς θαλάσσιες και χερσαίες φυσικές περιοχές, όπου συμπεριλαμβάνονται οι παραλίες και οι θίνες (αρθ. 8 παρ. 3ε).

Ειδικότερα, όσον αφορά τον τουρισμό, τις αθλητικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες θα πρέπει:

- α) να εξασφαλίζεται ότι τηρείται ολοκληρωμένη διαχείριση των υδάτινων πόρων και περιβαλλοντικά ορθή διαχείριση των αποβλήτων (αρθ. 9 παρ. 1γ),
- β) να ενθαρρύνεται ο αειφόρος παράκτιος τουρισμός με τον οποίο διατηρούνται τα παράκτια οικοσυστήματα, οι φυσικοί πόροι, η πολιτιστική κληρονομιά και τα τοπία (άρθρο 9 παρ. 2δ),
- γ) να προωθούνται ιδιαίτερες μορφές παράκτιου τουρισμού, συμπεριλαμβανομένου του πολιτιστικού, του αγροτικού και του οικολογικού τουρισμού, με σεβασμό στις παραδόσεις των τοπικών πληθυσμών (άρθρο 9 παρ. 2δii),
- δ) να ρυθμίζονται ή, όπου είναι απαραίτητο, να απαγορεύεται η πρακτική διάφορων αθλητικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων, συμπεριλαμβανομένης της αλιείας αναψυχής και της αφαίρεσης οστρακόδερμων (άρθρο 9 παρ. 2δiii).

Όσον αφορά τα παράκτια δάση και άλση, τα συμβαλλόμενα μέρη εγκρίνουν μέτρα με σκοπό την προστασία και την ανάπτυξη παράκτιων δασών και αλσών που βρίσκονται, ιδιαίτερα, εκτός περιοχών ειδικής προστασίας. Τέλος όσον αφορά στις θίνες, τα συμβαλλόμενα μέρη αναλαμβάνουν την προστασία και, όπου είναι δυνατόν, την αποκατάσταση των θινών και των λουρονησίδων με αειφόρο τρόπο.

Σχέση με το εξεταζόμενο Σχέδιο: Από τον σχεδιασμό του προτεινόμενου ΕΣΧΑΔΑ, είναι προφανές ότι τηρούνται τα προβλεπόμενα του Μεσογειακού Πρωτοκόλλου. Στο προτεινόμενο Σχέδιο έχουν ορισθεί σαφείς ζώνες δόμησης και προστασίας του φυσικού και ιστορικού περιβάλλοντος, ενώ συγχρόνως τηρούνται οι ελάχιστες αποστάσεις από αιγιαλό και παραλία. Επίσης, πρόκειται για επένδυση η οποία είναι σημαντική για το δημόσιο συμφέρον, ενώ παράλληλα αναδεικνύεται το πολιτιστικό περιβάλλον της χερσονήσου, ενώ η αναβάθμιση των υποδομών θα έχει ως άμεσο αποτέλεσμα την προστασία των παράκτιων υδάτων.

3.2.2. Κοινοτικοί-Ευρωπαϊκοί Περιβαλλοντικοί Στόχοι

3.2.2.1. Στρατηγική της ΕΕ για την Αειφόρο Ανάπτυξη

Σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης έχει τεθεί, ως κεντρικός στρατηγικός στόχος, για τον αιώνα που διανύουμε, η αειφόρος ανάπτυξη, η οποία στηρίζεται σε πολιτικές και δραστηριότητες της Ένωσης με κύρια χαρακτηριστικά την οικονομική ανάπτυξη, την κοινωνική συνοχή και την προστασία του περιβάλλοντος.

Το 2001 στο Γκέτεμποργκ της Σουηδίας η Ε.Ε. υιοθέτησε την πρώτη Στρατηγική της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την Αειφόρο Ανάπτυξη κατά τη σύνοδο του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου. Στα πλαίσια της στρατηγικής αυτής δόθηκαν κατευθύνσεις ανάπτυξης όπως είναι ο περιορισμός των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής, η βελτίωση της βιώσιμης διαχείρισης των φυσικών πόρων, η ανάσχεση της απώλειας της βιοποικιλότητας και ο περιορισμός των δυσμενών περιβαλλοντικών συνεπειών του τομέα των μεταφορών.

Η επόμενη προσπάθεια χάραξης στρατηγικής σε ευρωπαϊκό επίπεδο έλαβε χώρα το 2005 όπου η Ε.Ε. επανεξέτασε την ήδη υιοθετημένη Στρατηγική για την Αειφόρο Ανάπτυξη, διαδικασία από την οποία προέκυψε η ανάγκη για τον καθορισμό των στρατηγικών για την αειφόρο ανάπτυξη σε εθνικό επίπεδο.

Στη συνέχεια, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο ενέκρινε το 2006 την ανανεωμένη Στρατηγική για την Αειφόρο Ανάπτυξη στη διευρυμένη Ε.Ε., η οποία βασίσθηκε στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης που θεσπίσθηκε το 2001. Βασικός στόχος της αναθεωρημένης στρατηγικής αποτέλεσε η προστασία του περιβάλλοντος και ειδικότερα η διατήρηση των αρχών αειφορίας της γης και της βιοποικιλότητάς της.

Η στρατηγική της Ε.Ε. για την αειφόρο ανάπτυξη δεν αναφέρεται ξεκάθαρα και

συγκεκριμένα στον τουρισμό, εντούτοις εντάσσει την ανάπτυξη όλων των δραστηριοτήτων στο πλαίσιο της αειφορίας, με κύριο στόχο την κάλυψη των αναγκών της παρούσας γενιάς, χωρίς να υποθηκεύεται η δυνατότητα των επόμενων γενεών να καλύψουν τις δικές τους ανάγκες. Η ανανεωμένη στρατηγική για την αειφόρο ανάπτυξη αποβλέπει στον προσδιορισμό και στην ανάπτυξη δράσεων με στόχο:

- α) τη συνεχή βελτίωση της ποιότητας ζωής, τόσο της σημερινής γενιάς, όσο και των επόμενων γενεών, μέσα από την αποτελεσματική χρήση και διαχείριση των πόρων,
- β) την προστασία του περιβάλλοντος μέσα από την πρόληψη και τη μείωση της ρύπανσης και την προώθηση αειφόρων προτύπων κατανάλωσης και παραγωγής, ώστε να αποσυνδεθεί η οικονομική μεγέθυνση από την υποβάθμιση του περιβάλλοντος,
- γ) την κοινωνική και εδαφική συνοχή μέσα από την προώθηση μιας υγιούς, ασφαλούς και δίκαιης κοινωνίας.

3.2.2.2. Ευρωπαϊκοί Στόχοι προστασίας του περιβάλλοντος

Στα πλαίσια χάραξης ενιαίας πολιτικής για τη διασφάλιση του περιβάλλοντος, η Ε.Ε θέσπισε μία σειρά οδηγιών με στόχο την προστασία καίριων ενοτήτων και απώτερο στόχο την προστασία του περιβάλλοντος. Οι στρατηγικές αυτές αναφέρονται σε επιμέρους θεματικές ενότητες όπως είναι η Ατμοσφαιρική ρύπανση, η Αποτροπή και ανακύκλωση των αποβλήτων, η Προστασία και διατήρηση του θαλάσσιου περιβάλλοντος, η Βιώσιμη χρήση των φυτοφαρμάκων, το Αστικό περιβάλλον, το Έδαφος και η Βιώσιμη χρήση των πόρων.

- Ατμόσφαιρα και κλίμα

Στη θεματική στρατηγική με αντικείμενο την προστασία και τη διατήρηση της ατμόσφαιρας καθορίζονται υγειονομικοί και περιβαλλοντικοί στόχοι, καθώς και στόχοι μείωσης των εκπομπών για τους κυριότερους ρύπους. Με τον καθορισμό στόχων που πρόκειται να επιτευχθούν έως το 2020, οι πολίτες της ΕΕ θα προστατευθούν από την έκθεση σε σωματίδια και όζον στην ατμόσφαιρα και τα οικοσυστήματα της Ευρώπης θα προστατευθούν καλύτερα από την όξινη βροχή, το πλεόνασμα θρεπτικού αζώτου και το όζον. Για να επιτευχθούν οι ανωτέρω στόχοι, οι εκπομπές SO₂ θα χρειασθεί να ελαττωθούν κατά 82%, οι εκπομπές NO_x κατά 60%, οι εκπομπές ΠΟΕ κατά 51%,

αμμωνίας κατά 27% και πρωτογενών ΑΣ_{2,5} κατά 59%, σε σχέση με τις εκπομπές του 2000.

Στα ίδια πλαίσια πολιτικής θεσπίστηκε η Απόφαση 2005/166/EK καθώς και η 280/2004/EK, στις οποίες ορίστηκε ομηχανισμός παρακολούθησης των εκπομπών αερίων που συμβάλλουν στοφαινόμενο του θερμοκηπίου στην Κοινότητα και η ευρωπαϊκή εφαρμογή του πρωτοκόλλου τουΚιότο.

Επίσης, με την Οδηγία 2001/81/EK, όπως τροποποιήθηκε από την Οδηγία 2006/105/EK, θεσπίζονται ανώτατα εθνικά όρια εκπομπών για ορισμένους ατμοσφαιρικούς ρύπους σε συνέχεια των Οδηγιών 92/72/ΕΟΚ, 97/68/EK, 2001/63/EK και 2001/80/EK.

Η οδηγία για την προώθηση ηλεκτρικής ενέργειας που παράγεται από τις ανανεώσιμες πηγές απαιτεί από τα κράτη μέλη να λάβουν τα κατάλληλα μέτρα για να ενθαρρύνουν μια μεγαλύτερη κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας από τις ανανεώσιμες πηγές, δηλαδή μέχρι 22% για τα 25 κράτη μέλη μέχρι το έτος 2010.

Το πρόγραμμα δράσης για την ενεργειακή αποδοτικότητα που περιγράφει ένα πλαίσιο πολιτικών και μέτρων που στοχεύουν σε 20% εξοικονόμηση πρωτεύουσας ενέργειας μέχρι το έτος 2020 (COM 2006 545).

Η οδηγία για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων που στοχεύει να βελτιώσει την ενεργειακή επάρκεια μέσω της βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης των δημόσιων, εμπορικών και ιδιωτικών κτηρίων σε όλα τα κράτη μέλη (2002/91/EC).

Αξίζει επίσης να αναφερθούν:

- Η Λευκή βίβλος για την ευρωπαϊκή πολιτική μεταφορών 2010 που τονίζει την περιβαλλοντική βιωσιμότητα των σύγχρονων συστημάτων μεταφορών.
- Η ενδιάμεση αναθεώρηση της Λευκής Βίβλου του 2001 που καλεί για: α. Αποσύνδεση των μεταφορών από τις αρνητικές παρενέργειές του μέσω μιας σειράς πολιτικών εργαλείων. β. Επιλογή φιλικών προς το περιβάλλον μεταφορικών συστημάτων στις περιπτώσεις κορεσμένους διαδρομών, σημαντικού μήκους σε αστικές περιοχές (COM 2001 370 και COM 2006 314).

Τελευταία, αλλά εξίσου σημαντική, θεωρείται η Συνθήκη για τη διασυνοριακή ατμοσφαιρική ρύπανση (CLRTAP) της Οικονομικής Επιτροπής Ηνωμένων Εθνών για την Ευρώπη (UNECE) η οποία καλεί τα συμβαλλόμενα μέρη να συμβάλλουν στον περιορισμό, στη βαθμιαία μείωση και αποτροπή της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, συμπεριλαμβανομένης της διασυνοριακής (εκπομπή ρύπων σχετικών με το όζον στο

επίπεδο εδάφους, όξινη βροχή και ευτροφισμό). Έχει επεκταθεί από οκτώ πρωτόκολλα. Μεταξύ άλλων, τα πρωτόκολλα παρέχουν τα κρίσιμα φορτία των ενώσεων του S και N και των βαρέων μετάλλων καθώς επίσης και κρίσιμα επίπεδα όζοντος για τα δάση και τις καλλιέργειες (UNECE 2006).

Συσχέτιση με το εξεταζόμενο ΕΣΧΑΔΑ: Είναι προφανές ότι οι στόχοι που τίθενται κατά τη χάραξη της Ευρωπαϊκής Στρατηγικής και τη θέσπιση των επιμέρους Οδηγιών-Αποφάσεων σχετίζονται άμεσα με τις δεσμεύσεις και τα όρια σχετικά με τον περιορισμό των αερίων εκπομπών και ρύπων που πρέπει να τηρούνται τόσο κατά τη φάση κατασκευής όσο και κατά τη φάση της λειτουργίας των σχεδιαζόμενων και των προτεινόμενων κατασκευών και υποδομών.

- Χλωρίδα – Πανίδα – Βιοποικιλότητα

Η Απόφαση 93/626/ΕΟΚ σχετικά με τη σύναψη της σύμβασης για τη βιολογική ποικιλομορφία

Η Συνθήκη των Ηνωμένων Εθνών σχετικά με τη βιολογική ποικιλομορφία έχει επικυρωθεί με την παραπάνω απόφαση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου. Στόχος της απόφασης είναι «η διατήρηση της βιολογικής ποικιλομορφίας, η αυτοσυντηρούμενη χρησιμοποίηση των συστατικών της και ο ορθός και ισότιμος καταμερισμός των πλεονεκτημάτων που θα προκύψουν από τη χρησιμοποίηση των γενετικών πόρων, συμπεριλαμβανομένης και της ενδεδειγμένης πρόσβασης στους γενετικούς πόρους και της απαραίτητης μεταφοράς των σχετικών τεχνολογιών, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δικαιώματα επί των πόρων αυτών, και επί των τεχνολογιών, και με τη βοήθεια των ενδεδειγμένων χρηματοδοτήσεων».

Με βάση την απόφαση κάθε συμβαλλόμενο μέρος οφείλει να λαμβάνει τα δέοντα μέτρα για τη διατήρηση και την αειφόρο χρήση συστατικών της βιοποικιλότητας. Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, ένας στόχος της στρατηγικής για τη βιώσιμη ανάπτυξη (ψήφισμα του Κίεβου σχετικά με τη βιοποικιλότητα) είναι να μειωθεί η απώλεια βιοποικιλότητας μέχρι το 2010 (COM 2001 264).

Η Οδηγία 92/43/ΕΟΚ για τη διατήρηση των φυσικών ενδιαιτημάτων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας

Με την οδηγία συνιστάται ένα ευρωπαϊκό οικολογικό δίκτυο επονομαζόμενο «Natura 2000». Το δίκτυο αυτό αποτελείται από «ειδικές ζώνες διατήρησης» που έχουν χαρακτηριστεί από τα κράτη μέλη σύμφωνα με τις διατάξεις της οδηγίας καθώς και από «ζώνες ειδικής προστασίας» που έχουν ταξινομηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις της οδηγίας 79/409/ΕΟΚ για τη διατήρηση των αγρίων πτηνών.

Τα κράτη μέλη θεσπίζουν τα κατάλληλα μέτρα ώστε στις ειδικές ζώνες διατήρησης να εξασφαλίζεται η διατήρηση των ενδιαιτημάτων και να αποφεύγεται η υποβάθμισή τους. Τα κράτη μέλη οφείλουν να ενθαρρύνουν τη διαχείριση των στοιχείων του τοπίου που θεωρούν ουσιαστικά για την μετανάστευση, τη γεωγραφική κατανομή και τη γενετική ανταλλαγή των αγρίων ειδών, να θεσπίσουν ιδιαίτερα αυστηρά συστήματα προστασίας για ορισμένα ζωικά και φυτικά είδη που απειλούνται και να μελετήσουν την σκοπιμότητα της επανεισαγωγής των ειδών αυτών στο έδαφός τους. Ακόμα οφείλουν να απαγορεύουν τη χρήση μη επιλεκτικών μέσων αφαίρεσης από το φυσικό περιβάλλον, σύλληψης ή θανάτωσης ορισμένων ζωικών και φυτικών ειδών.

Η Οδηγία 79/409/ΕΟΚ περί της διατήρησης των αγρίων πτηνών

Η Οδηγία έχει στόχο την προστασία, διαχείριση και ρύθμιση όλων των ειδών αγρίων πτηνών που απαντούν στη φύση στο ευρωπαϊκό έδαφος των κρατών μελών συμπεριλαμβανομένων και των ενδιαιτημάτων τους.

Με βάση την Οδηγία, τα κράτη μέλη οφείλουν να διαφυλάττουν, να συντηρούν ή να αποκαθιστούν τους βιότοπους και τα ενδιαίτηματα των πτηνών αυτών λαμβάνοντας κατάλληλα μέτρα (δημιουργία ζωνών προστασίας, συντήρηση των ενδιαιτημάτων, αποκατάσταση των κατεστραμμένων βιοτόπων κλπ). Επίσης τίθενται περιορισμοί σχετικά με τη θήρα και το εμπόριο συγκεκριμένων ειδών.

Η Οδηγία έχει τροποποιηθεί από διάφορες μεταγενέστερες πράξεις, οι οποίες αφορούν είτε προσχωρήσεις κρατών – μελών είτε διαφοροποιήσεις στον κατάλογο των προστατευόμενων με ειδικό καθεστώς προστασίας ειδών άγριας ορνιθοπανίδας. Η προστασία και η ανασύνθεση των φυσικών συστημάτων για να διατηρήσουν την ποικιλία των ειδών που διαβιούν σε αυτά αποτελεί βασικό στόχο της στρατηγικής της Ευρωπαϊκής Κοινότητας για τη βιοποικιλότητα.

Η ΕΕ είναι επίσης συμβαλλόμενο μέρος του πρωτοκόλλου της Καρχηδόνας σχετικά με τη Βιολογική Ασφάλεια, το οποίο επιδιώκει να προστατεύσει τη βιολογική

ποικιλομορφία από τους πιθανούς κινδύνους που τίθενται από τους γενετικά τροποποιημένους οργανισμούς.

Συσχέτιση με το εξεταζόμενο ΕΣΧΑΔΑ: Είναι προφανές ότι οι προβλέψεις των κοινοτικών οδηγιών για την προστασία της φύσης και της βιοποικιλότητας σχετίζονται με την προστασία ειδών προτεραιότητας που απαντώνται στην ευρύτερη περιοχή στην οποία θα εφαρμοσθεί το εξεταζόμενο σχέδιο. Επίσης, θα πρέπει να υπάρξει προστασία των συγκεκριμένων υγροτόπων με βάση το πνεύμα της Οδηγίας 79/409 για την προστασία των υγροτόπων ως βιοτόπων των μεταναστευτικών πτηνών.

- Υδατα

Μία σειρά οδηγιών της ΕΕ με κυριότερη την Οδηγία 2000/60/ΕΚ, γνωστή και ως Οδηγία –Πλαίσιο για τα Νερά, σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με την ορθολογική διαχείριση των υδατικών πόρων και την προστασία τους απόπιθανή ρύπανση.

Οι Οδηγίες αυτές επιγραμματικά είναι οι ακόλουθες:

1. Η Οδηγία 76/160/ΕΟΚ «περί της ποιότητας των υδάτων κολυμβήσεως».
2. Η Οδηγία 80/778/ΕΟΚ «περί της ποιότητας του πόσιμου νερού» και η Οδηγία 98/83/ΕΚ με την οποία αντικαταστάθηκε, σχετικά με την ποιότητα του νερού ανθρώπινης κατανάλωσης.
3. Οδηγία 96/82/ΕΚ για την αντιμετώπιση των κινδύνων μεγάλων ατυχημάτων σχετιζόμενων με επικίνδυνες ουσίες.
4. Η Οδηγία 96/82/ΕΚ «για την αντιμετώπιση των κινδύνων μεγάλων ατυχημάτων σχετιζόμενων με επικίνδυνες ουσίες» («SEVESO II»).
5. Η Οδηγία 91/271/ΕΟΚ «για την επεξεργασία και διάθεση αστικών λυμάτων».
6. Η Οδηγία 91/676/ΕΟΚ για την προστασία των υδάτων από τη νιτρορύπανση γεωργικής προέλευσης.
7. Η Οδηγία 96/61/ΕΚ «σχετικά με την Ολοκληρωμένη Πρόληψη και Έλεγχο της Ρύπανσης (Integrated Prevention Pollution Control, I.P.P.C.)».
8. Η Οδηγία 2006/118/ΕΚ για την προστασία των υπόγειων νερών από την ρύπανση και την υποβάθμιση.
9. Η Οδηγία 2007/60/ΕΚ για την αξιολόγηση και τη διαχείριση των

κινδύνων πλημμύρας.

Το κύριο περιβαλλοντικό πλαίσιο που σχετίζεται με τα ύδατα, θέτει η Οδηγία 2000/60/ΕΚ. Σύμφωνα με αυτό, αναμένεται να αποτραπεί περαιτέρω υποβάθμιση όλων των υδατικών πόρων, θα εξασφαλισθεί η προστασία τους ενώ παράλληλα θα προωθηθεί βιώσιμη διαχείριση των υδάτων μέσω της μακροπρόθεσμης προστασίας των διαθέσιμων υδατικών πόρων. Τα κράτη μέλη πρέπει να προετοιμάσουν και να υιοθετήσουν σχέδια διαχείρισης προκειμένου να επιτευχθεί η «καλή κατάσταση» των υδάτων τους.

Η Ελληνική Νομοθεσία εναρμονίζεται πλήρως με την Κοινοτική και μάλιστα τα σχέδια διαχείρισης για τα επιμέρους Υδατικά Διαμερίσματα της χώρας είτε βρίσκονται υπό εκπόνηση είτε έχουν ολοκληρωθεί. Συγκεκριμένα για το Υδατικό Διαμέρισμα της Αττικής το Σχέδιο Διαχείρισης έχει ολοκληρωθεί και εγκριθεί.

Συσχέτιση με το εξεταζόμενο ΕΣΧΑΔΑ: Η ευρύτερη περιοχή μελέτης ανήκει σε μία από τις σημαντικότερες προστατευόμενες περιοχές και περιοχές υδάτων κολύμβησης της Αττικής. Οι παραπάνω προβλέψεις που τίθενται σε κοινοτικό επίπεδο μέσω της Οδηγίας-Πλαίσιο και σε εθνικό επίπεδο μέσω των Σχεδίων Διαχείρισης σχετίζονται με τη διατήρηση της καλής κατάστασης των παράκτιων υδάτων στην άμεση και ευρύτερη περιοχή, στην αποτροπή της ποιοτικής τους επιβάρυνσης από λύματα προερχόμενα από τις σχεδιαζόμενες υποδομές, στην βιώσιμη χρήση των επιφανειακών και υπόγειων νερών από το προτεινόμενο σχέδιο. Συγκεκριμένα για το Υδατικό Διαμέρισμα της Αττικής (ΥΔ 06), στο οποίο ανήκει και η περιοχή της Βουλιαγμένης, έχει ολοκληρωθεί και εγκριθεί το Σχέδιο Διαχείρισης.

- Έδαφος

Τον Σεπτέμβριο του 2006 υιοθετήθηκε η θεματική στρατηγική για την προστασία των εδαφών (COM (2006) 231) ως αναγνώριση της ανάγκης προώθησης συστηματικής προσέγγισης για την προστασία του εδάφους με τη διαμόρφωση μιας εδαφικής πολιτικής η οποία θα καλύπτει θέματα όπως ηρύπανση και απώλεια εδαφών, καθώς και η αποσύνδεση της δημιουργίας αποβλήτων από την οικονομική ανάπτυξη και η επίτευξη σημαντικής γενικής μείωσης των δημιουργούμενων αποβλήτων.

Ο απώτερος στόχος είναι η προστασία και αειφόρος χρήση του εδάφους με βάση την πρόληψη της περαιτέρω υποβάθμισης του εδάφους και διατήρηση των λειτουργιών

του.Αποκατάσταση υποβαθμισμένων εδαφών με παράλληλη εκτίμηση των επιπτώσεων ως προς το κόστος αποκατάστασης. Η διαχείριση των αποβλήτων αποτελεί επίσης περιβαλλοντικό ζήτημα που απαιτεί την εφαρμογή μιας γενικής και συνεπούς πολιτικής για την πρόληψη της παραγωγής και την ανακύκλωση των αποβλήτων.

Συσχέτιση με το εξεταζόμενο ΕΣΧΑΔΑ: Οι προβλέψεις και οι κατευθύνσεις της Ευρωπαϊκής Στρατηγικής αναφορικά με την πρόληψη της ρύπανσης και της υποβάθμισης του εδάφους σχετίζονται σε ορισμένο βαθμό με το εξεταζόμενο ΕΣΧΑΔΑ κυρίως σε ότι αφορά τημείωση των αποβλήτων και την ορθολογική διαχείριση αυτών τόσο κατά τη φάση κατασκευής όσο και κατά τη φάση λειτουργίας όλων των προτεινόμενων επιμέρους έργων και υποδομών.

- Πληθυσμός και Υγεία

Η Στρατηγική για το Περιβάλλον και την Υγεία που υιοθέτησε η Ευρωπαϊκή Επιτροπή το 2003 έχει σαν κύριο στόχο τη μείωση των ασθενειών που προκαλούνται από περιβαλλοντικά αίτια στην Ευρώπη. Το Πρόγραμμα Δράσης για το Περιβάλλον και την Υγεία, 2004-2010 ακολουθώντας το κείμενο της Στρατηγικής, προτείνει τη διαμόρφωση ενός Ολοκληρωμένου Συστήματος πληροφοριών για το περιβάλλον και την υγεία καθώς επίσης και μια συντονισμένη προσέγγιση στον ανθρώπινο βιοέλεγχο μεταξύ των κρατών μελών για να καταστήσει αποτελεσματικότερη την αξιολόγηση της περιβαλλοντικής επίδρασης στην ανθρώπινη υγεία (COM 2003 338).

Η προτεινόμενη στρατηγική αποσκοπεί στην καλύτερη κατανόηση των περιβαλλοντικών απειλών στην υγεία του ανθρώπου, προκειμένου να προσδιορισθεί η επιβάρυνση που προκαλούν οι περιβαλλοντικοί παράγοντες στην υγεία εντός της ΕΕ και να σχεδιαστούν τα κατάλληλα μέτρα πολιτικής αντιμετώπισης. Απώτερος στόχος της στρατηγικής αυτής είναι να μειωθεί στην ΕΕ η επιβάρυνση της υγείας από ασθένειες που προκαλούνται από περιβαλλοντικούς παράγοντες και να προσδιοριστούν και να προληφθούν οι νέες απειλές στην υγεία που προκαλούνται από περιβαλλοντικούς παράγοντες.

Συσχέτιση με το εξεταζόμενο ΕΣΧΑΔΑ: Είναι προφανές ότι οι προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Στρατηγικής αναφορικά με την υγεία, σχετίζονται σε ορισμένο βαθμό με

το εξεταζόμενο ΕΣΧΑΔΑ, κυρίως σε ό,τι αφορά την έκθεση του ανθρώπινου πληθυσμού σε αίτια τα οποία δύνανται να προκαλέσουν ασθένειες (κυρίως κατά τη φάση κατασκευής των υποδομών).

3.2.3. Εθνικό Περιβαλλοντικό Πλαίσιο

3.2.3.1. Εθνική Στρατηγική για την Αειφόρο Ανάπτυξη

Στις προηγούμενες ενότητες παρουσιάστηκε το γενικότερο διεθνές και ευρωπαϊκό περιβαλλοντικό πλαίσιο, οι στόχοι που απορρέουν από αυτό καθώς και η συσχέτιση του εξεταζόμενου σχεδίου με τους στόχους αυτού. Σε τρίτο επίπεδο θα παρουσιαστεί το εθνικό περιβαλλοντικό πλαίσιο το οποίο εν γένει ταυτίζεται με το περιβαλλοντικό πλαίσιο που έχει τεθεί από την Ευρωπαϊκή και τη Διεθνή Κοινότητα. Η Ελλάδα ως μέλος της Ε.Ε. και διεθνών οργανισμών, οφείλει να εναρμονίζει την εθνική της νομοθεσία με το ευρωπαϊκό θεσμικό πλαίσιο καθώς και να υιοθετεί τις διεθνείς συμβάσεις που αφορούν ζητήματα περιβαλλοντικής προστασίας. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εθνική Στρατηγική για την Αειφόρο Ανάπτυξη, που διαμορφώθηκε το 2005, είναι συμβατή με τους σχετικούς διεθνείς και ευρωπαϊκούς στόχους, λαμβάνοντας πάντα υπόψη τα επιμέρους χαρακτηριστικά της χώρας.

Οι εθνικοί περιβαλλοντικοί στόχοι, σύμφωνα με τους οποίους διαρθρώνεται η Εθνική Στρατηγική για την Αειφόρο Ανάπτυξη, αφορούν την:

- **Αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής.** Ο στόχος εναρμονίζεται με τους στόχους που απορρέουν από την εφαρμογή του Πρωτοκόλλου του Κιότο. Ειδικότερα, στο πλαίσιο της ενιαίας πολιτικής της ΕΕ και της κατανομής των ευθυνών μεταξύ των χωρών μελών που συμφωνήθηκε το 1998, η Ελλάδα έχει δεσμευθεί να μην αυξήσει τις εκπομπές των 6 αερίων του θερμοκηπίου πάνω από 25% (μέσος όρος πενταετίας 2008-2012) με βάση τις εκπομπές του 1990. Με δεδομένο, τον πλανητικό χαρακτήρα της απειλής της κλιματικής μεταβολής, ο εθνικός στόχος για την περίοδο μετά το 2012, θα καθορισθεί και πάλι με βάση τις διεθνείς συμφωνίες και τις αντίστοιχες δεσμεύσεις της ΕΕ.
- **Μείωση των αερίων ρύπων.** Ο στόχος συμπίπτει με τους στόχους που απορρέουν από την εφαρμογή του οδηγίας NECD για τη χρονική περίοδο μέχρι το 2010, ενώ μακροπρόθεσμα θα αναπροσαρμόζεται στο πλαίσιο της κοινής στρατηγικής και των αποφάσεων των αρμοδίων οργάνων της ΕΕ. Παράλληλα, η Ελλάδα έχοντας ήδη περιορίσει δραστικά τις συγκεντρώσεις των αερίων ρύπων στο αστικό περιβάλλον, δεσμεύεται να προχωρήσει σε περαιτέρω

μειώσεις έτσι ώστε να μην παρατηρείται υπέρβαση των ορίων που θέτουν οι Ευρωπαϊκές Οδηγίες.

- **Μείωση και ορθολογική διαχείριση των στερεών αποβλήτων.** Ο στόχος εξειδικεύθηκε στον Εθνικό Σχεδιασμό Ολοκληρωμένης Διαχείρισης. Σκοπός είναι η ασφαλή διάθεση των αποβλήτων και η μεγιστοποίηση της ανακύκλωσης ενώ μακροπρόθεσμος στόχος είναι γη μείωση της συνολικής παραγόμενης ποσότητας των στερεών αποβλήτων.
- **Ορθολογική διαχείριση των υδατικών πόρων.** Ο στόχος αποτυπώνεται και εξειδικεύεται στα Σχέδια Διαχείρισης για τους υδατικούς πόρους των οποίων η κατάρτιση έχει υλοποιηθεί ή εξακολουθεί να υλοποιείται. Σκοπός είναι η βιώσιμη χρήση των διαθέσιμων υδατικών αποθεμάτων, η αποτελεσματική προστασία των υδάτινων οικοσυστημάτων και η επίτευξη υψηλής ποιότητας επιφανειακών και υπόγειων υδάτων.
- **Αντιμετώπιση της ερημοποίησης και προστασία της ποιότητας των εδαφών.** Το Εθνικό Σχέδιο Δράσης καθορίζει τους στόχους για αντιμετώπιση των τάσεων ερημοποίησης στο 35% της επικράτειας που απειλείται άμεσα από τις συνέπειες της ερημοποίησης, και στην πρόληψη της διαδικασίας ερημοποίησης στο 60% της χώρας.
- **Προστασία της βιοποικιλότητας και των φυσικών οικοσυστημάτων και βιώσιμη διαχείριση των δασικών πόρων.** Ο στόχος για την προστασία της βιοποικιλότητας απορρέει από την Σύμβαση των Ηνωμένων Εθνών σχετικά με τη Βιολογική Ποικιλότητα και αφορά την αντιστροφή των τρεχουσών τάσεων απώλειας αυτής και την αποτελεσματική προστασία και αποκατάσταση των φυσικών οικοτόπων. Ιδιαίτερα στοχεύει στη βιώσιμη διαχείριση των πλούσιων δασικών πόρων της χώρας.

Το ειδικότερο εθνικό θεσμικό πλαίσιο που αφορά την προστασία και τη διασφάλιση της ποιότητας του περιβάλλοντος είναι πλήρως εναρμονισμένο με τις απαιτήσεις και τους στόχους που απορρέουν από τη Διεθνή και Ευρωπαϊκή Περιβαλλοντική Πολιτική και παρουσιάζεται ως ακολούθως.

3.2.3.2. Το Εθνικό Δίκαιο για την Προστασία του Περιβάλλοντος

Ο Ν. 1650/1986 «Για τη προστασία του περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 160/Α), αποτέλεσε το νόμο-πλαίσιο για τα ζητήματα προστασίας - διατήρησης της φύσης, τις διαδικασίες και τα μέσα θεσμοθέτησης, την κατηγοριοποίηση των προστατευόμενων περιοχών,

καθώς και τις διαδικασίες λήψης αποφάσεων για τη θεσμοθέτηση τους. Τα είδη της αυτοφυούς χλωρίδας και της άγριας πανίδας προστατεύονται και διατηρούνται (μαζί με την βιοκοινότητα και τον βióτοπο ή το ενδιαίτημά τους) ως βιογενετικά αποθέματα και ως συστατικά στοιχεία των οικοσυστημάτων. Ιδιαίτέρως προστατεύονται και διατηρούνται είδη που είναι σπάνια ή απειλούνται με εξαφάνιση.

Ο Ν. 3937/2011 «για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 60/Α/31.03.2011), ψηφίστηκε 25 χρόνια μετά την υιοθέτηση του νόμου 1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος», προκειμένου να καλύψει εκκρεμότητες του παρελθόντος, ενισχύοντας θεσμούς και μηχανισμούς για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας, ώστε να ανταποκρίνεται στις δεσμεύσεις της χώρας σε παγκόσμιο και ευρωπαϊκό επίπεδο. Ο νόμος προωθεί μεταξύ άλλων τη δημιουργία ενός Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών, που περιλαμβάνει:

- Περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης.
- Περιοχές προστασίας της φύσης.
- Φυσικά πάρκα με διάκριση σε εθνικά πάρκα και περιφερειακά πάρκα.
- Περιοχές προστασίας οικοτόπων και ειδών με διάκριση σε Ειδικές Ζώνες Διατήρησης (ΕΖΔ).
- Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) και Καταφύγια Άγριας Ζωής.
- Προστατευόμενα τοπία και προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί.

Ο Ν. 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος.» (ΦΕΚ 209/Α). Ο πρόσφατος Ν.4014/2011 τροποποιεί τα σχετικά άρθρα του Ν.1650/1986 που αναφέρονται στην προστασία του περιβάλλοντος. Ο Ν.4014/2011 τροποποιεί τα σχετικά άρθρα του Ν.1650/1986 που αναφέρονται στην προστασία του περιβάλλοντος από έργα και δραστηριότητες. Με βάση το άρθρο 1 του Ν. 4014/2011 τα έργα και οι δραστηριότητες του δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, των οποίων η κατασκευή ή λειτουργία δύναται να έχουν επιπτώσεις στο περιβάλλον, κατατάσσονται σε δύο κατηγορίες ανάλογα με το μέγεθος των επιπτώσεων τους στο περιβάλλον. Επιπλέον, περιλαμβάνει ειδικές διατάξεις για την κατασκευή και λειτουργία έργων και δραστηριοτήτων εντός περιοχών του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου Natura 2000.

Ο Ν. 998/1979 «Για την προστασία των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας» (ΦΕΚ 289/Α), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Με το Ν. 998/79 όπως αυτός τροποποιήθηκε με το Ν. 3208/2003 (ΦΕΚ 303/Α/24.12.2003), το Ν. 3818/2010 (ΦΕΚ 17/Α/16.12.2010), το Ν. 3889/2011 (ΦΕΚ 182/Α/2010) και το Ν. 4280/2014 (ΦΕΚ 159Α'/8.8.2014) και ισχύει, επιχειρείται να εναρμονιστεί η προστασία των δασών και των εν γένει δασικών εκτάσεων ως στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος, αφενός μεν με τα άλλα εκ του Συντάγματος προστατευόμενα δικαιώματα και αφετέρου με το γενικό δημόσιο συμφέρον. Στο πλαίσιο αυτό, τα δάση και τις εν γένει δασικές εκτάσεις αποτελούν εθνικό κεφάλαιο, του οποίου η προστασία αποτελεί υποχρέωση τόσο των κρατικών οργάνων κατά την ενάσκηση των αρμοδιοτήτων τους όσο και των πολιτικών. Τίθεται γενικός κανόνας για την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων, ανεξαρτήτως ιδιοκτησίας, ο οποίος ως εξαιρετικό μέτρο κάμπτεται μόνο όταν προέχει η εθνική οικονομία, η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη χρήση του που επιβάλλεται από το δημόσιο συμφέρον.

Ο Ν. 3827/2010 «Κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης του Τοπίου» (ΦΕΚ 30/Α/25.2.2010). Στο πλαίσιο των υποχρεώσεων που απορρέουν από την κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης που υπεγράφη στη Φλωρεντία, στις 20 Οκτωβρίου 2000, η πολιτεία οφείλει να εντάξει σταδιακά τη μελέτη, προστασία και διαχείριση του τοπίου με οριζόντιο τρόπο στα διάφορα επίπεδα της εθνικής χωροταξικής και αναπτυξιακής πολιτικής.

Ο Ν. 1465/1950 προβλέπει την ίδρυση «Τοπίων Ιδιαίτερου Φυσικού κάλλους (ΤΙΦΚ)», αρχικά από το Υπουργείο Πολιτισμού και κατόπιν με το ΠΔ 161/1984 από το ΥΠΕΧΩΔΕ. Στο πλαίσιο αυτό, έχει ανατεθεί στο Μετσόβιο Πολυτεχνείο πρόγραμμα «Οριοθέτησης και καθορισμού μέτρων προστασίας από τον Ν 1650/1986.

Συσχέτιση με το εξεταζόμενο ΕΣΧΑΔΑ: Οι στόχοι που τέθηκαν κατά τη χάραξη της Εθνικής Στρατηγικής για την Αειφόρο Ανάπτυξη καθώς και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τους επιμέρους Νόμους εξετάστηκαν εναρμονίζονται ουσιαστικά με τους στόχους και τις κατευθύνσεις του Διεθνούς και Ευρωπαϊκού νομοθετικού πλαισίου και εξετάστηκαν στην προηγούμενη ενότητα.

3.2.4. Περιορισμοί που τίθενται από την εφαρμογή του Περιβαλλοντικού Πλαισίου

Συνοψίζοντας και με βάση όσα παρατέθηκαν παραπάνω, οι περιορισμοί στον εξεταζόμενο σχεδιασμό, που προκύπτουν από τη διεθνή, ευρωπαϊκή και εθνική νομοθεσία σχετίζονται:

- Με τις δεσμεύσεις που απορρέουν από τη στρατηγική για την ατμοσφαιρική ρύπανση για τον περιορισμό των εκπομπών ορισμένων ρύπων κατά τη φάση κατασκευής και λειτουργίας των σχεδιαζόμενων κατασκευών.
- Με τις προβλέψεις των κοινοτικών οδηγιών και της αντίστοιχης εθνικής νομοθεσίας για την προστασία της φύσης, της βιοποικιλότητας και των ειδών προτεραιότητας στην άμεση και στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.
- Με τις προβλέψεις των κοινοτικών οδηγιών και της ελληνικής νομοθεσίας που αφορούν την καλή κατάσταση των παράκτιων υδάτων που βρίσκονται στην άμεση περιοχή εφαρμογής του σχεδίου και στην αποτροπή της ποιοτικής τους επιβάρυνσης από λύματα προερχόμενα από τις σχεδιαζόμενες υποδομές/κατασκευές.
- Με τις προβλέψεις της ευρωπαϊκής και εθνικής νομοθεσίας για την προστασία των εδαφών ενάντια στη ρύπανση, στην προστασία των δασών από πυρκαγιές αλλά στην εφαρμογή αρχών για τη βιώσιμη διαχείριση των στερεών αποβλήτων.
- Με τις προβλέψεις της ευρωπαϊκής και εθνικής νομοθεσίας για τη μείωση της έκθεσης του πληθυσμού σε υψηλές στάθμες θορύβου, κατά τη φάση κατασκευής των υποδομών.
- Με τις προβλέψεις σχετικές με την προστασία του τοπίου.

3.3. Σχέση του Σχεδίου με άλλα Σχέδια και Προγράμματα

Πέραν του πλαισίου και των περιορισμών που θέτει το ισχύον θεσμικό και νομικό πλαίσιο, το εξεταζόμενο σχέδιο επηρεάζεται από τις στρατηγικές χωροταξικού σχεδιασμού σε όλα τα επίπεδα. Στις επόμενες ενότητες θα παρατεθούν οι βασικές παράμετροι του χωροταξικού σχεδιασμού που επηρεάζουν το σχέδιο σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο, ξεκινώντας αρχικά από το εθνικό επίπεδο.

Προτού όμως παρουσιαστεί η σχέση του παρόντος με τον γενικότερο χωροταξικό σχεδιασμό της χώρας, κρίνεται σκόπιμο να γίνει μια συνοπτική αναφορά της ιεράρχησης και της οργάνωσης αυτού σε επίπεδα προκειμένου να γίνει άμεσα κατανοητή η συσχέτιση του σχεδίου με όλα τα επίπεδα χωροταξικής οργάνωσης.

Το 1999 με το Ν. 2742/1999 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», και σύμφωνα με το άρθρο 1 αυτού, θεσπίστηκαν θεμελιώδεις αρχές οι οποίες στοχεύουν στην προώθηση της αειφόρου ανάπτυξης, στην κατοχύρωση της παραγωγικής και κοινωνικής συνοχής αλλά και στη διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος και ιδιαίτερα της βιοποικιλότητας σε όλο το εύρος του εθνικού χώρου αλλά και στις επιμέρους χωρικές ενότητες αυτού. Σύμφωνα με το Ν.2742/1999 καθορίστηκαν επίσης τα όργανα, τα μέσα, και οι μηχανισμοί εφαρμογής ελέγχου και υποστήριξής του.

Συγκεκριμένα, διαρθρώθηκε ένα ιεραρχικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού τριών βασικών επιπέδων το οποίο στόχευε στην χωροταξική οργάνωση και ανάπτυξη της χώρας σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο αλλά και ειδικότερο επίπεδο (ανάπτυξη ορισμένων κλάδων και δραστηριοτήτων πρωταρχικής σημασίας).

Αναλυτικότερα, τα ανωτέρω εξειδικεύονται ως εξής:

- Το **Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης** (ΦΕΚ 128/Α/3.7.2008) το οποίο στοχεύει στον προσδιορισμό των βασικών κατευθύνσεων για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου σε εύρος 15ετίας. Αποτελεί το πλαίσιο αναφοράς για το συντονισμό των επιμέρους πολιτικών, προγραμμάτων και επενδυτικών σχεδίων του κράτους και της δημόσιας διοίκησης, που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη συνοχή και ανάπτυξη της χώρας.
- Τα επιμέρους **Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης**, τα οποία εξειδικεύουν ή συμπληρώνουν τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου εστιάζοντας στη χωρική διάρθρωση ορισμένων τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων εθνικής σημασίας, δικτύων και

υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος καθώς και υποδομών γνώσης και καινοτομίας. Επίσης, μπορεί να αφορούν ορισμένες ειδικές περιοχές του εθνικού χώρου, όπως οι παράκτιες και νησιωτικές, οι ορεινές, οι περιοχές που υπάγονται σε διεθνείς ή ευρωπαϊκές συμβάσεις για την προστασία του περιβάλλοντος κ.ά.

- Τα **Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης** καταρτίζονται για κάθε Περιφέρεια της χώρας, εξειδικεύοντας και συμπληρώνοντας τις βασικές προτεραιότητες και επιλογές του Γενικού Πλαισίου αλλά και των Ειδικών, στοχεύοντας στην καλύτερη οργάνωση των διαδικασιών χωροταξικού σχεδιασμού και επιλογών χωρικής ανάπτυξης σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο. Ουσιαστικά κατευθύνουν τους τρόπους διάρθρωσης των βασικών διοικητικών και τεχνικών δικτύων καθώς και για τη διοικητική και οικονομική ανασυγκρότηση του περιφερειακού χώρου. Περιλαμβάνουν επίσης κατευθύνσεις για τη χωροθέτηση των βασικών παραγωγικών δραστηριοτήτων, την ισόρροπη διάρθρωση του οικιστικού δικτύου σε περιφερειακό επίπεδο και την προστασία και διατήρηση της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Μέχρι σήμερα έχουν θεσμοθετηθεί δώδεκα περιφερειακά πλαίσια τα οποία καλύπτουν δώδεκα περιφέρειες της χώρας.

Επιπλέον, έχει θεσμοθετηθεί ο Ν. 4269/2014(ΦΕΚ 142Α/2014) «Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη», ο οποίος περιλαμβάνει τις βασικές έννοιες και τη διάρθρωση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού, το στρατηγικό χωρικό σχεδιασμό, το ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό, την ψηφιοποίηση και ηλεκτρονική καταγραφή θεσμικών γεωχωρικών δεδομένων καθώς και τις κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης.

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι, πέραν του περιφερειακού επιπέδου χωρικής οργάνωσης, η εθνική πολιτική χωροταξικού σχεδιασμού προβλέπει δομές οργάνωσης και σε κατώτερο επίπεδο του περιφερειακού, όπως είναι οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) αλλά και οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) τα Σχέδια Χωρικής Οργάνωσης Ανάπτυξης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ).

Με τον Ν. 4277/2014 (ΦΕΚ 156Α΄/1.8.2014) εγκρίθηκε το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής, το οποίο καθορίζει το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων πολιτικής, των προτεραιοτήτων, των μέτρων και των προγραμμάτων που προβλέπονται από ως αναγκαία για τη χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική οργάνωση της Αττικής και την προστασία του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τις αρχές

της βιώσιμης ανάπτυξης.Πεδίο 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 (Α 90), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, καθώς και η νήσος Μακρόνησος της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.

3.3.1. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128Α/2008)

Σύμφωνα με τις προβλέψεις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου 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 687714872124.6.2008 της Ολομέλειας της Βουλής (ΦΕΚ 128 Α΄ /3.07.08), (βλ. άρθρο 7 περιπτ. Γ΄) διαπιστώνεται ότι οι βασικές μορφές τουρισμού, που αναπτύχθηκαν μέχρι σήμερα στην Ελλάδα, αξιοποίησαν μέρος της ποικιλίας και των διατιθέμενων τουριστικών πόρων. Το πλήθος των νησιών, το μεγάλο μήκος των παράκτιων περιοχών και το μεσογειακό κλίμα κατέστησαν τη χώρα προνομιακό τουριστικό προορισμό, με κυρίαρχο το μοντέλο «ήλιος-θάλασσα». Ωστόσο, οι διεθνείς τάσεις για εξατομίκευση του τουριστικού προϊόντος, σε συνδυασμό με την αύξηση του ανταγωνισμού λόγω της εισόδου και άλλων μεσογειακών χωρών στην αγορά, καθώς και η αλλοίωση ή η υπερφόρτιση σημαντικών πόρων λόγω της κατανάλωσής τους με βάση το κυρίαρχο μοντέλο, καθιστούν αναγκαία σύμφωνα και με τη μελέτη του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό, την αναβάθμιση και τον εμπλουτισμό των υφισταμένων μορφών τουριστικής δραστηριότητας παράλληλα με την ανάπτυξη άλλων, όπως ο αθλητικός και συνεδριακός τουρισμός.

Το Γενικό Πλαίσιο στοχεύει στη διαμόρφωση ενός χωρικού προτύπου ανάπτυξης, στο πλαίσιο των αρχών της αειφορίας, που θα είναι αποτέλεσμα μιας συνθετικής, ισόρροπης, θεώρησης στο χώρο παραμέτρων που προωθούν την προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της χώρας και ενισχύουν την κοινωνική και οικονομική συνοχή και την ανταγωνιστικότητα.

Οι βασικοί στόχοι – επιδιώξεις στον τομέα του Τουρισμού διατυπώνονται ως εξής:

- 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).

- 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. Προώθηση νέων μορφών τουρισμού, που αναμένεται να συμβάλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου.
- Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας και των αποτελεσμάτων της σε νέες περιοχές και προώθηση της ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης, σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής.
- Περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος.
- Εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων

Βάσει των ανωτέρω στόχων – επιδιώξεων, δίδονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις, οι οποίες εξειδικεύονται στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό, όπως είχε διαμορφωθεί το 2013.

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 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). Ιδιαίτερη μέριμνα πρέπει να ληφθεί για την τουριστική ανάπτυξη των νησιών, τα οποία πρέπει να διατηρήσουν το, χαμηλής επιβάρυνσης, πλούσιο περιβάλλον, τα πολιτιστικά στοιχεία και την ποιότητα ζωής. Η προστασία και ανάδειξη του φυσικού δομημένου και πολιτιστικού περιβάλλοντος των νησιών είναι το κυριότερο συγκριτικό τους πλεονέκτημα.
- Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας με ένταξη των αναξιοποιήτων τουριστικά πόρων της ενδοχώρας στο προσφερόμενο προϊόν και με παράλληλη προστασία και διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους.

Ειδικότερα, ενίσχυση της σχέσης ανεπτυγμένων τουριστικών κέντρων και υπαίθρου ή ανεπτυγμένων παράκτιων περιοχών και ενδοχώρας, ώστε να εμπλουτιστεί η υφιστάμενη τουριστική προσφορά με νέα τουριστικά προϊόντα και να καταστούν βιώσιμες οι νέες μορφές τουρισμού που θα αναπτυχθούν σε ορεινές ή μη ανεπτυγμένες περιοχές.

- Περιορισμό της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε ευαίσθητες περιοχές (Natura, ορεινός χώρος, μικρά νησιά με χαμηλό επίπεδο ανάπτυξης).
- Εμπλουτισμό και αναβάθμιση των κοινωνικών, τεχνικών και ειδικών υποδομών (υγεία, μεταφορές, πληροφόρηση κ.ά.) στην κατεύθυνση της διεύρυνσης των τουριστικών προορισμών, αλλά και της καλύτερης εξυπηρέτησης, θωράκισης και ενίσχυσης της ανταγωνιστικότητας του συνόλου των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος.
- Βελτίωση των υφισταμένων 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.
- Διασύνδεση και διάχυση των αποτελεσμάτων του τουρισμού στους λοιπούς τομείς της οικονομίας και κυρίως στον πρωτογενή.
- 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.
- Διαρκής παρακολούθηση, εξειδίκευση και αναπροσαρμογή, όπου είναι απαραίτητο, των στόχων, κατευθύνσεων και προτεραιοτήτων της αναπτυξιακής νομοθεσίας και των αντίστοιχων κινήτρων για την καλύτερη εξυπηρέτηση του τομέα.

Όμως πρόσφατα η παραπάνω ΚΥΑ ακυρώθηκε – για λόγους που ανάγονταν σε πλημμέλεια κατά τη διαδικασία έγκρισής της - με την 3632/2015 Απόφαση του ΣτΕ.

Μετά την ακύρωση της παραπάνω ΚΥΑ και μέχρις ότου το αρμόδιο ΥΠΕΕΝ προβεί σε σχετικές ρυθμίσεις επανέρχεται σε ισχύ η υπ.αρ. 24208/ 4.6.2009 – ΦΕΚ 1138/Β΄/2009 ΚΥΑ.

Τόσο η ΚΥΑ του 2013 όσο και του 2009, προβλέπουν σχεδόν τις ίδιες κατευθύνσεις για την τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή του ακινήτου. Παρακάτω αναφέρονται οι βασικές κατευθύνσεις ανάπτυξης του Τουρισμού, σύμφωνα με την ισχύουσα σήμερα ΚΥΑ 2009:

Βασικός άξονας είναι η προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος η οποία εξάλλου αποτελεί προϋπόθεση για την επιβίωση και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του τομέα.

Επιδιώκεται επίσης η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος, η εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων που ενδιαφέρουν τον τουρισμό, η ενίσχυση των πολιτικών περιφερειακής ανάπτυξης καθώς και η διαμόρφωση ενός σαφέστερου πλαισίου κατευθύνσεων προς τον υποκείμενο σχεδιασμό, τις αδειοδοτούσες αρχές και τις ενδιαφερόμενες επιχειρήσεις: Σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση του άρθρου 5 του Ειδικού Πλαισίου, η Αθήνα χαρακτηρίζεται ως Μητροπολιτική Περιοχή με κύριες επιδιώξεις ανάπτυξης τις ακόλουθες:

1. Ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας της περιοχής.
2. Μέτρα βελτίωσης των εισόδων των πόλεων.
3. Μέτρα βελτίωσης της σήμανσης των πόλεων.
4. Μέτρα εξυγίανσης και βελτίωσης των περιοχών που συγκεντρώνουν σημαντικό αριθμό σημείων τουριστικού ενδιαφέροντος καθώς και των τουριστικών διαδρομών.
5. Ανάλυση δράσεων αύξησης της χωρητικότητας μιας περιοχής (δημιουργία τουριστικών πόρων με σκοπό τη διάχυση των τουριστικών ροών στο χώρο και την αποφόρτιση φυσικών και ανθρωπογενών πόρων που δέχονται υψηλές πιέσεις, εξοικονόμηση πόρων με την εφαρμογή ολοκληρωμένων πρακτικών διαχείρισης, κ.ά.) με παράλληλη προστασία και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και του τοπίου μέσω της βελτίωσης των παραμέτρων που το συνθέτουν.
6. Ανάλυση δράσεων αναβάθμισης του δομημένου χώρου, με πολεοδομικές παρεμβάσεις, όπως αναπλάσεις κοινόχρηστων και ιδιωτικών χώρων με αύξηση των ελεύθερων χώρων και του πρασίνου.
7. Κατασκευή νέων, συμπλήρωση και αναβάθμιση υφιστάμενων τεχνικών,

κοινωνικών (περίθαλψης και αθλητισμού), περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών (μουσεία, κ.λπ.).

8. Αναβάθμιση υφιστάμενων καταλυμάτων και κατά περίπτωση κατασκευή νέων καταλυμάτων 4 και 5 αστέρων σε κατάλληλες θέσεις κατά προτεραιότητα εντός σχεδίων πόλεων, ορίων οικισμών και ζωνών χρήσεων γης που επιτρέπουν τη χωροθέτηση τουριστικών δραστηριοτήτων.
9. Παροχή κινήτρων για ολοκληρωμένο εκσυγχρονισμό τουριστικών υποδομών.
10. Επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων.
11. Προσανατολισμός των ιδιωτικών επενδύσεων προς τη συμπλήρωση ελλείψεων σε τύπους και τάξεις καταλυμάτων και σε υποδομές που εμπλουτίζουν, αναβαθμίζουν και διαφοροποιούν το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν.
12. Προώθηση μέτρων για τη βελτίωση της κυκλοφορίας και την ασφάλεια των πεζών.
13. Ανάπτυξη τοπικών προγραμμάτων με στόχο τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών με παράλληλη παρακολούθηση και αξιολόγηση της εφαρμογής τους.
14. Επιτάχυνση των ρυθμών ανάπτυξης του ιστορικού κέντρου και του θαλασσιού μετώπου της Αθήνας και Θεσ/νίκης.
15. Προστασία, ανάδειξη και συνδυασμένη προβολή των πόρων του ευρύτερου περιαστικού τους χώρου (ορεινοί όγκοι, κ.ά.).
16. Παροχή κινήτρων για απόσυρση παλαιών κτιρίων, που προσβάλουν υπέρμετρα την αισθητική της πόλης.
17. Αναβάθμιση του ρόλου των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
18. Ενίσχυση της πολιτιστικής δραστηριότητας με διοργάνωση εκδηλώσεων διεθνούς ενδιαφέροντος.
19. Συνέχιση και εντατικοποίηση της προσπάθειας ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων Αθήνας και Θεσ/νίκης.
20. Δημιουργία ζωνών εναλλακτικών δραστηριοτήτων και υπαίθριων πάρκων αναψυχής και αθλητισμού, στην Αττική και τη Θεσσαλονίκη.
21. Δρομολόγηση αναπλάσεων σε περιοχές με βιομηχανικό ενδιαφέρον, που έχουν χωρική συνέχεια με άλλες περιοχές αστικού τουρισμού.

Πρέπει να επισημανθεί επίσης ότι ορισμένες διατάξεις της ΚΥΑ του 2009 έχουν καταργηθεί ή αντικατασταθεί/συμπληρωθεί με τη μεταγενέστερη νομοθεσία για τον τουρισμό (Ν. 4002/2011, 4179/2013 και 4276/2014).

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, προβλέπονται κατάλληλες πολιτικές και μέτρα ως ακολούθως.

Στον τομέα του Περιβάλλοντος και της προστασίας του για την αποτελεσματική και ολοκληρωμένη διαχείριση της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς δίδονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις:

- Ολοκλήρωση και εφαρμογή της οριοθέτησης και των διαχειριστικών σχεδίων για τις 27 φυσικές περιοχές με Φορέα Διαχείρισης. Εξασφάλιση της καλής λειτουργίας των Κέντρων Ενημέρωσης για το περιβάλλον, που υπάρχουν ήδη σε αυτές. Σε περίπτωση γειτνίασης των εν λόγω περιοχών με κάποιες από τις ως άνω περιοχές πολιτιστικής κληρονομιάς (πχ, Κρήτη, Ιωάννινα), ευνοείται η δημιουργία από τους συναρμόδιους φορείς συνδυασμένων λειτουργικών τοπικών ενοτήτων για την αξιοποίηση των φυσικών και πολιτιστικών στοιχείων, με κατάλληλη οργάνωση των φυσικών και πολιτιστικών χώρων, με συμπληρωματικές διαδρομές και επισκέψεις, καθώς και με συντονισμένες ενέργειες ανάδειξης και πληροφόρησης.
- Ολοκλήρωση μέχρι το 2013 των διαδικασιών μελέτης και κήρυξης των περίπου 80 φυσικών περιοχών. Διαχείριση αυτών, καθώς και των υπολοίπων ήδη κηρυγμένων περιοχών, με κατάλληλους κατά περίπτωση τρόπους και με δημιουργία αντίστοιχων Κέντρων Ενημέρωσης για το περιβάλλον. Αν υπάρχει γειτνίαση των εν λόγω περιοχών με κάποιες από τις ως άνω περιοχές πολιτιστικής κληρονομιάς (π.χ. Καστοριά, νησιά Αιγαίου), ευνοείται επίσης η δημιουργία από τους συναρμόδιους φορείς συνδυασμένων ενοτήτων αξιοποίησης.
- Εκπόνηση Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών για τις υπόλοιπες φυσικές περιοχές, που έχουν ενταχθεί στο Ευρωπαϊκό Οικολογικό Δίκτυο Natura 2000. Στο πλαίσιο αυτό, πρέπει να καταβληθεί προσπάθεια για την εξασφάλιση διαδρόμων φυσικής συνέχειας μεταξύ όμορων περιοχών προστασίας.
- Προστασία και αναβάθμιση του θαλάσσιου περιβάλλοντος.
- Ενσωμάτωση σε όλα τα διαχειριστικά σχέδια των προστατευόμενων περιοχών ειδικών μέτρων για την αντιμετώπιση τυχόν επιπτώσεων στα οικοσυστήματα και τα είδη της αντίστοιχης περιοχής από τις κλιματικές αλλαγές, με ιδιαίτερη αναφορά κατά περίπτωση στις θερμοκρασιακές αλλαγές, στη μείωση των

υδάτινων πόρων και στην άνοδο της στάθμης της θάλασσας.

- Ανάδειξη και προστασία των μνημείων πολιτιστικής κληρονομιάς εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα την αξιοποίησή τους ως πόλων έλξης επισκεπτών με την κατάλληλη υποδομή πρόσβασης, την λειτουργική σύνδεσή τους με τον περιβάλλοντα χώρο τους και τη σύνδεση των μνημείων μεταξύ τους ανά χωρική ενότητα. Παράλληλα, προστασία των εναλίων αρχαιοτήτων από φυσικούς και ανθρωπογενείς κινδύνους.
- Προώθηση της δημιουργίας ενιαίων δικτύων φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, οργάνωση χώρων και διαδρομών και εν γένει ανάδειξη και αξιοποίησή τους με συνεργασία των αρμόδιων αρχών.
- Διεύρυνση της προστασίας των αρχαιολογικών χώρων, με την ένταξη σε αυτούς της διαφύλαξης των τοπίων. Παράλληλα, καθιέρωση τυπολογίας τοπίων, απογραφή τους βάσει αυτής και αναγνώριση των τοπίων που χρήζουν παρεμβάσεων διαφύλαξης και προστασίας.
- Διατύπωση όρων και προϋποθέσεων για την προστασία των, μικρής κλίμακας, τοπίων που αφθονούν στον αγροτικό και τον αστικό χώρο, σε συνδυασμό με την επιδίωξη ήπιας και ποιοτικής τουριστικής ανάπτυξης.

Για την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων ως στοιχείου φυσικού πλούτου, προωθείται:

- Η κατάρτιση δασολογίου, δηλαδή η χαρτογράφηση των δασών και των δασικών εκτάσεων εντός τετραετίας. Ωστόσο, κρίσιμο θέμα για την προώθηση του δασολογίου αλλά και για την ολοκλήρωση του κτηματολογίου, είναι ο προσδιορισμός του χρόνου λήψης των αεροφωτογραφιών που θα αποτελέσει τη βάση χαρακτηρισμού των δασών και των δασικών εκτάσεων.
- Η ολοκλήρωση του κτηματολογίου εντός 10ετίας.
- Η εκπόνηση και εφαρμογή διαχειριστικών σχεδίων για την προστασία των δασών και δασικών εκτάσεων με έμφαση στην διατήρηση της βιοποικιλότητάς τους και της οικολογικής τους ισορροπίας.
- Η αναδάσωση καμένων δασών και δασικών εκτάσεων, με ανθεκτικά στις πυρκαγιές, όπου αυτό είναι δυνατό, πλατύφυλλα είδη σε μίξη.

Για την αύξηση της παραγωγικότητας των δασών είναι αναγκαία:

- η εφαρμογή σύγχρονων δασοκομικών και διαχειριστικών μεθόδων και

επεμβάσεων,

- σχεδιασμός και η εναρμόνιση της υποβαθμισμένης διαχείρισης των δασικών οικοσυστημάτων στις νέες συνθήκες ζήτησης της κοινωνίας (ορεινός τουρισμός, αναψυχή, κ.ά.),
- η επέκταση της διαχείρισης των μη παραγωγικών αγροτικών και δασικών γαιών σε άλλου τύπου οικοσυστήματα εναλλακτικών δασικών προϊόντων.

Πιο συγκεκριμένα η Αθήνα, προσδιορίζεται ως πόλος ανάπτυξης της Ηπειρωτικής χώρας και σε σχέση με την ιεράρχησή του, ως Μητροπολιτικό Κέντρο το οποίο αποτελεί και έναν από τους κύριους αστικούς πόλους-πύλες σε διεθνές επίπεδο μαζί με τη Θεσσαλονίκη (Άρθρο 5, Β1).

Ειδικότερα για την Αθήνα επιδιώκεται:

- Η ενίσχυση και εδραίωση του ρόλου της ως «πόλης-πύλης» και ως περιφερειακού μητροπολιτικού πόλου της Ε.Ε.
- Η προώθηση του ρόλου της ως επιχειρηματικού κέντρου σύνδεσης της Ε.Ε. με την Νότιο-Ανατολική Μεσόγειο, τη Μέση Ανατολή, τα Βαλκάνια και τις Παρευξείνιες χώρες, σε δικτύωση με τις αντίστοιχες μητροπόλεις με σκοπό τη συγκρότηση ευρύτερων δυναμικών ζωνών οικονομικής ολοκλήρωσης.
- Η βελτίωση της ελκυστικότητάς της, με την απόκτηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος.
- Η λειτουργική εξειδίκευση του αναπτυξιακού ρόλου της, στη βάση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της, για την κατάκτηση ευδιάκριτης ταυτότητας στο σύστημα των ευρωπαϊκών μητροπόλεων.
- Ο προσδιορισμός και η ενίσχυση δραστηριοτήτων διεθνούς εμβέλειας, η συγκέντρωση σύγχρονων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (χρηματοπιστωτικό σύστημα, ασφάλειες, ναυτιλία), η ανάδειξή της σε διεθνή κόμβο μεταφορών και διαμετακομιστικού εμπορίου, σε κέντρο έρευνας και τεχνολογικής ανάπτυξης, σε οικουμενική πολιτιστική μητρόπολη, σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας με πολυσχιδή ταυτότητα (με έμφαση στον πολιτιστικό και συνεδριακό τουρισμό, αλλά και με δυνατότητες παραθεριστικού τουρισμού σε παράλιες περιοχές της Αττικής), σε κέντρο παροχής υπηρεσιών υγείας και σε προορισμό μεγάλων αθλητικών εκδηλώσεων.
- Η ανάδειξη του ρόλου της ως εθνικού μητροπολιτικού κέντρου και ως πόλου διάχυσης της αναπτυξιακής δυναμικής στο σύνολο του εθνικού χώρου, στο

πλαίσιο της ισόρροπης και πολυκεντρικής περιφερειακής ανάπτυξης.

Στο Γενικό Πλαίσιο εκτιμάται ακόμη ότι, στο μέλλον ο κεντρικός κορμός του τομέα των υπηρεσιών θα εξακολουθήσει να συγκεντρώνεται στα δύο μητροπολιτικά κέντρα (Αθήνα και Θεσσαλονίκη). Ειδικά όσον αφορά στον τουρισμό διαπιστώνεται ότι οι βασικές μορφές του, που αναπτύχθηκαν μέχρι σήμερα στην Ελλάδα, αξιοποίησαν μέρος της ποικιλίας και των διατιθέμενων τουριστικών πόρων. Ωστόσο, οι διεθνείς τάσεις για εξατομίκευση του τουριστικού προϊόντος, σε συνδυασμό με την αύξηση του ανταγωνισμού λόγω της εισόδου και άλλων μεσογειακών χωρών στην αγορά, καθώς και η αλλοίωση ή η υπερφόρτιση σημαντικών πόρων λόγω της κατανάλωσής τους με βάση το κυρίαρχο μοντέλο, καθιστούν αναγκαία την παράλληλη ανάπτυξη και άλλων μορφών τουριστικής δραστηριότητας, αλλά και την αναβάθμιση και τον εμπλουτισμό των υφισταμένων. Διαπιστώνεται, ακόμη, αύξηση του ενδιαφέροντος για ειδικές μορφές τουρισμού, ανάμεσα στις οποίες αναφέρονται ο αθλητικός και ο συνεδριακός.

Συσχέτιση του Γενικού Πλαισίου Ανάπτυξης με το εξεταζόμενο ΕΣΧΑΔΑ:

Από τα όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, καθίσταται σαφές ότι το εξεταζόμενο ΕΣΧΑΔΑ σχετίζεται άμεσα και συμβαδίζει με τις γενικότερες κατευθύνσεις που θέτει το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού της χώρας και ειδικότερα με τις κατευθύνσεις που τίθενται για την εδραίωση του ρόλου της Αθήνας ως μητροπολιτικό κέντρο-πόλο, τόσο της Ελλάδας όσο και της Ε.Ε. και της Μεσογείου. Επισημαίνεται επίσης ότι το εν λόγω ΕΣΧΑΔΑ συνάδει απόλυτα με το στόχο ανάδειξης της Αθήνας σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας με πολυσχιδή ταυτότητα, με ιδιαίτερη έμφαση στον πολιτιστικό και συνεδριακό τουρισμό, αλλά και με δυνατότητες παραθεριστικού τουρισμού σε παράλιες περιοχές της Αττικής.

3.3.2. Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση – Βιώσιμη Ανάπτυξη Ν.4269/2014 (ΦΕΚ 142Α/2014)

Με το Ν. 4269/2014, που κατά το άρθρο 35 αυτού ισχύει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ 142Α'/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 1του 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:

Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) του άρθρου 29 του Ν. 2545/1997,

Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του άρθρου 24 του Ν. 1650/1986,

Επιχειρηματικά Πάρκα του Ν. 3982/2011,

Εμπορευματικά Κέντρα του Ν. 3333/2005,

Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του Ν. 3986/2011 και

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 ανατρέπει πάντως τη 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 παρ. 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 :*

Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) του άρθρου 29 του Ν.2545/1997,

Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του άρθρου 24 του Ν. 1650/1986,

Επιχειρηματικά Πάρκα του Ν. 3982/2011,

Εμπορευματικά Κέντρα του Ν. 3333/2005,

Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του Ν. 3986/2011,

Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του Ν. 3894/2010,

Τοπικά ρυμοτομικά σχέδια του άρθρου 26 του Ν. 1337/1983.

Για το σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των πιο πάνω Περιοχών 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.

3.3.3. Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών Ν.1515/1985 (ΦΕΚ 18Α/1985)

Με τις διατάξεις του Ν. 1515/1985 (ΦΕΚ18Α'/18.2.1985) 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 της ηχορύπανσης,
- 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 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,
- 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').

3.3.4. Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας/Αττικής 2021 (Ν. 4277/2014)

Με το Ν. 4277 (ΦΕΚ 156/Α/1.8.2014) «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και άλλες διατάξεις», τέθηκε σε ισχύ το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα για την χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική οργάνωση της Αττικής και την προστασία του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης (άρθρο 1, παρ.1).

Πεδίο 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 Αγαίου (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 παρεμβάσεων μητροπολιτικής σημασίας και
- 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 περιόδους [...]».

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 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, 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 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.

Σύμφωνα με το άρθρο 8 «Χωροταξική Οργάνωση», η περιοχή του ΕΣΧΑΔΑ ανήκει στην **Χωρική Ενότηταβ) Ανατολικής Αττικής** και συγκεκριμένα στην **Χωρική Υποενότητα αα) Μεσογείων** στην οποία περιλαμβάνεται ο Δήμος Βάρης – Βούλας Βουλιαγμένης.

Στο άρθρο 9 «Κατευθύνσεις για την οργάνωση Χωρικών Ενοτήτων», οι κατευθύνσεις για την περιοχή του ΕΣΧΑΔΑ, δηλ. την Χωρική Υποενότητα Μεσογείων έχουν ως εξής:

- α) Η Χωρική Υποενότητα Μεσογείων συνιστά την ευρύτερη περιοχή του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών, του οποίου ο ρόλος ως κυρίας από αέρος πύλης εισόδου στη χώρα απαιτεί τη διασφάλιση υψηλού επιπέδου περιβάλλοντος χώρου.
- 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, σε θέσεις με πολύ καλή υπερτοπική προσπελασιμότητα, όπου θα πρέπει να εγκατασταθούν κατά προτεραιότητα εξαρτημένες και ελκυσόμενες από το Διεθνές Αερολιμένα δραστηριότητες. Προτεραιότητα αποτελεί η ενίσχυση της συγκέντρωσης δραστηριοτήτων υψηλής τεχνολογίας, έρευνας και καινοτομίας στους θεσμοθετημένους υποδοχείς αναπτυξιακών δραστηριοτήτων και του ευρύτερου πόλου περιοχής Αεροδρομίου, ταυτόχρονα με την οργάνωση των διαμεταφορών και των υπηρεσιών διαχείρισης εφοδιασμού.
- δ) Κατεύθυνση για τη Χωρική Υποενότητα αποτελεί επίσης η προώθηση κατά προτεραιότητα του συνεδριακού, επιχειρηματικού, πολιτιστικού και

περιγηγικού 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.

ε) Προωθείται επίσης, η ενίσχυση του πρωτογενούς τομέα, ιδιαίτερα των παραδοσιακών καλλιεργειών και η προστασία της γεωργικής γης της Υποενότητας και η σύνδεση της οινοπαραγωγής και της ελαιοπαραγωγής με την τουριστική ανάπτυξη.

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.

Σε ότι αφορά τις κατευθύνσεις της παρ. 1.5 του άρθρου 9 του ΡΣΑ, για την Υποενότητα Νότιας Αθήνας, στις οποίες παραπέμπει η ανωτέρω διάταξη και επομένως ισχύουν και για τον Δ. 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 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.[...]».

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) 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 ΑθήναςΑττικής ως ευρωπαϊκού μητροπολιτικού τουριστικού προορισμού, την εδραίωση του ρόλου της ΑθήναςΑττικής 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 κτιριακού αποθέματος οποιασδήποτε χρήσης, για τη μετατροπή του σε τουριστικά καταλύματα, η κατασκευή νέων καταλυμάτων επιτρέπεται εντός των 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 8').

Τέλος, με τις διατάξεις του άρθρου 38 του 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) Η υποχρέωση της χώρας που απορρέει από την εθνική και κοινοτική νομοθεσία για την προστασία και διατήρηση της βιοποικιλότητας, όπως η διατήρηση των*

οικοσυστημάτων και των φυσικών οικοτόπων, καθώς και η διατήρηση και αποκατάσταση ζώντων πληθυσμών των διαφόρων ειδών στο φυσικό τους περιβάλλον.

- γ) Η αρχή της πρόληψης της περιβαλλοντικής ζημίας, προκειμένου να αποφεύγεται η υποβάθμιση του περιβάλλοντος.
- δ) Οι κατευθύνσεις των κανονιστικών διατάξεων των Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών (ΕΠΜ) που έχουν εκπονηθεί και εγκριθεί για προστατευόμενες φυσικές περιοχές εντός της περιοχής εφαρμογής του σχεδίου.
- 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.
- στ) Οι κατευθύνσεις, όροι και περιορισμοί που προβλέπονται σε γενικά και ειδικά χωροταξικά σχέδια, καθώς και στα σχέδια διαχείρισης υδατικών πόρων των λεκανών απορροής ποταμών της περιοχής εφαρμογής του νέου ΡΣΑ.
- ζ) Οι κατευθύνσεις, όροι και περιορισμοί που προβλέπονται στη νομοθεσία σχετικά με την προστασία της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας».

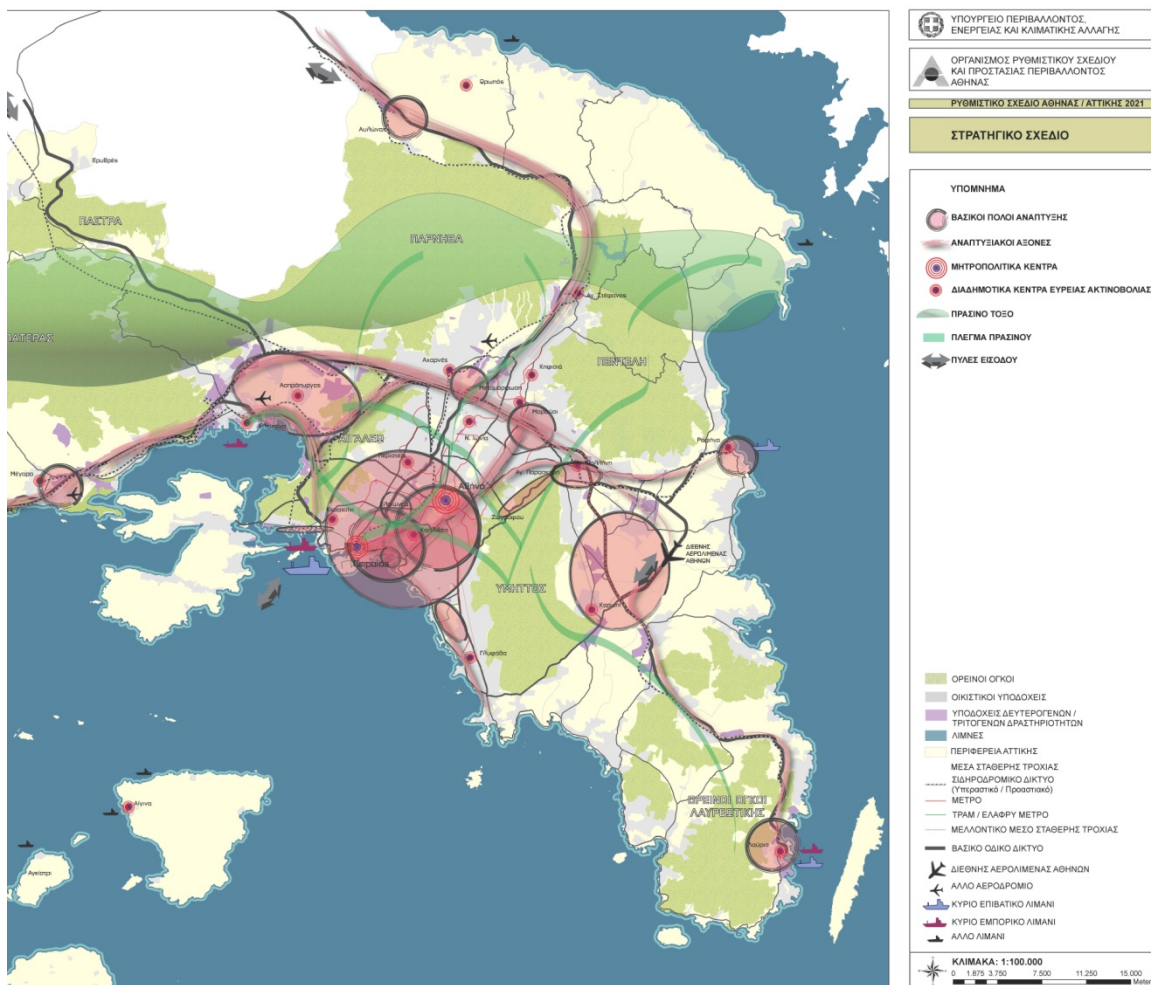
Στην παράγραφο 9 του άρθρου 38, ορίζεται ότι: «Διασφαλίζεται εκ των προτέρων ότι οι δράσεις του νέου ΡΣΑ δεν θα ενέχουν κινδύνους για την υποβάθμιση θέσεων και ευρημάτων πολιτιστικού, ιστορικού και αρχαιολογικού ενδιαφέροντος».

Στην παράγραφο 27 του 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 ανάπτυξη, 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 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».

Στην εικόνα που ακολουθεί παρουσιάζεται ο Στρατηγικός Χάρτης του νέου ΡΣΑ.



Εικόνα 3.3.4-1: Απόσπασμα Στρατηγικού Χάρτη Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας – Αττικής
(Πηγή: Οργανισμός Αθήνας <http://www.organismosathinas.gr/>)

Συσχέτιση του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας/Αττικής με το εξεταζόμενο ΕΣΧΑΔΑ:

Το εξεταζόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. δεν αντίκειται στα οριζόμενα του δημοσιευμένου Νέου ΡΣΑ, παρά συνάδει με τους στόχους και τις κατευθύνσεις πολιτικής που αυτό θέτει.

3.3.5. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Βουλιαγμένης

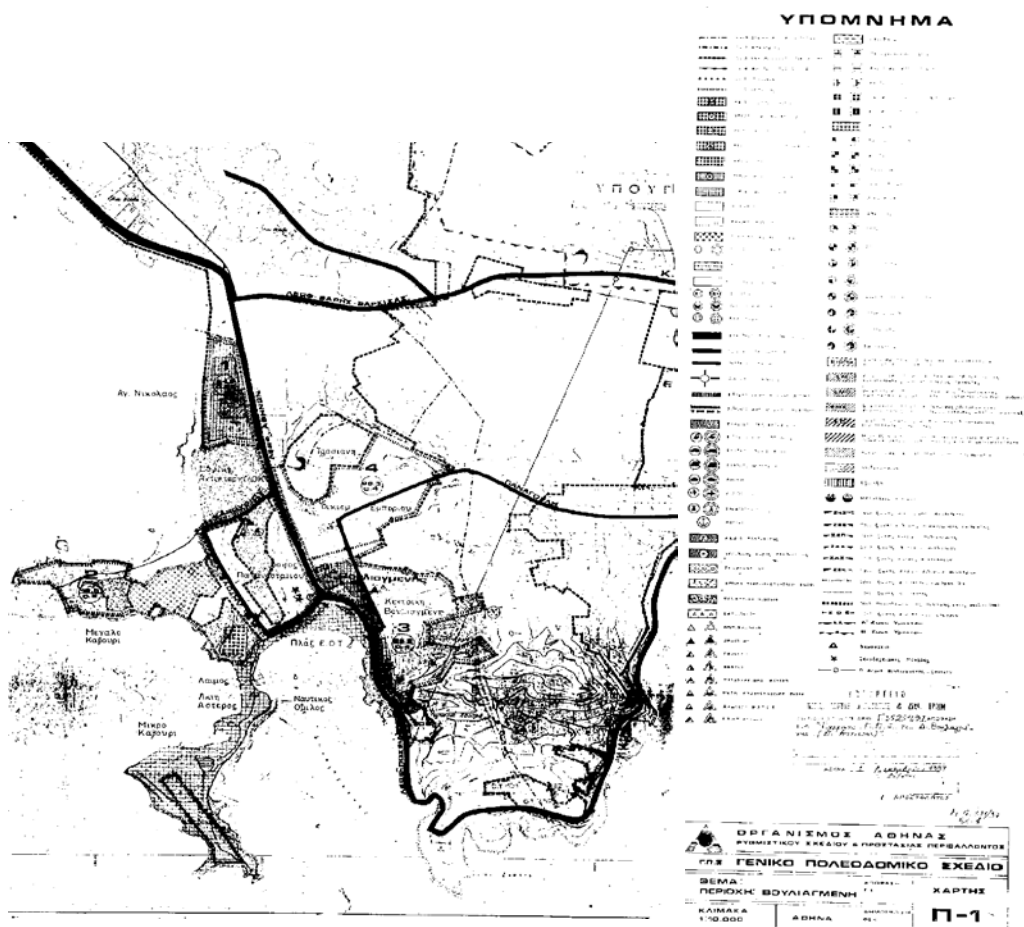
Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του πρώην (Καποδιστριακού) Δήμου Βουλιαγμένης (και νυν Δημοτικής Ενότητας Βουλιαγμένης) εγκρίθηκε για πρώτη φορά το 1989 με την υπ' αριθ. **ΚΥΑ 48660/2862/1989** (ΦΕΚ 419/Δ/1989). Μέχρι σήμερα έχει τροποποιηθεί τρεις φορές με τις **ΥΑ ΠΕΧΩΔΕ 96418/6397/1991** (ΦΕΚ 857/Δ/1991), **ΚΥΑ 35254/7224/1997** (ΦΕΚ 1129/Δ/1997) και το **ΠΔ της 15/01/2003** (ΦΕΚ 51/Δ/2003).

Με την **ΚΥΑ του 1989** ο Δήμος Βουλιαγμένης οργανώνεται σε τέσσερις πολεοδομικές ενότητες, τον Άγιο Νικόλαο, το Μεγάλο Καβούρι, την Κεντρική Βουλιαγμένη και το Συνοικισμό του Εμπορίου και εντάσσονται στο σχέδιο ζώνες ειδικών χρήσεων, πλην κατοικίας με χρήση τουρισμού – αναψυχής στην περιοχή βόρεια της λίμνης και τμήματος της λίμνης και στη χερσόνησο του μικρού Καβουριού (Αστέρας) και στην πλαζ Βουλιαγμένης. Επίσης η χερσόνησος του μικρού Καβουριού και η λίμνη της Βουλιαγμένης χαρακτηρίζονται ως χώροι ιδιαίτερου ιστορικού ενδιαφέροντος. Η λίμνη Βουλιαγμένης χαρακτηρίζεται ως ζώνη ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

Με την **ΥΑ του 1991** το ΓΠΣ της Βουλιαγμένης τροποποιείται με την επέκταση των ορίων του σε ζώνη ειδικών χρήσεων με χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» και ειδικότερα κατοικία, αναψυκτήρια και αθλητικές εγκαταστάσεις» με συντελεστή δόμησης 0,02 (ακυρώθηκε με την απόφαση 3159/1993 του ΣΤΕ).

Η **ΚΥΑ του 1997** εκτός των άλλων επιτρέπει τη δυνατότητα εκσυγχρονισμού των ξενοδοχειακών και τουριστικών εγκαταστάσεων.

Η ευρύτερη περιοχή της Δ.Ε. Βουλιαγμένης βάσει εγκεκριμένων ΓΠΣ έχει χρήσεις κατοικίας, αμιγούς κατοικίας, πρόνοιας, περιορισμένης έκτασης κέντρο πόλεως και τέλος ελεύθερους χώρους αστικού πρασίνου. Επιπλέον στην ευρύτερη περιοχή μελέτης και ειδικότερα στην περιοχή της Λίμνης Βουλιαγμένης με το **Π.Δ. της 15/01/2003** (ΦΕΚ 51/Δ/2003) η Λίμνη χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο μνημείο της φύσης και καθορίστηκαν ζώνες προστασίας αυτής και της ευρύτερη περιοχής.



Εικόνα 3.3.5-1: Απόσπασμα ΓΠΣ πρώην Δήμου Βουλιαγμένης (ΦΕΚ 1129/Δ/1997)

3.4. Πολεοδομικό Καθεστώς της Περιοχής του ΕΣΧΑΔΑ

Στην περιοχή μελέτης του έργου και των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων έχουν καθορισθεί οι χρήσεις και οι όροι δόμησης με νομοθετικές πράξεις. Ειδικότερα οι όροι αυτοί έχουν καθορισθεί από τα:

- Β.Δ. 20.04.1951 (ΦΕΚ 121/Α/24.4.1951).
- Β.Δ. 17.01.1953 (ΦΕΚ 14/Α/22.1.1953).
- Β.Δ. 09.08.1955 (ΦΕΚ 229/Α/25.8.1955).
- Β.Δ. 09.10.1959(ΦΕΚ 15/Δ/12.11.1959).
- Β.Δ. 28.02.1969 (ΦΕΚ 59/Δ/20.3.1969).
- Π.Δ. 19.01.1975 (ΦΕΚ 41/Δ/6.2.1976).
- Π.Δ. 08.02.1978 (ΦΕΚ 98/Δ/7.3.1978).

- Π.Δ. 24.07.1978 (ΦΕΚ 376/Δ/27.7.1978).
- Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθώς και Υπουργού Γεωργίας 10.5.1989 αρ. 48660/2862 (ΦΕΚ 419/Δ/16.6.1989).
- Απόφαση Νομάρχη Πειραιά αρ. 436158 (ΦΕΚ 452/Δ/28.8.1990) και αναδημοσίευση αυτής με αρ. 436158/367/7.8.1990 (ΦΕΚ 753/Δ/7.7.1993) με συνοδευτικό σκαρίφημα.
- Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αρ.96418/6397 (ΦΕΚ857Δ/22.10.1991).
- Απόφαση 1.7.1994 αρ. 10362/86 (ΦΕΚ 777/Δ/29.7.1994), συμπληρωματική της απόφασης Νομάρχη Πειραιά αρ. 436158.
- Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αρ.35254/67224 (ΦΕΚ1129/Δ/24.12.1997).
- Ν.3105/2003 (ΦΕΚ 29/Α/10.2.2003), άρθρο 41, παρ. 9 με το οποίο τροποποιείται η απόφαση Νομάρχη Πειραιά α.π. 436158/367/7.8.1990 (ΦΕΚ 753/Δ/7.7.1993).
- Π.Δ. 1.3.2004 (ΦΕΚ 254/Δ/5.3.2004).

Οι όροι δόμησης που προκύπτουν από τα παραπάνω για το τουριστικό συγκρότημα του Αστερά και αφορούν και στα δύο γήπεδα είναι οι ακόλουθοι:

- Μέγιστο ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης: $10\% \times 304.429,17 = 30.442,917 \text{ m}^2$.
- Συντελεστής δόμησης: $0,2 \text{ ή } 20\% \times 304.429,17 = 60.885,834 \text{ m}^2$.
- Μέγιστο ύψος: 7,5m.

3.4.1. Β.Δ. 20.4.1951 (ΦΕΚ 121/Α/24.4.1951)

Σύμφωνα με το Β.Δ. της 20/04/1951 (ΦΕΚ 121/Α/1951) κυρώνεται η από 21/02/1951 σύμβαση μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου, του Οργανισμού Διαχείρισης Εκκλησιαστικής Περιουσίας και του Εκκλησιαστικού Ορφανοτροφείου Βουλιαγμένης σχετικώς με την εφαρμογή του σχεδίου ρυμοτομίας Βουλιαγμένης. Εγκρίνεται ρυμοτομικό σχέδιο θεωρημένο από τον Γενικό Διευθυντή Οικισμού με την υπ' αριθμόν 23270 ε.ε. πράξεως αυτού.

3.4.2. Β.Δ. 17.1.1953 (ΦΕΚ 14/Α/22.1.1953)

Σύμφωνα με το Β.Δ. της 17^{ης}/01/1953 (ΦΕΚ14Α/1953) εγκρίνεται τροποποίηση του πολεοδομικού σχεδίου Βουλιαγμένης ως εμφανίζεται εις τα από Γενικού Διευθυντού του Οικισμού θεωρημένα δια της υπ' αριθμόν 1334ε.ε. πράξεως αυτού σχετικά οχτώ διαγράμματα υπό κλίμακα 1:1000. Ένα εκ των οποίων αφορά την περιοχή του Λαιμού της Βουλιαγμένης και το βορειότερο τμήμα της χερσονήσου του Μικρού Καβουριού.

3.4.3. Β.Δ. 9.8.1955 (ΦΕΚ 229/Α/25.8.1955)

Σύμφωνα με το Β.Δ. της 9/08/1955 (ΦΕΚ 229/Α/1955) εγκρίνεται η τροποποίηση και επέκταση σχεδίου ρυμοτομίας Βουλιαγμένης (ως εμφανίζεται στο υπό κλίμακα 1:5000 διάγραμμα θεωρημένο ως απόσπασμα του ΦΕΚ με την υπ' αριθμόν Ε30495/1955 πράξη του Προϊσταμένου της Υπηρεσίας Οικισμού των Υπουργείων Συγκοινωνιών και Δημοσίων Έργων).

Ορίζονται χρήσεις γης για τη χερσόνησο Μικρού Καβουριού και ειδικότερα, για τη Δυτική πλευρά της χερσονήσου Μικρού Καβουριού (περιοχή υπ' αριθ. 3), επιτρέπεται η ανέγερση μόνο κεντρικών κτιρίων και παραρτημάτων για Ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, κέντρων αναψυχής και λουτρικών εγκαταστάσεων, ενώ για την περιοχή Λαιμού (περιοχή υπ' αριθ. 2) επιτρέπεται η ανέγερση λουτρικών εγκαταστάσεων, περιπτέρου προς πώληση αναψυκτικών και κέντρου αναψυχής. Καθορίζονται επίσης ως ελάχιστο όριο προσώπου οικοπέδου τα 40m, ελάχιστο όριο βάθους οικοπέδου 40m και ελάχιστο εμβαδόν οικοπέδου 3.000m².

3.4.4. Β.Δ. 9.10.1959 (ΦΕΚ 15/Δ/12.11.1959)

Σύμφωνα με το Β.Δ. της 9/10/1959 (ΦΕΚ 15/Δ/12.11.1959) τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο Βουλιαγμένης (του 1955) όσον αφορά την οδό που διέρχεται από την χερσόνησο του μικρού Καβουριού και την περιοχή του Λαιμού. Σε ολόκληρη την χερσόνησο του Μικρού Καβουριού και στην περιοχή του Λαιμού επιτρέπεται η ανέγερση μόνο λουτρικών εγκαταστάσεων, τουριστικών και ναυτικών εν γένει εγκαταστάσεων, ως π.χ. αποδυτηρίων, ντους, σκιάδων, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών, εγκαταστάσεων και εντευκτηρίου ναυτικού αθλητισμού, αναψυκτηρίων, εστιατορίων, ξενοδοχείων αποτελούμενων εξ ενιαίου οικοδομικού συγκροτήματος είτε εκ μεμονωμένων ανεξάρτητων διαμερισμάτων (ΚΑΜΠΑΝΕΣ), καζίνου, θέατρο,

χορευτικών κέντρων, κρηπιδοτοίχων, αποβάθρων κ.τ.λ. επιτρεπομένης και της περιφράξης τμημάτων των περιοχών αυτών προς εξασφάλιση αποκλειστικής λειτουργίας των επί μέρους ως άνω εγκαταστάσεων. Τέλος ορίζεται το οικοδομικό σύστημα των πτερύγων (Γ.Ο.Κ. άρθρο 6 παρ. ε') ως το σύστημα βάσει του οποίου μπορούν να ανεγερθούν οι ως άνω εγκαταστάσεις.

3.4.5. Β.Δ. 28.2.1969 (ΦΕΚ 59/Δ/20.3.1969)

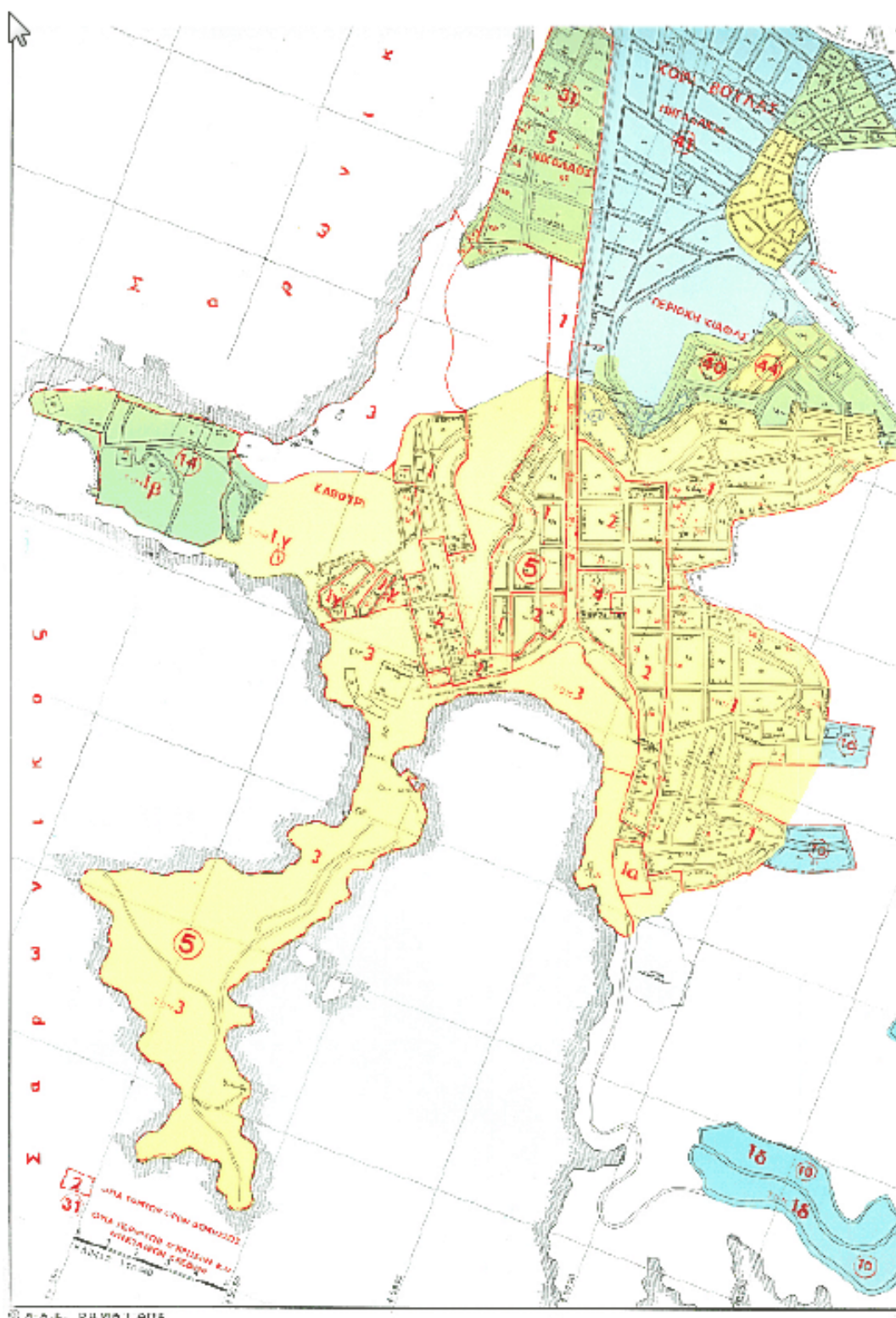
Σύμφωνα με το Β.Δ. της 28/02/1969 (ΦΕΚ 59/Δ/1969) αναθεωρούνται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων του ρυμοτομικών σχεδίου της Βουλιαγμένης.

Η περιοχή του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» ανήκει στον «Τομέα 3» που ορίζεται ως ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΖΩΝΗ. Σε αυτόν τον τομέα επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις κοινής χρήσεως με χαρακτήρα τουριστικού ή θαλάσσιου αθλητισμού. Επιτρέπονται δηλαδή ξενοδοχεία με κτίρια είτε σε ενιαίους όγκους είτε κατακερματισμένους. Επιτρέπονται επίσης εστιατόρια ή κέντρα αναψυχής, εγκαταστάσεις λουτρών και θαλάσσιου αθλητισμού.

Επίσης ορίζονται τα εξής:

- Ελάχιστο πρόσωπο τα 40m.
- Ελάχιστο βάθος τα 40m.
- Ελάχιστο εμβαδόν τα 3.000m².
- Μέγιστη κάλυψη στον τομέα αυτό ορίζεται εις 5% (0.05).
- Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης στον τομέα αυτό ορίζεται σε 0,15.
- Ως οικοδομικό σύστημα δόμησης ορίζεται το πανταχόθεν ελεύθερο.
- Μέγιστος αριθμός ορόφων ανοδομής ορίζεται σε τρεις (3) και μέγιστο ύψος τα 10m.

Λεπτομερέστερος συνοδευτικός χάρτης επισυνάπτεται στο ΦΕΚ 87Δ/24.04.1971 το οποίο συμπληρώνει το ΦΕΚ59Δ1969, χωρίς η συμπλήρωση να αφορά την προς μελέτη περιοχή.



Εικόνα 3.4.5-1: Αντίγραφο χάρτη ρυμοτομικού σχεδίου Βουλιαγμένης (Πηγή: Κατατοπιστικοί χάρτες ρυμοτομικών σχεδίων προαστείων πρωτεύουσας – Συνοδεύουν την κωδικοποίηση Διαταγμάτων ρυμοτομικών σχεδίων και όρων δομήσεως προαστείων πρωτεύουσας – Αθήνα 1991. Επιμέλεια: Χ-Α.Σ. Θωμαΐδης)

3.4.6. Π.Δ. 19.1.1975 (ΦΕΚ 41/Δ/6.2.1976)

Με το Π.Δ. της 19^{ης}/01/1975 (ΦΕΚ 41/Δ/1976) αναθεωρούνται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων και συγκεκριμένα για τον «Τομέα 3», όπως ορίστηκε στο Β.Δ., ο συντελεστής δόμησης από 0,15 αυξάνεται σε 0,20 και η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη από 0.05 σε 0.10.

3.4.7. Π.Δ. 8.2.1978 (ΦΕΚ 98/Δ/7.3.1978)

Με το Π.Δ. της 8^{ης}/02/1978 (ΦΕΚ 98/Δ/1978) τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο Βουλιαγμένης και χαρακτηρίζεται το Νότιο Τμήμα του ακινήτου ως χώρος προς ανέγερση Τουριστικών εγκαταστάσεων, με ποσοστό κάλυψης 25%, μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων τρεις (3) και ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος 12m. από την στάθμη εδάφους, Σ.Δ.: 0,40 και οικοδομικό σύστημα πανταχόθεν ελεύθερο με περισσότερες της μίας οικοδομές.

3.4.8. Π.Δ. 24.7.1978 (ΦΕΚ 376/Δ/27.7.1978)

Με το Π.Δ. της 24^{ης}/07/1978 (ΦΕΚ 376/Δ/1979) καθορίζονται οι συντελεστές δόμησης σε περιοχές του λεκανοπεδίου Αττικής. Ανάμεσα στις περιοχές είναι και αυτή του Τομέα της Βουλιαγμένης για τα ξενοδοχεία, (Τομέας XIV) όπου ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,15, ο μέγιστος αριθμός ορόφων σε τρεις (3) και με μέγιστο ύψος τα 11,0m, καθώς και η περιοχή του Νότιου Μικρού Καβουριού (Τομέας XII) όπου ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,40, ο μέγιστος αριθμός ορόφων σε δύο (2) και το μέγιστο ύψος σε 7,0m.

3.4.9. Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθώς και Υπουργού Γεωργίας 10-5-1989 αρ. 48660/2862 (ΦΕΚ 419/Δ/16-6-1989) Π.Δ. 24.7.1978 (ΦΕΚ 376/Δ/27.7.1978)

Με την απόφαση αρ. 48660/2862 εγκρίνεται το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Βουλιαγμένης Αττικής. Το σχέδιο περιλαμβάνει την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου για πληθυσμό 4.000 κατοίκων (πληθ. 1991), την επέκταση του σχεδίου και τη δημιουργία τεσσάρων πολεοδομικών ενοτήτων. Εντάσσονται στο σχέδιο ζώνες ειδικών χρήσεων, πλην κατοικίας, με χρήση τουρισμού – αναψυχής, σε τέσσερις

περιοχές μια εκ των οποίων είναι και η χερσόνησος του μικρού Καβουριού («ΑΣΤΕΡΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ»).

3.4.10. Απόφαση Νομάρχη Πειραιά α.π. 436158/367/7.8.1990 (ΦΕΚ 753/Δ/7.7.1993)

Με την απόφαση αυτή για την περιοχή του Αστέρα Βουλιαγμένης εντάσσεται στον τομέα Γ, όπου προβλέπεται το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος να ανέρχεται στα 7,50m ενώ ο συντελεστής δόμησης σε 0,05.

3.4.11. Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αρ.96418/6397 (ΦΕΚ587/Δ/22.10.1991)

Με την απόφαση εγκρίνεται 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 , με την επέκταση των ορίων σε ζώνες ειδικών χρήσεων, με χρήση «Τουρισμού – Αναψυχής», όπως προσδιορίζονται από το αρ.8 του από 23.2.1987 Π.Δ/τος (Δ' 166) και ειδικότερα κατοικία, αναψυκτήρια και αθλητικές εγκαταστάσεις. Ο Σ.Δ. των ζωνών ειδικών χρήσεων ορίζεται σε 0,02.

3.4.12. Απόφαση αρ. 10362/86/1.7.1994 (ΦΕΚ 777/Δ/29-7-1994), συμπληρωματική της απόφασης Νομάρχη Πειραιά αρ. 436158

Με την απόφαση συμπληρώνεται η υπ'αριθμόν 436158/90 απόφαση με την απαγόρευση κατασκευών πάνω από το κτίριο και της υποχρεωτικής κατασκευής στέγης, εκτός των καπνοδόχων αγωγών αερισμού, καπνοσυλλεκτών, μόνο των συλλεκτικών επιφανειών των ηλιακών συστημάτων που πρέπει να ενσωματώνονται στην επιφάνεια των στεγών, αλεξικέραυνων, κεντρικών κεραιών τηλεοράσεων και ραδιοφώνων που μπορεί να εξέχουν και πέρα από το ιδεατό στερεό.

3.4.13. Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αρ.35254/67224 (ΦΕΚ1129Δ/24.12.1997)

Με την απόφαση αρ. 35254/7224 εγκρίνεται το ΓΠΣ του Δήμου Βουλιαγμένης Αττικής. Το σχέδιο περιλαμβάνει την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου για

πληθυσμό 3.230 κατοίκων με την δημιουργία τεσσάρων πολεοδομικών ενοτήτων – γειτονιών. Προσδιορίζεται ότι στις ήδη υφιστάμενες ξενοδοχειακές και τουριστικές εγκαταστάσεις επιτρέπεται η δυνατότητα εκσυγχρονισμού.

3.4.14. Ν.3105/2003 (ΦΕΚ 29), άρθρο 41, παρ. 9

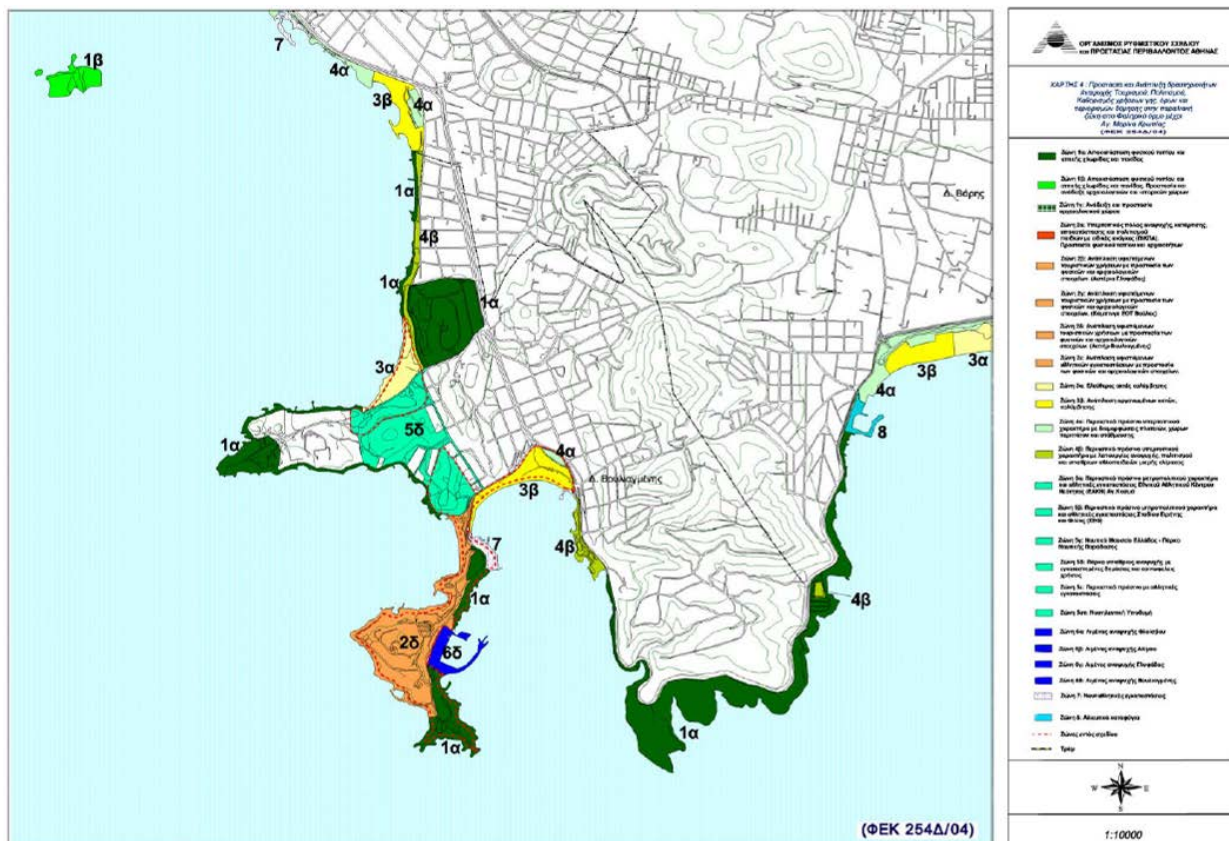
Σύμφωνα με την παράγραφο 9 του άρθρου 41 του Ν.3105/2003 «στη συνολική έκταση των 305.000m² περίπου, ιδιοκτησίας κατά 110.000m² του Ε.Ο.Τ. και κατά 195.000m² της Α.Ξ.Ε. Αστήρ Παλλάς Βουλιαγμένης στην περιοχή Μικρό Καβούρι Βουλιαγμένης, όπου έχει ανεγερθεί η ξενοδοχειακή και τουριστική μονάδα «Αστήρ Βουλιαγμένης», ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,20».

3.4.15. Π.Δ. 1.3.2004 (ΦΕΚ 254/Δ/5.3.2004)

Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε είκοσι εκατοστά (0,20), ο οποίος υπολογίζεται σε όλη την ιδιοκτησία του «Αστέρα Βουλιαγμένης». Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που καθορίστηκαν με το από 22.12.1975 Π.Δ. (ΦΕΚ 41/Δ/1976).

Σύμφωνα με το Π.Δ. της 1^{ης}/3/2004 (ΦΕΚ 254/Δ/2004) «Καθορισμός Ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας» 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. Σε αυτό το ΦΕΚ η παραλιακή ζώνη εντάσσεται σε περιοχές με στοιχεία 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 και 8.Με βάση αυτό το Π.Δ. (ΦΕΚ254/Δ/2004), η περιοχή του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» εντάσσεται στην περιοχή με στοιχείο 2, όπου πρόκειται για περιοχές κοινωνικής πρόνοιας, αθλητισμού, τουρισμού και αρχαιολογικής σημασίας και συγκεκριμένα στη **Ζώνη 2δ**, η οποία ορίζεται ως περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπτυξης υφιστάμενων τουριστικών χρήσεων στον «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ».

Ακολουθεί απόσπασμα του Χάρτη Καθορισμού Χρήσεων Γης, όπου παρουσιάζεται η περιοχή μελέτης όπως έχει χαρακτηριστεί από το ΠΔ (ΦΕΚ 245/Δ/2004).



Εικόνα 3.4.15-1: Απόσπασμα Χάρτη Καθορισμού Χρήσεων Γης, όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη από το Φαληρικό όρμο μέχρι Αγ. Μαρίνα Κρωπίας (ΠΔ ΦΕΚ 245/Δ/2004)

Στην περιοχή της χερσονήσου του Μικρού Καβουριού, απαντώνται οι εξής επιμέρους Ζώνες:

- **Ζώνη 1α:** Αποκατάσταση φυσικού τοπίου και αττικής χλωρίδας και πανίδας.

Πρόκειται για περιοχές αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας στα όρια των δήμων Αλίμου, Βουλιαγμένης, Βάρης και Κρωπίας. Εντός των περιοχών αυτών διατηρείται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε δόμηση. Επιτρέπονται διαμορφώσεις διαδρομών περιπάτου και ποδηλάτου και υπαίθρια καθιστικά με σκίαστρα μεγίστου ύψους 2,50 m.

Για τις περιοχές που εμπίπτουν στη ζώνη αυτή δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 27.5.1978 ΠΔ/τος (Δ' 263), όπως τροποποιήθηκε με το από 8.3.1985 ΠΔ (Δ' 90).

- **Ζώνη 2δ:** Ανάπλαση τουριστικών χρήσεων με προστασία των φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων.

Πρόκειται για περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπτυξης υφιστάμενων τουριστικών χρήσεων στον Αστέρα Βουλιαγμένης. Στη Ζώνη επιτρέπεται:

- η ανακαίνιση των νομίμως υφιστάμενων 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 Γ.Ο.Κ. για χώρους κύριας χρήσης,
- η κατασκευή υπόγειου συνεδριακού κέντρου κάτω από το χώρο των γηπέδων τένις μέγιστης επιφάνειας 3.000m² και
- η κατασκευή νέων υπόγειων χώρων στάθμευσης εντός των ορίων της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης.

Ο Συντελεστής Δόμησης ορίζεται σε 0,20, ο οποίος υπολογίζεται σε όλη την ιδιοκτησία του «Αστέρα Βουλιαγμένης». Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που καθορίστηκαν με το από 22.12.1975 ΠΔ (Δ' 41/1976).

Για τις νέες υπόγειες κτιριακές εγκαταστάσεις απαιτείται σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας.

• **Ζώνη 3α: Ελεύθερες ακτές κολύμβησης.**

Πρόκειται για ελεύθερες ακτές κολύμβησης στους Δήμους Παλαιού Φαλήρου Αλίμου, Ελληνικού, Γλυφάδας, Βουλιαγμένης, Βάρης και Κρωπίας. Εντός των περιοχών αυτών επιτρέπονται εγκαταστάσεις αποδυτηρίων, χώροι υγιεινής, ιατρεία, υπαίθριοι χώροι στάθμευσης, αναψυκτήρια - εστιατόρια ανωτάτου εμβαδού μέχρι ποσοστού 65% της επιτρεπόμενης δόμησης κατά περίπτωση, υπαίθριες αθλοπαιδιές και παιδικές χαρές. Όλες οι κατασκευές πρέπει να έχουν έναν όροφο και μέγιστο ύψος 4 m. Ο Σ.Δ. για τη Βουλιαγμένη ορίζεται στο 0,005 και η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση είναι 250 m².

• **Ζώνη 3β: Ανάπλαση οργανωμένων ακτών.**

Πρόκειται για οργανωμένες ακτές κολύμβησης στους Δήμους Αλίμου, Ελληνικού, Βούλας, Βουλιαγμένης και Βάρης. Εντός των περιοχών αυτών επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις αποδυτηρίων, χώροι υγιεινής, αναψυκτήρια—εστιατόρια, εμπορικά καταστήματα μέγιστης επιφάνειας 20m² για την πώληση αποκλειστικά ειδών που σχετίζονται με την λειτουργία της ακτής κολύμβησης, γραφεία προσωπικού

διαχείρισης, χώροι φύλαξης παιδιών, χώροι παροχής υγειονομικών συμβουλών και υπηρεσιών, ιατρείο, μικρό γυμναστήριο, και βοηθητικοί χώροι μηχανολογικών εγκαταστάσεων και αποθήκευσης.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στα υφιστάμενα κτίρια κατανέμονται με τους εξής όρους και περιορισμούς:

- μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια εμπορικών καταστημάτων: 5% της συνολικής δομήσιμης επιφάνειας,
- μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια αναψυκτηρίων-εστιατορίων: 25% της συνολικής δομήσιμης επιφάνειας,
- ελάχιστη επιφάνεια χώρων υγιεινής: 8% της συνολικής δομήσιμης επιφάνειας,
- μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ορίζεται: 10% της επιφάνειας του χώρου, στην οποία περιλαμβάνονται οι ημιυπαίθριοι χώροι και οι υδάτινες δεξαμενές.

Όλα τα νέα κτίρια πρέπει να έχουν μέγιστο ύψος 4,0m ενώ οι ελαφριές υπαίθριες κατασκευές 7,50m. Επιτρέπεται η στέγαση κύριων χρήσεων σε νόμιμα υφιστάμενα κτίρια σε εσωτερικό ωφέλιμο ύψος 2,30m.

Για την τοποθέτηση τυχόν νέων κτιρίων εφαρμόζονται οι διατάξεις για τις αποστάσεις αυτών από τη γραμμή αιγιαλού με εξαίρεση τις ελαφρές κατασκευές (σκίαστρα, πύργος ναυαγοσώστη κ.λπ.) που τοποθετούνται σε ελάχιστη απόσταση 15,0m από αυτήν.

Για την περιοχή της Βουλιαγμένης ως μέγιστη επιτρεπόμενη εκμετάλλευση ορίζονται 2.000m².

• **Ζώνη 4α: Περιαστικό πράσινο υπερτοπικού χαρακτήρα με διαμορφώσεις πλατειών, χώρων περιπάτου και στάθμευσης.**

Περιλαμβάνονται εκτός σχεδίου περιοχές, τμήματα ζώνης παραλίας στους Δήμους Παλαιού Φαλήρου, Αλίμου, Ελληνικού, Γλυφάδας, Βούλας, Βουλιαγμένης, Βάρης και Κρώπιας. Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται ελεύθεροι χώροι πρασίνου, υπαίθρια καθιστικά, παιδικές χαρές, διαδρομές περιπάτου και ποδηλάτου, μικρά σκίαστρα, χώροι υπαίθριων πολιτιστικών εκδηλώσεων μικρής κλίμακας, χώροι υγιεινής μέγιστου εμβαδού 20m², και χώροι στάθμευσης στεγασμένοι ή υπαίθριοι.

Απαγορεύεται η κοπή δένδρων.

- **Ζώνη 4β: Περιαστικό πράσινο υπερτοπικού χαρακτήρα με λειτουργίες αναψυχής, πολιτισμού και υπαίθριων αθλοπαιδιών μικρής κλίμακας.**

Περιλαμβάνονται εκτός σχεδίου περιοχές, τμήματα ζώνης παραλίας στους Δήμους Παλαιού Φαλήρου, Αλίμου, Γλυφάδας, Βουλιαγμένης και Βάρης. Στην ζώνη αυτή επιτρέπονται ελεύθεροι χώροι πρασίνου, υπαίθρια καθιστικά, διαδρομές περιπάτου και ποδηλάτου, μικρά κιόσκια- σκίαστρα, χώροι υπαίθριων πολιτιστικών εκδηλώσεων μικρής κλίμακας, υπαίθριες αθλοπαιδιές μικρής κλίμακας, παιδικές χαρές, χώροι υπαίθριων καλλιτεχνικών εκθέσεων, εστιατόρια - αναψυκτήρια, υπαίθριοι ή υπόγειοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων. Ειδικότερα για τον Δήμο Βουλιαγμένης διατηρούνται τα νομίμως υφιστάμενα εστιατόρια – αναψυκτήρια, χωρίς όμως τη δυνατότητα επέκτασης, παρά μόνο επισκευής για λόγους χρήσης και υγιεινής.

Επιτρέπεται επίσης η χρήση των υφιστάμενων προβλητών. Τα νομίμως υφιστάμενα κτίσματα του Δήμου Βουλιαγμένης θεωρείται ότι εξαντλούν την ανώτερη επιτρεπόμενη δόμηση.

- **Ζώνη 5δ: Πάρκο υπαίθριας αναψυχής με εγκατεστημένες δημόσιες και κοινοφελείς χρήσεις.**

Πρόκειται για την περιοχή του Εκκλησιαστικού Ορφανοτροφείου και για την έκταση που καταλαμβάνουν οι εγκαταστάσεις της Πολεμικής Αεροπορίας. Στην έκταση που βρίσκεται το Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο και στα νομίμως υφιστάμενα κτίρια επιτρέπονται οι χρήσεις κοινωνικής πρόνοιας και εστιατορίων. Επιτρέπεται η ανέγερση ενός νέου εστιατορίου, ανανεώνεται η άδεια λειτουργίας των υφιστάμενων εστιατορίων, ενώ η μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση των εστιατορίων ανέρχεται σε 1.2000 m².

Στην έκταση όπου βρίσκονται οι εγκαταστάσεις της Πολεμικής Αεροπορίας, μετά την απομάκρυνση του στρατοπέδου, επιτρέπονται σταυφιστάμενα κτίρια πολιτιστικές και κοινωφελείς χρήσεις. Ο ελεύθερος χώρος αυτής της έκτασης αποδίδεται σε κοινή χρήση και επιτρέπονται ελεύθεροι χώροι πρασίνου, υπαίθρια καθιστικά, παιδικές χαρές, διαδρομές περιπάτου και ποδηλάτου, μικρά σκίαστρα, χώροι για υπαίθριες πολιτιστικές εκδηλώσεις μικρής κλίμακας, χώροι υγιεινής μέγιστου εμβαδού 20 m² και υπαίθριοι ή στεγασμένοι χώροι στάθμευσης χωρίς κοπή δέντρων. Με τη μελέτη διαμόρφωσης μπορεί να επιτραπούν περίπτερα ή καντίνες όρθιας εξυπηρέτησης χωρίς τραπεζοκαθίσματα μέγιστου εμβαδού 20 m².

- **Ζώνη 6δ: Λιμένας αναψυχής Βουλιαγμένης.**

Αφορά την Μαρίνα του ΕΟΤ. Επιτρέπονται χερσαίες εγκαταστάσεις υποστήριξης, όπως γραφείο διοίκησης, λιμενικό φυλάκιο, αναψυκτήριο – εστιατόριο, χώροι υγιεινής και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης. Στην ζώνη αυτή ο συντελεστής δόμησης είναι 0,01, η μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 350m², το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων 4,50m και η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τη γραμμή αιγιαλού 5,0m.

- **Ζώνη 7: Ναυταθλητικές Εγκαταστάσεις.**

Πρόκειται για περιοχή ναυταθλητικών εγκαταστάσεων, στην οποία επιτρέπονται χρήσεις για την εξυπηρέτηση αθλητών και μελών του ναυτικού ομίλου Βουλιαγμένης όπως: χώροι παραμονής σκαφών, γλίστρες, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, τηλεφωνικοί θάλαμοι, μικρά γήπεδα αθλοπαιδιών, προσπελάσεις πεζών και οχημάτων, πράσινο, ελεύθεροι χώροι, υπαίθρια και ημιυπαίθρια καθιστικά, ανοιχτά κολυμβητήρια, οίκημα φύλαξης σκαφών, αποθήκη υλικών, εργαστήρια επιδιόρθωσης σκαφών και πανιών. Επίσης επιτρέπονται και χρήσεις, όπως χώρος συνάθροισης, χώροι διδασκαλίας, χώρος βιβλιοθήκης, χώρος υποδοχής και πληροφόρησης, χώρος εστίασης, μαγειρείο, χώρος αναψυκτηρίου, κυλικείου, χώροι αποδυτηρίων, χώροι υγιεινής αθλητών, χώρος ιατρείου, χώροι γραφείων διοίκησης, γραμματείας, προπονητών, χώρος υγιεινής για το κοινό, οίκημα ελέγχου-κριτών, χώρος αποθήκευσης μηχανημάτων και καυσίμων σκαφών συνοδείας, φυλάκιο.

Στο Ν.Ο. Βουλιαγμένης, που γειτνιάζει με την περιοχή μελέτης, σε έκταση 15,5 στρεμμάτων ορίζεται ποσοστό κάλυψης 0,3 και συντελεστής δόμησης 0,1 με όριο δόμησης τα 1.500 m² ενώ τα κτίρια επιτρέπεται να έχουν έως δύο (2) ορόφους με μέγιστο συνολικό ύψος τα 6,0m. Τα κτίρια που εξυπηρετούν αποκλειστικά τις αθλητικές δραστηριότητες έχουν ελάχιστη απόσταση 5,0m από τη γραμμή του αιγιαλού.

Δεν επιτρέπεται η κατασκευή νέων ή η επέκταση υφιστάμενων λιμενικών έργων παρά μόνο η διαμόρφωση κεκλιμένων επιπέδων και μικρών εξέδρων κατά μήκος της ακτής. Στις νομίμως υφιστάμενες εγκαταστάσεις επιτρέπεται μόνο η επισκευή και ο εκσυγχρονισμός τους.

Επιτρέπεται η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης όπου το ανάγλυφο το επιτρέπει, ώστε η τελική στάθμη να είναι αυτή του φυσικού εδάφους και φύτευση της επιφάνειας.

• **Ζώνη 8: Αλιευτικά καταφύγια.**

Πρόκειται για μικρές θαλάσσιες και χερσαίες εκτάσεις στους Δήμους Παλαιού Φαλήρου, Αλίμου, Ελληνικού, Γλυφάδας και Βάρης, παραχωρημένες σε αναγνωρισμένα σωματεία επαγγελματιών αλιέων υπό την εποπτεία της Διεύθυνσης Αλιείας της αντίστοιχης Νομαρχίας. Στις περιοχές αυτές οι θαλάσσιες εκτάσεις προορίζονται για τονελλιμενισμό των σκαφών επαγγελματικής αλιείας και οι χερσαίες για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών των αλιευτικών καταφυγίων. Στις χερσαίες εγκαταστάσεις επιτρέπεται η ανέγερση λιμενικού φυλακίου και χώρων υγιεινής μέγιστου εμβαδού 50m², καθώς και η εγκατάσταση υπαίθριου πάγκου πώλησης ιχθύων. Τα κτίρια τοποθετούνται σε απόσταση τουλάχιστον 5,0m από την γραμμή αιγιαλού.

Στο διάταγμα οριοθετείται η περιοχή της χερσονήσου του μικρού Καβουριού, η περιοχή του Λαιμού και αυτή του εκκλησιαστικού ορφανοτροφείου ως ζώνη εντός σχεδίου.

Συσχέτιση των ανωτέρω διατάξεων με το εξεταζόμενο ΕΣΧΑΔΑ:

Από τις διοικητικές πράξεις που παρατίθενται άνωθεν προκύπτει ότι η χερσόνησος του Μικρού Καβουριού περιελήφθη στο σχέδιο πόλεως Βουλιαγμένης από το έτος 1955 ως ειδική τουριστική ζώνη, η οποία αποτυπώνεται στα σχετικά διαγράμματα περικλειόμενη με πράσινη γραμμή, χωρίς δηλαδή οικοδομικές γραμμές (βλ. ΣτΕ ΠΕ σελ. 11 – Παράρτημα IV).

Από την ένταξή της ως και την τελευταία και πιο σύγχρονη τροποποίηση του σχεδίου πόλεως της Βουλιαγμένης, η περιοχή διατηρεί αμετάβλητο τον χαρακτήρα της ως: εντός σχεδίου πόλης ζώνη με αποκλειστική χρήση τουρισμού και αναψυχής και με ειδικές μόνο χρήσεις οι οποίες αναπτύχθηκαν ύστερα από την έγκριση των σχετικών μελετών και την έκδοση οικοδομικών αδειών των ξενοδοχειακών μονάδων.

Το προτεινόμενο σχέδιο χωρικού προορισμού και αξιοποίησης του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος Αστέρα Βουλιαγμένης λαμβάνει υπόψη του τους γενικότερους όρους δόμησης και κάλυψης της ευρύτερης περιοχής μελέτης καθώς και τους ειδικότερους περιορισμούς που προκύπτουν από τις επιμέρους νομοθετικές διατάξεις καθορισμού χρήσεων γης και όρων δόμησης της άμεσης περιοχής αξιοποίησης. Ειδικά επισημαίνεται ότι στο πλαίσιο των προαναφερθεισών νομοθετικών πράξεων, η περιοχή «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» είναι περιοχή **εντός Σχεδίου** με ισχύ ειδικών

και συγκεκριμένων χρήσεων γης και όρων – περιορισμών δόμησης.

Επισημαίνεται ότι στην Ζώνη 2δ επιτρέπεται μόνο η ανακαίνιση των υφιστάμενων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και δεν προβλέπεται η δημιουργία παραθεριστικής κατοικίας, η οποία τονίζεται ότι επιτρέπεται τόσο στις περιοχές «Τουρισμού – Αναψυχής» του άρθρου 8 του ΠΔ 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/6.3.1987) όσο και στις περιοχές «Τουρισμού – Αναψυχής – Παραθεριστικής κατοικίας» του άρθρου 19 του Ν 4269/2014 (ΦΕΚ 142/Α/28.6.2014).

Σύμφωνα όμως με το άρθρο 12, παρ. 4 και 5, του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/1.7.2011):

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

5. Με τα ίδια προεδρικά διατάγματα μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σχέδια πόλεως, καθώς και πολεοδομικές μελέτες ή/και να καθορίζονται ειδικές χρήσεις γης και ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης για τα εντός σχεδίου πόλεως δημόσια ακίνητα, ακόμη και κατά παρέκκλιση από τους ισχύοντες στην περιοχή όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και από τις διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, προκειμένου να αποδοθεί ο βέλτιστος πολεοδομικός-επενδυτικός προορισμός στο προς αξιοποίηση ακίνητο. 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 πλαίσιο λοιπόν των παραπάνω διατάξεων με το προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ, μεταξύ άλλων, προτείνεται να συμπεριληφθεί η χρήση της κατοικίας στις επιτρεπόμενες χρήσεις της Ζώνης 2δ, κατά παρέκκλιση της παρ. 4 του άρθρου 3 του ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ/5.3.2004), χρήση η οποία θα αναπτυχθεί με συγκεκριμένες προδιαγραφές και αυστηρές προϋποθέσεις, δευτερευόντως και σε συνάρτηση με την κύρια χρήση του τουρισμού.

4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Στο παρόν κεφάλαιο θα παρουσιαστεί αναλυτικά η πρόταση αξιοποίησης του ακινήτου βάσει του εξεταζόμενου ΕΣΧΑΔΑ. Κρίνεται όμως σκόπιμο σε αυτό το σημείο να παρατεθεί η περιγραφή του ήδη υπάρχοντος ακινήτου και το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς αυτού προκειμένου να δοθεί πληρέστερη εικόνα της περιοχής μελέτης αλλά και του ειδικού αντικειμένου που η παρούσα μελέτη πραγματεύεται.

4.1. Περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης ακινήτου

4.1.1. Γεωμορφολογία

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή Καβουριού και πιο συγκεκριμένα στη χερσόνησο του Μικρού Καβουριού (Λαιμός) που διοικητικά ανήκει στα όρια του Δήμου Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης (βλ. εικόνα 4.1.1-1). Το ξενοδοχειακό συγκρότημα του «Αστέρα Βουλιαγμένης» εκτείνεται κατά μήκος όλης της χερσονήσου στο δυτικό και νότιο τμήμα αυτής. Έχει δυτικό και νότιο όριο την ακτογραμμή, ανατολικό όριο αποτελεί η Οδός Απόλλωνος που είναι και η μοναδική διαθέσιμη οδική πρόσβαση στο ακίνητο και βόρειο όριο του οικοπέδου αποτελεί η έκταση που σήμερα φιλοξενεί το εκκλησιαστικό ορφανοτροφείο.



Εικόνα 4.1.1-1: Άποψη της Χερσονήσου του Μικρού Καβουριού από τα νότια

Το ανάγλυφο της έκτασης παρουσιάζει μεγάλες εναλλαγές, φτάνοντας από το επίπεδο της θάλασσας μέχρι και το +41m στην κορυφή του λόφου στο νότιο τμήμα. Το βορειοδυτικό τμήμα της έκτασης έχει αμμώδεις παραλίες και διαμορφωμένες αποβάθρες, ενώ το νοτιοδυτικό και νότιο τμήμα αποκτά βραχώδες όριο προς τη θάλασσα με υψομετρική διαφορά από αυτήν που ξεκινά από τα +14m και φτάνει στα +20m.

Ο Ν.Ο. Βουλιαγμένης εκτείνεται στο Βορειοδυτικό τμήμα της χερσονήσου με Βόρειο όριο την πλαζ του Ε.Ο.Τ. Βουλιαγμένης, Νότιο όριο περιοχή πρασίνου, Ανατολικό την οδό Απόλλωνος και Δυτικό την ακτογραμμή. Πρόκειται για έκταση ήπιου ανάγλυφου με διαμορφωμένες προβλήτες και εγκαταστάσεις, η οποία βρίσκεται σε υψομετρική υποχώρηση σε σχέση με τον οδικό άξονα που τη συνδέει με την Βουλιαγμένη και την υπόλοιπη χερσόνησο.

Η Μαρίνα του ΕΟΤ εκτείνεται στο Δυτικό τμήμα της χερσονήσου, στο κέντρο αυτής και περιλαμβάνει λιμενικά και χερσαία έργα υποδομής. Πέραν των διαμορφωμένων προβλητών το ανάγλυφο της περιοχής παρουσιάζει υψομετρικές διαφοροποιήσεις που κυμαίνονται από 7 έως και 17m, οι οποίες είναι διαμορφωμένες με φυσικά πρηνή με έντονη βλάστηση.

Η υπόλοιπη έκταση της χερσονήσου αποτελείται από περιοχές με βραχώδεις εκτάσεις στο όριο της ακτογραμμής και φυσικά διαμορφωμένα πρηνή με βλάστηση η οποία τοπικά είναι ψηλή και πυκνή και σε σημεία χαμηλή και θαμνώδη. Κατά τόπους απαντώνται περιοχές γυμνές από βλάστηση όπως το παράκτιο τμήμα στα δυτικά του Αστέρα και η περιοχή ανατολικά του ελικοδρομίου.

Αξίζει να επισημανθεί ότι εντός των ορίων του οικοπέδου ανάπτυξης δεν υφίστανται χαρακτηρισμένες δασικές εκτάσεις. Σύμφωνα με το Π.Δ. 1.3.2004(ΦΕΚ 254/Δ/2004) «Καθορισμός Ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας», η έκταση επιφάνειας 47.707,43m² με τον χαρακτηρισμό «Ζώνη 1α», εντός των ορίων της ιδιοκτησίας του «Αστέρα Βουλιαγμένης», είναι χαρακτηρισμένη περιοχή αποκατάστασης φυσικού τοπίου και αττικής χλωρίδας και πανίδας.

4.1.2. Περιγραφή Υφιστάμενων Υποδομών Συγκροτήματος «Αστέρα Βουλιαγμένης»

Τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα του Αστέρα Βουλιαγμένης, όπως έχει ήδη αποσαφηνιστεί, αναπτύσσονται σε τρία (3) γήπεδα – οικόπεδα, στο γήπεδο Α με έκταση 116,5 στρέμματα, στο γήπεδο Β με έκταση 178,1 στρέμματα και στο γήπεδο Γ με έκταση 7,2 στρέμματα.

Το σύνολο της έκτασης του ακινήτου εντοπίζεται στην ευρύτερη περιοχή του Καβουρίου και πιο συγκεκριμένα στην χερσόνησο του Μικρού Καβουρίου, που διοικητικά εμπίπτει στα όρια της Δημοτικής Ενότητας Βουλιαγμένης, του Δήμου Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης. Εκτείνεται κατά μήκος όλης της χερσονήσου από τον Λαιμό και προς τα Νότια. Η ακτογραμμή αποτελεί το δυτικό και το νότιο όριο της έκτασης, ενώ η οδός Απόλλωνος αποτελεί το ανατολικό όριο της, το οποίο παράλληλα αποτελεί και τη μοναδική διαθέσιμη πρόσβαση στο ακίνητο. Ως βόρειο όριο του οικοπέδου ορίζεται η έκταση που σήμερα φιλοξενεί το εκκλησιαστικό ορφανοτροφείο, το οποίο ιδρύθηκε το 1920 και η έκταση του ανήκει στην Ιερά Αρχιεπισκοπή της Ελλάδος.

Στην εικόνα που ακολουθεί παρουσιάζεται το σύνολο της έκτασης επί της οποίας έχουν σημειωθεί τα όρια των γηπέδων Α, Β και Γ.

Στο γήπεδο Α βρίσκεται το κτίριο του ξενοδοχείου Αφροδίτη (δυναμικότητας 300 κλινών) που βρίσκεται εκτός λειτουργίας από το 2000 και το εγκαταλελειμμένο κτίριο του βιολογικού καθαρισμού που είναι υπόγειο.

Στο γήπεδο Β βρίσκονται όλα τα υπόλοιπα κτίρια του συγκροτήματος, δηλαδή το ξενοδοχείο «Αρίων» με εξωτερική πισίνα, συγκρότημα Spa με εσωτερική πισίνα, το ξενοδοχείο “Westin” (Ναυσικά), καμπάνες με δέκα εξωτερικές πισίνες, τα κτίρια της πλαζ (λουτρικές εγκαταστάσεις), εστιατόρια και μπαρ. Στον ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο υπάρχουν: χώροι εστίασης και αναψυχής, κτίρια διοίκησης, αθλητικές εγκαταστάσεις καθώς και μικρές κτιριακές εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν τόσο την περιοχή όσο και το ίδιο το συγκρότημα του Αστέρα.

Στο γήπεδο Γ, το οποίο αποτελεί η έκταση μεταξύ παλαιού αιγιαλού και γραμμής παραλίας μπροστά από το ξενοδοχείο «Westin – Ναυσικά», βρίσκεται η εξωτερική πισίνα του ξενοδοχείου και το μεγαλύτερο μέρος του περιβάλλοντα χώρου του.



Εικόνα 4.1.1-1: Δορυφορική Εικόνα του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, επάνω στην οποία έχουν επισημανθεί τα όρια των γηπέδων Α, Β και Γ του ακινήτου του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος Αστέρα Βουλιαγμένης (Πηγή: GoogleEarth)

Η δυναμικότητα των κλινών του συγκροτήματος παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα.

Πίνακας 4.1.1-1 Δυναμικότητα Κλινών Συγκροτήματος «Αστέρα Βουλιαγμένης»

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	ΔΩΜΑΤΙΑ	ΚΛΙΝΕΣ	ΣΕ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ
Αρίων, 5*****	123	246	ΝΑΙ
Ναυσικά (Westin), 5*****	162	319	ΝΑΙ
Συγκρότημα καμπανών	62	124	ΝΑΙ
ΑΦΡΟΔΙΤΗ	169	338	ΟΧΙ
ΣΥΝΟΛΟ	516	1.027	

Αναλυτικότερα το συγκρότημα περιλαμβάνει τις εξής εγκαταστάσεις:

1. Το **ξενοδοχείο «Αρίων»**, το οποίο ανεγέρθη το 1960. Το 1971 με την υπ' αριθ.25820/05.11.1971 άδεια οικοδομής προστέθηκε ο 4^{ος} όροφος και το 1975 με την υπ' αριθ. 6168/3.9.75 οικοδομική άδεια προστέθηκε εσωτερική κολυμβητική δεξαμενή στο 1^ο υπόγειο. Το 2004 με την άδεια 4/2004 ανακαινίστηκε και εκσυγχρονίσθηκε. Στην τελική του μορφή όπως είναι σήμερα, το ξενοδοχείο αποτελείται από δύο (2) υπόγεια, ισόγειο, μεσώροφο και τέσσερις (4) ορόφους.

Η συνολική επιφάνεια του ξενοδοχείου ανέρχεται σε 12.869,22m², ενώ η καλυπτόμενη επιφάνεια σε 2.970,15m². Περιλαμβάνει συγκρότημα Spa με κλειστή κολυμβητική δεξαμενή (κάλυψης 797,65m² και δόμησης 626,60m²), εστιατόρια και αίθουσες συνεδριάσεων. Στον άμεσο περιβάλλοντα χώρο είναι κατασκευασμένη ανοιχτή κολυμβητική δεξαμενή με αποδυτήρια και χώρους υγιεινής, κάλυψης και δόμησης 78,37m².

Στην εικόνα που ακολουθεί παρουσιάζεται μια άποψη του ξενοδοχείου στη σημερινή του μορφή στην οποία διακρίνεται η πρόσοψή του.



Εικόνα 4.1.1-2: Άποψη από Βορειοδυτικά του Ξενοδοχείου «Αρίων» (Πηγή: BingMaps)

2. Το **συγκρότημα Καμπανών**, αποτελούμενο από είκοσι τρία (23) ισόγεια κτίρια δύο τύπων. Τα κτίρια κατασκευάστηκαν βάσει της υπ' αριθ. 13549/20.10.1960 οικοδομικής άδειας. Με την υπ' αριθ. 4/2008 οικοδομική άδεια και την αναθεώρηση αυτής (υπ' αριθ.006/2012) ανακαινίσθηκαν στο σύνολό τους και διατηρούνται σε αυτή τη μορφή έως σήμερα. Τα είκοσι τρία (23) αυτά κτίρια επιμερίζονται σε εξήντα δύο(62) μονάδες, δώδεκα (12) εκ των οποίων έχουν ιδιωτική πισίνα διαστάσεων 4,30x3,70x1,30m (τύπου Α) και 9,20x3,70x1,30m (τύπου Β). Στο συγκρότημα περιλαμβάνονται δύο (2) «οφίς» (βοηθητικοί χώροι για την λειτουργία των καμπανών) και στεγασμένοι μηχανολογικοί χώροι. Η τελική δόμηση και κάλυψη του τμήματος αυτού ανέρχεται στα 3.395,62m². Στην εικόνα που ακολουθεί παρουσιάζεται μια άποψη του συγκροτήματος των καμπανών στη σημερινή τους μορφή.



Εικόνα 4.1.1-3: Άποψη από δυτικά του Συγκροτήματος των καμπανών του Αστέρα Βουλιαγμένης (Πηγή: BingMaps)

3. Το “clubhouse”, το οποίο κατασκευάστηκε με την ίδια άδεια κατασκευής των καμπανών του 1960 και είχε ως σκοπό την εξυπηρέτηση των ενοίκων τους. Με την υπ’ αριθ. 5/2004 άδεια το κτίσμα αυτό ανακαινίσθηκε και λειτουργεί σήμερα ως αυτόνομο εστιατόριο. Αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και έναν (1) όροφο. Η κάλυψή του ανέρχεται στα 731,29m² και η δόμησή του στα 850,41m².
 4. Το ξενοδοχείο **Westin (Ναυσικά)**, κατασκευάστηκε το 1977 με την υπ’ αριθ. 5160/22.9.77 άδεια οικοδομής και αποτελείται από επτά ορόφους. Διαθέτει δώμα και κεντρική είσοδο στον 6^ο όροφο. Ανακατασκευάστηκε το 2004 σύμφωνα με την 3/2004 άδεια οικοδομής. Η δόμηση των ορόφων ανέρχεται σε 17,423,77m². Η συνολικά χτισμένη επιφάνειά του καταλαμβάνει 26.801,10m², ενώ η καλυπτόμενη επιφάνειά του 6.368,71m². Το ξενοδοχείο αποτελείται από ισόγειο, έξι (6) ορόφους και δώμα με μηχανολογικές εγκαταστάσεις. Περιλαμβάνει ανοικτή κολυμβητική δεξαμενή, εστιατόρια, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων και συνεδριακούς χώρους, χώρο φύλαξης και απασχόλησης παιδιών, γυμναστήριο και υπόγειο Parking.
- Στην εικόνα που ακολουθεί παρουσιάζεται μια άποψη του ξενοδοχείου στη σημερινή του μορφή.



Εικόνα 4.1.1-4: Άποψη από Βορειοδυτικά του Ξενοδοχείου «Ναυσικά» (Πηγή: BingMaps)

5. Το ξενοδοχείο **«Αφροδίτη»**, το οποίο ανεγέρθη το 1980 με την οικ. άδεια 2591/24.4.80 και αποτελείται από έξι (6) ορόφους με κεντρική είσοδο στον 4^ο όροφο. Η συνολική του κάλυψη είναι 6.764m² και η δόμηση 12.080,15m² με συνολικά κτισμένη επιφάνεια περί των 20.000m². Βρίσκεται εκτός λειτουργίας και δεν πρόκειται να λειτουργήσει με την παρούσα δομική και λειτουργική του μορφή. Έχουν νομιμοποιηθεί υπερβάσεις με το άρθρο 22 του Ν. 1577/85, την οικοδομική άδεια 10/2007 και έχει εκδοθεί άδεια αποζηλώσεων 17/2007.

Στην εικόνα που ακολουθεί παρουσιάζεται μια άποψη του ξενοδοχείου στη σημερινή του μορφή στην οποία είναι εμφανής η μακρόχρονη εγκατάλειψή του.



Εικόνα 4.1.1-5: Άποψη από Νότια του Ξενοδοχειακού συγκροτήματος «Αφροδίτη» (Πηγή: BingMaps)

6. Το **Snack Bar (Μούσες)**, ένα διώροφο κτίσμα με κάλυψη $230,44\text{m}^2$, συνολικής επιφάνειας $304,00\text{m}^2$, από το οποίο έχει νομιμοποιηθεί με την άδεια υπ. αριθ. 13/1996 τμήμα δόμησης $153,00\text{m}^2$.
7. Τα **κτίρια λουτρικών εγκαταστάσεων** τα οποία κατασκευάστηκαν το 1960 σύμφωνα με την οικοδομική άδεια 6859/1960. Αποτελούνται από δύο (2) αυτόνομες ενότητες και την κεντρική είσοδο. Εξυπηρετούν τους λουόμενους στην πλαζ του Αστερά με εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια, sra, ιατρείο, αποδυτήρια και χώρους υγιεινής. Εντός των ορίων της ιδιοκτησίας, η συνολική τους κάλυψη είναι $1.818,62\text{m}^2$ και η δόμηση $1.316,58\text{m}^2$.
8. Το κτίριο της **κεντρικής εισόδου**, αρχικά κατασκευάστηκε το 1960 με την άδεια κατασκευής του συγκροτήματος καμπανών (13549/20.10.1960) και στην συνέχεια με την άδεια 1/2008 ανακαινίσθηκε στην σημερινή της μορφή. Έχει κάλυψη $84,24\text{m}^2$ και δόμηση $31,68\text{m}^2$.
9. Οι **αθλητικές εγκαταστάσεις και η αίθουσα μελών τένις** (κατασκευάστηκε το 1994 και νομιμοποιήθηκε με την άδεια 27/2001 μετά από την εξαίρεση από κατεδάφιση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1512/85, άρθρο 8, παρ. 8, 5). Στο τμήμα αυτό προσδίδεται κάλυψη και δόμηση $172,53\text{m}^2$.

10. Το υπόγειο κτίριο που περιλαμβάνει **αποδυτήρια – αποθήκες – γραφεία – πλυντήρια**, κάτω από το γήπεδο τένις, κατασκευής 1971 με άδεια οικοδομής την 17539/1971. Σύμφωνα με νέα άδεια η οποία είναι στο στάδιο έκδοσης ο χώρος αυτός μετατρέπεται σε συνεδριακό χώρο 2.934,00m².
11. Τα κτίριο του **ASTIRSKICLUB** και των **χώρων υγιεινής** στην παραλία του ξενοδοχείου «ΑΡΙΩΝ» νομιμοποιήθηκαν με την άδεια του 2004 και έχουν κάλυψη και δόμηση 38,10m² και 19,20m² αντίστοιχα. Βρίσκονται όμως εντός ζώνης αιγιαλού και εκτός ορίων ιδιοκτησίας, οπότε για το παρόν ΕΣΧΑΔΑ θεωρούνται κατεδαφιστέα.
12. Ο **ηλεκτρικός πίνακας** στον λόφο του ξενοδοχείου WESTIN-NAYΣΙΚΑ νομιμοποιήθηκε με την άδεια του 2004 και έχει δόμηση και κάλυψη 4,40m².
13. Το **BAR 37** στην παραλία των καμπανών ανακαινίσθηκε με την άδεια 1/2008 και έχει κάλυψη και δόμηση 77,65 m².
14. Το **ελικοδρόμιο** στη ΝΔ πλευρά του οικοπέδου έκτασης 1.256m², το οποίο λειτουργεί από το 1979 σύμφωνα με την υπ' αριθμό Ε2/Α/34876/6505 έγκριση λειτουργίας της Υ.Π.Α.
15. Τις **λιμενικές εγκαταστάσεις** για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών της μονάδας (ως λειτουργικά συνδεόμενες με το ακίνητο):
 - Κατά μήκος της παράκτιας ζώνης, από το ξενοδοχείο Ναυσικά έως και το Αρίων, έχει κατασκευαστεί δρόμος μεταβλητού πλάτους μήκους 110m περίπου και καθ' όλο το μήκος της βόρειας πλευράς του δρόμου έχει θωρακιστεί η παράκτια ζώνη με φυσικούς ογκολίθους.
 - Έμπροσθεν του ξενοδοχείου Αρίων έχουν κατασκευαστεί κρηπίδωματα συνολικού μήκους 200m περίπου.
 - Έμπροσθεν του ξενοδοχείου Ναυσικά έχουν κατασκευαστεί λιμενικά έργα, τα οποία διακρίνονται σε 70m εξωτερικής θωράκισης πρανών και 380m (περίπου) κρηπίδωμάτων.
 - Έμπροσθεν του ξενοδοχείου Αφροδίτη έχει κατασκευαστεί μικρός λιμενίσκος, ο οποίος σχηματίζεται από προσήνεμο και υπήνεμο μόλο εκ φυσικών ογκολίθων και εσωτερική κρηπίδωση.

Ο προσήνεμος μόλος σχήματος «Γ» εκτείνεται υπό γωνία στην υφιστάμενη ακτογραμμή, με διεύθυνση σχεδόν δυτική για μήκος 40m περίπου και εν συνεχεία κάμπτεται και εκτείνεται για περαιτέρω 75m με διεύθυνση ΒΔ. Ο υπήνεμος μόλος εκτείνεται σχεδόν κάθετα στην υφιστάμενη ακτογραμμή και έχει μήκος 30m. Στην παρούσα φάση τα λιμενικά έργα δεν έχουν κάποια ιδιαίτερη χρήση καθώς το ξενοδοχείο Αφροδίτη δεν λειτουργεί.

- Έμπροσθεν του συγκροτήματος των καμπανών διαμορφώνεται κόλπος, στο μυχό του οποίου είναι συσσωρευμένη λεπτόκοκκη άμμος κόκκινου χρώματος. Περιμετρικά του κόλπου έχει κατασκευαστεί μονοπάτι πλάτους 2m περίπου. Στο δυτικό άκρο του κόλπου έχουν διαμορφωθεί δύο εξέδρες από σκυρόδεμα ορθογώνιου σχήματος. Ανάντη και κατάντη των εξόδρων υπάρχουν φυσικοί ογκόλιθοι.
- Βορείως της παραλίας του Αστερά, έχει κατασκευαστεί κυματοθραύστης από φυσικούς ογκολίθους μήκους 30m περίπου.

16. Το **εσωτερικό οδικό δίκτυο, θέσεις στάθμευσης, τρεις κόμβους εισόδου**[εκ των οποίων χρησιμοποιείται ο ένας (B)].

17. **Μια σειρά άλλων κατασκευών**, λειτουργικά βοηθητικού χαρακτήρα για το ξενοδοχειακό συγκρότημα, για τις οποίες όμως δεν έχει εκδοθεί νόμιμη άδεια και ως εκ τούτου θα πρέπει να τακτοποιηθούν στα πλαίσια της ισχύουσας νομοθεσίας ή να απομακρυνθούν/καθαιρεθούν.

Τα κτίρια των εγκαταστάσεων του συγκροτήματος είναι έργα μεγάλων ελλήνων αρχιτεκτόνων των περασμένων δεκαετιών. Οι εγκαταστάσεις της πλαζ, τα είκοσι τρία (23) κτίρια των καμπανών και το clubhouse είναι έργα των αρχιτεκτόνων Κ. Βουτσινά και Θ. Θεοφιλόπουλου. Τα κτίρια των ξενοδοχείων «Αρίων» και «Ναυσικά», οι βοηθητικές τους εγκαταστάσεις (εξωτερικές πισίνες, αποδυτήρια πισινών, τένις, τένις club, πλυντήρια, αποθήκες) καθώς και το κτίριο του SNACK BAR «ΜΟΥΣΕΣ» είναι έργα της αρχιτεκτονικής ομάδας των Ε. Βουρέκα, Α. Γεωργιάδη και Κ. Δεκαβάλλα. Το κτίριο του ξενοδοχείου «Αφροδίτη» είναι έργο της ομάδας των Ν. Χατζημιχάλη, Γ. Νικολετόπουλου, Β. Μπογάκου, Δ. Αντωνάκη και Γ. Αναγνωστόπουλου.

4.1.3. Περιγραφή κτιριακών εγκαταστάσεων βάσει αποτύπωσης

Από την αναλυτική αποτύπωση των κτισμένων χώρων εντός του ακινήτου, έχει εξακριβωθεί η ακριβής έκταση του κτισμένου χώρου εντός της έκτασης, η οποία αποτελείται από το σύνολο:

- των χώρων κύριας χρήσης προσμετρούμενων στον Σ.Δ. κατασκευασμένων βάσει εγκεκριμένης οικοδομικής αδείας,
- των χώρων κύριας χρήσης προσμετρούμενων στον Σ.Δ. κατασκευασμένων εκτός οικοδομικής αδείας (αυθαίρετα),
- των χώρων βοηθητικής ή και κύριας χρήσης μη προσμετρούμενων στον Σ.Δ. (βάσει πολεοδομικής νομοθεσίας) κατασκευασμένων βάσει εγκεκριμένων

οικοδομικών αδειών.

- των χώρων βοηθητικής χρήσης μη προσμετρούμενων στον Σ.Δ. (βάσει πολεοδομικής νομοθεσίας) κατασκευασμένων εκτός εγκεκριμένων αδειών (αυθαίρετα),
- των μη υλοποιημένων χώρων των οποίων η οικοδομική άδεια βρίσκεται στο στάδιο της τελικής έγκρισης.

Στην ανάλυση που ακολουθεί υπάρχει συνοπτική παρουσίαση του συνόλου του κτισμένου περιβάλλοντος εντός του ακινήτου, όπως αυτό αποτυπώθηκε το έτος 2014 (βλ. ακόλουθο πίνακα 4.1.3-1).

Στις εγκεκριμένες άδειες αποτυπώνονται υλοποιημένοι χώροι με δόμηση 49.274,80m² με κάλυψη 25.505,02m², μη υλοποιημένος υπόγειος χώρος με χρήση συνεδριακού κέντρου δόμησης και κάλυψης 2.934,00m², καθώς και χώροι όπως υπόγειες αποθήκες, Η/Μ χώροι και parking, μη προσμετρούμενοι στον Σ.Δ. αλλά νόμιμα κατασκευασμένοι που αντιστοιχούν σε έκταση δόμησης 18.611,33m² και κάλυψης 1.290,00m².

Μέρος των κατασκευών εκτός αδειών (προσμετρούμενων και μη) βρίσκεται:

- εντός των κτιριακών εγκαταστάσεων των νόμιμα υφιστάμενων κατασκευών, είτε λόγω αλλαγής χρήσης είτε λόγω νέων κατασκευών σε επέκταση των υφιστάμενων,
- σε μεμονωμένες κατασκευές διάσπαρτες στην έκταση του ακινήτου.

Οι αυθαίρετοι χώροι που προσμετρούν στον Σ.Δ. του ακινήτου αντιστοιχούν σε υπέρβαση δόμησης 5.705,43m² και κάλυψης 2.333,57m². Οι αυθαίρετοι χώροι που δεν προσμετρούν στον Σ.Δ. αντιστοιχούν σε επιπρόσθετη εκμετάλλευση 3.564,12m² και κάλυψη επί εδάφους 237,86m².

Από τα άνωθεν προκύπτει συνολική εκμετάλλευση εντός του ακινήτου 77.155,68m² με καλυπτόμενη επιφάνεια εδάφους 29.366,45m².

Η υφιστάμενη **επιτρεπόμενη δόμηση** εντός του ακινήτου είναι:

$$301.864,99\text{m}^2 \times 0,20 = \mathbf{60.373\text{m}^2} > 49.274,80 + 2.934,00 + 5.705,43 = \mathbf{57.914,23\text{m}^2}$$

και η **κάλυψη** είναι:

$$301.864,99\text{m}^2 \times 0,10 = \mathbf{30.186,49\text{m}^2} < 25.505,02 + 2.934 + 2.333,57 = \mathbf{30.772,59\text{m}^2}$$

Από τα παραπάνω προκύπτει υπόλοιπο δόμησης εντός του ακινήτου, αλλά και μικρή υπέρβαση στην επιτρεπόμενη κάλυψη (βλ. πίνακα 4.1.3-1).

Πίνακας 4.1.3-1:Χαρακτηριστικά Δόμησης και Κάλυψης της περιοχής «Αστέρας Βουλιαγμένης»

Α/Α	ΚΤΙΡΙΑΚΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΧΩΡΟΙ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥΜΕΝΟΙ ΣΤΟ Σ.Δ. ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ				ΧΩΡΟΙ ΜΗ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥΜΕΝΟΙ ΣΤΟ Σ.Δ. ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ				ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	
		ΒΑΣΕΙ ΕΓΓΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΟΙΚ. ΑΔΕΙΩΝ		ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ		ΒΑΣΕΙ ΕΓΓΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΟΙΚ. ΑΔΕΙΩΝ		ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ			
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)		
		ΚΑΛΥΨΗ	ΔΟΜΗΣΗ	ΚΑΛΥΨΗ	ΔΟΜΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΠΙ ΕΔΑΦΟΥΣ	ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΠΙ ΕΔΑΦΟΥΣ	ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ	ΚΑΛΥΨΗ	ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ
01	ΛΟΥΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Β (ΑΠΟΛΛΩΝ)	363,35	231,70							363,35	231,70
02	ΕΙΣΟΔΟΣ ΛΟΥΤΡΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	16,77	10,78	0,00	26,08				49,40	16,77	86,26
03	ΛΟΥΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Α (ΑΡΤΕΜΙΣ)	1.438,50	1.074,10	0,00	36,20					1.438,50	1.110,30
04	ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΠΙΣΩ ΑΠΟ ΤΙΣ ΛΟΥΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚ. Α			22,00	22,00					22,00	22,00
05	Η/Μ ΧΩΡΟΣ ΠΙΣΩ ΑΠΟ ΛΟΥΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚ.Α							24,76	24,76	24,76	24,76
06	ΔΕΞΑΜΕΝΗ ΥΓΡΑΕΡΙΟΥ					0,00	0,00			0,00	0,00
07	23 ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΜΠΑΝΩΝ	3.189,80	3.189,80	66,78	66,78				177,75	3.256,58	3.434,33
08	ΟΦΙΣ ΚΑΜΠΑΝΩΝ Β	95,56	95,56							95,56	95,56
09	Η/Ζ ΚΑΜΠΑΝΩΝ			38,20	38,20			6,00	6,00	44,20	44,20
10	Η/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΜΠΑΝΩΝ - ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΣ ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ	50,40	50,40							50,40	50,40
11	ΔΕΞΑΜΕΝΗ ΥΓΡΑΕΡΙΟΥ					0,00	0,00			0,00	0,00
12	CLUB HOUSE ΚΑΜΠΑΝΩΝ	731,29	850,41	65,00	65,00				168,90	796,29	1.084,31
13	ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΙΣΟΔΟΣ	84,24	31,68							84,24	31,68
14	ΔΕΞΑΜΕΝΗ ΥΓΡΑΕΡΙΟΥ					0,00	0,00			0,00	0,00
15	BAR 37	77,65	77,65							77,65	77,65
16	ΟΦΙΣ ΚΑΜΠΑΝΩΝ Α	59,86	59,86							59,86	59,86
17	ΔΕΞΑΜΕΝΗ ΥΓΡΑΕΡΙΟΥ					0,00	0,00			0,00	0,00
18	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΑΡΙΩΝ - ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΠΙΣΙΝΑ - SPA	3.767,80	13.495,82	79,21	412,18			0,00	1.853,30	3.847,01	15.761,30
19	ΑΝΟΙΧΤΗ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗ ΔΕΞΑΜΕΝΗ ΑΡΙΩΝΑ - ΜΗΧΑΝΟΣΤΑΣΙΟ					0,00	0,00			0,00	0,00
20	Η/Ζ ΑΡΙΩΝΑ							79,00	79,00	79,00	79,00
21	ΥΠΟΣΤΕΓΟ ΣΤΑΣΗΣ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ							18,35	18,35	18,35	18,35
22	ΑΠΟΔΥΤΗΡΙΑ ΑΝΟΙΧΤΗΣ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗΣ ΔΕΞΑΜΕΝΗΣ ΑΡΙΩΝΑ	78,37	78,37	16,18	16,18					94,55	94,55
23	Η/Μ ΚΛΙΜΑΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΡΙΩΝΑ			125,33	125,33					125,33	125,33
24A	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΝΑΥΣΙΚΑ - WEST-IN	6.368,71	17.423,77	602,35	2.215,45	0,00	6.245,00	0,00	898,26	6.971,06	26.782,48
24B	PARKING ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΝΑΥΣΙΚΑ WEST-IN			3,25	3,25	0,00	3.129,08			3,25	3.132,33
25	ΑΝΟΙΧΤΗ ΠΙΣΙΝΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΝΑΥΣΙΚΑ - WEST-IN					0,00	0,00			0,00	0,00
26	ΔΕΞΑΜΕΝΗ ΥΓΡΑΕΡΙΟΥ					0,00	0,00			0,00	0,00
27	Η/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΝΑΥΣΙΚΑ-WESTIN								142,45	0,00	142,45
28	ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΛΙΚΟΔΡΟΜΙΟΥ	4,40	4,40							4,40	4,40
29	ΑΝΟΙΧΤΗ ΔΕΞΑΜΕΝΗ ΝΕΡΟΥ								36,20	0,00	36,20
30	SNACK BAR "9 ΜΟΥΣΕΣ"	230,44	153,00	0,00	158,24					230,44	311,24
31	ΥΠΟΓΕΙΑ ΔΕΞΑΜΕΝΗ ΠΥΡΟΣΒΕΣΗΣ					640,00	640,00			640,00	640,00
32	Η/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΑΙΟΛΟΥ			5,30	5,30					5,30	5,30
33	ΑΙΟΛΟΣ			481,23	481,23				25,75	506,98	506,98
34	W.C. ΑΙΟΛΟΥ			58,12	58,12			14,00	14,00	72,12	72,12
35	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΑΦΡΟΔΙΤΗ	6.764,00	12.080,15	75,00	532,79		7.947,25			6.839,00	20.560,19
36	ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ					650,00	650,00			650,00	650,00
37	ΚΤΙΡΙΟ ΜΕΛΩΝ TENNIS	172,53	172,53	10,87	10,87					183,40	183,40
38	ΑΠΟΔΥΤΗΡΙΑ TENNIS CLUB	208,95	0,00							208,95	0,00
39	ΓΡΑΦΕΙΑ- ΔΙΟΙΚΗΣΗ	1.802,40	194,82	329,44	1.076,92					2.131,84	1.271,74
40	ΔΕΞΑΜΕΝΕΣ ΝΕΡΟΥ - Η/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ							70,00	70,00	70,00	70,00
41	ΘΕΡΜΟΚΗΠΙΑ			232,35	232,35					232,35	232,35
42	ΙΣΟΒΟΧ			37,35	37,35					37,35	37,35
43	ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ ΔΕΗ			73,45	73,45					73,45	73,45
44	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ ΕΙΣΟΔΟΣ			12,16	12,16					12,16	12,16
	ΣΥΝΟΛΟ	25.505,02	49.274,80	2.333,57	5.705,43	1.290,00	18.611,33	237,86	3.564,12	29.366,45	77.155,68
				27.838,59	54.980,23				22.175,45		



Εικόνα 4.1.3-1: Εποπτική άποψη της άμεσης περιοχής μελέτης του έργου (Πηγή: Κτηματολόγιο Α.Ε.)

4.1.4. Υφιστάμενη κατάσταση εγκαταστάσεων και περιβάλλοντα χώρου - Πιέσεις

Εντός του ακινήτου παρατηρείται έντονη διαφοροποίηση στην αντιμετώπιση του ελεύθερου χώρου. Στις περιοχές όπου βρίσκονται χωροθετημένες οι εγκαταστάσεις των εν λειτουργία ξενοδοχειακών μονάδων, ο κοινόχρηστος χώρος του συγκροτήματος χαρακτηρίζεται από πυκνή και υψηλή βλάστηση και φυτεμένες περιοχές με γκαζόν, καλλωπιστικά φυτά και θάμνους και από διαμορφωμένες και συντηρούμενες διαδρομές, που διαχωρίζονται σε αυτές στις οποίες είναι δυνατή η κίνηση οχημάτων και σε αυτές αποκλειστικής χρήσης πεζών. Οι πρώτες είναι κατασκευασμένες από σταμπωτό μπετόν, δίνοντας το χαρακτήρα ήπιας κυκλοφορίας χαμηλών ταχυτήτων στο χώρο, ενώ οι πορείες των πεζών είναι διαμορφωμένες πάνω στην κλίση του εδάφους, με διαδρόμους, ρίχτια και πατήματα από σχιστόπλακες, δημιουργώντας ένα δίκτυο μονοπατιών τα οποία κατηφορίζουν από τα ξενοδοχεία και τις καμπάνες στην παραλία και ενώνουν μεταξύ τους όλες τις εγκαταστάσεις, δημιουργώντας παράλληλη και διακριτή κυκλοφορία πεζών επισκεπτών και οχημάτων μέσα στο χώρο του συγκροτήματος.

Οι εν λειτουργία εγκαταστάσεις είναι σε καλή κατάσταση και λειτουργούν όλη τη διάρκεια του χρόνου (ξενοδοχείο Αρίων) ή κατά περιόδους ανάλογα με την ζήτηση (ξενοδοχείο WEST-IN και οι καμπάνες του ξενοδοχείου Αρίων).

Ο περιβάλλοντας χώρος διατηρείται σε καλή κατάσταση στο τμήμα των εν λειτουργία ξενοδοχειακών μονάδων, όπου η φύτευση είναι φροντισμένη και υπάρχει υπηρεσία συντήρησης καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, ενώ έχει παραμεληθεί στα τμήματα που δεν χρησιμοποιούνται από τους χρήστες των μονάδων αυτών (βλ. εικόνα 4.1.4-1).



Εικόνα 4.1.4-1: Κοινόχρηστοι χώροι ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων

Το νοτιοδυτικό τμήμα της χερσονήσου (από το ξενοδοχείο “Αφροδίτη” μέχρι και τον βοηθητικό υπαίθριο χώρο στάθμευσης του ΑΙΟΛΟΥ και του ξενοδοχείου “ΝΑΥΣΙΚΑ – WEST-IN”) δεν είναι τόσο συχνά επισκέψιμο από χρήστες και εργαζομένους, όσο το υπόλοιπο συγκρότημα. Η βλάστηση γίνεται πιο αραιή, με μικρότερο ποσοστό ανθρώπινης παρέμβασης και φροντίδας. Οι εγκαταστάσεις του ΑΙΟΛΟΥ και των WC δεν χρησιμοποιούνται στην παρούσα φάση και εμφανίζουν τα πρώτα σημάδια φθοράς, ενώ ο οδικός άξονας και η φύτευση, που μέχρι πρόσφατα διατηρούνταν σε καλή κατάσταση, έχουν αρχίσει να εμφανίζουν τα πρώτα σημάδια ελλιπούς συντήρησης και φροντίδας.



Εικόνα 4.1.4-2: Άποψη νοτιοδυτικού τμήματος χερσονήσου

Κατά τόπους, παρατηρούνται αποψιλωμένες και υποβαθμισμένες εκτάσεις, όπως στο τμήμα πέριξ του ελικοδρομίου και στα δυτικά της χερσονήσου (βλ. εικόνες 4.1.4-3 και 4.1.4-4).



Εικόνα 4.1.4-3: Άποψη της περιοχής πέριξ του ελικοδρομίου (πηγή: GoogleEarth)



Εικόνα 4.1.4-4: Αποψιλωμένες και υποβαθμισμένες εκτάσεις και ασθενείς μονάδες χαλεπίου πεύκης (πηγή: «Οικονομοτεχνική Ανάλυση και αξιολόγηση βιωσιμότητας της αξιοποίησης του Αστέρα Βουλιαγμένης»)

Σε αντίθεση με τις εν λειτουργία εγκαταστάσεις, η εικόνα του εγκαταλελειμμένου ξενοδοχείου «Αφροδίτη» είναι απογοητευτική. Οι φθορές οφείλονται στην εγκατάλειψη, την έλλειψη συντήρησης, την έκθεση στο θαλάσσιο περιβάλλον, την κακή φύλαξη, την χρήση του ως αποθηκευτικού χώρου για τις υπόλοιπες, σε λειτουργία, ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις.

Τα αποτελέσματα των λεηλασιών και η αφαίρεση οικοδομικών υλικών, αλλά και ο βανδαλισμός και η πρόκληση φθορών σε ό,τι δεν μπορούσε να αφαιρεθεί, ενέργειες που παρατηρούνται κατά κόρον τα τελευταία χρόνια, έχουν αφήσει έντονα τα

σημάδια τους στο κτίριο και στον περιβάλλοντα χώρο του. Έχει πραγματοποιηθεί πλήρης αποξήλωση κάθε οικοδομικού υλικού από το κτίριο, το οποίο στην παρούσα φάση αποτελείται αποκλειστικά από τον στατικό του φορέα και μέρος της τοιχοποιίας. Ο φέρων οργανισμός έχει παραμείνει ασυντήρητος και τα στοιχεία/μέλη του εμφανίζονται σε εξαιρετικά κακή κατάσταση. Ο περιβάλλον χώρος παρουσιάζει την ίδια εικόνα εγκατάλειψης, με το κτίριο του Ξενοδοχείου.



Εικόνες 4.1.4-5: Άποψη του εγκαταλελειμμένου ξενοδοχείου «Αφροδίτη» και χώρων αυτού

Στο τμήμα του νότιου άκρου της χερσονήσου (θεσμοθετημένη ζώνη 1α Δ/τος 2004, ΦΕΚ 254Δ'/5.3.2004), η βλάστηση περιορίζεται σε χαμηλούς θάμνους που αναπτύσσονται σε βραχώδες έδαφος και οι διαμορφώσεις περιορίζονται στον κεντρικό οδικό άξονα και από εκεί σε μικρές πορείες πεζών διαμορφωμένες επί του φυσικού εδάφους και αναγλύφου (βλ. εικόνα 4.1.4-6).



Εικόνα 4.1.4-6: Άποψη του νότιου τμήματος της χερσονήσου [Ζώνη ΙΑ προτεινόμενου ΕΣΧΑΔΑ (ζώνη 1α ΠΔ 1.3.2004)]

Γενικότερες παρατηρήσεις επί της βλάστησης εντός του ακινήτου είναι ότι σε όσα σημεία δεν έχει μεσολαβήσει η ανθρώπινη παρέμβαση, τόσο στην φύτευση, όσο και στην συντήρηση, παρατηρείται μεγάλη και άνιση πυκνότητα δέντρων, κατά κύριο λόγο πεύκων, τα οποία όμως λόγω της έλλειψης αρδευτικού συστήματος, της εγγύτητάς τους με τη θάλασσα, της εξαιρετικής πύκνωσης σε σημεία και της έλλειψης βιοποικιλότητας είναι στην πλειοψηφία τους ασθενή, μη μπορώντας να αξιοποιήσουν πλήρως τις δυνατότητες ανάπτυξής τους.

Στην παραλιακή ζώνη οι εγκαταστάσεις καθώς και οι προβλήτες του συγκροτήματος παρουσιάζουν έντονα προβλήματα λόγω της έκθεσής τους στο θαλάσσιο περιβάλλον και σε συνδυασμό με τον τρόπο κατασκευής τους γίνεται επιτακτική η διαδικασία της επισκευής και σε πολλές περιπτώσεις ανακατασκευής τους σε ετήσια βάση.

Υπάρχουν ωστόσο περιβαλλοντικά και άλλα προβλήματα στη χερσόνησο του Αστερά που επιβαρύνουν το περιβάλλον και το φυσικό τοπίο και πρέπει να αντιμετωπιστούν, όπως:

- Εγκαταλελειμμένα κελύφη κατασκευών (π.χ. «Αφροδίτη»), που υποβαθμίζουν το ξενοδοχειακό συγκρότημα και τη χερσόνησο στο σύνολό της περιβαλλοντικά, αισθητικά και λειτουργικά και αυθαίρετες κατασκευές που πρέπει να ρυθμιστούν (υπαγωγή στον Ν. 4178/2013 ή κατεδάφιση).
- Απουσία ολοκληρωμένου περιβαλλοντικού σχεδιασμού, περιλαμβανομένων μεθόδων για την εξοικονόμηση της ενέργειας και την ορθολογική διαχείριση των υδάτινων πόρων.
- Έλλειψη επαρκών θέσεων υπόγειων χώρων στάθμευσης, με αποτέλεσμα την λειτουργική υποβάθμιση και την περιβαλλοντική επιβάρυνση εν γένει από την υπαίθρια στάθμευση (βλ. εικόνα 4.1.4-7).
- Έλλειψη επαρκούς μέριμνας για τον εμπλουτισμό της βλάστησης στο μεγαλύτερο τμήμα της χερσονήσου (ειδικά στο ΝΔ τμήμα της) η οποία προκαλεί τη συνεχιζόμενη εξασθένιση ομοειδών δένδρων σε σημεία τοπικών πυκνώσεων, την υποβάθμιση των βιοτόπων, της οικολογικής αξίας και της βιοποικιλότητας της ευρύτερης περιοχής της χερσονήσου.
- Τα υφιστάμενα εν λειτουργία ξενοδοχεία, παρά την καλή συντήρηση που έχουν, χρειάζονται αναβάθμιση, αισθητική, περιβαλλοντική και λειτουργική στο πλαίσιο ενός συνολικού και περιβαλλοντικά φιλικού σχεδιασμού για να είναι διεθνώς ανταγωνιστικά.



Εικόνα 4.1.5-4: Στάθμευση εντός του ακινήτου



Εικόνα 4.1.4-8: Τμήματα δικτύων υποδομών του ακινήτου

4.1.5. Ασφάλεια κοινού

Στο σύνολό τους οι εγκαταστάσεις που είναι προσβάσιμες από το κοινό, εντός της έκτασης του «Αστέρα Βουλιαγμένης» κρίνονται ασφαλείς, με εξαίρεση τον εγκατελελειμμένο όγκο της «Αφροδίτης». Το νοτιοδυτικό και νότιο τμήμα της χερσονήσου, η χρήση του οποίου είναι συγκριτικά πιο περιορισμένη τα τελευταία χρόνια, χρήζει άμεσης βελτίωσης, συντήρησης και εξυγίανσης, τόσο στο θέμα της χλωρίδας, όσο και των διαμορφώσεων, ώστε να καταστεί και αυτό ασφαλές αλλά και δελεαστικό για τους χρήστες των εγκαταστάσεων όσο και για το κοινό το οποίο θα επισκεφθεί τον χώρο και τις ξενοδοχειακές μονάδες.

4.1.6. Περιγραφή λοιπών εγκαταστάσεων χερσονήσου, εκτός του συγκροτήματος «Αστέρα Βουλιαγμένης»

Πέραν του άμεσου γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του παρόντος ΕΣΧΑΔΑ που παρουσιάστηκε ανωτέρω και εφόσον θα εξεταστεί και το σύνολο της χερσονήσου «Μικρό Καβούρι», κρίνεται σκόπιμο να παρατεθεί παρακάτω και η περιγραφή των υποδομών των λοιπών ακινήτων και εκτάσεων εκτός του άμεσου πεδίου εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ και εντός της χερσονήσου «Μικρό Καβούρι».

4.1.6.1. Ναυτικός Όμιλος Βουλιαγμένης

Στην έκταση του Ν.Ο. Βουλιαγμένης πέραν των διαμορφώσεων επί του θαλάσσιου μετώπου και των εκτελεσμένων λιμενικών έργων, είναι κατασκευασμένα ένα ανοικτό

κολυμβητήριο, γυμναστήριο, ιατρείο, εστιατόριο, ξενώνας αθλητών, αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, κτίριο διοίκησης, αίθουσες διδασκαλίας, κυλικεία, χώροι αποθήκευσης και χώροι φύλαξης σκαφών, κτήριο αποδυτηρίων και χώρων υγιεινής για τους αθλητές, κiosk και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης οχημάτων και σκαφών. Ο περιβάλλων χώρος είναι διαμορφωμένος με διαδρομές για οχήματα και πεζούς και με περιοχές στάσης με κiosk και καθιστικά. Η γενική κατάσταση των εγκαταστάσεων και παροχών κρίνεται επαρκής και ασφαλής για το κοινό.

4.1.6.2. Μαρίνα ΕΟΤ

Πλησίον των ορίων του συγκροτήματος του Αστερά και συγκεκριμένα σε απόσταση 100m από την είσοδο του συγκροτήματος εντοπίζεται η **Μαρίνα Βουλιαγμένης**, η οποία απεικονίζεται στην εικόνα που ακολουθεί.



Εικόνα 4.1.7.2-1: Άποψη από νότια της Μαρίνας Βουλιαγμένης (Πηγή: BingMaps)

Η Μαρίνα βρίσκεται νότια της Αθήνας, 20 km από το λιμάνι του Πειραιά, στον Κόλπο του Σαρωνικού, στην περιοχή Μικρό Καβούρι της Βουλιαγμένης και δίπλα ακριβώς από το Ξενοδοχειακό Συγκρότημα Astir Palace. Το σημείο που βρίσκεται σήμερα η Μαρίνα της Βουλιαγμένης ονομαζόταν «το Λιμάνι του Χαράρ», ενώ η ευρύτερη περιοχή ονομαζόταν «Κόκκινα Χώματα». Η σημερινή της μορφή προήλθε από τις δύο νησίδες που ενώθηκαν με την ξηρά. Αρχικά κατασκευάστηκε η προβλήτα της Μαρίνας, ενώ οι εγκαταστάσεις επεκτάθηκαν στην αριστερή είσοδο του λιμανιού.

Η Μαρίνα Βουλιαγμένης, που πλέον ονομάζεται «Astir Marina», από το τέλος του 2012 μισθώθηκε από την εταιρία «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης ΑΞΕ» για 40 χρόνια. Η εταιρία έχει δεσμευτεί για την ενίσχυση της προστασίας που παρέχεται στα ελλιμενιζόμενα σκάφη, την αναβάθμιση, την ανακαίνιση των υποδομών της θαλάσσιας και χερσαίας ζώνης και τον εκσυγχρονισμό της Μαρίνας.

Χαρακτηριστικά Μαρίνας: Το βάθος της Μαρίνας κυμαίνεται από 2,5 m έως 5,5 m και έχει 102 θέσεις εσωτερικά και μία θέση στο ακρομόλιό της. Στις εσωτερικές θέσεις ελλιμενίζονται σκάφη μέχρι 45m, ενώ στο ακρομόλιό της μπορεί να δεχτεί διερχόμενα σκάφη μέχρι και 60m. Λόγω της υψηλής πληρότητας της μαρίνας, τα διερχόμενα σκάφη εξυπηρετούνται με σειρά προτεραιότητας, ανάλογα με την διαθεσιμότητα. Κατά προτεραιότητα και εκτός λίστας εξυπηρετούνται τα διερχόμενα σκάφη των πελατών του ξενοδοχείου Astir Palace.

Παροχές: Η Astir Marina είναι προσβάσιμη όλο το 24ωρο και διαθέτει φώτα εισόδου, παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, παροχή νερού, τηλεφωνικές θυρίδες (60 θέσεις), πρώτες βοήθειες και χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων. Οι εγκαταστάσεις ελέγχονται επτά ημέρες την εβδομάδα από φύλακες ασφαλείας.

Φυσικό τοπίο: Χωροθετημένη σε ένα περιβάλλον φυσικού κάλλους, η Μαρίνα προσφέρει στους χρήστες της υψηλά επίπεδα ιδιωτικότητας και αποτελεί προτιμητέο τόπο ελλιμενισμού για σκάφη ιδιοκτητών υψηλού βιοτικού επιπέδου. Η μορφολογία της εντός της χερσονήσου ενισχύει τον ασφαλή ελλιμενισμό, ενώ η ευρύτερη προσέγγισή της με περιβαλλοντικά κριτήρια, που εστιάζεται στην προστασία του θαλάσσιου και του χερσαίου χώρου δημιουργούν συγκριτικό πλεονέκτημα. Από την περιοχή της Βούλας μέχρι την Μαρίνα της Βουλιαγμένης, υπάρχει μια διαδοχή από φυσικά και ανθρωπογενή τμήματα της ακτής, που βρίσκονται πλέον σε ισορροπία μεταξύ τους και γενικά το αισθητικό αποτέλεσμα είναι πλέον αρκετά ικανοποιητικό. Δεν υπάρχουν έργα σε εξέλιξη αυτή την στιγμή και η θαλάσσια ζωή έχει αποκατασταθεί.

Λόγω της μεγάλης αξίας της γης και των σημαντικών τουριστικών εγκαταστάσεων που υπάρχουν στην περιοχή (Αστέρας Βουλιαγμένης, Μαρίνα κ.ά.), οι όποιες παρεμβάσεις (ανακαινίσεις – επεκτάσεις) θα γίνουν με γνώμονα την προστασία του θαλάσσιου περιβάλλοντος και του φυσικού τοπίου. Πρόκειται για ένα πρότυπο ανάπτυξης, όπου το ανθρωπογενές περιβάλλον, που αντικατέστησε το φυσικό τοπίο, πρέπει να διατηρεί σε μεγάλο βαθμό την αισθητική και οικολογική του ποιότητα, δεδομένου ότι σε αυτή στηρίζει την υψηλή οικονομική του αξία.

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι η τοποθεσία που βρίσκεται η AstirMarina, δεν εντάσσεται σε κάποια προστατευόμενη περιοχή του δικτύου Natura 2000 και έτσι δεν προστατεύεται με κάποιο ειδικό καθεστώς.

Στην έκταση της Μαρίνας του Ε.Ο.Τ. είναι κατασκευασμένες εγκαταστάσεις γραφείων, εστιατορίων, αποθηκών και λοιπών υποστηρικτικών εγκαταστάσεων. Οι εγκαταστάσεις διαθέτουν στο σύνολό τους νομιμοποιητικές πράξεις από τον ΕΟΤ και θεωρούνται νόμιμες βάσει αυτού.

Πίνακας 4.1.7.2-1: Εγκαταστάσεις Μαρίνας Βουλιαγμένης

A/A	Εμβαδόν (m ²)	Χρήση Κτιρίου	Παρατήρηση
1	28,45	Αποθήκη (αντλ. καυσίμων)	Αποθήκη (αντλ. καυσίμων)
2	11,36	Αντλιοστάσιο Πυρόσβεσης	Αντλιοστάσιο Πυρόσβεσης
3	630,46	Εστιατόριο "Moorings"	Περιλαμβάνεται: η αποθήκη 1/Ε, η αποθήκη 1/Π και το κλιμακοστάσιο
3α	57,50	Εστιατόριο "Moorings"	Χώρος εστιατορίου Moorings κλεισμένος με υαλοπέτασμα (πλέον του κυρίου όγκου του κτιρίου με α/α 3)
4	37,78	Τελωνείο	
8	65,58	Γραφεία	Εμβαδόν ισογείου
8α	79,13	Γραφεία	Εμβαδόν Α ορόφου: 65.58 + 13.55 εμβαδόν προβόλου)
9	50,73	Κτίριο Υποσταθμού (Υψηλή τάση)	
10	58,78	Κτίριο Υποσταθμού (Χαμηλή τάση)	
11	20,94	Αποθήκη Υποσταθμού	
12	68,23	Κτίριο Τεχνικού Προσωπικού (επέκταση Υποσταθμού)	
13	54,85	Αποθήκη (Transit)	
15	164,67	Κτίριο Προσωπικού (Λιμεναρχείο)	
16	15,32	WC (Ξύλινη Κατασκευή)	
17	11,95	Οικόσκος Ναυτών	

Οι εγκαταστάσεις αυτές στη σημερινή τους μορφή δεν κρίνονται ικανές να ικανοποιήσουν πιθανή αύξηση στον αριθμό των σκαφών προς λιμενισμό ή ανάγκη για πιο σύγχρονες παροχές υψηλότερου επιπέδου, ακόμα και για τον σημερινό φόρτο λιμενισμού.

4.1.7. Ιδιοκτησιακό καθεστώς ακινήτου

Η συνολική έκταση του ακινήτου είναι 301.864,99 m² (βάσει πρόσφατης τοπογράφησης του 2014) και αποτελείται από τα εξής τμήματα:

- α. Το βόρειο τμήμα, έκτασης 178.118,12m² (τοπογράφηση 2014), ιδιοκτησίας «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΑΞΕ».
- β. Το τμήμα έκτασης 7.223,13m² (τοπογράφηση 2014) μεταξύ παλαιού και νέου αιγιαλού μπροστά από το ξενοδοχείο «NAYSIKA- WEST-IN», ιδιοκτησίας ΤΑΙΠΕΔ.
- γ. Το νότιο τμήμα, έκτασης 116.523,74m² (τοπογράφηση 2014), η ψιλή κυριότητα του οποίου ανήκει στο «ΤΑΙΠΕΔ», η δε επικαρπία μέχρι το τέλος του 2029 στην «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ».

Δεν υπάρχουν καταπατήσεις στην έκταση του ακινήτου.

Το ακίνητο του Ν.Ο. Βουλιαγμένης αποτελεί ιδιοκτησία δημοσίου που είναι παραχωρημένη στον Ν.Ο. Βουλιαγμένης.

Η Μαρίνα αποτελεί ιδιοκτησία του Ε.Ο.Τ και από το 2012 έχει εκμισθωθεί στην «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΑΞΕ» για διάρκεια 40 ετών.

Το σύνολο των εκτάσεων προστασίας τοπίου (πλην του τμήματος εντός ορίων του οικοπέδου του ΤΑΙΠΕΔ) αποτελεί ιδιοκτησία δημοσίου.

Ακολουθεί σύντομη ιστορική αναδρομή:

- Η ευρύτερη περιοχή του ακινήτου έκτασης 500.000m² περίπου περιήλθε κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (ΕΟΤ) το 1958, με αγορά από τον Ο.Δ.Ε.Π.
- Το 1972 (ΦΕΚ 122/Α/20.7.1972) η εταιρία «ΑΣΤΗΡ ΑΞΕ» αποκτά με αγορά από τον ΕΟΤ την πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή σε έκταση 190 στρ. περίπου.

- Το 1975 (ΦΕΚ 177/Α/14.7.1976) η εταιρία «ΑΣΤΗΡ ΑΞΕ» αποκτά την επικαρπία προς πλήρη χρήση, κάρπωση και εκμετάλλευση για 45 χρόνια επί τμήματος της αρχικής έκτασης, εμβαδού 110.000m² περίπου.
- Το 1998 πραγματοποιείται η σύσταση της εταιρείας «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΑΞΕ» με απόσχιση τμήματος κλάδου από την «ΑΣΤΗΡ ΑΞΕ». Η κυριότητα του τμήματος έκτασης 190 στρ. περίπου περιέρχεται στην νέα εταιρεία.
- Το 1999 η έκταση των 110 στρ. εκμισθώνεται από την «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΑΞΕ» για χρονικό διάστημα ως την λήξη της επικαρπίας της «ΑΣΤΗΡ ΑΞΕ» από τον ΕΟΤ.
- Το 2000η «ΑΣΤΗΡ ΑΞΕ» συγχωνεύεται δι' απορροφήσεως από την «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» η οποία και αποκτά το δικαίωμα επικαρπίας επί της έκτασης των 110 στρ.
- Το 2002 τα ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ αποκτούν την ψιλή κυριότητα από τον ΕΟΤ με υπουργική απόφαση.
- Με τη σύσταση του ΤΑΜΕΙΟΥ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ, αυτό αποκτά το 2013 την ψιλή κυριότητα των 110.000m² που ανήκε στην «ΕΤΑ Α.Ε.».
- Με βάση το άρθρ. 70 παρ. 4 του Ν. 4170/2013 (ΦΕΚ 163/Α/12.7.2013) για την έκταση «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» είναι δυνατόν να εκπονηθεί κοινό ΕΣΧΑΔΑ: Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (σχετ. Ν. 3986/2011), υπό την προϋπόθεση ότι η έκταση θα αξιοποιηθεί από κοινού, μέσω εισφοράς από το ΤΑΙΠΕΔ του νοτίου τμήματος της έκτασης στην εταιρεία ΑΣΤΗΡ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ και στη συνέχεια πώλησης του συνόλου των μετοχών που κατέχουν η ΕΤΕ και το ΤΑΙΠΕΔ στην εν λόγω εταιρεία κατά το άρθρο 5 παρ. 1 περίπτωση Ι του Ν. 3986/2011.

4.1.8. Θεσμικό καθεστώς ακινήτου

4.1.8.1. Υφιστάμενο Πολεοδομικό Καθεστώς

Στην περιοχή μελέτης του έργου και των υφιστάμενων εγκαταστάσεων – δραστηριοτήτων έχουν καθορισθεί οι όροι δόμησης με νομοθετικές πράξεις. Ειδικότερα οι όροι αυτοί έχουν καθορισθεί από το Β.Δ. 28.2.1969 (ΦΕΚ 59/Δ), το

Π.Δ. 19.1.1975 (ΦΕΚ 41Δ/76), το Π.Δ. 24.7.1978 (ΦΕΚ 376/Δ/1978), την Απόφαση Νομάρχη Πειραιά α.π. 436158 (ΦΕΚ 452Δ/28.8.1990) όπως αυτή επαναδημοσιεύτηκε με την απ. 436158/367/7.8.1990 (ΦΕΚ 753/Δ/7.7.1993), όπως συμπληρώθηκε με την α.π.10362/86 (ΦΕΚ 777Δ/29.7.1994) και όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 3105/2003 (ΦΕΚ 29), άρθρο 41§9, το Γενικό πολεοδομικό Σχέδιο για τον Καποδιστριακό Δήμο Βουλιαγμένης και τις τροποποιήσεις του (ΦΕΚ 419Δ/16.6.1989, ΦΕΚ 857Δ/22.10.1991 και ΦΕΚ 1129Δ/24.12.1997) και τέλος το Π.Δ. 1.3.2004 (ΦΕΚ 254/Δ/5.3.2004).

Οι θεσμοθετημένοι όροι δόμησης που προκύπτουν για την άμεση περιοχή μελέτης έχουν ως εξής:

Για το τουριστικό συγκρότημα του «**Αστέρα Βουλιαγμένης**»:

- Χρήση γης: Ζώνη 2δ (ΦΕΚ 254/Δ/5.3.2004) Ζώνη ειδικών χρήσεων τουρισμού – αναψυχής και ειδικότερα κατοικία, αναψυκτήρια και αθλητικές εγκαταστάσεις, εντός ορίων Γ.Π.Σ. με την δυνατότητα εκσυγχρονισμού των υφιστάμενων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων.
- Μέγιστο ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης: $10\% \times 304.429,17 \text{ m}^2 = 30.442,917 \text{ m}^2$.
- Συντελεστής δόμησης: $0,2 \text{ ή } 20\% \times 304.429,17 \text{ m}^2 = 60.885,834 \text{ m}^2$.
- Μέγιστο ύψος: $7,5 \text{ m}^2$.

Επισημαίνεται ότι στο πλαίσιο όλων των προαναφερθεισών νομοθετικών πράξεων από το 1969 έως το 2004 και σύμφωνα και με την εκτίμηση του εξεταζόμενου Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης (ΕΣΧΑΔΑ), η περιοχή του συγκροτήματος του «Αστέρα Βουλιαγμένης» είναι περιοχή **Εντός Σχεδίου Πόλης με ισχύ ειδικών και συγκεκριμένων χρήσεων γης (Τουρισμού - Αναψυχής) και όρων – περιορισμών δόμησης (ειδικά για το ακίνητο του Αστέρα τούτο αναγνωρίζεται και με το ΣτΕ Π.Ε. 28/2015). Το αυτό επιβεβαιώνεται και από το χάρτη που συνοδεύει το Π.Δ.1.3.2004 (ΦΕΚ254/Δ/2004), όπως αυτός αναρτάται στο διαδικτυακό τόπο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας².**

Για την έκταση του **Ν.Ο. Βουλιαγμένης** έχουν ως εξής:

²Οργανισμός Αθήνας Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος <http://www.organismosathinas.gr/>

- Χρήση γης: Ζώνη 7(ΦΕΚ254/Δ/5.3.2004)Ναυταθλητικών εγκαταστάσεων παραχωρημένη από δημόσιο φορέα σε αναγνωρισμένο από την Γ.Γ.Α. αθλητικό σωματείο, μέλος της Ελληνικής Ιστιοπλοϊκής Ομοσπονδίας.
- Δυνατότητα εγκατάστασης αποκλειστικά συγκεκριμένων υποδομών για την εξυπηρέτηση των αθλητών και μελών του ομίλου
- Έκταση 15,5 στρέμματα με κάλυψη 0,30%.
- Σ.Δ. 0,1 με μέγιστη συνολική δόμηση 1.500,00 m².
- Μέγιστο ύψος 6,00m με μέγιστο αριθμό ορόφων δύο (2).
- Εντός ορίων περιοχής εντός σχεδίου.

Για την έκταση της **Μαρίνας του ΕΟΤ** έχουν ως εξής:

- Χρήση γης: Ζώνη 6δ (ΦΕΚ254/Δ/5.3.2004) Λιμένας Αναψυχής Βουλιαγμένης.
- Δυνατότητα εγκατάστασης υποστηρικτικών υποδομών όπως γραφείο διοίκησης, λιμενικό φυλάκιο, αναψυκτήριο-εστιατόριο, χώροι υγιεινής και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης.
- Σ.Δ. 0,01 με μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 350,00m².
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων 4,50m
- Ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από γραμμή αιγιαλού 5m.
- Εκτός σχεδίου (ΦΕΚ254Δ/5.3.2004).

Για τις **περιοχές προστασίας τοπίου** έχουν ως εξής:

- Χρήση γης: Ζώνη 1α (ΦΕΚ254/Δ/5.3.2004)Περιοχή αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας.
- Απαγορεύεται κάθε δόμηση και διατηρείται το ανάγλυφο.

Οι εκτάσεις του Ν.Ο. Βουλιαγμένης και οι χώροι πρασίνου βάσει των ανωτέρω νομοθετικών πράξεων είναι περιοχές εντός σχεδίου, ενώ η Μαρίνα ΕΟΤ είναι περιοχή εκτός Σχεδίου (βλ. εικόνα 3.4.15-1).

4.1.8.2. Αρχαιολογικές δεσμεύσεις – Χαρακτηρισμοί

Στην χερσόνησο του Μικρού Καβουρίου εντοπίζονται οι εξής κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι:

- Αρχαίος Ναός του Απόλλωνος Ζωστήρος και ζώνη 100m περιμετρικά του περιβόλου του (Π.Δ. 9.4.1929 - ΦΕΚ 142/Α/11.04.1929 και Υ.Α. 25666/984/30.5.1957 - ΦΕΚ 265/Α/1.10.1957).
- Ο Λοφίσκος αμέσως μετά το Λαιμό Βουλιαγμένης μήκους 500m και πλάτους 200m περίπου ως και την μικρή κοιλάδα μήκους 300m και πλάτους 200m περίπου, που βρίσκεται δυτικά του κέντρου Μανωλάκου Δράκου (Υ.Α. 157765/9868444/30.12.1958 - ΦΕΚ 24/Β/24.1.1959).
- Ολόκληρη η χερσόνησος του Μικρού Καβουρίου (ΦΕΚ 350/ΑΑΠ/4.10.2013). Με το ΦΕΚ 402/ΑΑΠ/13.11.2013 καθορίζονται ζώνες Α' απολύτου προστασίας αρχαιολογικού χώρου της Βουλιαγμένης, Δήμου Βούλας – Βάρης – Βουλιαγμένης, Περιφέρειας Αττικής. Η πρώτη ζώνη περιλαμβάνει το Ναό του Απόλλωνος Ζωστήρος, το βωμό του, την κρήνη – δεξαμενή στα βόρεια, και την Ιερατική οικία στα ΒΑ. Η δεύτερη ζώνη καθορίζεται στην περιοχή των «ΚΑΜΠΑΝΩΝ», στο λοφίσκο δυτικά της πισίνας του Ν.Ο.Βουλιαγμένης, όπου έχει εντοπιστεί ελληνιστικό κτήριο και προϊστορική εγκατάσταση. Οι δύο αυτές ζώνες στο σύνολό τους ή κατά τμήμα τους βρίσκονται εντός του ακινήτου «Αστήρ Παλλάς».

Από τα ανωτέρω, εντός της έκτασης του ακινήτου και εντός των ορίων ΕΣΧΑΔΑ εμπίπτουν:

1. τμήμα της Ζώνης 100 μέτρων περιμετρικά του περιβόλου του Ναού, ενώ ο ίδιος ο Ναός βρίσκεται εκτός ορίων της έκτασης του ακινήτου του ΑΣΤΕΡΑ,
2. τμήμα της πρώτης Ζώνης Α' Απολύτου Προστασίας του ΦΕΚ 402ΑΑΠ/13.11.2013, το οποίο αφορά την έκταση βόρεια του Ναού και νότια της ιερατικής κατοικίας,
3. Η δεύτερη Ζώνη Α' Απολύτου Προστασίας του ΦΕΚ 402ΑΑΠ/13.11.2013, η οποία εντοπίζεται στον λόφο των Καμπανών.

Το βασικότερο αρχαιολογικό εύρημα της περιοχής, είναι ο ίδιος ο Ναός του Απόλλωνα, ο οποίος όπως προαναφέρθηκε βρίσκεται εκτός των ορίων της έκτασης του συγκροτήματος και της περιοχής που ρυθμίζεται από το παρόν ΕΣΧΑΔΑ. Ο

Ναός βρίσκεται στη Ζώνη Αιγιαλού μεταξύ του Βόρειου και του Νότιου κυρίως τμήματος του συγκροτήματος Αστέρα Βουλιαγμένης. Η πρόσβαση στο Ναό προβλέπεται να είναι ελεύθερη για το κοινό.

4.1.8.3. Δασικές δεσμεύσεις – Χαρακτηρισμοί

Το ακίνητο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή.

4.1.8.4. Ζώνες Προστασίας

Σύμφωνα με το ΦΕΚ 254Δ/2004 η έκταση επιφάνειας 61,5 περίπου στρ. με το χαρακτηρισμό «Ζώνη 1α» εντός των ορίων της ιδιοκτησίας είναι περιοχή αποκατάστασης φυσικού τοπίου και αττικής χλωρίδας και πανίδας.

4.2. Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Όπως έχει ήδη αποσαφηνιστεί στην ενότητα 4.1.8 (Θεσμικό Καθεστώς Ακινήτου) της παρούσης ΣΜΠΕ, η χερσόνησος του «Μικρού Καβουριού» πλην της Μαρίνας του Ε.Ο.Τ., είναι **εντός σχεδίου** με ισχύ ειδικών και συγκεκριμένων χρήσεων γης και όρων – περιορισμών δόμησης. Το σύνολο των όρων αυτών έχει καθοριστεί με σειρά νομοθετικών πράξεων που χρονολογούνται από τα τέλη της 10ετίας του 1960.

Οι όροι αυτοί είναι συμβατοί τόσο με το Γ.Π.Σ.: 1989/1991/1997 (που χρήζει επικαιροποίησης), όπως και με τη σχετική – προ 12ετίας – ρύθμιση του Π.Δ. 01.03.2004 (ΦΕΚ 254Δ/05.03.2004) «Καθορισμός Ζωνών προστασίας Χρήσεων Γης και Όρων και Περιορισμών Δόμησης, στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας», αλλά και το νέο Ρ.Σ.Α. (Ν. 4277/2014). Η συνολική επικαιροποίηση του ως άνω Π.Δ. θα εκπονηθεί μελλοντικά στο πλαίσιο του νέου Ρ.Σ.Α και ως εξειδίκευση αυτού. Ωστόσο, εν τω μεταξύ η ειδική νομοθεσία για τη διαδικασία ανάπτυξης των δημοσίων ακινήτων (Ν.3986/2011) επιτρέπει την άμεση προώθηση και έγκριση διαφοροποιήσεων επί των θεμάτων που ρυθμίζονται μέσω των ειδικών σχεδίων (ΕΣΧΑΔΑ) βάσει ολοκληρωμένου χωρικού/περιβαλλοντικού σχεδιασμού για την πολεοδομική ωρίμανση του χωρικού προορισμού και τον προσδιορισμό της επενδυτικής ταυτότητας των Δ.Α για λόγους δημοσίου συμφέροντος (σχετικές διατάξεις παρ.4 και 5 άρθρου 12 του ν.3986/2011).

Η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης του «Μικρού Καβουριού» και ειδικότερα του

Ακινήτου του «Αστέρα Βουλιαγμένης» και η απόδοση σε αυτό βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας με σκοπό την αξιοποίησή του, **συνιστά λόγο έντονου δημόσιου συμφέροντος.**

Στο Άρθρο 10 του Ν. 3986/2011, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει (βλ. ιδίως άρθρο 9 παρ.1 του Ν. 4062/2012 (ΦΕΚ 70Α΄/2012) και άρθρο 3 του Ν. 4092/2012 (ΦΕΚ 220Α΄/2012) ορίζεται ότι:

- 1 *Με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου (β΄ άρθρο 10-17Β) ρυθμίζεται η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης των δημοσίων ακινήτων και η απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας, με σκοπό την αξιοποίηση τους που συνιστά λόγο έντονου δημόσιου 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 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 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 την βέλτιστη ανάπτυξή τους»*

Στο άρθρο 11 του ίδιου νόμου καθορίζονται οι γενικοί κανόνες και οι γενικές χρήσεις Γης για την ανάπτυξη και αξιοποίηση ακινήτων σε εκτός σχεδίου περιοχές.

Στο άρθρο 12 του νόμου, το οποίο τιτλοφορείται «Χωρικός προορισμός - Επενδυτική Ταυτότητα δημοσίων ακινήτων» ορίζεται ότι:

1. Για τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 10 του παρόντος Κεφαλαίου, καταρτίζονται και εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Με τα σχέδια αυτά οριοθετούνται σε χάρτη κλίμακας 1:5.000 «ή άλλης κατάλληλης κλίμακας» με συντεταγμένες κορυφών, βασιζόμενες στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87,

όπως αυτό ισχύει, τα προς αξιοποίηση ακίνητα και καθορίζονται και εγκρίνονται:

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

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

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

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

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

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.*

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 άρθρο 16 του 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 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.

Στο άρθρο 70 του Ν. 4170/2013 (ΦΕΚ 163Α'/2013), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 43 παρ. 1 του Ν. 4301/2014 (ΦΕΚ 223Α'/2014), 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 (ΦΕΚ177Α'/1976)), μπορεί να λυθεί ή να τροποποιηθεί, ιδίως δε να ορισθεί η διατήρηση του δικαιώματος που περιγράφεται στην παράγραφο 1Ι 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 συμβάσεων, το Ελληνικό Δημόσιο εκπροσωπείται [...].
 4. Για τα ακίνητα, στα οποία αφορούν οι συμβάσεις των παραγράφων 1Ι 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 (ΦΕΚ177Α'/1976) 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.

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:

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.

2. Οι προϋποθέσεις, η διαδικασία και η ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια για την οριοθέτηση, το χαρακτηρισμό, τον καθορισμό ή τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχών τουριστικών δραστηριοτήτων της παραγράφου Ιβ ορίζονται από τις οικείες για κάθε κατηγορία οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων διατάξεις.

3. Επιτρέπεται η δημιουργία οργανωμένων υποδοχών 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' αριθ. 24208/4.6.2009 κοινής απόφασης των Υπουργών [...] (ΦΕΚ1138Β'/2009) 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. δ. Στα γήπεδα εκμετάλλευσης των οργανωμένων υποδοχών 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 (ΦΕΚ60Α'/2011). 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 άρθρων 8 και 9 του Ν. 4002/2011 (ΦΕΚ180Α΄/2011), όπως τροποποιούνται με τον παρόντα νόμο».

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. 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 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.
3. Σε οργανωμένους υποδοχείς Τουριστικών δραστηριοτήτων, σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, καθώς και σε τουριστικά καταλύματα πέντε (5) αστέρων, που διαθέτουν συνολικό πρόσωπο σε παραλία άνω των 100 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.

Τα προηγούμενα δεν ισχύουν εν προκειμένω αλλά περιλαμβάνουν ρυθμίσεις σε όρους οι οποίοι όπως εξηγείται στη συνέχεια γίνονται σεβαστοί και στο πλαίσιο του παρόντος ΕΣΧΑΔΑ.

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).

4.3. Οικονομοτεχνική ανάλυση και αξιολόγηση βιωσιμότητας της αξιοποίησης του Αστέρα Βουλιαγμένης

Στην συνέχεια παρουσιάζεται συνοπτικά η «Οικονομοτεχνική ανάλυση και αξιολόγηση βιωσιμότητας της αξιοποίησης του Αστέρα Βουλιαγμένης» του καθηγητή Γεωργακέλλου Δ. (Δεκέμβριος 2015). Στόχος της ανάλυσης ήταν η ανάδειξη μιας βιώσιμης πρότασης για περαιτέρω αξιοποίηση της περιοχής του Αστέρα Βουλιαγμένης, με όρους αειφόρου ανάπτυξης και περιβαλλοντικής προστασίας της άμεσης και ευρύτερης περιοχής.

Ακολουθώντας την παγκόσμια τάση για επέκταση του τουριστικού προϊόντος και τη δημιουργία πολυτελών θερέτρων στα οποία περιλαμβάνονται παραθεριστικές κατοικίες και λαμβάνοντας υπόψη την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος που προκύπτει από μια σχετική επένδυση στην περιοχή μελέτης, προκρίθηκε και προτάθηκε η λύση της κατασκευής μικρού αριθμού παραθεριστικών κατοικιών, του μέγιστου σε σχέση με τη φέρουσα ικανότητα του περιβάλλοντος υποδοχής, και η ελάχιστη σε σχέση με την εξασφάλιση της οικονομικής βιωσιμότητας του εγχειρήματος. Προς πιστοποίηση και επίρρωση των ανωτέρω, αξιολογήθηκε η προτεινόμενη επένδυση (δηλ. επένδυση με την εισαγωγή παραθεριστικής κατοικίας) τόσο με βάση τεχνικο-οικονομικά κριτήρια όσο και σε σχέση με την εξυπηρέτηση του δημόσιου συμφέροντος που προκύπτει από την προτεινόμενη αξιοποίηση του ακινήτου.

Α. Κατευθύνσεις επενδυτικού σχεδιασμού

Τελευταία έχει ξεκινήσει η διαμόρφωση μίας νέας τουριστικής πολιτικής με στόχο την αναβάθμιση της ποιότητας του τουριστικού προϊόντος και τη μετάβαση σε έναν ποιοτικό, διαφοροποιημένο και πολυθεματικό τουρισμό, οικονομικά αποδοτικότερο,

που απευθύνεται σε κοινό με υψηλότερες απαιτήσεις.

Για να είναι τα οργανωμένα θέρετρα επιτυχημένα ως επιχειρήσεις, θα πρέπει να προσελκύουν έναν ικανό αριθμό επισκεπτών καθ' όλη τη διάρκεια του έτους ώστε να έχουν μια ικανοποιητική απόδοση ως προς την αρχική επένδυση. Στο πλαίσιο του αυξημένου ανταγωνισμού θα πρέπει να απαντήσουν στις εξελισσόμενες προσδοκίες των καταναλωτών παρέχοντας δραστηριότητες και εμπειρίες, που εκτείνονται σε όλες τις εποχές και αφορούν όλες τις γενιές επισκεπτών και δημιουργώντας ένα περιβάλλον ικανό να συνδυάσει τη γοητεία ενός χωριού με τα μεγάλα brands, τον επαγγελματικό τουρισμό με την οικογενειακή ατμόσφαιρα και την περιβαλλοντική βιωσιμότητα με τις σύγχρονες πολυτέλειες.

Το γεγονός αυτό, δείχνει την τάση για ανάπτυξη της τουριστικής βιομηχανίας στο άμεσο μέλλον και ειδικά στην ανάπτυξη των παραθεριστικών κατοικιών. Οι παραθεριστικές κατοικίες άλλωστε είναι μεγάλο μέρος του μέλλοντος του παγκόσμιου τουρισμού και αναμένεται να καταγράψουν σημαντική συνεισφορά στις τουριστικές οικονομίες.

B. Αειφόρος ανάπτυξη και περιβαλλοντική προστασία

Η ποιότητα του περιβάλλοντος, φυσικού και ανθρωπογενούς, είναι βασική για τον τουρισμό. Η κυρίαρχη ιδέα είναι ότι η βιωσιμότητα ενός τουριστικού προορισμού είναι εκείνη που καθορίζει την ανταγωνιστικότητα της επένδυσης στην αγορά αναφοράς του.

Για το σωστό σχεδιασμό και τη διασφάλιση του προστατευόμενου φυσικού τοπίου στο διηνεκές, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη η φέρουσα ικανότητα του περιβάλλοντος της υπό εξέταση περιοχής. Η διαδικασία προσδιορισμού της φέρουσας ικανότητας (για τις επενδύσεις στον τουρισμό), μπορεί να γίνει μόνο με περιπτωσιολογική ανάλυση και αξιολόγηση και περιλαμβάνει δύο στάδια:

1. Την καταγραφή της λειτουργίας του συστήματος στον προορισμό. Λαμβάνονται υπόψη τα φυσικά, οικολογικά, κοινωνικά, πολιτικά και οικονομικά χαρακτηριστικά της επένδυσης και περιγράφονται οι υφιστάμενοι περιορισμοί.
2. Την αξιολόγηση, όπου περιγράφεται ο τρόπος με τον οποίο θα πρέπει να γίνει η διαχείριση της επένδυσης στην περιοχή και το αποδεκτό επίπεδο των επιπτώσεων από τη λειτουργία της.

α) Φυσικά και οικολογικά χαρακτηριστικά:

Στη ζώνη αποκατάστασης πρασίνου και προστασίας δεν είναι επιτρεπτή η ανέγερση

οιοδήποτε κτίσματος. Επομένως, κάθε κατασκευή θα πρέπει να περιοριστεί στον υπόλοιπο χώρο του ακινήτου.

Θα πρέπει να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη πρόσβαση του κοινού στο θαλάσσιο μέτωπο, όπως ισχύει μέχρι σήμερα.

Προκειμένου να αντιμετωπιστούν τα φαινόμενα της αραιής βλάστησης και χαμηλής βιοποικιλότητας θα πρέπει να ληφθεί μέριμνα για τον εμπλουτισμό της βλάστησης και την ενίσχυση της φύτευσης ώστε να ενισχυθεί ο περιβαλλοντικός χαρακτήρας του ιδιαίτερου αυτού φυσικού τοπίου γεγονός που θα συμβάλει ταυτόχρονα και στην ελκυστικότητα της οποιασδήποτε επένδυσης τόσο από την πλευρά του επενδυτή όσο και από την πλευρά των μελλοντικών χρηστών. Επιπλέον, με τον τρόπο αυτό θα εξασφαλιστούν τα ενδιαφέροντα της πανίδας της περιοχής που πιθανόν να κινδύνευαν με τη συνεχή αποψίλωση και απαξίωσή της.

Για την αποφυγή της αισθητικής υποβάθμισης προτείνεται επίσης η απομάκρυνση (κατεδάφιση) του εγκαταλελειμμένου και μη λειτουργικού πλέον συγκροτήματος “Αφροδίτη”.

Ιδιαίτερη μέριμνα θα πρέπει να ληφθεί για την προσαρμογή του νέου προϊόντος στην κλιματική αλλαγή και όχι μόνο ως προς τα κατασκευαστικά του χαρακτηριστικά (βιοκλιματικός σχεδιασμός κτιρίων και εγκαταστάσεων).

Ιδιαίτερη μέριμνα θα πρέπει να δοθεί στην προστασία και ανάδειξη του πολιτιστικού αποθέματος που έχει τεκμηριωθεί και καταγραφεί στην περιοχή. Το σύνολο των σημαντικών αρχαιολογικών ευρημάτων θα πρέπει να τεθεί υπό καθεστώς προστασίας και ανάδειξης. Θα πρέπει να ληφθούν ειδικότερα μέτρα, ώστε να εναρμονιστεί οποιαδήποτε νέα χρήση ή εκμετάλλευση με αυτούς τους χώρους και να ενταχθούν πιο ενεργά στην αξιοποίηση της περιοχής.

Ο βιώσιμος τουρισμός συνδέεται σήμερα όλο και περισσότερο με τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και τη συνεπαγόμενη βελτίωση στην εμπειρία των καταναλωτών – βοηθά έτσι σημαντικά στη δημιουργία ενός ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος³. Η ενίσχυση και ανάδειξη τόσο του περιβαλλοντικού όσο και του πολιτιστικού αποθέματος της περιοχής θα αποτελέσει επιπλέον κεφάλαιο στο ποιοτικό χαρτοφυλάκιο του θερέτρου και δέλεαρ για την προσέλκυση περισσότερων επισκεπτών.

β) Κοινωνικά χαρακτηριστικά:

³Forum for the Future and the Travel Foundation

ο Διατήρηση του χαρακτήρα της περιοχής

Στη ζώνη αυτή προβλέφθηκε ότι επιτρέπεται μόνον η ανακαίνιση υφισταμένων τουριστικών εγκαταστάσεων. Επομένως, εφόσον οι υπόλοιπες μονάδες είναι πλήρως λειτουργικές, η παρέμβαση για την ανέγερση παραθεριστικών κατοικιών θα πρέπει να λαμβάνει χώρα στην ευρύτερη θέση του εγκατελειμμένου συγκροτήματος “ΑΦΡΟΔΙΤΗ”.

ο Ανάπτυξη της περιοχής υποδοχής

Με τη έναρξη λειτουργίας της επένδυσης αναμένεται να ενισχυθεί σημαντικά και η τοπική επιχειρηματικότητα. Για την υποστήριξη και εξυπηρέτηση των νέων εγκαταστάσεων θα αναπτυχθούν υπηρεσίες και δραστηριότητες δορυφόροι από την τοπική κοινωνία ή/και από εταιρείες του κλάδου.

γ) Οικονομικά χαρακτηριστικά:

Τα οφέλη της δυνατότητας απόκτησης ιδιοκτησίας (ανεξαρτήτως χρονικής διάρκειας) σε ένα ολοκληρωμένο θέρετρο αναγνωρίζονται διεθνώς και αφορούν όχι μόνο τους άμεσα εμπλεκόμενους αλλά και τις κοινότητες που φιλοξενούν τέτοιου είδους εγκαταστάσεις (Glusacetal., 2012). Ολοένα και μεγαλύτερος αριθμός θερέτρων χρησιμοποιεί αναπτυξιακά πρότυπα που διαθέτουν τη δυνατότητα αυτή ως συνιστώσα τους (Baumann, 1999).

Για τα ξενοδοχεία του θερέτρου, ο εμπλουτισμός με νέο τουριστικό προϊόν, όπως είναι η ύπαρξη παραθεριστικών κατοικιών, μπορεί να αποτελέσει επιπλέον πηγή εσόδων καθώς οι προσφερόμενες υπηρεσίες εστίασης και ψυχαγωγίας, που ήδη διαθέτουν, μπορούν να προσελκύσουν και να εξυπηρετήσουν και τους επισκέπτες των παραθεριστικών κατοικιών. Η ύπαρξη ενός ακόμα branded προορισμού (destination), μέσα σε ένα ολοκληρωμένο θέρετρο, μπορεί να αυξήσει τα έσοδα ανά δωμάτιο ακόμα και σε ποσοστό 20-30% (Misonzhnik, 2009).

Γ. Οικονομική Βιωσιμότητα

Τα τελευταία χρόνια, ο τουρισμός έχει σταθερά επιδείξει την ικανότητά ως προς τη δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης, την τόνωση των κεφαλαιακών αγορών, την προσέλκυση ξένων επενδύσεων και ξένων κεφαλαίων και την προσθήκη αξίας σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο (Haxton, 2015).

Είναι τεκμηριωμένο στη διεθνή βιβλιογραφία, ότι τα ολοκληρωμένα θέρετρα έχουν μεγαλύτερη αξία καθώς παράγουν περισσότερες ροές εσόδων.Περισσότερες χρήσεις σημαίνει περισσότερες αγορές και υψηλότερα επίπεδα επισκεπτών καθ’ όλη τη

διάρκεια του χρόνου γεγονός που συνεπάγεται ότι μπορούν να παράξουν μεγαλύτερα επίπεδα εισοδήματος δημιουργώντας τόσο μεγαλύτερο κίνητρο για επενδύσεις όσο και μεγαλύτερο αριθμό δυνητικών επισκεπτών (Colliers, 2000).

Άλλη μια προϋπόθεση, που θα πρέπει να εκπληρωθεί, είναι αυτή της χρονικής διάχυσης της τουριστικής περιόδου και στους υπόλοιπους μήνες του έτους προκειμένου να υπάρχει συνεχής και αδιάλειπτη εκμετάλλευση του προϊόντος/επένδυσης και συνεπώς απρόσκοπτη ροή εσόδων.

ΠΡΟΤΑΣΗ:

Σε εθνικό επίπεδο, προωθείται η πολιτική των οργανωμένων τουριστικών αναπτύξεων με σεβασμό στο τοπίο, στο περιβάλλον, στον τουρίστα και στον κάτοικο με παροχή υψηλής ποιότητας τουριστικού προϊόντος και της εισαγωγής νέων τουριστικών προϊόντων, που θα καλύψουν τις ανάγκες της τουριστικής αγοράς.

Σε μελέτη που εκπονήθηκε με την υποστήριξη του ΣΕΒΕ, στο προτεινόμενο νέο εθνικό μοντέλο ανάπτυξης προτείνεται και προωθείται μια «στρατηγική στροφή του τουρισμού προς μεγαλύτερες και ανεκμετάλλευτες μέχρι σήμερα αγορές, η προσέλκυση τουρισμού υψηλής εισοδηματικής κατηγορίας και η ενθάρρυνση των επενδύσεων σε μεγάλες Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), σε υψηλού επιπέδου παραθεριστικές κατοικίες» (McKinsey&Company, 2011).

Για την εξέταση της προτεινόμενης λύσης προς υλοποίηση, ελήφθησαν υπόψη όλα τα δυνατά σενάρια για την ανάπτυξη του τουριστικού προϊόντος στην περιοχή.

Σαν άμεση λύση, θα μπορούσε πιθανώς να προταθεί η αξιοποίηση του ήδη υπάρχοντος συγκροτήματος “ΑΦΡΟΔΙΤΗ”. Ωστόσο, το επίπεδο εγκατάλειψης της ιδιοκτησίας και εκείνο της φθοράς της κατασκευής κάνει την ανακαίνισή του στο επίπεδο πολυτελούς διαβίωσης των γειτονικών ξενοδοχείων ανέφικτη χωρίς τη μόχλευση εξαιρετικά μεγάλων χρηματοδοτήσεων. Επίσης, ακόμη και στην περίπτωση αυτή, πρόκειται για επένδυση μεγάλου ρίσκου χωρίς σαφή στοιχεία λειτουργικής βιωσιμότητας και άγνωστο μέγεθος περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Από την άλλη, μια πλήρης οικιστική ανάπτυξη της περιοχής εκτός του ότι δεν είναι επιθυμητή δεν θα είναι βιώσιμη γιατί θέτει σε κίνδυνο τους όρους της επένδυσης και συγκεκριμένα την διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος από την υπέρμετρη ανοικοδόμηση και την εξάντληση της φέρουσας ικανότητας του υποδοχέα. Η μεγάλη πληθυσμιακή συγκέντρωση που θα δημιουργηθεί θα επιφέρει αντίστοιχα μεγάλους

φόρτους σε όλα τα δίκτυα της περιοχής που δεν έχουν σχεδιαστεί για να εξυπηρετούν αυτή τη ζήτηση.

Προτείνεται λοιπόν μιας **ήπιας μορφής παρέμβαση**, που θα διατηρεί και θα αναδεικνύει το χαρακτήρα της περιοχής αλλά και θα είναι οικονομικά βιώσιμη και επομένως ελκυστική για τους πιθανούς επενδυτές. Η παρέμβαση αυτή είναι αναγκαία διότι η υφιστάμενη κατάσταση, ήτοι η διατήρηση των υφιστάμενων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων ως έχουν, χωρίς επενδύσεις και εκσυγχρονισμό του τουριστικού προϊόντος, δεν κρίνεται βιώσιμη, ενέχει δηλαδή τον κίνδυνο περαιτέρω απαξίωσης ή και εγκατάλειψης, αντίστοιχης προς εκείνη του συγκροτήματος «Αφροδίτη», με όλες τις αρνητικές συνέπειες που τούτο θα συνεπάγετο από κοινωνική, περιβαλλοντική και οικονομική σκοπιά. Γενικότερα, χωρίς την ως άνω ήπια παρέμβαση, δεν διασφαλίζεται δημόσιο συμφέρον διότι α) τίθεται σε κίνδυνο η επιλογή της Ελληνικής Πολιτείας να αφιερώσει την υπό εξέταση χερσόνησο σε τουριστικές χρήσεις υψηλού επιπέδου, β) δεν εξυπηρετείται η κοινωνική, περιβαλλοντική και οικονομική συνιστώσα της βιώσιμης ανάπτυξης και γ) δεν εξυπηρετείται ούτε ο στόχος της αντιμετώπισης της οικονομικής κρίσης μέσω της βέλτιστης αξιοποίησης του ακινήτου.

Ειδικότερα, προτείνεται η ανέγερση μικρού αριθμού παραθεριστικών κατοικιών (δεν θα ξεπερνούν τις 13-15) στο νότιο τμήμα της χερσονήσου. Οι προτεινόμενες παραθεριστικές κατοικίες θα παρέχουν υψηλότατου επιπέδου πολυτελή διαμονή και υπηρεσίες στους επισκέπτες/χρήστες της επένδυσης.

Η νέα επένδυση θα μπορεί να εκμεταλλευτεί τον ευρύτερο χώρο του εγκαταλελειμμένου και μη λειτουργικού πλέον συγκροτήματος “Αφροδίτη” καθώς επίσης και το απρόσφορο για κάθε άλλη χρήση νοτιοδυτικό μέτωπο στο οποίο βρίσκονται τα κρημνώδη τμήματα της ακτογραμμής.

Η κατασκευή των παραθεριστικών κατοικιών θα πρέπει να γίνει με τέτοιο τρόπο ώστε να πληρούνται όλες οι ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις (συντελεστής δόμησης, κάλυψη, κλπ). Θεωρείται ότι μια μέγιστη οικοδόμηση της τάξεως των 15.000 m², που όμως δεν θα ξεπερνά σε κάλυψη τα 8.000 m² είναι στο πλαίσιο της διατήρησης της εικόνας της περιοχής. Η οικοδόμηση δεν θα ξεπερνά τα 7,5 m σε ύψος για να μην αλλοιώνεται σημαντικά το ανάγλυφο του εδάφους ενώ δεν θα αναπτυχθεί σε περισσότερα από δύο επίπεδα ανά μονάδα. Έτσι περιορίζονται οι αλλαγές στο μικροκλίμα της περιοχής (γύρω από τα κτίρια) από την κατανομή του ανέμου αλλά και τη διάχυση του φωτός.

Οι εξωτερικοί χώροι θα φυτευθούν, πάντα σε συμφωνία με την επικρατούσα βλάστηση στην περιοχή και με στόχο, το ποσοστό της κάλυψης να φτάνει ή να ξεπερνά το 75% του αδόμητου χώρου. Η φύτευση θα γίνει και με γνώμονα την προστασία από την ηλιακή ακτινοβολία, την ηχοπροστασία, την οπτική άνεση αλλά και τη βελτίωση της εξατμισοδιαπνοής.

Θα δημιουργηθεί ένας νέος τοπικός προορισμός (Βουλιαγμένη, Αθήνα, Αττική, Ελλάδα) εφάμιλλος ή/και ανταγωνιστικός κορυφαίων διεθνών πολυτελών προορισμών (όπως το South Beach στο Μαϊάμι της Φλόριδας, η Κυανή Ακτή στη Γαλλία κ.ο.κ.), ο οποίος, ανεξάρτητα από την επιλογή των καταναλωτών για τη διάρκεια της χρήσης των οικιών, θα διασφαλίζει τη συνεχή και επί μονίμου βάσεως λειτουργία του ταυτόχρονα με τη λειτουργία του συνόλου του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος (συμπεριλαμβανομένων των υπαρχόντων ξενοδοχείων) συμβάλλοντας όχι μόνο στην οικονομική βιωσιμότητα της επένδυσης αλλά και στη μείωση του χρόνου απόδοσης της επένδυσης.

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ:

1) Χρηματο-οικονομική αξιολόγηση.

Αξιολογούνται δύο (2) σενάρια, το βασικό που εξετάζεται η βιωσιμότητα της επένδυσης με την ανέγερση παραθεριστικών κατοικιών και ένα εναλλακτικό χωρίς παραθεριστικές κατοικίες. Το βασικό σενάριο έχει συνολικό κόστος επένδυσης 65.000.000 € που θα πραγματοποιηθεί στο σύνολό του απο ίδια κεφάλαια ενώ το εναλλακτικό έχει συνολικό κόστος επένδυσης 23.000.000€ και αυτό με ίδια κεφάλαια.

Βάσει της εν λόγω Οικονομοτεχνικής Μελέτης με την χρήση καθαρής παρούσας αξίας (NPV) προκύπτει:

Το βασικό σενάριο είναι το μόνο το οποίο διασφαλίζει τη βιωσιμότητα της τουριστικής χρήσης του ακινήτου προάγοντας παράλληλα στόχους βιώσιμης ανάπτυξης (διατήρηση και αύξηση θέσεων εργασίας, διατήρηση και βελτίωση τουριστικού προϊόντος, θετικές συνέπειες στην τοπική και υπερτοπική οικονομία) και αύξησης της αξίας του ακινήτου.

Αντίστοιχα, το εναλλακτικό σενάριο (ξενοδοχείο χωρίς παραθεριστικές κατοικίες) κρίνεται μη βιώσιμο από όλες τις απόψεις. Αξίζει να σημειωθεί η διαρκής πολυετής ζημιά της υφιστάμενης δραστηριότητας που, αν συνεχιστεί, καθιστά πιθανή την παύση λειτουργίας της εταιρείας με ό,τι συνεπάγεται στις θέσεις εργασίας, την

ευρύτερη οικονομική ζημιά για την περιοχή και την μέριμνα του φυσικού περιβάλλοντος της χερσονήσου.

2) Αξιολόγηση με βάση το δημόσιο συμφέρον.

Από την ανάλυση που προηγήθηκε καθώς και την πρόταση, η οποία προέκυψε εκ της οικονομοτεχνικής μελέτης (όπως παρουσιάζεται στην παρούσα ενότητα), θα μπορούσαμε να εξάγουμε τα ακόλουθα συμπεράσματα ανά κατηγορία:

Α. Αειφόρος ανάπτυξη και περιβαλλοντική προστασία

Εξασφαλίζεται η περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής με την ενίσχυση της βλάστησης με φυτεύσεις και εμπλουτισμό της βιοποικιλότητας. Καθώς το περιβάλλον αποτελεί ένα από τα στοιχεία που αναδεικνύουν την επένδυση είναι επόμενο ότι η προστασία του θα διασφαλιστεί και θα ανατροφοδοτηθεί από τα έσοδά της. Διατηρείται ο χαρακτήρας της ευρύτερης περιοχής ενώ εξασφαλίζεται η εφαρμογή και συμμόρφωση με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ενώ με τις δεσμεύσεις που αναφέρονται, αναδεικνύεται και προστατεύεται και το πλούσιο πολιτιστικό απόθεμα της περιοχής.

Β. Ενίσχυση της απασχόλησης

Απο την επένδυση αναμένεται αφενός να διασωθούν και να διατηρηθούν υφιστάμενες θέσεις εργασίας ενώ παράλληλα θα δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας τόσο στο πλαίσιο της εκμετάλλευσης του ακινήτου όσο και έμμεσα στο πλαίσιο της εξυπηρέτησης των λειτουργιών αυτού ιδίως από την τοπική οικονομία. Πρέπει δε να σημειωθεί ότι η απόδοση τουριστικής προστιθέμενης αξίας καθόλη τη διάρκεια του έτους καθιστά τις θέσεις αυτές εργασίας περισσότερο σταθερές, μειώνοντας την εγγενή εποχικότητα του κλάδου.

Γ. Ανάπτυξη της περιοχής υποδοχής

Η Βιομηχανία του τουρισμού είναι ένας διατομεακός κλάδος, ο οποίος επηρεάζει ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών και δραστηριοτήτων. Η ιδιαιτερότητα και η ποιότητα της επένδυσης και των παρεχόμενων υπηρεσιών συντελούν στην προβολή και ανάδειξη της ευρύτερης περιοχής. Το υψηλό επίπεδο των ενοίκων των πολυτελών παραθεριστικών κατοικιών ενισχύει το διεθνές brand του συνόλου του θερέτρου του Αστερά επί μόνιμου βάσεως.

Δ. Διατήρηση της ομαλής κοινωνικής συνύπαρξης στην περιοχή

Η από πολλά έτη λειτουργία των ήδη πολυτελών ξενοδοχειακών μονάδων του Αστερά και από την άλλη το ιδιαίτερα υψηλό βιοτικό επίπεδο των κατοίκων της περιβάλλουσας την επένδυση περιοχή εξασφαλίζουν την ομαλή κοινωνική συνύπαρξη.

Ε. Δυνατότητα δέσμευσης αλλοδαπών κεφαλαίων

Η φύση της επένδυσης και η εξασφάλιση της ετήσιας απρόσκοπτης λειτουργίας εξασφαλίζουν μια συνεχή, σταθερή, υψηλή πηγή εσόδων (συναλλάγματος) για τη χώρα καθώς και αυξημένων φορολογικών εσόδων (ΦΠΑ κλπ).

ΣΤ. Αξιοποίηση δημοσίου ακινήτου

Η διασφάλιση της βιωσιμότητας της διαχρονικής τουριστικής χρήσης του ακινήτου με την εγκατάσταση ενός συγκεκριμένου αριθμού σωστά χωροθετημένων παραθεριστικών κατοικιών, αυξάνει παράλληλα κατά τρόπο σημαντικό και την αξία του ίδιου του ακινήτου μέσα στο οποίο αυτή θα υλοποιηθεί.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ:

Η αξιολόγηση για τη βιωσιμότητα της αξιοποίησης του Αστερά Βουλιαγμένης καταλήγει στα ακόλουθα συμπεράσματα:

- Καθίσταται βιώσιμος ο τουριστικός χαρακτήρας της περιοχής μέσω της διατήρησης και αναβάθμισης των υφιστάμενων εν λειτουργία ξενοδοχειακών μονάδων (Αρίων, Καμπάνες, Ναυσικά).
- Διασφαλίζεται η βελτίωση του υφιστάμενου περιβάλλοντος μέσω της διεύρυνσης των ζωνών προστασίας/πρασίνου, των ειδικότερων πολεοδομικών όρων και περιορισμών που τίθενται, των ρητών προβλέψεων για ενίσχυση της φύτευσης στο σύνολο της χερσονήσου και για την εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου περιβαλλοντικού σχεδιασμού.
- Είναι αναγκαία η συμπλήρωση του τουριστικού προϊόντος του Αστερά με την προσθήκη περιορισμένης έκτασης χρήση παραθεριστικής κατοικίας με σκοπό την προσέλκυση περισσότερων επισκεπτών και τα πολλαπλασιαστικά οφέλη που αναλύονται στην παρούσα.
- Οι διεθνείς τάσεις και εμπειρία δείχνουν ότι η ανάπτυξη πολυτελών παραθεριστικών κατοικιών θα είναι εκείνες που θα προσελκύσουν μεγαλύτερο μερίδιο της αγοράς, θα καταστήσουν την επένδυση βιώσιμη.

- Το τουριστικό προϊόν θα είναι σχεδιασμένο έτσι ώστε να εξομαλυνθεί η εποχικότητα και ο Αστéρας ως προορισμός να αποτελεί πόλο έλξης όλο το έτος, ενώ δημιουργείται και η “κρίσιμη μάζα” για την προσέλκυση επισκεπτών όλη τη διάρκεια του χρόνου.
- Η περιορισμένη ανάπτυξη 13-15 παραθεριστικών κατοικιών στο νοτιοδυτικό τμήμα της χερσονήσου είναι η πλέον ενδεδειγμένη με σκοπό τη μικρότερη περιβαλλοντική επιβάρυνση και τα μέγιστα πολλαπλασιαστικά οφέλη για την διατήρηση του χαρακτήρα της περιοχής, την ενίσχυση και περαιτέρω ανάπτυξη της περιοχής, την εξασφάλιση μονίμων θέσεων εργασίας κ.λπ.
- Η οικονομική αξιολόγηση πιστοποιεί ως πλέον συμφέρουσα και βιώσιμη λύση εκείνη της ανέγερσης 13-15 παραθεριστικών κατοικιών, στο νοτιοδυτικό τμήμα της χερσονήσου, ως συμπληρωματική χρήση στην ξενοδοχειακή.
- Με την υλοποίηση της επένδυσης το Δημόσιο Συμφέρον υπηρετείται σε μέγιστο βαθμό καθώς:
 - Διασφαλίζεται μια αειφορική διαχείριση της περιοχής, λαμβάνοντας υπόψη την τουριστική ανάπτυξή της, με τρόπο ώστε να διασφαλίζεται, να αναβαθμίζεται και να αναδεικνύεται το φυσικό περιβάλλον, με εμφυτεύσεις και εμπλουτισμό της βιοποικιλότητας.
 - Διατηρείται ο χαρακτήρας της ευρύτερης περιοχής ενώ εξασφαλίζεται η εφαρμογή και συμμόρφωση με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.
 - Προστίθεται αξία στην περιοχή.
 - Αυξάνεται η απασχόληση, με τη δυνατότητα δημιουργίας αρκετών νέων θέσεων εργασίας στην ευρύτερη περιοχή προκειμένου να καλυφθούν οι άμεσες ανάγκες των επισκεπτών - χρηστών των παραθεριστικών κατοικιών.
 - Λόγω του υψηλού κοινωνικού και εισοδηματικού επιπέδου των επισκεπτών θα δημιουργηθεί ζήτηση για υπηρεσίες, δραστηριότητες και προϊόντα τα οποία δεν σχετίζονται άμεσα με την επένδυση (“spillover effect”) και σε άλλους τομείς της οικονομίας, όπως ακίνητα, λιανικό εμπόριο, μεταφορές, αθλητισμός.
 - Ενισχύεται η συνδεδεμένη – επιχειρηματικότητα, με τη δημιουργία συνεργειών και οικονομιών κλίμακας στην προσφορά των παρεχόμενων υπηρεσιών.

- Ενισχύεται το διεθνές brand του Αστέρα, της ευρύτερης περιοχής και της Αθήνας, γενικότερα, ως πολυτελούς διεθνούς τουριστικού και επενδυτικού προορισμού.

Επομένως, αφού πληρούνται όλοι εκείνοι οι όροι και οι προϋποθέσεις που τέθηκαν για την εν λόγω αξιολόγηση, προτάσσεται και προτείνεται η εν λόγω επένδυση ως η συμφερότερη από κάθε άποψη.

4.4. Συμπεράσματα

Από την ανάλυση όλων των παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη τις εξουσιοδοτικές διατάξεις (βλ. ενότητα 4.2) και τα στοιχεία της ενότητας 4.3 (περίληψη Οικονομοτεχνικής Μελέτης του καθηγητή Γεωργακέλλου Δ., προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

- 1 Η χερσονήσος του «Μικρού Καβουριού» με αφετηρία την περιοχή του Λαιμού αποτελεί μια ενιαία γεωμορφολογική, περιβαλλοντική και λειτουργική ενότητα. Οι θεσμοθετημένες και υφιστάμενες χωροθετημένες χρήσεις παρουσιάζουν συνέργια και αλληλοεξυπηρέτηση. Είναι λοιπόν επιβεβλημένο η περιοχή να εξεταστεί συνολικά σε οποιαδήποτε μελλοντική προσπάθεια ανάπτυξης και αξιοποίησης.
- 2 Για την εκπόνηση της μελέτης, ως ακίνητο θεωρείται το ξενοδοχειακό συγκρότημα του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ». Όντας αναπόσπαστο τμήμα της ευρύτερης χερσονήσου του «Μικρού Καβουριού» οποιαδήποτε ανάπτυξη συντελεστεί στο ακίνητο θα επηρεάσει και θα επηρεαστεί αντίστοιχα από τις υπόλοιπες λειτουργίες της περιοχής. Για τον λόγο αυτό οποιαδήποτε πρόταση ανάπτυξης εξετασθεί στην συνέχεια της μελέτης, θα λαμβάνει υπόψη το σύνολο των λοιπών εγκαταστάσεων της χερσονήσου, στις οποίες γίνεται η παραδοχή ότι δεν θα πραγματοποιηθεί καμία ουσιαστική επέμβαση που να επηρεάζει αρνητικά το περιβάλλον και τον χαρακτήρα της περιοχής.
- 3 Η θέση του Ακινήτου στην περιοχή του Λαιμού της Βουλιαγμένης, κρίνεται ιδιαίτερα αξιόλογη και προνομιακή, καθώς σε συνδυασμό με το σημαντικό φυσικό της κάλλος, προσφέρει την ιδιωτικότητα και την απομόνωση που κανείς ζητά κατά τη διαμονή του σε θέρετρα τέτοιου είδους.

- 4 Το Ακίνητο βρίσκεται σε μικρή απόσταση από το κέντρο της Αθήνας και από όλα τα κομβικά σημεία εισόδου στη χώρα και συνδέεται με αυτά μέσω κεντρικών οδικών αξόνων οι οποίοι κάνουν την πρόσβαση εύκολη και γρήγορη.
- 5 Η περιοχή έχει διατηρήσει ανέπαφο την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ της χαρακτήρα και αν και σε μεγάλη εγγύτητα με τον αστικό ιστό διατηρείται απομονωμένη από αυτόν, κυρίως χάρη στην μορφολογία του εδάφους της, αλλά και της περιορισμένης φυσικής πρόσβασης που δημιουργεί ο «ΛΑΙΜΟΣ» της χερσονήσου.
- 6 Το ξενοδοχειακό συγκρότημα του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» είναι ένα σύμπλεγμα ξενοδοχείων και υποστηρικτικών υποδομών, που για πάνω από 40 χρόνια λειτουργεί ως ένα από τα σημαντικότερα καταλύματα και θέρετρα στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής, με επισκέπτες τόσο από την Ελλάδα, όσο και από το εξωτερικό.
- 7 Οι εγκαταστάσεις τόσο του Ν.Ο. Βουλιαγμένης, όσο και της Μαρίνας του Ε.Ο.Τ. τα τελευταία χρόνια ικανοποιούν τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής με την αθλητική και λιμενική τους λειτουργία αντίστοιχα.
- 8 Το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο για τις εκτάσεις των Ναυταθλητικών εγκαταστάσεων, του λιμένα αναψυχής, του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» και της απολύτου προστασίας, είναι σαφές.

Με το Διάταγμα Προστασίας των Ακτών του 2004 (ΦΕΚ254Δ/5.3.2004) προσδιορίζονται σαφώς οι επιτρεπόμενες χρήσεις εντός των διαφόρων ζωνών, η επιτρεπόμενη δόμηση και κάλυψη αλλά και οι επιτρεπόμενες εργασίες που μπορούν να εκτελεστούν εντός των επιμέρους ζωνών. Σε πολλές περιπτώσεις το πλαίσιο που ορίζεται από το άνω διάταγμα είναι αρκετά αυστηρό, δεσμευτικό και ανεπίκαιρο (δεδομένου ότι πρόσφατα εγκρίθηκε το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών – Ν. 4277/2014), ως προς την δυνατότητα που προϋποθέτει ο σύγχρονος, ολοκληρωμένος σχεδιασμός για την αναβάθμιση, τον εκσυγχρονισμό και την εξυγίανση των υφιστάμενων υποδομών προκειμένου αυτές να καταστούν ανταγωνιστικές στο σημερινό τουριστικό περιβάλλον και τις νέες μορφές τουριστικών προϊόντων με στόχο τη βέλτιστη ανάπτυξη – αξιοποίηση του ακινήτου.

Στην περίπτωση του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» εντός της Ζώνης 2δ – (ανάπλασης τουριστικών χρήσεων με προστασία φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων) προσδιορίζεται σαφώς η αποκλειστική δυνατότητα ανακαίνισης των νομίμως υφιστάμενων εγκαταστάσεων, καθώς και μια σειρά σαφώς

προσδιορισμένων μετατροπών στις εγκαταστάσεις αυτές, διατηρεί δε την δόμηση στο 0.20 και την κάλυψη στα ισχύοντα κατά τον χρόνο έκδοσης δεδομένα δηλαδή στο 0.10. Το πλαίσιο όπως αναλύθηκε προηγούμενα χρήζει επικαιροποίησης διότι δεν καθιστά δυνατό τον εκσυγχρονισμό των μονάδων και τη προσαρμογή τους στις σύγχρονες απαιτήσεις της τουριστικής βιομηχανίας, εμποδίζοντας ακόμη και οποιαδήποτε προσπάθεια απομάκρυνσης /κατεδάφισης δυσλειτουργικών ή εγκαταλελειμένων εγκαταστάσεων εντός της έκτασης.

- 9 Στην προσπάθεια να προστατευθεί το φυσικό κάλλος του παραλιακού μετώπου από αλόγιστη δόμηση και εκμετάλλευση, το διάταγμα για την προστασία των ακτών ορίζει την περιοχή ως ζώνη περιορισμένης δόμησης και τμήμα αυτής ως ζώνη προστασίας φυσικού τοπίου. Κινούμενη στον ίδιο άξονα, οποιαδήποτε μελλοντική επέμβαση θα πρέπει να διατηρεί και να αναδεικνύει το χαρακτήρα αυτόν, ο οποίος ενισχύει την αξία της περιοχής, θέτοντας τον σε μια επικαιροποιημένη βάση που θα διασφαλίζει την βιωσιμότητα της εκμετάλλευσης και των υφιστάμενων υποδομών.
- 10 Η οικολογική διάσταση και ευαισθησία, η αναγνώριση της αξίας του φυσικού περιβάλλοντος και η προσπάθεια προστασίας του, έχει αναχθεί σε πρωτεύουσα μέριμνα κάθε προσπάθειας ανάπτυξης τα τελευταία χρόνια. Η προς μελέτη έκταση αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους και πιο όμορφους πυρήνες πρασίνου και φυσικής ομορφιάς στην ευρύτερη περιοχή της Βουλιαγμένης αλλά και ολόκληρης της Αττικής. Σημαντικός παράγοντας της αξίας της περιοχής αυτής είναι ο συνδυασμός του παραθαλάσσιου μετώπου (συνεχής εναλλαγή μεταξύ βραχώδους ακτογραμμής, διαμορφωμένων προβλητών στα όρια του βράχου και της θάλασσας και κολυμβητικών ακτών με αμμώδεις παραλίες) και της εκτεταμένης και πυκνής βλάστησης, που αποτελεί το αποτέλεσμα συνδυασμού της φυσικής βλάστησης του χώρου και της μελετημένης, και καλοδιατηρημένης τεχνητής φύτευσης που τοποθετήθηκε στην περιοχή με το πέρασμα των χρόνων, ως αναπόσπαστο και απαραίτητο στοιχείο των ξενοδοχειακών μονάδων. Αυτόν τον χαρακτήρα και αυτή την θεώρηση του χώρου πρέπει να προστατέψει οποιαδήποτε μελλοντική αξιοποίηση της έκτασης.
- 11 Η χερσόνησος του «Μικρού Καβουριού» έχει επιτύχει, μέσω της προστασίας του ιδιαίτερα αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντός της, να διατηρήσει τον

τουριστικό της χαρακτήρα με την πάροδο των χρόνων, ανεξάρτητο από την ανάπτυξη του υπόλοιπου αστικού ιστού της ευρύτερης Δ.Ε. Βουλιαγμένης.

Η πρόσβαση στις εγκαταστάσεις της χερσονήσου, οι ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις πολλών αστέρων, η Μαρίνα με την δυνατότητα ελλιμενισμού ιδιωτικών γιοτ μεγάλων διαστάσεων, αλλά και η ιδιωτικότητα που αναπόφευκτα προσφέρουν οι χώροι την καθιστούν ιδανικό τουριστικό προορισμό για την ευρύτερη περιφέρεια της πρωτεύουσας.

Η πραγματική αυτή κατάσταση πρέπει όχι μόνο να διατηρηθεί αλλά και να ενισχυθεί στο πλαίσιο του επιχειρούμενου ολοκληρωμένου σχεδίου (μέσω του ΕΣΧΑΔΑ). Κάθε δυνατή προσπάθεια εκσυγχρονισμού και εξυγίανσης πρέπει να καταβληθεί ώστε και στο μέλλον το «Μικρό Καβούρι» γενικότερα και ο «ΑΣΤΕΡΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» ειδικότερα να εξακολουθήσουν να κατέχουν μια σημαντική θέση στον τουριστικό χάρτη της χώρας αλλά και της Μεσογείου και πιθανώς της Ευρώπης.

- 12 Εντός του Ακινήτου «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» έχει υλοποιηθεί βάση αδειοδοτήσεων δόμηση της τάξης των 49.274,80m², προβλέπεται η υλοποίηση επιπλέον 2.934,00m² και προκύπτει υπόλοιπο δόμησης της τάξης των 8.675,00m² περίπου. Τμήμα της υλοποιημένης δόμησης αποτελούν και οι αναξιοποίητες κτιριακές εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου «Αφροδίτη», της τάξης των 12.080,15m². Στη δομημένη αυτή επιφάνεια προστίθενται και 18.611,33m² νόμιμα υφιστάμενων ξενοδοχειακών χώρων βοηθητικής ή κύριας χρήσης εκτός Σ.Δ. του οικοπέδου, οι οποίοι όμως συνδυαστικά με τους πρώτους συνιστούν μια οικοδομική ανάπτυξη ικανή να φιλοξενήσει μεγάλο πλήθος αναγκών και χρήσεων (βλ. ενότητα 4.1.3).
- 13 Παράλληλα με τις νομίμως υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις, εντός της έκτασης έχουν προκύψει για λειτουργικούς λόγους, κατασκευές και χώροι εκτός αδειών, οι οποίοι αυξάνουν τόσο την προσμετρούμενη δόμηση όσο και την συνολική εκμετάλλευση. Αναλυτικότερα εντός του οικοπέδου έχουν δημιουργηθεί επιπλέον 5.705,43m² χώρων που χρήζουν τακτοποίησης και ως αποτέλεσμα αυτού θα αυξήσουν την προσμετρούμενη δόμηση του ακινήτου, και επιπλέον 3.564,12m² χώρων και εγκαταστάσεων, που αν και με την τακτοποίησή τους δεν θα προκαλούσαν αύξηση του Σ.Δ. του οικοπέδου, δεν παύουν να είναι κατασκευές οι οποίες έχουν προκαλέσει αλλοίωση, μικρή ή πιο

μεγάλη στο τοπίο, και έχουν μειώσει την αδόμητη επιφάνεια του ακινήτου (βλ. ενότητα 4.1.3).

- 14 Από τις παραπάνω παρατηρήσεις προκύπτει μια συνολικά κτισμένη επιφάνεια της τάξης των 80.089,68m² που αναπτύσσεται σε έκταση 32.300,45m² επί της επιφανείας του ακινήτου. Η παραδοχή αυτή καθιστά σαφή την ανάγκη ελέγχου της περαιτέρω δόμησης εντός του ακινήτου και την θέσπιση αυστηρών περιορισμών, ως προς τους χώρους οι οποίοι μπορούν να δεχθούν μελλοντικές παρεμβάσεις και αναπλάσεις, αλλά και ως προς το μέγεθος αυτών (βλ. ενότητα 4.1.3).
- 15 Στο ενιαίο γήπεδο του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» συνυπάρχουν η αραιή δόμηση κυρίως ισόγειων ή διώροφων κτισμάτων (καμπάνες, κτίρια εγκαταστάσεων, είσοδοι, κ.λπ.) τα οποία είναι πλήρως ενταγμένα στο φυσικό περιβάλλον, με περιβάλλουσα έντονη ψηλή φύτευση, φυσική και τεχνητή, που χαρακτηρίζει το ιδιαίτερο περιβάλλον της έκτασης των καμπανών και οι, μεγάλου ύψους, πολυόροφοι, κτιριακοί όγκοι των κεντρικών μονάδων των τριών ξενοδοχείων. Αναλυτικότερα:
 - η κεντρική μονάδα του ξενοδοχείου «ΑΡΙΩΝ»: Το κτίριο έχει ύψος 21,50m από το διαμορφωμένο έδαφος του περιβάλλοντα χώρου και αποτελεί τον ψηλότερο όγκο του οικοπέδου.
 - Το ξενοδοχείο «ΝΑΥΣΙΚΑ – WEST-IN»: εκμεταλλευόμενο το έντονο ανάγλυφο του εδάφους καθώς και αρκετές υψομετρικές προσαρμογές στο βράχο που αποτελεί το πίσω όριο του κτιρίου, καλύπτει απόλυτα τα 27,70m του συνολικού του ύψους.
 - Το ξενοδοχείο «ΑΦΡΟΔΙΤΗ»: με τη διάσπαση του συνολικού κτιριακού του όγκου σε επιμέρους ενότητες των δύο ή τριών επιπέδων, με χρήση φυτεμένων δωματίων και εκμεταλλευόμενο επίσης το ανάγλυφο του εδάφους, δημιουργεί την ψευδαίσθηση αρκετά μικρότερου κτισμένου όγκου.
- 16 Συμπερασματικά, τα υφιστάμενα κτίρια, ακόμα και οι τρεις πολυώροφες τουριστικές μονάδες, που έχουν εξαιρετικά μεγάλα μεγέθη και όγκους, είναι απόλυτα προσαρμοσμένα στο διαμορφωμένο (φυσικά και τεχνητά) περιβάλλον τους έτσι ώστε ο επισκέπτης του ακινήτου να προσλαμβάνει έντονα την αντιληπτική εικόνα του φυσικού περιβάλλοντος με υψηλή βλάστηση. Οι συνθήκες αυτές θεωρείται επιβεβλημένο να διατηρηθούν σε οποιαδήποτε

μελλοντική ανάπτυξη και παρέμβαση, καθώς συνιστούν καθοριστικό παράγοντα της αξίας του ακινήτου.

- 17 Στην περιοχή του προς μελέτη ακινήτου, η οποία είχε και έχει κατεξοχήν τουριστικό χαρακτήρα, μέσα στα τελευταία 40 χρόνια λόγω των απαιτήσεων και της ζήτησης δημιουργήθηκαν και λειτούργησαν με μεγάλη επιτυχία για μεγάλο χρονικό διάστημα τρία (3) διαφορετικά ξενοδοχεία παράλληλης λειτουργίας. Οι μονάδες προσέφεραν υπηρεσίες υψηλού επιπέδου και αποτείνονταν σε επισκέπτες με αυξημένες απαιτήσεις και προσδοκίες. Τα 3 ξενοδοχεία 5(*) αστερών για πολλά χρόνια λειτουργούσαν με ικανοποιητική πληρότητα όλη τη διάρκεια του έτους.

Οι οικονομικές συνθήκες των τελευταίων ετών, σε συνδυασμό με τις μεταβολές των απαιτήσεων και των προσφερόμενων τουριστικών υπηρεσιών είχαν αντίκτυπο και στον τομέα του πολυτελούς και μονοδιάστατου (αποκλειστικά ξενοδοχειακές μονάδες κλασσικού τύπου) τουρισμού, με αποτέλεσμα εδώ και 15 περίπου χρόνια η μία εκ των τριών μονάδων (Αφροδίτη) να κλείσει οριστικά και τα τελευταία 2 χρόνια η μία εκ των υπολειπόμενων δύο (WEST-IN) να λειτουργεί περιοδικά και μόνο όταν η ζήτηση το απαιτεί. Λόγω της παρούσας οικονομικής κατάστασης, στον «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» λειτουργεί, καθ' όλη την διάρκεια του έτους ο «ΑΡΙΩΝ» και οι καμπάνες, οι οποίες υπολειπούν τους χειμερινούς μήνες εν αντιθέσει με τους καλοκαιρινούς μήνες που αποτελούν ιδανικό προορισμό. Συγκεκριμένα οι καμπάνες κατά την περίοδο που λειτουργούν χρησιμοποιούνται κυρίως ως «παραθεριστική κατοικία» κατοίκων του λεκανοπεδίου, υψηλού εισοδήματος, που τις μισθώνουν για μεγάλα χρονικά διαστήματα.

- 18 Διεθνώς, από τη δεκαετία του '60 μέχρι και σήμερα, στον τομέα του τουρισμού, παρατηρείται συνεχής αύξηση του ενδιαφέροντος για παραθεριστικές κατοικίες τόσο την Ευρώπη όσο και στην Αμερική. Έρευνες έχουν υποδείξει σαν βασικότερα κριτήρια τελικής επιλογής τόπου διακοπών και παραθεριστικής κατοικίας τα ακόλουθα:

- Χώρα – περιοχή.
- Φυσικό περιβάλλον.
- Ποιότητα κατασκευής προσφερόμενου προϊόντος.
- Ασφαλές θεσμικό περιβάλλον.

- Προσφορά προϊόντος με δυνατότητα συνδυασμού αυτού με στοιχεία ενδιαφέροντος, όπως γκολφ, θάλασσα, ορεινές περιοχές, παραδοσιακοί οικισμοί κ.ά. μεμονωμένα ή παράλληλα, οπότε και παρατείνεται η χρονική περίοδος χρήσης και εκμετάλλευσης της παραθεριστικής κατοικίας και ταυτόχρονα παρατείνεται η τουριστική περίοδος της χώρας στην οποία βρίσκεται η τουριστική κατοικία.
- Ευκολία πρόσβασης στην περιοχή από το εξωτερικό αλλά και από το εσωτερικό της χώρας.
- Ικανοποιητική παροχή υπηρεσιών υγείας και περίθαλψης, καθώς και επικοινωνιακό δίκτυο.
- Κλίμα (προτίμηση στο εύκρατο και μεσογειακό κλίμα), πολιτιστικά ενδιαφέροντα, εγγύτητα και σεβασμός προς το περιβάλλον.
- Προσφερόμενες υπηρεσίες, τόσο στη λειτουργία όσο και στη συντήρηση των παραθεριστικών κατοικιών.

Για την ικανοποίηση της αυξανόμενης ζήτησης διεθνώς, αλλά παράλληλα για την εξασφάλιση των συμφερόντων τόσο των ενδιαφερομένων όσο και των χωρών που προσφέρουν το εν λόγω τουριστικό προϊόν, έχουν θεσπιστεί και θεσμοθετηθεί διάφορα μοντέλα. Πολύ συνοπτικά διεθνώς καταγράφονται οι ακόλουθες δυνατότητες:

- Αγορά κατά πλήρη κυριότητα.
- Μερική ιδιοκτησία ή χρήση/μίσθωση:
 - Χρονομεριστική Μίσθωση (Rentals for periods of time) (Ελλάδα).
 - Ιδιοκτησιακός χρονομερισμός (Timeshare interest) (Η.Π.Α.).
 - Εξ αδιαιρέτου Συγκυριότητα (Tenancy in Common).
 - Διαλειμματική Κυριότητα (Interval Ownership).
 - Κυριότητα περιορισμένης διάρκειας (Estate of Years).
 - Εταιρικό Σχήμα (Company Scheme – Company Plan) (Γαλλία).
 - Μέλος Λέσχης (Club membership – Club system) (Ηνωμένο Βασίλειο).
 - Πολυιδιοκτησία Ακινήτων – Χρονική διαιρεμένη συγκυριότητα (Co-ownership, Split-ownership, Multi-ownership) (Ιταλία).
- Δικαίωμα ιδιοκτησίας ακινήτου:
 - Private Residence Clubs
 - Destination Clubs
 - Condo Hotels

Από τα παραπάνω εξάγεται το συμπέρασμα ότι η εκτεταμένη ζήτηση έχει δημιουργήσει μία αντιστοίχως εκτεταμένη αγορά και σαν αποτέλεσμα αυτού

ένα εκτεταμένο νομικό και θεσμικό πλαίσιο μέσα στο οποίο μπορούν να ικανοποιηθούν τα συμφέροντα και οι απαιτήσεις όλων των ενδιαφερόμενων μερών.

- 19 Η τουριστική τάση που περιγράφηκε προηγουμένως έχει βρει πρόσφορο έδαφος ανάπτυξης στην Ευρώπη στα παράλια της Μεσογείου, κυρίως στην Ισπανία, Ιταλία, Γαλλία, Κύπρο, Πορτογαλία και στην Αμερική στις ακτές τις Φλόριντα, στο Μαϊάμι, στις Μπαχάμες. Ο λόγος είναι τόσο το φυσικό περιβάλλον, το κλίμα, μία σειρά ειδικών κινήτρων ανά προορισμό αλλά και το θεσμικό πλαίσιο των χωρών αυτών που ευνοεί και καθιστά συμφέρουσα την οποιαδήποτε επένδυση αυτής της μορφής.
- 20 Όπου το θεσμικό πλαίσιο δεν ήταν αυστηρό και η τουριστική ανάπτυξη έγινε ακανόνιστα και αλόγιστα, σήμερα έχουν εμφανιστεί σημάδια κορεσμού στον τομέα της Τουριστικής ανάπτυξης με αποτέλεσμα την υποβάθμιση τόσο του ίδιου του τουριστικού προϊόντος, όσο και του περιβάλλοντος και τοπίου που λειτουργήσε αρχικά ως πόλος έλξης των τουριστών. Αποτέλεσμα αυτού είναι το κοινό να στρέφεται πλέον σε νέους προορισμούς και νέες «αγορές», αναξιοποίητες ακόμα, αλλά εξίσου ειδυλλιακές με τις παλαιότερες (Βόρεια Αφρική, Τουρκία, Βουλγαρία, Κροατία).
- 21 Από τα προηγούμενα προκύπτει ότι:
 - Η Ελλάδα γενικότερα και ο «Αστέρας Βουλιαγμένης» ειδικότερα, μπορεί να αποτελέσει ιδανικό προορισμό για τουριστική κατοικία υψηλού επιπέδου, διεθνούς ενδιαφέροντος.
 - Το άνοιγμα στην «αγορά» τουριστικής κατοικίας, που προκύπτει από τον κορεσμό των παλαιών προορισμών, δίνει στην Ελλάδα μία σημαντική ευκαιρία να επενδύσει στο εν λόγω τουριστικό προϊόν, εμπλουτίζοντας και ενισχύοντας έτσι τον Τουρισμό της και παράλληλα αυξάνοντας τα έσοδά της.
 - Με αυστηρά θεσμικά και νομοθετικά πλαίσια μπορεί να επιτευχθεί τόσο η ανάπτυξη, η αειφορία και η βιωσιμότητα του τουρισμού στη χώρα μας, αλλά παράλληλα να προστατευθεί το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της, τα οποία αποτελούν και τους βασικότερους παράγοντες προσέλκυσης τουριστών.
 - Ο «ΑΣΤΕΡΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» που αποτελεί ήδη έναν αναγνωρισμένο τουριστικό προορισμό, με άρτιες ξενοδοχειακές υποδομές και ιδιαίτερου

κάλλους φυσικό αλλά και πολιτιστικό περιβάλλον, θα αποτελούσε για την χώρα μια σημαντική πηγή εσόδων προερχόμενων από τον Τουρισμό, εφόσον είχε τη δυνατότητα να εισάγει στις παροχές του περιορισμένο αριθμό τουριστικών κατοικιών, πλήρως εναρμονισμένων με το τοπίο και τη φύση, σε άμεση επαφή με τη θάλασσα και τον αρχαίο πολιτισμό, αλλά και με εύκολη πρόσβαση τόσο στην περιοχή της πρωτεύουσας, όσο και στο σύνολο της υπόλοιπης Ελλάδας.

- 22 Ταυτόχρονα αξίζει να σημειωθεί πως τόσο διεθνώς, όσο και στο πρόσφατο θεσμικό πλαίσιο του τουρισμού της χώρας μας (συμπληρώσεις του Ν.2160/1993 με τους Ν.4002/2011, Ν.4179/2014, ΕΠΧΑ&ΑΑ) η τάση αυτή εμφανίζεται έντονα, ακόμα και στον πολυτελή εξειδικευμένο τουρισμό. Η αδιαμφισβήτητη αύξηση που θα σημειωνόταν στην αξία του ακινήτου και της επιχείρησης του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» και στη βιωσιμότητα του αναπτυξιακού σχεδίου, μέσω της χρήσης παραθεριστικής κατοικίας (Οικονομοτεχνική ανάλυση του καθ. Δ. Γεωργακέλλου ΔΕΚ.2015) είναι ζήτημα που θα πρέπει να εξετασθεί τόσο ως δυνατότητα ενσωμάτωσης αυτού του νέου και ανερχόμενου τουριστικού προϊόντος, στην λειτουργία του ξενοδοχείου, όσο και ως αυτοτελούς/ανεξάρτητης λειτουργίας, εντός όμως του ενιαίου ακινήτου.

Κρίνεται επιβεβλημένη η προσπάθεια δημιουργίας των κατάλληλων συνθηκών για την επίτευξη του στόχου αυτού, χωρίς να αλλοιώνεται ο τουριστικός χαρακτήρας και προορισμός του ακινήτου και ταυτόχρονα της εξασφάλισης της απαραίτητης προστασίας του χώρου, του τοπίου, της ευρύτερης περιοχής αλλά και της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς που χαρακτηρίζουν το ακίνητο.

- 23 Εντός του ακινήτου στην παρούσα φάση υπάρχουν κατασκευές και κτιριακές εγκαταστάσεις, οι οποίες είτε υπολειτουργούν ή είναι πλήρως εγκαταλελειμμένες. Ενδεικτικά αναφέρουμε το ξενοδοχείο «ΑΦΡΟΔΙΤΗ», το εργοταξιακό κτίριο του «ΑΙΟΛΟΥ» και οι υποστηρικτικοί αυτού χώροι, το snack-bar “Θ ΜΟΥΣΕΣ”, Η/Μ εγκαταστάσεις και δεξαμενές που αναπτύσσονται υπαίθρια σε διάσπαρτα σημεία, αποθήκες και κιόσκια βοηθητικών χρήσεων κ.ά. Οι δομές αυτές λόγω της εγκατάλειψης εμφανίζουν έντονα σημάδια υποβάθμισης και φθοράς, πολλές φορές αμετάκλητης και είναι ασύμφωρες στην αποκατάστασή τους. Με το υφιστάμενο καθεστώς δεν δίδεται η δυνατότητα κατεδάφισης κατασκευών με αποτέλεσμα αυτές να παραμένουν στην έκταση επιβαρύνοντας την τόσο οικολογικά και αισθητικά, όσο και

οικονομικά, μιας και η διατήρησή τους εμποδίζει οποιαδήποτε σοβαρή προσπάθεια διαφορετικής, πιο συμφέρουσας και αξιόλογης αξιοποίησης του ακινήτου και της επιχείρησης. Να σημειωθεί ότι οποιαδήποτε προσπάθεια εξυγίανσης θα έχει θετικές επιπτώσεις και στο ίδιο το τοπίο και την οικολογία της περιοχής.

- 24 Εντός του ακινήτου «Ν.Ο. Βουλιαγμένης» η επιτρεπόμενη δόμηση είναι 1.500,00m² και η κάλυψη 4.650,00m². Η μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ θεωρεί ότι η υφιστάμενη δομημένη κατάσταση στο ακίνητο είναι σύμφωνη με τα προαναφερθέντα και λαμβάνει ως δεδομένο ότι στο μέλλον δεν θα έχει δυνατότητα περαιτέρω ανάπτυξης και οικοδόμησης.
- 25 Ο τομέας του θαλάσσιου τουρισμού αναπτύχθηκε και προωθείται και στη χώρα μας τις τελευταίες δεκαετίες. Ως μέσο μετακίνησης, αναψυχής και διαμονής, κερδίζει την προτίμηση όλο και περισσότερων, γεγονός που καθιστά επιτακτική την αναγνώριση αυτής της τάσης ως ισχυρό οικονομικό μέτρο για την ανάπτυξη του τόπου. Οι λειτουργίες και οι δραστηριότητες των μαρίνων υπόκεινται σε ένα νέο θεσμικό πλαίσιο που προωθεί την κατασκευή/αναβάθμισή τους με πιο φιλικούς τρόπους για το περιβάλλον, ώστε να αποτελούν ευχάριστους χώρους αναψυχής και όχι θέσεις συγκέντρωσης υποβαθμισμένης ποιότητας υδάτων και φυσικού τοπίου. Αυτό που πρέπει να τονιστεί περισσότερο είναι η πρόληψη της περιβαλλοντικής ρύπανσης είτε αυτή έχει πρακτική και ουσιαστική σημασία (νερό, αέρας, χερσαία ζώνη), είτε αφορά οπτική όχληση.
- 26 Εντός του ακινήτου της «ΜΑΡΙΝΑΣ του Ε.Ο.Τ.» η επιτρεπόμενη δόμηση ανέρχεται στα 350,00m², (Σ.Δ. 0,01). Στην παρούσα οικοδομημένη κατάσταση, εντός του ακινήτου υπάρχουν κατασκευασμένοι και εν λειτουργία χώροι συνολικής επιφάνειας 1.355,73m² που αντιστοιχούν σε Σ.Δ. 0,03.
- 27 Η σημαντικότητα και η αυξημένη πληρότητα της Μαρinas Βουλιαγμένης, έγκειται στο γεγονός ότι γειτνιάζει με μια από τις πιο ακριβές περιοχές του αστικού ιστού αλλά και τις πιο ανεπτυγμένες τουριστικά.
- 28 Τυχόν νέες αναπτύξεις οφείλουν να είναι συμβατές με το υφιστάμενο πλαίσιο προστασίας του τοπίου καθώς και με την υφιστάμενη επιτρεπόμενη δόμηση (να μην την ξεπερνούν) και να ανταποκρίνονται στο χαρακτήρα του ακινήτου.
- 29 Στο σύνολο της χερσονήσου κάθε μελλοντική αξιοποίηση ή ανάπτυξη οφείλει να σεβαστεί, να εξασφαλίζει και να διευκολύνει την απαραίτητη προϋπόθεση της ελεύθερης και απρόσκοπτης πρόσβασης του κοινού στις ακτές.

30 Ο Ν.3986/2011 (ΦΕΚ 152Α΄/1.7.2011) δίνει την δυνατότητα στα δημόσια ακίνητα όπως ο «ΑΣΤΕΡΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» να ρυθμίσουν την διαδικασία της πολεοδομικής τους ωρίμανσης και να αποκτήσουν βιώσιμη επενδυτική ταυτότητα ώστε να επιτευχθεί η μελλοντική βέλτιστη αξιοποίηση και ανάπτυξή τους, η οποία συνιστά λόγο έντονου δημοσίου συμφέροντος. Στην προκειμένη περίπτωση και συγκεκριμένα για το συγκρότημα του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» το βασικό ζητούμενο για την επίτευξη των ανωτέρω στόχων, είναι να επιτευχθεί η δυνατότητα δημιουργίας ενός σύγχρονου, κερδοφόρου και βιώσιμου ξενοδοχειακού συγκροτήματος, οι παροχές του οποίου θα μπορούν να καλύψουν τις σύγχρονες τάσεις στον τομέα του πολυτελούς και ειδικού τουρισμού, διατηρώντας ταυτόχρονα και ενισχύοντας όπου είναι δυνατό, την σχέση του με την φύση, το τοπίο και τον πολιτισμό. Με τον τρόπο αυτό η επένδυση στον «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» αποκτά ενδιαφέρον, αξία και μέλλον, και ως αποτέλεσμα αυτού αυξάνεται το δημόσιο συμφέρον εφόσον αυτή ολοκληρωθεί.

4.5. Πρόταση χωρικής ανάπτυξης ακινήτου

4.5.1. Αρχές χωρικής ανάπτυξης ακινήτου

Οι αρχές χωρικής ανάπτυξης του ακινήτου έχουν διαμορφωθεί λαμβάνοντας υπόψη:

- **Το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο που του προς αξιοποίηση ακινήτου.**
Δεδομένου ότι το σύνολο του θεσμικού πλαισίου που διέπει το ακίνητο, πέρα από το χωρικό-γεωγραφικό επίπεδο σχεδιασμού, συναρτάται με το αντικείμενο (χωροταξικό – πολεοδομικό, περιβαλλοντικό κ.λπ.), τον χαρακτήρα του σχεδιασμού (κατευθυντήριο, δεσμευτικός κ.λπ.) αλλά και τα μέσα υλοποίησής του (πλαίσια, σχέδια κ.λπ.) στην ανάλυση που προηγήθηκε περιγράφηκαν και αξιολογήθηκαν: α) αφενός οι αναπτυξιακές – χωρικές κατευθύνσεις της ευρύτερης περιοχής, οι οποίες επηρεάζουν το ακίνητο άμεσα ή/και έμμεσα (Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Βουλιαγμένης κ.λπ.) και β) αφετέρου οι ρυθμίσεις που αφορούν το ακίνητο και περιλαμβάνουν το πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου, τις αρχαιολογικές δεσμεύσεις καθώς και τις περιβαλλοντικές δεσμεύσεις. Δηλαδή, προηγήθηκε μια ολοκληρωμένη και συνθετική προσέγγιση του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου, από την εθνική κλίμακα, στην οποία προσδιορίζονται οι στρατηγικές κατευθύνσεις για τη χωρική ανάπτυξη

και την αειφόρο οργάνωση, έως το τοπικό επίπεδο, στο οποίο προσδιορίζονται μέχρι και ζώνες, χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης.

- **Την επιστήμη και τη θεωρία του αστικού σχεδιασμού και του τουριστικού σχεδιασμού**, στις οποίες πλέον έχει καθιερωθεί η προσέγγιση του «βιώσιμου σχεδιασμού και της βιώσιμης ανάπτυξης».
- **Την χωρική πραγματικότητα**, η οποία επιτάσσει την αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων, εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική, σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης.

Με γνώμονα τα προηγούμενα, οι αρχές στις οποίες εδράζεται η πρόταση χωρικής ανάπτυξης του ακινήτου, είναι οι εξής:

1. Η ενίσχυση της βασικής πολεοδομικής λειτουργίας της περιοχής μελέτης, δηλαδή του τουρισμού- αναψυχής, με όρους αειφορίας.

Σύμφωνα με όσα αναλύθηκαν, το Ακίνητο εντάσσεται σε μια ευρύτερη περιοχή που αποτελεί σημαντικό τουριστικό προορισμό της χώρας και έναν από τους σημαντικότερους της πρωτεύουσας, τόσο σε επίπεδο εγχώριου όσο και εισερχόμενου Τουρισμού. Παράμετροι όπως η ταυτότητα και η ιστορία του Ακινήτου, το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον που το περιβάλλει 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 τη θέσπιση, διαφύλαξη και συνέχιση της βασικής πολεοδομικής λειτουργίας του και παράλληλα την ενδυνάμωσή της.

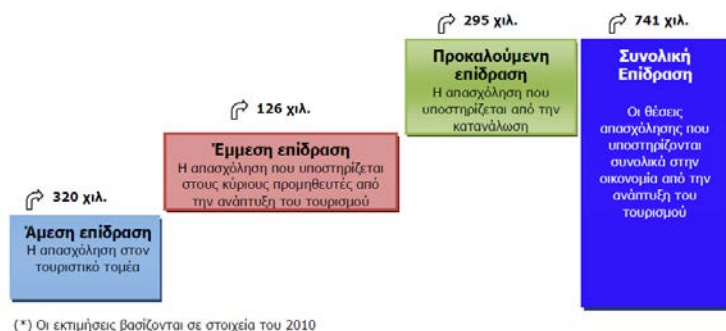
Η αξία (οικονομική, κοινωνική, πολιτιστική) του τουρισμού για την Ελλάδα και δη για την Αθήνα είναι πολλαπλή. Η Ελλάδα είναι ένας από τους πιο σημαντικούς τουριστικούς προορισμούς στην Ευρώπη και στον κόσμο με σύνολο αφίξεων το 2013 ίσο με 17.919.581 αλλοδαπούς τουρίστες (σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής και της Τράπεζας της Ελλάδος) και εισπράξεις € 11,7 δις.

Σε σχέση με την απασχόληση στον τουριστικό τομέα, βάσει των κυριότερων συμπερασμάτων από την έκθεση του Ιδρύματος Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών – IOBE (2013), ισχύει:

- Η άμεση απασχόληση στον τουρισμό το 2011 εκτιμάται στις 311 χιλ.

απασχολούμενους, με βάση τα στοιχεία της έρευνας Εργατικού Δυναμικού της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής ως προς την κύρια θέση εργασίας.

- Η εκτίμηση αυτή αντιστοιχεί στο 8% της συνολικής απασχόλησης της χώρας.
- Το μέγεθος της απασχόλησης είναι υψηλότερο, εφόσον συνεκτιμηθούν οι θέσεις εργασίας (κύρια και συμπληρωματική εργασία) που συνδέονται με την ανάπτυξη του τουριστικού προϊόντος. **Η ενίσχυση επομένως της τουριστικής ζήτησης πέρα από τους καλοκαιρινούς μήνες θα έχει σημαντικά οφέλη στην τόνωση της απασχόλησης.**
- Σύμφωνα με τα αποτελέσματα μελέτης του IOBE για την επίδραση του τουρισμού στην ελληνική οικονομία, για κάθε 100 θέσεις άμεσης απασχόλησης που είναι αποτέλεσμα της τουριστικής δαπάνης και των επενδύσεων, υποστηρίζονται άλλες 130 θέσεις απασχόλησης συνολικά στους κλάδους που αποτελούν τους κυριότερους προμηθευτές των τουριστικών επιχειρήσεων, αλλά και σε εκείνους όπου κατευθύνεται, ως καταναλωτική δαπάνη, το εισόδημα των απασχολούμενων. **Με βάση τα αποτελέσματα της μελέτης αυτής προκύπτει ότι η ανάπτυξη του τουρισμού στην Ελλάδα υποστηρίζει συνολικά 741 χιλ. θέσεις απασχόλησης (προσεγγίζει το 1/6 των απασχολούμενων της χώρας).**
- Η πορεία της άμεσης απασχόλησης εμφανίζει στοιχεία συσχέτισης με την εξέλιξη των ξένων αφίξεων και ιδιαίτερα με τις τουριστικές εισπράξεις.
- Η μέση απασχόληση στα ξενοδοχειακού τύπου καταλύματα, βάσει των στοιχείων της έρευνας Εργατικού Δυναμικού, είναι μικρότερη σε σχέση με άλλους ανταγωνιστικούς τουριστικούς προορισμούς στην Ευρώπη γεγονός που συνδέεται, εν μέρει, με την ανάπτυξη μικρών επιχειρήσεων που αποσκοπούν στην κάλυψη της εποχικής ζήτησης.



Διάγραμμα 4.5.1-1: Επίδραση του τουρισμού στην απασχόληση (Πηγή: Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών, 2013)

Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία για το 2014, ο εισερχόμενος τουρισμός παρουσιάζει αύξηση αφίξεων κατά 23% και αύξηση εσόδων κατά 13%. Η συγκριτικά χαμηλότερη αύξηση των εσόδων σε μεγάλο βαθμό αντικατοπτρίζει τη διαφοροποίηση του μίγματος εισερχόμενου τουρισμού το 2014 με την ιδιαίτερα μεγάλη αύξηση του τουριστικού ρεύματος προς την Αθήνα: ως γνωστόν οι διακοπές city break είναι μικρότερης διάρκειας από τις διακοπές «Ήλιος & Θάλασσα» και, συνεπώς, είναι αναμενόμενο η μέση δαπάνη ανά τουρίστα (όχι όμως απαραίτητα και ανά διανυκτέρευση) να είναι μικρότερη (Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων – ΣΕΤΕ, 2014).

Επιπρόσθετα, άλλες ενδιαφέρουσες παρατηρήσεις που η πρόταση έχει λάβει υπόψη της για την ποιοτική ενίσχυση της χρήσης του τουρισμού στο Ακίνητο είναι (Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων – ΙΤΕΠ, 2013):

- Η συνεχής αύξηση του μέσου μεγέθους των ξενοδοχειακών μονάδων. Το 1990 το μέσο μέγεθος ήταν 35 δωμάτια, ενώ το 2012 ανήλθε στα 41,3 δωμάτια.
- Η συνεχής βελτίωση της ποιοτικής σύνθεσης του ξενοδοχειακού δυναμικού. Το 2012, η αναλογία των δωματίων σε ξενοδοχεία 5 αστέρων ανήλθε στο 13,98% του συνολικού δυναμικού της χώρας, από 4,77% το 1990. Τα ξενοδοχεία των 4 αστέρων ανέρχονται στο 25,1% και των 3 αστέρων στο 23,83%.

Είναι προφανές από τα παραπάνω αφενός η σπουδαιότητα του τουρισμού για την ελληνική οικονομία και αφετέρου ο δυναμισμός και η ανθεκτικότητα του κλάδου στην εποχή της κρίσης. **Ο δυναμισμός αυτός αποτελεί την αφετηρία στη διαμόρφωση της πρότασης χωρικής ανάπτυξης του Ακινήτου.**

Παρ' όλα αυτά σήμερα καταγράφονται συγκεκριμένοι λόγοι, οι οποίοι επιτείνουν την αναγκαιότητα της χρονικής διάχυσης της τουριστικής δραστηριότητας και ποιοτικής αναβάθμισής της (Τουφεγγοπούλου, 2014):

- Το πρόβλημα της έντονης εποχικότητας που διακρίνει τον ελληνικό τουρισμό (έρευνα του Ινστιτούτου Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων αναφέρει ότι το 2012 το 20% των αφίξεων πραγματοποιήθηκε το μήνα Αύγουστο και το 85% από Μάιο μέχρι Οκτώβριο).
- Η αμφισβήτηση του οφέλους των τουριστικών περιοχών από το μαζικό τουρισμό διακοπών.
- Η ανάδυση νέων ανταγωνιστικών προορισμών που προσφέρουν επίσης «ήλιο και θάλασσα» (Κροατία, Τουρκία κ.λπ.) σε χαμηλότερες τιμές.

- Η αυξανόμενη ετερογένεια στα κίνητρα των τουριστών.
- Το ζήτημα της προστασίας και ανάδειξης του περιβάλλοντος.
- Οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης (μείωση της μέσης δαπάνης ανά ταξίδι, μείωση της μέσης ημερήσιας κατανάλωσης κ.λπ.).

Ως ένα βασικό μέσο υλοποίησης της χρονικής διεύρυνσης της τουριστικής δραστηριότητας και της ποιοτικής αναβάθμισής της προτείνεται από το παρόν σχέδιο η ανάπτυξη νέων τουριστικών προϊόντων (συνεδριακός τουρισμός, πολιτιστικός τουρισμός, τουρισμός υγείας- ευεξίας κ.λπ.), μεταξύ αυτών και της Τουριστικής Κατοικίας.

2. Ο εμπλουτισμός του τουριστικού προϊόντος του Ακινήτου μέσω της ενσωμάτωσης της παραθεριστικής κατοικίας (όπως αναφ. στο άρθρο 19 του Ν. 4269/2014 "Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη")

Τα τελευταία χρόνια, η τουριστική αγορά εξειδικεύεται και τμηματοποιείται με αποτέλεσμα να καταγράφεται μια αυξανόμενη ζήτηση για εξειδικευμένα τουριστικά προϊόντα, απαιτήσεις για υψηλή ποιότητα, αναγκαία σύνδεση με τη βιώσιμη ανάπτυξη, την τοπικότητα καθώς και την αναζήτηση περιβαλλοντικής διαχείρισης σε καταλύματα και υπηρεσίες. Οι αλλαγές αυτές είναι λογικό να επηρεάζουν και την προσφορά. Έτσι οι τουριστικοί τόποι- προορισμοί επιδιώκοντας να διατηρήσουν ή/ και να αυξήσουν την ελκυστικότητά τους και μέρος της ζήτησης επιχειρούν να προσαρμοστούν στις νέες προκλήσεις, εμπλουτίζοντας το προϊόν τους.

Η ανάπτυξη παραθεριστικής ή εξοχικής κατοικίας αποτελεί αναμφίβολα ένα έντονα εξελισσόμενο κοινωνικό φαινόμενο, που ενεργοποιείται από τις οικονομικά αναπτυσσόμενες κοινωνίες και συνδέεται με την αύξηση του ελεύθερου χρόνου. Το φαινόμενο αυτό εντατικοποιήθηκε παράλληλα με τον τουρισμό, κυρίως τις τελευταίες δεκαετίες του προηγούμενου αιώνα, αλλά συνδέεται επίσης με την ικανοποίηση αναγκών αναψυχής. Επίσης, ο συγκεκριμένος τύπος τουρισμού διαθέτει πολλά από τα χαρακτηριστικά (οργανωτικά, οικονομικά και πολιτιστικά) των ταξιδιών μικρής διάρκειας με κίνητρο την αναψυχή, τον πολιτισμό, τη φυσιολατρία. Με βάση τα παραπάνω, εκτιμάται ότι ο παραθεριστικός τουρισμός μπορεί να θεωρηθεί ως ένα «ειδικό τουριστικό προϊόν», με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αναφορικά με τα κίνητρα: ειδικά και εναλλακτικά σε συνδυασμό με κλασικές διακοπές. (Κοκκώσης, Τσάρτας και Γκρίμπα, 2011).

Στο πλαίσιο της παρούσας πρότασης, εξετάζεται και αξιολογείται ο καθορισμός της χρήσης παραθεριστικής κατοικίας στο Ακίνητο, υπό συγκεκριμένες πολεοδομικές προϋποθέσεις και περιορισμούς σχετικά με τα μεγέθη ανάπτυξης στο συνολικό ακίνητο και με την ποιότητα των κατοικιών σε συνάρτηση αφενός, με την υψηλή στάθμη των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και αφετέρου με την μη επιβάρυνση, αλλά και την επιδιωκόμενη αύξηση της προστασίας του υφιστάμενου υψηλού πρασίνου και τη διατήρηση του τοπίου και της φυσιογνωμίας της περιοχής.

Η κατοικία προτείνεται να αναπτυχθεί στο Νότιο τμήμα του ενιαίου Ακινήτου, το οποίο δεν επηρεάζει τις εν λειτουργία Τουριστικές Εγκαταστάσεις, αλλά καταλαμβάνει την ευρύτερη θέση των προς κατεδάφιση εγκαταλελειμμένων κτιριακών υποδομών της «ΑΦΡΟΔΙΤΗΣ». Μετά από έρευνα της καταλληλότητας των υφιστάμενων υποδομών, κρίνεται σκόπιμη για την χωρική ανάπτυξη του Ακινήτου η αντικατάσταση των υποδομών του «ΑΦΡΟΔΙΤΗ» (καθώς κρίνεται οικονομικά ασύμφορη και μη βιώσιμη η επισκευή και η λειτουργία του ως ξενοδοχείου) (βλ.

ενότητα 4.3, Οικονομοτεχνική ανάλυση του καθ. Δ Γεωργακέλλου ΔΕΚ.2015)

Η ανάπτυξη χρήσης παραθεριστικής κατοικίας είναι σύμφωνη με τις κατευθύνσεις που τέθηκαν με το πλαίσιο του νέου Ρ.Σ.Α. (ταυτόχρονα και Περιφερειακό) Ν.4277/2014 στο άρθρο 38 παρ.27 του οποίου προβλέπεται ότι «*Τα δημόσια ακίνητα του παράκτιου χώρου αναπτύσσονται κατά προτεραιότητα ως υποδοχές σύνθετων χρήσεων τουρισμού, αναψυχής και κατοικίας*», στο βαθμό που η χρήση αυτή αναμένεται αρχικά να αποτελέσει πηγή χρηματοδότησης και κινητήριο μοχλό του συνολικού επενδυτικού σχεδίου και μελλοντικά θα λειτουργήσει συμπληρωματικά και ενισχυτικά προς την κύρια τουριστική χρήση του συνολικού ακινήτου (με την υψηλή ποιοτικά στάθμη των κτιρίων αναμένεται η προβολή της περιοχής για την ιστορικότητά της, το ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον κ.λπ.).

Η μορφή ανάπτυξης της χρήσης κατοικίας σε δεκατρείς (13) θέσεις (μονάδες/κόμβους), διάσπαρτες εντός μιας υποζώνης του ενιαίου Ακινήτου προτείνεται επειδή, κατ'αυτόν τον τρόπο δημιουργούνται μικρότεροι όγκοι (από τους υφιστάμενους της ΑΦΡΟΔΙΤΗΣ), ώστε δεν επιβαρύνεται με επεμβάσεις μεγάλης κλίμακας το φυσικό τοπίο και το ανάγλυφο της περιοχής. Τα νέα κτίρια θα είναι προσαρμοσμένα στο φυσικό έδαφος και θα αναπτύσσονται σε έναν και δύο ορόφους μέγιστου ύψους 7,50m.

Η ανάπτυξη περιορισμένου αριθμού κατοικιών (max 15) στον μικρότερο αριθμό μονάδων/θέσεων (max 13), με διασπορά της «συγκεντρωμένης» δόμησης του

«ΑΦΡΟΔΙΤΗ», σε max 13 θέσεις/κόμβους στο νότιο τμήμα του Ακινήτου, εσώτερων της παράκτιας ζώνης (τουλάχιστον 30m από τη γραμμή αιγιαλού), με την προσαρμογή των μικρότερων κτιριακών όγκων στο έδαφος αναμένεται να διατηρήσει αν όχι να βελτιώσει την αισθητική εικόνα του ευαίσθητου αυτού περιβάλλοντος/τοπίου. Συνεκτιμάται επίσης η διαπίστωση ότι η υφιστάμενη βλάστηση στο τμήμα αυτό του Ακινήτου, χρήζει σημαντικού εμπλουτισμού και ενίσχυσης της βιοποικιλότητάς της, οπότε η διαχείριση της κοπής/μεταφοράς όσων δένδρων απαιτηθεί, θα γίνει στο πλαίσιο αντικατάστασης και εμπλουτισμού της υφιστάμενης βλάστησης.

Παράλληλα, πέρα από τις πολεοδομικές προδιαγραφές που τίθενται για την εισαγωγή της κατοικίας μέσα στο χώρο του Ακινήτου χωρίς την επιβάρυνση και χωρίς την αλλοίωση της ταυτότητας του, η ενσωμάτωση της κατοικίας στο σχέδιο χωρικής ανάπτυξης αναντίλεκτα διασφαλίζει πολλαπλώς το δημόσιο συμφέρον: α) διασφάλιση βιωσιμότητας των υφιστάμενων εγκαταστάσεων με διατήρηση θέσεων εργασίας και αποτροπή των δυσμενών συνεπειών από την τυχόν διακοπή της λειτουργίας τους, β) συνέχιση και βελτίωση του τουριστικού χαρακτήρα της περιοχής, όπως αυτός ορίζεται διαχρονικά στα χωροταξικά και τουριστικά κείμενα, γ) αύξηση θέσεων εργασίας και οικονομικών/αναπτυξιακών ωφελημάτων σε τοπικό και υπερτοπικό επίπεδο, δ) αύξηση της αξίας του ακινήτου.

Συνεπώς, η βασική πολεοδομική αρχή που ακολουθείται είναι: ο σχεδιασμός για τις παραθεριστικές κατοικίες γίνεται με τέτοιον τρόπο ώστε αφενός να επιτυγχάνεται η ελάχιστη δυνατή επέμβαση στο περιβάλλον και λειτουργικότερη πολεοδομική ανάπτυξη και αφετέρου εξασφαλίζεται η αναβαθμισμένη ανθρώπινη διαβίωση, για τους κατοίκους, τους επισκέπτες και τουρίστες (δηλαδή για το σύνολο των χρηστών του χώρου) με παράλληλη προστασία και ανάδειξη της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς του τόπου.

3. Οι προκλήσεις του σύγχρονου αστικού σχεδιασμού που αυτός οφείλει να ενσωματώσει για τη δημιουργία δημοφιλών και βιώσιμων χώρων.

Αναμφισβήτητα και ο εν λόγω σχεδιασμός για να είναι καινοτόμος και πραγματικά επιτυχημένος πρέπει να ανταποκρίνεται στα νέα δεδομένα, δηλαδή δεν είναι δυνατόν να αγνοεί το γεγονός ότι η τεχνολογική πρόοδος, οι ψηφιακές τεχνολογίες, η υπερκινητικότητα των ατόμων – τουριστών και η συμμετοχή από απόσταση παράγουν νέες μορφές αστικού χώρου. Σήμερα μπορεί κανείς μέσω του

προσωπικού του Η/Υ να εναλλάσσει κατά μικρά χρονικά διαστήματα τις δραστηριότητες του. Για παράδειγμα, μπορεί να περνά σε δευτερόλεπτα από τη δραστηριότητα της εργασίας στη δραστηριότητα της αναψυχής, στις τραπεζικές συναλλαγές, από την ενημέρωση στην ψυχαγωγία και μετά ξανά στη εργασία κ.λπ. Αυτό έχει ως συνέπεια ο χώρος όπου βρίσκεται ο Η/Υ να μπορεί να είναι χώρος εργασίας, αλλά ταυτόχρονα μπορεί να είναι και χώρος κατοίκησης, ψυχαγωγίας, αναψυχής, αγορών κ.λπ. (Γοσποδίνη, 2009). Τις παραπάνω παραμέτρους λοιπόν δεν μπορεί να αγνοήσει ο σύγχρονος σχεδιασμός, και μάλιστα για το λόγο αυτό ο νέος νόμος για τις χρήσεις γης (Ν.4269/2014) έχοντας λάβει υπόψη του τα παραπάνω, ενσωματώνει την έννοια της πολυλειτουργικότητας στο περιεχόμενό του.

Ωστόσο, ακριβώς διότι αναγνωρίζονται από το παρόν σχέδιο οι πιθανές αρνητικές επιπτώσεις της πολυλειτουργικότητας, όπως για παράδειγμα η αστική διάχυση, στο πλαίσιο αυτό ο σχεδιασμός μεριμνά περισσότερο για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος από τις ανθρωπογενείς δράσεις. Ως αντίβαρο, ο σχεδιασμός προτείνει τη δημιουργία εντός του χώρου του Ακινήτου οικιστικής οργάνωσης που ανταποκρίνεται στο αναπτυξιακό πρότυπο μικρού αριθμού μεμονωμένων κατοικιών που θα λειτουργούν ως αυτοτελείς μονάδες συναρτώμενες και εξυπηρετούμενες μία εκάστη από τις εξυπηρετήσεις τεχνικών υποδομών κλπ κοινοχρήστων αναγκών της κύριας τουριστικής χρήσης/επένδυσης και όχι ως σύνολο κατοικιών, το οποίο θα αναπτυχθεί αυτοτελώς και ανεξάρτητα από το υπόλοιπο Ακίνητο (δε δημιουργείται άλλο Ο.Τ., αλλά βρίσκεται σε τμήμα του ενιαίου Ο.Τ. του ΑΣΤΕΡΑ).

Οι προϋποθέσεις – πολεοδομικοί όροι που προτείνονται εξασφαλίζουν την προσαρμογή των αρχιτεκτονικών μορφών στο ανάγλυφο του εδάφους και του τοπίου αλλά και την ενοποίηση των χώρων πρασίνου – προστατευόμενων περιοχών και αρχαιολογικών χώρων ως ένα δίκτυο φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής.

Ως εκ τούτου, ο προτεινόμενος αστικός σχεδιασμός μέσα από τις διαδικασίες της σύνθεσης του χώρου επιχειρεί να εκτιμήσει και να συνθέσει, κατά ορθολογικό τρόπο και με στόχο την αειφόρο ανάπτυξη, πολλές και ετερογενείς χωρικές συνιστώσες, όπως είναι οι οικονομικές δραστηριότητες στο χώρο, η βιωσιμότητα της ανάπτυξης, η αναπτυξιακή προοπτική, η μεγιστοποίηση της αξίας του ακινήτου και του οφέλους του Δημοσίου, η αρχιτεκτονική των κτιρίων και του τοπίου, η περιβαλλοντική προστασία κ.λπ.

Η δημιουργία κατά μέγιστο αριθμό των δεκαπέντε (15) παραθεριστικών κατοικιών, αναπτυσσόμενων σε δεκατρία (13) κτίρια των δύο ορόφων μέγιστου ύψους 7,50m, υψηλής αισθητικής στάθμης εντός της συγκεκριμένης ευρύτερης υποζώνης, δε συνιστά κατά καμία έννοια οικισμό (εξεταζόμενη σε συνάρτηση τόσο με μεγέθη που προβλέπονται σύμφωνα με τις περί «μικρών οικισμών» ισχύουσες διατάξεις όσο και με τα μεγέθη – επιφανείας και πληθυσμού – των οργανωμένων «γειτονιών», σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ Βουλιαγμένης).

4. Η 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 και πολιτιστικού 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 με σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον (βλάστηση, ακτές, παραλίες, ανάγλυφο).

Η επιλογή της κατεδάφισης και αντικατάστασης του διευρυμένου όγκου του ξενοδοχείου «ΑΦΡΟΔΙΤΗ» με τις κατά πολύ περιορισμένες σε όγκο και έκταση αυτόνομες παραθεριστικές κατοικίες, περιορισμένου πλήθους, αναμφίβολα οδηγεί στην μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος του κτισμένου περιβάλλοντος προς όφελος της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και την ανάδειξη της άμεσης και ευρύτερης περιοχής.

5. Η κοινωνική ένταξη του ατόμου τόσο στο δομημένο όσο και στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής μελέτης.

Στη συνέχεια, κρίνεται σκόπιμο να σημειωθεί ότι η πρόταση ενσωματώνει και προάγει την έννοια της κοινωνικής ένταξης του ατόμου (κάτοικος, επισκέπτης, τουρίστας) τόσο στο δομημένο (συμπεριλαμβανομένου και του πολιτιστικού περιβάλλοντος) όσο και στο φυσικό περιβάλλον της περιοχής μελέτης. Δεδομένου ότι το δομημένο περιβάλλον συμπυκνώνει και σηματοδοτεί τη δυναμική μορφή της ανθρώπινης κοινωνίας στον φυσικό χώρο, άλλες φορές ενώνει και άλλες χωρίζει.

Στην εν λόγω περίπτωση ο σχεδιασμός φροντίζει ώστε το άτομο (κάτοικος, επισκέπτης κ.λπ.) να μη βρίσκεται απομονωμένος από το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον αλλά ενισχύει τη σχέση του με τη φύση και τον πολιτισμό **(κυριαρχεί ο αδόμητος – προστατευμένος χώρος έναντι του δομημένου)**. Στόχος, είναι να προκύψει μέσω του σχεδιασμού ένας χώρος φιλικός, οικείος και αναγνωρίσιμος αλλά και ταυτόχρονα σύγχρονος και ανταγωνιστικός. Τέλος, η ανάπτυξη εντός των ορίων των υφιστάμενων περιτυπωμάτων, η συνοχή των μορφών και το συνολικό αισθητικό αποτέλεσμα μπορεί να τεκμηριώσει αυξημένη ικανότητα προσαρμογής του ατόμου στο περιβάλλον.

Με δεδομένο ότι το σύνολο των κτιριακών εγκαταστάσεων εντός του ακινήτου είναι κατασκευές των προηγούμενων δεκαετιών δικαιολογείται η απουσία του στοιχείου του βιοκλιματικού και ενεργειακού σχεδιασμού. Δεν αξιοποιείται κανένα από τα σύγχρονα μέσα και εργαλεία σχεδιασμού και λειτουργίας των κτιρίων. Προωθείται μία εκ νέου επισκόπηση του συγκροτήματος και μία συνολική αντιμετώπιση των υφιστάμενων αλλά και των νέων εγκαταστάσεων εντός της έκτασης, η οποία θα εισαγάγει την έννοια του βιοκλιματικού σχεδιασμού, της δημιουργίας πράσινων δωματίων και την αξιοποίηση των διαθέσιμων τεχνολογικών μεθόδων για την δημιουργία κτιρίων με τη χαμηλότερη δυνατή ενεργειακή κατανάλωση, που όχι μόνο θα εντάσσονται πιο ομαλά στο φυσικό περιβάλλον, αλλά θα το ενισχύουν με την λειτουργία τους.

6. Η ενίσχυση του Δημοσίου Συμφέροντος.

Όπως ορίζει και ο Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152Α/1.7.2011) ένας από τους βασικούς στόχους της αξιοποίησης των Δημοσίων Ακινήτων είναι η ενίσχυση του Δημοσίου Συμφέροντος. Όπως έχει ήδη αναλυθεί στις προηγούμενες ενότητες, το ξενοδοχειακό συγκρότημα στην σημερινή του μορφή αποτελεί μια μη βιώσιμη επένδυση για οποιονδήποτε επιχειρήσει να αναλάβει την λειτουργία του. Η αυστηρότητα του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου σε συνδυασμό με την οικονομική συγκυρία των τελευταίων ετών, κάνουν οποιαδήποτε προσπάθεια εκμετάλλευσης αποτρεπτική. Ακόμη χειρότερα, τίθεται εν αμφιβόλω η βιωσιμότητα των υφιστάμενων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων οι οποίες ενδέχεται να έχουν εν όλω ή εν μέρει την τύχη του συγκροτήματος «Αφροδίτη».

Οι πτυχές του Δημοσίου Συμφέροντος που ενδιαφέρουν εν προκειμένω είναι ιδίως οι ακόλουθες: α) Διασφάλιση του διαχρονικού τουριστικού χαρακτήρα του ακινήτου με

παράλληλη απόδοση σε αυτόν βιώσιμης τουριστικής ταυτότητας χωρίς να υπονομεύεται η ιδιαιτερότητα της χερσονήσου και η ανάγκη προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού της κεφαλαίου. β) αποτροπή του κινδύνου υποβάθμισης, απαξίωσης ή και εγκατάλειψης των υφιστάμενων μονάδων, ενόψει των δυσμενών συνεπειών που τούτο θα επιφέρει σε επίπεδο περιβαλλοντικό («κελύφη» εγκαταλελειμένων κατασκευών, φθορές στο φυσικό περιβάλλον λόγω εγκατάλειψης), κοινωνικό (απώλεια άμεση και έμμεση θέσεων εργασίας) και αναπτυξιακό (απώλεια εσόδων από τουριστική εκμετάλλευση, απώλεια προστιθέμενης αξίας από τη λειτουργία των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων σε τοπικό και υπερτοπικό επίπεδο), γ) επίτευξη της βέλτιστης (με την έννοια της πλέον βιώσιμης) μελλοντικής εκμετάλλευσης του ακινήτου από σκοπιά κοινωνική (αύξηση θέσεων εργασίας, μείωση εποχικότητας εργασίας), περιβαλλοντική (προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου, απομάκρυνση εγκαταλελειμένων υποδομών, διατήρηση ή και αύξηση βλάστησης, διατήρηση ή και αύξηση περιοχών προστασίας) και οικονομική (αύξηση εσόδων από τουρισμό, αύξηση της προστιθέμενης αξίας λόγω της τουριστικής εκμετάλλευσης της χερσονήσου σε τοπικό και υπερτοπικό επίπεδο, μείωση εποχικότητας, εμπλουτισμός του τουριστικού προϊόντος, κλπ.) και δ)ταμειακό συμφέρον μέσω της αύξησης της αξίας του ακινήτου.

Υπό τις σημερινές συνθήκες το δημόσιο συμφέρον δεν εξυπηρετείται προσηκόντως παρά την ιστορική, αισθητική, εθνική αξία που ανεπιφύλακτα έχει αποκτήσει το συγκρότημα μέσα στα χρόνια. Αδιαμφισβήτητα η δημιουργία του κατάλληλου πλαισίου εντός του οποίου θα μπορέσει να δημιουργηθεί και να λειτουργήσει ένα σύγχρονο ξενοδοχειακό συγκρότημα 5(*) αστερών, με σύγχρονες παροχές θα αυξήσει την αξία του ακινήτου, συγκριτικά με την παρούσα κατάσταση δεσμεύσεων και περιορισμών που τέθηκαν προ 15ετίας υπό διαφορετικές κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες. Η δυνατότητα απομάκρυνσης λειτουργικά και οικονομικά ασύμφορων εγκαταστάσεων, των οποίων η αισθητική και ο οικολογικός χαρακτήρας είναι όχι μόνο ξεπερασμένα αλλά πλέον απαξιωμένα και η αντικατάστασή τους με νέες, σύγχρονες, τεχνολογικά καινοτόμες εγκαταστάσεις, προσδίδει σαφώς στην αξία της εγκατάστασης. Σύμφωνα και με την ενότητα 4.3 [«Οικονομοτεχνική ανάλυση και αξιολόγηση βιωσιμότητας της αξιοποίησης του Αστερά Βουλιαγμένης» (Γεωργακέλλος Δ., 2015)], η δυνατότητα χωροθέτησης, υπό συγκεκριμένους περιορισμούς, παραθεριστικών κατοικιών εντός του ξενοδοχειακού συγκροτήματος όχι μόνο διασφαλίζει με το βέλτιστο τρόπο και το μικρότερο κόστος την βιωσιμότητα της εκμετάλλευσης αλλά και εκσυγχρονίζει το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν,

αποτελώντας παράλληλα και σημαντικό παράγοντα αύξησης της αξίας της επένδυσης. Σημαντικό αντίκτυπο επίσης για το Δημόσιο Συμφέρον θα έχει και η αύξηση του ανθρώπινου δυναμικού που αφενός διατηρεί την εργασία του, αφετέρου θα εργασθεί άμεσα ή έμμεσα τόσο στην φάση κατασκευής – ανακατασκευής του έργου, όσο και αργότερα κατά την λειτουργία του.

Επομένως, η εξυπηρέτηση του Δημοσίου Συμφέροντος υπό όλες τις παραπάνω πτυχές του, προϋποθέτει την υιοθέτηση ενός νέου σχεδιασμού για την αξιοποίηση του ακινήτου, εξελίσσοντας με τον κατάλληλο τρόπο τον κυρίαρχο τουριστικό του χαρακτήρα.

4.5.2. Προσδιορισμός Θεσμικού Πλαισίου Χωρικής Ανάπτυξης Ακινήτου

Η χερσόνησος του «Μικρού Καβουριού», πλην της Μαρίνας του ΕΟΤ, είναι εντός σχεδίου με ισχύ ειδικών και συγκεκριμένων χρήσεων γης και όρων – περιορισμών δόμησης ως ειδική τουριστική ζώνη (ειδικά για το ακίνητο του Αστέρα, τούτο αναγνωρίζεται και με το ΣτΕ Π.Ε. 28/2015). Το σύνολο των όρων αυτών έχει καθοριστεί με σειρά νομοθετικών πράξεων που χρονολογούνται από τη δεκαετία του 1950. Οι όροι αυτοί είναι συμβατοί τόσο με το ΓΠΣ: 1989/1991/1997 (που χρήζει επικαιροποίησης), όπως και με την προ 11ετίας – ρύθμιση του ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ 254/Δ/5.3.2004) «Καθορισμός Ζωνών προστασίας Χρήσεων Γης και Όρων και Περιορισμών Δόμησης, στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας».

Η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης του «Μικρού Καβουριού» και ειδικότερα του Ακινήτου του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» και η απόδοση σε αυτό βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας με σκοπό την αξιοποίησή του, συνιστά λόγο έντονου δημοσίου συμφέροντος. Καθώς μάλιστα με την πρόσφατη ρύθμιση του Ν. 4170/2013 (ΦΕΚ 163Α/12.7.2013) κεφ. Β, άρθρ. 70, παρ. 4 ορίζεται ότι για το Ακίνητο του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» είναι δυνατόν να εκδοθεί κοινό ΕΣΧΑΔΑ κατόπιν αίτησης του ΤΑΙΠΕΔ, είναι σαφές ότι η πολεοδομική ωρίμανση του Ακινήτου του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» διενεργείται στο πλαίσιο των διατάξεων του κεφ. Β του Ν. 3986/2011.

Κατά την παρ.Α.1 του άρθρου 11 του κεφαλαίου Β του Ν. 3986/2011 ορίζεται ότι:

«Η αξιοποίηση των δημόσιων ακινήτων διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική και

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

Ειδικότερα για τα εντός σχεδίου ακίνητα στο κεφ. Β του Ν. 3986/2011 και συγκεκριμένα στο άρθρ. 12 παρ. 5 ορίζεται ότι:

«Με τα Π.Δ. έγκρισης ΕΣΧΑΔΑ, 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, ακόμα 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».

Με βάση την προαναφερθείσα διάταξη και στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης ΕΣΧΑΔΑ, δύναται, υπό τους παραπάνω όρους, να γίνει χωροθέτηση χρήσης γης (ΤΑ) ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (βάσει του άρθρου 19 του Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ 142Α'/28.6.2014), στο εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως Βουλιαγμένης, κατά παρέκκλιση, με τον καθορισμό επίσης περιορισμών της επιτρεπόμενης δόμησης, καθώς και με τον προσδιορισμό περιοχών εντός του ακινήτου, όπου επιτρέπεται η διατήρηση υφιστάμενης δόμησης ή η αντικατάσταση της υφιστάμενης με νέα δόμηση, και τον καθορισμό επιπλέον περιοχών προστασίας του φυσικού τοπίου με απαγόρευση δόμησης.

Οι μόνες νέες προστιθέμενες χρήσεις, εκ των επιτρεπόμενων, τόσο στο άρθρο 19 του Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ 142Α'/28.6.2014), όσο και στο άρθρο 11 παρ. Β.1 του Ν.

3986/2011 (ΦΕΚ 152Α΄/1.7.2011), είναι η κατοικία και το παρεκκλήσι. Ο καθορισμός της χρήσης αυτής, η οποία δεν προβλέπεται από το ισχύον πλαίσιο σχεδιασμού της περιοχής, επιτρέπεται να προταθεί προς καθορισμό με το ΠΔ του ΕΣΧΑΔΑ, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 12 του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152Α΄/1.7.2011), εφόσον οι ρυθμίσεις αυτές καθίστανται αναγκαίες για την εκπλήρωση της αποστολής του ακινήτου και δεν αλλοιώνουν τη γενική φυσιογνωμία της περιοχής και την όλη αισθητική της εικόνα.

Όπως έχει αναφερθεί και σε προηγούμενα κεφάλαια της παρούσας μελέτης, συντρέχουν στην προκειμένη περίπτωση του ακινήτου του ΑΣΤΕΡΑ, τόσο η ανάγκη ρυθμίσεων για την ανάκτηση της οικονομικής βιωσιμότητάς του, όσο και ότι η πρόταση ενσωμάτωσης της νέας χρήσης παραθεριστικής κατοικίας και ορισμένων άλλων διαφοροποιήσεων (εν σχέση με τους όρους των ειδικών διατάξεων του ΠΔ του 2004 – ΦΕΚ 254Δ΄/5.3.2004) είναι λελογισμένη, πολεοδομικά ορθολογική, εξασφαλίζει δε την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, της φυσιογνωμίας και της αισθητικής της, ώστε τεκμηριώνεται η συνδρομή των προϋποθέσεων καθορισμού της, κατά παρέκκλιση των παραπάνω διατάξεων του ΠΔ του 2004, σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ.5 του Ν.3986/2011 (ΦΕΚ 152Α΄/1.7.2011). Πρέπει να σημειωθεί ότι, ο καθορισμός της κατοικίας στο υπόψη Ακίνητο είναι επιτρεπόμενος ταυτόχρονα, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της παρ. 27 του άρθρου 38 του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών - Ν.4277/2014 (ΦΕΚ 156Α΄/1.8.2014).

4.5.3. Χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) Ακινήτου «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ»

4.5.3.1. Προτεινόμενη οργάνωση και νομοθετικό πλαίσιο

Η προτεινόμενη γενική οργάνωση του Ακινήτου «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ», όπως αυτό οριοθετείται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την παρούσα (Π.01), παρουσιάζεται και στο συνημμένο χάρτη Χ.07«Προτεινόμενων Ζωνών», κλίμακας 1:2.500 που επίσης συνοδεύει την παρούσα μελέτη. Στο ίδιο σχέδιο απεικονίζεται και η γενική προτεινόμενη οργάνωση της άμεσα επηρεαζόμενης περιοχής μελέτης, ήτοι της Χερσονήσου «Μικρό Καβούρι». Η πρόταση καθορισμού ζωνών σε όλη την έκταση της χερσονήσου απορρέει από την άρρηκτη σύνδεσή της με το ακίνητο του Αστερά Βουλιαγμένης και κατ' επέκταση την αναγκαιότητα διασφάλισης του συνολικού χαρακτήρα της έκτασης της χερσονήσου του «Μικρού Καβουριού».

Στο πλαίσιο των όρων των προγενέστερων νομοθετικών πράξεων και κυρίως των όρων του ΠΔ 01-03-2004 (ΦΕΚ 254 Δ/05-03-2004) ορίζονται επί πλέον τα εξής:

- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης εντός του ακινήτου «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ»: «ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ – ΑΝΑΨΥΧΗ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ (ΤΑ)», κατά το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο [άρθρο 19 του Ν.4269/2014 (ΦΕΚ142Α/28.6.2014), όπως ισχύει σήμερα σε αντικατάσταση της χρήσης Γης «ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ – ΑΝΑΨΥΧΗ» του Άρθρου 8 του Π.Δ. 23-2/6.3.1987 (ΦΕΚ166Δ/1987)].

Ειδικότερα επιτρέπονται ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, με τις συνοδές αυτών χρήσεις: αθλητικές εγκαταστάσεις εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων, Πολιτιστικές εγκαταστάσεις, Χώροι συνάθροισης κοινού, εμπορικά καταστήματα, Εστίαση, σνακ μπαρ, καφετέριες, αναψυκτήρια και γενικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο χώρο της εστίασης – αναψυχής, Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα στάθμευσης αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους) και στάθμευση τουριστικών λεωφορείων, ελικοδρόμιο και παραθεριστική κατοικία.

- Ζώνες Προστασίας – Χρήσεων: Καθορισμός τεσσάρων (4) ζωνών Προστασίας – Χρήσεων, όπως εμφανίζονται στο συνημμένο Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης – Ειδικότερες Χρήσεις Γης, σε κλίμακα 1:5.000 και συγκεκριμένα:

ΖΩΝΗ «ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ» [ΖΩΝΗ 1α ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ /5.3.2004)]	ΖΩΝΗ ΙΑ
ΖΩΝΗ «ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ»	ΖΩΝΗ ΙΒ
ΖΩΝΗ «ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ»	ΖΩΝΗ ΙΙ
ΖΩΝΗ «ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ-ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	ΖΩΝΗ ΙΙΙ
ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ	ΖΩΝΗ ΙΙΙΑ
ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	ΖΩΝΗ ΙΙΙΒ



Εικόνα 4.3.3.1-1: Απόσπασμα προτεινόμενου ΕΣΧΑΔΑ με τις επιμέρους Ζώνες

4.5.3.2. Όροι δόμησης ανά περιοχή του ΕΣΧΑΔΑ

Οι όροι ανά Ζώνη, βάσει του εξεταζόμενου ΕΣΧΑΔΑ, έχουν ως εξής:

ΖΩΝΗ ΙΑ: «ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ»

Η Ζώνη ταυτίζεται με τμήμα της οριοθετημένης Ζώνης 1^α «Αποκατάσταση Φυσικού Τοπίου και Απτικής Χλωρίδας και Πανίδας» του ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ/5.3.2004) που εντοπίζεται εντός του ακινήτου του «Αστέρα Βουλιαγμένης» και καταλαμβάνει επιφάνεια 61.505m², δηλαδή το 20% της συνολικής έκτασης του ακινήτου.

Εντός της ζώνης αυτής διατηρείται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε νέα δόμηση. Νομίμως υφιστάμενες εγκαταστάσεις δύναται να διατηρηθούν με δικαίωμα συντήρησης και αποκατάστασης ή και να απομακρυνθούν οπότε και θα πραγματοποιηθεί η εξυγίανση του τοπίου και η επαναφορά του σε πρότερη κατάσταση φύτευσης. Επιτρέπονται επίσης διαμορφώσεις διαδρομών περιπάτου και ποδηλάτου και υπαίθρια καθιστικά με σκίαστρα ύψους 2.50m. Κατά τα λοιπά ως ισχύει βάσει Π.Δ. 1.3.2004 (ΦΕΚ254Δ/5.3.2004).

Η υφιστάμενη ιδιωτική οδός, προέκταση της οδού Απόλλωνος, εντός της ζώνης αυτής πεζοδρομείται.

ΖΩΝΗ ΙΒ: «ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ»

Η Ζώνη ΙΒαφορά το σύνολο της έκτασης του ακινήτου εκτός των κηρυγμένων ζωνών προστασίας (Ζώνη ΙΙ και Ζώνη ΙΑ) και εκτός των «Περιοχών Ανάπτυξης» (Π.ΑΝ.) και εκτείνεται σε επιφάνεια 154.242,99m². Με την Ζώνη ΙΒ, η Ζώνη προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος του ακινήτου ενισχύεται σημαντικά. Συγκεκριμένα, συνυπολογίζοντας της Ζώνη ΙΑ, η Ζώνη προστασίας διευρύνεται σε 215.747,99m² καταλαμβάνοντας το 72% της συνολικής έκτασης του ακινήτου.

Εντός της Ζώνης ΙΒ διατηρείται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε δόμηση με εξαίρεση τα ακόλουθα:

- Τρία (3) φυλάκια μέγιστης δόμησης 15m² έκαστο και μέγιστου ύψους 3,50m στα σημεία εισόδου του συγκροτήματος, για λόγους ασφαλείας.
- Ένα (1) μικρό παρεκκλήσι μέγιστης δόμησης 150m², χωρίς εκτεταμένη αλλοίωση του περιβάλλοντος χώρου.
- Διατήρηση της υπόγειας δεξαμενής πυρόσβεσης και φύτευσης του εδάφους

πάνω από αυτή.

- Διατήρηση του ελικοδρομίου.
- Υπογειοποίηση υπαίθριων χώρων στάθμευσης και αποκατάσταση του εδάφους και της φύτευσης εντός του περιγράμματος της κάλυψής τους.
- Διατήρηση των διαμορφώσεων του περιβάλλοντος χώρου. Δημιουργία νέων διαμορφώσεων μόνο εφόσον απαιτηθούν για λόγους λειτουργικότητας με μετακίνηση ή και αντικατάσταση υφιστάμενων. Αποκατάσταση του τοπίου σε περίπτωση κατάργησης υφιστάμενων δικτύων και διαμορφώσεων.

Προβλέπεται η κατεδάφιση όλων των υπολοίπων κατασκευών, εξαιρουμένων των υποδομών δικτύων κοινής ωφέλειας.

Εντός των καθορισμένων Π.ΑΝ. επιτρέπεται η συντήρηση, επισκευή και ανακαίνιση των υφιστάμενων κτιριακών υποδομών.

Το σύνολο της επιτρεπόμενης δόμησης και κάλυψης εντός της ζώνης είναι 195,00m² και αφορά αποκλειστικά την δημιουργία φυλακίων και παρεκκλησίου και συνυπολογίζεται στα συνολικά 56.500m² που επιτρέπεται να αναγερθούν στο ακίνητο.

ΖΩΝΗ ΙΙ: «ΖΩΝΗ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ»

Ταυτίζεται με τους χαρακτηρισμένους αρχαιολογικούς χώρους Α' απολύτου προστασίας της περιοχής όπως αυτοί ισχύουν με βάση την απόφαση ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/Φ43/211149/113904/13939/6398 (ΦΕΚ402ΑΑΠΘ/13-11-2013) και τα προγενέστερα αυτής ΠΔ 09-04-1929 (ΦΕΚ 142Α/11.4.1929), της Υ.Α. 25666/984/30-05-1957 (ΦΕΚ 265Β/1.10.1957) και της Υ.Α. 157765/9868444/30-12-1957 (ΦΕΚ 24Β/24.1.1959).

Καταλαμβάνουν έκταση 10,26 στρ. περίπου εντός του ακινήτου (τα 9 εκ των οποίων εμπίπτουν και στη Ζώνη Ι) και 15,5 στρ. στο σύνολο της χερσονήσου, δηλαδή 3% του ακινήτου «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» και 3% της χερσονήσου.

Επισημαίνεται ότι βάση της ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/Φ26/113248/58371/7755/3741/4.9.2013 (ΦΕΚ 350/ΑΑΠ/04.10.2013), το σύνολο της χερσονήσου χαρακτηρίζεται αρχαιολογικός χώρος με την έννοια της κήρυξης της περιοχής να εντοπίζεται και στον έλεγχο που ασκεί το ΥΠΠΟ, στις μελέτες ανέγερσης νέων κτιρίων και στις εκσκαφές θεμελίων.»

ΖΩΝΗ ΙΙΙ: «ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ»

Η Ζώνη αποτελείται από «ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (Π.ΑΝ.)», οι οποίες ταυτίζονται με τα περιτυπώματα των υφιστάμενων εγκαταστάσεων εντός της έκτασης, ή προσδιορίζουν περιοχές σε επιλεγμένα σημεία του ακινήτου και αποτελούν τις αποκλειστικές δυνατές θέσεις χωροθέτησης κτιριακών εγκαταστάσεων. Καλύπτουν στο σύνολό τους έκταση συνολικής επιφάνειας 85.031,00m², εντός των οποίων η μέγιστη κάλυψη δεν θα υπερβαίνει τα 30.186,49m². Αποτέλεσμα αυτού είναι ο ελεύθερος αδόμητος χώρος εντός του ακινήτου να αυξάνεται κατά 54.844,51m² τουλάχιστον.

Η ζώνη χωρίζεται σε δύο (2) ΥΠΟΖΩΝΕΣ βάσει προβλεπόμενης χωροθετούμενης Χρήσης Γης. Αναλυτικότερα:

Στις **Π.ΑΝ. 01-39** (με καλυπτόμενη επιφάνεια 22.186,49m² εντός ευρύτερης ζώνης επιφάνειας 41.261,00m²) αναπτύσσεται η πρώτη υποζώνη και επιτρεπόμενη χρήση είναι:

ΖΩΝΗ ΙΙΙΑ: ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΔΟΜΗΣΗ ΖΩΝΗΣ: 56.500,00m² – ΔΟΜΗΣΗ ΖΩΝΗΣ ΙΒ – ΔΟΜΗΣΗ ΖΩΝΗΣ ΙΙΙΒ =
41.305m²

ΚΑΛΥΨΗ ΖΩΝΗΣ: 30.186,49m² – ΚΑΛΥΨΗ ΖΩΝΗΣ ΙΒ – ΚΑΛΥΨΗ ΖΩΝΗΣ ΙΙΙΒ =
21.991,49m²

ΧΡΗΣΗ: ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ: η διατήρηση, ανακαίνιση, αποκατάσταση, ανακατασκευή, και ο εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων εγκαταστάσεων, εντός του εγκεκριμένου όγκου, και κάλυψης, ή η κατεδάφιση αυτών και δημιουργία νέων **ΜΕΓΙΣΤΟΥ ΥΨΟΥΣ** 19,00m.

Στην **Π.ΑΝ. 40** (με καλυπτόμενη επιφάνεια 8.000m², εντός ευρύτερης ζώνης με επιφάνεια 43.770,00m²) αναπτύσσεται η δεύτερη υποζώνη και επιτρεπόμενη χρήση είναι:

ΖΩΝΗ ΙΙΙΒ: ΚΑΤΟΙΚΙΑ

ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ: 15.000m²

ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ: 8.000m²

ΜΕΓΙΣΤΟ ΠΛΗΘΟΣ ΑΥΤΟΝΟΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ: 15

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ: 7,50m

ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΚΤΙΡΙΩΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ: 15m

Η ανέγερση των νέων παραθεριστικών κατοικιών γίνεται δυνατή μόνο μετά την πρότερη κατεδάφιση από την ευρύτερη περιοχή εντός της οποίας χωροθετούνται, των υφιστάμενων κτιριακών υποδομών και συνοδών χώρων.

Ο σχεδιασμός, η κατασκευή και η λειτουργία των νέων παραθεριστικών κατοικιών θα ακολουθούν τα σύγχρονα πρότυπα βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα γίνει χρήση τεχνολογιών και τεχνικών για την επίτευξη μεγαλύτερης εξοικονόμησης ενεργειακής κατανάλωσης.

Προβλέπεται η κατασκευή πράσινων δωματίων.

Η χωροθέτηση των νέων παραθεριστικών κατοικιών εντός της ζώνης πραγματοποιείται με γνώμονα την ελάχιστη δυνατή αλλοίωση του φυσικού αναγλύφου και της υφιστάμενης βλάστησης. Οι εκσκαφές θα περιοριστούν στις ελάχιστες απαιτούμενες, ενώ κάθε δένδρο που θα απομακρυνθεί από την αρχική του θέση, θα πρέπει να μεταφυτευθεί εντός του ακινήτου.

Στο 75% της ακάλυπτης έκτασης της ζώνης προβλέπεται υποχρεωτική φύτευση, ενώ στο σύνολό τους οι κατασκευές και διαμορφώσεις στον περιβάλλοντα χώρο των παραθεριστικών κατοικιών θα πρέπει να είναι ήπιου χαρακτήρα με υλικά φιλικά προς το περιβάλλον και το τοπίο.

ΓΕΝΙΚΑ ΕΝΤΟΣ ΕΝΙΑΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΚΤΑΣΗΣ 301.864,99m²:

ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ: 56.500,00m²

ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ: 30.186,49m²

Για το σύνολο των νέων διαμορφώσεων και κατασκευών εντός του Ακινήτου, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 3986/2011, καθώς και της σχετικής νομοθεσίας (περιβαλλοντικής, πολεοδομικής, αρχαιοτήτων).

Όλες οι Ζώνες του ΕΣΧΑΔΑ παρουσιάζονται στο Τοπογραφικό Σχέδιο Π.01 «Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) “Αστέρα Βουλιαγμένης”», κλίμακας 1:5.000, του Παραρτήματος Ι (Χάρτες – Σχέδια).

4.5.4. Όροι και περιορισμοί δόμησης

4.5.4.1. Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.) για την περιοχή ΕΣΧΑΔΑ ακινήτου «Αστέρα Βουλιαγμένης»

Παραμένει ο ισχύων **0,20** κατά το άρθρο 41 παρ.9 του Ν.3105/2003 και του Π.Δ. 1.3.2004 (ΦΕΚ 254/Δ/5.3.2004). Στο πλαίσιο όμως της εφαρμογής του σεναρίου «Μεσαίας Εναλλακτικής Λύσης» η συνολική δόμηση δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 56.500,00m², δηλαδή ο Σ.Δ. που μπορεί να τύχει εφαρμογής είναι μικρότερος του **0,19**.

4.5.4.2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης για την περιοχή ΕΣΧΑΔΑ ακινήτου «Αστέρα Βουλιαγμένης»

Παραμένει το ισχύον, δηλαδή **10%**.

5. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ – ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ

Το Άρθρο 5 της Οδηγίας 2001/42/ΕΕ για τη Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση αναφέρει πως σε περίπτωση που απαιτείται εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων για κάποιο σκοπό *«εκπονείται περιβαλλοντική μελέτη στην οποία εντοπίζονται, περιγράφονται και αξιολογούνται οι ενδεχόμενες σημαντικές επιπτώσεις που θα έχει στο περιβάλλον η εφαρμογή του Σχεδίου ή προγράμματος, καθώς και λογικές εναλλακτικές δυνατότητες λαμβανομένων υπόψη των στόχων και του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του Σχεδίου ή προγράμματος»*. Στόχος των εναλλακτικών αυτών λύσεων είναι η ανίχνευση της κατάστασης των εξεταζόμενων παραμέτρων στο μέλλον και η προσπάθεια περιγραφής της τελικής κατάστασης, δηλαδή της κατάστασης μετά την υλοποίηση των προτεινόμενων έργων.

Η σύγκριση του προτεινόμενου σχεδίου με εναλλακτικές δυνατότητες προβλέπεται από την ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225/Β/2006) ως ενσωμάτωση της οδηγίας 2001/42/ΕΚ στο Εθνικό Δίκαιο.

Σύμφωνα με το άρθρο 6 της ανωτέρω ΚΥΑ προβλέπονται τα εξής: *«σε περίπτωση που απαιτείται Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (ΣΠΕ), σύμφωνα με το άρθρο 3 (παρ.1 και 2), η αρχή σχεδιασμού εκπονεί Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) για το προτεινόμενο σχέδιο ή πρόγραμμα, στην οποία εντοπίζονται, περιγράφονται και αξιολογούνται οι ενδεχόμενες σημαντικές επιπτώσεις που θα έχει στο περιβάλλον η εφαρμογή του σχεδίου ή προγράμματος, καθώς και λογικές εναλλακτικές δυνατότητες, σε περιεκτική μορφή, λαμβανομένων υπόψη των στόχων και του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του σχεδίου ή προγράμματος»*.

Η συγκρότηση εναλλακτικών δυνατοτήτων ενός σχεδίου, εξαρτάται από τις στρατηγικές επιδιώξεις του και κατά συνέπεια η αξιολόγηση αυτών των δυνατοτήτων στηρίζονται στις κατευθύνσεις, το εύρος και το περιεχόμενο των παραπάνω επιδιώξεων. Οι βασικές κατευθύνσεις για τον προσδιορισμό των εναλλακτικών δυνατοτήτων είναι:

- Η περιγραφή της πιθανής εξέλιξης, χωρίς την εφαρμογή του σχεδίου είναι σημαντική ως πλαίσιο αναφοράς για την εκτίμηση του σχεδίου. Η απαίτηση αυτή αντιστοιχεί στην εναλλακτική δυνατότητα μηδέν, την κοινώς αποκαλούμενη μηδενική λύση (do nothing).
- Η περιγραφή της πιθανής εξέλιξης με τη συνέχιση του δυνητικά επιτρεπόμενου

σχεδίου (όπως προκύπτει από το ΠΔ 1.3.2004), ως εναλλακτική δυνατότητα επίσης μηδενικής λύσης (business as usual).

- Η περιγραφή της πιθανής εξέλιξης με τη θεσμοθέτηση ενός νέου σχεδίου, ως εναλλακτική δυνατότητα.
- Οι επιλεγόμενες εναλλακτικές δυνατότητες θα πρέπει να είναι ρεαλιστικές.
- Οι εναλλακτικές δυνατότητες νοούνται ως διαφορετική προσέγγιση εκπλήρωσης των στόχων και της γεωγραφικής κάλυψης του σχεδίου.

Κατά το σχεδιασμό λοιπόν της ανάπτυξης του σχεδίου διερευνήθηκαν τέσσερις (4) 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 τέσσερις (4) 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 τέσσερις (4) εναλλακτικές δυνατότητες που εξετάστηκαν είναι οι κάτωθι:

1. **ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ (ΜΗΔ) ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ**
(αφορά τόσο την περίπτωση “do nothing”, όσο και την περίπτωση “business as usual)
2. **ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΓΙΣΤΗΣ (ΜΕΓ) ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΜΕ ΧΡΗΣΗ (Κ2) ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ**
3. **ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΓΙΣΤΗΣ (ΜΕΓ) ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΜΕ ΧΡΗΣΗ (ΤΑ) ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ**
(όπου παρουσιάζεται η πρόταση εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ για την οποία γνωμοδότησε το Ε' Τμήμα του ΣτΕ – αρ. 28/2015)
4. **ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΣΑΙΑΣ (ΜΕΣ) (ή ΗΠΙΑΣ) ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ**
(όπου εξετάζεται η νέα προσαρμοσμένη πρόταση εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, λαμβάνοντας υπόψη την αρ. 28/2015 γνωμοδότηση του Ε' Τμήματος του ΣτΕ)

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 ΕΣΧΑΔΑ και όχι το σύνολο της χερσονήσου «Μικρό Καβούρι».

Οι εναλλακτικές δυνατότητες επέμβασης αφορούν αποκλειστικά το ακίνητο του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ». Η επιλογή της «βέλτιστης» εναλλακτικής επέμβασης επιχειρείται σε συνδυασμό με όρους που αφορούν στην εγγύς ευρύτερη περιοχή και συγκεκριμένα τις λοιπές ζώνες που απαρτίζουν τη χερσόνησο του «Μικρού Καβουριού». Ουσιαστικά η χερσόνησος του «Μικρού Καβουριού» αποτελεί περιοχή μελέτης ΕΣΧΑΔΑ, εντός της οποίας οριοθετείται το ΕΣΧΑΔΑ. Αυτή η «εν συνδυασμώ» προσέγγιση αποσκοπεί στην απόδοση μιας νέας επενδυτικής ταυτότητας για το ακίνητο του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» - στο πλαίσιο των όρων του άρθρ. 10 του Ν. 3986/2011 – αλλά με κυρίαρχο γνώμονα την περιβαλλοντική διαφύλαξη τόσο της περιοχής της έκτασης του ακινήτου του «ΑΣΤΕΡΑ» - όπως προτείνεται να ενταχθεί σε ΕΣΧΑΔΑ – όσο και της εγγύς περιοχής που περιλαμβάνει το Ν.Ο. Βουλιαγμένης, τη ΜΑΡΙΝΑ ΕΟΤ και ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ (που επιβάλλεται να προστατευθούν).

5.1. Εναλλακτική Δυνατότητα Μηδενικής (ΜΗΔ) Επέμβασης

Στην εξέταση της μηδενικής λύσης δεν προτείνεται αλλαγή χρήσης στο Ακίνητο. Ουσιαστικά εξετάζεται η εξέλιξη της έκτασης του ακινήτου χωρίς την εφαρμογή ΕΣΧΑΔΑ. Η μη εφαρμογή του προτεινόμενου σχεδίου έχει ως αποτέλεσμα είτε το ακίνητο να παραμείνει ως έχει χωρίς καμία περαιτέρω αξιοποίηση είτε να δεχθεί εργασίες επιτρεπόμενες από το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο. Συνοψίζοντας, η Μηδενική Επέμβαση περιλαμβάνει τόσο τη διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης χωρίς καμία απολύτως επέμβαση (**'do nothing'**) όσο και τη δυνητική ανάπτυξη βάση των επιτρεπόμενων από το υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς επεμβάσεων (**'business as usual'**).

Μηδενική Επέμβαση – Do Nothing:

Με την Μηδενική Επέμβαση (Do Nothing), ο χαρακτήρας του ακινήτου διατηρείται ως έχει, επί της ουσίας τουριστικός και η μέγιστη δυνατή εκμετάλλευση του ακινήτου είναι αυτή της λειτουργίας των δύο ξενοδοχειακών μονάδων, ενώ το ξενοδοχείο της Αφροδίτης παραμένει εγκαταλελειμμένο, εξακολουθώντας να αποτελεί παράγοντα πιέσεων στο φυσικό περιβάλλον του ακινήτου. Δεν προβλέπονται επεμβάσεις αναβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος και διατηρούνται οι αποψιλωμένες και υποβαθμισμένες περιβαλλοντικές περιοχές του ακινήτου (π.χ. περιοχή ελικοδρομίου,

δυτικό τμήμα ακινήτου κ.λπ.). Από την εικόνα της σημερινής κατάστασης δεν προκύπτει ανανέωση των υπάρχοντων φυτοκοινωνιών, αλλά συνέχιση της υποβάθμισης αυτών.

Μηδενική Επέμβαση – Business as usual:

Με την Μηδενική Επέμβαση (Business as usual), ο χαρακτήρας του ακινήτου διατηρείται ως έχει, διατηρώντας τη χρήση της περιοχής ως έχει σήμερα κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 2, παρ. 4 του ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ254/Δ/2004). Βάσει αυτών, το κτίριο καθώς και ο περιβάλλον 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 ΠΔ είναι η «ανακαίνιση των νομίμως υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων»).

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 τη διασφάλιση του δημοσίου συμφέροντος όπως ορίσθηκε παραπάνω, μέσω της βιώσιμης συνέχισης και εξέλιξης της τουριστικής λειτουργίας του ακινήτου αλλά ούτε και να επιφέρει θετικές επιπτώσεις στον κοινωνικοοικονομικό τομέα, απαξιώνοντας τελικώς και το ίδιο το ακίνητο. Η προβληματική βιωσιμότητα των υφισταμένων εγκαταστάσεων δημιουργεί σοβαρές ενδείξεις ότι θα επέλθουν δυσμενείς επιπτώσεις ακόμα και στη διατηρησιμότητα της υφιστάμενης σήμερα κατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος πολύ δε περισσότερο θα δυσχεράνει την προώθηση της προστασίας και ανάδειξής της.

Με τον τρόπο αυτό δεν αναμένεται να υλοποιηθεί καμία ουσιαστική ανάπτυξη στο Ακίνητο, η οποία συνεπάγεται την περαιτέρω σταδιακή απαξίωση του συγκροτήματος

του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» και πιθανόν και της ευρύτερης περιοχής. Τυχόν δε εγκατάλειψη και άλλων εγκαταστάσεων εκτός της «Αφροδίτης» θα αυξήσει αντίστοιχα και την περιβαλλοντική βλάβη που ήδη υφίσταται στο 1/3 περίπου του ακινήτου.

Από κοινωνικο-οικονομικής άποψης, η μηδενική λύση δεν επιφέρει θετικές επιπτώσεις το οποίο αποτελεί και το στόχο του παρόντος προγράμματος-σχεδίου. Επιπλέον, αξίζει να τονισθεί ότι η μηδενική λύση δεν εξασφαλίζει ότι το περιβάλλον θα παραμείνει αμετάβλητο και ανεπηρέαστο.

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 τρία (3) εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης, όπως αυτά αναλύονται στην συνέχεια.

5.2. Εναλλακτική Δυνατότητα Μέγιστης (ΜΕΓ) Επέμβασης με χρήση (Κ2) Κατοικίας Επιπέδου Γειτονιάς

Η Εναλλακτική Δυνατότητα Μέγιστης (ΜΕΓ) Επέμβασης βασίζεται στην αλλαγή της χρήσης γης από ζώνη 2δ κατά το ΠΔ του 2004 (ΦΕΚ 254Δ/2004) σε ζώνη (Κ2) ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ κατά τον Ν.4269/2014 (ΦΕΚ 142Α/28.6.2014), όπως αυτή αντικατέστησε τη ζώνη αμιγούς κατοικίας βάση του ΠΔ 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ/6.3.1987), με διατήρηση του Σ.Δ. σε 0,20 και του ποσοστού κάλυψης στο 10%. Οι ζώνες προστασίας κατά το ΦΕΚ 254Δ/2004 διατηρούνται και διευρύνονται.

Σύμφωνα με αυτή τη ΜΕΓ. Εναλλακτική δυνατότητα, κύρια χρήση είναι αυτή της κατοικίας και μόνον. Προβλέπονται επίσης και βοηθητικές προς αυτήν χρήσεις, όπως εμπορικών καταστημάτων, εστίασης, αναψυκτηρίων και αθλητικών εγκαταστάσεων. Σ' αυτήν την εναλλακτική δυνατότητα 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 της έκτασης κατοικιών με τη 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.

Τα ποσοτικά στοιχεία αυτής της Εναλλακτικής Δυνατότητας παρουσιάζονται στους ακόλουθους πίνακες.

Πίνακας 5.2-1: Χαρακτηριστικά δόμησης και κάλυψης εναλλακτικής δυνατότητας Μέγιστης Επέμβασης

ΔΟΜΗΣΗ		ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ	ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ	ΝΕΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΤΑΣΗΣ
	ΑΡΙΩΝ	13.574,19	78,37	0,00	13.495,82
	ΚΑΜΠΑΝΕΣ	4.246,03	0,00	2.000,00	6.246,03
	ΝΑΥΣΙΚΑ	17.423,77	0,00	0,00	17.423,77
	ΑΦΡΟΔΙΤΗ	12.080,15	7.080,15	0,00	5.000,00
	ΛΟΙΠΑ ΚΤΙΡΙΑ	4.689,84	3.225,73	0,00	1.464,11
	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	0,00	0,00	16.000,00	16.000,00
	ΣΥΝΟΛΟ	52.013,98	10.384,25	18.000,00	59.629,73
ΚΑΛΥΨΗ		ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ	ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ	ΝΕΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΤΑΣΗΣ
	ΑΡΙΩΝ	3.846,17	78,37	0,00	3.767,80
	ΚΑΜΠΑΝΕΣ	4.126,91	0,00	0,00	4.126,91
	ΝΑΥΣΙΚΑ	6.368,71	0,00	0,00	6.368,71
	ΑΦΡΟΔΙΤΗ	6.764,00	4.764,00	0,00	2.000,00
	ΛΟΙΠΑ ΚΤΙΡΙΑ	5.530,83	3.446,29	0,00	2.084,54
	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	0,00	0,00	12.000,00	12.000,00
	ΣΥΝΟΛΟ	26.636,62	8.288,66	12.000,00	30.347,96

Πίνακας 5.2-2: Κάλυψη και δόμηση ανά κτιριακή εγκατάσταση και πρόταση χρήσης

ΚΤΙΡΙΑ ΜΕ ΝΟΜΙΜΗ ΑΔΕΙΑ	ΚΑΛΥΨΗ	ΔΟΜΗΣΗ	ΣΧΟΛΙΑ
1.1. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΑΡΙΩΝ	2.970,15	12.869,22	Διατηρείται ως διαμερίσματα
1.2. ΚΛΕΙΣΤΗ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗ ΔΕΞΑΜΕΝΗ	797,65	626,60	Διατηρείται
1.3. ΑΠΟΔΥΤΗΡΙΑ-ΝΤΟΥΣ ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗΣ ΔΕΞΑΜΕΝΗΣ	78,37	78,37	Κατεδαφίζεται
2.1. ΚΑΜΠΑΝΕΣ 1ΔΩΜΑΤΙΟΥ (ΤΥΠΟΥ Α)	2.377,70	2.377,70	Διατηρείται ως κατοικία
2.2. OFFICE ΚΑΜΠΑΝΩΝ 4Α	59,86	59,86	Διατηρείται ως κατάστημα
2.3. ΚΑΜΠΑΝΕΣ 2 ΔΩΜΑΤΙΩΝ (ΤΥΠΟΥ Β)	812,10	812,10	Διατηρείται ως κατοικία
2.4. OFFICE ΚΑΜΠΑΝΩΝ 4Β	95,56	95,56	Διατηρείται ως κατάστημα
2.5. ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΣ ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ	50,40	50,40	ΔΙΑΤΗΡΕΙΤΑΙ
3.1. CLUBHOUSE	731,29	850,41	Διατηρείται ως κατοικία
4.1. WESTIN-ΝΑΥΣΙΚΑ	6.368,71	17.423,77	Διατηρείται ως διαμερίσματα
5.1. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΑΦΡΟΔΙΤΗ	6.764,00	12.080,15	Μερική κατεδάφιση - Διαμερίσματα
6.1. SNACK-BAR "ΜΟΥΣΕΣ"	230,44	153,00	Κατεδαφίζεται
7.1. ΛΟΥΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ-ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ Α	1.438,50	1.074,10	Διατηρείται
7.2. ΛΟΥΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ-	363,35	231,70	Διατηρείται

ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ Β			
7.3. ΕΙΣΟΔΟΣ ΛΟΥΤΡΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	16,77	10,78	Διατηρείται
8.1. ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΙΣΟΔΟΣ	84,24	31,68	Διατηρείται
9.1. ΚΤΙΡΙΟ ΜΕΛΩΝ ΤΕΝΙΣ	172,53	172,53	Κατεδαφίζεται
9.2 ΑΠΟΔΥΤΗΡΙΑ ΤΕΝΝΙΣ-CLUB	208,95	0,00	Κατεδαφίζεται
10.1. ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	2.934,00	2.934,00	Κατεδαφίζεται
11.3. ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ	4,40	4,40	Κατεδαφίζεται
12.1. BAR 37	77,65	77,65	Κατεδαφίζεται
ΣΥΝΟΛΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ	26.636,62	52.013,98	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΩΝ	30.442,92	60.885,83	

Τα μετρικά στοιχεία της πρότασης αφορούν αποκλειστικά χώρους κύριας χρήσης, όπως προκύπτουν βάσει των εγκεκριμένων οικοδομικών αδειών. Δεν λαμβάνονται υπόψη κατασκευές εκτός οικοδομικών αδειών, ενώ θεωρείται ότι θα υλοποιηθεί ο συνεδριακός χώρος ο οποίος έχει οικοδομική άδεια αλλά δεν έχει κατασκευασθεί.

Πίνακας 5.2-3: Μετρική ανάλυση στοιχείων κάλυψης και δόμησης Εναλλακτικής Δυνατότητας Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (Κ2) Κατοικίας Επιπέδου Γειτονιάς

	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ Ε _{οικ} =304.429,17m ²		ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ Ε _{οικ} =301.864,99m ²		ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΑ Ε _{οικ} =301.864,99m ²	
	m ²	Σ.Δ.	m ²	Σ.Δ.	m ²	Σ.Δ.
ΔΟΜΗΣΗ	60.885,83	0,20	57.914,23	0,192	60.629,73	0,20
ΚΑΛΥΨΗ	30.442,92	0,10	30.772,59	0,102	30.347,96	0,10

Με σταθερότυπο 50 m² /οικιστές κατοικίας προκύπτουν πληθυσμιακά στοιχεία του ακόλουθου πίνακα.

Πίνακας 5.2-4: Συνολικά μετρητικά και πληθυσμιακά στοιχεία εναλλακτικής δυνατότητας Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (Κ2) Κατοικίας Επιπέδου Γειτονιάς

ΧΡΗΣΕΙΣ	ΕΚΤΑΣΗ	ΟΙΚΙΣΤΕΣ	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΕΝΤΟΣ «ΑΣΤΕΡΑ» (Οικιστές – Χρήστες/ha)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ Γ.Π.Σ. (Οικιστές – Χρήστες/ha)		ΜΕΣΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ Γ.Π.Σ. (οικιστές/ha)
				ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ	ΜΕΓΑΛΟ ΚΑΒΟΥΡΙ	
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	0,00	0				
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	22.090,61	442				
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	35.919,59	718				
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	1.619,53	0				
ΣΥΝΟΛΟ	59.629,73	1.160	38	44	21	31

Hbrutto προκύπτουσα πυκνότητα από την εφαρμογή της ΜΕΓ. Εναλλακτικής δυνατότητας, προσεγγίζει αυτήν του κέντρου της Βουλιαγμένης και υποδηλώνει ότι αυτή η εναλλακτική λύση επιβάλλεται να απορριφθεί, γιατί επιφέρει αναμφισβήτητο μεγάλο πληθυσμιακό φόρτο στην ευρύτερη περιοχή και θα προκαλέσει δυσανάλογους φόρτους στα υφιστάμενα δίκτυα και στις παροχές που λειτουργούν ήδη ή προβλέπονται για την περιοχή.

Τέλος, χαρακτηρίζεται ως μη συμφέρουσα επενδυτικά, καθώς δεν σημειώνεται αντίστοιχο μέγεθος ζήτηση για μόνιμη κατοικία στην περιοχή.

Πέραν των επιπτώσεων που θα έχει η ανάπτυξη αυτή στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου, μία επέμβαση τέτοιας κλίμακας θα ήταν ολέθρια και για την ίδια την περιοχή μελέτης.

Το φυσικό τοπίο αναπόφευκτα θα καταστραφεί, προκειμένου να εγκατασταθούν οι νέες κτιριακές εγκαταστάσεις και τα απαραίτητα για την εξυπηρέτησή τους δίκτυα (οδικά, ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης, τηλεφωνίας κ.λπ.).

5.3. Εναλλακτική Δυνατότητα Μέγιστης (ΜΕΓ) Επέμβασης με χρήση (ΤΑ) Τουρισμός – Αναψυχή – Παραθεριστική Κατοικία

Πρόκειται για την προηγούμενη πρόταση του ΕΣΧΑΔΑ, για την οποία γνωμοδότησε το ΣτΕ με την αρ. 28/2015. Η παράθεση/εξέταση της εν λόγω εναλλακτικής λύσης γίνεται ώστε να καταστεί δυνατή η σύγκρισή της με την νέα προτεινόμενη επέμβαση, η οποία έχει λάβει υπόψη την γνωμοδότηση του ΣτΕ.

Η πρόταση στηρίζεται σε ήπια ανάπτυξη του ακινήτου με μέγιστη συνολική δόμηση αρκετά μικρότερη από τη μέγιστη επιτρεπόμενη που προσδίδει στο ακίνητο ο υφιστάμενος Σ.Δ. (0,20). Από το σύνολο των 60.885,83m² δομούνται τα 56.500,00 m². Στη συγκεκριμένη Επέμβαση διατηρείται χαμηλή (κατά το δυνατόν) και η κάλυψη, αφού μέρος των παραθεριστικών κατοικιών – διαμερισμάτων δύναται να τοποθετηθεί στις υφιστάμενες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, με αποτέλεσμα να μην δομείται μεγάλος αριθμός νέων παραθεριστικών κατοικιών που θα καταλάμβαναν ελεύθερο χώρο, καταργώντας το υφιστάμενο πράσινο.

Βασίζεται στην εισαγωγή παρέκκλισης χρήσης γης από ζώνη 2δ κατά το ΦΕΚ 254Δ'/5.3.2004 σε ζώνη (ΤΑ) ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ– ΑΝΑΨΥΧΗΣ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ βάση του Ν.4269/2014 (ΦΕΚ142/Α/28.6.2014), όπως αυτή

αντικατέστησε τη ζώνη τουρισμού - αναψυχής βάση Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/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.4179/2013 (ΦΕΚ 175/Α/8.8.2013).

Ενδεικτικά τα μετρικά στοιχεία της Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (ΤΑ) Τουρισμού – Αναψυχής – Παραθεριστικής Κατοικίας, όσον αφορά σε κάλυψη και δόμηση έχουν ως εξής:

Πίνακας 5.3-1: Μετρική ανάλυση στοιχείων κάλυψης και δόμησης της εναλλακτικής δυνατότητας Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (ΤΑ) Τουρισμού – Αναψυχής – Παραθεριστικής Κατοικίας (Σχέδιο αναφοράς της γνωμοδότησης αρ. 28/2015 του ΣΤΕ)

	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ Ε _{οικ} =304.429,17m ²		ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ Ε _{οικ} =301.864,99m ²		ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΑ Ε _{οικ} =301.864,99m ²	
	m ²	Σ.Δ.	m ²	Σ.Δ.	m ²	Σ.Δ.
ΔΟΜΗΣΗ	60.885,83	0,20	57.914,23	0,192	56.500,00	0,187
ΚΑΛΥΨΗ	30.442,92	0,10	30.772,59	0,101	30.186,49	<0,10

ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ:

- 1 Η προτεινόμενη δόμηση δεν υπερβαίνει το Σ.Δ.: 0,20 και η Κάλυψη δεν υπερβαίνει το 0,10.
- 2 Τα επιτρεπόμενα μεγέθη υπολογίζονται σε έκταση οικοπέδου, όπως αυτή φαίνεται στις εγκεκριμένες άδειες, ενώ τα πραγματοποιημένα και προτεινόμενα σε έκταση οικοπέδου βάσει πρόσφατης τοπογράφησης, το οποίο είναι κατά περίπου 3στρ. μικρότερο.
- 3 Η πραγματοποιούμενη δόμηση και κάλυψη, όπως εμφανίζεται στον πίνακα, αφορά σε χώρους κύριας χρήσης (εντός και εκτός οικ. αδειών), προσμετρούμενους στο Σ.Δ. και την κάλυψη, όπως αυτά υπολογίζονται βάσει του ισχύοντος πολεοδομικού κανονισμού.

Βασικές παραδοχές της πρότασης είναι οι ακόλουθες:

- 1 Πάνω στην λογική, της κατά το δυνατόν ελάχιστης αλλοίωσης του πρασίνου και του φυσικού τοπίου της περιοχής, διατηρούνται οι θεσμοθετημένες ζώνες πρασίνου και προστασίας του φυσικού τοπίου, οι οποίες κατά περίπτωση διευρύνονται, με αποτέλεσμα η επιφάνεια της έκτασης που μπορεί να δομηθεί

να μειώνεται στο μισό της συνολικής του έκτασης του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ».

- 2 Η προτεινόμενη χρήση γης παρέχει την δυνατότητα της συνύπαρξης εντός του ακινήτου ξενοδοχειακών μονάδων (υφιστάμενων και νέων) και πολυτελών παραθεριστικών κατοικιών ή διαμερισμάτων καθώς και άλλων υποστηρικτικών λειτουργιών για την εύρυθμη λειτουργία του συνόλου (με περιορισμούς και δεσμεύσεις).
- 3 Αίρεται η αποκλειστική δυνατότητα ανακαίνισης και εκσυγχρονισμού των υφιστάμενων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και δίδεται η δυνατότητα κατεδάφισης ή αντικατάστασης αυτών με νέα (με περιορισμούς και δεσμεύσεις).
- 4 Πέραν της εκμετάλλευσης ή αντικατάστασης των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων, είναι πιθανή και η εκμετάλλευση ή η αντικατάσταση και των υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων του χώρου, για την εξυπηρέτηση των αναγκών τόσο της νέας, όσο και της υφιστάμενης χρήσης.
- 5 Ο σεβασμός στο φυσικό περιβάλλον του ακινήτου (δηλαδή στο σύνολο της φύτευσης, φυσικής και τεχνητής, στις ακτές, στις παραλίες, στη θέα) .αλλά και στο πολιτιστικό περιβάλλον (πρωτίστως τους κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους αλλά και το σύνολο της έκτασης γενικότερα). Οποιαδήποτε επέμβαση εκσυγχρονισμού ή νέας κατασκευής θα πρέπει να επιφέρει την ελάχιστη δυνατή όχληση στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής, με στόχο τη διατήρηση της αξίας και του χαρακτήρα του ακινήτου.
- 6 Ενίσχυση του παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος με την ένταξη του συγκροτήματος στο πλαίσιο του Ν. Ν.4179/2013 ως «Ξενοδοχεία Συνιδιοκτησίας» (condohotels), που αποτελεί και μια από της πλέον σύγχρονες και επιζητούμενες λύσεις τουριστικής αξιοποίησης συγκροτημάτων σε εντός σχεδίου - αστικές περιοχές.
- 7 Η θέσπιση αυστηρών όρων και περιορισμών σε όλες τις παραμέτρους της πρότασης (επιτρεπόμενες χρήσεις, και έκταση αυτών δόμηση, κάλυψη, πλήθος επιμέρους εγκαταστάσεων, ζώνες προστασίας και ζώνες επέμβασης).

Η εν λόγω Εναλλακτική Δυνατότητα βασίζεται στην εισαγωγή παρέκκλισης χρήσης γης από ζώνη 2δ κατά το ΦΕΚ 254Δ/2004 σε ζώνη ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ- ΑΝΑΨΥΧΗΣ (Π.Δ. 23.2.1987, ΦΕΚ 166Δ/6.3.1987) ή σε αντικατάσταση αυτού σε ζώνη (ΤΑ) ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ - ΑΝΑΨΥΧΗΣ - ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ βάση του

N.4269/2014 (ΦΕΚ142Α/28.6.2014) με διατήρηση του Σ.Δ. σε 0,20 και του ποσοστού κάλυψης στο 10%. Οι ζώνες προστασίας κατά το ΦΕΚ 254Δ/2004 διατηρούνται και διευρύνονται.

Στην Πρόταση αυτή οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι:

1. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Το ακίνητο για χρόνια αποτελεί έναν από τους κορυφαίους τουριστικούς προορισμούς τόσο της Αττικής όσο και ολόκληρης της χώρας. Για το λόγο αυτό θεωρείται δεδομένο ότι δεν μπορεί να χάσει πλήρως τον χαρακτήρα και την ταυτότητά του. Στη μελλοντική ανάπτυξη και αξιοποίησή του απαιτείται η ύπαρξη τουριστικής μονάδας **τουλάχιστον 17.000,00m²** (που αντιστοιχεί και στο μέγεθος της μεγαλύτερης εκ των τριών υφιστάμενων μονάδων).

Δίνεται η δυνατότητα διατήρησης και εκσυγχρονισμού τουλάχιστον μίας εκ των υφιστάμενων εν ενεργεία ή όχι μονάδων, ή εναλλακτικά η κατεδάφιση αυτών και δημιουργία νέων. Οι τουριστικές εγκαταστάσεις, νέες ή υφιστάμενες μπορούν να λειτουργούν βάσει των διατάξεων του Ν.4179/2013 ως «Ξενοδοχεία Συνιδιοκτησίας» (condohotels).

Με γνώμονα τη δημιουργία σύγχρονων και αποδοτικών ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων υψηλών προδιαγραφών, αλλά ταυτόχρονα τον σεβασμό και την διαφύλαξη του περιβάλλοντος του ακινήτου, προτείνεται ως μέγιστο ύψος για τις νέες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις τα 19.00m και αυτές πρέπει να είναι πλήρως εναρμονισμένες και ενταγμένες στο φυσικό ανάγλυφο και τοπίο του γηπέδου. Σε περιπτώσεις νέων κτιρίων 2 ή 3 ορόφων για την αποφυγή ενιαίων κτιριακών υποδομών μεγάλου μήκους και κάλυψης προτείνεται η διάσπασή τους ανά 4.500m² κάλυψης.

2. ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Μέγιστη δόμηση 39.000,00m² και μέγιστο πλήθος 100 αυτόνομων παραθεριστικών κατοικιών, με τη μορφή διαμερισμάτων στις υφιστάμενες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις που αλλάζουν χρήση, με τη μετατροπή των υφιστάμενων καμπανών του ΑΡΙΩΝΑ σε κατοικία (με τη δυνατότητα επέκτασης καθ' ύψος εντός πάντα του εγκεκριμένου περιγράμματος κάλυψής τους) είτε με την μορφή μεμονωμένων πολυτελών κατοικιών ισόγειων ή δύο ορόφων με διακριτό περιβάλλοντα χώρο.

3. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Μέγιστη δόμηση 500,00m² όχι σε ένα ενιαίο κτίριο. Δεν δίνεται η δυνατότητα κατασκευής εμπορικού κέντρου, αλλά μόνο μικρών διάσπαρτων εμπορικών καταστημάτων για την εξυπηρέτηση των ξενοδοχείων και των κατοίκων.

4. ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ

Μέγιστη δόμηση 800,00 m² για χώρους εκτός ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων το πολύ σε 2 αυτόνομα εστιατόρια.

5. ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΑ

Μέγιστη δόμηση 1.300,00m², η οποία μπορεί να καλυφθεί είτε με την διατήρηση των υφιστάμενων χώρων στις εν λειτουργία λουτρικές εγκαταστάσεις, ή με απομάκρυνση αυτών και δημιουργία νέων.

6 ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

7 ΚΤΙΡΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΡΟΝΟΙΑΣ

8 ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΙ ΓΗΠΕΔΑ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΧΡΙ 3,5 ΤΟΝΩΝ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ

9 ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΚΤΟΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Δίδεται η δυνατότητα διατήρησης των υφιστάμενων ή η απομάκρυνση τους και η δημιουργία νέων.

10 ΕΛΙΚΟΔΡΟΜΙΟ (ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ)

Το σύνολο της δόμησης εντός του ακινήτου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 56.500,00m².

Κάθε νέα ανοικοδόμηση θα πρέπει να γίνεται ελεγχόμενα και με βασικό το κριτήριο της διατήρησης της υφιστάμενης βλάστησης, του ανάγλυφου και του φυσικού τοπίου της περιοχής. Λόγω του χαρακτηρισμού του συνόλου της έκτασης ως αρχαιολογικό χώρο σε όλα τα στάδια οποιασδήποτε εργασίας νέας οικοδόμησης, θεωρείται απαραίτητος ο έλεγχος, η ενίσχυση και η βοήθεια από το υπουργείο Πολιτισμού και τους αρμόδιους φορείς. Τόσο η κατασκευή όσο και η μετέπειτα λειτουργία και χρήση του χώρου θα πρέπει να έχουν ως μέριμνα την διαφύλαξη, προστασία και ανάδειξη των αρχαιολογικών ευρημάτων.

Το οικόπεδο νοείται ως μια ενότητα και το εσωτερικό υφιστάμενο οδικό δίκτυο, αν και

ιδιωτικό, έχει χαρακτήρα κοινόχρηστης οδού. Οι ιδιοκτήτες των παραθεριστικών κατοικιών θα έχουν δικαίωμα αγοράς της κατοικίας τους και δικαίωμα ιδιόχρησης επί τμήματος του οικοπέδου με βάση ποσοστό συνιδιοκτησίας.

Με σταθερότυπο 100m²/οικιστές πολυτελούς κατοικίας και τουριστικής επιπλωμένης κατοικίας και μέσο ποσοστό ετήσιας πληρότητας ξενοδοχειακών κλινών 70% προκύπτουν τα εξής:

Πίνακας 5.3-2: Συνολικά μετρητικά και πληθυσμιακά στοιχεία της εναλλακτικής δυνατότητας Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (ΤΑ) Τουρισμού – Αναψυχής – Παραθεριστικής Κατοικίας (Σχέδιο αναφοράς της γνωμοδότησης αρ. 28/2015 του ΣτΕ)

ΧΡΗΣΕΙΣ	ΕΚΤΑΣΗ	ΟΙΚΙΣΤΕΣ-ΧΡΗΣΤΕΣ	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΕΝΤΟΣ «ΑΣΤΕΡΑ» (Οικιστές – Χρήστες/ha)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ Γ.Π.Σ. (Οικιστές – Χρήστες/ha)		ΜΕΣΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ Γ.Π.Σ. (οικιστές/ha)
				ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ	ΜΕΓΑΛΟ ΚΑΒΟΥΡΙ	
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ: 265 κλίνες x 70% = 185	17.000,00	185				
ΚΑΤΟΙΚΙΑ - ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	33.466,00	336				
ΛΟΙΠΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	6.034,00					
ΣΥΝΟΛΟ	56.500,00	521	17	44	21	31

Από τα στοιχεία του προηγούμενου πίνακα προκύπτει ο ήπιος χαρακτήρας της εν λόγω επέμβασης.

Επιπλέον, επισημαίνεται ότι στον τομέα του τουρισμού διατηρούνται και εκσυγχρονίζονται ή δημιουργούνται νέες ξενοδοχειακές μονάδες συνολικής δυναμικότητας 265 κλινών τουλάχιστον (ενδεικτικό πλήθος για δωμάτια 45m² σε μονάδα 17.000m² όπου τα δωμάτια αποτελούν το 70% της συνολικής του δόμησης). Για την τόνωση της λειτουργίας των ξενοδοχείων δίδεται η δυνατότητα δημιουργίας ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας (condohotels).

Στην κατηγορία λοιπές χρήσεις θεωρείται ότι η νέα ανάπτυξη θα εξαντλήσει τη δυνατότητα τοποθέτησης εμπορικών καταστημάτων, εστιατορίων, αναψυκτηρίων και του συνεδριακού χώρου στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση τμήμα της έκτασης αυτής μπορεί να χρησιμοποιηθεί προσθετικά σαν κατοικία ή ξενοδοχείο, χωρίς να αυξάνεται όμως το σύνολο της τελικής επιτρεπόμενης δόμησης στο ακίνητο.

Στην προσπάθεια προστασίας του φυσικού τοπίου αλλά και της πολιτιστικής

κληρονομιάς του ακινήτου, η πρόταση προτείνει την δημιουργία Ζωνών προστασίας εντός της έκτασης, με σκοπό την αύξηση της έκτασης που από το διάταγμα του 2004 προστατευόταν από κάθε είδους δόμηση και αλλοίωση. Έτσι προτείνεται η δημιουργία των ακόλουθων Ζωνών:

- ΖΩΝΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ [όπως ορίζεται από το Π.Δ.1.3.2004 (ΦΕΚ254Δ'5.3.2004)]
- ΖΩΝΗ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ (κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι)
- ΖΩΝΗ ΠΡΑΣΙΝΟΥ (νέες ζώνες πρασίνου εντός του ακινήτου όπου απαγορεύεται η δόμηση)
- ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΤΙΟΥ ΤΟΠΙΟΥ (με μέτρα αυξημένης προστασίας του φυσικού τοπίου στο εσωτερικό της έκτασης και στο όριο αυτής προς την ακτογραμμή)

Από τα παραπάνω προκύπτει εμβαδόν της έκτασης στο οποίο δεν θα επιτρέπεται κανενός είδους επέμβαση και δόμηση ανέρχεται σε 140 στρέμματα περίπου (δηλ. 47% της συνολικής έκτασης του Ακινήτου), έναντι 61,5 στρέμματα περίπου που προβλέπονται από το Π.Δ.1.3.2004 (ΦΕΚ254Δ'5.3.2004).

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΤΟΥ Ε'ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΣΤΕ ΑΡΙΘΜΟΣ 28/2015:

Επι της ΜΕΓ. (ΤΑ) επέμβασης, η οποία αποτελεί και την πρόταση του Αρχικού ΕΣΧΑΔΑ έχει γνωμοδοτήσει τον Φεβρουάριο του 2015 του Ε'Τμήμα του ΣΤΕ. με το πρακτικό Συνεδρίασης και Γνωμοδότησης Υπ' Αριθμ. 28/2015. Κατά τη γνώμη που επικράτησε στο Τμήμα, το σχέδιο δεν προτάθηκε νομίμως. Οι βασικοί προβληματισμοί του τμήματος φαίνεται να εστιάζονται στην ένταση με την οποία η χρήση κατοικίας προτείνεται να ενταχθεί στο συγκρότημα (100 κατοικίες), αλλά και στον αυτόνομο χαρακτήρα αυτής, εντοπίζοντας τον κίνδυνο αλλοίωσης του χαρακτήρα της περιοχής με την δημιουργία οικιστικού συνόλου που θα αποδυναμώσει την δυναμική της έκτασης ως τουριστική. Το Συμβούλιο Επικρατείας δίνει μεγάλη έμφαση στην προφύλαξη και διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος και των αδόμητων περιοχών, το σύνολο των οποίων έχει διατηρηθεί στο πέρασμα του χρόνου, και στη διατήρηση του διαχρονικού, τουριστικού χαρακτήρα του ακινήτου.

5.4. Εναλλακτική Δυνατότητα Μεσαίας (ΜΕΣ) Επέμβασης (Προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ)

Η Εναλλακτική Δυνατότητα Μεσαίας Επέμβασης, που διαμορφώθηκε μετά το Π.Ε. 28/2015 του ΣτΕ, στηρίζεται σε ήπια ανάπτυξη του ακινήτου, περιλαμβάνει μείωση της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης σε 56.500,00m² και διατήρηση της κάλυψης στο 10%.

Η εναλλακτική Δυνατότητα Μεσαίας Επέμβασης βασίζεται στην χωροθέτηση χρήσεων ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ, του άρθρου 19 του Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ142/Α/28.6.2014), οι οποίες αποτυπώνονται επιπλέον τόσο στο άρθρο 11 παρ. Β.1 του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152Α'/1.7.2011) όσο και στο άρθρο 8 του Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ'/1987), διατηρώντας τον Σ.Δ. μικρότερο από 0.20 και το ποσοστό κάλυψης στο 10%, ενώ η ζώνη 1α απόλυτης προστασίας κατά το ΦΕΚ 254Δ/2004 διατηρείται και επαυξάνεται με τη δημιουργία και νέων ζωνών προστασίας.

Ειδικότερα, από τις χρήσεις ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ προκρίνονται ορισμένες χρήσεις. Όπως προαναφέρθηκε, η θέσπιση των χρήσεων αυτών διενεργείται σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 5 του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152Α'/1.7.2011), που προβλέπει ότι «...μπορεί... 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» και συνάδει πλήρως με τις κατευθύνσεις του άρθρου 38 παρ. 27 του νέου ΡΣΑΑ (Ν. 4277/2014)»

Ενδεικτικά τα μετρικά στοιχεία της Μεσαίας Επέμβασης, όσον αφορά σε κάλυψη και δόμηση έχουν ως εξής:

Πίνακας 5.4-1: Μετρική ανάλυση στοιχείων κάλυψης και δόμησης Εναλλακτικής Δυνατότητας Μεσαίας Επέμβασης

	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ Ε _{ΟΙΚ} =304.429,17m ²		ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ Ε _{ΟΙΚ} =301.864,99m ²		ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΑ Ε _{ΟΙΚ} =301.864,99m ²	
	m ²	Σ.Δ.	m ²	Σ.Δ.	m ²	Σ.Δ.
ΔΟΜΗΣΗ	60.885,83	0,20	57.914,23	0,192	56.500,00	0,187
ΚΑΛΥΨΗ	30.442,92	0,10	30.772,59	0,102	30.186,49	0,10

ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ:

- 1 Η προτεινόμενη Δόμηση δεν υπερβαίνει το Σ.Δ.: 0,20 και η Κάλυψη δεν υπερβαίνει το 0,10.
- 2 Τα επιτρεπόμενα μεγέθη υπολογίζονται σε έκταση οικοπέδου, όπως αυτή φαίνεται στις εγκεκριμένες άδειες ενώ τα πραγματοποιημένα και προτεινόμενα σε έκταση οικοπέδου βάσει πρόσφατης τοπογράφησης, το οποίο είναι κατά περίπου 3στρ. μικρότερο.
- 3 Η πραγματοποιούμενη δόμηση και κάλυψη, όπως εμφανίζεται στον πίνακα, αφορά σε χώρους κύριας χρήσης (εντός και εκτός οικοδομικών αδειών) προσμετρούμενους στο Σ.Δ. και την κάλυψη, όπως αυτά υπολογίζονται βάσει του ισχύοντος πολεοδομικού κανονισμού.
- 4 Η προτεινόμενη δόμηση και κάλυψη του πίνακα αναφέρεται σε χώρους κύριας χρήσης προσμετρούμενους βάσει ισχύοντος πολεοδομικού κανονισμού.

Οι βασικοί άξονες και στόχοι της πρότασης είναι οι ακόλουθοι:

- 1 Ο προσδιορισμός των περιτυπωμάτων του συνόλου των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων και των συνοδών αυτών υποδομών, όπως αυτά έχουν υλοποιηθεί και αποτυπωθεί εντός της έκτασης. Τα περιτυπώματα αποτελούν το υλοποιημένο περίγραμμα των κτιρίων (gabari) και τις υλοποιημένες, συνοδές εγκαταστάσεις (προσβάσεις, κλιμακοστάσια, Η/Μ, υπόγεια, parking, βοηθητικούς χώρους που έχουν παρουσιασθεί και εγκριθεί στις οικ. άδειες).

Οι εκτάσεις αυτές καλύπτουν συνολική έκταση 64.470m² περίπου επί εδάφους (περίπου το 1/5 της συνολικής έκτασης του ακινήτου) και δεν περιλαμβάνουν τις διαμορφώσεις του περιβάλλοντος χώρου, δηλαδή τους δρόμους, τα υπαίθρια PARKING τα μονοπάτια κ.λπ.

- 2 Σύμφωνα με την γνωμοδότηση 28/2015 του Σ.τ.Ε περί μη αλλοίωσης του αδόμητου χώρου εντός του ακινήτου, σχεδιαστική αρχή της πρότασης αποτελεί η εισαγωγή της έννοιας Περιοχών Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.), ώστε οποιαδήποτε ανάπτυξη (υφιστάμενη ή νέα), ελεγχόμενα, να περιορίζεται αποκλειστικά εντός των περιοχών αυτών.
- 3 Ο προσδιορισμός κατόπιν πλήρους αξιολόγησης της βέλτιστης θέσης των Π.ΑΝ. για την ανάπτυξη – αξιοποίηση του ακινήτου.

- 4 Το σύνολο της έκτασης του Ακινήτου **εκτός** Π.ΑΝ. νοείται ως ζώνη προστασίας φυσικού τοπίου, σε αναλογία με την ζώνη 1α του ΠΔ1.3.2004(ΦΕΚ254Δ'/2004) αυξάνοντας την προστατευμένη έκταση στα 4/5 της συνολικής έκτασης του ακινήτου.
- 5 Εντός των προτεινόμενων Περιοχών Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.) οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις δύναται να διατηρηθούν ως έχουν, να συντηρηθούν, να ανακαινισθούν, να εξυγιανθούν, να ανακατασκευασθούν, να κατεδαφιστούν ή και να αντικατασταθούν από νέες(με αυστηρούς περιορισμούς, όρους και προϋποθέσεις). Στην περίπτωση αντικατάστασης οι νέες υποδομές θα περιορίζονται αυστηρά εντός του περιγράμματος της αντίστοιχης Π.ΑΝ.
- 6 Η προσθήκη της χρήσης ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ στο ακίνητο γίνεται αποκλειστικά με σκοπό και κατά τρόπο ο οποίος διασφαλίζει τη βιωσιμότητα της κυρίαρχης τουριστικής λειτουργίας του ακινήτου, σύμφωνα με τα όσα επιτάσσει το δημόσιο συμφέρον, ενόψει και των θέσεων του ΣτΕ στην υπ.αριθ. 28/2015 γνωμοδότησή του (βλ. ενότητα 4.3 – περίληψη Οικονομοτεχνικής ανάλυση του καθ. Δ. Γεωργακέλλου, ΔΕΚ.2015).
- 7 Προσαρμοζόμενοι στην γνωμοδότηση του Σ.τ.Ε. περί μη αλλοίωσης του χαρακτήρα της έκτασης η Πρόταση Μεσαίας Επέμβασης περιορίζει ποσοτικά και αριθμητικά (μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση και πλήθος κατοικιών) την νέα προτεινόμενη χρήση της κατοικίας σε σχέση με το προηγούμενο ΕΣΧΑΔΑ, σε βαθμό τέτοιο ώστε η κυρίαρχη χρήση να παραμένει και να αναδεικνύεται αυτή του «Τουρισμού –Αναψυχής», ενώ το πλήθος των αυτόνομων παραθεριστικών κατοικιών που δύναται να χωροθετηθεί εντός του ακινήτου να αποτελεί συνοδό χρήση μικρής έκτασης, σε συνέργεια με την κυρίαρχη χρήση του Τουρισμού και προφανώς να μην παραπέμπει σε οικιστική ανάπτυξη ή οικισμό.
- 8 Η χρήση της κατοικίας μπορεί να χωροθετείται εντός συγκεκριμένης Περιοχής Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.), έτσι ώστε να είναι πλήρως ελεγχόμενη η ανάπτυξή της. Η επιλογή της έγινε με βασικό κριτήριο την μη παρεμπόδιση των λειτουργικών απαιτήσεων των ξενοδοχείων και του περιβάλλοντος αυτών, την πολεοδομική αξιοποίηση Περιοχών των οποίων οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις υπολειτουργούν ή έχουν προ πολλού εγκαταλειφθεί, τη δυνατότητα τους να εναρμονιστούν και να τονώσουν το φυσικό περιβάλλον του ακινήτου και τέλος την αποφυγή πιθανού αποκλεισμού ακτών από την κοινή χρήση.

- 9 Ο σεβασμός του φυσικού περιβάλλοντος του ακινήτου (δηλαδή το σύνολο της φύτευσης, φυσικής και τεχνητής, οι ακτές, οι παραλίες, η θέα), αλλά και του πολιτιστικού περιβάλλοντος (πρωτίστως των κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων αλλά και του συνόλου της έκτασης γενικότερα). Για τον λόγο αυτό η οποιαδήποτε επέμβαση εκσυγχρονισμού ή νέας κατασκευής περιορίζεται κυρίως εντός των ήδη χτισμένων χώρων και περιοχών εντός του ακινήτου, ώστε να επιφέρει την ελάχιστη δυνατή όχληση στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής, με στόχο τη διατήρηση της αξίας και του χαρακτήρα του ακινήτου.
- 10 Η απομάκρυνση – κατεδάφιση των κτιριακών εγκαταστάσεων που υπολειμματούν ή έχουν εγκαταλειφθεί χωρίς προοπτική επανάχρησης. Στην κατηγορία αυτή συγκαταλέγονται το ξενοδοχείο «ΑΦΡΟΔΙΤΗ» τα κτίρια «ΑΙΟΛΟΣ» & «WC ΑΙΟΛΟΥ» και το SNACKBAR «9 ΜΟΥΣΕΣ».
- Η απομάκρυνση – κατεδάφιση από την έκταση αυθαίρετων κατασκευών όπως τα θερμοκήπια και οι βοηθητικοί χώροι που βρίσκονται ανεξάρτητα και διάσπαρτα στον περιβάλλοντα χώρο του συγκροτήματος, και η απομάκρυνση των οποίων δεν θα επηρεάσει την λειτουργία του ξενοδοχειακού συνόλου.
- 11 Η αισθητική εξυγίανση του τοπίου εντός του ακινήτου, ιδίως στο Νοτιοδυτικό του τμήμα. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με την απομάκρυνση – κατεδάφιση του εκτεταμένου κτιριακού όγκου του ξενοδοχείου «ΑΦΡΟΔΙΤΗ» (έχει υποστεί ανεπανόρθωτες καταστροφές), του αδιάφορου αισθητικά όγκου του «ΑΙΟΛΟΥ» (εργοταξιακό οίκημα που έχει διατηρηθεί ως αποθήκη) και του όγκου των «9 ΜΟΥΣΩΝ» (σχεδόν κατεδαφισμένο ήδη), την αντικατάστασή τους από σαφώς μικρότερους, ανώτερης αισθητικής, κτιριακούς όγκους το πολύ δεκαπέντε (15) μεμονωμένων παραθεριστικών κατοικιών και την ενίσχυση του ελεύθερου και φυτεμένου χώρου στην περιοχή.
- 12 Η θέσπιση αυστηρών όρων και περιορισμών σε όλες τις παραμέτρους της πρότασης (επιτρεπόμενες χρήσεις και έκταση αυτών, δόμηση, κάλυψη, πλήθος επιμέρους εγκαταστάσεων, ζώνες προστασίας και ζώνες επέμβασης).
- 13 Η εξασφάλιση της ελεύθερης πρόσβασης του κοινού στις ακτές.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΑ:

Η Εναλλακτική Δυνατότητα Μεσαίας Επέμβασης βασίζεται στην χωροθέτηση χρήσης

(ΤΑ) ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ– ΑΝΑΨΥΧΗΣ– ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ βάσει του Ν.4269/2014 (ΦΕΚ142/Α/28.6.2014), όπως αυτή αντικατέστησε τη ζώνη «τουρισμού – αναψυχής» του Π.Δ. 23.2.1987, (ΦΕΚ 166/Δ/6.3.1987), σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθ. 12 παρ. 5 του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152Α'/1.7.2011), στη μείωση του Σ.Δ. που εφαρμόζεται σε 0.187 και την διατήρηση του ποσοστού κάλυψης στο 10%, διατηρώντας ουσιαστικά και ενισχύοντας τον χαρακτήρα και τη βασική πολεοδομική λειτουργία της περιοχής, που είναι ο τουρισμός – αναψυχή.

Εκ των χρήσεων του άρθρου 19, επιλέγονται οι κάτωθι:

«Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, με τις συνοδές χρήσεις αυτών (Αθλητικές εγκαταστάσεις εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων, Πολιτιστικές εγκαταστάσεις, Χώροι συνάθροισης κοινού, εμπορικά καταστήματα, Εστίαση, σνακ μπαρ, καφετέριες, αναψυκτήρια και γενικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο χώρο της εστίασης – αναψυχής, Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα, στάθμευσης αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους) και στάθμευση τουριστικών λεωφορείων, Ελικοδρόμιο) και Κατοικία».

Η ζώνη προστασίας 1α κατά το ΦΕΚ 254Δ/2004 διατηρείται και επαυξάνεται με τη δημιουργία νέων ζωνών προστασίας, ενώ επέρχονται αλλαγές στις προβλέψεις της ζώνης 2δ (χρήση κατοικίας σε περιορισμένο βαθμό και σε συνάρτηση προς τις τουριστικές υποδομές, δυνατότητα κατεδάφισης υφιστάμενων εγκαταστάσεων, εισαγωγή της έννοιας περιοχών ανάπτυξης κ.ά.).

Παρέχεται η δυνατότητα ενός σύγχρονου ολοκληρωμένου σχεδιασμού στο ακίνητο, εντός των πλαισίων των υφιστάμενων θεσμοθετημένων όρων δόμησης και των κατευθύνσεων και ρυθμίσεων που ορίζει ο χωρικός σχεδιασμός (χωροταξικός και πολεοδομικός), αίρεται η δέσμευση της αποκλειστικής λειτουργίας ξενοδοχειακών μονάδων εντός του ακινήτου (συγκεκριμένα των 3 υφισταμένων με τις βοηθητικές τους λειτουργίες και εγκαταστάσεις), καθώς και το αποκλειστικό δικαίωμα ανακαίνισης αυτών.

Στο ακίνητο με τη λύση αυτή μπορούν να συνυπάρχουν ξενοδοχειακές μονάδες 5* (αστέρων) (υφιστάμενες ή νέες) με μικρό αριθμό κατοικιών υψηλής στάθμης προδιαγραφών.

Βασικό κριτήριο της πρότασης ανάπτυξης είναι ο σεβασμός προς το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον του ακινήτου, αναγνωρίζοντας ότι αυτή η κληρονομιά (προστατευόμενες φυσικές περιοχές, αρχαιολογικοί χώροι, θάλασσα, ακτές, τοπίο) αποτελεί τον πρωταρχικό πόρο έλξης επισκεπτών- τουριστών και αυτή εξασφαλίζει

τους καλύτερους δυνατούς όρους διαβίωσης στην περιοχή, σαφώς σε συνδυασμό με το δομημένο περιβάλλον. Συνεπώς, οποιαδήποτε επέμβαση εκσυγχρονισμού ή νέας κατασκευής γίνεται με αρχή την ελάχιστη δυνατή παρέμβαση στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον της περιοχής, με στόχο τη διατήρηση της αξίας και του χαρακτήρα του ακινήτου.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ Π.ΑΝ. (ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ):

Η διαδικασία επιλογής και η διερεύνηση των βέλτιστων δυνατών θέσεων για τις περιοχές ανάπτυξης εντός του ευρύτερου ακινήτου, αξιολογεί το υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα, την μελλοντική χρήση, την κατάσταση του δομημένου και αδόμητου περιβάλλοντος του ακινήτου, την λειτουργία του συγκροτήματος, υφιστάμενη και μελλοντική, την αισθητική προοπτική του ακινήτου καθώς και την βέλτιστη επενδυτικά χωροθέτηση, ώστε με τις ελάχιστες ενέργειες και αλλοιώσεις, να επιτευχθεί η μέγιστη αξιοποίηση του χώρου, των εγκαταστάσεων, του τοπίου, της φύσης και του περιβαλλοντικού ισοζυγίου.

Διερευνάται αρχικά η πλήρης ταύτιση των Π.ΑΝ. με τα περιτυπώματα των εγκαταστάσεων. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται η πλήρης προστασία της αδόμητης έκτασης του ακινήτου και η μείωση της έκτασης που μπορεί να δομηθεί στο 1/5 περίπου της συνολικής του έκτασης του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ».

Λαμβάνοντας υπ'όψη το γεγονός ότι:

- Η περιοχή που καταλαμβάνεται σήμερα από τα δύο ξενοδοχειακά συγκροτήματα (ΑΡΙΩΝ – ΝΑΥΣΙΚΑ – WEST-IN) και τις καμπάνες συνιστούν οργανική – λειτουργική ενότητα με αξιόλογο περιβάλλον και φυσιογνωμία που πρέπει να διατηρηθεί,
- η περιοχή που καταλαμβάνεται σήμερα από το κτίριο των «9 ΜΟΥΣΩΝ», της «ΥΠΟΓΕΙΑΣ ΔΕΞΑΜΕΝΗΣ ΝΕΡΟΥ» και των δύο(2) υπαίθριων γηπέδων «ΤΕΝΝΙΣ» αποτελεί όριο μιας ευρύτερης ενιαίας ζώνης που διαθέτει την πιο πυκνή και συγκεντρωμένη βλάστηση του ακινήτου,

δημιουργείται αναπόφευκτα η ανάγκη περαιτέρω διερεύνησης και προσδιορισμού καταλληλότερης περιοχής για την χωροθέτηση των προτεινόμενων Π.ΑΝ. για την χρήση της κατοικίας.

Ο προσδιορισμός της καταλληλότερης περιοχής ανάπτυξης της χρήσης της παραθεριστικής κατοικίας στοακίνητο γίνεται με περιβαλλοντικά και πολεοδομικά

κριτήρια καθώς και με κριτήρια που συναρτώνται με την αναγκαία προϋπόθεση ευελιξίας/τεχνικών δυνατοτήτων αρχιτεκτονικής σύνθεσης κτιριακών όγκων μονοκατοικιών υψηλής αισθητικής, προσαρμοσμένων στη μορφολογία του εδάφους, με περιβάλλοντα χώρο υψηλής φύτευσης και αισθητικής τοπίου.

Ειδικότερα, πέραν των σημείων που εντοπίστηκαν προηγούμενα, λαμβάνεται υπ' όψη ότι ο περιορισμός της προτεινόμενης προς ανάπτυξη επιφανείας δόμησης κατοικιών (ακόμα και του δραστικά περιορισμένου μεγέθους των 15.000m²) στο περίγραμμα των κτιριακών υποδομών του Αφροδίτη, θα είχε ως αποτέλεσμα την υποχρεωτική πύκνωση, με δημιουργία συγκροτημάτων—«μπλοκ» (πολυ)κατοικιών, γεγονός που δε συνάδει ούτε με τη φυσιογνωμία και αρχιτεκτονική αισθητική του ακινήτου (στο οποίο οι υφιστάμενες καμπάνες, προς τις οποίες θα μπορούσαν να προσομοιωθούν οι κατοικίες, είναι διάσπαρτες και πλήρως ενσωματωμένες στο περιβάλλον του ακινήτου), ούτε βέβαια θα εξυπηρετούσε το δημόσιο συμφέρον, αφού, και το κόστος τυχόν επισκευών / ανακατασκευών της «ΑΦΡΟΔΙΤΗΣ» θα ήταν πολύ υψηλότερο σε σχέση με την αξία των κατοικιών εντός συγκροτημάτων, και η περιβαλλοντική επιβάρυνση μεγαλύτερη.

Με βάση τα παραπάνω δεδομένα, η ιδανική από άποψη περιβαλλοντική και πολεοδομικά λειτουργική, περιοχή ανάπτυξης της χρήσης κατοικίας, είναι η ζώνη κατά μήκος του νοτιοδυτικού τμήματος του ακινήτου, δηλαδή μεταξύ της περιοχής της «ΑΦΡΟΔΙΤΗΣ» και του «ΑΙΟΛΟΥ». Πρόκειται για μια ζώνη όπου το έδαφος είναι πετρώδες, με μεγάλο τμήμα ακάλυπτο από βλάστηση και υποβαθμισμένο περιβάλλον (ΑΙΟΙΟΣ), ενώ άλλο τμήμα αυτού διαθέτει μεν βλάστηση η οποία ωστόσο χρησιμοποιεί εμπλουτισμού της βιοποικιλότητάς της. Περαιτέρω, η ακτογραμμή στο εν λόγω τμήμα του ακινήτου αποτελείται από δύσβατους βραχώδεις γκρεμούς, άρα είναι μη προσβάσιμη, ενώ τέλος προσφέρει απρόσκοπτη θέα στη θάλασσα.

Προτείνεται μία ευρύτερη ζώνη συνολικής έκτασης 43.000m² περίπου, το Νότιο όριο της οποίας (προς θάλασσα) είναι τοποθετημένο σε απόσταση 30m από τη γραμμή Αιγιαλού (άρθρο 5 του Ν. 4179/2013 όπως ισχύει για κατοικίες εντός οργανωμένων υποδοχών τουριστικών δραστηριοτήτων, ύψους μέχρι 7,50m), εντός της οποίας δύναται να χωροθετηθούν το πολύ δεκαπέντε (15) αυτόνομες παραθεριστικές κατοικίες με συνολική μέγιστη κάλυψη 8.000m², με γνώμονα την επίτευξη της ελάχιστης δυνατής αλλοίωσης του φυσικού αναγλύφου και περιβάλλοντος, ενώ το 75% του ακάλυπτου χώρου της ζώνης αυτής θα είναι υποχρεωτικά φυτεμένο.

Σημειώνεται ότι το 50% της ζώνης αυτής (21.500,00m² περίπου) συμπίπτει με ταπεριτυπώματα των υφιστάμενων εγκαταστάσεων του Αιόλου και του ξενοδοχείου «ΑΦΡΟΔΙΤΗ».

Η προτεινόμενη νέα θέση Π.ΑΝ. με χρήση κατοικία, σε συνδυασμό με την υποχρεωτική απομάκρυνση/κατεδάφιση και αποκατάσταση του φυσικού τοπίου με νέα φύτευση, στις θέσεις που είναι σήμερα τα κτίρια και οι εγκαταστάσεις των «9 ΜΟΥΣΩΝ», της «ΥΠΟΓΕΙΑΣ ΔΕΞΑΜΕΝΗΣ ΝΕΡΟΥ», του «ΑΙΟΛΟΥ», των «WC του ΑΙΟΛΟΥ» και της «ΑΦΡΟΔΙΤΗΣ» δημιουργεί ένα σαφώς αναβαθμισμένο φυσικό τοπίο, από άποψη τόσο αισθητικής αξίας των νέων κατασκευών όσο και διατήρησης του χαρακτήρα της έκτασης. Από συνολικά 85.031,00m² των περιοχών ανάπτυξης, εντός των 43.770,00m² προβλέπεται η χωροθέτηση παραθεριστικής κατοικίας, συνολικής κάλυψης 8.000m², με αποτέλεσμα τα 35.770m² της περιοχής αυτής να διατηρηθούν αδόμητα και το 75% αυτών να φυτευτούν υποχρεωτικά. Αποτέλεσμα αυτού είναι στα συνολικά 215.747,99m² περίπου που αποτελούν προστατευμένο, αδόμητο χώρο να προστεθούν και άλλα 35.770,00m² δημιουργώντας συνολικά αδόμητο χώρο έκτασης 251.517,99m². Έναντι των 236.312,00m² που πρκύπτουν από τα περιτυπώματα των υφιστάμενων κατασκευών.

Από αισθητικής απόψεως η προτεινόμενη χωροθέτηση των Π.ΑΝ. με χρήση παραθεριστικής κατοικίας υπερτερεί της πρότασης πλήρους ταύτισης Π.ΑΝ. και υφιστάμενων (προς απόσυρση) περιτυπωμάτων, μιας και οδηγεί στην σποραδική χωροθέτηση μεμονωμένων παραθεριστικών κατοικιών με δυνατότητα διαμόρφωσης ιδιαίτερου περιβάλλοντα χώρου με φύτευση, δηλαδή σε ένα τελικό οπτικό και αισθητικό αποτέλεσμα που θα δίνει την εντύπωση αδόμητου φυσικού περιβάλλοντος, σε αντίθεση με την προοπτική δημιουργίας 3 ή 4 θυλάκων με συγκεντρωμένη δόμηση κατοικιών, το οποίο παραπέμπει περισσότερο σε συγκρότημα κατοικιών.

Από οικολογική άποψη η προτεινόμενη χωροθέτηση υπερτερεί γιατί όπως έχει ήδη αναφερθεί, η έκταση στον λόφο γύρω από το ελικοδρόμιο και δίπλα στο συγκρότημα του TENNISCLUB έχει μεγαλύτερο αρχαιολογικό ενδιαφέρον, αλλά και καλύτερες προοπτικές εξυγίανσης και επαναφοράς στην πρότερη αδόμητη και φυτεμένη κατάσταση, οπότε και θα δημιουργηθεί εντός του ακινήτου ένας συνεχής, και εκτενής θύλακας πρασίνου, κατά μήκος του συνόλου του ακινήτου, που θα αυξήσει σε μεγάλο βαθμό την αισθητική, αλλά και οικολογική αξία του ακινήτου.

Τέλος η νέα προτεινόμενη θέση των αυτόνομων παραθεριστικών κατοικιών προσδίδει σε αυτές πολύ μεγαλύτερη αγοραστική αξία, μιας και είναι

απομακρυσμένες η μία από την άλλη, έχουν απρόσκοπτη θέα, θα διαχωρίζονται οπτικά από τις κεντρικές μονάδες των ξενοδοχείων από περιοχές υψηλής και πυκνής βλάστησης, αλλά ταυτόχρονα θα μπορούν να εξυπηρετούνται από αυτές (απομόνωση, ιδιωτικότητα, αλλά και λειτουργική εξάρτηση) και τέλος θα έχουν όλες την δυνατότητα δημιουργίας αποκλειστικού φυτεμένου περιβάλλοντα χώρου.

Με την δημιουργία των Π.ΑΝ. διασφαλίζεται απόλυτα η σχέση δομημένου και αδόμητου εντός του ακινήτου καθώς και η αναλογία των τουριστικών εγκαταστάσεων (ξενοδοχείο και παραθεριστικές κατοικίες) και του πρασίνου εντός της έκτασης.

Με τον τρόπο αυτό αυξάνεται σημαντικά η αξία του ακινήτου, και διατηρείται αμετάλλακτος και αναλλοίωτος ο χαρακτήρας του στο χρόνο, διασφαλίζεται και ημελλοντική προστασία του φυσικού και πολιτιστικού στοιχείου και περιβάλλοντος και έτσι καθίσταται βιώσιμη η ανάπτυξη του και μεγιστοποιείται το Δημόσιο Συμφέρον.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ:

Στην Πρόταση αυτή οι επιτρεπόμενες χρήσεις βάσει του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου [Ν.4269/2014 (ΦΕΚ 142/Α/28.6.2014) «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη», Άρθρο 19] είναι:

1 ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Όπως επισημάνθηκε αρχικά, βασική αρχή της εν λόγω αξιοποίησης αποτελεί η διασφάλιση της βιωσιμότητας της βασικής πολεοδομικής λειτουργίας του ακινήτου, ήτοι του τουρισμού – αναψυχής και η προσαρμογή του στα σύγχρονα δεδομένα. Στο πλαίσιο αυτό, προτείνεται η διατήρηση των υφιστάμενων (ΑΡΙΩΝ, ΚΑΜΠΑΝΕΣ, ΝΑΥΣΙΚΑ) ή η δημιουργία νέων ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων **εκμετάλλευσης τουλάχιστον 41.500,00m²**.

Με γνώμονα τη δημιουργία σύγχρονων και αποδοτικών ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων υψηλών προδιαγραφών, αλλά ταυτόχρονα τον σεβασμό και την διαφύλαξη του περιβάλλοντος του ακινήτου, προτείνεται η διατήρηση του εγκεκριμένου ύψους για τις υφιστάμενες μονάδες που θα διατηρηθούν και ως μέγιστο ύψος για τις νέες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις τα 19,0m και αυτές πρέπει να είναι πλήρως εναρμονισμένες και ενταγμένες στο φυσικό ανάγλυφο και τοπίο του γηπέδου.

Στην περίπτωση των ΚΑΜΠΑΝΩΝ του ξενοδοχείου ΑΡΙΩΝ, προτείνεται η διατήρησή τους και δίδεται η δυνατότητα ανακαίνισης και συνένωσης εντός Π.ΑΝ.

Εντός των ξενοδοχειακών μονάδων δύναται να λειτουργούν βάσει προδιαγραφών ΕΟΤ, όλοι οι προβλεπόμενοι συνοδευτικοί και υποστηρικτικοί χώροι, καθώς και το υφιστάμενο ελικοδρόμιο για την εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων.

2 ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Ως ενισχυτική χρήση σε αυτή των ξενοδοχείων, εντός του προσδιορισμένου περιγράμματος της Περιοχής Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.) με χρήση «ΚΑΤΟΙΚΙΑ», προτείνεται η δυνατότητα χωροθέτησης **δεκαπέντε (15) μεμονωμένων κατοικιών**, εντός δεκατριών (13) θέσεων, εξυπηρετούμενων ως προς τις ανάγκες τους από τις κεντρικές μονάδες των ξενοδοχείων, **μέγιστης δόμησης 15.000,00m² και κάλυψης 8.000,00m².**

Οι κατοικίες θα έχουν μέγιστο ύψος 7,50m, θα αναπτύσσονται σε ισόγεια ή διώροφα κτίσματα σύμφωνα με τον ισχύοντα ΝΟΚ, με διακριτό περιβάλλοντα χώρο, δυνατότητα αξιοποίησης διατάξεων για πράσινα δώματα, βιοκλιματικό σχεδιασμό και υιοθέτηση σύγχρονων τεχνικών για την επίτευξη της ελάχιστης δυνατής ενεργειακής κατανάλωσης. Κατά την κατασκευή των νέων κτισμάτων καθίσταται υποχρεωτική αντικατάσταση του συνόλου των μονάδων υφιστάμενης βλάστησης που θα χρειαστεί να μετακινηθούν. Επιπλέον για τη ζώνη αυτή προβλέπεται η υποχρεωτική φύτευση του 75% της ακάλυπτης επιφάνειας.

Το σύνολο της δόμησης εντός του ακινήτου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 56.500,00m².

Κάθε νέα ανοικοδόμηση θα πρέπει να γίνεται ελεγχόμενα και με βασικό το κριτήριο της διατήρησης της υφιστάμενης βλάστησης, του ανάγλυφου και του φυσικού τοπίου της περιοχής και αποκλειστικά εντός των ορίων των Περιοχών Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.).

Στον περιβάλλοντα χώρο του ακινήτου προτείνεται η διατήρηση και αξιοποίηση μόνο του αναγκαίου και υφιστάμενου δικτύου, που περιλαμβάνει οδούς κυκλοφορίας, πεζοδρόμους, δίκτυα, υπαίθριες διαμορφώσεις. Πέραν αυτού αποκλείονται νέες εκτεταμένες διαμορφώσεις, ενώ σε τμήματα του υφιστάμενου δικτύου που δεν θα χρησιμοποιηθούνθα πρέπει να αποκατασταθεί η φύτευση. Νέες διαμορφώσεις,

εφόσον απαιτηθούν για τη συμπλήρωση, μετατόπιση ή και αντικατάσταση ήδη υφιστάμενων τμημάτων, θα πρέπει να είναι ήπιου χαρακτήρα, με χρήση υλικών φιλικών προς το περιβάλλον.

Για λόγους λειτουργίας και ασφάλειας του συγκροτήματος και του Ακινήτου εντός του περιβάλλοντος χώρου, (ΖΩΝΗ IB: ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ) δίνεται η δυνατότητα πέραν των υφιστάμενων διαμορφώσεων που θα διατηρηθούν να κατασκευαστούν και τρία (3) νέα φυλάκια στις εισόδους του συγκροτήματος (μέγιστης δόμησης 15m² έκαστο), καθώς και ένα μικρό παρεκκλήσι μέγιστης δόμησης 150m². Η συνολική δόμηση εντός του ακινήτου δεν υπερβαίνει τα 56.500m² και η κάλυψη το 10% και ως αποτέλεσμα αυτού η κάλυψη και δόμηση των εν λόγω νέων κατασκευών θα προκαλέσει την αντίστοιχη μείωση της δόμησης και κάλυψης εντός Περιοχών Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.) των ζωνών IIIA και IIIB.

Στις Περιοχές που προσδιορίζονται ως Ανάπτυξης Κατοικίας, προβλέπεται υποχρεωτική φύτευση του ακάλυπτου χώρου που θα προκύψει κατά 75%, ενισχύοντας με τον τρόπο αυτό επιπλέον τον ελεύθερο χώρο και την φύτευση του ακινήτου.

Λόγω του χαρακτηρισμού του συνόλου της έκτασης ως αρχαιολογικού χώρου σε όλα τα στάδια οποιασδήποτε εργασίας νέας οικοδόμησης, θεωρείται απαραίτητος ο έλεγχος, η ενίσχυση και η βοήθεια από το υπουργείο Πολιτισμού και τους αρμόδιους φορείς. Τόσο η κατασκευή όσο και η μετέπειτα λειτουργία και χρήση του χώρου θα πρέπει να έχουν ως μέριμνα τη διαφύλαξη, προστασία και ανάδειξη των αρχαιολογικών ευρημάτων.

Το οικοπέδο νοείται ως μια ενότητα. Οι ιδιοκτήτες/χρήστες των κατοικιών θα έχουν δικαίωμα αγοράς της κατοικίας τους και δικαίωμα ιδιόχρησης επί τμήματος του οικοπέδου με βάση ποσοστό συνιδιοκτησίας σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3741/1929 (ΦΕΚ 4Α'/1929) «περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», (Α'4) και του ν.δ.1024/1971 «περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου» (Α' 232), όπως ισχύουν, σήμερα . Δεν θα πραγματοποιηθεί κατάτμηση οικοπέδων.

Επιπλέον, επισημαίνεται ότι στον τομέα του τουρισμού διατηρούνται και εκσυγχρονίζονται ή δημιουργούνται νέες ξενοδοχειακές μονάδες δόμησης 41.500,00m² συνολικής δυναμικότητας 689 κλινών όπως λειτουργούν σήμερα (645 κλινών ως ενδεικτικό πλήθος για δωμάτια 45m² σε μονάδες συνολικής δόμησης 41.500m² όπου τα δωμάτια αποτελούν το 70% της συνολικής του δόμησης).

Με σταθερότυπο 100 m²/οικιστές πολυτελούς κατοικίας και τουριστικής επιπλωμένης κατοικίας, στα 15.000m² της Ζώνης IIIB εκτιμώνται 150 οικιστές.

Οι προστατευόμενες ζώνες πρασίνου και οι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι διατηρούνται και προβλέπεται η περαιτέρω προστασία και ανάδειξή τους.

Επιπλέον η ζώνη προστασίας Αττικής Χλωρίδας και πανίδας, όπως αυτή θεσμοθετείται από το διάταγμα προστασίας των ακτών (ΦΕΚ 254Δ'/2004) ενισχύεται με την δημιουργία μιας νέας ζώνης προστασίας «ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ», η οποία καταλαμβάνει όλη την έκταση του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ», εκτός των σαφώς ορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.). Στο σύνολό τους οι ζώνες προστασίας καλύπτουν έκταση περίπου 216 στρέμματα δηλαδή τα 3/4 της συνολικής έκτασης.

Πίνακας 5.4-2: Συνολικά μετρητικά και πληθυσμιακά στοιχεία εναλλακτικής δυνατότητας Μεσαίας Επέμβασης

ΧΡΗΣΕΙΣ	ΕΚΤΑΣΗ	ΟΙΚΙΣΤΕΣ-ΧΡΗΣΤΕΣ	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΕΝΤΟΣ «ΑΣΤΕΡΑ» (Οικιστές – Χρήστες/ha)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ Γ.Π.Σ. (Οικιστές – Χρήστες/ha)		ΜΕΣΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ Γ.Π.Σ. (οικιστές/ha)
				ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ	ΜΕΓΑΛΟ ΚΑΒΟΥΡΙ	
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ: 922 κλίνες x 70% = 645	41.500,00	645				
ΚΑΤΟΙΚΙΑ - ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	15.000,00	150				
ΣΥΝΟΛΟ	56.500,00	795	26	44	21	31

5.5. Συγκριτικός πίνακας μεταξύ Νέου και Παλαιού ΕΣΧΑΔΑ

Καθώς, η προτεινόμενη Μεσαία Επέμβαση (προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ) αφορά προσαρμογή της εξεταζόμενης Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (ΤΑ) Τουρισμού – Αναψυχής – Παραθεριστικής Κατοικίας (προηγούμενο ΕΣΧΑΔΑ για το οποίο γνωμοδότησε το Ε' Τμήμα του ΣτΕ), βάσει των κατευθύνσεων της γνωμοδότησης αρ. 28/2015 του Ε' Τμήματος του ΣτΕ, κρίνεται σκόπιμο να παρατεθεί συγκριτικός πίνακας των δύο ΕΣΧΑΔΑ, όπου θα παρουσιάζονται τα επιμέρους χαρακτηριστικά σχεδιασμού.

ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΣΧΑΔΑ (§5.3)		ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΣΧΑΔΑ (§5.4)	
ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ	ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ – ΑΝΑΨΥΧΗ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ (ΤΑ) ΑΡΘΡΟ 19 Ν.4269/2014	ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ – ΑΝΑΨΥΧΗ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ (ΤΑ) ΑΡΘΡΟ 19 Ν.4269/2014	
ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΗΙΣ	1) Ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις 2) Κατοικία 3) Εμπορικά Καταστήματα 4) Εστιατόρια 5) Αναψυκτήρια 6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις 7) Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας 8) Στάθμευση (...) και στάθμευση τουριστικών λεωφορείων 9) Αθλητικές Εγκαταστάσεις εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων 10) Ελικοδρόμιο (...)	1) Ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις (και συνοδές χρήσεις) Ως συνοδές αυτών χρήσεις: Εμπορικά καταστήματα, Εστιατόρια, Αναψυκτήρια, Αθλητικές εγκαταστάσεις, Πολιτιστικές εγκαταστάσεις, Χώροι συνάθροισης κοινού, Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, Χώροι και Κτίρια στάθμευσης, Ελικοδρόμιο 2) Κατοικία	
ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ	56.500,00m ²	56.500,00m ²	
ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ	10%	30.186,49	10%
ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ	ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΕΚΤΑΣΗ (m ²)	ΟΝΟΜΑΣΙΑ
	ΖΩΝΗ ΙΑ «ΠΡΑΣΙΝΟΥ» ΖΩΝΗ ΙΙ «ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ» ΖΩΝΗ ΙΙΙ «ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΤΙΟΥ ΤΟΠΙΟΥ» ΖΩΝΗ ΙV «ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΣΕ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΜΕΝΟ ΟΡΜΟ» ΖΩΝΗ V «ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ»	140.520,00	ΖΩΝΗ ΙΑ «ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ» ΖΩΝΗ ΙΒ «ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ» ΖΩΝΗ ΙΙ «ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ»
ΖΩΝΕΣ ΔΟΜΗΣΗ	ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΕΚΤΑΣΗ (m ²)	ΟΝΟΜΑΣΙΑ
	ΖΩΝΗ Ι «ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ»	161.345,00	ΖΩΝΗ ΙΙΙΑ «ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ» ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΖΩΝΗ ΙΙΙΒ «ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ» ΚΑΤΟΙΚΙΑ
ΧΡΗΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ	17.000,00m ² ΜΙΝ. ΔΟΜΗΣΗ	41.500,00m ² ΔΟΜΗΣΗ	
ΧΡΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	39.000,00m ² ΜΑΧ. ΔΟΜΗΣΗ	15.000,00m ² ΜΑΧ. ΔΟΜΗΣΗ	
ΠΛΗΘΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	ΜΑΧ. 100	ΜΑΧ. 15	
ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΕΝΤΟΣ:	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΕΝΤΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΝΕΕΣ ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΜΠΑΝΩΝ	ΖΩΝΗΣ ΙΙΙΒ ΕΝΤΟΣ ΜΑΧ. 13 ΘΕΣΕΩΝ, ΟΠΩΣ ΑΥΤΕΣ ΘΑ ΚΑΘΟΡΙΣΤΟΥΝ ΜΕ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΜΑSΤΕRPLAN, ΑΡΘ.13 ΤΟΥ Ν.3986/2011	
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ	ΒΑΣΕΙ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ Ν.4179/2013 ΩS ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑS	ΒΑΣΕΙ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ Ε.Ο.Τ. (ΙSΧΥΟΥSΕS ΔΙΑΤΑΞΕΙS ΣΧΕΤΙΚΗS ΝΟΜΟΘΕSΙΑS)	

5.6. Αξιολόγηση Προτεινόμενης Λύσης

Σε συνέχεια της αναλυτικής παρουσίασης των εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης και συμπληρωματικά με αυτήν, για την πληρέστερη και ολοκληρωμένη κριτική επισκόπηση των εναλλακτικών δυνατοτήτων ανάπτυξης κρίνεται σκόπιμο σε αυτό το σημείο να παρατεθούν και να αξιολογηθούν συγκριτικά, στη βάση συγκεκριμένων και ετερογενών κριτηρίων (πολεοδομικά, οικονομικά-αναπτυξιακά, περιβαλλοντικά κ.λπ.), οι εναλλακτικές δυνατότητες χωρικής ανάπτυξης του ακινήτου, όπως αυτές προκύπτουν:

1. **Βάσει του ισχύοντος σήμερα θεσμικού πλαισίου για την περιοχή του Ακινήτου.** [ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ (ΜΗΔ) ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ]

Δηλαδή, από το Β.Δ. 28.2.1969 (ΦΕΚ 59/Δ/1969), το ΠΔ 19.1.1975 (ΦΕΚ 41/Δ/76), το ΠΔ 24.7.1978 (ΦΕΚ 376/Δ/1978), την Απόφαση Νομάρχης Πειραιά α.π. 436158 (ΦΕΚ 452/Δ/28.8.1990) όπως αυτή επαναδημοσιεύτηκε με την απ. 436158/367/7-8-1990 (ΦΕΚ 753Δ/7.7.1993), όπως συμπληρώθηκε με την απ.10362/86 (ΦΕΚ 777Δ/29.7.1994) και όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 3105/2003 (ΦΕΚ 29), άρθρο 41§9, το Γενικό πολεοδομικό Σχέδιο για τον Καποδιστριακό Δήμο Βουλιαγμένης και τις τροποποιήσεις του (ΦΕΚ 419Δ/16.6.1989, ΦΕΚ 857Δ/22.10.1991 και ΦΕΚ 1129Δ/24.12.1997) και τέλος το Π.Δ. 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ/5.3.2004).

2. **Βάσει της μέγιστης δυνατότητας αξιοποίησης του ακινήτου με εισαγωγή της χρήσης Κατοικίας.** (ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΜΕΓΙΣΤΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΜΕ ΧΡΗΣΗ (ΚΑ) ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ).

Σύμφωνα με το σενάριο αυτό η κύρια χρήση εντός του ακινήτου είναι η Κατοικία, ενώ υπάρχουν σε μικρή έκταση και βοηθητικές αυτής χρήσεις όπως εμπορικά καταστήματα, αναψυκτήρια, εστίαση, αθλητικές εγκαταστάσεις. Η πρόταση προβλέπει την παύση της λειτουργίας όλων των ξενοδοχειακών μονάδων, τη δυνατότητα μετατροπής των υφιστάμενων εγκαταστάσεων σε κατοικίες και διαμερίσματα και τέλος την δυνατότητα κατασκευής νέων κατοικιών με την μορφή μικρών συγκροτημάτων με περιβάλλοντα χώρο αποκλειστικής χρήσης, κατόπιν απομάκρυνσης από την έκταση υφιστάμενων εγκαταστάσεων. Η πρόταση αυτή προβλέπει την διατήρηση του ισχύοντος Σ.Δ. και της κάλυψης.

3. **Βάσει της μέγιστης δυνατότητας αξιοποίησης του ακινήτου με χρήση (ΤΑ) Τουρισμού – Αναψυχής – Παραθεριστικής Κατοικίας [πρότασης χωρικής ανάπτυξης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) επί της οποίας έχει γνωμοδοτήσει το Συμβούλιο Επικρατείας].**[ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΜΕΓΙΣΤΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΜΕ ΧΡΗΣΗ (ΤΑ) ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ– ΑΝΑΨΥΧΗΣ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ]

Σύμφωνα με αυτήν, ως γενική χρήση γης ορίζεται ο «Τουρισμός – Αναψυχή – Παραθεριστική Κατοικία» (άρθρο 19 του Ν.4269/2014), η συγκεκριμένη ζώνη αντιπροσωπεύει το 53% της συνολικής έκτασης του ακινήτου, εντός αυτής ορίζει ως ΕΛΑΧΙΣΤΗ δομήσιμη επιφάνεια για ξενοδοχεία τα 17.000m², μέγιστο ύψος για τις νέες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις τα 19,0m και διάσπαση ανά 4.500m² κάλυψη. Για όλες τις υπόλοιπες χρήσεις (παραθεριστική κατοικία, εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια κ.λπ.) ορίζει ως ΜΕΓΙΣΤΗ δομήσιμη επιφάνεια τα 39.000m². Ειδικότερα, για τη χρήση της παραθεριστικής κατοικίας προτείνεται αυτή να αφορά σε διαμερίσματα που μπορούν να δημιουργηθούν εντός των υφιστάμενων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, κατόπιν αλλαγής χρήσης, σε νέες μεμονωμένες πολυτελείς κατοικίες δύο (2) το πολύ επιπέδων και τέλος στα υφιστάμενα κτίρια καμπανών του ξενοδοχείου "ARION", στα οποία δύναται να γίνει αλλαγή χρήσης αλλά και επέκταση καθ' ύψος εντός εγκεκριμένης κάλυψης. Οι αυτόνομες κατοικίες δεν μπορούν να υπερβαίνουν σε πλήθος τις 100. Οι ζώνες προστασίας (Ζώνη Πρασίνου- ΙΑ, Ζώνη Αποκατάστασης Φυσικού Τοπίου- ΙΙ, Ζώνη Προστασίας Παραλίας και Παράκτιου Φυσικού Τοπίου-ΙΙΙ και Ζώνη Αγκυροβολίου σε προστατευμένο όρμο- ΙV, Ζώνη Αρχαιολογικών Χώρων - V), εντός των οποίων απαγορεύεται κάθε είδους δόμηση καταλαμβάνουν έκταση 140.000m², ήτοι 46% περίπου της συνολικής έκτασης του Ακινήτου. Ως μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται ο 0,19 και μέγιστο ποσοστό κάλυψης ίσο με 10%.

4. **Βάσει της νέας πρότασης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ).** [ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΜΕΣΗΣ (ΜΕΣ) ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ]

Σύμφωνα με αυτήν, ως γενική χρήση γης ορίζεται ο «Τουρισμός – Αναψυχή – Παραθεριστική Κατοικία» (ισχύον νομοθετικό πλαίσιο άρθρο 19 του Ν.4269/2014). Η χρήση αυτή μπορεί να χωροθετηθεί αποκλειστικά εντός συγκεκριμένων Περιοχών Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.), οι οποίες καταλαμβάνουν συνολική έκταση επί εδάφους το 28% της συνολικής έκτασης του ακινήτου.

Εντός αυτής ορίζονται δύο (2) υποζώνες:

- i. η υποζώνη **(Α)** ή **Ζώνη IIIA**, στην οποία επιτρεπόμενη χρήση είναι αυτή των ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ με ΕΛΑΧΙΣΤΗ δομήσιμη επιφάνεια 41.500m² και κάλυψη 22.186,49m², μέγιστο ύψος για τις νέες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις τα 19,0m και διάσπαση ανά 4.500m² κάλυψης, ενώ οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις μπορεί να διατηρηθούν ως έχουν σε θέματα ύψους, όγκου και κάλυψης Τα ξενοδοχεία λειτουργούν βάσει προδιαγραφών Ε.Ο.Τ. και ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου για τον τουρισμό και
- ii. η υποζώνη **(Β)** ή **Ζώνη IIIB**, όπου επιτρεπόμενη χρήση είναι η ΚΑΤΟΙΚΙΑ με ΜΕΓΙΣΤΗ επιτρεπόμενη δόμηση 15.000m² και κάλυψη 8.000m², μέγιστο πλήθος μεμονωμένων κατοικιών τις 15, μέγιστο ύψος 7,50m.

Εκτός ορίων Π.ΑΝ. υφιστάμενες κατασκευές υποχρεωτικά κατεδαφίζονται και η περιοχή επιστρέφει στην πρότερη αδόμητη ή φυτεμένη κατάστασή της, ενώ δεν επιτρέπεται καμία νέα επέμβαση πλην της συντήρησης, αντικατάστασης και μετασκευής υφιστάμενων δικτύων, την υπογειοποίηση των υπαίθριων θέσεων στάθμευσης και την κατασκευή τριών (3) φυλακίων στις εισόδους και ενός παρεκκλησιού. Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση και κάλυψη εντός των ζωνών προστασίας είναι 195,00m², περιορίζεται εντός της Ζώνης IB (ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ) και αφαιρείται από τα αντίστοιχα μεγέθη των Ζωνών IIIA και IIIB. Αποτέλεσμα αυτού είναι το σύνολο της έκτασης του ακινήτου εκτός Π.ΑΝ. να χαρακτηρίζεται ως Ζώνη προστασίας (Ζώνη Αποκατάστασης Φυσικού Τοπίου - IA, Ζώνη προστασίας Φυσικού Τοπίου - IB, Ζώνη Αρχαιολογικών Χώρων - II), εντός των οποίων απαγορεύεται κάθε είδους δόμηση πέραν των προηγούμενων. Οι ζώνες προστασίας στο σύνολό τους καταλαμβάνουν έκταση 215.747,99m², ήτοι 72% της συνολικής έκτασης του ακινήτου. Ως μέγιστος συντελεστής δόμησης εντός του ακινήτου ορίζεται ο 0,187 δηλαδή 56.500m² και μέγιστο ποσοστό κάλυψης ίσο με 10% επι του ενιαίου ακινήτου έκτασης 301.864,99m².

Στο παραπάνω πλαίσιο, τα κριτήρια που έχουν τεθεί προς αξιολόγηση στη βάση ποσοτικών και ποιοτικών δεικτών αξιολόγησης – ελέγχου, σε συμφωνία με τις βασικές αρχές χωρικής ανάπτυξης του ακινήτου, είναι:

- Η χωρική πραγματικότητα, η οποία όπως προαναφέρθηκε στις βασικές αρχές χωρικής ανάπτυξης του Ακινήτου, επιτάσσει την αξιοποίηση των δημοσίων

ακινήτων, εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική, σε συνδυασμό με τις ανάγκες της βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης. Στο πλαίσιο αυτό, προτείνονται δύο δείκτες αξιολόγησης- ελέγχου:

α) η διασφάλιση της βιωσιμότητας με την βέλτιστη εξυπηρέτηση της περιβαλλοντικής, κοινωνικής και οικονομικής λειτουργίας του ακινήτου, στο πλαίσιο της αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης, β) η εναρμόνιση με τη χωροταξική πολιτική γ) η αξία του ακινήτου

- Η διαφύλαξη της βασικής πολεοδομικής λειτουργίας του Ακινήτου, δηλαδή του τουρισμού – αναψυχής. Το κριτήριο αυτό ελέγχεται με βάση: α) τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και β) το μέγιστο ποσοστό της κύριας χρήσης στο σύνολο της μέγιστης επιτρεπόμενης δομήσιμης επιφάνειας.
- Οι προκλήσεις του σύγχρονου αστικού σχεδιασμού που αυτός οφείλει να ενσωματώνει για τη δημιουργία δημοφιλών και βιώσιμων χώρων. Στο πλαίσιο αυτό, προτείνονται δύο δείκτες αξιολόγησης – ελέγχου: α) ο πρώτος αφορά τη συγκριτική αξιολόγηση βάσει των όρων δόμησης που προτείνονται (συντελεστής δόμησης και κάλυψη) και β) το βαθμό ενσωμάτωσης στο τοπίο της περιοχής (υιοθέτηση της προσέγγισης της ελάχιστης δυνατής επέμβασης στο περιβάλλον –λογική των περιτυπωμάτων).
- Η επίτευξη βιώσιμης ανάπτυξης μέσω της προστασίας του περιβάλλοντος (φυσικού και πολιτιστικού). Το εν λόγω κριτήριο ελέγχεται: α) μέσω της έκτασης που προτείνεται για προστασία λόγω της ιδιαίτερης αξίας του φυσικού περιβάλλοντος και β) μέσω της έκτασης που προτείνεται για προστασία λόγω της ιδιαίτερης αξίας της πολιτιστικής κληρονομιάς του τόπου.
- Τέλος, το κριτήριο της κοινωνικής ένταξης του ατόμου τόσο στο δομημένο-πολιτιστικό όσο και στο φυσικό περιβάλλον της περιοχής μελέτης.

Προκειμένου να αξιολογηθούν οι κυρίαρχες εναλλακτικές δυνατότητες χωρικής ανάπτυξης του ακινήτου, διαμορφώθηκε ο παρακάτω πίνακας – μήτρα αξιολόγησης, βάσει των κριτηρίων και δεικτών που έχουν περιγραφεί ανωτέρω.

Η αξιολόγηση ακολουθεί την εξής κατηγοριοποίηση:

Επεξήγηση συμβόλων Πίνακα 5.6-1	
Σημαντικός/ή	+++
Περιορισμένος/η	(+)
Κανένας/Καμία	-

Πίνακας 5.6-1: Συγκριτική αξιολόγηση των εναλλακτικών δυνατοτήτων χωρικής ανάπτυξης του ακινήτου (Πηγή: Ίδια Επεξεργασία)

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΚΑΘΕΣΤΩΤΑ		Εναρμόνιση με τη χωροταξική ή πολιτική	Βασική πολεοδομική λειτουργία του Ακινήτου		Σύγχρονος αστικός σχεδιασμός		Βιώσιμη ανάπτυξη		Κοινωνική ένταξη του ατόμου στο δομημένο και φυσικό περιβάλλον του Ακινήτου	Αξία ακινήτου
			Επιτρεπόμενες χρήσεις γης	Μέγιστο ποσοστό της κύριας χρήσης του τουρισμού στο σύνολο της μέγιστης επιτρεπόμενης δομήσιμης επιφάνειας	Όροι δόμησης: μέγιστος συντελεστής δόμησης και μέγιστο ποσοστό κάλυψης	Βαθμός ενσωμάτωσης στο τοπίο της περιοχής	Ποσοστό της έκτασης που προτείνεται για προστασία λόγω φυσικού πολιτιστικού περιβάλλοντος	Ποσοστό της έκτασης που προτείνεται για προστασία λόγω πολιτιστικού περιβάλλοντος		
1	Ισχύον θεσμικό πλαίσιο (ΜΗΔ)	+++	Ζώνη 2δ (ΦΕΚ254Δ/5.3.2004) Επιτρέπεται: α) η ανακαίνιση των νομίμως υφισταμένων τουριστικών εγκαταστάσεων, β) η μετατροπή του υπόγειου χώρου στάθμευσης του ξενοδοχείου Αφροδίτη σε αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, γ) η κατασκευή υπόγειου συνεδριακού κέντρου κάτω από το χώρο των γηπέδων τένις, δ) η κατασκευή νέων υπόγειων χώρων στάθμευσης εντός των ορίων της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης	100%	Σ.Δ.: 0,2 Κάλυψη: 10%	(+)	20%	1%	(+)	-
2	Μέγιστη Επέμβαση [ΜΕΓ (Κ2)]	-	(Κ2) ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ κατά τον Ν.4269/2014 (ΦΕΚ 142Α/28.06.2014), όπως αυτή αντικατέστησε τη ζώνη αμιγούς κατοικίας βάση Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ/6.3.1987)	0%	Σ.Δ.: 0,2 Κάλυψη: 10%	(+)	20%	1%	(+)	-
3	Αρχική Πρόταση ΕΣΧΑΔΑ [ΜΕΓ (ΤΑ)]	(+)	1) Ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις 2) Κατοικία 3) Εμπορικά Καταστήματα 4) Εστιατόρια 5) Αναψυκτήρια 6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις 7) Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας 8) Στάθμευση (...) και στάθμευση τουριστικών λεωφορείων 9) Αθλητικές Εγκαταστάσεις εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων 10) Ελικοδρόμιο (...)	MIN 30%	Σ.Δ.: 0,187 Κάλυψη: 10%	(+)	46%	1%	(+)	+++
4	Προσαρμοσμένη Πρόταση ΕΣΧΑΔΑ (ΜΕΣ)	+++	1) Ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις (και λοιπές συνοδές χρήσεις) 2) Κατοικία	74%	Σ.Δ.: 0,187 Κάλυψη: 10%	+++	72%	1%	+++	+++

Συνεπώς, από τον πίνακα συγκριτικής αξιολόγησης των εναλλακτικών δυνατοτήτων χωρικής ανάπτυξης του Ακινήτου εξάγονται τα εξής συμπεράσματα:

Στην περίπτωση της Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (Κ2) Κατοικίας Επιπέδου Γειτονιάς, προκύπτει πλήρης αλλαγή της χρήσης του ακινήτου από «τουρισμός – αναψυχή» σε «κατοικία», καθώς το ποσοστό της χρήσης του τουρισμού γίνεται 0%. Επιπλέον, το ποσοστό της έκτασης προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος διατηρείται στο θεσμοθετημένο 20% (ΠΔ 1.3.2004).

Στην περίπτωση της πρότασης που κατατέθηκε μέσω του αρχικού ΕΣΧΑΔΑ [Μέγιστη Επέμβαση με χρήση (ΤΑ) Τουρισμού – Αναψυχής – Παραθεριστικής Κατοικίας: Σχέδιο αναφοράς γνωμοδότησης αρ.28/2015 του Ε' Τμήματος του ΣτΕ] σημειώνεται αλλοίωση στον χαρακτήρα / ταυτότητα της περιοχής του Ακινήτου, καθώς τελικά το μέγιστο ποσοστό της κύριας χρήσης του τουρισμού ενδέχεται να συρρικνωθεί στο 30% του συνόλου της μέγιστης επιτρεπόμενης δομήσιμης επιφάνειας. Επιπλέον, ο βαθμός ενσωμάτωσης στο τοπίο της περιοχής εξαιτίας της δυνατότητας διάσπαρτης χωροθέτησης της κατοικίας εντός του ακινήτου κρίνεται εξαιρετικά περιορισμένος. Αντίστοιχα, περιορισμένος κρίνεται και ο βαθμός κοινωνικής ένταξης του ατόμου στο δομημένο και φυσικό περιβάλλον της περιοχής. Ωστόσο, η πρόταση, ακριβώς λόγω της εισαγωγής της παραθεριστικής κατοικίας στο ακίνητο προσδίδει μεγάλη αξία στην επένδυση. Επιπλέον, αυξάνει σημαντικά (από 20% σε 46%) την έκταση των προστατευόμενων περιοχών συμβάλλοντας με αυτόν τον τρόπο στη βιωσιμότητα της ανάπτυξης, με όρους περιβαλλοντικής αειφορίας.

Τέλος, η περίπτωση της νέας πρότασης χωρικής ανάπτυξης (Μεσαία Επέμβαση), κρίνεται ως η πλέον ήπια, υπεύνη, αποδοτική (με όρους οικονομικής βιωσιμότητας) και συνεπώς διατηρήσιμη σε βάθος χρόνου. Η λύση που προτείνεται συνδυάζει ουσιαστικά τα πλεονεκτήματα των παραπάνω προτάσεων και αμβλύνει τα μειονεκτήματά τους. Ειδικότερα, η πρόταση κρίνεται ότι όχι μόνο διατηρεί αλλά ενισχύει τη βασική πολεοδομική λειτουργία του Ακινήτου εμπλουτίζοντάς την, εξυγιαίνει το χώρο και τον αναβαθμίζει ποιοτικά. Μέσω του προκριθέντος σεναρίου ενισχύεται η βασική πολεοδομική λειτουργία του Ακινήτου ως περιοχή τουρισμού – αναψυχής αλλά και αναδεικνύεται η ιστορικότητα του τόπου προσδίδοντας στον χώρο μια ισχυρή ταυτότητα, η οποία απορρέει από το παρελθόν και τη συνδέει με το μέλλον (σύγχρονος σχεδιασμός). Η παρουσία της κατοικίας (όπως αυτή άλλωστε εντάσσεται στις χρήσεις του άρθρου 19 του Ν. 4269/2014, όπως αυτό αντικατέστησε το αρθ. 8 του ΠΔ 23.2.1987) εντάσσεται με όρους υποστηρικτικούς προς την κύρια

χρήση, διατηρώντας ουσιαστικά το ρόλο που είχε ήδη από την αρχή της λειτουργίας των συγκεκριμένων ξενοδοχείων, όπου η λειτουργία τους ήταν άτυπα συνυφασμένη και με την κατοικία.

Να σημειωθεί στο σημείο αυτό ότι ακόμα και για τις περιπτώσεις των «ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ» στις εκτός σχεδίου περιοχές οι διατάξεις του Ν.4002/2011 δίνουν την δυνατότητα πώλησης ή μακροχρόνιας μίσθωσης τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε ποσοστό που δεν υπερβαίνει το 30% της συνολικά δομούμενης επιφανείας του συγκροτήματος (όταν η κάλυψη είναι 0,15 ή 0,20). Σε αντίστοιχη περίπτωση ξενοδοχειακής εγκατάστασης σε εκτός σχεδίου περιοχή, με συνολική δόμηση 56.500m², θα υπήρχε η δυνατότητα πώλησης ή εκμίσθωσης 16.950m² τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών. Εξάγεται το συμπέρασμα από τα προηγούμενα ότι η προτεινόμενη επέμβαση είναι κατά πολύ ευνοϊκότερη ως προς την εισαγωγή της χρήσης της κατοικίας, από οποιοδήποτε ισχύον νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τον Τουρισμό.

Επιπλέον, η δημιουργία δημοφιλών χώρων επιτυγχάνεται στην περίπτωση της πρότασης και μέσω της εξυγίανσης της περιοχής, δεδομένου ότι προτείνεται η κατεδάφιση των εγκαταλελειμμένων και αυθαιρέτων κτισμάτων. Επισημαίνεται, μάλιστα, ότι ένα από τα κτίσματα που προτείνονται για κατεδάφιση είναι έξι (6) ορόφων με εκτεταμένη κάλυψη ενώ οι προτεινόμενες παραθεριστικές κατοικίες μόλις δύο ορόφων συγκριτικά πολύ περιορισμένης κάλυψης. Πιο συγκεκριμένα, το κτίριο του ξενοδοχείου «ΑΦΡΟΔΙΤΗ», όπως έχει ήδη περιγραφεί και σε προηγούμενο κεφαλαίο αποτελείται από έξι ορόφους με κεντρική είσοδο στον 4 όροφο. Η συνολική του κάλυψη είναι 6.764m² και η δόμηση 12.080,15m² με συνολικά κτισμένη επιφάνεια περί των 20.000m². Αν και με την διάσπαση του συνολικού του όγκου και την χρήση φυτεμένων δωματίων επιτυγχάνει σε μεγάλο βαθμό την δημιουργία της ψευδαίσθησης ενός κατά πολύ μικρότερου κτίσματος, δεν παύει να αποτελεί μια εκτεταμένη παρέμβαση στο τοπίο και το ανάγλυφο της περιοχής, με την όψη του να αναπτύσσεται σε μήκος 230m σε απόσταση μέχρι και 5m από την γραμμή αιγιαλού.

Συγκρίνοντας το κτίριο αυτό με μια σειρά διάσπαρτων διώροφων κτιρίων κάλυψης 600,00m² και δόμησης 1.000,00m² έκαστο, με φυτεμένα δώματα, και υποχρεωτική φύτευση ακαλύπτου κατά 75%, εξάγεται το ασφαλές συμπέρασμα μιας κατά πολύ ηπιότερης εκμετάλλευσης, με σαφώς αυξημένη αισθητική αλλά και οικολογική αξία.

Σημαντική είναι και η ενίσχυση της αισθητικής εικόνας του ακινήτου, μιας και απομακρύνονται κτίρια που είναι στο στάδιο της κατάρρευσης και αντικαθίστανται

από κτίρια προοριζόμενα για υψηλής στάθμης κατοικίες, η αισθητική και ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας των οποίων θα είναι σαφώς πιο σύγχρονος, εκλεπτυσμένος και αναβαθμισμένος με τις αρχές της εξοικονόμησης ενέργειας, βιοκλιματικού σχεδιασμού κ.ά.

Όπως προκύπτει από τον πίνακα αξιολόγησης, η δημιουργία (ως μέγιστο) δεκαπέντε (15) παραθεριστικών κατοικιών, δηλαδή μόλις 26% της συνολικής δομήσιμης επιφάνειας του Ακινήτου, εντός των σαφώς προσδιορισμένων «Περιοχών», σε θέσεις που να μην δυσχεραίνουν- παρεμποδίζουν την ελεύθερη πρόσβαση στις ακτές, να ενισχύουν την προσπάθεια δημιουργίας ενιαίου, εκτεταμένου και συνεχούς χώρου πρασίνου και να αναδεικνύουν χώρους αρχαιολογικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος, είναι χαρακτηριστικά που ενισχύουν ευθέως την αισθητική ταυτότητα του χώρου και τον κοινωνικό χαρακτήρα του σχεδιασμού.

Συμπληρωματικά, είναι σκόπιμο να υπογραμμιστεί ότι μετά την προβλεπόμενη απομάκρυνση των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων και την δημιουργία των νέων, η περιοχή που απελευθερώνεται προστίθεται στην υφιστάμενη περιοχή προστασίας, δεν αποτελεί κενό χώρο άνευ περιεχομένου (δυνητικό αποτέλεσμα της «μη-δόμησης»), αλλά προσδιορίζεται μέσα από τη φύτευση που προβλέπεται να υλοποιηθεί, προς την επίτευξη ενός πράσινου χώρου σημαντικής περιβαλλοντικής αξίας. Συνεπώς, η διευρυμένη ζώνη προστασίας που διαμορφώνεται καταλαμβάνει έκταση περίπου 215.747,99m², δηλαδή το 72% του συνόλου της έκτασης του Ακινήτου.

Αναμφίβολα, λοιπόν, όλα τα στοιχεία της λεγόμενης Εναλλακτικής Δυνατότητας Μεσαίας Επέμβασης συνεπάγονται εφαρμογή προτύπου «ΗΠΙΑΣ» Επέμβασης καθώς δεν επιφέρει κρίσιμες αλλαγές στην περιοχή, τόσο λόγω του περιορισμού της δόμησης (σε σχέση με την επιτρεπόμενη σήμερα), όσο και λόγω των μέτρων που λαμβάνει για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Η ανάλυση της Μεσαίας Επέμβασης τεκμηριώνει την άποψη ότι αποτελεί τη βέλτιστη λύση που μπορεί να διασφαλίσει βιώσιμη ανάπτυξη για το Ακίνητο, εξυγιάνοντας και αναδεικνύοντας το ρόλο του υφιστάμενου ξενοδοχείου σε μονάδα παροχής τουριστικών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου διασώζοντας, εμπλουτίζοντας και ισχυροποιώντας τη θέση του στο σύγχρονο ανταγωνιστικό περιβάλλον, με γνώμονα την προστασία, διατήρηση και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της περιοχής.

Με την πρόταση καθορίζεται εκ νέου το τουριστικό προϊόν της περιοχής. Το Ακίνητο

στο σύνολό του δύναται να λειτουργήσει ως δυναμικό και οργανικό σύνολο και να ανταποκριθεί στην εξατομίκευση των αναγκών του σύγχρονου τουρίστα και στην ποιότητα του χώρου (τουριστικού και μη) που επιβάλλει ο σύγχρονος αστικός σχεδιασμός και τουρισμός.

Υπερθεματίζεται, τέλος, το γεγονός ότι εντός της έκτασης του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ», σύμφωνα με την πρόταση ανάπτυξης Μεσαίας Επέμβασης, η ανάπτυξη προτείνεται να επιτευχθεί με όρους ορθολογικής οργάνωσης, δηλαδή εν προκειμένω αυστηρούς όρους δόμησης και προστασίας, όπως τους επιτάσσει ο χαρακτήρας και οι ιδιαιτερότητες της περιοχής (περιορισμένη δόμηση εντός των περιγραμμάτων των περιοχών ανάπτυξης (Π.ΑΝ.), μικρή κάλυψη, χαμηλό ύψος κτιρίων, αυξημένος ελεύθερος χώρος, μεγάλο ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης, αξιοποίηση υφιστάμενων εγκαταστάσεων, επέκταση ζωνών προστασίας) στοχεύοντας στην αναβάθμιση της ποιότητας διαβίωσης – διαμονής του συνόλου των χρηστών του χώρου και συνάμα στην ενίσχυση του χαρακτήρα της περιοχής.

5.7. Συμπεράσματα

Αναντίρρητα, η υιοθέτηση ενός επιστημονικά ολοκληρωμένου χωρικού σχεδιασμού αποτελεί προϋπόθεση για την ορθολογική ανάπτυξη των ανθρώπινων δραστηριοτήτων (όπως είναι ο τουρισμός και η αναψυχή) αλλά και των υποδομών σε αρμονία – ισορροπία με το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον του τόπου. Στο παραπάνω πλαίσιο, ο συγκεκριμένος σχεδιασμός – πρόταση ανάπτυξης μπορεί να υποστηριχθεί ότι προσφέρει την αναγκαία χωρική οργάνωση, με γνώμονα τις σύγχρονες κοινωνικο-οικονομικές εξελίξεις, και την αντίληψη ενός δυναμικού και όχι στατικού χώρου, τον οποίο καταρχήν ερμηνεύει και έπειτα προτείνει προς αξιοποίηση αφού ορίσει τους όρους και προϋποθέσεις προστασίας του.

Η συγκεκριμένη πρόταση γίνεται με βάση τα εξής πολεοδομικά κριτήρια:

- α) Κριτήρια που αφορούν τον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία του Ακινήτου:**
 ο σχεδιασμός ενισχύει τη βασική πολεοδομική λειτουργία του Ακινήτου, τον χωρικό προορισμό της ζώνης, ως περιοχή τουρισμού- αναψυχής, καθώς και η νέα χρήση που προτείνεται (ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ) δεν λειτουργεί ανταγωνιστικά με την κυρίαρχη αλλά την ενδυναμώνει και την ισχυροποιεί. Όπως προκύπτει η δευτερεύουσα χρήση βρίσκεται σε τέτοια αναλογία με την κύρια που σε καμία περίπτωση δεν την ανατρέπει αλλά ενισχύει τον χαρακτήρα της, μέσω του εμπλουτισμού της και της επαναφοράς της στα σύγχρονα

δεδομένα. Επιπλέον, η πρόταση εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του χωρικού σχεδιασμού (Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας/Αττικής κ.λπ.).

β) Κριτήρια που αφορούν την προσαρμογή της στο φυσικό περιβάλλον: η πρόταση του ΕΣΧΑΔΑ προκρίνει τη διατήρηση, ανάδειξη και προστασία του φυσικού περιβάλλοντος στο οποίο το Ακίνητο εντάσσεται. Βασικός τρόπος επίτευξης είναι η δημιουργία μιας διευρυμένης ζώνης προστατευόμενων περιοχών (ενοποίηση και διεύρυνση ζωνών αποκατάστασης φυσικού τοπίου, προστασίας παραλίας, προστασίας αττικής χλωρίδας και πανίδας του αρχικού ΕΣΧΑΔΑ), η οποία απλησιάζει τα 3/4 του συνόλου της έκτασης του Ακινήτου.

γ) Κριτήρια που αφορούν την προσαρμογή της στο πολιτιστικό – ανθρωπογενές περιβάλλον: η πρόταση λαμβάνει υπόψη της και καθορίζεται μέσα από την ύπαρξη των αρχαιολογικών χώρων (Αρχαίος Ναός του Απόλλωνος Ζωστήρος, αρχαιολογικοί χώροι στην περιοχή των «ΚΑΜΠΑΝΩΝ», όπου έχει εντοπιστεί ελληνιστικό κτήριο και προϊστορική εγκατάσταση κ.λπ.) που περιλαμβάνονται εντός των ορίων του Ακινήτου.

Αντιστοίχως, οι όροι και περιορισμοί δόμησης (συντελεστής δόμησης, κάλυψη κ.λπ.) προτείνονται με βάση τα παραπάνω κριτήρια, ούτως ώστε να είναι προσαρμοσμένοι στη φύση/χαρακτήρα της περιοχής και να εξυπηρετούν τη λειτουργικότητά της.

Συνεπώς, η μεταβολή των χρήσεων γης που προτείνεται τεκμηριώνεται μέσα από την συνθετική αξιολόγηση των αρχών και πολεοδομικών κριτηρίων που έχουν τεθεί.

Αποτελεί μια πρόταση ευμενέστερης χωρικής οργάνωσης από την υφιστάμενη:

- για το οικιστικό περιβάλλον,
- για το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον,
- για τους κατοίκους και
- για τους επισκέπτες – τουρίστες,

καθώς προβάλλει την ιδιαιτερότητά της, ενισχύει την ελκυστικότητά της ως τόπο τουρισμού – αναψυχής και αναβαθμίζει τη γενικότερη αισθητική ταυτότητα της περιοχής.

Επίσης, υπογραμμίζεται ότι ο εν λόγω σχεδιασμός αποτελεί μια πρόταση ανάκτησης των δασών και των αρχαιολογικών χώρων ώστε να λειτουργήσουν μαζί με την τουριστική ανάπτυξη ως ένα αδιαίρετο και ενιαίο σύνολο που μπορεί να προσφέρει

στον επισκέπτη – τουρίστα την εμπειρία που πλέον ολοένα και περισσότερο διαπιστώνεται ότι αναζητά στον προορισμό και στον κάτοικο την καλυτέρευση των όρων διαβίωσής του (περισσότερος ελεύθερος - αδόμητος χώρος, άμεση επαφή με τη φύση και τη θάλασσα, απρόσκοπτη ελεύθερη πρόσβαση στην ακτή κ.λπ.).

Εν κατακλείδι, η πρόταση ουσιαστικά υποστηρίζει τη μετάβαση από το πρότυπο του συμβατικού μαζικού τουρισμού διακοπών που επιβαρύνει το περιβάλλον και τις υποδομές και γενικότερα επιφέρει επιπτώσεις σημαντικής εμβέλειας, καθώς και δυσκολίες αναίρεσης αυτών των αλλαγών που προκαλούνται, στο πρότυπο του σύγχρονου αειφόρου τουρισμού, που σέβεται το περιβάλλον και τον πολιτισμό του τόπου, καθιστά τον τουρίστα υπεύθυνο και προσφέρει στον τουρίστα – επισκέπτη την εμπειρία και όχι απλώς μια κατανάλωση. Ένα τέτοιο πρότυπο χωρικής ανάπτυξης που προτείνεται από το ΕΣΧΑΔΑ αποτελεί μια κατά το δυνατόν ανθεκτική και βιώσιμη μακροπρόθεσμα στρατηγική ανάπτυξης για τον την περιοχή της Χερσονήσου του Καβουρίου αλλά και το σύνολο της Αττικής και της Χώρας.

6. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Στο κεφάλαιο αυτό επιχειρείται αναλυτική καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης του περιβάλλοντος και δίνονται πληροφορίες για τα σχετικά στοιχεία της τρέχουσας κατάστασης του περιβάλλοντος στην περιοχή μελέτης, τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά των περιοχών που ενδέχεται να επηρεασθούν σημαντικά εντός της άμεσης και της ευρύτερης περιοχής μελέτης, τα τυχόν υφιστάμενα περιβαλλοντικά προβλήματα ορισμένων περιοχών, κυρίως εάν πρόκειται για περιοχές ιδιαίτερης περιβαλλοντικής σημασίας, όπως εκείνες που περιλαμβάνονται στο εθνικό σκέλος του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου Natura 2000.

Ως **γεωγραφικό πεδίο εφαρμογής** του ΕΣΧΑΔΑ, ορίζεται η έκταση που καταλαμβάνει το ξενοδοχειακό συγκρότημα του Αστέρα Βουλιαγμένης ενώ ως άμεσα επηρεαζόμενη και επηρεάζουσα **περιοχή μελέτης** θεωρείται η περιοχή της χερσονήσου «Μικρό Καβούρι», της Δημοτικής Ενότητας Βουλιαγμένης, 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.

Ως **ευρύτερη περιοχή μελέτης** θεωρείται η περιοχή του οικείου ΟΤΑ του ακινήτου, δηλαδή η Δημοτική Ενότητα Βουλιαγμένης.

Κατά το παρόν κεφάλαιο εξετάζεται τόσο η άμεση όσο και η ευρύτερη περιοχή μελέτης, δίδοντας έμφαση κατά περίπτωση στο σύνολο της χερσονήσου «Μικρό Καβούρι».

Η περιγραφή της υφιστάμενης κατάστασης περιβάλλοντος θα διερευνηθεί βάσει των αβιοτικών χαρακτηριστικών αυτού όπως είναι τα μορφολογικά, εδαφικά, κλιματικά στοιχεία αυτού κ.ά., των βιοτικών χαρακτηριστικών που σχετίζονται με το δυναμικά εξελισσόμενο φυσικό περιβάλλον και των ανθρωπογενών στοιχείων αυτού.

Α. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

6.1. Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα – Πανίδα

6.1.1. Φυτοκοινωνιολογική κατάταξη περιοχής μελέτης–Βλάστηση

Η Ευρώπη διασχίζεται από πολλές φυσιογνωμικά, οικολογικά και χλωριδικά σαφώς διακρινόμενες ζώνες βλάστησης που μπορούν, σύμφωνα με την έννοια του Braun – Blanquet, να χαρακτηριστούν ως τάξεις. Οι επιφάνειες που καταλαμβάνονται από τις διάφορες τάξεις αντιστοιχούν σε μια ζώνη βλάστησης που υποδιαιρείται με τη βοήθεια των συνδέσμων (συνενώσεων) σε αυξητικούς χώρους. Οι αυξητικοί αυτοί χώροι υποδιαιρούνται με τη σειρά τους με τη βοήθεια συγγενών ή ομολόγων φυτοκοινωνιών σε δευτερεύοντες αυξητικούς χώρους. Οι παράγοντες που επηρέασαν και επηρεάζουν τη βλάστηση της χώρας μας είναι: α) η χλωρίδα, β) το κλίμα, γ) η ορειογραφική διαμόρφωση, δ) η γεωλογική – πετρογραφική σύνθεση και ε) η ιστορία.

Με την επίδραση των παραγόντων αυτών, διαμορφώνονται στον Ελλαδικό χώρο πέντε (5) κυρίως ζώνες βλάστησης που διακρίνονται χλωριδικά, οικολογικά, φυσιογνωμικά και ιστορικά. Η διάκριση των ζωνών φυσικής βλάστησης της Ελλάδας γίνεται κατά τον Σ. Ντάφη, ο οποίος χρησιμοποιεί τις ανώτερες φυτοκοινωνικές ομάδες του συστήματος ταξινόμησης Braun-Blanquet (τάξη, σύνδεσμος, φυτοκοινωνία) και την κατά Horvat ταξινόμηση της βλάστησης της Νοτιοανατολικής Ευρώπης. Οι πέντε (5) κύριες ζώνες βλάστησης είναι οι εξής:

- Ευμεσογειακή ζώνη βλάστησης (*Quercetalia ilicis*)– Παραλιακή, λοφώδης και υποορεινή περιοχή),
- Παραμεσογειακή ζώνη βλάστησης (*Quercetalia pubescentis*)– Λοφώδης, υποορεινή),
- Ζώνη δασών οξιάς – ελάτης και ορεινών παραμεσόγειων κωνοφόρων (*Fagetalia*) – Ορεινή, υπαλπική,
- Ζώνη ψυχρόβιων κωνοφόρων (*Vaccinio – Picetalia*) – Ορεινή, υπαλπική,
- Εξωδασική ζώνη υψηλών ορέων (*Astragalo – Acantholimonetalia*).

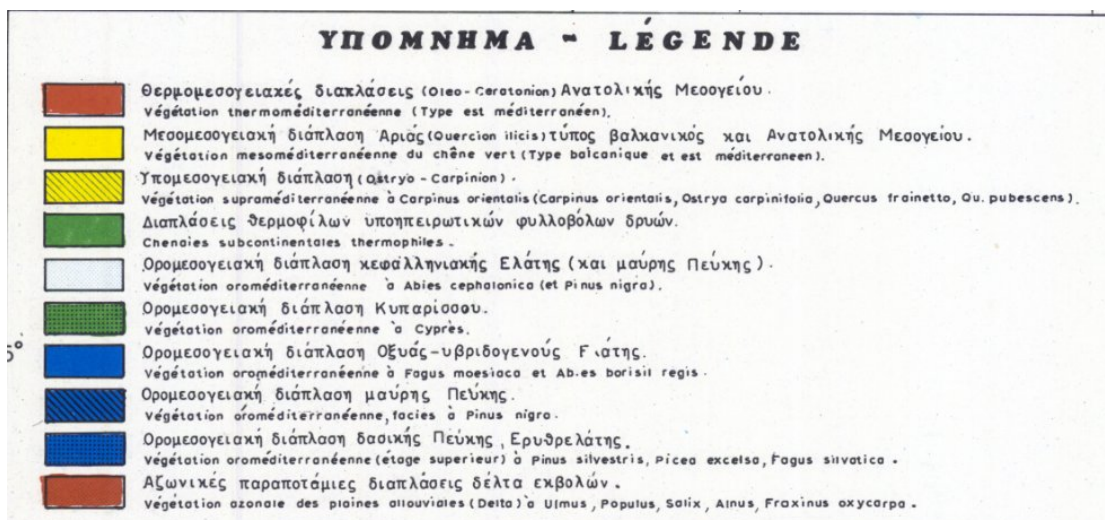
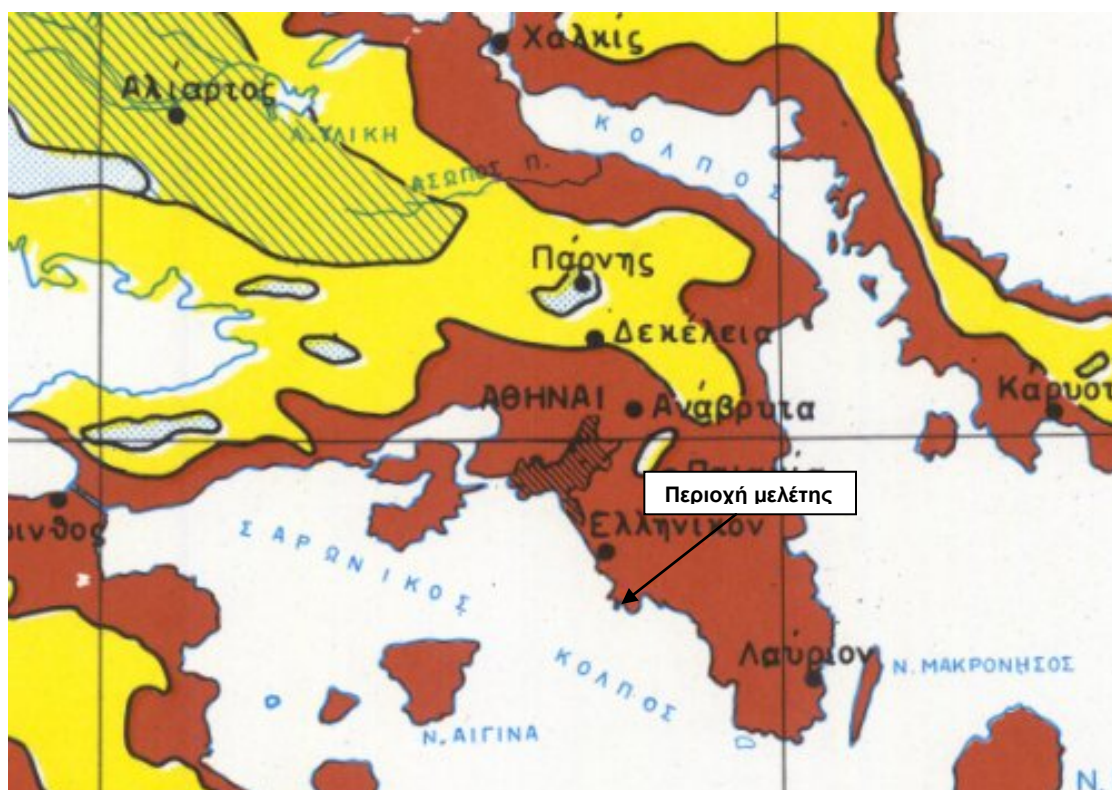
Σύμφωνα με τον φυτοκοινωνιολογικό χάρτη της Ελλάδας (κατά Ν. Αθανασιάδη), η ευρύτερη περιοχή μελέτης κατατάσσεται στην Ευμεσογειακή Ζώνη Βλάστησης - *Quercetalia ilicis*(παραλιακή, λοφώδης και υποορεινή περιοχή), η οποία εξαπλώνεται

σχεδόν σε όλα τα παράλια της χώρας και ειδικά στην Νότιο Ελλάδα εκτείνεται σε αρκετά μεγάλο βάθος μέσα στις χερσαίες επιφάνειες (ηπειρωτικές και μη). Η ζώνη αυτή εμφανίζεται ως μια περισσότερο ή λιγότερο συνεχής λωρίδα κατά μήκος των ακτών της Δυτικής, Νοτιοανατολικής και Ανατολικής Ελλάδας (μέχρι Ολύμπου), στα νησιά του Ιονίου και Αιγαίου πελάγους, στα πόδια, στο νότιο τμήμα και τις ανατολικές ακτές της Χαλκιδικής και κατά νησίδες στις ακτές της Μακεδονίας και Θράκης. Η υποζώνη κατάταξής της είναι η *Oleo - Ceratonion* της Ανατολικής Μεσογείου. Το κλίμα της υποζώνης αυτής χαρακτηρίζεται από ανοιξιότικες και φθινοπωρινές βροχοπτώσεις, που κυμαίνονται μεταξύ 250-550 χιλ/ετησίως και από μεγάλης διάρκειας ξηρή περίοδο. Η υποζώνη *Oleo - Ceratonion* διακρίνεται σε δύο αυξητικούς χώρους: στον κατώτερο θερμότερο (*Oleo-Ceratonietum*) και στο σχετικά ψυχρότερο (*Oleo-lentiscetum*).

Η περιοχή εφαρμογής του σχεδίου αλλά και το σύνολο της ευρύτερης περιοχής ανήκει στον αυξητικό χώρο *Oleo-lentiscetum*, ο οποίος παρουσιάζει τη μεγαλύτερη εξάπλωση στην ΝΑ και Α. Πελοπόννησο, Αττική, Α. Ελλάδα μέχρι το Πήλιο και στα πόδια της Χαλκιδικής.

Τα χαρακτηριστικότερα είδη δένδρων που παρουσιάζονται, είναι: Κυπαρίσσι, Πεύκο, Σφενδάμι, Ευκάλυπτος, Ελιά, Ακακία Κων/πόλεως, Πλάτανος, Λεύκα, Ροβίνια και Κουτσουπιά.

Επίσης, σύμφωνα με την ταξινόμηση του **Χάρτη Βλάστησης της Ελλάδος**, του Τομέα Δασικής Σταθμολογίας του Ιδρύματος Δασικών Ερευνών του Υπουργείου Γεωργίας, η περιοχή μελέτης ανήκει στις Θερμομεσογειακές διαπλάσεις (*Oleo - Ceratonion*) Ανατολικής Μεσογείου (βλ. ακόλουθη Εικόνα).



Χάρτης 6.1.1-1: Χάρτης Βλάστησης άμεσης και ευρύτερης περιοχής μελέτης (Υπουργείο Γεωργίας, Ίδρυμα Δασικών Ερευνών Αθηνών, Τομέας Δασικής Σταθμολογίας – Μαυρομάτης)

6.1.2. Τύποι Οικοτόπων – Χλωρίδα

Κατόπιν της γενικότερης φυτοκοινωνιολογικής κατάταξης της άμεσης και ευρύτερης περιοχής, κρίνεται σκόπιμο να περιγραφεί αναλυτικότερα η χλωρίδα της άμεσης περιοχής εφαρμογής του σχεδίου και να δοθεί μια συνοπτική περιγραφή των τύπων οικοτόπων που απαντώνται στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.

Η άμεση περιοχή του έργου, στο τμήμα του εν λειτουργία ξενοδοχειακού συγκροτήματος «Αστέρα Βουλιαγμένης», χαρακτηρίζεται από εκτεταμένη φυτοκάλυψη, κυρίως από άτομα Χαλεπίου Πεύκης, του οποίου η φύτευση έλαβε χώρα κατά προσέγγιση το 1970. Στο υπόλοιπο τμήμα του ακινήτου, δηλαδή στο Νότιο και Νοτιοδυτικό τμήμα της χερσονήσου, η βλάστηση είναι αισθητά πιο αραιή, χαμηλή και παρουσιάζει περιορισμένη βιοποικιλότητα.

Η Χαλέπιος πεύκη ανήκει στην ευμεσογειακή ζώνη βλάστησης στην οποία υπάγεται και η υπό μελέτη περιοχή, όπως προαναφέρθηκε. Είναι φωτόφιλο, λιτοδίαιτο είδος και το θερμοβιότερο παραμεσογειακό κωνοφόρο με μεγάλη ικανότητα αντοχής στις υψηλές θερμοκρασίες. Εμφανίζει μεγάλη προσαρμοστική ικανότητα και αναπτύσσεται σε εδάφη διαφορετικής προέλευσης ακόμη και σε αυτά που είναι άγονα, ξηρά και αβαθή. Ειδικότερα στην περιοχή μελέτης, όπως συμπεραίνουμε από άτομα Χαλεπίου πεύκης μεγάλης ηλικίας που διασώθηκαν από τις πυρκαγιές αλλά και από τις διασωθείσες συστάδες κατά μήκος του σχεδίου πόλης της Βουλιαγμένης, πως η Χαλέπιος πεύκη πρέπει να σχημάτιζε -πριν τις πυρκαγιές- αμιγείς συστάδες με υπόροφο *Olea europaea* var. *sylvestris* (αγριελιά), *Pistacia lentiscus* (σχίνο), *Erica manipuliflora* (ρείκι), *Myrtus communis* (μυρτιά), *Quercus coccifera* (πουρνάρι) κ.λπ.

Οι συστάδες της χαλεπίου πεύκης κατά μήκος του σχεδίου πόλης έχουν πολύ καλή ανάπτυξη ενώ αντίθετα στις περιοχές όπου οι συνθήκες δεν είναι τόσο ευνοϊκές, η Χαλέπιος πεύκη εμφανίζεται με θαμνώδη μορφή (αποσκελετωμένα εδάφη).

Η χερσόνησος χαρακτηρίζεται από το πράσινό της, ιδιαίτερα από τον πολυπληθή πευκότοπο που δίνει στο χώρο την αίσθηση του πευκοδάσους. Περιφερειακά των κτιρίων του συγκροτήματος του «Αστέρα Βουλιαγμένης», υπάρχουν διάφορα μίγματα χλοοτάπητα, ενώ σε μεμονωμένα σημεία, εντοπίζονται μερικά είδη φυτών τροπικού χαρακτήρα τα οποία έχουν ιδιαίτερα καλλωπιστικό χαρακτήρα και συμφωνούν με το υπόλοιπο περιβάλλον.

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης τώρα, η φυσική βλάστηση εμφανίζεται κατά μήκος των βασικών οδικών αρτηριών σε νησίδες και σε περιθώρια πεζοδρομίων ή χώρων πρασίνου (πλατείες - πεζόδρομοι) με την μορφή μεμονωμένων ή συστοιχίες καλλωπιστικών ειδών (δένδρων και θάμνων). Έχουν γίνει τρεις προσπάθειες αναδάσωσης με μεγάλο αριθμό φυτών και ειδών. Εκείνο που θα μπορούσε να παρατηρηθεί γενικά, είναι ότι θα έπρεπε να γίνει ορθότερη επιλογή των ειδών και των μικροπεριβάλλοντων στα οποία θα φυτευτεί κάθε είδος ώστε να δημιουργείται

αναδάσωση με είδη της συγκεκριμένης φυτοκοινωνιολογικής διάπλασης και των συγκεκριμένων κλιματεδαφικών συνθηκών αποφεύγοντας τα ξενικά είδη.

Οι οικοτόποι που καταγράφηκαν στην **ευρύτερη** περιοχή μελέτης είναι:

Πίνακας 6.1.2-1: Τύποι Οικοτόπων ευρύτερης περιοχής μελέτης

Κωδικός	Περιγραφή Οικοτόπου
5212	Υψηλοί θαμνώνες με <i>Juniperus phoenicea</i>
5332	Διάσπαρτοι υποβαθμισμένοι πουρναρότοποι (<i>garrigues</i>)
5420	Φρύγανα από <i>Sarcopoterium spinosum</i>
8310	Σπήλαια των οποίων δεν γίνεται τουριστική εκμετάλλευση
8330	Θαλάσσια σπήλαια εξολοκλήρου ή κατά το ήμισυ κάτω από την επιφάνεια της θάλασσας
9540	Μεσογειακά πευκοδάση με ενδημικά είδη πεύκων της Μεσογείου

6.1.3. Πανίδα

Στην **άμεση** περιοχή επιρροής του έργου, η πανίδα δεν είναι αξιόλογη. Τα είδη πουλιών και θηλαστικών που απαντώνται σε αστικούς χώρους είναι προσαρμοσμένα στο αστικό περιβάλλον και αναζητούν καταφύγιο και τροφή στους διαμορφωμένους χώρους πράσινου και τους κήπους των κτιρίων. Πρόκειται για είδη που μετακινούνται εύκολα, αντέχουν στην ανθρώπινη παρουσία και την όχληση και δεν έχουν εξειδικευμένες απαιτήσεις σε βιοτόπους.

Τα πτηνά έχουν ως ένα βαθμό τη δυνατότητα να μην επηρεάζονται πολύ από τις επιπτώσεις της αστικοποίησης καθώς μπορούν να μετακινούνται εύκολα, πετώντας από την μία περιοχή στην άλλη. Τα ήμερα περιστέρια, τα χελιδόνια και ο σπουργίτης μαζί με τις δεκαοκτούρες είναι τα πιο καλά προσαρμοσμένα σε ανθρώπινα περιβάλλοντα πτηνά, που φωλιάζουν συχνότερα στην περιοχή, εκμεταλλευόμενα την διαθέσιμη τροφή και την απουσία των θηρευτών τους. Άλλα είδη που έχουν προσαρμοσθεί στη ζωή της πόλης και απαντώνται σε περιοχές με βλάστηση της περιοχής, είναι ο κότσυφας και οι σπίνιοι.

Σε ότι αφορά τα θηλαστικά, στην ευρύτερη περιοχή, το παράλιο τμήμα, αν και είναι βραχώδες, συγκεντρώνει αρκετό κόσμο το καλοκαίρι. Η παραλιακή οδός αποτελεί ένα σημαντικό φράγμα για τα περισσότερα είδη. Για τους παραπάνω λόγους τα περισσότερα θηλαστικά που συναντάμε είναι τα γνωστά ανθρωπόφιλα είδη. Εξαιτίας της έντονης παρουσίας του ανθρώπου στην περιοχή, οι πληθυσμοί των θηλαστικών δεν αναμένονται ιδιαίτερα υψηλοί με την εξαίρεση των τρωκτικών.

6.2. Περιοχές προστασίας του περιβάλλοντος

Στην ενότητα αυτή εξετάζεται η ύπαρξη ειδικών φυσικών περιοχών, στην άμεσα επηρεαζόμενη (χερσόνησος «Μικρό Καβούρι») και ευρύτερη (Δ.Ε. Βουλιαγμένης) περιοχή επιρροής του έργου, οι οποίες προστατεύονται σε εθνικό ή διεθνές επίπεδο και συγκεκριμένα δύναται να είναι οι ακόλουθες:

A) Περιοχές του Δικτύου Natura 2000

Το Δίκτυο Natura 2000 αποτελεί ένα Ευρωπαϊκό Οικολογικό Δίκτυο περιοχών, οι οποίες φιλοξενούν φυσικούς τύπους οικοτόπων και οικοτόπους ειδών που είναι σημαντικοί σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Αποτελείται από δύο κατηγορίες περιοχών: α) τις «Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ)» (Special Protection Areas - SPA) για την Ορνιθοπανίδα, όπως ορίζονται στην Οδηγία 79/409/ΕΚ [εναρμονίστηκε στο ελληνικό Δίκαιο με τις Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις 414985/29.11.85 (ΦΕΚ 757/Β/18.12.85), 366599/16.12.96 (ΦΕΚ 1188/Β/31.12.96), 294283/23.12.97 (ΦΕΚ 68/Β/4.2.98)], και β) τους «Τόπους Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ)» (Sites of Community Importance - SCI) όπως ορίζονται στην Οδηγία 92/43/ΕΟΚ [εναρμονίστηκε στο ελληνικό Δίκαιο με την Κοινή Υπουργική Απόφαση 33318/3028/11.12.98 (ΦΕΚ 1289/Β/28.12.98)]. Το δίκτυο Natura 2000 στην Ελλάδα απαρτίζεται σήμερα από 241 Τόπους Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ) και 202 Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ). Ο Κατάλογος των Ζωνών Ειδικής Προστασίας δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 1495/6.9.2010 ως παράρτημα στη νέα ενσωμάτωση της Οδηγίας 79/409/ΕΟΚ (η οποία κωδικοποιήθηκε με την Οδηγία 2009/147/ΕΚ).

Μετά την οριστικοποίηση του καταλόγου των ΤΚΣ που περιλαμβάνεται στο παράρτημα Ι της απόφασης 2006/613/ΕΚ της Επιτροπής (L 259), τα Κράτη Μέλη υποχρεώθηκαν να κηρύξουν τις περιοχές αυτές ως «Ειδικές Ζώνες Διατήρησης (ΕΖΔ)» (Special Areas of Conservation – SAC), ώστε να καθορίσουν τις προτεραιότητες για την διατήρηση σε ικανοποιητική κατάσταση των τύπων οικοτόπων και ειδών κοινοτικού ενδιαφέροντος εντός αυτών. Στην Ελλάδα, ο χαρακτηρισμός των ΕΖΔ έγινε με το Ν.3937/2011 «Περί βιοποικιλότητας» (ΦΕΚ 60/Α/31.3.2011).

B) Υγρότοποι της Σύμβασης Ramsar

Η Σύμβαση Ramsar είναι Διεθνής Συμφωνία που υπογράφηκε στην πόλη Ραμσάϊρ του Ιράν το 1971, άλλως γνωστή και ως «Συμφωνία επί των Διεθνούς ενδιαφέροντος Υγροτόπων», η οποία τέθηκε σε ισχύ με το Ν.Δ. 191/1974 (ΦΕΚ 350/Α/1974) και τροποποιήθηκε με τον Ν. 1950/1991 (ΦΕΚ 84/Α/31.5.1991) και στην οποία έχουν

περιληφθεί 11 υγράτοποι της χώρας (λίμνες Βόλβης - Λαγκαδά, Αμβρακικός, Μεσολόγγι - Αιτωλικό, λίμνες Πρέσπες, λίμνη Μητρικού, λίμνη Βιστωνίδας - Πόρτο Λάγος, δέλτα Έβρου, δέλτα Αλιάκμονα - Λουδία - Αξιού, λίμνη Κερκίνη, δέλτα Νέστου, Κοτύχι - Στροφυλιά), 2 θαλάσσια πάρκα (Β. Σποράδων, Λαγανά Ζακύνθου), 1 εθνικός δρυμός (Πίνδος), και 1 καταφύγιο θηραμάτων (δάσος Δαδιάς).

Γ) Περιοχές που είναι χαρακτηρισμένες και ενταγμένες σε κάποιο καθεστώς προστασίας σύμφωνα με τον Ν. 1650/86 και Ν. 3937/2011

Ο Ν. 1650/86 «Για την προστασία του περιβάλλοντος», αποτελεί το νόμο πλαίσιο και για τα ζητήματα προστασίας - διατήρησης της φύσης. Περιλαμβάνει τις διαδικασίες και τα μέσα θεσμοθέτησης, την κατηγοριοποίηση των προστατευόμενων περιοχών, καθώς και τις διαδικασίες λήψης αποφάσεων για τη θεσμοθέτηση τους. Οι περιοχές προστασίας κατηγοριοποιούνται, με βάση τα κριτήρια του άρθρου 19 του Ν. 1650/86, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 8 του Ν. 3851/2010 και αντικαταστάθηκε από το άρθρο 5 του Ν. 3937/2011 «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» ως εξής: α) Περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης, β) Περιοχές προστασίας της φύσης, γ) Φυσικά πάρκα και ειδικότερα: ως εθνικά ή περιφερειακά πάρκα, δ) Περιοχές προστασίας οικοτόπων και ειδών και ειδικότερα ως: ειδικές ζώνες διατήρησης (ΕΖΔ), ζώνες ειδικής προστασίας (ΖΕΠ), ή καταφύγια άγριας ζωής ή συνδυασμός αυτών και ε) Προστατευόμενα τοπία και στοιχεία του τοπίου ή προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί.

Δ) Πυρήνες Εθνικών Δρυμών, Διατηρητέα Μνημεία της Φύσης, Αισθητικά Δάση (Ν. 996/1971)

Οι Εθνικοί Δρυμοί περιλαμβάνουν εκτάσεις, στις περισσότερες από τις οποίες κυριαρχεί ο δασικός χαρακτήρας, με ιδιαίτερο οικολογικό και επιστημονικό ενδιαφέρον. Έχουν κηρυχθεί 10 Εθνικοί Δρυμοί βάσει του Ν. 996/1971 που αποτελεί μέρος του Ν. 86/1969 «Περί Δασικού Κώδικα».

Τα Αισθητικά Δάση έχουν θεσμοθετηθεί βάσει της δασικής νομοθεσίας και περιλαμβάνουν δασικά τοπία με ιδιαίτερο αισθητικό και οικολογικό ενδιαφέρον, που έχουν σκοπό εκτός από την προστασία της φύσης να δώσουν την ευκαιρία στο κοινό να γνωρίσει και να απολαύσει το φυσικό περιβάλλον με διάφορες δραστηριότητες αναψυχής. Ως Αισθητικά Δάση έχουν χαρακτηριστεί 19 περιοχές.

Στα Διατηρητέα Μνημεία της Φύσης περιλαμβάνονται μεμονωμένα δένδρα ή συστάδες δένδρων με ιδιαίτερη βοτανική, οικολογική, αισθητική ή ιστορική και πολιτισμική αξία. Στην ίδια κατηγορία ανήκουν επίσης εκτάσεις με σπουδαίο

οικολογικό, παλαιοντολογικό, γεωμορφολογικό ή άλλο ενδιαφέρον. Έχουν κηρυχθεί συνολικά 51 Διατηρητέα Μνημεία της Φύσης βάσει του δασικού κώδικα.

Στην περιοχή άμεσης επιρροής του έργου (χερσόνησος «Μικρό Καβούρι») δεν απαντώνται περιοχές που να προστατεύονται με κάποιο ειδικό καθεστώς.

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, της Δ.Ε. Βουλιαγμένης, απαντώνται τμήματα δύο περιοχών Natura 2000 (βλ. ακόλουθη εικόνα), η περιγραφή των οποίων παρατίθεται ακολούθως:



Χάρτης 6.2-1: Χάρτης προστατευόμενων περιοχών Natura στην ευρύτερη περιοχή μελέτης

1. Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ) «GR3000006- ΥΜΗΤΤΟΣ - ΑΙΣΘΗΤΙΚΟ ΔΑΣΟΣ ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗΣ - ΛΙΜΝΗ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ»

Η περιοχή εντοπίζεται σε απόσταση περί των επτακοσίων μέτρων (700 μ.) από την περιοχή μελέτης.

Κωδικός Περιοχής: GR3000006	Συνολική Περίμετρος (km): 54,4
Γεωγραφικό Μήκος: 23ο 86'	Γεωγραφικό Πλάτος: 37ο 98'
Διοικητική Περιφέρεια: Αττικής	Νομός: Αττικής
Μέσο Υψόμετρο (m): 1025,0	Έκταση (ha): 8819,21

Περιγραφή:

Το όρος Υμηττός υψώνεται στην άκρη του ανατολικού τμήματος του λεκανοπεδίου της Αθήνας ανάμεσα στο πολεοδομικό συγκρότημα Αθήνας, στο βουνό Πεντέλη, στην πεδιάδα των Μεσογείων και στο Σαρωνικό κόλπο. Η υψηλότερη κορυφή του φτάνει τα 1026 μ, ενώ διακρίνεται για τη μεγάλη ποικιλία χλωρίδας και πανίδας που το καθιστούν ένα σημαντικό βιότοπο της Αττικής. Το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής αποτελείται από βραχώδεις πλαγιές με φρύγανα και άλλους θαμνώνες. Το δυτικό τμήμα της περιοχής αποτελεί φυτεία *Pinus*, που αναγεννιέται πλέον με φυσικό τρόπο. Η σημαντικότητα του Όρος από οικολογικής άποψης, έγκειται στο γεγονός ότι είναι μέρος φωλεοποίησης για τα αρπακτικά πουλιά, όπως η Αετογερακίνα (*Buteo rufinus*), ο Πετρίτης (*Falco peregrinus*), και ο Φιδαετός (*Circaetus gallicus*). Τέλος, είναι τόπος αναπαραγωγής πτηνών, όπως ο Κοκκινοτσιροβάκος (*Sylvia cantillans*), ο Δενδροτσιροβάκος (*Sylvia crassirostris*) και η Ασπροκώλα (*Oenanthe hispanica*), λόγω της ύπαρξης θαμνώδους και φρυγανικής βλάστησης. Λόγω της οικολογικής αξίας της, η περιοχή υπόκειται σε καθεστώς προστασίας βάσει της κοινοτικής οδηγίας 92/43/ΕΟΚ και έχει ενταχθεί στο δίκτυο Natura 2000 ως «Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ)» (Special Areas of Conservation – SAC).

Η λίμνη της Βουλιαγμένης η οποία περιλαμβάνεται στην ευρύτερη προστατευόμενη περιοχή «GR3000006- ΥΜΗΤΤΟΣ - ΑΙΣΘΗΤΙΚΟ ΔΑΣΟΣ ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗΣ - ΛΙΜΝΗ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ», αποτελεί ένα από τα πιο εντυπωσιακά αξιοθέατα στην περιοχή της Αττικής και βρίσκεται σε απόσταση 25 χλμ. από το κέντρο της Αθήνας και 2 χλμ. από την περιοχή εφαρμογής. Εντοπίζεται στην εσωτερική πλευρά της παραλιακής

λεωφόρου, σε απόσταση 50 μέτρων από τη θάλασσα του Σαρωνικού και μακριά από τον αστικό ιστό.

Λόγω του φυσικού κάλλους του τοπίου και της σύνθεσης του νερού, η λίμνη αποτελεί ένα σημείο υπερτοπικής σημασίας, όχι μόνο για τους κατοίκους της Αθήνας, αλλά και ολόκληρης της Ελλάδας. Έχει χαρακτηριστεί **διατηρητέο μνημείο της φύσης** βάσει του υπ' αριθ. 51/Δ/2003 ΦΕΚ αλλά και προστατευόμενος υγρότοπος, ενώ έχει συμπεριληφθεί στον Εθνικό κατάλογο «NATURA 2000». Προστατεύεται επίσης από τη Διεθνή σύμβαση «RAMSAR» χωρίς ωστόσο να αποτελεί υγρότοπο της Σύμβασης.

Η κλειστή λεκάνη της λίμνης έχει ελλειψοειδές σχήμα, με τον μεγάλο άξονα να έχει μήκος 260 μέτρα και τον μικρό 145 μέτρα, ενώ το βάθος της δεν ξεπερνά τα 90 μέτρα. Δεν είχε πάντα τη σημερινή της μορφή, αλλά αυτή προέκυψε από την καθίζηση της οροφής υπόγειου σπηλαίου, που έγινε κατά τα χριστιανικά χρόνια. Από την λίμνη, που δημιουργήθηκε με τον τρόπο αυτό, πήρε το όνομα της και ολόκληρη η περιοχή της Βουλιαγμένης.

Πανίδα:

- Αξιόλογα θηλαστικά:

Επιστημονική Ονομασία	Ελληνική Ονομασία
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Νανονυχτερίδα
<i>Rhinolophus blasii</i>	Ρινόλοφος του Μπλάζιους
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Μικρορινόλοφος

- Αξιόλογα Αμφίβια/Ερπετά:

Επιστημονική Ονομασία	Ελληνική Ονομασία
<i>Bufo viridis viridis</i>	Πρασινόφρυνος
<i>Chalcides ocellatus ocellatus</i>	Λιακόνη
<i>Coluber najadum dahlia</i>	Σαΐτα του Νταλ
<i>Elaphe situla</i>	Σπιτόφιδο
<i>Lacerta viridis meridionalis</i>	Πρασινόσαυρα
<i>Malpolon monspessulanus insignitus</i>	Σαπίτης
<i>Natrix natrix persa</i>	Ντρόφιδο το Περσικό
<i>Testudo hermanni hermanni</i>	Ονυχοχελώνα
<i>Testudo marginata</i>	Κρασπεδωτή χελώνα
<i>Vipera ammodytes meridionalis</i>	Οχιά

- Αξιόλογα Ασπόνδυλα:

Επιστημονική Ονομασία	Ελληνική Ονομασία
<i>Papilio alexanor</i>	Παπίλιο ο Αλεξάνωρ

Χλωρίδα:

Επιστημονική Ονομασία	Ελληνική Ονομασία
<i>Anthemis cretica cretica</i>	
<i>Atraphaxis billardieri</i>	
<i>Biarum sprunerii</i>	
<i>Bolanthus graecus</i>	
<i>Campanula celsii carystea</i>	
<i>Campanula drabifolia</i>	Καμπανούλα η δραβόφυλλη
<i>Centaurea attica pentelica</i>	
<i>Centaurea raphanina mixta</i>	
<i>Cerastium candidissimum</i>	
<i>Chondrilla ramosissima</i>	
<i>Crocus laevigatus</i>	
<i>Fritillaria graeca</i>	
<i>Fritillaria obliqua</i>	
<i>Helianthemum hymettium</i>	Ηλιάνθεμο του Υμηττού
<i>Inula candida limonella</i>	
<i>Linum leucanthum</i>	
<i>Onobrychis ebenoides</i>	
<i>Scabiosa hymettia</i>	Σκαμπιόζα του Υμηττού
<i>Scorzonera crocifolia</i>	
<i>Silene spinescens</i>	

2. Ζώνη Ειδικής Προστασίας ΖΕΠ-«GR3000015- ΟΡΟΣ ΥΜΗΤΤΟΣ»

Η περιοχή εντοπίζεται σε απόσταση περί των τεσσάρων χιλιομέτρων (4 χλμ.) από τα όρια της άμεσης περιοχής μελέτης.

Κωδικός Περιοχής: GR3000015	Συνολική Περίμετρος (km): 45,9
Γεωγραφικό Μήκος: 23ο 86'	Γεωγραφικό Πλάτος: 37ο 84'
Διοικητική Περιφέρεια: Αττικής	Νομός: Αττικής
Μέσο Υψόμετρο (m): 1023,0	Έκταση (ha): 8319,47

Περιγραφή:

Ο Υμηττός έχει εξαιρετική οικολογική σημασία. Η οικολογική του σημασία δεν έγκειται μόνο στην πολύ αξιόλογη βιοποικιλότητα που φιλοξενεί, ειδικά όσον αφορά τη χλωρίδα και την орnιθοπανίδα, αλλά και στην κεντρική θέση του όρους με όλες τις κρίσιμης σημασίας οικολογικές υπηρεσίες που προσφέρει, στην Αττική. Υπόκειται σε καθεστώς προστασίας με το Π.Δ. 31.8/20.10.1978. Τμήματά του διέπονται επίσης και από άλλα καθεστώτα προστασίας: Αισθητικό Δάσος Καισαριανής (Π.Δ. 91/22.1.1974 (ΦΕΚ 31/Α'/6.2.1974)), Καταφύγιο Άγριας Ζωής (Υ.Α. 38070/19772/6.5.1976 (ΦΕΚ

683/Β'/24.5.1976) και Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (Υ.Α. 25638/1968 (ΦΕΚ Β/669/30.11.1968)). Λόγω της αξίας των δασικών οικοτόπων, η περιοχή υπόκειται σε καθεστώς προστασίας βάσει της κοινοτικής Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ και έχει ενταχθεί στο δίκτυο Natura 2000, υπό τις προστατευτικές διατάξεις και της κοινοτικής Οδηγίας 79/409/ΕΟΚ για τα άγρια πουλιά, χαρακτηριζόμενο ως Ζώνη Ειδικής Προστασίας. Επιπλέον, πολλά από τα είδη που απαντώνται στον Υμηττό προστατεύονται από το ευρωπαϊκό και διεθνές δίκαιο.

Πανίδα:

- Αξιόλογα θηλαστικά:

Επιστημονική Ονομασία	Ελληνική Ονομασία
<i>Rhinolophus blasii</i>	Ρινόλοφος του Μπλάζιους
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Μικρορινόλοφος

- Αξιόλογα Πτηνά:

Επιστημονική Ονομασία	Ελληνική Ονομασία
<i>Accipiter nisus nisus</i>	Τσιχλογέρακο
<i>Aegithalos caudatus caudatus</i>	Αιγίθαλος
<i>Alauda arvensis arvensis</i>	Σταρήθρα
<i>Alectoris chukar</i>	Νησιώτικη πέρδικα
<i>Anthus campestris campestris</i>	Χαμοκελάδα
<i>Anthus pratensis pratensis</i>	Λιβαδοκελάδα
<i>Anthus trivialis trivialis</i>	Δενδροκελάδα
<i>Apus apus apus</i>	Σταχτάρα
<i>Apus melba melba</i>	Σκεπαρνάς
<i>Apus pallidus illyricus</i>	Ωχροσταχτάρα
<i>Asio otus otus</i>	Νανόμπουφος
<i>Athene noctua</i>	Κουκουβάγια
<i>Buteo buteo buteo</i>	Γερακίνα
<i>Buteo rufinus rufinus</i>	Αητογερακίνα
<i>Calandrella brachydactyla</i>	Μικρογαλιάντρα
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Γυδοβυζάχτρα
<i>Carduelis cannabina bella</i>	Φανέτο
<i>Carduelis carduelis balcanica</i>	Καρδερίνα η Βαλκανική
<i>Carduelis chloris aurantiiventris</i>	Φλώρος
<i>Carduelis spinus</i>	Λούγαρο
<i>Ciconia ciconia</i>	Λευκοπελαργός
<i>Circaetus gallicus</i>	Φιδαητός
<i>Circus aeruginosus</i>	Καλαμόκιρκος
<i>Circus cyaneus</i>	Βαλτόκιρκος
<i>Circus macrourus</i>	Στεπτόκιρκος
<i>Circus pygargus</i>	Λιβαδόκιρκος
<i>Columba oenas oenas</i>	Φασσοπερίστερο
<i>Columba palumbus palumbus</i>	Φάσσα
<i>Coracias garrulus</i>	Χαλκοκουρούνα
<i>Coturnix coturnix</i>	Ορτύκι
<i>Cuculus canorus</i>	Κούκος
<i>Delichon urbica urbica</i>	Σπιτοχελίδονο
<i>Emberiza caesia</i>	Σκουρόβλαχος

<i>Emberiza cia</i>	Βουνότσιχλονο
<i>Emberiza cirrus</i>	Σιρλοτσιχλονο
<i>Emberiza hortulana</i>	Βλάχος
<i>Emberiza melanocephala</i>	Αμπελουργός
<i>Erithacus rubecula balcanica</i>	Κοκκινόλαϊμης των Βαλκανίων
<i>Falco eleonora</i>	Μαυροπετρίτης
<i>Falco naumanni</i>	Κιρκινέζι
<i>Falco peregrinus brookei</i>	Πετρίτης
<i>Falco tinnunculus</i>	Βραχοκιρκινέζο
<i>Falco vespertinus</i>	Μαυροκιρκινέζο
<i>Ficedula albicollis</i>	Κρικομυγοχάφτης
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Μαυρομυγοχάφτης
<i>Ficedula parva parva</i>	Νανομυγοχάφτης
<i>Fringilla coelebs coelebs</i>	Σπίνος
<i>Galerida cristata caucasica</i>	Κατσουλιέρης
<i>Garrulus glandarius atricapillus</i>	Κίσσα μαυροκέφαλη
<i>Hieraaetus fasciatus</i>	Σπιζαητός
<i>Hieraaetus pennatus</i>	Σταυραητός
<i>Hippolais icterina</i>	Κιτρινοστριπίδα
<i>Hippolais pallida elaeica</i>	Ωχροστριπίδα
<i>Hirundo daurica rufula</i>	Δεντροχελιδόνο
<i>Hirundo rustica rustica</i>	Χελιδόνι
<i>Jynx torquilla torquilla</i>	Στραβολαίμης
<i>Lanius collurio collurio</i>	Αητόμαχος
<i>Lanius minor</i>	Γαϊδουροκεφαλός
<i>Lanius senator senator</i>	Κοκκινόκεφαλος
<i>Lullula arborea arborea</i>	Δεντροσταρήθρα
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Αηδόνι
<i>Merops apiaster</i>	Μελισσοφάγος
<i>Monticola saxatilis</i>	Πετροκότσυφας
<i>Monticola solitarius</i>	Γαλαζοκότσυφας
<i>Motacilla alba alba</i>	Λευκοσουσουράδα
<i>Motacilla cinerea</i>	Σταχτοσουσουράδα
<i>Muscicapa striata neumanni</i>	Σταχτομυγοχάφτης
<i>Oenanthe hispanica</i>	Ασπροκώλα
<i>Oenanthe oenanthe oenanthe</i>	Σταχτοπετρόκλης
<i>Oriolus oriolus oriolus</i>	Συκοφάγος
<i>Otus scops</i>	Γκιώνης
<i>Parus ater</i>	Ελατοπαπαδίτσα
<i>Parus caeruleus caeruleus</i>	Γαλαζοπαπαδίτσα
<i>Parus lugubris anatoliae</i>	Ανατολικός κλειδωνάς
<i>Parus major aphrodite</i>	Καλόγερος της Αφροδίτης
<i>Pernis apivorus</i>	Σφηκιάρης
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Καρβουνιάρης
<i>Phoenicurus phoenicurus phoenicurus</i>	Κοκκινόνογρης
<i>Phylloscopus collybita abietinus</i>	Δενδροφυλλοσκόπος των ελάτων
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Δασοφυλλοσκόπος
<i>Phylloscopus trochilus acredula</i>	Θαμνοφυλλοσκόπος
<i>Pica pica galliae</i>	Καρακάξα
<i>Prunella modularis</i>	Θαμνοψάλτης
<i>Regulus ignicapillus</i>	Βασιλίσκος
<i>Regulus regulus</i>	Χρυσοβασιλίσκος
<i>Saxicola rubetra</i>	Καστανολαίμης
<i>Saxicola torquata</i>	Μαυρολαίμης
<i>Serinus serinus</i>	Σκαρθάκι
<i>Sitta neumayer neumayer</i>	Βραχοτισσπανάκος

<i>Streptopelia turtur</i>	Τριγώνι
<i>Strix aluco aluco</i>	Χουχουριστής
<i>Sturnus vulgaris tauricus</i>	Ψαρόνι του Ταύρου
<i>Sylvia atricapilla</i>	Μαυροσκούφης
<i>Sylvia borin borin</i>	Κηποτσιροβάκος
<i>Sylvia cantillans albistriata</i>	Κοκκινοτσιροβάκος
<i>Sylvia communis communis</i>	Θαμνοτσιροβάκος
<i>Sylvia melanocephala melanocephala</i>	Μαυροτσιροβάκος
<i>Sylvia rueppelli</i>	Μουστακοτσιροβάκος
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Τρυποφράκτης
<i>Turdus iliacus iliacus</i>	Κοκκινότσιχλα
<i>Turdus merula aterrimus</i>	Κότσυφας
<i>Turdus philomelos</i>	Τσίχλα
<i>Turdus pilaris</i>	Κεδρότσιχλα
<i>Turdus viscivorus</i>	Τσαρτσάρα
<i>Tyto alba alba</i>	Τυτώ

- Αξιόλογα Αμφίβια/ Ερπετά:

Επιστημονική Ονομασία	Ελληνική Ονομασία
<i>Elaphe quatuorlineata quatuorlineata</i>	Λαφίτης
<i>Elaphe situla</i>	Σπιτόφιδο
<i>Testudo hermanni hermanni</i>	Ονυχοχελώνα
<i>Testudo marginata</i>	Κρασπεδωτή χελώνα

Συνοψίζοντας, η **άμεση** περιοχή μελέτης, **δεν** προστατεύεται από τη Συνθήκη Ramsar ή άλλες διεθνείς συμβάσεις, δεν έχει χαρακτηριστεί με κάποιο ιδιαίτερο καθεστώς προστασίας ως περιοχή Απολύτου Προστασίας της Φύσης, δεν είναι χαρακτηρισμένη ως Εθνικός Δρυμός, Διατηρητέο Μνημείο της Φύσης ή Αισθητικό Δάσος (Ν. 996/1971) . Επίσης δεν υπάρχει εκκρεμότητα ή υποχρέωση κήρυξης της περιοχής ως μία εκ των άνω κατηγοριών άμεσα ή στο μέλλον. Στην **ευρύτερη** περιοχή απαντώνται **δύο προστατευόμενες περιοχές** που έχουν περιγραφεί αναλυτικά παραπάνω καθώς και ο υγρότοπος της Λίμνης Βουλιαγμένης ο οποίος έχει χαρακτηριστεί και ως **διατηρητέο μνημείο της φύσης**.

B. ΑΒΙΟΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

6.3. Εδαφικά – Γεωλογικά – Τοπιολογικά χαρακτηριστικά

6.3.1. Έδαφος-Γαιοικανότητα

Όπως παρουσιάζεται στον εδαφολογικό χάρτη που ακολουθεί, η άμεση καθώς και η ευρύτερη περιοχή μελέτης, αποτελούνται από εδάφη που προήλθαν από σκληρούς ασβεστόλιθους, η ερμηνεία του οποίου έχει ως εξής:

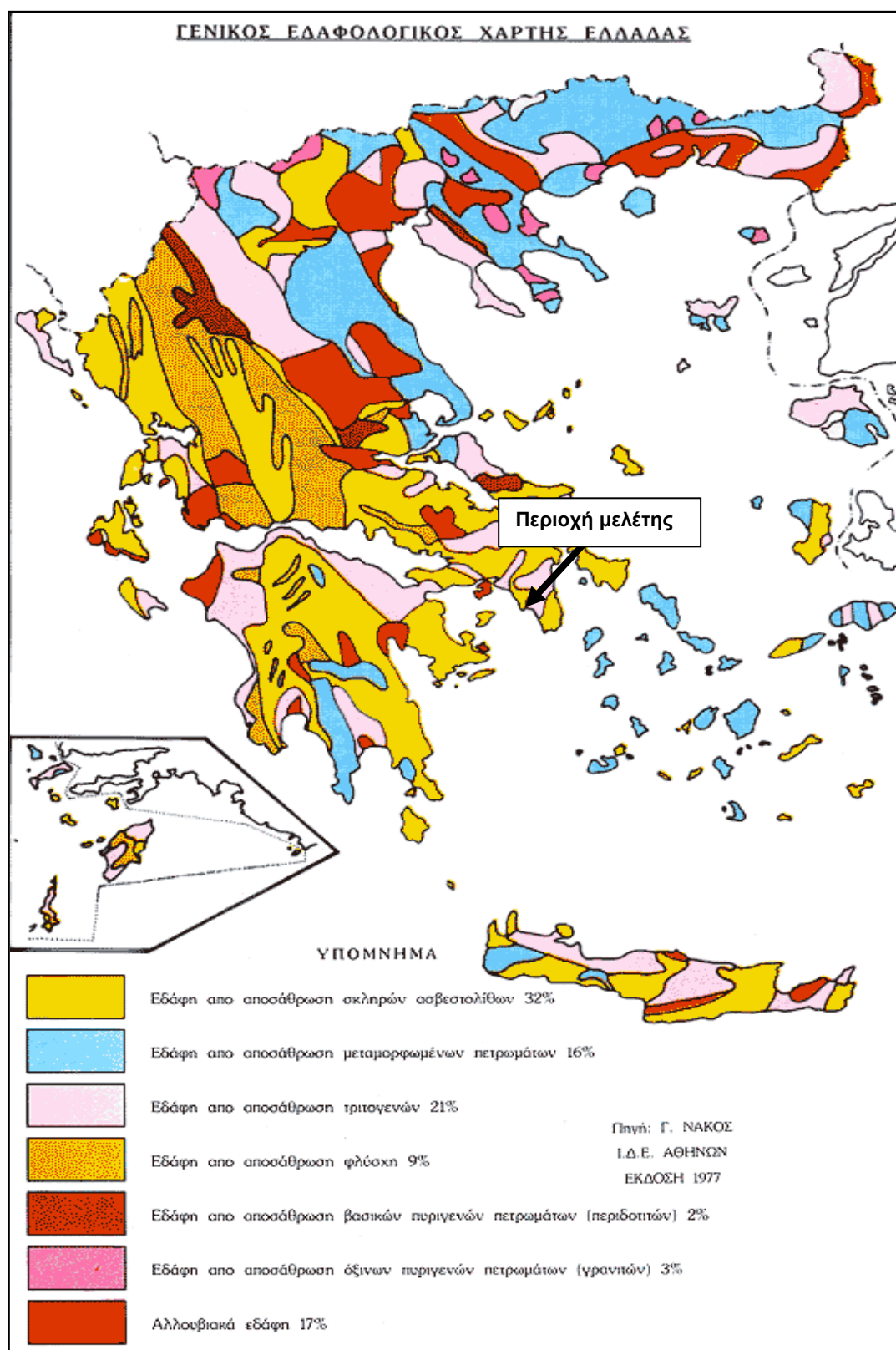
Εδάφη που προήλθαν από σκληρούς ασβεστόλιθους:

Περιλαμβάνονται τα εδάφη επί των παχυστρωματωδών ασβεστόλιθων, των πλακωδών κρυσταλλικών ασβεστόλιθων και των δολομιτών της ευρύτερης περιοχής. Βασικά στοιχεία που αφορούν τα εδάφη αυτά είναι:

- Έδαφος με ποικίλο βάθος στις κοιλότητες που δημιουργούνται μεταξύ των μικροεξάρσεων του μητρικού πετρώματος.
- Από την πεδογενετική σκοπιά, τα εδάφη αυτά είναι: α) Αβαθή, μεταξύ 15 και 30 cm, με A(B)C κατατομές (Lithosols), με περισσότερο ή λιγότερο ανεπτυγμένο B ορίζοντα, που μπορεί να αναπτύσσονται επί σκληρών ασβεστόλιθων σε σημαντικά εδαφικά κοιλώματα ή κατωπλαγιές μικρών κλίσεων και σε σχετικά υγρές θέσεις και β) Εδάφη σε θέσεις πιθανότατα καλά προστατευμένες από τη διάβρωση και βαθμιδωτές για γεωργική καλλιέργεια, με την ύπαρξη αργιλικού υποεπιφανειακού ορίζοντα.

Στην περιοχή μελέτης αλλά και στην ευρύτερη περιοχή επικρατούν ως μητρικό υλικό οι σκληροί ασβεστόλιθοι με αποστρογγυλωμένες κορυφές.

- Το βάθος του εδάφους χαρακτηρίζεται ως αβαθές και υπάρχουν πολλοί βράχοι, ενώ ο βαθμός διάβρωσης κυμαίνεται από καθόλου έως μέτριος και οι κλίσεις εδαφών μέτριες και ελαφρές.
- Η περιοχή μελέτης ανήκει στην οικολογική ζώνη της Χαλεπίου Πεύκης ενώ ο βαθμός ανθρωπογενούς επίδρασης στην φυσική βλάστηση χαρακτηρίζεται ως ιδιαίτερα έντονος. Οι εκθέσεις των εδαφών της περιοχής ποικίλουν.



Χάρτης 6.3.1-1: Εδαφολογικός Χάρτης της Ελλάδας με σημειωμένη την περιοχή μελέτης
(Πηγή: Ι.Δ.Ε.)

Από άποψη γαιοϊκανότητας (ως *γαιοϊκανότητα* ορίζεται η φυσική ικανότητα της γης να παράγει προϊόντα χωρίς βελτιώσεις όπως λιπάνσεις, αρδεύσεις, στραγγίσεις, κ.λπ), η περιοχή μελέτης ανήκει στις κλάσεις **5⁴2³4²** (Χάρτης 6.3-2), σύμφωνα με το χάρτη γαιών (σχήμα 6.3-2) του Ι. Δ. Ε. (Ινστιτούτο Δασικών Ερευνών Αθηνών, συντάκτες: Γ. Βαρδάκης, Ε. Ζιάγκας και Γ. Νάκος) του Υπουργείου Γεωργίας που παρατίθεται στη συνέχεια, δηλαδή:

Όταν η κλάση είναι **5⁴** όπως αυτό ισχύει για την περιοχή μελέτης, τότε αναφέρεται σε 40% γαίες με ισχυρούς περιορισμούς για την αύξηση οικονομικών δασών και η οποία περιλαμβάνει τύπους γης με βραχώδη εδάφη ανεξάρτητα από την φύση του μητρικού υλικού, τη ζώνη δασικής βλάστησης και την έκθεση.

Στην κλάση **2²** εμφανίζονται 20% γαίες με ελαφρούς περιορισμούς για την αύξηση οικονομικών δασών και περιλαμβάνει:

- Τύπους γης με βαθιά εδάφη από κολλούβια σχιστολίθων, τριτογενείς αποθέσεις, σχιστόλιθους, κολλούβια ασβεστόλιθων και σκληρούς ασβεστόλιθους σε βόρειες εκθέσεις της ζώνης των αείφυλλων πλατύφυλλων.
- Τύπους γης με αβαθή εδάφη από μικτό φλύσχη και σκληρούς ασβεστόλιθους σε βόρειες εκθέσεις της ζώνης της ελάτης.

Στην κλάση γαιών **3²** υπάρχουν 20% γαίες με μέτριους περιορισμούς για την αύξηση οικονομικών δασών και η οποία περιλαμβάνει:

- Τύπους γης με βαθιά εδάφη από κολλούβια σχιστολίθων, τριτογενείς αποθέσεις, σχιστόλιθους, κολλούβια ασβεστόλιθων και σκληρούς ασβεστόλιθους σε νότιες εκθέσεις της ζώνης των αείφυλλων πλατύφυλλων.
- Τύπους γης με αβαθή εδάφη από: i. Μικτό φλύσχη και σκληρούς ασβεστόλιθους σε νότιες εκθέσεις της ζώνης της ελάτης και ii. Τριτογενείς αποθέσεις, σχιστόλιθους, κολλούβια ασβεστόλιθων και σκληρούς ασβεστόλιθους σε βόρειες εκθέσεις της ζώνης των αείφυλλων πλατύφυλλων.

Στην κλάση **4²** υπάρχουν 20% γαίες με έντονους περιορισμούς για την αύξηση οικονομικών δασών και η οποία περιλαμβάνει:

- Τύπους γης με αβαθή εδάφη από τριτογενείς αποθέσεις, σχιστόλιθους και σκληρούς ασβεστόλιθους σε νότιες εκθέσεις της ζώνης των αείφυλλων πλατύφυλλων.

Οι εκθέτες που βρίσκονται πάνω στις κλάσεις γαιοϊκανότητας αναφέρονται στα

δέκατα της έκτασης της μονάδας που αντιστοιχούν σε κάθε κλάση.



Χάρτης 6.3-1: Απόσπασμα χάρτη γαιοϊκανότητας της Ελλάδας με σημειωμένη την περιοχή μελέτης (Πηγή: Ι.Δ.Ε.)

6.3.2. Γεωμορφολογία

Η Αττική αποτελεί το νοτιότερο τμήμα της ηπειρωτικής Ελλάδας, παρουσιάζοντας μια σύνθετη γεωτεκτονική δομή. Συγκεκριμένα, η περιοχή της νότιας Αττικής είναι άμεσα συνδεδεμένη με την παλαιογεωγραφική εξέλιξη του νότιου τμήματος του Ελλαδικού χώρου, αλλά και με εκείνη των βόρειων Κυκλάδων και της νότιας Εύβοιας.

Οι γεωμορφές που εμφανίζονται στο ανάγλυφο της Αττικής συνδέονται γενετικά και εξελικτικά με τις γεωμορφικές διεργασίες που επικρατούσαν στην Ηπειρωτική Ελλάδα και έχουν διαμορφωθεί, τόσο από τα μεγαλύτερα σε έκταση υδρογραφικά

δίκτυα που αναπτύσσονταν στην περιοχή αυτή, όσο και από τις παρόμοιες κλιματικές συνθήκες που επικρατούσαν στον ευρύτερο χώρο.

Η περιοχή της μελέτης λοιπόν αποτελεί μια μεταβατική γεωμορφολογική ενότητα μεταξύ της ηπειρωτικής Ελλάδας και των Κυκλάδων και εντοπίζεται στο βόρειο τμήμα της χερσονήσου Βουλιαγμένης.

Στα βορειοανατολικά της εκτείνεται η ορεινή ζώνη του Υμηττού με υψόμετρο +125,5 μ. και ανατολικά ο όρμος της Βουλιαγμένης. Η έκταση του προς αξιοποίηση ακινήτου βρίσκεται δυτικά της οδού Απόλλωνος, η οποία συνδέει τη χερσόνησο με το κέντρο της Αθήνας μέσω της παραλιακής λεωφόρου και το ανάγλυφο της περιοχής μελέτης είναι ομαλό ενώ δομείται δε από νεογενή ιζήματα.

Τεκτονική Δομή Περιοχής Μελέτης:

Στην ευρύτερη περιοχή εμφανίζονται μεταμορφωμένοι μεσοζωικοί σχηματισμοί, οι οποίοι περιβάλλονται από μεταλπικά ιζήματα. Στη δημιουργία αυτής της δομής σημαντικό ρόλο έπαιξε η επίδραση της πρόσφατης ρηξιγενούς τεκτονικής, της οποίας προηγήθηκε η πτυχωσιγενής τεκτονική δραστηριότητα. Η πτυχωσιγενής αυτή τεκτονική δραστηριότητα διαμόρφωσε την απόθεση των νεογενών σχηματισμών, το παλαιογεωγραφικό ανάγλυφο, στο οποίο αποτέθηκαν οι νεώτεροι σχηματισμοί του Νεογενούς.

Η ρηξιγενής τεκτονική δραστηριότητα επέδρασε ουσιαστικά μετά την απόθεση της Κρητιδικής ημισειράς και προξένησε το διαμελισμό των αλπικών σχηματισμών. Τα κύρια συστήματα ρηγμάτων που τέμνουν την περιοχή έχουν διεύθυνση Α-Δ και Β-Ν.

Η ευρύτερη περιοχή αποτελεί τμήμα στενής τεκτονικής τάφρου, διευθύνσεως περίπου Β-Ν, της οποίας τα ρήγματα είναι υποπαράλληλα προς τα μεγάλα ρήγματα της ευρύτερης περιοχής του Υμηττού και οριοθετούν το αλπικό υπόβαθρο με τα μεταλπικά ιζήματα. Τα ρήγματα με διεύθυνση Α-Δ είναι νεότερα, διακόπτουν την επιμήκη δομή των αλπικών σχηματισμών με άξονα Β-Ν που βυθίζεται προς νότο και συνέβαλαν στη δημιουργία μικρών νεογενών λεκανών.

6.3.3. Γεωλογία

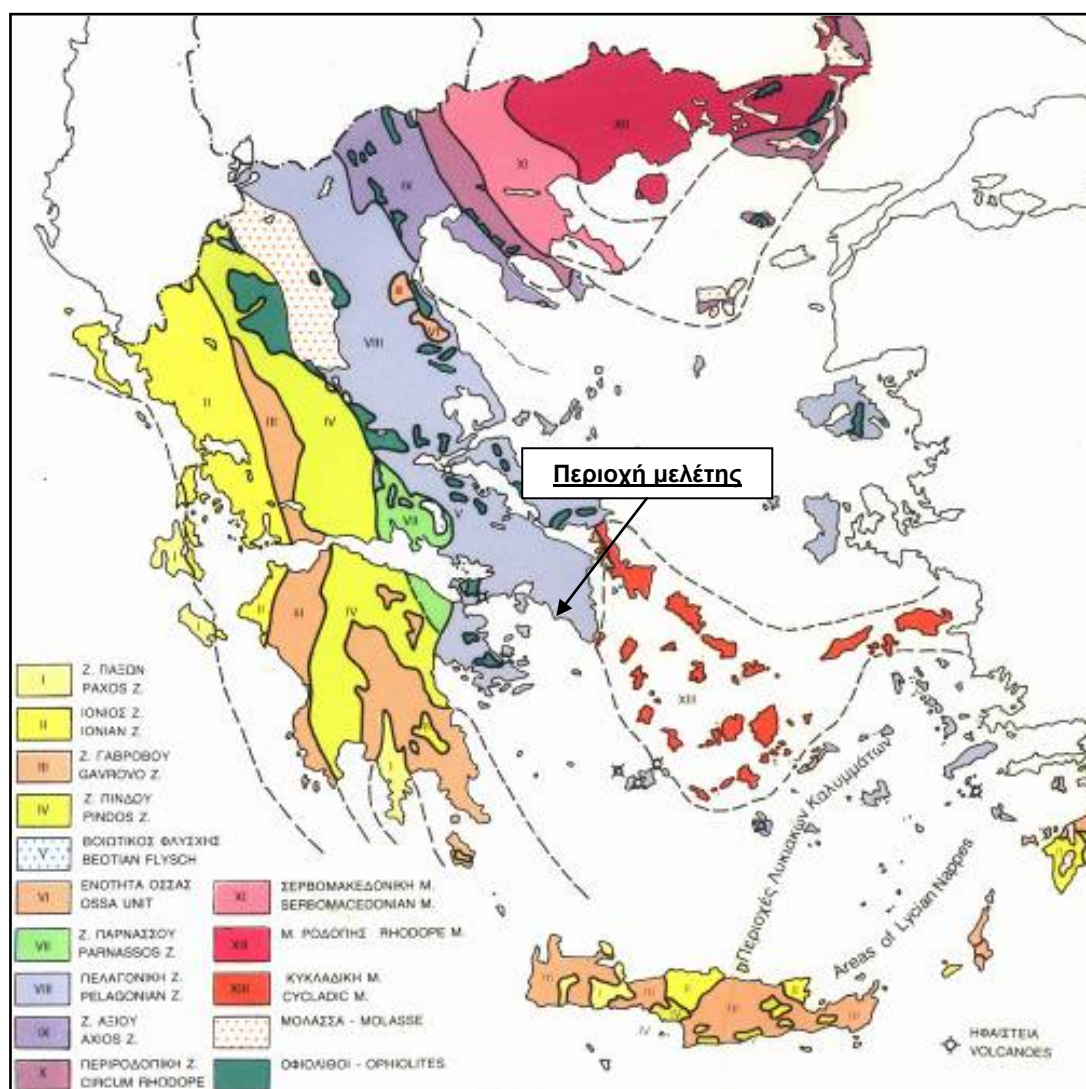
Σύμφωνα με τη «Γεωλογική μελέτη περιοχής Βάρης- Βουλιαγμένης» του Ι.Γ.Μ.Ε. οι σχηματισμοί από τους οποίους δομείται και η ευρύτερη περιοχή μελέτης, διακρίνονται σε αλπικούς (μεσοζωικούς) και σε μεταλπικούς σχηματισμούς.

Οι αλπικοί σχηματισμοί που απαντώνται γεωτεχνικά ανήκουν στην Αττικο-κυκλαδική μάζα και διακρίνονται σε δυο ημισειρές μεταμορφωμένων αλπικών ιζημάτων, το παραυτόχθον σύστημα της ΝΑ Αττικής και την αλλόχθονη σειρά η οποία εμφανίζεται με την μορφή τεκτονικού καλύμματος επάνω στο Κατώτερο Αττικό μάρμαρο. Καλύπτουν το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής βόρεια και ανατολικά της Λίμνης της Βουλιαγμένης.

Το παραυτόχθονο σύστημα αποτελείται από:

- Σχιστόλιθους Βάρης: Εμφανίζονται βόρεια της Βάρης, είναι τεφροί, τεφροπράσινοι, πρασινωποί, ασβεστιτικοί ως επί το πλείστον μαρμαρυγικοί, με χαλαζιακές φλέβες μικρού μήκους. Παρουσιάζονται λεπτοστρωματώδεις, φυλλώδεις και πτυχωμένοι και συχνά εναλλάσσονται με πλακώδεις ασβεστόλιθους μικρού πάχους Τριαδικής ηλικίας. Αποτελούν το κατώτερο μέλος του συστήματος.
- Μάρμαρα, δολομίτες Πιρναρής: Τα μάρμαρα της Πιρναρής είναι υπόλευκα, τεφρόλευκα, τεφρά, κιτρινωπά, ερυθρωπά, λατυποπαγή, λεπτά έως μεσοστρωματώδη, δολομιτωμένα. Επάνω στα μάρμαρα αυτά αναπτύσσονται οι δολομίτες της Πιρναρής που είναι υπόλευκοι, τεφρόλευκοι, τεφροί, ερυθρωποί, ιώδεις, μέσο έως παχυστρωματώδεις. Υπέρκεινται των σχιστόλιθων Βάρης.
- Κατώτερο Αττικό μάρμαρο: Υπέρκεινται των μαρμάρων και δολομιτών της Πιρναρής είναι λευκά υπόλευκα, στη βάση συνήθως ερυθρωπά, τεφρόλευκα τεφρά, συχνά λατυποπαγή, κατά θέσεις άστρωτα, ηλικίας Κ-Μ Ιουρασικού. Παρουσιάζουν έντονο τεκτονισμό, διακλάσεις- ρήγματα, και είναι εντόνως καρστικοποιημένα. Πρόκειται για τον σχηματισμό στον οποίο έχει αναπτυχθεί το καρστικό σύστημα της Λίμνης της Βουλιαγμένης και καλύπτει την ευρύτερη έκταση της περιοχής.
- Ασβεστιτικούς σχιστόλιθους: Στην περιοχή μελέτης συναντώνται ως μικρός ορίζοντας σχιστόλιθων καστανέρυθρων, τεφρών, υποπράσινων, ελαφρά πτυχωμένων που καλύπτουν μικρό μόνο τμήμα δυτικά και βορειοδυτικά της Λίμνης.

Συνεχίζοντας την παράθεση στοιχείων περιγραφής του ευρύτερου περιβάλλοντος, παρατίθεται ο Γεωτεκτονικός χάρτης της Ελλάδας επάνω στον οποίο έχει επισημανθεί η περιοχή μελέτης η οποία ανήκει στην Πελαγονική Ζώνη Ζ.

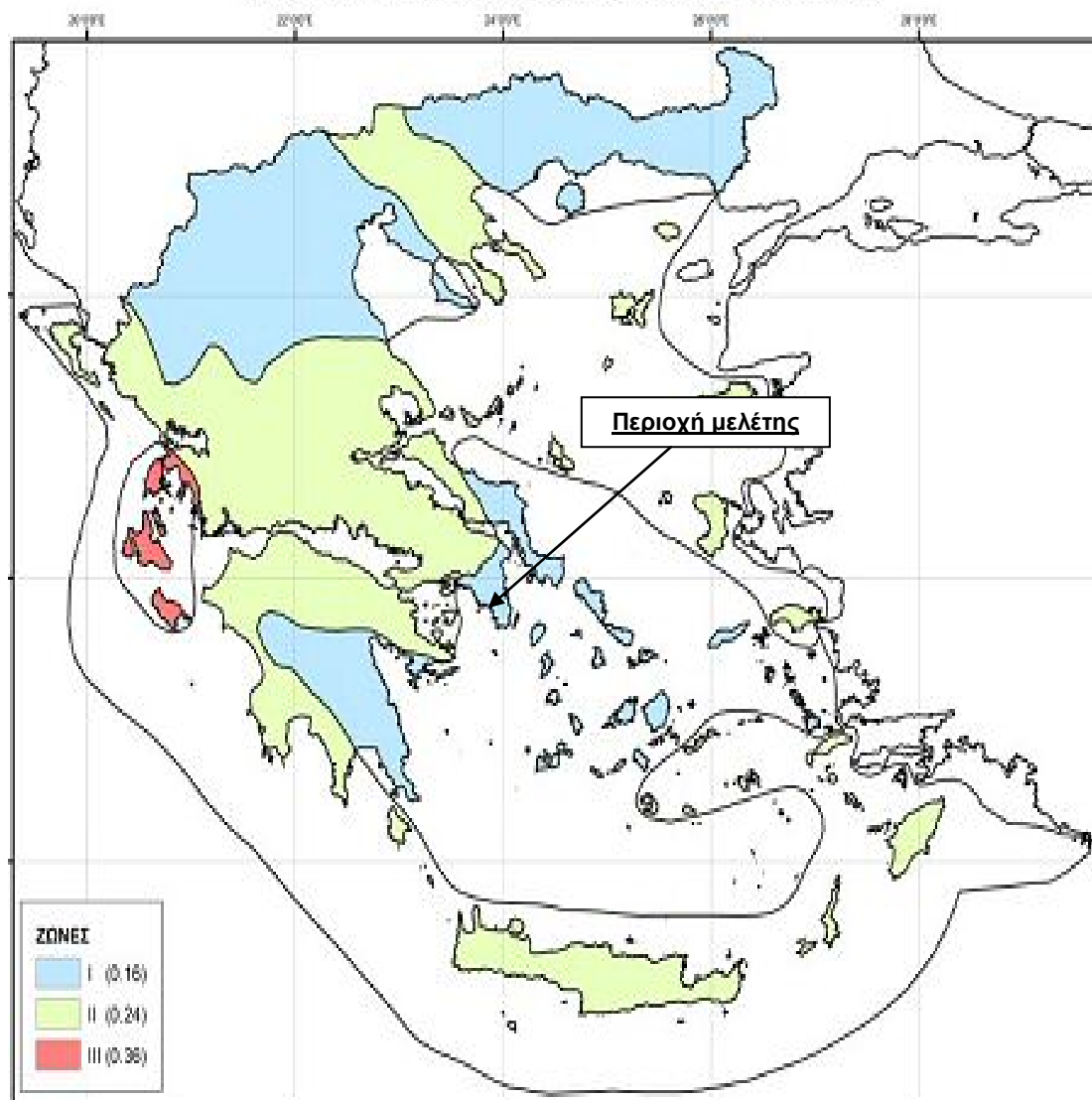


Χάρτης 6.3.3-1: Γεωτεκτονικός χάρτης της Ελλάδας

6.3.4. Σεισμικότητα

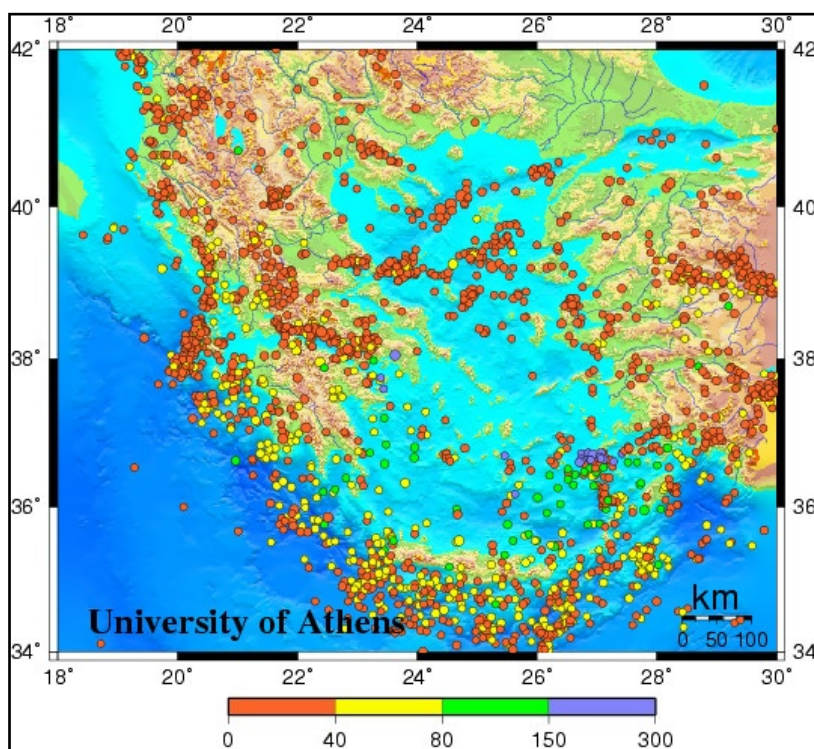
Σύμφωνα με τον Νέο Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (NEAK) οικοδομικών έργων του 2003 (Υ.Α. Δ17α/115/9/ΦΝ275/2003, ΦΕΚ 1154/Β'/12.8.2003), η χώρα υποδιαιρείται σε τρεις Ζώνες Σεισμικής Επικινδυνότητας I, II και III, τα όρια των οποίων καθορίζονται στον παρακάτω Χάρτη Σεισμικής Επικινδυνότητας της Ελλάδας. Η περιοχή εφαρμογής του σχεδίου (Βουλιαγμένη) και εν γένει το σύνολο της ευρύτερης περιοχής εντάσσεται από πλευράς σεισμικότητας στη Ζώνη I, όπως φαίνεται στον ακόλουθο χάρτη. Σύμφωνα με τον Αντισεισμικό Κανονισμό, ο Συντελεστής σεισμικής επιτάχυνσης είναι $a = 0,16$. Οι τιμές των σεισμικών επιταχύνσεων εδάφους εκτιμάται σύμφωνα με τα σεισμολογικά δεδομένα ότι έχουν πιθανότητα υπέρβασης 10% στα επόμενα 50 χρόνια.

ΝΕΟΣ ΧΑΡΤΗΣ ΣΕΙΣΜΙΚΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΟΤΗΤΑΣ

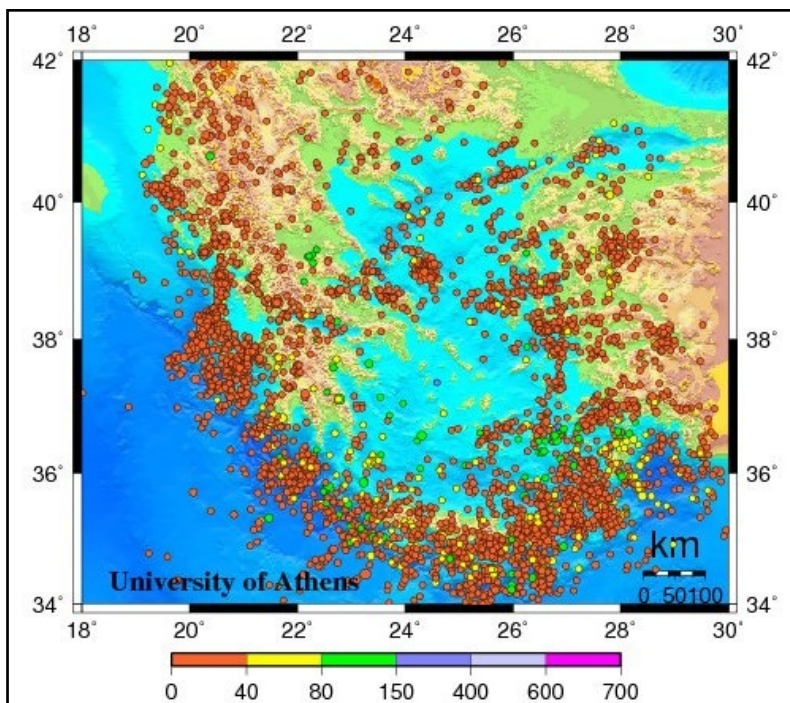


Χάρτης 6.3.4-1: Χάρτης Ζωνών Σεισμικής Επικινδυνότητας

Στις Εικόνες 6.3.4-2,6.3.4-3 που ακολουθούν απεικονίζεται η σεισμικότητα της Ελλάδος κατά τα διαστήματα 1964-1999 και 2000-2008 αντίστοιχα, σύμφωνα με τα στοιχεία του Πανεπιστημίου Αθηνών, Τομέας Γεωφυσικής – Γεωθερμίας, του Αστεροσκοπείου Αθηνών και του ISC (International Seismological Centre).



Εικόνα 6.3.4-2: Χάρτης Σεισμικότητας της Ελλάδος, 1964-1999, $M > 4.5$ (Δεδομένα: ISC(1964-1995), Αστεροσκοπείο Αθηνών(1996-1999))



Εικόνα 6.3.4-3: Χάρτης Σεισμικότητας της Ελλάδος, 2000-2008, $M > 4.0$ (Δεδομένα: Αστεροσκοπείο Αθηνών)

6.3.5. Τοπιολογικά χαρακτηριστικά

Ως «τοπίο (landscape)», ορίζεται το «εξωτερικό περιβάλλον -φυσικό ή δομημένο- που μπορεί να γίνει άμεσα αντιληπτό από ένα πρόσωπο που το επισκέπτεται ή το χρησιμοποιεί». Σημειώνεται ότι ο όρος τοπίο αναφέρεται σαφώς στις ορατές ιδιότητες και στα ορατά χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος – σ' αυτά δηλαδή που μπορούν να οπτικοποιηθούν – συμπεριλαμβανομένων φυσικών και ανθρωπογενών στοιχείων καθώς και φυσικών και βιολογικών πόρων που είναι δυνατόν να γίνουν αντιληπτά δια της οράσεως. Οι φυσικές μεταβλητές που συνθέτουν το τοπίο είναι:

- Οι γεωμορφολογικοί σχηματισμοί (περιλαμβάνεται η φυσιογραφία και το ανάγλυφο),
- Οι βλαστικοί σχηματισμοί,
- Οι υδάτινοι σχηματισμοί,
- Οι κλιματικοί και βιοκλιματικοί χαρακτήρες,
- Τα ανθρωπογενή στοιχεία και παρεμβάσεις.

Οι μεταβλητές αυτές, είτε μεμονωμένα είτε σε συνδυασμούς, παράγουν απλά ή σύνθετα φυσικά αποτελέσματα που προσφέρονται ως συνολική αντίληψη του τοπίου σε συσχετισμό, πάντοτε, με τις ανθρωπογενείς παρεμβάσεις που συμβαίνουν σε αυτό, μόνιμες ή προσωρινές.

Ο ανθρώπινος παράγοντας έχει μεταβάλλει σε μεγάλο βαθμό το σύνολο της ευρύτερης περιοχής μελέτης, δημιουργώντας κατά κύριο λόγο ένα αστικό τοπίο, με περιορισμένα φυσικά στοιχεία, που και αυτά στις περισσότερες περιπτώσεις, είναι αποτέλεσμα ανθρωπίνης παρέμβασης και όχι φυσικά.

Κύριο χαρακτηριστικό της άμεσης περιοχής μελέτης αποτελεί επίσης η ύπαρξη αιγιαλού και παραλίας περιμετρικά αυτής. Η οριογραμμή αιγιαλού - παραλίας - παλαιού αιγιαλού, καθορίσθηκαν:

- με την υπ' αριθ. 2869/14-7-2004 (ΦΕΚ 677/Δ/30-7-2004) Απόφαση Γ.Γ. Περιφέρειας Αττικής.
- με την υπ' αριθ. 31502/22-12-1975 (ΦΕΚ 39/Δ/2-2-1976) Απόφαση Νομάρχη Αττικής / Διαμέρισμα Πειραιώς.
- με την υπ' αριθμώ. 60587/12-7-1979 (ΦΕΚ 481/Δ/13-9-1979) Απόφαση Νομάρχη Αττικής / Διαμέρισμα Πειραιώς.
- το έτος 1923 (7-8-1923).

Η γενικότερη εικόνα του τοπίου από πλευράς βλαστητικής κάλυψης για το «**Μικρό Καβούρι**» αποδεικνύει ότι η περιοχή είναι ένα από τα λίγα σημεία της ευρύτερης περιοχής που το φυσικό τοπίο έχει διατηρηθεί σε ενιαίες νησίδες και έχει αρμονικά αναδειχθεί με τεχνητή βλάστηση, δημιουργώντας ένα ιδιαίτερα αξιόλογο σύνολο φυσικής και τεχνητής βλάστησης.

Στην περιοχή μελέτης και πιο συγκεκριμένα εντός του οικοπέδου του «Αστέρα Βουλιαγμένης», πέρα από το φυσικό περιβάλλον που δημιουργείται από την ύπαρξη της παραλίας και γενικά της παράκτιας ζώνης, διατηρούνται δύο μεγάλες εκτάσεις πρασίνου στις οποίες δεν έχει πραγματοποιηθεί κανενός είδους δόμηση, ή ανθρώπινη παρέμβαση, πέραν της δημιουργίας κάποιων δικτύων εξυπηρέτησης. Ακόμα όμως και στις δομημένες περιοχές ο συνδυασμός της φυσικής και τεχνητής βλάστησης έχει διατηρήσει την έντασή της και έχει συνεισφέρει στη διαμόρφωση του τοπίου της περιοχής, αφού το σύνολο των εγκαταστάσεων που υπάρχουν εντός της προς αξιοποίηση έκτασης δομήθηκε με γνώμονα το σεβασμό προς την υφιστάμενη βλάστηση και το ανάγλυφο του εδάφους.

Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του φυσικού τοπίου, στην ευρύτερη ωστόσο περιοχή μελέτης, αποτελεί η ύπαρξη του υγροτόπου της Λίμνης Βουλιαγμένης η οποία και έχει χαρακτηριστεί βάσει του Π.Δ. της 15/01/2003 (ΦΕΚ 51/Δ/2003) ως διατηρητέο μνημείο της φύσης.

6.4. Κλιματικοί παράγοντες

6.4.1. Μετεωρολογικά στοιχεία

Για την προσέγγιση των μετεωρολογικών δεδομένων της ευρύτερης περιοχής μελέτης αξιοποιήθηκαν τα στοιχεία του Μ.Σ. Ελληνικού, δεδομένου ότι είναι ο πλησιέστερος σταθμός στην περιοχή μελέτης και παρέχει ικανοποιητική καταγραφή μετεωρολογικών δεδομένων τα οποία καλύπτουν σημαντικό χρονικό διάστημα (1955-1994). Ο Μ. Σ. Ελληνικού βρίσκεται σε Γεωγραφικό μήκος 23° 45' Ε και Γεωγραφικό πλάτος 37° 54' Ν. Φορέας λειτουργίας του είναι η Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία.

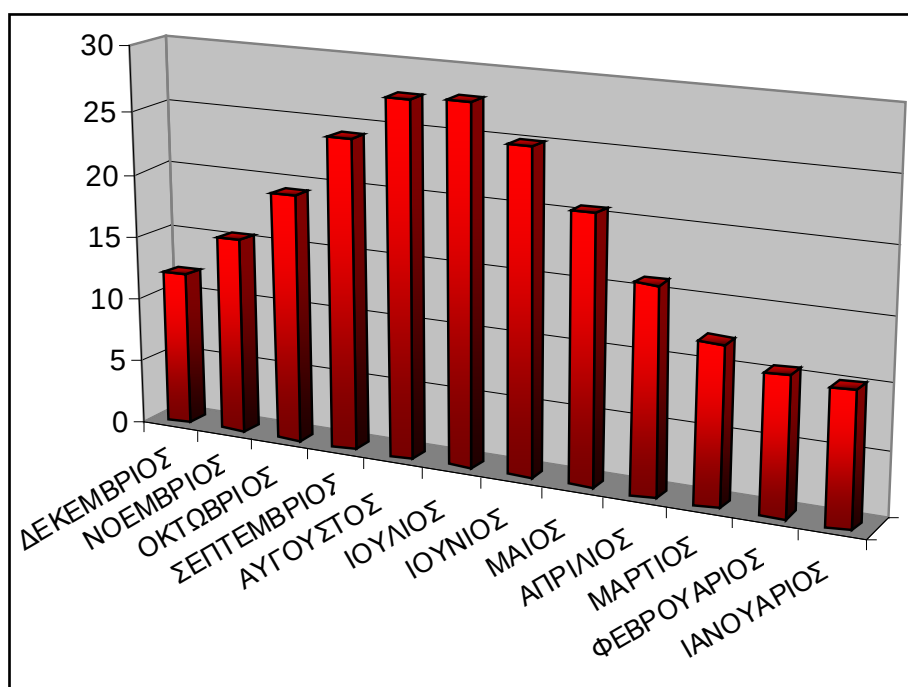
Το σύνολο των μετεωρολογικών στοιχείων που έχουν καταγραφεί αποτυπώνονται στο Πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 6.4.1-1: Κλιματολογικά Δεδομένα Μ/Σ Ελληνικού

ΜΗΝΑΣ	ΘΕΡΜΟΚΡΑΣΙΑ					ΣΧΕΤΙΚΗ ΥΓΡΑΣΙΑ (%)	ΥΕΤΟΣ (mm)	ΜΕΣΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΗΜΕΡΩΝ		
	ΜΕΣΗ	ΜΕΣΗ ΜΕΓΙΣΤΗ	ΜΕΣΗ ΕΛΑΧΙΣΤΗ	ΑΠΟΛΥΤΗ ΜΕΓΙΣΤΗ	ΑΠΟΛΥΤΗ ΕΛΑΧΙΣΤΗ			ΒΡΟΧΗ	ΧΙΟΝΙ	ΚΑΤΑΙΓΙΔΑ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	10,3	13,6	7,1	22,1	-2,9	69,0	47,7	13,6	0,8	1,4
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	10,7	14,2	7,3	22,0	-3,2	68,6	43,7	12,2	0,9	2,0
ΜΑΡΤΙΟΣ	12,3	15,7	8,5	25,6	-1,6	66,7	42,9	12,0	0,5	1,9
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	16,0	19,4	11,5	28,4	2,2	62,9	24,6	9,7	0,0	1,2
ΜΑΙΟΣ	20,7	24,1	15,8	33,9	8,0	59,7	14,4	6,3	0,0	1,9
ΙΟΥΝΙΟΣ	25,1	28,6	20,1	37,5	11,5	53,5	5,6	3,8	0,0	1,7
ΙΟΥΛΙΟΣ	27,9	31,6	22,8	42,0	15,5	47,9	5,4	1,5	0,0	1,1
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	27,7	31,6	22,7	41,9	16,0	47,5	7,4	1,4	0,0	0,9
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	24,2	28,1	19,6	37,6	10,4	53,6	10,7	4,0	0,0	1,4
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	19,4	23,1	15,5	33,8	6,3	61,9	52,9	9,0	0,0	3,2
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	15,4	19,0	12,0	27,0	1,4	68,8	53,4	11,6	0,1	3,2
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	12,1	15,4	8,9	22,5	-1,4	70,1	61,8	13,5	0,2	2,5

Θερμοκρασία:

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Μ. Σ. Ελληνικού, παρατηρούμε ότι ο θερμότερος μήνας στην περιοχή είναι ο Ιούλιος με μέση θερμοκρασία 27,9°C και ακολουθεί ο Αύγουστος με 27,7°C, ενώ ο ψυχρότερος μήνας είναι ο Ιανουάριος με μέση θερμοκρασία 10,3°C. Το μέσο ετήσιο θερμοκρασιακό εύρος είναι 17,6°C. Η μέση μέγιστη θερμοκρασία φτάνει τους 31,6°C κατά τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο ενώ η μέση ελαχίστη δεν ξεπερνά τους 7,1°C τον Ιανουάριο.



Σχήμα 6.4.1-1: Μηνιαία διακύμανση θερμοκρασίας

Βροχοπτώσεις – Υγρασία:

Το μέσο ετήσιο ύψος βροχής ανέρχεται σε 370,5 mm. Ο ξηρότερος μήνας είναι ο Ιούλιος με 5,4 mm μέσο ύψος βροχής και υγρότερος (βροχερότερος) ο Δεκέμβριος με 61,8 mm μέσο ύψος βροχής. Οι βροχερότεροι μήνες είναι οι Οκτώβριος, Νοέμβριος και Δεκέμβριος ενώ ο μεγαλύτερος όγκος κατακρημνισμάτων (>81%) συγκεντρώνεται κατά τη διάρκεια της περιόδου από Οκτώβριο μέχρι Μάρτιο.

Από τα στοιχεία του Μ. Σ. Ελληνικού προκύπτει επίσης, ότι η μέση σχετική υγρασία κυμαίνεται από 47,5% κατά το μήνα Αύγουστο έως και 70,1% κατά το μήνα Δεκέμβριο.

Άνεμοι:

Τα ανεμολογικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν λήφθηκαν από τον Μετεωρολογικό Σταθμό Ελληνικού. Η ένταση των ανέμων στην ευρύτερη περιοχή είναι χαμηλή αφού στο μεγαλύτερο ποσοστό κυμαίνεται μεταξύ 2 και 4 Beaufort.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται αναλυτικά στατιστικά ανεμολογικά στοιχεία στην περιοχή του Μ.Σ. Ελληνικού.

Πίνακας 6.4.1-2: Κατανομή συχνότητας διεύθυνσης και έντασης ανέμου

BEAUF	B	BA	A	NA	N	NA	Δ	ΒΔ	CALM	ΣΥΝΟΛΟ
0									17,345	17,345
1	1,183	0,832	0,602	0,460	0,756	0,602	0,810	0,789	-	6,034
2	4,983	3,253	1,971	2,387	4,008	3,636	2,826	2,815	-	25,879
3	5,684	4,008	1,621	1,862	4,304	3,154	2,026	2,267	-	24,926
4	5,257	4,841	1,489	0,942	2,059	0,975	0,712	1,719	-	17,994
5	1,938	1,818	0,329	0,241	0,537	0,208	0,241	0,613	-	5,925
6	0,548	0,449	0,088	0,055	0,131	0,066	0,077	0,175	-	1,589
7	0,088	0,055	0,011	0,011	0,022	0,011	0,011	0,022	-	0,231
8	0,022	0,011	0,011	-	0,011	0,011	0,011	0,011	-	0,077
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
≥11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	19,703	15,267	6,122	5,958	11,828	8,663	6,703	8,411	17,345	100,000

Λοιπά Καιρικά Φαινόμενα:

Από τα διατιθέμενα στοιχεία του Μ. Σ. Ελληνικού προκύπτει ότι το χιόνι είναι καιρικό φαινόμενο σπάνιο για την περιοχή, ενώ μικρή είναι και η πιθανότητα εκδήλωσης καταιγίδας. Πιο συγκεκριμένα, η μεγαλύτερη πιθανότητα χιονόπτωσης αφορά το μήνα Φεβρουάριο και ακολουθεί ο Ιανουάριος. Η μεγαλύτερη πιθανότητα εκδήλωσης καταιγίδας αφορά με διαφορά τους μήνες Οκτώβριο - Νοέμβριο.

Λαμβάνοντας υπόψη την κλιματική θέση του Μ/Σ Ελληνικού, η περιοχή μελέτης κατατάσσεται στην οριακή θέση των περιοχών με χειμώνα ήπιο ή θερμό, όπως προκύπτει από τον τύπο του ομβρομετρικού πηλίκου του EMBERGER.

Οι θερμοκρασίες μιας μεσογειακής περιοχής και οι ετήσιες βροχοπτώσεις έχουν συνεκτιμηθεί από τον Emburger στον παρακάτω συνθετικό τύπο που λαμβάνει υπόψη τη βροχόπτωση, τη μέση θερμοκρασία και τη μέση ελάχιστη θερμοκρασία

των θερμότερων και ψυχρότερων μηνών του έτους αντίστοιχα:

$$Q = 2000 P / (M^2 - m^2)$$

όπου : P = μέση ετήσια βροχόπτωση σε mm,

M = μέση τιμή των μέγιστων θερμοκρασιών του θερμότερου μήνα*,

m = μέση τιμή των ελάχιστων θερμοκρασιών του ψυχρότερου μήνα*.

*(Τα μεγέθη M και m εκφράζονται σε απόλυτους βαθμούς θερμοκρασίας με 273⁰K να αντιστοιχούν σε 0⁰C).

Το πηλίκο Q χρησιμοποιείται ως τεταγμένη σε άξονα συντεταγμένων του οποίου τετμημένη είναι ο δείκτης m εκφρασμένος αυτή τη φορά σε βαθμούς ⁰C. Οι παραπάνω τιμές τοποθετούνται σε άξονες προκατασκευασμένου διαγράμματος που διακρίνει τους βιοκλιματικούς ορόφους.

Με βάση τον τύπο Emberger και τους Σχετικούς Πίνακες, ο δείκτης Q του Μετεωρολογικού Σταθμού Ελληνικού υπολογίζεται ως εξής :

$$Q = \frac{2000p}{(273 + M)^2 - (273 + m)^2}$$

όπου:

Q = ομβροθερμικό πηλίκο

p = ετήσια βροχόπτωση σε mm

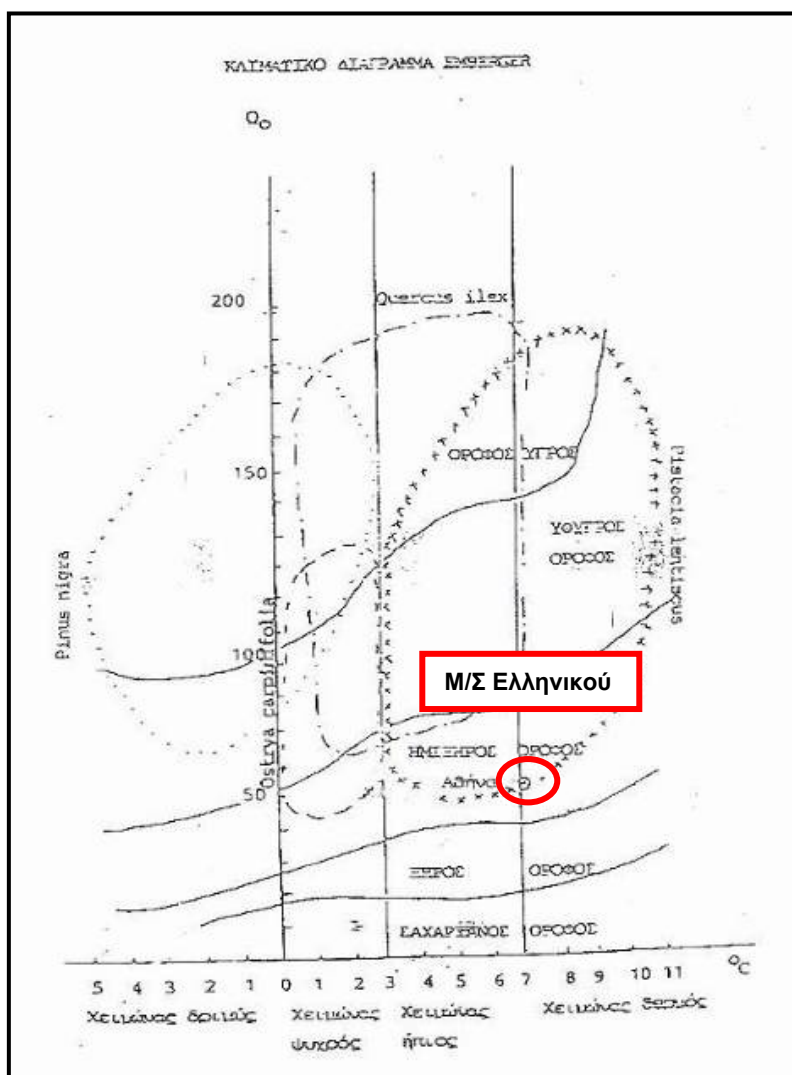
M = μέσος όρος των μέγιστων θερμοκρασιών του θερμότερου μήνα σε ⁰C

m = μέσος όρος των ελάχιστων θερμοκρασιών του ψυχρότερου μήνα σε ⁰C

Επομένως αντικαθιστώντας τα στοιχεία για το Μ. Σ. Ελληνικού, έχουμε τα ακόλουθα:

$$Q = 2000 \times 370,5 / (273+31,6)^2 - (273+7,1)^2 = 51,73$$

Τοποθετώντας τις τιμές στο κλιματικό διάγραμμα του Emberger που παρατίθεται ακολούθως, παρατηρούμε ότι η ευρύτερη περιοχή του Μ/Σ. Ελληνικού εμφανίζεται να ανήκει στον ημίξηρο βιοκλιματικό όροφο με χειμώνα θερμό.



Σχήμα 6.4-2: Κλιματικό διάγραμμα Emberger

6.4.2. Βιοκλιματικά στοιχεία

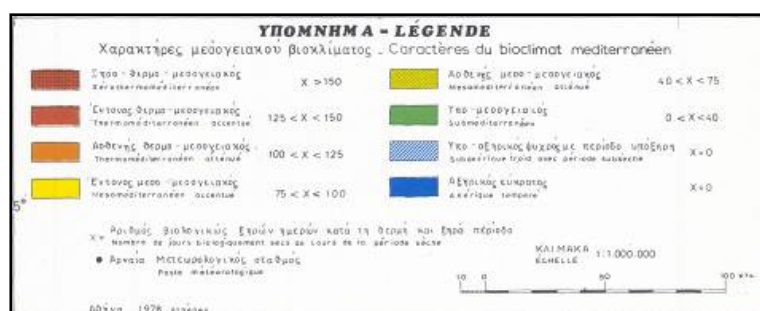
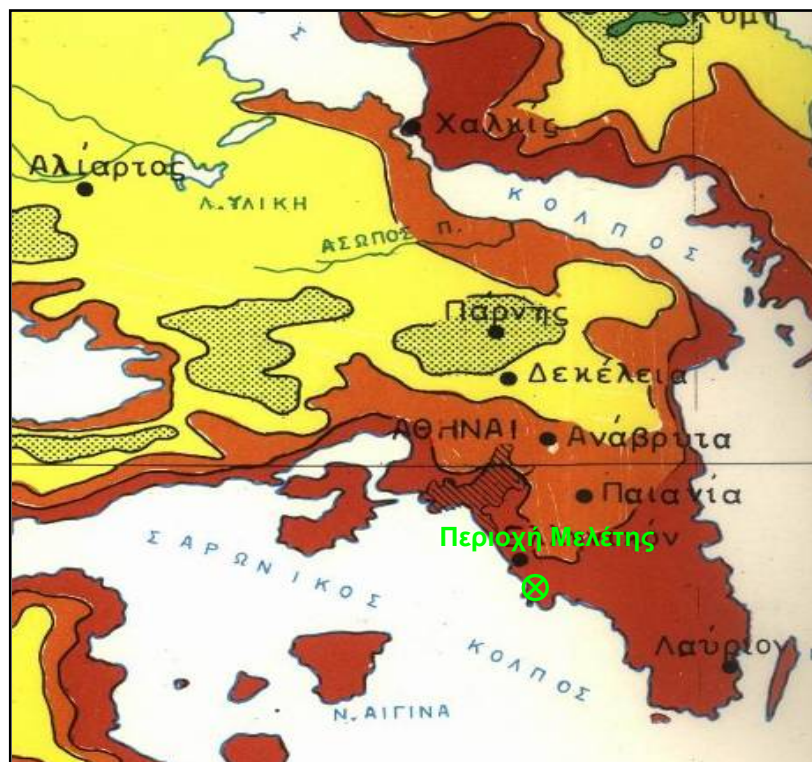
Το κλίμα μιας γεωγραφικής περιοχής διαμορφώνεται κατά κύριο λόγο από τους τρεις παρακάτω παράγοντες:

- 1) το γεωγραφικό πλάτος
- 2) την αναλογία ξηράς/θάλασσας
- 3) το ανάγλυφο (υψόμετρο)

Η χώρα μας ανήκει βιοκλιματικά στην Εύκρατη Ζώνη η οποία είναι η ζώνη των τεσσάρων εποχών, η ζώνη των επικρατούντων δυτικών ανέμων. Η εύκρατη ζώνη επηρεάζεται –ανάλογα με την εποχή– από τα τροπικά χαρακτηριστικά του νότου και τα αρκτικά του βορρά. Με άλλα λόγια, η Εύκρατη Ζώνη είναι στην ουσία μια ζώνη

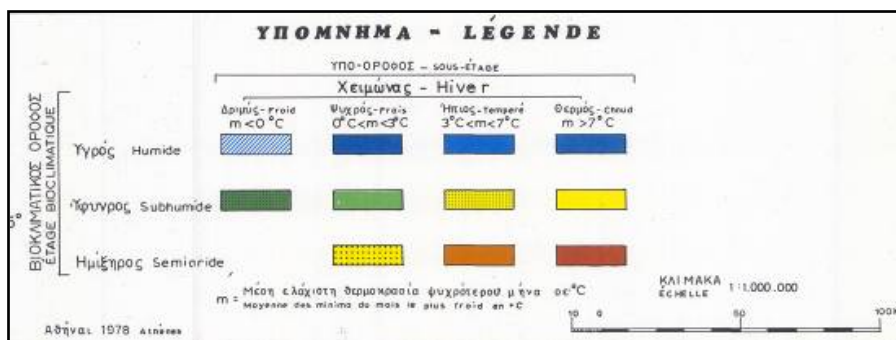
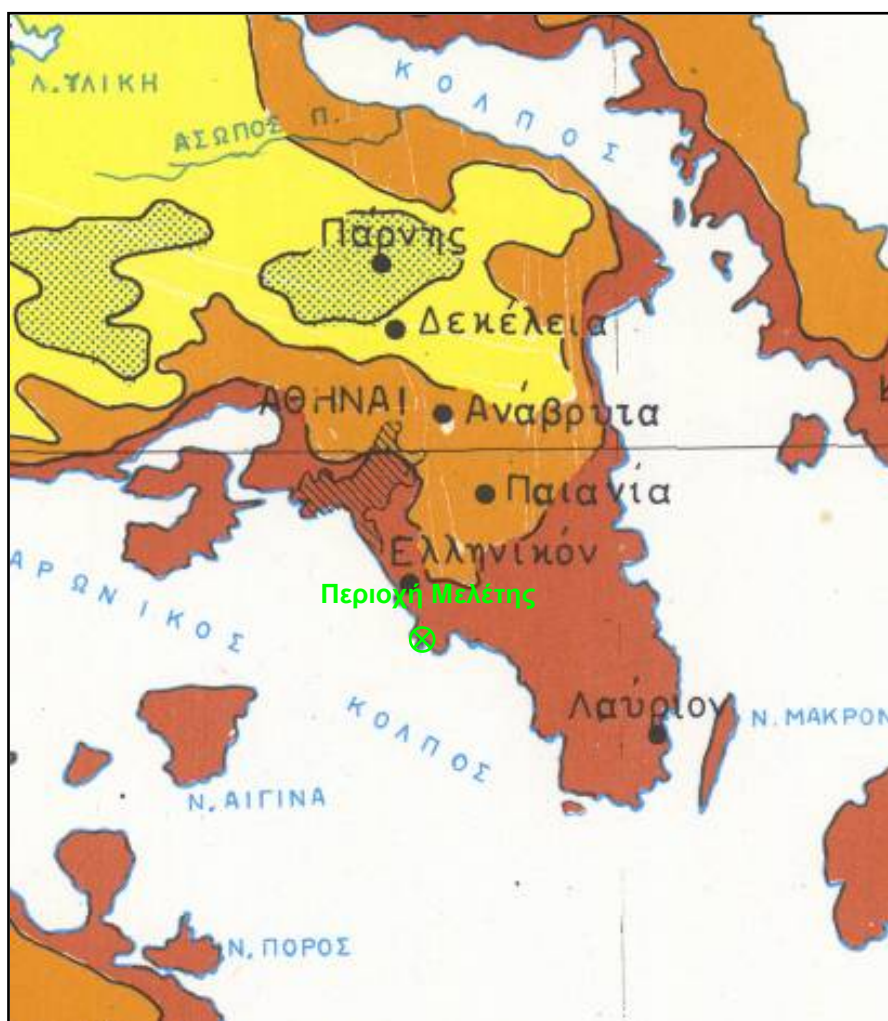
σύγκλισης, ανάμιξης των τροπικών (θερμών) και αρκτικών (ψυχρών) αερίων. Στηνεύκρατη ζώνη, οι άνεμοι είναι κυρίως δυτικής συνιστώσας. Στη ζώνη αυτή δημιουργούνται και τα γνωστά σε όλους μας “βαρομετρικά χαμηλά”. Πρόκειται για συστήματα καιρού που φέρουν τόσο τροπικά, όσο και αρκτικά χαρακτηριστικά. Η ανομοιότητα των χαρακτηριστικών των αερίων μαζών (θερμός & ψυχρός τομέας του βαρομετρικού χαμηλού) δημιουργούν ατμοσφαιρικές διαταραχές. Κοιτώντας το χάρτη της Ευρώπης, οι δυτικοί άνεμοι προέρχονται από τον Ατλαντικό Ωκεανό και διεισδύουν στο εσωτερικό της ηπείρου.

Ακολούθως παρατίθενται αποσπάσματα των βιοκλιματικών χαρτών και των χαρτών βιοκλιματικών ορόφων όπου έχει επισημανθεί η περιοχή μελέτης ώστε να δοθεί μια ολοκληρωμένη εικόνα του κλίματος τόσο της άμεσης όσο και της ευρύτερης περιοχής.



Χάρτης 6.4.2-1: Βιοκλιματικός Χάρτης

Χαρακτήρας μεσογειακού βιοκλίματος: Η περιοχή μελέτης παρουσιάζει μεσογειακό βιοκλίμα με χαρακτήρα έντονο θερμο-μεσογειακό. Ο ξηροθερμικός δείκτης είναι $125 < x < 150$, δηλαδή οι βιολογικά ξηρές ημέρες κατά την ξηροθερμική περίοδο, κυμαίνονται μεταξύ των 125 και 150.



Χάρτης 6.4.2-2: Χάρτης Βιοκλιματικών ορόφων

Σελίδα: 266 από 377

Υδρογεωλογικά χαρακτηριστικά:

Στο Υδατικό Διαμέρισμα Αττικής διακρίνονται συνολικά δέκα υδρογεωλογικές ενότητες, από τις οποίες έξι διαμορφώνονται στους ανθρακικούς σχηματισμούς και τέσσερις στις προσχώσεις. Οι ενότητες παρουσιάζονται στον Πίνακα 6.5-1, με εκτίμηση της συνολικής επιφάνειας, της μικτής απορροής και των ρυθμιστικών αποθεμάτων.

Πίνακας 6.5-1: Υδρογεωλογικές ενότητες ΥΔ Αττικής (Πηγή: Κουτσογιάννης και Μαρίνος, 1995)

Ενότητα	Έκταση (km ²)	Συνολική Απορροή (hm ³ /έτος)	Δυνητικά Αποθέματα-Εκφόρτιση (hm ³ /έτος)
Καρστικές ενότητες σε ανθρακικούς σχηματισμούς			
Ν. Πάρνηθας-Α. Πατέρα-Αιγάλεω	510	157	120 Λίμνη Κουμουνδούρου, Σαρωνικός
Κιθαιρώνα	260	75	50-70 Κορινθιακός Κόλπος
Γερανίων	250	42	20 Πηγές Σκίνου, Λουτρακίου, Σκάλας
Πεντέλης	250	55	30 Πηγές Κεφαλαρίου Κηφισιάς, Ευβοϊκός
Υμητού	110	15	30 Πηγές Λουμπάρδας
Βορειοανατολικής Πάρνηθας	300	95	60 Πηγές Αγίων Αποστόλων*
Σύνολο **		439	225-245
Προσχωματικοί υδροφορείς			
Αθήνας	440	30	5 Σαρωνικός Κόλπος
Μεσογείων	820	50	15 Ευβοϊκός Κόλπος
Μεγάρων	260	15	3 Ευβοϊκός & Σαρωνικός Κόλπος
Λουτρακίου	320	20	4 Κορινθιακός Κόλπος
Σύνολο		115	27
* Εκτός του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής			
** Έχει συμπεριληφθεί και η ενότητα βορειοανατολικής Πάρνηθας, παρόλο που μέρος της εκφορτίζεται σε άλλο διαμέρισμα.			

Οι καρστικές υδρογεωλογικές ενότητες γενικά έχουν ανοιχτό μέτωπο στη θάλασσα, με αποτέλεσμα τα υπόγεια νερά να είναι ποιοτικώς υποβαθμισμένα λόγω υφαλμυρώσεως. Στις περιπτώσεις αυτές, αν και είναι πολύ δύσκολο να εκτιμηθούν

τα εκμεταλλεύσιμα αποθέματα υπόγειου νερού, θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι αυτά δεν υπερβαίνουν το 30% των ρυθμιστικών αποθεμάτων.

Περιγραφή του υδατικού συστήματος στη σημερινή κατάσταση:

Το Υδατικό Διαμέρισμα Αττικής είναι το μόνο που έχει την ύδρευση ως τη μεγαλύτερη χρήση νερού. Επειδή, λόγω του μεγέθους του πληθυσμού, οι μόνιμες και εποχιακές ανάγκες είναι σημαντικές, σε συνδυασμό με την σχεδόν πλήρη ανεπάρκεια των τοπικών πόρων, απαιτείται η μεταφορά σημαντικών ποσοτήτων νερού από τα Υδατικά Διαμερίσματα Δυτικής και Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας. Οι ποσότητες αυτές προέρχονται από τη λίμνη Υλίκη, τον ταμιευτήρα του Μόρνου και τον ταμιευτήρα Αγίου Δημητρίου στον Εύηνο. Εκτός από τα επιφανειακά νερά των ταμιευτήρων, για την ύδρευση της Αθήνας χρησιμοποιούνται, εφεδρικά, και υπόγειοι υδατικοί πόροι. Οι υδρευτικές γεωτρήσεις είναι περίπου εκατό, και βρίσκονται στην περιοχή του μέσου ρου του Βοιωτικού Κηφισού, γύρω από την Υλίκη και στην περιοχή της ΒΑ Πάρνηθας. Στο υδατικό διαμέρισμα δεν υπάρχουν μεγάλα αρδευτικά έργα, ενώ το σημαντικότερο υδρευτικό έργο είναι ο ταμιευτήρας Μαραθώνα, ωφέλιμης χωρητικότητας 32,2 hm³. Ο εν λόγω ταμιευτήρας εντάσσεται στο ευρύτερο υδροδοτικό σύστημα της Ε.ΥΔ.Α.Π, που περιλαμβάνει τους προαναφερθέντες επιφανειακούς και υπόγειους υδατικούς πόρους, καθώς και ένα εκτεταμένο δίκτυο εξωτερικών υδραγωγείων. Πάντως είναι θετικό ότι, στην περιοχή αρμοδιότητας της Ε.ΥΔ.Α.Π, η κατανάλωση νερού την τελευταία πενταετία έχει σταθεροποιηθεί στα επίπεδα των 400 hm³. Πρέπει ωστόσο να επισημανθεί ότι τις ημέρες αιχμής η κατανάλωση κυμαίνεται κοντά στο φυσικό όριο της υφιστάμενης μεταφορικής ικανότητας των εξωτερικών υδραγωγείων. Ο Μαραθώνας λειτουργεί κυρίως ως αναρρυθμιστική διάταξη, και τροφοδοτείται από τις απορροές του Χάραδρου καθώς και από νερά που μεταφέρονται από τον Μόρνο και την Υλίκη. Στο διαμέρισμα υπάρχουν τέσσερις εγκαταστάσεις διύλισης του υδρευτικού νερού με συνολική μέγιστη δυνατότητα 1,95 hm³/ημέρα.

Ακτές κολύμβησης:

Οι ακτές στην χερσόνησο του «Μικρού Καβουριού» όπως φαίνεται και στο απόσπασμα του χάρτη που παρατίθεται ακολούθως αποτελούν περιοχές προστασίας ακτών κολύμβησης ενώ αξίζει να σημειωθεί ότι η ακτή του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «ΑΣΤΕΡΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» συμπεριλαμβάνεται

και στον Κατάλογο των Ακτών με Γαλάζια Σημαία 2013 (Πηγή:Ελληνική Εταιρία Προστασίας της Φύσης).



Εικόνα 6.5-2: Απόσπασμα χάρτη περιοχών προστασίας ακτών κολύμβησης ΥΔ 06- (Πηγή: ΥΠΕΚΑ-Σχέδιο Διαχείρισης ΥΔ Αττικής 06)

Ρέματα:

Τα υδατορέματα (μη πλεύσιμοι ποταμοί, χείμαρροι, ρέματα και ρυάκια), που βρίσκονται εντός ή εκτός ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός οικισμών που δεν έχουν ρυμοτομικό σχέδιο, οριοθετούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3010/2002 (ΦΕΚ 91/Α/25.4.2002) «Εναρμόνιση του Ν. 1650/86 με τις Οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ, διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και τις διατάξεις του Ν. 4258/2014 (ΦΕΚ 94Α'/14.04.2014) «Διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα – ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

Δεν εντοπίζεται κάποιο εμφανές ρέμα που να διέρχεται εντός του γηπέδου της όπου θα εφαρμοστεί το εξεταζόμενο σχέδιο.

6.6. Ατμοσφαιρικό περιβάλλον

Οι αέριοι ρύποι κατηγοριοποιούνται ανάλογα με τη φυσική τους κατάσταση και τον τρόπο που παράγονται ως ακολούθως:

- A) Ανάλογα με τη φυσική τους κατάσταση κατηγοριοποιούνται σε:
- Αέριους ρύπους, οι σημαντικότεροι εκ των οποίων είναι οι CO, NO_x, SO₂, O₃, H_xC_x.
 - Σωματίδια, τα οποία ομαδοποιούνται σύμφωνα με το μέγεθος τους σε σκόνες, αιωρούμενα σωματίδια και σε επιμέρους κατηγορίες ανάλογα με τη χημική σύσταση τους.
- B) Ανάλογα με τον τρόπο που παράγονται κατηγοριοποιούνται σε:
- Πρωτογενείς ρύπους, οι οποίοι εκπέμπονται κατ' ευθείαν από την πηγή στην ατμόσφαιρα (π.χ. CO₂, SO₂, καπνός κ.λπ.)
 - Δευτερογενείς ρύπους, οι οποίοι σχηματίζονται στην ατμόσφαιρα από πρωτογενείς ρύπους με χημικές αντιδράσεις, με φυσικά συστατικά της ατμόσφαιρας και με καταλυτική δράση της ακτινοβολίας της υγρασίας ή της θερμοκρασίας (O₃, οξειδωμένοι υδρογονάνθρακες κ.λπ.)

Ως εκ τούτου οποιαδήποτε ανθρωπογενής δραστηριότητα δύναται να έχει επιπτώσεις στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον, ενώ ως κύριες πηγές ατμοσφαιρικής ρύπανσης θεωρούνται η βιομηχανία, η οδική κυκλοφορία και η οικιακή θέρμανση.

Για την άμεση και ευρύτερη περιοχή μελέτης, δεν υπάρχουν διαθέσιμες μετρήσεις οι οποίες να καταδεικνύουν την υφιστάμενη ρύπανση του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος και ως εκ τούτου η εκτίμηση στηρίζεται σε ποιοτικά κριτήρια και εκτιμήσεις. Ωστόσο παρατίθενται στοιχεία από τον πλησιέστερο σταθμό μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης της Νέας Σμύρνης. Σύμφωνα με την ετήσια έκθεση ατμοσφαιρικής ρύπανσης του 2012 (Πηγή: ΥΠΕΚΑ) στο σταθμό μέτρησης της Νέας Σμύρνης μετρώνται οι αέριοι ρύποι NO_x, CO και O₃ και προέκυψαν τα ακόλουθα δεδομένα τιμών σε ωριαία βάση.

Πίνακας 6.6.-1: Τιμές ρύπων σε $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ωριαίας βάσης σταθμού μέτρησης Νέας Σμύρνης
 (Πηγή: Ετήσια έκθεση ατμοσφαιρικής ρύπανσης 2012)

Ρύπος	Μέγιστη Τιμή	Διάμεση Τιμή	98% τιμών < από	Αριθμός ωριαίων τιμών > από $200\mu\text{g}/\text{m}^3$	% Πληρότητα
NO₂	149	21	93	0	92,5
NO	360	4	106		92,5
O₃	201	68	136	6	97,8
CO	5,7		2,3		

Κρίνοντας από τη θέση της περιοχής ανάπτυξης του σχεδίου και την απουσία βιομηχανικών δραστηριοτήτων εντός αυτής, οδηγούμαστε στο συμπέρασμα ότι η ποιότητα του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος είναι καλή χωρίς να καταγράφονται αυξημένα επίπεδα ρύπανσης.

Η κυριότερη επιβάρυνση του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος της άμεσης περιοχής προέρχεται από τις εκπομπές αερίων από τα συστήματα θέρμανσης και ψύξης κατά τη λειτουργία των τουριστικών καταλυμάτων και των υποδομών του ξενοδοχειακού συγκροτήματος και η οποία παρουσιάζει αύξηση κατά τους καλοκαιρινούς μήνες, από την κίνηση των οχημάτων των επισκεπτών, από την κίνηση των σκαφών στην Μαρίνα Βουλιαγμένης και από τους χώρους ψυχαγωγίας (εγκαταστάσεις του Ν.Ο.Β. και εστιατόριο Moorings) που υπάρχουν στην άμεση περιοχή. Η επιβάρυνση του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής προέρχεται από τις εκπομπές καυσαερίων που εκλύονται από την κυκλοφορία αυτοκινήτων κατά την κίνηση τους στην παραλιακή οδό Ποσειδώνος, η οποία παρουσιάζει σημαντική αύξηση κυρίως κατά τους καλοκαιρινούς μήνες λόγω αύξησης του αριθμού των λουόμενων και του τουρισμού.

Οι εκπομπές ρύπων από τα συστήματα θέρμανσης των κατοικιών πλησίον του ξενοδοχειακού συγκροτήματος δεν θεωρούνται σημαντικές, καθώς, αφενός δεν είναι ιδιαίτερα επιβαρυντικές, αφετέρου απέχουν σημαντική απόσταση από την άμεση περιοχή μελέτης.

Γ. ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

6.7. Ανθρώπινος πληθυσμός

6.7.1. Πληθυσμός

Η περιοχή μελέτης ανήκει στην περιφέρεια Αττικής και συγκεκριμένα στην περιφερειακή ενότητα Ανατολικής Αττικής. Εντάσσεται στα διοικητικά όρια του **δήμου Βάρης- Βούλας –Βουλιαγμένης**, που συστάθηκε με το Πρόγραμμα Καλλικράτης το 2011. Η έκταση του νέου Δήμου είναι 33.94 τ. χλμ, έχει έδρα τη Βούλα και συνορεύει με τους Δήμους Γλυφάδας και Κρωπίας. Απέχει 25 χιλιόμετρα νοτιοανατολικά από το κέντρο της Αθήνας.

Σύμφωνα με το πρόγραμμα Καλλικράτης το οποίο τέθηκε σε εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2011, η διοικητική διαίρεση της Αττικής έχει οργανωθεί σε νέες διοικητικές μονάδες. Με βάση το νέο νόμο και τη νέα διοικητική διαίρεση που προκύπτει από αυτόν, καταργήθηκαν τα τέσσερα νομαρχιακά διαμερίσματα και η περιφέρεια διαιρείται σε οκτώ περιφερειακές ενότητες. Η Νομαρχία Αθηνών διασπάστηκε σε τέσσερις περιφερειακές ενότητες, Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Βορείου Τομέα Αθηνών, Δυτικού Τομέα Αθηνών και Νοτίου Τομέα Αθηνών, η Νομαρχία Πειραιώς διασπάται στην περιφερειακή ενότητα Πειραιώς και στην περιφερειακή ενότητα Νήσων, ενώ οι Νομαρχίες Ανατολικής Αττικής και Δυτικής Αττικής μετατρέπονται στις αντίστοιχες περιφερειακές ενότητες.

Στο Δήμο Βάρης - Βούλας – Βουλιαγμένης για την περίοδο 1991-2001 παρατηρείται αύξηση Α' κατοικίας μεσαίων και υψηλών εισοδημάτων, γεγονός που παρατηρείται από το 1981 και μετά. Εκτιμάται ότι οι μεταβολές για την περιοχή μελέτης μέσα στην δεκαετία 2001-2011 δεν είναι τέτοιας κλίμακας που να επηρεάσουν την τάση αυτή και κατ'επέκταση τις προοπτικές ανάπτυξης του Ακινήτου.

Πίνακας 6.7.1-1 Μεταβολές Πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής μελέτης 1971-2011(Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.)

	1971	1981	1991	2001	2011
Ελλάδα	8.768.641	9.740.417	10.259.900	10.964.020	10.939.727
Βουλιαγμένη	1.469	2.743	3.439	5.778	4.759
Βάρη			7.940	10.702	15.744
Βούλα			17.549	25.647	28.314

Στον παραπάνω Πίνακα εμφανίζονται αναλυτικά οι πρώην Καποδιστριακοί Δήμοι από τους οποίους απαρτίζεται ο σημερινός Δήμος, καθώς και ο πραγματικός πληθυσμός του καθένα, σύμφωνα με τα στοιχεία των απογραφών 1971 – 2011(DEFACCTO πληθυσμός)της ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Για το σύνολο των τριών δήμων ο ενεργός πληθυσμός ως ποσοστό επί του πληθυσμού παρουσιάζει σχετική σταθερότητα και ομοιότητα με τα αντίστοιχα ποσοστά της περιοχής της Πρωτεύουσας.

Όμως αυτή η συνολική εικόνα προέρχεται από δυο αντίστροφες μεταξύ τους τάσεις. Στη μεν Βουλιαγμένη παρατηρείται συνεχής αύξηση του ποσοστού του πληθυσμού έως το 2001 (με αύξηση κατά 36% κατά την δεκαετία 1991-2001). Στην απογραφή του 2011 όμως, παρατηρείται μείωση του πραγματικού πληθυσμού κατά 17%. Αντίθετα στην Βάρη και στην Βούλα παρατηρείται συνεχής αύξηση του πληθυσμού τις τελευταίες δυο δεκαετίες που έχουμε στοιχεία. Για την Βούλα, η μεγαλύτερη αύξηση πληθυσμού παρουσιάζεται την δεκαετία 1991-2001, κατά 46%. Για την περιοχή της Βάρης, η μεγαλύτερη αύξηση πληθυσμού παρατηρείται την δεκαετία 2001-2011, με ποσοστό 47%.

6.7.2. Λοιπά χαρακτηριστικά του πληθυσμού

Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ., όπως αυτά έχουν προκύψει από την απογραφή του 2001, ο συνολικός απασχολούμενος πληθυσμός στην περιοχή μελέτης είναι 2.454. Το μεγαλύτερο ποσοστό (77%) απασχολείται στον Τριτογενή Τομέα (εμπόριο, τουρισμός, υπηρεσίες), ενώ λιγότεροι στο Δευτερογενή τομέα (12.8%) και ακόμα πιο λίγοι απασχολούνται στον Πρωτογενή τομέα (1.8%).

Στον Πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται αναλυτικά τα στοιχεία απασχόλησης ανά Τομέα Παραγωγής για τη Δημοτική Ενότητα Βουλιαγμένης. Στον Πρωτογενή Τομέα σημειώνεται το μικρότερο ποσοστό, διότι η Δημοτική Ενότητα Βουλιαγμένης αποτελεί αστικό κέντρο. Το αυξημένο ποσοστό στον Τριτογενή Τομέα οφείλεται στις υπηρεσίες, το εμπόριο και στην ιδιαίτερα αυξημένη τουριστική κίνηση στην περιοχή. Να σημειωθεί ότι το ποσοστό των νέων, ανέργων το 2001 για την Δημοτική Ενότητα Βουλιαγμένης ήταν 0%.

Πίνακας 6.7.2-1: Στοιχεία απασχόλησης ανά Τομέα Παραγωγής για τη Δημοτική Ενότητα Βουλιαγμένης (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2001)

Κλάδος	Απασχολούμενοι	
	2001	%
Πρωτογενής τομέας	45	1.8
Δευτερογενής τομέας	314	12.8
Τριτογενής τομέας	1.888	77.0
Δεν δήλωσαν κλάδο οικονομικής δραστηριότητας	207	8.4
ΣΥΝΟΛΟ	2.454	100.0

Πίνακας 6.7.2-2. Κατανομή έκτασης Δημ. Ενότητας Βουλιαγμένης στρέμματα) στις βασικές κατηγορίες χρήσεων γης (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2001)

Χρήσεις Γης		Δημ. Ενότητα Βουλιαγμένης	Περιφέρεια Αττικής	Ποσοστιαία Κατανομή (%)
Γεωργικές Περιοχές	Αρόσιμη γη	0,0	69,1	0
	Μόνιμες Καλλιέργειες	0,0	239,3	0
	Βοσκότοποι – Μεταβατικές δασώδεις/ θαμνώδεις εκτάσεις	0,0	6,2	0
	Βοσκότοποι – Συνδυασμοί θαμνώδους ή/ και ποώδους βλάστησης	0,0	183,9	0
	Βοσκότοποι – Εκτάσεις με αραιή ή καθόλου βλάστηση	0,0	31,5	0
	Ετερογενείς γεωργικές περιοχές	0,0	887,9	0
Δάση ημιφυσικές εκτάσεις	Δάση	0,0	371,5	0
	Μεταβατικές δασώδεις – θαμνώδεις εκτάσεις	0,0	386,3	0
	Συνδυασμοί θαμνώδους και/ ή ποώδους βλάστησης	1,7	945,5	0,2
	Εκτάσεις με αραιή ή καθόλου βλάστηση	1,3	86,1	1,5
Εκτάσεις που καλύπτονται από νερά	Χερσαία ύδατα	0,0	1,6	0
	Εσωτερικές υγρές ζώνες	0,0	1,7	0
	Παραθαλάσσιες υγρές ζώνες	0,0	3,4	0
Τεχνητές περιοχές	Αστική δόμηση	1,4	424	0,3
	Βιομηχανικές και εμπορικές ζώνες	0,0	65,9	0
	Δίκτυα Συγκοινωνιών	0,0	36,4	0
	Ορυχεία/ χώροι απόρριψης απορριμμάτων/ εργοτάξια	0,0	50,0	0
	Τεχνητές, μη γεωργικές ζώνες πρασίνου, χώροι αθλητικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων	1,8	16,7	10,8
Σύνολο		6,2	3806,9	0,16

Πίνακας 6.7.2-3: Κατανομή έκτασης Δημοτικής Ενότητας Βουλιαγμένης (σε χιλ. στρέμματα)
στις βασικές κατηγορίες χρήσεων γης (Πηγή: ΕΣΥΕ, 1991)

Βασικές κατηγορίες Χρήσης/ Κάλυψης	Δ.Ε. Βουλιαγμένης	Περιφέρεια Αττικής	Ποσοστό (%)
Καλλιεργούμενες εκτάσεις και Αγροαπαύσεις	0,0	1196,3	0
Βοσκότοποι	0,0	221,5	0
Δάση	1,9	1703,3	0,1
Εκτάσεις καλυπτόμενες από νερά	0,0	6,6	0
Εκτάσεις οικισμών (κτίρια, δρόμοι, κ.λπ.)	2,0	543,1	0,3
Άλλες εκτάσεις	1,9	136,1	1,4
Σύνολο εκτάσεων	5,8	3806,9	0,1

Τουριστική ανάπτυξη:

Σε αυτό το σημείο σκόπιμο θα ήταν να παρατεθούν στοιχεία σχετικά με την τουριστική ανάπτυξη της Αττικής αλλά και της άμεσης περιοχής μελέτης, καθώς το εξεταζόμενο σχέδιο σχετίζεται και με την τουριστική ανάπτυξη.

Βάσει των στοιχείων της απογραφής του 2011 στην περιοχή της Αττικής λειτουργούν 663 Ξενοδοχεία ή αντίστοιχου τύπου καταλύματα με 59.774 κλίνες στο σύνολό τους.

Πίνακας 6.7.2-4: Στοιχεία καταλυμάτων στην περιοχή της Αττικής (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2011)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	4*	3*	2*	1*	ΣΥΝΟΛΟ
ΠΛΗΘΟΣ	95	140	279	121	663

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η τουριστική δραστηριότητα για το σύνολο της Αττικής καθώς και της Ανατολικής Αττικής στην οποία υπάγεται η Δημοτική ενότητα Βουλιαγμένης.

Πίνακας 6.7.2-5: Στοιχεία καταλυμάτων στην περιοχή της Αττικής (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2011)

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ										
	2010					2011				
	ΑΦΙΞΕΙΣ			ΚΛΙΝΕΣ	ΠΛ/ΤΑ	ΑΦΙΞΕΙΣ			ΚΛΙΝΕΣ	ΠΛ/ΤΑ
ΑΤΤΙΚΗ	1.253.433	1.946.902	3.200.335	53.806		1.182.361	2.037.713	3.220.073	54.231	
ΑΝ.ΑΤΤΙΚΗ	159.108	245.687	404.795	9.003		162.748	263.494	426.242	9021	
	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ			ΚΛΙΝΕΣ	ΠΛ/ΤΑ	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ			ΚΛΙΝΕΣ	ΠΛ/ΤΑ
ΑΤΤΙΚΗ	2.478.280	4.233.707	6.711.987	53.806	39,8%	2.381.224	4.496.412	6.877.636	54.231	40,3%
ΑΝ.ΑΤΤΙΚΗ	290.759	466.413	757.172	9.003	28,1%	296.939	528.130	825.069	9.021	30,5%

Στην περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Βουλιαγμένης έχει αναπτυχθεί σημαντικά από το παρελθόν, αλλά ιδιαίτερα τα τελευταία έτη, ο τουριστικός τομέας. Αναλυτικότερα, η δεκαετία του '60 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 πιο πολυτελή ξενοδοχειακά συγκροτήματα του Νομού Αττικής, το σύνολο των οποίων ανέρχονται στις χίλιες επτακόσιες είκοσι οκτώ (1.728) κλίνες.

Οι πιο σημαντικές ξενοδοχειακές μονάδες που απαντώνται στην ευρύτερη περιοχή, παρατίθενται στον πίνακα που ακολουθεί, τα στοιχεία του οποίου αντλήθηκαν από έρευνα στο διαδίκτυο.

Κατά τον χρόνο εκπόνησης της μελέτης, βρίσκονται εκτός λειτουργίας τα ξενοδοχεία «ΗΛΕΚΤΡΑ», «ΛΙΛΛΥ» και «ΠΛΑΖΑ», τα ξενοδοχεία «ARMONIA» και «BLUE SPELL» έχουν μετατραπεί σε διαμερίσματα, ως ενοικιαζόμενα διαμερίσματα και σουίτες λειτουργούν τα ξενοδοχεία «ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ» και «SUNRISE» (πλέον DIVANI APOLLON SUITES), ενώ τέλος το «ΚΑΣΤΕΛΟ BEACH» αποτελεί ιδιωτική κατοικία.

Πίνακας 6.7.2-6: Στοιχεία ξενοδοχειακών μονάδων Δ.Ε. Βουλιαγμένης (Πηγή: Διαδίκτυο)

ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΚΛΙΝΕΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ
Divan Apollo Palace	530	A
Amarilia	185	A
Armonia	226	A
GreekCoast	90	B
Ηλέκτρα	31	A
Λίλλυ	20	A
Margi Hotel	167	A
Blue Spell	75	B
Παράδεισος	94	A
Πλάζα Βουλιαγμένης	134	B
Sunrise	112	B
Καστέλο Beach	64	B
Σύνολο	1.728 κλίνες	

6.8. Περιγραφή υφιστάμενης υποδομής της περιοχής

6.8.1. Δίκτυο Μεταφορών

Οι βασικοί οδικοί άξονες που συνδέουν τις περιοχές του λεκανοπεδίου με την περιοχή της Βουλιαγμένης και κατ' επέκταση με τη χερσόνησο «Μικρό Καβούρι» είναι οι εξής:

- Από Αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος, η λεωφόρος Βάρης – Κορωπίου (24 χλμ.)
- Από κέντρο Αθήνας, η λεωφόρος Βουλιαγμένης (25 χλμ.)
- Από Πειραιά, η λεωφόρος Ποσειδώνος (22 χλμ.)
- Από Σούνιο, η λεωφόρος Σουνίου (45 χλμ.)

Όλοι οι παραπάνω οδικοί άξονες διατρέχουν την παραλιακή οδό της Δημοτικής Ενότητας Βουλιαγμένης με την οποία διασταυρώνεται η δημοτική οδός Απόλλωνος (πλάτους 10 μ.), που αποτελεί και την οδό πρόσβασης στην είσοδο του ξενοδοχειακού συγκροτήματος.

Η οδός Απόλλωνος έχει μήκος περίπου 1.200 μ. με μεταβαλλόμενα γεωμετρικά χαρακτηριστικά. Περίπου 200 μ. πριν από την είσοδο στο συγκρότημα, παρατηρείται σημαντική μείωση του πλάτους του οδοστρώματος (είσοδος στο Ναυτικό Όμιλο Βουλιαγμένης – Ν.Ο.Β.). Για την πρόσβαση στο συγκρότημα, η χρήση ιδιωτικού μέσου αποτελεί τον πλέον συνήθη τρόπο πρόσβασης. Επιπλέον διατίθενται λεωφορεία από το συγκρότημα, τα οποία πραγματοποιούν καθημερινά και ανά τακτά χρονικά διαστήματα, δρομολόγια σύνδεσης της μονάδας με το κέντρο της Αθήνας.

Επιπλέον, η περιοχή συνδέεται με αστικά λεωφορεία. Στην είσοδο του συγκροτήματος υπάρχει στάση λεωφορείου τοπικής γραμμής σύνδεσης (Γλυφάδα – Βουλιαγμένη) και επί της λεωφόρου Ποσειδώνος (1.200 μ. από την είσοδο του ξενοδοχείου) διέρχονται οι υπόλοιπες λεωφορειακές γραμμές που εξυπηρετούν τις περιοχές Καβούρι, Βουλιαγμένη, Αγ. Μαρίνα, Κίτσι, Βάρη, Βάρκιζα.

Η μαρίνα της Βουλιαγμένης βρίσκεται επίσης στο «Μικρό Καβούρι» και προσφέρει πρόσβαση σε όσους επιθυμούν να προσεγγίσουν την περιοχή με σκάφος δια θαλάσσης. Η Μαρίνα Βουλιαγμένης, που πλέον ονομάζεται «Astir Marina», από το τέλος του 2012 μισθώθηκε από την εταιρία «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης ΑΞΕ» για 40 χρόνια. Η εταιρία έχει δεσμευτεί για την ενίσχυση της προστασίας που παρέχεται στα ελλιμενιζόμενα σκάφη, την αναβάθμιση, την ανακαίνιση των υποδομών της θαλάσσιας και χερσαίας ζώνης και τον εκσυγχρονισμό της Μαρίνας.

Η Μαρίνα διαθέτει 102 θέσεις εσωτερικά και μία θέση στο ακρομόλιό της. Στις εσωτερικές θέσεις ελλιμενίζονται σκάφη μέχρι 45 μέτρα, ενώ στο ακρομόλιό της μπορεί να δεχτεί διερχόμενα σκάφη μέχρι και 60 μέτρα. Το βάθος της Μαρίνας κυμαίνεται από 2,5 μ. έως 5,5 μ. Λόγω της υψηλής πληρότητας της μαρίνας, τα διερχόμενα σκάφη εξυπηρετούνται με σειρά προτεραιότητας, ανάλογα με την διαθεσιμότητα. Κατά προτεραιότητα και εκτός λίστας εξυπηρετούνται τα διερχόμενα σκάφη των πελατών του ξενοδοχείου Astir Palace. Αναλυτικά στοιχεία για τη Μαρίνα Βουλιαγμένης δόθηκαν στην ενότητα 4.1.

6.8.2. Δίκτυα Ενέργειας και Τηλεπικοινωνιών

Ηλεκτροδότηση – Δίκτυο τηλεφωνίας:

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης καλύπτεται πλήρως από όλες τις βασικές υποδομές ηλεκτροδότησης μέσω του δικτύου της ΔΕΗ και τηλεπικοινωνιών μέσω των δικτύων σταθερής τηλεφωνίας του ΟΤΕ και των λοιπών εταιριών κινητής τηλεφωνίας. Επιπρόσθετα υπάρχει επαρκής κάλυψη διαδικτύου από τους σχετικούς παροχείς μέσω του δικτύου ADSL (Asymmetric Digital Subscriber Line). Εντός των ορίων της έκτασης υφίσταται υποσταθμός της ΔΕΗ από όπου τροφοδοτείται με δίκτυο χαμηλής τάσης το ξενοδοχειακό συγκρότημα.

Φυσικό αέριο:

Στην περιοχή της Βουλιαγμένης δεν έχει επεκταθεί μέχρι σήμερα το δίκτυο διανομής φυσικού αερίου.

6.8.3. Δίκτυα Ύδρευσης και Αποχέτευσης

Ύδρευση:

Η περιοχή καλύπτεται πλήρως από όλες τις βασικές υποδομές ύδρευσης και αποχέτευσης, μέσω των δικτύων που αναπτύσσονται στον ευρύτερο αστικό ιστό. Το ακίνητο του Αστερά υδροδοτείται από την ΕΥΔΑΠ, μέσω του δικτύου ύδρευσης της Δημοτικής Ενότητας Βουλιαγμένης. Το δίκτυο βρίσκεται σε καλή κατάσταση και η ποιότητα του νερού όπως και η επάρκειά του κρίνεται ικανοποιητική.

Συμπληρωματικά προς το δίκτυο της ΕΥΔΑΠ για λόγους πυρόσβεσης και άρδευσης του πρασίνου, έχουν δημιουργηθεί εντός του οικοπέδου δεξαμενές ύδατος που παρέχουν τις απαιτούμενες ποσότητες νερού σε περίπτωση ανάγκης, αλλά και για τις

καθημερινές ανάγκες διατήρησης του φυσικού τοπίου.

Αποχέτευση:

Η Δημοτική Ενότητα Βουλιαγμένης διαθέτει δίκτυο αποχέτευσης με το οποίο είναι συνδεδεμένη η περιοχή μελέτης. Τα υγρά απόβλητα καταλήγουν μέσω του αποχετευτικού δικτύου του Δήμου στην εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων της Ψυτάλλειας (Κ.Ε.Λ.Ψ.). Η επεξεργασία λυμάτων στην Ψυτάλλεια έπεται της μηχανικής τους επεξεργασίας στο Ακροκέραμο και περιλαμβάνει πρωτοβάθμια καθίζηση των λυμάτων με αναμενόμενες αποδόσεις 43% ως προς τα αιωρούμενα στερεά και 38% ως προς το οργανικό φορτίο. Επίσης περιλαμβάνει απομάκρυνση με άντληση της λάσπης, προπάχυνση, αναερόβια χώνευση, μεταπάχυνση της λάσπης και τέλος αφυδάτωσή της. Τα επεξεργασμένα ρευστά απόβλητα παροχετεύονται σε επιλεγμένα βάθη του Σαρωνικού μέσω δύο αγωγών παροχετευτικότητας 16 m³/sec.

6.8.4. Κοινωνικές Υποδομές

Στην ευρύτερη περιοχή πλησίον της χερσονήσου, (Μεγάλο Καβούρι) εκτός από την περιοχή κατοικίας εντός σχεδίου, έχουν χωροθετηθεί οι εγκαταστάσεις:

- του εκκλησιαστικού ορφανοτροφείου και παιδικών κατασκηνώσεων. Στην έκταση αυτή, λειτουργούν επίσης δύο εστιατόρια μισθωμένα σε ιδιώτες από το ορφανοτροφείο. Η έκταση ανήκει στην Ιερά Αρχιεπισκοπή της Ελλάδος και αποτελεί το βόρειο άκρο της προς αξιοποίηση έκτασης, δηλ. είναι όμορη με το γήπεδο του Αστέρα Βουλιαγμένης ενώ συνορεύει και με το Λαιμό Βουλιαγμένης. Το Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο Βουλιαγμένης, ιδρύθηκε το 1920, στο Δήμο Βούλας – Βάρης – Βουλιαγμένης, στην περιοχή του Μεγάλου Καβουριού και τότε εξυπηρετούσε ανάγκες πρόνοιας. Ουσιαστικά εντός της έκτασης εντοπίζονται Ιερός Ναός Κοιμήσεως της Θεοτόκου, μια σειρά μικρών οικίσκων, καθώς και διάφορα υποστηρικτικά κτίρια, όπως εστιατόριο, μαγειρεία και αποθήκες. Το ακίνητο του Εκκλησιαστικού ορφανοτροφείου επί της ουσίας αποτελεί φυσική συνέχεια του αστικού ιστού και τμήμα αυτού. Επιπλέον, εξαιτίας της γειννίας του με το γήπεδο του Αστέρα Βουλιαγμένης, θα μπορούσε μελλοντικά να ενταχθεί στη ζώνη τουρισμού-αναψυχής καθώς διαθέτει εξαιρετες προοπτικές τουριστικής ανάπτυξης, φυσικό κάλλος και προνομιακή θέση, συντελώντας με αυτό τον τρόπο στον επαναπροσανατολισμό της τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής σε μια πιο βιώσιμη κατεύθυνση.

- του στρατοπέδου της Πολεμικής Αεροπορίας. Στην έκταση αυτή εκτός από κεραίες υπάρχουν και κάποιες πρόχειρες κατασκευές τις οποίες χρησιμοποιούν για παραθερισμό.
- η παραλία του Αγ. Νικολάου που λειτουργεί ως ελεύθερη πλαζ λουομένων με εστιατόρια και αναψυκτήρια .

Στις υπάρχουσες κοινωνικές υποδομές υγείας και πρόνοιας της περιοχής καταγράφονται:

- Το παιδικό Χωριό SOS Βάρης
- Το Ασκληπιείο Βούλας
- ΚΑΠΗ στην Βάρη

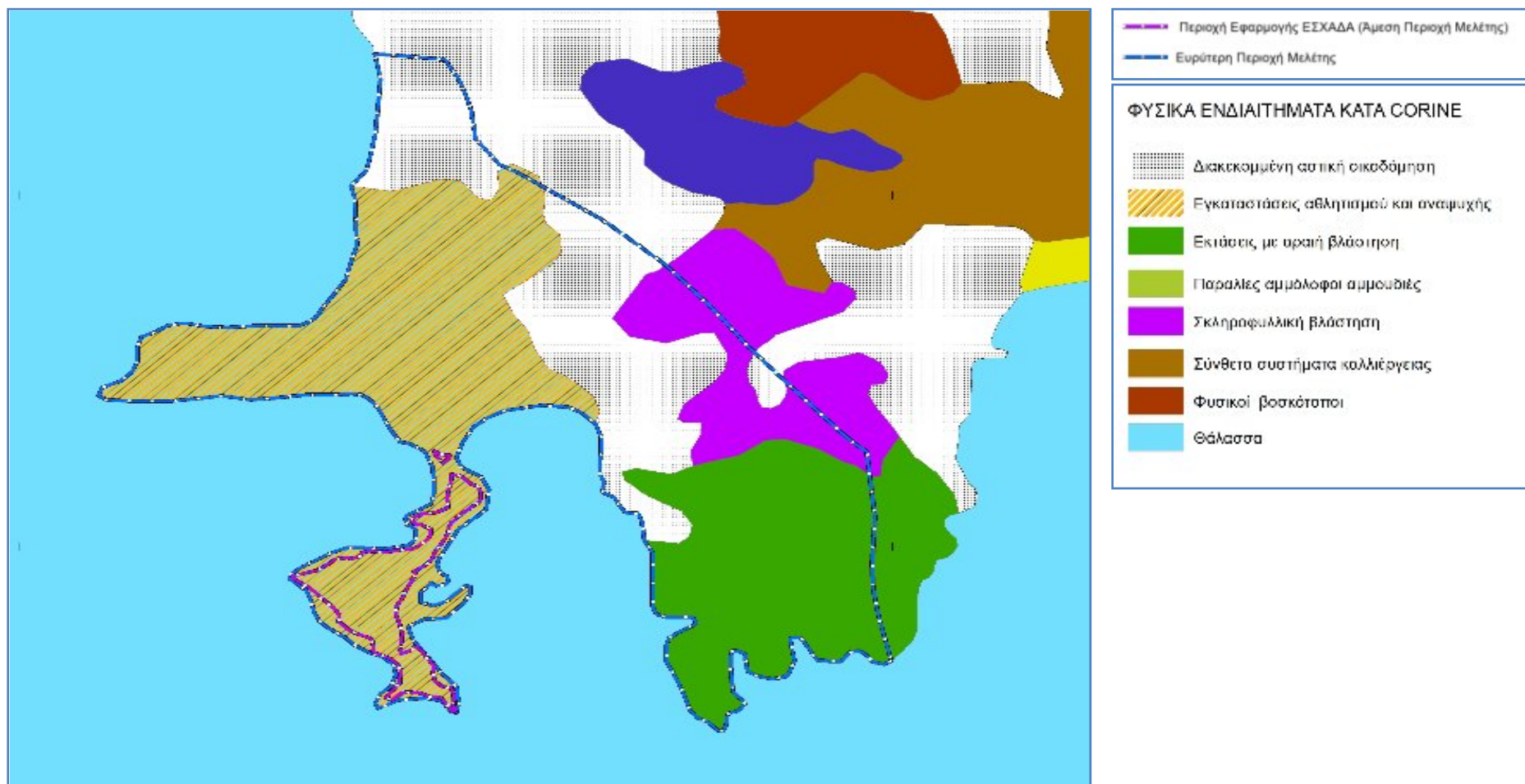
Στον τομέα της εκπαίδευσης , στην περιοχή γύρω από το ακίνητο υπάρχουν ένα νηπιαγωγείο, ένα δημοτικό σχολείο, ένα γυμνάσιο και ένα γενικό λύκειο, όλα δημόσια. Παράλληλα, λειτουργούν και ιδιωτικά σχολεία και νηπιαγωγεία, που καλύπτουν τις εκπαιδευτικές ανάγκες της περιοχής.

6.9. Χρήσεις γης

Η εδαφοκάλυψη όπως αυτή αποτυπώνεται από την ευρωπαϊκή βάση δεδομένων Corine Landcover, παρουσιάζεται στο χάρτη 6.9-1(Χάρτης ενδιαιτημάτων κατά Corineτης περιοχής μελέτης) που ακολουθεί. Για την άμεση περιοχή εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. (άμεση περιοχή μελέτης) έχουν καθορισθεί χρήσεις γης εγκαταστάσεων αθλητισμού και ψυχαγωγίας. Στην ευρύτερη περιοχή της Βουλιαγμένης κυριαρχεί το αστικός ιστός (διακεκομμένη αστική δόμηση) ενώ στην περιοχή της Λίμνης Βουλιαγμένης εμφανίζονται εκτάσεις με αραιή βλάστηση.

Τα κυριότερα στοιχεία εδαφοκάλυψης που ισχύουν στην περιοχή μελέτης είναι:

- δομημένες επιφάνειες με οικιστική χρήση
- διαμορφωμένες επιφάνειες με χρήση αναψυχής
- χερσαίες δασικές εκτάσεις.



Χάρτης 6.9-1: Απόσπασμα χάρτη φυσικών ενδιαιτημάτων κατά Corine επί του οποίου έχει επισημανθεί η άμεση περιοχή εφαρμογής του σχεδίου καθώς και η ευρύτερη περιοχή της Δ.Ε. Βουλιαγμένης (Πηγή: www.geodata.gov.gr)

6.10. Πολιτιστική Κληρονομιά

6.10.1. Γενικός Πολιτιστικός Χαρακτήρας της περιοχής

Η περιοχή Βουλιαγμένης- Βάρης, που ταυτίζεται περίπου με τον αρχαίο δήμο Αιξωνιδών Αλών, υπήρξε μια από τις θέσεις που ο άνθρωπος επέλεξε να εγκατασταθεί, ήδη από το τέλος της Νεολιθικής εποχής και παρέμεινε καθ' όλη τη διάρκεια της αρχαιότητας.

Κατάλοιπα κατοίκησης και οψιακοί λίθοι στο μικρό Καβούρι αποτελούν τα πρώτα δείγματα ανθρώπινης παρουσίας και μαρτυρούν την θαλάσσια επικοινωνία των κατοίκων με την Μήλο και τη Νίσυρο όπου γινόταν η λατόμηση, επεξεργασία και εμπορία αυτού του σκληρού ηφαιστειακού πετρώματος.

Περισσότερο απομακρυσμένα από την περιοχή μελέτης, αλλά εξίσου σημαντικά είναι και τα αρχαιολογικά ευρήματα στην περιοχή της Βάρης, που εξάλλου αποτελούσε και την έδρα του δήμου των Αιξωνιδών Αλών. Το Γ.Π.Σ. Βάρης χαρακτηρίζει τον κεντρικό αρχαιολογικό χώρο, στην πεδιάδα Βουλιαγμένης- Βάρης, ως έναν από τους σημαντικότερους της Αττικής και προτείνει τη διαμόρφωση του σε οργανωμένο αρχαιολογικό χώρο.

Κατά τους νεότερους χρόνους η Βάρη εμφανίζεται ως εγκατεστημένος οικισμός με έντονο γεωργοκτηνοτροφικό χαρακτήρα που όπως είδαμε αποτυπώνεται ως φθίνουσα πραγματικότητα και στις πρόσφατες απογραφές. Η σταδιακή και απρογραμματίστη μετατροπή του σε περιοχή κύριας παραθεριστικής κατοικίας αρχικά, και πρώτης κατοικίας πρόσφατα δεν ευνόησε την ύπαρξη σημαντικών πολιτιστικών στοιχείων αυτής της περιόδου.

Αντίθετα η Βουλιαγμένη αναπτύχθηκε από ιδιωτική εταιρεία στη διάρκεια του μεσοπολέμου ως σχεδιασμένος οικισμός (αρχ. Κ. Κιτσίκης) και κατά τα πρότυπα των ευρωπαϊκών κηπουπόλεων.

Η ύπαρξη σχεδίου και η απόπειρα οργανωμένης ανάπτυξης από υψηλά εισοδηματικά στρώματα οδήγησε στη μερική έστω ανοικοδόμηση με σημαντικά κτίσματα ιδιωτικού και δημόσιου χαρακτήρα στα οποία πρέπει να συμπεριλάβουμε και το ίδιο το υδροθεραπευτήριο. Αντίστοιχο ενδιαφέρον παρουσιάζουν και πολλά μεταπολεμικά κτίσματα, μεταξύ των οποίων και οι εκτεταμένες λουτρικές και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις όπου ανέπτυξε ο ΕΟΤ κατά τις δεκαετίες '50 και '60.

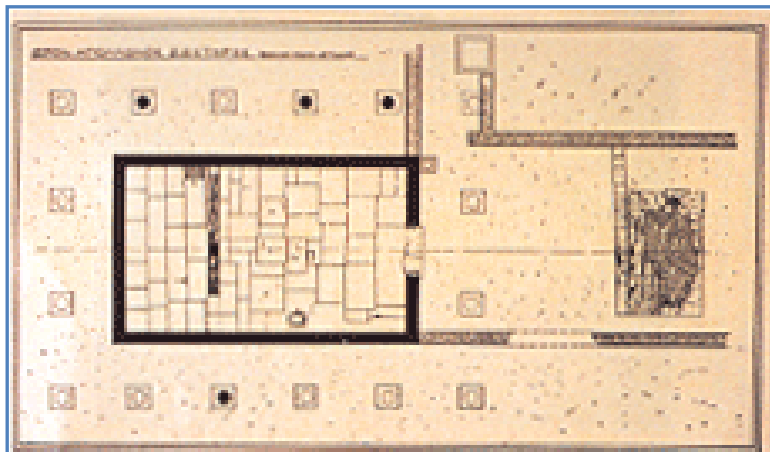
6.10.2. Ιστορικό Περιβάλλον-Αρχαιολογικοί χώροι

Η άμεσα επηρεαζόμενη περιοχή μελέτης και συγκεκριμένα ολόκληρη η χερσόνησος «Μικρό Καβούρι», έχει κηρυχθεί ως περιοχή αρχαιολογικού χώρου βάσει του ΦΕΚ350ΑΑΠ/04-10-2013. Επιπλέον, εντός της χερσονήσου έχουν εντοπιστεί τα παρακάτω ευρήματα:

- Ο δωρικού ρυθμού Ναός του Απόλλωνα Ζωστήρα ο οποίος χτίστηκε τον 6ο αιώνα π.Χ. σε έναν τόπο που αποτελούσε τέλειο φυσικό παρατηρητήριο, μία θέση στρατηγική για τον έλεγχο της θάλασσας αλλά και για τη σύνδεση με τα νησιά των Κυκλάδων. Ήρθε στο φως, το 1924, από τα παιδιά του ορφανοτροφείου της Βουλιαγμένης σκάβοντας στην παραλία. Σήμερα ο Ναός βρίσκεται μέσα στις εγκαταστάσεις του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Astir Palace. Είναι κατασκευασμένος από πωρόλιθο, έχει έναν ορθογώνιο σηκό (10,80 μ. Χ 6 μ.) και η είσοδός του προς τα ανατολικά σώζει ακόμη τις παραστάδες και το κατώφλι στο οποίο διατηρούνται τα ίχνη από την ύπαρξη μιας δίφυλλης θύρας. Το δάπεδό του είναι στρωμένο με μεγάλες ορθογώνιες πλάκες, άριστα επεξεργασμένες και προσαρμοσμένες μεταξύ τους, είναι όμως ελάχιστα ορατές εξαιτίας της επικάλυψής τους από φερτά υλικά. Διαθέτει άδυτο, όπως συμφωνούν οι περισσότεροι μελετητές του, δηλαδή ένα προφυλαγμένο δωμάτιο στην πίσω πλευρά του το οποίο χρησίμευε για τη φύλαξη χρημάτων και πολύτιμων αναθημάτων.

Τον 4ο αιώνα π.χ. προστέθηκαν εξωτερικά του ναού κίονες - από τέσσερις στις στενές πλευρές του και έξι στις μακριές, δημιουργώντας περίσταση, η οποία πιθανότατα να συγκρατούσε ξύλινο υπόστεγο για την προφύλαξη των προσκυνητών. Στο εσωτερικό του ναού υπάρχουν ακόμη τα βάθρα για τα τρία αγάλματα των θεών που λατρεύονταν εκεί: της Λητούς και των δύο παιδιών της, του Απόλλωνα και της Άρτεμης, ενώ σε δύο από αυτά διασώζεται ακόμη η αρχαϊκή επιγραφή: "ΗΛΛΑΙΕΙΣ ΑΝΕΘΕΣΑΝ". Η επιλογή της θέσης ίδρυσης του Ιερού του Απόλλωνα του Ζωστήρα δεν ήταν τυχαία. Το χαμηλό επίπεδο αυτής της στενής λωρίδας γης συμβάλει ώστε το ιερό να είναι ορατό και από τον δυτικό, αλλά και από τον ανατολικό κόλπο. Το τοπωνύμιο (όπως αναφέρει ο Πausanias) «Ζωστήρας» οφείλει το όνομά του στη ζώνη της Λητούς.

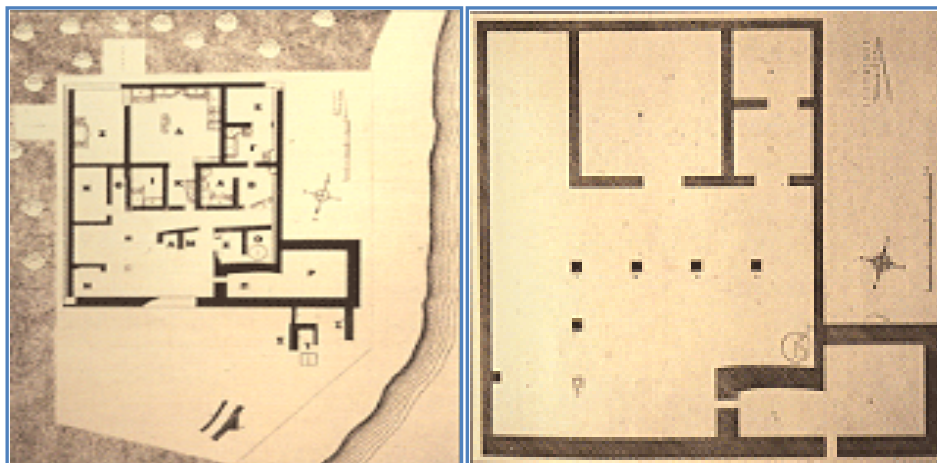
Στην εικόνα που ακολουθεί παρουσιάζεται η κάτοψη του ναού:



Εικόνα 6.10.1: Κάτοψη του ναού του Απόλλωνα Ζωστήρα (πηγή: Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.)

- Στο πευκόφυτο ύψωμα που βρίσκεται στα ΝΑ του Λαιμού, σε ανασκαφή που διενεργήθηκε το 1959, αποκαλύφθηκε εγκατάσταση των πρωτοελλαδικών χρόνων με τέσσερις οικίες και οχυρωματικό τείχος, που περιέκλειε τη Χερσόνησο με συνολικό μήκος 275 m. Το τείχος άφηνε ακάλυπτη τη ΝΑ πλευρά του λόφου, η οποία προστατευόταν από την ίδια τη διαμόρφωση του εδάφους της.
- Στο λόφο των Μουσών, που βρίσκεται μέσα στις εγκαταστάσεις του ξενοδοχειακού συγκροτήματος του Αστήρ Παλλάς Βουλιαγμένης, έχουν εντοπιστεί και μερικώς ανασκαφεί, λείψανα οχυρωματικών κατασκευών, επίσης πρωτοελλαδικών χρόνων. Τα λείψανα αυτά εντοπίζονται σε πολλά σημεία στην περίμετρο του λόφου, ενώ στην κορυφή του και σε αρκετά μεγάλη έκταση είναι ορατές εργασίες λατόμησης του φυσικού βράχου.
- Η Ιερατική Οικία, που ήρθε στο φως μια δεκαετία μετά την ανακάλυψη του ναού του Απόλλωνα Ζωστήρα και βρίσκεται 150μ. βορειοανατολικά του (εντός του δημοτικού παρκινγκ). Αρχικά θεωρήθηκε ότι επρόκειτο για το ναό της Αθηνάς Ζωστηρίας. Όμως η ανασκαφή που διενεργήθηκε το 1936 από τον Φ. Σταυρόπουλο, αποκάλυψε ένα συγκρότημα ιερατικής οικίας, όπου διέμεναν οι ιερείς του ναού και φιλοξενούνταν οι λατρευτές. Η ιερατική οικία ιδρύθηκε κι αυτή στα τέλη του 6ου με αρχές του 5ου αιώνα π.Χ. και χρησιμοποιήθηκε συνεχώς έως τα ρωμαϊκά χρόνια. Περιβάλλεται από ισχυρό πολυγωνικό τοίχο, στη νοτιοανατολική γωνία του οποίου υπάρχει πύργος - παρατηρητήριο, αναγκαίος για την ασφάλεια του χώρου. Στην αρχική φάση κατασκευής του, ο οίκος των ιερέων είχε τρία δωμάτια με υπόστεγο στην νότια πρόσοψή του, το

οποίο στήριζαν πέντε κολόνες που οι βάσεις τους σώζονται μέχρι σήμερα. Οι αυξανόμενες με τα χρόνια ανάγκες του ιερού επέβαλλαν και στον οίκο προσθήκες αρκετών δωματίων, το οποίο παίρνει την τελική του μορφή τον 4ο αιώνα π. Χ. Στις εικόνες που ακολουθούν απεικονίζονται κατόψεις της οικίας κατά τον 6^ο και κατά τον 4^ο αιώνα π. Χ.



Εικόνα 6.10.2: Κάτοψη της ιερατικής οικίας κατά τον 6^ο αιώνα π.Χ. (αριστερά) και κατά τον 4^ο αιώνα (δεξιά) (πηγή: Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.)

- Η μορφολογία της Χερσονήσου του Λαιμού της Βουλιαγμένης, το σημερινό Μικρό Καβούρι (**άμεση** περιοχή μελέτης) είχε πάντοτε μεγάλη στρατηγική σημασία, όχι μόνο για το δήμο στον οποίο ανήκε, αλλά και για όλη την Αττική. Ήταν ένα τέλειο φυσικό παρατηρητήριο, χρήσιμο για την άμυνα και για την αποτροπή των εχθρικών αποβάσεων. Το σκοπό αυτό άλλωστε εξυπηρετούσαν και οι δύο κυκλικοί πύργοι – παρατηρητήρια. Χτισμένοι κατά τον 5ο αιώνα π. Χ. στα κατάλληλα σημεία, έλεγχαν με άνεση τον πλου προς τον Πειραιά. Ο πρώτος πύργος βρίσκεται βορειοδυτικά της Ιερατικής Οικίας, στο υψηλότερο σημείο του λόφου του ορφανοτροφείου και ο δεύτερος βορειοανατολικά της, σε απόσταση 150 μ. Στην ΝΔ πλευρά του, αποκαλύφθηκε συγκρότημα δωματίων, όπου διέμεναν οι άνδρες της φρουράς. Ανάλογο συγκρότημα υπήρχε και στη ΝΑ πλευρά του, αλλά σώζεται μόνο ένα τμήμα του. Στο συγκρότημα του πύργου βρέθηκαν αιχμές βελών και δοράτων, αθηναϊκά νομίσματα του 4ου και 5ου αι. π. Χ. καθώς και αιγυπτιακό νόμισμα της εποχής των Πτολεμαίων.

Ανάμεσα στα αγγεία και τα άλλα κινητά ευρήματα των θέσεων αυτών, ιδιαίτερη αξία έχει το πλήθος των απολεπισμάτων του οψιανού (σκληρό ηφαιστειακό υλικό που υπάρχει μόνο στα νησιά Μήλο και Νίσυρο και το οποίο, μετά τη

λατόμησή του, διοχετευόταν στους νησιωτικούς και ηπειρωτικούς προϊστορικούς οικισμούς και χρησίμευε για την κατασκευή κοπτικών εργαλείων). Το υλικό αυτό αποδεικνύει τις εμπορικές σχέσεις των πρώτων κατοίκων της παράκτιας αυτής περιοχής της Αττικής με τα νησιά του Αιγαίου.

- Νομίσματα και άλλα ευρήματα του 4ου και 5ου αι. π.χ. βρέθηκαν επιφανειακά τόσο στον λόφο ΝΑ του Λαιμού (εκεί όπου υπήρχε η προϊστορική οχύρωση με τις οικίες), όσο και κατά μήκος της ανατολικής πλευράς της Χερσονήσου κατά τη διάνοιξη του δρόμου. Τα εν λόγω ευρήματα μαρτυρούν τη χρησιμοποίηση των οχυρωματικών αυτών έργων κατά τον Χρεμυνίδειο πόλεμο (267 – 261 π.χ.), όταν η Αθήνα πολιορκήθηκε από τα στρατεύματα των Μακεδόνων του Αντίγονου Γονατά (263 –2 π.χ.) και προς βοήθειά της οι Πτολεμαίοι έστειλαν στόλο υπό τον ναύαρχο Πάτροκλο.
- Τέλος, σε απόσταση μόλις 25 μέτρων από τον ναό του Απόλλωνα Ζωστήρα, στην παραλία του ξενοδοχείου, έχει ανεβρεθεί μια δεξαμενή της αρχαϊκής εποχής.

Στην εικόνα που ακολουθεί έχουν σημειωθεί επί χάρτου τα σημαντικότερα μνημεία που εντοπίζονται στη χερσόνησο του Μικρού Καβουριού και παρουσιάστηκαν ανωτέρω:



Εικόνα 6.10.3: Παρουσίαση των τοποθεσιών των μνημείων που εντοπίζονται στην χερσόνησο «Μικρό Καβούρι». 1. Ο Ναός του Απόλλωνα Ζωστήρα 2. Η Ιερατική Οικία 3. Ο κυκλικός πύργος ΒΑ της Ιερατικής Οικίας 4. Ο λόφος με την προϊστορική οχύρωση και τις 4 οικίες 5. Ο λόφος των Μουσών 6. Η παραλία του Μεγάλου Καβουριού (πηγή: Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.)

Από τα προηγούμενα ευρήματα κηρυγμένοι είναι οι εξής αρχαιολογικοί χώροι όπως αυτοί καταγράφονται στα στοιχεία του Διαρκούς Καταλόγου των Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων της Ελλάδος του Υπουργείου Πολιτισμού & Τουρισμού:

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΜΝΗΜΕΙΟΥ	
Όνομασία Μνημείου	Ναός Απόλλωνος Ζωστήρος και Χώρος περί τον Ναόν
Νομός / Δήμος / Διαμέρισμα / Οικισμός	Αττικής/ Βάρης- Βούλας- Βουλιαγμένης/ Βουλιαγμένης / Βουλιαγμένη
Τύπος Κήρυξης	αρχαιολογικός χώρος
Είδος Μνημείου	Αρχαιολογικές Θέσεις, Αρχαία Ιερά, Θρησκευτικοί Χώροι
Χρονική Περίοδος	Αρχαιότητα
Φορέας Προστασίας	ΚΣΤ' ΕΠΚΑ (με έδρα τον Πειραιά)
Αριθμός Υπουργικής Απόφασης κήρυξης	ΥΑ 25666/984/30-5-1957 - ΦΕΚ 265/Β/1-10-1957
Περιγραφή κήρυξης	«Χαρακτηρίζομεν ως αρχαιολογικό χώρο την κάτωθι περιοχή του Νομού Αττικής: τον περί τον Ναόν του Απόλλωνος Ζωστήρος εν τω Λαιμώ της Βουλιαγμένης χώρον και εις απόστασιν 100 μέτρων γύρωθεν τούτου»
ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΜΝΗΜΕΙΟΥ	
Όνομασία Μνημείου	Λόφος στο Λαιμό Βουλιαγμένης
Νομός / Δήμος / Διαμέρισμα / Οικισμός	Αττικής/ Βάρης- Βούλας- Βουλιαγμένης/ Βουλιαγμένης / Βουλιαγμένη
Τύπος Κήρυξης	αρχαιολογικός χώρος
Είδος Μνημείου	Αρχαιολογικές Θέσεις
Χρονική Περίοδος	Αρχαιότητα
Φορέας Προστασίας	ΚΣΤ' ΕΠΚΑ (με έδρα τον Πειραιά)
Αριθμός Υπουργικής Απόφασης κήρυξης	Υ.Α.157765/9868444/30.12.1958-ΦΕΚ-24Β/24.01.1959
Περιγραφή κήρυξης	«Χαρακτηρίζομεν ως αρχαιολογικόν Χώρον τον αμέσως μετά τον Λαιμόν Βουλιαγμένης λοφίσκον μήκους 500μ. και πλάτους 200μ. περίπου ως και την μικράν κοιλάδα μήκους 300μ. και πλάτους 200μ. περίπου την προς Δυσμάς του κέντρου Μανωλάκη Δράκου κειμένην.»

Στο γεωγραφικό πεδίο εφαρμογής του σχεδίου εντοπίζεται ο **κηρυγμένος** αρχαιολογικός χώρος του Ναού Απόλλωνος Ζωστήρος αλλά και οι πρωτοελλαδικές αρχαιότητες και η αρχαία Δεξαμενή οι οποίες όμως δεν αποτελούν κηρυγμένα μνημεία. Σε αυτό το σημείο αξίζει να επισημανθεί ότι κατά την υλοποίηση του σχεδίου ο κηρυγμένος ναός και η ζώνη προστασίας του θα παραμείνουν **αμετάβλητα** καθώς η περιοχή έχει ήδη καθοριστεί ως **ζώνη αρχαιολογικού χώρου** από τις προτεινόμενες χρήσεις.

6.11. Ακουστικόπεριβάλλον – Ακτινοβολίες

Το κριτήριο για το αν ο περιβαλλοντικός θόρυβος είναι αποδεκτός ή όχι, σχετίζεται με την αντίδραση των ανθρώπων στο θόρυβο ή τις επιπτώσεις του θορύβου, στις δραστηριότητες ή στην υγεία του ανθρώπου γενικότερα. Τέτοια κριτήρια είναι η ενόχληση, η παρεμπόδιση συνομιλίας, η διατάραξη του ύπνου κ.λπ.

Στα πλαίσια της Συνδιάσκεψης για την Πρόληψη του Θορύβου στις 7-9 Μαΐου 1980 στο Παρίσι, διαπιστώθηκε ότι το επίπεδο θορύβου στο εσωτερικό των σπιτιών δεν πρέπει να υπερβαίνει το 40-45 dB(A) και αυτό στην περίοδο της ημέρας (για τη νύχτα το επίπεδο αυτό καθορίστηκε στα 35 dB(A)). Για να περιοριστεί ο θόρυβος σε αυτά τα επίπεδα στο εσωτερικό των σπιτιών, θεωρήθηκε ότι το ανώτατο επιτρεπτό όριο θορύβου πλησίον της ζώνης κατοικίας δεν πρέπει να ξεπερνά το 60-65 dB(A) κατά τη διάρκεια της ημέρας και τα 50-55 dB(A) κατά τη διάρκεια της νύχτας.

Στην υφιστάμενη κατάσταση, η ποιότητα του ακουστικού περιβάλλοντος στην άμεση και ευρύτερη περιοχή επηρεάζεται κυρίως από ανθρωπογενείς και άλλες δραστηριότητες, οι οποίες σχετίζονται με τα ακόλουθα:

- ⇒ Την κυκλοφορία των αυτοκινήτων, που κινούνται στις οδούς γύρω από την περιοχή μελέτης.
- ⇒ Τις συνήθεις αστικές δραστηριότητες των οικισμών της περιοχής.
- ⇒ Τη λειτουργία των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και των κέντρων ψυχαγωγίας της περιοχής.

Στην προκειμένη περίπτωση, στην παραλιακή λεωφόρο Ποσειδώνος η οποία αποτελεί και τον κύριο οδικό άξονα της περιοχής, η κίνηση των αυτοκινήτων διεξάγεται συνήθως με μεγάλη ταχύτητα κατά τη διάρκεια όλου του έτους. Η λεωφόρος όμως βρίσκεται σε ικανή απόσταση από τη χερσόνησο του Αστερά Βουλιαγμένης, τέτοια ώστε να μην επηρεάζει τόσο το ακουστικό περιβάλλον της άμεσης περιοχής μελέτης. Οι προαναφερόμενες δραστηριότητες ως πηγές, προκαλούν ελάχιστα έως μέτρια επίπεδα θορύβου, οπότε θεωρείται ότι το ακουστικό περιβάλλον δεν δέχεται σημαντικές πιέσεις τέτοιες ώστε να προκαλείται ουσιαστική μεταβολή των επιπέδων θορύβου του φυσικού υποβάθρου.

Στην ευρύτερη περιοχή δεν πραγματοποιούνται εργασίες εξόρυξης ή άλλες δραστηριότητες που θα μπορούσαν να προκαλέσουν δονήσεις.

Τέλος, οι μοναδικές πηγές εκπομπής ηλεκτρομαγνητικής ακτινοβολίας στην ευρύτερη περιοχή προέρχονται από τη λειτουργία των Σταθμών Βάσης κινητής τηλεφωνίας,

των αναμεταδοτών σταθερής τηλεφωνίας, ραδιοφώνου και τηλεόρασης, οι οποίοι όμως βρίσκονται σε απομακρυσμένα και δύσβατα σημεία, όπου δεν επιτρέπεται η πρόσβαση του κοινού.

7. ΕΚΤΙΜΗΣΗ, ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

7.1. Γενικά

Για την εκτίμηση και αξιολόγηση των επιπτώσεων πρέπει να ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι όλες οι ανθρωπογενείς δραστηριότητες προκαλούν μεταβολές στο φυσικό περιβάλλον, οι οποίες ενδέχεται να οδηγήσουν σε “διαταραχές”, ανάλογα με το είδος των φυσικών, χημικών, βιολογικών ή άλλων παραγόντων που μεταβάλλονται.

Ως «διαταραχή» ορίζεται κάθε γεγονός ή σειρά από γεγονότα που επηρεάζουν τη δομή, τις λειτουργίες του περιβάλλοντος, ακόμη και τη φέρουσα ικανότητα αυτού. Στη συνέχεια, οι διαταραχές δύναται να μετατραπούν σε επιπτώσεις, εξαρτώμενες από την ικανότητα ανάταξης του περιβάλλοντος που είναι ο τελικός αποδέκτης.

Ως «περιβαλλοντική επίπτωση» ορίζεται οποιαδήποτε αλλαγή των περιβαλλοντικών συνθηκών του φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, θετική ή μη, η οποία προκαλείται από το εκάστοτε έργο. Η εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και της βαρύτητάς τους, έχει άμεση σχέση με την κλίμακα και τη φύση του έργου.

7.2. Μεθοδολογία εκτίμησης επιπτώσεων

Η διερεύνηση και επιλογή ή σύνθεση της κατάλληλης μεθόδου εκτίμησης των επιπτώσεων ενός σχεδίου αποτελεί καταλυτικό στοιχείο για την επίτευξη του σκοπού της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ). Το γεγονός αυτό αναγνωρίστηκε από τα αρχικά στάδια εκπόνησης της παρούσας μελέτης και οδήγησε την ομάδα μελέτης στο συμπέρασμα ότι η μεθοδολογική προσέγγιση που θα χρησιμοποιηθεί, θα πρέπει να είναι προϊόν μιας σφαιρικής και σε βάθος ανάλυσης των εξελίξεων στο σχετικό τομέα ώστε να επιλεγούν τα καλύτερα στοιχεία από τις επικρατούσες μεθόδους. Οι συνοπτικές διαπιστώσεις από την ανάλυση αυτή και οι τελικές επιλογές ως προς τα μεθοδολογικά ζητήματα παρουσιάζονται στις επόμενες παραγράφους.

Η Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (ΣΠΕ) των επιπτώσεων αποτελεί ένα σχετικάνεο αντικείμενο μελέτης. Το γεγονός αυτό, αλλά κυρίως το μεγάλο

εύροςδιαφοροποίησης, τόσο ως προς το περιεχόμενο όσο και ως προς το επίπεδοσχεδιασμού, που παρουσιάζεται στα σχέδια και προγράμματα που υπόκεινται σε ΣΠΕ, έχουν καταστήσει ανέφικτη την παγίωση βέλτιστων μεθόδων για τηδιερεύνηση του αντικειμένου. Αντίθετα, η πρακτική που ακολουθείται στιςπερισσότερες ΣΜΠΕ που έχουν εκπονηθεί σε Κράτη – Μέλη, είναι η αναζήτηση τωνκάθε φορά καταλληλότερων μεθόδων εκτίμησης, ανάλογα με:

- το περιεχόμενο και τον τομεακό προσανατολισμό του προγράμματος ή σχεδίου,
- το επίπεδο ποσοτικοποίησης που έχει ενσωματωθεί στην γνώση για την υφιστάμενη κατάσταση του περιβάλλοντος, αλλά κυρίως
- το επίπεδο ωριμότητας στο οποίο έχει φθάσει η εκπόνηση του προγράμματος ή σχεδίου πριν την έναρξη διενέργειας της ΣΠΕ.

Η ανασκόπηση της σχετικής βιβλιογραφίας (τόσο των συγγραμμάτων που προσφέρουν κατευθύνσεις και οδηγίες για την εκπόνηση ΣΜΠΕ όσο και των σχετικών μελετών που έχουν προετοιμαστεί για σχέδια ή προγράμματα σε κράτη – μέλη), δείχνει ότι:

- Στις μελέτες που εκπονούνται στα πλαίσια της ΣΠΕ μπορούν να χρησιμοποιηθούν τόσο ποσοτικές όσο και ποιοτικές μέθοδοι εκτίμησης, ενώ συχνότερος είναι ο συνδυασμός τους.
- Δεν εμφανίζεται προτίμηση σε συγκεκριμένες μεθόδους. Αντίθετα, τα συγγράμματα κατευθύνσεων και οδηγιών περιγράφουν σημαντικό εύρος μεθόδων και οι μελετητές επιλέγουν ή συνθέτουν κάθε φορά την καταλληλότερη, για την κάθε περίπτωση, προσέγγιση.
- Βασική προϋπόθεση για την αξιοποίηση ποσοτικών μεθόδων είναι η ωριμότητα του σχεδίου, κυρίως στο επίπεδο των χαρακτηριστικών των έργων και δράσεων που συνδυάζει το σχέδιο. Παράλληλα, προαπαιτούνται ποσοτικές καταγραφές των κυριότερων στοιχείων της υφιστάμενης περιβαλλοντικής κατάστασης. Όταν μια εκ των δύο αυτών προϋποθέσεων δεν ικανοποιείται, επιλέγονται ποιοτικής φύσης μέθοδοι.

Προκειμένου να αξιολογηθούν οι επιπτώσεις στο περιβάλλον των έργων και δραστηριοτήτων που προβλέπονται από την υλοποίηση του ΕΣΧΑΔΑ «Αστέρα Βουλιαγμένης», θα χρησιμοποιηθούν οι περιβαλλοντικές παράμετροι που προτείνονται από την οδηγία 2001/42/ΕΚ περί «της εκτίμησης των περιβαλλοντικών

επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων». Στην παρούσα μελέτη εκτιμήθηκε ότι η ποιοτική προσέγγιση των επιπτώσεων επί των περιβαλλοντικών παραμέτρων είναι η προσφορότερη για την εκτίμηση των επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου.

Παράλληλα θα χρησιμοποιηθεί βοηθητικά η μέθοδος των καθοδηγητικών ερωτήσεων (guiding questions). Πρόκειται για μια πολύ διαδεδομένη μέθοδο, η οποία, μεταξύ άλλων, συστήνεται και στο «Handbook on SEA for Cohesion Policy 2007-2013» του Greening Regional Development Programmes Network. Διαμορφώνεται λοιπόν ένα πλέγμα ερωτήσεων αξιολόγησης έχοντας υπόψη τους περιβαλλοντικούς στόχους της ΣΠΕ που σκοπός τους είναι μέσω των απαντήσεων να βοηθήσουν στην ανάδειξη των περιβαλλοντικών επιπτώσεων σε κάθε περιβαλλοντική παράμετρο.

Οι περιβαλλοντικές παράμετροι που θα εξεταστούν έχουν ως στόχο να καλύψουν το εύρος των διαφόρων θεμάτων που ενδέχεται να προκύψουν από την εφαρμογή των κατευθύνσεων του σχεδίου αυτού και ομαδοποιημένες παρουσιάζονται κάτωθι:

Βιοτικό περιβάλλον

- Βιοποικιλότητα - Χλωρίδα - Πανίδα

Ανθρωπογενές περιβάλλον

- Πληθυσμός/Υγεία
- Υλικά περιουσιακά στοιχεία
- Πολιτιστική κληρονομιά

Αβιοτικό περιβάλλον

- Έδαφος
- Ύδατα
- Αέρας
- Κλίμα
- Τοπίο

Η μεθοδολογία προσδιορισμού των επιπτώσεων έχει ως εξής:

- **Είδος και ένταση επιπτώσεων:** Θετικές (+), Ουδέτερες (X) ή Αρνητικές (-).
- **Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης επιπτώσεων:** Βραχυπρόθεσμες, ή Μακροπρόθεσμες.

- **Διάρκεια επιπτώσεων: Μόνιμες ή Προσωρινές.**
- **Δυνατότητα αντιμετώπισης ή περαιτέρω βελτίωσης: "ναι", "όχι" ή "ίσως".**

1. Αρχικά θα εξεταστεί ο χαρακτήρας και η ένταση των επιπτώσεων επί των περιβαλλοντικών παραμέτρων. Αναλυτικότερα αυτό έχει ως εξής:

Οι επιπτώσεις της ευεργετικής ή μη επίδρασής τους επί ενός περιβαλλοντικού μέσου διακρίνονται σε θετικές, ουδέτερες και αρνητικές.

- **Θετική επίπτωση:** Ως θετική επίπτωση επί ενός περιβαλλοντικού μέσου χαρακτηρίζεται η επίπτωση εκείνη η οποία επιφέρει ευνοϊκές μεταβολές στη φυσική κατάσταση, ή/και την περιβαλλοντική αξία, ή/και την παραγωγική δυνατότητα, ή/και τη χρήση του περιβαλλοντικού μέσου.
- **Ουδέτερη επίπτωση:** Ως ουδέτερη επίπτωση επί ενός περιβαλλοντικού μέσου χαρακτηρίζεται η επίπτωση εκείνη η οποία δεν επιφέρει μεταβολές, θετικές ή αρνητικές, στη φυσική κατάσταση, ή/και την περιβαλλοντική αξία, ή/και την παραγωγική δυνατότητα, ή/και τη χρήση του περιβαλλοντικού μέσου.
- **Αρνητική επίπτωση:** Ως αρνητική επίπτωση επί ενός περιβαλλοντικού μέσου χαρακτηρίζεται η επίπτωση εκείνη η οποία επιφέρει μη ευνοϊκές μεταβολές στη φυσική κατάσταση, ή/και την περιβαλλοντική αξία, ή/και την παραγωγική δυνατότητα, ή/και τη χρήση του περιβαλλοντικού μέσου.

Συμβολισμός:

Είδος και ένταση επιπτώσεων: Θετικές (+), Ουδέτερες (X) ή Αρνητικές (-). Όταν η επίπτωση χαρακτηρίζεται ως θετική χρησιμοποιείται το σύμβολο «+», όταν είναι αρνητική το «-», ενώ όταν δεν υφίστανται επιπτώσεις ως προς το συγκεκριμένο κριτήριο χρησιμοποιείται το «X».

Η ένταση της επίπτωσης κλιμακώνεται σε τρεις στάθμες: **Μικρή (+/-), Μέτρια (++/-) και Μεγάλη (+++/-).**

2. Επιπλέον, οι επιπτώσεις **ανάλογα με τη διάρκειά τους** διακρίνονται σε **μακροχρόνιες ή μόνιμες** και σε **βραχυχρόνιες ή προσωρινές**. Μακροχρόνιες ή μόνιμες χαρακτηρίζονται εκείνες οι επιπτώσεις που συνεχίζουν να υφίστανται και μετά την ολοκλήρωση του σχεδίου, ενώ βραχυχρόνιες ή προσωρινές

χαρακτηρίζονται εκείνες που παύουν να υφίστανται μετά το πέρας της εφαρμογής του σχεδίου.

Συμβολισμός:

Διάρκεια επιπτώσεων: Μόνιμες ή Προσωρινές.

3.Οι επιπτώσεις ανάλογα με το **χρονικό ορίζοντα εμφάνισής τους** από την εφαρμογή του σχεδίου διακρίνονται σε βραχυπρόθεσμες όταν ο χρόνος εμφάνισής τους είναι λίγος, ουσιαστικά προκύπτει σε σύντομο χρονικό διάστημα από την εφαρμογή του σχεδίου, είτε μακροπρόθεσμες όταν η εμφάνισή τους έχει μεγάλο χρονικό ορίζοντα.

Συμβολισμός:

Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης επιπτώσεων: Βραχυπρόθεσμες (ΒΠ) ή Μακροπρόθεσμες (ΜΠ).

4.Τέλος, οι επιπτώσεις, αναλόγως της δυνατότητά τους να μετριασθούν, να αναστραφούν ή ακόμη και να εξαλειφθούν, χαρακτηρίζονται ως αναστρέψιμες ή μη και το κριτήριο αυτό καλείται **Δυνατότητα αντιμετώπισης ή περαιτέρω βελτίωσης: "ναι", "όχι" ή "ίσως"**. Η επίπτωση εμπεριέχει δυνατότητες πρόληψης, αναστροφής ή ουσιαστικής ελαχιστοποίησης. Για θετικού χαρακτήρα επιπτώσεις, παρουσιάζεται η ύπαρξη ή μη δυνατότητας για περαιτέρω βελτίωση.

Προκειμένου να επιτευχθεί πληρέστερη εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του Σχεδίου αλλά και να αξιολογηθεί το σύνολο των προτεινόμενων παρεμβάσεων αυτού, κρίνεται σκόπιμο να εξεταστούν οι επιπτώσεις και των τεσσάρων εναλλακτικών δυνατοτήτων του Σχεδίου όπως αυτές αναλύθηκαν στο κεφάλαιο 5 και παρουσιάζονται συνοπτικά στον παρακάτω Πίνακα 7.2-1.Οι επιπτώσεις αξιολογούνται απαντώντας ορισμένες ερωτήσεις καθοδήγησης όπως αυτές παρουσιάζονται στις μήτρες που ακολουθούν, ενώ παράλληλα επιχειρείται και σχολιασμός- επεξήγηση των επιπτώσεων που εντοπίστηκαν. Η εξέταση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων αναφέρεται στο σύνολο του έτους (συνεχής λειτουργία επένδυσης).

Στόχος είναι να επιλεγεί και να αναδειχθεί η βέλτιστη περιβαλλοντικά λύση για την αξιοποίηση του συνόλου της περιοχής μελέτης.

Πίνακας 7.2-1: Εναλλακτικές λύσεις Σχεδίου

Εναλλακτική Λύση	Περιγραφή	Παρατηρήσεις
ΜΗΔ	Καμία επέμβαση – Διατήρηση υφιστάμενης κατάστασης	Μηδενική λύση – Do Nothing
	Υλοποίηση επιτρεπόμενων επεμβάσεων (βάσει ΠΔ 1.3.2004)	Μηδενική λύση – Business as usual
ΜΕΓ (Κ2)	Εναλλακτική δυνατότητα Μέγιστης επέμβασης με χρήση (Κ2) Κατοικίας Επιπέδου Γειτονιάς	Εναλλακτική λύση
ΜΕΓ (ΤΑ)	Εναλλακτική δυνατότητα Μέγιστης επέμβασης με χρήση (ΤΑ) Τουρισμού – Αναψυχής – Παραθεριστικής Κατοικίας (αφορά την αρχική πρόταση ΕΣΧΑΔΑ για την οποία γνωμοδότησε το ΣτΕ)	Εναλλακτική λύση
ΜΕΣ	Εναλλακτική δυνατότητα Μεσαίας επέμβασης	Προτεινόμενη λύση

7.3. Εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων ΕΣΧΑΔΑ

Στο υποκεφάλαιο αυτό, παρουσιάζονται τα κριτήρια αξιολόγησης ανά περιβαλλοντική παράμετρο με βάση τις ερωτήσεις καθοδήγησης, τα χαρακτηριστικά αξιολόγησης των επιπτώσεων, η εκτίμηση των επιπτώσεων και οι προτάσεις / κατευθύνσεις / μέτρα αντιμετώπισης των επιπτώσεων, με βάση τη μεθοδολογία που παρουσιάστηκε ανωτέρω.

➤ **ΒΙΟΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**

Βιοποικιλότητα, χλωρίδα, πανίδα					
Η υλοποίηση της πρότασης του υπό μελέτη Σχεδίου πρόκειται να μεταβάλλει: B1: τη βιοποικιλότητα, τη χλωρίδα και την πανίδα της άμεσης περιοχής; B2: το ποσοστό των εκτάσεων που περιλαμβάνονται στις προστατευόμενες περιοχές (σύμφωνα με το Νόμο «περί Βιοποικιλότητας»); B3: Προστασία σημαντικών βιοτόπων και φυσικών τοπίων; B4: τη διατήρηση προστατευόμενων ειδών χλωρίδας και πανίδας; B5: διαχείριση ήπιων δραστηριοτήτων (δάση, τουριστικές περιοχές, ειδικά τοπία) B6: το θαλάσσιο περιβάλλον; B7: τη φυσική ανανέωση των υπαρχόντων ειδών ή τις μετακινήσεις των ειδών πανίδας;					
	ΜΗΔ. ΛΥΣΗ		ΜΕΓ. (Κ2) ΛΥΣΗ	ΜΕΓ. (ΤΑ) ΛΥΣΗ	ΜΕΣ. ΛΥΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΛΥΣΗ)
	Do nothing	Business as usual			
Είδος & Ένταση Επίπτωσης	X	-	--	+	++
Λοιπά χαρακτηριστικά επίπτωσης					
Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης	ΒΠ	ΜΠ	ΜΠ	ΜΠ	ΜΠ
Διάρκεια	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ
Δυνατότητα αντιμετώπισης /βελτίωσης	ΟΧΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ
ΣΧΟΛΙΑ-ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ					
ΜΕΣΑΙΑ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ): B1: Η εφαρμογή της προτεινόμενης Μεσαίας Επέμβασης , δεν προβλέπεται να προκαλέσει σημαντικές αλλαγές στα επίπεδα βιοποικιλότητας τόσο της περιοχής εφαρμογής όσο και της επηρεαζόμενης περιοχής μελέτης. Αναμένεται να υπάρξει μια μικρή μεταβολή των επιπέδων βιοποικιλότητας, η οποία θα προκληθεί τόσο από την πραγματοποίηση των προτεινόμενων παρεμβάσεων όσο και από την αύξηση της όχλησης και του θορύβου που επιφέρει η ανθρώπινη παρουσία και η μικρή αύξηση του πληθυσμού που θα εγκατασταθεί στην περιοχή, κυρίως κατά τη φάση λειτουργίας. Οι επιπτώσεις αναμένονται πιο ισχυρές κατά τη φάση της κατασκευής αλλά με βραχυπρόθεσμο και εξαιρετικά αναστρέψιμο χαρακτήρα. Η κλίμακα των έργων δεν αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά επί της ουσίας τη χλωρίδα της περιοχής η οποία άλλωστε, εξαιρουμένων των ατόμων χαλεπίου πεύκης, δεν είναι ιδιαίτερα αξιόλογη. Σε ό,τι αφορά την πανίδα της άμεσης περιοχής μελέτης, αυτή ενδεχομένως να επηρεαστεί ελαφρώς αρνητικά λόγω της αύξησης των χρηστών (κυρίως από την ενδεχόμενη ανακαίνιση των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων) και της επισκεψιμότητας του ακινήτου. Οι κάτοικοι των παραθεριστικών κατοικιών (περί τους 150) εκτιμώνται λιγότεροι από τους εν δυνάμει χρήστες του ξενοδοχείου «Αφροδίτη» (εκτιμώνται σε 180 έναντι περίπου 300 κλινών), το οποίο δύναται να επαναλειτουργήσει σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Ωστόσο η πανίδα στην άμεση περιοχή δεν είναι αξιόλογη όπως παρουσιάστηκε αναλυτικά στο κεφάλαιο 6, ενώ πρόκειται και για περιοχή όπου η ανθρώπινη παρουσία είναι συνηθισμένη από την λειτουργία των υφιστάμενων εγκαταστάσεων. Κατά τη φάση κατασκευής, επίσης, αναμένονται αρνητικές επιπτώσεις, μέτριας έντασης αλλά εξαιρετικά βραχυπρόθεσμου και αναστρέψιμου χαρακτήρα. B2: Δεν αναμένεται καμία μεταβολή στο ποσοστό των εκτάσεων που εντάσσονται στο δίκτυο NATURA 2000 καθώς η περιοχή εφαρμογής του Σχεδίου δεν εντάσσεται εντός των ορίων κάποιας προστατευόμενης περιοχής. Πλησίον αυτής απαντάται μέρος της προστατευόμενης					

περιοχής «GR3000006: Υμηττός - Αισθητικό δάσος Καισαριανής - Λίμνη Βουλιαγμένης» η οποία όμως δεν αναμένεται να επηρεαστεί από την εφαρμογή του Σχεδίου τόσο κατά τη φάση κατασκευής όσο και κατά τη φάση λειτουργίας.

B3: Το προτεινόμενο Σχέδιο όχι μόνο διατηρεί την ζώνη πρασίνου του ακινήτου, αλλά την διευρύνει σημαντικά, καθώς εκτός των οριζομένων Π.ΑΝ. οι οποίες έχουν οριοθετηθεί κυρίως επί των αποτυπωμάτων των παλαιών κτιρίων, όλη η υπόλοιπη έκταση χαρακτηρίζεται ως Ζώνη Προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος, συμπεριλαμβάνοντας όχι μόνο την θεσμοθετημένη Ζώνη 1α του ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ/5.3.2004) (Ζώνη ΙΑ «Αποκατάστασης Φυσικού Τοπίου»), αλλά και μεγάλα τμήματα της Ζώνης 2δ του ΠΔ/τος του 2004 (Ζώνη ΙΒ «Προστασίας Φυσικού Τοπίου»).

Αναμένεται λοιπόν, οι επιπτώσεις να είναι θετικές καθώς εκτός από την διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος, δύναται να γίνει και αναβάθμιση αυτού με νέες φυτεύσεις και διαχειριστικές εργασίες. Φυτεύσεις θα πραγματοποιηθούν στις περιοχές των υφιστάμενων κτιρίων που θα παραμείνουν αδόμητες με το νέο ΕΣΧΑΔΑ.

Βάσει της υφιστάμενης κάλυψης η οποία ανέρχεται σε 30.772,59 m² (βλ. πίνακα 5.4-1 της παρούσης) και της προτεινόμενης στην μεσαία επέμβαση, η οποία αναμένεται να προσεγγίσει τα 30.186,49 m², **παρατηρείται μείωση της κάλυψης**. Στην περίπτωση που προκύψει απομάκρυνση δενδρωδών ειδών, αυτά θα πρέπει να μεταφυτευθούν σε άλλες περιοχές εντός της έκτασης του ακινήτου. Επιπλέον, δεδομένης της φυτοκάλυψης από χαλέπιο πεύκη της προς αξιοποίηση έκτασης με ποσοστό μέσης συγκόμωσης περί το 60% εκτιμάται ότι δύναται να γίνουν και επιπλέον φυτεύσεις δέντρων εντός της περιοχής προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος. Στον χάρτη Χ.08 της παρούσης αποτυπώνονται ενδεικτικοί χώροι στους οποίους δύναται να πραγματοποιηθούν φυτεύσεις. Τονίζεται ότι η έκταση της Ζώνης ΙΙΟΥ προτεινόμενου ΕΣΧΑΔΑ (ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ), αυξάνεται σε 215 στρ. περίπου. **Συνολικά το ποσοστό της έκτασης που προτείνεται για προστασία του φυσικού περιβάλλοντος ανέρχεται σε 72% (αυξάνεται σε σχέση με το υφιστάμενο θεσμοθετημένο 20%).**

B4: Δεν απαντώνται απειλούμενα είδη στην άμεση περιοχή μελέτης. Τα ζωικά είδη που απαντώνται στην πλησιέστερη προστατευόμενη περιοχή δεν θα επηρεαστούν από τη λειτουργία των προτεινόμενων υποδομών. Επίσης, δεν απαντώνται αξιολογικά είδη πανίδας και χλωρίδας.

B5: Σε ό,τι αφορά τη διαχείριση ειδικών τοπίων μέσω της οριοθέτησης των ζωνών προστασίας και αποκατάστασης φυσικού τοπίου τόσο εντός των ορίων εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, όσο και στο σύνολο της χερσονήσου του «Μικρού Καβουριού», είναι εμφανής η προσπάθεια διασφάλισης αυτών και ανάδειξης τους. Αυξάνεται η περιοχή προστασίας της αττικής χλωρίδας στην χερσονήσου και προτείνονται επιπλέον φυτεύσεις δενδρωδών ειδών.

B6: Το γεωγραφικό πεδίο εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ δεν περιλαμβάνει επί της ουσίας το θαλάσσιο περιβάλλον της περιοχής. Δεν προβλέπονται επιπτώσεις στο θαλάσσιο περιβάλλον, εκτός από μία ελαφριά αύξηση των αέριων ρύπων που θα καταλήγουν στην θάλασσα κατά τη φάση κατασκευής, η οποία όμως θα είναι μικρής διάρκειας και απολύτως αναστρέψιμη με την λήψη κατάλληλων μέτρων. Ενδεχομένως, λόγω της αύξησης της ανθρώπινης παρουσίας κατά τη φάση λειτουργίας, μακροπρόθεσμα να προκύψει επιβάρυνση στο θαλάσσιο περιβάλλον της περιοχής αλλά σε κάθε περίπτωση δεν θα είναι ισχυρή ενώ θα είναι αναστρέψιμη.

B7: Τέλος, δεν προβλέπονται επιπτώσεις στην φυσική ανανέωση των υπαρχόντων ειδών ή στις μετακινήσεις των ειδών πανίδας (η άμεση περιοχή μελέτης ήδη τα τελευταία έτη χαρακτηρίζεται από αστικοποίηση).

ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (ΤΑ):

B1: Η εφαρμογή της **Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (ΤΑ) Τουρισμού – Αναψυχής – Παραθεριστικής Κατοικίας** (αρχικό ΕΣΧΑΔΑ για το οποίο γνωμοδότησε το ΣΤΕ), όπως και στην περίπτωση της Μεσαίας Επέμβασης, δεν προβλέπεται να προκαλέσει σημαντικές αλλαγές στα επίπεδα βιοποικιλότητας τόσο της περιοχής εφαρμογής όσο και της επηρεαζόμενης περιοχής μελέτης. Αναμένεται να υπάρξει μια μικρή μεταβολή των επιπέδων βιοποικιλότητας, η οποία θα προκληθεί τόσο από την πραγματοποίηση των προτεινόμενων παρεμβάσεων όσο και από την αύξηση της όχλησης και του θορύβου που επιφέρει η

ανθρώπινη παρουσία και η αύξηση του πληθυσμού που θα εγκατασταθεί στην περιοχή, κυρίως κατά τη φάση λειτουργίας. Οι επιπτώσεις αναμένονται πιο ισχυρές κατά τη φάση της κατασκευής αλλά με βραχυπρόθεσμο και εξαιρετικά αναστρέψιμο χαρακτήρα.

Σε ό,τι αφορά την πανίδα της άμεσης περιοχής μελέτης, αυτή ενδεχομένως να επηρεαστεί αρνητικά λόγω της αύξησης του πληθυσμού και της επισκεψιμότητας. Ωστόσο, η πανίδα στην άμεση περιοχή δεν είναι αξιόλογη όπως παρουσιάστηκε αναλυτικά στο κεφάλαιο 6. Κατά τη φάση κατασκευής, επίσης, αναμένονται αρνητικές επιπτώσεις, μέτριας έντασης αλλά εξαιρετικά βραχυπρόθεσμου και αναστρέψιμου χαρακτήρα.

B2: Δεν αναμένεται καμία μεταβολή στο ποσοστό των εκτάσεων που εντάσσονται στο δίκτυο NATURA 2000 καθώς η περιοχή εφαρμογής του Σχεδίου δεν εντάσσεται εντός των ορίων κάποιας προστατευόμενης περιοχής. Πλησίον αυτής απαντάται μέρος της προστατευόμενης περιοχής «GR3000006: Υμηττός - Αισθητικό δάσος Καισαριανής - Λίμνη Βουλιαγμένης» η οποία όμως δεν αναμένεται να επηρεαστεί από την εφαρμογή του Σχεδίου τόσο κατά τη φάση κατασκευής όσο και κατά τη φάση λειτουργίας.

B3: Στην **μέγιστη επέμβαση (ΤΑ)** προτεινόταν η δόμηση επιφάνειας εκτός των αποτυπωμάτων των υφιστάμενων εγκαταστάσεων, με την εισαγωγή παραθεριστικών κατοικιών, με αποτέλεσμα να υπάρχουν επεμβάσεις εντός εκτάσεων πρασίνου. Σε κάθε περίπτωση όμως, προβλέπονταν εργασίες αποκατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος, ενώ προβλεπόταν και η οριοθέτηση πράσινων ζωνών όπως είναι η Ζώνη Αποκατάστασης Φυσικού Τοπίου, η οποία και ενισχυόταν 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 απαγορευόταν οποιαδήποτε επέμβαση/κατασκευή καθώς και υλοτόμηση ατόμων χαλεπίου πεύκης. Ομοίως για την Ζώνη Β (Αποκατάστασης Φυσικού Τοπίου) εντός της οποίας μάλιστα θα πραγματοποιούνταν επιπλέον φυτεύσεις ατόμων δενδρώδους βλάστησης της αττικής ενδημικής χλωρίδας.

Βάσει της υφιστάμενης κάλυψης η οποία ανέρχεται σε 30.772,59m² και της προτεινόμενης στην μέγιστη επέμβαση (ΤΑ), η οποία αναμενόταν να προσεγγίσει τα 30.186,49m², προέκυπτε μικρότερη κάλυψη. Ενδεχόμενη απομάκρυνση δενδρώδων ειδών θα γινόταν με την μεταφύτευσή τους σε άλλη θέση εντός του ακινήτου. Σε κάθε περίπτωση, από την υφιστάμενη κατάσταση της βλάστησης εντός του ακινήτου (γυμνές περιοχές κυρίως στα νοτιοδυτικά, αλλά και διάκενα εντός της Ζώνης 1α του ΠΔ 1.3.2004), προέκυπταν θέσεις και χώροι στους οποίους δύναται να γίνει μεταφύτευση δημιουργώντας ένα θετικό ισοζύγιο πρασίνου. **Συνολικά, το ποσοστό της έκτασης που προτεινόταν για προστασία του φυσικού περιβάλλοντος ανερχόταν σε 46%(αυξανόμενο σε σχέση με το υφιστάμενο θεσμοθετημένο 20%).**

B4: Δεν απαντώνται απειλούμενα είδη στην άμεση περιοχή μελέτης. Τα ζωικά είδη που απαντώνται στην πλησιέστερη προστατευόμενη περιοχή δεν θα επηρεαστούν από τη λειτουργία των προτεινόμενων υποδομών. Επίσης, δεν απαντώνται αξιόλογα είδη πανίδας και χλωρίδας.

B5: Σε ό,τι αφορά τη διαχείριση ειδικών τοπίων μέσω της οριοθέτησης των ζωνών προστασίας και αποκατάστασης φυσικού τοπίου τόσο εντός των ορίων εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, όσο και στο σύνολο της χερσονήσου του «Μικρού Καβουριού», είναι εμφανής η προσπάθεια διασφάλισης αυτών και ανάδειξης τους. Αυξάνεται η περιοχή προστασίας της αττικής χλωρίδας στην χερσονήσου και προτείνονται επιπλέον φυτεύσεις δενδρώδων ειδών.

B6: Το γεωγραφικό πεδίο εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ δεν περιλαμβάνει επί της ουσίας το θαλάσσιο περιβάλλον της περιοχής. Δεν προβλέπονται επιπτώσεις στο θαλάσσιο περιβάλλον, εκτός από μία ελαφριά αύξηση των αέριων ρύπων που θα καταλήγουν στην θάλασσα κατά τη φάση κατασκευής, η οποία όμως θα είναι μικρής διάρκειας και απολύτως αναστρέψιμη με την λήψη κατάλληλων μέτρων. Ενδεχομένως, λόγω της αύξησης της ανθρώπινης παρουσίας κατά τη φάση λειτουργίας, μακροπρόθεσμα να προκύψει επιβάρυνση στο θαλάσσιο περιβάλλον της περιοχής αλλά σε κάθε περίπτωση δεν θα είναι ισχυρή ενώ θα είναι αναστρέψιμη.

B7: Τέλος, δεν προβλέπονται επιπτώσεις στην φυσική ανανέωση των υπαρχόντων ειδών ή στις μετακινήσεις των ειδών πανίδας (η άμεση περιοχή μελέτης ήδη τα τελευταία έτη χαρακτηρίζεται από αστικοποίηση).

ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (Κ2):

B1: Από την εφαρμογή της **Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (Κ2) Κατοικίας Επιπέδου Γειτονιάς**, 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 αναμένονται μέτριας έως ισχυρής έντασης. Με παρόμοιο τρόπο θα επηρεαστεί η χλωρίδα και η πανίδα της περιοχής.

B2: Δεν αναμένεται και σε αυτή την περίπτωση μεταβολή στο ποσοστό των εκτάσεων που εντάσσονται στο δίκτυο NATURA 2000 καθώς η περιοχή εφαρμογής του Σχεδίου δεν εντάσσεται εντός των ορίων κάποιας προστατευόμενης περιοχής.

B3: Η ανέγερση των νέων εγκαταστάσεων και η κατασκευή των υποστηρικτικών δικτύων για την εξυπηρέτηση του αυξημένου πληθυσμού, αναμένεται να περιορίσουν τους χώρους φυσικού τοπίου. Οι επιπτώσεις αυτές αναμένονται πιο ισχυρές κατά τη φάση της κατασκευής εξαιτίας της δόμησης μεγαλύτερου όγκου νέων εγκαταστάσεων και της αλλαγής της χρήσης όλων των προγενέστερων ξενοδοχειακών μονάδων σε κατοικίες. Οι επιπτώσεις αυτές έχουν βραχυπρόθεσμο αλλά αναστρέψιμο χαρακτήρα. Σε κάθε περίπτωση οι περιοχές προστασίας **παραμένουν στο θεσμοθετημένο 20%.**

B4: Δεν απαντώνται απειλούμενα είδη στην άμεση περιοχή μελέτης. Τα ζωικά είδη που απαντώνται στην πλησιέστερη προστατευόμενη περιοχή θα επηρεαστούν από τη λειτουργία των προτεινόμενων υποδομών, καθώς και από τον περιορισμό των χώρων φυσικού τοπίου. Σε κάθε περίπτωση δεν απαντώνται αξιόλογα είδη πανίδας και χλωρίδας.

B5: Σε ό,τι αφορά τη διαχείριση ήπιων δραστηριοτήτων, θα υπάρξει υποχώρηση της χρήσης του τουρισμού – αναψυχής για τους επισκέπτες, καθώς οι δραστηριότητες θα αφορούν κυρίως τους χρήστες των κατοικιών, χωρίς να απαγορεύεται η επισκεψιμότητα της περιοχής.

B6: Επίσης και σε αυτή την περίπτωση, το θαλάσσιο περιβάλλον της περιοχής δεν περιλαμβάνεται στην άμεση περιοχή εφαρμογής του σχεδίου, δεν αναμένονται σημαντικές επιπτώσεις καθώς θα ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα προστασίας όπως απορρέουν από τη νομοθεσία (κατά τη φάση της κατασκευής). Η ενδεχόμενη επιβάρυνση του θαλάσσιου περιβάλλοντος μπορεί να επέλθει μακροπρόθεσμα λόγω της αύξησης του πληθυσμού της περιοχής που θα έρχεται σε επαφή με αυτό και ο οποίος, εφόσον θα είναι αυξημένος, θα αυξάνει και την επιβάρυνση. Οι όποιες επιπτώσεις είναι αναστρέψιμες.

B7: Τέλος, δεν προβλέπονται επιπτώσεις στην φυσική ανανέωση των υπαρχόντων ειδών, αλλά η πυκνότητα του δικτύου υποδομών (π.χ. οδικό δίκτυο) και η τμηματοποίηση των περιοχών πρασίνου εντός της χερσονήσου ενδέχεται να εμποδίσουν περαιτέρω μετακινήσεις των ειδών πανίδας στην άμεση περιοχή μελέτης.

ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ
(DO NOTHING):

B1: Η **Μηδενική Λύση (do nothing)** δεν μεταβάλλει την βιοποικιλότητα και δεν επιβαρύνει τη χλωρίδα και την πανίδα της περιοχής.

B2: Η περιοχή μελέτης δεν ανήκει σε προστατευόμενη περιοχή NATURA 2000.

B3: Οι χώροι πρασίνου θα παραμείνουν ως έχουν, ενώ δεν προβλέπονται επιπλέον φυτεύσεις όπως αναλύθηκε στην περίπτωση της μεσαίας επέμβασης κατά την οποία οι ζώνες πρασίνου θα ενισχυθούν και θα προστατευθούν με αποτέλεσμα το ισοζύγιο της να προκύπτει θετικό έναντι της υφιστάμενης κατάστασης (μηδενική επέμβαση). Το ποσοστό της έκτασης του φυσικού περιβάλλοντος που προστατεύεται **ανέρχεται σε 20%.**

B4: Δεν απαντώνται προστατευόμενα ή απειλούμενα είδη χλωρίδας ή πανίδας στην περιοχή.

B5-B6-B7: Δεν μεταβάλλεται η διαχείριση ήπιων δραστηριοτήτων, δεν επιβαρύνεται περαιτέρω το θαλάσσιο περιβάλλον και δεν επηρεάζεται η φυσική ανανέωση των υπαρχόντων ειδών ή οι μετακινήσεις των ειδών πανίδας.

(BUSINESS AS USUAL):

B1: Η Μηδενική Λύση (do business as usual) δεν μεταβάλλει την βιοποικιλότητα, αλλά καθώς εμπεριέχει την δυνατότητα εργασιών ανακαίνισης και επαναλειτουργίας των υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων (π.χ. ανακαίνιση του ξενοδοχείου «Αφροδίτη»), θα προκύψει όχληση της πανίδας κατά τη φάση κατασκευής (θόρυβος) και αύξηση των χρηστών του χώρου κατά τη φάση λειτουργίας (σε σχέση με την δημερινή κατάσταση).

B2: Η περιοχή μελέτης δεν ανήκει σε προστατευόμενη περιοχή NATURA 2000.

B3: Οι χώροι πρασίνου θα παραμείνουν ως έχουν, ενώ δεν προβλέπονται επιπλέον φυτεύσεις όπως αναλύθηκε στην περίπτωση της μεσαίας επέμβασης κατά την οποία οι ζώνες πρασίνου θα ενισχυθούν και θα προστατευθούν με αποτέλεσμα το ισοζύγιο της να προκύπτει θετικό έναντι της υφιστάμενης κατάστασης (μηδενική επέμβαση). Το ποσοστό της έκτασης του φυσικού περιβάλλοντος που προστατεύεται **ανέρχεται σε 20%**.

B4: Δεν απαντώνται προστατευόμενα ή απειλούμενα είδη χλωρίδας ή πανίδας στην περιοχή.

B5-B6-B7: Δεν μεταβάλλεται η διαχείριση ήπιων δραστηριοτήτων, δεν επιβαρύνεται περεταίρω το θαλάσσιο περιβάλλον και δεν επηρεάζεται η φυσική ανανέωση των υπαρχόντων ειδών ή οι μετακινήσεις των ειδών πανίδας.

➤ **ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**

Πληθυσμός – Υγεία					
Η υλοποίηση της πρότασης του υπό μελέτη Σχεδίου πρόκειται να επηρεάσει: ΠΥ1: την μεταβολή του πληθυσμού και τη σύνθεση του; ΠΥ2: τις υφιστάμενες θέσεις εργασίας; ΠΥ3: τα βασικά χαρακτηριστικά του πληθυσμού μέσω της περίθαλψης, μείωση φτώχειας, ανεργίας κ.ά. ΠΥ4: τον εποχιακό πληθυσμό; ΠΥ5: την εξάρτηση της οικονομίας από τον τουριστικό τομέα και την οικονομική βιωσιμότητα του; ΠΥ6: τις συνθήκες διαβίωσης του τοπικού πληθυσμού; ΠΥ7: την έκθεση του ανθρώπινου πληθυσμού σε περιβαλλοντικό κίνδυνο; ΠΥ8: το επίπεδο θορύβου και ρύπων; ΠΥ9: τη διαχείριση αποβλήτων και δημιουργία περιβαλλοντικών υποδομών (μονάδες επεξ. λυμάτων, συντήρηση/βελτίωση δικτύου ύδρευσης /αποχέτευσης);					
	ΜΗΔ. ΛΥΣΗ		ΜΕΓ. (Κ2) ΛΥΣΗ	ΜΕΓ. (ΤΑ) ΛΥΣΗ	ΜΕΣ. ΛΥΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΛΥΣΗ)
	Do nothing	Business as usual			
Είδος & Ένταση Επίπτωσης	- - -	+	-	++	+++
Λοιπά χαρακτηριστικά επίπτωσης					
Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης	ΒΠ	ΜΠ	ΜΠ	ΜΠ	ΜΠ
Διάρκεια	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ
Δυνατότητα αντιμετώπισης /βελτίωσης	ΟΧΙ	ΝΑΙ	ΙΣΩΣ	ΝΑΙ	ΝΑΙ
ΣΧΟΛΙΑ-ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ					
ΜΕΣΑΙΑ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ): ΠΥ1: Σύμφωνα με το σενάριο της προτεινόμενης μεσαίας επέμβασης του ΕΣΧΑΔΑ η αύξηση του αριθμού του πληθυσμού θα είναι πολύ μικρή, καθώς οι παραθεριστικές κατοικίες δεν θα ξεπερνούν τις 15 και σε καμία περίπτωση δεν θα μεταβληθεί ο χαρακτήρας του τουρισμού – αναψυχής της περιοχής. Το ποσοστό της κύριας χρήσης του Τουρισμού ανέρχεται στο 74% (από 100% στην υφιστάμενη κατάσταση). ΠΥ2: 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. ΠΥ3: Στο βαθμό που η επένδυση προσφέρει νέες θέσεις εργασίας, καθώς και μέσω της εξυπηρέτησης του δημοσίου συμφέροντος, προκύπτουν άμεσες θετικές επιπτώσεις με μείωση της φτώχειας και της ανεργίας και έμμεσες θετικές επιπτώσεις στην περίθαλψη. Επίσης, με την αναβάθμιση των δικτύων υποδομών προκύπτουν επιπλέον έμμεσες θετικές επιπτώσεις στην υγεία των κατοίκων της περιοχής. ΠΥ4: Με την ολοκληρωμένη ανάπτυξη του ακινήτου μέσω της μεσαίας επέμβασης, θα αυξηθεί ο εποχιακός πληθυσμός (αύξηση κλινών ξενοδοχείων) με παράπλευρες θετικές επιπτώσεις στην οικονομία της περιοχής και την τοπική αγορά. ΠΥ5: Η τουριστική ανάπτυξη που απορρέει από την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ συνδέεται άμεσα με τον οικονομικό τομέα και μάλιστα αναμένεται να επιδράσει ιδιαίτερα θετικά στην τοπική οικονομία και τις συνθήκες διαβίωσης του πληθυσμού της περιοχής.					

Επίσης, με την εισαγωγή της παραθεριστικής κατοικίας, το τουριστικό προϊόν αναβαθμίζεται και μεταβαίνει σε έναν ποιοτικό, διαφοροποιημένο και πολυθεματικό τουρισμό, ο οποίος απευθύνεται σε κοινό με υψηλότερες απαιτήσεις. Η διαφοροποίηση αυτή μπορεί να συμβάλλει στην βελτίωση της ελκυστικότητας ενός παραδοσιακού και αναγνωρισμένου προορισμού όπως ο Αστέρας και να βοηθήσει στην υπέρβαση του παρωχημένου μοντέλου των 3S ("Sun, Sea and Sand" – «ήλιος, θάλασσα και άμμος»). Η εισαγωγή της παραθεριστικής κατοικίας αυξάνει την περίοδο χρήσης του τουριστικού προϊόντος από τους τρεις μήνες σε όλο το χρόνο, δημιουργώντας απρόσκοπτη ροή εσόδων, ενώ η ύπαρξη ενός branded προορισμού μέσα σε ένα ολοκληρωμένο θέρετρο, δύναται να αυξήσει τα έσοδα των ξενοδοχείων ανά δωμάτιο ακόμα και σε ποσοστό 20-30% (Misonzhnik, 2009). Όλα τα παραπάνω συνηγορούν στην βιωσιμότητα του προτεινόμενου ΕΣΧΑΔΑ.

ΠΥ6: Οι συνθήκες διαβίωσης του τοπικού πληθυσμού αναμένεται να βελτιωθούν τόσο με την αναβάθμιση των υποδομών κοινής ωφέλειας του ακινήτου όσο και με την αυξημένη προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Σε κάθε περίπτωση η Δ.Ε. Βουλιαγμένης αποτελεί περιοχή με υψηλό επίπεδο διαβίωσης.

ΠΥ7: Κατά τη φάση της κατασκευής αναμένεται 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 να αποφευχθούν ακολουθώντας τους κανόνες και τους περιορισμούς της περιβαλλοντικής νομοθεσίας.

ΠΥ8: Θα προκύψει αύξηση των επιπέδων θορύβου και των αέριων ρύπων κατά τη φάση κατασκευής, αλλά με την λήψη των κατάλληλων μέτρων οι όποιες επιπτώσεις δύναται να ελαχιστοποιηθούν. Σε κάθε περίπτωση πρόκειται για μικρής διάρκειας επιπτώσεις, ενώ θα τηρούνται τα όρια θορύβου και ρύπων όπως προκύπτουν από την κείμενη νομοθεσία.

Κατά τη φάση λειτουργίας, θα υπάρχει αύξηση της επισκεψιμότητας η οποία συνεπάγεται αύξηση της κυκλοφορίας των οχημάτων στην περιοχή. Συγχρόνως, με την εφαρμογή της επένδυσης πεζοδρομείται τμήμα της προέκτασης της Οδού Απόλλωνος (εντός της ζώνης του ακινήτου) μειώνοντας το μήκος κυκλοφορίας των οχημάτων εντός του ακινήτου και κατ'επέκταση την εκπομπή καυσαερίων. Από την εκτίμηση κυκλοφοριακού φόρτου που έλαβε χώρα στο πλαίσιο της παρούσης ΣΜΠΕ και η οποία επισυνάπτεται στο Παράρτημα IV της παρούσης, **προκύπτει μείωση των εκπομπών CO, NOx, HC της τάξης του 15%**, σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση.

ΠΥ9: Με την προτεινόμενη επένδυση προκύπτει αναβάθμιση των υφιστάμενων υποδομών του Αστερά. Για την διαχείριση των υγρών αποβλήτων, το ακίνητο είναι συνδεδεμένο με το αποχετευτικό δίκτυο της Δ.Ε. Βουλιαγμένης και δεν προκύπτει ανάγκη λειτουργίας του ανενεργού Βιολογικού Καθαρισμού του ακινήτου. Τα λύματα οδηγούνται στο Κέντρο Επεξεργασίας Λυμάτων Ψυττάλειας (ΚΕΛΨ). Παράλληλα θα υπάρχει ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης αποβλήτων σύμφωνα και με τον εν ισχύ Εθνικό Σχεδιασμό αποβλήτων και τις κείμενες διατάξεις.

ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (ΤΑ):

ΠΥ1: Με το σενάριο της **μέγιστης επέμβασης με χρήση (ΤΑ) Τουρισμού – Αναψυχής – Παραθεριστικής Κατοικίας** αναμένεται μεγαλύτερη αύξηση του αριθμού του πληθυσμού, σε σχέση με την νέα πρόταση, αφού ενισχύεται ο ρόλος της 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. Το ποσοστό της κύριας χρήσης του τουρισμού μειώνεται στο 30% (από 100% στην υφιστάμενη κατάσταση).

ΠΥ2: Οι επιπτώσεις του σχεδίου σχετικά με το κριτήριο της αγοράς εργασίας, όπως και στη μεσαία επέμβαση, 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.

ΠΥ3: Στο βαθμό που η επένδυση προσφέρει νέες θέσεις εργασίας, καθώς και μέσω της εξυπηρέτησης του δημοσίου συμφέροντος, προκύπτουν άμεσες θετικές επιπτώσεις με μείωση της φτώχειας και της ανεργίας και έμμεσες θετικές επιπτώσεις στην περιθάλψη. Επίσης, με την αναβάθμιση των δικτύων υποδομών προκύπτουν επιπλέον θετικές επιπτώσεις στην υγεία των κατοίκων της περιοχής.

ΠΥ4: Με την ολοκληρωμένη ανάπτυξη του ακινήτου μέσω της μέγιστης επέμβασης (ΤΑ), θα αυξηθεί ο εποχιακός πληθυσμός, αν και σε μικρότερο βαθμό σε σχέση με τη μεσαία επέμβαση, με παράπλευρες θετικές επιπτώσεις στην οικονομία της περιοχής και την τοπική αγορά.

ΠΥ5: Η τουριστική ανάπτυξη που απορρέει από την εφαρμογή και της μέγιστης επέμβασης (ΤΑ) του ΕΣΧΑΔΑ συνδέεται άμεσα με τον οικονομικό τομέα και μάλιστα αναμένεται να επιδράσει ιδιαίτερα θετικά στην τοπική οικονομία και τις συνθήκες διαβίωσης του πληθυσμού της περιοχής. Με την εισαγωγή της παραθεριστικής κατοικίας αυξάνεται σημαντικά η βιωσιμότητα της επένδυσης, όπως περιγράφηκε και στην περίπτωση της μεσαίας επέμβασης.

ΠΥ6: Οι συνθήκες διαβίωσης του τοπικού πληθυσμού αναμένεται να βελτιωθούν τόσο με την αναβάθμιση των υποδομών κοινής ωφέλειας του ακινήτου όσο και με την αυξημένη προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Η Δ.Ε. Βουλιαγμένης αποτελεί περιοχή με υψηλό επίπεδο διαβίωσης.

ΠΥ7: Κατά τη φάση της κατασκευής αναμένεται 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 να αποφευχθούν ακολουθώντας τους κανόνες και τους περιορισμούς της περιβαλλοντικής νομοθεσίας.

ΠΥ8: Θα προκύψει αύξηση των επιπέδων θορύβου και των αέριων ρύπων κατά τη φάση κατασκευής, αλλά με την λήψη των κατάλληλων μέτρων οι όποιες επιπτώσεις δύναται να ελαχιστοποιηθούν. Σε κάθε περίπτωση πρόκειται για μικρής διάρκειας επιπτώσεις, ενώ θα τηρούνται τα όρια θορύβου και ρύπων όπως προκύπτουν από την κείμενη νομοθεσία.

Κατά τη φάση λειτουργίας, θα υπάρχει αύξηση της κυκλοφορίας των οχημάτων στην περιοχή, λόγω της αύξησης των μόνιμων κατοίκων του ακινήτου. Συγχρόνως, με την εφαρμογή της επένδυσης πεζοδρομείται σημαντικό τμήμα της Οδού Απόλλωνος μειώνοντας το μήκος κυκλοφορίας των οχημάτων εντός του Αστερά και κατ' επέκταση τις εκπομπές καυσαερίων. Από την εκτίμηση κυκλοφοριακού φόρτου που έλαβε χώρα στο πλαίσιο της αρχικής πρότασης, εκτιμήθηκε **μείωση των εκπομπών CO, NOx, HC της τάξης του 13 έως 14%**, σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση.

ΠΥ9: Με την προτεινόμενη επένδυση προκύπτει αναβάθμιση των υφιστάμενων υποδομών του Αστερά. Για την διαχείριση των υγρών αποβλήτων, το ακίνητο είναι συνδεδεμένο με το αποχετευτικό δίκτυο της Δ.Ε. Βουλιαγμένης.

ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (Κ2):

ΠΥ1: Το σενάριο της **Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (Κ2) Κατοικίας Επιπέδου Γειτονιάς**, πρόκειται να επιφέρει αναμφισβήτητο μεγάλο πληθυσμιακό φόρτο στην ευρύτερη περιοχή. Πιο συγκεκριμένα, η προκύπτουσα πυκνότητα αναμένεται να προσεγγίσει αυτή του κέντρου της Βουλιαγμένης, (38 οικιστές/χρήστες περίπου ανά εκτάριο), γεγονός που θα προκαλέσει δυσανάλογο φόρτο στα δίκτυα παροχής υπηρεσιών (υφιστάμενα και νέα) επηρεάζοντας αρνητικά και τις συνθήκες διαβίωσης του τοπικού πληθυσμού. Αλλάζει η χρήση του ακινήτου, απο τουρισμός – αναψυχή σε κατοικία.

ΠΥ2: Αναμένεται αύξηση των θέσεων εργασίας κατά τη φάση κατασκευής.

ΠΥ3: Στο βαθμό που η επένδυση προσφέρει θέσεις εργασίας, μειώνεται η ανεργία και η

φτώχεια στην περιοχή.

ΠΥ4: Ο εποχιακός πληθυσμός αναμένεται μειωμένος σε σχέση με τον μόνιμο καθώς η μέγιστη επέμβαση (Κ2) προωθεί τη μόνιμη κατοικία.

ΠΥ5: Τουριστική ανάπτυξη δεν αναμένεται να υπάρξει καθώς παύει η λειτουργία των ξενοδοχειακών μονάδων. Ωστόσο η οικονομία θα παρουσιάσει άνθιση λόγω της αύξησης του πληθυσμού αλλά και της λειτουργίας εμπορικών καταστημάτων, χώρων εστίασης, αναψυκτηρίων κ.λπ., ελαφρώς όμως μειωμένη συγκριτικά με τα σενάρια μεσαίας επέμβασης και μέγιστης επέμβασης (ΤΑ) εξαιτίας, όπως προαναφέρθηκε της παύσης του τουριστικού χαρακτήρα.

ΠΥ6: Οι συνθήκες διαβίωσης του τοπικού πληθυσμού θα εξαρτηθούν από τη βελτίωση και επέκταση των υφιστάμενων παροχών και δικτύων και αναμένονται ελαφρώς δυσμενέστερες στο σενάριο μέγιστης επέμβασης (Κ2) λόγω του πληθυσμιακού φόρτου και της αύξησης της κυκλοφορίας.

ΠΥ7: Ως προς τη φάση κατασκευής, σε σχέση με τα σενάρια μεσαίας επέμβασης και μέγιστης επέμβασης (ΤΑ), ο βαθμός έκθεσης του ανθρώπου σε περιβαλλοντικό κίνδυνο αναμένεται ισοδύναμος, καθώς οι εργασίες κατασκευής θα ακολουθούν παρόμοιες προδιαγραφές και τεχνικές με ίσως ελάχιστα πιο επιβαρυντικές αυτές της μέγιστης επέμβασης (Κ2) λόγω αυξημένου φόρτου εργασιών για την κατασκευή περισσότερων νέων εγκαταστάσεων.

ΠΥ8: Τα επίπεδα θορύβου και ρύπων αλλά και των αποβλήτων αναμένονται αυξημένα στο σενάριο μέγιστης επέμβασης (Κ2). Μεγαλύτερο ποσοστό μόνιμου πληθυσμού συνεπάγεται τη διαρκή χρήση του οδικού δικτύου, κυκλοφοριακό φόρτο καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου, παραγωγή αερίων ρύπων αλλά και μεγαλύτερης ποσότητας στερεών απορριμμάτων.

ΠΥ9: Η αύξηση του μόνιμου πληθυσμού συνεπάγεται αύξηση υγρών και στερεών αποβλήτων και απαιτεί την αναβάθμιση των υφιστάμενων υποδομών. Σε κάθε περίπτωση τα εν λόγω έργα κοινής ωφέλειας αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του συνόλου της πρότασης.

ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ:

(DO NOTHING):

ΠΥ1: Με την **μηδενική λύση (do nothing)** δεν μεταβάλλεται ο πληθυσμός και η σύνθεσή του. Δεν λαμβάνει χώρα αλλαγή της χρήσης του ακινήτου και οι ξενοδοχειακές υποδομές εξακολουθούν τη λειτουργία τους.

ΠΥ2: Δεν μεταβάλλονται οι υφιστάμενες θέσεις εργασίας, οι οποίες είναι λιγότερες σε σχέση με την έναρξη λειτουργίας των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, λόγω της παύσης λειτουργίας της «Αφροδίτης».

ΠΥ3: Η συνέχιση της υφιστάμενης λειτουργίας του ακινήτου, έχει ως αποτέλεσμα την 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.

ΠΥ4: Δεν αναμένεται αύξηση του πληθυσμού.

ΠΥ5: Η χρήση του ακινήτου παραμένει ο τουρισμός – αναψυχή (ποσοστό χρήσης 100%), αλλά με βάση στοιχεία της ενότητας 4.3 [«Οικονομοτεχνική ανάλυσης και αξιολόγησης βιωσιμότητας της αξιοποίησης του Αστερά Βουλιαγμένης» (Γεωργακέλλος Δ., 2015)], μία επένδυση η οποία θα βασίζεται μόνο στην ανακαίνιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και χωρίς την εισαγωγή της παραθεριστικής κατοικίας παρουσιάζει πολύ χαμηλότερα έσοδα με αποτέλεσμα να μην είναι βιώσιμη.

ΠΥ6: Δεν μεταβάλλονται οι συνθήκες διαβίωσης του τοπικού πληθυσμού, ενώ με τις προτεινόμενες επεμβάσεις [μεσαία και μέγιστη (ΤΑ)] προβλέπεται αύξηση και αναβάθμιση της περιοχής προστασίας του ακινήτου, βελτιώνοντας τις συνθήκες διαβίωσης.

ΠΥ7: Ο περιβαλλοντικός κίνδυνος παραμένει αντίστοιχα όπως στις άλλες περιπτώσεις σε ότι αφορά την πιθανότητα εκδήλωσης πυρκαγιάς.

ΠΥ8: Τα επίπεδα θορύβου και ρύπων διατηρούνται χαμηλότερα σε σχέση με τα εξεταζόμενα εναλλακτικά σενάρια, καθώς δεν προκύπτουν επιβαρύνσεις από νέες κατασκευές.

ΠΥ9: Οι περιβαλλοντικές υποδομές παραμένουν ως έχουν, με αυξημένο κίνδυνο αστοχίας

υλικών λόγω παλαιότητας.

(BUSINESS AS USUAL):

ΠΥ1: Με την **μηδενική λύση (do business as usual)** δεν μεταβάλλεται ο πληθυσμός και η σύνθεσή του. Δεν λαμβάνει χώρα αλλαγή της χρήσης του ακινήτου και οι ξενοδοχειακές υποδομές εξακολουθούν τη λειτουργία τους. Είναι δυνατή η ανακαίνιση του εγκαταλελειμμένου ξενοδοχείου της «Αφροδίτης».

ΠΥ2: Οι υφιστάμενες θέσεις εργασίας θα αυξηθούν σε περίπτωση ανακαίνισης και επαναλειτουργίας του ξενοδοχείου «Αφροδίτη».

ΠΥ3: Η συνέχιση της υφιστάμενης λειτουργίας του ακινήτου, έχει ως αποτέλεσμα την 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.

ΠΥ4: Αύξηση του εποχιακού πληθυσμού αναμένεται μόνο μετά την ανακαίνιση της «Αφροδίτης», αλλά σε κάθε περίπτωση αναμένεται πολύ περιορισμένη σε σχέση με τις δυνατότητες αναβάθμισης και αξιοποίησης του συνόλου του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τις εναλλακτικές λύσεις της Μεσαίας και Μέγιστης (ΤΑ) Επέμβασης.

ΠΥ5: Η χρήση του ακινήτου παραμένει ο τουρισμός – αναψυχή (ποσοστό χρήσης 100%), αλλά με βάση στοιχεία της ενότητας [«Οικονομοτεχνικής ανάλυσης και αξιολόγησης βιωσιμότητας της αξιοποίησης του Αστέρα Βουλιαγμένης» (Γεωργακέλλος Δ., 2015)], μία επένδυση η οποία θα βασίζεται μόνο στην ανακαίνιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και χωρίς την εισαγωγή της παραθεριστικής κατοικίας παρουσιάζει πολύ χαμηλότερα έσοδα με αποτέλεσμα να μην είναι βιώσιμη.

ΠΥ6: Δεν μεταβάλλονται οι συνθήκες διαβίωσης του τοπικού πληθυσμού, ενώ με τις προτεινόμενες επεμβάσεις [μεσαία και μέγιστη (ΤΑ)] προβλέπεται αύξηση και αναβάθμιση της περιοχής προστασίας του ακινήτου, βελτιώνοντας τις συνθήκες διαβίωσης.

ΠΥ7: Ο περιβαλλοντικός κίνδυνος παραμένει αντίστοιχα όπως στις άλλες περιπτώσεις σε ότι αφορά την πιθανότητα εκδήλωσης πυρκαγιάς.

ΠΥ8: Τα επίπεδα θορύβου και ρύπων διατηρούνται χαμηλότερα σε σχέση με τα εξεταζόμενα εναλλακτικά σενάρια, αλλά σε κάθε περίπτωση θα προκύψει επιβάρυνση του ακουστικού και ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος κατά τη φάση ανακαίνισης του ξενοδοχείου «Αφροδίτη», η οποία όμως θα είναι μικρής διάρκειας και με τα κατάλληλα μέτρα δύναται να ελαχιστοποιηθεί.

ΠΥ9: Οι περιβαλλοντικές υποδομές παραμένουν ως έχουν, με αυξημένο κίνδυνο αστοχίας υλικών λόγω παλαιότητας. Σε κάθε περίπτωση δύναται να ανακαινισθούν.

Πολιτιστική κληρονομιά Η υλοποίηση της πρότασης του υπό μελέτη Σχεδίου πρόκειται να επηρεάσει την προστασία: ΠΚ1: του δομημένου περιβάλλοντος; ΠΚ2: του πολιτιστικού περιβάλλοντος- Διαφύλαξη των μνημείων πολιτιστικής –ιστορικής- αρχιτεκτονικής κληρονομιάς; ΠΚ3: του αρχαιολογικού πλούτου;					
	ΜΗΔ. ΛΥΣΗ		ΜΕΓ. (Κ2) ΛΥΣΗ	ΜΕΓ. (ΤΑ) ΛΥΣΗ	ΜΕΣ. ΛΥΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΛΥΣΗ)
	Do nothing	Business as usual			
Είδος & Ένταση Επίπτωσης	Χ	Χ	-	++	++
Λοιπά χαρακτηριστικά επίπτωσης					
Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης	ΜΠ	ΜΠ	ΜΠ	ΜΠ	ΜΠ
Διάρκεια	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ
Δυνατότητα αντιμετώπισης /βελτίωσης	ΟΧΙ	ΝΑΙ	ΙΣΩΣ	ΝΑΙ	ΝΑΙ
ΣΧΟΛΙΑ-ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ					
ΜΕΣΑΙΑ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ): ΠΚ1: Στην προτεινόμενη Μεσαία Επέμβαση του ΕΣΧΑΔΑ, αναμένονται θετικές επιπτώσεις στο δομημένο περιβάλλον, αφού στηρίζεται σε ήπια ανάπτυξη του ακινήτου με συνολική δόμηση αρκετά μικρότερη από την επιτρεπόμενη δυνατή. Στην μεσαία επέμβαση οι παραθεριστικές κατοικίες δεν θα ξεπερνούν τις δεκαπέντε (15) και θα εντοπίζονται εντός των Π.Α.Ν., ενώ στην μέγιστη επέμβαση (ΤΑ) οι κατοικίες θα ήταν αρκετά περισσότερες (περίπου 50). ΠΚ2: Δεν προκύπτει καμία επίπτωση στην διαφύλαξη των μνημείων πολιτιστικής – ιστορικής – αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του εν γένει αρχαιολογικού πλούτου. ΠΚ3: Στην προτεινόμενη Μεσαία Επέμβαση προβλέπεται ο καθορισμός ζώνης αρχαιολογικών χώρων (Ζώνη ΙΙ) η οποία ταυτίζεται με τις Ζώνες Α' απολύτου προστασίας του ΦΕΚ 402ΑΑΠ/13.11.2013. Οι αρχαιολογικοί χώροι, όπως π.χ. ο Ναός του «Απόλλωνα Ζωστήρα» και η ζώνη προστασίας του, θα παραμείνουν αμετάβλητα, ενώ προβλέπεται η περαιτέρω προστασία και ανάδειξή τους.					
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (ΤΑ): ΠΚ1: Στην προτεινόμενη Μέγιστη Επέμβαση με χρήση (ΤΑ) Τουρισμού – Αναψυχής – Παραθεριστικής Κατοικίας, αναμένονται θετικές επιπτώσεις στο δομημένο περιβάλλον, αφού στηρίζεται σε ανάπτυξη του ακινήτου με συνολική δόμηση μικρότερη από την επιτρεπόμενη δυνατή. Στην μέγιστη επέμβαση (ΤΑ) οι παραθεριστικές κατοικίες δεν θα ξεπερνούν τις 100, ενώ το ποσοστό της χρήσης της παραθεριστικής κατοικίας θα υπερβαίνει το ποσοστό της χρήσης του τουρισμού. ΠΚ2: Δεν προκύπτει καμία επίπτωση στην διαφύλαξη των μνημείων πολιτιστικής – ιστορικής – αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του εν γένει αρχαιολογικού πλούτου. ΠΚ3: Στην προτεινόμενη Μέγιστη Επέμβαση (ΤΑ), όπως και στη μεσαία επέμβαση, προβλέπεται ο καθορισμός ζωνών αρχαιολογικών χώρων (Ζώνη ΙΙ) η οποία ταυτίζεται με τις Ζώνες Α' απολύτου προστασίας του ΦΕΚ 402ΑΑΠ/13.11.2013. Οι αρχαιολογικοί χώροι, όπως π.χ. ο Ναός του «Απόλλωνα Ζωστήρα» και η ζώνη προστασίας του, θα παραμείνουν αμετάβλητα, ενώ προβλέπεται η περαιτέρω προστασία και ανάδειξή τους.					
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (Κ2):					

ΠΚ1: Στην περίπτωση της εφαρμογής του σεναρίου της **Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (Κ2) Κατοικίας Επιπέδου Γειτονιάς**, η δόμηση αναμένεται αυξημένη σε σχέση με τις προαναφερθείσες εναλλακτικές προκειμένου να εξυπηρετήσει τις ανάγκες του αυξημένου μόνιμου πληθυσμού. Αυξάνεται ο δομημένος χώρος και αστικοποιείται περαιτέρω το φυσικό τοπίο.

ΠΚ2: Δεν προκύπτει καμία επίπτωση στην διαφύλαξη των μνημείων πολιτιστικής – ιστορικής – αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του εν γένει αρχαιολογικού πλούτου.

ΠΚ3: Δεν αναμένεται να επηρεαστούν οι αρχαιολογικοί χώροι.

ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ:

(DO NOTHING):

ΠΚ1: Στην περίπτωση της μηδενικής επέμβασης, δεν αναμένεται να υπάρξει μεταβολή του δομημένου περιβάλλοντος καθώς θα διατηρηθεί ως έχει, επομένως οι επιπτώσεις αναμένονται ουδέτερες.

ΠΚ2: Δεν προκύπτει καμία επίπτωση στην διαφύλαξη των μνημείων πολιτιστικής – ιστορικής – αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του εν γένει αρχαιολογικού πλούτου.

ΠΚ3: Οι αρχαιολογικοί χώροι θα διατηρηθούν επίσης ως υφίστανται, χωρίς να προβλέπεται περαιτέρω προστασία και ανάδειξή τους.

(BUSINESS AS USUAL):

ΠΚ1: Στην περίπτωση της μηδενικής επέμβασης, δεν αναμένεται να υπάρξει μεταβολή του δομημένου περιβάλλοντος καθώς θα διατηρηθεί ως έχει, ακόμα και στην περίπτωση ανακαίνισης των υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων και την επαναλειτουργία της «Αφροδίτης», επομένως οι επιπτώσεις αναμένονται ουδέτερες.

ΠΚ2: Δεν προκύπτει καμία επίπτωση στην διαφύλαξη των μνημείων πολιτιστικής – ιστορικής – αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του εν γένει αρχαιολογικού πλούτου.

ΠΚ3: Οι αρχαιολογικοί χώροι θα διατηρηθούν επίσης ως υφίστανται, χωρίς να προβλέπεται περαιτέρω προστασία και ανάδειξή τους.

Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία					
Η υλοποίηση της πρότασης του υπό μελέτη Σχεδίου πρόκειται να επηρεάσει: ΥΠ1: την ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας; ΥΠ2: την ανάπτυξη νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων; ΥΠ3: την προαγωγή κοινωνικής- οικονομικής ευημερίας; ΥΠ4: το δείκτη ανεργίας και τις ευκαιρίες εργασίας;					
	ΜΗΔ. ΛΥΣΗ		ΜΕΓ. (Κ2) ΛΥΣΗ	ΜΕΓ. (ΤΑ) ΛΥΣΗ	ΜΕΣ. ΛΥΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΛΥΣΗ)
	Do nothing	Business as usual			
Είδος & Ένταση Επίπτωσης	- - -	+	-	+++	+++
Λοιπά χαρακτηριστικά επίπτωσης					
Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης	ΒΠ	ΜΠ	ΒΠ	ΒΠ	ΒΠ
Διάρκεια	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ
Δυνατότητα αντιμετώπισης /βελτίωσης	ΟΧΙ	ΝΑΙ	ΙΣΩΣ	ΝΑΙ	ΝΑΙ
ΣΧΟΛΙΑ-ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ					
ΜΕΣΑΙΑ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ): ΥΠ1: Η επιλογή της προτεινόμενης μεσαίας επέμβασης κατά την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ αναμένεται να επιφέρει ισχυρά θετικές επιπτώσεις σε επίπεδο οικονομίας μέσω της ενίσχυσης του τριτογενή τομέα (τουρισμός) αλλά και την αύξηση της αξίας του ακινήτου με την εισαγωγή της παραθεριστικής κατοικίας. Η εισαγωγή της παραθεριστικής κατοικίας εμπλουτίζει την χρήση του ακινήτου με νέο τουριστικό προϊόν , ενώ και η ύπαρξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αυξάνει την ζήτηση και την αξία της παραθεριστικής κατοικίας καθώς εξυπηρετούνται οι ανάγκες των χρηστών-κατοίκων αυτών. Επισημαίνεται ότι ο μικρός αριθμός των παραθεριστικών κατοικιών (έως 15) δεν αλλάζει την κύρια χρήση του ακινήτου που είναι ο Τουρισμός, ενώ συγχρόνως επιτρέπει την οπτική απομόνωση (ιδιωτικότητα) των παραθεριστικών κατοικιών αυξάνοντας σημαντικά την αγοραστική αξία τους. Επίσης, η ύπαρξη ενός branded προορισμού μέσα σε ένα ολοκληρωμένο θέρετρο, μπορεί να αυξήσει τα έσοδα ανά δωμάτιο ακόμα και σε ποσοστό 20-30% (Misonzhnik, 2009). Η εισαγωγή της παραθεριστικής κατοικίας, μεταξύ άλλων, είναι αναγκαία και για την αύξηση της διάρκειας της τουριστικής περιόδου (από τους τρεις θερινούς μήνες σε όλη τη διάρκεια του έτους), η οποία είναι πολύ σημαντική τόσο για την μείωση της έντασης των επιπτώσεων (η οποία οφείλεται στην περιορισμένη περίοδο χρήσης) όσο και στην σε βάθος χρόνου απόδοση των οικονομικών ωφελειών (απρόσκοπτη ροή εσόδων). Σε κάθε περίπτωση, η θέση της επένδυσης σε μία προνομιακή περιοχή της Αττικής, όπου λειτουργούν οι διεθνώς αναγνωρισμένες εγκαταστάσεις του Αστέρα διασφαλίζει την αναγνωρισιμότητα της προτεινόμενης επένδυσης ως «προορισμό». Η υλοποίηση της μεσαίας επέμβασης αναμένεται να τονώσει σημαντικά την τοπική και εθνική οικονομία σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα και με μόνιμη διάρκεια. ΥΠ2: Με την έναρξη της προτεινόμενης επένδυσης αναμένεται να ενισχυθεί σημαντικά η τοπική επιχειρηματικότητα, καθώς για την υποστήριξη και εξυπηρέτηση των νέων εγκαταστάσεων θα αναπτυχθούν υπηρεσίες και δραστηριότητες – δορυφόροι από την τοπική κοινωνία ή/και από εταιρείες του κλάδου (Γεωργακέλλος Δ., 2015 ⁴).					

⁴Γεωργακέλλος Δ., 2015. «Οικονομοτεχνική Ανάλυση και Αξιολόγηση Βιωσιμότητας της Αξιοποίησης του Αστέρα Βουλιαγμένης», Δεκέμβριος 2015.

ΥΠ3: Άμεση συνέπεια των ανωτέρω είναι η κοινωνικο-οικονομική ευημερία.

ΥΠ4: 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.

ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (ΤΑ):

ΥΠ1: Η επιλογή της **Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (ΤΑ) Τουρισμού – Αναψυχής – Παραθεριστικής Κατοικίας** αναμένεται επίσης να επιφέρει ισχυρά θετικές επιπτώσεις σε επίπεδο οικονομίας μέσω της ενίσχυσης του τριτογενή τομέα (τουρισμός), αλλά εισάγει στην χρήση του ακινήτου και την παραθεριστική κατοικία, με στόχο επίσης να αυξήσει την αγοραστική τους αξία. Σε αυτή την πρόταση ο αριθμός των πολυτελών κατοικιών θα είναι μεγαλύτερος.

Και αυτή η πρόταση αναμένεται να επιφέρει θετικές επιπτώσεις δημιουργώντας νέες θέσεις εργασίας τόσο μόνιμου όσο και εποχιακού προσωπικού, κατά τη φάση της κατασκευής των υποδομών αλλά και κατά τη φάση της λειτουργίας.

ΥΠ2: Όπως και στη μεσαία επέμβαση, η εφαρμογή της μέγιστης επέμβασης (ΤΑ) αναμένεται να ενισχύσει σημαντικά την τοπική επιχειρηματικότητα, καθώς για την υποστήριξη και εξυπηρέτηση των νέων εγκαταστάσεων θα αναπτυχθούν υπηρεσίες και δραστηριότητες – δορυφόροι από την τοπική κοινωνία ή/και από εταιρείες του κλάδου (Γεωργακέλλος Δ., 2015).

ΥΠ3: Άμεση συνέπεια των ανωτέρω είναι η κοινωνικο-οικονομική ευημερία.

ΥΠ4: Η μέγιστη επέμβαση (ΤΑ), όπως και η μεσαία επέμβαση, αναμένεται να επιφέρει ισχυρά θετικές επιπτώσεις μειώνοντας τα επίπεδα ανεργίας, ενισχύοντας τις υφιστάμενες θέσεις εργασίας και δημιουργώντας νέες θέσεις εργασίας τόσο μόνιμου όσο και εποχιακού προσωπικού, κατά τη φάση της κατασκευής των υποδομών αλλά και κατά τη φάση της λειτουργίας.

ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (Κ2):

ΥΠ1: Η επιλογή της **Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (Κ2) Κατοικίας Επιπέδου Γειτονιάς** αναμένεται να επιφέρει μάλλον αρνητικές επιπτώσεις σε επίπεδο οικονομίας 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).

Επιπλέον, η υλοποίηση της εναλλακτικής της μέγιστης επέμβασης μπορεί να χαρακτηριστεί ως μη συμφέρουσα επενδυτικά μιας και δεν σημειώνεται αντιστοίχου μεγέθους ζήτηση για μόνιμη κατοικία στην περιοχή, οπότε, αναμένεται η υλοποίηση του ΕΣΧΑΔΑ να μην επιτύχει τον κοινωνικο-οικονομικό στόχο τον οποίο καλείται να εξυπηρετήσει.

ΥΠ2: Η μετατροπή του ακινήτου σε περιοχή κατοικιών ενδεχομένως να αυξήσει την επιχειρηματικότητα στην περιοχή, αλλά σε πολύ μικρότερο βαθμό σε σχέση με την εφαρμογή πολλαπλών χρήσεων των εναλλακτικών μεσαίας και μέγιστης (ΤΑ) επέμβασης.

ΥΠ3: Δεν προάγεται η κοινωνικο-οικονομική ευημερία.

ΥΠ4: Νέες θέσεις εργασίας προκύπτουν κατά τη φάση κατασκευής, ενώ δεν προκύπτει κάτι αντίστοιχο κατά τη φάση λειτουργίας.

ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ:

(DO NOTHING):

ΥΠ1-ΥΠ2-ΥΠ3-ΥΠ4: Το σενάριο της **μηδενικής επέμβασης (do nothing)** δεν προβλέπει αλλαγή της χρήσης του υφιστάμενου ακινήτου, με αποτέλεσμα να μην προάγει την κοινωνικο-οικονομική ευημερία, να μη δημιουργεί ευκαιρίες ανάπτυξης νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων αλλά ούτε και αξιοσημείωτη αύξηση των θέσεων εργασίας, διατηρώντας επί της ουσίας το δείκτη ανεργίας στα ίδια επίπεδα. Επιπλέον, η συνέχιση του υφιστάμενου

ξενοδοχειακού δυναμικού στο σύνολό του από μόνη της δεν μπορεί να καταστεί βιώσιμη με συνέπεια αυτού και τη σταδιακή απαξίωση του ίδιου του ακινήτου.

(BUSINESS AS USUAL):

ΥΠ1-ΥΠ2-ΥΠ3-ΥΠ4: Το σενάριο της **μηδενικής επέμβασης (do business as usual)** δεν προβλέπει αλλαγή της χρήσης του υφιστάμενου ακινήτου.

Με την ανακαίνιση και επαναλειτουργία του ξενοδοχείου «Αφροδίτη» καθώς και των λοιπών εγκαταστάσεων, θα δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας τόσο στη φάση κατασκευή όσο και στη φάση λειτουργίας, θα ευνοηθεί η επιχειρηματική δραστηριότητα και γενικά θα προαχθεί η κοινωνική ευημερία. Όπως όμως προκύπτει από την ενότητα 4.3 [Οικονομοτεχνική Ανάλυση (Γεωργακέλλος Δ., 2015)], μία επένδυση η οποία θα στηρίζεται μόνο στην ανακαίνιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων, χωρίς την εισαγωγή πολλαπλών χρήσεων εντός των παροχών του τουριστικού προϊόντος, δεν καθιστάται βιώσιμη, με συνέπεια την σταδιακή απαξίωση του ακινήτου και την (σε βάθος χρόνου) αναίρεση των αρχικά θετικών επιπτώσεων.

➤ **ΑΒΙΟΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**

Εδαφος					
Η υλοποίηση της πρότασης του υπό μελέτη Σχεδίου πρόκειται να επηρεάσει: E1: τα επίπεδα ρύπων από απόβλητα; E2: το ποσοστό κάλυψης επιφανειακού στρώματος του εδάφους; E3: τους χώρους πρασίνου; E4: τις μεθόδους επεξεργασίας λυμάτων και ανακύκλωσης απορριμμάτων; E5: τα ρέματα, τον θαλάσσιο πυθμένα ή την ποιότητα των ακτών;					
	ΜΗΔ. ΛΥΣΗ		ΜΕΓ. (Κ2) ΛΥΣΗ	ΜΕΓ. (ΤΑ) ΛΥΣΗ	ΜΕΣ. ΛΥΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΛΥΣΗ)
	Do nothing	Business as usual			
Είδος & Ένταση Επίπτωσης	X	X	-	X	X
Λοιπά χαρακτηριστικά επίπτωσης					
Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης	ΜΠ	ΜΠ	ΒΠ	ΒΠ	ΒΠ
Διάρκεια	ΜΟΝΙΜΗ	ΠΡΟΣΩΡΙ ΝΗ	ΠΡΟΣΩΡΙ ΝΗ	ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ	ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ
Δυνατότητα αντιμετώπισης /βελτίωσης	ΝΑΙ	ΙΣΩΣ	ΙΣΩΣ	ΙΣΩΣ	ΙΣΩΣ
ΣΧΟΛΙΑ-ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ					

ΜΕΣΑΙΑ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ):

E1: Από την εφαρμογή της **προτεινόμενης μεσαίας επέμβασης**, κατά τη φάση της κατασκευής αναμένεται να υπάρξει μικρή αύξηση των ρύπων (στερεών και υγρών) από τις χωματοουργικές, σκαπτικές και κατασκευαστικές εργασίες, μέτριας έντασης, βραχυπρόθεσμου και προσωρινού χαρακτήρα και με δυνατότητα μετριασμού εφόσον τηρηθούν τα όποια προτεινόμενα μέτρα.

E2: Προσωρινά θα υπάρξει επηρεασμός του επιφανειακού στρώματος του εδάφους (ποσοστό κάλυψης) από την κατασκευή των υποδομών. Προβλέπεται οι νέες κατασκευές να μην υπερβαίνουν το υφιστάμενο ποσοστό κάλυψης, αλλά ενδεχομένως να υπάρξει κάλυψη σε σημεία όπου δεν υφίσταται σήμερα και ταυτόχρονα φύτευση-αποκατάσταση θέσεων όπου σήμερα παρουσιάζεται επέμβαση. Σε κάθε περίπτωση, μετά το πέρας των εργασιών το περιβαλλοντικό ισοζύγιο θα πρέπει να προκύπτει θετικό.

E3: Με το προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ οριοθετούνται συγκεκριμένες περιοχές ανάπτυξης (Π.ΑΝ.) και όλη η υπόλοιπη έκταση προστίθεται στην ζώνη προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος εντός του ακινήτου, αυξάνοντάς σημαντικά το ποσοστό της από 20% σε 72%.

E4: Τα λύματα του συνόλου των εγκαταστάσεων του ακινήτου θα συνεχίσουν να εξυπηρετούνται από το αποχετευτικό δίκτυο της Δ.Ε. Βουλιαγμένης, ενώ στα πλαίσια της περιβαλλοντικής ευαισθησίας θα προωθηθεί και η ανακύκλωση απορριμμάτων (π.χ. διαλογή στην πηγή με τοποθέτηση κατάλληλων κάδων κ.ά.).

E5: Τέλος, δεν προβλέπονται ενδεχόμενες μεταβολές στα ρέματα ή τον θαλάσσιο πυθμένα από την υλοποίηση των προτεινόμενων αλλαγών/κατασκευών ενώ προβλέπεται έως και βελτίωση της ποιότητας των ακτών με παρακολούθηση και συνεχή έλεγχο στα πλαίσια της προστασίας του περιβάλλοντος.

ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (ΤΑ):

E1: Από την εφαρμογή της **Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (ΤΑ) Τουρισμού – Αναψυχής – Παραθεριστικής Κατοικίας**, όπως και στην μεσαία επέμβαση, κατά τη φάση της κατασκευής

αναμένεται να υπάρξει μικρή αύξηση των ρύπων (στερεών και υγρών) από τις χωματουργικές, σκαπτικές και κατασκευαστικές εργασίες, μέτριας έντασης, βραχυπρόθεσμου και προσωρινού χαρακτήρα και με δυνατότητα μετριασμού εφόσον τηρηθούν τα όποια προτεινόμενα μέτρα.

E2:Θα υπάρξει προσωρινός επηρεασμός του επιφανειακού στρώματος του εδάφους (ποσοστό κάλυψης) από την κατασκευή των υποδομών. Προβλέπεται διατήρηση του ποσοστού κάλυψης, αλλά με ανακατανομή των κατασκευών. Σε κάθε περίπτωση μετά το πέρας των εργασιών και την απαραίτητη φύτευση-αποκατάσταση των ελεύθερων χώρων το περιβαλλοντικό ισοζύγιο θα πρέπει να προκύπτει θετικό.

E3:Με την εφαρμογή της μέγιστης επέμβασης (ΤΑ), η ζώνη προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος εντός του ακινήτου αυξάνεται από 20% σε 46%.

E4:Όπως και στη μεσαία επέμβαση, τα λύματα του συνόλου των εγκαταστάσεων του ακινήτου θα εξυπηρετούνται από το αποχετευτικό δίκτυο της Δ.Ε. Βουλιαγμένης, ενώ στα πλαίσια της περιβαλλοντικής ευαισθησίας θα προωθηθεί και η ανακύκλωση απορριμμάτων (π.χ. διαλογή στην πηγή, κάδοι ανακύκλωσης κ.ά.).

E5:Δεν προβλέπονται ενδεχόμενες μεταβολές στα ρέματα ή τον θαλάσσιο πυθμένα από την υλοποίηση των προτεινόμενων αλλαγών/κατασκευών ενώ προβλέπεται έως και βελτίωση της ποιότητας των ακτών με παρακολούθηση και συνεχή έλεγχο στα πλαίσια της προστασίας του περιβάλλοντος.

ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (K2):

E1:Κατά την υλοποίηση του σεναρίου της **μέγιστης επέμβασης** προβλέπεται να περιοριστούν οι ελεύθεροι χώροι προκειμένου να εξυπηρετήσουν την ανέγερση των νέων υποδομών εξυπηρέτησης των κατοίκων. Κατά τη φάση της κατασκευής αναμένεται αύξηση των ρύπων (στερεών και υγρών) από τις χωματουργικές, σκαπτικές και κατασκευαστικές εργασίες, μεγαλύτερης έντασης σε σχέση με τις προαναφερθείσες εναλλακτικές επεμβάσεις, βραχυπρόθεσμου και προσωρινού χαρακτήρα και με δυνατότητα μετριασμού εφόσον τηρηθούν τα όποια προτεινόμενα μέτρα.

E2:Θα υπάρξει σημαντικός επηρεασμός του επιφανειακού στρώματος του εδάφους (ποσοστό κάλυψης) από την κατασκευή των υποδομών.

E3:Με την εφαρμογή της μέγιστης επέμβασης (K2), η ζώνη προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος εντός του ακινήτου παραμένει στο θεσμοθετημένο 20%.

E4:Οι ποσότητες των λυμάτων θα αυξηθούν λόγω της αύξησης του μόνιμου πληθυσμού, επομένως ενδέχεται να υπάρξει αύξηση στα επίπεδα ρύπων από απόβλητα.

E5:Δεν προβλέπονται αλλαγές στα ρέματα ή το θαλάσσιο πυθμένα.

ΜΗΔΕΝΙΚΗΛΥΣΗ:

(DO NOTHING):

E1: Κατά την υλοποίηση της **μηδενικής λύσης (do nothing)**, δεν προκύπτουν ρύποι στο έδαφος.

E2: Δεν μεταβάλλεται το ποσοστό κάλυψης του εδάφους.

E3: Οι υφιστάμενοι χώροι πρασίνου διατηρούνται ως έχουν (20%). Στην υφιστάμενη κατάσταση παρατηρούνται αποψιλωμένες εκτάσεις (κυρίως στα νοτιοδυτικά), οι οποίες δεν πρόκειται να φυτευθούν ή να αναβαθμιστούν όπως προβλέπεται στις εναλλακτικές προτάσεις αξιοποίησης του ακινήτου.

E4: Παραμένουν οι υφιστάμενες πιέσεις υγρών/στερεών αποβλήτων.

E5: Δεν προβλέπονται αλλαγές στα ρέματα ή το θαλάσσιο πυθμένα.

(BUSINESS AS USUAL):

E1: Κατά την υλοποίηση της **μηδενικής λύσης (do business as usual)**, ενδεχόμενη ανακαίνιση του ξενοδοχείου «Αφροδίτη», θα προκαλέσει μικρή αύξηση των ρύπων, κατά τη φάση κατασκευής.

E2: Δεν μεταβάλλεται το ποσοστό κάλυψης του εδάφους.

E3: Οι υφιστάμενοι χώροι πρασίνου διατηρούνται ως έχουν (20%). Στην υφιστάμενη κατάσταση παρατηρούνται αποψιλωμένες εκτάσεις (κυρίως στα νοτιοδυτικά), οι οποίες δεν πρόκειται να φυτευθούν ή να αναβαθμιστούν όπως προβλέπεται στις εναλλακτικές προτάσεις αξιοποίησης του ακινήτου.

E4: Θα αυξηθούν οι υφιστάμενες πιέσεις υγρών/στερεών αποβλήτων, λόγω της επαναλειτουργίας του ξενοδοχείου «Αφροδίτη».

E5: Δεν προβλέπονται αλλαγές στα ρέματα ή το θαλάσσιο πυθμένα.

Υδατα Η υλοποίηση της πρότασης του υπό μελέτη Σχεδίου πρόκειται να επηρεάσει: Υ1: την ποιότητα των υδάτων (ρύπανση); Υ2: την διαχείριση υδατικών πόρων; Υ3: τα υδατικά οικοσυστήματα; Υ4: την κάλυψη των αναγκών ύδρευσης – άρδευσης; Υ5: την ποσότητα λυμάτων και απορριμμάτων; Υ6: το ποσοστό πλημμυρικού κινδύνου;					
	ΜΗΔ. ΛΥΣΗ		ΜΕΓ. (Κ2) ΛΥΣΗ	ΜΕΓ. (ΤΑ) ΛΥΣΗ	ΜΕΣ. ΛΥΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΛΥΣΗ)
	Do nothing	Business as usual			
Είδος & Ένταση Επίπτωσης	X	-	---	-	-
Λοιπά χαρακτηριστικά επίπτωσης					
Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης	ΜΠ	ΜΠ	ΜΠ	ΜΠ	ΜΠ
Διάρκεια	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ
Δυνατότητα αντιμετώπισης /βελτίωσης	ΟΧΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ
ΣΧΟΛΙΑ-ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ					
ΜΕΣΑΙΑ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ): Υ1: Από την εφαρμογή της εναλλακτικής δυνατότητας της προτεινόμενης μεσαίας επέμβασης αναμένονται ελαφρώς αρνητικές επιπτώσεις κατά τη φάση κατασκευής. Κατά τη φάση της κατασκευής το σύνολο των επιπτώσεων παρουσιάζει αρνητικό αλλά προσωρινό χαρακτήρα με βραχυπρόθεσμο χαρακτήρα εμφάνισης. Οι άμεσες και βραχυχρόνιες επιπτώσεις σχετίζονται κυρίως με την εκπομπή σωματιδιακών ρύπων κατά την κατασκευή των υποδομών. Οι σωματιδιακοί ρύποι αναμένεται να επιβαρύνουν άμεσα αλλά προσωρινά την ποιότητα των επιφανειακών υδάτων της περιοχής. Επιπλέον ενδέχεται να παρατηρηθεί αύξηση της συγκέντρωσης των όμβριων και επιφανειακών απορροών στις θέσεις των σκαμμάτων, επίπτωση όμως που αναλόγως της κλίμακας των έργων δεν θεωρείται ικανή να επηρεάσει τις υπόγειες και επιφανειακές υδροκριτικές γραμμές. Μεταβολή στην ποιότητα των επιφανειακών νερών μπορεί να υπάρξει και εξαιτίας της παραγωγής υγρών αποβλήτων που παράγονται κατά την κατασκευή των έργων. Στις διάφορες φάσεις κατασκευής δημιουργούνται υγρά απόβλητα, περιορισμένου όγκου, κυρίως από τη χρήση του νερού. Τα ανωτέρω μπορούν να αντιμετωπιστούν και να περιοριστούν σε σημαντικό βαθμό, εφόσον εφαρμοσθούν οι κατάλληλες τεχνικές και εφαρμοσθεί η περιβαλλοντική νομοθεσία όπως αυτά θα περιγραφούν στο επόμενο υποκεφάλαιο. Αξίζει τέλος να σημειωθεί ότι η ποιότητα των ακτών κολύμβησης δεν θα επηρεαστεί. Κατά τη φάση λειτουργίας, ενδεχομένως να προκύψουν επιπτώσεις μόνιμου και μακροπρόθεσμου χαρακτήρα στην ποιότητα των υδάτων λόγω της αύξησης του πληθυσμού, η οποία οδηγεί και στη σχετική αύξηση παραγωγής αποβλήτων από τη χρήση του νερού. Υ2: Η διαχείριση των υδατικών πόρων και των υδατικών οικοσυστημάτων, θα γίνεται σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο διαχείρισης του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής επομένως οι επιπτώσεις της εφαρμογής του σχεδίου αναμένονται σχετικά ουδέτερες. Υ3: Τα υδατικά οικοσυστήματα της περιοχής περιορίζονται σε μισγάγγειες και σε παράκτια οικοσυστήματα, τα οποία δεν αναμένεται να επηρεαστούν από την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου.					

Υ4: Οι ανάγκες ύδρευσης – άρδευσης αναμένονται αυξημένες λόγω της αύξησης του πληθυσμού και της ανάγκης συντήρησης των εργασιών αποκατάστασης και αναβάθμισης των περιοχών προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και των φυτοτεχνικών εργασιών των κοινόχρηστων χώρων. Συγκεκριμένα, κατά την μεσαία επέμβαση, λαμβάνοντας ημερήσια κατανάλωση 460lt/άτομο στη φάση λειτουργίας, προκύπτει συνολική ημερήσια κατανάλωση 357.750 lt.

Υ5: Από την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ προκύπτει αύξηση των παραγόμενων λυμάτων και απορριμμάτων, λόγω της αύξησης των χρηστών και κατοίκων. Το ακίνητο του Αστέρα θα συνεχίσει να εξυπηρετείται μέσω του αποχετευτικού δικτύου της Δ.Ε. Βουλιαγμένης και εφόσον απαιτηθεί θα υπάρξει μέριμνα για αναβάθμιση και επέκταση του υφιστάμενου δικτύου. Με πληθυσμό 795 άτομα, ημερήσια παραγωγή λυμάτων 360lt/άτομο και απορριμμάτων 0,50 kg/άτομο, προκύπτουν 286.200 lt/day και 397,5 kg/day αντίστοιχα.

Στο πλαίσιο της ΣΜΠΕ, προτείνεται η εφαρμογή συστήματος αποκομιδής αστικών απορριμμάτων με προώθηση της ανακύκλωσης (διαλογή στην πηγή).

Υ6: Τέλος, δεν προβλέπεται να αυξηθεί η πιθανότητα πλημμυρικού κινδύνου από την εφαρμογή του Σχεδίου, αφού σύμφωνα με στοιχεία του ΥΠΕΝ, η άμεση περιοχή μελέτης δεν περιλαμβάνεται στις Ζώνες Δυναμικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ).

ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (ΤΑ):

Υ1: Από την εφαρμογή της εναλλακτικής δυνατότητας της **Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (ΤΑ) Τουρισμού – Αναψυχής – Παραθεριστικής Κατοικίας**, αναμένονται ελαφρώς αρνητικές επιπτώσεις, τόσο κατά τη φάση κατασκευής όσο και κατά τη φάση λειτουργίας, κατά τον ίδιο τρόπο που περιγράφεται στην μεσαία επέμβαση. Συγκριτικά με την μεσαία επέμβαση, κατά τη φάση κατασκευής αναμένονται επιπτώσεις μεγαλύτερης έντασης κατά τη Μέγιστη Επέμβαση (ΤΑ), λόγω του μεγαλύτερου αριθμού παραθεριστικών κατοικιών, ενώ κατά τη φάση λειτουργίας αναμένονται επιπτώσεις χαμηλότερης έντασης λόγω του μικρότερου πληθυσμού.

Σε κάθε περίπτωση, με την λήψη κατάλληλων μέτρων δύναται να ελαχιστοποιηθούν οι όποιες επιπτώσεις.

Υ2: Η διαχείριση των υδατικών πόρων και των υδατικών οικοσυστημάτων, θα γίνεται σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο διαχείρισης του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής επομένως οι επιπτώσεις της εφαρμογής του σχεδίου αναμένονται σχετικά ουδέτερες.

Υ3: Τα υδατικά οικοσυστήματα της περιοχής περιορίζονται σε μισγάγγειες και σε παράκτια οικοσυστήματα, τα οποία δεν αναμένεται να επηρεαστούν από την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου.

Υ4: Οι ανάγκες ύδρευσης – άρδευσης αναμένονται αυξημένες λόγω της αύξησης του πληθυσμού και της ανάγκης συντήρησης των εργασιών αποκατάστασης και αναβάθμισης των περιοχών προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και των φυτοτεχνικών εργασιών των κοινόχρηστων χώρων. Συγκεκριμένα, κατά την μέγιστη επέμβαση (ΤΑ), λαμβάνοντας ημερήσια κατανάλωση 460lt/άτομο στη φάση λειτουργίας, προκύπτει συνολική ημερήσια κατανάλωση 234.450 lt, που είναι μικρότερη από την μεσαία επέμβαση, κυρίως λόγω της ενδεχόμενης αύξησης της δυναμικότητας των ξενοδοχείων.

Υ5: Από την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ της μέγιστης επέμβασης (ΤΑ) προκύπτει αύξηση των παραγόμενων λυμάτων και απορριμμάτων, λόγω της αύξησης των χρηστών και κατοίκων. Το ακίνητο του Αστέρα θα συνεχίσει να εξυπηρετείται μέσω του αποχετευτικού δικτύου της Δ.Ε. Βουλιαγμένης και εφόσον απαιτηθεί θα υπάρξει μέριμνα για αναβάθμιση και επέκταση του υφιστάμενου δικτύου.

Με πληθυσμό 521 άτομα, ημερήσια παραγωγή λυμάτων 360lt/άτομο και απορριμμάτων 0,50 kg/άτομο, προκύπτουν 187.560 lt/day και 260,5 kg/day αντίστοιχα.

Στο πλαίσιο της ΣΜΠΕ, προτείνεται η εφαρμογή συστήματος αποκομιδής αστικών απορριμμάτων με προώθηση της ανακύκλωσης (διαλογή στην πηγή).

Υ6: Δεν προβλέπεται να αυξηθεί η πιθανότητα πλημμυρικού κινδύνου από την εφαρμογή του Σχεδίου, αφού σύμφωνα με στοιχεία του ΥΠΕΝ, η άμεση περιοχή μελέτης δεν περιλαμβάνεται στις Ζώνες Δυναμικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ).

ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (K2):

Y1: Από την εφαρμογή της εναλλακτικής δυνατότητας της **μέγιστης επέμβασης** αναμένονται οι επιπτώσεις που έχουν περιγραφεί ανωτέρω να εμφανίζονται πιο ισχυρές αρνητικά. Κατά τη φάση κατασκευής οι επιπτώσεις της μέγιστης επέμβασης αναμένονται ισχυρότερες αρνητικά εξαιτίας της μεγαλύτερης εκτατικής επέμβασης αυτής συγκριτικά με της μεσαίας επέμβασης και της μεγαλύτερης κλίμακας των απαιτούμενων πραγματοποιούμενων έργων. Στη φάση της λειτουργίας η μέγιστη επέμβαση επιφέρει μεγαλύτερο πληθυσμιακό φόρτο και επομένως μεγαλύτερα ποσοστά ρύπανσης των υδάτων αλλά και αυξήσεις στις ανάγκες για χρήση νερού.

Y2: Η διαχείριση των υδατικών πόρων και των υδατικών οικοσυστημάτων, θα γίνεται σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο διαχείρισης του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής επομένως οι επιπτώσεις της εφαρμογής του σχεδίου αναμένονται σχετικά ουδέτερες.

Y3: Τα υδατικά οικοσυστήματα της περιοχής περιορίζονται σε μισγάγγειες και σε παράκτια οικοσυστήματα. Η εισαγωγή πλήθους κατοικιών θα απαιτήσει ολοκληρωμένο σύστημα ομβρίων.

Y4: Οι ανάγκες ύδρευσης – άρδευσης αναμένονται σημαντικά αυξημένες λόγω της αύξησης του πληθυσμού και της ανάγκης συντήρησης των εργασιών αποκατάστασης και αναβάθμισης των περιοχών προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος. Συγκεκριμένα, κατά την μέγιστη επέμβαση (K2), λαμβάνοντας ημερήσια κατανάλωση 460lt/άτομο στη φάση λειτουργίας, προκύπτει συνολική ημερήσια κατανάλωση 522.000 lt. Σε κάθε περίπτωση, θα επιβαρυνθεί το υφιστάμενο σύστημα αποχέτευσης της Δ.Ε. Βουλιαγμένης.

Y5: Από την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ της μέγιστης επέμβασης (K2) προκύπτει αύξηση των παραγόμενων λυμάτων και απορριμμάτων, λόγω της αύξησης των κατοίκων. Το ακίνητο του Αστερά θα συνεχίσει να εξυπηρετείται μέσω του αποχετευτικού δικτύου της Δ.Ε. Βουλιαγμένης και εφόσον απαιτηθεί θα υπάρξει μέριμνα για αναβάθμιση και επέκταση του υφιστάμενου δικτύου.

Με πληθυσμό 1.160 άτομα, ημερήσια παραγωγή λυμάτων 360lt/άτομο και απορριμμάτων 0,50 kg/άτομο, προκύπτουν 417.600 lt/day και 580,0 kg/day αντίστοιχα.

Y6: Δεν προβλέπεται να αυξηθεί η πιθανότητα πλημμυρικού κινδύνου από την εφαρμογή του Σχεδίου, αφού σύμφωνα με στοιχεία του ΥΠΕΝ, η άμεση περιοχή μελέτης δεν περιλαμβάνεται στις Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ).

ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ:
(DO NOTHING):

Y1-Y2-Y3-Y4-Y5: Η **μηδενική λύση** αναμένεται να επιφέρει ουδέτερες επιπτώσεις στα ύδατα της περιοχής. Το περιβάλλον θα συνεχίσει να δέχεται τις υφιστάμενες πιέσεις.

(BUSINESS AS USUAL):

Y1: Κατά την **μηδενική λύση (do business as usual)**, αναμένονται ελαφρώς αρνητικές επιπτώσεις, τόσο κατά τη φάση κατασκευής όσο και κατά τη φάση λειτουργίας του ξενοδοχείου «Αφροδίτη». Σε κάθε περίπτωση, με την λήψη κατάλληλων μέτρων, οι όποιες επιπτώσεις δύναται να ελαχιστοποιηθούν.

Y2: Η διαχείριση των υδατικών πόρων και των υδατικών οικοσυστημάτων, θα γίνεται σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο διαχείρισης του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής επομένως οι επιπτώσεις της εφαρμογής του σχεδίου αναμένονται σχετικά ουδέτερες.

Y3: Τα υδατικά οικοσυστήματα της περιοχής περιορίζονται σε μισγάγγειες και σε παράκτια οικοσυστήματα, τα οποία δεν αναμένεται να επηρεαστούν από ενδεχόμενη ανακαίνιση του ξενοδοχείου «Αφροδίτη» ή των λοιπών εγκαταστάσεων του ακινήτου.

Y4: Οι ανάγκες ύδρευσης – άρδευσης αναμένονται αυξημένες σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση λόγω της αύξησης των χρηστών και επισκεπτών (επαναλειτουργία «Αφροδίτης»). Συγκεκριμένα, με την επαναλειτουργία της Αφροδίτης προκύπτει κατανάλωση 164.250 lt/day σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση όπου προκύπτει συνολική ημερήσια κατανάλωση

83.250 lt.

Υ5: Από την επαναλειτουργία του ξενοδοχείου «Αφροδίτη» προκύπτει αύξηση των παραγόμενων λυμάτων και απορριμμάτων, λόγω της αύξησης των χρηστών και κατοίκων. Το ακίνητο του Αστερά θα συνεχίσει να εξυπηρετείται μέσω του αποχετευτικού δικτύου της Δ.Ε. Βουλιαγμένης και εφόσον απαιτηθεί θα υπάρξει μέριμνα για αναβάθμιση και επέκταση του υφιστάμενου δικτύου.

Με πληθυσμό 365 άτομα, ημερήσια παραγωγή λυμάτων 360lt/άτομο και απορριμμάτων 0,50 kg/άτομο, προκύπτουν 131.400 lt/day και 182,5 kg/day αντίστοιχα.

Υ6: Δεν προβλέπεται να αυξηθεί η πιθανότητα πλημμυρικού κινδύνου από την εφαρμογή του Σχεδίου, αφού σύμφωνα με στοιχεία του ΥΠΕΝ, η άμεση περιοχή μελέτης δεν περιλαμβάνεται στις Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ).

Εναλλακτικά Σενάρια	Πληθυσμός	Ύδρευση - Κατανάλωση	Λύματα	Απορρίμματα
		450 (lt/day/άτομο)	360 (lt/day/άτομο)	0,5 (kg/day/άτομο)
ΜΕΣΑΙΑ	795	357750	286200	397,5
ΜΕΓΙΣΤΗ ΤΑ	521	234450	187560	260,5
ΜΕΓΙΣΤΗ Κ2	1.160	522000	417600	580,0
0 - do nothing	185	83250	66600	92,5
0 - business as usual	365	164250	131400	182,5

Αέρας Η υλοποίηση της πρότασης του υπό μελέτη Σχεδίου πρόκειται να επηρεάσει: A1: τα επίπεδα αερίων ρύπων/σωματιδίων σκόνης; A2: την ποιότητα του αέρα; A3: την εμφάνιση δυσάρεστων οσμών;					
	ΜΗΔ. ΛΥΣΗ		ΜΕΓ. (Κ2) ΛΥΣΗ	ΜΕΓ. (ΤΑ) ΛΥΣΗ	ΜΕΣ. ΛΥΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΛΥΣΗ)
	Do nothing	Business as usual			
Είδος & Ένταση Επίπτωσης	Χ	-	--	--	-
Λοιπά χαρακτηριστικά επίπτωσης					
Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης	ΜΠ	ΒΠ	ΜΠ	ΒΠ	ΒΠ
Διάρκεια	ΜΟΝΙΜΗ	ΠΡΟΣΩΡΙ ΝΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ	ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ
Δυνατότητα αντιμετώπισης /βελτίωσης	ΟΧΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ
ΣΧΟΛΙΑ-ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ					

ΜΕΣΑΙΑ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ):

A1: Κατά την εφαρμογή της μεσαίας επέμβασης του σχεδίου και κυρίως κατά την κατασκευή των υποδομών αναμένεται επιβάρυνση της ατμόσφαιρας από τις χωματουργικές εργασίες και την εκπομπή σωματιδιακών ρύπων, την ύπαρξη βαρέων μηχανημάτων και χημικών υλικών. Αυτή όμως προβλέπεται να έχει τοπικό χαρακτήρα και να εξαλειφθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα. Σε κάθε περίπτωση, με την εφαρμογή κατάλληλων μέτρων, οι εκπομπές ρύπων δύναται να ελαχιστοποιηθούν.

A2: Με την εφαρμογή της μεσαίας επέμβασης, κατά τη φάση λειτουργίας αναμένονται ουδέτερες ή με προϋποθέσεις θετικές επιπτώσεις ως προς την ποιότητα του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος της περιοχής, καθώς όπως προκύπτει από την εκτίμηση κυκλοφοριακού φόρτου, η οποία επισυνάπτεται στο Παράρτημα IV της παρούσης, προκύπτει μείωση των εκπομπών CO, NOx, HC της τάξης του 15%, λόγω κυρίως της πεζοδρόμησης τμήματος 550m τμήματος της Οδού Απόλλωνος (επί της προέκτασης αυτής και εντός του ακινήτου). Σε κάθε περίπτωση, η οριστική εκτίμηση του κυκλοφοριακού φόρτου θα πραγματοποιηθεί στα πλαίσια Κυκλοφοριακής Μελέτης, η οποία θα εκπονηθεί στη φάση της ΜΠΕ.

A3: Σε καμία φάση (είτε της κατασκευής είτε της λειτουργίας) δεν αναμένεται πρόκληση δυσάρεστων οσμών σε τέτοια επίπεδα που να θεωρηθεί ότι αυτές επιβαρύνουν την ατμόσφαιρα.

ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (ΤΑ):

A1: Σε ότι αφορά τα επίπεδα των αερίων ρύπων, κατά το σενάριο της μέγιστης επέμβασης με χρήση (ΤΑ) Τουρισμού – Αναψυχής – Παραθεριστικής Κατοικίας, αναμένονται πιο αυξημένα από το σενάριο της προτεινόμενης μεσαίας επέμβασης, κυρίως λόγω της μεγαλύτερης κλίμακας των απαιτούμενων έργων, η κατασκευή των οποίων θα παράγει μεγαλύτερες ποσότητες σωματιδίων σκόνης, θα απαιτήσει συχνότερη χρήση σκαπτικών και γενικά βαρέων οχημάτων κ.λπ. Με την ίδια λογική, η εναλλακτική της μέγιστης επέμβασης λόγω του μεγαλύτερου πληθυσμιακού φόρτου και της μερικής αλλαγής της χρήσης του συγκροτήματος σε κατοικία (ποσοστό 70%) με αυξημένες ανάγκες μετακίνησης, αναμένεται να έχει δυσμενέστερες μόνιμες επιπτώσεις και κατά τη φάση λειτουργίας συγκριτικά πάντα με το σενάριο μεσαίας επέμβασης.

A2: Με την εφαρμογή της μέγιστης επέμβασης (ΤΑ), κατά τη φάση λειτουργίας αναμένονται ουδέτερες ή με προϋποθέσεις θετικές επιπτώσεις ως προς την ποιότητα του ατμοσφαιρικού

περιβάλλοντος της περιοχής, καθώς σύμφωνα με την εκτίμηση κυκλοφοριακού φόρτου, η οποία διενεργήθηκε στο πλαίσιο της αρχικής πρόστασης, προέκυψε μείωση των εκπομπών CO, NOx, ΗCτης τάξης του **13,15% έως 14,00%**, λόγω κυρίως της πεζοδρόμησης τμήματος 550m της Οδού Απόλλωνος. Σε κάθε περίπτωση, η οριστική εκτίμηση του κυκλοφοριακού φόρτου θα πραγματοποιηθεί στα πλαίσια Κυκλοφοριακής Μελέτης, η οποία θα εκπονηθεί στη φάση της ΜΠΕ.

A3: Σε καμία φάση (είτε της κατασκευής είτε της λειτουργίας) δεν αναμένεται πρόκληση δυσάρεστων οσμών σε τέτοια επίπεδα που να θεωρηθεί ότι αυτές επιβαρύνουν την ατμόσφαιρα.

ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (K2):

A1: Κατά το σενάριο της **Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (K2) Κατοικίας Επιπέδου Γειτονιάς**, τα επίπεδα των αερίων ρύπων κατά τη φάση της κατασκευής αναμένονται πιο αυξημένα σε σχέση με τις προαναφερθείσες εναλλακτικές επεμβάσεις, κυρίως λόγω της μεγαλύτερης κλίμακας των απαιτούμενων έργων, η κατασκευή των οποίων θα παράγει μεγαλύτερες ποσότητες σωματιδίων σκόνης, θα απαιτήσει συχνότερη χρήση σκαπτικών και γενικά βαρέων οχημάτων κ.λπ..

A2: Λόγω του μεγαλύτερου πληθυσμιακού φόρτου και της αλλαγής της χρήσης του συγκροτήματος σε αποκλειστικά μόνιμη κατοικία με αυξημένες ανάγκες μετακίνησης, αναμένεται να προκύψουν δυσμενέστερες μόνιμες επιπτώσεις κατά τη φάση λειτουργίας.

A3: Σε καμία φάση (είτε της κατασκευής είτε της λειτουργίας) δεν αναμένεται πρόκληση δυσάρεστων οσμών σε τέτοια επίπεδα που να θεωρηθεί ότι αυτές επιβαρύνουν την ατμόσφαιρα.

ΜΗΔΕΝΙΚΗΛΥΣΗ:

(DO NOTHING):

A1: Η εφαρμογή της **μηδενικής λύσης (do nothing)** δεν συνεπάγεται επιπτώσεις στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον διαφορετικές από τις υπάρχουσες. Σε γενικές γραμμές το ατμοσφαιρικό περιβάλλον της περιοχής μελέτης είναι καλό χωρίς να παρουσιάζει ιδιαίτερα επίπεδα ρύπανσης και θα εξακολουθήσει να διατηρείται σε καλή κατάσταση εφόσον δεν υπάρξει κάποια παρέμβαση.

A2: Σημειώνεται ότι οι εκπομπές των ρύπων από την κυκλοφορία στην περιοχή, σύμφωνα και με την εκτίμηση του περιβαλλοντικού φόρτου του Παραρτήματος IV της παρούσης, θα είναι μεγαλύτερες σε σχέση με τα σενάρια εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, καθώς η πεζοδρόμηση τμήματος της Οδού Απόλλωνος θα έχει ως αποτέλεσμα την μείωση του μήκους κίνησης των πχημάτων εντός της χερσονήσου και κατ' επέκταση λιγότερες εκπομπές ρύπων

A3: Δεν αναμένεται πρόκληση δυσάρεστων οσμών.

(BUSINESS AS USUAL):

A1: Η εφαρμογή της **μηδενικής λύσης (do business as usual)** συνεπάγεται επιπτώσεις στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον τόσο κατά την ανακαίνιση του ξενοδοχείου «Αφροδίτη» (φάση κατασκευής), όσο και κατά την επαναλειτουργία του (συστήματα θέρμανσης). Σε γενικές γραμμές το ατμοσφαιρικό περιβάλλον της περιοχής μελέτης είναι καλό χωρίς να παρουσιάζει ιδιαίτερα επίπεδα ρύπανσης και θα εξακολουθήσει να διατηρείται σε καλή κατάσταση ακόμα και με την επαναλειτουργία της «Αφροδίτης».

A2: Η επαναλειτουργία της «Αφροδίτης» θα αυξήσει την κυκλοφορία στο ακίνητο μόνο σε ότι αφορά το προσωπικό. Σημειώνεται ότι οι εκπομπές των ρύπων από την κυκλοφορία στην περιοχή, σύμφωνα και με την εκτίμηση του περιβαλλοντικού φόρτου του Παραρτήματος IV της παρούσης, θα είναι μεγαλύτερες σε σχέση με τα σενάρια εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, καθώς η πεζοδρόμηση τμήματος της Οδού Απόλλωνος (η οποία προτείνεται στο ΕΣΧΑΔΑ) θα έχει ως αποτέλεσμα την μείωση του μήκους κίνησης των πχημάτων εντός της χερσονήσου και κατ' επέκταση λιγότερες εκπομπές ρύπων.

A3: Δεν αναμένεται πρόκληση δυσάρεστων οσμών..

Κλίμα Η υλοποίηση της πρότασης του υπό μελέτη Σχεδίου πρόκειται να επηρεάσει: K1: τα επίπεδα εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου; K2: την κατανάλωση ενέργειας- καυσίμων; K3: τα επίπεδα εκπομπών αερίων ρύπων;					
	ΜΗΔ. ΛΥΣΗ		ΜΕΓ. (Κ2) ΛΥΣΗ	ΜΕΓ. (ΤΑ) ΛΥΣΗ	ΜΕΣ. ΛΥΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΛΥΣΗ)
	Do nothing	Business as usual			
Είδος & Ένταση Επίπτωσης	X	-	--	-	-
Λοιπά χαρακτηριστικά επίπτωσης					
Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης	ΜΠ	ΒΠ	ΜΠ	ΜΠ	ΜΠ
Διάρκεια	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ
Δυνατότητα αντιμετώπισης /βελτίωσης	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΙΣΩΣ	ΝΑΙ	ΝΑΙ
ΣΧΟΛΙΑ-ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ					
ΜΕΣΑΙΑ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ): K1: Από την εφαρμογή της μεσαίας επέμβασης, κατά τη φάση κατασκευής αναμένεται να αυξηθούν σε μικρό ποσοστό τα επίπεδα CO ₂ κυρίως λόγω αύξησης της κίνησης των οχημάτων που θα απαιτηθούν για την πραγματοποίηση των εργασιών. Οι επιπτώσεις αυτές δεν αναμένονται σημαντικές, θα έχουν προσωρινό και βραχυπρόθεσμο χαρακτήρα ενώ θα είναι ιδιαίτερα αναστρέψιμες, εφόσον ακολουθηθούν οι περιορισμοί της περιβαλλοντικής νομοθεσίας. Στο ίδιο επίπεδο κινούνται οι επιπτώσεις από την αύξηση του CO ₂ σε μόνιμο επίπεδο από τη λειτουργία και χρήση των υποδομών λόγω της αύξησης της κυκλοφορίας των οχημάτων αλλά και της χρήσης συστημάτων θέρμανσης και ψύξης. Ωστόσο οι επιπτώσεις αυτές θα είναι περιορισμένης κλίμακας σχετικά με το σύνολο της ατμόσφαιρας, θα εμφανιστούν μακροπρόθεσμα και θα υπάρξει δυνατότητα περιορισμού τους. <u>Σε κάθε περίπτωση, όπως προκύπτει και από την εκτίμηση κυκλοφοριακού φόρτου του Παραρτήματος IV της παρούσης, οι εκπεμπόμενοι ρύποι CO, NOx και HC αναμένονται λιγότεροι κατά την εφαρμογή της μεσαίας επέμβασης, συγκριτικά με την μηδενική λύση, κατά 15%. Αυτό οφείλεται κυρίως στην πεζοδρόμηση τμήματος της Οδού Απόλλωνος εντός του ακινήτου, όπως προβλέπεται στο ΕΣΧΑΔΑ.</u> K2: Εξαιτίας της πληθυσμιακής αύξησης αναμένεται να υπάρξει αύξηση στη ζήτηση ενέργειας για ψύξη-θέρμανση-ηλεκτρισμό, επομένως θα υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στα επίπεδα κατανάλωσης ενέργειας οι οποίες θα έχουν μόνιμο χαρακτήρα, μακροπρόθεσμο ορίζοντα εμφάνισης και δυνατότητα βελτίωσης μέσω της χρήσης εναλλακτικών μορφών ενέργειας. Αναμένεται μικρή αύξηση στην κατανάλωση καυσίμων λόγω του μικρού αριθμού των παραθεριστικών κατοικιών. K3: Όπως αναφέρθηκε και σε άλλη περιβαλλοντική παράμετρο, αναμένεται μικρή επιβάρυνση στα επίπεδα των αερίων ρύπων κυρίως κατά τη φάση κατασκευής λόγω των εργασιών και της κίνησης των οχημάτων, η οποία θα έχει τοπικό χαρακτήρα και δύναται να βελτιωθεί με την εφαρμογή κατάλληλων μέτρων.					
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (ΤΑ): K1: Κατά την εφαρμογή της Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (ΤΑ) Τουρισμού – Αναψυχής – Παραθεριστικής Κατοικίας, συγκριτικά με την επιλογή της μεσαίας επέμβασης αναμένεται να αυξηθούν περισσότερο τα επίπεδα CO ₂ κατά τη φάση κατασκευής, καθώς θα απαιτηθούν πιθανώς περισσότερα οχήματα για την υλοποίηση περισσότερων εργασιών.					

K2:Εξαιτίας της αύξησης των μόνιμων κατοίκων αναμένεται να υπάρξει μεγαλύτερη αύξηση στη ζήτηση ενέργειας για ψύξη-θέρμανση-ηλεκτρισμό και στην κατανάλωση καυσίμων, επομένως θα υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στα επίπεδα κατανάλωσης ενέργειας και καυσίμων, οι οποίες θα έχουν μόνιμο χαρακτήρα, μακροπρόθεσμο ορίζοντα εμφάνισης και δυνατότητα βελτίωσης μέσω της χρήσης εναλλακτικών μορφών ενέργειας.

K3:Με παρόμοιο τρόπο τα επίπεδα ρύπων θα εμφανιστούν αυξημένα ως αποτέλεσμα μεγαλύτερου εργασιακού φόρτου.

ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (K2):

K1:Κατά την εφαρμογή της **Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (K2) Κατοικίας Επιπέδου Γειτονιάς**, συγκριτικά με τιςπροαναφερθείσες επιλογές, η επιβάρυνση του κλίματος αναμένεται ισχυρότερη αρνητικά κυρίως λόγω της αυξημένης κατανάλωσης ενέργειας για την κάλυψη των αναγκών των μόνιμων πλέον κατοίκων της περιοχής (μεγαλύτερος πληθυσμιακός φόρτος και μάλιστα μόνιμου χαρακτήρα-φάση λειτουργίας). Κατά τη φάση κατασκευής αναμένεται να αυξηθούν περισσότερο τα επίπεδα CO₂ καθώς θα απαιτηθούν πιθανώς περισσότερα οχήματα για την υλοποίηση περισσότερων εργασιών. Με παρόμοιο τρόπο τα επίπεδα ρύπων θα εμφανιστούν αυξημένα ως αποτέλεσμα μεγαλύτερου εργασιακού φόρτου.

K2:Εξαιτίας της σημαντικής αύξησης των μόνιμων κατοίκων αναμένεται να υπάρξει σημαντική αύξηση στη ζήτηση ενέργειας για ψύξη-θέρμανση-ηλεκτρισμό και στην κατανάλωση καυσίμων, επομένως θα υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στα αντίστοιχα επίπεδα κατανάλωσης. Οι εν λόγω επιπτώσεις θα έχουν μόνιμο χαρακτήρα, μακροπρόθεσμο ορίζοντα εμφάνισης και δυνατότητα βελτίωσης μέσω της χρήσης εναλλακτικών μορφών ενέργειας.

K3:Αναμένεται επιβάρυνση στα επίπεδα εκπομπών αέριων ρύπων κατά τη φάση κατασκευής λόγω των εργασιών και της κίνησης των οχημάτων, αλλά και κατά τη φάση λειτουργίας λόγω της αυξημένης κυκλοφορίας των οχημάτων (λόγω αύξησης του μόνιμου πληθυσμού).

ΜΗΔΕΝΙΚΗΛΥΣΗ:

(DO NOTHING):

K1: Κατά την υλοποίηση της **μηδενικής λύσης (do nothing)** δεν αναμένονται περαιτέρω επιβαρύνσεις στο κλίμα της περιοχής εφαρμογής του σχεδίου.

K2: Δεν μεταβάλλεται η κατανάλωση ενέργειας και καυσίμων.

K3: Όπως αναφέρθηκε και στην εκτίμηση των επιπτώσεων στην ποιότητα του αέρα, οι εκπομπές των ρύπων από την κυκλοφορία στην περιοχή, σύμφωνα και με την εκτίμηση του περιβαλλοντικού φόρτου του Παραρτήματος IV της παρούσης δεν μεταβάλλονται, αλλά θα είναι μεγαλύτερες σε σχέση με τα σενάρια εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, καθώς η πεζοδρόμηση τμήματος της Οδού Απόλλωνος εντός του ακινήτου θα έχει ως αποτέλεσμα την μείωση του μήκους κίνησης των οχημάτων εντός της χερσονήσου και κατ' επέκταση λιγότερες εκπομπές ρύπων.

(BUSINESS AS USUAL):

K1: Κατά την υλοποίηση της **μηδενικής λύσης (do business as usual)** δεν αναμένονται επιβαρύνσεις στο κλίμα της περιοχής εφαρμογής του σχεδίου, καθώς και με την επαναλειτουργία της «Αφροδίτης», η επιρροή είναι πολύ μικρής κλίμακας για να επηρεάσει το κλίμα. Επίσης, αξίζει να σημειωθεί ότι στην περίπτωση ανακαίνισης, τα νέα κτίρια και οι εγκαταστάσεις θα είναι σύγχρονα, σχεδιασμένα βάσει των σύγχρονων περιβαλλοντικών και ενεργειακών προτύπων ενώ θα προωθηθεί η χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

K2: Θα αυξηθεί η κατανάλωση ενέργειας και καυσίμων, σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση, λόγω της επαναλειτουργίας της «Αφροδίτης».

Ενδεχόμενη όμως ανακαίνιση του συνόλου των υφιστάμενων εγκαταστάσεων, η οποία επιτρέπεται από το ΠΔ 1.3.2004, θα βελτίωνε την ενεργειακή απόδοση αυτών, με αποτέλεσμα ακόμα και να μειωθούν οι απαιτήσεις σε κατανάλωση ενέργειας σε σχέση με την λειτουργία του ακινήτου στην πλήρη του χρήση (πριν την παύση λειτουργίας της «Αφροδίτης»).

K3: Όπως αναφέρθηκε και στην εκτίμηση των επιπτώσεων στην ποιότητα του αέρα, οι εκπομπές των ρύπων από την κυκλοφορία στην περιοχή, σύμφωνα και με την εκτίμηση του περιβαλλοντικού φόρτου του Παραρτήματος IV της παρούσης δεν μεταβάλλονται, αλλά θα είναι μεγαλύτερες σε σχέση με τα σενάρια εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, καθώς η πεζοδρόμηση τμήματος της Οδού Απόλλωνος εντός του ακινήτου (η οποία προτείνεται στο ΕΣΧΑΔΑ) θα έχει ως αποτέλεσμα την μείωση του μήκους κίνησης των οχημάτων εντός της χερσονήσου και κατ' επέκταση λιγότερες εκπομπές ρύπων

Τοπίο Η υλοποίηση της πρότασης του υπό μελέτη Σχεδίου πρόκειται να επηρεάσει: T1: το φυσικό τοπίο;					
	ΜΗΔ. ΛΥΣΗ		ΜΕΓ. (Κ2) ΛΥΣΗ	ΜΕΓ. (ΤΑ) ΛΥΣΗ	ΜΕΣ. ΛΥΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΛΥΣΗ)
	Do nothing	Business as usual			
Είδος & Ένταση Επίπτωσης	X	+	- -	+	++
Λοιπά χαρακτηριστικά επίπτωσης					
Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης	ΜΠ	ΜΠ	ΜΠ	ΜΠ	ΜΠ
Διάρκεια	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ	ΜΟΝΙΜΗ
Δυνατότητα αντιμετώπισης /βελτίωσης	ΟΧΙ	ΝΑΙ	ΟΧΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ
ΣΧΟΛΙΑ-ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ					

ΜΕΣΑΙΑ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ):

T1: Κατά τη φάση κατασκευής, θα υπάρξει επηρεασμός του τοπίου λόγω της ύπαρξης των εργοταξιακών χώρων, όπου δύναται να ελαχιστοποιηθεί με κατάλληλα μέτρα. Σε κάθε περίπτωση θα πρόκειται για μικρής διάρκειας επιπτώσεις και πλήρως αναστρέψιμες, καθώς μετά την ολοκλήρωση των εργασιών θα λάβει χώρα αποκατάσταση του χώρου με την απομάκρυνση των εγκαταστάσεων και τα απαραίτητα φυτοτεχνικά έργα.

Η **κάλυψη εντός του ακινήτου παραμένει στο 10%** της υφιστάμενης κατάστασης. Θα υπάρχει ανακατανομή των περιτυπωμάτων με κάλυψη σε σημεία που δεν απαντώνται υφιστάμενες κατασκευές [περιορίζονται στο νότιο τμήμα του ακινήτου εντός οριοθετημένων Περιοχών Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.)] και αποκατάσταση των αντίστοιχων μη χρησιμοποιούμενων περιοχών (απομάκρυνση υλικών, φύτευση χώρων κ.λπ.). Συγκεκριμένα, η κατεδάφιση του εγκαταλελειμμένου ξενοδοχειακού όγκου της «Αφροδίτης» και η αντικατάστασή του (και των λοιπών εγκαταλελειμμένων εγκαταστάσεων) με δεκαπέντε (15) απομονωμένες παραθεριστικές κατοικίες πολύ μικρότερου ύψους και περιορισμένης έκτασης, **θα βελτιώσει σημαντικά την εικόνα του φυσικού τοπίου, με κλιμάκωση των κτιριακών όγκων και ενσωμάτωσή τους στο φυσικό περιβάλλον.**

Ανάλογα εναρμονισμένη με το τοπίο θα είναι και: η αρχιτεκτονική αισθητική των μονόροφων ή δυόροφων κτιρίων, η εφαρμογή συστημάτων και τεχνολογίας εξοικονόμησης ενέργειας, η αξιοποίηση πράσινων δωματίων, η φύτευση των αδόμητων και ελεύθερων περιοχών, κατά τρόπον ώστε ο συνολικός χαρακτήρας και η φυσιογνωμία του Αστέρα, όχι μόνο θα διατηρηθεί αλλά θα εμπλουτισθεί και βελτιωθεί.

Με την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ θα λάβουν χώρα εργασίες αποκατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος σε όλη την έκταση του ακινήτου. Ενδεικτικά αναφέρεται η αποκατάσταση σχεδόν του συνόλου του κεντρικού τμήματος του ακινήτου (με εξαίρεση το ελικοδρόμιο), του αποσιλωμένου τοπίου στα δυτικά του ακινήτου (Δυτικά του ελικοδρομίου) καθώς και της περιοχής του ξενοδοχείου «Αφροδίτη», το οποίο προτείνεται να κατεδαφιστεί και να απομακρυνθεί. Το τελικό περιβαλλοντικό ισοζύγιο αναμένεται σημαντικά θετικό με αύξηση της περιοχής πρασίνου του ακινήτου. Συγχρόνως οι παραθεριστικές κατοικίες θα είναι αυτόνομες, απομονωμένες και ενταγμένες πλήρως στο τοπίο του ακινήτου σε αντίθεση με τις εγκαταστάσεις της «Αφροδίτης».

Συνοψίζοντας, στην προτεινόμενη μεσαία επέμβαση, υπάρχει σημαντική αύξηση των χώρων φυσικού περιβάλλοντος εντός του ακινήτου, καθώς το σύνολο σχεδόν των κτιρίων εντοπίζεται εντός οριοθετημένων Π.ΑΝ. **Ειδικότερα, το ποσοστό της έκτασης που προτείνεται για προστασία λόγω του φυσικού περιβάλλοντος στην μεσαία επέμβαση ανέρχεται σε 72%, σημαντικά αυξημένο συγκριτικά με το υφιστάμενο 20%.**

ΟΣ.Δ.μειώνεται από 0,2 σε 0,187. Η κατανομή της δόμησης αφορά σε 41.500 m² ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και 15.000 m² παραθεριστικής κατοικίας (max 15 κατοικίες). Ο πολύ μικρός αριθμός παραθεριστικών κατοικιών δεν συνεπάγεται αστικοποίηση του τοπίου, καθώς η αύξηση των μόνιμων κατοίκων θα είναι μικρή, ενώ αναμένεται μεγαλύτερη αύξηση των χρηστών των ξενοδοχείων. Η αύξηση της δόμησης του ξενοδοχείου ενδεχομένως να αυξήσει καθ' ύψος τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, κάτι το οποίο ενδεχομένως να μεταβάλει την μορφή του τοπίου. Η ενσωμάτωση των νέων εγκαταστάσεων (π.χ. ανακαινίσεων) στο υφιστάμενο τοπίο θα πρέπει να είναι η κύρια μέριμνα κατά τη φάση σχεδιασμού των όποιων μετατροπών. Σε κάθε περίπτωση, η περιοχή εφαρμογής του σχεδίου θεωρείται φυσική συνέχεια του αστικού ιστού και τμήμα αυτού και δεν αποτελεί αδόμητη περιοχή η οποία θα υποστεί δυσμενείς επιπτώσεις αστικοποίησης.

Η αρχιτεκτονική των νέων κτιρίων θα ακολουθήσει την αρχιτεκτονική της περιοχής, έτσι ώστε να υπάρχει πλήρης εναρμόνιση αυτών με την αισθητική του τοπίου καθώς τίθενται οι απαραίτητοι πολεοδομικοί περιορισμοί για την ανέγερση της νέας ξενοδοχειακής μονάδας και των παραθεριστικών κατοικιών όπου τίθενται περιορισμοί, ώστε για κάθε οικόπεδο μεμονωμένης παραθεριστικής κατοικίας να υπάρχει πρόβλεψη για φύτευση του ακάλυπτου χώρου σε ποσοστό 75% με σκοπό να παραμείνει υψηλή η αισθητική αξία της περιοχής.

Επισημαίνεται δε, ότι από το ίδιο το ΕΣΧΑΔΑ αλλά και στο πλαίσιο της παρούσας ΣΜΠΕ υπάρχει πρόβλεψη για οριοθέτηση ζωνών «Προστασίας παράκτιου χώρου» και «Προστασίας και αποκατάστασης φυσικού τοπίου» με σημαντικές ωφέλειες στο φυσικό τοπίο, ενώριοθετούνται και ζώνες πρασίνου και αποκατάστασης φυσικού τοπίου, οι οποίες και θα εμπλουτιστούν με επιπλέον φυτεύσεις.

Τέλος, χαρακτηριστικό του ήπιου χαρακτήρα της **μεσαίας επέμβασης** είναι το γεγονός ότι θα υπάρξει πρόβλεψη για πεζοδρόμηση τμήματος της υφιστάμενης οδού Απόλλωνος εντός της Ζώνης ΙΑ (νοτιοανατολικό τμήμα ακινήτου) και μετατροπή του τμήματος αυτού σε δρόμο ήπιας κυκλοφορίας (αποφυγή κίνησης οχημάτων εντός της Ζώνης) με σκοπό την περαιτέρω προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (ΤΑ):

T1: Κατά τη φάση κατασκευής, θα υπάρχει επηρεασμός του τοπίου λόγω της ύπαρξης των εργοταξιακών χώρων, όπου δύναται να ελαχιστοποιηθεί με κατάλληλα μέτρα. Σε κάθε περίπτωση θα πρόκειται για μικρής διάρκειας επιπτώσεις και πλήρως αναστρέψιμες, καθώς μετά την ολοκλήρωση των εργασιών θα λάβει χώρα αποκατάσταση του χώρου με την απομάκρυνση των εγκαταστάσεων και τα απαραίτητα φυτοτεχνικά έργα.

Η **κάλυψη εντός του ακινήτου παραμένει στο 10%** της υφιστάμενης κατάστασης. Θα υπάρχει ανακατανομή των περιτυπωμάτων με κάλυψη σε σημεία που δεν απαντώνται υφιστάμενες κατασκευές και αποκατάσταση των αντίστοιχων μη χρησιμοποιούμενων περιοχών (απομάκρυνση υλικών, φύτευση χώρων κ.λπ.). Συγχρόνως θα λάβουν χώρα εργασίες αποκατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος σε όλη την έκταση του ακινήτου. Το τελικό περιβαλλοντικό ισοζύγιο αναμένεται θετικό με αύξηση της περιοχής πρασίνου του ακινήτου.

Συνοψίζοντας, στην προτεινόμενη μέγιστη επέμβαση με χρήση (ΤΑ) Τουρισμού – Αναψυχής – Παραθεριστικής Κατοικίας, υπάρχει αύξηση των χώρων φυσικού περιβάλλοντος εντός του ακινήτου, καθώς το σύνολο σχεδόν των κτιρίων εντοπίζεται εντός οριοθετημένων Ζωνών Ανάπτυξης. **Ειδικότερα, το ποσοστό της έκτασης που προτείνεται για προστασία λόγω του φυσικού περιβάλλοντος στην μέγιστη επέμβαση (ΤΑ) ανέρχεται σε 46%**, αυξημένο συγκριτικά με το υφιστάμενο 20%.

ΟΣ.Δ.μειώνεται από 0,2 σε 0,187. Η κατανομή της δόμησης αφορά σε 17.000 m² ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και 39.000 m² παραθεριστικής κατοικίας (max 100 κατοικίες). Ο αριθμός των παραθεριστικών κατοικιών δεν συνεπάγεται αστικοποίηση του τοπίου. Θα υπάρχει αύξηση των μόνιμων κατοίκων, ενώ αναμένεται μείωση των χρηστών των ξενοδοχείων. Η αρχιτεκτονική των νέων κτιρίων θα ακολουθήσει την αρχιτεκτονική της περιοχής, έτσι ώστε να υπάρχει πλήρης εναρμόνιση αυτών με την αισθητική του τοπίου καθώς τίθενται οι απαραίτητοι πολεοδομικοί περιορισμοί για την ανέγερση της νέας ξενοδοχειακής μονάδας αλλά και παραθεριστικών κατοικιών όπου τίθενται περιορισμοί, ώστε για κάθε οικόπεδο μεμονωμένης παραθεριστικής κατοικίας να υπάρχει πρόβλεψη για φύτευση

του ακάλυπτου χώρου σε ποσοστό 75% με σκοπό να παραμένει υψηλή η αισθητική αξία της περιοχής.

Επισημαίνεται ότι από το ίδιο το ΕΣΧΑΔΑ αλλά και στο πλαίσιο της παρούσας ΣΜΠΕ υπάρχει πρόβλεψη για οριοθέτηση ζωνών «Προστασίας παράκτιου χώρου» και «Προστασίας και αποκατάστασης φυσικού τοπίου» με σημαντικές ωφέλειες στο φυσικό τοπίο, ενώ οριοθετούνται και ζώνες πρασίνου και αποκατάστασης φυσικού τοπίου, οι οποίες και θα εμπλουτιστούν με επιπλέον φυτεύσεις.

Τέλος, όπως και στην μεσαία επέμβαση, υπάρχει πρόβλεψη για πεζοδρόμηση τμήματος της υφιστάμενης οδού Απόλλωνος εντός της Ζώνης ΙΑ(νοτιοανατολικό τμήμα ακινήτου) και μετατροπή του τμήματος αυτού σε δρόμο ήπιας κυκλοφορίας (αποφυγή κίνησης οχημάτων εντός της Ζώνης) με σκοπό την περαιτέρω προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ (Κ2):

T1: Κατά την εφαρμογή του σεναρίου της **Μέγιστης Επέμβασης με χρήση (Κ2) Κατοικίας Επιπέδου Γειτονιάς**, το φυσικό τοπίο θα υποστεί περαιτέρω αλλοίωση συγκριτικά με τα προηγούμενα σενάρια, καθώς αυτό προβλέπει τη δημιουργία αρκετών νέων κτιριακών εγκαταστάσεων και των απαραίτητων για την εξυπηρέτησή τους δικτύων. Με παρόμοιο τρόπο κατά τη φάση της κατασκευής, το τοπίο ποιοτικά θα επηρεαστεί πιθανώς σε μεγαλύτερο βαθμό αρνητικά σε σχέση με τα προηγούμενα σενάρια επέμβασης εξαιτίας της πραγματοποίησης μεγαλύτερου όγκου εργασιών. Προκύπτει λοιπόν μερική αστικοποίηση της χερσονήσου με αποτέλεσμα να επηρεαστεί η μορφή του τοπίου της περιοχής.

ΜΗΔΕΝΙΚΗΛΥΣΗ:

(DO NOTHING):

T1: Κατά την υλοποίηση της μηδενικής λύσης (do nothing) δεν προβλέπονται δυσμενείς επιπτώσεις στο τοπίο χωρίς όμως να προβλέπονται και θετικές όπως στις περιπτώσεις των εναλλακτικών της μεσαίας και της μέγιστης (ΤΑ) επέμβασης από την ενίσχυση και τον εμπλουτισμό των υφιστάμενων χώρων πρασίνου. Επιπλέον η διατήρηση των υφιστάμενων όγκων των ξενοδοχειακών μονάδων και των διάσπαρτων δομημένων όγκων που διατηρούνται στην περίπτωση της μηδενικής επέμβασης δεν συνεισφέρει ιδιαίτερα στην ανάδειξη του φυσικού τοπίου.

Η κάλυψη παραμένει στο 10% και ο Σ.Δ. στο 0,2. Το ποσοστό της έκτασης προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος ανέρχεται σε 20% (ΠΔ 1.3.2004).

Επισημαίνεται ότι εντός της χερσονήσου και του ακινήτου παρατηρούνται περιοχές υποβαθμισμένες (π.χ. η περιοχή του ελικοδρομίου και η περιοχή δυτικά του Αστέρα), καθώς και εγκαταλελειμμένες εγκαταστάσεις (ξενοδοχείο «Αφροδίτη»), με αποτέλεσμα την μείωση της αισθητικής αξίας του τοπίου.

(BUSINESS AS USUAL):

Κατά την υλοποίηση της μηδενικής λύσης (do business as usual) δεν προβλέπονται δυσμενείς επιπτώσεις στο τοπίο χωρίς όμως να προβλέπονται και θετικές όπως στις περιπτώσεις των εναλλακτικών της μεσαίας και της μέγιστης (ΤΑ) επέμβασης από την ενίσχυση και τον εμπλουτισμό των υφιστάμενων χώρων πρασίνου.

Ενδεχομένως η κατεδάφιση του ξενοδοχείου «Αφροδίτη» και η επανακατασκευή του να βελτιώσει την υφιστάμενη απογοητευτική εικόνα του άμεσου τοπίου του εγκαταλελειμμένου ξενοδοχείου, αλλά σε κάθε περίπτωση θα πρόκειται για μία κτιριακή εγκατάσταση η οποία θα επιβαρύνει την εικόνα του τοπίου σε μεγαλύτερο βαθμό, σε σχέση με την προτεινόμενη εναλλακτική της μεσαίας επέμβασης που προβλέπει το πολύ 15 δυόροφες παραθεριστικές κατοικίες.

Η κάλυψη παραμένει στο 10% και ο Σ.Δ. στο 0,2. Το ποσοστό της έκτασης προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος ανέρχεται σε 20% (ΠΔ 1.3.2004).

Επισημαίνεται ότι εντός της χερσονήσου και του ακινήτου παρατηρούνται περιοχές υποβαθμισμένες (π.χ. η περιοχή του ελικοδρομίου και η περιοχή δυτικά του Αστέρα), οι οποίες θα μείνουν ως έχουν, με αποτέλεσμα την μείωση της αισθητικής αξίας του τοπίου.

7.4. Συμπεράσματα

Από τη συνοπτική αξιολόγηση των τεσσάρων εναλλακτικών δυνατοτήτων και το σχολιασμό των ερωτημάτων των παραπάνω πινάκων, προέκυψαν ορισμένα συμπεράσματα σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις από την εφαρμογή των κατευθύνσεων του ΕΣΧΑΔΑ, τα οποία ανά εναλλακτική δυνατότητα αξιοποίησης, παρουσιάζονται παρακάτω:

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΣΑΙΑΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΕΣΧΑΔΑ)

Η εναλλακτική δυνατότητα μεσαίας επέμβασης, βασίζεται στην εισαγωγή παρέκκλισης στην χρήση γης από **Ζώνη 2δ** του ΠΔ/τος του 2004(ΦΕΚ 254Δ/2004), με τη χωροθέτηση χρήσεων «Τουρισμού – Αναψυχής – Παραθεριστικής Κατοικίας» του άρθρου 19 του Ν. 4269 (ΦΕΚ 142/Α/28.6.2014), οι οποίες αποτυπώνονται επιπλέον τόσο στο άρθρο 11 παρ. Β.1 του Ν. 3986/2011 όσο και στο άρθρο 8 του Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ'/1987), διατηρώντας τον Σ.Δ. μικρότερο από 0.20 (0,187) και το ποσοστό κάλυψης στο 10%. Οι ζώνες προστασίας κατά το ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ/2004) διατηρούνται και διευρύνονται με νέες.

Στο ακίνητο με τη λύση αυτή μπορούν να συνυπάρχουν ξενοδοχειακές μονάδες 5* (αστέρων) (υφιστάμενες ή νέες) με μικρό αριθμό παραθεριστικών κατοικιών πολυτελών προδιαγραφών. Ο περιορισμένος αριθμός των προτεινόμενων κατοικιών (δεν θα ξεπερνούν τις 15) δεν πρόκειται να αλλοιώσει τον χαρακτήρα της χρήσης γης του ακινήτου που είναι ο τουρισμός – αναψυχή.

Κατά την υλοποίηση 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 των εργασιών κατά τη φάση κατασκευής και την αύξηση του πληθυσμού τουριστών και χρηστών κατά τη φάση λειτουργίας, οι οποίες όμως, όπως παρουσιάστηκε αναλυτικά ανωτέρω αναμένονται όχι μόνο να εξαλειφθούν αλλά και να αντιστραφούν καθώς οι εργασίες αποκατάστασης του φυσικού τοπίου (ενίσχυση ζωνών προστασίας με οριοθέτηση νέων, φυτεύσεις

ενδημικών ειδών σε υποβαθμισμένες περιοχές, απομόνωση παραθεριστικών κατοικιών κ.ά.) αναμένεται να οδηγήσουν σε θετικό περιβαλλοντικό ισοζύγιο. Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, το ποσοστό της έκτασης προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος αυξάνεται στο 72% από 20% που είναι σήμερα. Συγκεκριμένα, προτείνεται η οριοθέτηση τριών (3) Ζωνών Προστασίας εντός του ακινήτου:

- Της **Ζώνης ΙΑ «Περιοχή Αποκατάστασης Φυσικού Τοπίου»** (αφορά την υφιστάμενη Ζώνη 1α του ΠΔ 1.3.2004).
- Της **Ζώνης ΙΒ «Περιοχής Προστασίας Φυσικού Τοπίου»** (αφορά την υπόλοιπη έκταση εντός του ακινήτου εκτός της Ζώνης ΙΑ, της Ζώνης ΙΙ και των Ζωνών ΙΙΑ και ΙΙΒ).
- Της **Ζώνης ΙΙ «Ζώνη Α΄ Απόλυτης Προστασίας Αρχαιολογικού Χώρου»** (ΦΕΚ 402/ΑΑΠ/13.11.2013).

Εντός της Ζώνης ΙΑ διατηρείται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε νέα δόμηση, ενώ προβλέπεται να πραγματοποιηθούν επιπλέον φυτοτεχνικά έργα και έργα αναβάθμισης, με φυτεύσεις ατόμων δενδρώδους βλάστησης της αττικής ενδημικής χωρίδας, οι οποίες μάλιστα, βάσει αναλυτικών υπολογισμών, αναμένεται να έχουν θετικές επιπτώσεις.

Εντός της Ζώνης ΙΒ διατηρείται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε δόμηση με εξαίρεση τρία (3) φυλάκια μέγιστης δόμησης 15m² έκαστο και μέγιστου ύψους 3,5m στα σημεία εισόδου του συγκροτήματος για λόγους ασφαλείας και ένα (1) μικρό παρεκκλήσι μέγιστης δόμησης 150m².

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 ότι αφορά το **ανθρωπογενές περιβάλλον**, αναμένονται σημαντικά θετικές επιπτώσεις, καθώς αναμένεται να αυξηθούν οι θέσεις εργασίας και να βελτιωθεί το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων της περιοχής εξαιτίας της μείωσης της φτώχειας και της ανεργίας. Η χρήση του τουρισμού παραμένει κυρίαρχη, καθώς το ποσοστό ανέρχεται σε 74% (από 100%), ενώ η παραθεριστική κατοικία αφορά το 26%. Η ανάγκη εισαγωγής των παραθεριστικών κατοικιών προκύπτει από την ανάγκη βιωσιμότητας της επένδυσης, με το μέγιστο δυνατό όφελος για το Δημόσιο Συμφέρον, χωρίς να υστερεί στο περιβαλλοντικό σκέλος.

Η τουριστική ανάπτυξη που απορρέει από την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ συνδέεται

άμεσα με τον οικονομικό τομέα και μάλιστα αναμένεται να επιδράσει ιδιαίτερα θετικά στις συνθήκες διαβίωσης του πληθυσμού της περιοχής (αναβάθμιση παροχών και δικτύων).

Επίσης, θα υπάρξει μικρή αύξηση του πληθυσμού, αφού εισάγεται η δυνατότητα της «παραθεριστικής Κατοικίας» στην έκταση του ακινήτου, με τη δυνατότητα αγοράς ή μίσθωσης για μεγάλο χρονικό διάστημα. Η εισαγωγή της κατοικίας αυξάνει και την περίοδο χρήσης του ακινήτου από τρεις μήνες (την θερινή περίοδο) σε όλο το χρόνο διατηρώντας απρόσκοπτη ροή εσόδων. Συγχρόνως, με την προστασία και αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος και την δυνατότητα ήπιων δραστηριοτήτων εντός του ακινήτου σε συνάφεια με τον μικρό αριθμό των κατοικιών (που ευνοεί την οπτική απομόνωση – ιδιωτικότητα – αυτών), αυξάνεται σημαντικά η αγοραστική αξία των παραθεριστικών κατοικιών και κατ' επέκταση και η αξία του ακινήτου, μεγιστοποιώντας το όφελος του Δημοσίου Συμφέροντος. Όπως προέκυψε και από την ενότητα 4.3 [«Οικονομοτεχνική Ανάλυση και Αξιολόγηση Βιωσιμότητας της Αξιοποίησης του Αστέρα» (Γεωργακέλλος Δ., 2015)], η προτεινόμενη επένδυση καθίσταται βιώσιμη και συγχρόνως ωφέλιμη για το Δημόσιο Συμφέρον μόνο με την εισαγωγή της παραθεριστικής κατοικίας.

Αναμφισβήτητα η πληθυσμιακή αύξηση οδηγεί και στην αύξηση των παραγόμενων αποβλήτων και απορριμμάτων, τα οποία όμως αναμένεται να βρίσκονται εντός λογικών πλαισίων, ενώ παράλληλα θα προωθηθούν πρακτικές ορθής διαχείρισης αποβλήτων και όπου απαιτηθεί, θα υπάρξουν αναβαθμίσεις των υφιστάμενων δικτύων, ενώ θα αναβαθμιστεί και η μέθοδος αποκομιδής απορριμμάτων με διαλογή στην πηγή (κάδοι ανακύκλωσης).

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 εξλειφθούν εφόσον τηρηθούν οι κανόνες και οι περιορισμοί που απορρέουν από τη σχετική νομοθεσία.

Ιδιαίτερα θετικές αναμένονται οι επιπτώσεις της εναλλακτικής της μεσαίας επέμβασης

στην **πολιτιστική ανάδειξη** και στα **υλικά περιουσιακά στοιχεία** 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 εντός του ακινήτου ο καθορισμός της Ζώνης II «Ζώνη Α' Απολύτου Προστασίας Αρχαιολογικού Χώρου» (ΦΕΚ 402/ΑΑΠ/13.11.2013). 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. Στο πλαίσιο σχεδιασμού του ΕΣΧΑΔΑ η προστασία και ανάδειξη των αρχαιολογικών χώρων του ακινήτου και της χερσονήσου γενικότερα αποτελεί, εκτός των άλλων, και σημαντική παράμετρο αύξησης της αξίας του ακινήτου, καθώς η ύπαρξη αναδειγμένων επισκέψιμων αρχαιολογικών χώρων στην περιοχή θα αυξήσει την επισκεψιμότητα του ακινήτου. Σε κάθε περίπτωση, λόγω του χαρακτηρισμού του συνόλου της έκτασης ως αρχαιολογικός χώρος, σε όλα τα στάδια οποιασδήποτε εργασίας νέας οικοδόμησης, θεωρείται απαραίτητος ο έλεγχος, η ενίσχυση και η βοήθεια από το υπουργείο Πολιτισμού και τους αρμόδιους φορείς. Τόσο η κατασκευή όσο και η μετέπειτα λειτουργία και χρήση του χώρου θα πρέπει να έχουν ως μέριμνα τη διαφύλαξη, προστασία και ανάδειξη των αρχαιολογικών ευρημάτων.

Ισχυρά θετική αναμένεται η επίδραση του σεναρίου αυτού σε **επίπεδο οικονομίας**, μέσω της ενίσχυσης του τριτογενούς της τομέα (τουρισμός). Η εισαγωγή της παραθεριστικής κατοικίας **εμπλουτίζει την χρήση του ακινήτου με νέο τουριστικό προϊόν**, ενώ και η ύπαρξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αυξάνει την ζήτηση και την αξία της παραθεριστικής κατοικίας καθώς εξυπηρετούνται οι ανάγκες των χρηστών-κατοίκων αυτών. Επισημαίνεται ότι ο μικρός αριθμός των παραθεριστικών κατοικιών (έως 15) δεν αλλάζει την κύρια χρήση του ακινήτου που είναι ο Τουρισμός, ενώ συγχρόνως επιτρέπει την οπτική απομόνωση (ιδιωτικότητα) των παραθεριστικών κατοικιών αυξάνοντας σημαντικά την αγοραστική αξία τους. Επίσης, η ύπαρξη ενός branded προορισμού μέσα σε ένα ολοκληρωμένο θέρετρο, **μπορεί να αυξήσει τα έσοδα ανά δωμάτιο ακόμα και σε ποσοστό 20-30%** (Misonzhnik, 2009).

Η επένδυση 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, ενώ δύναται να δημιουργηθούν επιχειρήσεις «δορυφόροι» της επένδυσης. 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 κοινωνικο-οικονομική 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** δεν αναμένεται να επηρεαστεί 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. Αρνητικές 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. Συγκεκριμένα οι νέες κατασκευές να μην υπερβαίνουν το υφιστάμενο ποσοστό κάλυψης, αλλά ενδεχομένως να υπάρξει κάλυψη σε σημεία όπου δεν υφίσταται σήμερα και ταυτόχρονα φύτευση-αποκατάσταση θέσεων όπου σήμερα παρουσιάζεται επέμβαση. Σε κάθε περίπτωση, μετά το πέρας των εργασιών το περιβαλλοντικό ισοζύγιο θα πρέπει να προκύπτει θετικό

Επίσης δεν προβλέπονται ενδεχόμενες μεταβολές στα ρέματα ή τον θαλάσσιο πυθμένα από την υλοποίηση των προτεινόμενων αλλαγών/κατασκευών ενώ προβλέπεται έως και βελτίωση της ποιότητας των ακτών με παρακολούθηση και συνεχή έλεγχο στα πλαίσια της προστασίας του περιβάλλοντος.

Μάλλον αρνητικές επιπτώσεις μόνιμου και μακροπρόθεσμου χαρακτήρα αναμένεται να υποστεί το **υδάτινο περιβάλλον** της περιοχής κυρίως λόγω της αύξησης του πληθυσμού η οποία οδηγεί και στη σχετική αύξηση των αναγκών για ύδρευση και άρδευση. Η διαχείριση των υδατικών πόρων και των υδατικών οικοσυστημάτων, θα γίνεται σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο διαχείρισης του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής επομένως οι επιπτώσεις της εφαρμογής του σχεδίου αναμένονται σχετικά ουδέτερες. Δεν προβλέπεται να αυξηθεί η πιθανότητα πλημμυρικού κινδύνου από την εφαρμογή του σχεδίου, αφού σύμφωνα με στοιχεία του ΥΠΕΝ, η άμεση περιοχή μελέτης δεν περιλαμβάνεται στις Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας. Κατά τη φάση της κατασκευής το σύνολο των επιπτώσεων παρουσιάζει επίσης αρνητικό αλλά προσωρινό χαρακτήρα με βραχυπρόθεσμο χαρακτήρα εμφάνισης. Οι άμεσες και βραχυχρόνιες επιπτώσεις σχετίζονται κυρίως με την εκπομπή σωματιδιακών ρύπων κατά την κατασκευή των υποδομών αλλά και των υγρών αποβλήτων που

παράγονται κατά την κατασκευή των έργων.

Μικρή επιβάρυνση θα δεχθεί και το **ατμοσφαιρικό περιβάλλον** της περιοχής η οποία θα έχει βραχυπρόθεσμο χαρακτήρα εμφάνισης, θα είναι μικρής έντασης και προσωρινή διάρκειας καθώς αυτή αναμένεται να προκληθεί κυρίως κατά τη φάση της κατασκευής και εξαιτίας των χωματουργικών εργασιών, της ύπαρξης βαρέων οχημάτων και την εκπομπή σωματιδιακών ρύπων και σκόνης. Αυτή όμως προβλέπεται να έχει τοπικό χαρακτήρα και να εξαλειφθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα. Ωστόσο κατά τη φάση λειτουργίας δεν αναμένεται να επιβαρυνθεί 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.

Όπως προκύπτει από την εκτίμηση κυκλοφοριακού φόρτου, η οποία επισυνάπτεται στο Παράρτημα IV της παρούσης, προκύπτει μείωση των εκπομπών CO, NOx, HC **της τάξης του 15%**, λόγω κυρίως της πεζοδρόμησης τμήματος 550m της Οδού Απόλλωνος. Σε κάθε περίπτωση, η οριστική εκτίμηση του κυκλοφοριακού φόρτου θα πραγματοποιηθεί στα πλαίσια Κυκλοφοριακής Μελέτης, η οποία θα εκπονηθεί στη φάση της ΜΠΕ.

Επίσης, σε καμία φάση (είτε της κατασκευής είτε της λειτουργίας) δεν αναμένεται πρόκληση δυσάρεστων οσμών σε τέτοια επίπεδα που να θεωρηθεί ότι αυτές επιβαρύνουν την ατμόσφαιρα.

Το **κλίμα** αναμένεται να επηρεαστεί μάλλον αρνητικά κατά τη φάση κατασκευής καθώς θα υπάρξει μικρή αύξηση των επιπέδων του CO₂ κυρίως λόγω αύξησης της κίνησης των οχημάτων που θα απαιτηθούν για την πραγματοποίηση των εργασιών. Οι επιπτώσεις αυτές δεν αναμένονται σημαντικές, θα έχουν προσωρινό και βραχυπρόθεσμο χαρακτήρα ενώ θα είναι ιδιαίτερα αναστρέψιμες, εφόσον ακολουθηθούν οι περιορισμοί της περιβαλλοντικής νομοθεσίας.

Στο ίδιο επίπεδο κινούνται και οι επιπτώσεις από την αύξηση του CO₂ σε μόνιμο επίπεδο από τη λειτουργία και χρήση των υποδομών λόγω της αύξησης της κυκλοφορίας των οχημάτων αλλά και της αυξημένης χρήσης συστημάτων θέρμανσης και ψύξης και των επιπέδων κατανάλωσης ενέργειας. Ωστόσο οι επιπτώσεις αυτές θα είναι περιορισμένης κλίμακας σχετικά με το σύνολο της ατμόσφαιρας, θα εμφανιστούν μακροπρόθεσμα και θα υπάρξει δυνατότητα περιορισμού τους.

Τέλος, από το ίδιο το περιεχόμενο της εναλλακτικής της μεσαίας επέμβασης προκύπτει σημαντική βελτίωση στο **τοπίο** του ακινήτου και της χερσονήσου γενικότερα. Η **κάλυψη εντός του ακινήτου παραμένει στο 10%** της υφιστάμενης κατάστασης. Θα υπάρχει ανακατανομή των περιτυπωμάτων με κάλυψη σε σημεία που δεν απαντώνται υφιστάμενες κατασκευές [περιορίζονται στο νότιο τμήμα του ακινήτου εντός οριοθετημένων Περιοχών Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.)] και αποκατάσταση των αντίστοιχων μη χρησιμοποιούμενων περιοχών (απομάκρυνση υλικών, φύτευση χώρων κ.λπ.). Η κατεδάφιση του εγκαταλελειμμένου ξενοδοχειακού όγκου της «Αφροδίτης» και η αντικατάστασή του (και των λοιπών εγκαταλελειμμένων εγκαταστάσεων) με δεκαπέντε (15) απομονωμένες παραθεριστικές κατοικίες πολύ μικρότερου ύψους και περιορισμένης έκτασης, **θα βελτιώσει σημαντικά την εικόνα του φυσικού τοπίου, με κλιμάκωση των κτιριακών όγκων και ενσωμάτωσή τους στο φυσικό περιβάλλον.**

Ανάλογα εναρμονισμένη με το τοπίο θα είναι και: η αρχιτεκτονική αισθητική των μονόροφων ή δυόροφων κτιρίων, η εφαρμογή συστημάτων και τεχνολογίας εξοικονόμησης ενέργειας, η αξιοποίηση πράσινων δωματίων, η φύτευση των αδόμητων και ελεύθερων περιοχών, κατά τρόπον ώστε ο συνολικός χαρακτήρας και η φυσιογνωμία του Αστέρα, όχι μόνο θα διατηρηθεί αλλά θα εμπλουτισθεί και βελτιωθεί.

Από το προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ οριοθετούνται δύο Ζώνες προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, η **Ζώνη ΙΑ «Αποκατάστασης Φυσικού Τοπίου»**, η οποία ταυτίζεται με την θεσμοθετημένη Ζώνη 1α του ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ'5.3.2004) εντός του ακινήτου και η **Ζώνη ΙΒ «Προστασίας Φυσικού Τοπίου»**, η οποία αφορά την υπόλοιπη έκταση εντός του ακινήτου εκτός των ζωνών προστασίας (Ζώνες ΙΑ και ΙΙ) και εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.) (Ζώνες ΙΙΙΑ και ΙΙΙΒ). Η έκταση προστασίας και αποκατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος διευρύνεται στο 72% της συνολικής έκτασης του ακινήτου, από το 20% του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου.

Επίσης, την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ θα λάβουν χώρα εργασίες αποκατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος σε όλη την έκταση του ακινήτου. Ενδεικτικά αναφέρεται η αποκατάσταση σχεδόν του συνόλου του κεντρικού τμήματος του ακινήτου (με εξαίρεση το ελικοδρόμιο), του αποψιλωμένου τοπίου στα δυτικά του ακινήτου (Δυτικά του ελικοδρομίου) καθώς και της περιοχής του ξενοδοχείου «Αφροδίτη», το οποίο προτείνεται να κατεδαφιστεί και να απομακρυνθεί. Το τελικό περιβαλλοντικό ισοζύγιο αναμένεται σημαντικά θετικό με αύξηση της περιοχής πρασίνου του ακινήτου. Συγχρόνως οι παραθεριστικές κατοικίες θα είναι αυτόνομες, απομονωμένες και ενταγμένες πλήρως στο τοπίο του ακινήτου σε αντίθεση με τις εγκαταστάσεις της

«Αφροδίτης».

Ο εφαρμοζόμενος **Σ.Δ. μειώνεται από 0,20 σε 0,187**. Η κατανομή της δόμησης αφορά σε 41.500 m² ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και 15.000 m² παραθεριστικής κατοικίας (max 15 κατοικίες). Ο πολύ μικρός αριθμός παραθεριστικών κατοικιών δεν συνεπάγεται αστικοποίηση του τοπίου, καθώς η αύξηση των μόνιμων κατοίκων θα είναι μικρή, ενώ αναμένεται μεγαλύτερη αύξηση των χρηστών των ξενοδοχείων. Η αύξηση της δόμησης του ξενοδοχείου ενδεχομένως να αυξήσει καθ' ύψος τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, κάτι το οποίο ενδεχομένως να μεταβάλει την μορφή του τοπίου. Η ενσωμάτωση των νέων εγκαταστάσεων (π.χ. ανακαινίσεων) στο υφιστάμενο τοπίο θα πρέπει να είναι η κύρια μέριμνα κατά τη φάση σχεδιασμού των όποιων μετατροπών.

Οι όποιες επιπτώσεις αναμένονται ουδέτερες με ορισμένες βραχυπρόθεσμες και αναστρέψιμες αρνητικές επιπτώσεις κατά τη φάση της κατασκευής, οι οποίες αναμένεται να επηρεάσουν το τοπίο με παρόμοιο τρόπο όπως το έδαφος και οι οποίες αφενός εξαλείφονται με το πέρας των εργασιών αφετέρου εξισορροπούνται από την ενίσχυση και ανάδειξη του φυσικού τοπίου.

Τέλος, χαρακτηριστικό του ήπιου χαρακτήρα της **μεσαίας επέμβασης** είναι το γεγονός ότι θα υπάρξει πρόβλεψη για πεζοδρόμηση τμήματος της υφιστάμενης οδού Απόλλωνος εντός της Ζώνης ΙΑ (νοτιοανατολικό τμήμα ακινήτου) και μετατροπή του τμήματος αυτού σε δρόμο ήπιας κυκλοφορίας (αποφυγή κίνησης οχημάτων εντός της Ζώνης) με σκοπό την περαιτέρω προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Οι παραπάνω επιπτώσεις παρουσιάζουν δυνατότητα βελτίωσης και αντιμετώπισης, αφού η πραγματοποίηση των εργασιών θα γίνει σύμφωνα με την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία και τηρουμένων των περιβαλλοντικών περιορισμών, γεγονός που μπορεί να μετριάσει την επιβάρυνση.

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΓΙΣΤΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΜΕ ΧΡΗΣΗ (ΤΑ) ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Κατά την υλοποίηση της εναλλακτικής λύσης της μέγιστης επέμβασης με χρήση (ΤΑ) τουρισμού – αναψυχής – παραθεριστικής κατοικίας, 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 ΙΑ εντός του ακινήτου. Εντός της Ζώνης ΙΑ απαγορεύεται οποιαδήποτε επέμβαση/κατασκευή καθώς και υλοτόμηση τόμων χαλεπίου πεύκης.

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 ανάδειξης 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 ΕΣΧΑΔΑ 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). 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. Το ποσοστό της χρήσης του τουρισμού μειώνεται στο 30% (από το υφιστάμενο 100%). 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. Αναμφισβήτητο 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 επιπτώσεων 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 της ζώνης II. 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.

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** δεν αναμένεται να επηρεαστεί 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. Αρνητικές 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. Επίσης δεν προβλέπονται ενδεχόμενες μεταβολές στα ρέματα ή τον θαλάσσιο πυθμένα από την υλοποίηση των προτεινόμενων αλλαγών/κατασκευών ενώ προβλέπεται έως και βελτίωση της ποιότητας των ακτών με παρακολούθηση και συνεχή έλεγχο στα πλαίσια της προστασίας του περιβάλλοντος.

Μάλλον αρνητικές επιπτώσεις μόνιμου και μακροπρόθεσμου χαρακτήρα αναμένεται να υποστεί το **υδάτινο περιβάλλον** της περιοχής κυρίως λόγω της αύξησης του πληθυσμού η οποία οδηγεί και στη σχετική αύξηση των αναγκών για ύδρευση και άρδευση. Η διαχείριση των υδατικών πόρων και των υδατικών οικοσυστημάτων, θα γίνεται σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο διαχείρισης του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής επομένως οι επιπτώσεις της εφαρμογής του σχεδίου αναμένονται σχετικά ουδέτερες. Δεν προβλέπεται να αυξηθεί η πιθανότητα πλημμυρικού κινδύνου από την εφαρμογή του σχεδίου, αφού σύμφωνα με στοιχεία του ΥΠΕΝ, η άμεση περιοχή μελέτης δεν περιλαμβάνεται στις Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας. Κατά τη φάση της κατασκευής το σύνολο των επιπτώσεων παρουσιάζει επίσης αρνητικό αλλά προσωρινό χαρακτήρα με βραχυπρόθεσμο χαρακτήρα εμφάνισης. Οι άμεσες και βραχυχρόνιες επιπτώσεις σχετίζονται κυρίως με την εκπομπή σωματιδιακών ρύπων κατά την κατασκευή των υποδομών αλλά και των υγρών αποβλήτων που παράγονται κατά την κατασκευή των έργων.

Οι παραπάνω επιπτώσεις παρουσιάζουν δυνατότητα βελτίωσης και αντιμετώπισης, αφού η πραγματοποίηση των εργασιών θα γίνει σύμφωνα με την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία και τηρουμένων των περιβαλλοντικών περιορισμών, γεγονός που μπορεί να μετριάσει την επιβάρυνση.

Μικρή επιβάρυνση θα δεχθεί και το **ατμοσφαιρικό περιβάλλον** της περιοχής η οποία θα έχει βραχυπρόθεσμο χαρακτήρα εμφάνισης, θα είναι μικρής έντασης και προσωρινή διάρκειας καθώς αυτή αναμένεται να προκληθεί κυρίως κατά τη φάση της κατασκευής και εξαιτίας των χωματουργικών εργασιών, της ύπαρξης βαρέων οχημάτων και την εκπομπή σωματιδιακών ρύπων και σκόνης. Αυτή όμως προβλέπεται να έχει τοπικό χαρακτήρα και να εξλειφθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα. 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.

Επίσης, σε καμία φάση (είτε της κατασκευής είτε της λειτουργίας) δεν αναμένεται πρόκληση δυσάρεστων οσμών σε τέτοια επίπεδα που να θεωρηθεί ότι αυτές επιβαρύνουν την ατμόσφαιρα.

Τέλος, το **κλίμα** αναμένεται να επηρεαστεί μάλλον αρνητικά κατά τη φάση κατασκευής καθώς θα υπάρξει μικρή αύξηση των επιπέδων του CO₂ κυρίως λόγω αύξησης της κίνησης των οχημάτων που θα απαιτηθούν για την πραγματοποίηση των εργασιών. Οι επιπτώσεις αυτές δεν αναμένονται σημαντικές, θα έχουν προσωρινό και βραχυπρόθεσμο χαρακτήρα ενώ θα είναι ιδιαίτερα αναστρέψιμες, εφόσον ακολουθηθούν οι περιορισμοί της περιβαλλοντικής νομοθεσίας. Στο ίδιο επίπεδο κινούνται και οι επιπτώσεις από την αύξηση του CO₂ σε μόνιμο επίπεδο από τη λειτουργία και χρήση των υποδομών λόγω της αύξησης της κυκλοφορίας των οχημάτων αλλά και της αυξημένης χρήσης συστημάτων θέρμανσης και ψύξης και των επιπέδων κατανάλωσης ενέργειας. Ωστόσο οι επιπτώσεις αυτές θα είναι περιορισμένης κλίμακας σχετικά με το σύνολο της ατμόσφαιρας, θα εμφανιστούν μακροπρόθεσμα και θα υπάρξει δυνατότητα περιορισμού τους.

Από το ίδιο το περιεχόμενο της εναλλακτικής της μεσαίας επέμβασης προβλέπεται η μικρότερη δυνατή επέμβαση **στο τοπίο** και μάλιστα οριοθετούνται οι ζώνες προστασίας και αποκατάστασης φυσικού τοπίου οι οποίες και ενισχύονται με τη Ζώνη Α1 εντός της ευρύτερης ζώνης τουρισμού και αναψυχής (Ζώνη Α). Το ποσοστό της έκτασης προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος **αυξάνεται στο 46%** της έκτασης του ακινήτου, από το υφιστάμενο 20%, ενώ προβλέπονται και επιπλέον φυτεύσεις σε υποβαθμισμένα διάκενα του ακινήτου.

Οι όποιες επιπτώσεις αναμένονται ουδέτερες με ορισμένες βραχυπρόθεσμες και αναστρέψιμες αρνητικές επιπτώσεις κατά τη φάση της κατασκευής οι οποίες αναμένεται να επηρεάσουν το τοπίο με παρόμοιο τρόπο όπως το έδαφος και οι οποίες αφενός εξαλείφονται με το πέρας των εργασιών αφετέρου εξισορροπούνται από την ενίσχυση και ανάδειξη του φυσικού τοπίου.

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΓΙΣΤΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΜΕ ΧΡΗΣΗ (Κ2) ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ

Η εναλλακτική δυνατότητα αξιοποίησης της μέγιστης επέμβασης, βασίζεται στην αλλαγή χρήσης γης από ζώνη 2δ κατά το ΦΕΚ 254Δ/2004 σε ζώνη (Κ2) Κατοικίας Επιπέδου Γειτονιάς κατά το Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ 142Α'/28.6.2014). Το σενάριο αυτό, πρόκειται να επιφέρει αναμφισβήτητα μεγάλο **πληθυσμιακό φόρτο** στην περιοχή

εφαρμογής του σχεδίου. Πιο συγκεκριμένα, η προκύπτουσα πυκνότητα αναμένεται να προσεγγίσει αυτή του κέντρου της Βουλιαγμένης, δηλαδή να φτάσει τους 38 οικιστές/χρήστες περίπου ανά εκτάριο, γεγονός που θα προκαλέσει δυσανάλογο φόρτο στα δίκτυα παροχής υπηρεσιών (υφιστάμενα και νέα) επηρεάζοντας αρνητικά και τις συνθήκες διαβίωσης του τοπικού πληθυσμού. Ο εποχιακός πληθυσμός αναμένεται μειωμένος σε σχέση με τον μόνιμο, καθώς δεν αναμένεται να υπάρξει τουριστική αξιοποίηση με την παύση της λειτουργίας των ξενοδοχειακών μονάδων. Επίσης, πρέπει να αναφερθεί ότι μεγαλύτερο ποσοστό μόνιμου πληθυσμού συνεπάγεται τη διαρκή χρήση του οδικού δικτύου, κυκλοφοριακό φόρτο καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου, με αυξημένα επίπεδα θορύβου, αερίων ρύπων αλλά και μεγαλύτερη ποσότητα αστικών απορριμμάτων. Οι συνθήκες διαβίωσης του τοπικού πληθυσμού αναμένονται ελαφρώς δυσμενέστερες λόγω του πληθυσμιακού φόρτου και θα εξαρτηθούν από τη βελτίωση και επέκταση των υφιστάμενων παροχών και δικτύων. Ως προς τη φάση κατασκευής, αναμένεται 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 βραχυπρόθεσμο ορίζοντα εμφάνισης με τοπικό και παροδικό χαρακτήρα. Κατά τη φάση λειτουργίας, ενέχονται κίνδυνοι, για παράδειγμα, από την πιθανότητα εκδήλωσης πυρκαγιάς εντός των υποδομών.

Όσον αφορά την **χλωρίδα, την πανίδα και την βιοποικιλότητα** αναμένονται αρνητικές μεταβολές. Αυτές, είναι κυρίως αποτέλεσμα της αύξησης των ποσοστών όχλησης και θορύβου τα οποία με τη σειρά τους θα προκύψουν από την ενίσχυση της μόνιμης κατοικίας και την αύξηση του μόνιμου εγκατεστημένου πληθυσμού και αναμένονται μέτριας έως ισχυρής έντασης. Ένας άλλος παράγοντας που αναμένεται να δημιουργήσει αρνητικές επιπτώσεις, είναι η ανέγερση των νέων εγκαταστάσεων και η κατασκευή των υποστηρικτικών δικτύων για την εξυπηρέτηση του αυξημένου πληθυσμού, κάτι που θα έχει σαν αποτέλεσμα τον περαιτέρω περιορισμό των χώρων πρασίνου και φυσικού τοπίου και που κατ' επέκταση θα επηρεάσει την χλωρίδα και την πανίδα της περιοχής. Κατά τη φάση κατασκευής, οι επιπτώσεις αυτές αναμένονται μεγαλύτερης έντασης, λόγω της αλλαγής χρήσης των εγκαταστάσεων από ξενοδοχειακές μονάδες σε κατοικίες, που θα έχουν όμως βραχυπρόθεσμο αλλά αναστρέψιμο χαρακτήρα. Αξίζει ωστόσο να αναφερθεί ότι η εφαρμογή του σεναρίου της μέγιστης επέμβασης δεν αναμένεται να επηρεάσει το ποσοστό των εκτάσεων που εντάσσονται στο δίκτυο NATURA 2000 καθώς η περιοχή εφαρμογής του Σχεδίου δεν εντάσσεται εντός των ορίων κάποιας προστατευόμενης περιοχής.

Επίσης και σε αυτή την περίπτωση, στο θαλάσσιο περιβάλλον της περιοχής που δεν συμπεριλαμβάνεται στην άμεση περιοχή επέμβασης, δεν αναμένονται σημαντικές επιπτώσεις. Η ενδεχόμενη επιβάρυνση του θαλάσσιου περιβάλλοντος μπορεί να επέλθει μακροπρόθεσμα λόγω της αύξησης του μόνιμου πληθυσμού της περιοχής που θα έρχεται σε επαφή με αυτό.

Στο επίπεδο της **πολιτιστικής κληρονομιάς**, η εφαρμογή του σεναρίου της μέγιστης επέμβασης, αναμένεται να προκαλέσει αρνητικές επιπτώσεις, καθώς η δόμηση αναμένεται να αυξηθεί σε σχέση με την ήδη υπάρχουσα, προκειμένου να εξυπηρετήσει τις ανάγκες του αυξημένου μόνιμου πληθυσμού. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι η συνολική δόμηση αναμένεται στα 60.629,73 τμ., σε σχέση με τα 52.187,13 τμ. της ήδη υπάρχουσας. Αυτό σημαίνει ότι θα θιγεί σημαντικά το φυσικό τοπίο ενώ δεν αναμένεται να επηρεαστούν οι αρχαιολογικοί χώροι και η πολιτιστική κληρονομία της περιοχής, χωρίς ωστόσο αυτό να συνεπάγεται και την ανάδειξή της. Από την ενίσχυση του σεναρίου της μόνιμης κατοικίας, αναμένονται μάλλον αρνητικές επιπτώσεις σε επίπεδο οικονομίας. Ο αρνητικός χαρακτήρας αυτών προέρχεται από τη διακοπή του τουριστικού χαρακτήρα της έκτασης και την ενίσχυση της μόνιμης κατοικίας. Σαν συνέπεια αυτών επέρχεται η μείωση των δυνατοτήτων ανάπτυξης νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων αλλά και της μη δημιουργίας επιπλέον θέσεων εργασίας (πχ προσωπικό που θα εξυπηρετεί τον τουριστικό πληθυσμό). Πρέπει να τονιστεί επίσης ότι η συγκεκριμένη λύση αξιοποίησης χαρακτηρίζεται ως μη συμφέρουσα επενδυτικά, αφού δεν παρατηρείται αντίστοιχοι μεγέθους ζήτηση μόνιμης κατοικίας στην περιοχή, οπότε, δεν εξυπηρετεί τον κοινωνικοοικονομικό στόχο τον οποίο καλείται να εξυπηρετήσει η υλοποίηση του ΕΣΧΑΔΑ.

Σε ότι αφορά το **έδαφος**, αναμένεται να μεταβληθεί το ποσοστό κάλυψης του επιφανειακού στρώματος του εδάφους σε σχέση με την υφιστάμενη κάλυψη από 26.666,65m² σε 30.347,96m²την ίδια κατεύθυνση θα ακολουθήσει και το ποσοστό δόμησης, όπως έχει ήδη αναφερθεί και παραπάνω (από 52.187,13m² σε 60.629,00m²). όπως είναι λογικό πρόκειται να αυξηθούν και οι ποσότητες των λυμάτων ως άμεσο αποτέλεσμα της αύξησης του μόνιμου πληθυσμού. Ωστόσο, οι όποιες συνέπειες στο έδαφος αναμένεται να είναι αναστρέψιμες.

Οι επιπτώσεις που πρόκειται να προκληθούν στα **ύδατα** της περιοχής, αναμένονται ισχυρά αρνητικές, μόνιμου και μακροπρόθεσμου χαρακτήρα. Κατά τη φάση κατασκευής, λόγω της μεγάλης κλίμακας των επεμβάσεων οι επιπτώσεις αναμένονται ισχυρότερες αρνητικά. Το ίδιο συμβαίνει και στη φάση λειτουργίας, καθώς επιφέρει αρκετά μεγάλο πληθυσμιακό φόρτο και επομένως αρκετά μεγάλα ποσοστά ρύπανσης

των υδάτων, αύξησης της ποσότητας των αποβλήτων αλλά και αυξήσεις στις ανάγκες για χρήση νερού. Η διαχείριση των υδατικών πόρων και των υδατικών οικοσυστημάτων, και σε αυτό το σενάριο, θα γίνεται σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο διαχείρισης του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής. Τέλος, δεν προβλέπεται να αυξηθεί η πιθανότητα πλημμυρικού κινδύνου από την εφαρμογή του σχεδίου, αφού σύμφωνα με στοιχεία του ΥΠΕΝ, η άμεση περιοχή μελέτης δεν περιλαμβάνεται στις Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ).

Στο ίδιο μοτίβο πρόκειται να κινηθούν και οι επιπτώσεις στον **αέρα** και το **κλίμα** της περιοχής. Κατά την εφαρμογή του σεναρίου, τα επίπεδα των αερίων ρύπων αναμένονται ιδιαίτερα αυξημένα κατά την φάση κατασκευής, κυρίως λόγω της αρκετά μεγάλης κλίμακας των απαιτούμενων έργων, η κατασκευή των οποίων θα παράγει τεράστιες ποσότητες σωματιδίων σκόνης και CO₂ από τον μεγάλο αριθμό βαρέων οχημάτων που θα χρειαστούν για την υλοποίηση ενός τόσο μεγάλου έργου. Το ίδιο πρόκειται να συμβεί και κατά την φάση λειτουργίας του συγκροτήματος, αφού τόσο οι ανάγκες μετακίνησης του καινούργιου πληθυσμού θα είναι αρκετά αυξημένες, όσο και οι ανάγκες για κατανάλωση ενέργειας για την κάλυψη των αναγκών των μόνιμων πλέον κατοίκων της περιοχής.

Τέλος, πρέπει να λάβουμε σοβαρά υπόψη το μεγάλο ποσοστό αλλοίωσης του **φυσικού τοπίου**, ως άμεση συνέπεια της δημιουργίας νέων κτιριακών εγκαταστάσεων και των απαραίτητων για την εξυπηρέτησή τους δικτύων (οδικά, ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης, τηλεφωνίας κ.λπ.).

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

Η υλοποίηση της μηδενικής λύσης δηλαδή η διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης με τη σημερινή μορφή εκμετάλλευσής της δεν επιβαρύνει με κατασκευαστικές εργασίες τη **βιοποικιλότητα, τη χλωρίδα, την πανίδα αλλά και το θαλάσσιο περιβάλλον**. Ωστόσο, οι χώροι πρασίνου της περιοχής θα παραμείνουν ως έχουν χωρίς περαιτέρω ενίσχυση και ανάδειξή τους ενώ στην περίπτωση της μεσαίας επέμβασης αυτοί θα αναδειχθούν αποφέροντας εξαιρετικά θετικό περιβαλλοντικό ισοζύγιο. Εντός της έκτασης, στην υφιστάμενη μορφή της, διακρίνονται υποβαθμισμένες εκτάσεις με ελάχιστη βλάστηση όπως το τμήμα πέριξ του ελικοδρομίου και στα δυτικά του Αστέρα. Στο ενδεχόμενο ανακαίνισης των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων θα υπάρξει μικρή επιβάρυνση κατά τη φάση κατασκευής.

Ιδιαίτερα αρνητικές αναμένονται οι επιπτώσεις της μηδενικής επέμβασης σε ότι αφορά τα **χαρακτηριστικά του πληθυσμού** και τα **υλικά περιουσιακά στοιχεία**. Το σύνολο των επιτρεπόμενων ενεργειών δεν είναι ικανό να προσδώσει στο ακίνητο την τουριστική αξιοποίηση που θα το καταστήσει βιώσιμο. Όπως προκύπτει και από την ενότητα 4.3 [«Οικονομοτεχνική Ανάλυση και Αξιολόγηση Βιωσιμότητας της Αξιοποίησης του Αστερά Βουλιαγμένης» (Γεωργακέλλος Δ., 2015)], αποτέλεσμα της συνέχισης της υφιστάμενης λειτουργίας του ακινήτου, είναι η παροχή της ίδιας μορφής τουριστικού προϊόντος, το οποίο σταδιακά απαξιώνεται και δεν σημειώνει την ανάλογη ζήτηση σύμφωνα με τα σημερινά δεδομένα. Συνακόλουθο αυτών είναι το γεγονός ότι τίθεται υπό αμφισβήτηση η όλη βιωσιμότητα των υφιστάμενων μονάδων, δεν επέρχεται οικονομική ανάπτυξη, ούτε ευνοείται η βελτίωση των επιπέδων φτώχειας και ανεργίας (αντιθέτως, οι υφιστάμενες θέσεις εργασίες καθίστανται επισφαλείς) ενώ παράλληλα ακυρώνεται και η αμιγώς ταμειακή συνιστώσα του Δημοσίου Συμφέροντος. Επιπλέον, δεν ευνοείται η ανάπτυξη νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ενώ η συνέχιση (του υφιστάμενου ξενοδοχειακού δυναμικού στο σύνολό του από μόνη της δεν μπορεί να καταστεί βιώσιμη με συνέπεια αυτού και τη σταδιακή απαξίωση του ίδιου του ακινήτου.

Ουδέτερες αναμένονται οι επιπτώσεις και στο **πολιτιστικό περιβάλλον** της περιοχής καθώς δεν αναμένεται να υπάρξει μεταβολή του δομημένου περιβάλλοντος. Οι αρχαιολογικοί χώροι θα διατηρηθούν επίσης ως υφίστανται έως σήμερα χωρίς να προβλέπεται όμως και περαιτέρω προστασία και ανάδειξή τους.

Ουδέτερες αναμένονται οι επιπτώσεις της διατήρησης της υφιστάμενης κατάστασης στα **ύδατα** της περιοχής αλλά και στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον κυρίως λόγω της μη πραγματοποίησης σημαντικού όγκου κατασκευαστικών εργασιών.

Σε παρόμοια λογική κινείται και η μη επιβάρυνση του **εδάφους** αλλά και το οποίο δεν επιβαρύνεται από κατασκευαστικές εργασίες αλλά υποβαθμίζεται σταδιακά λόγω εγκατάλειψης και απαξίωσης.

Οι συνέπειες της μηδενικής επέμβασης στο **κλίμα** αναμένονται ουδέτερες.

Τέλος, το **τοπίο** δεν φαίνεται να ευνοείται με τη διατήρηση μεγάλων όγκων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, καθώς και του εγκαταλελειμμένου ξενοδοχείου «Αφροδίτη», ενώ δεν προβλέπεται η ενίσχυση, ο εμπλουτισμός και η ανάδειξη επιπλέον χώρων πρασίνου όπως στην περίπτωση των προτεινόμενων σεναρίων μεσαίας και μέγιστης (ΤΑ) επέμβασης.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΤΡΙΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Αρχικά, μεταξύ των τριών εναλλακτικών σεναρίων αξιοποίησης της περιοχής [Μεσαίας, Μέγιστης (ΤΑ) και Μέγιστης (Κ2) επέμβασης], υπερτερεί σαφώς η Εναλλακτική της Μεσαίας Επέμβασης ως προς όλες τις εξεταζόμενες παραμέτρους (βλ. ακόλουθο πίνακα).

Πίνακας 7.4-1: Συγκριτική αξιολόγηση επιπτώσεων εναλλακτικών σεναρίων

	ΜΗΔ. ΛΥΣΗ	ΜΕΓ. (Κ2) ΛΥΣΗ	ΜΕΓ. (ΤΑ) ΛΥΣΗ	ΜΕΣ. ΛΥΣΗ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΛΥΣΗ)
Βιοποικιλότητα, χλωρίδα, πανίδα	Χ	- -	+	++
Πληθυσμός – Υγεία	- - -	-	++	+++
Πολιτιστική κληρονομιά	Χ	-	++	++
Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία	- - -	-	+++	+++
Έδαφος	Χ	-	Χ	Χ
Ύδατα	Χ	- - -	-	-
Αέρας	Χ	- -	- -	-
Κλίμα	Χ	- -	-	-
Τοπίο	Χ	- -	+	++
Επεξήγηση Πίνακα Είδος Επιπτώσεων: Θετικές (+), Ουδέτερες (Χ), Αρνητικές (-) Ένταση Επιπτώσεων: Μικρή(+/-), Μέτρια (+ +/- -) και Μεγάλη (+ + +/- - -)				

Η μεσαία επέμβαση παρουσιάζει επιπτώσεις χαμηλότερης κλίμακας στο υδάτινο περιβάλλον, στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον και στο κλίμα, ενώ σε όλες τις υπόλοιπες παραμέτρους οι επιπτώσεις κρίνονται θετικές (βιοποικιλότητα, πληθυσμός – υγεία, πολιτιστική κληρονομιά, υλικά περιουσιακά στοιχεία, τοπίο) ή ουδέτερες (έδαφος).

Πιο αναλυτικά, η εναλλακτική της μεσαίας επέμβασης προβλέπει **ήπια** παρέμβαση, προωθώντας ουσιαστικά 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 ακολουθώς 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.

Συγχρόνως διατηρεί τον χαρακτήρα της χρήσης της χερσονήσου του «Μικρού Καβουριού» ως κυρίως «Τουρισμό – Αναψυχή», εισάγοντας την Παραθεριστική κατοικία με περιορισμένο αριθμό κατοικιών (δεν θα ξεπερνούν τις 15). Με τον τρόπο αυτό, α)διασώζει την υφιστάμενη τουριστική επένδυση καθιστώντας την βιώσιμη και αποτρέποντας τον κίνδυνο απώλειας θέσεων εργασίας, μείωσης οικονομικής παραγωγής και περιβαλλοντικής απαξίωσης του ακινήτου, β)δίνει νέα πνοή στον τουριστικό χαρακτήρα της περιοχής επιτρέποντας τη βιώσιμη ανάπτυξή του από παραγωγική, κοινωνική αλλά και περιβαλλοντική σκοπιά και γ)ανεβάζει σημαντικά την αγοραστική αξία του ακινήτου. Είναι προφανές ότι οι εναλλακτικές της μέγιστης επέμβασης (ΤΑ) και της μέγιστης επέμβασης (Κ2), με την εισαγωγή της κατοικίας σε ποσοστά που την καθιστούν κύρια χρήση (70% και 100% αντίστοιχα), ουσιαστικά αλλάζουν την χρήση του ακινήτου.

Χαρακτηριστικό του σεβασμού στο περιβάλλον από την εφαρμογή της προτεινόμενης μεσαίας επέμβασης είναι το γεγονός ότι **αυξάνεται η Ζώνη «Αποκατάστασης και Προστασίας Φυσικού Τοπίου» εντός του ακινήτου στο 72% (αποτελείται από τις Ζώνες ΙΑ «Αποκατάστασης Φυσικού Τοπίου» και ΙΒ «Προστασίας Φυσικού Τοπίου»)**, σε σχέση με το 46% της πρότασης μέγιστης επέμβασης (ΤΑ) (Σχέδιο αναφοράς της γνωμοδότησης αρ. 28/2015 του Ε' τμήματος του ΣτΕ) και το 20% της πρότασης μέγιστης επέμβασης (Κ2) και της μηδενικής λύσης[ισχύουν νομικό πλαίσιο: Ζώνη 1α του ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ'/5.3.2004)].

Στην προτεινόμενη μεσαία επέμβαση, το εμβαδόν την έκτασης που δεν επιτρέπεται καμία δόμηση, εκτός από τα τρία (3) φυλάκια και το παρεκκλήσι, ανέρχεται σε 216 στρ. περίπου, δηλαδή τα 3/4 της συνολικής έκτασης του ακινήτου.

Επίσης, ο εφαρμοζόμενος Συντελεστής Δόμησης ανέρχεται σε **0,187, που είναι χαμηλότερος του επιτρεπόμενου 0,20.**

Η όποια δόμηση προβλέπεται να εντοπίζεται εντός οριοθετημένων Περιοχών Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.), οι οποίες καταλαμβάνουν σε πολύ μεγάλο ποσοστό περιτυπώματα υφιστάμενων εγκαταστάσεων. Όπου, εντός της Ζώνης ΙΙΙ (Ζώνες ΙΙΙΑ και ΙΙΙΒ), χρειαστεί απομάκρυνση δεντρικών ειδών, αυτά θα μεταφυτευθούν σε άλλες

θέσεις εντός του ακινήτου (Ζώνες Ι και ΙΙΙ).

Το προτεινόμενο σενάριο ανάπτυξης, όπως και τα σενάρια μέγιστης επέμβασης (ΤΑ και Κ2), είναι σημαντικό και από πολιτιστικής απόψεως αφού βάσει του σχεδίου προβλέπεται ο καθορισμός της Ζώνης ΙΙ «Ζώνη Α΄ Απόλυτης Προστασίας Αρχαιολογικού Χώρου», εντός του ακινήτου, αλλά και της Ζώνης Ζ «Αρχαιολογικών χώρων» επί της Χερσονήσου. 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 128/Α/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 διατήρηση των σημερινών χαρακτηριστικών και της υπάρχουσας κατάστασης χωρίς καμία περαιτέρω παρέμβαση αλλαγής χρήσης του ακινήτου. Ουσιαστικά η διατήρηση της υπάρχουσας μορφής αξιοποίησης, δεν επιφέρει στο παρόν στάδιο επιπρόσθετες επιπτώσεις στο ατμοσφαιρικό, στο εδαφικό και στο υδάτινο περιβάλλον ειδικά σε ότι αφορά τις επιβαρυντικές κατασκευαστικές εργασίες και την αύξηση της όχλησης και του θορύβου, ενώ έχει και ουδέτερες επιπτώσεις στη βιοποικιλότητα, χλωρίδα και πανίδα. Ωστόσο, ενδεχόμενες εργασίες ανακαίνισης (προβλέπονται από υφιστάμενο νομικό πλαίσιο) ή η επαναλειτουργία του ξενοδοχείου «Αφροδίτη», αναμένεται να επιφέρουν επιπτώσεις στη βιοποικιλότητα, στον αέρα, στο έδαφος και στα ύδατα κατά τη φάση κατασκευής και αύξηση του εποχιακού πληθυσμού και αντίστοιχα επιβάρυνση στις υποδομές. Παρόλα αυτά η διατήρηση της υπάρχουσας κατάστασης, από περιβαλλοντικής άποψης δεν εξασφαλίζει με βεβαιότητα θετικές επιπτώσεις, ειδικά σε ότι αφορά την ανάδειξη του φυσικού και αρχαιολογικού πλούτου εντός της περιοχής του ακινήτου αλλά και στην αύξηση και ενίσχυση των χώρων πρασίνου και φυσικού τοπίου που προβλέπονται κατά τα σενάρια της μεσαίας επέμβασης και της μέγιστης επέμβασης (ΤΑ).

Συγκριτικά με την εναλλακτική της μεσαίας επέμβασης, σε ότι αφορά το κοινωνικο-οικονομικό 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 (βλ. ενότητα 4.3, περίληψη οικονομοτεχνικής ανάλυσης) ακυρώνοντας κατ' επέκταση την προάσπιση 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 κοινωνικο-οικονομικής ανάπτυξης. Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ, από την μία βελτιώνει σημαντικά το τουριστικό προϊόν αυξάνοντας την αγοραστική του αξία και προσφέροντας υπηρεσίες καθ' όλη τη διάρκεια του έτους (αποφέροντας συνεχή ροή εσόδων), ενώ προστατεύει, βελτιώνει, εμπλουτίζει και αναδεικνύει όχι μόνο όλη την υπόλοιπη έκταση του ακινήτου (εκτός των περιοχών ανάπτυξης), αλλά και το σύνολο της χερσονήσου. Η εισαγωγή της παραθεριστικής κατοικίας γίνεται με τρόπο που δεν αλλάζει την κύρια χρήση του ακινήτου (15 κατοικίες) ενώ συγχρόνως προσφέρει σημαντική αύξηση της αγοραστικής αξίας αυτού με πρόβλεψη σχετικά άμεσης απόσβεσης μεγάλου μέρους της επένδυσης, καθώς η πώληση των παραθεριστικών κατοικιών προβλέπεται να γίνει στα πρώτα τρία έτη λειτουργίας του έργου (βλ. ενότητα 4.3, οικονομοτεχνική ανάλυση, Γεωργακέλλος Δ., 2015).

Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ όχι μόνο δεν υποβαθμίζει την περιβαλλοντική προστασία του ακινήτου και της χερσονήσου, αλλά συνδέει άρρηκτα την αναβάθμιση και αειφορική διαχείριση του φυσικού περιβάλλοντος ως μέγιστο αγαθό παροχής υπηρεσιών του συνόλου της επένδυσης.

Επισημαίνεται για ακόμα μία φορά ότι η εναλλακτική της μεσαίας επέμβασης **χαρακτηρίζεται από την ειδική Πρόβλεψη αύξησης και διέυρυνσης των χώρων πρασίνου**, μέσω της οριοθέτησης της **Ζώνης Ι**, η οποία εκτός από την Ζώνη ΙΑ, η οποία αφορά την υφιστάμενη Ζώνη 1α του ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ'/5.3.2004), θα περιλαμβάνει και τη Ζώνη ΙΒ, η οποία αφορά περιοχή προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος εντός της υφιστάμενης Ζώνης 2δ του ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ'/5.3.2004).

Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι η αδόμητη έκταση του συνόλου του γηπέδου (περιοχή προστασίας), στην οποία δεν θα επιτρέπεται κανενός είδους επέμβαση και δόμηση, εκτός από τα φυλάκια και το παρεκκλήσι, θα αυξηθεί στα 216 στρέμματα περίπου, ήτοι 72% της συνολικής έκτασης του Ακινήτου, σε σχέση με το 20% του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου.

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 «Αστέρα Βουλιαγμένης». Παρόλο που το σύνολο του ακινήτου αποτελεί **εντός σχεδίου πόλης** περιοχή (αναγνωρίζεται και με το ΣτΕ Π.Ε. 28/2015), η εναλλακτική της μεσαίας 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 Ν. 4092/2012 (ΦΕΚ 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.

7.5. Αντιμετώπιση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων ΕΣΧΑΔΑ

7.5.1. Κατευθύνσεις αντιμετώπισης περιβαλλοντικών επιπτώσεων ΕΣΧΑΔΑ

Στην ενότητα αυτή, παρουσιάζονται οι βασικές προτάσεις και κατευθύνσεις αντιμετώπισης των ενδεχόμενων επιπτώσεων από την εφαρμογή των κατευθύνσεων του ΕΣΧΑΔΑ, όπως αυτές προέκυψαν βάσει της μεθοδολογίας που περιγράφεται ανωτέρω και τα κριτήρια αξιολόγησης ανά περιβαλλοντική παράμετρο.

7.5.1.1. Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα – Πανίδα

Για την πρόληψη και μετριασμό των επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου στη βιοποικιλότητα, τη χλωρίδα και την πανίδα, προτείνεται:

Φάση κατασκευής:

- Πριν την έναρξη των εργασιών προτείνεται να γίνει σαφής οριοθέτηση της ζώνης κατάληψης των νέων κτιριακών εγκαταστάσεων και των εργοταξιακών χώρων, ώστε οι εκσκαφές και τα τεχνικά έργα που θα απαιτηθούν, να περιορισθούν και να αποφευχθούν οι άσκοπες εκχερσώσεις και αποψιλώσεις.

- Να απαγορεύεται η απόρριψη των προϊόντων εκσκαφών, μπαζών στις ακτές, στους χώρους αποκατάστασης και προστασίας πρασίνου και σε οποιοδήποτε ευαίσθητο οικοσύστημα της περιοχής εφαρμογής του σχεδίου αλλά και όλης της χερσονήσου.
- Κατάλληλη εκπαίδευση των εργαζομένων.
- Στις περιπτώσεις απομάκρυνσης ή υλοτομίας δένδρων κατά τις εργασίες κατασκευής εντός της Ζώνης Α «Ζώνη Εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ» και συγκεκριμένα εντός των Ζωνών ΙΒ, ΙΙ και ΙΙΙ του ΕΣΧΑΔΑ, θα υπάρξει πρόβλεψη για την επιλογή μεταξύ των δένδρων που θα απομακρυνθούν ώστε να μην θιγούν κατά το δυνατό υγιή δένδρα ενώ θα υπάρξει πρόβλεψη για επιπλέον φύτευση αντιστοίχων μεγάλων δένδρων τόσο εντός της Ζώνης Α (Ζώνες ΙΑ, ΙΒ, ΙΙ και ΙΙΙ) και ειδικότερα σε κάθε οικόπεδο μεμονωμένης παραθεριστικής κατοικίας και ειδικά του ακάλυπτου χώρου αυτού σε ποσοστό 75% όσο και εντός της Ζώνης Β «Ζώνη Προστασίας Φυσικού Τοπίου» εκτός του ακινήτου.
- Ειδικά για την ενίσχυση του πρασίνου εντός τουακινήτου (όπου επιτρέπεται), στις περιπτώσεις ενδεχόμενων νέων υπόγειων κατασκευών προτείνεται αυτές να φυτευθούν στο ανώτερο επίπεδό τους.
- Θέσπιση ειδικότερων και αυστηρότερων περιβαλλοντικών όρων ανά περίπτωση.

Φάση Λειτουργίας:

- Εντοπισμός των διαδικασιών και των δραστηριοτήτων, οι οποίες έχουν ή ενδέχεται να έχουν ανεπιθύμητες επιπτώσεις για τη διατήρηση και την αειφόρο χρήση της βιοποικιλότητας.
- Η ενημέρωση των κατοίκων (μόνιμων οικιστών) και των τουριστών.
- Η βιοποικιλότητα συνδέεται άμεσα με την ποιότητα εδάφους και με την ρύπανση που προκαλείται από τα υγρά, στερεά και αέρια απόβλητα. Επομένως με την εφαρμογή όλων των κατάλληλων μέτρων που αφορούν τα υγρά, στερεά και αέρια απόβλητα όπως θα περιγράψουν αναλυτικά παρακάτω θα εξασφαλισθεί και ηπροστασία της.

7.5.1.2. Πληθυσμός – Υγεία

Όπως προέκυψε από την ανάλυση της προηγούμενης παραγράφου, το εξεταζόμενο σχέδιο ουσιαστικά αναμένεται να επιφέρει σημαντικά θετικές επιπτώσεις σε ό,τι αφορά τον πληθυσμό καθώς αναμένεται να αυξήσει τα επίπεδα απασχόλησης, τα επίπεδα ποικιλότητας του πληθυσμού, τον εποχιακό πληθυσμό αλλά και να βελτιώσει έμμεσα τις συνθήκες ζωής, μειώνοντας τα επίπεδα φτώχειας και ανεργίας.

Φάση Κατασκευής(Ασφάλεια και υγεία εργαζομένων):

- Έλεγχος στάθμης θορύβου και λήψη ατομικών μέτρων προστασίας.
- Η οργάνωση των εργασιών θα γίνει με τήρηση της κείμενης Νομοθεσίας που σχετίζεται με όρια παραγόμενου θορύβου από κατασκευαστικές εργασίες και συγκεκριμένα:
 - Π.Δ. 1180/81, όπου καθορίζεται το ανώτερο επιτρεπόμενο όριο θορύβου που εκπέμπεται στο περιβάλλον από εγκαταστάσεις, που στην προκειμένη περίπτωση αφορά τόσο μηχανήματα και εγκαταστάσεις που θα χρησιμοποιηθούν κατά την διάρκεια της κατασκευής.
 - Υ.Α. 56206/1613 (ΦΕΚ 5708/9.9.86) περί «Προσδιορισμού της ηχητικής εκπομπής των μηχανημάτων και συσκευών εργοταξίου σε συμμόρφωση προς τις οδηγίες 79/Ι 13/ΕΟΚ, 81/ΙΟΣΙ/ΕΟΚ, 85/405/ΕΟΚ».
 - Υ.Α. 69001/1921 (ΦΕΚ 7518/18.10.88) περί «Έγκρισης τύπου ΕΟΚ για την οριακή τιμή στάθμης θορύβου μηχανημάτων και συσκευών εργοταξίου».
 - Υ.Α. 765/91 (ΦΕΚ 81/Β/21.2.1991) «Καθορισμός των οριακών τιμών στάθμης θορύβου των υδραυλικών πτύων, των πτύων με καλώδια των προωθητών γαιών, των φορτωτών και των φορτωτών - εκσκαφών», όπως τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 11481/523/97 (ΦΕΚ 295/Β/97) και τα καθοριζόμενα στην Υ.Α. Α5/2375/78 (ΦΕΚ 689/Β/18.8.1978).
 - ΚΥΑ 37393/2028/29.3.2003 (ΦΕΚ 1418Β/2003) «Μέτρα και όροι για τις εκπομπές θορύβου στο περιβάλλον από εξοπλισμό προς χρήση σε εξωτερικούς χώρους», όπως τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 9272/471/2.3.2007 (ΦΕΚ 286/Β/2007).
- Επιμελής καθαριότητα των χώρων των εργοταξίων.
- Τήρηση όλων των κανονισμών υγιεινής και ασφάλειας στην εργασία, όπως αυτοί αναφέρονται στις σχετικές προδιαγραφές, στις κείμενες διατάξεις του

νόμου, στις τυχόν υποδείξεις των αρμοδίων αρχών για την αποφυγή εργατικών ατυχημάτων.

- Ελάττωση των εκπομπών ατμοσφαιρικών ρύπων και θορύβου των μηχανημάτων, οχημάτων εργοταξίου, κ.λπ. με χρήση νέων μοντέλων μηχανημάτων και οχημάτων και τήρηση χρονοδιαγράμματος εργασιών.
- Τήρηση ωραρίου κοινή ησυχίας κατά την εκτέλεση των εργασιών.

Φάση Λειτουργίας:

- Τήρηση ορίων θορύβου σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη νομοθεσία.
- Πρόγραμμα συλλογής στερεών απορριμμάτων και οργανωμένης διαχείρισης υγρών αποβλήτων.
- Τήρηση προγράμματος παρακολούθησης υδάτων.
- Να ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα για την πρόληψη και κατάσβεση πυρκαγιών, σύμφωνα με τις οδηγίες της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας και τις πάγιες κατευθύνσεις της υπεύθυνης Δασικής Υπηρεσίας.
- Οι νέες εγκαταστάσεις να είναι εφοδιασμένες με κατάλληλο σύστημα πυρανίχνευσης, πυροπροστασίας και πυρόσβεσης, το οποίο να ελέγχεται και να συντηρείται σε τακτά χρονικά διαστήματα.
- Ενημέρωση οικιστών και χρηστών του χώρου με στόχο την περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση.

7.5.1.3. Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία

Όπως προέκυψε από την ανάλυση της προηγούμενης παραγράφου το εξεταζόμενο σχέδιο αναμένεται να επιφέρει θετικές επιπτώσεις σε ότι αφορά την ενίσχυση της Εθνικής οικονομίας μέσω του περιορισμού της ανεργίας και της προσέλκυσης νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων επενδύσεων αλλά και μέσω της αύξησης της αξίας της γης στην άμεση και ευρύτερη περιοχή.

7.5.1.4. Πολιτιστική Κληρονομιά

Η επίδραση της εφαρμογής του σχεδίου αναμένεται θετική σχετικά με την πολιτιστική κληρονομιά της περιοχής, εφόσον φυσικά ακολουθηθούν ορισμένες κατευθύνσεις. Εκτός του καθορισμού των ζωνών αρχαιολογικών χώρων και προστασίας αυτών, προτείνεται να υπάρξει προβολή και διαφήμιση των αρχαιολογικών χώρων και

μνημείων της άμεσης περιοχής εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, πρόληψη για διασφάλιση συνθηκών εύκολης πρόσβασης και επισκεψιμότητας, ανάπτυξη πολιτιστικών δεσμών και ανταλλαγή πολιτιστικού προϊόντος μεταξύ του μόνιμου και του τουριστικού πληθυσμού, ανάπτυξη προγραμμάτων προώθησης ποιοτικού τουρισμού, σχεδιασμός δράσεων πολιτιστικών εκδηλώσεων υψηλής ποιότητας.

Ειδικότερα προτείνεται:

Φάση κατασκευής

- Τήρηση των διατάξεων του Ν. 3028/2002 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς. Βάσει των διατάξεων αυτού όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν βάσει του υπ' αριθμ. 44721/30.7.2013 εγγράφου σχετικά με τροποποιήσεις του Αρχαιολογικού Νόμου 3028/2002 μετά τη δημοσίευση του Ν.4164/2013, οι μελέτες ανέγερσης νέων κτηρίων καθώς και οι εκσκαφές θεμελίων υπάγονται στον έλεγχο που ασκεί το ΥΠΠΟ.
- Απαγορεύεται κάθε είδους επέμβαση, δόμηση ή εργασία εντός των ορίων της ζώνης προστασίας των αρχαιολογικών χώρων. Θα επιτρέπονται μόνο οι εργασίες συντήρησης/ανάδειξης και μόνο υπό την εποπτεία της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.
- Έγγραφη ειδοποίηση των αρμόδιων Αρχαιολογικών Υπηρεσιών, πριν από την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών, ώστε να μεριμνήσουν για την επίβλεψη των έργων από ειδικευμένους υπαλλήλους, Η υποχρέωση ειδοποίησης ισχύει και για τις περιπτώσεις επανάληψης των εργασιών μετά από διακοπή.

Φάση Λειτουργίας

Σύμφωνα με το εξεταζόμενο σχέδιο θα οριστεί «Ζώνη Αρχαιολογικών Χώρων» (Ζώνη Ζ) στην χερσόνησου Μικρό Καβούρι, όπου θα αφορά τις Ζώνες Α΄ Απόλυτης Προστασίας του Αρχαιολογικού Χώρου της χερσονήσου, βάσει του ΦΕΚ 402/ΑΑΠ/13.11.2013).

Οι περιοχές της Ζώνης Ζ εντός των ορίων του ακινήτου (Ζώνη εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ), χαρακτηρίζονται ως Ζώνη ΙΙ «Ζώνη Α΄ Απολύτου Προστασίας Αρχαιολογικού Χώρου» (ΦΕΚ 402ΑΑΠ/13.11.2013).

Εντός των ορίων της Ζώνης Ζ (και της Ζώνης ΙΙ του ακινήτου) δεν θα επιτρέπεται καμία επέμβαση, δόμηση ή εργασία. Επιτρέπονται μόνο εργασίες συντήρησης και ανάδειξης υπό την εποπτεία της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.

7.5.1.5. Έδαφος

Η εφαρμογή των κατευθύνσεων του σχεδίου αναμένεται να επιφέρουν επιπτώσεις σε ορισμένους παράγοντες που σχετίζονται με την περιβαλλοντική παράμετρο του εδάφους, είτε θετικές έως ένα βαθμό, είτε αρνητικές, είτε ουδέτερες. Οι ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις μπορούν να μετριαστούν μέσω της ορθής εφαρμογής της περιβαλλοντικής νομοθεσίας που σχετίζεται με τη ρίψη απορριμμάτων, υγρών και στερεών αποβλήτων (ανάπτυξη και εφαρμογή ολοκληρωμένου συστήματος συλλογής και διαχείρισης στερεών και υγρών αποβλήτων και κατά τη φάση κατασκευής αλλά κυρίως κατά τη φάση λειτουργίας και χρήσης των υποδομών). Κρίνεται σκόπιμο να υπάρξει ένα οργανωμένο σύστημα ελέγχου της μόλυνσης, της διάβρωσης του εδάφους και της βιοποικιλότητας. Ειδικά κατά τη φάση κατασκευής προτείνεται να υπάρξει σχεδιασμός στη χωροθέτηση των εργοταξίων και των εργασιών κατασκευής, ώστε να αποφευχθεί η απομάκρυνση φυτικού μανδύα και η καθίζηση επιπλέον σωματιδίων σκόνης. Τέλος, προτείνεται η λήψη πιθανόν μέτρων αποφυγής πλημμυρών παρόλο που σύμφωνα με τα στοιχεία του ΥΠΕΝ η περιοχή δεν εμπίπτει στις ζώνες υψηλού κινδύνου για το ΥΔ της Αττικής.

Φάση κατασκευής:

- Πρόβλεψη και σχεδιασμός κατασκευαστικών εργασιών ώστε να εξισωθούν όσο το δυνατόν περισσότερο οι όγκοι υλικών εκσκαφών και επιχωματώσεων με επιδιωκόμενο αποτέλεσμα τη μετακίνηση ελάχιστου όγκου πλεοναζόντων υλικών. Οι απαιτούμενες εκσκαφές για τη θεμελίωση των νέων κατασκευών θα πραγματοποιηθούν σε κατάλληλες θέσεις με μικρές κλίσεις και θα περιοριστούν στις απολύτως απαραίτητες, οπότε θα απαιτηθούν περιορισμένες εργασίες ισοπέδωσης ή εξομάλυνσης του εδάφους.
- Με την ολοκλήρωση των εργασιών θα πραγματοποιηθεί διαμόρφωση και αποκατάσταση του περιβάλλοντος χώρου.
- Θα υπάρξει μέριμνα για την απόθεση των πλεοναζόντων υλικών και την απομάκρυνσή τους από το χώρο, τη βλαστητική αποκατάσταση του χώρου αλλά και την αποφυγή διάβρωσης του εδάφους. Για το λόγο αυτό θα εκπονηθούν ειδικές μελέτες και θα πραγματοποιηθούν φυτεύσεις σύμφωνα με αυτές.

- Ορθολογική διαχείριση και μέριμνα για διαρροές ορυκτελαίων και λαδιών και πάσης φύσεως υγρών αποβλήτων που μπορούν να προκύψουν από την κίνηση των εργοταξιακών οχημάτων.
- Ορθολογική διαχείριση και μέριμνα για ρίψη στερεών αποβλήτων που προκύπτουν από τις εργασίες κατασκευής.
- Μέτρηση του όγκου εκσκαφών χωματισμών και του διακινούμενου εδαφικού υλικού.

Φάση Λειτουργίας:

- Όσον αφορά στην παραγωγή αστικών απορριμμάτων προβλέπεται η εφαρμογή προγράμματος συλλογής και ανακύκλωσης.
- Πρόβλεψη και κατασκευή αντιπλημμυρικών έργων εφόσον απαιτείται.
- Θέσπιση οργανωμένου συστήματος παρακολούθησης του όγκου απορριμμάτων και του ποσοστού ανακύκλωσης ανά ρεύμα αποβλήτου.
- Τήρηση της ελάχιστης απόστασης για κατασκευή νέων κτηρίων από την γραμμή αιγιαλού βάσει κείμενης νομοθεσίας.

7.5.1.6. Ύδατα

Η εφαρμογή των κατευθύνσεων του σχεδίου αναμένεται να επιφέρει επιπτώσεις σε ορισμένους παράγοντες που σχετίζονται με την περιβαλλοντική παράμετρο των υδάτων, είτε θετικές έως ένα βαθμό είτε αρνητικές, είτε ουδέτερες.

Οι περισσότερες από αυτές αναμένονται να έχουν μόνιμο χαρακτήρα και προκύπτουν από τις πιέσεις που θα δεχθεί το ισοζύγιο χρήσης νερού στις προβλεπόμενες εγκαταστάσεις από την εξυπηρέτηση μεγαλύτερων επιπέδων πληθυσμού αλλά και από τη σχετική παραγωγή αποβλήτων και την ενδεχόμενη ρύπανση των υδάτων.

Ωστόσο, οι φερόμενες ως αρνητικές επιπτώσεις αφενός δεν αναμένονται ιδιαίτερα αρνητικές αλλά αφετέρου μπορούν να αποφευχθούν με συστηματική εφαρμογή της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, με εφαρμογή των πρακτικών ορθής περιβαλλοντικής διαχείρισης για μείωση της σπατάλης, με πρακτικές διασφάλισης προστασίας των υδάτινων πόρων από κινδύνους εξάντλησης και έλεγχους ρύπανσης.

Φάση Κατασκευής:

Τα υγρά απόβλητα που θα παράγονται κατά τη διάρκεια της φάσης κατασκευής των υποδομών θα αφορούν στη χρήση νερού σε διάφορα στάδια αλλά και τη χρήση των

απαραίτητων υλικών για τη λειτουργία του μηχανολογικού εξοπλισμού που θα χρησιμοποιηθεί.

Μέτρα πρόληψης – αντιμετώπισης πιθανών επιβαρύνσεων στο περιβάλλον της άμεσης περιοχής μελέτης είναι τα κάτωθι:

- Κατά τη διάρκεια της φάσης κατασκευής η διαχείριση των μεταχειρισμένων ορυκτελαίων θα πρέπει να γίνεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Π.Δ. 82/64Α/2-03-04 σύμφωνα με το οποίο απαγορεύεται: α) κάθε απόρριψη αποβλήτων λιπαντικών ελαίων στα επιφανειακά και υπόγεια νερά, στα χωρικά θαλάσσια νερά και στα νερά των αποχετευτικών συστημάτων, β) κάθε εναπόθεση ή/ και απόρριψη αποβλήτων λιπαντικών ελαίων που έχει επιβλαβείς επιπτώσεις στο έδαφος και στον υπόγειο υδροφόρο ορίζοντα, όπως και κάθε ανεξέλεγκτη απόρριψη καταλοίπων που προέρχονται από την επεξεργασία των αποβλήτων λιπαντικών ελαίων, γ) κάθε επεξεργασία αποβλήτων λιπαντικών ελαίων που προκαλεί ρύπανση της ατμόσφαιρας η οποία έχει ως αποτέλεσμα την υπέρβαση των οριακών τιμών εκπομπής των αερίων ρύπων που καθορίζονται από ειδικές διατάξεις της κείμενης Νομοθεσίας. Οποιοσδήποτε κατέχει απόβλητα λιπαντικά έλαια υποχρεούνται να τα θέσει στη διάθεσης του ή των συστημάτων εναλλακτικής διαχείρισης που προβλέπονται στο άρθρο 6 του αυτού Π.Δ. «Όροι και προϋποθέσεις για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων λιπαντικών ελαίων».
- Θα επιβάλλεται η ύπαρξη και χρήση κατάλληλων προσροφητικών υλικών όπως άμμος, ροκανίδι κ.α. τα οποία θα χρησιμοποιούνται σε περίπτωση ατυχήματος όπου θα έχουμε διαρροή ορυκτελαίων ή/ και καυσίμων. Μετά τη χρήση τα υλικά αυτά θα πρέπει να διατίθενται ως βιομηχανικά στερεά απόβλητα.
- Για τον περιορισμό τυχόν απορροών επιβαρυνμένων με αιωρούμενα σωματίδια που είναι δυνατό να προκύψουν από τις έστω και ιδιαίτερης μικρής κλίμακας εργασίες εκσκαφών–επιχωματώσεων, προτείνεται οι εργασίες να αποφεύγονται κατά τη διάρκεια εντόνων βροχοπτώσεων
- Προσεκτική προσωρινή αποθήκευση υγρών ουσιών συμπεριλαμβανομένων των καυσίμων, διαλυτών κ.λπ. σε ειδικά διαμορφωμένους χώρους.
- Χρήση μηχανολογικού εξοπλισμού σύγχρονων προδιαγραφών και τακτική συντήρησή του.

- Έκπλυση του μηχανολογικού εξοπλισμού σε ειδικά διαμορφωμένους χώρους, σε ικανή απόσταση από το πλησιέστερο επιφανειακό υδατικό σώμα.
- Απαγόρευση διάθεσης χωματισμών στα επιφανειακά ύδατα.

Φάση Λειτουργίας:

- Εγκατάσταση εξοπλισμού εξοικονόμησης νερού στα νέα κτήρια.
- Εγκατάσταση ηλεκτρονικού συστήματος ποτίσματος, που αξιολογεί τα μετεωρολογικά στοιχεία και τις εποχιακές ανάγκες.
- Σύστημα ελέγχου διαρροών υδρευτικού και αρδευτικού δικτύου.
- Επέκταση και εκσυγχρονισμός δικτύων.
- Αξιοποίηση στοιχείων του Δικτύου παρακολούθησης υδάτων (ΕΓΥ/ΥΠΕΝ).

7.5.1.7. Ατμόσφαιρα – Κλίμα

Για την πρόληψη και την αντιμετώπιση των επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου στον αέρα, εστιάζοντας χρονικά **στη φάση σχεδιασμού και λειτουργίας των επιμέρους υποδομών** που προτείνονται στα πλαίσια του παρόντος, υιοθετείται:

- η προώθηση του βιοκλιματικού αρχιτεκτονικού σχεδιασμού των κτιρίων,
- η εφαρμογή διεθνών περιβαλλοντικών προτύπων και
- η προώθηση της χρήσης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και κάλυψη μέρους των αναγκών από παραγωγή αυτής της μορφής.

Φάση κατασκευής:

Για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον κατά τη φάση κατασκευής θα πρέπει να υπάρξει συμμόρφωση με την Ελληνική και κοινοτική Νομοθεσία και εφαρμογή της επιβεβλημένης ορθής εργοταξιακής πρακτικής. Οι βασικές σχετικές νομικές διατάξεις είναι οι ακόλουθες:

- ΚΥΑ με απ. 14122/549/Ε103/24.03.2011 με την οποία καθορίζονται μέτρα για την βελτίωση της ποιότητας της ατμόσφαιρας, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2008/50/ΕΚ.
- ΚΥΑ με απ. 22306/1075/Ε 103/29.5.2007 (ΦΕΚ Β'920), με την οποία καθορίζονται «Τιμές - στόχοι και όρια εκτίμησης των συγκεντρώσεων του αρσενικού, του καδμίου, του υδραργύρου, του νικελίου και των πολυκυκλικών αρωματικών υδρογονανθράκων στον ατμοσφαιρικό αέρα», σε συμμόρφωση με

τις διατάξεις της οδηγίας 2004/107/ΕΚ «σχετικά με το αρσενικό, το κάδμιο, τον υδράργυρο, το νικέλιο και τους πολυκυκλικούς αρωματικούς υδρογονάνθρακες στον ατμοσφαιρικό αέρα» του Συμβουλίου της 15^{ης} Δεκεμβρίου 2004 των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

- ΚΥΑ 38638/2016/21.9.2005 «Οριακές και κατευθυντήριες γραμμές για τις συγκεντρώσεις όζοντος στον ατμοσφαιρικό αέρα, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2002/3/ΕΚ “σχετικά με το όζον στον ατμοσφαιρικό αέρα” του Συμβουλίου της 12^{ης} Φεβρουαρίου 2002».
- ΚΥΑ 9238 (ΦΕΚ 405Β/27.2.2004) «Οριακές και κατευθυντήριες τιμές ποιότητας της ατμόσφαιρας σε βενζόλιο και μονοξειδίο του άνθρακα».
- ΠΥΣ 34/30.5.02 (ΦΕΚ 125Α/5.6.2002), οριακές και κατευθυντήριες τιμές ποιότητας της ατμόσφαιρας σε διοξείδιο του θείου, διοξείδιο του αζώτου, σωματιδίων και μολύβδου.
- ΥΑ 28432/2447/92 (ΦΕΚ 536/Β/25.8.92), μέτρα για τον περιορισμό της εκπομπής αερίων και σωματιδιακών ρύπων από κινητήρες ντίζελ.
- ΥΑ 13736/85 (ΦΕΚ 304/Β/20.5.85), μέτρα κατά εκπομπών αερίων από πετρελαιοκινητήρες προοριζόμενους για την προώθηση οχημάτων.
- ΥΑ 8243/1113/91 (ΦΕΚ 138/Β/91), καθορισμός μέτρων και μεθόδων για την πρόληψη και μείωση της ρύπανσης του περιβάλλοντος από εκπομπές αμιάντου.
- ΠΥΣ 25/18.3.88 (ΦΕΚ 52/Α/22.3.88), οριακές και κατευθυντήριες τιμές ποιότητας της ατμόσφαιρας σε διοξείδιο του αζώτου και τροποποίηση των αριθ. 98 και 99/10.7.87 ΠΥΣ.
- ΠΥΣ 98/10.7.87 (ΦΕΚ 135/Α/28.7.87), οριακή τιμή της ατμόσφαιρας σε μόλυβδο.
- ΠΥΣ 99/10.7.87 (ΦΕΚ 135/Α/28.7.87), οριακές και κατευθυντήριες τιμές ποιότητας της ατμόσφαιρας σε διοξείδιο του θείου και αιωρούμενα σωματίδια.

Επιπλέον της τήρησης του νομικού πλαισίου, προτείνονται τα ακόλουθα:

- Τήρηση των μέτρων διαχείρισης των εργοταξιακών χώρων με σκοπό τον έλεγχο εκπομπών σκόνης.
- Οργάνωση των χωματουργικών εργασιών σε σχέση με την αιώρηση σκόνης, έτσι ώστε γενικά να πραγματοποιούνται εκτός της ξηρής περιόδου του έτους.

- Ελάττωση του ρυθμού των εργασιών και εντατικοποίηση των μέτρων τις ημέρες που επικρατούν ισχυροί άνεμοι, ώστε να ελαχιστοποιούνται οι επιπτώσεις στην ευρύτερη περιοχή των εργοταξίων.
- Εκπόνηση λεπτομερούς σχεδίου εργοταξιακών εργασιών, ώστε να αποφεύγεται η ταυτόχρονη κίνηση πολλών οχημάτων και επομένως η συγκέντρωση ρύπων.
- Οργάνωση των δρομολογίων στο οδικό δίκτυο με στόχο την ελαχιστοποίηση των χρόνων κίνησης έτσι ώστε να μειώνονται στο ελάχιστο οι εκπομπές ατμοσφαιρικών ρύπων που προέρχονται από τις κινήσεις οχημάτων.
- Καλή οργάνωση, συντήρηση και επιτήρηση των χώρων στάθμευσης οχημάτων με στόχο την ελαχιστοποίηση των κυκλοφοριακών δυσχερειών στην περιοχή και των συνακόλουθων ατμοσφαιρικών εκπομπών.
- Όλα τα μηχανήματα και ο εξοπλισμός που χρησιμοποιούνται στις εργασίες κατασκευής θα αξιοποιούν τις βέλτιστες, εμπορικά διαθέσιμες, τεχνικές. Θα πρέπει να διατηρούνται σε καλή κατάσταση, να συντηρούνται προληπτικά σε τακτά χρονικά διαστήματα και να πληρούν τις προδιαγραφές του κατασκευαστή, ώστε η σωστή τους λειτουργία να συμβάλει στην περαιτέρω μείωση των εκπομπών σκόνης.
- Τα φορτηγά μεταφοράς αδρανών υλικών πρέπει να είναι καλυμμένα με μουσαμά, νάιλον κ.λπ. σύμφωνα και με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν.Δ. 4433/1964 περί Μεταλλευτικών Ερευνών του Δημοσίου και άλλων τινά μεταλλευτικών διατάξεων όπως τροποποιήθηκε με το Ν.273/1976 ΕΤΚ 50/Α και Υ.Α. ΙΙ - 5η/Φ/17402/ 84ΕΤΚ931/Β - Κανονισμός Μεταλλευτικών και Λατομικών Εργασιών).
- Διαβροχή και συχνό καθαρισμό των επιφανειών εκσκαφής. Ο συνδυασμός της διαβροχής των υλικών και των διαδρομών κίνησης μπορεί να μειώσει την συνολική εκπομπή σωματιδίων μέχρι και 90%.
- Ελαχιστοποίηση των αποθέσεων ή των αποστάσεων υλικών σε/από σωρούς και η εναπόθεση υλικών σε σωρούς θα πρέπει να γίνεται από το ελάχιστο δυνατό ύψος.
- Απαγόρευση της καύσης τόσο σε υπαίθριους όσο και σε στεγασμένους χώρους οποιονδήποτε υλικών που είναι δυνατόν να προκαλέσουν ρύπανση στο περιβάλλον.

- Θέσπιση μεγίστων ορίων ταχύτητας των βαρέων οχημάτων σε όλες τις μη ασφαλτοστρωμένες επιφάνειες.
- Καθαρισμός των τροχών των οχημάτων κατά την είσοδο και έξοδό τους από τους εργοταξιακούς χώρους.
- Διαβροχή των μεταφερόμενων στα φορτηγά αδρανών υλικών.
- Απαγόρευση της υπερπλήρωσης ή υπερχειλίσης με υλικό, των κάδων και σκαφών των μηχανημάτων, ώστε να αποφεύγεται η πτώση κομματιών υλικού και η διαφυγή σωματιδίων και σκόνης στην ατμόσφαιρα.

Φάση Λειτουργίας:

- Έλεγχος και τήρηση των ορίων εκπομπής σωματιδίων όπως προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία (ΚΥΑ με ΑΗΠ 38638/2016/21.9.2005, ΚΥΑ με ΑΗΠ9238/332 (ΦΕΚ 405/Β/27.2.2004), ΠΥΣ. 34/30.5.2002 (ΦΕΚ 125/Α/5.6.2002) καθώς και ΠΥΣ 11/14.2.1997).
- Προώθηση του βιοκλιματικού αρχιτεκτονικού σχεδιασμού των κτιρίων.
- Έλεγχος καύσης και ορθής ρύθμισης καυστήρων για μείωση των εκπομπών ρύπανσης, η θερμομόνωση υφιστάμενων κτιρίων προς εξοικονόμηση ενέργειας, η συντήρηση λεβήτων και σωληνώσεων.
- Εφαρμογή ενεργειακών προτύπων κατά το σχεδιασμό των νέων κτηρίων και εγκαταστάσεων εξοικονόμησης ενέργειας.
- Διερεύνηση εφικτών επιλογών βάση οικονομικών, περιβαλλοντικών και τεχνικών παραμέτρων για αλλαγές στη χρήση καυσίμου για τις ανάγκες λειτουργίας του συγκροτήματος.
- Προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας στις νέες σύγχρονες υποδομές.

7.5.1.8. Τοπίο

Όπως παρουσιάστηκε ανωτέρω, η εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ δεν αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά το υφιστάμενο τοπίο της περιοχής, αντιθέτως προβλέπει την ανάδειξη του φυσικού τοπίου με τον καθορισμό ζωνών προστασίας, την ενίσχυση των φυτεύσεων και την πεζοδρόμηση τμήματος της Οδού Απόλλωνος επί του ακινήτου. Αυτό θα επιτευχθεί εφόσον ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα τόσο κατά τη φάση

κατασκευής όσο και κατά τη φάση σχεδιασμού των υποδομών. Επί της ουσίας θα ληφθούν μέτρα σχετικά με τον έλεγχο χρήσεων γης, με την προστασία των ακτών αλλά και με το σχεδιασμό των κτιρίων για εναρμονισμένη ενσωμάτωση των υποδομών και αποφυγή περαιτέρω αστικοποίησης του υπάρχοντος τοπίου.

Θα ληφθεί μέριμνα ώστε να αποφευχθεί η αλλοίωση της τοπογραφίας και του ανάγλυφου της περιοχής αλλά και να ληφθούν απαραίτητα μέτρα για αντιπυρική προστασία.

Ειδικά κατά τη φάση κατασκευής, πρέπει να ληφθούν μέτρα ώστε μετά το πέρας των εργασιών να γίνει πλήρης αποκατάσταση του εργοταξιακού χώρου και επαναφύτευση με ενδημικά ήδη βλάστησης.

Προτείνεται επίσης η τήρηση των περιορισμών που προκύπτουν από το ΕΣΧΑΔΑ για τη διαφύλαξη του τοπίου και των ακτών, όπως τήρηση της ελάχιστης απόστασης τυχόν νέων κτιριακών εγκαταστάσεων από την οριογραμμή αιγιαλού, η οποία **καθορίζεται στα 30 μέτρα**, σε περιοχές όπου δεν έχει καθοριστεί η γραμμή παραλίας και η γραμμή παραλίας όπου αυτή είναι καθορισμένη. Σε περιπτώσεις υφιστάμενων κτιρίων και κατασκευών οι οποίες θα διατηρηθούν, η ελάχιστη απόσταση από την γραμμή του αιγιαλού ταυτίζεται με το αποτύπωμα των κτιρίων αυτών.

7.5.2. Ειδικότερη περιβαλλοντική τεκμηρίωση και θέσπιση ειδικότερων περιορισμών ανά επιμέρους προτεινόμενη Ζώνη Χρήσης

Επιπροσθέτως των κατευθύνσεων και των μέτρων αντιμετώπισης των ενδεχόμενων επιπτώσεων που θα προκύψουν από την εφαρμογή των κατευθύνσεων του ΕΣΧΑΔΑ, προτείνεται να εφαρμοσθούν επιπλέον και τα ακόλουθα μέτρα εντός του ακινήτου, τα οποία εκτιμάται ότι θα συμβάλλουν στην προστασία και την ανάδειξη των επιμέρους διακριτών ζωνών χρήσεων γης όπως αυτές οριοθετούνται από το ειδικό σχέδιο.

Για τις Ζώνες ΙΑ και ΙΒ, που αφορούν τις περιοχές αποκατάστασης και προστασίας του φυσικού τοπίου, προτείνονται τα ακόλουθα μέτρα ως γενικότερες κατευθύνσεις που στοχεύουν στην ανάδειξή της:

- Ανάδειξη και προστασία των ήδη υπαρχόντων χώρων πρασίνου με τακτικές εργασίες συντήρησης περιποίησης και ανάδειξης των χώρων πρασίνου. Τοποθέτηση αυτόματου ποτίσματος.
- Ενίσχυση μέσω φυτεύσεων με είδη ενδημικής χλωρίδας με απώτερο σκοπό τη διεύρυνση των χώρων πρασίνου κατά μήκος του ανατολικού ορίου της έκτασης

σε επαφή με τον οδικό άξονα την οδό Απόλλωνος και στο λόφο πίσω από το κτίριο του «ΝΑΥΣΙΚΑ -WEST-IN».

- Απαγόρευση οποιουδήποτε είδους δόμησης και επέμβασης πλην αυτών που στοχεύουν στην ανάδειξη της υφιστάμενης φυσικής και τεχνητής βλάστησης καθώς και στην δημιουργία διαδρομών και περιπάτων εντός τους.
- Απαγόρευση υλοτομίας ατόμων πεύκης εντός της οριοθετημένης ζώνης πρασίνου.
- Δημιουργία διαδρομών περιπάτου και αναψυχής.
- Τοποθέτηση κάδων για την συλλογή των απορριμμάτων των επισκεπτών κατά τη διάρκεια των περιπάτων τους και εφαρμογή μέτρων πρόληψης πυροπροστασίας της περιοχής.
- Προώθηση δράσεων ευαισθητοποίησης και ενημέρωσης τόσο των επισκεπτών-τουριστών όσο και των κατοίκων του συγκροτήματος.
- Κατάλληλη σήμανση των διαδρομών περιπάτου.
- Απαγόρευση χωροθέτησης των εργοταξιακών χώρων και των χώρων απόθεσης των προϊόντων που θα προκύψουν από τις εργασίες κατασκευής.

Τα απαραίτητα μέτρα για την προστασία και ανάδειξη της προτεινόμενης Ζώνης ΙΙ(αρχαιολογικών χώρων) εντός του Ακινήτου του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ», οφείλουν να βασίζονται στα ακόλουθα:

- Τήρηση των διατάξεων του Ν. 3028/2002 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς».
- Ανάδειξη των ήδη κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων.
- Περίφραξη της οριοθετημένης ζώνης, ώστε να φυλάγεται ο χώρος από ανεπιθύμητους επισκέπτες με κατάλληλα υλικά, πλήρων εναρμονιζόμενα στο περιβάλλον της περιοχής.
- Απαγόρευση κάθε είδους επέμβασης, δόμησης , ή εργασίας εντός των ορίων της ζώνης προστασίας των αρχαιολογικών χώρων. Θα επιτρέπονται μόνο οι εργασίες συντήρησης/ανάδειξης και μόνο υπό την εποπτεία της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.
- Διευκόλυνση προσβασιμότητας του κοινού με στόχο την ενίσχυση της επισκεψιμότητας.

- Τήρηση αποστάσεων ασφαλείας προκειμένου να αποφευχθούν ενδεχόμενες αρνητικές συνέπειες από την επισκεψιμότητα της περιοχής.
- Πρόγραμμα παρακολούθησης και φύλαξης του αρχαιολογικού χώρου.
- Πρόγραμμα συλλογής απορριμμάτων από τις επισκέψεις των τουριστών κυρίως κατά τις ώρες λειτουργίας.
- Έγγραφη ειδοποίηση των αρμόδιων Αρχαιολογικών Υπηρεσιών, πριν από την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών, ώστε να μεριμνήσουν για την επίβλεψη των έργων από ειδικευμένους υπαλλήλους. Η υποχρέωση ειδοποίησης ισχύει και για τις περιπτώσεις επανάληψης των εργασιών μετά από διακοπή.
- Εάν κατά τη διάρκεια των εκσκαφών αποκαλυφθούν αρχαία λείψανα, οι εργασίες θα πρέπει να διακοπούν άμεσα και να ειδοποιηθούν οι αρμόδιες Υπηρεσίες. Θα πρέπει να ακολουθήσει ανασκαφική έρευνα, σύμφωνα με το άρθρο 37 του Ν. 3028/02, από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτηθεί η περαιτέρω πορεία κατόπιν γνωμοδότησεως των αρμόδιων οργάνων του ΥΠ.ΠΟ.

8. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζονται κωδικοποιημένες οι κατευθύνσεις που αναλύθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο και οι οποίες σχετίζονται με την αποτροπή αρνητικών επιπτώσεων που ενδέχεται να προκύψουν από την εφαρμογή του εξεταζόμενου ΕΣΧΑΔΑ. Όπως παρουσιάστηκε ανωτέρω, η γενική κατευθυντήρια γραμμή αφορά την αιφορική διαχείριση των υποδομών και την επίτευξη της ελάχιστης δυνατής περιβαλλοντικής όχλησης, τόσο κατά τη διάρκεια κατασκευής όσο και κατά τη διάρκεια της λειτουργίας τους.

Για το σύνολο των παρεμβάσεων που θα υλοποιηθούν, καθώς και για τα συνοδά έργα αυτών, θα πρέπει να εφαρμόζεται το εκάστοτε ισχύον περιβαλλοντικό πλαίσιο και να εκτιμώνται οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις των έργων όπως αυτές θα προκύπτουν από επιμέρους μελέτες. Εφόσον καθοριστούν επαρκώς και διασαφηνιστούν οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις θα εφαρμόζονται τα οριζόμενα μέτρα, οι περιορισμοί και οι όροι από τις σχετικές εγκρίσεις και τους Περιβαλλοντικούς Όρους.

Κατά τη φάση σχεδιασμού λοιπόν του συνόλου των υποδομών και της ολοκληρωμένης ανάπτυξης αυτού οφείλει να ληφθεί υπόψη η περιβαλλοντική διάσταση εξετάζοντας τη συμβατότητα του σχεδιασμού με τις κατευθύνσεις και τους περιορισμούς της περιβαλλοντικής νομοθεσίας η οποία παρουσιάζεται αναλυτικά στην επόμενη ενότητα.

8.1. Εθνικό Περιβαλλοντικό Πλαίσιο

Η Εθνική Νομοθεσία για την προστασία του περιβάλλοντος καθορίζεται από τις διατάξεις των ακόλουθων Νόμων, Προεδρικών Διαταγμάτων και Υπουργικών Αποφάσεων:

- Το Ν.1650/86 (ΦΕΚ 160Α'/16.10.1986) «Για την προστασία του περιβάλλοντος», όπως αυτός τροποποιήθηκε με το Ν. 3010/2002 «Εναρμόνιση του Ν. 1650/1986 με τις οδηγίες 97/11 Ε.Ε. και 96/61 Ε.Ε., διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 91/Α/25.4.2002) και ισχύει.

- Το Ν. 4014/19.9.11 (ΦΕΚ 209Α'/21.9.2011) «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- Το Π.Δ. 148/2009 «Περιβαλλοντική ευθύνη για την πρόληψη και την αποκατάσταση ζημιών στο περιβάλλον – Εναρμόνιση με την οδηγία 2004/35/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 21^{ης} Απριλίου 2004, όπως ισχύει» (ΦΕΚ 190Α'/29.9.2009), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την ΥΑ Η.Π. 48416/2037/Ε.103/2011 (ΦΕΚ 2516Β'/7.11.2011).
- Την ΥΑ 69269/5387/1990 (ΦΕΚ 678Β'/25.10.1990) «Κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες. Περιεχόμενο Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.), καθορισμός περιεχομένου Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών (Ε.Π.Μ) και λοιπές συναφείς διατάξεις, σύμφωνα με το Ν. 1650/86», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- Την ΥΑ 1958/2012 (ΦΕΚ 21Β'/13.1.2012) «Κατάταξη δημοσίων & ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 4 του Ν. 4014/21.9.2011 (ΦΕΚ 209Α'/2011)», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- Την ΥΑ Η.Π. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20.3.2003) «Διαδικασία Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης (Π.Π.Ε.Α.) και Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (Ε.Π.Ο.), σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του Ν. 3010/2002 "Εναρμόνιση του Ν. 1650/1986 με τις οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ ... και άλλες διατάξεις" (Α' 91)».
- Την ΥΑ 37111/2021/2003 (ΦΕΚ 1391Β'/29.9.2003) «Καθορισμός τρόπου ενημέρωσης και συμμετοχής του κοινού κατά την διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων των έργων και δραστηριοτήτων, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 5 του Ν. 1650/86, όπως αντικαταστάθηκε με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 3 του Ν. 3010/2002.», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- Το Ν. 2160/93 (ΦΕΚ 118Α'/1993) «Ρυθμίσεις για τον Τουρισμό και άλλες διατάξεις».

- Το αρ. 43 του Π.Δ. (ΦΕΚ 43/Α/2002) «Κατάταξη των κυρίων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε κατηγορίες με σύστημα αστερών και τεχνικές προδιαγραφές αυτών», όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 13 του Ν. 3044/2002 (ΦΕΚ 197/Α/2002).
- Την ΥΑ 3046/304/89 (ΦΕΚ 59/Δ/1989) «Κτηριοδομικός κανονισμός».
- Το από 20.1.1988 Π.Δ. (ΦΕΚ 61/Δ/1988) «Τροποποίηση του από 6.10.78 Π.Δ περί καθορισμού των όρων και των περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμως φισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών (ΦΕΚ 538/Δ) και δη το άρθρο 1 αυτού».
- Την ΚΥΑ 6876/4871 (ΦΕΚ 128Α/3.07.08) «Έγκριση Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης».
- Την Απόφαση 24208/09 (ΦΕΚ 1138/Β/11.6.2009) «Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού».
- Το Ν. 3937/11 (ΦΕΚ 60Α'/31.03.2011) «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις».
- Την ΚΥΑ 33318/3028/98 (ΦΕΚ 1289/Β/1998) «Καθορισμός μέτρων και διαδικασιών για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων (ενδιαιτημάτων), καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας».
- Το Ν. 2971/2001 (ΦΕΚ 285/Β/2001) «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις».
- Την ΚΥΑ με αρ. 145116/2.2.2011 «Καθορισμός μέτρων, όρων και διαδικασιών για την επαναχρησιμοποίηση επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 354/Β/2011).
- Το Ν. 998/79 (ΦΕΚ 289/Α/1979) «Περί προστασίας των δασών και εν γένει εκτάσεων της Χώρας», όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 2040/1992 (ΦΕΚ 70/Α/1992) «Ρύθμιση θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Γεωργίας και νομικών προσώπων εποπτείας του και άλλες διατάξεις».
- Το Ν. 3208/2003 (ΦΕΚ 303Δ'/24.12.2003) «Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, ρύθμιση εμπράγματων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις».

- Το Ν. 4179/2013 (ΦΕΚ 175/Α/2013) «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις».

8.2. Ειδικότεροι Περιβαλλοντικοί Περιορισμοί

Κατά την έκδοση των στοιχείων της κανονιστικής πράξης , θα ληφθούν υπόψη οι κατευθυντήριες γραμμές και οι ειδικότεροι περιορισμοί που τέθηκαν ανά περιβαλλοντική παράμετρο τόσο κατά τη φάση κατασκευής όσο και κατά τη φάση λειτουργίας των υποδομών του προτεινόμενου σχεδίου και όπως αυτοί παρουσιάστηκαν αναλυτικά στην ενότητα 7.5. «Αντιμετώπιση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων ΕΣΧΑΔΑ» αλλά και ανά προτεινόμενη ζώνη χρήσης γης.

8.3. Προτεινόμενο Σύστημα Παρακολούθησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

Η Οδηγία 2001/42/ΕΚ και η ΚΥΑ 107017/28.08.2006 απαιτούν την παρακολούθηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον κατά την υλοποίηση ενός σχεδίου, ώστε να εξασφαλίζεται η δυνατότητα έγκαιρου εντοπισμού και αντιμετώπισης.

Ο φορέας διαχείρισης του κτηριακού συγκροτήματος του «Αστέρα Βουλιαγμένης», θα πρέπει να μεριμνήσει για την παρακολούθηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων σε όλους τους τομείς κατά τη φάση της λειτουργίας του, όπως αυτοί αναπτύχθηκαν πιο πάνω. Η παρακολούθηση (monitoring) με την έννοια που τίθεται στη ΣΜΠΕ χρησιμοποιείται για να δώσει απαντήσεις σε ερωτήματα όπως:

- Αν εκτιμήθηκαν με ακρίβεια οι προβλέψεις των περιβαλλοντικών επιπτώσεων.
- Αν η υλοποίηση του ΕΣΧΑΔΑ τελικά συμβάλλει στην επίτευξη των επιθυμητών περιβαλλοντικών στόχων.
- Αν είναι αποτελεσματικά τα προτεινόμενα μέτρα αντιμετώπισης/πρόληψης.
- Σε περίπτωση που υπάρχουν οποιεσδήποτε δυσμενείς περιβαλλοντικές επιπτώσεις, εάν αυτές είναι εντός των ορίων αποδεκτής διακύμανσης ή απαιτούνται κάποια διορθωτικά μέτρα.

Ο χαρακτήρας του εξεταζόμενου σχεδίου είναι τέτοιος που καθιστά δύσκολο να αποτιμηθούν μεμονωμένα οι επιπτώσεις του. Γι αυτό πρέπει να θεσπιστεί ένα σύστημα παρακολούθησης το οποίο θα εξασφαλίζει ότι:

- Θα καταγράφονται όλες οι πληροφορίες σχετικά με τις σημαντικές επιδράσεις του σχεδίου.
- Θα εντοπίζονται οι επιπτώσεις που δεν είχαν αρχικά προβλεφθεί έτσι ώστε να λαμβάνονται τα αναγκαία επανορθωτικά μέτρα.

Για το λόγο αυτό, το προτεινόμενο σύστημα παρακολούθησης, περιλαμβάνει τη μέτρηση δεικτών που μπορούν να διασφαλίσουν μια αξιόπιστη σχέση μεταξύ της συνολικής εφαρμογής των δράσεων και της πιθανής σημαντικής επίπτωσης που παρακολουθείται.

Κατά την επιλογή των δεικτών για την παρακολούθηση, θα πρέπει να εξετάζεται πώς αυτοί θα αναλυθούν. Η ανάλυση των δεικτών μπορεί να περιλαμβάνει:

- Αλλαγές στις τιμές των δεικτών.
- Υφιστάμενη κατάσταση και εκτιμώμενες επιπτώσεις.
- Χρήση ποιοτικών και ποσοτικών πληροφοριών: Η παρακολούθηση των περισσότερων δεικτών οφείλει να βασιστεί στη συλλογή ποσοτικών πληροφοριών. Σε περιπτώσεις που αυτό δεν είναι δυνατό μπορούν να χρησιμοποιηθούν στην ανάλυση ποιοτικές πληροφορίες.
- Κριτήρια ή οριακές τιμές για λήψη μέτρων αντιμετώπισης.

Σε αυτήν την περίπτωση και για τις ανάγκες της ΣΜΠΕ γίνεται αποδεκτό ότι οι οριακές τιμές για τη λήψη μέτρων αντιμετώπισης, δίνονται από την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία.

8.3.1. Προτεινόμενοι δείκτες για τις δράσεις του Προγράμματος

Χρησιμοποιώντας τα δίκτυα παρακολούθησης και πηγές στοιχείων που παρατέθηκαν παραπάνω, καθώς και λαμβάνοντας υπ' όψη την ανάλυση που έχει ήδη λάβει χώρα στα πλαίσια του προγράμματος, προτείνονται συγκεκριμένοι δείκτες μέτρησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων των δράσεων του. Επισημαίνεται ειδικότερα ότι το κατώτερο προτεινόμενο σύστημα είναι ενδεικτικό και όχι υποχρεωτικό.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι προτεινόμενοι δείκτες παρακολούθησης.

Πίνακας 1.6-1: Δείκτες Συστήματος Παρακολούθησης

Περιβαλλοντικές Παράμετροι	Περιβαλλοντικοί στόχοι	ΣΜΠΕ Δείκτες Παρακολούθησης
Βιοποικιλότητα, χλωρίδα και πανίδα	Προστασία/ διατήρηση ειδών χλωρίδας και πανίδας	1. Αριθμός και έκταση φυσικών περιοχών που διατηρούνται. 2. Ποσοστό αδόμητης επιφάνειας σε σχέση με τη δομημένη.
Ύδατα	Επίτευξη «καλής οικολογικής και χημικής κατάστασης» στην ποιότητα των υδάτων σε σχέση με τα απαιτούμενα από την Οδηγία Πλαίσιο για τα νερά (Οδηγία 2000/60/ΕΚ)	1. Δειγματοληψίες και μέτρηση ποιότητας παράκτιων υδάτων με παράλληλη αξιοποίηση στοιχείων του Δικτύου παρακολούθησης υδάτων (ΥΠΕΝ).
Έδαφος	Μείωση της παραγωγής αστικών απορριμμάτων	1. Καταγραφή των παραγόμενων ποσοτήτων και μεταβολή των Kg απορριμμάτων/επισκέπτη/ημέρα σε βάθος χρόνου. 2. Ποσοστό ανακύκλωσης ανά παραγόμενο ρεύμα 3. Ειδικότερα κατά τη φάση κατασκευής των υποδομών καταγραφής του όγκου εκσκαφών χωματισμών και του διακινούμενου εδαφικού υλικού καθώς και τήρηση αρχείου ως προς την τελική διαχείριση - διάθεση.
Αέρας	Μείωση των παραγόμενων αέριων ρύπων κυρίως κατά τη φάση κατασκευής αλλά και κατά τη φάση λειτουργίας των υποδομών από τη θέρμανση των κατοικιών και την κίνηση των οχημάτων.	Προτείνεται η δειγματοληπτική μέτρηση των επιπέδων των αερίων CO, NO, NO ₂ , SO ₂ , AΣ ₁₀ , AΣ _{2,5} , BTEX σε μg/m ³ που αποτελούν δείκτες της ποιότητας του αέρα πριν την έναρξη των εργασιών και σε τακτά χρονικά διαστήματα κατά τη φάση κατασκευής και λειτουργίας.

Ειδικότερα η παρακολούθηση των δεικτών θα αξιοποιεί στοιχεία του υφιστάμενου δικτύου παρακολούθησης περιβαλλοντικών παραμέτρων (π.χ. ΥΠΕΝ). Ενδεικτικά αναφέρονται τα δίκτυα παρακολούθησης ποιότητας ατμόσφαιρας και υδάτων (επιφανειακών, υπόγειων, ακτών κολύμβησης). Επιπλέον οφείλουν να συντάσσονται και ανεξάρτητες μελέτες καταγραφής των επιπτώσεων ορισμένων περιβαλλοντικών παραμέτρων ώστε να επιτευχθεί η όσο το δυνατόν πληρέστερη παρακολούθηση. Φυσικά στο πλαίσιο αυτό θα αξιοποιηθούν και στοιχεία και κατευθύνσεις που θα περιλαμβάνονται στις ΜΠΕ των επιμέρους έργων. Σε κάθε περίπτωση τα όρια και οι «εγκεκριμένες τιμές» των δεικτών του προτεινόμενου συστήματος οφείλουν να ακολουθούν τα ενδεδειγμένα όρια, τις τιμές και τις κατευθύνσεις όπως αυτές απορρέουν από την κείμενη νομοθεσία και όπως αυτά αναλύονται παρακάτω:

Αέρας:

Στη χώρα μας ισχύουν νομοθετημένα όρια για τους ρύπους: διοξείδιο του θείου, αιωρούμενα σωματίδια, διοξείδιο του αζώτου, μόλυβδο, όζον, μονοξείδιο του άνθρακα, βενζόλιο, σύμφωνα με τα όρια ποιότητας ατμόσφαιρας που έχουν καθιερωθεί στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Με μία σειρά από νέες οδηγίες σχετικά με την ατμοσφαιρική ρύπανση, θεσπίστηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση, πέραν των άλλων, νέα όρια για τους διάφορους ατμοσφαιρικούς ρύπους. Τα όρια αυτά αναφέρονται τόσο στην προστασία της ανθρώπινης υγείας όσο και των οικοσυστημάτων.

Οι Αποφάσεις που έχουν εκδοθεί μέχρι σήμερα σε συμμόρφωση με τις Ευρωπαϊκές Οδηγίες και αφορούν στα νέα όρια είναι:

- ΚΥΑ Η.Π. 14122/549/Ε.103/24.3.2011 (ΦΕΚ 488Β΄/2011) «Μέτρα για τη βελτίωση της ποιότητας της ατμόσφαιρας, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2008/50/ΕΚ “για την ποιότητα του ατμοσφαιρικού αέρα και καθαρότερο αέρα για την Ευρώπη” του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 21^{ης} Μαΐου 2008».
- ΚΥΑ Η.Π. 22306/1075/Ε.103/29.5.2007 (ΦΕΚ 920Β΄/8.6.2007) «Καθορισμός τιμών – στόχων και ορίων εκτίμησης των συγκεντρώσεων του αρσενικού, του καδμίου, του υδραργύρου, του νικελίου και των πολυκυκλικών αρωματικών υδρογονανθράκων στον ατμοσφαιρικό αέρα, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2004/107/ΕΚ “σχετικά με το αρσενικό, το κάδμιο, τον υδράργυρο, το νικέλιο και τους πολυκυκλικούς υδρογονάνθρακες στον ατμοσφαιρικό αέρα” του Συμβουλίου της 15^{ης} Δεκεμβρίου 2004 των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων».

Επίσης, για τις σημειακές εκπομπές αιωρούμενων στερεών (σκόνη) από εργοτάξια του έργου ισχύει το όριο των 100mg/m³, που καθορίζεται από το άρθρο 2 παρ. δ του Π.Δ. 1180/1981 (ΦΕΚ 293Α΄/6.10.1981) «Περί ρυθμίσεως θεμάτων αναγομένων εις τα της ιδρύσεως και λειτουργίας βιομηχανιών, βιοτεχνιών πάσης φύσης μηχανολογικών εγκαταστάσεων και αποθηκών και της εκ τούτων διασφαλίσεως περιβάλλοντος εν γένει», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Υδατα:

Το Εθνικό Δίκτυο Παρακολούθησης συστηματοποιεί και επεκτείνει τα προγενέστερα δίκτυα παρακολούθησης και ακολουθώντας τη λογική της Οδηγίας Πλαίσιο για τα Νερά (2000/60/ΕΚ), διακρίνεται σε εποπτικό, επιχειρησιακό και διερευνητικό. Επισημαίνεται ότι η Οδηγία 2000/60/ΕΚ, δεν περιορίζεται στην λογική της αξιολόγησης της ποιότητας των υδάτινων σωμάτων (επιφανειακών, μεταβατικών, παράκτιων και υπόγειων) σε συνάρτηση με τη χρήση τους και εισάγει τη λογική της οικολογικής κλιμακωτής διαβάθμισης (εξαιρετή, καλή, μέτρια, ελλιπής, κακή) με βάση χημικούς, βιολογικούς και υδρομορφολογικούς δείκτες, αντί της ισχύουσας διάκρισης σε επιτρεπτό/μη επιτρεπτό, βάσει οριακών τιμών αποκλειστικά χημικών παραμέτρων. Στόχος η επίτευξη τουλάχιστον της καλής χημικής και καλής οικολογικής κατάστασης σε όλα τα υδάτινα σώματα.

Οι Αποφάσεις που έχουν εκδοθεί μέχρι σήμερα σε συμμόρφωση με τις Ευρωπαϊκές Οδηγίες και αφορούν στα νέα όρια είναι:

- ΥΑ 39626/2208/Ε130 (ΦΕΚ 2075Β΄/25.9.2009) «Καθορισμός μέτρων για την προστασία των υπόγειων νερών από την ρύπανση και την υποβάθμιση, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2006/118/ΕΚ “σχετικά με την προστασία των υπόγειων υδάτων από την ρύπανση και την υποβάθμιση”, του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 12^{ης} Δεκεμβρίου 2006».
- ΥΑ Η.Π. 51354/2641/Ε103 (ΦΕΚ 1909Β΄/8.12.2010) «Καθορισμός Προτύπων Ποιότητας Περιβάλλοντος (ΠΠΠ) για τις συγκεντρώσεις ορισμένων ρύπων και ουσιών προτεραιότητας στα επιφανειακά ύδατα, σε συμμόρφωση προς τις διατάξεις της οδηγίας 2008/105/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16^{ης} Δεκεμβρίου 2008 “σχετικά με Πρότυπα Ποιότητας Περιβάλλοντος (ΠΠΠ) στον τομέα της πολιτικής των υδάτων και σχετικά με την τροποποίηση και μετέπειτα κατάργηση των οδηγιών του Συμβουλίου 82/176/ΕΟΚ, 83/513/ΕΟΚ, 84/156/ΕΟΚ, 84/491/ ΕΟΚ και 86/280/ΕΟΚ και την τροποποίηση της οδηγίας 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου”, καθώς και για τις συγκεντρώσεις ειδικών ρύπων στα εσωτερικά επιφανειακά ύδατα και άλλες διατάξεις».
- ΥΑ οικ. 140384 (ΦΕΚ 2017Β΄/9.9.2011) «Ορισμός Εθνικού Δικτύου Παρακολούθησης της ποιότητας και της ποσότητας των υδάτων με καθορισμό των θέσεων (σταθμών) μετρήσεων και των φορέων που υποχρεούνται στην λειτουργία τους, κατά το άρθρο 4, παράγραφος 4 του Ν. 3199/2003 (Α΄ 280)».

- ΥΑ Η.Π. 38317/1621/Ε103 (ΦΕΚ 1977Β΄/6.9.2011) «Τεχνικές προδιαγραφές και ελάχιστα κριτήρια επιδόσεων των αναλυτικών μεθόδων για τη χημική ανάλυση και παρακολούθηση της κατάστασης των υδάτων, σε συμμόρφωση προς τις διατάξεις της οδηγίας 2009/90/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 31^{ης} Ιουλίου 2009 “για τη θέσπιση τεχνικών προδιαγραφών για τη χημική ανάλυση και παρακολούθηση της κατάστασης των υδάτων, σύμφωνα με την Οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου».
- ΥΑ οικ. 1811 (ΦΕΚ 3322Β΄/30.12.2011) «Ορισμός ανώτερων αποδεκτών τιμών για τη συγκέντρωση συγκεκριμένων ρύπων, ομάδων ρύπων ή δεικτών ρύπανσης σε υπόγεια ύδατα, σε εφαρμογή της παραγράφου 2 του Άρθρου 3 της υπ’ αριθ. 39626/2208/Ε130/2009 κοινής υπουργικής απόφασης (Β΄2075)».

Έδαφος:

Το νομικό πλαίσιο που διέπει τη διαχείριση των αποβλήτων στην Ελλάδα καθορίζεται πλέον από:

- το Ν. 2939/2001 (ΦΕΚ 179Α΄/6.8.2001) «Συσκευασίες και εναλλακτική διαχείριση των συσκευασιών άλλων προϊόντων – Ίδρυση Εθνικού Οργανισμού Εναλλακτικής Διαχείρισης Συσκευασιών και άλλων Προϊόντων (ΕΟΕΔΣΑΠ) και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 3854/10 (ΦΕΚ 94Α΄/23.6.2010) «Τροποποίηση της νομοθεσίας για την εναλλακτική διαχείριση των συσκευασιών και άλλων προϊόντων και τον Εθνικό Οργανισμό Εναλλακτικής Διαχείρισης Συσκευασιών και Άλλων Προϊόντων (ΕΟΕΔΣΑΠ) και άλλες διατάξεις» και ισχύει,
- το Ν.4042/2012 (ΦΕΚ 24Α΄/13.2.2012) «Ποινική Προστασία του περιβάλλοντος – Εναρμόνιση με την Οδηγία 2008/99/ΕΚ – Πλαίσιο παραγωγής και διαχείρισης αποβλήτων – Εναρμόνιση με την Οδηγία 2008/98/ΕΚ – Ρύθμιση θεμάτων Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» που ενσωματώνει στο εθνικό δίκαιο την οδηγία-πλαίσιο 2008/98/ΕΕ για τα απόβλητα,
- καθώς και από τις ειδικές προβλέψεις του Ν. 4014/11 (ΦΕΚ 209Α΄/21.9.2011) «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Στο εθνικό δίκαιο έχουν επίσης ενσωματωθεί βασικές οδηγίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τα απόβλητα, όπως:

- η ΚΥΑ 29407/3508/2002 (ΦΕΚ 1572Β΄/2002) «Μέτρα και όροι για την υγειονομική ταφή των αποβλήτων», προς ενσωμάτωση της Οδηγίας 1999/31/ΕΚ και
- η ΚΥΑ 22912/1117/2005 (ΦΕΚ 759Β΄/2005) «Μέτρα και όροι για την πρόληψη και τον περιορισμό της ρύπανσης του περιβάλλοντος από την αποτέφρωση των αποβλήτων», προς ενσωμάτωση της Οδηγίας 2000/76/ΕΚ, ενώ έχει άμεση ισχύ ο Ευρωπαϊκός Κατάλογος Αποβλήτων (ΕΚΑ), σύμφωνα με το Παράρτημα της Απόφασης 2002/532/ΕΚ, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Για τη ρύθμιση επιμέρους θεμάτων έχει εκδοθεί σειρά ΚΥΑ, οι σημαντικότερες από τις οποίες είναι:

- ΚΥΑ με αρ. 50910/2727/2003 «Μέτρα και Όροι για τη Διαχείριση Στερεών Αποβλήτων. Εθνικός και Περιφερειακός Σχεδιασμός Διαχείρισης», όπως έχει τροποποιηθεί με το Ν. 4042/2012.
- ΚΥΑ 13588/725/2006 «Μέτρα, όροι και περιορισμοί για την διαχείριση επικινδύνων αποβλήτων σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 91/689/ΕΟΚ «για τα επικίνδυνα απόβλητα» του Συμβουλίου της 12ης Δεκεμβρίου 1991», όπως έχει τροποποιηθεί με το Ν. 4042/2012 και
- ΚΥΑ 146163//2012 «Μέτρα και όροι για τη Διαχείριση Αποβλήτων Υγειονομικών Μονάδων 1991», που εκδόθηκε κατ'εξουσιοδότηση του άρθρου 38, παρ. 7 του ν. 4042/2012.

9. ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΠΟΥ ΑΝΕΚΥΨΑΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η ουσιαστικότερη δυσκολία που προέκυψε εξ αρχής έγκειται στην έλλειψη ποσοτικοποίησης και μετρησιμότητας των δεδομένων και των επεμβάσεων που πρόκειται να πραγματοποιηθούν. Η Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (Σ.Π.Ε.) αφορά ουσιαστικά έναν αρχικό σχεδιασμό ενός συνόλου επεμβάσεων, ο οποίος επειδή δεν είναι σαφώς προσδιορισμένος, είναι δυναμικός και μεταβαλλόμενος. Η μεθοδολογία εκπόνησης της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) απαιτεί ευρύτερη αντιμετώπιση και εποπτική θεώρηση του αντικειμένου, αναφορικά με το πλήθος των περιβαλλοντικών θεμάτων, καθώς τα επί μέρους θέματα αξιολογούνται καλύτερα σε διαφορετικά επίπεδα σχεδιασμού.

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) εκπονήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της ΚΥΑ αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 (ΦΕΚ 1225/Β/5.9.2006), με την οποία ενσωματώθηκε στο Εθνικό περιβαλλοντικό δίκαιο η Οδηγία 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Νόμου 3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/1.7.2011) «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 – 2015», όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4092/2012 (ΦΕΚ 220/Α/2012) και ισχύει σήμερα. Είναι μία μελέτη αναγκαία, συμπληρωματική και υποστηρικτική του ΕΣΧΑΔΑ και αποσκοπεί στην πολεοδομική ωρίμανση των δημοσίων κτημάτων της περιοχής του Αστερά Βουλιαγμένης.

Ειδικότερες δυσκολίες που αντιμετωπίστηκαν κατά τη σύνταξη της παρούσας αφορούσαν κυρίως:

- την έλλειψη επικαιροποιημένων τουριστικών και οικονομικών δεδομένων σε επίπεδο Δημοτικών Ενοτήτων.
- την έλλειψη οργανωμένης συστηματικής και καθιερωμένης μεθοδολογίας εκτίμησης των επιπτώσεων, η οποία να οδηγεί με ακρίβεια στην εκτίμηση των επιπτώσεων και
- την έλλειψη συγκεκριμένου συστήματος περιβαλλοντικής παρακολούθησης των επιπτώσεων.

Μετά το πέρας σύνταξης της παρούσας δυνάμεθα να ισχυριστούμε ότι καταβλήθηκε κάθε δυνατή προσπάθεια να καλυφθεί επιτυχώς το εύρος των απαιτήσεων και

	NERCO-N. ΧΛΥΚΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.Μ Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) Προσαρμογής ΕΣΧΑΔΑ «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ»	 TUV AUSTRIA HELLAS EN ISO 9001:2008 No. : 0108175

προδιαγραφών της νομοθεσίας αλλά και το σύνολο των ουσιαστικών αναγκών του εξεταζόμενου σχεδίου. Οι όποιες δυσκολίες, αντιμετωπίστηκαν με τη χρήση των προδιαγραφών της ελληνικής και της κοινοτικής νομοθεσίας, με χρήση στοιχείων και δεδομένων από διάφορους διαδικτυακούς τόπους αλλά και την πολυετή εμπειρία των μελών της ομάδας μελέτης.

10. ΒΑΣΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΕΣ

Υποστηρικτικά της παρούσας και πάντα αναφερόμενα στα πλαίσια υλοποίησης του παρόντος Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α κρίνεται αναγκαίο και σκόπιμο να εκπονηθούν ορισμένες μελέτες ώστε να μελετηθούν και σε ρεαλιστική και τεχνική βάση τα προτεινόμενα έργα-επεμβάσεις.

Αναλυτικότερα προτείνεται η εκπόνηση των εξής μελετών:

- Τοπογραφική μελέτη.
- Κυκλοφοριακή Μελέτη.
- Μελέτη στατικότητας υφιστάμενων και προτεινόμενων εγκαταστάσεων.
- Φυτοτεχνικές μελέτες και μελέτες χώρων πρασίνου.
- Μελέτη καθορισμού περιοχών προστασίας και ανάδειξης αρχαιολογικών χώρων.
- Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.
- Επιπρόσθετες μελέτες ύδρευσης, αποχέτευσης και άρδευσης χώρων και εγκαταστάσεων εφόσον απαιτηθούν.

Για τη **NERCO – Ν. ΧΛΥΚΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.Μ.**

NERCO - Ν. ΧΛΥΚΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ
Ι. ΔΑΜΑΣΚΗΝΟΥ 3 • ΑΦΜ: ΑΑ 114 71
ΤΗΛ: 210 6422919 • 210 6401347
FAX: 210 6452955
ΑΦΜ: 998643917 • ΔΟΥ: ΦΑΕΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.ΜΑΕ: 61895/01/Β/6/587

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΧΛΥΚΑΣ

Δασολόγος – Περιβαλλοντολόγος MSc

11. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΠΗΓΕΣ

A. Βιβλιογραφία

1. Γεωργακέλλος Δ., 2015. «Οικονομοτεχνική Ανάλυση και Αξιολόγηση Βιωσιμότητας της Αξιοποίησης του Αστέρρα Βουλιαγμένης».
2. Forum for the Future and the Travel Foundation, 2012. “Survival of the fittest – A trend shaping in greek tourism developments”, HVS.
3. Glusac D., Vojnovic J., Stankovic M., 2012. “Modern tendencies in the development of tourism timesharing with reference to legal aspect”, Proceedings of the XIII International Symposium SymOrg2012: Innovative Management and Business Performance.
4. Haxton P., 2015. “A Review of Effective Policies for Tourism Growth”, OECD Tourism Papers, 2015/01, OECD Publishing, Paris.
5. Μαυρομάτης Γ. 1980. Το βιοκλίμα της Ελλάδος. Σχέσεις Κλίματος και Φυσικής Βλαστήσεως, Ι.Δ.Ε. τομ. Ι.
6. Μαυρογεώργης Γ. Θ., 2013 «Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων για το προτεινόμενο σενάριο Μεσαίας Επέμβασης του ΕΣΧΑΔΑ «Αστέρρα Βουλιαγμένης», Αθήνα, Δεκέμβριος 2013.
7. McKinsey & Company, 2011. «Η Ελλάδα 10 Χρόνια Μπροστά: Προσδιορίζοντας το νέο Εθνικό Μοντέλο Ανάπτυξης» - Σύνοψη, Σεπτέμβριος 2011.
8. Misonzhnik E., 2009. “Developers of Mixed-Use Projects Remain Committed to Hotels”.
9. Παπαμίχου Ν., 1990. «Δασικά εδάφη».
10. Σπύρου Ντάφη. Δασική Φυτοκοινωνιολογία. (Θεσ/νίκη 1972)
11. Περιβάλλον και Ποιότητα Ζωής (Γκόρτς - Μάρκοβιτς - Εντσενσμπεργκερ, 1975).
12. Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Στερεάς Ελλάδας (Φ.Ε.Κ. Β'1469/2003).
13. Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128Α/2008)

14. Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον τουρισμό και Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΦΕΚ 1138Β/2009).
15. Ν.3937/2011 «για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 60/Α/31.03.2011)
16. Προσαρμογή ΕΣΧΑΔΑ «Αστέρα Βουλιαγμένης» βάσει παρατηρήσεων της γνωμοδότησης 28/2015 του ΣΤΕ. (ΑΣ.Π.Α – ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΤΟΠΙΟΥ Α.Ε., 2015)
17. Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. «Ξενοδοχειακό Συγκρότημα Αστέρας Βουλιαγμένης»(ΑΣ.Π.Α-ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΤΟΠΙΟΥ Α.Ε.)
18. Ειδική περιβαλλοντική μελέτη Λίμνης Βουλιαγμένης Ν. Αττικής Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας (Κ. Βασιλάκης-Δ.Λουκόπουλος-Ν.Χλύκας, 1998)

Β. Πηγές Δεδομένων

1. Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού (Γ.Υ.Σ.), Χάρτες Γενικής Χρήσεων 1:50.000, Τοπογραφικά Διαγράμματα 1:5.000.
2. Ι.Γ.Μ.Ε. Γεωλογικοί χάρτες της Ελλάδος. 1 : 50.000.
3. Ινστιτούτο Δασικών Ερευνών, Εδαφολογικοί χάρτες κλιμ. 1:50.000.
4. Ε.Μ.Υ. Μετεωρολογικά στοιχεία.
5. ΕΘΙΑΓΕ Χάρτες Βλάστησης, Βιοκλιματικών Ορόφων, Βιοκλίματος.
6. Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (ΕΣΥΕ).
7. Οργανισμός Κτηματογράφησης και Χαρτογράφησης Ελλάδας (Ο.Κ.Χ.Ε.).

Γ. Δικτυακοί Τόποι

1. Ιστοσελίδα της Google Earth, <http://maps.google.com/>
2. Ιστοσελίδα της Bing Maps, <http://bing.com/maps/>
3. Υπηρεσία Θέασης Ορθοφωτοχαρτών της Κτηματολόγιο Α.Ε., <http://gis.ktimanet.gr/wms/ktbasemap/default.aspx>
4. Ιστοσελίδα του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας <http://www.organismosathinas.gr>
5. Ιστοσελίδα της Λίμνης Βουλιαγμένης <http://www.limnivouliagmenis.gr>

6. Ιστοσελίδα του Υ.Π.Ε.Κ.Α. για το Ευρωπαϊκό Οικολογικό Δίκτυο Natura 2000, <http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=432>
7. Ιστοσελίδα Φιλότης του Εθνικού Μετσόβειου Πολυτεχνείου <http://filotis.itia.ntua.gr>
8. Ιστοσελίδα Ευρωπαϊκού Δικτύου Περιβαλλοντικής Πληροφορίας, http://bd.eionet.europa.eu/activities/Natura_2000/N2000_software
9. Ιστοσελίδα Ελληνικού Κέντρου Βιοτόπων - Υγροτόπων (Προστατευόμενες Περιοχές) http://www.ekby.gr/ekby/el/EKBY_PP_el.html
10. EIONET, Central Data Repository <http://cdr.eionet.europa.eu/> βιβλιοθήκη των περιβαλλοντικών αναφορών, στοιχείων κλπ που καταθέτουν οι χώρες της Ευρώπης (και η Ελλάδα <http://cdr.eionet.europa.eu/gr>) με βάση την Κοινοτική νομοθεσία αλλά και άλλες ευρωπαϊκές υποχρεώσεις
11. Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Μητρώο ΑκτώνΚολύμβησης <http://www.bathingwaterprofiles.gr/>
12. Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Σχέδιο Διαχείρισης των Υδάτων του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής ΥΔ06 <http://wfd.opengov.gr/>
13. Ιστοσελίδα Πανεπιστημίου Αθηνών, Τμήμα Γεωλογίας, Τομέας Γεωφυσικής – Γεωθερμίας. http://www.geophysics.geol.uoa.gr/main_greek.html
14. Εθνικό Αστεροσκοπείο Αθηνών, Γεωδυναμικό Ινστιτούτο. <http://www.gein.noa.gr/services/info.html>
15. Διαρκής Κατάλογος των Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων της Ελλάδος του Υπουργείου Πολιτισμού & Τουρισμού, <http://listedmonuments.culture.gr/>
16. Ιστοσελίδα Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (<http://www.statistics.gr>)
17. Δημόσια, Ανοιχτά Δεδομένα (<http://geodata.gov.gr>)
18. Ελληνική Εταιρία Προστασίας της Φύσης (<http://www.eepf.gr>)
19. Ανοιχτά Γεωχωρικά Δεδομένα Οργανισμού Κτηματογράφησης και Χαρτογράφησης Ελλάδας (<http://www.okxe.gr/el/>)

12. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παράρτημα Ι: Χάρτες – Σχέδια

ΧΑΡΤΕΣ			
Α/Α	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΤΙΤΛΟΣ	ΚΛΙΜΑΚΑ
1	Χ.01	Χάρτης Προσανατολισμού	1:15.000
2	Χ.02	Χάρτης Χρήσεων Γης (ΦΕΚ 254/Δ/5.3.2004)	1:2.500
3	Χ.03	Χάρτης Φυσικών Ενδιατημάτων κατά Corine	1:15.000
4	Χ.04	Χάρτης Γαιών	1:10.000
5	Χ.05	Χάρτης Προστατευόμενων Περιοχών	1:15.000
6	Χ.06	Τοπογραφικός Χάρτης *	1:2.500
7	Χ.07	Χάρτης Προτεινόμενων Ζωνών Χρήσεων ΕΣΧΑΔΑ *	1:2.500
8	Χ.08	Χάρτης Προτεινόμενων Ζωνών Φύτευσης *	1:2.500

* επί υποβάθρου πρόσφατου ορθοφωτοχάρτη ΕΚΧΑ Α.Ε. (περίοδος λήψης: 2007 – 2009)

ΣΧΕΔΙΑ			
Α/Α	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΤΙΤΛΟΣ	ΚΛΙΜΑΚΑ
1	Π.01	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) «Αστέρα Βουλιαγμένης»	1:5.000
2	Π.01	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) «Αστέρα Βουλιαγμένης»	1:2.000

Παράρτημα ΙΙ: Έκταση Βουλιαγμένης και ανάλυση του χαρακτήρα αυτής

Παράρτημα ΙΙΙ: Περίληψη Γνωμοδότησης 28/2015 του Ε΄ Τμήματος του ΣΤΕ

Παράρτημα ΙV: Εκτίμηση κυκλοφοριακού φόρτου από την εφαρμογή του σεναρίου μεσαίας επέμβασης του ΕΣΧΑΔΑ «Αστέρας Βουλιαγμένης»

Παράρτημα V: Μελετητικό Πτυχίο