



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΥΠΟΔΟΜΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡ/ΝΤΟΣ & ΧΩΡ. ΣΧΕΔ.
ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Κέρκυρα, 08-09-2016
Αριθμός Πρωτ.: οικ. 77665/31860

Βαθμός Ασφαλείας:
Βαθμός Προτεραιότητας: **ΕΠΕΙΓΟΝ**
Χρόνος Διατήρησης:

Δ/νση: Σαμάρια 13
Τ.Κ.: 491 00 ΚΕΡΚΥΡΑ
Πληροφορίες: Δρ Ευθ. Λαζαρίδου
Τηλέφωνο: 26613-62273
Fax: 26613-62279
E-mail: lazaridou@pin.gov.gr

ΠΡΟΣ: Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΣΥΛΛΟΓΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ

ΚΟΙΝ: 1. Περιφερειάρχη Ιονίων Νήσων
2. Αντιπεριφερειάρχη Π.Ε. Κέρκυρας
3. Πρόεδρο Π.Σ.
4. Αν. Προϊσταμένη Γενικής Δ/νσης Αν.
Προγραμματισμού, Περιβάλλοντος και
Υποδομών

ΘΕΜΑ: Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) για το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) για το ακίνητο CASTELLO BIBBELI Κέρκυρας

ΣΧΕΤ.: Το με Α.Π. 69279/28290/10-08-2016 έγγραφό σας.

Σε απάντηση του ως άνω σχετικού με το οποίο διαβιβάσθηκε η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του θέματος, η υπηρεσία μας γνωμοδοτεί ως ακολούθως:

I. Θεσμικό πλαίσιο που διέπει τη γνωμοδότηση

1. Η Οδηγία 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου σχετικά με «την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» και το κείμενο της ΕΕ για την Εφαρμογή της Οδηγίας.
2. Η ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225/Β/5-9-2006): «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ».
3. Η Αριθμ. 24208/09 (ΦΕΚ 1138 Β/11-6-2009) Απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αεροφόρου Ανάπτυξης: Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού.
4. Η ΥΑ 48976 (ΦΕΚ 56Β/19-1-2004): «Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.) της Περιφέρειας Ιόνιων Νησιών».
5. Ο Ν.4269/14 (ΦΕΚ 142 Α/28-06-2014) : Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη.
6. Το ισχύον κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο για την προστασία του περιβάλλοντος.

II. Συνοπτική περιγραφή του Σχεδίου

Η ΣΜΠΕ του θέματος αποτελεί επικαιροποίηση της "Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) 'Castello Bibelli' " η οποία εκπονήθηκε τον Φεβρουάριο του 2014 για την οποία η Διεύθυνση Περιβαλλοντικής

Αδειοδότησης του ΥΠΕΚΑ εισηγήθηκε την έγκριση της. Κατά τη διαδικασία διαβούλευσης της ΣΜΠΕ 2014, εκδόθηκε η ΥΑ υπ. αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΝΣΑΚ/224673/25193/1318/03.09.2014, η οποία επέβαλε ζώνη τουλάχιστον 100m περιμετρικά του διατηρητέου κτιρίου όπου δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση κτισμάτων και συνεπώς κατέστησε μη εφαρμόσιμη την αρχικώς προταθείσα χωροθέτηση των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων του ξενοδοχείου στη Ζώνη Ι. Στο πλαίσιο αυτό, ο φορέας του έργου ζήτησε την μετάθεση της χωροθέτησης των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων στη Ζώνη ΙΙ.

Το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) 'Castello Bibelli' αφορά στον χωρικό προσδιορισμό του δημόσιου Ακινήτου με μικτή χρήση "Τουρισμού-Αναψυχής" και "Τουριστικού-Παραθεριστικού χωριού", σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3986/2011 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Στο πλαίσιο αυτό προβλέπεται η δημιουργία δύο ζωνών διακριτών χρήσεων:

- **Η Ζώνη Ι "Τουρισμού-Αναψυχής"**, έκτασης 16.610,10 τ.μ., που αντιστοιχεί στο 21,5% της συνολικής έκτασης του ακινήτου. Περιλαμβάνει το κεντρικό κτίσμα του Καστέλο Μπιμπέλι και την ευρύτερη ζώνη γύρω από αυτό. Για λόγους προστασίας του μνημείου και ανάδειξής του, δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση κτισμάτων στην ζώνη Τουρισμού - Αναψυχής σε απόσταση 100μ. από το κτίριο του Καστέλο Μπιμπέλι, οι δε υπάρχοντες χώροι πρασίνου διατηρούνται στο μέγιστο βαθμό και προστατεύονται ως απαραίτητος περιβάλλον χώρος του υφιστάμενου κτιρίου. Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης στην ζώνη ορίζεται 0,2. Από το σύνολο της επιτρεπόμενης δόμησης κατ' ελάχιστο τα 2.425 τ.μ. της υφιστάμενης δόμησης αφορούν αποκλειστικά «Τουριστική χρήση – Ξενοδοχείο». Το υπόλοιπο δόμησης των 1.013 τ.μ μπορεί να χωροθετηθεί μετά από γνωμοδότηση του αρμοδίου Συμβουλίου Νεότερων Μνημείων του ΥΠ.ΠΟ.Α. Το μέγιστο ύψος των κτηρίων ορίζεται στα 10,50μ + 2,00μ (σκεπή).

Στην ζώνη αυτή **επιτρέπεται** η γενική χρήση Τουρισμός - Αναψυχή όπως περιγράφεται στο Άρθρο 11 παρ.4Β Ν.3986/11 και πιο συγκεκριμένα:

α) Τουριστικά καταλύματα, β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, η) Αθλητικές εγκαταστάσεις, θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις, ι) Θρησκευτικοί χώροι, ια) Περίθαλψη (μόνο για εξυπηρέτηση της ανάπτυξης), ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού.

Στην ζώνη αυτή **δεν** επιτρέπεται :

β) Συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, γ) Τουριστικοί λιμένες – μαρίνες, δ) Κατοικία, ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, στ) Καζίνα, ζ) Κοινωνική πρόνοια

- **Η Ζώνη ΙΙ "Τουριστικού – Παραθεριστικού χωριού"** αναπτύσσεται περιμετρικά της Ζώνης Ι, μέχρι τα όρια του ακινήτου και δυτικά μέχρι την Εθνική Πινακοθήκη, έκτασης 60.409 τμ, αντιστοιχεί στο 78,5% της συνολικής έκτασης. Ο μέγιστος μέσος συντελεστής δόμησης που προτείνεται στη ζώνη είναι ίσος με 0,15. Το μέγιστο ύψος των κτηρίων ορίζεται στα 7,50μ + 1,50 για την σκεπή. Το 50% της έκτασης της ζώνης αποδίδεται σε κοινόχρηστους χώρους κατά τα οριζόμενα του Ν. 4092/2012.

Σύμφωνα με όσα καθορίζονται από τον Νόμο για τα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό το Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό, **επιτρέπονται** οι παρακάτω ειδικότερες χρήσεις:

α) Παραθεριστική κατοικία, δ) Ξενοδοχεία, στ) Αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.)

Δεν επιτρέπονται οι χρήσεις:

β) Τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών), γ) Περίθαλψη, ε) Εγκαταστάσεις γκολφ, ζ) Κέντρα αναζωογόνησης (spa), η) Εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής, θ) Εμπορικά καταστήματα, ι) Χώροι συνάθροισης κοινού

Η χωροθέτηση των εγκαταστάσεων, των υποδομών και των χώρων πρασίνου θα πραγματοποιηθεί στο στάδιο της πολεοδομικής μελέτης και της αντίστοιχης ΜΠΕ.

III. Γνωμοδότηση

1. ΓΕΝΙΚΑ

Η ΣΜΠΕ του έργου έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις προδιαγραφές της ΚΥΑ107017/2006 (ΦΕΚ 1225/Β/5-9-2006).

Το ακίνητο βρίσκεται εκτός των ορίων περιοχών του δικτύου Natura 2000 και εκτός ορίων άλλων κατηγοριών προστασίας του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών και συνεπώς δεν διέπεται από ειδικό καθεστώς προστασίας.

Ο σχεδιασμός της ανάπτυξης είναι συμβατός με τις γενικές χωροταξικές κατευθύνσεις των (3) και (4) αποφάσεων και του (5) σχετικού νόμου του παραπάνω θεσμικού πλαισίου.

Επισημαίνεται ότι το ακίνητο βρίσκεται πλησίον της περιοχής της Δασιάς και του Ύψου που χαρακτηρίζονται από έντονη τουριστική ανάπτυξη.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω καθώς και:

- τον χαρακτηρισμό του κτιριακού συγκροτήματος (κτίριο Castello Bibelli, Castellino και 3 βοηθητικά κτίρια) ως μνημείου,
- τον ιδιαίτερο φυσικό κάλλους περιβάλλοντα χώρο που χαρακτηρίζεται από υψηλή φυτοκάλυψη με ελαιόδενδρα, καλλωπιστικούς θάμνους, εσπεριδοειδή και ανεπτυγμένη δασική βλάστηση αποτελούμενη από κυπαρίσσια, πεύκα, δρυς, κουτσουπιές και κουμαριές, σύμφωνα με την με αρ. πρωτ. 16932/15-12-2007 Πράξη Χαρακτηρισμού της Δ/σης Δασών Ν. Κέρκυρας και την καταγραφή που παρουσιάζεται στο κεφ. 6.6.1 της ΣΜΠΕ, καθώς και τη βιοποικιλότητα που αυτή στηρίζει,
- την υποχρέωση και αναγκαιότητα της διασφάλισης των φυσικών λειτουργιών και των υπηρεσιών/αξιών του οικοσυστήματος της περιοχής εφαρμογής του Σχεδίου,

γνωμοδοτούμε κατ'αρχήν θετικά με τους παρακάτω όρους και προϋποθέσεις.

2. ΟΡΟΙ-ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ-ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ

- Στο πλαίσιο της μελέτης πολεοδόμησης να ορισθούν στη Ζώνη II, περιοχές περιορισμού της δόμησης για τη διατήρηση των σημαντικών ενοτήτων φυσικής βλάστησης με εργασίες ανάδειξής τους και τη δημιουργία περιπατητικών μονοπατιών. Για τον σκοπό αυτό κατά τη σύνταξη της πολεοδομικής μελέτης να πραγματοποιηθεί χαρτογραφική απεικόνιση της βλάστησης σε κατάλληλη κλίμακα και να προσδιορισθούν οι σημαντικές ενότητες βάσει οικολογικών και τοπιολογικών κριτηρίων. Η δυνατότητα αυτή προβλέπεται στο άρθρο 7 του Ν. 3986/11, όπως τροποποιήθηκε ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 35 ΤΟΥ ΑΡΘ. 28 ΤΟΥ Ν. 4280/14, ΦΕΚ-159 Α/8-8-14 όπου αναφέρεται «7.α. 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 Για την έκδοση της πιο πάνω απόφασης υποβάλλεταιπολεοδομική μελέτη, η οποία περιλαμβάνει το πολεοδομικό σχέδιο που συντάσσεται με βάση οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα, τον πολεοδομικό κανονισμό και έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις. Η πολεοδομική μελέτη περιέχει τις ειδικότερες χρήσεις γης, εντός του πλαισίου των γενικών χρήσεων που καθορίζονται στο άρθρο 11, και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις και υποχρεώσεις, τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, **τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς δόμησης των οικοπέδων, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους, την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες πολεοδομικές ανάγκες, καθώς και τους**

κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους που πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της συνολικής έκτασης της προς πολεοδότηση περιοχής».

- Οι περιοχές πολεοδότησης, όπου είναι δυνατόν, να συγκεντρωθούν στις περιοχές που επικρατούν τα ξέφωτα και η θαμνώδης βλάστηση
- Γενικότερα ο σχεδιασμός να υλοποιηθεί με γνώμονα την ένταξη της παρέμβασης στο τοπίο και την τήρηση των παραδοσιακών στοιχείων της αρχιτεκτονικής του νησιού της Κέρκυρας.
- Να ληφθεί ειδική μέριμνα για την ισόρροπη και λειτουργικά αποδοτικότερη κατανομή των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων στο πλαίσιο της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής εφαρμογής του σχεδίου αλλά και της πολεοδομικής λειτουργικότητας.
- Στη ΣΜΠΕ ως προς τη διαχείριση και διάθεση των υγρών αποβλήτων στο κεφ. 7.3.5 προτείνεται κατά τη φάση της περιβαλλοντικής αδειοδότησης του έργων να εξετασθούν δύο εναλλακτικές λύσεις:

1. Σύνδεση του υπό μελέτη ακινήτου με το υφιστάμενο αποχετευτικό δίκτυο ή
2. Δημιουργία Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων στην περιοχή του ακινήτου

Δεδομένων των προβλημάτων που αφορούν στην εναλλακτική λύση (1) και περιγράφονται στο κεφ. 7.2.8.2, σελ 139-140 της ΣΜΠΕ δηλ. ότι ο οικισμός Κάτω Κορακιάνα δεν έχει συνδεθεί με την ΕΕΛ Αγίου Μάρκου και δεν υπάρχει κάποιος σχεδιασμός για την σύνδεση του οικισμού με το δίκτυο στο εγγύς μέλλον, σε περίπτωση επιλογής αυτής της λύσης θα πρέπει να τεκμηριώνεται μεταξύ άλλων από σχετική βεβαίωση της ΔΕΥΑΚ για τη δυνατότητα σύνδεσης με το υφιστάμενο δίκτυο. Σε κάθε περίπτωση η λύση που θα επιλεγεί θα πρέπει να διασφαλίζει στο μέγιστο βαθμό τη συμμόρφωση με την κείμενη νομοθεσία και οι αντίστοιχες υποδομές θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί και να είναι λειτουργικές προ της λειτουργίας του συνόλου των χρήσεων.

- Ως προς τη διαχείριση των στερεών αποβλήτων θα πρέπει να προβλεφθεί η διαλογή στην πηγή των ρευμάτων ανακυκλώσιμων αποβλήτων (χαρτί, γυαλί, πλαστικό, αλουμίνιο, οργανικά, απόβλητα πρασίνου, βρώσιμα έλαια) σε συνεργασία με την αρμόδια υπηρεσία καθαριότητας του Δήμου Κέρκυρας.
- Να εφαρμοστούν τα προβλεπόμενα στο κεφ. 7.3. της ΣΜΠΕ.
- Να εφαρμοστεί το προτεινόμενο στο κεφ.7.4. πρόγραμμα παρακολούθησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του Σχεδίου.

Συνημμένα: Η ΣΜΠΕ του θέματος

Ε.Δ.

Τμ. Περιβάλλοντος

**Η ΑΝΑΠΛ/ΤΡΙΑ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ
Δ/ΝΣΗΣ ΠΕΡΙ/ΝΤΟΣ & ΧΩΡΙΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

Χρυστάλλα Παπασωζομένου
ΠΟΛ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Α'β