



Κέρκυρα, 12/05/2022  
Αριθ.πρωτ.:οικ 37727/15744

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ  
ΥΠΟΔΟΜΩΝ & ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ  
Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΧΩΡ.  
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

**ΠΡΟΣ:** *Περιφέρεια Ιονίων  
Νήσων Δ/νση Διοίκησης  
Τμήμα Συλλογικών  
Οργάνων  
Email:  
[gramsylorg@pin.gov.gr](mailto:gramsylorg@pin.gov.gr)*

**ΚΟΙΝ:** 1. Αντιπεριφερειάρχη  
Περιβάλλοντος, Ενέργειας  
& Χωροταξίας  
2. Γενικό Διευθυντή  
Υποδομών & Μεταφορών

Ταχ. Δ/νση: Σαμαρά 13, 491 00 Κέρκυρα  
Πληροφορίες: Τιμοθεάτος Σπυρίδων  
Τηλέφωνο: 2661 362279  
E-mail: dnsi\_periv\_xor\_sched@pin.gov.gr

**Θέμα:** Γνωμοδότηση επί της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που αφορά την κατασκευή και λειτουργία των έργων ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου “Castello Bibelli (Mibelli)” στη Δ.Κ. Κάτω Κορακιάνας, Δ.Ε. Φαιάκων του Δήμου Κέρκυρας, στο πλαίσιο υλοποίησης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) της επένδυσης Castello Bibelli (Mibelli)”

**Σχετικά:** Το με αρ. πρωτ. 22794/9619/12.04.2022 έγγραφο της Δ/νσης Διοίκησης με θέμα “Διαβίβαση της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που αφορά την κατασκευή και λειτουργία των έργων ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου “Castello Bibelli (Mibelli)” στη Δ.Κ. Κάτω Κορακιάνας, Δ.Ε. Φαιάκων του Δήμου Κέρκυρας, στο πλαίσιο υλοποίησης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) της επένδυσης Castello Bibelli (Mibelli)” για γνωμοδότηση.

..1. Τίτλος έργου ή Δραστηριότητας

Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων των έργων ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου «Castello Bibelli (Mibelli)» στην Δ.Κ. Κάτω Κορακιάνας της Δ.Ε. Φαιάκων Δήμου Κέρκυρας  
Αριθμός ΠΕΤ 2201706815

..2. Υπηρεσία της περιφέρειας που εισηγήθηκε για τη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΜΠΕ) του έργου η της δραστηριότητας στο περιφερειακό συμβούλιο

Δ/ση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Π.Ε. Κέρκυρας Περιφέρειας Ιονίων Νήσων.

..3. Απόψεις ενδιαφερόμενου κοινού που λήφθηκαν υπόψη.

Μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της γνωμοδότησης μας, η υπηρεσία μας δεν έλαβε οποιαδήποτε άποψη από οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο. Θα πρέπει να αναφερθεί πως η πλατφόρμα του Ηλεκτρονικού Περιβαλλοντικού Μητρώου δίνει τη δυνατότητα στο κοινό να εκφράσει την άποψη του μέσω του εντύπου Δ11.

Η καταληκτική ημερομηνία για την κατάθεση των απόψεων του ενδιαφερόμενου κοινού είναι 24.05.2022

..4. Στοιχεία γνωμοδότησης

4.1 Γενικές πληροφορίες για το προτεινόμενο έργο.

Σύμφωνα με την ΥΑ ΔΠΑ/οικ. 37674/2016 (ΦΕΚ 2471/Β/10.08.2016) όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, το έργο παραθεριστικού χωριού δυναμικότητας 135 παραθεριστών (Ιδιωτική Πολεοδόμηση) ανήκει στον α.α. 26 «Ιδιωτικές πολεοδομήσεις και οικοδομικοί συνεταιρισμοί» της 6ης Ομάδας: Τουριστικές εγκαταστάσεις και έργα αστικής ανάπτυξης, κτιριακού τομέα, αθλητισμού και αναψυχής (Παράρτημα VI) και κατατάσσεται στην Υποκατηγορία Α1. Το έργο της ξενοδοχειακής μονάδας δυναμικότητας 51 κλινών ανήκει στον α.α. 2 επίσης της 6ης Ομάδας και κατατάσσεται στην Υποκατηγορία Β . Τα συνοδά έργα υποδομών ή κατατάσσονται στην Β Κατηγορία, ή συμπαρασύρονται από τα προαναφερθέντα έργα, ή τέλος δεν κατατάσσονται σε κάποια Κατηγορία-υποκατηγορία.

Το συνολικό έργο κατατάσσεται στην Υποκατηγορία Α1. Αρμόδια διεύθυνση για την περιβαλλοντική αδειοδότηση του είναι το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Δ/ση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης.

Οι γεωγραφικές συντεταγμένες κεντροβαρικά του ακινήτου στο Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς 1987 (ΕΓΣΑ 87) και στο Παγκόσμιο Γεωδαιτικό Σύστημα 1984 (WGS84) είναι

<b>ΕΓΣΑ87</b>	<b>WG84</b>
χ: 142524,0438 γ: 4401125,3078	φ: 39.687802375975 λ: 19.833491281775

Το χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης του έργου προσδιορίζεται σε 48 μήνες.

Το έργο εντάσσεται σε οργανωμένο υποδοχέα δραστηριοτήτων τύπου Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του Ν. 3986/2011, του άρθρου 1 του Ν.4447/2016 και του Ν. 4759/2020. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις καθώς και οι όροι και περιορισμοί δόμησης εντός του Ακινήτου καθορίστηκαν με το από 27-07-2017 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 186/ΑΑΠ/21-082017) έγκρισης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) με την ονομασία «Castello Bibelli (Mibelli)».

Σύμφωνα με το οικείο ΕΣΧΑΔΑ, (ΦΕΚ 186/Α.Α.Π./2017), το Ακίνητο οργανώνεται στις Ζώνες Ι «Περιοχή Τουρισμού-αναψυχής (Π-ΤΑ)» και ΙΙ «Παραθεριστικό-Τουριστικό Χωριό (Π-ΤΧ)» με επιφάνειες 16.610 m<sup>2</sup> και 60.409 m<sup>2</sup> αντίστοιχα. Το έργο αφορά στην κατασκευή και λειτουργία Περιοχής Τουρισμού-Αναψυχής (Π-ΤΑ) & Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού (Π-ΤΧ) εντός του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΔΑ, συνολικής επιφάνειας 77.019 m<sup>2</sup>.

Η Π-ΤΑ περιλαμβάνει Ξενοδοχείο (ΞΕΝ) δυναμικότητας 51 κλινών, πέντε αστέρων (5\*), χώρους εστίασης και αναψυχής (Ε/Α), χώρο θεραπείας αναζωογόνησης (ΚΑ) και κοινόχρηστους χώρους πρασίνου (ΚΧ-Π). Το Π-ΤΧ περιλαμβάνει παραθεριστικές κατοικίες (ΠΚ) δυναμικότητας 135 παραθεριστών, χώρους και εγκαταστάσεις υποστήριξης των ξενοδοχειακών λειτουργιών της Ζώνης Ι, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις (ΥΑΘΛ), υπαίθριους χώρους συνάθροισης κοινού (ΥΧΣΚ), κοινόχρηστους χώρους πρασίνου (ΚΧ-Π), κοινόχρηστους υπαίθριους χώρους στάθμευσης (ΚΧΣ) και λοιπούς κοινόχρηστους χώρους (ΚΧ).

Πέραν του Ξενοδοχείου, των Παραθεριστικών Κατοικιών και των Κοινόχρηστων-Κοινοφελών Χώρων, το έργο περιλαμβάνει και συνοδά έργα υποδομών όπως:

- Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) τριτοβάθμιας επεξεργασίας και επαναχρησιμοποίηση των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων για άρδευση (περιαστική χρήση).
- Δίκτυα υποδομών εσωτερικής οδοποιίας, ύδρευσης, αποχέτευσης, άρδευσης, ομβρίων, Η/Μ και ανοιχτούς χώρους στάθμευσης.

Οι παραπάνω εγκαταστάσεις χωροθετούνται σύμφωνα με το από 27-07-2017 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 186/ΑΑΠ/21-082017) έγκρισης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) με την ονομασία «Castello Bibelli (Mibelli)».

Το σύνολο της έκτασης του Ακινήτου (Ζώνη Ι και ΙΙ) έχει χαρακτηριστεί ως μη δασική έκταση σύμφωνα με την υπ' Α.Π. 16932/05-12-2007 Πράξη Χαρακτηρισμού Έκτασης της Διεύθυνσης Δασών της Περιφέρειας Ιονίων. Η έκταση του υπό μελέτη Ακινήτου βρίσκεται εκτός προστατευόμενων περιοχών του Ν. 3937/2011 όπως ισχύει, ενώ γειτνιάζει με ορατά αρχαιολογικά μνημεία σύμφωνα με την υπ' ΑΡΙΘΜ. ΥΠΠΟ/ΔΣΝΣΑΚ/111870/2787/27-03-2009 Απόφαση Χαρακτηρισμού του Υπουργού Πολιτισμού.

Περιβαλλοντικές Παράμετροι	Επιπτώσεις						
	Πιθανότητα εμφάνισης	Είδος- Ένταση	Έκταση- Γεωγραφική περιοχή	Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης	Διάρκεια/ Επαναληπτικότητα	Δυνατότητα πρόληψης αποφυγής	Συνεργιστική/ Αθροιστική δράση
Κλιματικά και βιοκλιματικά χαρακτηριστικά	Μικρή	-	Ευρύτερη	Βραχυπρόθεσμη	Μόνιμη	Ναι	Ίσως
Μορφολογικά και τοπιολογικά χαρακτηριστικά	Μέτρια	-	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Ναι	Όχι
Γεωλογικά, τεκτονικά και εδαφολογικά χαρακτηριστικά	Μέτρια	-	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Ναι	Όχι
Χλωρίδα- πανίδα- οικοσυστήματα	Μικρή	-	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Ναι	Όχι
Περιοχές του εθνικού συστήματος προστατευόμενων περιοχών		0					Όχι
Δάση και δασικές εκτάσεις		0					Όχι
Χωροταξικός σχεδιασμός- χρήσεις γης	Μικρή	-	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Ναι	Όχι
Διάρθρωση και λειτουργίες ανθρωπογενούς περιβάλλοντος	Μικρή	-	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Ναι	Όχι
Πολιτιστική κληρονομιά	Μικρή	0	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Ναι	Όχι
Κοινωνικο- οικονομικές επιπτώσεις	Μέτρια	++	Ευρύτερη	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Ναι	Ναι
Τεχνικές υποδομές	Μικρή	-	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Ναι	Ίσως
Συσχέτιση με τις ανθρωπογενείς πιέσεις	Μικρή	-	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Ναι	Ίσως
Ποιότητα του αέρα	Μέτρια	-	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Ναι	Ίσως
Θόρυβος / δονήσεις	Μέτρια	-	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Ναι	Ίσως
Ηλεκτρομαγνητικά πεδία		0					Όχι
Επιφανειακά ύδατα	Μικρή	-	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Ναι	Όχι
Υπόγεια ύδατα	Μικρή	-	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Ναι	Όχι
Ευπάθεια του έργου σε κινδύνους σοβαρών ατυχημάτων ή καταστροφών που σχετίζονται με το έργο	Μικρή	-	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Ναι	Όχι

Πίνακας 1: Οι επιπτώσεις του προτεινόμενου έργου κατά τη φάση κατασκευής σύμφωνα με τη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

Περιβαλλοντικές Παράμετροι	Επιπτώσεις						
	Πιθανότητα εμφάνισης	Είδος-Ένταση	Έκταση-Γεωγραφική περιοχή	Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης	Διάρκεια/Επαναληπτικότητα	Δυνατότητα πρόληψης/αποφυγής	Συnergιστική/Αθροιστική δράση
Κλιματικά και βιοκλιματικά χαρακτηριστικά	Μικρή	-	Ευρύτερη	Μεσοπρόθεσμη	Μόνιμη	Ναι	Ίσως
Μορφολογικά και τοπιολογικά χαρακτηριστικά	Μέτρια	++	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Μόνιμη	Ναι	Όχι
Γεωλογικά, τεκτονικά και εδαφολογικά χαρακτηριστικά	Μέτρια	++	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Μόνιμη	Ναι	Όχι
Χλωρίδα- πανίδα- οικοσυστήματα	Μέτρια	++	Τοπική	Μεσοπρόθεσμη	Μόνιμη	Ναι	Όχι
Περιοχές του εθνικού συστήματος προστατευόμενων περιοχών		0					Όχι
Δάση και δασικές εκτάσεις		0					
Χωροταξικός σχεδιασμός- χρήσεις γης	Μέτρια	++	Ευρύτερη	Μακροπρόθεσμη	Μόνιμη	Ναι	Όχι
Διάρθρωση και λειτουργίες ανθρωπογενούς περιβάλλοντος	Μεγάλη	+++	Τοπική	Μακροπρόθεσμη	Μόνιμη	Ναι	Ναι
Πολιτιστική κληρονομιά	Μεγάλη	+++	Τοπική-Ευρύτερη	Μεσοπρόθεσμη	Μόνιμη	Ναι	Ίσως
Κοινωνικο- οικονομικές επιπτώσεις	Μεγάλη	+++	Ευρύτερη	Βραχυπρόθεσμη	Μόνιμη	Ναι	Ναι
Τεχνικές υποδομές	Μικρή	- / +	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Μόνιμη	Ναι	Ναι
Συσχέτιση με τις ανθρωπογενείς πιέσεις	Μέτρια	0 / +	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Μόνιμη	Ναι	Ίσως
Ποιότητα του αέρα	Μικρή	0 / -	Ευρύτερη	Μακροπρόθεσμη	Μόνιμη	Ναι	Ίσως
Θόρυβος / δονήσεις	Μικρή	-	Ευρύτερη	Μακροπρόθεσμη	Μόνιμη	Ναι	Ίσως
Ηλεκτρομαγνητικά πεδία		0					Όχι
Επιφανειακά ύδατα	Μικρή	-	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Μόνιμη	Ναι	Ίσως
Υπόγεια ύδατα	Μικρή	- / +	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Μόνιμη	Ναι	Ίσως
Ευπάθεια του έργου σε κινδύνους σοβαρών ατυχημάτων ή καταστροφών που σχετίζονται με το έργο	Μικρή	-	Τοπική	Βραχυπρόθεσμη	Μόνιμη	Ναι	Όχι

Πίνακας 2: Οι επιπτώσεις του προτεινόμενου έργου από τη φάση λειτουργίας σύμφωνα με τη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

## 4.2 Γνωμοδότηση

Η υπηρεσία γνωμοδοτεί θετικά για το προτεινόμενο έργο λαμβάνοντας υπόψη τη τήρηση των κάτωθι προϋποθέσεων:

- Να εφαρμοστούν στο σύνολο τους τα μέτρα που αναφέρονται στο κεφάλαιο 10 “Αντιμετώπιση των Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων” της ΜΠΕ.
- Η επαναχρησιμοποίηση των τριτοβάθμια επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων της ΕΕΛ του έργου για αστική και περιαστική χρήση (άρδευση, πυρόσβεση, πλύσεις οδών) να πληροί τις προδιαγραφές της σχετικής ΚΥΑ 145116/2011, όπως ισχύει, χωρίς καμία επιβάρυνση για τα υπόγεια και επιφανειακά υδατικά συστήματα της περιοχής μελέτης.
- Η μελέτη διαχείρισης χώρων πρασίνου του προτεινόμενου έργου να κοινοποιηθεί στη Δ/ση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού της ΠΠΝ.
- Στη μελέτη διαχείρισης των χώρων πρασίνου να συμπεριληφθούν δράσεις μείωσης του πληθυσμού του ξενικού είδους *Ailanthus altissima* (αείλανθος ή βρωμοκαρυδιά) σε βάθος χρόνου. Με αυτή την ενέργεια θα δοθεί η δυνατότητα περαιτέρω ανάπτυξης της τοπικής βιοποικιλότητας και αποφυγής περαιτέρω εξάπλωσης του ξενικού αυτού είδους.
- Προτείνεται η κατασκευή/ δημιουργία λιμνοδεξαμενών για την κάλυψη των αναγκών άρδευσης κατά του ελλειμματικούς μήνες Μάιο-Αύγουστο κατά τους οποίους σύμφωνα με τη ΜΠΕ “μέρος των αναγκών άρδευσης της ανάπτυξης θα καλύπτονται από το δίκτυο πόσιμου νερού ύδρευσης της ανάπτυξης” το οποίο θα προέρχεται από τη ΔΕΥΑΚ. Οι προτεινόμενες λιμνοδεξαμενές παρουσιάζουν οφέλη καθώς θα μειώσουν τις απαιτήσεις ενός πολύτιμου φυσικού πόρου (πόσιμο ύδωρ) από τη ΔΕΥΑΚ, θα συνεισφέρουν στη μείωση της πιθανότητας εμφάνισης πλημμυρικών φαινομένων στην περιοχή οφειλόμενες σε έντονα καιρικά φαινόμενα εξαιτίας της κλιματικής αλλαγής, και τέλος θα ικανοποιούν την απαίτηση του ΦΕΚ 186/ΑΑΠ/21-082017 έγκρισης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) για “τοπική αξιοποίηση όμβριων υδάτων”. Θα πρέπει να αναφερθεί πως στη ΜΠΕ αναφέρεται η πρόθεση κατασκευής “διακοσμητικής λίμνης”.
- Προτείνεται η χρήση υδατοπερατών υλικών ιδιαίτερα στους χώρους στάθμευσης και του εσωτερικού δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων για τη μείωση του συνόλου της σφραγισμένης επιφάνειας του προτεινόμενου έργου και τη βελτίωση της διαχείρισης των επιφανειακών απορροών.
- Να επιτρέπεται η ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στους κοινόχρηστους χώρους όπως αναφέρεται στην παρ.2 του άρθρου 2 του ΦΕΚ 186/ΑΑΠ/21-082017.

*..5. Συμπέρασμα της γνωμοδότησης*

Γνωμοδοτούμε θετικά για την υλοποίηση του έργου ή της δραστηριότητας με τους όρους ή προϋποθέσεις που παρατίθενται στο σημείο 4 του παρόντος.

*Ε.Δ.: Δ/νση Περιβάλλοντος & Χωρικού  
Σχεδιασμού.*

**Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ  
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

**Σπυρίδων Τιμοθεάτος  
Περιβαλλοντολόγος ΠΕ/Α'**