

ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ / ΠΡΟΣΦΑΤΕΣ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΕΙΣ

ΠΕ 152/2016 [ΕΓΚΡΙΣΗ ΕΣΧΑΔΑ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΣΤΗΝ ΕΚΤΑΣΗ ΤΟΥ "ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ"]

Περίληψη

- Με το υπό επεξεργασία σχέδιο επιχειρείται: α) η έγκριση ειδικού σχεδίου χωρικής ανάπτυξης δημοσίου ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ), β) η τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Βουλιαγμένης Αττικής, γ) ο καθορισμός χρήσεων γης και όρων δόμησης κατά ζώνες, και δ) η έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ).

Πρόεδρος: Ν. Σακελλαρίου

Εισηγητής: Δ. Βασιλειάδης

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος επιχειρείται α) η έγκριση ειδικού σχεδίου χωρικής ανάπτυξης δημοσίου ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) συνολικού εμβαδού 301.864,99 τ.μ. που βρίσκεται στο Μικρό Καβούρι Αττικής, β) η τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Βουλιαγμένης Αττικής στην έκταση του «Αστέρα Βουλιαγμένης», γ) ο καθορισμός χρήσεων γης και όρων δόμησης κατά ζώνες, όπως οι ρυθμίσεις αυτές αποτυπώνονται σε θεωρημένο διάγραμμα κλ. 1:5000 που συνοδεύει το σχέδιο και δ) η έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του παραπάνω ειδικού σχεδίου.

2. Όπως παγίως γίνεται δεκτό, η κατά το άρθρο 95 παρ. 1 περ. δ' και τα άρθρα 15 και 16 του π.δ. 18/1989 (Α' 8) γνωμοδοτική αρμοδιότητα του Συμβουλίου της Επικρατείας ασκείται άπαξ. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται νέα επεξεργασία σχεδίου, το περιεχόμενο του οποίου είναι όμοιο με αυτό του τυχόντος ήδη επεξεργασίας: α) αν μεταβληθεί, πριν από τη δημοσίευση του διατάγματος, η αρμοδιότητα του Υπουργού ή του Αναπληρωτή Υπουργού ή του Υφυπουργού που είχε προτείνει το σχέδιο, στην περίπτωση δε αυτή, σε επεξεργασία υπόκειται το σχέδιο μόνον ως προς το ζήτημα της αρμοδιότητας του προτείνοντος Υπουργού, β) αν η Διοίκηση επέφερε ουσιώδεις τροποποιήσεις ή συμπληρώσεις που μεταβάλλουν το κανονιστικό περιεχόμενο του σχεδίου, ή επικαλείται νέα κρίσιμα πραγματικά στοιχεία, ή αν επήλθε μεταβολή του νομοθετικού καθεστώτος, ή επιχειρείται διαφορετική νομική θεμελίωση συγκεκριμένης ρυθμίσεως και γ) αν το προηγούμενο σχέδιο θεωρήθηκε μη νόμιμο, επειδή τα στοιχεία που το συνόδευαν δεν ήταν επαρκή, κατά την έννοια της εξουσιοδότησης, για τη θέσπιση ορισμένων ρυθμίσεων ή για τον έλεγχο της συμβατότητας της προτεινόμενης ρύθμισης προς την εξουσιοδοτική διάταξη και η Διοίκηση, επανερχόμενη, θέτει υπόψη του γνωμοδοτικού σχηματισμού του Συμβουλίου της Επικρατείας νέα ουσιώδη, από την άποψη αυτή, στοιχεία (ΠΕ 101/2014 5μ., 4/2014 5μ., 18/2014, 79/2013, 26/2013 κ.ά.).
3. Όμοιο σχέδιο διατάγματος ως προς το αντικείμενό του, δηλαδή την έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (εφεξής: ΕΣΧΑΔΑ), την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Βουλιαγμένης και την έγκριση ΣΠΕ για τα ακίνητα της ΑΣΤΗΡ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ε. και του Δημοσίου που βρίσκονται στο Μικρό Καβούρι Αττικής έτυχε επεξεργασίας με το ΠΕ 28/2015 (5μ.). Επομένως, πρέπει, κατ' αρχάς, να εξετασθεί, σύμφωνα και με όσα εκτίθενται στην προηγούμενη παρατήρηση, αν το παρόν σχέδιο υπόκειται σε επεξεργασία και σε καταφατική περίπτωση σε ποια έκταση, προϋπόθεση δε προς τούτο είναι η εξέταση και σύγκριση των ρυθμίσεων του αρχικού σχεδίου διατάγματος (κατωτ. παρ. 4) με τις ρυθμίσεις του παρόντος σχεδίου (κατωτ. παρ. 5 και 6).
4. Όπως προκύπτει από το ΠΕ 28/2015 το αρχικό σχέδιο διατάγματος προέβλεπε την έγκριση ενιαίου ΕΣΧΑΔΑ για τα ακίνητα της ΑΣΤΗΡ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ε. (190 περίπου στρεμμάτων) και του Δημοσίου (115 περίπου στρεμμάτων) που βρίσκονται στο Μικρό Καβούρι, διέκρινε δε τις ακόλουθες πέντε ζώνες: ζώνη I εμβαδού 210.425 τ.μ. (και εντός αυτής ζώνη πρασίνου αδόμητη ΙΑ 49.000 τ.μ.), ζώνη ΙΙ εμβαδού 61.505 τ.μ. (περιοχή αποκατάστασης φυσικού τοπίου), ζώνη ΙΙΙ επιφανείας 25.845 τ.μ. (περιοχή

προστασίας παραλίας και παράκτιου φυσικού τοπίου στην οποία απαγορεύεται η δόμηση, επιτρέπεται όμως η διατήρηση, ανακαίνιση και αποκατάσταση των υφισταμένων εγκαταστάσεων), ζώνη IV εμβαδού 3.000 τ.μ. (αγκυροβόλιο) και ζώνη V εμβαδού 10.260 τ.μ. εκ των οποίων 9.170 τ.μ. εμπίπτουν και στη ζώνη II, ως περιοχή προστασίας αρχαιολογικού χώρου (ΠΕ 28/2015 παρ. 14). Ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις στο σχέδιο διατάγματος προβλεπόταν ότι η ζώνη I εμβαδού 210.425 τ.μ. αποτελεί περιοχή τουρισμού-αναψυχής, ότι σε τμήμα της ζώνης I εμβαδού 161.345 τ.μ. (δηλ. σε όλη τη ζώνη I πλην της IA) επιτρέπονται χρήσεις ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, κατοικίας, εμπορικών καταστημάτων, εστιατορίων, αναψυκτηρίων, πολιτιστικών εγκαταστάσεων, παιδικών σταθμών, στάθμευσης (κτίρια και γήπεδα στάθμευσης μέχρι 3,5 τόνους, τουριστικών λεωφορείων), αθλητικές εγκαταστάσεις (εκτός των μεγάλων), χώροι συνάθροισης κοινού (συνεδριακά κέντρα) και ελικοδρόμια (μόνο για την εξυπηρέτηση ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων), ότι η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στο προαναφερθέν τμήμα της ζώνης I ορίζεται σε 56.500 τ.μ., ότι από το σύνολο της επιτρεπόμενης δόμησης 17.000 τ.μ. προορίζονται κατ' ελάχιστον για ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και 39.500 τ.μ. το μέγιστο για χρήση κατοικίας και για τις λοιπές χρήσεις, ότι η μέγιστη κάλυψη ανέρχεται σε 30.186,49 τ.μ., ότι επιτρέπεται η κατεδάφιση (μερική ή ολική), η αναβάθμιση, η εξυγίανση και ο εκσυγχρονισμός των υφισταμένων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, καθώς και η δημιουργία νέων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 19 μ., ότι μέσα στις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις επιτρέπεται η δημιουργία «ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας» και ότι επιτρέπεται η δημιουργία 100, κατ' ανώτατο όριο, κατοικιών σε υφιστάμενες ή νέες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, η μετατροπή των υφισταμένων «καμπανών» σε κατοικίες με δυνατότητα συνένωσης και επέκτασης καθ' ύψος εντός του υφισταμένου περιτυπώματος καθώς και η δημιουργία νέων μεμονωμένων πολυτελών κατοικιών, το μέγιστο ύψος των οποίων ορίζεται σε 7,5 μ. Με το ίδιο σχέδιο διατάγματος προβλεπόταν ακόμη ότι επιτρέπονται α) εμπορικά καταστήματα 500 τ.μ. εκτός των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, β) εστιατόρια 800 τ.μ. εκτός των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, γ) αναψυκτήρια 1.300 τ.μ. και δ) η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζοντίων και καθέτων, επί των υφισταμένων και νέων κτιρίων και εγκαταστάσεων. Εξάλλου, επί των ανωτέρω ρυθμίσεων του ΕΣΧΑΔΑ με το ΠΕ 28/2015 έγιναν δεκτά, μεταξύ άλλων, τα εξής: α) ότι η χερσόνησος Μικρό Καβούρι περιελήφθη στο ρυμοτομικό σχέδιο Βουλιαγμένης από το έτος 1955 ως ειδική τουριστική ζώνη, η οποία αποτυπώνεται στα σχετικά διαγράμματα περικλειόμενη με πράσινη γραμμή,

χωρίς οικοδομικές γραμμές και ότι τον χαρακτήρα αυτόν, ως ζώνη αποκλειστικά τουρισμού και αναψυχής, διατήρησε η εν λόγω περιοχή και κατά τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του σχεδίου πόλεως Βουλιαγμένης (ΠΕ 28/2015 παρ. 11), β) ότι σε μεγάλο τμήμα της ζώνης Ι του ΕΣΧΑΔΑ (εμβαδού 161.345 τ.μ.) καθορίζεται περιοχή τουρισμού-αναψυχής-παραθεριστικής κατοικίας και στις μέχρι τούδε επιτρεπόμενες χρήσεις προστίθενται και άλλες χρήσεις (αυτοτελείς πολυτελείς κατοικίες, ξενοδοχεία «συνιδιοκτησίας», κατοικίες στις υφιστάμενες ή νέες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, μετατροπή των «καμπανών» σε κατοικίες) και ότι η προστιθέμενη χρήση κατοικίας επιτρέπεται να ανέλθει σε 100 κατοικίες στο σύνολο της ζώνης αυτής (ΠΕ 28/2015 παρ. 15), γ) ότι η μεταβολή των επιτρεπομένων χρήσεων στη ζώνη Ι του ΕΣΧΑΔΑ δεν συνιστά ρύθμιση απορρέουσα από χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό της ευρύτερης περιοχής (ΠΕ 28/2015 παρ. 19), δ) ότι η προσθήκη της χρήσης κατοικίας στις νυν επιτρεπόμενες χρήσεις τουρισμού-αναψυχής της χερσονήσου και μάλιστα με τη δημιουργία ή την ανέγερση μεγάλου αριθμού κατοικιών σε δομημένες αλλά και αδόμητες επιφάνειες της χερσονήσου συνιστά επιβάρυνση των ήδη επιτρεπομένων χρήσεων και μετατρέπει στο διηνεκές την ευαίσθητη περιοχή της χερσονήσου σε οικιστική περιοχή με μικτές χρήσεις, προεχόντως κατοικίας, ενόψει και του συνολικού αριθμού των κατοικιών (έως 100), και δευτερευόντως τουρισμού και ότι η προσθήκη της χρήσης κατοικίας στη ζώνη Ι του ΕΣΧΑΔΑ συνιστά επιδείνωση του υφισταμένου φυσικού, πολιτιστικού και του οικιστικού περιβάλλοντος της περιοχής (ΠΕ 28/2015 παρ. 19). Εν όψει των ανωτέρω με το αυτό πρακτικό επεξεργασίας έγινε δεκτό, κατά πλειοψηφία, ότι οι προαναφερθείσες ρυθμίσεις έχουν ως αποτέλεσμα, κατ' ουσίαν, την ίδρυση ενός μεσαίου οικισμού στην περιοχή της χερσονήσου, ότι οι λόγοι δημοσίου συμφέροντος που αφορούν την αναβάθμιση και τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη των υφισταμένων ξενοδοχειακών μονάδων καθώς και την επωφελή για το Δημόσιο αξιοποίηση του ακινήτου, δικαιολογούν μεν την προσθήκη της χρήσης κατοικίας στην ζώνη Ι του ΕΣΧΑΔΑ, μόνον όμως με τη μορφή των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας, δηλαδή της χρήσης κατοικίας εντός των ξενοδοχειακών μονάδων ακόμη και με κατεδάφιση και ανακατασκευή των μονάδων αυτών στις ήδη δομημένες επιφάνειες, διότι η μορφή αυτή ανάπτυξης επιτρέπει τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη χωρίς αλλοίωση της φυσιογνωμίας της χερσονήσου ως τόπου ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους και ότι το σχέδιο δεν προτείνεται νομίμως τόσο κατά το μέρος που προβλέπει τη δυνατότητα μετατροπής των υφισταμένων κτιρίων σε αυτοτελείς κατοικίες, εκτός δηλαδή των ξενοδοχείων, όσο και κατά το μέρος που προβλέπει την κατασκευή νέων κατοικιών σε αδόμητες

επιφάνειες του ακινήτου (ΠΕ 28/2015 παρ. 20). Εξάλλου, ένα μέλος της συνθέσεως διατύπωσε τη γνώμη ότι δεν μπορεί να επιτραπεί δόμηση πέραν του περιγράμματος των υπαρχόντων κτισμάτων, ότι η ξενοδοχειακή μονάδα συνιστά παραγωγική δραστηριότητα που διαφυλάσσει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής και διασφαλίζει την πρόσβαση του κοινού στον αιγιαλό που περιβάλλει τη χερσόνησο, διαφέρει δε ουσιωδώς από τη χρήση κατοικίας, η οποία εξ ορισμού αναιρεί τη δυνατότητα πρόσβασης του κοινού, δημιουργώντας αποκλεισμούς κατά προφανή αλλοίωση της φυσιογνωμίας της συγκεκριμένης περιοχής και ότι η φυσιογνωμία του ακινήτου θα αλλοιωθεί δραματικά κατά παραβίαση των οριζομένων στη διάταξη του άρθρου 12 παρ. 5 του ν. 3986/2011 που επιβάλλει την προστασία της φυσιογνωμίας και της αισθητικής εικόνας της περιοχής. Τέλος, κατά τη γνώμη άλλου μέλους της συνθέσεως, η προσθήκη της χρήσης κατοικίας στην περιοχή του ΕΣΧΑΔΑ σε περιορισμένο, όμως, αριθμό κατοικιών, ανεξαρτήτως του ότι δεν συνιστά επιβάρυνση του φυσικού περιβάλλοντος λόγω της φύσης της συγκεκριμένης χρήσης, εν πάση περιπτώσει δικαιολογείται από επιτακτικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος που ανάγονται στην αποδοτικότερη για την εξυπηρέτηση της εθνικής οικονομίας αξιοποίηση του εν λόγω ακινήτου και τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή (ΠΕ 28/2015 παρ. 20).

5. Μετά την έκδοση του προαναφερθέντος πρακτικού επεξεργασίας και αφού συνετάγη οικονομοτεχνική μελέτη και αναμορφώθηκε πλήρως η μελέτη ΕΣΧΑΔΑ, τηρήθηκε δε εκ νέου διαδικασία διαβούλευσης και εκτίμησης των επιπτώσεων του αναμορφωμένου ΕΣΧΑΔΑ (βλ. παρακάτω παρατηρήσεις 7 και 8), απεστάλη προς επεξεργασία στο Συμβούλιο της Επικρατείας το παρόν σχέδιο το οποίο προβλέπει τις ακόλουθες ζώνες: α) Ζώνη ΙΑ, επιφανείας 61.505 τ.μ., η οποία ορίζεται ως Περιοχή Αποκατάστασης Φυσικού Τοπίου στην οποία απαγορεύεται κάθε δόμηση, β) Ζώνη ΙΒ επιφανείας 156.236,55 τ.μ., η οποία καθορίζεται ως Περιοχή Προστασίας Φυσικού Τοπίου, στην οποία επίσης απαγορεύεται η δόμηση με εξαίρεση τρεις μικρές εγκαταστάσεις εισόδου-εξόδου 15 τ.μ. και με δυνατότητα βελτίωσης των εσωτερικών δικτύων υποδομών, γ) Ζώνη ΙΙ επιφανείας 10.256 τ.μ., εμπίπτουσα κατά 9.170 τ.μ. και στη Ζώνη ΙΑ που ορίζεται ως Ζώνη Α Απόλυτης Προστασίας Αρχαιολογικού Χώρου, και δ) Ζώνη ΙΙΙ, επιφανείας 83.037,44 τ.μ., που ορίζεται ως Περιοχή Τουρισμού - Αναψυχής - Παραθεριστικής Κατοικίας. Η τελευταία αυτή ζώνη υποδιαιρείται, αφενός, στη Ζώνη ΙΙΙΑ που περιλαμβάνει τα υφιστάμενα ξενοδοχεία και τις λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις στο δυτικό τμήμα του ακινήτου με δόμηση τουλάχιστον 41.455,00 τ.μ., επί των υφισταμένων, όμως,

περιτυπωμάτων των κτιρίων και, αφετέρου, στη Ζώνη IIIB εμβαδού 43.000 τ.μ. περίπου, εντός της οποίας επιτρέπεται μέγιστη κάλυψη 8.000 τ.μ. και δόμηση 15.000 τ.μ. σε 13 θέσεις το μέγιστο, για την ανέγερση 15 κατοικιών. Σε αδρές γραμμές το παρόν σχέδιο προβλέπει τη διατήρηση των δύο ξενοδοχείων που λειτουργούν (Ναυσικά και Αρίων) και των υφισταμένων καμπανών με δυνατότητα ανακατασκευής τους, την κατεδάφιση όλων των λοιπών κατασκευών και ιδίως των κατασκευών στο νότιο τμήμα του ακινήτου, δηλαδή του ογκώδους και εγκαταλελειμμένου ξενοδοχείου «Αφροδίτη» και του κέντρου «Αίολος», και τη δυνατότητα δημιουργίας 15 κατοικιών σε 13 το πολύ θέσεις στη ζώνη IIIB, η οποία εκτείνεται κατά μήκος του νοτίου τμήματος του ακινήτου και περιλαμβάνει το εγκαταλελειμμένο ξενοδοχείο «Αφροδίτη» και το κέντρο «Αίολος».

6. Από τα εκτιθέμενα στις παρατηρήσεις 4 και 5 και τη σύγκριση των ρυθμίσεων των δύο σχεδίων διαταγμάτων προκύπτει ότι το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος προτείνεται κατόπιν ειδικής οικονομοτεχνικής μελέτης και αναμορφωμένης μελέτης ΕΣΧΑΔΑ, διαφέρει δε ουσιωδώς ως προς τις κανονιστικές του ρυθμίσεις από το σχέδιο επί του οποίου εκδόθηκε το ΠΕ 28/2015 από την άποψη των όρων προστασίας του περιβάλλοντος και της διατήρησης της φυσιογνωμίας της ακινήτου ως περιοχής τουρισμού-αναψυχής, αλλά και από την άποψη της έκτασης και της κατανομής των επιτρεπομένων χρήσεων, της δόμησης και κάλυψης και εν γένει της επιβάρυνσης της χερσονήσου στο σύνολό της. Συγκεκριμένα, οι κύριες διαφορές των δύο σχεδίων αφορούν: α) την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής της χερσονήσου, ως προς την οποία το παρόν σχέδιο προβλέπει προστατευόμενες περιοχές επιφανείας 217 περίπου στρεμμάτων, η οποία είναι πολύ μεγαλύτερη από τις ζώνες προστασίας 111 στρεμμάτων περίπου του αρχικού σχεδίου, β) την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών στοιχείων που βρίσκονται πλησίον ή εντός του ακινήτου, ως προς τα οποία το παρόν σχέδιο προβλέπει ειδικές ρυθμίσεις για την προστασία και ανάδειξή τους, γ) τη διατήρηση του χαρακτήρα του συνόλου του ακινήτου, κυρίως ως περιοχής τουρισμού-αναψυχής, μέσω των προβλεπόμενων χρήσεων γης και της κατανομής τους στις επιμέρους δύο ζώνες (IIIA και IIIB), διότι το σχέδιο προβλέπει τη διατήρηση όλων των ξενοδοχειακών μονάδων που λειτουργούν (2 ξενοδοχείων και καμπανών) με δόμηση τουλάχιστον 41.455 τ.μ. και αποκλειστική χρήση τουρισμού-αναψυχής, χωρίς δηλαδή χρήση κατοικίας στις καμπάνες ή σε ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας και χωρίς άλλες αυτοτελείς χρήσεις και επιτρέπει σε εντελώς περιορισμένη έκταση (κάλυψη 8.000 τ.μ.) τη χρήση κατοικίας και μάλιστα στο

υποβαθμισμένο τμήμα του ακινήτου με την ανέγερση το πολύ 15 κατοικιών σε 13 θέσεις. Αντιθέτως, το αρχικό σχέδιο προέβλεπε τη διατήρηση μόνο ενός ξενοδοχείου 17.000 τ.μ. και τη δυνατότητα κατασκευής 100 κατοικιών συνολικής δόμησης 39.500 τ.μ. με μετατροπή των καμπανών σε κατοικίες, με χρήση κατοικίας σε ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας και με ανέγερση αυτοτελών κατοικιών, προέβλεπε δηλαδή τη διασπορά και την εκτεταμένη χρήση κατοικίας ουσιαστικά σε όλο το ακίνητο και σε ζώνη εμβαδού 161.000 τ.μ., πέραν δε των ανωτέρω το αρχικό σχέδιο προέβλεπε και αυτοτελείς χρήσεις (εστιατορίων, κέντρων) εκτός των ξενοδοχείων, δ) τους όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι στο παρόν σχέδιο είναι αυστηροί και εντοπισμένοι στα υφιστάμενα περιτυπώματα των ξενοδοχείων και καμπανών και τις συνοδευτικές τους χρήσεις, ε) τη διασφάλιση της πρόσβασης του κοινού σε κοινόχρηστους χώρους του αιγιαλού και παραλίας και στα μνημεία, ζήτημα για το οποίο το παρόν σχέδιο λαμβάνει ειδική μέριμνα, η οποία, σε συνδυασμό με τη διατήρηση της κύριας τουριστικής χρήσης του ακινήτου διευκολύνει την πρόσβαση του κοινού στους κοινόχρηστους εν γένει χώρους και στα μνημεία, ζ) την εξασφάλιση βιώσιμης λύσης για τη διατήρηση της χρήσης τουρισμού-αναψυχής την οποία ανέκαθεν είχε το ακίνητο, εν αντιθέσει με το αρχικό σχέδιο, το οποίο μετέτρεπε κατ' ουσίαν το ακίνητο σε οικιστική περιοχή, διότι προέβλεπε για το ακίνητο αυτό προεχόντως χρήση κατοικίας. Με τα ανωτέρω δεδομένα, και εφόσον το παρόν σχέδιο διατάγματος προτείνεται ύστερα από την εκπόνηση πρόσθετων μελετών και την εκτίμηση νέων στοιχείων και διαφέρει πλήρως κατά το περιεχόμενό του με το σχέδιο που έτυχε επεξεργασίας με το ΠΕ 28/2015, ιδίως ως προς τις προβλεπόμενες ζώνες, τις επιτρεπόμενες χρήσεις, τους όρους και περιορισμούς δόμησης και τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, το παρόν σχέδιο υπόκειται σε επεξεργασία στο σύνολό του.

7. Όπως προαναφέρθηκε, μετά την έκδοση του ΠΕ 28/2015 το ενιαίο ΕΣΧΑΔΑ για τα δύο ακίνητα επανεξετάσθηκε και αναμορφώθηκε βάσει νέων στοιχείων, στα οποία περιλαμβάνεται και «Οικονομοτεχνική ανάλυση και αξιολόγηση βιωσιμότητας της αξιοποίησης του Αστέρα Βουλιαγμένης» (Δεκέμβριος 2015) του Δ. Γεωργακέλλου, καθηγητή διαχείρισης περιβάλλοντος του Πανεπιστημίου Πειραιώς. Η μελέτη αυτή έχει ως βάση (βλ. σελ. 5) «προσαρμοσμένο ΕΣΧΑΔΑ» το οποίο θα έχει ως στόχο τη διατήρηση και αναβάθμιση των εν λειτουργία ξενοδοχειακών μονάδων (Αρίων, Ναυσικά, καμπάνες), τη διεύρυνση των ζωνών προστασίας και πρασίνου, την κατεδάφιση αποθέματος πεπαλαιωμένων και ερειπωμένων (Αφροδίτη,

Αίολος) αλλά και αυθαιρέτων κτιριακών όγκων στο ακίνητο και τη δυνατότητα ανάπτυξης έως 15 αυτοτελών κατοικιών σε 13 το πολύ θέσεις στο νότιο τμήμα της χερσονήσου με περιορισμούς ως προς τη δόμηση και κάλυψη και επιπλέον την ενίσχυση της φύτευσης του ακινήτου στο σύνολό του. Στην ανωτέρω μελέτη περιγράφεται η κατάσταση της χερσονήσου, επισημαίνεται η έντονη υποβάθμιση της περιοχής παρέμβασης από την άποψη των χρήσεων, δηλαδή του νοτίου τμήματος της χερσονήσου, η οποία εμφανίζεται περιβαλλοντικά και αισθητικά υποβαθμισμένη κυρίως λόγω της μειωμένης βιοποικιλότητας, αλλά και της ύπαρξης του ογκώδους και εγκαταλελειμμένου συγκροτήματος του ξενοδοχείου «Αφροδίτη» και της ερημοποίησης της δυτικής πλευράς (σελ. 8 και 9) και αναλύονται οι κατευθύνσεις που πρέπει να έχει ένα επενδυτικό σχέδιο με βάση τη νέα τουριστική πολιτική και την προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού (σελ. 10-12), σε συνδυασμό με την αειφόρο ανάπτυξη και την προστασία του περιβάλλοντος με βάση τα φυσικά, οικολογικά, κοινωνικά, πολιτικά και οικονομικά χαρακτηριστικά και τους περιορισμούς, που αφορούν το ακίνητο σε σχέση με την προσαρμοσμένη πρόταση (σελ. 13-23). Στη συνέχεια της μελέτης (σελ. 23-42) γίνεται «χρηματο-οικονομική» ανάλυση, αλλά και αξιολόγηση της νέας πρότασης από την άποψη του δημοσίου συμφέροντος και συγκεκριμένα ως προς την επίδραση του σχεδίου στην αειφόρο ανάπτυξη και την περιβαλλοντική προστασία του ακινήτου, την ενίσχυση της απασχόλησης, την ανάπτυξη της περιοχής υποδοχής, τη δυνατότητα δέσμευσης αλλοδαπών κεφαλαίων και την αξιοποίηση δημοσίου ακινήτου. Τέλος, στα συμπεράσματα της ίδιας μελέτης αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι με τη νέα προσαρμοσμένη πρόταση διασφαλίζεται ο τουριστικός χαρακτήρας της περιοχής και η βελτίωση του υφισταμένου περιβάλλοντος και υπηρετείται στο μέγιστο βαθμό το δημόσιο συμφέρον. Ακολούθως, τον Ιανουάριο του 2016 ανασυντάχθηκε η μελέτη ΕΣΧΑΔΑ (εφεξής: «μελέτη ΕΣΧΑΔΑ»), στη μελέτη δε αυτή (σελ. 7) εκτίθεται ότι η αρχική μελέτη του έτους 2013 διορθώθηκε κατά ένα μέρος (σελ. 82-144) ιδίως ως προς το κεφάλαιο που αφορά την αναλυτική παρουσίαση των εναλλακτικών δυνατοτήτων και την αξιολόγησή τους και την εναλλακτική δυνατότητα μεσαίας επέμβασης «...το περιεχόμενο της οποίας αλλάζει ριζικά από την αρχική πρόταση, προκειμένου να γίνει συμμόρφωση προς τις παρατηρήσεις του Π.Ε. 28/2015 του ΣτΕ» και παράλληλα με τήρηση των αρχών σχεδιασμού που περιλαμβάνουν τον σεβασμό και διασφάλιση της βιώσιμης διατήρησης του τουριστικού χαρακτήρα του ακινήτου, την ανάδειξη του φυσικού στοιχείου του ακινήτου (φύτευση, ανάγλυφο, ακτές, αδόμητος χώρος, αισθητική), την ανάδειξη του πολιτιστικού στοιχείου του ακινήτου

(αρχαιολογικοί χώροι και κηρυγμένες ζώνες αρχαιολογίας), τη συμμόρφωση στο υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο που ορίζει ανάλογες περιπτώσεις ανάπτυξης σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές (νομοθεσία για τις χρήσεις γης, τον τουρισμό, τη χωροθέτηση κατασκευών σε παράκτιες περιοχές, την ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στις ακτές, το νέο Ρ.Σ.Α. κ.ά.), τη 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 την εξυπηρέτηση εν γένει κάθε άλλης πτυχής του δημοσίου συμφέροντος. Στη μελέτη ΕΣΧΑΔΑ το εναλλακτικό σενάριο μηδενικής πρότασης περιλαμβάνει τόσο τη διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης χωρίς καμιά απολύτως επέμβαση ('do nothing') όσο και τη δυνητική ανάπτυξη βάση των επιτρεπόμενων από το υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς επεμβάσεων ('business as usual') ενώ το εναλλακτικό σενάριο μέγιστης πρότασης παραμένει όπως και στην αρχική μελέτη. Αντίθετα, η προταθείσα ως μέση εναλλακτική στο αρχικό σχέδιο εξετάζεται στη διορθωμένη μελέτη ως εναλλακτική μέγιστης επέμβασης ώστε να καταστεί δυνατή η σύγκρισή της με τη νέα πρόταση μέσης επέμβασης ως βέλτιστης πρότασης, η οποία «είναι μια νέα προσέγγιση επί του θέματος και αποτελεί την προσαρμογή της προηγούμενης μέσης επέμβασης, στα σημεία - παρατηρήσεις του ΣτΕ», πάντα όμως λαμβάνοντας υπόψη την επίτευξη της βέλτιστης δυνατής αξιοποίησης του ακινήτου για την εξυπηρέτηση του δημόσιου συμφέροντος αλλά και την περιβαλλοντική του βιωσιμότητα. Κατά τα εκτιθέμενα, περαιτέρω, στη μελέτη (σελ. 9) «τεκμηριώνεται πως η νέα επιλεγόμενη ως βέλτιστη εναλλακτική μέσης (ήπιας) επέμβασης (αλλαγή των μεγεθών της εναλλακτικής του αρχικού ΕΣΧΑΔΑ) για τη χωρική ανάπτυξη του εν λόγω ακινήτου, όχι μόνο δεν θα επιβαρύνει το υφιστάμενο φυσικό και δομημένο περιβάλλον, αλλά αντιθέτως, περιλαμβάνει σημαντικές διασφαλίσεις, όρους και περιορισμούς για τη διατήρηση του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας του, την προστασία και την ενίσχυση της βιοποικιλότητας της χερσονήσου στο σύνολό της καθώς και για τη βιώσιμη διατήρηση, ανάδειξη και αναβάθμιση του τουριστικού της χαρακτήρα στο πλαίσιο ολοκληρωμένων προσεγγίσεων του σύγχρονου χωρικού σχεδιασμού. Έτσι, εκτιμάται ότι η ήπια αυτή επέμβαση θα έχει θετικές επιπτώσεις και θα συμβάλλει σημαντικά στη βελτίωση της υφιστάμενης κατάστασης του περιβάλλοντος της χερσονήσου. Το επενδυτικό σχέδιο έχει εκπονηθεί με σεβασμό στην ιστορία του Αστέρα, ως ιδιαίτερα σημαντικού "τοπόσημου" του Ελληνικού τουρισμού και της Αθηναϊκής ακτογραμμής με στόχο η προτεινόμενη ανάπτυξη - ανάπτυξη του Αστέρα στη χερσόνησο Μικρό

Καβούρι να ενισχύσει περαιτέρω το προφίλ της Ελλάδας και της Αθήνας ως διεθνούς τουριστικού προορισμού υψηλών προδιαγραφών, σύμφωνα με τις ρητές προβλέψεις και τις κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ (ν. 4277/2014 αρ. 38 παρ. 27). Αδιαμφισβήτητα επίσης, το σχέδιο εξυπηρετεί λόγους δημοσίου συμφέροντος καθώς η αξιοποίηση του Αστέρα είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τους ευρύτερους εθνικούς στόχους για την αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας και την προσέλκυση επενδύσεων, που επιπρόσθετα θα αποτρέψουν τον κίνδυνο απαξίωσης υφιστάμενων παραγωγικών στοιχείων και απώλειας θέσεων εργασίας ενώ παράλληλα θα ενισχύσουν την απασχόληση με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας κατά την φάση του σχεδιασμού, της κατασκευής και της λειτουργίας του έργου [...]». Εξάλλου, στη μελέτη 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» και αξιολογούνται (σελ. 112 επ.) τα εναλλακτικά σενάρια αξιοποίησης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος, στη συνέχεια δε μνημονεύεται (σελ. 123) η προαναφερθείσα γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΠΕ 28/2015) και αναφέρεται ότι «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 την διατήρηση του διαχρονικού, τουριστικού χαρακτήρα του ακινήτου». Ακολουθώντας, στη μελέτη ΕΣΧΑΔΑ εκτίθεται (σελ. 125-128) ότι η εναλλακτική δυνατότητα μεσαίας επέμβασης, που διαμορφώθηκε μετά το πρακτικό επεξεργασίας στηρίζεται σε ήπια ανάπτυξη του ακινήτου, που περιλαμβάνει μείωση της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης σε 56.500,00m² και διατήρηση της κάλυψης στο 10% και ότι οι βασικοί άξονες και στόχοι της νέας (ήπιας) επέμβασης είναι: «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 του ΣτΕ 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 π.δ. 1.3.2004 [...] 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 (βλ. και παραπάνω ...), ενόψει και των θέσεων του ΣτΕ στην υπ' αριθ. 28/2015 γνωμοδότησή του (βλ. οικονομοτεχνική ανάλυση του καθ. Δ. Γεωργακέλλου ΔΕΚ. 2015). 7. Προσαρμοζόμενη στην γνωμοδότηση του ΣτΕ 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 αρχικό Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., σε βαθμό τέτοιο ώστε η κυρίαρχη χρήση να παραμένει και αναδεικνύεται αυτή του Τουρισμού -Αναψυχής, ενώ το πλήθος των αυτόνομων 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 δυνατότητά 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 υπολειτουργούν ή έχουν εγκαταλειφθεί χωρίς προοπτική επανάχρησης. Στην κατηγορία αυτή συγκαταλέγονται το ξενοδοχείο "ΑΦΡΟΔΙΤΗ" τα κτίρια "ΑΙΟΛΟΣ" & "WC ΑΙΟΛΟΥ", οι "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 15 μεμονωμένων 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». Στη συνέχεια, ως προς τα κριτήρια επιλογής των περιοχών ανάπτυξης αναφέρονται (σελ. 129) τα εξής: α) αξιολογήθηκαν το υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα, η μελλοντική χρήση, η κατάσταση του δομημένου και αδόμητου περιβάλλοντος του ακινήτου, η λειτουργία του συγκροτήματος (υφιστάμενη και μελλοντική), η αισθητική προοπτική του ακινήτου καθώς και η 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, β) αρχικώς, διερευνήθηκε η πλήρης ταύτιση των Π.ΑΝ. με τα περιτυπώματα των εγκαταστάσεων, προκειμένου να επιτευχθεί η πλήρης προστασία της αδόμητης έκτασης του ακινήτου και η μείωση της έκτασης που μπορεί να δομηθεί, ελήφθη δε υπόψη ότι η περιοχή που καταλαμβάνεται σήμερα από τα δύο ξενοδοχειακά συγκροτήματα (ΑΡΙΩΝ - ΝΑΥΣΙΚΑ-WESTIN) και τις καμπάνες συνιστούν οργανική - λειτουργική ενότητα με αξιόλογο περιβάλλον και φυσιογνωμία που πρέπει να διατηρηθεί και ότι η περιοχή που καταλαμβάνεται σήμερα από το κτίριο των "9 ΜΟΥΣΩΝ" της "ΥΠΟΓΕΙΑΣ ΔΕΞΑΜΕΝΗΣ ΝΕΡΟΥ", και των 2 υπαίθριων γηπέδων "ΤΕΝΝΙΣ" αποτελεί όριο μιας ευρύτερης ενιαίας ζώνης που διαθέτει την πιο πυκνή και συγκεντρωμένη βλάστηση του ακινήτου, γ) με βάση τα ανωτέρω δύο δεδομένα, δηλαδή τη διατήρηση της φυσιογνωμίας των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και την προστασία της πυκνής και συγκεντρωμένης βλάστησης, διερευνήθηκε η καταλληλότητα της περιοχής για την προτεινόμενη περιοχή ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας με περιβαλλοντικά και πολεοδομικά κριτήρια καθώς και με κριτήρια αρχιτεκτονικής σύνθεσης και κτιριακών όγκων μονοκατοικιών υψηλής αισθητικής προσαρμοσμένων στη μορφολογία του εδάφους, με περιβάλλοντα χώρο υψηλής φύτευσης και αισθητικής τοπίου, δ) ως προς το τελευταίο αυτό ζήτημα, δηλαδή της καταλληλότερης θέσης για την εν λόγω Π.ΑΝ. (παραθεριστική κατοικία) εκτίθεται ότι ο περιορισμός της προτεινόμενης επιφανείας, ακόμα και του δραστικά περιορισμένου μεγέθους των 15.000 τ.μ., στο περίγραμμα των κτιριακών υποδομών του ξενοδοχείου Αφροδίτη, θα είχε ως αποτέλεσμα την υποχρεωτική πύκνωση, με δημιουργία συγκροτημάτων—"μπλοκ" (πολυ)κατοικιών, γεγονός που δεν συνάδει με τη φυσιογνωμία και αρχιτεκτονική αισθητική του ακινήτου και το δημόσιο συμφέρον, διότι θα προκαλούσε μεγαλύτερη περιβαλλοντική επιβάρυνση. Τέλος, η μελέτη καταλήγει στο συμπέρασμα (σελ. 130) ότι «[...] 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 (ΑΙΟΛΟΣ), ενώ άλλο τμήμα αυτού διαθέτει μεν βλάστηση η οποία ωστόσο χρήζει εμπλουτισμού της βιοποικιλότητάς της [...] Προτείνεται μια ευρύτερη ζώνη συνολικής έκτασης 43.000m² περίπου, το Νότιο όριο της οποίας (προς θάλασσα) είναι τοποθετημένο σε απόσταση 30m από την γραμμή αιγιαλού (άρθρο 5 του ν.

4179/2013 όπως ισχύει για κατοικίες εντός οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων, ύψους μέχρι 7,50m), εντός της οποίας δύναται να χωροθετηθούν το πολύ 15 αυτόνομες κατοικίες με συνολική μέγιστη κάλυψη 8.000m², με γνώμονα την επίτευξη της ελάχιστης δυνατής αλλοίωσης του φυσικού ανάγλυφου 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 τα περιτυπώματα 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 κατοικίας, συνολικής κάλυψης 8.000m² ως αποτέλεσμα αυτού 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 35.770m² δημιουργώντας συνολικά αδόμητο χώρο έκτασης 251 περίπου στρεμμάτων έναντι 236 που προκύπτουν από τα περιτυπώματα των υφιστάμενων κατασκευών. Από αισθητικής απόψεως η προτεινόμενη χωροθέτηση των Π.ΑΝ. με χρήση κατοικίας υπερτερεί της πρότασης πλήρους ταύτισης Π.ΑΝ. και υφιστάμενων (προς απόσυρση) περιτυπωμάτων, μιας και οδηγεί στην σποραδική χωροθέτηση μεμονωμένων 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 TENNIS CLUB 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 [...] Με την δημιουργία των Π.ΑΝ. διασφαλίζεται απόλυτα η σχέση δομημένου και αδόμητου χώρου εντός του ακινήτου καθώς και η αναλογία των κτιριακών εγκαταστάσεων (ξενοδοχειακές υποδομές και 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 η μελλοντική προστασία του φυσικού και πολιτιστικού στοιχείου και περιβάλλοντος και έτσι καθίσταται βιώσιμη η ανάπτυξή του και μεγιστοποιείται το Δημόσιο Συμφέρον [...]».

8. Ακολούθως, το ΕΣΧΑΔΑ, όπως ανασυντάχθηκε κατά τα προαναφερθέντα, υποβλήθηκε εκ νέου σε στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση [«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." (Ιανουάριος 2016)»] (εφεξής: «μελέτη ΣΜΠΕ»). Στην τελευταία αυτή στρατηγική μελέτη, μεταξύ άλλων, περιγράφονται (σελ. 118 έως 194) η υφιστάμενη κατάσταση του ακινήτου και των υποδομών του συγκροτήματος του «Αστέρα Βουλιαγμένης», οι κτιριακές εγκαταστάσεις και ο περιβάλλον χώρος, οι πιέσεις, το θεσμικό και ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου, το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς, οι χαρακτηρισμοί και οι δεσμεύσεις που απορρέουν από την αρχαιολογική νομοθεσία, οι δεσμεύσεις βάσει δασικής νομοθεσίας, οι ζώνες προστασίας, οι εξουσιοδοτικές διατάξεις, η οικονομοτεχνική ανάλυση και η αξιολόγηση βιωσιμότητας της αξιοποίησης του Αστέρα Βουλιαγμένης, η πρόταση, οι αρχές και το θεσμικό πλαίσιο για τη χωρική ανάπτυξη του ακινήτου, οι όροι και περιορισμοί δόμησης με ειδική αναφορά στον μέγιστο συντελεστή δόμησης (ΣΔ) και το ποσοστό κάλυψης για την περιοχή του ΕΣΧΑΔΑ και τα εναλλακτικά σενάρια της παρέμβασης, στα οποία περιλαμβάνεται και η μηδενική λύση. Συγκεκριμένα, ως προς τη σχέση του ΕΣΧΑΔΑ με άλλα Σχέδια και Προγράμματα αναφέρεται (σελ. 78 επομ.) ότι σύμφωνα με το άρθρο 7 περιπτ. Γ' του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Απόφαση 6876/4871/12.6.2008 της Ολομέλειας της Βουλής, Ά 128) οι βασικές μορφές τουρισμού που αναπτύχθηκαν μέχρι σήμερα στην Ελλάδα, αξιοποίησαν μέρος της ποικιλίας και των διατιθέμενων τουριστικών πόρων, ότι 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», ότι οι διεθνείς όμως 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 και ότι στους βασικούς στόχους του Γενικού Πλαισίου εντάσσονται μεταξύ άλλων, η ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού στο πλαίσιο της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της Χώρας, η βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς και η προώθηση νέων μορφών τουρισμού, που αναμένεται να συμβάλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου. Περαιτέρω, στη ΣΜΠΕ εξετάζεται το σχέδιο ΕΣΧΑΔΑ με βάση τις ειδικότερες κατευθύνσεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (απόφαση 67659/12.12.2013, Β 3155), λαμβάνεται υπόψη ότι η παραπάνω απόφαση ακυρώθηκε για τυπικούς λόγους με την 3632/2015 απόφαση του ΣτΕ και εξετάζεται το σχέδιο με βάση το προγενέστερο Ειδικό Πλαίσιο (απόφαση 24208/11.6.2009, Β 1138) το οποίο στο άρθρο 5 προβλέπει τις ίδιες σχεδόν κατευθύνσεις για την τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή του ακινήτου και επισημαίνεται ότι ορισμένες διατάξεις του παραπάνω πλαισίου έχουν καταργηθεί ή αντικατασταθεί ή συμπληρωθεί με μεταγενέστερα νομοθετήματα για τον τουρισμό (ν. 4002/2011, 4179/2013 και 4276/2014). Στη συνέχεια της ΣΜΠΕ (σελ. 89 επομ.) παρατίθενται οι ρυθμίσεις του ν. 4269/2014 (Α 142) για τη χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση και τη βιώσιμη ανάπτυξη, στον οποίο προβλέπονται τα ΕΣΧΑΔΑ του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 και τα ΕΣΧΑΣΕ του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 ως «Οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων» (άρθρο 1 περ. δ ν. 4269/2014) και ως Ειδικά Χωρικά Σχέδια με τα οποία 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 (άρθρο 8 παρ. 4 και 11 ν. 4269/2014). Ακολούθως, στη ΣΜΠΕ αναλύονται οι στόχοι και οι κατευθύνσεις του προϊσχύσαντος Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας (ν. 1515/1985) καθώς και του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ν. 4277/2014, Α 156). Ειδικότερα, αναφέρεται, πλην άλλων, ότι οι κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ, το οποίο, κατά το άρθρο 1 παρ. 3 και 4 του ν. 4277/2014 επέχει ταυτόχρονα και θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Αττικής κατά το άρθρο 6 παρ.

δα του ν. 4269/2014, 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) στον σχεδιασμό περιοχών ή ζωνών ειδικού ενδιαφέροντος ή ειδικών προβλημάτων, η) στον συντονισμό των μελετών και προγραμμάτων που έχουν σχέση με το ΡΣΑ και ιδίως στον σχεδιασμό παρεμβάσεων μητροπολιτικής σημασίας και θ) στον συντονισμό με τα περιφερειακά πλαίσια των όμορων περιφερειών. Συγκεκριμένα στο άρθρο 3 του ν. 4277/2014 ορίζεται ότι οι στρατηγικοί στόχοι του νέου ΡΣΑ εντάσσονται στο πλαίσιο της εθνικής και ευρωπαϊκής αναπτυξιακής και της χωρικής πολιτικής, 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. έ υποπερ. αά και περ. ί). Εξάλλου, ως προς τη χωροταξική οργάνωση αναφέρεται ότι η περιοχή του ΕΣΧΑΔΑ ανήκει στην Χωρική Ενότητα Ανατολικής Αττικής και συγκεκριμένα στην Χωρική Υποενότητα αα) Μεσογείων στην οποία περιλαμβάνεται ο Δήμος Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης (άρθρο 8), ότι 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, ότι βασικοί πόλοι ανάπτυξης για την περιοχή αποτελούν οι οργανωμένες περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων, σε θέσεις με πολύ καλή υπερτοπική προσπελασιμότητα, ότι κατεύθυνση για τη Χωρική Υποενότητα αποτελεί επίσης η προώθηση κατά προτεραιότητα του συνεδριακού, επιχειρηματικού, πολιτιστικού και περιηγητικού τουρισμού και η λειτουργική της συσχέτιση και με τη Χωρική Ενότητα Λεκανοπεδίου και τις Χωρικές Υποενότητες Λαυρεωτικής και Βόρειας Αττικής, όπως, επίσης, και η ανάπτυξη υπηρεσιών υγείας εθνικής και περιφερειακής εμβέλειας (άρθρο 9) και ότι για τον Δ. Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης, προβλέπεται 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» (άρθρο 9 παρ. 1.5). 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 περαιτέρω ότι τα δημόσια ακίνητα του παράκτιου χώρου αναπτύσσονται κατά προτεραιότητα ως υποδοχείς σύνθετων χρήσεων τουρισμού, αναψυχής και κατοικίας. Περαιτέρω, οι στόχοι και οι ειδικές κατευθύνσεις για τον τουρισμό διαγράφονται στο άρθρο 28 του

νόμου με την ενδυνάμωση της ελκυστικότητας της Αθήνας και της Αττικής ως ευρωπαϊκού μητροπολιτικού τουριστικού προορισμού, την εδραίωση του ρόλου της Αθήνας-Αττικής ως «Πόλης – Πύλης» σε επίπεδο χώρας, τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη με στόχους την οικονομική ευημερία, την κοινωνική και ενδοπεριφερειακή συνοχή και την περιβαλλοντική προστασία, την εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των φυσικών πόρων και την περιβαλλοντική αναβάθμιση περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος, την ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και την προώθηση του εκσυγχρονισμού και της αναβάθμισης των υφιστάμενων καταλυμάτων κ.ά. Όπως εκτίθεται περαιτέρω στη ΣΜΠΕ, 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 [...]», 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» και στην παράγραφο 27 του αυτού άρθρου 38 προβλέπονται τα εξής: «Τα δημόσια ακίνητα του παράκτιου χώρου αναπτύσσονται κατά προτεραιότητα ως υποδοχείς σύνθετων χρήσεων τουρισμού, αναψυχής και κατοικίας. Οι ειδικότεροι στόχοι και κατευθύνσεις πολιτικής για τα δημόσια ακίνητα του παράκτιου χώρου περιλαμβάνουν: α) την προώθηση προγραμμάτων αξιοποίησης με τη μορφή οργανωμένων υποδοχέων ανάπτυξης, β) την ανάπλαση, εξυγίανση, αναβάθμιση, τον εκσυγχρονισμό και τη συμπλήρωση τουριστικών εγκαταστάσεων και υποδομών που ήδη υπάρχουν, με στόχο την προσέλκυση τουρισμού υψηλού επιπέδου και τη δημιουργία θυλάκων τουριστικής καινοτομίας και 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». Ακολουθώντας, στη ΣΜΠΕ εξετάζεται το ΕΣΧΑΔΑ σε σχέση με τις ανωτέρω κατευθύνσεις του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας/Αττικής και σημειώνεται ότι το ΕΣΧΑΔΑ δεν αντίκειται στο ΡΣΑ αλλά συνάδει με τους στόχους και τις κατευθύνσεις πολιτικής που αυτό θέτει (σελ. 101) και με τις προβλέψεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Βουλιαγμένης (σελ. 102), για το οποίο αναφέρεται ότι στην ισχύουσα κυα 35254/7224/1997 (Δ' 1129) που ενέκρινε εκ νέου το ΓΠΣ προβλέπεται η δυνατότητα εκσυγχρονισμού των ξενοδοχειακών και τουριστικών εγκαταστάσεων και αναφέρεται ότι στην ευρύτερη περιοχή της Δ.Ε. Βουλιαγμένης περιλαμβάνεται και η περιοχή της Λίμνης Βουλιαγμένης, η οποία με το από 15.1.2003 π.δ. χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο μνημείο της φύσης και καθορίστηκαν ζώνες προστασίας αυτής και της ευρύτερης περιοχής. Ως προς το πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής του ΕΣΧΑΔΑ (σελ. 103 επόμε.), αναφέρεται ότι στην περιοχή μελέτης του έργου και των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων έχουν καθορισθεί οι χρήσεις και οι όροι δόμησης με νομοθετικές πράξεις και συγκεκριμένα με το β.δ. 20.4.1951 (Α' 121), το β.δ. 17.1.1953 (Α' 14), το β.δ. 9.8.1955 (Α' 229), το β.δ. 9.10.1959 (Α' 15), το β.δ. 28.2.1969 (Α' 59), το π.δ. 19.1.1975 (Α' 41/1976), το π.δ. 8.2.1978 (Α' 98), το π.δ. 24.7.1978 (Α' 376), την απόφαση 436158/1990 του Νομάρχη Πειραιά (Α' 452), όπως αναδημοσιεύθηκε με συνοδευτικό σκαρίφημα (Α' 753/1993), την 10362/1986/1994 απόφαση του Νομάρχη Πειραιά (Α' 777) με την οποία συμπληρώθηκε η αρχική απόφασή του, το ΓΠΣ, το άρθρο 41 παρ. 9 του ν. 3105/2003 (Α' 29) με το οποίο τροποποιείται η απόφαση 436158/1990 του Νομάρχη Πειραιά, ως προς το συντελεστή δόμησης του ακινήτου του Αστέρα και το από 1.3.2004 π.δ. «Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας» (Α' 254). Σύμφωνα με την ΣΜΠΕ (σελ. 377) οι όροι δόμησης που προκύπτουν από τα παραπάνω για το τουριστικό συγκρότημα του Αστέρα και αφορούν και στα δύο γήπεδα είναι οι ακόλουθοι: α) μέγιστο ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης: $10\% \times 304.429,17 = 30.442,917 \text{ m}^2$, β) συντελεστής δόμησης: $0,2 \text{ ή } 20\% \times 304.429,17 = 60.885,834 \text{ m}^2$, γ) μέγιστο ύψος: 7,5m. Στη συνέχεια της ΣΜΠΕ αναφέρονται οι ρυθμίσεις των ανωτέρω νομοθετημάτων και περιγράφονται οι ζώνες προστασίας του

από 1.3.2004 π.δ. Επίσης στη ΣΜΠΕ περιγράφεται (σελ. 377 επ.) η χλωρίδα στην περιοχή του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «Αστέρα Βουλιαγμένης», η οποία χαρακτηρίζεται από εκτεταμένη φυτοκάλυψη, κυρίως από άτομα χαλεπίου πεύκης, των οποίων η φύτευση έλαβε χώρα κατά προσέγγιση το 1970, πλην του νοτίου και νοτιοδυτικού τμήματος του ακινήτου στο οποίο η βλάστηση περιγράφεται αραιή, χαμηλή και με περιορισμένη βιοποικιλότητα (σελ. 237), ενώ ως προς την πανίδα αναφέρεται ότι δεν είναι αξιόλογη. Περαιτέρω, σημειώνεται ότι στην περιοχή άμεσης επιρροής του έργου δεν απαντώνται περιοχές που να προστατεύονται με κάποιο ειδικό καθεστώς (σελ. 241). Ως προς το τοπίο στη μελέτη εκτίθεται 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, ότι στην περιοχή μελέτης πέρα από το φυσικό περιβάλλον που δημιουργείται από την ύπαρξη της παραλίας και 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 και ότι 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 (σελ. 258). Εξάλλου, ως προς την τουριστική ανάπτυξη της Αττικής και της άμεσης περιοχής του ακινήτου στη μελέτη αναφέρεται (σελ. 275 επομ.) ότι στην περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Βουλιαγμένης έχει αναπτυχθεί σημαντικά κατά το παρελθόν, αλλά ιδιαίτερα τα τελευταία έτη, ο τουριστικός τομέας, ότι η δεκαετία του '60 χαρακτηρίζεται από τη δημιουργία των πρώτων ξενοδοχειακών συγκροτημάτων και 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, ότι στην περιοχή λειτουργούν μερικά από τα μεγαλύτερα και πιο πολυτελή ξενοδοχειακά συγκροτήματα του Νομού Αττικής. Ακολούθως, στη μελέτη περιγράφονται τα πολιτιστικά στοιχεία της περιοχής (σελ. 283 επομ.) και αναφέρεται ότι η άμεσα επηρεαζόμενη περιοχή μελέτης και συγκεκριμένα ολόκληρη η χερσόνησος «Μικρό Καβούρι» έχει κηρυχθεί ως περιοχή αρχαιολογικού χώρου, ότι εντός της χερσονήσου έχουν εντοπιστεί διάφορα ευρήματα και ότι στο γεωγραφικό πεδίο εφαρμογής του σχεδίου εντοπίζεται ο κηρυγμένος αρχαιολογικός χώρος του Ναού Απόλλωνος Ζωστήρος αλλά και οι

πρωτοελλαδικές αρχαιότητες και η αρχαία Δεξαμενή και 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. Περαιτέρω, στο κεφάλαιο 7 της ΣΜΠΕ (σελ. 290 επομ.). γίνεται εκτίμηση, αξιολόγηση και αντιμετώπιση των επιπτώσεων του σχεδίου στο περιβάλλον και εξετάζονται οι επιπτώσεις σε όλη τη διάρκεια του έτους (συνεχής λειτουργία επένδυσης) τεσσάρων εναλλακτικών δυνατοτήτων του ΕΣΧΑΔΑ όπως αυτές παρατίθενται στο κεφάλαιο 5 και παρουσιάζονται συνοπτικά στον Πίνακα 7.2 (σελ. 294). Ειδικότερα, στη μελέτη αξιολογούνται οι ακόλουθες εναλλακτικές λύσεις (α) Καμία επέμβαση - Διατήρηση υφιστάμενης κατάστασης-Μηδενική λύση - Do Nothing) καθώς και Υλοποίηση επιτρεπόμενων επεμβάσεων (βάσει ΠΔ 1.3.2004) Μηδενική λύση - Business as usual, β) ΜΕΓ (Κ2) Εναλλακτική δυνατότητα Μέγιστης επέμβασης με χρήση (Κ2) Κατοικίας Επιπέδου Γειτονιάς, γ) Εναλλακτική δυνατότητα Μέγιστης επέμβασης με χρήση (ΤΑ) Τουρισμού - Αναψυχής - Παραθεριστικής Κατοικίας (αφορά την αρχική πρόταση ΕΣΧΑΔΑ για την οποία γνωμοδότησε το ΣτΕ), δ) Εναλλακτική λύση ΜΕΣ Εναλλακτική δυνατότητα Μεσαίας επέμβασης-Προτεινόμενη λύση. Ως προς το βιοτικό περιβάλλον (βιοποικιλότητα, χλωρίδα, πανίδα) αξιολογήθηκε αν η υλοποίηση της πρότασης του Σχεδίου πρόκειται να μεταβάλλει ορισμένες περιβαλλοντικές παραμέτρους (B1: τη βιοποικιλότητα, τη χλωρίδα και την πανίδα της άμεσης περιοχής, B2: το ποσοστό των εκτάσεων που περιλαμβάνονται στις προστατευόμενες περιοχές σύμφωνα με τον νόμο για την βιοποικιλότητα, B3: την προστασία σημαντικών βιοτόπων και φυσικών τοπίων, B4: τη διατήρηση προστατευόμενων ειδών χλωρίδας και πανίδας, B5: τη διαχείριση περιοχών με ήπιες δραστηριότητες δηλ. δασών, τουριστικών περιοχών, ειδικών τοπίων, B6: το θαλάσσιο περιβάλλον και B7: τη φυσική ανανέωση των υπαρχόντων ειδών ή τις μετακινήσεις των ειδών πανίδας). Η λύση Do nothing αξιολογήθηκε ότι έχει ουδέτερη επίδραση, η λύση Business as usual ότι θα έχει αρνητική επίδραση, η λύση ΜΕΓ. (Κ2) ΛΥΣΗ ότι θα έχει περισσότερες αρνητικές επιπτώσεις, η λύση ΜΕΓ. (ΤΑ) ΛΥΣΗ ότι θα έχει θετική επίπτωση και ότι η προτεινόμενη λύση εμφανίζεται να έχει τις περισσότερες θετικές επιπτώσεις ανά περιβαλλοντική παράμετρο, οι επιπτώσεις δε αυτές περιγράφονται ως ακολούθως: «[...] 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 [...] B2: Δεν αναμένεται καμία μεταβολή στο ποσοστό των εκτάσεων που εντάσσονται στο δίκτυο NATURA 2000 [...] 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 (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 [...] Τονίζεται ότι η έκταση της Ζώνης Ι του 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 [...]. 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 [...], είναι εμφανής η προσπάθεια διασφάλισης αυτών και ανάδειξής τους. Αυξάνεται η περιοχή προστασίας της αττικής χλωρίδας στην χερσόνησο 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: [...]». Αντίστοιχα ως προς τη μηδενική λύση αναφέρεται (σελ. 299) ότι «... 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». Για τη λύση (BUSINESS AS USUAL) αναφέρεται (σελ. 300), ότι «B1: Η Μηδενική Λύση (do business as usual) δεν μεταβάλλει την βιοποικιλότητα [...], 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». Εξάλλου, στη σελ. 342 επόμενης της μελέτης παρατίθεται συνοπτική συγκριτική αξιολόγηση των τριών εναλλακτικών σεναρίων αξιοποίησης, ως προς την οποία αναφέρονται τα ακόλουθα: «... Αρχικά, μεταξύ των τριών εναλλακτικών σεναρίων αξιοποίησης της περιοχής [Μεσαίας, Μέγιστης (TA) και Μέγιστης (K2) επέμβασης], υπερτερεί σαφώς η Εναλλακτική της Μεσαίας Επέμβασης ως προς όλες τις εξεταζόμενες παραμέτρους (βλ. ακόλουθο πίνακα). 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 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. 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 (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 IA "Αποκατάστασης Φυσικού Τοπίου" και IB "Προστασίας Φυσικού Τοπίου"), σε σχέση με το 46% της πρότασης μέγιστης επέμβασης (TA) (Σχέδιο αναφοράς της γνωμοδότησης αρ. 28/2015 του Έ 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 ...]. Στην προτεινόμενη μεσαία επέμβαση, το εμβαδόν της 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 III (Ζώνες IIIA και IIIB), χρειαστεί απομάκρυνση δεντρωδών ειδών, αυτά θα μεταφυτευθούν σε άλλες θέσεις εντός του ακινήτου (Ζώνες I και III). Το προτεινόμενο σενάριο ανάπτυξης, όπως και τα σενάρια μέγιστης επέμβασης (TA και K2), είναι σημαντικό και από

πολιτιστικής απόψεως αφού βάσει του σχεδίου προβλέπεται ο καθορισμός της Ζώνης II "Ζώνη Α Απόλυτης Προστασίας Αρχαιολογικού Χώρου", εντός του ακινήτου, αλλά και της Ζώνης Z "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, ... 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 ό,τι 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 ό,τι 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 ό,τι 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) [...] Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ όχι μόνο δεν υποβαθμίζει την περιβαλλοντική προστασία του ακινήτου και της χερσονήσου, αλλά συνδέει άρρηκτα την αναβάθμιση και αιφορική διαχείριση του φυσικού περιβάλλοντος ως μέγιστο αγαθό παροχής υπηρεσιών του συνόλου της επένδυσης [...]

9. Εξάλλου, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, μετά την αναθέωση της ΣΜΠΕ (Ιανουαρίου 2016), η Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (εφεξής: ΔΙΠΑ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαβίβασε με το 100343/19.1.2016 έγγραφο τη ΣΜΠΕ στην Περιφέρεια Αττικής, προκειμένου να γνωμοδοτήσει επί της μελέτης το Περιφερειακό Συμβούλιο, καθώς και προς το ΤΑΙΠΕΔ, προκειμένου το Ταμείο να προβεί στις αναγκαίες δημοσιεύσεις και να δώσει στο κοινό τη δυνατότητα να λάβει γνώση του φακέλου και να διατυπώσει τις απόψεις του. Στο πλαίσιο της δημόσιας διαβούλευσης και μετά από παρουσίαση της μελέτης αξιοποίησης το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης εξέδωσε ψήφισμα, με το οποίο τάχθηκε υπέρ του σχεδίου αξιοποίησης, με την προϋπόθεση ότι θα τηρηθούν όλες οι περιβαλλοντικές και λοιπές ρυθμίσεις του ΕΣΧΑΔΑ που παρουσιάστηκαν στο Δημοτικό Συμβούλιο (απόφαση 38/3.2.2016). Εξάλλου, το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας (ΚΣΔΑΔΠ) κατά τη συνεδρίαση της 16ης Φεβρουαρίου 2016 αποφάσισε να επαναλάβει την κατεύθυνση που είχε διατυπωθεί σε προηγούμενη συνεδρίασή του και να εξαιρεθεί από τα όρια του ΕΣΧΑΔΑ το σύνολο της Ζώνης Ά προστασίας του αρχαιολογικού χώρου, ενώ για το θέμα της προσθήκης της χρήσης κατοικίας και τον αριθμό των προτεινόμενων κατοικιών από 100 σε 15 επιφυλάχθηκε να αποφασίσει μετά την εισήγηση της ΔΙΠΑ επί της

ΣΜΠΕ. Εξάλλου, ο Διευθυντής της Διεύθυνσης Χωροταξικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ με το 6439/23.2.2016 έγγραφό του ενημέρωσε τη ΔΙΠΑ ότι η υπηρεσία του δεν συμφωνεί με το προτεινόμενο σχέδιο και τη ΣΜΠΕ, διότι θεωρεί ότι δεν τηρούνται οι κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης [άρθρα 1, 2 (περ. γ), 4, 5 (περ. β), 7, 8 (περ. 2.1), 9 (παρ. 1 και 4) και 10] και του Ειδικού Πλαισίου για τον Τουρισμό έτους 2009 [άρθρα 1, 2, 4 (περ. Δ), 5 (περ. Δ, Ε, Ι)]. Επίσης, ο Διευθυντής της Διεύθυνσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του ΥΠΕΝ με το 2387/23.2.2016 έγγραφό του, γνωστοποίησε στη ΔΙΠΑ ότι σε σχέση με το από 1.3.2004 π.δ., τις χρήσεις του ν. 4269/2014 και το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας και από τα στοιχεία που τηρεί η εν λόγω Διεύθυνση προκύπτει ότι η περιοχή της μελέτης δεν περιλαμβάνεται στο ΓΠΣ, ότι στον χάρτη που συνοδεύει το από 1.3.2004 π.δ. υπάρχει σημειωμένη κόκκινη εστιγμένη γύρω από την περιοχή του θέματος η οποία στο υπόμνημα παραπέμπει σε «εντός σχεδίου» περιοχές, ότι στο παρελθόν (2007) η Εθνική Τράπεζα στο πλαίσιο της Μελέτης Διαμόρφωσης που εγκρίθηκε το 2010 διερεύνησε τη δυνατότητα κατεδάφισης και προσθήκης νέας μονάδας, τα οποία δεν έγιναν αποδεκτά από την Υπηρεσία του ΟΡΣΑ, ότι για την περιοχή αυτή ισχύουν οι ειδικές χρήσεις που προβλέπει το από 1.3.2004 π.δ., ότι δεν εξαντλήθηκαν οι εναλλακτικές λύσεις, ότι η δημιουργία κατοικιών δημιουργεί ένα κλειστό πολεοδομημένο θύλακα με αστικά χαρακτηριστικά που δεν συνάδουν με το ευαίσθητο τοπίο της χερσονήσου ούτε με το ύψος της επιχειρούμενης τουριστικής ανάπτυξης, ότι το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής περιλαμβάνει στα άρθρα 11 και 16 ειδικές κατευθύνσεις για τον παράκτιο χώρο, ότι η υπηρεσία θεωρεί ότι θα πρέπει να προωθηθεί Μελέτη Διαμόρφωσης για το σύνολο των ζωνών εντός του ΕΣΧΑΔΑ, ότι η ζώνη ΠΑΝ (40-κατοικία) δεν συνάδει με τον χαρακτήρα μιας περιοχής προστασίας και ότι η Διεύθυνση προτίθεται να εκπονήσει κατ' επιταγή του νέου ΡΣΑ Σχέδιο Πλαίσιο Ολοκληρωμένης Διαχείρισης των Ακτών της Αττικής (ΣΟΔΑΑ). Στη συνέχεια, απεστάλη στη ΔΙΠΑ το 24608/11.3.2016 έγγραφο του ΤΑΙΠΕΔ, στο οποίο διατυπώνονται αναλυτικά οι απόψεις του Ταμείου επί των νομικών θεμάτων που έθεσαν οι προαναφερθείσες Διευθύνσεις του ΥΠΕΝ. Ακολούθως, μετά από ομόφωνη γνωμοδότηση του ΚΑΣ (συν.9/8.3.2016), εκδόθηκε η απόφαση ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ ΤΠΚΑΧΜΑΕ/Φ3/73839/41734/3569/853/29.3.2016 του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, με την οποία εγκρίθηκαν το ΕΣΧΑΔΑ, η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Βουλιαγμένης και η ΣΜΠΕ του σχεδίου, υπό τους τεθέντες στην απόφαση αυτή του Υπουργού ΠΟΛΑΘ όρους. Επακολούθησε το 19565/13.4.2016 έγγραφο της Γενικής Διευθύντριας

Περιβαλλοντικής Πολιτικής του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας προς το ΚΣΔΑΔΠ με θετική εισήγηση για την έγκριση της ΣΜΠΕ. Μετά ταύτα το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας κατά τη συνεδρίαση της 15ης Απριλίου 2016, αφού εξέτασε αναλυτικά το σχέδιο ΕΣΧΑΔΑ, τη ΣΜΠΕ και την εισηγητική έκθεση επί του σχεδίου, ύστερα από την παροχή εξηγήσεων από νομικούς και τεχνικούς συμβούλους του ΤΑΙΠΕΔ και από στέλεχος της ΔΙΠΑ, επέφερε, κατ' αποδοχή προτάσεων των μελών του, διάφορες βελτιώσεις επί του σχεδίου και τάχθηκε με πλειοψηφία επτά μελών, έναντι δύο, υπέρ του σχεδίου π.δ. για την έγκριση του ΕΣΧΑΔΑ και τη διατύπωση σχετικής εισήγησης προς τους αρμόδιους Υπουργούς, ενώ 4 μέλη της πλειοψηφίας διατύπωσαν επιφύλαξη τόσο για το συμβατό της χρήσης κατοικίας με τον τουριστικό χαρακτήρα της περιοχής, όσο και για το μέγεθος και τη θέση των 15 κατοικιών. Τέλος, το αυτό Κεντρικό Συμβούλιο κατά τη συνεδρίαση της 23ης Μαΐου 2016, αφού άκουσε τις διευκρινίσεις νομικού συμβούλου του ΤΑΙΠΕΔ, εισηγήθηκε ομόφωνα την προώθηση του σχεδίου π.δ., με την επιφύλαξη όμως 2 μελών για τα προαναφερθέντα στο από 15.4.2016 πρακτικό θέματα.

10. Με το άρθρο μόνο του ν. 3985/2011 (Ά 151) εγκρίθηκε το καταρτισθέν, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6Α του ν. 2362/1995, Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής των ετών 2012-2015, στο δε Κεφάλαιο Β του νόμου αυτού περιλαμβάνεται πίνακας με το πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων της περιόδου 2011-2015. Στη συνέχεια, με τον ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (Ά 152) συνεστήθη το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου, με σκοπό την αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου για την αποπληρωμή του δημοσίου χρέους (άρθρο 1). Στο κεφάλαιο Β του ίδιου ν. 3986/2011 (άρθρα 10 έως 17), περιελήφθησαν οι διατάξεις που ρυθμίζουν ειδικώς τον τρόπο και τη διαδικασία αξιοποίησης των δημοσίων ακινήτων. Συγκεκριμένα, στο άρθρο 10 του ν. 3986/2011, όπως ο νόμος αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει, ορίζεται ότι «1. Με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου ρυθμίζεται η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης των δημοσίων ακινήτων και η απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας, με σκοπό την αξιοποίησή τους που συνιστά λόγο εντόνου δημοσίου συμφέροντος. Ως δημόσια ακίνητα, για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος Κεφαλαίου, νοούνται τα ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ο.Τ.Α. ή σε εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε Ο.Τ.Α. 2. Στο πεδίο εφαρμογής των άρθρων 10 έως

17 υπάγονται τα δημόσια ακίνητα, στα οποία το Ταμείο ή εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Ταμείο, αποκτά κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα ή άλλο δικαίωμα περιουσιακής φύσης ή δικαίωμα διαχείρισης και εκμετάλλευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 9 [...]». Στο άρθρο 11 του ίδιου νόμου καθορίζονται οι γενικοί κανόνες χωροθέτησης και οι γενικές χρήσεις γης [οι γενικές χρήσεις για τις εκτός σχεδίου περιοχές] για την ανάπτυξη και αξιοποίηση ακινήτων σε εκτός σχεδίου περιοχές, και στο άρθρο 12 του νόμου, το οποίο τιτλοφορείται «Χωρικός προορισμός - Επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων» ορίζεται ότι «1. 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 [...], 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. 2. Για την έγκριση των σχεδίων της προηγούμενης παραγράφου υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών αίτηση από τον κύριο του ακινήτου ή τον δικαιούχο εμπράγματος δικαίωματος ή τον κάτοχο δικαίωματος περιουσιακής φύσης ή δικαίωματος διαχείρισης και εκμετάλλευσης ή τον έλκοντα εξ αυτών δικαιώματα ή από το Ταμείο, η οποία συνοδεύεται από τα ακόλουθα δικαιολογητικά: α) Μελέτη στην οποία παρουσιάζεται και αξιολογείται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κλπ.) ιδίως από απόψεως επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων

και τεκμηριώνεται, με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά, ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κλπ.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για την ενσωμάτωση της σχεδιαζόμενης επένδυσης στην περιβάλλουσα το δημόσιο ακίνητο περιοχή και τη συμβολή της στην εθνική, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη. Ως περιοχή μελέτης, ευρύτερη του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, προσδιορίζεται τουλάχιστον η οικεία δημοτική ενότητα ή και οι δημοτικές ενότητες κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν. 3852/2010 οι οποίες τυχόν βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτήν. β) Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της κοινής υπουργικής απόφασης (κ.υ.α.) 107017/2006 (Β' 1225). Ως αρμόδια αρχή για τις ανάγκες εφαρμογής του παρόντος νόμου νοείται η αρμόδια υπηρεσία περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΕΥΠΕ) που ορίζεται στο άρθρο 4 παρ. 1 της πιο πάνω κ.υ.α. Κατά τη σχετική διαδικασία διαβούλευσης, αντί των υπηρεσιών και οργανισμών που ορίζονται στην παράγραφο 4.1. του άρθρου 7 της ανωτέρω κ.υ.α., γνωμοδοτεί το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο, το οποίο είναι επιπλέον αρμόδιο να θέτει στη διάθεση του κοινού, όποτε του ζητούνται, τις πληροφορίες και τα στοιχεία του φακέλου ΣΜΠΕ που του διαβιβάζεται από την αρμόδια αρχή. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στο άρθρο 7 της ανωτέρω κ.υ.α., οι οποίες είναι άνω των 5 ημερών και έως 15 ημέρες, μειώνονται κατά 5 ημέρες, ενώ όλες οι υπόλοιπες κατά 10 ημέρες [...] 3. Η έγκριση των ΕΣΧΑΔΑ γίνεται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας που προβλέπεται στο άρθρο 16 του παρόντος. 4. 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 [...] 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 αυτού ν. 3986/2011 ορίζεται ότι «1. Συνιστάται, στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας, το οποίο έχει ως έργο την παρακολούθηση της εφαρμογής της νομοθεσίας για την αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και την παροχή εισηγήσεων και γνωμοδοτήσεων κατά την έκδοση των επί μέρους πράξεων που προβλέπονται στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου [...] 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 [...]». Εξάλλου, με το Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων 2013-2016 που περιλαμβάνεται ως Κεφάλαιο Β (II. Αποκρατικοποιήσεις) του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013-2016 που κυρώθηκε με την παρ. Α του άρθρου πρώτου του ν. 4093/2012 (Α' 222), προβλέφθηκε, μεταξύ άλλων, η αποκρατικοποίηση, εντός του έτους 2013, του ακινήτου του Αστέρα Βουλιαγμένης. Επακολούθησε, ο ν. 4170/2013 (Α' 163), στο άρθρο 70 του οποίου, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 43 παρ. 1 του ν. 4301/2014 (Α' 223), ορίζονται τα εξής: «1. Οι όροι του με αριθμό 2560/10.7.1972 συμβολαίου [...] ΦΕΚ Α' 122/20.7.1972, όπως τροποποιήθηκε με το υπ' αριθ. 187490/12.8.1976 συμβόλαιο [...] ΦΕΚ Α' 228/28.8.1976, όπως ισχύουν, μπορούν να τροποποιηθούν με μεταγενέστερη συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών και των καθολικών ή ειδικών διαδόχων τους, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ιδίως είναι δυνατή: (α) η τροποποίηση και κατάργηση του άρθρου 4 ώστε να επιτρέπεται η μεταβίβαση του εν λόγω ακινήτου αλλά και η

αλλαγή της μορφής, του σκοπού της χρήσης και της εν γένει νομικής και πραγματικής του κατάστασης χωρίς ωστόσο να καταργηθεί ολικά ο ξενοδοχειακός προορισμός του ακινήτου, [...] (ε) η κατάργηση ή τροποποίηση λοιπών υποχρεώσεων της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος, ώστε να διευκολυνθεί η από κοινού αξιοποίηση των ακινήτων της παρούσας παραγράφου και της παραγράφου 2. 2. Η από 20.12.1975 σύμβαση μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου, του ΕΟΤ, της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος (ΕΤΕ) και της εταιρίας ΑΣΤΗΡ Α.Ξ.Ε. (η οποία απορροφήθηκε από την ΕΤΕ), η οποία κυρώθηκε με το ν. 377/1976 (Α' 177), μπορεί να λυθεί ή να τροποποιηθεί, ιδίως δε να ορισθεί η διατήρηση του δικαιώματος που περιγράφεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 2 και η παράταση της διάρκειας αυτού, αζημίως για όλα τα μέρη, με μεταγενέστερη συμφωνία των συμβαλλομένων μερών και των καθολικών ή ειδικών τους διαδόχων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. 3. Για τις τροποποιήσεις των εν λόγω συμβάσεων, το Ελληνικό Δημόσιο εκπροσωπείται [...] 4. Για τα ακίνητα, στα οποία αφορούν οι συμβάσεις των παραγράφων 1 και 2, είναι δυνατό να εκδοθεί κοινό ΕΣΧΑΔΑ, υπό την προϋπόθεση ότι τα ακίνητα αυτά θα αξιοποιηθούν από κοινού, μέσω εισφοράς από το ΤΑΙΠΕΔ του ακινήτου της παραγράφου 2 στην ανώνυμη εταιρία ΑΣΤΗΡ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ και στη συνέχεια πώλησης του συνόλου των μετοχών που κατέχουν η ΕΤΕ και το ΤΑΙΠΕΔ στην εν λόγω εταιρία κατά το άρθρο 5 παρ. 1 περίπτωση ζ' του ν. 3986/2011. Το κοινό ΕΣΧΑΔΑ εκδίδεται κατόπιν αιτήσεως του ΤΑΙΠΕΔ, που υποβάλλεται και πριν από την εισφορά του ακινήτου του στην ΑΣΤΗΡ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ. Η έκδοση του προεδρικού διατάγματος με το οποίο θα εγκρίνεται το κοινό ΕΣΧΑΔΑ προϋποθέτει την ολοκλήρωση της εισφοράς του ακινήτου του ΤΑΙΠΕΔ στην ΑΣΤΗΡ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ [...].».

11. Εξάλλου, στο άρθρο 1 του ν. 4179/2013 (Α' 175) ορίζονται τα εξής: «1.α. Ως "οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων" ορίζεται η περιοχή που αναπτύσσεται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσει κατά κύρια χρήση ως οργανωμένος χώρος ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού-αναψυχής και άλλων συνοδευτικών του τουρισμού, δραστηριοτήτων. β. Ως "οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων" νοούνται ιδίως: αα) [...] δδ) Τα Δημόσια Ακίνητα, των οποίων ο βασικός χωρικός προορισμός, σύμφωνα με τα οικεία εγκεκριμένα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) είναι ο τουρισμός - αναψυχή ή η δημιουργία παραθεριστικού-τουριστικού χωριού ή ο συνδυασμός των παραπάνω χρήσεων [...] 2. Οι προϋποθέσεις, η διαδικασία και η ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια για την οριοθέτηση, το χαρακτηρισμό, τον καθορισμό ή τη δημιουργία

οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων της παραγράφου 1β ορίζονται από τις οικείες για κάθε κατηγορία οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων διατάξεις. 3. [...] δ. Στα γήπεδα εκμετάλλευσης των οργανωμένων υποδοχέων επιτρέπεται να περιλαμβάνονται και εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά καθεστώτα προστασίας, όπως ιδίως χώροι αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος, δάση και δασικές εκτάσεις, καθώς και περιοχές υπαγόμενες στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών του ν. 3937/2011 (Α΄ 60). Εφόσον στους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων περιλαμβάνονται και εκτάσεις του προηγούμενου εδαφίου, οι συγκεκριμένες εκτάσεις διέπονται από τα ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας. Στην περίπτωση αυτή στην οικεία πράξη έγκρισης ή καθορισμού ή οριοθέτησης και χαρακτηρισμού ή δημιουργίας εκάστου οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων πρέπει να αξιολογούνται ειδικώς οι συνέπειες από τη δημιουργία και λειτουργία των οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων στις εν λόγω περιοχές και οι επιπτώσεις στο τοπίο από τις προτεινόμενες παρεμβάσεις και να τεκμηριώνεται η συμβατότητα του υπό ίδρυση υποδοχέα με τα ειδικά χαρακτηριστικά και τους στόχους διατήρησης, προστασίας και ανάδειξης των εν λόγω περιοχών [...]». Τέλος, στο άρθρο 19 του ν. 4269/2014 (Α΄ 142) προβλέπεται η χρήση «Τουρισμός-αναψυχή-παραθεριστική κατοικία (ΤΑ)», στην οποία περιλαμβάνονται, πλην άλλων, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις και κατοικία. Με το άρθρο 238 του ν. 4389/2016 (Α΄ 94), ορίσθηκαν τα εξής: «1. Τα άρθρα 14 έως και 33 του ν. 4269/2014 (Α΄ 142) καταργούνται. Από την κατάργηση των ανωτέρω διατάξεων και μέχρι την έκδοση του π.δ. που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 1561/1985 (Α΄ 148), εφαρμόζεται το από 23.2/6.3.1987 π.δ. "Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης" (Α΄ 166). 2. Εκκρεμείς διαδικασίες σχεδιασμού χωροταξικού – πολεοδομικού επιπέδου οι μελέτες των οποίων εκπονήθηκαν με εφαρμογή των διατάξεων του Κεφαλαίου Β΄ του ν. 4269/2014 ολοκληρώνονται σύμφωνα με αυτές, εφόσον κατά το χρόνο θέσης σε ισχύ της παρούσας διάταξης, έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος στην αρμόδια υπηρεσία. Οι ενδιαφερόμενοι του προηγούμενου εδαφίου με αίτησή τους στην αρμόδια υπηρεσία μπορούν να εξαιρεθούν από την εφαρμογή της παρούσας μεταβατικής διάταξης».

12. Από τις αιτιολογικές εκθέσεις των ν. 3985/2011 και 3986/2011 συνάγεται ότι η ενίσχυση των δημοσίων εσόδων από το «Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων 2012–2015» εξυπηρετεί σκοπούς υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος και αποτελεί αντικείμενο εντόνου ενδιαφέροντος του νομοθέτη, ο οποίος εκτιμά ότι από την επιτυχημένη εφαρμογή του προγράμματος θα

ενισχυθεί αποφασιστικά η προσπάθεια διαχείρισης του δημοσίου χρέους, με στόχο την αντιμετώπιση της πρωτοφανούς σε έκταση και διάρκεια οικονομικής κρίσης και την ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας. Στην αιτιολογική έκθεση επί του ανωτέρω άρθρου 70 του ν. 4170/2013 αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι στο πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων 2013-2016 που περιλαμβάνεται ως Κεφάλαιο II του Μεσοπρόθεσμου Προγράμματος Δημοσιονομικής Πολιτικής 2013-2016 που κυρώθηκε με την παρ. Α του άρθρου πρώτου του ν. 4093/2012 (Α' 222), προβλέφθηκε η αποκρατικοποίηση, εντός του έτους 2013, του Αστέρα Βουλιαγμένης, ότι ο Αστέρας Βουλιαγμένης αποτελείται από δύο ακίνητα, ότι το πρώτο ακίνητο έκτασης περίπου 190 στρεμμάτων (Ακίνητο ΑΣΤΗΡ), ανήκει κατά κυριότητα στην εταιρεία ΑΣΤΗΡ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ε. (ΑΣΤΗΡ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ), ότι το δεύτερο ακίνητο, έκτασης περίπου 115 στρεμμάτων (ακίνητο ΤΑΙΠΕΔ), ανήκε κατά κυριότητα στον ΕΟΤ, έχει όμως πλέον μεταβιβαστεί στο ΤΑΙΠΕΔ με την 231/2.4.2013 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (Α' 754), η δε επικαρπία του είχε παραχωρηθεί στην εταιρεία ΑΣΤΗΡ Α.Ξ.Ε. (η οποία εν συνεχεία απορροφήθηκε από την ΕΤΕ), δυνάμει της από 20 Δεκεμβρίου 1975 σύμβασης, που κυρώθηκε με το ν. 377/1976 και ότι η πλήρωση της πρόβλεψης του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων προϋποθέτει την από κοινού αξιοποίηση των δύο ακινήτων με σκοπό τη μεγιστοποίηση του οφέλους της συναλλαγής και την προαγωγή του δημοσίου συμφέροντος. Στην αιτιολογική έκθεση αναφέρεται ακόμη ότι εισάγεται η δυνατότητα εκπόνησης κοινού ΕΣΧΑΔΑ για τα Ακίνητα ΕΤΕ και ΤΑΙΠΕΔ, δεδομένου ότι αυτά θα τύχουν κοινής αξιοποίησης και ότι το σύστημα που προβλέπεται στο νόμο διασφαλίζει την επωφελή για το Δημόσιο αξιοποίηση του ακινήτου, καθώς το ΕΣΧΑΔΑ θα εγκριθεί αφού τηρηθεί η διαδικασία που προβλέπεται ειδικώς στον νόμο για την αξιοποίηση του ακινήτου. Εξάλλου, με την 4886/2014 7μ. απόφαση του Δικαστηρίου απορρίφθηκε αίτηση ακυρώσεως κατά της απόφασης 231/2.4.2013 της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων, με την οποία μεταβιβάσθηκε στο ΤΑΙΠΕΔ το δικαίωμα της ψιλής κυριότητας του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) επί ακινήτου, κειμένου στη θέση Μικρό Καβούρι του πρώην Δήμου Βουλιαγμένης, εκτάσεως 110.000 τ.μ.

13. Με το άρθρο 1 παρ. 1 του υπό επεξεργασία σχεδίου διατάγματος εγκρίνεται το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) και τροποποιείται το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως Βουλιαγμένης Αττικής στην έκταση του «Αστέρα Βουλιαγμένης» επιφανείας 301.864,99 τ.μ., κατά ζώνες, όπως αυτές απεικονίζονται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα

1:5.000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με την από 27234/2016 πράξη του. Στην ίδια παρ. 1 του άρθρου 1 του σχεδίου ορίζεται ότι στην έκταση του ΕΣΧΑΔΑ δεν εμπίπτει ο Ναός του Απόλλωνα Ζωστήρα, ο οποίος βρίσκεται μεταξύ των δύο τμημάτων του ΕΣΧΑΔΑ και ανήκει στο ελληνικό Δημόσιο, κατά τα οριζόμενα ειδικότερα στην ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/Φ3/73839/41734/3569/853/29.3.2016 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού. Με την παρ. 2 του αυτού άρθρου 1 του σχεδίου καθορίζεται, για το σύνολο της ως άνω περιγραφόμενης έκτασης του «Αστέρα Βουλιαγμένης», συντελεστής δόμησης 0,2 και μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 56.500 τ.μ., συντελεστής κάλυψης 0,1, καθώς και χρήσεις γης και όροι δόμησης κατά ζώνες, ως εξής: α) Η Ζώνη ΙΑ, επιφανείας 61.505 τ.μ. εκ των οποίων 9.170 τ.μ. εμπίπτουν και στη Ζώνη ΙΙ, ορίζεται ως Περιοχή Αποκατάστασης Φυσικού Τοπίου στην οποία επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 2 παρ. 1 του από 1/5.3.2004 π.δ. και απαγορεύεται κάθε δόμηση. Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η διατήρηση, ανακαίνιση και αποκατάσταση των υφισταμένων νομίμων κατασκευών εντός του κελύφους αυτών, για τις επιτρεπόμενες χρήσεις, χωρίς αύξηση δόμησης, κάλυψης και όγκου και ορίζεται ότι η υφιστάμενη ιδιωτική οδός εντός της ζώνης αυτής πεζοδρομείται και ότι με τη μελέτη του άρθρου 13 του ν. 3986/2011 που θα ακολουθήσει εξασφαλίζεται ο κοινόχρηστος χαρακτήρας της. β) Η Ζώνη ΙΒ, επιφανείας 156.236,55 τ.μ., ορίζεται ως Περιοχή Προστασίας Φυσικού Τοπίου στην οποία εντάσσονται τα τμήματα της έκτασης «Αστέρας Βουλιαγμένης», τα οποία δεν εμπίπτουν στις Ζώνες ΙΙ και ΙΙΙ (ΙΙΙΑ και ΙΙΙΒ). Στην εν λόγω ζώνη ΙΒ διατηρείται και προστατεύεται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε νέα δόμηση, με εξαίρεση την κατασκευή μέχρι τριών (3) εγκαταστάσεων εισόδου, στα αντίστοιχα σημεία εισόδων-εξόδων του ακινήτου, με μέγιστη δόμηση 15,00 τ.μ. έκαστη και μέγιστο ύψος 3,50μ και τη διατήρηση και βελτίωση των υφισταμένων εσωτερικών δικτύων, μετά από έγκριση της χωροθέτησής τους ενώ ορίζεται ότι σε περίπτωση κατάργησης υφισταμένων δικτύων και διαμορφώσεων, το τοπίο αποκαθίσταται υποχρεωτικά και ότι όλες οι λοιπές κατασκευές απομακρύνονται ή καθαιρούνται, πλην της υπόγειας δεξαμενής πυρόσβεσης και του υφισταμένου ελικοδρομίου, γ) Η Ζώνη ΙΙ επιφανείας 10.256 τ.μ., καθορίζεται ως Ζώνη Α Απόλυτης Προστασίας αρχαιολογικού χώρου, από τη ζώνη δε αυτή 9.170 τ.μ. εμπίπτουν και στη Ζώνη ΙΑ, η οποία αποτελεί τμήμα της Ζώνης Α του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου στην οποία απαγορεύεται η δόμηση και ισχύουν οι όροι προστασίας της που καθορίζονται με τις σχετικές αποφάσεις του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού. Προβλέπεται, επίσης, ότι στη ζώνη

αυτή πρέπει να εξασφαλίζεται η ακώλυτη πρόσβαση στον προϊστορικό οικισμό και την εγκατάσταση ελληνιστικών χρόνων και η απρόσκοπτη συνέχιση της ανασκαφικής έρευνας. δ) Η Ζώνη III, εμβαδού 83.037,44 τ.μ., καθορίζεται ως Περιοχή Τουρισμού - Αναψυχής - Παραθεριστικής Κατοικίας. Στην εν λόγω ζώνη καθορίζονται με οικοδομική (κόκκινη) γραμμή Περιοχές Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.), με γενικό προορισμό τη χρήση τουρισμού-αναψυχής-παραθεριστικής κατοικίας του άρθρου 19 του ν. 4269/2014. Η ανωτέρω Ζώνη III υποδιαιρείται σε δύο μερικότερες ζώνες και ειδικότερα στη Ζώνη IIIA η οποία προβλέπεται ως ζώνη ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων και οριοθετείται από τα περιτυπώματα των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων και αποτελείται από τις υπ' αριθμ. 1 έως 39 Π.ΑΝ., με επιτρεπόμενη χρήση τα ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, με τις συνοδές τους χρήσεις, ήτοι αθλητικές εγκαταστάσεις εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού, εμπορικά καταστήματα, εστίαση, σνακ μπαρ, αναψυκτήρια και γενικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο χώρο της εστίασης-αναψυχής και στάθμευση, για την εξυπηρέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων. Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται, μετά την έκδοση των απαιτούμενων αδειών, η διατήρηση ανακαίνιση, αποκατάσταση, ανακατασκευή, εξυγίανση, εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων εγκαταστάσεων εντός εγκεκριμένου όγκου και κάλυψης αυτών, καθώς και η κατεδάφιση (μερική ή ολική) των υφιστάμενων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων για την κατασκευή προσθηκών στα υφιστάμενα κτίρια ή για τη δημιουργία νέων. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται σε 19μ. για τα ξενοδοχεία (Π.ΑΝ. 35 και Π.ΑΝ. 38), σε 3,5μ. για τις καμπάνες πλησίον της Ζώνης Α Απόλυτης Προστασίας (Π.ΑΝ. 05-15 και 17-19) και σε 7,5μ. για τις υπόλοιπες Π.ΑΝ. στη ζώνη αυτή. Εξάλλου, στη Ζώνη IIIB, επιφανείας 43 περίπου στρεμμάτων καθορίζεται η υπ' αριθμ. 40 Π.ΑΝ., με χρήση τουρισμού-αναψυχής-παραθεριστικής κατοικίας και επιτρεπόμενη χρήση την κατοικία, στη ζώνη δε αυτή επιτρέπεται η ανέγερση μέχρι 15 κατοικιών σε 13 το πολύ κτιριακές μονάδες, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 7,50μ., μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση τα 15.000 τ.μ. μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια κάλυψης τα 8.000 τ.μ. και ελάχιστη απόσταση μεταξύ κτιρίων τα 15,00μ. Στη ζώνη αυτή επιβάλλεται και η φύτευση σε ποσοστό 75% της μη καλυπτόμενης επιφάνειας και η ανάπτυξη των κατοικιών με βάση τα σύγχρονα πρότυπα βιοκλιματικού σχεδιασμού, με χρήση συστημάτων εξοικονόμησης ενεργειακής κατανάλωσης, όπως ειδικότερα προβλέπεται στο άρθρο 2 του σχεδίου, επιτρέπεται δε κατά τις κείμενες διατάξεις, η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζοντίων και καθέτων, επί των κτιρίων και εγκαταστάσεων της ζώνης αυτής, ύστερα από

έγκριση της χωροθέτησης του οικείου επενδυτικού σχεδίου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 13 του ν. 3986/2011. Πέραν των ανωτέρω, με το άρθρο 1 παρ. 2 του σχεδίου ορίζονται και πρόσθετοι περιορισμοί σχετικά με τις επιμέρους χωροθετήσεις των χρήσεων. Ειδικότερα ορίζεται ότι στη ζώνη IIIA, για τη χρήση ξενοδοχείων και τουριστικών εγκαταστάσεων, προβλέπεται δόμηση τουλάχιστον 41.455,00 τ.μ., η οποία δύναται να προσαυξηθεί κατ' αναλογία της δόμησης που δεν θα πραγματοποιηθεί στη Ζώνη IB, χωρίς σε καμία περίπτωση να υπερβαίνει τη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στο ακίνητο και ότι κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΝΟΚ, ενώ στην παρ. 3 του αυτού άρθρου 1 ορίζεται ότι κατά τη χωροθέτηση του οικείου επενδυτικού σχεδίου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 13 του ν. 3986/2011, θα εξασφαλίζεται η ελεύθερη πρόσβαση όλων των πολιτών στην παραλία και τον αιγιαλό μέσω κοινόχρηστου οδικού δικτύου ή πεζόδρομου. Περαιτέρω, με το άρθρο 2 του σχεδίου εγκρίνεται η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του ΕΣΧΑΔΑ του Δημοσίου Ακινήτου «Αστέρας Βουλιαγμένης» και της τροποποίησης του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Βουλιαγμένης στην έκταση του «Αστέρα Βουλιαγμένης», υπό τους εκτιθέμενους στο άρθρο 2 αναλυτικά όρους και περιορισμούς δόμησης στους οποίους περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, η συνοχή και αυξημένη οικολογική συνέργεια με το πράσινο των ζωνών IA και IB, η χωροθέτηση των επιμέρους ειδικών χρήσεων και εγκαταστάσεων του άρθρου 1 με τρόπο που διασφαλίζει τον περιορισμό των μορφολογικών αλλοιώσεων του φυσικού τοπίου, την ένταξη των ανθρωπογενών παρεμβάσεων στην αισθητική του τοπίου και την προσαρμογή των έργων στο περιβάλλον καθώς και τη διασφάλιση πρόσβασης όλων των πολιτών στην παραλία και τον αιγιαλό. Στο ίδιο άρθρο 2 του σχεδίου διατάγματος ορίζεται, ακόμη, ότι στη Ζώνη IIIA επιβάλλεται η λειτουργία των υφιστάμενων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, ότι στη Ζώνη IIIB, η ανέγερση των κατοικιών πραγματοποιείται μόνο μετά την κατεδάφιση των υφιστάμενων κτιριακών υποδομών, ότι η χωροθέτηση των κατοικιών πραγματοποιείται με την ελάχιστη δυνατή αλλοίωση του φυσικού ανάγλυφου και της υφιστάμενης βλάστησης, υπό τους προβλεπόμενους στο σχέδιο διατάγματος όρους, και ότι κάθε δέντρο που θα αφαιρεθεί κατά την κατασκευαστική περίοδο πρέπει να αντικαθίσταται με ένα ή περισσότερα νέα εντός των ορίων του ακινήτου, ώστε να διατηρείται ή αυξάνεται το ισοζύγιο πρασίνου. Περαιτέρω, με το άρθρο 2 του σχεδίου επιβάλλονται και ειδικοί πρόσθετοι όροι, σύμφωνα με τους οποίους κατά την αδειοδοτική ωρίμανση και την εκτέλεση εργασιών κατασκευής λαμβάνεται μέριμνα για την προστασία της έκτασης του ακινήτου που βρίσκεται εντός του αρχαιολογικού χώρου, σύμφωνα με τις αποφάσεις

του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού ΥΠΠΟΑ/ ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/ Φ26/113248/58371/7755/3741/4.9.2013 «Κήρυξη και οριοθέτηση αρχαιολογικού χώρου στην περιοχή της Βουλιαγμένης, Δήμου Βούλας – Βάρης – Βουλιαγμένης, Περιφέρειας Αττικής» (ΑΑΠ 350) και ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ ΤΑΧ/Φ43/211149/ 113904/13939/6398/13.11.2013 «Καθορισμός Ζωνών Προστασίας αρχαιολογικού χώρου στην περιοχή της Βουλιαγμένης, Δήμου Βούλας – Βάρης – Βουλιαγμένης, Περιφέρειας Αττικής» (ΑΑΠ 402) και προβλέπεται επιπλέον ότι ο ναός του Απόλλωνα Ζωστήρα μεταξύ των δύο τμημάτων ΕΣΧΑΔΑ, ο οποίος ανήκει στο Δημόσιο, πρέπει να μετατραπεί σε οργανωμένο επισκέψιμο αρχαιολογικό χώρο, με ξεχωριστή είσοδο από τον δημόσιο δρόμο, αποκομμένη από τις λουτρικές εγκαταστάσεις, προκειμένου το μνημείο να είναι προσβάσιμο τις ώρες και ημέρες που ισχύουν για τους αρχαιολογικούς χώρους, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/Φ3/ 73839/41734/3569/853/29.3.2016 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού.

14. Με το προεκτεθέν περιεχόμενο το υπό επεξεργασία σχέδιο, προτεινόμενο από τους Υπουργούς Πολιτισμού και Αθλητισμού και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, τον Αναπληρωτή Υπουργό Οικονομικών Τρύφωνα Αλεξιάδη και τον Αναπληρωτή Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας Ιωάννη Τσιρώνη, ευρίσκει, κατ' αρχήν, νόμιμο εξουσιοδοτικό έρεισμα στις διατάξεις των άρθρων 10, 12 παρ. 3 και 5 του ν. 3986/2011, σε συνδυασμό με το άρθρο 70 παρ. 4 και 5 του ν. 4170/2013 που μνημονεύονται, αντιστοίχως, στα στοιχεία 1 και 2 του προοιμίου του σχεδίου, προκαλεί δε τις ακόλουθες παρατηρήσεις.
15. Το σχέδιο αρμοδίως προτείνεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας και τον Αναπληρωτή Υπουργό του αυτού Υπουργείου Ιωάννη Τσιρώνη, δυνάμει των άρθρων 1 (περ. β και ε) και 2 (περ. ε) της απόφασης Υ31/9.10.2015 του Πρωθυπουργού (Β 2183) και από τον Αναπληρωτή Υπουργό Οικονομικών Τρύφωνα Αλεξιάδη δυνάμει των άρθρων 1 (περ. 2) και 2 (περ. ε) της απόφασης Υ14/3.10.2015 του Πρωθυπουργού (Β 2144). Εξάλλου, το σχέδιο αρμοδίως προτείνεται και από τον Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού, διότι οι προβλεπόμενες στο σχέδιο κανονιστικές ρυθμίσεις αφορούν περιοχή η οποία έχει χαρακτηριστεί αρχαιολογικός χώρος και στην οποία υφίστανται μνημεία (πρβλ. ΠΕ 62/2014 5μ. κ.ά.).
16. Από τα εκτιθέμενα στις προηγούμενες παρατηρήσεις και ιδίως από τις μελέτες που συνοδεύουν το υπό επεξεργασία σχέδιο, προκύπτει ότι το εγκρινόμενο με το σχέδιο ΕΣΧΑΔΑ αφορά το ξενοδοχειακό συγκρότημα του ΑΣΤΕΡΑ που βρίσκεται στη χερσόνησο «Μικρό Καβούρι». Το ρυμοτομικό σχέδιο του συνοικισμού Βουλιαγμένης επεκτάθηκε το έτος 1955 και περιέλαβε

το ανωτέρω ακίνητο με τον καθορισμό ρυμοτομικής γραμμής και ειδικών χρήσεων γης (βλ. και ΠΕ 28/2015 παρ. 10 και 11). Μεταγενεστέρως, οι όροι και περιορισμοί δόμησης που αφορούσαν το ανωτέρω ακίνητο τροποποιήθηκαν χωρίς να μεταβληθούν ο καθορισμός της ζώνης αυτής ως τουριστικής και οι επιτρεπόμενες χρήσεις (πρβλ. και Π.Ε. 399/1955, 451/1959, 40/1969, 1300/1977), για το ακίνητο δε αυτό ορίσθηκε με το άρθρο 41 παρ. 9 του ν. 3105/2003 (Α' 29) ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης 0,20. Εξάλλου, με το από 1.3.2004 π.δ. «Καθορισμός Ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας», (Α' 254), καθορίσθηκαν οι χρήσεις γης, οι όροι και οι περιορισμοί της δόμησης για το σύνολο της παραλιακής ζώνης που περιλαμβάνεται στα όρια των Δήμων Πειραιά, Μοσχάτου, Καλλιθέας, Παλαιού Φαλήρου, Αλίμου, Ελληνικού, Γλυφάδας, Βούλας, Βουλιαγμένης, Βάρης και Κρωπίας. Με το άρθρο 1 του ανωτέρω π.δ. καθορίσθηκαν οι περιοχές στις οποίες εφαρμόζονται οι διατάξεις του ανωτέρω διατάγματος (περιοχές με στοιχεία 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, όπως αυτές αποτυπώνονται στα 5 πρωτότυπα χρωματισμένα διαγράμματα σε κλίμακα 1:10.000) και στο άρθρο 2 καθορίσθηκαν οι επιτρεπόμενες, ανά περιοχή, χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης. Συγκεκριμένα στο άρθρο 2 περ. 1 του π.δ. για τις «Περιοχές με στοιχείο 1» ορίζεται ότι «Στις παραπάνω περιοχές, οι οποίες χαρακτηρίζονται ως περιοχές απολύτου προστασίας, καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά ζώνες 1α, 1β και 1γ, όπως φαίνονται στα διαγράμματα του άρθρου 1 ως εξής: 1. Ζώνη 1α α. Πρόκειται για περιοχές αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας στα όρια των δήμων Αλίμου, Βουλιαγμένης, Βάρης και Κρωπίας. β. Εντός των περιοχών αυτών διατηρείται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε δόμηση. Επιτρέπονται διαμορφώσεις διαδρομών περιπάτου και ποδηλάτου και υπαίθρια καθιστικά με σκίαστρα μέγιστου ύψους δύο και μισού (2,50) μέτρων [...]». Στο άρθρο 3 του ως άνω π.δ. για τις «Περιοχές με στοιχείο 2» ορίζονται τα εξής: «Στις περιοχές αυτές, οι οποίες είναι περιοχές κοινωνικής πρόνοιας, αθλητισμού, τουρισμού και αρχαιολογικής προστασίας, καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά ζώνες 2α, 2β, 2γ, 2δ και 2ε, όπως φαίνονται στα διαγράμματα του άρθρου 1 ως εξής: 1. Ζώνη 2α [...] 4. Ζώνη 2δ α. Πρόκειται για περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπλασης υφιστάμενων τουριστικών χρήσεων στον Αστέρα Βουλιαγμένης. β. Στη ζώνη επιτρέπεται: -η ανακαίνιση των νομίμως υφισταμένων τουριστικών εγκαταστάσεων -η μετατροπή του υπόγειου χώρου στάθμευσης του ξενοδοχείου Αφροδίτη σε αίθουσα

πολλαπλών χρήσεων με την προϋπόθεση ότι το ωφέλιμο ύψος της αίθουσας είναι αυτό που απαιτείται από τις οικείες διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού για τους χώρους κύριας χρήσης -η κατασκευή υπόγειου συνεδριακού κέντρου κάτω από το χώρο των γηπέδων τένις, μέγιστης επιφάνειας 3.000 τ.μ. -η κατασκευή νέων υπόγειων χώρων στάθμευσης εντός των ορίων της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης. γ. Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε είκοσι εκατοστά (0,20), ο οποίος υπολογίζεται σε όλη την ιδιοκτησία του "Αστέρα Βουλιαγμένης". Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που καθορίστηκαν με το από 22.12.1975 Π.Δ/γμα (Δ 41/1976). δ. Για τις νέες υπόγειες κτιριακές εγκαταστάσεις απαιτείται σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας [...]], στο δε άρθρο 10 του αυτού π.δ. ορίζεται ότι «1. Στην όλη περιοχή που ρυθμίζεται με τις διατάξεις του παρόντος απαγορεύεται οποιαδήποτε κατάτμηση των υφιστάμενων ιδιοκτησιών και ορίζεται ως αρτιότητα των γηπέδων η έκταση της κάθε υφιστάμενης ιδιοκτησίας ανά ζώνη. 2 [...] 4 [...] Για την έγκριση των μελετών διαμόρφωσης των ζωνών 1β, 1γ, 2α, 2β, 2γ, 2δ και 2ε απαιτείται γνωμοδότηση της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας ή έγκριση της μελέτης, αν πρόκειται για κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο. Τα έργα στις ζώνες αυτές γίνονται με επίβλεψη της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας [...]]. Με βάση τις διατάξεις του ανωτέρω από 1.3.2004 π.δ. ένα τμήμα (νοτιοανατολικό) της χερσονήσου Μικρό Καβούρι, εμφανόμενο στον σχετικό χάρτη με στοιχείο 1α καθορίστηκε ως περιοχή απόλυτης προστασίας, ενώ το ακίνητο του Αστέρα Βουλιαγμένης εντάσσεται στη ζώνη 2δ, η οποία ορίζεται ως περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπλασης υφιστάμενων τουριστικών χρήσεων. Οι ανωτέρω κανονιστικές ρυθμίσεις του π.δ. κρίθηκαν νόμιμες κατά την επεξεργασία του σχεδίου διατάγματος από το Συμβούλιο της Επικρατείας (βλ. Π.Ε. 371/2003, βλ. και ΣτΕ 3759/2014 και 3761/2014 7μ.). Κατά τα λοιπά με το ανωτέρω π.δ. δεν μεταβλήθηκε το πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου, όπως άλλωστε αναφέρεται και στο 2387/23.2.2016 έγγραφο του Διευθυντή της Διεύθυνσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιφερειακών Περιοχών του ΥΠΕΝ, στο οποίο σημειώνεται ότι στον χάρτη που συνοδεύει το από 1.3.2004 π.δ. υπάρχει σημειωμένη κόκκινη εστιγμένη γύρω από την περιοχή του θέματος η οποία στο υπόμνημα παραπέμπει σε «εντός σχεδίου» περιοχές. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι εν σχέσει προς τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για το ακίνητο του Αστέρα και ιδίως προς τις προαναφερθείσες ειδικές κανονιστικές ρυθμίσεις του από 1.3.2004 π.δ., οι οποίες παρέχουν τη δυνατότητα ανακαίνισης και ανάπλασης των υφισταμένων ξενοδοχειακών και λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων, και μάλιστα με την

προσθήκη περαιτέρω δόμησης στη ζώνη 2δ (μετατροπή υπόγειου χώρου στάθμευσης του ξενοδοχείου Αφροδίτη σε αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, κατασκευή υπόγειου συνεδριακού κέντρου μέγιστης επιφάνειας 3000 τ.μ. και κατασκευή νέων υπόγειων χώρων στάθμευσης εντός των ορίων της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης), το παρόν σχέδιο διατάγματος περιέχει ευνοϊκότερες για το περιβάλλον ρυθμίσεις κατά το μέρος που αφορά όλες τις ζώνες του ΕΣΧΑΔΑ πλην της ζώνης IIIB, αφενός διότι διευρύνει σημαντικά τις ζώνες προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, οι οποίες προβλέπονται στο από 1.3.2004 π.δ., και αφετέρου διότι επιτρέπει μόνο την ανακατασκευή των υφισταμένων στη ζώνη IIIA ξενοδοχείων και καμπανών, χωρίς την προσθήκη της δόμησης που προβλέπεται στο ανωτέρω π.δ. Εξάλλου, ως προς τη ζώνη IIIB του ΕΣΧΑΔΑ με το άρθρο 1 του παρόντος σχεδίου διατάγματος επιτρέπεται επιπλέον και η χρήση κατοικίας, η οποία πράγματι δεν προβλέπεται στο από 1.3.2004 π.δ. Εντούτοις, η επιτρεπόμενη με το παρόν σχέδιο διατάγματος χρήση κατοικίας είναι όλως περιορισμένη, καθώς προβλέπεται να εγκατασταθεί σε 13 θέσεις που θα καλύψουν επιφάνεια το πολύ 8.000 τ.μ. και οι οποίες θα αναπτυχθούν σε ζώνη συνολικά 43.000 τ.μ. περίπου που ήδη είναι υποβαθμισμένη λόγω της ύπαρξης του εγκαταλελειμμένου και ογκώδους ξενοδοχείου Αφροδίτη και του κέντρου Αίολος. Άλλωστε, τα δύο αυτά κτίρια, τα οποία θα κατεδαφιστούν, καταλαμβάνουν ήδη, από την άποψη της κάλυψης, μεγαλύτερη έκταση από την έκταση που θα καλύψουν συνολικά οι κατοικίες (8.000 τ.μ.). Εξάλλου, η προσθήκη της χρήσης κατοικίας δεν αποτελεί μεν ρύθμιση απορρέουσα από το νέο ΡΣΑ Αθήνας/Αττικής που θεσπίσθηκε με τον ν. 4277/2014, υπό την έννοια ότι δεν καθορίζεται ειδικώς στο νόμο αυτόν η χρήση κατοικίας για το ακίνητο του ΑΣΤΕΡΑ, πλην η χρήση κατοικίας για το εν λόγω ακίνητο συμπορεύεται, κατ' αρχήν, με τις κατευθύνσεις του ΡΣΑ, διότι στο Παράρτημα VI του νόμου αυτού, στο οποίο παραπέμπει το άρθρο 16 παρ. 4, το οποίο αφορά τον σχεδιασμό και διαχείριση του παράκτιου χώρου, ρητώς προβλέπεται ότι «τα δημόσια ακίνητα του παράκτιου χώρου αναπτύσσονται κατά προτεραιότητα ως υποδοχείς σύνθετων χρήσεων τουρισμού, αναψυχής και κατοικίας», η αυτή δε κατεύθυνση, η οποία εναρμονίζεται και με τις γενικότερες κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον τουρισμό, επαναλαμβάνεται και στο άρθρο 38 παρ. 27 του ν. 4277/2014. Τέλος, και ανεξαρτήτως του ότι κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 12 του ν. 3986/2011 με το π.δ. έγκρισης του οικείου ΕΣΧΑΔΑ μπορεί να τροποποιούνται για την αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων, υπό τις προϋποθέσεις του εν λόγω νόμου, τα ρυμοτομικά σχέδια και άλλα σχέδια χρήσεων γης ιδίως ως προς τις

χρήσεις και τους όρους δόμησης (ΠΕ 185/2013 5μ.), πάντως, η δυνατότητα τροποποίησης των ισχυουσών χρήσεων για το συγκεκριμένο ακίνητο προβλέπεται ρητώς και στο άρθρο 70 του ν. 4170/2013, με το οποίο αξιολογήθηκε, για τους εκτιθέμενους στην αιτιολογική έκθεση του νόμου αυτού λόγους δημοσίου συμφέροντος, η αξιοποίηση του ακινήτου του ΑΣΤΕΡΑ Βουλιαγμένης. Περαιτέρω, σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες μελέτες (οικονομοτεχνική, ΕΣΧΑΔΑ, ΣΜΠΕ), η προσθήκη της χρήσης κατοικίας στο ακίνητο του ΑΣΤΕΡΑ σε εντελώς περιορισμένη έκταση (13 θέσεις, κάλυψη 8.000 τ.μ.) και σε συγκεκριμένη ζώνη είναι απολύτως αναγκαία για τη βιώσιμη λειτουργία των τουριστικών εγκαταστάσεων και την αξιοποίηση του ακινήτου σύμφωνα με όσα ορίζονται στο ν. 4170/2013, η προσθήκη δε αυτή δεν μεταβάλλει τον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία του όλου ακινήτου, το οποίο θα παραμείνει περιοχή τουρισμού - αναψυχής, διότι ο στόχος αυτός διασφαλίζεται τόσο με τους όρους που επιβάλλονται με το υπό επεξεργασία σχέδιο για την κατανομή των χρήσεων στις ζώνες IIIA και IIIB όσο και με τους λοιπούς συναφείς όρους, όπως η υποχρέωση συνέχισης της λειτουργίας των ξενοδοχείων και των τουριστικών εγκαταστάσεων και η προστασία των μνημείων και του αρχαιολογικού χώρου. Με τα ανωτέρω δεδομένα και λαμβάνοντας, περαιτέρω, υπόψη α) ότι το πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων, μέρος του οποίου αποτελεί η αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, εξυπηρετεί σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3985/2011, 3986/2011 και 4170/2013 σκοπούς υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος, β) ότι για τα ανωτέρω δημόσια ακίνητα, στα οποία περιλαμβάνεται και το ακίνητο του ΑΣΤΕΡΑ, επιφυλάχθηκε από τον νομοθέτη ιδιαίτερη μεταχείριση μέσω της κατάρτισης και της έγκρισης Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης, με το οποίο καθορίζεται ο κατάλληλος χωρικός προσδιορισμός, γ) ότι ο βασικός και κύριος χωρικός προσδιορισμός που καθορίζεται με το παρόν σχέδιο για το συγκεκριμένο ακίνητο είναι «περιοχή τουρισμού-αναψυχής» και περιοχή προστασίας και σε μία ζώνη επιτρέπεται, εντελώς περιορισμένα, η χρήση παραθεριστικής κατοικίας, ο εν γένει δε χωρικός προσδιορισμός του ακινήτου συμπορεύεται και με τις κατευθύνσεις του ΡΣΑ και, τέλος, δ) ότι το ΕΣΧΑΔΑ καταρτίσθηκε μετά από επιστημονική έρευνα και τεκμηρίωση και υποβλήθηκε, ύστερα από διαβούλευση με το κοινό, σε στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση για τις περιβαλλοντικές και χωροταξικές συνέπειες της επιδιωκόμενης παρέμβασης, η ρύθμιση του άρθρου 1 του σχεδίου, κατά το μέρος που προβλέπει χρήση κατοικίας στη ζώνη IIIB του ΕΣΧΑΔΑ, είναι ανεκτή και σύμφωνη με τις ισχύουσες διατάξεις λόγω του νομοθετικού σκοπού για την αποδοτικότερη εκμετάλλευση

του ακινήτου αυτού, σε συνδυασμό δε και με το ότι, σύμφωνα με τις προαναφερθείσες μελέτες και τα λοιπά στοιχεία που συνοδεύουν το σχέδιο και ιδίως τις αποφάσεις του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού και τις εισηγήσεις του Κ.Σ.Δ.Α.Δ.Π. της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων, το συγκεκριμένο ΕΣΧΑΔΑ στο σύνολό του αποσκοπεί στη βιώσιμη και ήπια τουριστική ανάπτυξη του ακινήτου και παράλληλα διασφαλίζει την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, των μνημείων και του αρχαιολογικού χώρου της χερσονήσου (πρβλ. ΣτΕ 415/2011 Ολ., 3874/2014 Ολ., ΠΕ 185/2013 5μ., 309/2013 5μ., 363/2013, 250/2014, 29/2015 Ολ.). Οίκοθεν νοείται ότι οι όροι του σχεδίου διατάγματος πρέπει να τηρηθούν επακριβώς και στο σύνολό τους κατά την έκδοση της κ.υ.α. που προβλέπεται στο άρθρο 13 του ν. 3986/2011 για την υλοποίηση του σχεδίου.

17. Το άρθρο 11 του ν. 3986/2011 δεν αποτελεί ευθέως εξουσιοδοτικό έρεισμα του σχεδίου και πρέπει να απαλειφθεί από το στοιχείο 1 του προοιμίου. Δεδομένου ότι οι διατάξεις των άρθρων 10, 12 και 16 του ν. 3986/2011, οι οποίες είναι μακροσκελείς και λεπτομερειακές, έχουν τροποποιηθεί κατ' επανάληψη και ως προς σημεία που δεν αφορούν το υπό επεξεργασία σχέδιο και προκειμένου να διευκολυνθεί η Διοίκηση να καταρτίσει το προοίμιο κατά τρόπο σαφή και ευσύνοπτο, σκόπιμο είναι να εντοπισθούν και αναφερθούν οι επιμέρους διατάξεις που επιτρέπουν την έκδοση του συγκεκριμένου σχεδίου διατάγματος και να μνημονευθούν οι τροποποιήσεις μόνον αυτών (ΠΕ 29/2015 Ολ. παρ. 16).
18. Στο προοίμιο του σχεδίου γίνεται επίκληση μεγάλου αριθμού νομοθετημάτων, ορισμένα εκ των οποίων δεν περιέχουν διατάξεις εξουσιοδοτικού χαρακτήρα. Η αναφορά στο προοίμιο των νομοθετημάτων αυτών μπορεί να παραμείνει προς τον σκοπό της διευκόλυνσης της εφαρμογής του διατάγματος, δεδομένου ότι τα νομοθετήματα αυτά είναι, κατά γενικό κανόνα, πρόσφατα και περιέχουν κρίσιμες διατάξεις για την κατανόηση των ρυθμίσεων του σχεδίου (ΠΕ 29/2015 Ολ. παρ. 16).
19. Όπως αναφέρθηκε, στην παρατήρηση 11, στο άρθρο 19 του ν. 4269/2014 προβλέπεται η χρήση «Τουρισμός-αναψυχή-παραθεριστική κατοικία», με το άρθρο δε 238 του ν. 4389/2016 καταργήθηκαν τα άρθρα 14 έως 33 του ανωτέρω νόμου, ορίσθηκε όμως στην παρ. 2 του άρθρου 238 ότι οι εκκρεμείς διαδικασίες σχεδιασμού χωροταξικού – πολεοδομικού επιπέδου οι μελέτες των οποίων εκπονήθηκαν με εφαρμογή των διατάξεων του Κεφαλαίου Β' του ν. 4269/2014 ολοκληρώνονται σύμφωνα με αυτές, εφόσον κατά τον χρόνο θέσης σε ισχύ της παρούσας διάταξης, έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος στην αρμόδια υπηρεσία. Εν προκειμένω, η διαδικασία μελέτης και κατάρτισης του ΕΣΧΑΔΑ

και της ΣΜΠΕ ολοκληρώθηκε και υποβλήθηκε ο σχετικός φάκελος στις αρμόδιες για την έγκριση του ΕΣΧΑΔΑ υπηρεσίες πριν από τη δημοσίευση του ν. 4389/2016. Επομένως, και δοθέντος ότι στο άρθρο 1 του σχεδίου νομίμως καθορίζεται χρήση «Τουρισμού-αναψυχής-παραθεριστικής κατοικίας», στο προοίμιο του σχεδίου πρέπει να μνημονευθούν και οι διατάξεις του άρθρου 19 του ν. 4269/2014 καθώς και του άρθρου 238 του ν. 4389/2016.

20. Κατά τα προεκτεθέντα (βλ. παρ. 9) η Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαβίβασε με το 100343/19.1.2016 έγγραφο τη ΣΜΠΕ στην Περιφέρεια Αττικής προκειμένου να γνωμοδοτήσει επί της μελέτης το Περιφερειακό Συμβούλιο της Περιφέρειας Αττικής. Όπως προκύπτει από το έγγραφο αυτό, έχει τηρηθεί, κατ' αρχήν, η διαδικασία δημοσιοποίησης της προαναφερθείσας ΣΜΠΕ. Συνεπώς, νομίμως προτείνεται το σχέδιο χωρίς να έχει γνωμοδοτήσει το ανωτέρω Περιφερειακό Συμβούλιο εντός της προθεσμίας που ορίζεται στο άρθρο 12 του ν. 3986/2011 σε συνδυασμό με το άρθρο 7 της κ.υ.α. 107017/2006 (Β' 1225), μνεία όμως του σχετικού εγγράφου της ΔΙΠΑ προς την Περιφέρεια Αττικής καθώς και του ότι δεν γνωμοδότησε το Περιφερειακό Συμβούλιο εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας πρέπει να γίνει στο προοίμιο του σχεδίου (πρβλ. ΠΕ 250/2014 παρ. 8).
21. Το στοιχείο 17 του προοιμίου είναι διαγραπτέο από το προοίμιο του σχεδίου. Επίσης, από την απόφαση που μνημονεύεται στο στοιχείο 27 του προοιμίου πρέπει να διαγραφεί ο τίτλος.
22. Η υπ' αριθμ. 28/2015 γνωμοδότηση, που μνημονεύεται αυτοτελώς στο στοιχείο 35 του προοιμίου του σχεδίου, πρέπει να μνημονευθεί στο τελευταίο στοιχείο (νυν 39) του προοιμίου, το οποίο πρέπει να αναδιατυπωθεί ως εξής: «Τις 28/2015 και .../2016 γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, μετά από πρόταση των Υπουργών Πολιτισμού και Αθλητισμού, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών και του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αποφασίζουμε:
23. Οι αριθμημένες υποπεριπτώσεις των περιπτώσεων κάθε παραγράφου πρέπει να τεθούν με διπλά ελληνικά γράμματα (π.χ. αα, ββ, γγ, δδ).
24. Στο άρθρο 1 παρ. 1 του σχεδίου πρέπει να τεθεί πλήρως ο τίτλος της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών και Γεωχωρικών Πληροφοριών.
25. Το σχέδιο συνοδεύεται από δύο θεωρημένα τοπογραφικά διαγράμματα. Αν πρόκειται να δημοσιευθούν και τα δύο διαγράμματα, πρέπει να γίνει λεκτική διόρθωση στην παρ. 1 του άρθρου 1 του σχεδίου.
26. Στο άρθρο 1 παρ. 2 περ. γ του σχεδίου τα τελευταία εδάφια, ορισμένα εκ των οποίων έχουν τεθεί με χειρόγραφη προσθήκη που μονογράφεται από τους

προτείνοντες Υπουργούς, πρέπει να αναδιατυπωθούν ως εξής: «Επιτρέπεται η διατήρηση των νομίμως υφισταμένων κτηρίων και άλλων κατασκευών, η συντήρηση, επισκευή και ανακαίνισή τους, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην ως άνω απόφαση. Η διενέργεια ανασκαφών και αρχαιολογικών ερευνών από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού γίνεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Σε κάθε περίπτωση εξασφαλίζεται η ακώλυτη πρόσβαση στον προϊστορικό οικισμό και την εγκατάσταση ελληνιστικών χρόνων και η απρόσκοπτη συνέχιση της ανασκαφικής έρευνας».

27. Στο άρθρο 1 παρ. 2 περ. δγ) του σχεδίου ορίζεται ότι στη ζώνη IIIA για χρήση ξενοδοχείων και τουριστικών εγκαταστάσεων επιβάλλεται δόμηση τουλάχιστον 41.455 τ.μ., η οποία δύναται να προσαυξηθεί κατ' αναλογία της δόμησης που δεν πραγματοποιείται στη ζώνη IB. Επισημαίνεται ότι η ζώνη IB ορίζεται ως ζώνη προστασίας φυσικού τοπίου στην οποία απαγορεύεται κάθε νέα δόμηση και επομένως η ανωτέρω αναφορά στη ζώνη IB φαίνεται να έχει τεθεί από παραδρομή. Αν εννοείται η ζώνη IIIB, η παραδρομή μπορεί να διορθωθεί, πλην η δόμηση στην ζώνη IIIA είναι απολύτως προσδιορισμένη από τα περιτυπώματα και το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων. Ενόψει τούτων, πρέπει να εξετασθεί αν η αναφορά στη ζώνη IB πρέπει να διορθωθεί ή να απαλειφθεί.
28. Στο άρθρο 2 παρ. 1 περ. ζ του σχεδίου και στο τέλος της περ. ζ πρέπει να διαγραφεί ο τίτλος της απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού.
29. Τέλος, πριν από την αποστολή του σχεδίου στον Πρόεδρο της Δημοκρατίας, πρέπει να γίνει εκ νέου έλεγχος του σχεδίου και ιδίως ως προς τους αριθμούς και τις ημερομηνίες των νομοθετημάτων και των αποφάσεων που μνημονεύονται στο προοίμιο και τα άρθρα του σχεδίου.

Η παρούσα γνωμοδότηση εκδόθηκε στις 4 Ιουλίου 2016.

MENΟΥ

> Ταυτότητα

> Κείμενα

> Νομολογία

> Επικαιρότητα

> Επισκόπηση Τύπου

> Επικοινωνία

> Αναζήτηση

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΑΡΧΕΙΟ

> Φάκελλοι

> Προγράμματα

> Βιβλιοθήκη

> Επιστημονική Δράση

© 2018 nomosphysis.org.gr – All rights reserved
Created by Vadal Με την ευγενική χορηγία

ΕΛ.ΤΕΧ. ΑΝΕΜΟΣ