

## **ΣΤΕ 2456/2017 [Νόμιμες διοικητικές πράξεις για τη διαπίστωση της νομιμότητας κατασκευών στον Αστέρα Γλυφάδας και για την περιβαλλοντική αδειοδότηση του εκσυγχρονισμού του συγκροτήματος]**

### **Περίληψη**

-Το έργο, οι περιβαλλοντικοί όροι για την κατασκευή και την λειτουργία του οποίου εγκρίθηκαν με την δεύτερη προσβαλλόμενη πράξη, αφορούν κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα σε ακίνητο που κείται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού προϋφισταμένου του 1923, καθώς και εκτός περιοχής Natura, δυναμικότητας 400 κλινών. Με τα δεδομένα αυτά η ανωτέρω προσβαλλόμενη απόφαση αρμοδίως εκδόθηκε από την ασκούσα καθήκοντα Γενικού Γραμματέα Γενική Διευθύντρια Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής. Συνεπώς, ο λόγος ακυρώσεως, με τον οποίο προβάλλεται ότι η εγκριτική των περιβαλλοντικών όρων πράξη έπρεπε να εκδοθεί από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ερειδόμενος επί της αντιλήψεως ότι το επίμαχο έργο αφορά σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, επειδή την λειτουργία τέτοιου καταλύματος είχε ζητήσει αρχικώς με την υποβληθείσα από Αυγούστου 2014 μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων η πρώτη παρεμβαίνουσα εταιρεία και δεν ήταν επιτρεπτή η αλλαγή του προς περιβαλλοντική αδειοδότηση έργου, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος, Ειδικότερα, οι αιτούντες αμφισβητούν την ορθότητα του χαρακτηρισμού του επιμάχου έργου ως ξενοδοχείου και όχι ως σύνθετου τουριστικού καταλύματος, υποστηρίζοντας ότι αυτό περιλαμβάνει, εκτός από δωμάτια ξενοδοχείου, και 134 τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, με δυνατότητα σύστασης επ' αυτών οριζοντίων και καθέτων ιδιοκτησιών και με απόλυτη λειτουργική αυτοτέλεια, καθώς και ειδική τουριστική υποδομή, διότι και μετά την αφαίρεση του συνεδριακού κέντρου, διαθέτει τα κέντρα αναζωογόνησης και ομορφιάς, τα οποία εσφαλμένως, κατά τους αιτούντες, υπήχθησαν στους υποστηρικτικούς χώρους, που προβλέπονται από την υπ' αριθ. 216/2015 υπουργική απόφαση. Ο ισχυρισμός αυτός είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

-Δε μπορεί να θεωρηθεί ότι αποκλείεται η δημιουργία ξενοδοχείου, το οποίο αποτελείται είτε εν μέρει είτε και εξ ολοκλήρου από συγκρότημα ή συγκροτήματα κτισμάτων. Αλλωστε, στην προκειμένη περίπτωση την φυσιογνωμία αυτή είχε και το αρχικώς ανεγερθέν μέχρι το τέλος του έτους 1956 στην επίμαχη έκταση ξενοδοχειακό συγκρότημα, το οποίο αποτελείτο από 100 bungalows σε ομάδες των πέντε ή έξι ανά ομάδα, η διάταξη δε των οικίσκων και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου εξασφάλιζε άμεση προσέγγιση από αυτοκίνητο και ταυτόχρονα

τη μεγαλύτερη δυνατή μεταξύ τους απομόνωση, δηλαδή εξασφάλιζε λειτουργική αυτοτέλεια των εν λόγω οικίσκων, ενώ κατά την επομένη δεκαετία προστέθηκαν ακόμη 14 οικίσκοι. Εξάλλου, ο ισχυρισμός των αιτούντων ότι τα κέντρα αναζωογόνησης και ομορφιάς συνιστούν ειδική τουριστική υποδομή σύνθετο τουριστικού καταλύματος και όχι υποστηρικτικό χώρο του ξενοδοχείου είναι απορριπτέος ως αβάσιμος, διότι, είναι δυνατόν να προβλεφθεί η λειτουργία, εντός ξενοδοχείου - περιλαμβάνοντος δωμάτια ή/και επιπλωμένα διαμερίσματα σε ένα ή και περισσότερα κτίρια - τέτοιων κέντρων, από καμία δε διάταξη δεν προκύπτει ότι μόνη η πρόβλεψη αυτών εντός ξενοδοχείου, χωρίς να προβλέπονται επιπροσθέτως και "τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες" μεταβάλλει τον χαρακτήρα του ξενοδοχειακού καταλύματος από ξενοδοχείο σε σύνθετο τουριστικό κατάλυμα.

-Δεν δύναται να θεωρηθεί ότι διατάξεις αντίκεινται στην προαναφερθείσα συνταγματική διάταξη, κατά το μέρος που επιτρέπουν την νομιμοποίηση τουριστικών εγκαταστάσεων, που έχουν ήδη κατασκευασθεί, έστω και χωρίς όλες τις κατά τον χρόνο κατασκευής τους απαιτούμενες άδειες, εντός ακινήτων, τα οποία ναι μεν έχουν χαρακτηριστεί εν όλω ή εν μέρει ως έχοντα δασικό χαρακτήρα, μετά την ψήφιση του Συντάγματος του 1975, είχαν, όμως, ήδη παραχωρηθεί προς τουριστική αξιοποίηση και είχαν ήδη αξιοποιηθεί για τον σκοπό αυτό πριν από την ψήφισή του, όπως συμβαίνει και στην προκειμένη περίπτωση.

-Οι εξαιρετικές διατάξεις του άρθρου 52 παρ. 14 του ν. 4280/2014 λαμβάνουν μέριμνα για την προστασία του περιβάλλοντος και της απομένουσας στις εκτάσεις αυτές δασικής βλάστησης, προβλέποντας ότι για την περαιτέρω τουριστική αξιοποίηση των ακινήτων, στα οποία αφορούν, είναι εφαρμοστέες οι διατάξεις της δασικής νομοθεσίας από τις τελευταίες δε αυτές διατάξεις προκύπτει, μεταξύ άλλων, ότι, όσον αφορά τα ευρισκόμενα εντός του Νομού Αττικής ακίνητα, που είχαν παραχωρηθεί στον Ε.Ο.Τ. και έχουν δασικό χαρακτήρα, ναι μεν μπορεί, σύμφωνα με τις επίμαχες διατάξεις, τα ήδη υπάρχοντα επ' αυτών, κατά τον χρόνο εκδόσεως της σχετικής διαπιστωτικής πράξεως, κτίσματα να συντηρηθούν, να επισκευασθούν και να εκσυγχρονισθούν, εφοδιαζόμενα και με τις απαραίτητες νέες βοηθητικές υποδομές (όπως π.χ. ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, αντλιοστάσια, δεξαμενές), ώστε να καλύπτουν τις σύγχρονες τουριστικές ανάγκες, ενόψει του επιδιωκόμενου σκοπού της αναβαθμίσεως του προσφερομένου τουριστικού προϊόντος της χώρας, αλλά δεν επιτρέπεται στα ακίνητα αυτά η κατασκευή νέων τουριστικών εγκαταστάσεων, (εκτός του περιτυπώματος των υφισταμένων κτισμάτων), σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 49 παρ. 3 και 4 παρ. 2 περ. ζ' του ν. 998/1979. Συνεπώς, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος ο λόγος ακυρώσεως, με τον οποίο προβάλλεται ότι οι ανωτέρω διατάξεις αντίκεινται στο άρθρο 24 παρ. 1 του Συντάγματος. Η διαφοροποίηση μεταξύ των ακινήτων δασικού χαρακτήρα, που ανήκουν στο ΕΑληνικό Δημόσιο ή τον Ε.Ο.Τ., σε σχέση με αυτά των λοιπών ιδιοκτητών είναι δικαιολογημένη, διότι καθεμία από τις δύο αυτές κατηγορίες

ακινήτων τελεί υπό διαφορετικές συνθήκες. Συνεπώς, προεχόντως γι'αυτό είναι απορριπτέος ο λόγος ακυρώσεως ότι οι ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 52 παρ. 14 του ν. 4280/2014, αφορώσες μόνον τα δασικού χαρακτήρος ακίνητα του Δημοσίου και του Ε.Ο.Τ. και όχι και των ιδιωτών, κάμπει την αρχή της ίσης μεταχειρίσεως. Ο λόγος ακυρώσεως, με τον οποίο προβάλλεται ότι η πρώτη προσβαλλόμενη πράξη έχει εκδοθεί «κατά παραβίαση του άρθρου 43 παρ. 2 του Συντάγματος περί νομοθετικής εξουσιοδοτήσεως», είναι απορριπτέος, διότι στηρίζεται στην εσφαλμένη νομική εκδοχή ότι οι πράξεις που εκδίδονται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 52 παρ. 14 του ν. 4280/2014 και με τις οποίες θεωρούνται νόμιμες οι υφιστάμενες σε ακίνητα δασικού χαρακτήρα του Δημοσίου ή του Ε.Ο.Τ. τουριστικές εγκαταστάσεις έχουν κανονιστικό χαρακτήρα, ενώ οι πράξεις αυτές είναι ατομικές.

-Μετά την έκδοση της πρώτης προσβαλλομένης πράξεως, με την οποία διαπιστώθηκε η νομιμότητα όλων των υφισταμένων στο επίμαχο ακίνητο τουριστικών εγκαταστάσεων και, επομένως, με τον τρόπο αυτό νομιμοποιήθηκαν αυθαίρετες κατασκευές που είχαν γίνει στο ακίνητο αυτό, με βάση τις νεώτερες ειδικές διατάξεις της παρ. 14 του άρθρου 52 του ν. 4280/2014, έπαυσαν να παράγουν έννομες συνέπειες οι δηλώσεις που είχε υποβάλει η δεύτερη παρεμβαίνουσα για την υπαγωγή στις διατάξεις του ν. 4178/2013 των αυθαιρέτων αυτών κατασκευών, Κατόπιν τούτου η δεύτερη προσβαλλόμενη πράξη ευρίσκει (νόμιμο έρεισμα, ως προς το ζήτημα της νομιμότητας των κτισμάτων, στην ανακαίνιση και τον εκσυγχρονισμό των οποίων αφορά το σχεδιαζόμενο έργο, στην πρώτη προσβαλλόμενη πράξη, οι κατά της οποίας προβαλλόμενοι με την κρινόμενη αίτηση λόγοι ακυρώσεως είναι, άλλωστε, απορριπτέοι.

-Αν θεωρηθεί ότι προβάλλεται ότι αντίκειται στις ανωτέρω διατάξεις του ν. 998/1979 η δεύτερη προσβαλλόμενη πράξη, διότι εγκρίνει όρους για την εκτέλεση εργασιών συντηρήσεως, επισκευής και εκσυγχρονισμού στις υφιστάμενες τουριστικές εγκαταστάσεις, οι οποίες ευρίσκονται εντός ακινήτου, το οποίο έχει εν μέρει δασικό χαρακτήρα, ο λόγος είναι απορριπτέος, διότι οι εγκαταστάσεις αυτές θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενες με βάση την πρώτη προσβαλλόμενη πράξη, η δυνατότητα δε εκδόσεως άδειας για την εκτέλεση των εργασιών που απαιτούνται για την συντήρηση, την επισκευή και τον εκσυγχρονισμό τους παρέχεται από ειδικές διατάξεις του άρθρου 52 παρ. 14 του ν. 4284/2014, οι οποίες δεν αντίκεινται στο Σύνταγμα.

-Είναι δυνατή η αλλαγή της διατάξεως των χώρων στο εσωτερικό των κτισμάτων και η επέκτασή τους έως τα όρια του περιτυπώματος τους, ώστε, μεταξύ άλλων, να αποκτήσουν το απαιτούμενο από την ήδη ισχύουσα νομοθεσία, ενόψει των συγχρόνων τουριστικών αναγκών, εμβαδόν, χωρίς, όμως, να αυξηθεί η καλυπτόμενη επιφάνεια του ακινήτου.

-Εάν ήθελε θεωρηθεί ότι προβάλλεται ότι δεν επιτρέπεται η νομιμοποίηση κτισμάτων κατά τις διατάξεις του άρθρου 52 παρ. 14 του ν. 4284/2014, εάν τα κτίσματα αυτά, κατά τον χρόνο εκδόσεως της σχετικής διαπιστωτικής πράξεως, δεν ήταν σε λειτουργία ή σε καλή κατάσταση ή αν δεν έχει συνταχθεί μελέτη για την στατική επάρκειά τους, ο λόγος είναι απορριπτός ως αβάσιμος, διότι, κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, δεν απαιτείται η συνδρομή τέτοιων προϋποθέσεων για την εφαρμογή τους. Στις εργασίες δε, που οι ανωτέρω διατάξεις προβλέπουν ότι μπορούν να γίνουν μετά την έκδοση της πράξεως περί νομιμοποίησης των κτισμάτων (επισκευή, συντήρηση, εκσυγχρονισμός) και αφού ληφθεί η απαιτούμενη, κατά την πολεοδομική νομοθεσία, άδεια, περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, και εκείνες που είναι απαραίτητες για την ενίσχυση της στατικής επάρκειας των ανωτέρω κτισμάτων, εάν αυτή είναι αναγκαία, καθώς και η αντικατάσταση κατεστραμμένων ή ευτελών υλικών με νέα, ποιότητας τέτοιας που αρμόζει στην κατηγορία του σχεδιαζομένου τουριστικού καταλύματος. Εξάλλου, στο πλαίσιο εκσυγχρονισμού των νομιμοποιουμένων κτισμάτων προδήλως περιλαμβάνεται και η δυνατότητα μετατροπής της εσωτερικής διαρρυθμίσεως αυτών, ώστε να ανταποκρίνονται στις σημερινές τουριστικές ανάγκες και απαιτήσεις, καθώς και η δυνατότητα μετατροπής της ειδικότερης χρήσεως την οποία εξυπηρετούσαν τα διάφορα κτίσματα, στο πλαίσιο του νέου σχεδιασμού της λειτουργίας του τουριστικού συγκροτήματος, στο οποίο αυτά εντάσσονται. Ο νέος αυτός σχεδιασμός προδήλως δεν αποκλείεται από τις ανωτέρω διατάξεις, οι οποίες ως μόνον περιορισμό θέτουν ότι για την περαιτέρω τουριστική αξιοποίηση του ακινήτου, στο οποίο ευρίσκονται τα ανωτέρω κτίσματα, είναι εφαρμοστέες οι διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, με συνέπεια η περαιτέρω αξιοποίηση, με την κατασκευή νέων εγκαταστάσεων, να είναι δυνατή μόνον αν επιτρέπεται από τις διατάξεις αυτές.

-Η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων εξέτασε την από τεχνικής απόψεως δυνατότητα των υφισταμένων κτισμάτων να αναβαθμιστούν, ώστε να λειτουργήσουν ως ξενοδοχείο πέντε αστέρων, ειδικώς δε και το ενδεχόμενο αποκαταστάσεως και ενισχύσεως του φέροντος οργανισμού, με τη χρήση συγκεκριμένων μεθόδων, προκειμένου να διασφαλιστεί η στατική επάρκεια των κτιρίων. Με τα δεδομένα αυτά, και εφόσον η ορθότητα ή η πληρότητα της εγκεκριμένης μελέτης δεν αμφισβητείται κατά τρόπο συγκεκριμένο από τους αιτούντες, λόγος ακυρώσεως, κατά το μέρος που προσάπτει πλημμέλεια στην αιτιολογία της δεύτερης προσβαλλομένης αποφάσεως περί εγκρίσεως περιβαλλοντικών όρων για το επίμαχο έργο, είναι απορριπτός ως αβάσιμος. Και τούτο ανεξαρτήτως αν ο λόγος αυτός προβάλλεται παραδεκτώς, διότι με αυτόν φαίνεται ότι αμφισβητούνται πράγματι τεχνικές εκτιμήσεις της μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

**Πρόεδρος:** Αθ. Ράντος

**Εισηγητής:** Θ. Αραβάνης

### Βασικές Σκέψεις

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή ζητείται η ακύρωση: 1) της υπ' αριθ. 8559/05.05.2016 πράξεως της αναπληρώτριας Υπουργού Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού, με την οποία διαπιστώθηκε, κατ' επίκληση της παρ. 14 του άρθρου 52 του ν. 4280/2014, η νομιμότητα του συνόλου των τουριστικών εγκαταστάσεων εμβαδού 21.379,75 τ.μ., που ευρίσκονται στο ακίνητο "Αστέρια Γλυφάδας", και 2) της υπ' αριθ.

34364/2824/16/ 12.05.2016 αποφάσεως της, ασκούσης καθήκοντα Γενικού Γραμματέα, Γενικής Διευθύντριας Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, με θέμα: «Τροποποίηση της υπ' αριθ. Φ7288/5881/15 Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων της Ασκούσας Καθήκοντα Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής η οποία φέρει πλέον τον τίτλο Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων του έργου: "Υφιστάμενο τουριστικό συγκρότημα "Αστέρια Γλυφάδας" Επανάχρηση - Εκσυγχρονισμός ξενοδοχειακής μονάδας κατηγορίας 5\*, δυναμικότητας 400 κλινών σε έκταση 271.709,34 τ.μ., μισθωμένο στην εταιρεία "Ναυσικά Α.Ε.- Τουριστικές - Καλλιτεχνικές - Ναυτιλιακές - Οικοδομικές Επιχειρήσεις"».

3. Επειδή, υπέρ του κύρους των προσβαλλομένων πράξεων παρεμβαίνουν με αυτοτελή δικόγραφα, με έννομο συμφέρον και εν γένει παραδεκτώς τα εξής νομικά πρόσωπα: α) Η εταιρεία με την επωνυμία «Ναυσικά Ανώνυμη Εταιρεία Τουριστικές - Καλλιτεχνικές - Ναυτιλιακές - Οικοδομικές Επιχειρήσεις», κατόπιν αιτήσεως της οποίας εκδόθηκαν οι προσβαλλόμενες πράξεις και στην οποία έχει υπομισθωθεί το ακίνητο, στο οποίο αφορούν οι εν λόγω πράξεις. β) Η εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Ανώνυμη Εταιρεία» (Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε.)• η εταιρεία αυτή συστήθηκε με το άρθρο 12 παρ. 1 του ν. 2636/1998 (Α' 198) με την επωνυμία «Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίησης Περιουσίας Ε.Ο.Τ.», μετονομάσθηκε δε διαδοχικώς, με το άρθρο 9 παρ. 4 του ν. 2837/2000

(Α' 178) σε «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία», με το άρθρο 2 παρ. 1 του ν. 3270/2004 (Α' 187) σε «Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης Α.Ε.», με το άρθρο 47 παρ. 2 του ν. 3943/2011 (Α' 66) εκ νέου σε «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία» και, τελικώς, με την υπ' αριθ. Δ6Α 1162069 ΕΞ 2011/28.11.2011 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών - Παιδείας, Δια Βίου Μάθησης και Θρησκευμάτων - Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων (Β' 2779), σε «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Ανώνυμη Εταιρεία» με διακριτικό τίτλο «Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε.». Στην εταιρεία αυτή ανατέθηκε, μεταξύ άλλων, με το άρθρο 13 του ν. 2636/1998, όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 9 παρ. 6 του ν. 2837/2000, και το άρθρο 5 παρ. 1 του ν. 3270/2004, η διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση της περιουσίας του Ε.Ο.Τ., συνεπώς και του ακινήτου, στο οποίο αφορούν οι προσβαλλόμενες πράξεις. Τέλος, με την περ. ΙΖ' της παραγράφου 1 της υπ' αριθ. 143/43399/2014 αποφάσεως των Υπουργών Οικονομικών, Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας - Τουρισμού (Β' 2424), η οποία εκδόθηκε κατ' επίκληση του άρθρου 16 παρ. 2 και 3 του ν. 4146/2013 (Α' 90), η ανωτέρω έκταση παραχωρήθηκε κατά πλήρη κυριότητα στην

εταιρεία “ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.”, η οποία εν συνεχεία συγχωνεύθηκε, δυνάμει της παραγράφου 1 του άρθρου 24 του ν. 4321/2015 (Α΄ 32), σε συνδυασμό με την υπ’ αριθ. 41082/2015 απόφαση των Υπουργών Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού - Οικονομικών (Β΄ 626), με την προαναφερθείσα παρεμβαίνουσα εταιρεία «Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε.», απορροφηθείσα από αυτήν. γ) Η εταιρεία με την επωνυμία «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.», στην οποία η δεύτερη παρεμβαίνουσα εξεμίσθωσε το ανωτέρω ακίνητο με την από 21.12.2012 σύμβαση για χρονικό διάστημα 30 ετών, αρχόμενο την 01.01.2013, και η οποία στη συνέχεια υπομίσθωσε το εν λόγω ακίνητο στην πρώτη παρεμβαίνουσα εταιρεία για το ίδιο χρονικό διάστημα με το από 21.12.2012 ιδιωτικό συμφωνητικό και δ) Ο Δήμος Γλυφάδας, στην διοικητική περιφέρεια του οποίου κείται το ως άνω ακίνητο.

4. Επειδή, οι αιτούντες, φερόμενοι ως κάτοικοι του Δήμου Γλυφάδας, στη διοικητική περιφέρεια του οποίου κείται το ακίνητο, στο οποίο αφορούν οι προσβαλλόμενες πράξεις, με έννομο συμφέρον ασκούν την κρινόμενη αίτηση, ισχυριζόμενοι ότι το έργο, το οποίο πρόκειται να εκτελεσθεί στο εν λόγω ακίνητο, θα επιφέρει βλάβη στο φυσικό περιβάλλον της περιοχής και ειδικότερα στη δασική βλάστηση. Εξάλλου, το έννομο συμφέρον των αιτούντων δεν αναιρείται από το γεγονός ότι προβάλλουν ότι ορισμένα από τα υφιστάμενα εντός του επιμάχου ακινήτου κτίσματα (και συγκεκριμένα αυτά που αποτελούσαν το ξενοδοχειακό συγκρότημα, όπως αυτό είχε αρχικώς σχεδιασθεί από σημαντικούς Έλληνες αρχιτέκτονες κατά την δεκαετία του 1950) πρέπει να κηρυχθούν διατηρητέα και να λειτουργήσουν ως ξενοδοχείο, διότι με την κρινόμενη αίτηση επιδιώκουν την ακύρωση των προσβαλλομένων πράξεων, με την πρώτη εκ των οποίων διαπιστώνονται ως νομίμως υφιστάμενες και άλλες κατασκευές πλην εκείνων, που, κατά τους αιτούντες, πρέπει να κηρυχθούν διατηρητέες, και με την δεύτερη εγκρίνονται περιβαλλοντικοί όροι για την λειτουργία τουριστικών εγκαταστάσεων στο σύνολο των υφισταμένων κατά τον χρόνο εκδόσεως της πράξεως αυτής στο επίμαχο ακίνητο κτισμάτων. Συνεπώς, πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος ο ισχυρισμός της δεύτερης παρεμβαίνουσας περί ελλείψεως εννόμου συμφέροντος των αιτούντων από την ανωτέρω άποψη. Εξάλλου, οι αιτούντες παραδεκτώς ομοδικούν, προβάλλοντας κοινούς λόγους ακυρώσεως που στηρίζονται στην αυτή νομική και πραγματική βάση.

5. Επειδή, η πρώτη προσβαλλόμενη πράξη, ληφθείσα υπόψη κατά την έκδοση της δεύτερης προσβαλλομένης πράξεως (βλ. στοιχείο 53 του προοιμίου και παράγραφος Δ.1.16 της δεύτερης προσβαλλομένης πράξεως), είναι συναφής με αυτήν. Συνεπώς, η κρινόμενη αίτηση, ασκουμένη και κατά τα λοιπά παραδεκτώς, είναι περαιτέρω εξεταστέα.

6. Επειδή, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με το άρθρο μόνο του ν. 3159/1955 (Α΄ 68) κυρώθηκε, μεταξύ άλλων, η από 29.10.1954 σύμβαση μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου, της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος και Αθηνών και της Εταιρείας "ΑΣΤΗΡ Ανώνυμος Τουριστική και Ξενοδοχειακή Εταιρεία". Κατά το προοίμιο της συμβάσεως, το Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο «εν τη επιδιώξει της τουριστικής του πολιτικής, αποβλέπει εις την εξύψωσιν του επιπέδου των Ελληνικών

τουριστικών κέντρων, τον εξωραϊσμόν τμήματος της παραλίας της Αττικής, την ίδρυσην ξενοδοχείων και την βελτίωσιν ούτω των όρων της εν Ελλάδι διαμονής των εκ του εξωτερικού ιδία επισκεπτομένων την Ελλάδα», συνέστησε, σε έκταση της περιοχής Γλυφάδας, κυριότητάς του, κηρυχθείσα ως τουριστικό δημόσιο κτήμα, υπέρ της Α.Ε. «ΑΣΤΗΡ», σκοπός της οποίας ήταν «η ενάσκησις πάσης τουριστικής και ξενοδοχειακής επιχειρήσεως εν γένει και πάσης συναφούς εργασίας, προς ανάπτυξιν και οπωσδήποτε εξυπηρέτησιν του τουρισμού», δικαίωμα επικαρπίας, με αντίστοιχη υποχρέωσή της να εκτελέσει εντός αυτού διάφορα έργα. Ειδικότερα, με την ανωτέρω σύμβαση συμφωνήθηκαν, μεταξύ άλλων, τα εξής: Άρθρο 1: «... Α΄. Διαμόρφωσις χώρου. Η Εταιρεία [δηλαδή η Α.Ε. «ΑΣΤΗΡ», η οποία, με το υπ' αριθ. 42367/2000 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Πουλαντζά - Αγγρέβη, απορροφήθηκε δια συγχωνεύσεως από την τρίτη παρεμβαίνουσα εταιρεία «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος»] υποχρεούται να περιφράξη τον ως άνω χώρον ... Ωσαύτως υποχρεούται να εγκαταστήση το εσωτερικόν δίκτυον υδρεύσεως, μεριμνήση ... δια την παροχήν ηλεκτρικής ενεργείας, ... εκτελέση τας απαιτουμένας χωματοουργικάς εργασίας και εν γένει τοιαύτας διαμορφώσεως του εδάφους, διαμορφώση άλση, κήπους και διακοσμητικόν πράσινον, διαμορφώση την αμμώδη ακτήν, δημιουργήση αποβάθρας, κυματοθραύστας και λιμενίσκους, διαμορφώση κεντρικάς αρτηρίας εν τω παραχωρουμένω χώρω δι' ασφαλικού τάπητος και ατραπούς δι' αμμοχαλικού και πλακοστρώτου, διαμορφώση ωσαύτως χώρους σταθμεύσεως αυτοκινήτων, ... αθλοπαιδιάς εν γένει ξηράς και θαλάσσης. Β΄. Εκτελεσθησόμενα έργα. Ειδικώτερον η Εταιρεία υποχρεούται να εκτελέση τα κάτωθι έργα: I. Να ανεγείρει ξενοδοχείον τουλάχιστον 120 κλινών πολυτελείας ή πρώτης κατηγορίας, ... Θέλει προβλεφθή χώρος σταθμεύσεως αυτοκινήτων ... II. Να κατασκευάση 20 περίπου περίπτερα μονίμου κατασκευής (BUNGALOES) ενός, δύο και τριών δωματίων μετά λουτρού, μικρού μαγειρείου και υποστέγου αυτοκινήτων, ... III. Να κατασκευάση 100 μεμονωμένας ιδιωτικάς καμπίνας (CABANES) εξ ενός δωματίου, ντους και αποχωρητηρίου μετά υποστέγου και μικρού αιθρίου, ... IV. Να κατασκευάση τρία συγκροτήματα αποδυτηρίων πολυτελείας, εκάστου συγκροτήματος περιλαμβάνοντος 70 καμπίνας, κοινόχρηστα ντους, αποχωρητήρια, αναψυκτήριον και σκιάδα. ... V. Να κατασκευάση κέντρον πολυτελείας, μονίμου κατασκευής, περιλαμβάνον εστιατόριον, χορευτικόν κέντρον, BAR και αίθριον μετά των βοηθητικών εγκαταστάσεων. Το κέντρον θα δύναται να περιλάβη εις ανοικτόν χώρον 1000 άτομα, εις δε κλειστόν χώρον 200 άτομα. Θα προβλεφθή χώρος δια στάθμευσιν αυτοκινήτων, ως και διαμόρφωσις λιμενίσκου. ... VI. Ν' ανεγείρη εστιατόριον μονίμου κατασκευής (ταβέρνα) δια 100 άτομα, περιλαμβάνον αίθουσαν εστιατορίου, βοηθητικούς χώρους, υπόστεγον, αίθριον, ... VII. Να κατασκευάση κυλικείον (SNACK BAR) μονίμου κατασκευής μετά υποστέγου, ...». Άρθρο 2: «Πάντα τα ως άνω έργα η Εταιρεία υποχρεούται να εκτελέση καθ' όλους τους κανόνας της τέχνης και της επιστήμης και κατά τρόπον αρμόζοντα εις τον τουριστικόν χαρακτήρα και προορισμόν των εκτελεσθησομένων έργων. Το ξενοδοχείον και τα κέντρα δέον ν' ανταποκρίνωνται εις τους εν ισχύι κατά τον χρόνον λήψεως της αδείας κτιρίου ξενοδοχειακούς και περι

τουριστικών κέντρων κανονισμού. ...». Άρθρο 3: «Η διάρκεια της ... συμβάσεως ορίζεται τριάκοντα (30) ετών. ...». Άρθρο 6: «Τα ως άνω εν άρθρω 1 αναφερόμενα έργα είναι τα ελάχιστα προβλεπόμενα ως υποχρέωσις της Εταιρίας, ήτις εξ άλλου δικαιούται να εκτελέση οιοδήποτε άλλο έργον εντός του παραχωρουμένου χώρου, χρησιμον δια τον επιδιωκόμενον σκοπόν, ως επίσης παν έργον παράκτιον ή θαλάσσιον και δη λιμενοβραχίονας, κυματοθραύστας, κρηπιδώματα, νησίδας, αποβάθρας, εξέδρας, ... Το Δημόσιον υποχρεούται να χορηγήση εις την Εταιρίαν πάσαν προς τούτο απαιτουμένην σχετικήν άδειαν και εν γένει να διευκολύνη την Εταιρίαν εις πάν ό,τι απαιτείται δια την συμφώνως τη παρούση εκτέλεσιν των περιών πρόκειται έργων, εφ' όσον ... ταύτα πληρούν τους εν ισχύι οικοδομικούς και πολεοδομικούς κανονισμούς. Το Δημόσιον αναλαμβάνει την υποχρέωσιν, ίνα προστατεύη δι' εκδόσεως των καταλλήλων αποφάσεων και διαταγών το εν τω συνημμένω σχεδιαγράμματι εμφανόμενον τμήμα της αιγιαλίτιδος ζώνης ... εις τρόπον ώστε το τμήμα τούτο της αιγιαλίτιδος ζώνης να χρησιμοποιηται αποκλειστικώς δια την εξυπηρέτησιν των τουριστικών σκοπών, εις ους αποβλέπει η παρούσα σύμβασις». Στη συνέχεια, με το άρθρο 5 του ν.δ/τος 920/1971 (Α' 148) [αντικείμενο του οποίου (ν.δ/τος) ήταν, κατά το άρθρο 1 αυτού, η επί νέων βάσεων ρύθμιση των υφισταμένων συμβατικών σχέσεων μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου, της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδας και της Α.Ε. «ΑΣΤΗΡ» που αφορούν στις εκμεταλλεύσεις ακινήτων του Δημοσίου, τα οποία ευρίσκονται, πλην άλλων, στη Γλυφάδα] ορίσθηκε ότι η κυρωθείσα με τον ανωτέρω ν. 3159/1955 από 29.10.1954 σύμβαση θα αναμορφωθεί εντός πλαισίου περιλαμβάνοντος, πλην άλλων, την εκτέλεση έργων βελτιώσεως και εκσυγχρονισμού των υφισταμένων εγκαταστάσεων (εδάφιο δ' του άρθρου 5) και τη δυνατότητα παρατάσεως του χρόνου παραχωρήσεως [του οποίου καθορίσθηκε, με το εδάφιο ε', ως αφετηρία η ημερομηνία δημοσιεύσεως του προαναφερθέντος ν. 3159/1955, δηλαδή η 17.3.1955, και ως λήξη η 16.3.1995], εάν η Α.Ε. «ΑΣΤΗΡ» αναλάβει την υποχρέωση να εκτελέσει νέα έργα, «δι' ων η συνολική δυναμικότης των εγκαταστάσεων διαμονής θα ανέλθη κατ' ελάχιστον εις πεντακοσίας (500) κλίνας» (εδάφιο στ' του άρθρου 5). Εξ άλλου, με το άρθρο 8 παρ. 2 του ως άνω ν.δ. 920/1971 ορίσθηκε ότι το επίμαχο ακίνητο περιέρχεται στην κυριότητα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) και ότι ο προ αυτού κείμενος και παραχωρηθείς ομοίως στην ως άνω εταιρεία αιγιαλός, μαζί με θαλάσσια ζώνη 500 μ., περιέρχεται στη διοίκηση και διαχείριση του Ε.Ο.Τ., κηρυσσόμενος, δυνάμει του άρθρου αυτού, ως Τουριστικό Δημόσιο Κτήμα. Επακολούθησε η υπογραφή της υπ' αριθ. 2562/10.07.1972 συμβάσεως (Α' 122) μεταξύ του Ε.Ο.Τ., της εταιρείας «ΑΣΤΗΡ» και της Εθνικής Τραπέζης της Ελλάδος. Ειδικότερα, με την σύμβαση αυτή συμφωνήθηκαν, μεταξύ άλλων, ότι «Η ανάδοχος [εννοείται η Α.Ε. «ΑΣΤΗΡ»], συμφώνως και προς την διάταξιν του εδαφίου δ' του άρθρου 5 του Ν.Δ/τος 920/1972 αναλαμβάνει δια του παρόντος την υποχρέωσιν, όπως εντός δύο (2) ετών από της ισχύος της παρούσης συμβάσεως προβή εις την εκτέλεσιν έργων βελτιώσεως και εκσυγχρονισμού των υφισταμένων εν τη παραχωρηθείση περιοχή εγκαταστάσεων εν γένει ... Άπαντα τα έργα βελτιώσεως και εκσυγχρονισμού των εγκαταστάσεων θα εκτελεσθούν υπό της αναδόχου κατόπιν



εγκρίσεως και ελέγχου υπό του Ε.Ο.Τ. ...» (άρθρο 3), ότι «Κατ' εφαρμογήν της διατάξεως του εδαφίου ε' του άρθρου 5 του Ν.Δ/τος 920/1971 ως αφετηρία ενάρξεως του χρόνου διαρκείας της συμβάσεως παραχωρήσεως καθορίζεται η 17 Μαρτίου 1955 και ως λήξεως ταύτης η 16 Μαρτίου 1995» (άρθρο 4) και ότι «Παράτασις του εν άρθρω 4 της παρούσης χρόνου της παραχωρήσεως μέχρις είκοσι πέντε (25) ετών κατ' ανώτατον όριον, είναι δυνατή κοινή συναινέσει των συμβαλλομένων εφ' όσον αναληφθή υποχρέωσις υπό της αντισυμβαλλομένης Εταιρείας προς εκτέλεσιν νέων έργων εν τω συμβατικώ χώρω δι' ων η συνολική δυναμικότης των εγκαταστάσεων διαμονής θ' ανέλθη κατ' ελάχιστον εις πεντακοσίας (500) κλίνας ...» (άρθρο 5). Με το άρθρο 1 παρ. Γ' περ. 1 του ν. 162/1975 (Α' 199) αντικαταστάθηκε το αφορών τον χρόνο ενάρξεως και λήξεως του χρόνου παραχωρήσεως εδάφιο ε' του ανωτέρω άρθρου 5 του ν.δ. 920/1971 και ορίσθηκε ως ημερομηνία λήξεως του χρόνου παραχωρήσεως του επιμάχου ακινήτου στην Α.Ε. «ΑΣΤΗΡ» η 16.03.2010. Σε εκτέλεση των προαναφερθεισών συμβάσεων κατασκευάσθηκε και άρχισε να λειτουργεί στο επίμαχο ακίνητο από το 1957 τουριστικό συγκρότημα, το οποίο αποτελούσε την πρώτη εφαρμογή οργανωμένου λουτρικού και τουριστικού συγκροτήματος στην μεταπολεμική Ελλάδα και πρωτοποριακό για την εποχή του έργου, επηρεασμένο από τις αρχές του «μοντερνισμού», περιελάμβανε δε αποδυτήρια λουομένων σε τρία συγκροτήματα από 70 καμπάνες το καθένα, 100 παραθεριστικούς οικίσκους (bungalows), σε ομάδες των 5 ή 6 ανά ομάδα, και εγκαταστάσεις ψυχαγωγίας. Το 1964 σχεδιάσθηκε από ορισμένους από τους αρχιτέκτονες, που είχαν σχεδιάσει το αρχικό συγκρότημα, επέκταση αυτού, η οποία περιελάμβανε 14 οικίσκους δύο τύπων και ένα κτίριο εξυπηρέτησης. [Ως προς το αρχικώς σχεδιασθέν και κατασκευασθέν συγκρότημα βλ. το κεφάλαιο 4 παρ. 4.2., σελ. 39 και 40, της αναφερομένης κατωτέρω στη σκέψη 9 από Αυγούστου 2014 μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων.] Με την πάροδο του χρόνου στο αρχικό συγκρότημα προστέθηκαν και άλλες κατασκευές. Εξάλλου, όπως συνάγεται από την αναφερομένη στην επόμενη σκέψη υπ' αριθ. 13/2003 απόφαση της Δευτεροβάθμιας Επιτροπής Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων Πειραιώς, στους ενδιάμεσους χώρους μεταξύ των τουριστικών εγκαταστάσεων, αλλά και στα μη δομημένα διάκενα, φυτεύτηκαν - σύμφωνα, άλλωστε, με την υποχρέωση που είχε αναλάβει η εταιρεία «ΑΣΤΗΡ» με το άρθρο 1 παρ. Α της κυρωθείσης με τον ν. 3159/1955 από 29.10.1954 συμβάσεως - διάφορα δένδρα, με συνέπεια να δημιουργηθούν, εκτός από την υπάρχουσα στο νότιο - νοτιοδυτικό άκρο του ακινήτου δασική έκταση, και τεχνητές δασικές φυτείες σε εκτάσεις, που πριν από την δημιουργία του τουριστικού συγκροτήματος καλύπτονταν από χορτολιβαδική (φρυγανώδη) βλάστηση. Σχετικώς με τις οικοδομικές εργασίες, που εκτελέσθηκαν στο επίμαχο ακίνητο, εκδόθηκαν, ύστερα από αίτηση της Α.Ε. «ΑΣΤΗΡ», οι εξής άδειες οικοδομής: α) υπ' αριθ. 2963/1955 του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών - Προαστίων, αφορώσα στην ανέγερση 100 μονώροφων οικίσκων, ολικής επιφάνειας 5.800 τ.μ., με την αυτή συνολική καλυπτόμενη επιφάνεια (5.800 τ.μ.), β) υπ' αριθ. 2964/1955 του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών - Προαστίων, αφορώσα στην ανέγερση τριών μονώροφων συγκροτημάτων αποδυτηρίων, με ολική επιφάνεια και με ολική κάλυψη

1.281 τ.μ., γ) υπ' αριθ. 9707/1955 του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών - Προαστείων, αφορώσα σε ανέγερση μονωρόφου οικοδομής (κέντρου), με ολική καλυπτόμενη επιφάνεια 1.013 τ.μ., και δ) υπ' αριθ. 2777/1973 της Πολεοδομίας Πειραιώς, αφορώσα σε ανέγερση μονώροφης οικοδομής για εστιατόριο, με ολική επιφάνεια και ολική κάλυψη 1.548,17 τ.μ. Επίσης, με την υπ' αριθ. 518904/03.05.1974 πράξη του Διευθυντή του Ε.Ο.Τ., εγκρίθηκαν τα αρχιτεκτονικά σχέδια για την ανέγερση κατοικίας Διευθυντή και στεγάστρου συνεργείου, ενώ στο υπ' αριθ. 7300/27.04.1974 έγγραφο του Προϊσταμένου του Τμήματος Δασών του Νομαρχιακού Διαμερίσματος Πειραιώς, σε απάντηση αιτήσεως της ανωτέρω εταιρείας Α.Ε. «ΑΣΤΗΡ», αναφέρεται ότι «η ακτή "ΑΣΤΗΡ" Γλυφάδας ... δεν τυγχάνει αναδασωτέα, ούτε και δασική κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν.Δ. 86/1969 ... Κατόπιν των ανωτέρω ουδείς περιορισμός υφίσταται δια την ανέγερσιν οιοδήποτε κτίσματος υπό της ημετέρας Υπηρεσίας». Περαιτέρω, εκδόθηκαν: α) κατόπιν αιτήσεως του ιδιώτη μισθωτή, η υπ' αριθ. 204/1992 άδεια της Πολεοδομίας Αργυρούπολης, για την ανακατασκευή αίθουσας κέντρου διασκεδάσεως, συνολικής επιφάνειας 747,25 τ.μ., β) κατόπιν αιτήσεως της "ΕΣΤΡΕΛΙΑ Α.Ε.", φερομένης ως μισθώτριας της επίμαχης εκτάσεως, εντός της οποίας είχε αναλάβει την υποχρέωση να κατασκευάσει διάφορα έργα, η υπ' αριθ. 707/29.07.1994 άδεια νομιμοποίησης εργασιών διαρρύθμισης και μερικής αλλαγής χρήσης του Πολεοδομικού Γραφείου Αργυρούπολης (αναθεωρηθείσα με τις υπ' αριθ. 264/21.10.1994 και 165/30.12.1994 πράξεις της ίδιας αρχής), αφορώσα σε δύο μονώροφα κτίρια, με συνολική επιφάνεια και συνολική κάλυψη 2.475 τ.μ., και γ) κατόπιν αιτήσεως της αυτής «ΕΣΤΡΕΛΙΑ Α.Ε.», η υπ' αριθ. 50/11.02.2002 άδεια επισκευής υφισταμένων bungalows και εγκαταστάσεων ακτής Ε.Ο.Τ της Διευθύνσεως Πολεοδομίας του Δήμου Γλυφάδας (αναθεωρηθείσα με τις υπ' αριθ. 53/2002 και 37/2004 πράξεις της ίδιας αρχής). Εξάλλου, ενόψει του ότι, όπως συνάγεται, δεν είχε εκδοθεί η απαιτούμενη άδεια για όλες τις περιλαμβανόμενες στο συγκρότημα κατασκευές, με την υπ' αριθ. 504724/08.04.1994 πράξη του Γενικού Γραμματέα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού, η οποία εκδόθηκε κατ' επίκληση της διατάξεως του άρθρου 6 παρ. 1 του ν. 2160/1993 (Α' 118), όπως ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο, «διαπιστώθηκε η νομιμότητα» των κτιριακών εγκαταστάσεων του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος "Αστέρια" Γλυφάδας «που έχουν ανεγερθεί πριν από την 19.07.1993», συνολικής δομημένης επιφάνειας 10.708 τ.μ. Με την δε υπ' αριθ. 477/1995 απόφαση του Νομάρχη Πειραιώς (Δ' 112) καθορίσθηκε η οριογραμμή του αιγιαλού και δημιουργήθηκε ζώνη παραλίας στην επίμαχη έκταση.

7. Επειδή, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν περαιτέρω τα εξής: Ο Δασάρχης Πειραιώς, με την υπ' αριθ. 6187/20.11.1998 απόφασή του, χαρακτήρισε την επίμαχη έκταση, συνολικού εμβαδού 278 στρεμμάτων, στην οποία περιλαμβάνεται το επίμαχο ακίνητο [το οποίο ευρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού προϋφισταμένου του 1923, βλ. σχετικώς και κεφάλαιο 6 παρ. 6.1.1., σελ. 68 της αναφερομένης στη σκέψη 9 αρχικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων], ως χορτολιβαδική έκταση που δεν εμπίπτει στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Κατά της αποφάσεως αυτής υπεβλήθησαν αντιρρήσεις ενώπιον της

Πρωτοβάθμιας Επιτροπής Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων Ν. Πειραιώς, με την υπ' αριθ. 31/1999 απόφαση της οποίας η ανωτέρω έκταση χαρακτηρίστηκε εν μέρει δάσος και αναδασωτέα, εν μέρει τεχνητή δασική φυτεία και εν μέρει μη δασική. Η απόφαση αυτή εξαφανίσθηκε με την υπ' αριθ. 1/22.3.2001 απόφαση της Δευτεροβάθμιας Επιτροπής Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων Πειραιώς, με την οποία κρίθηκε ότι επί της ανωτέρω εκτάσεως δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του ν. 998/1979 "Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας" (Α' 289). Ειδικότερα, με την προαναφερθείσα υπ' αριθ. 1/2001 απόφασή της η Δευτεροβάθμια Επιτροπή Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων Πειραιώς έκρινε ότι με το ν. 3159/1955 η επίδικη έκταση "κηρύχθηκε τουριστικό δημόσιο κτήμα ... προς το σκοπό όπως αποδεσμευθεί από οποιοδήποτε άλλο νόμιμο περιορισμό ... εξ αιτίας του οποίου θα ήταν δυνατό να καταστή ανενεργός η κυρωθείσα με αυτόν σύμβαση" και ότι, συνεπώς, "η με την ειδική αυτή ρύθμιση γενόμενη ανεξαρτητοποίηση του ανωτέρω κτήματος και η υπαγωγή του στο παραπάνω προσδιοριζόμενο ειδικό νομικό καθεστώς είναι φανερό ότι δεν επιτρέπει επί τούτου εφαρμογή των διατάξεων του ν. 998/1979 «περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας» ...". Με την ανωτέρω απόφαση κρίθηκε επίσης ότι στην επίδικη έκταση δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 998/1979, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 3 του εν λόγω νόμου, ενόψει του ότι έχει αυτή ενταχθεί στο εγκριθέν με την υπ' αριθ. 95271/6989/18.11-11.12.1992 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 1303) γενικό πολεοδομικό σχέδιο Γλυφάδας με χρήσεις τουρισμού και αναψυχής. Οι ανωτέρω δύο αιτιολογίες της υπ' αριθ. 1/2001 αποφάσεως της Δευτεροβάθμιας Επιτροπής Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων Πειραιώς κρίθηκαν μη νόμιμες με την υπ' αριθ. 2260/2002 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, η μεν πρώτη (αιτιολογία), διότι η Επιτροπή δεν εξέτασε την υφιστάμενη πραγματική κατάσταση ως προς την μορφή της επίμαχης εκτάσεως, αλλά στηρίχθηκε στη σκέψη ότι η εν λόγω έκταση δεν είναι δυνατόν να χαρακτηριστεί ως δασική για το λόγο ότι έχει κηρυχθεί τουριστικό δημόσιο κτήμα, η δε δεύτερη (αιτιολογία), διότι η ένταξη της εκτάσεως στο γενικό πολεοδομικό σχέδιο Γλυφάδας ως περιοχής με χρήσεις τουρισμού και αναψυχής δεν αρκεί για τον χαρακτηρισμό της ως οικοδομήσιμου χώρου, εφόσον δεν έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός αυτής με την έγκριση σχετικής πολεοδομικής μελέτης. Ενόψει τούτων, με την ανωτέρω απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας ακυρώθηκε η υπ' αριθ. 1/2001 απόφαση της Δευτεροβάθμιας Επιτροπής Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων Πειραιώς και η υπόθεση αναπέμφθηκε στην εν λόγω Επιτροπή, προκειμένου αυτή να προβεί σε νόμιμη κρίση όσον αφορά στο δασικό ή μη χαρακτήρα της επίδικης εκτάσεως κατά τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Κατόπιν τούτου, με την υπ' αριθ. 13/30.6.2003 απόφασή της η ως άνω Επιτροπή εξαφάνισε εν μέρει την υπ' αριθ. 31/1999 απόφαση της Πρωτοβάθμιας Επιτροπής Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων Ν. Πειραιώς και χαρακτήρισε την έκταση των 278,00 στρεμμάτων, όπως αυτή απεικονίζεται στο, συνοδευόν την εν λόγω απόφαση, απόσπασμα Φύλλου Χάρτη Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού (Αρ. Φυλ. 6465/3), ως εξής: Α) έκταση 61,4

στρεμμάτων, εμφανιζόμενη με πράσινο χρώμα, ως δάσος των παρ. 1 και 5 του άρθρου 3 του

ν. 998/1979, Β) εκτάσεις εμβαδού 116,4 στρεμμάτων, εμφανιζόμενες με χρώμα κόκκινο, και 28 στρεμμάτων, εμφανιζόμενες με χρώμα κίτρινο και πράσινη διαγράμμιση, ως τεχνητές δασικές φυτείες της παρ. 4 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 και Γ) εκτάσεις συνολικού εμβαδού 72,2 στρεμμάτων, εμφανιζόμενες με κίτρινο χρώμα, ως χορτολιβαδικές εκτάσεις της παρ. 6 περ. β του άρθρου 3 του ν. 998/1979. Στην ανωτέρω κρίση της κατέληξε η Δευτεροβάθμια Επιτροπή, αφού έλαβε υπόψη της τα εξής: «... όλη η έκταση κατά το απώτερον παρελθόν (1939 και 1945) καλύπτονταν από χορτολιβαδική (φρυγανώδη) βλάστηση, με μόνη εξαίρεση το Νότιο - Νοτιοδυτικό άκρο (N - ΝΔ) (λοφώδης έξαρση), ... Μετά το 1953 ... από την επικαρπώτρια εταιρεία στην επίδικη έκταση διανοίχθηκε πλήρες οδικό δίκτυο, κατασκευάσθηκαν κτίρια και κάθε είδους τουριστικής και οικιστικής φύσεως εγκαταστάσεις και τέλος στους ενδιαμέσους χώρους μεταξύ αυτών, αλλά και σε μη δομημένα διάκενα, φυτεύτηκαν δασικά δένδρα και καλλωπιστικοί θάμνοι καθώς και μικρός αριθμός ελαιοδένδρων. Μόνη εξαίρεση αποτέλεσε το (N-ΝΔ) Νότιο - Νοτιοδυτικό άκρο (Λοφώδης έξαρση) όπου καμιά από τις ως άνω δραστηριότητες δεν έλαβε χώρα, οπότε αφέθηκε στη φυσική του εξέλιξη και μόνο περιμετρικά του τμήματος αυτού, καθώς και κατά θέσεις στο εσωτερικό του, πραγματοποιήθηκαν τεχνητές φυτεύσεις. Σήμερα η επίδικη έκταση, με εξαίρεση την προς

N - ΝΔ λοφώδη έξαρση, εμφανίζεται ως τουριστική εγκατάσταση, με κάθε είδους απαραίτητες για το σκοπό αυτό κατασκευές ... που πλαισιώνονται από το απαραίτητο και τεχνητώς δημιουργηθέν πράσινο (πεύκα, καζουαρίνες, κυπαρίσσια, καλλωπιστικοί θάμνοι κ.λπ.). Αντίθετα η λοφώδης έξαρση στο N-ΝΔ άκρο, εμβαδού 61,4 στρεμ., στην οποία ... δεν έλαβε χώρα καμιά παρέμβαση δόμησης, εξελίχθηκε σε φυσικό πευκοδάσος ηλικίας 15-45 ετών περίπου, ...». Το Συμβούλιο της Επικρατείας, με τις 3457-59/2009 αποφάσεις του, έκρινε ως νόμιμο τον χαρακτηρισμό, με την ανωτέρω απόφαση της Επιτροπής, των εκτάσεων υπό στοιχεία Α, εμβαδού 61,4 στρεμμάτων, ως δάσους και Β, εμβαδού 116,4 και 28 στρεμμάτων, ως τεχνητών δασικών φυτειών, ως προς δε τις τελευταίες έκρινε περαιτέρω ότι αυτές, εφόσον δεν προκύπτει ότι δημιουργήθηκαν επί ιδιωτικών γεωργικών εκτάσεων, με σκοπό την υλοτομία, τη διακίνηση και εμπορία δασικών προϊόντων, δεν εξαιρούνται από την προστασία των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας (βλ. σκέψη 13 της ΣτΕ 3457/2009 και σκέψη 6 της ΣτΕ 3459/2009). Αντιθέτως, με την αυτή ως άνω υπ' αριθ. 3457/2009 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας έγινε δεκτό (σκέψη 15) ότι η προαναφερθείσα απόφαση της Δευτεροβάθμιας Επιτροπής ήταν ανεπαρκώς αιτιολογημένη, καθό μέρος χαρακτήρισε τις υπό στοιχείο Γ εκτάσεις, εμβαδού 72,2 στρεμμάτων, ως χορτολιβαδικές της παρ. 6 περ. β του άρθρου 3 του ν. 998/1979 (οι οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας) και όχι ως χορτολιβαδικές εκτάσεις της παρ. 3 του εν λόγω άρθρου 3 (οι οποίες υπάγονται στο καθεστώς προστασίας των δασών και των δασικών εκτάσεων), διότι δεν αιτιολογεί επαρκώς, με αναφορά στις δασικές εκτάσεις που περικλείουν τα εναπομείναντα χορτολιβαδικά τμήματα, μετά τον

χαρακτηρισμό των υπολοίπων τμημάτων ως δασικών φυσικών ή τεχνητών, αν τα τμήματα αυτά αποτελούν οργανική συνέχεια του δάσους, κατά τρόπο ώστε να αποτελούν ενιαίο δασικό οικοσύστημα με αυτό. Κατόπιν τούτων, με την ανωτέρω υπ' αριθ. 3457/2009 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας ακυρώθηκε κατά το ανωτέρω μέρος της η υπ' αριθ. 13/2003 απόφαση της Δευτεροβάθμιας Επιτροπής Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων Πειραιώς και η υπόθεση αναπέμφθηκε στη Διοίκηση για νέα νόμιμη κρίση. Έκτοτε δεν έχει χωρήσει χαρακτηρισμός, από τη Διοίκηση, των εκτάσεων αυτών.

8. Επειδή, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν επίσης τα εξής: Η δεύτερη παρεμβαίνουσα υπέβαλε την υπ' αριθ. 2240144/ 27.12.2013 δήλωση, με σκοπό την τακτοποίηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4178/2013, αυθαιρέτων κατασκευών στο επίμαχο ακίνητο. Ειδικότερα, δήλωσε προς υπαγωγή στις ρυθμίσεις του ανωτέρω νόμου 17 διαφορετικές παραβάσεις (αυθαίρετες επεκτάσεις, πολλές εκ των οποίων σε συνδυασμό με αυθαίρετη αλλαγή χρήσης), όλες της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ως άνω νόμου, οι οποίες αφορούν σε συνολική επιφάνεια 8.144,31 τ.μ. και σε κατασκευές κείμενες εντός του τμήματος του επιδικίου ακινήτου που εντάσσεται στη ζώνη 2β της παραλιακής περιοχής του νομού Αττικής [βλ. άρθρο 3 παρ. 2 του π.δ/τος της 01.03.2004 «Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας» (Δ' 254)]. Περαιτέρω, η ανωτέρω εταιρεία υπέβαλε και την υπ' αριθ. 2318806/27.01.2014 δήλωση, με σκοπό την τακτοποίηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του ίδιου ως άνω ν. 4178/2013, αυθαιρέτων κατασκευών στο πρώην κέντρο διασκέδασης "Αστέρια", το οποίο ευρίσκεται σε τμήμα του επιμάχου ακινήτου, που κείται εντός της ζώνης 4β της ανωτέρω παραλιακής περιοχής (βλ. άρθρο 5 παρ. 2 του προαναφερθέντος π.δ/τος της 01.03.2004). Ειδικότερα, με την δεύτερη αυτή δήλωση η προαναφερθείσα εταιρεία δήλωσε, προς υπαγωγή στις ρυθμίσεις του ανωτέρω ν. 4178/2013, 10 διαφορετικές παραβάσεις (αυθαίρετες επεκτάσεις, ορισμένες εκ των οποίων σε συνδυασμό με αυθαίρετη αλλαγή χρήσης), εκ των οποίων οι έξι της κατηγορίας 4 και οι τέσσερις της κατηγορίας 5 του ίδιου ως άνω άρθρου 9 του εν λόγω

ν. 4178/2013, οι οποίες συνολικά αφορούν σε 2.827,15 τ.μ..

9. Επειδή, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν περαιτέρω τα εξής: Η πρώτη παρεμβαίνουσα υπέβαλε προς την Διοίκηση την από Αυγούστου 2014 Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για τον εκσυγχρονισμό και την αναβάθμιση των υφισταμένων εγκαταστάσεων του τουριστικού συγκροτήματος «Αστέρια Γλυφάδας» και την επανάχρηση και μετατροπή τους σε σύνθετο τουριστικό κατάλυμα πέντε αστέρων δυναμικότητας 400 κλινών, που αποτελείται από ξενοδοχείο μικτού τύπου (επιπλωμένα διαμερίσματα - δωμάτια - σουίτες) και τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, καθώς και τον εκσυγχρονισμό, αναβάθμιση και μετατροπή του υφισταμένου κέντρου διασκέδασης «Αστέρια» σε χώρο εστιατορίων - αίθουσα πολλαπλών χρήσεων - εκθεσιακό χώρο, ζήτησε δε την έγκριση των σχετικών περιβαλλοντικών όρων. Στην ανωτέρω μελέτη προβλέπεται, εκτός των άλλων (μεταξύ των οποίων

περιλαμβάνεται και κεντρικό κτίριο ξενοδοχείου με κοινόχρηστους χώρους, 22 συνολικά δωμάτια και σουίτες, βλ. κεφάλαιο 2 παρ. 2.1., αριθ. 12, σελ. 9), η δημιουργία συνολικά 30 τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών (κεφάλαιο 2 παρ. 2.1., αριθ. 7, 13 και 16, σελ. 8 και 9), 102 επιπλωμένων διαμερισμάτων (κεφάλαιο 2 παρ. 2.1., αριθ. 14, σελ. 9), εστιατορίου - αίθουσας πολλαπλών χρήσεων - εκθεσιακού χώρου στο πρώην κέντρο διασκεδάσεως «Αστέρια» (κεφάλαιο 2 παρ. 2.1., αριθ. 5, σελ. 8) και κέντρο αναζωογόνησης και ομορφιάς στο κτίριο «Πρώην Κεντρικές Αποθήκες (Π)» (κεφάλαιο 2 παρ. 2.1., αριθ. 19, σελ. 9). Περαιτέρω, στην ανωτέρω μελέτη αναφέρονται, μεταξύ άλλων: Α) Στο κεφάλαιο 2 τα εξής: «... κανένα εκ των κτιριακών έργων δεν είναι καινούριο, εκτός από ορισμένες απαραίτητες νέες υποδομές, όπως η εγκατάσταση των 2 οικίσκων Η/Μ, το υπόγειο αντλιοστάσιο και οι υπόγειες δεξαμενές και οι ημιυπέργειες δεξαμενές, καθώς όλα τα κτιριακά έργα διαμορφώνονται επί των παλαιών υφισταμένων κτιρίων, τα οποία αναβαθμίζονται και εκσυγχρονίζονται» (τέλος παρ. 2.1., σελ. 10), «Οι εργασίες που απαιτούνται για την αναβάθμιση και τον εκσυγχρονισμό προβλέπονται να γίνουν εντός του κελύφους των υφισταμένων κτιρίων» (αρχή παρ. 2.2., σελ. 11), «... διατηρείται ο χαρακτήρας της περιοχής. Οι τουριστικές εγκαταστάσεις είναι υφιστάμενες και έτσι χωροθετημένες ώστε να αποφεύγονται οι μεγάλοι κτιριακοί όγκοι. Οι επιπτώσεις στο αισθητικό περιβάλλον, επομένως, θα είναι εξαιρετικά περιορισμένες διότι θα υπάρχει μικρή φόρτιση με περιορισμένης κλίμακας κτιριακές εγκαταστάσεις. Επιπλέον διατηρούνται οι εκτάσεις της φυσικής βλάστησης και αναδεικνύεται το φυσικό περιβάλλον της περιοχής, ενώ θα γίνουν και επιπλέον φυτεύσεις της περιοχής του έργου, μετά από εκπόνηση κατάλληλης φυτοτεχνικής μελέτης, οι οποίες θα αναβαθμίσουν περαιτέρω την περιοχή σε αισθητικό επίπεδο. ... Κατά τον σχεδιασμό και τη χωροθέτηση του συνόλου των προτεινόμενων νέων έργων έγινε προσπάθεια για την κατά το δυνατόν εναρμόνισή τους με τον περιβάλλοντα χώρο, την αποφυγή αποψιλώσεων βλάστησης και τον περιορισμό των προκαλούμενων διαταράξεων στη μορφολογία του τοπίου» (παρ. 2.5.6., σελ. 22 και 23), «Για την ελληνική οικονομία οι τουρισμός αποτελεί σημαντικό αναπτυξιακό παράγοντα. Με δεδομένο ότι τα τελευταία χρόνια μεγάλο μέρος των Ευρωπαίων και Αμερικανών τουριστών κατευθύνεται προς τις χώρες του Ειρηνικού, της Ανατολικής Ασίας και της Αφρικής, τίθεται πιεστικά το ζήτημα της μεταβολής του τουριστικού προτύπου. ... το τουριστικό πρότυπο στην Ελλάδα δεν θα πρέπει να είναι ο μαζικός τουρισμός, αλλά η σταδιακή καθιέρωση νέων μορφών, με βάρος στη διαφοροποίηση και την ποιότητα των υπηρεσιών. Έτσι, με την αναβάθμιση και τον εκσυγχρονισμό του υπό μελέτη συγκροτήματος αναμένεται η προσέλκυση υψηλής ποιότητας τουριστών, μέσω των παρεχομένων υπηρεσιών, η βελτίωση των τουριστικών υποδομών της περιοχής ... Κύριοι στόχοι του έργου είναι τόσο η αύξηση όσο και η βελτίωση του τουριστικού προϊόντος στη νότια Αττική. ... Ο σχεδιασμός του έργου δεν περιλαμβάνει ενιαίες και μεγάλης κλίμακας κτιριακές εγκαταστάσεις. Αντίθετα οι κτιριακές εγκαταστάσεις είναι διεσπαρμένες στο οικόπεδο του έργου, με σαφή περιορισμένα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, προσαρμοσμένα σε μεγάλο βαθμό στο φυσικό ανάγλυφο. Ο εκσυγχρονισμός και η αναβάθμιση των υφισταμένων

εγκαταστάσεων, καθώς και η κατασκευή των μικρής κλίμακας απαιτούμενων συνοδών έργων, δεν θα αλλάξει τον χαρακτήρα του συγκροτήματος» (παρ. 2.7. σελ. 32). Β) Στο κεφάλαιο 6 τα εξής: «Το υφιστάμενο συγκρότημα «Αστέρια Γλυφάδας» περιλαμβάνει πολλές κατασκευές, οι οποίες ως επί το πλείστον έχουν ανεγερθεί προ της

19-07-1993. ... Η κάλυψη δεν μεταβάλλεται, ενώ και η δόμηση παραμένει η υφιστάμενη, με προσθήκη την τακτοποίηση αυθαιρέτων που πραγματοποιήθηκαν για την απαραίτητη επέκταση χώρων (για λειτουργικούς λόγους και λόγους εκσυγχρονισμού) χωρίς να μεταβάλλεται η σχέση δομημένου - ελεύθερου χώρου. ... όλες οι υφιστάμενες κατασκευές βρίσκονται στη ζώνη με τον χαρακτηρισμό «Χορτολιβαδικά». ...» (παρ. 6.1.2.1., σελ. 83, 84), «Εκείνο πάντως που κάνει το συγκρότημα μοναδικό είναι η κλίμακά του και ιδίως ο συνδυασμός κτιρίων - ελεύθερου χώρου, όπως είναι η ένταξή του στο περιβάλλον. Κυρίαρχο στοιχείο στο χώρο αποτελεί ο ελεύθερος χώρος (σχεδιασμένος), το πράσινο, οι διαδρομές, η ακτή, οι μικρές λιθοδομές (τοίχοι αντιστήριξης), τα σκαλιά, τα πλατώματα, οι χώροι κίνησης, οι τόποι στάσης. Σ' αυτό το περιβάλλον εντάσσονται (και χάνονται) οι κατασκευές που με τη λιτότητά τους, τη σχετικά μικρή τους κλίμακα, την πολυδιάσπασή τους σε μικρά συγκροτήματα, με την έμφαση στα χωρικά στοιχεία (λιθοδομές), αποτελούν αναπόσπαστη ενότητα. ... Ως ιδιαίτερα γενικά χαρακτηριστικά του χώρου μπορούν να θεωρηθούν: α. Η έμφαση και ο ιδιαίτερος σχεδιασμός και ρόλος του περιβάλλοντος ελεύθερου χώρου και του πρασίνου. β. Η αρμονική ένταξη λόγω κλίμακας, διάσπασης όγκων, διάταξης των κτιρίων στον περιβάλλοντα χώρο. γ. Η αρμονική ένταξη λόγω απλότητας - λιτότητας των κτιρίων και της χρησιμοποίησης φυσικών - τεχνητών στοιχείων (λιθοδομές) με τον περιβάλλοντα χώρο. Στην ένταξη των κτιρίων συμβάλλει ο σχεδιασμός των διαδρομών και η τοποθέτησή τους που γίνεται με γνώμονα τις υψομετρικές καμπύλες και το ανάγλυφο. δ. Η εξωστρέφεια των κτιρίων προς το θαλάσσιο μέτωπο και τον διαμορφωμένο περιβάλλοντα - ελεύθερο χώρο. ε. Ο σχεδιασμός της ιδιωτικότητας των εγκαταστάσεων, που χωρίς να διαιρεί και να τεμαχίζει το χώρο, τον διατηρεί ενιαίο (ως χώρο και λειτουργία) και τον απομονώνει από την ευρύτερη περιοχή. Τα «Αστέρια» λειτουργούσαν και λειτουργούν ως όαση στο κέντρο του αστικού ιστού» (παρ. 6.1.2.2., σελ. 85, 86), «Η βασικότερη αρχή του σχεδιασμού που διέπει την πρόταση οριοθετείται στη λογική της διατήρησης του χαρακτήρα, της λειτουργίας, των αρχών και της μορφής της εγκατάστασης, όπως δημιουργήθηκε και εξελίχθηκε στη διαδρομή της. Έτσι, «αναβιώνεται» το τουριστικό συγκρότημα και εκσυγχρονίζεται σε τουριστική μονάδα 5 αστέρων, ώστε να ανταποκρίνεται στις σημερινές ανάγκες και δεδομένα, διατηρώντας παράλληλα και αναδεικνύοντας τις αρχές που το κατέστησαν σημαντικό και μοναδικό. Οι αρχές σχεδιασμού του έργου μπορούν να διατυπωθούν συνοπτικά ως εξής: α) Διατήρηση του συγκροτήματος (και του τρόπου σχεδιασμού του) ως ενιαία ανάπτυξη και ενότητα. β) Διατήρηση του περιβάλλοντος ελεύθερου χώρου. Συγκεκριμένα διατηρείται όλος ο υφιστάμενος ελεύθερος χώρος, όπως και οι επιμέρους διαμορφώσεις του (διαδρομές, σκαλιά,

ανοίγματα, πλατώματα, κ.ά.). γ) Διατήρηση, εμπλουτισμός και ανάδειξη του πρασίνου. Διατηρείται όλο το υφιστάμενο πράσινο (δασικό και μη) και εμπλουτίζεται. δ) ... ε) Διατήρηση του υφιστάμενου κτιριακού όγκου, χωρίς κατασκευή νέων κτιρίων. Οι παρεμβάσεις που πραγματοποιούνται στα κτίρια αφορούν στα εξής: •Αναδιάταξη των εσωτερικών χώρων με ενοποίησή τους, τακτοποίηση των αυθαιρέτων και εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεών τους (μπάνια, νέες διαστάσεις χώρων ώστε να ανταποκρίνονται στις προδιαγραφές ΕΟΤ για 5 αστέρων ξενοδοχεία). •Διατήρηση των βασικών μορφολογικών και αρχιτεκτονικών στοιχείων στα κτίσματα, όπως τις λιθοδομές, την καναβοποίηση, την επανάληψη των ξύλινων κάθετων δομικών στοιχείων, τη διατήρηση του αρχικού module και της διάταξής του στο χώρο, τα μεγάλα γυάλινα ανοίγματα, κ.ά. Ουσιαστικά οι αρχές του σχεδιασμού συγκεκριμενοποιούνται στη διατήρηση, αναβίωση και ανάδειξη του υφισταμένου συγκροτήματος, που πραγματοποιούνται με τη διατήρηση της κλίμακας, του χαρακτήρα και της μορφής ελεύθερων χώρων και κτιρίων, με ταυτόχρονο εκσυγχρονισμό και αναβάθμισή τους» (παρ. 6.1.2.3., σελ. 86, 87), «Στους πρώην Τουριστικούς οικίσκους ... η τακτοποίηση των χώρων πραγματοποιείται μέχρι τα υφιστάμενα υποστυλώματα που στήριζαν τη στέγη, χωρίς να μεταβάλλεται η κάλυψη του οικίσκου, άρα και η ποσόστωση του δομημένου σε σχέση με το πράσινο του οικοπέδου. Ο εν λόγω σχεδιασμός στους οικίσκους κρίθηκε απαραίτητος καθώς το αρχικό καθαρό μέγεθός τους δεν υπερέβαινε τα 30 m<sup>2</sup>, μέγεθος που δεν ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις ενός ξενοδοχειακού συγκροτήματος πέντε αστέρων. Οι μικροί τουριστικοί οικίσκοι ... μετατρέπονται σε επιπλωμένα διαμερίσματα, είτε ενός κύριου χώρου με ικανό μέγεθος να φιλοξενήσουν τις απαιτήσεις του ΕΟΤ (40 m<sup>2</sup>), είτε δύο ή τριών κύριων χώρων με την συνένωσή τους (80 m<sup>2</sup> και 120 m<sup>2</sup> αντίστοιχα), υπερβαίνοντας κατά πολύ τις προδιαγραφές του ΕΟΤ, δημιουργώντας ένα αναβαθμισμένο εκσυγχρονισμένο κατάλυμα πέντε αστέρων. Έχοντας τη δέσμευση του υφιστάμενου περιβλήματος που ορίζουν τα υφιστάμενα υποστυλώματα, το υπνοδωμάτιο, αναγκαστικά, αφού καλύπτει μια ολόκληρη μονάδα, αποκτά μεγάλα λουτρά και γκαρνταρόμπα, καταλαμβάνοντας το ½ της επιφάνειας του οικίσκου. Η συνένωση επιτυγχάνει την αναβάθμιση των οικίσκων αυτών που ήταν σχεδιασμένοι με παλαιά πρότυπα του '60 σε σχέση με την άνεσή τους, τη λειτουργικότητα και την απομόνωση που αναζητά ο επισκέπτης ενός τέτοιου ιδιαίτερου κάλλους ξενοδοχειακού συγκροτήματος. ...» (παρ. 6.1.2.6., σελ. 90, 91), «Το Συγκρότημα που αναφέρεται ως Νυκτερινό κέντρο διασκέδασης «Αστέρια» και συμπεριλαμβάνεται στο συνολικό συγκρότημα «Αστέρια Γλυφάδας» έχει κατασκευαστεί την περίοδο 1956-1960 ... πριν τις 28/7/2011 εκτελέστηκαν αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της ... διαπιστωτικής πράξης [υπ' αριθ. 504724/8.4.1994 του Ε.Ο.Τ., στην οποία αναφέρεται για το ανωτέρω κέντρο επιφάνεια 1060,50 m<sup>2</sup>] και του νομίμου περιγράμματος. ... Με βάση τον ... νόμο [4178/2013] ρυθμίστηκαν [σχετικά με το εν λόγω κέντρο] 2.827,16 m<sup>2</sup> ... Το εστιατόριο συνενώνεται με το ξενοδοχειακό συγκρότημα καθώς ανήκε στο αρχικό ξενοδοχειακό συγκρότημα και λειτουργούσε ως αίθουσα διασκέδασης και αναψυχής. Η χρήση των εστιατορίων παραμένει σύμφωνα με



τη Ζώνη 4β του ΦΕΚ 254/Δ/2004 και λειτουργικά ανήκει στο ξενοδοχειακό συγκρότημα ως τμήμα αυτού και συμπεριλαμβάνει την αίθουσα πολλαπλών χρήσεων που απαιτείται στις προδιαγραφές του ΕΟΤ για 5 αστέρων ξενοδοχειακό συγκρότημα» (παρ. 6.1.3.2., σελ. 92, 93), «Με το προτεινόμενο έργο ενισχύονται οι χώροι πρασίνου του συγκροτήματος, καθώς αναβαθμίζεται ο περιβάλλοντας χώρος με σκοπό να είναι αντάξιος ενός ξενοδοχειακού συγκροτήματος 5 αστέρων, αξιοποιώντας την υπάρχουσα φύτευση. Προτείνεται ενίσχυση της φύτευσης με Φοίνικες, Δάφνες, Ελιές και Λεύκες» (παρ. 6.2.2., σελ. 95). Γ) Στο κεφάλαιο 7 με τίτλο «Εναλλακτικές λύσεις»: «Το προτεινόμενο έργο ... έχει σχεδιασθεί ως εκσυγχρονισμός του υφιστάμενου παλαιού συγκροτήματος, και σέβεται τη θέση, τη μορφή, την ιστορία, αλλά και τη λειτουργία του. Με την επιλογή της μηδενικής λύσης, δηλαδή με την επιλογή να μην γίνει οποιαδήποτε εργασία, το συγκρότημα είναι αδύνατο να αξιοποιηθεί τουριστικά, καθώς περιλαμβάνει ως επί το πλείστον παλαιές, εγκαταλειμμένες εγκαταστάσεις, κτίρια σε άσχημη κατάσταση, ενώ δεν διαθέτει το σύνολο των απαραίτητων υποδομών. Το συγκρότημα, στην περίπτωση αυτή (μηδενική λύση), δεν θα έχει κάποια ουσιαστική και αξιόλογη μελλοντική εξέλιξη, αλλά θα λειτουργεί όπως και σήμερα αποσπασματικά, και όχι σαν μια συνολικά οργανωμένη μονάδα. Δεδομένης της εξαιρετικά σημαντικής αναπτυξιακής δυναμικής του τουρισμού στη χώρα μας, και την ανάγκη για υψηλής στάθμης τουριστικών υποδομών, η αναβάθμιση του υπό μελέτη συγκροτήματος θεωρείται ιδιαίτερα σημαντική, καθώς αναμένεται να προσελκύσει υψηλής ποιότητας τουριστών μέσω των παρεχόμενων υπηρεσιών, θα βελτιώσει τις τουριστικές υποδομές της περιοχής ... Ο προτεινόμενος σχεδιασμός επιλέχθηκε καθώς δεν περιλαμβάνει ενιαίες και μεγάλης κλίμακας κτιριακές εγκαταστάσεις. Αντίθετα οι κτιριακές εγκαταστάσεις είναι διεσπαρμένες στο οικόπεδο του έργου, με σαφή περιορισμένα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, προσαρμοσμένα σε μεγάλο βαθμό στο φυσικό ανάγλυφο. ... Η προτεινόμενη λύση αξιοποιεί / αναβαθμίζει το σύνολο των υφιστάμενων 14 κατοικιών και 103 καμπαρνών που αποτελούσαν το παλιό ξενοδοχείο, το κτίσμα του πρώην «Privé» που λειτουργούσε ως κτίριο με τις κοινόχρηστες λειτουργίες, το «Θάλασσα» που λειτουργούσε ως εστιατόριο, τα τρία κτίρια «House Project», «Acanthus» και «Dreams» που λειτουργούσαν ως αποδυτήρια - μπαρ και το κτίριο των Αστεριών που λειτουργούσε ως αίθουσα πολλαπλών χρήσεων. Με τον τρόπο αυτό επαναθέτει σε λειτουργία τις παλαιές / ιστορικές τουριστικές κατοικίες χωρίς να αλλάζει τη θέση, τη μορφή και τη λειτουργία τους, δημιουργεί νέες σύγχρονες τουριστικές κατοικίες επί των υφιστάμενων κτιρίων τα οποία και εκσυγχρονίζει, ενώ δημιουργεί όλες τις απαραίτητες υποδομές επί υφιστάμενων, και ορισμένες νέες πολύ μικρής κλίμακας. ... με την προτεινόμενη λύση ο περιβάλλον χώρος παραμένει στην αρχική του διαμόρφωση, αναβαθμίζεται και εμπλουτίζεται με πράσινο». Με βάση την ανωτέρω μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων εκδόθηκε, από την ασκούσα καθήκοντα Γενικού Γραμματέα Γενική Διευθύντρια Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, η υπ' αριθ. Φ7288/ 5881/15/13.11.2015 απόφαση, με τίτλο: «Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων για τον εκσυγχρονισμό και λειτουργία του υφιστάμενου συγκροτήματος «Αστέρια

Γλυφάδας», που περιλαμβάνει ξενοδοχείο συνολικής δυναμικότητας 400 κλινών, συνεδριακό κέντρο (600 ατόμων), κέντρο αναζωογόνησης και τα συνοδά/υποστηρικτικά έργα σε εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Γλυφάδας, Περιφέρειας Αττικής».

10. Επειδή, στη συνέχεια, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, η πρώτη παρεμβαίνουσα εταιρεία, ως φορέας του έργου στο οποίο αφορούσε η μνημονευθείσα στην προηγούμενη σκέψη απόφαση εγκρίσεως περιβαλλοντικών όρων, δήλωσε, με το από 29.07.2015 έγγραφό της, που απευθύνεται στη Γενική Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Πολιτικής του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ότι δεν επιθυμεί τελικώς την δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος και ζήτησε το έργο να εγκριθεί, «χωρίς αλλαγή στα μετρικά στοιχεία και τη διάταξη χώρων και χρήσεων», ως «τουριστικό κατάλυμα». Συναφώς δε η ανωτέρω εταιρεία υπέβαλε το από Οκτωβρίου 2015 τεχνικό υπόμνημα, στο οποίο αναλύονται οι προτεινόμενες τροποποιήσεις στο έργο, οι οποίες αφορούν στην αλλαγή του χαρακτηρισμού του τουριστικού συγκροτήματος από «σύνθετο τουριστικό κατάλυμα» σε «ξενοδοχειακή μονάδα πέντε αστέρων», και, ειδικότερα, μεταξύ άλλων, α) στην μετονομασία και διαχείριση των προβλεπόμενων στην μνημονευθείσα στην προηγούμενη σκέψη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων «τουριστικών κατοικιών» ως «επιπλωμένων διαμερισμάτων», με διατήρηση του ίδιου κτιριολογικού σχεδιασμού που παρουσιάζεται στην εν λόγω μελέτη, με συνέπεια να διασφαλίζεται έτσι «και η ιδιοκτησία του συγκροτήματος από το Δημόσιο», και β) στη δυνατότητα χρήσεως της αίθουσας πολλαπλών χρήσεων ως συνεδριακού κέντρου, δυναμικότητας 600 ατόμων. Στη συνέχεια η πρώτη παρεμβαίνουσα υπέβαλε και την από Απριλίου 2016 μελέτη (φάκελο) τροποποιήσεως της προαναφερθείσης υπ' αριθ. Φ7288/ 5881/15/13.11.2015 αποφάσεως εγκρίσεως περιβαλλοντικών όρων. Στη νεώτερη αυτή μελέτη αναφέρονται, μεταξύ άλλων, στο κεφάλαιο 1

παρ. 1.1. (σελ. 1), τα εξής: «... προτείνονται οι εξής τροποποιήσεις στον περιβαλλοντικά αδειοδοτημένο σχεδιασμό του εκσυγχρονισμού και λειτουργίας του εν λόγω τουριστικού συγκροτήματος: 1. Κατάργηση του ... συνεδριακού κέντρου δυναμικότητας 600 ατόμων στο πρώην κέντρο διασκεδάσεως «Αστέρια». Ως εκ τούτου, προτείνεται να λάβουν χώρα οι υπόλοιπες περιβαλλοντικά αδειοδοτημένες χρήσεις του πρώην κέντρου διασκεδάσεως «Αστέρια»: Εστιατόρια - Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων - Εκθεσιακός χώρος. 2. Προσδιορισμός - Αποσαφήνιση της χρήσης του κτιρίου Πρώην Κεντρικές Αποθήκες [Π] το οποίο περιλαμβάνει υποστηρικτικούς χώρους της ξενοδοχειακής μονάδας. Ειδικότερα αναφέρεται ότι οι επιμέρους εγκαταστάσεις και χρήσεις στο εν λόγω κτίριο [δηλαδή οι κατωτέρω αναφερόμενες χρήσεις «Κέντρο αναζωογόνησης» και «Κέντρο ομορφιάς»] δεν αποτελούν ειδική τουριστική υποδομή αλλά αποτελούν υποστηρικτικούς χώρους της ξενοδοχειακής μονάδας, ... Σημειώνεται ότι οι εν λόγω τροποποιήσεις αφορούν στις χρήσεις του Ξενοδοχείου και δεν αφορούν σε καμία περίπτωση τυχόν αλλαγή της γενικής διάταξης ή του διαγράμματος δόμησης του περιβαλλοντικά αδειοδοτημένου σχεδιασμού του υπό μελέτη έργου» [ως προς τις προτεινόμενες τροποποιήσεις βλ. και

κεφάλαιο 3 της νεώτερης μελέτης, σελ. 14, 15 και 16]. Περαιτέρω, στην παρ. 1.2. του κεφαλαίου 1 της ανωτέρω μελέτης περιλαμβάνονται, μεταξύ των επιμέρους εγκαταστάσεων του τουριστικού συγκροτήματος, α) συνολικώς 132 επιπλωμένα διαμερίσματα [102 (αριθ. 14, σελ. 2 της νεώτερης τροποποιητικής μελέτης), που προβλέπονταν ήδη στην αναφερόμενη στην προηγούμενη σκέψη, υποβληθείσα αρχικώς, μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, και επιπλέον 30 (αριθ. 7, 9, 13 και 16, σελ. 2 και 3 της νεώτερης μελέτης), που στην εν λόγω αρχική μελέτη χαρακτηρίζονταν ως «τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες»] και β) στην κατηγορία των εγκαταστάσεων «Υποστηρικτικοί Χώροι και Μηχανολογικές εγκαταστάσεις» (αριθ. 18, σελ. 3 της τροποποιητικής μελέτης) στο κτίριο «Πρώην Κεντρικές Αποθήκες (Π)» «Κέντρο αναζωογόνησης που περιλαμβάνει τουλάχιστον δύο από τα Sauna, Steam Bath, Jacuzzi και δύο είδη θεραπειών ή μασάζ σύμφωνα με τον α/α 8.8 του παραρτήματος “Τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές και βαθμολογούμενα κριτήρια για την κατάταξη των ξενοδοχείων σε κατηγορίες αστέρων” σύμφωνα με το άρθρο 7 της υπ’ αρ. 216 (ΦΕΚ 10B/09.01.2015) Απόφασης Υπουργού Τουρισμού» και «Κέντρο Ομορφιάς (Salon de beauté) που περιλαμβάνει τουλάχιστον θεραπείες προσώπου, θεραπείες άκρων, μακιγιάζ, αποτρίχωση σύμφωνα με τον α/α 8.9 του παραρτήματος “Τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές και βαθμολογούμενα κριτήρια για την κατάταξη των ξενοδοχείων σε κατηγορίες αστέρων” σύμφωνα με το άρθρο 7 της υπ’ αρ. 2163 (ΦΕΚ 10B/09.01.2015) Απόφασης Υπουργού Τουρισμού» [ενώ στην αρχική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων το «Κέντρο αναζωογόνησης και ομορφιάς» αποτελούσε αυτοτελή επιμέρους εγκατάσταση και δεν περιλαμβανόταν μεταξύ των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων του τουριστικού συγκροτήματος]. Στη συνέχεια στην ανωτέρω τροποποιητική μελέτη επαναλαμβάνεται ότι «κανένα εκ των κτιριακών έργων δεν είναι καινούριο, εκτός από ορισμένες απαραίτητες νέες υποδομές, όπως η εγκατάσταση δύο οικίσκων Η/Μ, το υπόγειο αντλιοστάσιο, οι υπόγειες και ημιυπέργειες δεξαμενές, καθώς όλα τα κτιριακά έργα διαμορφώνονται επί των παλαιών υφισταμένων κτιρίων, τα οποία αναβαθμίζονται και εκσυγχρονίζονται» (κεφάλαιο 1, παρ. 1.2., τέλος σελ. 4) και αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι «τα υφιστάμενα κτίσματα, των οποίων η επαναχρησιμοποίηση προβλέπεται για τη λειτουργία του ξενοδοχείου» ευρίσκονται αποκλειστικά στις περιοχές, οι οποίες είχαν χαρακτηριστεί ως χορτολιβαδικές με την υπ’ αριθ. 13/2003 απόφαση της Δευτεροβάθμιας Επιτροπής Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων Πειραιώς, η οποία ακυρώθηκε κατά το σχετικό μέρος με την υπ’ αριθ. 3459/2009 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, και ότι «Ειδικά δε ως προς τις εκτάσεις, οι οποίες καλύπτονται από τις υφιστάμενες κατασκευές, από τη Σχετική Τεχνική Έκθεση Φωτοερμηνείας ..., προκύπτει ότι οι εκτάσεις αυτές δεν αποτελούσαν δάσος ή δασική ή χορτολιβαδική έκταση ούτε περιβάλλονταν από δάση ή δασικές εκτάσεις. ... οι δομημένες αυτές επιφάνειες περιορίζονται σε σημεία τα οποία είχαν καταληφθεί και αφιερωθεί σε τουριστική χρήση ήδη πριν το 1975, κατ’ εφαρμογή της από 29.10.1954 Σύμβασης ..., η οποία κυρώθηκε με το Ν. 3159/1955» (κεφάλαιο 5 παρ. 5.1., σελ. 22). Εξάλλου, ύστερα από τις από

09.03.2016 και 13.04.2016 αιτήσεις της πρώτης παρεμβαίνουσας εταιρείας, εκδόθηκε η πρώτη προσβαλλόμενη με την κρινόμενη αίτηση απόφαση, με την οποία διαπιστώνεται, κατ' επίκληση της παρ. 14 του άρθρου 52 του ν. 4280/2014, η νομιμότητα του συνόλου των τουριστικών εγκαταστάσεων εμβαδού 21.379,75 τ.μ., που ευρίσκονται ήδη «στο ακίνητο δασικού χαρακτήρα “Αστέρια Γλυφάδας”», ιδιοκτησίας της δεύτερης παρεμβαίνουσας εταιρείας. Ακολούθως, εκδόθηκε η δεύτερη προσβαλλόμενη με την κρινόμενη αίτηση απόφαση, με την οποία, όπως προκύπτει από το περιεχόμενό της, αλλά ορίζεται και ρητώς στην παρ. Ε υποπαρ. Ε.2 αυτής, αντικαταστάθηκε η προγενέστερη υπ' αριθ. Φ7288/ 5881/13.11.2015 απόφαση περί εγκρίσεως περιβαλλοντικών όρων για τον εκσυγχρονισμό και την λειτουργία του συγκροτήματος «Αστέρια Γλυφάδας». Με την ως άνω νεώτερη απόφαση εγκρίθηκαν οι περιβαλλοντικοί όροι για τον εκσυγχρονισμό και την λειτουργία στο εν λόγω συγκρότημα όχι σύνθετου τουριστικού καταλύματος (όπως με την απόφαση που αντικαταστάθηκε), αλλά ξενοδοχειακής μονάδας πέντε αστέρων, δυναμικότητας 400 κλινών. Διευκρινίζεται δε στην παρ. Α της ανωτέρω αποφάσεως ότι «Οι χρήσεις “Κέντρο Αναζωογόνησης” και “Κέντρο Ομορφιάς” στο χώρο των Πρώην Κεντρικών Αποθηκών (κτήριο Π) δεν αφορούν σε κατηγοριοποίηση της τουριστικής μονάδας ως ειδικής τουριστικής υποδομής αλλά είναι υποστηρικτικοί χώροι του ξενοδοχείου των περιπτώσεων 8.8 και 8.9 αντίστοιχα του άρθρου 7 της υπ' αριθ. 216/2015 Απόφασης Υπουργού Τουρισμού του παραρτήματος “Τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές και βαθμολογούμενα κριτήρια για την κατάταξη των ξενοδοχείων σε κατηγορίες αστέρων” (ΦΕΚ 10Β/2015)». Περαιτέρω, στην ανωτέρω απόφαση ετέθησαν, μεταξύ άλλων, οι εξής όροι: «Το έργο να εκτελεστεί με τη μικρότερη δυνατή επιβάρυνση - φθορά στην υφιστάμενη βλάστηση» (παρ. Δ.1. αριθ. 3), «Καμία κατασκευή να μην υπερβαίνει τη δόμηση που περιγράφεται στην υπ' αριθ. 8559/05.05.2016 Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού και να μην εξέρχεται των νομίμως υφισταμένων περιγραμμάτων όπως αυτά αποτυπώνονται στις υπ' αριθ. 504724/94 και 8559/16 Διαπιστωτικές Πράξεις ΕΟΤ και Υπουργείου Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού αντιστοίχως» (παρ. Δ.1. αριθ. 16), «Να μην εκτελεστεί καμία εργασία στην έκταση που έχει χαρακτηριστεί ως Δάσος της παρ. 1 & 5 του άρθρου 3 Ν. 998/79, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 36 του Ν. 4280/2014. ...» (παρ. Δ.2. αριθ. 6), κατά τη φάση κατασκευής του έργου «1. Να μην επιτραπεί και συντελεστεί καμία κοπή και απομάκρυνση μεμονωμένων ατόμων θάμνων και δέντρων. 2. Τυχόν επεμβάσεις να περιορισθούν στο ελάχιστο και να αφορούν εργασίες που είναι απαραίτητες για την υγιεινή και την ασφάλεια των πολιτών. Οι εργασίες προστασίας και ανάπτυξης της δασικής βλάστησης επιτρέπονται έπειτα από σχετική άδεια του αρμόδιου δασάρχη». (Δ.3. αριθ. 1 και 2). Εξάλλου, στην παρ. Δ.2 αριθ. 3 της ανωτέρω αποφάσεως προτείνεται «Οι αρμόδιες Υπηρεσίες του ΥΠ.ΠΟ.Α. να εξετάσουν την περίπτωση κήρυξης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος ως διατηρητέου κτηρίου δεδομένου ότι πρόκειται για σημαντικό δείγμα του μοντερνισμού στη χώρα».

11. Επειδή, ο ν. 4276/2014 (Α' 155) ορίζει στο άρθρο 1, μεταξύ άλλων, τα εξής: «1. Ως τουριστικές επιχειρήσεις ορίζονται οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον

τομέα του τουρισμού και είναι οι εξής: α. Τουριστικά καταλύματα β. Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής γ. ... 2. ... Τουριστικά καταλύματα είναι οι επιχειρήσεις που υποδέχονται τουρίστες και παρέχουν σε αυτούς διαμονή και άλλες συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση. Διακρίνονται ως εξής: α. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα αα. Ξενοδοχεία: Τα ξενοδοχεία είναι εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό, κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής πελατών και αίθουσα παροχής τουλάχιστον πρωϊνού γεύματος. ββ. ... δδ. Σύνθετα τουριστικά καταλύματα: Σύνθετα τουριστικά καταλύματα είναι τα ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερίπτωσης αα' της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 που ανεγείρονται σε συνδυασμό: α) με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της υποπερίπτωσης ββ' της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 και β) με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Για την ίδρυση και λειτουργία των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του ν. 4002/2011 (Α' 180). Για την εφαρμογή του άρθρου αυτού ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής νοούνται συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας, τουριστικοί λιμένες, ... καθώς και οι εξής εγκαταστάσεις ειδικών μορφών τουρισμού: ... κέντρα αναζωογόνησης, κέντρα ευεξίας και αισθητικής ... β. Μη κύρια τουριστικά καταλύματα: ... ββ. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες: Ως τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες ορίζονται μεμονωμένες ή σε συγκρότημα μονοκατοικίες, επιφανείας τουλάχιστον 40 τ.μ. εκάστη, με αυτοτέλεια λειτουργίας και ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση. Δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας. ...». Με το άρθρο δε 8 παρ. 2 περ. α του ν. 4002/2011 (Α' 180), στο οποίο παραπέμπει το ανωτέρω άρθρο 1 παρ. 2 περ. α' υποπερ. δδ του ν. 4276/2014, ορίζεται ότι «Επί των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών που περιλαμβάνονται στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα ... επιτρέπεται η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζοντίων και καθέτων, κατά τις κείμενες διατάξεις, και η σύσταση ή μεταβίβαση σε τρίτους ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών. Το ποσοστό των δυναμένων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών δεν μπορεί να υπερβαίνει το 30% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα δέκα (10) τουλάχιστον ετών». Εξάλλου, στην αιτιολογική έκθεση του ν. 4276/2014 αναφέρεται ότι «κύριο χαρακτηριστικό του τουριστικού αυτού προϊόντος [δηλαδή των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων] είναι η δυνατότητα σύστασης επί του γηπέδου ... διηρημένων ιδιοκτησιών και η σύσταση ενοχικών ή εμπράγματων δικαιωμάτων επί αυτών. ... Το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα αποτελεί νέο τουριστικό προϊόν, που συμπεριλαμβάνει υποχρεωτικά ξενοδοχείο 5 αστέρων, ειδική τουριστική υποδομή ... και τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, οι οποίες μπορούν να μισθωθούν μακροχρονίως ή να πωληθούν». Περαιτέρω, με το άρθρο 9 του ν. 4002/2011 προβλέπονται κανόνες χωροθέτησης, όροι δόμησης και προδιαγραφές των σύνθετων

τουριστικών καταλυμάτων και, ειδικότερα, στην παρ. 1 περ. α αυτού, προβλέπεται ότι «Για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Τουρισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. ...». Εξάλλου, με την υπ' αριθ. 216/ 08.01.2015 απόφαση της Υπουργού Τουρισμού (Β' 10), η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση της διατάξεως της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του ν. 4176/2014, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 23 του ν. 4315/2014 (Α' 269), καθορίστηκαν οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των ξενοδοχείων, καθώς και τα βαθμολογούμενα κριτήρια για την κατάταξη αυτών σε κατηγορίες αστέρων. Ειδικότερα, στο άρθρο 4 της ανωτέρω αποφάσεως ορίζεται ότι «1. Τα ξενοδοχεία κατατάσσονται υποχρεωτικά σε πέντε (5) κατηγορίες αστέρων, με ανώτατη την κατηγορία των πέντε αστέρων ... Κάθε ξενοδοχείο κατατάσσεται σε μια από τις κατηγορίες ... εφ' όσον πληροί τις υποχρεωτικές προδιαγραφές και συγκεντρώνει τον ελάχιστο αριθμό μορίων που απαιτείται για την κατάταξη στην κατηγορία αυτή βάσει επιλεγόμενων από την επιχείρηση προαιρετικών βαθμολογούμενων κριτηρίων. 2. Οι υποχρεωτικές για κάθε κατηγορία αστέρων τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές και τα προαιρετικά βαθμολογούμενα κριτήρια ορίζονται στο Παράρτημα της παρούσας απόφασης. 3. Ο ελάχιστος αριθμός μορίων βάσει προαιρετικών βαθμολογούμενων κριτηρίων που απαιτείται για την κατάταξη σε ... κατηγορία αστέρων 5\*\*\*\*\* 5500 [ελάχιστος αριθμός μορίων] ...». Στον πίνακα δε 8 (με τίτλο «Διασκέδαση - Άθληση - Ψυχαγωγία») του Παραρτήματος, που προσαρτάται στην ανωτέρω απόφαση, μεταξύ των προαιρετικώς βαθμολογούμενων κριτηρίων για την κατάταξη των ξενοδοχείων σε κατηγορίες αστέρων περιλαμβάνονται αν αυτά διαθέτουν «Κέντρα αναζωογόνησης που περιλαμβάνουν τουλάχιστον δύο από τα Sauna, Steam Bath, Jacuzzi και δύο είδη θεραπειών ή μασάζ» (περ. 8.8.) ή «Κέντρα ομορφιάς (Salon de beauté) που περιλαμβάνουν τουλάχιστον θεραπείες προσώπου, θεραπείες άκρων, μακιγιάζ, αποτρίχωση» (περ. 8.9.).

12. Επειδή, περαιτέρω, στο άρθρο 1 του ν. 4014/2011 (Α' 209) ορίζονται τα εξής: «1. Τα έργα και οι δραστηριότητες του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, των οποίων η κατασκευή ή λειτουργία δύναται να έχουν επιπτώσεις στο περιβάλλον, κατατάσσονται σε δύο κατηγορίες (Α και Β) ανάλογα με τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον. Η πρώτη κατηγορία (Α) περιλαμβάνει τα έργα και τις δραστηριότητες τα οποία ενδέχεται να προκαλέσουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και για τα οποία απαιτείται η διεξαγωγή Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) προκειμένου να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί για την προστασία του περιβάλλοντος σχετικά με το συγκεκριμένο έργο ή δραστηριότητα, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στα άρθρα 2, 3 και 4 του παρόντος. Τα έργα και οι δραστηριότητες της κατηγορίας Α κατατάσσονται: α) σε αυτά που ενδέχεται να προκαλέσουν πολύ σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και αποτελούν την υποκατηγορία Α1 και β) σε αυτά που ενδέχεται να προκαλέσουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και αποτελούν την υποκατηγορία Α2. ... 2. ... 4. Με απόφαση του Υπουργού

Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ... τα δημόσια ή ιδιωτικά έργα και δραστηριότητες που υπόκεινται στις ρυθμίσεις του νόμου, κατατάσσονται στις κατηγορίες και υποκατηγορίες του άρθρου 1, καθώς και σε ομάδες κοινές για όλες τις κατηγορίες». Δυνάμει των ανωτέρω διατάξεων των παρ. 1 και 4 του άρθρου 1 του ν. 4014/2011 εκδόθηκε η υπ' αριθ. 1958/2012 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με τίτλο «Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το Άρθρο 1 παράγραφος 4 του Ν. 4014/21.09.2011 (Φ.Ε.Κ. Α' 209/2011)» (Β' 21), στο άρθρο 3 παρ. 1 της οποίας ορίζεται ότι «Τα έργα και οι δραστηριότητες κατατάσσονται στην πρώτη (Α) κατηγορία, που υποδιαιρείται στις υποκατηγορίες (Α1) και (Α2), ... σύμφωνα με τα κριτήρια του άρθρου 1 παράγραφος 1 του Ν. 4014/2011...». Όπως δε προκύπτει από το Παράρτημα VI της εν λόγω αποφάσεως, που αφορά την 6η ομάδα έργων «Τουριστικές εγκαταστάσεις και έργα αστικής ανάπτυξης, κτιριακού τομέα, αθλητισμού και αναψυχής», το έργο «σύνθετα τουριστικά καταλύματα» εντάσσεται στην υποκατηγορία Α1, ενώ τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα εκτός σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών και εκτός περιοχών Natura, με δυναμικότητα από 100 έως 800 κλίνες, εντάσσονται στην υποκατηγορία Α2. Εξάλλου, κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 3 του ν. 4014/2011: «Αρμόδια περιβαλλοντική αρχή για την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων και δραστηριοτήτων της υποκατηγορίας Α1 του άρθρου 1 είναι το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Η έγκριση των περιβαλλοντικών όρων γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής», ενώ κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 4 του ίδιου νόμου: «Αρμόδια περιβαλλοντική αρχή για την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων και δραστηριοτήτων της υποκατηγορίας Α2 του άρθρου 1 είναι η οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση. Η έγκριση των περιβαλλοντικών όρων γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της».

13. Επειδή, από τα εκτεθέντα στις σκέψεις 9 και 10 προκύπτει ότι το έργο, οι περιβαλλοντικοί όροι για την κατασκευή και την λειτουργία του οποίου εγκρίθηκαν με την δεύτερη προσβαλλόμενη πράξη, αφορούν κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα σε ακίνητο που κείται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού προϋφισταμένου του 1923, καθώς και εκτός περιοχής Natura, δυναμικότητας 400 κλινών. Με τα δεδομένα αυτά η ανωτέρω προσβαλλόμενη απόφαση, σύμφωνα με τις διατάξεις που παρατίθενται στις προηγούμενες δύο σκέψεις, αρμοδίως εκδόθηκε από την ασκούσα καθήκοντα Γενικού Γραμματέα Γενική Διευθύντρια Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοικήσεως Αττικής. Συνεπώς, ο λόγος ακυρώσεως, με τον οποίο προβάλλεται ότι η εγκριτική των περιβαλλοντικών όρων πράξη έπρεπε να εκδοθεί από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ερειδόμενος επί της αντιλήψεως ότι το επίμαχο έργο αφορά σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, επειδή την λειτουργία τέτοιου καταλύματος είχε ζητήσει αρχικώς με την υποβληθείσα από Αυγούστου 2014 μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων η πρώτη παρεμβαίνουσα εταιρεία και δεν ήταν επιτρεπτή η αλλαγή του προς περιβαλλοντική αδειοδότηση έργου, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος. Ειδικότερα, οι αιτούντες

αμφισβητούν την ορθότητα του χαρακτηρισμού του επιμάχου έργου ως ξενοδοχείου και όχι ως σύνθετου τουριστικού καταλύματος, υποστηρίζοντας ότι αυτό περιλαμβάνει, εκτός από δωμάτια ξενοδοχείου, και 134 τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, με δυνατότητα σύστασης επ' αυτών οριζοντίων και καθέτων ιδιοκτησιών και με απόλυτη λειτουργική αυτοτέλεια, καθώς και ειδική τουριστική υποδομή, διότι και μετά την αφαίρεση του συνεδριακού κέντρου, διαθέτει τα κέντρα αναζωογόνησης και ομορφιάς, τα οποία εσφαλμένως, κατά τους αιτούντες, υπήχθησαν στους υποστηρικτικούς χώρους, που προβλέπονται από την υπ' αριθ. 216/2015 υπουργική απόφαση. Οι ισχυρισμοί αυτοί είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι· και τούτο διότι α) από καμία διάταξη δεν αποκλείεται η εκ μέρους του φορέα ενός έργου τροποποίηση στοιχείων του, ώστε να υπαχθεί για την αδειοδότησή του σε διαφορετικές διατάξεις από εκείνες στις οποίες θα υπήγετο σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό του, β) στην από Αυγούστου 2014 μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες (στοιχείο του σύνθετου τουριστικού καταλύματος) ήταν 30 και όχι 134 και τα υπόλοιπα καταλύματα, πλην των ευρισκομένων στο ξενοδοχείο δωματίων και σουϊτών, ήταν 102 «επιπλωμένα διαμερίσματα» (βλ. την περιγραφή του έργου στο κεφάλαιο 2 παρ. 2.1. αριθ. 7, 9, 13 και 16, σελ. 8 και 9 της μελέτης), δηλαδή χώροι διαμονής που προσιδιάζουν στην έννοια του ξενοδοχείου, σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 1 παρ. 2 περ. α υποπερ. αα του ν. 4276/2014, και δεν ήταν «τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες», γ) με την αποδοχή, από την Διοίκηση, του από 29.07.2015 αιτήματος περί τροποποιήσεως του υπό αδειοδότηση έργου, που υπέβαλε η φορέας αυτού, πρώτη παρεμβαίνουσα εταιρεία, και το οποίο εξειδικεύθηκε με το από Οκτωβρίου 2015 τεχνικό υπόμνημα και την από Απριλίου 2016 τροποποιητική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, και την υπαγωγή του προβλεπομένου στο επίμαχο ακίνητο τουριστικού καταλύματος στην κατηγορία του ξενοδοχείου, με αντικατάσταση του χαρακτηρισμού 30 «τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών» σε «επιπλωμένα διαμερίσματα», δεν τροποποιήθηκαν μεν τα τεχνικά χαρακτηριστικά των επιμάχων κτισμάτων (δηλαδή των χαρακτηριζομένων στην αρχική προ της τροποποιήσεως μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων ως «τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών»), αλλά μεταβλήθηκε η αδειοδοτούμενη τουριστική δραστηριότητα, που δύναται να αναπτυχθεί σε αυτά νομίμως, και, συνεπώς, αποκλείστηκε και η προβλεπόμενη στο άρθρο 8 παρ. 2 περ. α του ν. 4002/2011 δυνατότητα συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών επ' αυτών. Εάν, δε, ήθελε θεωρηθεί ότι προβάλλεται ότι τα ανωτέρω κτίσματα είναι ασύμβατα, εν όψει των τεχνικών χαρακτηριστικών τους, με την έννοια των αναφερομένων στην ανωτέρω διάταξη του άρθρου 1 παρ. 2 περ. α υποπερ. αα του ν. 4276/2014 «διαμερισμάτων» και ότι, συνεπώς, το έργο μη νομίμως χαρακτηρίστηκε, εκ του λόγου αυτού, ως ξενοδοχείο που περιλαμβάνει δωμάτια και επιπλωμένα διαμερίσματα, ο ισχυρισμός είναι απορριπτέος προεχόντως ως αόριστος, διότι δεν προσδιορίζονται συγκεκριμένα τεχνικά στοιχεία των εν λόγω κτισμάτων, που θα μπορούσαν να τα θέσουν εκτός τεχνικών προδιαγραφών των κατά την έννοια της ανωτέρω διατάξεως «διαμερισμάτων» και, ως εκ τούτου, θα εκώλυαν τον αντίστοιχο χαρακτηρισμό τους. Εξάλλου, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι αποκλείεται,



κατά την έννοια της εν λόγω διατάξεως, η δημιουργία ξενοδοχείου, το οποίο αποτελείται είτε εν μέρει είτε και εξ ολοκλήρου από συγκρότημα ή συγκροτήματα κτισμάτων. Άλλωστε, στην προκειμένη περίπτωση, την φυσιογνωμία αυτή είχε και το αρχικώς ανεγερθέν μέχρι το τέλος του έτους 1956 στην επίμαχη έκταση ξενοδοχειακό συγκρότημα, το οποίο αποτελείτο από 100 bungalows σε ομάδες των πέντε ή έξι ανά ομάδα, η διάταξη δε των οικίσκων και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου εξασφάλιζε άμεση προσέγγιση από αυτοκίνητο και ταυτόχρονα τη μεγαλύτερη δυνατή μεταξύ τους απομόνωση, δηλαδή εξασφάλιζε λειτουργική αυτοτέλεια των εν λόγω οικίσκων, ενώ κατά την επομένη δεκαετία προστέθηκαν ακόμη 14 οικίσκοι (βλ. κεφάλαιο 4 παρ. 4.2., σελ. 40, της μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων). Εξάλλου, ο ισχυρισμός των αιτούντων ότι τα κέντρα αναζωογόνησης και ομορφιάς συνιστούν ειδική τουριστική υποδομή σύνθετου τουριστικού καταλύματος και όχι υποστηρικτικό χώρο του ξενοδοχείου είναι απορριπτέος ως αβάσιμος, διότι, όπως προκύπτει από τον Πίνακα 8 του Παραρτήματος της 216/08.01.2015 αποφάσεως της Υπουργού Τουρισμού, είναι δυνατόν να προβλεφθεί η λειτουργία, εντός ξενοδοχείου – περιλαμβάνοντος δωμάτια ή/και επιπλωμένα διαμερίσματα σε ένα ή και περισσότερα κτίρια – τέτοιων κέντρων, από καμία δε διάταξη δεν προκύπτει ότι μόνη η πρόβλεψη αυτών εντός ξενοδοχείου, χωρίς να προβλέπονται επιπροσθέτως και «τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες» του άρθρου 1 παρ. 2 περ. β' υποπερ. ββ' του ν. 4276/2014, μεταβάλλει τον χαρακτήρα του ξενοδοχειακού καταλύματος από ξενοδοχείο σε σύνθετο τουριστικό κατάλυμα.

14. Επειδή, κατά τα παγίως κριθέντα, με τα άρθρα 24 παρ. 1 και 117 παρ. 3 του Συντάγματος ο συντακτικός νομοθέτης ανήγαγε την προστασία του δασικού κεφαλαίου της χώρας σε υποχρέωση του Κράτους, δεσμεύοντας τον κοινό νομοθέτη, αλλά και την Διοίκηση, να λαμβάνει όλα τα πρόσφορα και αναγκαία, προληπτικά ή κατασταλτικά, νομοθετικά, κανονιστικά και ατομικά μέτρα, που να διασφαλίζουν την αποτελεσματική του προστασία και την αέναη διατήρησή του. Συγκεκριμένα, με το τρίτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 24 του Συντάγματος ανατίθεται στον κοινό νομοθέτη να θεσπίσει τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων. Και ναι μεν επαφίεται, δυνάμει του άρθρου αυτού, στον κοινό νομοθέτη να θεσπίσει καθεστώς προστασίας των δασών και δασικών εκτάσεων της χώρας, στην διακριτική ευχέρεια του οποίου ανήκει η επιλογή του τρόπου και των μέσων για την πραγμάτωση του σκοπού αυτού, ωστόσο τα θεσπιζόμενα μέτρα θα πρέπει να διασφαλίζουν την συνταγματική επιταγή περί αποτελεσματικής προστασίας και μη υποβαθμίσεως των δασικών οικοσυστημάτων (πρβλ. Στε 805-808/2016 7μελ.). Εξάλλου, με το τελευταίο εδάφιο της ίδιας παραγράφου 1 του άρθρου 24 του Συντάγματος επιβάλλεται ευθέως ο κανόνας της απαγορεύσεως μεταβολής του προορισμού των δασών και δασικών εκτάσεων, παρέχεται δε στο νομοθέτη η δυνατότητα να επιτρέψει μόνον κατ' εξαίρεση την αλλοίωση της μορφής τους, εφόσον συντρέχουν επιτακτικοί λόγοι δημοσίου συμφέροντος, υπό τον όρο, πάντως, ότι σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση κρίνεται προηγουμένως από τα αρμόδια δημόσια όργανα βάσει ειδικής και εμπειριστατωμένης αιτιολογίας και τεκμηριώσεως ότι η

θυσία δασικής βλάστησης είναι πράγματι επιβεβλημένη και δεν υπερβαίνει το απολύτως αναγκαίο μέτρο για την ικανοποίηση του σκοπού δημοσίου συμφέροντος, για τον οποίο πρόκειται (πρβλ. ΣτΕ 513 - 515, 696/2016, 2153/2015 Ολομ., 3164/2015 7μελούς, 4981/2014, 2694/2012 7μελούς, 1773/2011, 286/2005 7μελούς).

15. Επειδή, ο ν. 998/1979 «περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας» (Α΄ 289) ορίζει στο άρθρο 45, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του ν. 4280/2014 (Α΄ 159), ότι «1. Δεν επιτρέπεται, εν όλω ή εν μέρει, οποιαδήποτε επέμβαση που συνεπάγεται μεταβολή του προορισμού των δασών και δασικών εκτάσεων, πλην όσων ορίζονται ως επιτρεπτές στο παρόν Κεφάλαιο [εννοείται το Κεφάλαιο Έκτο του ν. 998/1979]. 2. Κάθε επιτρεπτή, κατά τις διατάξεις του παρόντος, επέμβαση σε δάσος και δασικές εκτάσεις αποτελεί εξαιρετικό μέτρο. Επέμβαση σε δάσος και δασικές εκτάσεις ... επιτρέπεται μετά από έγκριση. 3. ...» και στο άρθρο 49, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το ανωτέρω άρθρο 36 του ν. 4280/2014, ότι «1. Επιτρέπεται η επέμβαση σε δημόσια δάση, δημόσιες δασικές εκτάσεις ... για τη δημιουργία ... ξενοδοχειακών καταλυμάτων κατηγορίας 4 ή 5 αστέρων, ... 2. ... 3. Οι επεμβάσεις της παραγράφου 1 του παρόντος δεν πραγματοποιούνται στις εκτάσεις των κατηγοριών α΄, β΄ και γ΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του παρόντος νόμου και των κατηγοριών α΄, στ΄ και ζ΄ της παραγράφου 2 του ιδίου άρθρου. 4. ...». Στην κατηγορία δε ζ΄ (περίπτωση ζ΄) της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του ν. 998/1979, στην οποία αναφέρεται η τελευταία αυτή παράγραφος 3 του άρθρου 49 του ίδιου νόμου, περιλαμβάνονται τα δάση και οι δασικές εν γένει εκτάσεις εντός της περιφέρειας του νομού Αττικής.

16. Επειδή, περαιτέρω, η παρ. 14 του άρθρου 52 του προαναφερθέντος ν. 4280/2014, κατ' επίκληση της οποίας εκδόθηκε η πρώτη προσβαλλόμενη με την κρινόμενη αίτηση πράξη, ορίζει τα εξής: «Τουριστικές εγκαταστάσεις σε ακίνητα δασικού χαρακτήρα του Ελληνικού Δημοσίου ή του ΕΟΤ, που έχουν οποτεδήποτε παραχωρηθεί σε αυτόν για τουριστική αξιοποίηση καθ' οιονδήποτε τρόπο και ανεγέρθηκαν από τον ΕΟΤ ή την ΕΤΑΔ ή τρίτο, στον οποίο παραχωρήθηκαν τα δικαιώματα τουριστικής αξιοποίησης, θεωρούνται νομίμως υφιστάμενες. Για τη νομιμότητα των εγκαταστάσεων αυτών εκδίδεται σχετική διαπιστωτική πράξη του Γενικού Γραμματέα ΕΟΤ [και ήδη, όπως συνάγεται από τις διατάξεις της υποπαραγράφου ΙΔ.2 της παραγράφου ΙΔ του άρθρου πρώτου του ν. 4254/2014 (Α΄ 85), από τον αρμόδιο για τα ζητήματα Τουρισμού Υπουργό], με τη διαδικασία που καθορίζεται στο δεύτερο εδάφιο της περίπτωσης α΄ της παρ. 1 του άρθρου 6 του ν. 2160/1993 (Α΄ 118). Με την έκδοση της ανωτέρω πράξης οι εγκαταστάσεις, όπως αυτές περιγράφονται και αποτυπώνονται στο διάγραμμα που τη συνοδεύει, θεωρείται ότι πληρούν όλες τις νόμιμες προϋποθέσεις για την έκδοση οικοδομικής άδειας επισκευής, συντήρησης και εκσυγχρονισμού και οι αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες υποχρεούνται στη χορήγηση των σχετικών αδειών και εγκρίσεων χωρίς να απαιτείται η έκδοση βεβαίωσης από τον οικείο δασάρχη. Για την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων εντός του περιγραφόμενου περιτυπώματος υφιστάμενου κτιρίου, για το οποίο εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του Γενικού Γραμματέα ΕΟΤ, δεν απαιτείται η γνωμοδότηση του

οικείου Δασάρχη. Οι διατάξεις των προηγούμενων εδαφίων εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις ακινήτων, για τα οποία ήδη έχει εκδοθεί κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου σχετική διαπιστωτική πράξη σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 6 του ν. 2160/1993. Ως προς την περαιτέρω τουριστική αξιοποίηση των ως άνω ακινήτων εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων ... 3, ... του άρθρου 49 του ν. 998/1979, όπως το άρθρο αυτό ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 36 του παρόντος νόμου». Κατά την σχετική δε αιτιολογική έκθεση (αιτιολογική έκθεση τροπολογίας - προσθήκης), με τις διατάξεις αυτές «ρυθμίζεται συνολικά το πρόβλημα της περιβαλλοντικής και οικοδομικής αδειοδότησης των υφισταμένων εγκαταστάσεων του ΕΟΤ εντός δασών και δασικών εκτάσεων, ενώ σε περίπτωση περαιτέρω τουριστικής αξιοποίησης των υφισταμένων εγκαταστάσεων προβλέπεται η εφαρμογή των κείμενων διατάξεων περί έγκρισης επέμβασης για τουριστικές εγκαταστάσεις».

17. Επειδή, με τις παρατεθείσες στην προηγούμενη σκέψη διατάξεις επιχειρείται η επιτάχυνση της διαδικασίας εκσυγχρονισμού τουριστικών εγκαταστάσεων, οι οποίες ευρίσκονται εντός εκτάσεων, που ανήκαν στο Ελληνικό Δημόσιο ή είχαν παραχωρηθεί στον Ε.Ο.Τ. για τουριστική αξιοποίηση και έχουν χαρακτηριστεί εν όλω ή εν μέρει ως δάσος ή δασική έκταση, ανεξάρτητα αν για την κατασκευή τους είχαν ή όχι εκδοθεί οι απαιτούμενες, κατά την ισχύουσα κατά τον χρόνο κατασκευής τους νομοθεσία, άδειες. Ο εκσυγχρονισμός δε αυτός αποβλέπει στην ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος της χώρας, από την άποψη των παρεχομένων πάσης φύσεως υπηρεσιών, ώστε οι υπηρεσίες αυτές να ανταποκρίνονται στις σύγχρονες ανάγκες στον τομέα αυτό της οικονομίας, αλλά και στην αξιοποίηση σχετικών με τον τουρισμό δημοσίων περιουσιακών στοιχείων. Ενόψει δε του σκοπού, στον οποίο αποβλέπουν οι ανωτέρω διατάξεις και ο οποίος συνιστά, κατά την έννοια του άρθρου 24 του Συντάγματος, σκοπό δημοσίου συμφέροντος που δικαιολογεί κατ' αρχήν την αναγνώριση από τον νομοθέτη της δυνατότητας επεμβάσεως σε εκτάσεις δασικού χαρακτήρα (βλ. και το άρθρο 49 του ν. 998/1979, το οποίο επιτρέπει, υπό προϋποθέσεις, επέμβαση σε δάση και δασικές εκτάσεις για την δημιουργία εγκαταστάσεων τουριστικού χαρακτήρα, επίσης πρβλ. ΣτΕ 2066/2003), δεν δύνανται να θεωρηθεί ότι οι διατάξεις αυτές αντίκεινται στην προαναφερθείσα συνταγματική διάταξη, κατά το μέρος που επιτρέπουν την νομιμοποίηση τουριστικών εγκαταστάσεων, που έχουν ήδη κατασκευασθεί, έστω και χωρίς όλες τις κατά τον χρόνο κατασκευής τους απαιτούμενες άδειες, εντός ακινήτων, τα οποία ναι μεν έχουν χαρακτηριστεί εν όλω ή εν μέρει ως έχοντα δασικό χαρακτήρα μετά την ψήφιση του Συντάγματος του 1975, είχαν, όμως, ήδη παραχωρηθεί προς τουριστική αξιοποίηση και είχαν ήδη αξιοποιηθεί για τον σκοπό αυτό πριν από την ψήφισή του, όπως συμβαίνει και στην προκειμένη περίπτωση κατά τα προεκτεθέντα και κατά τα εκτιθέμενα και κατωτέρω στην ίδια σκέψη [πρβλ. ΣτΕ 1395/2015, με την οποία ακυρώθηκε άρνηση του Ε.Ο.Τ. να εκδώσει πράξη διαπιστώνουσα ότι θεωρούνται νομίμως υφιστάμενες τουριστικές εγκαταστάσεις με βάση τις - παρόμοιες προς τις επίμαχες διατάξεις του άρθρου 52 παρ. 14 του ν. 4280/2014 - διατάξεις του άρθρου 6

παρ. 1 του ν. 2160/1993, Α΄ 118, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 17 παρ. 1α του ν. 3986/2011, Α΄ 152]. Άλλωστε, οι ανωτέρω εξαιρετικές διατάξεις του άρθρου 52 παρ. 14 του ν. 4280/2014 λαμβάνουν μέριμνα για την προστασία του περιβάλλοντος και της απομένουσας, στις εκτάσεις αυτές, δασικής βλάστησης, προβλέποντας ότι για την περαιτέρω τουριστική αξιοποίηση των ακινήτων, στα οποία αφορούν, είναι εφαρμοστέες οι διατάξεις της δασικής νομοθεσίας• από τις τελευταίες δε αυτές διατάξεις προκύπτει, μεταξύ άλλων, ότι, όσον αφορά τα ευρισκόμενα εντός του Νομού Αττικής ακίνητα, που είχαν παραχωρηθεί στον Ε.Ο.Τ. και έχουν δασικό χαρακτήρα, ναι μεν μπορεί, σύμφωνα με τις επίμαχες διατάξεις, τα ήδη υπάρχοντα επ' αυτών, κατά τον χρόνο εκδόσεως της σχετικής διαπιστωτικής πράξεως, κτίσματα να συντηρηθούν, να επισκευασθούν και να εκσυγχρονισθούν, εφοδιαζόμενα και με τις απαραίτητες νέες βοηθητικές υποδομές (όπως π.χ. ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, αντλιοστάσια, δεξαμενές), ώστε να καλύπτουν τις σύγχρονες τουριστικές ανάγκες, ενόψει του επιδιωκόμενου σκοπού της αναβαθμίσεως του προσφερομένου τουριστικού προϊόντος της χώρας, αλλά δεν επιτρέπεται στα ακίνητα αυτά η κατασκευή νέων τουριστικών εγκαταστάσεων (εκτός του περιτυπώματος των υφιστάμενων κτισμάτων), σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 49 παρ. 3 και 4 παρ. 2 περ. ζ΄ του ν. 998/1979. Συνεπώς, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος ο λόγος ακυρώσεως, με τον οποίο προβάλλεται ότι οι ανωτέρω διατάξεις αντίκεινται στο άρθρο 24 παρ. 1 του Συντάγματος και ότι, ως εκ τούτου, η πρώτη προσβαλλόμενη πράξη, η οποία έχει εκδοθεί κατ' εφαρμογή αυτών, είναι ακυρωτέα. Εξάλλου, η με βάση τις ανωτέρω διατάξεις διαφοροποίηση μεταξύ των ακινήτων δασικού χαρακτήρα, που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο ή τον Ε.Ο.Τ., σε σχέση με αυτά των λοιπών ιδιοκτητών είναι δικαιολογημένη, διότι καθεμία από τις δύο αυτές κατηγορίες ακινήτων τελεί υπό προδήλως διαφορετικές συνθήκες. Συνεπώς, προεχόντως γι' αυτό είναι απορριπτέος ο λόγος ακυρώσεως ότι οι ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 52 παρ. 14 του ν. 4280/2014, αφορώσες μόνον τα δασικού χαρακτήρος ακίνητα του Δημοσίου και του Ε.Ο.Τ. και όχι και των ιδιωτών, κάμπει την αρχή της ίσης μεταχειρίσεως. Περαιτέρω, ο λόγος ακυρώσεως, με τον οποίο προβάλλεται ότι η πρώτη προσβαλλόμενη πράξη έχει εκδοθεί «κατά παραβίαση του άρθρου 43 παρ. 2 του Συντάγματος περί νομοθετικής εξουσιοδοτήσεως», είναι απορριπτέος, διότι στηρίζεται στην εσφαλμένη νομική εκδοχή ότι οι πράξεις που εκδίδονται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 52 παρ. 14 του ν. 4280/2014 και με τις οποίες θεωρούνται νόμιμες οι υφιστάμενες σε ακίνητα δασικού χαρακτήρα του Δημοσίου ή του Ε.Ο.Τ. τουριστικές εγκαταστάσεις έχουν κανονιστικό χαρακτήρα, ενώ οι πράξεις αυτές είναι ατομικές. Εξάλλου, ο λόγος ακυρώσεως ότι με τις ανωτέρω διατάξεις «κάμπεται υπέρμετρα η προστασία της πολεοδομικής και χωροταξικής οργάνωσης της χώρας», όπως προβάλλεται, είναι απορριπτέος ως αόριστος. Άλλωστε, όπως προκύπτει από τα εκτεθέντα στις σκέψεις 6, 7 και 9, ολόκληρο το ένδικο ακίνητο [το οποίο, όπως αναφέρεται στην υπ' αριθ. 13/2003 απόφαση της Δευτεροβάθμιας Επιτροπής Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων Πειραιώς, στο απώτερο παρελθόν καλυπτόταν, εκτός από το τμήμα του στο νότιο - νοτιοδυτικό άκρο, από

χορτολιβαδική (φρυγανώδη) βλάστηση] είχε παραχωρηθεί προς τουριστική αξιοποίηση με την κυρωθείσα με το άρθρο μόνο του ν. 3159/1955 από 29.10.1954 σύμβαση, δηλαδή πολύ πριν από την ψήφιση του Συντάγματος του 1975, και είχε έκτοτε και για μεγάλο χρονικό διάστημα χρησιμοποιηθεί για το σκοπό αυτό [όπως αναφέρεται στην από Αυγούστου 2014 μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων (κεφάλαιο 4 παρ. 4.2. σελ. 40, βλ. επίσης και τις φωτογραφίες στην παρ. 4.2.1., σελ. 41 και 42), το δε κατασκευασθέν τουριστικό συγκρότημα «ήδη από το 1957 λειτουργούσε κανονικά, αποτελώντας την πιο εντυπωσιακή, σημαντική και ενδιαφέρουσα τουριστική εγκατάσταση στην πρωτεύουσα»], κατά τρόπο ώστε να μη μπορεί να γίνει λόγος για επερχόμενη για πρώτη φορά με τις προσβαλλόμενες πράξεις κάμψη της προστασίας της χωροταξικής και πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής. 18. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση προβάλλεται ότι η δεύτερη προσβαλλόμενη πράξη περί εγκρίσεως περιβαλλοντικών όρων για το επίμαχο έργο είναι ακυρωτέα, διότι στηρίζεται στις δηλώσεις εντάξεως στις διατάξεις του ν. 4178/2013 (Α΄ 174), που υπέβαλε η δεύτερη παρεμβαίνουσα εταιρεία και με τις οποίες επιχειρείται η νομιμοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών μέσα σε δάσος, τεχνητή δασική φυτεία και εντός αιγιαλού και παραλίας, κατά παράβαση του άρθρου 2 παρ. 1 και 2 εδ. στ΄, ζ΄ και η΄ του ανωτέρω νόμου, με βάση την διάταξη του άρθρου 16 παρ. 1 περ. ζ΄ του ίδιου νόμου, η οποία αντίκειται στα άρθρα 24 παρ. 1 και 2 και 4 παρ. 1 του Συντάγματος. Οι λόγοι αυτοί ακυρώσεως είναι απορριπτέοι. Και τούτο διότι μετά την έκδοση της πρώτης προσβαλλομένης πράξεως, με την οποία διαπιστώθηκε η νομιμότητα όλων των υφισταμένων στο επίμαχο ακίνητο τουριστικών εγκαταστάσεων και, επομένως, με τον τρόπο αυτό νομιμοποιήθηκαν αυθαίρετες κατασκευές που είχαν γίνει στο ακίνητο αυτό, με βάση τις νεώτερες ειδικές διατάξεις της παρ. 14 του άρθρου 52 του ν. 4280/2014, έπαυσαν να παράγουν έννομες συνέπειες οι δηλώσεις που είχε υποβάλει η δεύτερη παρεμβαίνουσα για την υπαγωγή στις διατάξεις του ν. 4178/2013 των αυθαιρέτων αυτών κατασκευών. Κατόπιν τούτου η δεύτερη προσβαλλόμενη πράξη ευρίσκει αυτοτελές νόμιμο έρεισμα, ως προς το ζήτημα της νομιμότητας των κτισμάτων, στην ανακαίνιση και τον εκσυγχρονισμό των οποίων αφορά το σχεδιαζόμενο έργο, στην πρώτη προσβαλλόμενη πράξη, οι κατά της οποίας προβαλλόμενοι με την κρινόμενη αίτηση λόγοι ακυρώσεως είναι, άλλωστε, απορριπτέοι σύμφωνα με τα εκτιθέμενα στην προηγούμενη σκέψη και κατωτέρω στις σκέψεις 20 και 22.

19. Επειδή, προβάλλεται, στη συνέχεια, ότι η δεύτερη προσβαλλόμενη πράξη, κατά το μέρος που εγκρίνει επέμβαση σε δάσος και δασική έκταση, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 13 του ν. 4014/2011

(Α΄ 209) και την υπ΄ αριθ. οικ. 167563/ΕΥΠΕ/2013 (Β΄ 964) υπουργική απόφαση, αντίκειται στο άρθρο 49 παρ. 3 και 4α, 4β του ν. 998/1979, όπως ισχύει, το οποίο απαγορεύει τις εγκαταστάσεις τουριστικού χαρακτήρα στα δάση και τις δασικές εν γένει εκτάσεις που κείνται εντός της περιφέρειας του Νομού Αττικής. Ο λόγος αυτός ακυρώσεως είναι απορριπτέος ως ερειδόμενος επί εσφαλμένης προϋποθέσεως, διότι, όπως προκύπτει από τους παρατεθέντες στη σκέψη 10 όρους, που περιλαμβάνονται

στην δεύτερη προσβαλλόμενη πράξη, δεν εγκρίνονται με αυτήν επεμβάσεις σε δάσος ή δασική έκταση. Αναποδείκτως δε προβάλλουν, περαιτέρω, οι αιτούντες ότι «η επέμβαση στο δάσος και τη δασική φυτεία η οποία εξομοιούται με δάσος από το έργο που εγκρίνεται με την δεύτερη προσβαλλόμενη δεν περιλαμβάνει μόνο τα κτίσματα αλλά και τους εκτεταμένους χώρους στάθμευσης και άλλους χώρους που αποψιλώνονται, οι οποίοι τοποθετούνται μέσα στη δασική φυτεία και όχι στη μη δασική έκταση», διότι δεν προσδιορίζουν ποιοί συγκεκριμένοι χώροι αποψιλώνονται, ενώ από τα στοιχεία του φακέλου συνάγεται ότι η μόνη κοπή δένδρων που προβλέπεται αποβλέπει στην διευκόλυνση αρχαιολογικών ανασκαφών. Ειδικότερα, στη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων (κεφάλαιο 5 παρ. 5.2.1., σελ. 49 και 50) προβλέπονται τα εξής: «... κοπή ορισμένων δένδρων (πεύκων) πρέπει να γίνει αναγκαστικά, μετά από υπόδειξη της αρχαιολογικής υπηρεσίας, λόγω της απαίτησης μικρής παράκαμψης του προβλεπόμενου δρόμου για την αποφυγή διέλευσής του από την περιοχή των αρχαιολογικών ανασκαφών». Συναφώς στην δεύτερη προσβαλλόμενη πράξη προβλέπεται στην παρ. Δ.1 αριθ. 8 ως όρος το εξής: «... Για την ανάγκη προστασίας του αρχαιολογικού χώρου II να υπάρξει μικρή παράκαμψη της προβλεπόμενης οδού που διέρχεται από αυτόν», κατά του όρου δε αυτού δεν προβάλλεται, εν πάση περιπτώσει, κανένας αυτοτελής λόγος ακυρώσεως. Εξάλλου, αν θεωρηθεί ότι με τον παρατιθέμενο στην αρχή της σκέψεως λόγο προβάλλεται ότι αντίκειται στις ανωτέρω διατάξεις του ν. 998/1979 η δεύτερη προσβαλλόμενη πράξη, διότι εγκρίνει όρους για την εκτέλεση εργασιών συντηρήσεως, επισκευής και εκσυγχρονισμού στις υφιστάμενες τουριστικές εγκαταστάσεις, οι οποίες ευρίσκονται εντός ακινήτου, το οποίο έχει εν μέρει δασικό χαρακτήρα, ο λόγος είναι απορριπτέος, διότι οι εγκαταστάσεις αυτές θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενες με βάση την πρώτη προσβαλλόμενη πράξη, η δυνατότητα δε εκδόσεως άδειας για την εκτέλεση των εργασιών που απαιτούνται για την συντήρηση, την επισκευή και τον εκσυγχρονισμό τους παρέχεται από τις προαναφερθείσες ειδικές διατάξεις του άρθρου 52 παρ. 14 του ν. 4284/2014, οι οποίες, κατά τα εκτεθέντα στην σκέψη 17, δεν αντίκεινται στο Σύνταγμα.

20. Επειδή, περαιτέρω, προβάλλεται ότι η δεύτερη προσβαλλόμενη πράξη έχει εκδοθεί κατά πλάνη περί τα πράγματα, διότι η πρώτη προσβαλλόμενη, στην οποία αυτή ερείδεται, «νομιμοποιεί» αφενός ορισμένες ανύπαρκτες επεκτάσεις κτιρίων και αφετέρου εικονικές αλλαγές χρήσεων ορισμένων κτιρίων, οι οποίες δεν υπήρχαν κατά την έκδοση της πρώτης προσβαλλόμενης πράξεως, αλλά συνάδουν με το αρχιτεκτονικό σχέδιο του έργου, οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις του οποίου εγκρίνονται με την δεύτερη προσβαλλόμενη πράξη• οι ίδιες δε επεκτάσεις κτιρίων και εικονικές αλλαγές χρήσεων «νομιμοποιούνται» και με τις δύο δηλώσεις εντάξεως αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεως στις διατάξεις του ν. 4178/2013. Ο λόγος αυτός ακυρώσεως κατά το δεύτερο σκέλος του είναι απορριπτέος ως αλυσιτελής, διότι, εκτός του ότι οι σχετικές με την υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεως στις διατάξεις του ν. 4178/2013 πράξεις δεν

προσβάλλονται με την κρινόμενη αίτηση, οι πράξεις αυτές έχουν, όπως έχει ήδη εκτεθεί στην σκέψη 18, παύσει να παράγουν έννομες συνέπειες μετά την έκδοση της πρώτης προσβαλλομένης πράξεως, με την οποία νομιμοποιήθηκαν οι αυθαίρετες κατασκευές με βάση τις διατάξεις του άρθρου 52 παρ. 14 του ν. 4284/2014. Εξάλλου, ο ανωτέρω λόγος ακυρώσεως κατά το πρώτο σκέλος του, με το οποίο προβάλλεται πλημμέλεια (πλάνη περί τα πράγματα) της πρώτης προσβαλλομένης πράξεως, είναι επίσης απορριπτέος. Καθό μεν μέρος προβάλλεται με αυτόν ότι με την πρώτη προσβαλλόμενη πράξη νομιμοποιούνται «εικονικές» αλλαγές χρήσεως κτιρίων, είναι απορριπτέος, διότι κρίσιμο για την εφαρμογή των ανωτέρω ειδικών διατάξεων είναι ο χαρακτήρας των νομιμοποιουμένων με βάση αυτές εγκαταστάσεων ως αφιερωμένων στην χρήση «τουρισμός», προϋπόθεση που, όπως προκύπτει από τα εκτεθέντα στις προηγούμενες σκέψεις, συντρέχει προκειμένου περί των νομιμοποιουμένων με την ανωτέρω πράξη κτισμάτων, που αποτελούσαν το συγκρότημα «Αστέρια Γλυφάδας», δεν ασκεί δε επιρροή ο ειδικότερος σκοπός, τον οποίο εξυπηρετούσε κατά την έκδοση της εν λόγω πράξεως καθένα από τα επιμέρους αυτά κτίσματα. Και τούτο διότι οι ανωτέρω διατάξεις αποβλέπουν όχι απλώς σε νομιμοποίηση κτισμάτων και κατασκευών, αλλά στην μέσω της νομιμοποίησης αυτών διευκόλυνση του εκσυγχρονισμού ήδη υφισταμένων σε ακίνητα του Ελληνικού Δημοσίου ή παραχωρηθέντα στον Ε.Ο.Τ. τουριστικών εγκαταστάσεων, στον εκσυγχρονισμό δε αυτόν περιλαμβάνεται και η δυνατότητα αλλαγής της χρήσεως (όχι υπό την έννοια της πολεοδομικής νομοθεσίας, αλλά του ειδικού σκοπού για τον οποίο εχρησιμοποιούντο) που είχαν τα επιμέρους κτίσματα και οι επιμέρους κατασκευές του συγκροτήματος κατά τον χρόνο εκδόσεως της πράξεως, κατ' εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων. Περαιτέρω, ενόψει του σκοπού, στον οποίο αποβλέπουν κατά τα ανωτέρω οι επίμαχες διατάξεις, οι εγκαταστάσεις, που νομιμοποιούνται με πράξη που εκδίδεται κατ' εφαρμογή τους, προσδιορίζονται από το περιτύπωμά τους, ανεξαρτήτως της εσωτερικής διατάξεως των χώρων τους ή εάν εντός του περιτυπώματος περιλαμβάνεται τυχόν και αδόμητος χώρος. Συνεπώς, κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, είναι δυνατή η αλλαγή της διατάξεως των χώρων στο εσωτερικό των κτισμάτων και η επέκτασή τους έως τα όρια του περιτυπώματός τους, ώστε, μεταξύ άλλων, να αποκτήσουν το απαιτούμενο από την ήδη ισχύουσα νομοθεσία, ενόψει των συγχρόνων τουριστικών αναγκών, εμβαδόν, [βλ. τον πίνακα 3 του παραρτήματος της προαναφερθείσης υπ' αριθ. 216/2015 υπουργικής αποφάσεως, στην οποία καθορίζεται το εμβαδόν που πρέπει να έχουν τα δωμάτια και τα διαμερίσματα των ξενοδοχείων αναλόγως με την κατηγορία στην οποία ανήκουν], χωρίς, όμως, να αυξηθεί η καλυπτόμενη επιφάνεια του ακινήτου [βλ. στο κεφάλαιο 6 παρ. 6.1.2.6. σελ. 90 και 91 της αρχικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων, όπου αναφέρονται τα εξής: «Στους πρώην Τουριστικούς οικίσκους ... η τακτοποίηση των χώρων πραγματοποιείται μέχρι τα υφιστάμενα υποστυλώματα που στήριζαν τη στέγη, χωρίς να μεταβάλλεται η κάλυψη του οικίσκου, άρα και η ποσόστωση του δομημένου σε σχέση με το πράσινο του οικοπέδου. Ο εν λόγω σχεδιασμός στους οικίσκους κρίθηκε απαραίτητος καθώς το αρχικό καθαρό μέγεθός τους δεν υπερέβαινε τα 30 m<sup>2</sup>,

μέγεθος που δεν ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις ενός ξενοδοχειακού συγκροτήματος πέντε αστέρων. ... Έχοντας τη δέσμευση του υφιστάμενου περιβλήματος που ορίζουν τα υφιστάμενα υποστυλώματα, ...»]. Ενόψει τούτων, είναι απορριπτέος ο ανωτέρω λόγος ακυρώσεως, και κατά το μέρος που με αυτόν προβάλλεται ότι με την πρώτη προσβαλλόμενη πράξη νομιμοποιούνται επεκτάσεις κτιρίων που δεν είχαν γίνει κατά τον χρόνο εκδόσεως αυτής, εφόσον από τα στοιχεία του φακέλου δεν προκύπτει ούτε οι αιτούντες ισχυρίζονται ειδικώς, και πολύ περισσότερο δεν αποδεικνύουν, ότι με την ανωτέρω πράξη θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενες κατασκευές πέραν του υπάρχοντος κατά τον χρόνο εκδόσεως της εν λόγω πράξεως περιτυπώματος των επιμάχων εγκαταστάσεων.

21. Επειδή, προβάλλεται στη συνέχεια ότι οι προσβαλλόμενες πράξεις στηρίζονται σε πλημμελή και εσφαλμένη αιτιολογία, διότι η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η οποία εγκρίνεται με την δεύτερη προσβαλλόμενη πράξη, παραβιάζει τους κανόνες της τεχνικής και της επιστήμης, αφού εκλαμβάνει ότι το έργο αφορά σε εκσυγχρονισμό των υφισταμένων κτισμάτων, μολοντί: α) ορισμένα από τα υφιστάμενα κτίρια (τα οποία προσδιορίζονται στην υπό κρίση αίτηση) είναι κατασκευασμένα με τρόπο εντελώς πρόχειρο και από ευτελή υλικά, β) η ήδη υφιστάμενη διάταξη των χώρων τους είναι εντελώς διαφορετική σε σχέση με την προβλεπόμενη στη μελέτη και γ) δεν προηγήθηκε ο έλεγχος της στατικής επάρκειας των κτιρίων, τα οποία επεκτάθηκαν άνευ αδείας, όπως, κατά τους αιτούντες, θα απαιτείτο εν όψει του ότι αυτά αποτελούν “σύνθετα συμπλέγματα” αποτελούμενα από τμήματα με φέροντα οργανισμό από μπετόν και τμήματα με φέροντα οργανισμό από ξύλο ή μέταλλο. Από τα ανωτέρω δε προκύπτει, κατά τους αιτούντες, ότι δεν είναι επιστημονικά και τεχνικά εφικτός ο εκσυγχρονισμός των κτισμάτων αυτών, ώστε να μετατραπούν σε ξενοδοχείο πολυτελείας, οπότε για την υλοποίηση του έργου απαιτείται η κατεδάφιση των υφισταμένων κτισμάτων και η ανέγερση νέων, τα οποία πρέπει να συνάδουν με τους ισχύοντες όρους δομήσεως της περιοχής που προβλέπονται με το π.δ. της 01.03.2004.

22. Επειδή, εάν ήθελε θεωρηθεί ότι με τον ανωτέρω λόγο προβάλλεται ότι δεν επιτρέπεται η νομιμοποίηση κτισμάτων κατά τις διατάξεις του άρθρου 52 παρ. 14 του ν. 4284/2014, εάν τα κτίσματα αυτά, κατά τον χρόνο εκδόσεως της σχετικής διαπιστωτικής πράξεως, δεν ήσαν σε λειτουργία ή σε καλή κατάσταση ή αν δεν έχει συνταχθεί μελέτη για την στατική επάρκειά τους, ο λόγος είναι απορριπτέος ως αβάσιμος, διότι, κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, δεν απαιτείται η συνδρομή τέτοιων προϋποθέσεων για την εφαρμογή τους. Στις εργασίες δε, που οι ανωτέρω διατάξεις προβλέπουν ότι μπορούν να γίνουν μετά την έκδοση της πράξεως περί νομιμοποίησεως των κτισμάτων (επισκευή, συντήρηση, εκσυγχρονισμός) και αφού ληφθεί η απαιτούμενη, κατά την πολεοδομική νομοθεσία, άδεια, περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, και εκείνες που είναι απαραίτητες για την ενίσχυση της στατικής επάρκειας των ανωτέρω κτισμάτων, εάν αυτή είναι αναγκαία, καθώς και η αντικατάσταση κατεστραμμένων ή ευτελών υλικών με νέα, ποιότητας τέτοιας που αρμόζει στην κατηγορία του σχεδιαζομένου τουριστικού καταλύματος. Εξάλλου, όπως



ήδη εκτέθηκε στη σκέψη 20, στο πλαίσιο εκσυγχρονισμού των νομιμοποιημένων κτισμάτων προδήλως περιλαμβάνεται και η δυνατότητα μετατροπής της εσωτερικής διαρρυθμίσεως αυτών, ώστε να ανταποκρίνονται στις σημερινές τουριστικές ανάγκες και απαιτήσεις, καθώς και η δυνατότητα μετατροπής της ειδικότερης χρήσεως την οποία εξυπηρετούσαν τα διάφορα κτίσματα, στο πλαίσιο του νέου σχεδιασμού της λειτουργίας του τουριστικού συγκροτήματος, στο οποίο αυτά εντάσσονται. Ο νέος αυτός σχεδιασμός προδήλως δεν αποκλείεται από τις ανωτέρω διατάξεις, οι οποίες ως μόνον περιορισμό θέτουν ότι για την περαιτέρω τουριστική αξιοποίηση του ακινήτου, στο οποίο ευρίσκονται τα ανωτέρω κτίσματα, είναι εφαρμοστέες οι διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, με συνέπεια η περαιτέρω αξιοποίηση, με την κατασκευή νέων εγκαταστάσεων, να είναι δυνατή μόνον αν επιτρέπεται από τις διατάξεις αυτές. Συνεπώς, αν θεωρηθεί ότι με τον ανωτέρω λόγο προβάλλεται επίσης ότι δεν μπορεί να αλλάξει η εσωτερική διαρρύθμιση ή η ειδικότερη χρήση των νομιμοποιημένων με βάση τις ανωτέρω διατάξεις κτισμάτων και το μόνον που επιτρέπεται είναι να παραμείνουν όσα από τα κτίσματα είναι σε καλή κατάσταση ως έχουν με την χρήση που είχαν στο παρελθόν και απλώς να γίνουν εργασίες συντηρήσεως αυτών, και από την άποψη αυτή ο λόγος είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

23. Επειδή, η από Αυγούστου 2014 μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων προβλέπει (κεφάλαιο 2 παρ. 2.2. σελ. 11 και κεφάλαιο 6 παρ. 6.3.1. σελ. 104) τις εργασίες που απαιτούνται για την αναβάθμιση και τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων στο επίμαχο ακίνητο κτισμάτων, οι οποίες περιορίζονται εντός του κελύφους τους. Διακρίνονται τρεις φάσεις κατασκευής του έργου ως προς τα υφιστάμενα κτίσματα (φάση καθαιρέσεων και ενισχύσεων, φάση οικοδομικών εργασιών στα υφιστάμενα κτίσματα και φάση επίπλωσης και εξοπλισμού). Στο πλαίσιο της πρώτης φάσεως, η μελέτη προβλέπει, μεταξύ άλλων, τα εξής: «•Καθαρισμός και καθαιρέσεις δομικών στοιχείων, όπου έχουν υποστεί καταστροφές και φθορά, όπως γκρεμισμένες στέγες, ξύλινα σαπισμένα κουφώματα, πόρτες, κ.ά. •Εκσκαφές, ενίσχυση και αποκατάσταση φέροντα οργανισμού. Δεν προβλέπονται εκσκαφές εκτός εάν απαιτηθεί από την στατική μελέτη επάρκειας η επί τόπου υποστήριξη και ενίσχυση των υφιστάμενων δομικών στοιχείων επί στερεωτικών εργασιών του εδάφους με τη μέθοδο των μικροπασσάλων. Οι εκσκαφές αυτές θα αποβλέπουν στην αποκατάσταση και ενίσχυση της θεμελίωσης με διαπλάτυνση των υφιστάμενων πέδινων, χωρίς τροποποίηση του βάθους θεμελίωσης ή εναλλακτικά στην υποστήριξη και ενίσχυση των υφιστάμενων δομικών στοιχείων με στερεωτικές εργασίες με τη μέθοδο των μικροπασσάλων. Επιπλέον προβλέπεται να ενισχυθούν, με μεταλλικές διατομές, τυχόν ξύλινα στοιχεία του φέροντος οργανισμού, ακολουθώντας τη μορφή που ήδη έχουν. ...». Στη φάση των οικοδομικών εργασιών η μελέτη προβλέπει, μεταξύ άλλων, τα εξής: «•Αναδιαμόρφωση και προσαρμογή των κτισμάτων στις χρήσεις που προβλέπονται για το ξενοδοχειακό συγκρότημα. •Οικοδομικές εργασίες σε όλα τα κτίσματα για την επίτευξη της αναβάθμισής τους σε 5 αστέρων ξενοδοχειακό συγκρότημα ... •Αποκατάσταση μονώσεων του κελύφους τους, αντικατάσταση αλουμινίων, στεγών,

υδρορροών κ.ά.». Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων εξέτασε την από τεχνικής απόψεως δυνατότητα των υφισταμένων κτισμάτων να αναβαθμιστούν, ώστε να λειτουργήσουν ως ξενοδοχείο πέντε αστέρων, ειδικώς δε και το ενδεχόμενο αποκαταστάσεως και ενισχύσεως του φέροντος οργανισμού, με τη χρήση συγκεκριμένων μεθόδων, προκειμένου να διασφαλιστεί η στατική επάρκεια των κτιρίων. Με τα δεδομένα αυτά, και εφόσον η ορθότητα ή η πληρότητα της εγκεκριμένης μελέτης δεν αμφισβητείται κατά τρόπο συγκεκριμένο από τους αιτούντες, ο παρατιθέμενος στη σκέψη 21 λόγος ακυρώσεως, κατά το μέρος που προσάπτει πλημμέλεια στην αιτιολογία της δεύτερης προσβαλλομένης αποφάσεως περί εγκρίσεως περιβαλλοντικών όρων για το επίμαχο έργο, είναι απορριπτός ως αβάσιμος. Και τούτο ανεξαρτήτως αν ο λόγος αυτός προβάλλεται παραδεκτώς, διότι με αυτόν φαίνεται ότι αμφισβητούνται πράγματι τεχνικές εκτιμήσεις της μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

24. Επειδή, προβάλλεται στη συνέχεια ότι οι προσβαλλόμενες πράξεις αντίκεινται στις ρυθμίσεις του π.δ/τος της 01/05.03.2004, με τίτλο «Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα» (Δ' 254), διότι αφενός μεν η επιτρεπόμενη δόμηση, με βάση τον εφαρμοστέο, σύμφωνα με το εν λόγω διάταγμα, συντελεστή δομήσεως για τα κτίρια του ευρίσκονται στη ζώνη 2β (άρθρο 3 παρ. 2 του διατάγματος), δηλαδή για το σύνολο του επίμαχου ακινήτου, εκτός του κτιρίου, στο οποίο λειτουργούσε το κέντρο διασκεδάσεως «Αστέρια», είναι πολύ μικρότερη (3.500 τ.μ.) από την νομίμως υφιστάμενη και αφετέρου η μετατροπή σε ξενοδοχείο δεν επιτρέπεται στη ζώνη 4β (άρθρο 5 παρ. 2 του διατάγματος), όπου ευρίσκεται το ανωτέρω κτίριο του κέντρου «Αστέρια». Ο λόγος αυτός, κατά το μέρος που αφορά υπέρβαση του προβλεπομένου από το ανωτέρω διάταγμα συντελεστή δομήσεως, είναι απορριπτός, διότι με την διαπίστωση με την πρώτη προσβαλλόμενη πράξη - οι κατά της οποίας λόγοι ακυρώσεως κρίθηκαν ως απορριπτέοι - ότι όλα τα υφιστάμενα στο επίμαχο ακίνητο κτίσματα, τα οποία κείνται, μεταξύ άλλων, εντός της ζώνης 2β του ανωτέρω διατάγματος, θεωρούνται νόμιμα, καλύφθηκε, μεταξύ άλλων, και τυχόν υπέρβαση του προβλεπομένου συντελεστή δομήσεως. Εν πάση δε περιπτώσει, και προεχόντως, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 52 παρ. 14 του ν. 4278/2014, επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός των νομιμοποιημένων με βάση αυτές εγκαταστάσεων, υπό την έννοια που εκτέθηκε στις σκέψεις 20 και 22.

Περαιτέρω, ο ανωτέρω λόγος, κατά το μέρος που αναφέρεται στη χρήση του κτιρίου, στο οποίο λειτουργούσε στο παρελθόν το κέντρο διασκεδάσεως «Αστέρια», είναι απορριπτός ως ερειδόμενος επί της εσφαλμένης προϋποθέσεως ότι με την δεύτερη προσβαλλόμενη πράξη προβλέπεται η χρήση ξενοδοχείου για το κτίριο αυτό, ενώ, όπως προκύπτει από την από Απριλίου 2016 τροποποιητική μελέτη (κεφάλαιο 1 παρ. 1.2. αριθ. 5 σελ. 2, κεφάλαιο 3 σελ. 14 και 15 και κεφάλαιο 7 σελ. 29), στο εν λόγω κτίριο προβλέπεται ως χρήση «Εστιατόρια - Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων - Εκθεσιακός χώρος», από την εξεταζόμενη δε άποψη δεν ασκεί επιρροή το γεγονός ότι συμπεριλαμβάνεται στο συνολικό συγκρότημα «Αστέρια Γλυφάδας», εφόσον, άλλωστε,

στην περιοχή εκείνη υπήρχε εξ αρχής, από την κατασκευή του επιμάχου συγκροτήματος, κτίριο, το οποίο λειτουργούσε ως αίθουσα διασκεδάσεως και αναψυχής, είχε δε τοποθετηθεί στην άκρη του ακινήτου, προς την Αθήνα, όσο το δυνατόν πιο μακριά από το ξενοδοχειακό συγκρότημα, ώστε να ενοχλεί ελάχιστα και να μπορεί να λειτουργεί ανεξάρτητα (βλ. την από Αυγούστου 2014 μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, κεφάλαιο 4 παρ. 4.2. σελ. 40 και κεφάλαιο 6 παρ. 6.1.3.2. σελ. 92 και 93).

25. Επειδή, τέλος, προβάλλονται τα εξής: «Παράβαση ουσιώδους τύπου. Εφόσον η προσβαλλόμενη εκδόθηκε υπό το καθεστώς του ν. 4178/13 θα έπρεπε να είχαν εκδοθεί πιστοποιητικά ταυτότητας κτιρίων, διαδικασία η οποία προϋποθέτει τη προηγούμενη μελέτη στατικής επάρκειας των κτιρίων (άρθρο 16 παρ. 3 του ν. 4178/2013)». Ο λόγος αυτός ακυρώσεως, όπως προβάλλεται, είναι απορριπτέος ως αόριστος, διότι δεν προσδιορίζεται η πράξη, για την έκδοση της οποίας αποτελεί, κατά τους αιτούντες, ουσιώδη τύπο η έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου. Άλλωστε, καμία από τις δύο προσβαλλόμενες με την κρινόμενη αίτηση πράξεις δεν έχει εκδοθεί κατ' εφαρμογή των διατάξεων του ανωτέρω ν. 4178/2013. Εάν δε ήθελε θεωρηθεί, καθ' ερμηνεία του δικογράφου και ιδίως βάσει των αναφερόμενων σε αυτό διατάξεων, ότι ο ανωτέρω λόγος ακυρώσεως στρέφεται κατά των πράξεων περί υπαγωγής των ευρισκομένων στο επίμαχο ακίνητο κτισμάτων στις διατάξεις του ν. 4178/2013, είναι απορριπτέος, διότι, εκτός του ότι οι πράξεις αυτές δεν προσβάλλονται με την κρινόμενη αίτηση, οι δηλώσεις που υπεβλήθησαν από την δεύτερη παρεμβαίνουσα για την υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών, που έχουν πραγματοποιηθεί στο επίμαχο ακίνητο, στις διατάξεις του ν. 4178/2013, έχουν, όπως έχει ήδη εκτεθεί στη σκέψη 18, παύσει να παράγουν έννομες συνέπειες μετά την έκδοση της πρώτης προσβαλλομένης πράξεως, με την οποία νομιμοποιήθηκαν όλες οι υπάρχουσες στο επίμαχο ακίνητο εγκαταστάσεις με βάση νεώτερες ειδικές διατάξεις, εκείνες του άρθρου 52 παρ. 14 του ν. 4284/2014.

26. Επειδή, ενόψει των ανωτέρω, πρέπει να απορριφθεί η κρινόμενη αίτηση και να γίνουν δεκτές οι ασκηθείσες παρεμβάσεις.