

ΣτΕ ΠΕ 70/2017 (Τμ. Ε')

Μέλη: Α. Ράντος, Αντιπρόεδρος ΣτΕ, Εισηγητής: Δ. Βασιλειάδης, Πάρεδρος ΣτΕ

Επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος «Έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) με την ονομασία “Castello Bibelli” στην περιοχή “Κάτω Κορακιάνα” του Δήμου Κέρκυρας».

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος επιχειρείται κατ' επίκληση, μεταξύ άλλων, των άρθρων 10, 11, 12 (παρ. 1-3) και 16 του ν. 3986/2011, η έγκριση ειδικού σχεδίου χωρικής ανάπτυξης δημοσίου ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) εμβαδού 77.019 τ.μ., με την ονομασία «Castello Bibelli», στην περιοχή «Κάτω Κορακιάνα» του Δήμου Κέρκυρας. Το ανωτέρω ακίνητο αποτελεί τμήμα δημοσίου ακινήτου συνολικής επιφάνειας 83.844 τ.μ. Με τα άρθρα 1, 2 και 3 του σχεδίου εγκρίνονται τα όρια του ΕΣΧΑΔΑ, οι όροι δόμησης, οι επιτρεπόμενες χρήσεις, οι οποίες περιλαμβάνουν χρήσεις τουρισμού - αναψυχής στη Ζώνη Ι εμβαδού 16.610 τ.μ. και παραθεριστικού - τουριστικού χωριού στη Ζώνη ΙΙ, εμβαδού 60.409 τ.μ. καθώς και η σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ).

2. Σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση που συνοδεύει το σχέδιο διατάγματος, το προαναφερθέν ακίνητο επιφάνειας 83.844 τ.μ. βρίσκεται σε απόσταση 500 μ. περίπου από τον οικισμό Κάτω Κορακιάνα και διέπεται από τις διατάξεις του από 24/31.5.1985 π.δ. (Δ' 270) για τη δόμηση σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών. Η περιοχή χαρακτηρίζεται ως «ενδιαφέρουσα» περιοχή ανάπτυξης οικιστικών και τουριστικών δραστηριοτήτων, απέχει 700 περίπου μέτρα από την παραλία της Δασιάς, 14 χιλιόμετρα από την πόλη της Κέρκυρας και 16 χιλιόμετρα από τον διεθνή αερολιμένα Κέρκυρας, η δε πρόσβαση στο ακίνητο γίνεται μέσω της επαρχιακής οδού Δασιάς - Κορακιάνας. Η γειτνίαση του ακινήτου με το αεροδρόμιο και την πόλη της Κέρκυρας, η οποία αποτελεί το κέντρο των υπηρεσιών και του εμπορίου και πυρήνα δραστηριοτήτων εστίασης και αναψυχής καθώς και η πολύμορφη και πολυεπίπεδη λειτουργία του λιμανιού της πόλης καθορίζουν σε σημαντικό βαθμό τη φυσιογνωμία του ακινήτου ενισχύοντας τον τουριστικό του χαρακτήρα. Το έτος 1900 περίπου κατασκευάσθηκαν στο παραπάνω ακίνητο, εμβαδού 83.844 τ.μ., το κτίριο Castello Bibelli, αποτελούμενο από ένα διώροφο κεραμοσκεπές λιθόκτιστο κτίριο με δύο πύργους και υπόγειο, επιφάνειας 1.968 τ.μ., το οποίο λειτουργούσε έως τις αρχές της δεκαετίας του 1980 ως πολυτελές ξενοδοχείο, τρία κεραμοσκεπή κτίρια με χρήση αποθήκης (διώροφο 122 τ.μ., διώροφο 219 τ.μ. και ισόγειο 59 τ.μ.) και τριώροφο κεραμοσκεπές κτίριο βοηθητικών χρήσεων (Castellino) επιφάνειας 1.047 τ.μ., περίπου, στο βορειοδυτικό άκρο του ακινήτου, η χρήση του οποίου παραχωρήθηκε στην Εθνική Πινακοθήκη - Μουσείο Αλέξανδρου Σούτζου. Μεταγενεστέρως, κατασκευάσθηκαν στο ίδιο ακίνητο, τα έτη 1960 και 1970 αντίστοιχα, τριώροφο κεραμοσκεπές κτίριο (Castelleto), στο βορειοδυτικό άκρο του ακινήτου επιφάνειας 810 τ.μ., το οποίο από το 1972 έχει παραχωρηθεί στην Εθνική Πινακοθήκη και ισόγειο κεραμοσκεπές κτίριο 58 τ.μ. που στεγάζει τις τουαλέτες. Με την απόφαση ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/111870/2787/27.3.2009 του Υπουργού Πολιτισμού (τ. ΑΑΠ 160) χαρακτηρίστηκαν ως μνημεία, κατά το άρθρο 6 παρ. 1 περ. γ' του ν.

3028/2002, το Castello Mibelli (ή Bibelli), το κέλυφος του Castellino και τα κελύφη των τριών (3) βοηθητικών κτισμάτων (αποθηκών) στο βορειοανατολικό άκρο του συγκροτήματος. Εξάλλου, με την 234/24.4.2013 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (Β' 1020), το δημόσιο ακίνητο (ΑΒΚ 268) μεταβιβάστηκε στο σύνολό του στο Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ). Από το σύνολο του ακινήτου, επιφανείας 83.844 τ.μ., έκταση 6.225 τ.μ., στην οποία περιλαμβάνονται και τα κτίρια Castellino και Castelleto, έχει παραχωρηθεί κατά χρήση στην Εθνική Πινακοθήκη - Μουσείο Αλέξανδρου Σούτζου, η έκταση δε αυτή, καθώς και επιπλέον έκταση 600 τ.μ., που παραχωρείται επίσης κατά χρήση στην Εθνική Πινακοθήκη, εξαιρείται από το ΕΣΧΑΔΑ. Η έκταση που εντάσσεται στο ΕΣΧΑΔΑ ανέρχεται τελικώς σε 77.019 τ.μ.

3. Στο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (6876/4871/2008 απόφαση της Ολομέλειας της Βουλής, Α' 128) τίθενται ως στόχοι, πλην άλλων, η ανάδειξη των φυσικών και πολιτιστικών πόρων και της μακροαίωνης ιστορίας της Χώρας, που συνιστούν από κοινού αδιαμφισβήτητο συγκριτικό πλεονέκτημά της, καθώς και η ενίσχυση της ισόρροπης-πολυκεντρικής ανάπτυξης, ιδίως με τον περιορισμό των ανισοτήτων ανάπτυξης μεταξύ διαφόρων περιοχών με σεβασμό στο περιβάλλον και την πολιτιστική κληρονομιά (άρθρο 2 περ. α' και β'). Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται η επιτάχυνση του μετασχηματισμού του αστικού συστήματος σε ισόρροπο και πολυκεντρικό, η ενθάρρυνση της ενδογενούς ανάπτυξης ιδιαίτερα των μειονεκτικών περιοχών του ορεινού και νησιωτικού χώρου (άρθρο 2 περ. β' υποπερ. 1), ο περιορισμός της υπέρμετρης αστικοποίησης, μέσα από τη βελτίωση της ελκυστικότητας της υπαίθρου και την ενίσχυση της συμπληρωματικότητας και ισορροπίας μεταξύ αστικών κέντρων και αγροτικών περιοχών και η διαφύλαξη- προστασία του περιβάλλοντος και, κατά περίπτωση, η αποκατάσταση ή και η ανάδειξη των ευαίσθητων στοιχείων της φύσης, της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου (άρθρο 2 περ. β' και γ'). Ιδιαίτερη σημασία δίδεται στον περιορισμό των παραγόντων που υποβαθμίζουν τον χώρο, όπως η υπέρμετρη αστική εξάπλωση και η διάσπαρτη δόμηση και, αντίστοιχα, στην αναβάθμιση της ποιότητας σχεδιασμού του οικιστικού χώρου και την προώθηση της ανάπτυξης υποβαθμισμένων περιοχών ιδιαίτερα σε αστικοποιημένες ζώνες και σε ζώνες έντονης τουριστικής ανάπτυξης. Εξ άλλου, η Κέρκυρα περιλαμβάνεται μεταξύ των νησιών που βρίσκονται πλησίον της ηπειρωτικής χώρας, τα οποία αναμένεται να επωφεληθούν πολλαπλώς από τον καταμερισμό της ανάπτυξης, που θα ενισχυθεί με την ολοκλήρωση των αξόνων ανάπτυξης, και επιπλέον θα συμβάλλουν στην ενδυνάμωση των αξόνων αυτών με την ανάπτυξη δράσεων διεθνούς και εθνικής εμβέλειας με κύριο προσανατολισμό τον τουρισμό, τον πολιτισμό και το περιβάλλον (άρθρο 5 παρ. Α1). Επίσης, η Κέρκυρα εντάσσεται στους δευτερεύοντες εθνικούς πόλους, στους οποίους προωθείται η αναβάθμιση των τεχνικών και κοινωνικών υποδομών και υπηρεσιών και η καινοτομία, με στόχο την ανάπτυξη και τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του παραγωγικού δυναμικού (άρθρο 5 παρ. Β περ. 3), ιδιαίτερη δε βαρύτητα αποδίδεται στην επικοινωνία των νησιών του Ιονίου με την ηπειρωτική χώρα (άρθρο 6). Στο άρθρο 7 παρ. Γ' του ΓΠΧΣΑΑ τίθενται οι βασικοί στόχοι για την τουριστική ανάπτυξη,

στους οποίους μεταξύ άλλων, περιλαμβάνονται η βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού τομέα με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς, η προώθηση νέων μορφών τουρισμού που αναμένεται να συμβάλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, η διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας και των αποτελεσμάτων της σε νέες περιοχές, η προώθηση της ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής και η περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος. Βάσει των ανωτέρω στόχων - επιδιώξεων, δίδονται στη συνέχεια οι αναγκαίες κατευθύνσεις με σκοπό α) την αναβάθμιση της εικόνας των τουριστικών προορισμών προκειμένου να καταστούν ελκυστικότεροι και ασφαλέστεροι, με την ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας, την αναβάθμιση και την αποκατάσταση του δομημένου χώρου και την οργάνωση του διαμορφωμένου από οικιστική άποψη εξωαστικού χώρου κ.ά., β) την προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και του τοπίου (προστασία φυσικού περιβάλλοντος, αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, δημιουργία πολιτιστικών χώρων, δικτύων μονοπατιών και διαδρομών), γ) την τουριστική ανάπτυξη των νησιών, τα οποία πρέπει να διατηρήσουν το, χαμηλής επιβάρυνσης, πλούσιο περιβάλλον, τα πολιτιστικά στοιχεία και την ποιότητα ζωής, δ) την προστασία και ανάδειξη του φυσικού, δομημένου και πολιτιστικού περιβάλλοντος των νησιών, ε) τη βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών, στ) την απόσυρση καταλυμάτων και την προώθηση προγραμμάτων ανάπλασης για την περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος, κατά προτεραιότητα στις ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές και ζ) την επιτάχυνση του ρυθμού ανανέωσης της τουριστικής προσφοράς, στην κατεύθυνση ειδικότερα της αναβάθμισης, της χωρικής και χρονικής διεύρυνσης και του εμπλουτισμού της τουριστικής δραστηριότητας, καθώς και της ανάπτυξης ειδικών μορφών τουρισμού με ηπίοτερα κατά κύριο λόγο χαρακτηριστικά. Περαιτέρω, στο άρθρο 9 περ. 4 του Γενικού Χωροταξικού Πλαισίου τίθενται οι κατευθύνσεις για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του νησιωτικού χώρου, στο πλαίσιο της οποίας επιδιώκεται, μεταξύ άλλων, η αναβάθμιση των υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων και υπηρεσιών και η καθιέρωση υψηλότερων προδιαγραφών για τις νεότερες, η ανάδειξη και η προστασία του ιστορικού και πολιτιστικού πλούτου, η βιώσιμη πολεοδομική οργάνωση των παραθεριστικών οικισμών, η διαφύλαξη των τοπικών χαρακτηριστικών και του «τοπικού χρώματος» με προτεραιότητα στην ανάπλαση των παλαιών οικισμών που βρίσκονται πλησίον των ακτών και η ολοκληρωμένη διαχείριση των αποβλήτων, στο δε άρθρο 10, προβλέπεται, μεταξύ άλλων, η ανάδειξη και προστασία των μνημείων πολιτιστικής κληρονομιάς με ταυτόχρονη αξιοποίησή τους, δηλαδή με κατάλληλη υποδομή πρόσβασης, λειτουργική σύνδεση με τον περιβάλλοντα χώρο τους και σύνδεση των μνημείων μεταξύ τους ανά χωρική ενότητα, καθώς και ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης και η ενίσχυση της συγκέντρωσης νέων παραγωγικών μονάδων σε οργανωμένους υποδοχείς.

4. Εξάλλου, στο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, το οποίο εγκρίθηκε με την 48976/2004 απόφαση της Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Β' 56), επισημαίνεται ο ρόλος της Περιφέρειας ως ενιαίου πόλου τουριστικής ανάπτυξης που θα ανταγωνιστεί άλλους εκτός Ευρώπης τουριστικούς προορισμούς με προσανατολισμό στον ποιοτικό περιηγητικό τουρισμό του ευρύτερου πολιτιστικού χώρου της Μεσογείου - Αδριατικής (άρθρο 3 παρ. Α) και επιδιώκεται, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης, η ισόρροπη ανάπτυξη της Περιφέρειας προς τους λοιπούς σημαντικούς νησιωτικούς πόλους, δηλ. το Ν. Αιγαίο και την Κρήτη, η συμπληρωματική λειτουργία με τη λιγότερο ανεπτυγμένη τουριστική ακτή της Ηπείρου και με τη δυτική ακτή της Πελοποννήσου, η διατήρηση και ανάδειξη της ιδιάζουσας πολιτιστικής κληρονομιάς των Ιονίων και η προβολή της ως ένα σημαντικό δείγμα της πολυδιάστατης ελληνικής κληρονομιάς, η διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος με την ανάπτυξη ποιοτικού και εναλλακτικών μορφών τουρισμού κατά προτεραιότητα στις λιγότερο ανεπτυγμένες εσωτερικές ζώνες σε σύνδεση με τις ανεπτυγμένες τουριστικά παράκτιες ζώνες, με στόχο την αξιοποίηση του πλούτου του φυσικού περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς των Ιονίων Νήσων. Επίσης, στο ανωτέρω Περιφερειακό Πλαίσιο παρατίθενται οι ειδικές μορφές τουρισμού (θαλάσσιου, οικολογικού, πολιτιστικού, συνεδριακού (άρθρο 3 παρ. Α) και γίνεται αναφορά στις αρνητικές και μη αναστρέψιμες συνέπειες της άναρχης δόμησης (εκτεταμένη παρόδια και περιαστική δόμηση, αλλοίωση τοπίων, καταστροφή γεωργικής γης και υποβάθμιση του περιβάλλοντος), αλλά και στις έντονες συγκρούσεις χρήσεων γης στην παράκτια ζώνη και ιδίως στις βόρειες και δυτικές ακτές της Κέρκυρας, στις περιοχές κατά μήκος των οδικών αξόνων της, με αιχμή περιοχές υπερβολικά ανεπτυγμένες τουριστικά χωρίς την πρόβλεψη αντίστοιχων υποδομών (άρθρο 3 παρ. Β6). Εξάλλου, το Περιφερειακό Πλαίσιο θέτει ως στόχους χωρικής ανάπτυξης α) την προστασία και ορθολογική διαχείριση του φυσικού, πολιτιστικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, με σκοπό τη διαφύλαξη της αειφορίας, την τόνωση της πολιτισμικής ταυτότητας και την ενίσχυση της ελκυστικότητας της Περιφέρειας ως τουριστικού προορισμού, β) την ανάγκη προώθησης προγράμματος αναβάθμισης του ρόλου των παραδοσιακών οικισμών και ειδικού προγράμματος για την ανάπλαση του ιστορικού κέντρου της Κέρκυρας, γ) την αύξηση της ανταγωνιστικότητας του τουρισμού στο νέο περιβάλλον της διευρυμένης Ευρωπαϊκής Ένωσης (π.χ. συμπλήρωση υποδομών και θεσμοθέτηση κινήτρων για την ανάπτυξη ποιοτικού και ειδικών μορφών τουρισμού) με παράλληλη αποθάρρυνση της «μονοκαλλιέργειας» του κλάδου μέσω της ενίσχυσης της ανάπτυξης και των άλλων παραγωγικών τομέων, δ) την ανάπτυξη ποιοτικού και ειδικών μορφών τουρισμού και ε) τη σύνδεση των δραστηριοτήτων του πρωτογενούς και δευτερογενούς τομέα με την τουριστική αγορά (άρθρο 3 παρ. Γ). Επίσης, σύμφωνα με το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο, στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων εντοπίζονται 4 γενικευμένες ζώνες ανάπτυξης και προτείνεται να στηριχθεί η ανάπτυξη της Περιφέρειας στον ποιοτικό τουρισμό με την αναβάθμιση των καταλυμάτων, τον έλεγχο της ανάπτυξης όσον αφορά τον τύπο των νέων καταλυμάτων και τον βαθμό κορεσμού των υποδοχέων, την ανάπτυξη υποδομών, την επιμόρφωση των απασχολούμενων στον τουρισμό κ.λπ. καθώς



και στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος μέσω της ενίσχυσης των εναλλακτικών και εξειδικευμένων μορφών τουρισμού, έτσι ώστε να μειωθεί κατά το δυνατόν ο κίνδυνος από τις διακυμάνσεις της τουριστικής κίνησης και να ωφεληθούν συγχρόνως οι λιγότερο ανεπτυγμένες περιοχές της Περιφέρειας, δηλαδή οι εσωτερικές ζώνες και τα πολύ μικρά νησιά με ισόρροπη, παράλληλα, ανάπτυξη και των άλλων τομέων της οικονομίας (άρθρο 3 παρ. Γ2). Προτείνεται, επίσης, η ανάδειξη των ιδιαίτερων ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων της Περιφέρειας (άρθρο 3 παρ. Γ3.2), η προστασία με κατάλληλα διαχειριστικά μέτρα του αγροτικού τοπίου του κάθε νησιού και ιδιαίτερα του τοπίου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους (άρθρο 3 παρ. Γ3.7.1) και η βιώσιμη ανάπτυξη του παράκτιου τουρισμού με προστασία του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος και των τοπίων της φύσης (π.χ. παραδοσιακοί οικισμοί, αξιόλογοι παράκτιοι γεωλογικοί σχηματισμοί, τοπία φυσικού κάλλους κ.λπ.). Οι κατευθύνσεις αυτές προβλέπεται να υλοποιηθούν με την προώθηση εναλλακτικών και ήπιων μορφών τουρισμού ενταγμένων σε δίκτυα πολιτιστικού και οικολογικού ενδιαφέροντος, που μπορούν να συμβάλουν στην επέκταση της τουριστικής περιόδου και τη μερική αποσυμφόρηση των τουριστικά ανεπτυγμένων περιοχών προς όφελος της ανάπτυξης και του αγροτικού χώρου, με την πρόβλεψη ζωνών τουρισμού παραθεριστικής κατοικίας στα πλαίσια των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων και με την οργανωμένη τουριστική ανάπτυξη (ΠΟΑΠΔ) σε όλα τα νησιά (άρθρο 3Γ.7.3). Προβλέπεται, ακόμη, η κατά προτεραιότητα ανάπλαση-πολεοδόμηση των υφιστάμενων μικτών ζωνών τουρισμού-παραθεριστικής κατοικίας και η χωροθέτηση υποδοχέων μικτών χρήσεων παραθεριστικής κατοικίας και τουρισμού στο πλαίσιο των ισχυουσών διατάξεων, δίχως αλλοίωση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (άρθρο 3Γ.11) και, τέλος, η ανάδειξη του πολιτιστικού και οικολογικού αποθέματος της Περιφέρειας και η ένταξή του σε δίκτυο τουριστικής ανάπτυξης ανά νησί και στο σύνολο της Περιφέρειας (άρθρο 3Γ.12).

5. Περαιτέρω, στον ν. 4179/2013 «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις» (Α' 175), ορίζεται ότι στους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων περιλαμβάνονται και τα δημόσια ακίνητα, των οποίων ο βασικός χωρικός προσορισμός, σύμφωνα με τα οικεία εγκεκριμένα ΕΣΧΑΔΑ του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, είναι ο τουρισμός-αναψυχή ή η δημιουργία παραθεριστικού - τουριστικού χωριού ή ο συνδυασμός των παραπάνω χρήσεων (άρθρο 1 παρ. 1 περ. β' υποπερ. δδ'). Στον ίδιο νόμο ορίζεται, ακόμη, ότι οι προϋποθέσεις, η διαδικασία και η ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια για την οριοθέτηση, τον χαρακτηρισμό, τον καθορισμό ή τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων καθορίζονται από τις οικείες διατάξεις για κάθε κατηγορία οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων (άρθρο 1 παρ. 2), ότι στα νησιά Κρήτη, Ρόδο, Κέρκυρα και Εύβοια ισχύει ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης που προβλέπεται από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία για κάθε κατηγορία οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων και ότι οι οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων της περίπτωσης αυτής πρέπει να συνδέονται λειτουργικά με εγκαταστάσεις και υποδομές ανάδειξης και αξιοποίησης περιβαλλοντικών,

γεωλογικών, γεωμορφολογικών, αρχιτεκτονικών, ιστορικών, θρησκευτικών ή πολιτιστικών στοιχείων της περιοχής, οι οποίες είτε βρίσκονται στο γήπεδο εκμετάλλευσης του υποδοχέα είτε εντός της οικείας δημοτικής ενότητας (άρθρο 1 παρ. 4 περ. α'). Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ανωτέρω νόμου η νέα τουριστική πολιτική διαμορφώνεται με στόχο την αναβάθμιση της ποιότητας του τουριστικού προϊόντος και τη μετάβασή του σε έναν ποιοτικό και πολυθεματικό τουρισμό, οικονομικά αποδοτικότερο που απευθύνεται σε κοινό με υψηλότερες απαιτήσεις, με προτεραιότητα στη δημιουργία σύνθετων και οργανωμένων τουριστικών αναπτύξεων που υπόκεινται σε αυστηρό περιβαλλοντικό έλεγχο τόσο ως προς τη λειτουργία τους όσο και ως προς τον σεβασμό στο τοπίο, σε αντιδιαστολή με την έως τώρα ακολουθούμενη πολιτική της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων, που είχε ως αποτέλεσμα τον κατακερματισμό και υποβάθμιση του τοπίου και την δημιουργία χιλιάδων, αυθαίρετων ή μη, τουριστικών καταλυμάτων, χαμηλής ποιότητας. Εξάλλου, με την 15200/5.8.2016 απόφαση της Αναπληρώτριας Υπουργού Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού (Β' 2877) καταργήθηκε, ως παρωχημένη, η 2647/ΥΠΕΘΟ/538866/ΕΙΔ.135/ ΕΟΤ/14.11.1986 απόφαση του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας (Β' 797), με την οποία, πλην άλλων, το παραλιακό τμήμα της (τότε) Κοινότητας Κάτω Κορακιάνας χαρακτηρίστηκε ως τουριστικά κορεσμένη περιοχή και το λοιπό τμήμα της Κοινότητας χαρακτηρίστηκε ως περιοχή ελέγχου τουριστικής ανάπτυξης.

6. Το νομοθετικό πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού που είχε θεσπισθεί με τον ν. 2742/1999 (Α' 207) επανακαθορίστηκε με τον ν. 4269/2014, «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη» (Α' 142), όπως ο νόμος αυτός ίσχυε μέχρι την κατάργηση των άρθρων 14 έως και 33 με το άρθρο 238 του ν. 4389/2016 (Α' 94), αλλά και των άρθρων 1 έως 13α με το άρθρο 14 του ν. 4447/2016 (Α' 241), με τις διατάξεις του οποίου καθορίστηκε εκ νέου το πλαίσιο του σχεδιασμού. Με τον ανωτέρω ν. 4269/2014 ορίστηκε ότι ο χωρικός σχεδιασμός αποτελείται από το σύνολο των χωροταξικών και πολεοδομικών πλαισίων και σχεδίων (άρθρο 1 παρ. 1 περ. α'), ότι ο στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός θέτει τους μεσοπρόθεσμους ή και μακροπρόθεσμους στόχους ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου, καθώς και τις γενικές κατευθύνσεις για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών άσκησης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των περιοχών προστασίας, σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα (παρ. 1 περ. β'), ότι ο ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός περιλαμβάνει τους κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους σε εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές (παρ. 1 περ. γ'), ότι ως οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων νοούνται οι περιοχές που αναπτύσσονται βάσει ενιαίου σχεδιασμού προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και ότι στους οργανωμένους υποδοχείς περιλαμβάνονται, πλην άλλων, και τα ΕΣΧΑΔΑ του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (παρ. 1 περ. δ'). Κατά το άρθρο 2 του ίδιου νόμου, στην κατηγορία του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, ενώ στην κατηγορία του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια και τα Ρυμοτομικά Σχέδια

Εφαρμογής, με τα δε Ειδικά Χωρικά Σχέδια, στα οποία περιλαμβάνονται και τα ΕΣΧΑΔΑ του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, 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). Τέλος, στο άρθρο 9 του αυτού ως άνω ν. 4269/2014, όπως συμπληρώθηκε με την προσθήκη παρ. 3 με το άρθρο 28 παρ. 28 περ. γ' του ν. 4280/2014, καθορίζεται ανώτατος συντελεστής δόμησης κατά κατηγορία οικιστικών περιοχών που προτείνονται για πολεοδόμηση και ορίζεται ότι «1α. [...] γγ. Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση τουρισμού-αναψυχής ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,6. δδ. Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση παραθεριστικής (δεύτερης) κατοικίας ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,4 [...] 3. Ειδικές διατάξεις με τις οποίες έχουν καθοριστεί συντελεστές δόμησης μεγαλύτεροι από τους προβλεπόμενους στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου ή και διαφορετικός τρόπος υπολογισμού αυτών, διατηρούνται σε ισχύ».

7. Εξάλλου, με τον ν. 3986/2011 (Α' 152) τέθηκαν οι κανόνες για την αξιοποίηση των ακινήτων που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου. Στο Κεφάλαιο Β' του νόμου (άρθρα 10-17B), όπως οι διατάξεις του Κεφαλαίου αυτού τροποποιήθηκαν και ισχύουν, μεταξύ άλλων, με το άρθρο τρίτο του ν. 4092/2012 (Α' 220) και το άρθρο 28 (παρ. 21-24 και 35) του ν. 4280/2014 (Α' 159), περιλαμβάνονται οι ρυθμίσεις που αφορούν τον τρόπο και τη διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης και απόδοσης επενδυτικής ταυτότητας στα ακίνητα της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου. Ειδικότερα, στο άρθρο 10 του ν. 3986/2011 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 [...]», στο άρθρο 11, τιτλοφορούμενο «Γενικοί κανόνες χωροθέτησης και γενικές χρήσεις γης» ορίζονται τα εξής: «Α. Γενικοί κανόνες χωροθέτησης [...] 1. Η αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική και σύμφωνα με τους κανόνες που καθορίζονται στον παρόντα νόμο. Οι κατευθύνσεις της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, όπως αυτές απορρέουν από τα υφιστάμενα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται κατά τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χωροταξικών επιλογών και των οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας 2. [...] Β. Γενικές χρήσεις γης. Τα δημόσια ακίνητα που προβλέπονται στο προηγούμενο άρθρο και τα οποία βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων μπορούν να υπάγονται, σύμφωνα με το γενικό προορισμό ανάπτυξης και αξιοποίησής τους, στις ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης: 1. Τουρισμός-Αναψυχή. Στα



ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τον τουρισμό-αναψυχή, επιτρέπονται: α) τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.), β) ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.), γ) τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών, δ) κατοικία, ε) εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, στ) καζίνα, ζ) κοινωνική πρόνοια, η) αθλητικές εγκαταστάσεις, θ) πολιτιστικές εγκαταστάσεις, ι) θρησκευτικοί χώροι, ια) περίθαλψη, ιβ) χώροι συνάθροισης κοινού, ιγ) εστίαση, ιδ) αναψυκτήρια, ιε) κέντρα διασκέδασης, αναψυχής, ιστ) στάθμευση (κτίρια-γήπεδα), ιζ) εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων, ιη) ελικοδρόμιο, ιθ) κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου. 2. Επιχειρηματικά Πάρκα [...] 4Α. Παραθεριστικό-τουριστικό χωριό. Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τη δημιουργία παραθεριστικού-τουριστικού χωριού επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις: α) παραθεριστική κατοικία, β) τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών), γ) περίθαλψη, δ) ξενοδοχεία, ε) εγκαταστάσεις γκολφ, στ) αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.), ζ) κέντρα αναζωογόνησης (spa), η) εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής, θ) εμπορικά καταστήματα, ι) χώροι συνάθροισης κοινού. Οι υπό στοιχεία γ', η', θ' και ι' χρήσεις επιτρέπονται μόνο για την εξυπηρέτηση της χρήσης παραθεριστικής κατοικίας. 5. Δημόσια ακίνητα μικτών χρήσεων. Στα ακίνητα αυτά επιτρέπεται κατ' εξαίρεση, λόγω του μεγέθους, της θέσης, των υφιστάμενων δημοσίων υποδομών ή της γειτνίασής τους με αυτές ή της ειδικής φύσης του χωρικού προορισμού τους, η ανάμειξη δύο ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης από αυτές που προβλέπονται στις προηγούμενες περιπτώσεις του παρόντος. Στην περίπτωση αυτή, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης αναπτύσσονται με βάση την πολεοδομική τους λειτουργία σε ειδικότερες ζώνες υποδοχής για λόγους ορθολογικής διαχείρισης, προστασίας και οργάνωσης των ακινήτων και πολεοδομείται μόνο εκείνο το τμήμα του δημοσίου ακινήτου, επί του οποίου αναπτύσσονται κατηγορίες χρήσεων γης για τις οποίες κατά τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 12 προβλέπεται πολεοδόμηση. Γ. Γενικοί όροι δόμησης. 1. Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για καθεμία από τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που προβλέπονται στην παρ. Β' ορίζεται ως εξής: α) Τουρισμός-αναψυχή: 0,2 [...] ε) Δημόσια ακίνητα μικτών χρήσεων: 0,4 στ) παραθεριστικό-τουριστικό χωριό: 0,2. 2. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης για όλες τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που προβλέπονται στην παρ. Β' ορίζεται σε 50%. 3. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και εγκαταστάσεων ορίζεται κατά ΓΟΚ, εκτός εάν από αρχιτεκτονική ή άλλη τεχνική μελέτη, τεκμηριώνεται η παρέκκλιση από αυτό, οπότε και με τα προεδρικά διατάγματα του επόμενου άρθρου μπορεί να καθορίζεται, για ορισμένες κατηγορίες ή περιπτώσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων, ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο επιτρεπόμενο. 4. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο. 5. Είναι δυνατόν ορισμένες από τις χρήσεις γης που επιτρέπονται σύμφωνα με την παρ. Β' να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται με ειδικούς όρους και προϋποθέσεις ή να αφορούν συγκεκριμένες ζώνες ή τμήματα του ακινήτου ή και ορόφους κτιρίων και

εγκαταστάσεων. 6. [...] 8α. Δρόμοι, άλλα τεχνικά έργα ή ρέματα που διατρέχουν δημόσια ακίνητα, δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών. Για τη διατήρηση του ενιαίου της έκτασης, πρέπει να διασφαλίζεται, κατά το στάδιο της πολεοδόμησης ή της χωροθέτησης του οικείου επενδυτικού σχεδίου, η λειτουργική ενοποίηση των επιμέρους τμημάτων του ακινήτου μέσω κατάλληλων τεχνικών έργων. β. Μη εγκεκριμένες οδοί που περιλαμβάνονται σε δημόσια ακίνητα μπορεί να καταργούνται ή να μετατοπίζονται κατά το σχήμα και τη θέση τους, σύμφωνα με την Πολεοδομική Μελέτη της παρ. 7 του άρθρου 12 ή την έγκριση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου του άρθρου 13, εφόσον διασφαλίζεται, μέσω νέων οδικών συνδέσεων, η πρόσβαση τρίτων, παρακείμενων στην περιοχή του ακινήτου, που εξυπηρετούνταν από τις καταργούμενες ή μετατοπιζόμενες οδούς. 9. Σε δημόσια ακίνητα με γενικό προορισμό τον τουρισμό-αναψυχή, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των υποπαρ. 7 και 8 της παρ. Ε' του άρθρου 8 του από 6.10.1978 προεδρικού διατάγματος (Δ' 538), όπως ισχύει [...]». Περαιτέρω, στο άρθρο 12 του ως άνω ν. 3986/2011, το οποίο φέρει τον τίτλο «Χωρικός προορισμός-Επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων» ορίζεται ότι «1. Για τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 10 του παρόντος Κεφαλαίου, καταρτίζονται και εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Με τα σχέδια αυτά οριοθετούνται σε χάρτη κλίμακας 1:5.000 ή άλλης κατάλληλης κλίμακας με συντεταγμένες κορυφών, βασιζόμενες στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ 87, όπως αυτό ισχύει, τα προς αξιοποίηση ακίνητα και καθορίζονται και εγκρίνονται: α) Ο βασικός χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) του προς αξιοποίηση ακινήτου, δηλαδή η υπαγωγή σε μία εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης που ορίζονται στο προηγούμενο άρθρο. β) Οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση του προς ανάπτυξη ακινήτου και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης. γ) Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης του προς αξιοποίηση ακινήτου. δ) Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετούμενα κατά τα ανωτέρω ακίνητα, εφόσον απαιτείται, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών. ε) Οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η οποία καταρτίζεται και δημοσιοποιείται κατά τα οριζόμενα στην επόμενη παράγραφο. 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 δικαιώματος ή τον κάτοχο δικαιώματος περιουσιακής φύσης ή δικαιώματος 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 κ.λπ.) 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 κ.λπ.), 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 ... 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 ... 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. ... 7α. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Οικονομικών και Τουρισμού, που εκδίδεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο οικείο ΕΣΧΑΔΑ, εγκρίνεται η πολεοδόμηση δημοσίων ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων και τα οποία προορίζονται για τη χρήση του παραθεριστικού-τουριστικού χωριού ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας ... Η πολεοδομική μελέτη περιέχει ...», στο δε άρθρο 13 του ν. 3986/2011, με τίτλο «Χωροθέτηση επενδυτικού σχεδίου», ορίζονται τα ακόλουθα: «1. Για τη χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης δημοσίου ακινήτου εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από αίτηση του κυρίου της επένδυσης ...». Τέλος, 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 ...».

8. Από τα στοιχεία που συνοδεύουν το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος, προκύπτει ότι η Στρατηγική Μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ εκπονήθηκε τον Φεβρουάριο του έτους 2014 και επικαιροποιήθηκε τον Ιούλιο του έτους 2016, μετά την έκδοση της ΥΠΠΟ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΝΣΑΚ/224673/25193/1318/3.9.2014 απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, που ενέκρινε την ΣΜΠΕ υπό τον όρο, όμως, της θέσπισης αδόμητης ζώνης εκατό (100) μ. περιμετρικά του κτιρίου Castello Bibelli, αντί της ζώνης 50 μ. που προέβλεπε αρχικώς η ΣΜΠΕ, καθώς και τη θέση άλλων όρων που αναφέρονται στην ανωτέρω απόφαση. Ως προς τις μεταβολές που επήλθαν στο ΕΣΧΑΔΑ μετά την έκδοση της παραπάνω απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού, στο οικ.176867/5.12.2014 έγγραφο του Γενικού Διευθυντή Περιβαλλοντικής Πολιτικής του Υπουργείου ΠΕΚΑ εκτίθεται ότι η χωροθέτηση των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων του ξενοδοχείου εντός της Ζώνης Ι κατέστη ανέφικτη, ότι οι εν λόγω εγκαταστάσεις χωροθετούνται πλέον στη Ζώνη ΙΙ, ότι σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν. 3986/2011 η χρήση αυτή είναι επιτρεπτή σε ζώνη παραθεριστικού- τουριστικού χωριού και ότι η επίμαχη τροποποίηση δεν διαφοροποιεί ουσιαστικά τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις σε σχέση με αυτές του αρχικού σχεδίου (στοιχ. 23 και 24 του προοιμίου της απόφασης). Η ΣΜΠΕ, όπως επικαιροποιήθηκε (βλ. περίληψη σελ. 5-20 και αναλυτικά σελ. 22-158), περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τις ακόλουθες γενικές διαπιστώσεις: α) η έκταση του ακινήτου είναι αγροτικού χαρακτήρα, στην επιφάνεια της οποίας φύονται ελαιόδεντρα μεγάλης ηλικίας, καλλωπιστικοί θάμνοι και εσπεριδοειδή, ενώ έχει αναπτυχθεί και έντονη βλάστηση από δενδρώδη και θαμνώδη είδη, β) η περιοχή εφαρμογής δεν βρίσκεται εντός ή πλησίον περιοχής του δικτύου Natura 2000, ενώ η Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ) «Παράκτια Θαλάσσια Ζώνη από Κανόνι έως Μεσογγή, GR2230005» απέχει 10,4 χιλ. περίπου, γ) ο τριτογενής τομέας συμμετέχει κατά ποσοστό 91,4%, στην Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (ΑΠΑ) που παράγεται στον νομό, ο δευτερογενής κατά 6,6% και ο πρωτογενής κατά 2%, ενώ από τους 35.594 οικονομικά ενεργούς κατοίκους (στοιχεία ΕΣΥΕ 2011), ποσοστό 80,25% αυτών απασχολείται στον τριτογενή τομέα (υπηρεσίες- τουρισμός), 13,07% στον πρωτογενή (κυρίως με την ελαιοκαλλιέργεια) και 6,6% στον δευτερογενή (μεταποίηση κ.λπ.), το δε ποσοστό ανεργίας στον Ν. Κέρκυρας για το έτος 2014 ανήλθε στο 25%, δ) στην περιοχή του δημοσίου ακινήτου δεν έχει εγκριθεί σχέδιο χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδιασμού, ε) η περιοχή καλύπτεται από το δίκτυο ύδρευσης της Δημοτικής Ενότητας Φαιάκων και ως προς τη διαχείριση των απορριμμάτων, η περιοχή του δημοσίου ακινήτου εξυπηρετείται από τον ΧΥΤΑ Κεντρικής Κέρκυρας. Περαιτέρω, η ΣΜΠΕ εξετάζει και αξιολογεί τις επιπτώσεις του ΕΣΧΑΔΑ στο περιβάλλον ως προς α) τα κλιματολογικά και βιοκλιματικά χαρακτηριστικά της περιοχής (μη ουσιαστικές), β) το τοπίο (αρνητικές, προσωρινές και αναστρέψιμες), γ) τους υδατικούς πόρους (αρνητικές, αλλά ασθενείς σε συνδυασμό με τη λήψη μέτρων πρόληψης), δ) τις προτεινόμενες χρήσεις γης (κατ' αρχήν θετικές), ε) το πολιτιστικό περιβάλλον (ασθενείς κατά τη φάση εργασιών ανακατασκευής των μνημείων), στ) τα φυσικά οικοσυστήματα, ζ) την ατμόσφαιρα (ασθενείς και μερικώς αντιμετωπίσιμες με τη μεγιστοποίηση της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτιρίων, την εφαρμογή των αρχών και τεχνικών

του βιοκλιματικού σχεδιασμού και τη χρήση ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων μέγιστης ενεργειακής αποτελεσματικότητας), η) τις πηγές θορύβου (μετρώς αρνητικές, τοπικά περιορισμένες και μερικώς αντιμετωπίσιμες με τη λήψη κατάλληλων μέτρων) και θ) την ανάγκη ακριβούς χωροθέτησης των εγκαταστάσεων, η οποία θα γίνει σε επόμενο στάδιο, με κύριο κριτήριο τη διατήρηση και αξιοποίηση της υφιστάμενης βλάστησης, με έμφαση στην κατά προτεραιότητα διατήρηση των πλέον αξιόλογων στοιχείων βλάστησης από άποψης ποικιλότητας και αισθητικής και τοπιολογικής αξίας, με την εκπόνηση φυτοτεχνικής μελέτης. Εξάλλου, ως πλεονέκτημα της επικαιροποιημένης πρότασης σε σχέση με την αρχική ΣΜΠΕ επισημαίνεται η διαφοροποίηση ως προς τη μέγιστη δόμηση στη Ζώνη II, η οποία είναι κατά 25% μειωμένη, παρά το γεγονός ότι μεταφέρονται στη ζώνη αυτή και οι υποστηρικτικές εγκαταστάσεις του Castello Bibelli. Ειδικότερα, ενώ η μέγιστη δόμηση στη Ζώνη I παρέμεινε αμετάβλητη (3.322 τ.μ.), στη Ζώνη II μειώθηκε από 12.081,80 τ.μ. σε 9.061,35 τ.μ. και συνολικά στο ακίνητο από 15.403,80 τ.μ. σε 12.383,37 τ.μ. (ποσοστό 20%). Ως προς την τεκμηρίωση της επιλεγείσας επενδυτικής ταυτότητας του ακινήτου, στη ΣΜΠΕ αναφέρεται ότι η επιλογή της μικτής χρήσης χαρακτηρίζεται από ικανοποιητική σχέση επίτευξης δημοσιονομικών στόχων, αναπτυξιακών στόχων και περιβαλλοντικών-κοινωνικών επιπτώσεων, διότι αυξάνεται το δημοσιονομικό όφελος από την αξιοποίηση του δημοσίου ακινήτου και τον συνδυασμό των παραθεριστικών και των τουριστικών χρήσεων, οι οποίες αναμένεται να προσελκύσουν ξένους και εγχώριους επενδυτές και να οδηγήσουν σε επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου. Κατά τη ΣΜΠΕ, η δυνατότητα ανάπτυξης νέων χρήσεων στην κατεύθυνση του παραθερισμού, της κατοικίας και αναψυχής συμβαδίζει με τον χαρακτήρα της περιοχής και τις γενικότερες κατευθύνσεις του κεντρικού χωροταξικού σχεδιασμού. Στο πλαίσιο αυτό, η ΣΜΠΕ εξετάζει τη συμβατότητα των προβλέψεων του ΕΣΧΑΔΑ προς τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ), του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) για τον Τουρισμό και τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) και του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) Ιονίων Νήσων. Ειδικότερα, ως προς τις κατευθύνσεις του ΠΠΧΣΑΑ Ιονίων Νήσων στη ΣΜΠΕ αναφέρονται τα ακόλουθα: Η παράκτια ζώνη, και ιδιαίτερα οι υπερβολικά αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές, χαρακτηρίζονται από σχετικά έντονες συγκρούσεις χρήσεων γης. Τον μεγαλύτερο φόρτο δέχονται οι βόρειες ακτές και τμήμα των δυτικών ακτών της νήσου, όπως η Παλαιοκαστρίτσα που έχει χαρακτηριστεί ως τουριστικά κορεσμένη, καθώς και ευρύτερη περιοχή του Δήμου Κέρκυρας. Η περιοχή, στην οποία ευρίσκεται το επίμαχο ακίνητο εντάσσεται στις κύριες περιοχές με προτεραιότητα στην παράκτια τουριστική ανάπτυξη. Για την επίτευξη του στόχου αυτού απαιτείται, μεταξύ άλλων, η σταδιακή κατάργηση/περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης με παράλληλη προώθηση των εργαλείων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΑΠ, η κατασκευή υποδομών επεξεργασίας και διάθεσης αποβλήτων και η καταστολή της αυθαίρετης δόμησης. Επιπλέον, η ΣΜΠΕ αναφέρεται και στο υπό εκπόνηση νέο ΠΠΧΣΑΑ Ιονίων Νήσων, σύμφωνα με το οποίο η περιοχή του δημοσίου ακινήτου εντάσσεται στις ευρείες ζώνες ανάπτυξης τριτογενούς τομέα-ανεπτυγμένες-

μαζικός τουρισμός, για την οποία προτείνεται ο αειφόρος χωρικός σχεδιασμός σε συνδυασμό με την αειφόρο διαχείριση, ιδιαίτερα στις ζώνες του μαζικού παράκτιου τουρισμού που χρήζουν εξυγίανσης και βελτίωσης των παρεχόμενων υποδομών και υπηρεσιών, εξ αιτίας της αλλοίωσης του παράκτιου περιβάλλοντος, με στόχο τον βιώσιμο τουρισμό. Στο πλαίσιο αυτό, προτείνεται, επίσης, ο περιορισμός και η κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης. Η περιοχή του δημοσίου ακινήτου εμπίπτει, επιπρόσθετα, στα όρια του ιδιαίτερος υποβαθμισμένου τοπίου, εξαιτίας της άναρχης δόμησης εκατέρωθεν του οδικού δικτύου, της έντονης ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας και των αυθαιρέτων κατασκευών «Παράκτιας Ζώνης από την Πόλη της Κέρκυρας έως τον οικισμό Μπαρμπάτι», για τον οποίο απαιτείται άμεσα η διατήρηση, αποκατάσταση και σωστή διαχείρισή του. Στη συνέχεια στη ΣΜΠΕ παρατίθενται οι εκτιμήσεις για το πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής, τις σχεδιαζόμενες χρήσεις και τα πολεοδομικά μεγέθη του δημόσιου ακινήτου. Κατά τη ΣΜΠΕ, μια ενδεχόμενη ανάπτυξη μέρους του ακινήτου με γενική χρήση τουριστικό-παραθεριστικό χωριό του ν. 3986/2011 θα συμβάλει στην ισχυροποίηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα τμήματος του δημοσίου ακινήτου, στο μέτρο που επιβάλλεται εισφορά κοινοχρήστων χώρων στο 50%, της συνολικής έκτασης που αναπτύσσεται με την ως άνω χρήση, γεγονός που παρέχει τη δυνατότητα αποκατάστασης, συντήρησης και αύξησης της υπάρχουσας βλάστησης στο πλαίσιο της πολεοδομικής μελέτης. Επιπλέον, επιτυγχάνεται η τήρηση της απαγόρευσης δόμησης εντός των ζωνών προστασίας πέριξ του Castello Bibelli και του Παραρτήματος της Εθνικής Πινακοθήκης, η ένταξη του δημοσίου ακινήτου στην ευρύτερη ενότητα του οικισμού «Κάτω Κορακιάνα» μέσω της δημιουργίας κι ενίσχυσης των χρήσεων που χαρακτηρίζουν την ευρύτερη περιοχή (τουρισμού, μόνιμης και παραθεριστικής κατοικίας, αναψυχής, πολιτισμού) και η διατήρηση των χαρακτηριστικών του τοπίου με αραιή δόμηση. Η περιεχόμενη στη ΣΜΠΕ πρόταση ως προς την επενδυτική ταυτότητα του ακινήτου, η οποία και υιοθετείται από το υπό επεξεργασία σχέδιο πδ, προβλέπει μέγιστη δόμηση 10.015,44 τ.μ., στην οποία δεν υπολογίζεται η υλοποιημένη δόμηση 2.367,93 τ.μ. που αντιστοιχεί στα μνημεία εντός του ΕΣΧΑΔΑ. Επομένως, η πρόταση αξιοποίησης είναι ηπιότερη σε σχέση με τις δυνατότητες δόμησης με βάση το υφιστάμενο νομοθετικό καθεστώς (11.661,07 τ.μ.). Οι νέοι τομείς ανάπτυξης συνδυάζουν χώρους πρασίνου, πολιτισμό, ήπιες τουριστικές και εμπορικές χρήσεις καθώς και κατοικία, με στόχο την ένταξη στην ευρύτερη περιοχή και συμπληρωματική λειτουργία με τον χαρακτήρα της. Ως προς τις χρήσεις της Ζώνης I διευκρινίζεται ότι η περίθαλψη προσορίζεται μόνο για την εξυπηρέτηση της ανάπτυξης του δημοσίου ακινήτου, ενώ ορίζεται ρητώς ότι δεν επιτρέπονται τα συνεδριακά κέντρα και τα γήπεδα γκολφ, η κατοικία, τα εμπορικά καταστήματα και τα καταστήματα παροχής υπηρεσιών, τα καζίνο και οι χρήσεις κοινωνικής πρόνοιας. Ως προς τις χρήσεις της Ζώνης II, γίνεται αναφορά στην παραθεριστική κατοικία, στα ξενοδοχεία και στις αθλητικές εγκαταστάσεις, ενώ δεν επιτρέπονται χρήσεις περίθαλψης, εγκαταστάσεις γκολφ, κέντρα αναζωογόνησης (spa), εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής, εμπορικά καταστήματα και χώροι συνάθροισης κοινού. Στη Ζώνη I, τα 2.425 τ.μ. της υφιστάμενης δόμησης αφορούν αποκλειστικά τουριστική χρήση - ξενοδοχείο, το δε υπόλοιπο δόμησης 1.013 τ.μ. θα χωροθετηθεί σε επόμενη φάση

κατόπιν γνώμης του Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων. Στη Ζώνη II η πολεοδόμηση θα πραγματοποιηθεί κατά τις διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 και οι ειδικότερες χρήσεις, ο καταμερισμός του μέσου ΣΔ ανά ΟΤ, οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης και οι τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις και υποχρεώσεις θα προβλεφθούν στην πολεοδομική μελέτη που θα εκδοθεί σε επόμενη φάση. Τυχόν υφιστάμενα κτίσματα εντός της ζώνης αυτής μπορούν να διατηρηθούν και να αποκτήσουν κοινωφελή χαρακτήρα, ενδεχόμενο που θα εξεταστεί επίσης κατά το στάδιο έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Τα νέα κτίρια θα πρέπει να εντάσσονται αρμονικά στο τοπίο, να σέβονται τα μνημεία και τα παραδοσιακά στοιχεία αρχιτεκτονικής της Κέρκυρας. Τέλος, για την αναλυτική τεκμηρίωση της πρότασης του σχεδιασμού, η ΣΜΠΕ προβαίνει στην εξέταση τριών εναλλακτικών δυνατοτήτων για την αξιοποίηση του δημοσίου ακινήτου (μηδενική λύση, λύσεις 1 και 2). Η μηδενική λύση συνεπάγεται, κατά τη μελέτη, αδυναμία συντήρησης και ανάδειξης των μνημείων, η λύση 1 αφορά στη μέγιστη ανάπτυξη χρήσεων τουρισμού-αναψυχής με βάση τον ν. 3986/2011 και η λύση 2 αντιστοιχεί στην πρόταση της ΣΜΠΕ για ήπια ανάπτυξη χρήσεων τουρισμού-αναψυχής και τουριστικού - παραθεριστικού χωριού. Ως κριτήρια για την επιλογή της βέλτιστης λύσης ελήφθησαν υπόψη οι κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού, τα κοινωνικά, περιβαλλοντικά και πολεοδομικά δεδομένα της ευρύτερης περιοχής, τα φυσικά χαρακτηριστικά του δημοσίου ακινήτου και οι δεσμεύσεις και τα εργαλεία του ισχύοντος νομικού πλαισίου. Η λύση 1 συνεπάγεται μεγαλύτερη δόμηση (13.035,87 τ.μ.) και, κατ' επέκταση, μείωση της βλάστησης και της πανίδας στην περιοχή, μείωση των χώρων πρασίνου και αύξηση των δομημένων όγκων με τις εντεύθεν συνέπειες στο τοπίο. Επιπλέον, συνεπάγεται αύξηση κατανάλωσης νερού κι ενέργειας, αύξηση παραγωγής υγρών αποβλήτων και στέρεων απορριμμάτων και αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου, συνεπεία του αυξημένου αριθμού χρηστών. Κατά τη ΣΜΠΕ, με τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου εξασφαλίζεται ο δημόσιος χαρακτήρας τμήματος του ακινήτου, τη στιγμή που η μέγιστη δόμηση είναι αισθητά μικρότερη αυτής που μπορεί να υλοποιηθεί εντός αυτού τόσο σε σχέση με τη λύση 1 όσο και σε σχέση με το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης. Στις δυσμενείς επιπτώσεις που απαριθμούνται στη ΣΜΠΕ περιλαμβάνονται η μείωση της βλάστησης στην περιοχή, η μείωση των χώρων πρασίνου και η αύξηση των δομημένων όγκων με αρνητικές συνέπειες για το τοπίο, οι επιπτώσεις δε αυτές μετριάζονται από το γεγονός ότι η δόμηση περιορίζεται στο 42,5% της Ζώνης II ή στο 33,3% της συνολικής επιφάνειας του δημοσίου ακινήτου. Ακολούθως, στο κεφάλαιο 5 της ΣΜΠΕ παρατίθεται συγκριτικός πίνακας μεταξύ των 4 επιλογών ανάπτυξης του δημοσίου ακινήτου βάσει των κριτηρίων του υφιστάμενου πολεοδομικού καθεστώτος (α), της μηδενικής λύσης (β), της αξιοποίησης χωρίς ζώνες (γ) και της (προτεινόμενης) ανάπτυξης σε ζώνες (δ). Περαιτέρω, σύμφωνα με τον συγκριτικό πίνακα η προτεινόμενη επιλογή εξασφαλίζει τη δημιουργία εγκαταστάσεων μικρότερης δυναμικότητας και τη μικρότερη δυνατή δόμηση, πλην της μηδενικής λύσης, δηλαδή 12.383,37 τ.μ. έναντι 15.076 τ.μ. και 15.403,80 τ.μ. κατά την α' και γ' επιλογή, αντίστοιχα. Σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ η προτεινόμενη επιλογή εξασφαλίζει ήπια ανάπτυξη των χρήσεων και διασφαλίζει τη βέλτιστη σχέση μεταξύ

δημοσιοοικονομικού οφέλους, επενδυτικής αποτελεσματικότητας και χωροταξικής, πολεοδομικής και περιβαλλοντικής προοπτικής του χώρου και της ευρύτερης περιοχής. Ακολουθώντας, στη ΣΜΠΕ εξετάζονται η υφιστάμενη κατάσταση (σελ. 70-129) και τα μέτρα για την αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ (σελ. 150-158).

9. Εξάλλου, στην από 12.12.2016 επικαιροποιημένη μελέτη ΕΣΧΑΔΑ, όπως έχει διαμορφωθεί μετά και τις παρατηρήσεις του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας (συνεδρίαση 21.4.2016), περιγράφονται τα χαρακτηριστικά του δημοσίου ακινήτου, τα οποία του προσδίδουν θετικές προοπτικές τουριστικής αξιοποίησης, η επιμήκυνση της λειτουργίας του ξενοδοχείου, πλην άλλων, μέσω της λειτουργίας συνδυασμού χρήσεων τουρισμού και υψηλών προδιαγραφών κατοικιών, η ανάδειξη και συντήρηση των μνημείων από τον ιδιωτικό τομέα, η διατήρηση και ανάδειξη των αξιόλογων στοιχείων βλάστησης από άποψη ποικιλότητας, αισθητικής και τοπιολογικής αξίας, η μη αλλοίωση του χαρακτήρα του ακινήτου και η απόδοση μεγάλου τμήματος του ακινήτου σε ελεύθερη χρήση. Σε σχέση, εξάλλου, με τον υπερκείμενο σχεδιασμό, η μελέτη ΕΣΧΑΔΑ, όπως και η ΣΜΠΕ, θεμελιώνει τη συμβατότητα της επενδυτικής ταυτότητας του δημοσίου ακινήτου προς τις κατευθύνσεις και προβλέψεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για την αναβάθμιση της Κέρκυρας ως τουριστικού προορισμού, τις κατευθύνσεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, και τέλος τις κατευθύνσεις και προβλέψεις του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Ιονίων Νήσων. Για την τεκμηρίωση της επιλογής της επενδυτικής ταυτότητας του δημοσίου ακινήτου, η μελέτη ΕΣΧΑΔΑ αναφέρει ότι ελήφθη υπόψη, μεταξύ άλλων, η θέση του ακινήτου, η εγγύτητά του με την πόλη της Κέρκυρας και τις εκεί ευρισκόμενες συγκοινωνιακές δομές, η άμεση γειτνίαση με τον οικισμό «Κάτω Κορακιάνα», ο οποίος διαφοροποιείται από εκείνους της περιστασιακής περιοχής ή της παραλιακής τουριστικής ζώνης εξαιτίας της ιδιαίτερης θέσης του και του χαρακτήρα των κτισμάτων του, προσφέροντας μια διαφορετική, μικτή ανάπτυξη (παραθεριστική και μόνιμη πολυτελής κατοικία), όπου το καθοριστικό στοιχείο είναι η επαφή με το πράσινο, η θέα και το ανάγλυφο της περιοχής. Στα ανωτέρω προστίθενται η ιστορική αξία των υφιστάμενων μνημείων και η άμεση ανάγκη προστασίας τους με την αποκατάσταση και συντήρησή τους. Ακολουθώντας, παρουσιάζονται οι τρεις εναλλακτικές λύσεις της ΣΜΠΕ και επαναλαμβάνονται τα συμπεράσματά της. Κύριο μειονέκτημα της μηδενικής λύσης εμφανίζεται η μη βιωσιμότητα της επένδυσης, ελλείψει νέων υποστηρικτικών εγκαταστάσεων, ενώ τα κύρια μειονεκτήματα της λύσης της μέγιστης εκμετάλλευσης μέσω αμιγούς τουριστικής ανάπτυξης αναφέρονται στην πυκνότητα της δόμησης, στη βιωσιμότητά της, λόγω περιορισμένης περιόδου λειτουργίας κατ' έτος, και στην περιβαλλοντική υποβάθμιση του περιβάλλοντος χώρου. Η προτεινόμενη από τη μελέτη ΕΣΧΑΔΑ εναλλακτική λύση αξιολογείται ως η μόνη διασφαλίζουσα τη βιωσιμότητα της επένδυσης, διότι η δόμηση πραγματοποιείται, κατ' αρχήν, μόνο στη Ζώνη II και, επιπλέον, παραχωρείται έκταση 600 τ.μ. για τις ανάγκες της Εθνικής Πινακοθήκης και δημιουργείται ζώνη προστασίας 30 μ. Επιπροσθέτως, στην ίδια μελέτη, γίνεται αναφορά στις «συνέργειες» μεταξύ των χρήσεων των

δύο ζωνών του δημοσίου ακινήτου, δηλαδή στις δυνατότητες χρήσης υπηρεσιών που παρέχει το ξενοδοχείο από τους κατοίκους του παραθεριστικού χωριού, γεγονός που συνεπάγεται, αντίστροφα, αύξηση των εσόδων του ξενοδοχείου. Στο τελευταίο κεφάλαιο του επικαιροποιημένου ΕΣΧΑΔΑ τεκμηριώνεται αναλυτικά η επιλογή της προτεινόμενης επενδυτικής ταυτότητας του δημοσίου ακινήτου, με επανάληψη, ουσιαστικά, των επιχειρημάτων που περιέχονται στη ΣΜΠΕ. Το ΕΣΧΑΔΑ διαφοροποιείται από τη ΣΜΠΕ κατά το ότι προβαίνει σε ανάλυση της χρήσης «περίθαλψη» στη Ζώνη I, διευκρινίζεται δε ότι η χρήση αυτή δεν προβλέπεται αυτοτελώς, αλλά σε συνδυασμό με τις χρήσεις τουρισμού-αναψυχής, με στόχο την επέκταση της τουριστικής περιόδου ακόμη και σε δωδεκάμηνη βάση. Παράλληλα, αποκλείονται ορισμένες επιμέρους χρήσεις, όπως το γήπεδο γκολφ, τα συνεδριακά κέντρα και τα εμπορικά καταστήματα. Στη Ζώνη II επιτρέπονται οι παραθεριστικές κατοικίες, οι αθλητικές εγκαταστάσεις και οι χώροι και εγκαταστάσεις υποστήριξης των τουριστικών-ξενοδοχειακών λειτουργιών της Ζώνης I, ενώ απαγορεύονται οι χρήσεις ξενοδοχείων, εμπορικών καταστημάτων και εγκαταστάσεων εστίασης και αναψυχής κ.ά.

10. Περαιτέρω, από τα λοιπά στοιχεία που συνοδεύουν το σχέδιο και αφορούν τη διαδικασία πρότασης του παρόντος σχεδίου διατάγματος προκύπτουν τα εξής: Με την .../5.12.2007 πράξη του Διευθυντή Δασών Κέρκυρας η έκταση του δημοσίου ακινήτου χαρακτηρίστηκε ως μη δασικού χαρακτήρα και ως εμπίπτουσα στην παρ. 6α του άρθρου 3 ν. 998/1979, σύμφωνα δε με τη .../17.11.2016 βεβαίωση του ίδιου οργάνου ο χαρακτηρισμός αυτός κατέστη οριστικός. Με την απόφαση ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/111870/2787/27.3.2009 του Υπουργού Πολιτισμού (ΑΑΠ 160) χαρακτηρίστηκαν ως μνημεία α) το Castello Bibelli, με την αιτιολογία ότι πρόκειται για εξαιρετικά ενδιαφέρουσα κατασκευή του 19ου αιώνα με έντονες αναφορές στη γοτθική και ιταλική - αναγεννησιακή αρχιτεκτονική, που διατηρεί το μεγαλύτερο μέρος των αρχικών - αυθεντικών χαρακτηριστικών και αποτελεί σημείο αναφοράς για τους κατοίκους της Κέρκυρας, καθόσον έχει συνδεθεί ιστορικά με την οικογένεια Πολυλά και με σημαντικά πρόσωπα της σύγχρονης ελληνικής ιστορίας, β) το κέλυφος του Castellino (το οποίο δεν περιλαμβάνεται στο ΕΣΧΑΔΑ), διότι αποτελεί ενδιαφέρουσα κατασκευή των αρχών του 20ού αιώνα και αναπόσπαστο τμήμα του αρχικού συγκροτήματος και γ) τα κελύφη τριών (3) βοηθητικών του Castello Bibelli κτισμάτων στο βορειοανατολικό άκρο του συγκροτήματος και εντός των ορίων του ΕΣΧΑΔΑ, με την αιτιολογία ότι εμφανίζουν ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα του συγκροτήματος. Η ΣΜΠΕ και η μελέτη ΕΣΧΑΔΑ υποβλήθηκαν στις αρμόδιες υπηρεσίες τον Φεβρουάριο του έτους 2014. Στις εν λόγω αρχικές μελέτες προβλεπόταν η χωροθέτηση στη Ζώνη I υποστηρικτικών εγκαταστάσεων του ξενοδοχείου. Με το περιεχόμενο της ΣΜΠΕ συμφώνησαν οι υπηρεσίες του ΥΠΕΚΑ, διαφώνησαν, όμως, εν μέρει οι υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Ειδικότερα, με την απόφαση ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΝΣΑΚ/ 224673/25193/1318/3.9.2014 του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού εγκρίθηκε, κατ' αρχήν, η ως άνω ΣΜΠΕ, υπό όρους και συγκεκριμένα με τη θέσπιση αδόμητης ζώνης περιμετρικά του Castello Bibelli, πλάτους 100 μ. και με την προϋπόθεση ότι η αποκατάσταση των μνημείων που βρίσκονται μέσα στα όρια του ΕΣΧΑΔΑ θα γίνει παράλληλα με τις

προβλεπόμενες από το ΕΣΧΑΔΑ επεμβάσεις και κατά την εκπόνηση των μελετών χωροθέτησης και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου θα ληφθούν υπόψη οι υφιστάμενες χαράξεις των οδών και των μονοπατιών. Μετά ταύτα, η ΣΜΠΕ και η μελέτη ΕΣΧΑΔΑ προσαρμόσθηκαν στους όρους της παραπάνω απόφασης και πρότειναν τη χωροθέτηση των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων εντός της Ζώνης II και παράλληλα την απαγόρευση δόμησης εντός ζώνης 100 μ. περίξ του Castello Bibelli, και, κατ' αποδοχή σχετικής πρότασης του μελετητή, και εντός ζώνης 30 μ. περίξ του Castellino, στο οποίο στεγάζεται Παράρτημα της Εθνικής Πινακοθήκης. Εν συνεχεία, ο Γενικός Διευθυντής Περιβαλλοντικής Πολιτικής του ΥΠΕΚΑ με το .../5.12.2014 έγγραφό του εισηγήθηκε εκ νέου την έγκριση της ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ, καθόσον η ως άνω μετάθεση σχεδιάζεται εσωτερικά των ορίων του ακινήτου, αποτελεί επιτρεπτή χρήση σε ζώνη παραθεριστικού - τουριστικού χωριού κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 11 του ν. 3986/2011 και δεν διαφοροποιεί ουσιαστικά τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις σε σχέση με αυτές του αρχικού σχεδίου. Εξάλλου, στις 21.4.2016 συνεδρίασε το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας (ΚΣΔΑΔΠ), προκειμένου να εξετάσει τις επικαιροποιημένες μελέτες ΣΜΠΕ και ΕΣΧΑΔΑ. Στο πλαίσιο της συνεδρίασης αυτής, διαπιστώθηκε ότι με τη νεότερη πρόταση α) δεν είναι, πλέον, δυνατή η δόμηση εντός της Ζώνης I, με την εξαίρεση των εργασιών αναστήλωσης του Castello Bibelli, και β) στη Ζώνη II ο ΣΔ μειώνεται σε 0,15, με συνέπεια η νέα δόμηση που αφορά σε κατοικίες και υποστηρικτικές εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου να ανέρχεται σε 9.000 τ.μ., δηλαδή εμφανίζεται μειωμένη κατά 25% σε σχέση με τη ΣΜΠΕ 2014 και κατά 20% στο σύνολο του δημοσίου ακινήτου. Επιπλέον, ορισμένα μέλη του ΚΣΔΑΔΠ διατύπωσαν επιφυλάξεις για τη συμφωνία της προτεινόμενης λύσης (μετάθεση υποστηρικτικής χρήσης στη Ζώνη II) προς το άρθρο 11 του ν. 3986/2011 καθώς και για την πληρότητα της μελέτης ΕΣΧΑΔΑ από την άποψη του επενδυτικού ενδιαφέροντος, με δεδομένο ότι για το ακίνητο το ΤΑΙΠΕΔ είχε πραγματοποιήσει δύο διαγωνισμούς που κηρύχθηκαν άγονοι και δεν έχει πραγματοποιηθεί νέος διαγωνισμός, στο πλαίσιο του οποίου θα ήταν δυνατόν να ληφθούν υπόψη οι προτάσεις των υποψήφιων επενδυτών σε σχέση με την αξιοποίηση του ακινήτου. Πέραν των ανωτέρω, κατά τη συζήτηση έγινε αναφορά στη χαμηλή καθαρή παρούσα αξία του ακινήτου, γεγονός που είχε ως συνέπεια την κήρυξη ως άγονων των δύο προηγούμενων διαγωνισμών λόγω υπερβολικά χαμηλών προσφορών, η οποία οφείλεται, σε μεγάλο βαθμό, στην [επενδυτική] «ανωριμότητα» του συγκεκριμένου δημοσίου ακινήτου και στο γεγονός ότι η έγκαιρη θέσπιση του ΕΣΧΑΔΑ θα συμβάλει στην αύξηση της ως άνω αξίας. Ιδιαίτερη αναφορά έγινε και στο ζήτημα της ελεύθερης πρόσβασης στο Castello Bibelli πριν από και μετά την παραχώρησή του, επί του οποίου εκφράστηκαν αμφιβολίες. Το ΚΣΔΑΔΠ κατέληξε στο συμπέρασμα ότι το μοντέλο ανάπτυξης του δημοσίου ακινήτου και, κατ' επέκταση, η επιλογή των προτεινόμενων χρήσεων και του μείγματος αυτών πρέπει να τεκμηριωθούν πληρέστερα και να παρουσιαστούν εκ νέου στο Συμβούλιο. Στο από 19.4.2016 σημείωμα του ΤΑΙΠΕΔ προς το ΚΣΔΑΔΠ για την πρόταση αξιοποίησης του δημοσίου ακινήτου αναφέρεται ότι η αξιοποίηση θα λάβει χώρα με τη σύσταση και μεταβίβαση του συνολικού κεφαλαίου ανώνυμης εταιρείας ειδικού σκοπού, στην οποία το ΤΑΙΠΕΔ θα εισφέρει α) το εμπράγματο δικαίωμα επιφάνειας για 9



έτη της έκτασης της Ζώνης I και β) το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας της έκτασης της Ζώνης II. Εξάλλου, ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης Χωροταξικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΡΕΝ με το .../20.9.2016 έγγραφο του εξέφρασε αμφιβολίες για τη συμβατότητα του ΕΣΧΑΔΑ προς τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό, με αναφορά στον ν. 3827/2010 «Κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης του Τοπίου» (Α' 30), για τους εξής λόγους: α) η περιοχή της μελέτης καταλαμβάνεται από σύνθετες καλλιέργειες και ελαιώνες, η δε περιοχή εφαρμογής του σχεδίου εμφανίζεται στο υπό αναθεώρηση Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων ως ενταγμένη στη ζώνη υποβαθμισμένου τοπίου και ταυτόχρονα στην περιοχή αγροτικού τοπίου, β) οι επιπτώσεις του σχεδίου για τον ελαιώνα και την πολυετή βλάστηση θα είναι εξαιρετικά επιβαρυντικές για την ευρύτερη περιοχή του ΕΣΧΑΔΑ λόγω της μεταφοράς της υπολειπόμενης δόμησης της Ζώνης I και της Ζώνης II στην περίμετρο της Ζώνης II, γ) η περιοχή μελέτης είναι κατάφυτη και λειτουργεί μέχρι σήμερα ως αντιπροσωπευτικό κερκυραϊκό φυσικό τοπίο και εξισορροπητικά προς την παράκτια υποβαθμισμένη ζώνη, στη συνολική θέαση της περιοχής, και δ) η προστασία του φυσικού ιστορικού τοπίου, το οποίο συνιστά αναπόσπαστο συστατικό της ιδιαίτερης ταυτότητας του νησιού, δεν υποκαθίσταται σε καμία περίπτωση από νέες φυτεύσεις. Με το ίδιο έγγραφο η ανωτέρω υπηρεσία προτείνει α) την εξέταση εναλλακτικών σεναρίων που ανταποκρίνονται στην επιβαλλόμενη απαγόρευση δόμησης περιμετρικά του Castello Bibelli και την κατά συνέπεια μειωμένη έκταση εφαρμογής της υπολειπόμενης δόμησης, αλλά και τον εντοπισμό της σωρευτικά στο νοτιοανατολικό όριο του ακινήτου και στις πιέσεις που συνακόλουθα ασκούνται στην αγροτική γη και στο τοπίο, καθώς αυτά χαρακτηρίζουν την ιδιαίτερη ταυτότητα της Κέρκυρας, β) τη σύνδεση της ταυτότητας του φυσικού ιστορικού τοπίου του ακινήτου, με το χαρακτηριστικό φυσικό τοπίο της περιοχής, το οποίο αναμένεται να επηρεάσει, και όχι μόνο με την έννοια του τοπίου εντός του περιγράμματος της έκτασης του ΕΣΧΑΔΑ, γ) την ελαχιστοποίηση του κινδύνου διάχυσης της υποβαθμισμένης παράκτιας ζώνης προς την ενδοχώρα. Επίσης, το Περιφερειακό Συμβούλιο Ιονίων Νήσων με την .../2016 απόφαση γνωμοδότησε αρνητικά επί της ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ και ζήτησε την παραχώρηση του ακινήτου στην τοπική αυτοδιοίκηση. Περαιτέρω, όπως προκύπτει από το μεταγενέστερο, από 14.11.2016, πρακτικό του ΚΣΔΑΔΠ, οι παρατηρήσεις των μελών του Συμβουλίου αναφέρονται κυρίως στην προστασία της βλάστησης στη Ζώνη II, με την αποτύπωση της βλάστησης, τη δόμηση μόνο σε ξέφωτα και σε χώρους καλυπτόμενους από θαμνώδη βλάστηση, στην ένταξη της επένδυσης στο τοπίο, στην τήρηση των παραδοσιακών στοιχείων της αρχιτεκτονικής του νησιού, στην ισόρροπη και λειτουργικά αποδοτικότερη κατανομή μεταξύ των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων και στη διαχείριση και διάθεση των υγρών και στερεών αποβλήτων. Εξάλλου, στην ως άνω συνεδρίαση (14.11.2016) του ΚΣΔΑΔΠ παρέστη ο Δήμαρχος Κέρκυρας, ο οποίος εξέφρασε την αντίθεση του Δήμου και της Περιφέρειας στην εκποίηση της δημόσιας περιουσίας και σημείωσε ότι η περιορισμένη χωρητικότητα του Castello Bibelli και η απόσταση των παραθεριστικών κατοικιών από τη θάλασσα καθιστούν την αποδοθείσα επενδυτική ταυτότητα του δημοσίου ακινήτου μη βιώσιμη επιλογή και ότι ο Δήμος

δεν έχει εναλλακτική πρόταση για τη χρηματοδότηση και τη συντήρηση του ακινήτου. Τελικώς, ύστερα από διεξοδική συζήτηση το Κεντρικό Συμβούλιο κατέληξε στα ακόλουθα συμπεράσματα: α) το σχέδιο π.δ. για την έγκριση του ΕΣΧΑΔΑ αποτελεί προαπαιτούμενη δράση της Κυβέρνησης, β) το ΤΑΙΠΕΔ οφείλει να προσαρμόσει πλήρως τη μελέτη ΕΣΧΑΔΑ στις παρατηρήσεις των μελών του ΚΣΔΑΔΠ που διατυπώθηκαν στα από 21.4.2016 και 14.11.2016 πρακτικά, γ) το πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής πρέπει να αποτυπωθεί με σαφήνεια σε χάρτη, δ) η μελέτη ΕΣΧΑΔΑ να διορθωθεί ως προς το ζήτημα της υπολειπόμενης δόμησης, ε) ο Σ.Δ. να αναπροσαρμοστεί στη Ζώνη Ι, ώστε να μην προκύπτει υπολειπόμενη δόμηση και στ) η χρήση περιθαλψης να μην αποτελεί διακριτή χρήση στη Ζώνη Ι, δεδομένου ότι μπορεί να καλυφθεί εντός της ξενοδοχειακής μονάδας. Επίσης, η Προϊσταμένη της Γενικής Διεύθυνσης Αναστήλωσης, Μουσείων και Τεχνικών Έργων του ΥΠΟΛΑΘ με το έγγραφο .../14.12.2016 (ανακοίνωση στο ορθό 15.12.2016), ζήτησε, αφενός, την αναπροσαρμογή του ΣΔ ώστε τυχόν υπόλοιπο δόμησης, πέραν της υφιστάμενης, να χωροθετηθεί στο μικρό τμήμα που ευρίσκεται εκτός των 100 μ. προστασίας κατόπιν έγκρισης του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού και, αφετέρου, την τήρηση των λοιπών όρων που είχαν επιβληθεί με την απόφαση ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΝΣΑΚ/224673/25193/1318/3.9.2014 του Υπουργού Πολιτισμού. Κατόπιν των ανωτέρω, το ΚΣΔΑΔΠ συνεδρίασε εκ νέου στις 15.12.2016 και αφού επέφερε ορισμένες τροποποιήσεις στο σχέδιο διατάγματος εισηγήθηκε ομόφωνα την έγκριση του ΕΣΧΑΔΑ. Κατόπιν, εκδόθηκε η .../21.12.2016 θετική εισήγηση της Γενικής Διευθύντριας Περιβαλλοντικής Πολιτικής του ΥΠΕΡΕΝ για την έγκριση της ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ.

11. Όπως αναφέρθηκε (ανωτ. παρατ. 1) με το άρθρο 1 του παρόντος σχεδίου διατάγματος εγκρίνεται το ΕΣΧΑΔΑ για το προαναφερθέν δημόσιο ακίνητο και με το άρθρο 2 ορίζεται ως γενικός χωρικός προορισμός του ακινήτου η κατά ζώνες «μικτή χρήση» του άρθρου 11 παρ. Β' περ. 5 του ν. 3986/2011. Συγκεκριμένα, η Ζώνη Ι, εμβαδού 16.610 τ.μ., προβλέπεται ως περιοχή τουρισμού - αναψυχής και η Ζώνη ΙΙ, εμβαδού 60.409 τ.μ., ως περιοχή παραθεριστικού - τουριστικού χωριού. Με τις διατάξεις του ίδιου άρθρου 2 καθορίζονται οι ειδικότερες χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης ανά ζώνη. Στη Ζώνη Ι ο μέγιστος επιτρεπόμενος Σ.Δ. ορίζεται σε 0,20 συμπεριλαμβανομένων των υφιστάμενων κτιρίων του μνημειακού συγκροτήματος Castello Bibelli, του οποίου επιβάλλεται η αποκατάσταση. Αντίστοιχα, στη Ζώνη ΙΙ ο μέγιστος επιτρεπόμενος Σ.Δ. ορίζεται σε 0,15 και η αρτιότητα των οικοπέδων που θα δημιουργηθούν μετά την πολεοδόμηση του παραθεριστικού χωριού σε 2.000 τ.μ., ενώ η μέγιστη προβλεπόμενη κάλυψη των οικοπέδων ορίζεται σε 15%. Επίσης, για την προστασία του μνημείου Castello Bibelli προβλέπεται ζώνη προστασίας 100 μέτρων περιμετρικά αυτού, εντός της οποίας απαγορεύεται η χωροθέτηση κτισμάτων, ενώ η αντίστοιχη ζώνη προστασίας για το κτίριο του παραρτήματος της Εθνικής Πινακοθήκης (Castellino) ανέρχεται σε 30 μέτρα. Επιπλέον, στο ίδιο άρθρο 2 του υπό επεξεργασία σχεδίου διατάγματος και με σκοπό την προστασία και ανάδειξη της αισθητικής και του φυσικού τοπίου του ακινήτου ορίζεται ότι στο δίκτυο των κοινοχρήστων χώρων του παραθεριστικού χωριού εντάσσονται κατά προτεραιότητα οι υφιστάμενοι χώροι πρασίνου με τα πλέον αξιόλογα στοιχεία

βλάβστησης και διατηρείται το υφιστάμενο δίκτυο ιδιωτικών οδών και διαμορφωμένων προσβάσεων, το οποίο συνυπολογίζεται στο ποσοστό των κοινοχρήστων χώρων, προκειμένου να μετατραπεί σε κοινόχρηστο δίκτυο με ελεύθερη πρόσβαση του κοινού. Με το άρθρο 3 εγκρίνονται οι όροι, οι κατευθύνσεις και τα μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος που πρέπει να τηρούνται κατά την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην οικεία ΣΜΠΕ και με το άρθρο 4 καθορίζεται ο χρόνος έναρξης της ισχύος του διατάγματος.

12. Με το προεκτεθέν περιεχόμενο το υπό επεξεργασία σχέδιο ευρίσκει, κατ' αρχήν, νόμιμο έρεισμα στις διατάξεις των άρθρων 10, 11 και 12 του ν. 3986/2011, μνημία των οποίων γίνεται στο στοιχείο 1 του προοιμίου, αρμοδίως δε προτείνεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, τον Αναπληρωτή Υπουργό του αυτού Υπουργείου Σωκράτη Φάμελλο (άρθρα 1 περ. β' και γ' και 2 περ. ε' της απόφασης Υ198/16.11.2016 του Πρωθυπουργού, Β' 3722), την Υφυπουργό Οικονομικών Αικατερίνη Παπανάτσιου (άρθρα 1 περ. 2 και 2 περ. ε' της κοινής απόφασης ΥΠΟΙΚ0010218ΕΞ2016/14.11.2016 του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομικών, Β' 3696), αλλά και από την Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού, δεδομένου ότι οι προβλεπόμενες στο σχέδιο κανονιστικές ρυθμίσεις αφορούν και μνημεία (πρβλ. ΠΕ 152/2016 Ολ., 62/2014 5μ., 297/2002 κ.ά.), προκαλεί δε τις ακόλουθες παρατηρήσεις.

13. Στο υπό επεξεργασία σχέδιο σωρεύονται αφενός, η πράξη με την οποία εγκρίνεται το ΕΣΧΑΔΑ, η οποία είναι πράξη μικτού περιεχομένου, ήτοι ατομική γενικής εφαρμογής κατά το μέρος που χαράσσει τα όρια του σχεδίου και των ζωνών εντός αυτού και κανονιστική κατά το μέρος που καθορίζει τις χρήσεις επί του ακινήτου και θέτει όρους και περιορισμούς δόμησης και, αφετέρου, η πράξη που θέτει τους περιβαλλοντικούς όρους του σχεδίου, η οποία έχει ατομικό χαρακτήρα, αλλά είναι αρρήκτως συνδεδεμένη με την πρώτη (ΣτΕ 3874/2014 Ολ.). Ενόψει των ανωτέρω, το σχέδιο υπόκειται σε επεξεργασία στο σύνολό του.

14. Στο στοιχείο 2 του προοιμίου του σχεδίου γίνεται επίκληση του άρθρου 8 παρ. 11 του ν. 4269/2014, στο οποίο, όπως ήδη εκτέθηκε, ορίζεται ότι Ειδικά Χωρικά Σχέδια, κατά την έννοια του νόμου αυτού είναι και τα ΕΣΧΑΔΑ. Με τον ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» ορίστηκαν εκ νέου οι έννοιες του χωρικού σχεδιασμού και τέθηκαν οι κανόνες που διέπουν τη θέσπιση, διάρθρωση, εκπόνηση και εφαρμογή συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Ειδικότερα, στο άρθρο 1 του ν. 4447/2016 δίνονται οι ορισμοί του συστήματος χωρικού σχεδιασμού, του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού (χωροταξικού), του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού (πολεοδομικού), και των οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων, στους οποίους περιλαμβάνονται και τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011. Στο άρθρο 2 του ίδιου νόμου ορίζεται το πλαίσιο της κλίμακας και του επιπέδου στο οποίο ασκείται ο χωρικός σχεδιασμός (εθνικό, περιφερειακό, τοπικό επίπεδο), ο οποίος διακρίνεται σε στρατηγικό ή ρυθμιστικό και προβλέπεται ότι στον στρατηγικό χωρικό σχεδιασμό υπάγονται τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια. Στον ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό υπάγονται τα πολεοδομικά σχέδια τα οποία εκπονούνται σε τοπική κλίμακα και διακρίνονται

σε δύο επίπεδα σχεδιασμού. Στο πρώτο επίπεδο ανήκουν τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, τα οποία ρυθμίζουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας ενός ΟΤΑ και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια τα οποία αποτελούν υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων. Στο δεύτερο επίπεδο του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής, τα οποία αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή των σχεδίων του πρώτου επιπέδου. Επίσης, στο άρθρο 8 του νόμου ορίζονται οι προϋποθέσεις, η διαδικασία σύνταξης και έγκρισης των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων και η σχέση τους με τα υπερκείμενα σχέδια του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού, στο άρθρο 9 καθορίζεται ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης και στο άρθρο 14 ορίζεται ότι από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, με την επιφύλαξη των ειδικότερων διατάξεών του, καταργούνται α) τα άρθρα 1 έως 13α του ν. 4269/2014 και β) κάθε άλλη διάταξη που αντίκειται στον νόμο ή ανάγεται σε θέματα που ρυθμίζονται από αυτόν. Τέλος, στην παρ. 7 του άρθρου 13 του ανωτέρω ν. 4447/2016 με τίτλο «Μεταβατικές διατάξεις» ορίζεται ότι «7. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης σχεδίων με τις διατάξεις του ν. 4269/2014, όπως αυτός ίσχυσε μέχρι την αντικατάστασή του με τον παρόντα νόμο, περατώνονται βάσει των εν λόγω διατάξεων του ν. 4269/2014. Οι φορείς υλοποίησης των σχεδίων του προηγούμενου εδαφίου μπορούν, με αίτησή τους η οποία κατατίθεται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας αποκλειστικά εντός τριών (3) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, να επιλέξουν την υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος». Κατά το γράμμα και τον σκοπό των ανωτέρω μεταβατικών διατάξεων του ν. 4447/2016, εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης σχεδίων, στα οποία περιλαμβάνονται πλην άλλων και τα ΕΣΧΑΔΑ που εκπονήθηκαν υπό την ισχύ του ν. 4269/2014, νομίμως ολοκληρώνονται με βάση τις διατάξεις του τελευταίου αυτού νόμου. Υπό τα ανωτέρω δεδομένα, το υπό επεξεργασία σχέδιο νομίμως προτείνεται με βάση και τις διατάξεις του άρθρου 8 παρ. 11 του ν. 4269/2014, στο δε στοιχείο 2 του προοιμίου πρέπει να γίνει μνεία και της ως άνω μεταβατικής διάταξης του άρθρου 13 παρ. 7 του ν. 4447/2016 (πρβλ. ΠΕ 125/2015, 249/2014, 216/2014, 163/2014 κ.ά.).

15. Με την 24208/4.6.2009 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης εγκρίθηκαν το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και η σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Β' 1138). Η ως άνω απόφαση αντικαταστάθηκε με την 67659/9.12.2013 απόφαση της αυτής Επιτροπής (Β' 3155), η τελευταία, όμως, ακυρώθηκε με απόφαση του Δικαστηρίου (ΣτΕ 3632/2015 Ολ.). Ακολούθως, κρίθηκε ότι η ακύρωση της 67659/9.12.2013 απόφασης δεν είχε ως συνέπεια την αναβίωση της αντικατασταθείσας, κατά τα ανωτέρω, απόφασης του έτους 2009 (βλ. ΣτΕ 519/20177μ.) και ότι είναι δυνατή η ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας στη Χώρα με βάση τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και τις προβλέψεις που τυχόν υπάρχουν σε υφιστάμενα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και σε άλλα χωρικά σχέδια κατώτερου ιεραρχικώς επιπέδου, σε σχέση με τα περιφερειακά, σχεδιασμού (ΣτΕ 519/2017 7μ.). Περαιτέρω, από τις προαναφερθείσες παρατηρήσεις προκύπτει ότι η ΣΜΠΕ και η μελέτη ΕΣΧΑΔΑ με βάση τις οποίες προτείνεται το παρόν σχέδιο

διατάγματος εκπονήθηκαν κατ' εκτίμηση, πλην άλλων, και του αντικατασταθέντος κατά τα ανωτέρω Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον τουρισμό του έτους 2009, η αντικατάσταση όμως αυτή δεν επηρεάζει την νομιμότητα πρότασης του παρόντος σχεδίου διατάγματος. Και τούτο, διότι οι ανωτέρω μελέτες εκτίμησαν μεν τη συμβατότητα του ΕΣΧΑΔΑ προς τις κατευθύνσεις του Ειδικού Χωροταξικού Σχεδίου για τον τουρισμό, παράλληλα, όμως, συνεκτίμησαν και τις κατευθύνσεις και προβλέψεις των λοιπών σχεδίων του χωρικού σχεδιασμού, ήτοι του Γενικού Πλαισίου και του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού Ιονίων Νήσων καθώς και τις χωροταξικού χαρακτήρα ρυθμίσεις των ν. 4179/2013 και 4269/2014. Εξάλλου, οι εν λόγω μελέτες κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι το ΕΣΧΑΔΑ, οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης συνάδουν προς τις κατευθύνσεις των ανωτέρω χωροταξικών σχεδίων και τις διατάξεις των λοιπών νομοθετημάτων που ρυθμίζουν τα συναφή με τον χωρικό σχεδιασμό θέματα. Επομένως, και με δεδομένο μάλιστα ότι το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για τον Τουρισμό συνιστούσε, κατ' αρχήν, εξειδίκευση των κατευθύνσεων του Γενικού Χωροταξικού Πλαισίου, το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος νομίμως προτείνεται παρά το ότι δεν υφίσταται επί του παρόντος Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον τουρισμό (πρβ. ΣτΕ 519/2017μ.).

16. Όπως εκτέθηκε, με το άρθρο 2 παρ. 1 του σχεδίου καθορίζεται, ως γενικός χωρικός προορισμός του ακινήτου που περιλαμβάνεται στο ΕΣΧΑΔΑ, η μικτή χρήση του άρθρου 11 παρ. Β' περ. 5 του ν. 3986/2011. Συγκεκριμένα η Ζώνη I ορίζεται ως περιοχή «τουρισμού - αναψυχής» και η Ζώνη II ως περιοχή «παραθεριστικού - τουριστικού χωριού», εντός δε των ζωνών αυτών καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης. Από τα προαναφερθέντα στοιχεία που συνοδεύουν το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος προκύπτει ότι με το ΕΣΧΑΔΑ «Castello Bibelli» επιδιώκεται η ήπια τουριστική ανάπτυξη της περιοχής, κυρίως με την επέκταση της τουριστικής περιόδου σε όλη τη διάρκεια του έτους. Επίσης, με το ανωτέρω ΕΣΧΑΔΑ διασφαλίζεται η προστασία του πολιτιστικού και, κατ' αρχήν, και του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής, με τη διατήρηση των αισθητικών χαρακτηριστικών της έκτασης και των οικοσυστημάτων και την απόλαυση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος από τους πολίτες, προς την κατεύθυνση δε αυτή προβλέπεται η κατανομή των χρήσεων σε δύο ζώνες, η αποκατάσταση, προστασία και αξιοποίηση των υφισταμένων στη Ζώνη I μνημείων, η απόδοση στην κοινή χρήση του 50% της έκτασης της Ζώνης II και η διατήρηση της υφισταμένης βλάστησης στη Ζώνη I και σε μεγάλο βαθμό και στη Ζώνη II. Εξάλλου, για τα δημόσια ακίνητα της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου επιφυλάχθηκε από τον νομοθέτη ιδιαίτερη μεταχείριση μέσω της κατάρτισης και της έγκρισης Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης, με τα οποία, για πρώτη φορά, καθορίζεται, κατά τον νόμο, ο βασικός τους χωρικός προορισμός. Με τα δεδομένα αυτά η προβλεπόμενη από το άρθρο 2 παρ. 1 του σχεδίου ρύθμιση, με την οποία καθορίζεται ως γενικός χωρικός προορισμός του όλου ακινήτου η χρήση του άρθρου 11 παρ. Β' περ. 5 του ν. 3986/2011, είναι νόμιμη και σύμφωνη με τις χωροταξικές κατευθύνσεις που ισχύουν για την Κέρκυρα, ικανοποιεί δε επιπρόσθετα τον νομοθετικό σκοπό αποδοτικότερης εκμετάλλευσης του ακινήτου αυτού του Δημοσίου. Ομοίως, τα προβλεπόμενα στο υπό επεξεργασία σχέδιο

ποσοστά δόμησης και κάλυψης τίθενται σε συμφωνία με τις κείμενες διατάξεις, δεδομένου μάλιστα ότι πρόκειται για ειδικούς όρους δόμησης που αφορούν αποκλειστικά την ειδική κατηγορία των προς αξιοποίηση συγκεκριμένων ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου. Περαιτέρω, ενόψει των προαναφερθεισών εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, με τις οποίες ορίζεται ρητώς ότι με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης του ΕΣΧΑΔΑ εγκρίνονται, μεταξύ άλλων, οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, νομίμως με το άρθρο 3 του υπό επεξεργασία σχεδίου εγκρίνεται η ΣΜΠΕ, η οποία έχει εκπονηθεί, πλην άλλων, με σκοπό τη λήψη μέτρων προστασίας του περιβάλλοντος κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση του ΕΣΧΑΔΑ. [...]