

# **ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΣΤΕ-ΟΑ 29/2018 [ΕΓΚΡΙΣΗ ΣΟΑ ΤΟΥ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΠΟΛΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ-ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ]**

**Πρόεδρος:** Ν. Σακελλαρίου  
**Εισηγητής:** Δ. Βασιλειάδης

## **Γ ν ω μ ο δ ό τ η σ η**

### **A. Αντικείμενο του σχεδίου διατάγματος**

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος επιχειρείται, κατ' επίκληση, πλην άλλων, των άρθρων 1 και 2 του ν. 4062/2012, των άρθρων 11 και 16 του ν. 3986/2011 και των διατάξεων του ν. 4422/2016, η έγκριση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά της Περιφέρειας Αττικής, συνολικής έκτασης 6.008.076,24 τ.μ., με τον καθορισμό περιοχών και ζωνών, καθώς και χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης αυτών. Ο παραπάνω μητροπολιτικός πόλος συγκροτήθηκε με τα άρθρα 2 και 7 του ν. 4062/2012 σε μεγαλύτερη έκταση (6.205.677,31 τ.μ. με τον αιγιαλό και την παραλία) από τα ακίνητα του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού, του Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά Αττικής και του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας Αγίου Κοσμά. Επίσης, με τα άρθρα 1 έως 8 του αυτού ν. 4062/2012 καθορίστηκαν οι προϋποθέσεις και η διαδικασία για την αξιοποίηση της έκτασης του μητροπολιτικού πόλου, η δε νομοθετική εξουσιοδότηση για την έκδοση προεδρικού διατάγματος και την έγκριση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του μητροπολιτικού πόλου χορηγήθηκε με το άρθρο 2 παρ. 6 και 7 του ως άνω νόμου.
2. Η περιοχή του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά (εφεξής: «μητροπολιτικός πόλος» ή «ΜΠΕΑ») εντάσσεται διοικητικά, στα όρια των Δήμων Ελληνικού - Αργυρούπολης, Αλίμου και Γλυφάδας, κατ' ακολουθίαν δε και στα διοικητικά όρια της Περιφέρειας Αττικής. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς της περιοχής αυτής περιγράφεται σε έκθεση (Ιανουαρίου 2018) της Ε... Α.Ε. Στην έκθεση αναφέρεται ότι τα ακίνητα που συγκροτούν τον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού - Αγ. Κοσμά, συνολικής έκτασης 6.205.677,31 τ.μ., βρίσκονται υπό τη διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση της Ε... Α.Ε., ότι ανήκουν σήμερα κατά πλήρη κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο κατά ποσοστό 70% εξ αδιαιρέτου και στο Τ... κατά ποσοστό 30% εξ αδιαιρέτου (χωρίς τον αιγιαλό και την παραλία) και ότι στο Τ... ανήκει επίσης και το δικαίωμα επιφανείας για

- χρονικό διάστημα 99 ετών επί των ακινήτων του μητροπολιτικού πόλου, εξαιρουμένων του αιγιαλού και της παραλίας (βλ. για το ιστορικό του ιδιοκτησιακού και διαχειριστικού καθεστώτος την ανωτέρω έκθεση). Εξάλλου, για την αξιοποίηση της έκτασης του μητροπολιτικού πόλου, μέσω της πώλησης των μετοχών της E... A.E., διενεργήθηκε από το T... δημόσιος διεθνής διαγωνισμός ο οποίος οδήγησε στη σύναψη, στις 14.11.2014, σύμβασης με ενδιαφερόμενο επενδυτικό σχήμα. Η σύμβαση αυτή τροποποιήθηκε σε ορισμένα σημεία στις 19.7.2016 και στη συνέχεια τόσο η σύμβαση όσο και η τροποποιητική αυτής κυρώθηκαν με τον ν. 4422/2016.
3. Το σχέδιο διατάγματος συνοδεύεται από χάρτη και διαγράμματα, εισηγητική έκθεση επί των προτεινομένων ρυθμίσεων, στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), έγγραφα διαβούλευσης επί του ΣΟΑ και της ΣΜΠΕ, διοικητικές πράξεις, εισηγήσεις, γνωμοδοτήσεις κ.ά. Ο Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού - Αγίου Κοσμά Αττικής, συνολικής έκτασης 6.008.076,24 τ.μ., [ορθ. 6.008.076,49 τ.μ.] αποτελείται, κατά το σχέδιο, από την περιοχή του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού επιφανείας 5.249.873,49 τ.μ. και από την περιοχή του παρακτίου μετώπου (μεταξύ της Λ. Ποσειδώνος και της ακτής) συνολικής επιφανείας 758.203 τ.μ. Στην τελευταία, δηλαδή στην περιοχή του παρακτίου μετώπου, περιλαμβάνονται οι εκτάσεις του πρώην Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά (529.792,60) και του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας Αγίου Κοσμά (426.011,22) χωρίς, όμως, τις εκτάσεις του αιγιαλού και της παραλίας (955.803,82 - 758.203 = 197.600,82 τ.μ). Το σχέδιο διατάγματος προβλέπει, μεταξύ άλλων, τη δημιουργία μητροπολιτικού πάρκου πρασίνου και αναψυχής, την πολεοδόμηση εκτάσεων (περιοχές προς πολεοδόμηση) και τον καθορισμό ζωνών στις οποίες επιτρέπεται μεν η δόμηση, χωρίς όμως να πολεοδομούνται (ζώνες ανάπτυξης). Στην έκταση του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού προβλέπονται το μητροπολιτικό πάρκο, 6 περιοχές προς πολεοδόμηση και 1 ζώνη ανάπτυξης, στο δε παράκτιο μέτωπο προβλέπονται 1 περιοχή προς πολεοδόμηση και 2 ζώνες ανάπτυξης. Προβλέπεται, επίσης, η αναβάθμιση των μαρινών και της παραλίας και επιτρέπεται η κατασκευή πρότυπου ενυδρείου - κέντρου θαλασσίων ερευνών.
4. Η πρόταση του παρόντος σχεδίου διατάγματος για την έγκριση του ΣΟΑ αποτελεί την κατάληξη πολυετούς διαδικασίας, η οποία ξεκίνησε τυπικώς με τη λήψη της απόφασης για τη μεταφορά του αεροδρομίου Ελληνικού στα Σπάτα το έτος 1978 και ουσιαστικώς μετά το έτος 1995, με τη σύναψη της σχετικής σύμβασης μεταφοράς του αεροδρομίου Ελληνικού. Ενόψει τούτου, παρατίθεται Α) το γενικό αντικείμενο του σχεδίου διατάγματος και εν συνεχεία εξετάζονται συνοπτικά, με βάση και τη σχετική νομολογία του Δικαστηρίου όπου απαιτείται, τα εξής ζητήματα: Β) η εξέλιξη του νομοθετικού και πολεοδομικού καθεστώτος των ακινήτων που συγκροτούν τον μητροπολιτικό πόλο, Γ) η συγκρότηση του ΜΠΕΑ με τον ν. 4062/2012, Δ) η

διαγωνιστική διαδικασία για την αξιοποίηση της περιοχής του ΜΠΕΑ και η κύρωση της σύμβασης και της τροποποιητικής αυτής με τον ν. 4422/2016, Ε) το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του μητροπολιτικού πόλου κατά τη ΣΜΠΕ (περιληπτικά), ΣΤ) οι προγενέστερες μελέτες και προτάσεις για την αξιοποίηση του μητροπολιτικού πόλου (περιληπτικά), Ζ) η διαδικασία της στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, Η) η λοιπή διοικητική διαδικασία για την πρόταση του σχεδίου διατάγματος, Θ) το εξουσιοδοτικό έρεισμα του σχεδίου διατάγματος και η αρμοδιότητα πρότασής του, Ι) οι παρατηρήσεις επί της τηρηθείσας διαδικασίας, ΙΑ) η αναγκαιότητα υποβολής ή μη σε διαδικασία ΣΠΕ των ρυθμίσεων της ενότητας Α΄ του ν. 4062/2012 πριν από την ψήφιση του νόμου αυτού, ΙΒ) ο ισχύων χωροταξικός σχεδιασμός για την Περιφέρεια Αττικής, ΙΓ) η εναρμόνιση των προτεινομένων ρυθμίσεων προς το νέο ΡΣΑ, ΙΔ) η συμφωνία των προτεινομένων ρυθμίσεων προς το άρθρο 24 του Συντάγματος, ΙΕ) οι επιμέρους παρατηρήσεις επί των άρθρων του σχεδίου και, τέλος, ΙΣΤ) οι νομοτεχνικές παρατηρήσεις επί του προοιμίου του σχεδίου.

### **Β. Νομοθετικό και πολεοδομικό καθεστώς των ακινήτων του ΜΠΕΑ**

5. Με την 10560/1955 απόφαση του Υπουργού Συγκοινωνιών και Δημοσίων Έργων «Περί κατατάξεως Αερολιμένων» (Β΄ 151), λογίσθηκε ως ιδρυθείς, μεταξύ άλλων, ο «Κεντρικός Αερολιμήν Αθηνών», ο οποίος λειτουργούσε ήδη στο Ελληνικό. Με το άρθρο 7 παρ. 1 του ν. 811/1978 (Α΄ 130) ορίσθηκε ότι «Ο Αερολιμήν Ελληνικού θα συνεχίση λειτουργών μέχρις ενάρξεως της λειτουργίας του νέου αερολιμένου, καταργούμενος έκτοτε».
6. Τα ΓΠΣ των Δήμων Αλίμου, Ελληνικού, Αργυρούπολης (νυν Δήμος Ελληνικού - Αργυρούπολης) και Γλυφάδας εγκρίθηκαν και τροποποιήθηκαν με αποφάσεις του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ την περίοδο 1987 - 1994 [για τον Δήμο Αλίμου ΦΕΚ Δ΄36/1987, Δ΄ 945/1992, και Δ΄24/1995, για τον Δήμο Αργυρούπολης Δ΄311/1988, Δ΄666/1994 και Δ΄1256/1994, για τον Δήμο Ελληνικού Δ΄238/1990 και Δ΄52/1994 και για τον Δήμο Γλυφάδας Δ΄ 474/1989, Δ΄768/1991, Δ΄580/1992 και Δ΄1302/1992]. Σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ (βλ. μη τεχνική περίληψη), βάσει του θεσμικού πλαισίου των ΓΠΣ που διέπουν τη χωρική οργάνωση των περιοχών που γειτνιάζουν με το ακίνητο, η κυρίαρχη χρήση που επικρατεί στην άμεση περιοχή γειτνίασης είναι η κατοικία, κεντρικές λειτουργίες έχουν προβλεφθεί σε περιορισμένη κλίμακα ανά δήμο, κοινόχρηστοι δε χώροι- χώροι πρασίνου έχουν προβλεφθεί ανά δήμο, ωστόσο αυτοί δεν συνιστούν ένα ενιαίο δίκτυο ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου, αλλά εντοπίζονται διάσπαρτα εντός του αστικού ιστού που περιβάλλει το ακίνητο.
7. Με το άρθρο ένατο παρ. 1 του ν. 2338/1995 (Α΄ 202), με τον οποίο κυρώθηκε η από 31.7.1995 σύμβαση για την ανάπτυξη του νέου Διεθνούς Αερολιμένου Αθηνών στα Σπάτα Αττικής, ορίσθηκε ότι «Μετά την έναρξη της λειτουργίας

του νέου διεθνούς αερολιμένα της Αθήνας στα Σπάτα, ο αερολιμένας του Ελληνικού παύει να λειτουργεί και ο χώρος που καταλαμβάνει προορίζεται κυρίως για τη δημιουργία μητροπολιτικής ζώνης πρασίνου. Η ανάπτυξη και αξιοποίηση του χώρου αυτού εντάσσεται στον ευρύτερο χωροταξικό, οικιστικό και περιβαλλοντικό σχεδιασμό της περιοχής, με βάση ολοκληρωμένη μελέτη που εκπονείται από τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και εγκρίνεται κατά την κείμενη νομοθεσία ...». Εξάλλου, για το ζήτημα της λειτουργίας του αερολιμένα και της διακοπής των πτήσεων στο Ελληνικό εκδόθηκαν διάφορες πράξεις. Τελικώς, με την απόφαση ΥΠΑ/Δ3/Α/25964/6582/6.9.2013 του Υπουργού Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων (Β΄ 2336), καταργήθηκε ο Κρατικός Αερολιμένας στο Ελληνικό ως αεροπορική εγκατάσταση και ήρθη κάθε περιορισμός που είχε επιβληθεί για την προστασία των αεροπορικών εγκαταστάσεων με την ΥΠΑ/Δ3/Δ/35964/6190/3.8.2000 απόφαση του Υπουργού Μεταφορών και Επικοινωνιών, (Β΄ 1133) [πρβλ. για το ζήτημα αυτό και ΣτΕ 4022/2006, 1938/2010, 2436/2015, 1981 - 1982/2017 7μ.].

8. Εν συνεχεία, με τον 2730/1999 (Α΄ 130), θεσπίσθηκαν οι αναγκαίες ρυθμίσεις για την ένταξη των Ολυμπιακών Έργων στις στρατηγικές επιλογές χωροταξικής και οικιστικής οργάνωσης του Μητροπολιτικού Συγκροτήματος της Αθήνας, τροποποιήθηκαν οι διατάξεις του ΡΣΑ (ν. 1515/1985), προβλέφθηκε η ανέγερση ολυμπιακών εγκαταστάσεων στις περιοχές του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού και του παρακτίου μετώπου και προστέθηκαν νέες χρήσεις, κυρίως για την εξυπηρέτηση των αναγκών των ολυμπιακών αγώνων (για τις τροποποιήσεις του ν. 1515/1985 με τον ανωτέρω νόμο βλ. επόμενες παρατηρήσεις).
9. Κατ' εξουσιοδότηση του ν. 2730/1999 εκδόθηκε το από 22.2.2002 π.δ. (Δ΄ 138) με το οποίο εγκρίθηκε το Ειδικό Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά (ΕΣΟΑΠ), ορίσθηκαν χρήσεις γης κατά ζώνες, όροι δόμησης και η γενική διάταξη των κτιρίων. Με το διάταγμα προσδιορίσθηκαν τρεις ζώνες για την ολυμπιακή περίοδο με μόνιμες και προσωρινές εγκαταστάσεις και δύο ζώνες με επί μέρους περιοχές σε κάθε μια για τη μεταολυμπιακή περίοδο (περιοχή εγκαταστάσεων τουρισμού - αναψυχής και ναυταθλητισμού). Αιτήσεις ακυρώσεως του Δήμου Ελληνικού και διαφόρων σωματείων κατά του ανωτέρω π.δ., με τις οποίες αμφισβητήθηκε, πλην άλλων, η συμφωνία των εξουσιοδοτικών διατάξεων και του διατάγματος προς το άρθρο 24 του Συντάγματος, η νομιμότητα της επιτραπέιας δόμησης και των επεμβάσεων στην ακτή, απορρίφθηκαν με τις 927 και 928/2003 αποφάσεις της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας, με τις εκτιθέμενες στις ανωτέρω αποφάσεις αιτιολογίες.
10. Ακολούθως, κατ' εξουσιοδότηση του τότε ισχύοντος ΡΣΑ (ν. 1515/1985) εκδόθηκε το από 1/5.3.2004 π.δ. (Δ΄ 254), με τις διατάξεις του οποίου οριοθετήθηκαν ζώνες, στις οποίες τέθηκαν περιορισμοί στις χρήσεις

γης και προβλέφθηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης για την παραλιακή ζώνη από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας του Ν.Αττικής. Κατά το μέρος που αφορά την περιοχή του παραλιακού μετώπου του ΜΠΕΑ στους σχετικούς χάρτες αποτυπώνονται η περιοχή για την οποία είχε εγκριθεί το ΕΣΟΑΠ του Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά (βλ. προηγούμενη παρατήρηση), ενώ για την υπόλοιπη περιοχή του παρακτίου μετώπου καθορίζονται ζώνες με τις ενδείξεις 1β, 3α, 3β, 4α, 5α. Για τις Ζώνες 1β προβλέφθηκε ότι αυτές αποτελούν περιοχές αποκατάστασης φυσικού τοπίου και αττικής χλωρίδας και πανίδας καθώς και προστασίας και ανάδειξης αρχαιολογικών και ιστορικών χώρων στα όρια των δήμων Αλίμου, Ελληνικού, Βούλας και Κρωπίας, ότι εντός των περιοχών αυτών απαγορεύεται κάθε δόμηση και ότι απομακρύνονται οι υφιστάμενες στα όρια της ζώνης στους δήμους Αλίμου και Ελληνικού χρήσεις και εγκαταστάσεις. Για τις ζώνες 3α ορίσθηκε ότι σ' αυτές περιλαμβάνονται οι ελεύθερες ακτές κολύμβησης στους δήμους Παλαιού Φαλήρου, Αλίμου, Ελληνικού, Γλυφάδας, Βουλιαγμένης, Βάρης και Κρωπίας, ότι επιτρέπονται διάφορες χρήσεις (αποδυτηρίων, χώροι υγιεινής, ιατρεία, υπαίθριοι χώροι στάθμευσης, αναψυκτήρια - εστιατόρια ανωτάτου εμβαδού μέχρι ποσοστού 65% της επιτρεπόμενης δόμησης κατά περίπτωση κ.λπ.), με εξαίρεση τις ακτές Γλυφάδας και Ελληνικού, όπου επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις χώρων υγιεινής, για δε τη ζώνη 3β ορίσθηκε ότι σ' αυτή περιλαμβάνονται οι οργανωμένες ακτές κολύμβησης στους δήμους Αλίμου, Ελληνικού, Βούλας, Βουλιαγμένης και Βάρης στις οποίες επιτρέπονται διάφορες χρήσεις, με ειδική πρόβλεψη, μεταξύ άλλων, για τις χρήσεις στην ακτή Ελληνικού. Ομοίως ρυθμίσθηκαν και οι επιτρεπόμενες εγκαταστάσεις και χρήσεις στις λοιπές ζώνες. Κατά του ανωτέρω από 1/5.3.2004 π.δ. ασκήθηκαν αιτήσεις ακυρώσεως από ενδιαφερομένους οι οποίοι προσέβαλαν τη νομιμότητα του διατάγματος καθ' ό μέρος προέβλεπε την απομάκρυνση διαφόρων υφισταμένων χρήσεων, αλλά και από ενδιαφερόμενους οι οποίοι αμφισβήτησαν τη νομιμότητα των χρήσεων και εγκαταστάσεων που επιτρέπονται σε ορισμένες περιοχές της ανωτέρω παράκτιας ζώνης. Οι αιτήσεις αυτές απορρίφθηκαν με τις αποφάσεις 2133 - 2137/2016 7μ., 3757 - 3761/2014 7μ., 3221 - 3222/2006 7μ. του Δικαστηρίου).

11. Μετά τη διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων, εκδόθηκε ο ν. 3342/2005 «Βιώσιμη ανάπτυξη και κοινωνική αξιοποίηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων, αδειοδότηση, χρήσεις, λειτουργίες τους ...» (Α' 131). Μεταξύ άλλων, με τον νόμο αυτό ορίσθηκαν τα ολυμπιακά συγκροτήματα, στα οποία περιελήφθησαν και οι Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις Ελληνικού και το Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά (άρθρο 9 παρ. 1 περ. ιδ' και ιε'), δόθηκαν οι ορισμοί, για τις ανάγκες του νόμου αυτού, του «θεματικού πάρκου» και του «θεματικού χώρου ψυχαγωγίας» (άρθρο 9 παρ. 3), ορίσθηκε ότι σε όλα τα ολυμπιακά συγκροτήματα επιτρέπονται οι αθλητικές χρήσεις και ότι στους

- αμιγώς αθλητικούς χώρους των ολυμπιακών συγκροτημάτων επιτρέπονται περιστασιακά βραχυχρόνιες εμπορικές χρήσεις (άρθρο 10 παρ. 1 και 2). Επίσης, με τα άρθρα 23 (όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 19 παρ. 2 του ν. 3878/2010, Α' 161) και 24 του νόμου προστέθηκαν και άλλες επιτρεπόμενες χρήσεις στις Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις του Ελληνικού καθώς στο Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά.
12. Επακολούθησε το γνωστό «Μνημόνιο Οικονομικής και Χρηματοπιστωτικής Πολιτικής», το οποίο προσαρτήθηκε ως Παράρτημα ΙΙΙ στον ν. 3845/2010 «Μέτρα για την εφαρμογή του μηχανισμού στήριξης της ελληνικής οικονομίας από τα κράτη - μέλη της Ζώνης του ευρώ και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο» (Α' 65). Στο εν λόγω μνημόνιο είχε ήδη γίνει αναφορά στην προετοιμασία ενός προγράμματος αποκρατικοποιήσεων για την πώληση περιουσιακών στοιχείων και επιχειρήσεων που ανήκουν στο Κράτος (πρβλ. ΣτΕ 1902/2014 Ολ. σκ. 10). Το επόμενο έτος, με το άρθρο 42 του ν. 3943/2011 (Α' 66) συνεστήθη η εταιρεία Ελληνικό - Εταιρεία Διαχείρισης και Αξιοποίησης Ακινήτων Ελληνικού Αεροδρομίου Α.Ε (Ε...Α.Ε.). Κατά το άρθρο αυτό, σκοπός της εταιρείας είναι «η διοίκηση, η διαχείριση και η αξιοποίηση της έκτασης και των εγκαταστάσεων του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού». Στην αιτιολογική έκθεση του ν. 3943/2011 επί του άρθρου 42 εκτίθενται τα εξής: «Ύψιστη προτεραιότητα της προτεινόμενης ρύθμισης αποτελεί η εξυπηρέτηση του γενικού συμφέροντος, μέσω της τόσο απαραίτητης ενίσχυσης της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας ... Η αξιοποίηση της έκτασης και των εγκαταστάσεων του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού από την Ε... Α.Ε., μέσω της προσέλκυσης επενδύσεων δύναται να επιφέρει αποτελέσματα σημαντικής εντάσεως στη συνολική οικονομία μας και να αφήσει υπεραξία τόσο στη χώρα όσο και στους πολίτες της ... με τις προτεινόμενες διατάξεις επιδιώκεται η εξασφάλιση της οικονομικής ανάπτυξης, προστατεύοντας με αυτόν τον τρόπο το κοινωνικό σύνολο και λαμβάνοντας μέτρα για την αξιοποίηση των πηγών του εθνικού πλούτου ...».
13. Ακολουθώντας, με το άρθρο μόνο του ν. 3985/2011 (Α' 151) εγκρίθηκε το Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 - 2015, το οποίο περιέλαβε στο Κεφάλαιο Β' ΙΙ «Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων» προς ενίσχυση των δημοσίων εσόδων με την αξιοποίηση, μεταξύ άλλων, των ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του και, συναφώς, προς εξυπηρέτηση του δημοσίου χρέους. Στην αιτιολογική έκθεση του νόμου, μετά τον Πίνακα 3.1 στον οποίο περιλαμβάνεται το πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων 2011 - 2015, για την περιοχή του πρώην Διεθνούς Αερολιμένα Ελληνικού (Ελληνικό) αναφέρονται τα εξής: «Το Ελληνικό αποτελεί μια έκταση 5.500 στρεμμάτων, όπου ήταν εγκατεστημένος [ο αερολιμένας] για 60 χρόνια, μέχρι το 2001. Η έκταση βρίσκεται περίπου 9 χιλιόμετρα νοτιο-ανατολικά του κέντρου της Αθήνας, καταλαμβάνοντας μια εκτεταμένη παραλιακή περιοχή. Το ακίνητο βρίσκεται κοντά σε οικιστικές περιοχές υψηλής αξίας, το Golf Club

- της Γλυφάδας και τη μαρίνα του Ελληνικού και ευνοείται από μια μακρά παραλιακή γραμμή. Στην περιοχή βρίσκεται μια σειρά από ολυμπιακές εγκαταστάσεις, καθώς επίσης και ένα εκθεσιακό κέντρο, ωστόσο το μεγαλύτερο τμήμα της επιφάνειάς της παραμένει αναξιοποίητο. Το Ελληνικό θεωρείται ως το μεγαλύτερο παραλιακό αστικό ακίνητο στην Ευρώπη [...]».
14. Στη συνέχεια, δημοσιεύθηκε ο ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (Α' 152). Με το άρθρο 1 του νόμου αυτού συνεστήθη ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "Τ...", το οποίο έχει αποκλειστικό σκοπό την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου [βλ. και αιτιολογική έκθεση του νόμου αυτού και ΣτΕ 1416/2013 7μ. σκ. 9 ΠΕ 309/2013 5μ.], καθώς και περιουσιακών στοιχείων ν.π.δ.δ. ή των δημοσίων επιχειρήσεων των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε ν.π.δ.δ. Με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β' του νόμου αυτού προβλέφθηκε η απόδοση βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας για τα «δημόσια ακίνητα» με την έγκριση ειδικών σχεδίων χωρικής ανάπτυξης δημοσίων ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ), ενώ με τις διατάξεις του Κεφ. Γ' (άρθρα 18 - 26) προβλέφθηκε η δυνατότητα σύστασης του δικαιώματος επιφανείας στα, κατά την έννοια του άρθρου 18 παρ. 4 του νόμου, δημόσια ακίνητα.

### **Γ. Συγκρότηση του Μητροπολιτικού Πόλου με τον ν. 4062/2012**

15. Επακολούθησε η ψήφιση του ν. 4062/2012 με τα άρθρα 2 (παρ. 1) και 7 (παρ. 1) του οποίου ορίσθηκε ότι τα τρία ακίνητα του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, του πρώην Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά Αττικής και του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας (Ε.Α.Κ.Ν.) Αγίου Κοσμά Αττικής, όπως αυτά εμφανίζονται στα τοπογραφικά διαγράμματα που δημοσιεύθηκαν με τον νόμο αυτόν, συγκροτούν από κοινού τον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού – Αγίου Κοσμά. Με τις λοιπές διατάξεις των άρθρων 1 έως 8 του ν.4062/2012 ορίσθηκαν η διαδικασία και οι όροι για την αξιοποίηση του ΜΠΕΑ. Επίσης, δυνάμει του άρθρου 7 παρ. 1 α' του νόμου τα δικαιώματα διοίκησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης των προαναφερομένων 3 ακινήτων, περιήλθαν στην Ε.. Α.Ε., από δε τα ακίνητα αυτά συγκροτήθηκε, κατά τη βούληση του νομοθέτη, ο «Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού – Αγίου Κοσμά» με σκοπό τη «δημιουργία ενός μητροπολιτικού πόλου πολλαπλών λειτουργιών, εθνικής εμβέλειας και διεθνούς αναφοράς» (βλ. άρθρο 1 περ. ε' ν. 4062/2012, πρβλ. ΣτΕ 2185/2015 Ολ.).
16. ...
17. Εξάλλου, κατά το άρθρο 2.2 της Σύμβασης η αγοραπωλησία των Πωλούμενων Μετοχών τελεί υπό τον όρο πλήρωσης ορισμένων «αναβλητικών αιρέσεων», στις οποίες πλην άλλων περιλαμβάνεται η κύρωση της σύμβασης από το

Ελληνικό Κοινοβούλιο καθώς και η θέση σε ισχύ νομοθετικής πράξης με την οποία θα συστήνεται φορέας επιφορτισμένος με τις εξουσίες που είναι αναγκαίες για «(α) την διαχείριση και λειτουργία όλων των κοινόχρηστων χώρων, υποδομών, έργων και εξοπλισμού εντός του Ακινήτου (συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικώς και μη περιοριστικώς, της διοίκησης λειτουργιών, της συνήθους, τακτικής και έκτακτης συντήρησης αυτών, και κάθε άλλης σχετικής υπηρεσίας) και (β) την αποκλειστική είσπραξη και διαχείριση οποιωνδήποτε ανταποδοτικών τελών και ανάλογων χρεώσεων». Με την από 19.7.2016 τροποποιητική σύμβαση, συμφωνήθηκαν πλην άλλων, τα ακόλουθα: «Ι. Υπό τον όρο της πλήρωσης των Αναβλητικών Αιρέσεων εντός της προθεσμίας του πρώτου εδαφίου του Άρθρου 2.4 της Σύμβασης, ο Αγοραστής αναλαμβάνει τις ακόλουθες υποχρεώσεις: 1 [...] 2. Η Επενδυτική Υποχρέωση [...] θα καταβληθεί κάθε δυνατή προσπάθεια, ώστε αντί της αρχικής δεκαπενταετίας να υλοποιηθεί σε ποσοστό 80% σε συντομότερο χρόνο και συγκεκριμένα εντός δωδεκαετίας από την Ημερομηνία Μεταβίβασης [...]

II. Ο Αγοραστής, πέραν των υποχρεώσεων του από τη Σύμβαση, αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει κάθε προσπάθεια να υλοποιήσει και ολοκληρώσει, στο πλαίσιο της συμβατικής Επενδυτικής Υποχρέωσης, συγκεκριμένα έργα και υποδομές δημοσίου ενδιαφέροντος, εκτιμώμενου προϋπολογισμού € 1.500.000.000,00, σύμφωνα με τα κατωτέρω οριζόμενα. Ειδικότερα, ο Αγοραστής αναλαμβάνει να καταβάλει κάθε προσπάθεια να υλοποιήσει και ολοκληρώσει τα κάτωθι έργα [...] Ειδικότερα, αναλαμβάνει να υλοποιήσει και ολοκληρώσει έως την 7η επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης, δεσμευόμενος να εξαντλήσει κάθε δυνατότητα, ώστε το 67% αυτών να έχει ολοκληρωθεί εντός της πρώτης πενταετίας από την αδειοδότηση του Έργου, τα εξής έργα: 1. Ανοιχτούς χώρους του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής, 2. Κύριες εγκαταστάσεις και δίκτυα κοινής ωφέλειας, 3. Έργα ανασύστασης/ διευθέτησης ρεμάτων, 4. Εκτεταμένο Δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων εκτιμώμενου μήκους περίπου πενήντα (50) χιλιομέτρων, 5. Ανάληψη του 50% του κόστους μελέτης και κατασκευής κέντρου διαλογής ανακυκλώσιμων υλικών, σταθμού μεταμόρφωσης απορριμμάτων και χώρου μεταφόρτωσης / προσωρινής αποθήκευσης ανακυκλώσιμων προϊόντων σε περιοχή εκτός του ακινήτου υπό προϋποθέσεις, 6. Υλοποίηση του μεγαλύτερου μέρους πολιτιστικών και αθλητικών χρήσεων εντός του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής, 7. Δημιουργία χώρων στέγασης των σωματείων ΑΜΕΑ εντός του Ακινήτου με αντίστοιχες των σημερινών προδιαγραφές, και 8. Ανάπλαση / αναβάθμιση παραλίας 1 χλμ. περίπου. Σε κάθε περίπτωση, ειδικά ως προς το Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής συμφωνείται ότι η ολοκλήρωσή του αποτελεί χρονικά επενδυτική προτεραιότητα σε σχέση με την υλοποίηση του Έργου. Ως εκ τούτου, ο Αγοραστής δηλώνει ότι κάθε αυτοτελές τμήμα του



που ολοκληρώνεται εντός της Πρώτης Περιόδου Χρηματοδότησης θα τίθεται στη διάθεση των πολιτών. III. Πέραν των ανωτέρω και με την επιφύλαξη της εμπρόθεσμης πλήρωσης των Αναβλητικών Αιρέσεων εντός της προθεσμίας του πρώτου εδαφίου του Άρθρου 2.4 της Σύμβασης, ο Αγοραστής αναλαμβάνει επίσης τα παρακάτω: 1. Με δεδομένο ότι η Εταιρεία θα έχει το δικαίωμα επιφάνειας, διοίκησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της έκτασης του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής, ο Αγοραστής και η Εταιρεία, κατά το μέρος ευθύνης τους, αναλαμβάνουν την υποχρέωση να καλύψουν τη συντήρηση και την ασφάλεια αυτού για όλη τη διάρκεια ισχύος της Σύμβασης. Παράλληλα, αυτό θα διατηρείται ανοιχτό στο κοινό, και δεν θα επιβάλλονται περιορισμοί στην πρόσβαση των πολιτών, ώστε αυτό να λειτουργεί κατ' αποτέλεσμα ως κοινόχρηστος χώρος. 2. Ο Αγοραστής αναλαμβάνει να μελετήσει και υλοποιήσει την ενσωμάτωση στο Έργο εκτεταμένου δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, εκτιμώμενου μήκους περίπου πενήντα (50) χιλιομέτρων, που θα συνδέεται και με τα Μέσα Σταθερής Τροχιάς, με σκοπό τη διασφάλιση της πρόσβασης στο μέγιστο δυνατό τμήμα του Ακινήτου χωρίς τη χρήση Ι.Χ. επιβατικού αυτοκινήτου. 3. Ο Αγοραστής αναλαμβάνει την υποχρέωση να διερευνήσει το ενδεχόμενο κατασκευής αστικής γραμμής τραμ, που θα διασχίζει το Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής, καθώς και σύνδεσης αυτής με τους σταθμούς μετρό «Ελληνικό» και «Αργυρούπολη». Εάν επιτευχθεί συμφωνία με τους αρμόδιους φορείς (Μετρό και Τραμ), ο Αγοραστής προτίθεται κατ' αρχήν να αναλάβει το κόστος κατασκευής της γραμμής αυτής και των συνδέσεων της μέσω της Εταιρείας, εφόσον εξεταστούν συνολικά λύσεις για τη μείωση της χρήσης αυτοκινήτων σε όλη την έκταση του Ακινήτου, σύμφωνα με τα σύγχρονα ευρωπαϊκά πρότυπα. 4 [...] 6. Ο Αγοραστής αναλαμβάνει να προβεί με δικές του δαπάνες (μέσω της Εταιρείας) στην αναπαλαίωση και λειτουργία των κτηρίων εντός του Ακινήτου, που έχουν ως σήμερα χαρακτηριστεί ως διατηρητέα κτήρια με τις αποφάσεις [...]. 7. Προς τον σκοπό σύνδεσης του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής με την Παράκτια Ζώνη, καθώς και δημιουργίας απευθείας προσβάσεων από και προς τους όμορους δήμους, ο Αγοραστής αναλαμβάνει να δημιουργήσει ένα δίκτυο χώρων πρασίνου, το οποίο θα περιλαμβάνει διαδρομές πρασίνου. Αυτές θα συνδέουν το Μητροπολιτικό Πάρκο με την Παράκτια Ζώνη μέσω διαδρομών κατά μήκος των ρεμάτων και ενός κεντρικού πεζοδρόμου, καθώς και με τις όμορες πολεοδομικές ενότητες των όμορων δήμων μέσω του παραπάνω κεντρικού πεζοδρόμου και του υφιστάμενου δικτύου ελεύθερων και πράσινων χώρων των όμορων δήμων. IV. Επιπρόσθετα, τα Μέρη συμφωνούν τα εξής: 1.1. [...] 1.2. ... ο Αγοραστής και η Εταιρεία, κατά το μέρος ευθύνης τους, αναλαμβάνουν την υποχρέωση να διατηρούν καθ' όλη τη διάρκεια της Σύμβασης το Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής ανοιχτό στο κοινό, καθώς και να μην επιβάλλουν περιορισμούς στην πρόσβαση των πολιτών ... Επιπλέον, ο Αγοραστής δηλώνει

ότι αυτό θα έχει ποικιλία φυτεύσεων, που θα περιλαμβάνει έντονη και υψηλή βλάστηση, η οποία συνάδει με τον σκοπούμενο ρόλο του ως πόλου για την οικογένεια και τον πολιτειακό στόχο για ενίσχυση της βιοποικιλότητας. 2. Οι υφιστάμενες σήμερα αθλητικές εγκαταστάσεις του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας Αγίου Κοσμά με όλες τις δραστηριότητες, λειτουργίες και εγκαταστάσεις τους παραμένουν σε λειτουργία έως την, υλοποιούμενη κατά στάδια, αντικατάστασή τους, με αντίστοιχες εγκαταστάσεις εντός του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής [...] 3. Ο Αγοραστής δηλώνει ότι (α) το Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής θα είναι ενιαίο και ανοικτό στο κοινό, σύμφωνα με τον Ν.4062/2012 και θα έχει έκταση τουλάχιστον 2.000.000 τ.μ., (β) το Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής, οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου και οι ανοιχτοί χώροι στο Ακίνητο θα ανέρχονται κατά την εφαρμογή του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης σε τουλάχιστον 2.600.000 τ.μ. και (γ) εντός του Ακινήτου και κατά τον σχεδιασμό του Έργου εκτάσεις συνολικού εμβαδού 300.000 τ.μ. προορίζονται για τις απαιτούμενες χρήσεις κοινής ωφέλειας και τις χρήσεις κοινωνικής ανταποδοτικότητας, (π.χ. για μεταφορά στο Ακίνητο εγκαταστάσεων κοινωφελών χρήσεων από όμορες περιοχές και περιοχές του λεκανοπεδίου, ώστε στη θέση τους να δημιουργηθούν πνεύμονες πρασίνου), υπό την προϋπόθεση ότι θα είναι συμβατές με το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης και το επενδυτικό σχέδιο του Αγοραστή. 4. Ειδικά ως προς την Παράκτια Ζώνη, ο Αγοραστής αναλαμβάνει την υποχρέωση να διατηρήσει χαμηλό ποσοστό κάλυψης, που δεν θα υπερβαίνει το 15% επί του συνόλου της έκτασης της Παράκτιας Ζώνης, το οποίο εξασφαλίζει τη δημιουργία αδόμητου ελεύθερου μετώπου μήκους 1 χιλιομέτρου, διευκολύνοντας τις εξόδους του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής προς τη θάλασσα. Σε αυτή την αδόμητη έκταση επιτρέπονται μόνον οι εκ του νόμου προσωρινές κατασκευές σε ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους. 5. Ο Αγοραστής αναλαμβάνει να διασφαλίσει την εφαρμογή τού κανόνα τού ανεμπόδιστου της κοινής χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας και της εύκολης πρόσβασης, σύμφωνα με το Σύνταγμα και την κείμενη νομοθεσία [...] 6. Παρά το γεγονός ότι η μέγιστη επιτρεπόμενη κατά το άρθρο 2 παρ.8α Ν. 4062/2012 δόμηση δύναται να ανέλθει σε 3·600.000 τ.μ., ο Αγοραστής δεσμεύεται ότι η συνολική δόμηση στο Ακίνητο δεν θα υπερβεί τα δύο εκατομμύρια επτακόσιες χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα (2.700.000τ.μ), στα οποία συμπεριλαμβάνονται και περίπου 60.000 τ.μ. υφιστάμενων διατηρητέων κτηρίων [...] καθώς και [...] και στα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται οποιαδήποτε τετραγωνικά δόμησης προκύψουν για το Ελληνικό Δημόσιο και τους Ο.Τ.Α. από τις εκτάσεις που προορίζονται για χρήσεις κοινής ωφέλειας και κοινωνικής ανταποδοτικότητας κατά την παραπάνω παράγραφο IV.3. 7. Ο Αγοραστής δηλώνει ότι θα λάβει τα αναγκαία μέτρα, ώστε ο τελικός σχεδιασμός να προβλέπει χωροθέτηση για τις ανάγκες στέγασης των κατά τόπο αρμόδιων μονάδων της Ελληνικής

- Αστυνομίας, της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας και της Εφορείας Αρχαιοτήτων. 8 [...] 10. Αναφορικά με την υποχρέωση του Δημοσίου που προβλέπεται στο Άρθρο 11 παρ. 1 περ. (γ), και αφορά στις παροχές στα όρια του Ακινήτου, τα Μέρη συμφωνούν ότι το Ελληνικό Δημόσιο δεν θα επιβαρυνθεί με πρόσθετες δαπάνες για κατασκευή ενδεχόμενων πρόσθετων εγκαταστάσεων και υποδομών, 11. Περαιτέρω, ως προς την έκταση του Μητροπολιτικού Πάρκου, διευκρινίζεται ότι τα πολεοδομικά μεγέθη (ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης) που προβλέπονται στον Ν. 4062/2012, όπως ισχύει κατά την υπογραφή του παρόντος Μνημονίου, δεν μεταβάλλονται αυξητικά από ενδεχόμενη μεταγενέστερη του παρόντος τροποποίηση της νομοθεσίας [...]».
18. Τέλος, με τον ν. 4422/2016 (Α΄ 181) κυρώθηκαν η από 14.11.2014 Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών, που αφορά στην πώληση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου «Ε... Α.Ε.», καθώς και η προαναφερθείσα από 19.7.2016 τροποποιητική Σύμβαση.

#### **Ε. Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) κατά τη ΣΜΠΕ (περιληπτικά).**

19. Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων - ΣΜΠΕ που συνοδεύει το υπό επεξεργασία σχέδιο αποτελείται από τόμους, χάρτες και υποστηρικτικές μελέτες, συνολικά 1.332 σελίδων και περιλαμβάνει 10 κεφάλαια. Σχετικά με την υφιστάμενη κατάσταση αναφέρεται συνοπτικά στο κεφ. 4 (βλ. και αναλυτική περιγραφή της υφιστάμενης κατάστασης στο κεφ. 6), ότι "... Η κατάσταση και εικόνα του χώρου του πρώην Αεροδρομίου είναι σήμερα σύνθετη και, σε γενικές γραμμές, προβληματική. Στο χώρο καταγράφεται ποικιλία χρήσεων γης, κτηριακών υποδομών και κατασκευών, που ανάγονται σε διάφορες χρονικές περιόδους: περίοδος λειτουργίας του Αερολιμένα, Ολυμπιακή περίοδος, μεταγενέστερη περίοδος. Η εικόνα στην παράκτια ζώνη (δύο τμήματα του Αγίου Κοσμά) είναι σχετικά καλύτερη. Υπάρχουν ωστόσο και εδώ προβλήματα πρόσβασης προς τη θάλασσα καθώς και λειτουργικότητας. Οι διάφορες δραστηριότητες και εγκαταστάσεις που έχουν προκύψει δεν υπήρξαν αποτέλεσμα ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού, με συνέπεια την έλλειψη συνεργειών, τον λειτουργικό κατακερματισμό του χώρου και τις συγκρούσεις χρήσεων γης. Συνολικά ο χώρος καλύπτεται σε ποσοστό 46% από τεχνητές επιφάνειες - έργα (2.870 στρ. περίπου ασφαλτικές, επιστρώσεις σκυροδέματος), σε ποσοστό 33% από μαλακές επιφάνειες (περίπου 2.057 στρ. χέρσες χωμάτινες επιφάνειες), σε ποσοστό 13% από χαμηλή και ψηλή βλάστηση, σε ποσοστό 0,83% από τεχνητές επιφάνειες νερού και σε ποσοστό 5,97% από δομημένες επιφάνειες... Στο σύνολο της έκτασης, υπάρχουν περίπου 735 κτήρια. Η κάλυψη των εν λόγω εγκαταστάσεων ανέρχεται σε περίπου 371 στρ. και η αντίστοιχη δόμηση σε 491 στρ. Η περιοχή του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού, αποτέλεσμα διαδοχικών μεταμορφώσεων και

παρακαταθήκη επάλληλων ιστορικών γεγονότων και αναμνήσεων, καταλαμβάνεται κυρίως από τις εγκαταστάσεις και την υποδομή του άλλοτε Πολιτικού Αεροδρομίου, της Πολεμικής Αεροπορίας και της στρατιωτικής βάσης, περιλαμβάνοντας τους διαδρόμους προσγειώσεως και τροχοδρομήσεως, τα πεδία ελιγμών καθώς και πολυάριθμα κτήρια με ποικίλα χαρακτηριστικά όσον αφορά στην κατασκευή, τις δυνατότητες επανάχρησης και την αρχιτεκτονική αξία τους. Η περιοχή της παράκτιας ζώνης του Αγ. Κοσμά χωρίζεται σε δύο τμήματα: του Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας και της Μαρίνας Αγ. Κοσμά, καθώς και του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας. Καταλαμβάνεται από εγκαταστάσεις επαγγελματικού καθώς και λαϊκού – μαζικού αθλητισμού, σε συνδυασμό με εγκαταστάσεις αναψυχής (νυχτερινά κέντρα διασκέδασης, κολυμβητική ακτή). Παράλληλα, περιλαμβάνει εγκαταστάσεις, κυρίως μετα-ολυμπιακές οι οποίες μένουν ανεκμετάλλευτες όπως το σύνολο των κτηριακών εγκαταστάσεων του Ιστιοπλοϊκού Κέντρου στο τμήμα της Μαρίνας. Τα τελευταία χρόνια, λόγω των διαδοχικών παραχωρήσεων που έχουν συντελεστεί σε φορείς είτε δημοσίου είτε ιδιωτικού δικαίου, έχει δημιουργηθεί ένα ιδιαίτερα σύνθετο καθεστώς ως προς τη λειτουργία του χώρου. Οι παραχωρήσεις αυτές έχουν οδηγήσει στον κατακερματισμό του χώρου, στη δυσκολία προσπέλασης από τη μία περιοχή στην άλλη, καθώς και στην εγκατάλειψη περιοχών, ενδιάμεσων, των παραχωρηθέντων τμημάτων ...”. Στη συνέχεια του κεφαλαίου αυτού της ΣΜΠΕ γίνεται λεπτομερής περιγραφή των επιμέρους χρήσεων και αναφέρονται τα σημαντικά κτίρια που βρίσκονται στην έκταση του Μητροπολιτικού Πόλου, επισημαίνονται τα προβλήματα ελλιπούς συντήρησης και αποκλεισμού τμημάτων της έκτασης λόγω του ιδιαίτερου διαχειριστικού καθεστώτος και των φραγμάτων προσπέλασης που έχουν δημιουργηθεί, η υποβάθμιση και η παρακμή του χώρου από την ύπαρξη των πολλών παλαιών αλλά και νέων αυθαίρετων ή πρόχειρων, κακής ποιότητας κατασκευών οι οποίες καταλαμβάνουν μεγάλο τμήμα του χώρου και έχουν την τάση να επεκτείνονται, τόσο στο χώρο του πρώην αεροδρομίου όσο και στην παράκτια ζώνη.

20. Η ΣΜΠΕ, πέραν των ειδικών εκθέσεων και μελετών τις οποίες επικαλείται, περιλαμβάνει στα επιμέρους κεφάλαια τεκμηρίωση με φωτογραφική αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης (βλάστηση, μνημεία, κτηριακές εγκαταστάσεις κ.λπ.) καθώς και της σχεδιαζόμενης με το ΣΟΑ ενιαίας ανάπτυξης του μητροπολιτικού πόλου με παράθεση των σχετικών προτάσεων τόσο του ΣΟΑ όσο και των προγενέστερων μελετών που εκπονήθηκαν για την ανάπτυξη του μητροπολιτικού πόλου. Επίσης, σε ειδικά υποκεφάλαια η ΣΜΠΕ περιλαμβάνει το χρονοδιάγραμμα, τις φάσεις υλοποίησης καθώς και τα οικονομικά στοιχεία του σχεδίου. Για τα τελευταία αναφέρεται ότι “Το υπό μελέτη Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Ελληνικού – Αγίου Κοσμά έχει κοστολογηθεί σε επίπεδο Master Plan. Το συνολικό κόστος του προσεγγίζει τα

7 δισεκατομμύρια Ευρώ και σε αυτό τα κύρια στοιχεία κόστους έχουν κατ' εκτίμηση ως εξής: Προετοιμασία περιοχής: 280.000.000 €, Έργα υποδομών (δρόμοι, τεχνικά έργα, λιμενικά, TRAM) και Δίκτυα: 670.000.000 €, Μητροπολιτικό Πάρκο, Κοινόχρηστοι και ανοικτοί χώροι : 460.000.000 €, Κτηριακές Αναπτύξεις: 5.600.000.000 € ..." (βλ. 1 - 148).

21. Σχετικά με την ταυτότητα και την οργάνωση των επιμέρους ζωνών του ΣΟΑ, στη ΣΜΠΕ (κεφ. 4) εκτίθενται ειδικότερα τα εξής: "Τα κύρια στοιχεία που συνθέτουν την ταυτότητα της πρότασης ΣΟΑ μπορούν να συνοψιστούν στα ακόλουθα: 1. Η δημιουργία ενός έργου που θα αποτελέσει «ναυαρχίδα» (flagship project) στο σχεδιασμό της Αθήνας αλλά και της χώρας. Ενός προορισμού με έντονο συμβολισμό, όπου στο εσωτερικό του θα υπάρχουν επιμέρους τοπόσημα (landmarks) όπως είναι τα ψηλά κτήρια -σύμβολα και γενικότερα τα κτήρια ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, αλλά και ευρύτερα σημεία προορισμού (landmark destinations) όπως οι επιμέρους γειτονιές και το Μητροπολιτικό Πάρκο, το ανανεωμένο Παράκτιο Μέτωπο στο σύνολό του κ.λπ. 2. Η ομαλή ένταξη του Μητροπολιτικού Πόλου στο γειτονικό του περιβάλλον. 3. Ο εκ των προτέρων σχεδιασμός οικιστικών περιοχών είτε ως Ζωνών Πολεοδόμησης είτε ως Ζωνών Ανάπτυξης. 4. Η καινοτομική, για τα ελληνικά δεδομένα, δημιουργία ενός Μητροπολιτικού Πάρκου 2.000 στρεμμάτων. 5. Το μεγάλο ποσοστό κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων και ειδικότερα των χώρων πρασίνου στις Ζώνες Πολεοδόμησης αλλά και στις Ζώνες Ανάπτυξης. 6. Η ανάκτηση και η μεγέθυνση του παραλιακού μετώπου (δημιουργία ισχυρών στοιχείων έλξης, μερική υπογειοποίηση της Λεωφόρου Ποσειδώνος, ενυδρείο). 7. Η κατασκευή κτηρίων τοποσήμων (landmarks) και η ευρύτερη δημιουργία σημείων προορισμού (landmark destinations): α) ψηλών κτηρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, β) κτηρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης και γ) κτηρίων συλλογικής κατοικίας σε επαφή με το μέτωπο του Πάρκου. 8. Η διατήρηση των σημείων αναφοράς της πρότερης χρήσης της περιοχής (τμήμα από τους διαδρόμους προσγείωσης - απογείωσης, μέρος του Ολυμπιακού συγκροτήματος, κτήριο Ανατολικού Αερολιμένα «Eero Saarinen», μαρίνα, χαρακτηρισμένα μνημεία - υπόστεγα Αεροπορίας) [...] Η προτεινόμενη παρέμβαση στην ουσία επιδιώκει να σηματοδοτήσει τη συνέχεια του αστικού ιστού σε αυτό το «κενό» σήμερα τμήμα της πόλης. Συμπληρώνεται και ενοποιείται δηλαδή ο υφιστάμενος ιστός, «προεκτείνεται» η πόλη με ένα διπλό στόχο: αφ' ενός την επαναλειτουργία της περιοχής ως "μητροπολιτικού πόλου" με τις αντίστοιχες χρήσεις που προσδιορίζουν αυτόν τον χαρακτήρα και αφετέρου την ενίσχυση σε χώρους πρασίνου και κοινωφελών εγκαταστάσεων, διοίκησης, εμπορίου και αναψυχής των όμορων περιοχών Αλίμου, Ελληνικού, Αργυρούπολης και Γλυφάδας ..... Συνεπώς, ο συγκεκριμένος τρόπος λειτουργεί ως οργανωμένη συμπλήρωση των όμορων Δήμων [...] Πιο συγκεκριμένα, σε επίπεδο πολεοδομικής οργάνωσης και λειτουργικών χαρακτηριστικών η ανάπτυξη της περιοχής μελέτης επιμερίζεται σε 2 βασικές

χωρικές ενότητες: στο χώρο του πρώην Αεροδρομίου και στο χώρο του Παράκτιου Μετώπου. Η χωρική ενότητα του πρώην Αεροδρομίου χαρακτηρίζεται από την κυρίαρχη και κεντροβαρική υποενότητα του Μητροπολιτικού Πάρκου συνολικής έκτασης 2.000,569 m<sup>2</sup>, η οποία καταλαμβάνει το κεντρικό τμήμα του Μητροπολιτικού Πόλου. Περιμετρικά αυτής αναπτύσσονται 7 χωρικές υποενότητες – 6 Ζώνες Πολεοδομίας ... και 1 Ζώνη Ανάπτυξης ... – οι οποίες αποτελούν και τον «συνδετικό κρίκο» του ευρύτερου αστικού ιστού με το Πάρκο. Αντίστοιχα, στη χωρική ενότητα του Παράκτιου Μετώπου κυρίαρχο στοιχείο αποτελεί η παραλία, η οποία επανασχεδιάζεται και αποκτά ένα ρόλο κυρίαρχο ως ελεύθερος κοινόχρηστος χώρος στην ακτή του Σαρωνικού. Η θάλασσα αντιμετωπίζεται ως ένα ισχυρό στοιχείο, που αποτελεί θεμελιώδη παράμετρο του αστικού τοπίου [...]. Η ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πόλου παίζει καθοριστικό ρόλο στη στροφή της πόλης (Πολεοδομικό Συγκρότημα Αθήνας και Δήμοι στην άμεση περιοχή επιρροής) προς τη θάλασσα, την αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου και τη δημιουργία συνεργειών με άλλες μεγάλες παρεμβάσεις- αναπλάσεις (όπως είναι η Ανάπλαση του Φαληρικού Όρμου). Συνεπώς, το Παράκτιο Μέτωπο μετασχηματίζεται, «ανοίγει» προς την πόλη, γίνεται προσβάσιμο, αποκτά ταυτότητα, μετατρέπεται σε προορισμό. Σε αυτή την κατεύθυνση καθοριστικό ρόλο έχει η υπόγεια παράκαμψη της Λεωφόρου Ποσειδώνος στο τμήμα της μεταξύ του ρέματος των Τραχώνων και του βορείου ορίου της υφιστάμενης περιοχής κατοικίας, ανάντη του ακρωτηρίου του Αγίου Κοσμά [...] Τα παραπάνω τεκμηριώνουν τον νέο σχεδιασμό στο Παράκτιο Μέτωπο, όπως περιγράφονται αναλυτικά στις αντίστοιχες ενότητες των επί μέρους ζωνών:

α) στην περιοχή του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας Αγίου Κοσμά, βάσει του οποίου η περιοχή αυτή δεν προγραμματίζεται να αποτελέσει μόνο περιοχή κατοικίας αλλά διακρίνεται σε δύο διακριτές Ζώνες, η μία αφορά την Ζώνη ΠΜ-Π1 με χρήση Αμιγούς Κατοικίας, και η δεύτερη τη Ζώνη Ανάπτυξης ΠΜ-Α2 με χρήση Τουρισμού - Αναψυχής. Ουσιαστικά, ο προτεινόμενος σχεδιασμός επιλέγει να συγκεράσει και να συνθέσει δημιουργικά τον περισσότερο ήπιο χαρακτήρα της κατοικίας (ΠΜ-Π1) με αυτό του δυναμικού, ανταγωνιστικού και εξωστρεφούς τομέα του τουρισμού (ΠΜ-Α2), που αποτελεί άλλωστε και βασική προγραμματική επιλογή από τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού για τη συγκεκριμένη κατηγορία χώρου ... ενώ το 15% της μέγιστης κάλυψης στο παράκτιο μέτωπο, σε συνδυασμό με τα χαμηλά ύψη (εξαίρεση το ψηλό κτήριο στη Ζώνη ΠΜ-Π1 σε στρατηγική θέση στο νότιο τμήμα του παράκτιου μετώπου) και επακόλουθα την περιορισμένη δόμηση στην περιοχή καταδεικνύει την πρόθεση του ΣΟΑ αφενός για ελάχιστη δυνατή παρέμβαση στην περιοχή και αφετέρου ο σκοπός αυτής της παρέμβασης να έχει πρωτίστως αναπτυξιακό χαρακτήρα. β) Στην περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά, βάσει του οποίου η περιοχή αυτή προγραμματίζεται να αποτελέσει Ζώνη Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 με χρήση Τουρισμού-

Αναψυχής. Ουσιαστικά, ο προτεινόμενος σχεδιασμός υιοθετεί τόσο την προηγούμενη χρήση - προορισμό της περιοχής ως υπερτοπικού πόλου αναψυχής όσο και την βασική προγραμματική επιλογή από τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού για τη συγκεκριμένη κατηγορία χώρου...». Σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ το 33,3% της έκτασης των 6.008.076 τ.μ. καταλαμβάνει το Μητροπολιτικό Πάρκο, το 48,5% καταλαμβάνουν οι ζώνες πολεοδόμησης και το 18,2% οι ζώνες ανάπτυξης, η επιλογή δε αυτή οδηγεί αφενός στην εξασφάλιση του αναγκαίου κοινωνικού εξοπλισμού (κοινοχρήστων χώρων και κοινωφελών εγκαταστάσεων) και αφετέρου στην οργανική συσχέτιση με τα άλλα χωρικά σχέδια (Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας, Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια των όμορων με την περιοχή μελέτης Δήμων, Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, Ειδικά Πλαίσια κ.λπ.) και στη λειτουργική σύνδεση του ακινήτου με τις άμεσα γειτνιάζουσες περιοχές αλλά και γενικότερα στη συνέχεια και σύνδεση με τον αστικό ιστό.

22. Εξάλλου, για το Μητροπολιτικό πάρκο στη ΣΜΠΕ αναφέρεται ότι έχει εκπονηθεί ειδική μελέτη και περαιτέρω εκτίθενται τα εξής: « [Το πάρκο ...] οριοθετείται περιμετρικά από τις Ζώνες Πολεοδόμησης και σε συγκεκριμένα σημεία του εφάπτεται και με τους όμορους Δήμους. Η θέση του αλλά και το μέγεθός του καταδεικνύουν την σημασία του για το σχεδιασμό της ανάπτυξης. Μέσω του δικτύου κοινοχρήστων χώρων των ζωνών πολεοδόμησης ενοποιείται λειτουργικά με τον αστικό ιστό της ευρύτερης περιοχής, αλλά και με την χωρική ενότητα του Παράκτιου Μετώπου ... Δημιουργείται ένα οργανικό σύστημα με τους ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους της υπόλοιπης ανάπτυξης μεγεθύνοντας έτσι την χωρική και λειτουργική έκταση του ίδιου του Πάρκου. Το νέο Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού αποτελεί αναμφισβήτητα τη σημαντικότερη παρέμβαση του υπό μελέτη Σχεδίου ... Ο σχεδιασμός του προδιαγράφει έναν ελεύθερο - ανοικτό χώρο, εύκολα προσβάσιμο από κατοίκους, επισκέπτες και τουρίστες, που χαρακτηρίζεται από υψηλής αισθητικής αρχιτεκτονική τοπίου, υψηλής ποιότητας λειτουργίες και διαμορφώσεις, με διασφαλισμένη την καλή συντήρηση και λειτουργία του. Αναμένεται να αποτελέσει προορισμό μεγάλης σημασίας, μητροπολιτικού βεληνεκούς [...] Ο χώρος του Πάρκου συνδέεται άμεσα με τους σημαντικούς πράσινους και κοινόχρηστους χώρους στο εσωτερικό των οικιστικών και λοιπών ζωνών της νέας ανάπτυξης, δημιουργώντας λειτουργικά ένα σύνολο χώρων πράσινου ευρύτερου από τα 2.000 στρέμματα του ενιαίου μητροπολιτικού πάρκου. Η παρουσία του θαλάσσιου μετώπου που ενσωματώνεται στο ηπειρωτικό τμήμα (μέσω της προσέγγισης που πραγματοποιείται στη βορειοδυτική είσοδο του χώρου όπου και υποβαθμίζεται η Λεωφόρος Ποσειδώνος και η οποία εκεί λειτουργεί και ως ελεύθερος χώρος), εξασφαλίζει τη νοητή αλλά και πραγματική συνέχεια του νέου φυσικού χώρου (Πάρκο) προς τον επίσης φυσικό χώρο της ακτής. Με τον ίδιο τρόπο εξασφαλίζεται και η συνέχεια του πραγματοποιούμενου οικιστικού ιστού με

οργανωμένο τρόπο προς το νέο υπό διαμόρφωση ελεύθερο αστικό θαλάσσιο μέτωπο. Η συνέχεια αυτή εξασφαλίζει την ιδιαίτερη παρουσία και ανάδειξη της παράκτιας ζώνης ως τόπου φυσικής, ήπιας αναψυχής, κατοικίας και δραστηριοτήτων που βρίσκονται σε επαφή και συμβίωση με τη θάλασσα, η οποία και αποτελεί ουσιαστικό στοιχείο και πλεονέκτημα του Αττικού τοπίου [...] Στο Μητροπολιτικό Πάρκο σχεδιάζεται η ένταξη σημαντικού αριθμού πολιτιστικών, αθλητικών και εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων, ενώ γίνεται ιδιαίτερη προσπάθεια αυτές οι δραστηριότητες, να επεκτείνονται καθ' όλη τη διάρκεια της ημέρας και του χρόνου [...] Οι εν λόγω δραστηριότητες κατανέμονται λειτουργικά εντός του Πάρκου σε 7 Χωρικές Ενότητες. Αναλυτικότερα: Πάρκο Γλυπτικής Ελληνικού ... Το λοφώδες ανάγλυφο και η θέση του στο κέντρο του πάρκου, το καθιστούν ιδανική τοποθεσία για ένα νέο κήπο με μεγάλης κλίμακας γλυπτά. Το σχεδιαστικό όραμα για το Πάρκο στοχεύει στο να γίνει ένα μέρος για παγκοσμίου φήμης γλυπτική με έμφαση στους ντόπιους καλλιτέχνες. Υπάρχουν πάνω από 500 στρέμματα αφιερωμένα στην τέχνη, σε ένα τοπίο γηγενών φυτών και ενδιαφέροντος αναγλύφου σε αυτήν την περιοχή [...] Περιοχή Αθλητισμού: Ο προτεινόμενος Αθλητικός Πόλος Ελληνικού φιλοδοξεί να γίνει ένα παγκοσμίου επιπέδου κέντρο για οργανωμένες αθλητικές δραστηριότητες Οι χρήσεις που θα φιλοξενεί θα υπερκαλύπτουν τις χρήσεις του Ε.Α.Κ.Ν. και θα εξυπηρετούν τόσο κατοίκους των όμορων περιοχών όσο και τους επισκέπτες με τον καλύτερο τρόπο [...] Εντός της Περιοχής εντάσσεται και το κτήριο του «Πολυδύναμου Κέντρου Πολλαπλών Λειτουργιών και Εκδηλώσεων», το μοναδικό ψηλό κτήριο, ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, του πάρκου. Ως ανοιχτός πόλος Αθλητικών Δραστηριοτήτων μητροπολιτικής εμβέλειας που συνδυάζει αναψυχή με άσκηση (leisure & sport), αποτελεί ένα επιπλέον κίνητρο επισκεψιμότητας για ένα ευρύ μέρος του πληθυσμού της Αττικής και τουριστών [...] Η Περιοχή Αθλητισμού Ελληνικού προορίζεται να έχει υπερτοπικό χαρακτήρα χώρων άθλησης και αναψυχής για όλους, να αφορά κυρίως σε «ανοιχτές» αθλητικές εγκαταστάσεις προσβάσιμες από ΜΜΜ, οι οποίες θα διαθέτουν οργανωμένες εξυπηρετήσεις (αποδυτήρια, χώρους υγιεινής κ.λπ.) και χώρους στάθμευσης [...] Το Πολυδύναμο Κέντρο Πολλαπλών Λειτουργιών και Εκδηλώσεων σχεδιάζεται με τη δυνατότητα φιλοξενίας έως 15.000 θεατών, ενώ η άμεση προσβασιμότητά της για τους πεζούς από τους σταθμούς Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (μετρό και τραμ) αντιμετωπίζει σε μεγάλο βαθμό το πρόβλημα των μετακινήσεων του πλήθους από και προς τον χώρο των μαζικών εκδηλώσεων. Περιοχή Εκθέσεων Ελληνικού: Η Περιοχή Εκθέσεων Ελληνικού είναι η πιο ευέλικτη αλλά και η πιο επίπεδη περιοχή του Πάρκου [...] Το κτήριο που σχεδιάστηκε από τον αρχιτέκτονα Eero Saarinen είναι ένα κλασικό κτήριο μοντέρνας αρχιτεκτονικής και θα αποτελέσει το τοπόσημο της Περιοχής. Η τοπογραφία επιτρέπει την άμεση οπτική επαφή με τη στενή επιμήκη ζώνη του διαδρόμου προσγείωσης και απογείωσης που παραμένει, αποτελεί έναν



περίπατο στην κλίμακα του πεζού και συνδέει κατά το μήκος του όλες τις Περιοχές και τις κύριες τυπολογίες του τοπίου του πάρκου [...] Περιοχή Εργοστασίου Αεροσκαφών: Η περιοχή του πρώην εργοστασίου αεροσκαφών του Ελληνικού αποτελεί ένα πολιτιστικό σύμβολο και έναν σημαντικό πόλο αναψυχής του Πάρκου. Τα ιστορικά υπόστεγα συντήρησης θα στεγάσουν το νέο Αεροπορικό Μουσείο. Τα κτήρια θα φιλοξενήσουν χρήσεις πολιτισμού αναψυχής και θα μετατραπούν σύντομα σε αγαπημένο σημείο τόσο για τους ντόπιους όσο και για τους επισκέπτες [...]. Περιοχή Ρέματος Τραχώνων: για τη Φύση και το Περιβάλλον Η περιοχή του Ρέματος Τραχώνων για τη Φύση και το Περιβάλλον, χαρακτηρίζεται από τη νέα ανοιχτή κοίτη αποκατάστασης του ρέματος των Τραχώνων. Το τοπίο αυτής της περιοχής χαρακτηρίζεται από την δημιουργία νέων μόνιμων και εποχιακών υδροβιότοπων, που με την κατάλληλη διαμόρφωση του ανάγλυφου τους θα συγκεντρώνουν τα όμβρια και θα τα οδηγούν στη θάλασσα. Ο αγωνιστικός χώρος του Ολυμπιακού γηπέδου θα διατηρηθεί και θα μετατραπεί σε έναν ανοιχτό χώρο με χλοοτάπητα που θα μπορεί να υποδέχεται εναλλακτικές χρήσεις, ενώ το τοπίο που τον περιβάλλει θα χαμηλώσει για να μειώσει την συγκέντρωση όμβριων υδάτων σε αυτόν αλλά και να δημιουργήσει νέους υποδοχείς ομβρίων. Η κάλυψη με δέντρα θα είναι πυκνή, ίσως η πυκνότερη σε όλο το Πάρκο. Η περιοχή αυτή είναι εξαιρετικά σημαντικού περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος [...] Ολυμπιακή Πλατεία & Περιοχή Αστικής Καλλιέργειας: Η Ολυμπιακή Πλατεία είναι το μέρος όπου τιμάται η Ολυμπιακή κληρονομιά με ένα εντυπωσιακών διαστάσεων, διαδραστικό στοιχείο νερού [...] Η Περιοχή Αστικής Καλλιέργειας βρίσκεται κοντά στο κέντρο του Πάρκου, ενώ ταυτόχρονα βρίσκεται και σε ικανή απόσταση από τον κεντρικό δρόμο που διασχίζει το Πάρκο ώστε να εξυπηρετείται και λειτουργικά. Στις καλλιεργήσιμες επιφάνειες συναντάμε μεταξύ άλλων οπωρώνες, αμπέλια, εκτάσεις σπαρμένες με σιτηρά [...] Στο πλαίσιο της περιβαλλοντικής παιδείας μέσα στο Πάρκο, μεταξύ άλλων θα χρησιμοποιούνται και θα διδάσκονται παραδοσιακές μέθοδοι καλλιέργειας [...] Αττικό Τοπίο ... Εδώ δημιουργείται ένα «πολιτισμικά άγριο» τοπίο. Εμπεριέχει οικεία προς το ελληνικό τοπίο δέντρα, όπως ελιές, χαρουπιές, δρύες και πεύκα με σημεία υπέροχων θάμνων και αγρωστωδών. Καρποφόρα δέντρα όπως η αμυγδαλιά, η μηλιά, η συκιά αλλά και άλλα όπως το κυπαρίσσι και ο κέδρος θα φυτευθούν στο τμήμα αυτό. Πολλά από αυτά παρατίθενται σε ένα χαλαρό πλέγμα και δημιουργούν ένα τοπίο με κρυμμένη γεωμετρία. Η συγκομιδή από εδώ είναι ελεύθερη για όλους. Οι περιοχές αυτές συμπεριφέρονται επίσης σαν ενδιάμεση ζώνη μετάβασης μεταξύ του Πάρκου και των παρακείμενων οικιστικών περιοχών [...] Η κάλυψη των, πάσης φύσεως, μόνιμων κτηρίων που θα ανεγερθούν για την εξυπηρέτηση του Πάρκου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% της συνολικής επιφάνειας της πιο πάνω έκτασης. Μέγιστο ύψος κτηρίων: ... Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτηρίων του Μητροπολιτικού Πάρκου ορίζεται σε δέκα (10) μέτρα. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η κατασκευή ενός και

μόνο υψηλού κτηρίου ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, το οποίο μπορεί να λειτουργήσει ως σημείο προορισμού και τοπόσημο του Πάρκου (μέγιστο ύψος 200 μ. από την στάθμη της θάλασσας) ... Ειδικοί όροι: ... Οι χώροι πράσινου και οι ελεύθεροι χώροι πρέπει να ανέρχονται στο 75% τουλάχιστον της συνολικής έκτασης του Πάρκου ...". Στη συνέχεια της ΣΜΠΕ περιγράφονται το δίκτυο κυκλοφορίας, οι κινήσεις και οι ροές, τα υδάτινα στοιχεία, η οικολογική στρατηγική για το Μητροπολιτικό Πάρκο, η τοπογραφία και οι τυπολογίες του τοπίου, τα θέματα της ανακύκλωσης - επανάχρησης υλικών, οι φυτεύσεις καθώς και τα μέτρα και οι κατευθύνσεις για τη διάσωση ή μεταφύτευση μέρους της υφιστάμενης βλάστησης.

23. Εξάλλου, για την περιοχή εγκατάστασης ενυδρείου, στη ΣΜΠΕ αναφέρονται τα εξής: "... Το παράκτιο μέτωπο του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά προβλέπεται να εμπλουτιστεί με μια ακόμα νέα υπερτοπική δραστηριότητα, αυτή του πρότυπου ενυδρείου - κέντρου θαλασσίων ερευνών. Η κατασκευή ενός τέτοιου έργου αναμένεται να ισχυροποιήσει και να αναδείξει κατ' αρχάς το Παράκτιο Μέτωπο και στη συνέχεια το σύνολο του Μητροπολιτικού Πόλου. Το προτεινόμενο πρότυπο ενυδρείο - κέντρο θαλασσίων ερευνών, το οποίο θα αποτελεί μια εμβληματική αρχιτεκτονική κατασκευή, αναμένεται να αποτελέσει λόγω της αρχιτεκτονικής του, του μεγέθους του και της μεγάλης ποικιλίας ειδών που θα φιλοξενεί, ένα από τα χαρακτηριστικότερα σημεία του παραλιακού μετώπου. Η επιλογή χωροθέτησής του σε αυτό το σημείο του συνόλου της ανάπτυξης υπαγορεύεται τόσο από πρακτικούς και αντικειμενικούς - θεσμικούς λόγους, όσο και από μια σειρά πολεοδομικών αιτιών που καθιστούν την συγκεκριμένη θέση ως την καταλληλότερη και περισσότερο λειτουργική ... Την ύπαρξη διαχρονικά σε αυτή την ευρύτερη περιοχή των εγκαταστάσεων του ΕΛΚΕΘΕ με τις οποίες, στο πλαίσιο του παρόντος Σ.Ο.Α., αναμένεται να συνδεθεί το ενυδρείο, με σκοπό την αναβάθμιση του εκπαιδευτικού - ερευνητικού του ρόλου αλλά και την ενίσχυση του ίδιου του ΕΛΚΕΘΕ. [...] Επισημαίνεται ότι νέα ακίνητα που θα δημιουργηθούν από τυχόν μετατόπιση προς τη θάλασσα του ορίου του αιγιαλού, λόγω κατασκευής ή επέκτασης των έργων ή προσχώσεων, καταγράφονται ως δημόσια κτήματα και περιέχονται στην ιδιοκτησία του Ελληνικού δημοσίου ... Τέλος τονίζεται πως σε κάθε περίπτωση τυχόν ανάγκες σε νέα δόμηση δεν θα ξεπεράσουν το ανώτατο όριο δόμησης που καθορίζεται για το παράκτιο μέτωπο από την παρ. 3.στ του Ν. 4062/2012 και σε καμία περίπτωση δεν θα υπάρξει υπέρβαση του ανώτατου ΣΔ, ίσου με 0,25 για το σύνολο του Παράκτιου Μετώπου [...] Σε κάθε περίπτωση η χωροθέτηση του ενυδρείου θα αποτελέσει αντικείμενο ειδικής μελέτης που θα καθορίσει τόσο τους όρους και περιορισμούς δόμησής του όσο και τα τεχνικά χαρακτηριστικά αυτού ...".
24. Περαιτέρω, για τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης, δηλαδή τις κύριες χρήσεις του σχεδίου και τους όρους και

περιορισμούς δόμησης, στη ΣΜΠΕ εκτίθενται τα εξής: “... 1. Χρήσεις γης: ... οι προτεινόμενες από το Σ.Ο.Α. χρήσεις γης κατανέμονται με απόλυτα ισορροπημένο τρόπο στο σύνολο του Ακινήτου. Με τη βασική αυτή αρχή, διασφαλίζεται ο πολυλειτουργικός χαρακτήρας της όλης ανάπτυξης και η οικιστική ποικιλότητα, ενώ παράλληλα δημιουργούνται οι αναγκαίες πολεοδομικές συνέργειες τόσο προς τις όμορες περιοχές όσο και προς το ευρύτερο μητροπολιτικό συγκρότημα της Αθήνας. 2. Μέσος συντελεστής δόμησης: Η επιτρεπόμενη δόμηση στο σύνολο του Ακινήτου ανέρχεται, σύμφωνα με το Σ.Ο.Α., σε 2.679.940 τ.μ. (2.700.000 τ.μ. η επιτρεπόμενη βάσει του Ν. 4422/16 της από 14.11.2014 Σύμβασης και της από 19.07.2016 Τροποποιητικής σύμβασης ... Η δόμηση αυτή αντιστοιχεί σε μέσο συντελεστή δόμησης 0,45 στο σύνολο του Ακινήτου, πολύ χαμηλότερο από τους μέσους συντελεστές δόμησης που εκτιμάται ότι έχουν υλοποιηθεί στους όμορους Δήμους ... ο συντελεστής δόμησης που προτείνεται από το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης είναι εντός των ορίων που θέτει το σχετικό θεσμικό πλαίσιο (σε κάθε μέρος και στο όλον). 3. Μέση Πυκνότητα: Η μέση μεικτή πληθυσμιακή πυκνότητα που επιτυγχάνεται με το προτεινόμενο Σ.Ο.Α. στο σύνολο των Ζωνών Πολεοδόμησης ανέρχεται σε 84 άτομα/ha ... 4. Ποσοστό κάλυψης: Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης στις προς πολεοδόμηση περιοχές του Ακινήτου ανέρχεται, σύμφωνα με το προτεινόμενο Σ.Ο.Α., σε 40%. Η μειωμένη κάλυψη που προβλέπεται να ισχύσει σε όλες τις Ζώνες Πολεοδόμησης, συγκριτικά με την αντίστοιχη που επιτρέπει ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (της τάξης του 60%), εξασφαλίζει ένα πραγματικά αναβαθμισμένο ποιοτικά οικιστικό περιβάλλον. Λαμβάνοντας υπόψη δε ότι στις Ζώνες Ανάπτυξης το μέγιστο ποσοστό κάλυψης δεν θα ξεπερνά το 30% (μέγιστο επιτρεπόμενο από τον ν. 4062/2012), προκύπτει αναμφίβολα ένα από τα χαμηλότερα ποσοστά κάλυψης σε προγράμματα αστικής ανάπτυξης στον ελληνικό χώρο. 5. Ποσοστό ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου: Οι ελεύθεροι χώροι και χώροι πρασίνου προβλέπεται να καταλαμβάνουν ένα μεγάλο ποσοστό της συνολικής έκτασης του Ακινήτου. Σε αυτούς περιλαμβάνεται το Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου των 2.000 στρεμμάτων που χωροθετείται κεντροβαρικά στο Ακίνητο, με τη νοτιοδυτική του πλευρά να καταλήγει στο παράκτιο μέτωπο, ενώ γύρω του συνδυάζονται λειτουργικά τα 1.500 περίπου στρέμματα των κοινόχρηστων χώρων που προκύπτουν από τις πολεοδομούμενες ζώνες και το σημαντικό μέγεθος των ακαλύπτων χώρων των υπόλοιπων δομήσιμων γηπέδων. Στην ουσία δημιουργείται το μεγαλύτερο αστικό παράκτιο πάρκο της Ευρώπης με έκταση διπλάσια από αυτήν του Πριγκιπάτου του Μονακό [...] Συγκριτικά, η έκταση του νέου πάρκου θα ισούται με περίπου 3 Hyde Park Λονδίνου, ενώ η έκτασή του θα είναι κατά 25% μεγαλύτερη από την έκταση του Central Park της Νέας Υόρκης. 6. Κοινόχρηστοι - κοινωφελείς χώροι (σε έκταση): Στις περιοχές που πολεοδομούνται δημιουργούνται συνολικά περί τα 1.500.000 περίπου τ.μ.

κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων όταν βάσει των πολεοδομικών σταθεροτύπων (ΦΕΚ 285 Δ΄/2004) οι αναγκαίοι προσδιορίστηκαν σε 860.000 τ.μ. Υπογραμμίζεται ότι η κάθε ζώνη, ανάλογα και με τον τρόπο που προτείνεται να αναπτυχθεί (είτε ως Ζώνη Ανάπτυξης είτε ως Ζώνη Πολεοδόμησης), έχει συχνά διαφορετικό χωρικό προορισμό και εκπληρώνει διαφορετικούς στόχους... Παράλληλα, επισημαίνεται ότι η κεντρική ιδέα ανάπτυξης των επιμέρους ενοτήτων της περιοχής μελέτης βασίζεται στην προσέγγιση των "πολλαπλών πυρήνων" [...] Λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω παραμέτρους, διαμορφώνονται οι επιμέρους διαφορετικές ενότητες της μελετώμενης περιοχής. Κατ' αρχάς αναγνωρίζονται τέσσερις: 1. Η πρώτη ενότητα (Α-Π1, Α-Π2, Α-Π3, Α-Π5 και Α-Π6) εντοπίζεται σε άμεση γειτνίαση με το Μητροπολιτικό Πάρκο, ενώ οι δύο από τις Ζώνες που την συναποτελούν (Α-Π1 και Α-Π2) βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με τη Λεωφόρο Ποσειδώνος. Εντός αυτής, αναπτύσσεται κατά κύριο λόγο και προτεραιότητα η κατοικία ενώ οι λοιπές χρήσεις λειτουργούν συμπληρωματικά ... 2. Η δεύτερη ενότητα (Α-Π4) εντοπίζεται σε άμεση γειτνίαση με τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης, ανατολικά του Μητροπολιτικού Πάρκου. Εντός αυτής αναπτύσσεται κατά κύριο λόγο η επιχειρηματική δραστηριότητα με υπερτοπικά χαρακτηριστικά και λειτουργίες εμπορίου, γραφείων, διοίκησης, τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, τουρισμού και αναψυχής ... 3. Η τρίτη ενότητα εντοπίζεται στην νότια απόληξη του Μητροπολιτικού Πάρκου και αφορά στη Ζώνη Ανάπτυξης (Α-Α1) που αναμένεται να αποτελέσει το κυρίαρχο τουριστικό - επιχειρηματικό κέντρο του συνόλου ανάπτυξης, καθώς στην ενότητα αυτή τουρισμός και επιχειρηματικότητα συνυφαίνονται λειτουργικά σε μια ενότητα, με αποτέλεσμα τη δημιουργία θετικών συνεργειών και πολλαπλών αναπτυξιακών προοπτικών. 4. Η τέταρτη ενότητα (ΠΜ-Π1, ΠΜ-Α1, ΠΜ-Α2) εντοπίζεται στο Παράκτιο Μέτωπο και σε γειτνίαση με τη Λεωφόρο Ποσειδώνος. Εντός αυτής αναπτύσσεται κατά κύριο λόγο ο τουρισμός και η αναψυχή (υπαίθρια και μη) ενώ η κατοικία (ΠΜ-Π1) λειτουργεί συμπληρωματικά και με διαφοροποιημένο χαρακτήρα από τις υπόλοιπες περιοχές κατοικίας των υπολοίπων ομάδων ... Η ανάλυση του χωρικού προορισμού της κάθε ζώνης που ακολουθεί παρακάτω και η αντίστοιχη τεκμηρίωση με κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, πολεοδομικά αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα του παρόντος Σ.Ο.Α., δεδομένου ότι συνιστά και τη βασική επενδυτική ταυτότητα του συνόλου της αξιοποίησης [...]. Στη συνέχεια της ΣΜΠΕ γίνεται ανάλυση των χρήσεων γης και των όρων δόμησης ανά περιοχές πολεοδόμησης ή ζώνες ανάπτυξης αφενός σε σχέση με τις υφιστάμενες χρήσεις και τους όρους δόμησης των όμορων περιοχών και αφετέρου σε σχέση με τους στόχους του υπερκείμενου χωρικού σχεδιασμού, αλλά και τους ειδικούς στόχους που επιδιώκει το ΣΟΑ.

25. Ακολούθως, στο κεφ. 4 της ΣΜΠΕ παρουσιάζονται οι ενότητες των νέων έργων που περιλαμβάνονται στο ΣΟΑ και οι οποίες αφορούν κυρίως την τυπολογία των νέων κτιρίων της άμεσης περιοχής μελέτης, για τα οποία

προτείνονται μεγάλα ύψη (200 μ., 70 μ. και 50 μ.) ως εξής: “Η Ζώνη Πολεοδόμησης Α-Π1 (Γειτονιά Ολυμπιακής) χαρακτηρίζεται από κτήρια με κυρίαρχη χρήση την κατοικία, τα οποία αξιοποιούν την εξαιρετική θέα στο πάρκο και στη θάλασσα με μεγιστοποίηση του περιγράμματος της πρόσοψής τους για την παροχή σε όσο το δυνατόν περισσότερους χώρους καλύτερης θέας [...] Επισημαίνεται δε, ότι αυτό που θα διακρίνει την κατοικία που προτείνεται σε επαφή με το μέτωπο του Πάρκου, θα είναι και οι ιδιαίτερες πολεοδομικές της παράμετροι, δεδομένου ότι οι εν λόγω κατοικίες θα χωροθετηθούν με γνώμονα την ελεύθερη σχέση με το Πάρκο, ακριβώς λόγω της μη παρατεταγμένης διάταξής τους και της δυνατότητας που προσφέρουν για αύξηση των ελεύθερων χώρων. Η αρχή αυτή συναντάται σε όλες τις Ζώνες Πολεοδόμησης που ο σχεδιασμός προτείνει τη δημιουργία συλλογικής κατοικίας σε επαφή με το μέτωπο του Πάρκου (Α-Π1, Α-Π2, Α-Π3, Α-Π5 και Α-Π6). Η περιοχή Α-Π2 (Δυτική Γειτονιά του Πάρκου) σχεδιάζεται για να αποτελέσει επέκταση του υφιστάμενου αστικού ιστού και βρίσκεται σε σχέση συνέχειας και τομής μαζί του. Ο νέος σχεδιασμός επιχειρεί μια επανερμηνεία του αθηναϊκού αστικού ιστού που παρέχει νέες τυπολογίες κατοίκησης και επιχειρεί να θέσει νέα υψηλότερα σταθερότυπα για να αποτελέσει πρότυπο εξέλιξής του ... Στο βόρειο άκρο της περιοχής Α-Π2 (Δυτικής Γειτονιάς του Πάρκου) ..., χωροθετείται ψηλό κτήριο μεικτών χρήσεων, σε άμεση σχέση με έναν από τους σημαντικότερους κόμβους της νέας ανάπτυξης. Το ψηλό αυτό κτήριο σχεδιάζεται έτσι ώστε να παρέχει μοναδικές θέες τόσο στο Μητροπολιτικό Πάρκο όσο και στη θάλασσα, παρέχοντας ιδιαίτερες συνθήκες κατοίκησης και αντίστοιχα πολύ υψηλού επιπέδου ποιότητα ζωής. Ταυτόχρονα αποτελεί ένα ακόμα τοπόσημο της νέας ανάπτυξης. Στην οικιστική κοινότητα της ζώνης Α-Π3 (Ανατολική Γειτονιά του Πάρκου) προβλέπεται τυπολογική ποικιλία, η οποία περιλαμβάνει υψηλά κτήρια κατοικίας, οικιστικά συγκροτήματα και λοιπές τυπολογίες. Έτσι, το σύνολο της ζώνης Α-Π3 προβλέπεται να αποτελέσει ένα τοπόσημο περιοχής κατοικίας ιδιαίτερου πολεοδομικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος ... Η ζώνη Α-Π4 (Γειτονιά Επιχειρηματικού Κέντρου Βουλιαγμένης) είναι η ζώνη που χαρακτηρίζεται από τη μεγαλύτερη αστικότητα. Τα κτήρια της ζώνης στεγάζουν χρήσεις εμπορίου, γραφείων, τουρισμού, τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και έρευνας και συμπληρωματικά κατοικίας. Ως κυρίαρχες λειτουργίες καθίστανται αυτές της εργασίας και της εκπαίδευσης. Τα γραφεία χωροθετούνται στο μέτωπο της Λ. Βουλιαγμένης και ανάμεσά τους ξεχωρίζει ως τοπόσημο το ψηλό Κτήριο Γραφείων, το οποίο χωροθετείται στο μέτωπο της Λ. Βουλιαγμένης σηματοδοτώντας και την είσοδο στο Πάρκο από την πλευρά της Λεωφόρου. Το ψηλό Κτήριο Γραφείων προτείνεται να έχει μέγιστο ύψος τα 200 μ. από τη στάθμη της θάλασσας και σχεδιάζεται ώστε να παρέχει τους πλέον σύγχρονους γραφειακούς χώρους, συνδυάζοντας την εμβληματικής ποιότητας αρχιτεκτονική με τον βιοκλιματικό σχεδιασμό. Επίσης, στην ενότητα αυτή

χωροθετείται και το εμπορικό κέντρο ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, το οποίο θα λειτουργήσει συμπληρωματικά με τα παραπάνω ως τοπόσημο της Ζώνης και σημείο προορισμού. Δυτικότερα του πόλου των γραφειακών χώρων και εντός της Γειτονιάς της Βουλιαγμένης προβλέπεται να αναπτυχθεί ένα νέο συγκρότημα ιδιωτικής τριτοβάθμιας εκπαίδευσης σε συνάφεια με νέες εκπαιδευτικές χρήσεις χαμηλότερων βαθμίδων. Στα νότια της Γειτονιάς Επιχειρηματικού Κέντρου Βουλιαγμένης, επί της ομώνυμης Λεωφόρου και σε άμεση σχέση με το σταθμό μετρό Ελληνικού αλλά και τη νέα γραμμή τραμ που διασχίζει τη νέα ανάπτυξη προτείνεται να χωροθετηθούν κυρίως εμπορικές χρήσεις, ενώ στα δυτικά όρια χρήσεις τουρισμού, μεταξύ των οποίων θα ξεχωρίζει το ψηλό κτήριο Ξενοδοχείου (με μέγιστο ύψος τα 200μ από την στάθμη της θάλασσας). Η ζώνη Α-Π5 (Γειτονιά του Λόφου) αποτελεί μια γειτονιά με κυρίαρχη χρήση την κατοικία και κύριο χαρακτηριστικό το φυσικό ανάγλυφο με τη λοφώδη έξαρση, το οποίο και προσδιορίζει τον ιδιαίτερο πολεοδομικό σχεδιασμό της. Στη γειτονιά του Λόφου το ανάγλυφο της περιοχής υπαγορεύει την υλοποίηση διαφοροποιημένου οικιστικού περιβάλλοντος για τις περιοχές κατοικίας (καθώς παρουσιάζονται πιο έντονες εξάρσεις και συγκεντρώσεις φυσικού πρασίνου και λιγότερη αλλοίωση από ανθρωπογενείς δραστηριότητες) και για το λόγο αυτό προτείνεται χαμηλή δόμηση ... Στη ζώνη Α-Π6 (Γειτονιά Τραχώνων) κυρίαρχη είναι η χρήση της κατοικίας και κύριο χαρακτηριστικό το φυσικό περιβάλλον, με έντονο το υδάτινο στοιχείο λόγω του Ρέματος των Τραχώνων, το οποίο και προσδιορίζει τον ιδιαίτερο πολεοδομικό σχεδιασμό της Ζώνης ... Η περιοχή ΠΜ-Π1 (Γειτονιά της Παραλίας του Αγίου Κοσμά) αποτελεί μια εξαιρετική περιοχή αμιγούς κατοικίας στην άμεση περιοχή μελέτης με περιορισμένης κλίμακας υποστηρικτικές αυτής χρήσεις. Στη ζώνη ΠΜ-Π1 χωροθετείται το νέο τοπόσημο του παραλιακού μετώπου της Αττικής, το ψηλό κτήριο Κατοικιών της Μαρίνας, το οποίο σχεδιάζεται για να αποτελέσει εμβληματική αρχιτεκτονική πρόταση ... Το ψηλό κτήριο Κατοικιών της Μαρίνας ..., ύψους έως 200 μ. από τη στάθμη της θάλασσας, παρέχει άπλετη θέα όχι μόνο στην παραλία και στο πάρκο αλλά και σε ολόκληρο το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας και στα κοντινά νησιά. Λόγω του ύψους του σηματοδοτεί την περιοχή του Ελληνικού από απόσταση και από τη στεριά και από τη θάλασσα. Παράλληλα στην περιοχή όπου σχηματίζεται ο υφιστάμενος πυρήνας πρασίνου προτείνεται η χωροθέτηση μονοκατοικιών υψηλής ποιότητας και σχεδίασης, με στόχο την προστασία του φυσικού τοπίου και την ανάδειξή του. Βασική επιδίωξη για τη Ζώνη είναι η ... ενοποίηση των δύο στοιχείων (θάλασσας και Πάρκου). Στην περιοχή Α-Α1 (Γειτονιά Τουρισμού, Αναψυχής και Επιχειρηματικού Πάρκου), η οποία διακρίνεται σε δύο βασικές υποπεριοχές, την υποπεριοχή Υγείας και Ευεξίας και την υποπεριοχή Ολοκληρωμένου Τουριστικού Συγκροτήματος με Καζίνο, στο νοτιοανατολικό άκρο της, χωροθετούνται οι εγκαταστάσεις περίθαλψης σε υψηλό σημείο της περιοχής

- ώστε να αξιοποιούν τη θέα προς τη θάλασσα, την Αθήνα και τον Πειραιά. Οι εγκαταστάσεις αυτές πλαισιώνονται από οικιστικές αναπτύξεις και περιοχές μεικτών χρήσεων. Στο νοτιοδυτικό άκρο της περιοχής ανάπτυξης του πρώην Αεροδρομίου, στον χώρο που πολύ παλαιότερα φιλοξενούσε αρχικά το αμερικάνικο κολλέγιο θηλέων και στη συνέχεια, για πάνω από πενήντα έτη, τις εγκαταστάσεις της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας, προτείνεται να χωροθετηθεί το Ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα. Ειδικότερα, το Ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα (με μέγιστο ύψος τα 200μ από την στάθμη της θάλασσας) θα αποτελείται από ξενοδοχείο 5 αστέρων και ... σχεδιάζεται ώστε να αποτελέσει εμβληματικό κτήριο της Αττικής. Οι θέες, ο προσανατολισμός, το ύψος και ο βιοκλιματικός σχεδιασμός αποτελούν τους βασικούς πυλώνες της αρχιτεκτονικής σύνθεσης, η οποία οδηγεί στην παραγωγή μιας νέας τυπολογίας τουριστικών - ξενοδοχειακών χώρων για τα ελληνικά δεδομένα. Στη ζώνη ΠΜ-Α1 (Γειτονιά της Μαρίνας Αγίου Κοσμά) οι κτηριακές αναπτύξεις, σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο (Ν. 4062/2012) σχεδιάζονται με ύψος  $\leq 16$  μ. Οι χρήσεις που φιλοξενούνται στα παραπάνω κτήρια είναι Τουρισμού - Αναψυχής υπερτοπικού επιπέδου και υποστηρικτικές εμπορικές δραστηριότητες. Πρόκειται δηλαδή για μια περιοχή με αμιγώς τουριστικά χαρακτηριστικά και συνδυασμένες συνοδευτικές χρήσεις αναψυχής και εμπορίου. Στο νότιο άκρο της και πλησίον της Λεωφόρου Ποσειδώνος αναμένεται να χωροθετηθεί κτήριο ξενοδοχείου ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού (Ξενοδοχείο της Μαρίνας), προκειμένου να αποτελέσει τοπόσημο της περιοχής, συμβάλλοντας καθοριστικά στην κατεύθυνση ενίσχυσης της Αθήνας ως τουριστικού προορισμού. Στη ζώνη ΠΜ-Α2 (Γειτονιά Ενυδρείου Αγίου Κοσμά), μια περιοχή τουριστικής δραστηριότητας (κατά πολύ ηπιότερης της γειτονικής Ζώνης Ανάπτυξης ΠΜ - Α1) με συνδυασμένες χρήσεις Τουρισμού - Αναψυχής υπερτοπικού επιπέδου, ενώ παράλληλα εξυπηρετείται από μικρή μαρίνα σκαφών αναψυχής. Τα κτήρια, σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο (Ν. 4062/2012) σχεδιάζονται ομοίως με χαμηλά ύψη ( $\leq 16$  μ.). Σημαντική χωροθέτηση πλησίον της εν λόγω Ζώνης θα αποτελέσει η δημιουργία Ενυδρείου - ερευνητικού κέντρου σε πρόσχωση. Πρόκειται δηλαδή για μια περιοχή τουριστικής δραστηριότητας (κατά πολύ ηπιότερης της γειτονικής Ζώνης Ανάπτυξης ΠΜ - Α1) με συνδυασμένες χρήσεις τουρισμού - ξενοδοχείου, μαρίνας, εμπορίου - αναψυχής και ενυδρείου - έρευνας ...".
26. Εξάλλου, για τα ψηλά κτίρια στη ΣΜΠΕ αναφέρονται τα ακόλουθα: "[...] Η πολεοδομική - αρχιτεκτονική πρόταση για την άμεση περιοχή μελέτης έχει ως στόχο να αποτελέσει μία πρωτότυπη, βιώσιμη και σύγχρονη αστική πρόταση, ένα τοπόσημο στη μείζονα περιοχή της πρωτεύουσας, στην κλίμακα της Αττικής. Η κατασκευή των νέων κτηρίων προβλέπεται να φέρει στοιχεία τεχνικής καινοτομίας σε σχέση με το οικιστικό περιβάλλον των όμορων - τουλάχιστον - περιοχών ως προς το σχεδιασμό τους, τα ύψη, την οικολογική τους διάσταση και τα χρησιμοποιούμενα ανακυκλώσιμα υλικά [...] ένα ψηλό

κτήριο - τοπόσημο συμβάλλει στη δημιουργία μιας πολυ-λειτουργικής, συμπαγούς και συνεκτικής πόλης, ελαχιστοποιώντας το περιβαλλοντικό της αποτύπωμα, ενώ ταυτόχρονα, δημιουργεί και ενισχύει μια ισχυρή ταυτότητα για κάθε ζώνη. Τα ψηλά κτήρια/τοπόσημα προτείνεται να είναι ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, προκειμένου να αποτελέσουν ιδιαίτερα «σημεία» της περιοχής, αναδεικνύοντας την υπερτοπικότητα των χρήσεων αφ' ενός για το σύνολο της ανάπτυξης και αφ' ετέρου για το σύνολο της Αττικής. Επιπλέον, τα πολυώροφα κτήρια αναμένεται να φέρουν σημαντικά στρατηγικά πλεονεκτήματα και αναγνώριση στη νέα, ζωντανή αστική ανάπτυξη. Αυτά μπορεί να λειτουργήσουν ως καταλύτης για την αστική ανάπτυξη στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων, την ενθάρρυνση ή ανάπτυξη των επιχειρήσεων υποστήριξης και τη δημιουργία θέσεων εργασίας και εσόδων. Τόσο σε διεθνές όσο και σε ευρωπαϊκό επίπεδο και σε αδόμητες περιοχές που σχεδιάζονται εξ αρχής, αποτελεί σχεδιαστική αρχή να επιλέγεται η ανάπτυξη καθ' ύψος, η απελευθέρωση μεγαλύτερων εκτάσεων και απόδοσή τους σε ελεύθερους χώρους, και, κατά συνέπεια, η δημιουργία τελικά ενός ποιοτικά αναβαθμισμένου οικιστικού περιβάλλοντος. Είναι γεγονός ότι μια περιοχή μπορεί είτε να εφαρμόσει το μέσο συντελεστή δόμησης με αποτέλεσμα μεγαλύτερη κάλυψη και μικρότερους ελεύθερους χώρους είτε να εφαρμόσει σε τμήμα/τα της πολεοδομικής ενότητας μεγαλύτερο συντελεστή με αύξηση του ύψους των κτηρίων και σε άλλα μικρότερο με στόχο να καλυφθεί μικρότερη επιφάνεια και κατά συνέπεια να αποδοθούν μεγαλύτερες ελεύθερες επιφάνειες. Ένα από τα κύρια στοιχεία που συνθέτουν την ταυτότητα της πρότασης αποτελεί η κατασκευή κτηρίων τοποσήμων: α) ψηλών κτηρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, β) κτηρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης και γ) κτηρίων συλλογικής κατοικίας σε επαφή με το μέτωπο του Πάρκου που συμβάλλουν στην εδραίωση των περιοχών αυτών ως σημείων προορισμού (landmark destination). Εν προκειμένω, μέσα από εξειδικευμένες μελέτες αρχιτεκτονικού - βιοκλιματικού σχεδιασμού που θα ακολουθήσουν, επιλέγεται σε συγκεκριμένα - επιλεγμένα τμήματα της περιοχής μελέτης η καθ' ύψος ανάπτυξη, χωρίς υπέρβαση, ωστόσο, του μέσου συντελεστή δόμησης στο σύνολο της Ζώνης Πολεοδόμησης, ώστε να επιτυγχάνεται η μεγαλύτερη απόδοση μεγάλων ενιαίων δικτύων κοινοχρήστων και ελεύθερων χώρων που οδηγούν σε ένα ποιοτικά αναβαθμισμένο οικιστικό περιβάλλον [...] η πρόταση περιλαμβάνει ψηλά κτήρια και κτήρια ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, τα οποία λειτουργούν στο σύνολό τους ως τοπόσημα (landmark) για τον ευρύτερο χώρο του Μητροπολιτικού Πόλου. [...] Όσον αφορά την Συλλογική Κατοικία, βάσει της έρευνας του ΟΗΕ για τις σύγχρονες συνθήκες διαβίωσης στα αστικά κέντρα του πλανήτη, μέσα από το πρόγραμμα UN-HABITAT, διαπιστώνονται κρίσιμα συμπεράσματα σχετικά με το μέγεθος και τις επιπτώσεις της υπερ-αστικοποίησης, της άναρχης δόμησης, της υποβάθμισης του περιβάλλοντος, που αναδεικνύουν την ανάγκη δραστικών παρεμβάσεων στον τομέα της



κατοικίας, με αιχμή του δόρατος την ενδυνάμωση της αίσθησης της συλλογικότητας και της κοινωνικότητας στις αστικές περιοχές. Η επιλογή της δημιουργίας, λοιπόν, κτηρίων "συλλογικής κατοικίας" (νέων αστικών προτύπων πολυ - κατοίκησης), περιμετρικά του Μητροπολιτικού Πάρκου (Ζώνες Α-Π1, Α-Π2, Α-Π3, Α-Π5 και Α-Π6), τα οποία συμβάλλουν στην πολεοδομική ολοκλήρωση της κάθε Ζώνης, όχι ως διακριτές ζώνες αλλά ως συστατικό κομμάτι της κάθε Ζώνης που αυτά ενσωματώνονται αλλά και ως μέρος μιας νοητής περιοχής που διαμορφώνουν περιμετρικά του Πάρκου, συμβάλλουν ευθέως και αποφασιστικά στην παραπάνω επιδίωξη και σύγχρονη ανάγκη. Ειδικότερα, όπως αναφέρεται παραπάνω, η οικιστική ποικιλομορφία που παράγεται με τον προτεινόμενο σχεδιασμό καθιστά δυνατή την επίτευξη ενός δομημένου χώρου υψηλής ποιότητας, ο οποίος είναι ικανός να καλύψει πολλές και ετερογενείς ανάγκες. Το στοιχείο αυτό του νέου προτύπου κατοίκησης ενισχύει την συλλογικότητα, την κοινωνικότητα και επακόλουθα την κοινωνική συνοχή, την οποία υπηρετεί ως βασική αρχή του σχεδιασμού το ΣΟΑ καθώς επίσης προσδίδει επιπλέον χαρακτηριστικά καινοτομικής - πρότυπης ανάπτυξης στο σύνολο της ανάπτυξης [...] Αντίστοιχες αναπτύξεις μπορούν να θεωρηθούν το Δυτικό τμήμα της Νέας Υόρκης σε επαφή με το Central Park (Majestic, κ.λπ.), το Greenwich Millennium Village στο Λονδίνο ή το Ολυμπιακό Χωριό στην Αθήνα [...]». Στη συνέχεια της ΣΜΠΕ γίνεται ανάλυση της μετεξέλιξης του υψηλού κτηρίου στον αστικό χώρο, με αναφορά στα ψηλά κτίρια του παρελθόντος, στην πρωτοπορία του Frank Lloyd Wright, στις εξελίξεις των δεκαετιών 1980 και 1990, στις νέες τεχνολογίες και τους οικολογικούς ουρανοξύστες, με ιδιαίτερη μνεία του έργου των Ken Yeang και Norman Foster. Περιγράφεται, ακόμη, το έργο του Norman Foster και ο τρόπος που πέτυχε την κατασκευή οικολογικών ουρανοξυστών και απελευθέρωση δημόσιου χώρου (κτίρια Hong Kong & Shanghai Bank, Commerzbank στη Φρανκφούρτη, Swiss Reinsurance Headquarters, World Trade Center) και ακολούθως στη μελέτη αναφέρεται ότι "...Συνοψίζοντας, στο Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά, γενικά, το υπάρχον αστικό περιβάλλον αντιμετωπίζεται ως ένας χώρος ανοικτός σε νεωτερισμούς και στην έκφραση της δημιουργικότητας. Η ισορροπημένη σχέση μεταξύ σχεδιασμένης ανάπτυξης και του γύρω αστικού περιεχομένου είναι φανερή. Ένας από τους στόχους του σχεδιασμού είναι η επίτευξη αλληλουχίας μεταξύ σχημάτων, των χρήσεων των δημοσίων χώρων και των μορφολογικών επιλογών. Μέσα από αυτή την εντυπωσιακή και καινοτόμα, για τα υπάρχοντα δεδομένα, σχεδιαστική αναμόρφωση της περιοχής μελέτης, δίνεται η δυνατότητα στην περιοχή να προσελκύσει, όχι μόνο οικονομικά αλλά και πολιτιστικά και κοινωνικά ενδιαφέροντα, σε ένα διεθνές ανταγωνιστικό επίπεδο, συγκρινόμενο με ανάλογα ευρωπαϊκά κτηριακά δημιουργήματα. Ο σχεδιασμός εγγυάται την μελλοντική δημιουργία ενός αστικού νεωτεριστικού περιβάλλοντος που διατηρεί όμως αναλλοίωτη

την ταυτότητα του αστικού ιστού...”.

27. Κατόπιν, στη ΣΜΠΕ παρατίθενται τα στοιχεία για τον βιοκλιματικό σχεδιασμό των κτιρίων, για την οδοποιία και τα κυκλοφοριακά θέματα, ως προς τα οποία αναφέρεται ότι το ΣΟΑ δεν προϋποθέτει για την υλοποίηση του συνοδά έργα εξωτερικής υποδομής από δημόσιους φορείς για την εξυπηρέτηση του Μητροπολιτικού Πόλου και ότι όλα τα έργα που περιγράφονται στην εν λόγω ενότητα αναλαμβάνονται από τον Φορέα Υλοποίησης. Επίσης, περιγράφονται στη μελέτη οι προτεινόμενες παρεμβάσεις στο υφιστάμενο κύριο οδικό δίκτυο και τους κόμβους σύνδεσης, το δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, οι δημόσιες συγκοινωνίες, οι χώροι στάθμευσης, τα υδραυλικά και ενεργειακά ζητήματα και η τηλεπικοινωνιακή υποδομή για τις ανάγκες του ΣΟΑ. Περαιτέρω, στη ΣΜΠΕ αναφέρονται οι σχεδιαζόμενες παρεμβάσεις στο παραλιακό μέτωπο και τα λιμενικά έργα σε 3 ενότητες (εμπλουτισμός παραλιών και έργα προστασίας, τουριστικά καταφύγια σκαφών και επιχώσεις ενυδρείου, έργα προστασίας εκβολών χειμάρρου Τραχώνων) και επισημαίνεται “... ότι ο ακριβής προσδιορισμός των γεωμετρικών στοιχείων των έργων καθώς επίσης και η οριστική θέση αυτών θα προκύψει ύστερα από εκπόνηση ειδικευμένης ακτομηχανικής μελέτης καθώς επίσης και μελέτης κυματικής διαταραχής...”. Ειδικό υποκεφάλαιο της μελέτης αναφέρεται στο πράσινο και τις φυτοτεχνικές παρεμβάσεις, στο οποίο περιγράφεται και αποτυπώνεται με φωτογραφίες η υφιστάμενη στον μητροπολιτικό πόλο, κατά θέσεις, βλάστηση και δίδεται η κατεύθυνση διατήρησης ή μεταφύτευσης εντός του πάρκου των ανεπτυγμένων δένδρων και των θάμνων μεγάλης ηλικίας.
28. Εξάλλου, για τους κοινόχρηστους χώρους και τις κοινωφελείς εγκαταστάσεις στη ΣΜΠΕ εκτίθεται ότι ο μέγιστος πληθυσμός των μόνιμων κατοίκων στις προς πολεοδόμηση περιοχές ανέρχεται σε 24.483 άτομα. Στη συνέχεια αναφέρονται οι εκτιμήσεις, με βάση τα προβλεπόμενα σταθερότυπα, για την ελάχιστη έκταση κοινοχρήστων χώρων και κοινωφελών εγκαταστάσεων, την αναγκαία επιφάνεια δικτύων κυκλοφορίας, το σύστημα ελεύθερων χώρων - χώρων πρασίνου, τις αθλητικές εγκαταστάσεις, τις λοιπές χρήσεις διοίκησης και πολιτισμού και εκπαίδευσης. Σύμφωνα με τη μελέτη η χωρική και αναπτυξιακή εικόνα της περιοχής μελέτης παρουσιάζεται ως ένα οργανωμένο και ορθολογικά κατανομημένο δίκτυο πολλαπλών πυρήνων- ποικίλων χρήσεων (κατοικίας, κεντρικών λειτουργιών, εμπορίου, αναψυχής, πολιτισμού, περίθαλψης και κοινωνικού εξοπλισμού), που εξασφαλίζει συνθήκες υγιούς - βιώσιμης κατοίκησης ανά ζώνη και παράλληλα αναφέρεται ότι τεκμηριώνεται η ανάδειξη της Αθήνας σε πολιτιστική μητρόπολη, τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας και σημαντικό κέντρο οικονομικής ανάπτυξης και επιχειρηματικότητας καθώς και εκπαίδευσης και έρευνας, καθώς και ότι οι ωφέλειες της προτεινόμενης ανάπτυξης δεν θα περιοριστούν εντός της περιοχής του ακινήτου, αλλά θα επεκταθούν και στην ευρύτερη περιοχή και πρώτιστα στους όμορους δήμους.

29. Ειδικό κεφάλαιο της ΣΜΠΕ αναφέρεται στην ιστορικότητα και το τοπίο, σε σχέση με το προτεινόμενο ΣΟΑ. Ειδικότερα, γίνεται αναλυτική αναφορά στην επιστημονική έννοια του όρου «τοπίο» με πλούσιες βιβλιογραφικές παραπομπές και παρατίθεται η σχετική διεθνής και εθνική νομοθεσία, περαιτέρω δε εκτίθενται τα εξής: "... Το τοπίο είναι ο πλέον «υλικός» και συγκεκριμένος (concrete) δείκτης της αειφόρου ανάπτυξης μιας περιοχής (ενός τόπου). Το τοπίο είναι το ορατό ίχνος και το αποτέλεσμα διαδοχικών καταλήψεων του εδάφους: το τοπίο είναι λοιπόν ιστορία. Είναι, επίσης, ένα σύνολο από περιβαλλοντικούς δείκτες. Ένα τοπίο είναι επίσης τόπος μνήμης, ένας «βιωμένος» χώρος. Σήμερα υπάρχει μια έντονη τάση για διεύρυνση της αντίληψης γύρω από το τοπίο στον αστικό σχεδιασμό και για ενσωμάτωση της φύσης στην πόλη. Σ' αυτό το πλαίσιο παρουσιάζεται μια αυξανόμενη διεπιστημονική προσέγγιση [Hillier, J. & Healy, P. (2008), *Critical Essays in Planning Theory*, vol. 1-3, Hampshire, Ashgate]: ο «τοπιακός» αστικός σχεδιασμός (landscape urbanism) ως σχεδιαστική προσέγγιση έχει γίνει αντικείμενο διεθνούς ενδιαφέροντος [Waldheim, C. (2004), *The Landscape Urbanism Reader*, New York. Princeton Architectural Press]. Το πρόσφατα ορισμένο πεδίο της τοπιακής πολεοδομίας, της σχεδιαστικής αυτής προσέγγισης που θεωρεί τον αστικό ιστό ως ένα Αστικό Τοπιακό Σύστημα (Urban Landscape System) συνδέει τις πολιτισμικές συνιστώσες, δηλαδή την ταυτότητα και την ιστορία ενός τόπου με τα φυσικά χαρακτηριστικά του αστικού χώρου, δηλαδή τη γεωγραφία και τα φυσικά οικολογικά στοιχεία του ...". Στη συνέχεια αναφέρονται τα ιστορικά στοιχεία της περιοχής καθώς και τα μνημεία που αποκαλύφθηκαν και αναλύονται τα κύρια στοιχεία στα οποία στηρίζεται ο σχεδιασμός του ΣΟΑ για το τοπίο.

### ΣΤ. Προγενέστερες μελέτες και προτάσεις

30. Σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ (βλ. κεφ. 5) οι κύριες προτάσεις/λύσεις ανάπτυξης του ενιαίου χώρου αεροδρομίου Ελληνικού-παραλιακής ζώνης Αγίου Κοσμά που διατυπώθηκαν κατά το παρελθόν χωρίζονται σε δύο ομάδες. Στην πρώτη ομάδα περιλαμβάνονται οι λύσεις που αναπτύχθηκαν πριν από την ψήφιση του ν. 4062/2012, δηλαδή η βραβευθείσα σε διεθνή αρχιτεκτονικό διαγωνισμό το έτος 2004 πρόταση Serero - Fernandez - Coignet και η επικαιροποίησή της από το ΥΠΕΧΩΔΕ - ΟΡΣΑ [πρόταση 1], το ερευνητικό πρόγραμμα του ΕΜΠ - ΤΕΔΚΝΑ [πρόταση 2] και η πρόταση Acebillo [πρόταση 3] και στη δεύτερη ομάδα όσες λύσεις διατυπώθηκαν στη συνέχεια, δηλαδή οι προτάσεις ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε - Πολλάλη [πρόταση 4] και της Lamda Development [πρόταση 5], όπως υποβλήθηκε στο ΤΑΙΠΕΔ στις 27.2.2014. Στη ΣΜΠΕ αναφέρεται το ιστορικό και προγενέστερων, από τη δεκαετία του 1990, ερευνητικών προγραμμάτων για την ανάπτυξη του χώρου του αεροδρομίου Ελληνικού με επικεφαλής τον καθηγητή Λουδοβίκο Βασενχόβεν και ακολούθως

- περιγράφονται, συνοπτικά, το ιστορικό κάθε μελέτης, οι επικεφαλής των προτάσεων αυτών και οι κύριες συνιστώσες και οι βασικές επιλογές των παραπάνω προτάσεων-μελετών για την ανάπτυξη του ΜΠΕΑ. Όλες οι προτάσεις, πλην της πρότασης 2, περιλαμβάνουν άλλες σε μικρότερη και άλλες σε μεγαλύτερη έκταση, την οικιστική ανάπτυξη μέρους του ακινήτου.
31. Εξάλλου, ως προς τη μηδενική λύση, στη ΣΜΠΕ αναφέρονται τα εξής: “Η μηδενική λύση στην περίπτωση του υπό μελέτη Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά ταυτίζεται με τη διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης, δηλαδή τη διατήρηση ενός καθεστώτος που στην περιοχή μεν του παλαιού αεροδρομίου έχει χαρακτηριστικά ενός αστικού κενού, στο οποίο με την πάροδο του χρόνου συσσωρεύονται αποσπασματικές χρήσεις και λειτουργίες «ατάκτως ερριμμένες», ενώ στην περιοχή του παραλιακού μετώπου παρουσιάζει χαρακτηριστικά ανεπάρκειας διαχείρισης του υψηλού δυναμικού μιας προνομιούχου παραλιακής περιοχής μέσα από τη διαιώνιση της υφιστάμενης κατάστασης, αναντίστοιχης με την εικόνα της παραλιακής περιοχής μιας σύγχρονης μητρόπολης της Ευρωπαϊκής Μεσογείου. Η διατήρηση λειτουργιών που προέκυψαν είτε στο πλαίσιο σχεδιασμού με συγκεκριμένο χρονικό ορίζοντα όπως οι Ολυμπιακοί Αγώνες, ο οποίος εκ προοιμίου προϋπέθετε την κατάργηση ή επικαιροποίησή τους στην μετα-Ολυμπιακή περίοδο, είτε εν τη απουσία σχεδιασμού επειδή απλώς ο χώρος ήταν διαθέσιμος, το θεσμικό πλαίσιο ελλιπές ή ανύπαρκτο και ο ιδιοκτήτης αδιάφορος αποτελεί κύριο χαρακτηριστικό της μηδενικής λύσης. Η συζήτηση επί του θέματος της διαμόρφωσης της περιοχής του Ελληνικού μετά την απομάκρυνση του αεροδρομίου επανέρχεται στο προσκήνιο κατά περιόδους και στη δημόσια συζήτηση το ζητούμενο είναι πάντα η επιλογή μιας λύσης που θα βελτιώσει αυτήν την κατάσταση εγκατάλειψης, αυθαιρεσίας και υποτονικότητας. Υπήρξαν διαφορετικές απόψεις, μερικές εκ διαμέτρου αντίθετες, αλλά ποτέ δεν προτάθηκε από κάποιον η άποψη διατήρησης του υφιστάμενου καθεστώτος. Η μηδενική λύση δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση θετική επιλογή. Η απόρριψή της εδράζεται σε λόγους πολεοδομικούς, περιβαλλοντικούς, κοινωνικούς και οικονομικούς που την καθιστούν αυταπόδεικτη. Πολεοδομικά είναι απορριπτέα γιατί η διαιώνιση μιας «μαύρης τρύπας» στον αστικό ιστό νομοτελειακά θα επιτείνει την προσέλκυση ανεπιθύμητων χρήσεων και λειτουργιών, οδηγώντας σε περαιτέρω υποβάθμιση της ίδιας της περιοχής αλλά και των γειτονικών σε αυτή περιοχών των όμορων δήμων. Θα πρέπει, μάλιστα να τονισθεί ότι η πείρα έχει δείξει ότι πιθανή συνέχιση της αδράνειας δρα πάντα εις βάρος της περιοχής και διαμορφώνει συνθήκες που καθιστούν εξαιρετικά δύσκολη την ανατροπή μιας «εγκατεστημένης» δυσμενούς κατάστασης. Περιβαλλοντικά είναι απορριπτέα γιατί η «μαύρη» τρύπα στον αστικό ιστό αποτελεί και χωνευτήρι του περιβάλλοντος προσελκύοντας λειτουργίες και πρακτικές ανεξέλεγκτες

ως προς το περιβαλλοντικό τους αποτύπωμα και μη αδειοδοτημένες μέσα από τη διαδικασία που προβλέπει το κοινοτικό και ελληνικό θεσμικό πλαίσιο. Μοιραία η προϊούσα υποβάθμιση θα διαχυθεί και στις γειτονικές περιοχές προκαλώντας βλάβες που θα είναι δύσκολο να αποκατασταθούν. Επίσης θα χαθεί μια μοναδική ευκαιρία δημιουργίας ενός Μητροπολιτικού Πάρκου, πρωτόγνωρου σε μέγεθος για τα ελληνικά δεδομένα, πολύ υψηλής ποιότητας που θα αποτελέσει κομβικό σημείο στο πώς γίνεται αντιληπτό και πως λειτουργεί ένα αστικό πάρκο τέτοιας κλίμακας στην πρωτεύουσα με την μικρότερη πιθανώς αναλογία πρασίνου ανά κάτοικο για την Ευρώπη. Κοινωνικά και οικονομικά είναι αυτονόητη η απόρριψη της μηδενικής λύσης αφού α) δεν συμβάλλει στην υλοποίηση επενδύσεων με δυνητικά σημαντική προστιθέμενη αξία και με συμβολή στην αύξηση των εσόδων τόσο του δημοσίου όσο και του ιδιωτικού τομέα, β) δεν προάγει την ανάπτυξη της περιοχής, μέρος της οποίας είναι σε εγκατάλειψη και μέρος αυτής σε ατονία, με μηδαμινά αποτελέσματα σε πληθώρα παραγωγικών τομέων (τουρισμός, αναψυχή, εμπόριο, οικοδομή) και γ) δεν δημιουργεί θέσεις εργασίας (πρωτογενείς και δευτερογενείς) σε μια περίοδο μάλιστα που αυτές έχουν ιδιαίτερη σημασία σε συνθήκες πολύ υψηλής ανεργίας”.

32. Στη συνέχεια του κεφ. 5 της ΣΜΠΕ αναλύονται και συγκρίνονται οι προαναφερθείσες προτάσεις για τη δημιουργία του μητροπολιτικού πάρκου και την ανάπτυξη της περιοχής, με βάση τους τρεις πυλώνες της βιωσιμότητας, ήτοι την προστασία του περιβάλλοντος, την κοινωνική συνοχή και την οικονομική ανάπτυξη. Η αναλυτική σύγκριση των πέντε μελετών-προτάσεων γίνεται, κατ’αρχάς, με βάση τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις τους (ατμοσφαιρικό περιβάλλον, κλιματική αλλαγή, τοπίο, ιστορικό, πολιτιστικό, κοινωνικό και οικιστικό περιβάλλον), ως προς τις οποίες και οι 5 λύσεις αξιολογούνται θετικά από περιβαλλοντική άποψη, με διαφοροποιήσεις ως προς την ένταση της επίδρασης. Ακολούθως, συγκρίνονται οι προτάσεις ως προς τις κοινωνικές παραμέτρους. Στον τομέα της απασχόλησης οι περισσότερες λύσεις κρίνονται θετικά με τη λύση 5 να έχει υψηλότερη αξιολόγηση λόγω της μεγαλύτερης εκτιμώμενης δημιουργίας άμεσων και έμμεσων θέσεων εργασίας τόσο κατά τις φάσεις κατασκευής όσο και λειτουργίας, όπως προκύπτει από τις σχετικές μελέτες του ΕΜΠ [2015] και του ΔΠΘ [2015]. Σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ, κατά τη φάση κατασκευής εκτιμήθηκε ότι η πρόταση 1 θα συμβάλλει στη δημιουργία 2.500 νέων, έμμεσων θέσεων εργασίας, η πρόταση 2 ... 300 θέσεων, η πρόταση 3 ... 13.000 θέσεων, η πρόταση 4 .. 14.000 και η πρόταση 5 ... στη δημιουργία 19.000 νέων, έμμεσων θέσεων εργασίας. Επίσης, στη ΣΜΠΕ εκτίθενται τα ακόλουθα: “... Σε ό,τι αφορά την καταπολέμηση της φτώχειας εκτιμάται ότι καθοριστικός παράγοντας είναι η δημιουργία και δυνατότητα μακροχρόνιας διατήρησης νέων άμεσων και έμμεσων θέσεων εργασίας όσο το δυνατό υψηλότερης ποιότητας σε διαφορετικούς τομείς της οικονομίας και σε δεύτερο επίπεδο η δυνατότητα «διάχυσης» των θετικών επιδράσεων με την

καλλιέργεια τεχνογνωσίας, δεξιοτήτων και εξωστρέφειας που διαμορφώνει το πλαίσιο για τις μελλοντικές γενιές. Τέλος για την εκτίμηση της ποιότητας ζωής [...] και οι πέντε προτάσεις εκτιμώνται θετικά [...] Από τον πίνακα 5.5.2.2-1 προκύπτει ότι και οι 5 λύσεις αξιολογούνται θετικά από κοινωνική άποψη, με διαφοροποιήσεις ως προς την ένταση της επίδρασης. Διαμορφώνονται δύο επιμέρους υποομάδες με τις λύσεις 3, 4 και 5 να διακατέχονται περισσότερο από τη λογική της ολοκληρωμένης αστικής ανάπτυξης που επιχειρεί με μεγαλύτερα εκτιμώμενα οφέλη στην απασχόληση, στις υποδομές και στην καταπολέμηση της φτώχειας, σε αντιδιαστολή με την πρόταση 2 που υιοθετεί τη λογική στοχευμένων παρεμβάσεων και δράσεων που καλύπτουν ανάγκες τοπικού χαρακτήρα με μικρά περιθώρια διάχυσης της όποιας θετικής επίδρασης ...". Εξάλλου, ως προς τις οικονομικές παραμέτρους στη ΣΜΠΕ αναφέρεται, με βάση ειδική μελέτη του ΔΠΘ, το συνολικό πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα, το εισόδημα για τα νοικοκυριά και οι φόροι, αντίστοιχα, για την πρόταση 1 σε 1,5 δισεκατομμύρια, 245 εκατομμύρια και σε 45 εκατομμύρια ευρώ, για την πρόταση 2 σε 180 εκατομμύρια, 30 εκατομμύρια και σε 5,5 εκατομμύρια ευρώ, για την πρόταση 3 σε 7,7 δισεκατομμύρια ευρώ, σε 1,28 δισεκατομμύρια και σε 237 εκατομμύρια ευρώ, για την πρόταση 4 σε 8,5 δισεκατομμύρια σε 1,4 δισεκατομμύρια και σε 260 εκατομμύρια ευρώ και για την πρόταση 5 σε 11,5 δισεκατομμύρια ευρώ, σε 1,9 δισεκατομμύρια και σε 350 εκατομμύρια ευρώ στα δε συμπεράσματα αναφέρονται τα εξής: "[...] Οι προτάσεις για την ανάπτυξη του μητροπολιτικού πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά που εξετάσθηκαν παρουσίασαν όλες θετικές κατά μέσον όρο εκτιμήσεις σε ότι αφορά την επίδρασή τους στο περιβάλλον, στην κοινωνία και στην οικονομία. Οι διαφορές μεταξύ τους ήταν σε ορισμένες περιπτώσεις σημαντικές ως προς τη σύλληψη και τους βασικούς στόχους τους. Η πρόταση 1 είναι αυτή με τα πιο μικρά μεγέθη από πλευράς προτεινόμενης ανάπτυξης συγκρινόμενη με τις σύνθετες από πολεοδομική άποψη προτάσεις (προτάσεις 3, 4 και 5) με χαρακτηριστικά που διασφαλίζουν θετική εκτίμηση στις τρεις διαστάσεις της βιωσιμότητας, αλλά με σχετικά χαμηλές επιδόσεις σε οικονομικές και κοινωνικές παραμέτρους [...] Σε ότι αφορά την πρόταση 2, η οικονομική διάστασή της υστερεί σημαντικά έναντι των άλλων και αυτό οδηγεί στη θετική μεν, χαμηλή δε αξιολόγηση παραμέτρων της κοινωνικής διάστασης. Ακόμη, η περιορισμένη διάθεση οικονομικών πόρων δεν διασφαλίζει υψηλή επίδοση σε περιβαλλοντικές παραμέτρους, ειδικά σε αυτές που σχετίζονται με το μητροπολιτικό πάρκο, το έδαφος και τα νερά [...] Οι προτάσεις 3, 4 και 5 θα μπορούσαν να χαρακτηρισθούν συγγενείς ως προς τη λογική σύλληψης και σχεδιασμού τους με διαφορές μεταξύ τους στο βαθμό επεξεργασίας τους, στις σχετικές αναλογίες χρήσεων, στην ιεράρχηση πολεοδομικών προτεραιοτήτων και στον τρόπο επίλυσης θεμάτων διαχείρισης πόρων και αποβλήτων. Οι προτάσεις 3 και 4 διακρίνονται από μεγαλύτερη συγκριτικά με την πρόταση 5

στόχευση στην κατοικία ως χρήση, ενώ η πρόταση 3 έχει επίσης ως προτεραιότητα στις προτεινόμενες χρήσεις τα γραφεία και τη διοίκηση, στοχεύοντας στη μαζική μεταστέγαση κρατικών υπηρεσιών. Από την άλλη πλευρά η πρόταση 5 είναι αυτή που διακρίνεται για τον εξωστρεφή της χαρακτήρα, στοχεύοντας σε μεγαλύτερη συγκριτικά παρουσία χρήσεων τουρισμού, αναψυχής, αθλητισμού υψηλών προδιαγραφών, επιδιώκοντας να προσελκύσει επισκέπτες και χρήστες κυρίως από το εξωτερικό, θεωρώντας ότι ο πολύ χαμηλός μέσος όρος του χρόνου διαμονής ξένων επισκεπτών στην μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας είναι αναντίστοιχος με τις πραγματικές δυνατότητες της πόλης. Επίσης η πρόταση 5 φέρει καινοτόμα χαρακτηριστικά ως προς την προσέγγιση εφαρμογής όρων κάλυψης και δόμησης, επιδιώκοντας τη διασφάλιση εκτεταμένων ενιαίων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου που θα διαχέουν τη θετική επίδραση του Μητροπολιτικού Πάρκου όχι μόνο στην περιοχή του μητροπολιτικού πόλου αλλά και στις όμορες περιοχές. Στα καινοτόμα στοιχεία της πρότασης 5 συμπεριλαμβάνονται και τα προτεινόμενα ψηλά κτήρια και κτήρια ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής σχεδίασης τα οποία θα λειτουργήσουν ως τοπόσημα, καθιστώντας την περιοχή σημείο προορισμού και διαμορφώνοντας την νέα ταυτότητα του μητροπολιτικού πόλου. Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί ότι η πρόταση 5 περιλαμβάνει το σχεδιασμό ενός Μητροπολιτικού Πάρκου εξαιρετικής ποιότητας, με σημαντική ποικιλότητα, με αναλογίες και αναφορές σε τοπία που συναντά κανείς στην Αττική και με πληθώρα λειτουργιών, φυσικών και ανθρωπογενών, που καλύπτουν πλήρως υφιστάμενες ανάγκες και έχουν τη φιλοδοξία να ξεφύγουν από αυτές. Είναι η μόνη από τις προτάσεις, στην οποία ο σχεδιασμός του Μητροπολιτικού Πάρκου αποτελεί αντικείμενο εξειδικευμένης μελέτης, παράλληλης με τη μελέτη του master plan. Αξίζει μάλιστα να σημειωθεί ότι στο πλαίσιο της συγκεκριμένης πρότασης τα έξοδα συντήρησης του Μητροπολιτικού Πάρκου αναλαμβάνονται από τον επενδυτή και συνεπώς δεν επιβαρύνουν το δημόσιο. Αξιολογώντας συνολικά τις πέντε προτάσεις, κρίνεται ότι η πέμπτη πρόταση, είναι η περισσότερο επεξεργασμένη, υιοθετεί σύγχρονες και καινοτόμες σχεδιαστικές και πολεοδομικές αρχές, αναγνωρίζει και αναδεικνύει, περισσότερο από όλες τις άλλες, το μητροπολιτικό χαρακτήρα της περιοχής και καλύπτει με επάρκεια θέματα σχετικά με το μέγεθος, την ποιότητα και την ισορροπία της προτεινόμενης ανάπτυξης. Είναι αυτή που προτείνεται από την παρούσα μελέτη προς περαιτέρω εξειδίκευση του σχεδιασμού της και υλοποίηση ...”.

## **Z. Διαδικασία της στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης**

33. Η προαναφερθείσα ΣΜΠΕ και το ενσωματωμένο σε αυτήν ΣΟΑ καθώς και ο φάκελος με τα δικαιολογητικά του άρθρου 6 του ν. 4062/2012 που είχαν κατατεθεί στο Υπουργείο Οικονομικών από την Ε...Α.Ε. (αρ. πρωτ. 397/15.6.2017) διαβιβάστηκαν στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας

- στις 16.6.2017. Η Γενική Γραμματέας του ΥΠΕΝ συγκρότησε ομάδα από εξειδικευμένους υπαλλήλους του Υπουργείου, προκειμένου να εξετασθούν όλες οι πτυχές της ΣΜΠΕ (βλ. έγγραφο ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓ/7454/ 1215/19.6.2017). Στις 20.7.2017 και 21.7.2017 δημοσιεύθηκαν σε έξι εφημερίδες ανακοινώσεις της Ε... ΑΕ και του Τ..., σύμφωνα με τις οποίες από τις ανωτέρω εταιρείες και το Περιφερειακό Συμβούλιο της Περιφέρειας Αττικής τίθεται στη διάθεση του ενδιαφερομένου κοινού ο φάκελος του ΣΟΑ και της ΣΜΠΕ. Επιπλέον, στις σχετικές ανακοινώσεις γίνεται ρητή αναφορά ότι οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να ενημερωθούν για το περιεχόμενο και τις εκτιμήσεις της ΣΜΠΕ και από τις ιστοσελίδες της Ε... ΑΕ και του Τ..., στις οποίες είχε αναρτηθεί η ΣΜΠΕ.
34. Κατά τη διαδικασία της διαβούλευσης ορισμένοι σύλλογοι και φυσικά πρόσωπα διατύπωσαν εγγράφως τις αντιρρήσεις τους και αμφισβήτησαν τη νομιμότητα του ΣΟΑ τόσο στο σύνολό του όσο και σε επιμέρους θέματα, ισχυρίσθηκαν δε, μεταξύ άλλων, ότι ο ν. 4062/2012 δεν υποβλήθηκε σε ΣΜΠΕ πριν από την ψήφισή του κατά την οδηγία 2001/42/ΕΚ, ότι ο ν. 4062/2012 και μέσω αυτού το εξεταζόμενο σχέδιο αντίκειται στον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό, διότι ανατρέπουν τον μέχρι τότε υπερκείμενο σχεδιασμό και το πρόγραμμα προστασίας της Αθήνας (ΡΣΑ' 85), ότι το σχέδιο αντίκειται σε όλα τα προηγούμενα και στο ισχύον Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας, ότι το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο δεν προβλέπει ρητά στις κατευθύνσεις του οικιστικό υποδοχέα και μάλιστα εντονότερης έντασης και συντελεστή δόμησης από αυτήν που επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία ή την ιδιωτική πολεοδόμηση, ότι η πόλη επεκτείνεται εις βάρος του παραλιακού μετώπου, ότι ο νόμος επιτρέπει πρόσθετη δόμηση 0,1 σε δεύτερη φάση (600.000 τ.μ.) που εξακολουθεί και ισχύει παρά την δέσμευση του «Αγοραστή έναντι του Πωλητή να μην δομήσει περαιτέρω», ότι ο συντελεστής 0,45, 0,5 και 0,6 που αναφέρεται ως «ήπιος» είναι μικτός δηλαδή αφορά όλη την έκταση ακόμη και το Μητροπολιτικό Πάρκο και εν τέλει συγκεντρώνεται σε οικοδομικά τετράγωνα που λαμβάνουν συντελεστές δόμησης 2 και 3 φορές μεγαλύτερους (καθαρός συντελεστής έως 2,2) από ότι στην συνήθη πολεοδομική νομοθεσία αλλά και των γειτονικών περιοχών κατοικίας, ότι η ΣΜΠΕ υποεκτιμά τη χωρητικότητα, τους αναγκαίους κοινόχρηστους κοινωφελείς χώρους και τις επιπτώσεις του σχεδίου, ότι οι κοινόχρηστοι χώροι οδοί, πεζόδρομοι, χώροι πρασίνου δεν μεταγράφονται υποχρεωτικά στους οικείους δήμους και τελούν υπό την χρήση/διαχείριση ιδιώτη, ότι τα πολεοδομικά μεγέθη δεν συνάδουν προς τα προβλεπόμενα από τις πάγιες διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, ότι στις όμορες περιοχές δεν υπάρχουν υψηλά κτίρια, τα οποία είναι ξένα προς την ελληνική πραγματικότητα και την πολιτιστική κληρονομιά, ότι δεν προστατεύονται οι αρχαιότητες και ότι στην παραλιακή ζώνη δεν κατοχυρώνεται η ελεύθερη πρόσβαση στον αιγιαλό και παραλία. Οι ενδιαφερόμενοι ισχυρίσθηκαν, ακόμη, ότι δεν έχουν εκτιμηθεί οι κοινωνικές επιπτώσεις από την υλοποίηση του σχεδίου εντός του υφιστάμενου οικιστικού



ιστού, ότι δεν έχουν εκτιμηθεί βασικές εναλλακτικές λύσεις, δηλαδή της δημόσιας πολεοδόμησης, ότι δεν εντοπίζονται συνοδά ή υποστηρικτικά έργα και το κόστος που αναλαμβάνει το δημόσιο και από την μετεγκατάσταση υπηρεσιών, ότι το παράκτιο μέτωπο έχει ιδιαίτερη σημασία για την Αθήνα και την αισθητική του τοπίου, ότι το σχέδιο είναι ανεπίτρεπτο καθώς η περιοχή είναι ρυθμισμένη πολεοδομικά και το σχέδιο συνιστά επιδείνωση του καθεστώτος, ότι παραβιάζονται οι αρχές προστασίας του τοπίου, ότι επιβαρύνεται το χερσαίο τμήμα του οικοσυστήματος των ακτών και μάλιστα πολεοδομείται, ότι αναιρούνται αρμοδιότητες του Κράτους και των ΟΤΑ ως προς τις κοινωφελείς λειτουργίες της πόλης και τους κοινόχρηστους χώρους, ότι δεν έχει εκτιμηθεί το ισοζύγιο πρασίνου, ότι δεν παρουσιάζονται χαρτογραφικά οι δασικές εκτάσεις, τα λιβάδια Ποσειδωνίας και άλλοι οικότοποι προτεραιότητας ή ο πρόσφατα οριοθετημένος χώρος του προϊστορικού οικισμού, ότι το ΣΟΑ Ελληνικού αναιρεί το π.δ. του έτους 2004 (Δ'254) για την προστασία των ακτών και το ΓΠΣ Ελληνικού, ότι το σχέδιο αγνοεί τον χαρακτηρισμό ως δασικής έκτασης 37 στρ. από τον δασάρχη Πειραιά καθώς και την άσκηση αντιρρήσεων εκ μέρους ενδιαφερομένων για σημαντικές περιοχές άνω των 400 στρ. που εμπίπτουν στη δασική νομοθεσία, ότι δεν έχουν καθοριστεί αρχαιολογικοί χώροι παρά την πρόθεση της Διοίκησης προς τούτο και ότι έχει κατατεθεί στο ΣτΕ αίτηση ακυρώσεως ως προς τον μη χαρακτηρισμό ως ιστορικών διατηρητέων μνημείων σημαντικού αριθμού κτιρίων στην έκταση.

35. Σχετικά με το ζήτημα των δασικών εκτάσεων που έθεσαν οι ενδιαφερόμενοι, από τον φάκελο προκύπτει ότι ο Δασάρχης Πειραιά με την 39216/1659/11.5.2017 πράξη του χαρακτήρισε έκταση 37 περίπου στρεμμάτων κειμένη εντός του ΜΠΕΑ ως δασική έκταση της παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 υπαγομένη στη δασική νομοθεσία. Κατόπιν αντιρρήσεων του Τ... και της Ε... ΑΕ εκδόθηκε η 6/2017 απόφαση της Τεχνικής Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων της Διεύθυνσης Δασών Πειραιά, με την οποία έγιναν δεκτές οι αντιρρήσεις και η έκταση αυτή χαρακτηρίσθηκε ως μη δασική. Επίσης, με την ίδια απόφαση απορρίφθηκαν αντιρρήσεις ενδιαφερομένων κατά της πράξης χαρακτηρισμού του Δασάρχη, κατά το μέρος που δεν χαρακτήρισε ως δασικές και άλλες εκτάσεις εντός του ΜΠΕΑ. Κατά της απόφασης της Τεχνικής Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων ασκήθηκαν ένδικα βοηθήματα ενώπιον των δικαστηρίων.
36. Περαιτέρω, κατά τη διαδικασία της διαβούλευσης επί του ΣΟΑ και της ΣΜΠΕ, διατυπώθηκαν οι απόψεις και οι επισημάνσεις των αρμόδιων υπηρεσιών, καθώς και των όμορων Δήμων. Στη συνέχεια στις αντιρρήσεις των ενδιαφερομένων συλλόγων και πολιτών, αλλά και στις επισημάνσεις και παρατηρήσεις των αρμοδίων υπηρεσιών, απάντησαν με το έγγραφά τους οι μελετητές που είχαν εκπονήσει τη ΣΜΠΕ. Επίσης, το Τ.. και η Ε... ΑΕ υπέβαλαν στην ΔΙΠΑ κοινό υπόμνημα επί των κύριων ζητημάτων που είχαν τεθεί στη

διαβούλευση (βλ. 33138/ 775/15.11.2017 κοινό έγγραφό τους προς τη ΔΙΠΑ με τα συνημμένα έγγραφα). Οι μελετητές και η αρχή σχεδιασμού επισήμαναν, ως προς τα κύρια ζητήματα, ότι το ΣΟΑ εναρμονίζεται πλήρως προς το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών, ότι ο ν. 4062/2012 δεν αποτελεί σχέδιο ή πρόγραμμα κατά την έννοια της οδηγίας 2001/42/ΕΚ, ότι ο τρόπος σχεδιασμού της δόμησης και της θέσης των ψηλών κτιρίων είναι πρωτότυπος και δεν θίγει το περιβάλλον, αντίθετα ενισχύει την ομαλή σύνδεση των υφισταμένων περιοχών με το πάρκο και τη θάλασσα και προσδίδει μητροπολιτικό χαρακτήρα διεθνούς εμβέλειας στην περιοχή και ότι η πρόσβαση στην ακτή και τους κοινόχρηστους χώρους διασφαλίζεται πλήρως, σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση, από το μητροπολιτικό πάρκο και τους εκτεταμένους αδόμητους χώρους καθώς και από την ενοποίηση του πρώην αεροδρομίου με το παράκτιο μέτωπο. Στη συνέχεια, επί των περιβαλλοντικών ζητημάτων η ΔΙΠΑ διατύπωσε θετική εισήγηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά (έγγραφο 47591/21.11.2017, βλ. και το 51879/20.12.2017 έγγραφο με επικαιροποιημένη εισήγηση). Εξάλλου, στον φάκελο περιλαμβάνεται και η εισήγηση της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής προς το Περιφερειακό Συμβούλιο Αττικής (έγγραφο 156891/18.12.2017, αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ 35/ 2.1.2018), στο οποίο γίνεται συνοπτική περιγραφή του σχεδίου και στη συνέχεια διατυπώνονται οι επισημάνσεις της Διεύθυνσης, κυρίως για τα επόμενα στάδια σχεδιασμού (βλ. σελ. 27 επόμε.). Μετά την αποστολή του σχεδίου προς επεξεργασία από τη Διοίκηση και μετά την έναρξη της επεξεργασίας του σχεδίου από το Δικαστήριο, το Περιφερειακό Συμβούλιο Αττικής, με την 37/1.2.2008 απόφασή του, γνωμοδότησε αρνητικά επί της ΣΜΠΕ του ΣΟΑ, καθόσον έκρινε ότι, παρά τις βελτιώσεις που επήλθαν στο ΣΟΑ, αυτό εξακολουθεί να προβλέπει πολύ υψηλή δόμηση, ότι το ΣΟΑ οδηγεί στη δημιουργία μιας νέας πόλης, ενώ δεν προκύπτει πολεοδομική ανάγκη, ότι κρίσιμο είναι να παραμείνει ανοιχτή η δίοδος του πάρκου προς το παράκτιο μέτωπο, ότι το ΣΟΑ θα προκαλέσει αρνητικές επιπτώσεις στις τοπικές αγορές και τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις των όμορων Δήμων, ότι αναιρείται το πλεονέκτημα της ακτογραμμής που είναι η έλλειψη πολύ ψηλών κτιρίων, ότι η δυνατότητα «αφομοίωσης» ψηλών κτιρίων είναι εξαιρετικά δύσκολη ή αδύνατη και ότι το ΣΟΑ δεν περιέχει λύσεις σε κρίσιμα ζητήματα για την τοπική αυτοδιοίκηση (π.χ. διαχείριση απορριμμάτων), ενώ παραμένει σε εκκρεμότητα το θέμα του ΚΤΕΟ Ελληνικού ιδιοκτησίας της Περιφέρειας Αττικής. Ορισμένα από τα ανωτέρω ζητήματα που αναφέρονται στην απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου (μεγάλη δόμηση, ψηλά κτίρια, ελεύθερη πρόσβαση στην ακτή) είχαν τεθεί στη διαβούλευση και από ενδιαφερομένους, όπως δε εκτέθηκε, τα ζητήματα αυτά απαντήθηκαν από τους μελετητές και την αρχή σχεδιασμού. Από τα ανωτέρω, αλλά και από το σύνολο των λοιπών

εγγράφων του φακέλου που συνοδεύει το υπό επεξεργασία σχέδιο, προκύπτει ότι η διεξαχθείσα διαβούλευση ήταν διεξοδική και ουσιαστική και διήρκεσε περίπου μέχρι τα μέσα Νοεμβρίου 2017.

## **Η. Διαδικασία πρότασης του σχεδίου διατάγματος**

37. Ο φάκελος για την έγκριση του ΣΟΑ, που κατατέθηκε στο Υπουργείο Οικονομικών, συνοδεύεται, πέραν της ΣΜΠΕ, από έκθεση περιγραφής και τεκμηρίωσης των βασικών επιλογών του ΣΟΑ (ΑΣ.ΠΑ. Α.Ε.), καθώς και από ειδική μελέτη-αιτιολογική έκθεση για τη χωροθέτηση υψηλών κτιρίων για την αξιοποίηση της έκτασης (ΑΣ.ΠΑ. Α.Ε. και Γρ. Μελετών Αλ. Τομπάζη Α.Ε.). Στην τελευταία αυτή έκθεση (βλ. σελ. 54 επόμε.) και ενόψει των θετικών παραμέτρων βελτίωσης της ποιότητας της ζωής με τη χρήση των υψηλών κτιρίων (μείωση κάλυψης, αύξηση ελεύθερου χώρου, μεγάλες αποστάσεις από οικιστικές περιοχές, αύξηση ελεύθερου χώρου και πρασίνου, βελτιωμένος φωτισμός, ηλιασμός κ.ά.), οι μελετητές υποστηρίζουν ότι η ανάπτυξη των υψηλών κτιρίων είναι σύμφωνη και με το άρθρο 24 του Συντάγματος, αλλά και με τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ 4946 - 4948/1995 Ολ.). Επίσης, στα στοιχεία που συνοδεύουν το σχέδιο υπάρχει και ειδική μελέτη «Συσχετισμός των υψηλών κτιρίων με το “Αττικό τοπίο”» των ομότιμων καθηγητών Γ. Κ., Α. Κ. και του καθηγητή Γ. Π.. Στην εν λόγω ειδική μελέτη, που τεκμηριώνεται με σχετικές φωτογραφίες, σχέδια και διαγράμματα, αναλύονται η διεθνής εμπειρία ένταξης υψηλών κτιρίων στο αστικό και φυσικό τοπίο, η συγκέντρωση, η παραγωγή αστικότητας και η ποικιλία των τύπων των υψηλών κτιρίων, ο τυπολογικός πλούτος της κατοικίας και οι κατοικίες μεγάλου ύψους, το ζήτημα του ύψους των κτιρίων στα όρια του πάρκου, ποσοτικά ζητήματα σχετικά με την πυκνότητα δόμησης, το αττικό τοπίο, η εμπειρία των υψηλών κτιρίων στην Ελλάδα, οι οπτικές σχέσεις μεταξύ Ελληνικού, κέντρου Αθηνών και του ευρύτερου περιβάλλοντος καθώς και η γεωμετρική σχέση των υψηλών κτιρίων του νέου τοπίου του Ελληνικού με την Ακρόπολη και τον Υμηττό. Στα συμπεράσματα της μελέτης εκτίθεται, μεταξύ άλλων, ότι το αττικό τοπίο έχει σήμερα αλλοιωθεί σοβαρά όχι από τα ελάχιστα υψηλά κτίρια, αλλά από το συνεχές «στρώμα» των πολυκατοικιών που αποκλείει τη θέα, ότι η ευρύτερη κλίμακα του λεκανοπεδίου, πέραν του κέντρου, δεν επηρεάζεται από ενδεχόμενες τοπικές συγκεντρώσεις υψηλών κτιρίων σε επιλεγμένες θέσεις εκτός του ιστορικού κέντρου, ότι ο ιστορικός αστικός σχηματισμός με τα μνημεία αναφοράς που περιέχει δεν επηρεάζεται από τη δημιουργία κτιρίων μεγάλου ύψους σε εύλογη κατά περίπτωση απόσταση και ότι οι σχηματισμοί υψηλών κτιρίων με κατάλληλες διατάξεις χρησιμοποιούνται διεθνώς ως βασικά εργαλεία σχεδιασμού για την αναβάθμιση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος, ακόμη και σε πόλεις με ισχυρή αρχιτεκτονική παράδοση, όπως το Παρίσι, το Λονδίνο, η

- Φρανκφούρτη κ.ά.
38. Πριν από την ουσιαστική ολοκλήρωση της διαβούλευσης, η Υπουργός Πολιτισμού και Αθλητισμού με την απόφαση ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/Φ57/447483/295142/11471/3862/30.10.2017 «Κήρυξη - οριοθέτηση ως αρχαιολογικού χώρου περιοχής των Δήμων Αλίμου και Ελληνικού - Αργυρούπολης, Π.Ε. Νότιου Τομέα Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής» (ΑΑΠ 256/2.11.2017), χαρακτήρισε ως αρχαιολογικό χώρο ευρύτερη έκταση τμήμα της οποίας περιλαμβάνεται και στον ΜΠΕΑ. Επίσης, η αυτή ως άνω Υπουργός με την ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/Φ3/462107/305217/11713/3933/6.11.2017 απόφασή της ενέκρινε α) το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (Σ.Ο.Α.) και β) τη ΣΜΠΕ του έργου “Ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγ. Κοσμά” Περιφέρειας Αττικής», υπό τους όρους που αναφέρονται στην εν λόγω απόφαση.
39. Μετά ταύτα, και σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 2 του ν. 4062/2012 η Ειδική Επιτροπή Εμπειρογνωμόνων, αποτελούμενη από ομότιμους και εν ενεργεία καθηγητές του ΕΜΠ και άλλων Πανεπιστημίων (Α. Αραβαντινός, Ι. Αίσωπος, Γ. Πετράκος, Ι. Ψυχάρης), διατύπωσε ομοφώνως, στην από 23.11.2017 έκθεσή της, τη γνώμη της επί του ΣΟΑ. Στην έκθεση περιλαμβάνονται τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη της Ειδικής Επιτροπής Εμπειρογνωμόνων, οι βασικές διαπιστώσεις της Επιτροπής, η γενική θέση και οι παρατηρήσεις της Επιτροπής επί κεντρικών θεμάτων, οι παρατηρήσεις σε επιμέρους τομείς του ΣΟΑ και ορισμένα θέματα για τα οποία η Επιτροπή δεν μπορεί να εκφέρει γνώμη. Στα συμπεράσματα της εν λόγω έκθεσης, αναφέρονται, πλην άλλων, τα εξής: «Δεδομένων των συνθηκών στις οποίες βρίσκεται σήμερα η χώρα, το έργο του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Κοσμά, λόγω της πολύ μεγάλης κλίμακάς του, θα προσφέρει ευκαιρίες ανάπτυξης της οικονομίας της Αθήνας, αλλά και ευρύτερα της ίδιας της χώρας, κάτι εξαιρετικά σημαντικό. Επιπλέον, το έργο θα συντελέσει καθοριστικά στην ανάπτυξη και εξέλιξη του ελληνικού κατασκευαστικού τομέα καθώς και του τομέα των υπηρεσιών, προσφέροντας εργασία αλλά και εμπειρία κτιριακών έργων μεγάλης κλίμακας σε πολύ μεγάλο αριθμό μηχανικών και επιστημόνων διαφόρων ειδικοτήτων. Η Επιτροπή θεωρεί ότι το έργο του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγ.Κοσμά, λόγω του μεγέθους του είναι δυνατόν να μετασχηματίσει τη φυσιογνωμία της Αθήνας προσφέροντας νέους κτιριακούς τύπους και νέους αστικούς χώρους, καθιστώντας την πόλη πιο ενδιαφέρουσα και βιώσιμη και, ταυτόχρονα, έναν ακόμη πιο ελκυστικό προορισμό σε μεσογειακή, ευρωπαϊκή και διεθνή κλίμακα. Ακόμη θα αποτελέσει μοναδική ευκαιρία για τη δημιουργία, την εξέλιξη και την ανάδειξη μιας νέας γενιάς Ελλήνων αρχιτεκτόνων που εργαζόμενοι παράλληλα με καταξιωμένους ξένους συναδέλφους τους, θα μπορούσαν να συγκροτήσουν ένα νέο σύγχρονο “ελληνικό αρχιτεκτονικό παράδειγμα” διεθνούς εμβέλειας και σημασίας. Η Επιτροπή για τους παραπάνω, αλλά και

- άλλους λόγους που παρουσιάζονται στην έκθεση, καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η επένδυση σχεδιασμού και ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγ.Κοσμά πρέπει να προωθηθεί και κατά το δυνατόν άμεσα. Το υποβληθέν Σ.Ο.Α. και οι συνοδεύουσες αυτό μελέτες μπορούν να αποτελέσουν την βάση της ανάπτυξης αυτής και κρίνεται σκόπιμο αυτό να γίνει αποδεκτό. Η Επιτροπή, πάντως, θεωρεί ότι τούτο επιδέχεται ορισμένων βελτιώσεων, αφού εκτιμηθούν οι παρατηρήσεις που έχουν διατυπωθεί από τις καθ' ύλην αρμόδιες υπηρεσίες και φορείς, τη δημόσια διαβούλευση και την παρούσα έκθεση ...». Στη συνέχεια των συμπερασμάτων της έκθεσης διατυπώνονται ορισμένες παρατηρήσεις, που αφορούν δυνατότητες βελτίωσης του ΣΟΑ κυρίως για τα επόμενα στάδια σχεδιασμού, και επισημαίνεται ότι πρέπει να εξετασθεί από την Πολιτεία η πιθανότητα επαύξησης της «άνισης ανάπτυξης» μεταξύ του Ανατολικού Λεκανοπεδίου Αττικής και του ευρύτερου χώρου.
40. Τέλος, το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας, αφού εξέτασε λεπτομερώς σε 9 συνεδριάσεις το σχέδιο διατάγματος για την έγκριση του ΣΟΑ και επέφερε βελτιώσεις σε ορισμένα σημεία του, σύμφωνα και με επισημάνσεις της έκθεσης της Ειδικής Επιτροπής Εμπειρογνομόνων, διατύπωσε θετική εισήγηση για την έγκρισή του (βλ. τα από 3.7.2017, 17.7.2017, 27.11.2017, 4.12.2017, 7.12.2017, 12.12.2017, 15.12.2017, 19.12.2017, 21.12.2017 πρακτικά).

### **Θ. Εξουσιοδοτικό έρεισμα και αρμοδιότητα πρότασης του σχεδίου διατάγματος**

41. Στο άρθρο 1 του ν. 4062/2012 ορίζονται τα ακόλουθα: «Η αξιοποίηση του πρώην Αεροδρομίου του Ελληνικού και της παράκτιας Ολυμπιακής ζώνης του Αγίου Κοσμά Αττικής (πρώην Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά και Εθνικό Αθλητικό Κέντρο Νεότητας Αγίου Κοσμά) συνιστά σκοπό εντόνου δημοσίου συμφέροντος, με τον οποίο επιδιώκεται ιδίως: α. Η συμβολή στους εθνικούς δημοσιονομικούς και αναπτυξιακούς στόχους για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας. β. Η προσέλκυση επενδύσεων και δραστηριοτήτων υψηλής προστιθέμενης αξίας για την οικονομία της Αττικής και εν γένει της χώρας, καθώς και η ενίσχυση της επιχειρηματικής καινοτομίας. γ. Η δημιουργία θέσεων εργασίας σε τομείς με υψηλή ανταγωνιστικότητα για την οικονομία της Αττικής και εν γένει της χώρας. δ. Η ανάδειξη της Αθήνας σε πολιτιστική μητρόπολη, τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας και σημαντικό κέντρο οικονομικής ανάπτυξης και επιχειρηματικότητας, καθώς και εκπαίδευσης και έρευνας, στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου και των Βαλκανίων. ε. Η δημιουργία ενός μητροπολιτικού πόλου πολλαπλών λειτουργιών, εθνικής εμβέλειας και διεθνούς αναφοράς. στ. Η εφαρμογή πρότυπων προγραμμάτων αστικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης και η απόδοση στο ευρύτερο μητροπολιτικό συγκρότημα της πρωτεύουσας χώρων

πρασίνου και αναψυχής, καθώς και πολιτιστικών, αθλητικών, τουριστικών, εκπαιδευτικών, ερευνητικών και κοινωνικών υποδομών υψηλής ποιότητας. ζ. Η εφαρμογή προτύπων σχεδίων, μεθόδων και τεχνικών για την αξιοποίηση του θαλάσσιου μετώπου του Σαρωνικού και τη στροφή της πόλης προς τη θάλασσα».

42. Στο άρθρο 2 (παρ. 1 έως 5) του ν. 4062/2012, τιτλοφορούμενο «Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά» ορίζονται τα εξής: «1. Για τη συνδυασμένη ανάπτυξη των ακινήτων του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, του πρώην Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά Αττικής και του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας (Ε.Α.Κ.Ν.) Αγίου Κοσμά Αττικής, όπως αυτά εμφανίζονται ..., καταρτίζεται και εγκρίνεται Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης κατά τις διατάξεις του παρόντος. 2. Με το πιο πάνω Σχέδιο προσδιορίζονται ειδικότερα τα όρια της έκτασης που πρόκειται να αναπτυχθεί στο Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού - Αγίου Κοσμά και καθορίζονται και εγκρίνονται: α. Τα όρια των ειδικότερων ζωνών και ο βασικός χωρικός προορισμός εκάστης ζώνης. β. Οι ζώνες που πρόκειται να πολεοδομηθούν (περιοχές προς πολεοδόμηση) και οι επιτρεπόμενες εντός αυτών χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης. γ. Οι ζώνες που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν (ζώνες ανάπτυξης) και οι επιτρεπόμενες, ανά ζώνη, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης, οι τυχόν ειδικοί όροι και περιορισμοί στη μορφολογία και την αισθητική των κτιρίων και των ακάλυπτων χώρων, καθώς και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί στα ποσοστά ανάπτυξης των επί μέρους χρήσεων. δ) Τα όρια της έκτασης του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής που προβλέπεται στην περίπτωση ε΄ της παραγράφου 3. ε. Οι οριογραμμές των, τυχόν υφισταμένων εντός της εκτάσεως, υδατορεμάτων (ρεμάτων, μη πλεύσιμων ποταμών, χειμάρρων και ρυακιών). στ. Οι όροι, περιορισμοί και κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος, καθώς και το σύστημα περιβαλλοντικής παρακολούθησης, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η οποία καταρτίζεται και δημοσιοποιείται κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 4. ζ. Κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που τυχόν επιβάλλεται για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη της περιοχής 3. Για την κατάρτιση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά καθορίζονται οι ακόλουθες γενικές χρήσεις γης και γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης: α. Χρήσεις γης: Στις προς πολεοδόμηση περιοχές επιτρέπονται οι χρήσεις αμιγούς κατοικίας, γενικής κατοικίας και πολεοδομικού κέντρου των άρθρων 2, 3 και 4 του από 23.2/6.3.1987 προεδρικού διατάγματος (Δ΄ 166), όπως εκάστοτε ισχύουν. Στις ζώνες ανάπτυξης επιτρέπονται οι χρήσεις της παραγράφου Β` του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, οι χρήσεις σταθμών μεταφόρτωσης, ανακύκλωσης και επεξεργασίας απορριμμάτων, κοιμητηρίων και οι χρήσεις εκπαίδευσης και έρευνας. Στις χρήσεις εκπαίδευσης και έρευνας

περιλαμβάνονται οι εξής ειδικότερες χρήσεις: - Εκπαίδευση (πανεπιστημιακά και τεχνολογικά ιδρύματα και σχολές) - Ερευνητικά κέντρα - ερευνητικά εργαστήρια - Εγκαταστάσεις αξιοποίησης ερευνητικών αποτελεσμάτων - Διοίκηση - Ιατρεία - Αθλητικές εγκαταστάσεις - Πολιτιστικές εγκαταστάσεις - Εστιατόρια - Αναψυκτήρια - Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα), β. Μικτός συντελεστής δόμησης εφαρμοζόμενος στην έκταση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά: 0,5. Ο συντελεστής αυτός κατανέμεται στις επί μέρους ζώνες ανάπτυξης και τις περιοχές προς πολεοδόμηση του Μητροπολιτικού Πόλου, ανάλογα με το χωρικό προορισμό εκάστης ζώνης και τις επιτρεπόμενες εντός αυτής χρήσεις γης και σύμφωνα με τις εξής ειδικότερες διακρίσεις: αα. Ζώνες ανάπτυξης: Στις ζώνες αυτές, ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για καθεμία από τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που προβλέπονται στην παράγραφο Β΄ του άρθρου 11 του ν. 3986/2011 ορίζεται ως εξής: - Τουρισμός - αναψυχή: 0,2 - Επιχειρηματικά πάρκα: 0,3 - Θεματικά πάρκα - εμπορικά κέντρα — αναψυχή: 0,3 - Χρήσεις μεταφορικών, τεχνικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών υποδομών και λειτουργιών: 0,2 - Μικτές χρήσεις: 0,4. Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για τις ζώνες εκπαίδευσης - έρευνας ορίζεται σε 0,3. Για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης ανά ζώνη δόμησης και εκμετάλλευσης, η έκταση κάθε ζώνης νοείται ως ενιαίο σύνολο. ββ. Περιοχές προς πολεοδόμηση: Στις περιοχές αυτές, οι συντελεστές δόμησης ορίζονται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 18 παρ. 1 του ν. 2508/1997. Ειδικώς σε περιοχές γενικής και αμιγούς κατοικίας ή επί μέρους πολεοδομικές ενότητες αυτών, οι οποίες έχουν ιδιαίτερο πολεοδομικό ενδιαφέρον ή μπορεί να αποτελέσουν αντικείμενο ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης και ανάδειξης κτιρίων ως σημείων προορισμού και τοποσήμων, καθώς και σε περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου στις οποίες επιδιώκεται η συγκέντρωση κεντρικών λειτουργιών, μπορεί να καθορίζονται και μεγαλύτεροι συντελεστές δόμησης, οι οποίοι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν πάντως το 2,2. Τα προηγούμενα εδάφια δεν εφαρμόζονται στις περιοχές αμιγούς κατοικίας της περιπτώσεως στ΄ της παρούσας παραγράφου. γ. Ύψος κτιρίων και εγκαταστάσεων: Με την επιφύλαξη των όσων ορίζονται στις περιπτώσεις ε΄ και στ΄ της παρούσας παραγράφου, το ύψος των κτιρίων και εγκαταστάσεων του Μητροπολιτικού Πόλου ορίζεται ανά ζώνη ανάπτυξης ή περιοχή προς πολεοδόμηση, σε συνάρτηση με την πολεοδομική και αρχιτεκτονική φυσιογνωμία αυτής και την πραγματοποιούμενη κατά περίπτωση κάλυψη, κατά παρέκκλιση των διατάξεων της παραγράφου 7 του άρθρου 9 του ν. 1577/1985, όπως ισχύει. Η κατασκευή υψηλών κτιρίων και εγκαταστάσεων σε επί μέρους ζώνες ή περιοχές του Μητροπολιτικού Πόλου πρέπει να τεκμηριώνεται από ειδική μελέτη ως αναγκαία για λόγους τεχνικούς, ειδικών κατασκευών ή πρωτότυπων αρχιτεκτονικών λύσεων που αποβλέπουν στο να καταστήσουν την έκταση ή τμήμα αυτής σημείο προορισμού (landmark destination) και να

μην επιδεινώνει το οικιστικό περιβάλλον όμορων κτιρίων ή οικιστικών περιοχών από την άποψη των συνθηκών ηλιασμού, φωτισμού και αερισμού. Σε κάθε περίπτωση, δεν επιτρέπεται η κατασκευή υψηλών κτιρίων και εγκαταστάσεων εντός ζώνης 100 μέτρων από τα όρια του ακινήτου του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού, με εξαίρεση το τμήμα αυτού που έχει πρόσωπο επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης και επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος. δ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης για κτίρια και εγκαταστάσεις στο σύνολο του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά: 35%. Με την επιφύλαξη των όσων ορίζονται στην περίπτωση ε' της παρούσας παραγράφου, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης στις ζώνες ανάπτυξης ορίζεται σε 30% για κάθε ζώνη. Στις προς πολεοδομία περιοχές, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης καθορίζεται με τις πολεοδομικές μελέτες του άρθρου 3 παράγραφος 2. ε. Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής: Στο τμήμα του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά το οποίο καταλαμβάνεται από το τέως Αεροδρόμιο του Ελληνικού, έκταση επιφανείας 2.000 τουλάχιστον στρεμμάτων θα αναπτυχθεί ως Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής, με χρήσεις πρασίνου, ελεύθερων χώρων, αναψυχής, αθλητισμού, πολιτισμού, κοινωφελών λειτουργιών και πρότυπων αστικών υποδομών. Δρόμοι και τεχνικά έργα, καθώς και ρέματα, τα οποία διέρχονται από την πιο πάνω έκταση, δεν συνιστούν κατάτμηση αυτής. Η κάλυψη των, πάσης φύσεως, μόνιμων κτιρίων που θα ανεγερθούν για την εξυπηρέτηση του Πάρκου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% της συνολικής επιφανείας της πιο πάνω έκτασης. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων για τα πιο πάνω κτίρια ορίζεται σε δύο (2) και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος σε δέκα (10) μέτρα. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η κατασκευή ενός και μόνο υψηλού κτιρίου ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, το οποίο μπορεί να λειτουργήσει ως σημείο προσορισμού και τοπόσημο του Πάρκου. Οι χώροι πράσινου και οι ελεύθεροι χώροι πρέπει να ανέρχονται στο 75% τουλάχιστον της συνολικής έκτασης του Πάρκου. στ. Παράκτιο μέτωπο: Ειδικώς για το τμήμα του Μητροπολιτικού Πόλου το οποίο περιλαμβάνει τα ακίνητα του πρώην Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά και του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας (Ε Α.Κ.Ν.) Αγίου Κοσμά, ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,25 και το μέγιστο ύψος των κτιρίων σε δεκαέξι (16) μέτρα. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η κατασκευή ενός και μόνο υψηλού κτιρίου ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, το οποίο μπορεί να λειτουργήσει ως σημείο προσορισμού και τοπόσημο του παρακτίου μετώπου. Στην έκταση αυτή επιτρέπονται οι χρήσεις τουρισμού - αναψυχής, όπως ορίζονται στην περίπτωση 1 της παραγράφου Β' του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, καθώς και εκπαιδευτικές, ερευνητικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες που συνδέονται ιδίως με το θαλάσσιο και παράκτιο χώρο, όπως θαλάσσια έρευνα, καταδύσεις, ενυδρεία κλπ. Επιτρέπονται επίσης και οι χρήσεις αμιγούς κατοικίας σε ποσοστό που δεν μπορεί να υπερβαίνει το 40% της συνολικής έκτασης του



παράκτιου μετώπου. Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,6 και το ύψος των κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει τα έντεκα (11) μέτρα. 4. Για την έγκριση του σχεδίου της παραγράφου 2, η ανώνυμη εταιρεία ... «Ελληνικό Α.Ε.» υποβάλλει στο Γραφείο Ελληνικού της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών αίτηση, η οποία συνοδεύεται από φάκελο με τα ακόλουθα δικαιολογητικά: α. Έκθεση στην οποία περιγράφονται και τεκμηριώνονται οι βασικές επιλογές του Σχεδίου Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου και η οποία περιλαμβάνει: [...] β. Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της κ.υ.α. 107017/2006 (Β΄ 1225). Ως αρμόδια αρχή για τις ανάγκες εφαρμογής του παρόντος νόμου νοείται η αρμόδια υπηρεσία περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής που ορίζεται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 της πιο πάνω κοινής υπουργικής απόφασης. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στο άρθρο 7 της ανωτέρω κοινής υπουργικής απόφασης, οι οποίες είναι άνω των 5 ημερών και έως 15 ημέρες, μειώνονται κατά 5 ημέρες, ενώ όλες οι υπόλοιπες κατά 10 ημέρες. Η αρμόδια αρχή διενεργεί κατ' απόλυτη προτεραιότητα τη Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση για το Ειδικό Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά. γ. Τεχνική έκθεση, συνοδευόμενη από υδρολογικά, υδραυλικά και περιβαλλοντικά στοιχεία ή μελέτες βάσει των οποίων προτείνονται οι οριογραμμές των τυχόν υφιστάμενων ή υπό ανασύσταση υδατορεμάτων στο τοπογραφικό διάγραμμα ή διαγράμματα της περίπτωσης δ' της παρούσας παραγράφου. δ. Τοπογραφικό διάγραμμα ή τοπογραφικά διαγράμματα της όλης έκτασης σε κλίμακα 1:5.000 ή σε άλλη κατάλληλη κλίμακα, με συντεταγμένες κορυφών, βασιζόμενες στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87, όπως αυτό ισχύει, στα οποία αποτυπώνονται ιδίως: - οι διαστάσεις, το εμβαδό και τα όρια του ακινήτου, - οι δρόμοι προσπέλασης, το πλάτος και οι χαρακτηρισμοί αυτών, - οι επί μέρους ζώνες ανάπτυξης και οι επιτρεπόμενες εντός εκάστης ζώνης χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης, - οι προτεινόμενες προς πολεοδόμηση περιοχές και οι επιτρεπόμενες εντός αυτών χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης, - υφιστάμενα κτίσματα, τα οποία πρέπει να διατηρηθούν και να συνυπολογισθούν στην προτεινόμενη, ανά ζώνη, μέγιστη δόμηση και εκμετάλλευση, - τυχόν υφιστάμενα ή υπό ανασύσταση υδατορέματα, όπως ιδίως ρέματα που έχουν καλυφθεί, και οι προτεινόμενες οριογραμμές αυτών. ε. Το πρόγραμμα ανάπτυξης κατά φάσεις εκτέλεσης, συνοδευόμενο από χρονοδιάγραμμα και υπόδειξη των έργων και εγκαταστάσεων που θα πραγματοποιηθούν ανά φάση. στ. Κάθε άλλη μελέτη, έκθεση, διάγραμμα ή άλλο στοιχείο που τυχόν απαιτείται για την περιγραφή και τεκμηρίωση των ρυθμίσεων της παραγράφου 2. 5. Για την έγκριση του Σχεδίου, ζητείται από

τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής η γνώμη Ειδικής Επιτροπής Εμπειρογνωμόνων, η οποία απαρτίζεται από πρόσωπα εγνωσμένου διεθνούς κύρους που διακρίνονται για την επιστημονική τους κατάρτιση και την επαγγελματική τους εμπειρία στους τομείς της πολεοδομίας, του αστικού σχεδιασμού, της αρχιτεκτονικής και της διαχείρισης του περιβάλλοντος [...]

43. Περαιτέρω, στο ίδιο άρθρο 2 (παρ. 6 - 8) του ν. 4062/2012 ορίζονται τα ακόλουθα: «6.α. Η έγκριση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από γνώμη της Επιτροπής της παραγράφου 5 και εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας που προβλέπεται στο άρθρο 16 του ν. 3936/2011, εντός προθεσμίας έξι μηνών από τότε που η εταιρεία "Ελληνικό Α.Ε." υποβάλει φάκελο με πλήρη δικαιολογητικά στο Γραφείο Ελληνικού της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών. β. Η αναθεώρηση του Σχεδίου επιτρέπεται [...] 7.α. Με το προεδρικό διάταγμα της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να τροποποιούνται οι διατάξεις του από 22.2.2002 προεδρικού διατάγματος "Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας στον Άγιο Κοσμά Αττικής" (Δ' 138), όπως συμπληρώθηκαν με το άρθρο 24 του ν. 3342/2005, καθώς και, ειδικώς όσον αφορά την περιοχή του Αθλητικού Κέντρου Νεότητας Αγίου Κοσμά, οι διατάξεις του από 1/3.5.2004 προεδρικού διατάγματος "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), προκειμένου να εναρμονιστούν με το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά. Με όμοιο προεδρικό διάταγμα μπορούν επίσης να τροποποιούνται ή αναθεωρούνται γενικά πολεοδομικά σχέδια, πολεοδομικές μελέτες, ρυμοτομικά σχέδια και σχέδια πόλεως, καθώς και τοπικά ρυμοτομικά σχέδια του άρθρου 26 του ν. 1337/1983 (Α' 33), προκειμένου να εναρμονιστούν με τα όρια και το περιεχόμενο των ειδικότερων ζωνών των παραγράφων 2 και 3, ιδίως όσον αφορά τις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης και τους όρους προστασίας του περιβάλλοντος ή και κάθε άλλο θέμα αναγκαίο για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά [Το ως άνω τελευταίο εδάφιο της υποπαρ. α', όπως προστέθηκε με την υποπαράγραφο Δ.2. περ.1.β. του άρθρου πρώτου του ν. 4093/2012, Α' 222]. β. Οι διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 3010/2002, όπως ισχύουν, δεν έχουν εφαρμογή επί των υδατορεμάτων που οριοθετούνται σύμφωνα με το πιο πάνω διάταγμα. 8.α. Με το προεδρικό διάταγμα της παραγράφου 6 ή με όμοιο προεδρικό διάταγμα, και ύστερα από ειδικώς αιτιολογημένη εκτίμηση των

πολεοδομικών και περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών και επιπτώσεων της επιδιωκόμενης ανάπτυξης, μπορεί να καθορίζεται και δεύτερος, αυξημένος, μικτός συντελεστής δόμησης στην περιοχή του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,6 [...]».

44. Εξάλλου, με το άρθρο 3 του ίδιου ν. 4062/2012, τιτλοφορούμενο «Εφαρμογή Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης» προβλέπονται οι διαδικασίες, τα όργανα, οι όροι προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, οι προϋποθέσεις και οι άδειες, για την εφαρμογή του ΣΟΑ με σκοπό την ίδρυση του Μητροπολιτικού Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής, του κανονισμού λειτουργίας κ.λπ. (παρ. 1), οι πολεοδομικές μελέτες για τις προς πολεοδόμηση περιοχές (παρ. 2) και οι ειδικότερες κατηγορίες έργων και δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στις ζώνες ανάπτυξης (παρ. 3). Στο άρθρο 4, που φέρει τον τίτλο «Παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας» καθορίζονται οι προϋποθέσεις για την παραχώρηση της χρήσης αιγιαλού και παραλίας και η διαδικασία για την πραγματοποίηση προσχώσεων και έργων, στο άρθρο 5 ρυθμίζονται θέματα έκδοσης αδειών δόμησης και κατεδάφισης, στο άρθρο 6 προβλέπεται η σύσταση ειδικής υπηρεσίας με τον τίτλο «Γραφείο Ελληνικού» στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, οι αρμοδιότητες και η στελέχωσή του, στο άρθρο 7 του ν. 4062/2012 ρυθμίζονται θέματα της εταιρείας «Ελληνικό Α.Ε.» και στο άρθρο 8 του ν. 4062/2012, ρυθμίζονται θέματα για τις παραχωρήσεις και μισθώσεις κτιρίων και ακινήτων και για τις σχετικές αποζημιώσεις.
45. Με τις ανωτέρω διατάξεις του ν. 4062/2012, ιδίως δε των άρθρων 1 έως 2) καθιερώνεται ειδική διαδικασία και ορίζονται οι όροι, οι προϋποθέσεις και τα αρμόδια όργανα για την έγκριση με προεδρικό διάταγμα σχεδίου ή σχεδίων ολοκληρωμένης ανάπτυξης του ΜΠΕΑ, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη που ίσχυε κατά την ψήφιση του παραπάνω νόμου, όπως είναι οι διατάξεις του ν. 1337/1983, του ΓΟΚ/1985, του από 6.3.1987 π.δ. (Δ' 166), του ν. 2508/1997, του ν. 3986/2011 κ.ά. Ορισμένα από αυτά τα νομοθετήματα εφαρμόζονται καθ' ο μέρος ο ν. 4062/2012 παραπέμπει ρητώς σε συγκεκριμένα άρθρα τους. Δεδομένου δε ότι στην περίπτωση αυτή πρόκειται, κατ' ουσίαν, για νομοθέτηση με παραπομπή, η σχετική διάταξη νόμου ή διατάγματος, στην οποία παραπέμπει ο ν. 4062/2012, εξακολουθεί, κατ' αρχήν, να ισχύει, κατά το μέρος που αφορά τον ΜΠΕΑ, σε περίπτωση κατάργησής της με άλλη διάταξη νόμου. Περαιτέρω, οι προαναφερθείσες διατάξεις του ν. 4062/2012 δεν θίγονται από μεταγενέστερες γενικές διατάξεις πολεοδομικού χαρακτήρα, όπως ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ν. 4067/2012). Με εξαίρεση, όμως, τα θέματα που ρυθμίζονται διαφορετικά με τον ν. 4062/2012 και τις κανονιστικές πράξεις που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του νόμου αυτού, οι λοιπές διατάξεις του ΝΟΚ, έχουν, κατ'

αρχήν, εφαρμογή και για τη δόμηση στην περιοχή του ΜΠΕΑ, σε περίπτωση δε αμφιβολίας ισχύουν οι ειδικές διατάξεις. Για την ταυτότητα του λόγου, οι ειδικές διατάξεις του ν. 4062/2012, καθώς και των κανονιστικών πράξεων που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του νόμου αυτού, δεν θίγονται από οποιασδήποτε άλλη μεταγενέστερη του

ν. 4062/2012 διάταξη πολεοδομικού χαρακτήρα, κατά μείζονα δε λόγο, οι ειδικές ρυθμίσεις για την ανάπτυξη του ΜΠΕΑ δεν περιορίζονται από διατάξεις νόμων που ρυθμίζουν άλλα ζητήματα, όπως ο ν. 4280/2014 για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και την ιδιωτική πολεοδόμηση.

46. Οι παρεκκλίσεις από τις πάγιες πολεοδομικές διατάξεις ως προς τα όργανα, τους όρους δόμησης, τη δυνατότητα κατασκευής υψηλών κτιρίων, τη διαδικασία και τις εν γένει προϋποθέσεις αξιοποίησης του ΜΠΕΑ, τις οποίες προβλέπει ρητώς ο ν. 4062/2012, ή χορηγεί εξουσιοδότηση για τη θέσπισή τους με προεδρικό διάταγμα, δικαιολογούνται για την εξυπηρέτηση σκοπού δημοσίου συμφέροντος («έντονου» κατά τη διατύπωση του νόμου) [πρβλ. ΠΕ 240/2017], το οποίο συνίσταται στη δημιουργία μητροπολιτικού πόλου πολλαπλών λειτουργιών εθνικής εμβέλειας και διεθνούς αναφοράς, στην κατασκευή και συντήρηση μητροπολιτικού πάρκου πρασίνου και αναψυχής στην Αττική και στην ίδρυση μητροπολιτικού πόλου ανάπτυξης στην περιοχή, με πολλαπλούς ειδικότερους στόχους που αφορούν, μεταξύ άλλων, την αντιμετώπιση της οξείας οικονομική κρίσης, την ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας, την αύξηση της απασχόλησης και τη μείωση της ανεργίας, την καταπολέμηση της φτώχειας, την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής, τη μείωση του δημοσίου χρέους, την ανάδειξη της Αθήνας σε πολιτιστική μητρόπολη, σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας, σε σημαντικό κέντρο οικονομικής ανάπτυξης και επιχειρηματικότητας κ.ά. (πρβλ. άρθρο 1 ν. 4062/2012). Ενόψει των ανωτέρω, με το κανονιστικό διάταγμα έγκρισης του ΣΟΑ, που εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 2 παρ. 6 και 7 του ν. 4062/2012 μπορεί να επιτρέπεται η κατασκευή πολύ υψηλών κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης ή άλλων υψηλών κτιρίων πρωτότυπης αστικής ανάπτυξης ή και ειδικού κτιρίου εντός του μητροπολιτικού πάρκου πρασίνου και αναψυχής. Περαιτέρω, υπό την προϋπόθεση ότι τηρούνται το ποσοστό της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης στο σύνολο του ακινήτου, η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ανά περιοχές και οι λοιποί όροι που προβλέπει για τα πολεοδομικά μεγέθη και τους περιορισμούς δόμησης ο ν. 4062/2012, ο καθορισμός των επιμέρους ζωνών, ο τρόπος κατανομής των συντελεστών δόμησης εντός των περιοχών και ζωνών και η εν γένει διαμόρφωση των πολεοδομικών μεγεθών στις ίδιες περιοχές και ζώνες, ανήκει στην ευχέρεια του κανονιστικού νομοθέτη. Και τούτο, διότι, κατά τον σκοπό των εξουσιοδοτικών διατάξεων, η ευχέρεια αυτή είναι αναγκαία λόγω του είδους και του σταδίου σχεδιασμού κατά την έγκριση του ΣΟΑ, της έκτασης της επέμβασης και των σύνθετων περιβαλλοντικών και πολεοδομικών στόχων που

- επιδιώκονται με το ΣΟΑ. Εξάλλου, δοθέντος ότι, κατά τα προαναφερθέντα, η σχετική σύμβαση και η τροποποιητική αυτής για την ανάπτυξη του ΜΠΕΑ κυρώθηκαν με τον ν. 4422/2016, οι ρυθμίσεις του προεδρικού διατάγματος για την έγκριση του ΣΟΑ διαμορφώνονται με βάση και τους περιορισμούς πολεοδομικής φύσεως που έθεσε στη σύμβαση και την τροποποιητική αυτής ο ν. 4422/2016. Συνεπώς, κατά την έγκριση του ΣΟΑ με προεδρικό διάταγμα, το πλαίσιο εντός του οποίου ασκείται η κανονιστική εξουσία της Διοίκησης συντίθεται από τους όρους, τις προϋποθέσεις και τις ρυθμίσεις που θέτει ο ν. 4062/2012, αλλά και την ευχέρεια πολεοδομικού σχεδιασμού που παρέχει, το δε πλαίσιο αυτό προσδιορίζεται εν μέρει και από τον ν. 4422/2016 (βλ. ιδίως ορισμούς της σύμβασης και την τροποποιητική αυτής στο ν. 4422/2016).
47. Εξάλλου, το γεγονός ότι η σχετική σύμβαση και η τροποποίησή της κυρώθηκαν με τον ν. 4422/2016 δεν ασκεί επιρροή ως προς την υποχρέωση διενέργειας στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης του ΣΟΑ σύμφωνα με την οδηγία 2001/42/ΕΚ και την κυα 107017/2006 που μετέφερε την οδηγία αυτή στο εθνικό δίκαιο, δεδομένου ότι η στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση απαιτείται λόγω της φύσης του ΣΟΑ ως σχεδίου πολεοδομικού χαρακτήρα, επιβάλλεται δε και από τον ν. 4062/2012. Περαιτέρω, σκοπός του κυρωτικού ν. 4422/2016, όπως προκύπτει από την αιτιολογική έκθεση και τις προαναφερθείσες ρυθμίσεις του, δεν είναι η στρατηγική εκτίμηση της περιβαλλοντικής διάστασης του σχεδίου ανάπτυξης του ΜΠΕΑ κατά την έννοια της οδηγίας, αλλά η πληρέστερη διασφάλιση των συμφερόντων του Δημοσίου, μεταξύ άλλων, με τη βελτίωση ορισμένων οικονομικών όρων της αρχικής σύμβασης, την επίσπευση των θετικών αποτελεσμάτων της ανάπτυξης του ΣΟΑ και τη ρητή αποσαφήνιση ορισμένων υποχρεώσεων του επενδυτή. Κατά συνέπεια, η στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση του ΣΟΑ δεν καθίσταται ατελέσφορη από τη διενέργεια του σχετικού διαγωνισμού και την κύρωση της σύμβασης με τον ν. 4422/2016, προεχόντως, διότι η τηρηθείσα εν προκειμένω διαδικασία και το αποτέλεσμα της ΣΠΕ δεν αφορούν το διαγωνιστικό στάδιο ή τον τρόπο εξέλιξης της σύμβασης που έχει συναφθεί, αλλά την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του σχεδίου και, βάσει της εκτίμησης αυτής, την επιβολή από την αρμόδια αρχή των κατάλληλων περιβαλλοντικών όρων, σε περίπτωση έγκρισης του σχεδίου.
48. Με το άρθρο 1 του υπό επεξεργασία σχεδίου διατάγματος εγκρίνεται το ΣΟΑ του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά, με το άρθρο 2 καθορίζονται ο γενικός χωρικός προορισμός του μητροπολιτικού πόλου, τα συνολικά πολεοδομικά μεγέθη και οι κατευθύνσεις σχεδιασμού, με το άρθρο 3, σε συνδυασμό με το άρθρο 1, καθορίζονται τα όρια του μητροπολιτικού πάρκου πρασίνου και αναψυχής, των συγκεκριμένων περιοχών προς πολεοδόμηση και των ζωνών ανάπτυξης, οι χρήσεις γης, οι όροι δόμησης, τα

- επιτρεπόμενα ύψη και οι λοιποί περιορισμοί για την πολεοδόμηση ή την ανάπτυξη των περιοχών και ζωνών αυτών, με το άρθρο 4 προβλέπονται ρυθμίσεις για τη συνδρομή των δημοσίων υπηρεσιών και οργανισμών κατά την ανάπτυξη του μητροπολιτικού πόλου, με το άρθρο 5 επικυρώνεται ο καθορισμός των οριογραμμών δύο ρεμάτων στην ίδια περιοχή, με το άρθρο 6 τίθενται οι όροι και οι κατευθύνσεις για την προστασία του περιβάλλοντος, με το άρθρο 7 επιβάλλονται ειδικοί όροι για την προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς, με το άρθρο 8 ορίζεται ότι καταργείται κάθε άλλη αντίθετη προς το διάταγμα ρύθμιση και με το άρθρο 9 ορίζεται η έναρξη ισχύος του διατάγματος.
49. Οι ως άνω ρυθμίσεις του σχεδίου διατάγματος αποτελούν το καθοριστικό και ουσιώδες στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού του ακινήτου του ΜΠΕΑ, δεδομένου ότι καθορίζουν περιοχές και ζώνες στο ακίνητο, προσδίδουν στις περιοχές και ζώνες συγκεκριμένο χωρικό προσορισμό, καθορίζουν τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και τα κρίσιμα, από την άποψη του σχεδιασμού, πολεοδομικά μεγέθη και επιβάλλουν όρους και περιορισμούς δόμησης, με βάση τους οποίους διαμορφώνονται στη συνέχεια τα προβλεπόμενα στον ν. 4062/2012 στάδια πολεοδόμησης ή ανάπτυξης του ακινήτου που συνιστούν εφαρμογή των καθοριζομένων με το παρόν σχέδιο διατάγματος ρυθμίσεων και περιορισμών.
50. Με το προαναφερθέν περιεχόμενο το σχέδιο συνοδευόμενο από τα από 3.7.2017, 17.7.2017, 27.11.2017, 4.12.2017, 7.12.2017, 12.12.2017, 15.12.2017, 19.12.2017 και 21.12.2017 πρακτικά του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας, ευρίσκει κατ' αρχήν νόμιμο έρεισμα στις προαναφερθείσες εξουσιοδοτικές διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 6 και 7 του ν. 4062/2012, αρμοδίως δε προτείνεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας και την Υφυπουργό Οικονομικών Αικατερίνη Παπανάτσιου, η αρμοδιότητα της οποίας στηρίζεται στην, μνημονευομένη στο στοιχείο 13 του προοιμίου του σχεδίου, κοινή απόφαση ΥΠΟΙΚ0010218ΕΞ2016/14.11.2016 του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομικών (Β' 3696) και συγκεκριμένα στα άρθρα 1 (περ. 2) και 2 (περ. ε') αυτής. Εξάλλου, το σχέδιο νομίμως προτείνεται και από την Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού, δεδομένου ότι εντός του περιοχής που περιλαμβάνεται στο ΣΟΑ υφίστανται αρχαιολογικοί χώροι και διάσπαρτα αρχαία και νεότερα μνημεία (πρβλ. ΠΕ 152/2016 Ολ., 62/2014 5μ., 297/2002 κ.ά.). Επίσης, το σχέδιο νομίμως προτείνεται και από τον Αναπληρωτή Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας Σωκράτη Φάμελλο, στον οποίο έχει ανατεθεί, δυνάμει της Υ198/16.11.2016 απόφασης του Πρωθυπουργού (Β' 3722) σε συνδυασμό με τις σχετικές διατάξεις του π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ)» (Α' 160), η άσκηση των αρμοδιοτήτων της Γενικής Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Πολιτικής της Γενικής Γραμματείας του Υπουργείου, δηλαδή της Γενικής Διεύθυνσης στην

οποία υπάγεται η Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (πρβλ. ΠΕ 50/2017). Κατά τα λοιπά το σχέδιο προκαλεί τις ακόλουθες παρατηρήσεις.

51. Στο υπό επεξεργασία σχέδιο σωρεύονται, αφενός, η πράξη με την οποία εγκρίνεται το ΣΟΑ, η οποία, κατ' αναλογία προς τα όσα έχουν γίνει δεκτά για τα ΕΣΧΑΔΑ (ΣτΕ 3874/2014 Ολ.) και τα ΓΠΣ (ΣτΕ 2602/2003 7μ.), είναι πράξη μικτού περιεχομένου, ήτοι ατομική γενικής εφαρμογής κατά το μέρος που χαράσσει τα όρια του σχεδίου και των ζωνών εντός αυτού, και κανονιστική κατά το μέρος που καθορίζει τις χρήσεις, τους όρους και περιορισμούς δόμησης και, αφετέρου, η πράξη που θέτει τους περιβαλλοντικούς όρους του σχεδίου, η οποία έχει ατομικό χαρακτήρα, αλλά είναι αρρήκτως συνδεδεμένη με την πρώτη (ΣτΕ 3874/2014 Ολ.). Ενόψει των ανωτέρω, το σχέδιο υπόκειται σε επεξεργασία στο σύνολό του (πρβλ. ΠΕ 70/2017, 132/2013 5μ. κ.ά.).

## **I. Παρατηρήσεις επί της τηρηθείσας διαδικασίας**

52. Η προθεσμία που τάσσεται στη Διοίκηση για την έκδοση κανονιστικής πράξης είναι ενδεικτική και έχει την έννοια της έντονης υπόδειξης για την, κατά το δυνατόν, ταχεία έκδοση της πράξης αυτής. Εντός του πλαισίου αυτού, νομίμως προτείνεται προς επεξεργασία σχέδιο προεδρικού διατάγματος και μετά την πάροδο της προβλεπόμενης στις εξουσιοδοτικές διατάξεις προθεσμίας, εφόσον, πάντως, ο χρόνος που διέρρευσε από τη λήξη της εν λόγω προθεσμίας είναι εύλογος (ΠΕ 144/2008 Ολ.). Συνεπώς, το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος νομίμως εκδίδεται και μετά την πάροδο της εξάμηνης προθεσμίας, από την υποβολή του φακέλου του ΣΟΑ, η οποία προβλέπεται στις εξουσιοδοτικές διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 6 του ν. 4062/2012. Εξάλλου, από τις λοιπές διατάξεις του ίδιου νόμου, αλλά και από τον ν. 4422/2016, προκύπτει ότι η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. και το ΤΑΙΠΕΔ, το οποίο κατέχει τις μετοχές της πρώτης, αποτελούν από κοινού την αρχή σχεδιασμού του ΣΟΑ, από τα προαναφερθέντα δε στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι τηρήθηκαν και οι προϋποθέσεις που προβλέπονται στο άρθρο 2 του ν. 4062/2012 με την εκπόνηση ΣΜΠΕ για το ΣΟΑ, τη διαβούλευση επ' αυτής, την επιβολή περιβαλλοντικών όρων και κατευθύνσεων, τη διατύπωση της γνώμης της Ειδικής Επιτροπής Εμπειρογνομώνων και την εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας.
53. Περαιτέρω, το γεγονός ότι κατά της 6/2017 απόφασης της Τεχνικής Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων της Διεύθυνσης Δασών Πειραιά έχουν ασκηθεί ένδικα βοηθήματα από ενδιαφερομένους δεν εμποδίζει την έκδοση του παρόντος διατάγματος. Και τούτο, διότι, πέραν του τεκμηρίου νομιμότητας της ανωτέρω 6/2017 ατομικής πράξης, η ΣΜΠΕ περιγράφει την φυόμενη στην περιοχή του ΜΠΕΑ βλάστηση και μάλιστα προβλέπει τη διατήρηση ή τη

- μεταφύτευση μέρους αυτής στα επόμενα στάδια εφαρμογής του ΣΟΑ. Ομοίως, δεν κωλύει, κατά τον νόμο, την έκδοση του διατάγματος η κήρυξη - οριοθέτηση αρχαιολογικού χώρου στην περιοχή των Δήμων Αλίμου και Ελληνικού - Αργυρούπολης με την ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/Φ57/447483/295142/11471/3862/30.10.2017 απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, δοθέντος μάλιστα ότι η ανωτέρω Υπουργός ενέκρινε τη ΣΜΠΕ και το ΣΟΑ με μεταγενέστερη απόφασή της, προτείνει δε και το παρόν σχέδιο διατάγματος με τους λοιπούς Υπουργούς. Εξάλλου, με την απόφαση 149/2018 του Δικαστηρίου, απορρίφθηκε αίτηση ακυρώσεως κατά της ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΠΑΝΣΜ/418724/38577/5515/1488/14.12.2016 απόφαση της αυτής ως άνω Υπουργού, που φέρει τον τίτλο: "Μη χαρακτηρισμός ως μνημείων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3028/2002, κτηρίων και τεχνικών εγκαταστάσεων του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού: 1) Του κελύφους του αρχικού κτηρίου του Δυτικού Αεροσταθμού (αίθουσα αφίξεων - αναχωρήσεων), 2) Του παλαιού πύργου ελέγχου του Αεροσταθμού, 3) Του αρχικού πυρήνα του συγκροτήματος του πρώην Αμερικανικού Κολεγίου Θηλέων Αθηνών (νυν κτήρια Υ.Π.Α.), φερομένης ιδιοκτησίας Ελληνικού Δημοσίου και ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε.". 54. Επομένως, το σχέδιο διατάγματος, ως προς τις ανωτέρω εξεταζόμενες προϋποθέσεις τήρησης της προβλεπόμενης διαδικασίας έκδοσής του, της προστασίας των δασών και δασικών εκτάσεων και της πολιτιστικής κληρονομιάς, προτείνεται νομίμως.

### **ΙΑ. Αναγκαιότητα ΣΠΕ πριν από την ψήφιση του ν. 4062/2012**

55. Με την οδηγία 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (L 197) καθιερώθηκε η υποχρέωση προηγούμενης εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, τα οποία τεκμαίρεται ότι έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, προκειμένου να διασφαλισθεί υψηλού επιπέδου προστασία του περιβάλλοντος μέσω της ενσωμάτωσης περιβαλλοντικών ζητημάτων κατά τη θέσπιση σχεδίων και προγραμμάτων με σκοπό την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης. Στο άρθρο 2 της ανωτέρω οδηγίας ορίζεται ότι «Για τους σκοπούς της παρούσας οδηγίας: α) ως «σχέδια και προγράμματα» νοούνται τα σχέδια και προγράμματα, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που συγχρηματοδοτούνται από την Ευρωπαϊκή Κοινότητα, καθώς και οι τροποποιήσεις τους: — που εκπονούνται ή/και εγκρίνονται από μια αρχή σε εθνικό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο ή που εκπονούνται από μια αρχή προκειμένου να εγκριθούν, μέσω νομοθετικής διαδικασίας, από το Κοινοβούλιο ή την Κυβέρνηση, και — που απαιτούνται βάσει νομοθετικών, κανονιστικών ή διοικητικών διατάξεων ...», στο δε άρθρο 3 ότι «1. Πραγματοποιείται εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων, σύμφωνα με τα άρθρα 4 έως 9, για σχέδια και προγράμματα που αναφέρονται στις παραγράφους 2 έως 4, και τα οποία ενδέχεται να έχουν



σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον. 2. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 3, πραγματοποιείται εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων για όλα τα σχέδια και προγράμματα: α) τα οποία εκπονούνται για τη γεωργία, δασοπονία, αλιεία, ενέργεια, βιομηχανία, μεταφορές, διαχείριση αποβλήτων, διαχείριση υδάτινων πόρων, τηλεπικοινωνίες, τουρισμό, χωροταξία ή χρήση του εδάφους και τα οποία καθορίζουν το πλαίσιο για μελλοντικές άδειες έργων που απαριθμούνται στα παραρτήματα Ι και ΙΙ της οδηγίας 85/337/ΕΟΚ, ή β) για τα οποία, λόγω των συνεπειών που ενδέχεται να έχουν σε ορισμένους τόπους, απαιτείται εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της οδηγίας 92/43/ΕΟΚ. [...]». Περαιτέρω, στο άρθρο 4 της οδηγίας ορίζεται ότι: «1. Η εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που αναφέρεται στο άρθρο 3 πραγματοποιείται κατά την εκπόνηση ενός σχεδίου ή προγράμματος και πριν από την έγκρισή του ή την έναρξη της σχετικής νομοθετικής διαδικασίας. 2. Οι απαιτήσεις της παρούσας οδηγίας είτε ενσωματώνονται στις υφιστάμενες διαδικασίες στα κράτη μέλη για την έγκριση σχεδίων και προγραμμάτων είτε συμπεριλαμβάνονται σε διαδικασίες που θεσπίζονται για τη συμμόρφωση προς την παρούσα οδηγία. 3. Όταν τα σχέδια και προγράμματα αποτελούν μέρος ενός ιεραρχημένου συνόλου, τα κράτη μέλη, προκειμένου να αποφύγουν την επανάληψη της εκτίμησης περιβαλλοντικών επιπτώσεων, λαμβάνουν υπόψη το γεγονός ότι η εκτίμηση θα γίνει, σύμφωνα με την παρούσα οδηγία, σε διάφορα επίπεδα του ιεραρχημένου συνόλου. Με σκοπό, μεταξύ άλλων, να αποφύγουν την επανάληψη της εκτίμησης περιβαλλοντικών επιπτώσεων, τα κράτη μέλη εφαρμόζουν το άρθρο 5 παράγραφοι 2 και 3». Η οδηγία 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου μεταφέρθηκε στην ελληνική έννομη τάξη με την 107017/2006 κοινή υπουργική απόφαση (Β΄ 1225), η οποία τροποποιήθηκε με την 40238/28.9.2017 κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Οικονομίας και Ανάπτυξης και του Αναπλ. Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β΄ 3759/25.10.2017).

56. Όπως προκύπτει από τα ανωτέρω, ο ν. 4062/2012, και συγκεκριμένα η ενότητα Α΄ (άρθρα 1 - 9), δεν μπορεί να θεωρηθεί ως πρόγραμμα ή σχέδιο κατά την έννοια της οδηγίας 2001/42/ΕΚ υποκείμενο σε διαδικασία ΣΠΕ, δεδομένου ότι με τις διατάξεις αυτές του νόμου προβλέπονται η διαδικασία, τα αρμόδια όργανα καθώς και οι προϋποθέσεις για την έγκριση σχεδίου ή προγράμματος που υπόκειται σε ΣΠΕ, εν προκειμένω δε του ΣΟΑ, το οποίο αποτελεί πράγματι σχέδιο κατά την έννοια της οδηγίας και υποβλήθηκε σε ΣΠΕ. Άλλωστε, η ψήφιση του

ν. 4062/2012 δεν απαιτείτο βάσει νομοθετικών, κανονιστικών ή διοικητικών διατάξεων, ο ανωτέρω δε νόμος δεν αποτελεί το πλαίσιο για άδειες έργων και δραστηριοτήτων, αλλά έχει τον ίδιο χαρακτήρα με όλους τους γενικούς ή ειδικούς πολεοδομικούς νόμους που ρυθμίζουν θέματα οργάνωσης του τρόπου άσκησης του πολεοδομικού σχεδιασμού, όπως οι νόμοι 4067/2012 (ΝΟΚ), 3986/2011 για τα ΕΣΧΑΔΑ, 3894/2010 για τα ΕΣΧΑΣΕ κ.ά. [πρβλ. απόφαση ΔΕΕ

(τμήμα μείζονος συνθέσεως) της 11.9.2012 (C-43/10) σκ. 38 και 95 για τα άρθρα 9 και 13 του ν. 3481/2006 που αφορούσαν το σχέδιο διαχείρισης των υδάτων του Αχελώου ποταμού, καθώς και νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας περί του νομοθετικού ερείσματος των πολεοδομικών μελετών, των ΕΣΧΑΔΑ, των ΕΣΧΑΣΕ κ.λπ., πρβλ. και ΣΤΕ 1903/2014 Ολ.]. Περαιτέρω, εκτός του ότι για την ανάπτυξη του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού και του παρακτίου μετώπου, είχαν εκπονηθεί οι προαναφερθείσες ειδικές μελέτες, το νομοσχέδιο που κατατέθηκε στη Βουλή και ψηφίσθηκε στη συνέχεια ως ν.4062/2012, καθ' ο μέρος προέβλεπε τη δυνατότητα αξιοποίησης του ακινήτου και ειδική διαδικασία για την εκπόνηση και έγκριση ΣΟΑ του ΜΠΕΑ, υποβλήθηκε σε διαβούλευση, κατά τη διάρκεια της οποίας διατυπώθηκαν εκτεταμένα σχόλια, ο σχετικός δε πίνακας των σχολίων αυτών μαζί με επιστημονική έκθεση, στην οποία αναλύονται οι γενικότερες οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες, ο διεθνής ρόλος της Αθήνας, ο εθνικός μητροπολιτικός ρόλος της Αθήνας και οι περιφερειακές και χωροταξικές συσχετίσεις, τα χαρακτηριστικά και τα προβλήματα εσωτερικής οργάνωσης του αθηναϊκού χώρου, τα κοινωνικο-οικονομικά δεδομένα, τα πολεοδομικά δεδομένα της περιοχής, οι χρήσεις γης, η υπάρχουσα συγκοινωνιακή υποδομή, η υφιστάμενη κατάσταση στο εσωτερικό της περιοχής του ΜΠΕΑ και άλλα θέματα σχετικά με την σκοπιμότητα του νόμου, κατατέθηκαν στη Βουλή και εκτιμήθηκαν κατά τη διαδικασία ψήφισης του νόμου. Άλλωστε, όπως τόνισε η Γενική Εισαγγελέας στις προτάσεις της 14ης Ιουλίου 2016 στην υπόθεση C290/15 σημ. 83 «... η οδηγία ΣΕΠΕ δεν απαιτεί κατά βάση εις διπλούν εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ...». Συνεπώς, κατόπιν της ανωτέρω διαδικασίας που προηγήθηκε κατά την ψήφιση του ν. 4062/2012 που φαίνεται να καλύπτει, κατ' αρχήν, και τις απαιτήσεις της οδηγίας ΣΠΕ (ΣΕΠΕ), η άποψη ότι ο ν. 4062/2012 αποτελεί σχέδιο θα οδηγούσε στο μη λογικό και άτοπο συμπέρασμα ότι το παρόν σχέδιο διατάγματος μπορούσε να εκδοθεί χωρίς διαδικασία ΣΠΕ. Το τελευταίο, όμως, αντίκειται προδήλως στο γράμμα και τον σκοπό της οδηγίας, δεδομένου ότι το ΣΟΑ συνιστά σχέδιο πολεοδομικού χαρακτήρα που καθορίζει τον χωρικό προορισμό, τις χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης στο ακίνητο του ΜΠΕΑ και αποτελεί, ως εκ τούτου, το πλαίσιο για μελλοντικές άδειες έργων και δραστηριοτήτων. Τέλος, όπως εκτίθεται στις επόμενες παρατηρήσεις, η ανάπτυξη του ΜΠΕΑ προβλέπεται και στο νέο ΡΣΑ το οποίο υποβλήθηκε σε διαδικασία ΣΠΕ. Ενόψει των ανωτέρω, από την άποψη τήρησης των απαιτήσεων της οδηγίας 2001/42/ΕΚ, το σχέδιο προτείνεται νομίμως.

## **ΙΒ. Χωροταξικός σχεδιασμός (στόχοι και κατευθύνσεις)**

57. Με τον ν. 1515/1985 (Α' 18) εγκρίθηκαν το Ρυθμιστικό Σχέδιο και το πρόγραμμα προστασίας του περιβάλλοντος (άρθρο 2) της Αθήνας και

καθορίσθηκαν οι γενικότεροι αλλά και οι ειδικότεροι στόχοι καθώς και οι κατευθύνσεις του σχεδίου (άρθρο 3). Στο πλαίσιο της λειτουργικής χωροταξικής οργάνωσής της, η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας υποδιαιρέθηκε σε πέντε οργανικές υποενότητες, ενώ για την αξιοποίηση των παραγωγικών δυνατοτήτων της πρωτεύουσας και την οικονομική ανασυγκρότηση των υποενοτήτων της, λήφθηκαν όλα τα αναγκαία μέτρα για την προστασία και ανάπτυξη της γεωργικής γης και του πρωτογενούς τομέα γενικότερα. Εξάλλου, η ανάσχεση της εξάπλωσης της πόλης επιδιώχθηκε με την απαγόρευση των κατατμήσεων γης, τις περιορισμένες επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως στις διαμορφωμένες περιοχές κατοικίας, την ταυτόχρονη εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων κοινωνικής υποδομής, τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης, την προστασία των ακτών από την εξάπλωση της οικιστικής χρήσης και των περιφράξεων, ενώ η δημιουργία πολυκεντρικής πόλης επιδιώχθηκε με την ιδιαίτερη ενίσχυση των κέντρων δήμων υπερτοπικής σημασίας και την αποσυμφόρηση των μητροπολιτικών κέντρων της Αθήνας και του Πειραιά. Αρχικώς, το ΡΣΑ δεν προέβλεψε συγκεκριμένη κατεύθυνση για την περιοχή του Ελληνικού. Στη συνέχεια, με το άρθρο ενδέκατο παρ. 1 του νόμου 1955/1991 (Α΄ 112), προστέθηκε εδάφιο στο άρθρο 15 του ν. 1515/1985, σύμφωνα με το οποίο προβλέφθηκε «νέος αερολιμένας στα Σπάτα», αλλά και νέα οδική σύνδεση «Ελληνικού - Αεροδρομίου Σπάτων». Επίσης, με το άρθρο 11 παρ. 4 του ν. 2052/1992 (Α΄ 94) αντικαταστάθηκε η παρ. 2.1.2 του άρθρου 15 του ίδιου ν. 1515/1985, προβλέφθηκε η δημιουργία πολυκεντρικής πόλης με τη δημιουργία νέων δυναμικών κέντρων σε αδόμητη γη, και η ιδιαίτερη ενίσχυση των κέντρων δήμων υπερτοπικής σημασίας, το δε Ελληνικό, το Μαρούσι το Χαϊδάρι και το Μενίδι καθορίσθηκαν ως δευτερεύοντα κέντρα χωροταξικής υποενοτήτας του Λεκανοπεδίου Αττικής. Καθ' ερμηνεία του νόμου αυτού έγινε δεκτό, πλην άλλων, (βλ. ΣτΕ 2403/1997 Ολ.) ότι «... η ... ρύθμιση των υπερτοπικών πόλων αναψυχής, σε επίπεδο χωροταξικού σχεδιασμού για διάφορες περιοχές του νομού Αττικής, δεν είναι επιδεκτική άμεσης εφαρμογής, αλλά απαιτείται να εξειδικεύεται για κάθε περιοχή με την έκδοση των π.δ/των του άρθρου 4 του ΡΣΑ ή με τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής. Έτσι δεν επιτρέπεται η κατασκευή ειδικών κτιρίων που εξυπηρετούν ενδεχομένως πολιτιστικές, αθλητικές ή ψυχαγωγικές λειτουργίες, πριν προηγουμένως το αρμόδιο πολεοδομικό όργανο, το οποίο έχει την ευθύνη για τη μελέτη και το σχεδιασμό στην ευρύτερη περιοχή εξειδικεύσει τη χρήση καθορίζοντας τον τόπο και το είδος των κτιριακών εγκαταστάσεων ...».

58. Με τον ν. 2730/1999 για την ανάπτυξη των Ολυμπιακών Έργων, μεταξύ άλλων, τροποποιήθηκε το ΡΣΑ, η δε τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων 2004 συνδέθηκε με την ορθολογική χωροταξική οργάνωση και βιώσιμη ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας, με στόχο την ενίσχυση της ανταγωνιστικής παρουσίας της Χώρας στο διεθνή και ευρωπαϊκό χώρο και

στον ευρύτερο μεσογειακό και βαλκανικό της περίγυρο, την ανάδειξη της Αθήνας ως Μητροπολιτικής Πρωτεύουσας διεθνούς και ευρωπαϊκής ακτινοβολίας και κέντρου παροχής υπηρεσιών ποιότητας και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων σε τομείς αιχμής, τη δημιουργία σύγχρονων αθλητικών, πολιτιστικών, τουριστικών και κοινωνικών υποδομών που θα εξυπηρετούν τόσο την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας όσο και το σύνολο της χώρας, την ανάδειξη συστήματος πόλων υπερτοπικής σημασίας που θα εξυπηρετούν ζωτικές λειτουργίες ολόκληρου του Μητροπολιτικού συγκροτήματος της Αθήνας, την ανάδειξη, αποκατάσταση, βιώσιμη ανάπτυξη και ολοκληρωμένη διαχείριση του παράκτιου μετώπου της πρωτεύουσας στο Σαρωνικό, ως υπερτοπικής ζώνης αθλητισμού, αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων και σύγχρονων και ήπιων τουριστικών υποδομών και την προστασία, ανάδειξη και διατήρηση περιοχών φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς της Αττικής, καθώς και στην ανάδειξη και προβολή της ιστορικής, πολιτιστικής και αισθητικής φυσιογνωμίας της πόλης (άρθρο 1). Επίσης, με τον ν. 2730/1999 τροποποιήθηκαν οι διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 1515/1985 (ΡΣΑ), με τις προσηκουσες χωρικές ρυθμίσεις για την κατασκευή των ολυμπιακών εγκαταστάσεων και υποδομών και τον καθορισμό των περιοχών αυτών ως πόλων υπερτοπικής σημασίας, με συγκεκριμένες χρήσεις, όχι μόνον για τις ανάγκες των ολυμπιακών αγώνων, αλλά και για την ανάπτυξή τους. Στους πόλους υπερτοπικής σημασίας περιελήφθησαν, πλην άλλων, το Ελληνικό και ο Άγιος Κοσμάς και ορίσθηκε ότι μετά τη διεξαγωγή των αγώνων στους υπερτοπικούς πόλους μπορεί να καθορίζονται μετά από την κατάρτιση ειδικών σχεδίων και οι χρήσεις του άρθρου 8 [τουρισμού-αναψυχής] του από 23.2/6.3.1987 π.δ. (Δ' 166), με εξαίρεση ορισμένες χρήσεις (ξενοδοχεία, κέντρα διασκέδασης - αναψυχής, γήπεδα γκολφ, κατοικίες και καζίνο) [βλ. ν. 1515/1985 άρθρο 15 παρ. 2.3. περ. ε', όπως τροποποιήθηκε με τον ανωτέρω ν. 2730/1999]. Καθ' ερμηνεία των διατάξεων του ν. 2730/1999 έγιναν δεκτά τα εξής: «... Με το άρθρο 1 παρ. 2 περ. γ' του ν. 2730/1999 συμπληρώθηκε το Ρ.Σ.Α. και στην κατηγορία των υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών, που προέβλεπε αρχικώς ο ν. 1515/1985, προστέθηκε νέα κατηγορία υπερτοπικών πόλων, που περιλαμβάνουν περιοχές, στις οποίες έχουν χωροθετηθεί έργα, η κατασκευή και η λειτουργία των οποίων είχε κριθεί αναγκαία από τον νομοθέτη για την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, προς εκπλήρωση των σχετικών διεθνών υποχρεώσεων, τις οποίες είχε αναλάβει η χώρα. Με την ανωτέρω δε διάταξη του ν. 2730/1999 προβλέφθηκε περαιτέρω ότι, μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων, οι πόλοι αυτοί θα εξυπηρετούν χρήσεις όχι μόνον αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικές, όπως οι αρχικώς προβλεφθέντες με τον ν. 1515/1985 υπερτοπικοί πόλοι, αλλά και χρήσεις τουρισμού - αναψυχής και κοινωνικών εξυπηρετήσεων. Η διαφορετική αυτή ρύθμιση για την θεσπισθείσα με τον ν. 2730/1999 νέα κατηγορία υπερτοπικών πόλων

δικαιολογείται ως εκ της ανάγκης να καταστεί δυνατόν να εξευρεθεί μετά την λήξη των Ολυμπιακών Αγώνων η κατάλληλη για καθεμία από τις ολυμπιακές εγκαταστάσεις χρήση, ενόψει του είδους της συγκεκριμένης εγκαταστάσεως, της λειτουργίας, που ήταν προορισμένη να επιτελέσει κατά την διάρκεια των Αγώνων, και των ιδιαιτέρων συνθηκών της ευρύτερης περιοχής, στην οποία ευρίσκεται. Με τα δεδομένα αυτά, η ανωτέρω διάταξη του ν. 2730/1999, με την οποία συμπληρώθηκε το Π.Σ.Α., δεν έρχεται σε αντίθεση προς το άρθρο 24 του Συντάγματος...» (ΣτΕ 418/2011 Ολ. σκ. 14). Εξάλλου, ως προς την χρήση τουρισμού – αναψυχής πρέπει να θεωρηθεί ότι ο ανωτέρω ν. 2730/1999 παραπέμπει, για τον προσδιορισμό του περιεχομένου της, στο άρθρο 8 του από 23.2.1987 π.δ/τος περί κατηγοριών και περιεχομένου χρήσεων γης στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων. Στο εν λόγω δε άρθρο 8 προβλέπεται ότι στις περιοχές τουρισμού – αναψυχής επιτρέπονται, μεταξύ άλλων, εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, κτίρια στάθμευσης, αθλητικές εγκαταστάσεις, συνεδριακά κέντρα (πρβλ. ΣτΕ 418/2011 Ολ. σκ. 14, βλ. ΠΕ 132/2013 5μ. παρ. 3).

59. Ακολούθησε ο ν. 2742/1999 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις». Ο ανωτέρω νόμος προέβλεψε την κατάρτιση γενικού, ειδικών και περιφερειακών πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης (βλ. άρθρα 6, 7 και 8, αντίστοιχα). Επίσης, στο άρθρο 9 ο νόμος αυτός όρισε τα εξής: «1. Ρυθμιστικά σχέδια, γενικά πολεοδομικά σχέδια, σχέδια χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτών πόλεων, σχέδια ανάπτυξης περιοχών δεύτερης κατοικίας, ζώνες οικιστικού ελέγχου, περιοχές του άρθρου 24 του ν. 1650/1986 ή άλλα σχέδια χρήσεων γης, που εγκρίνονται μετά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, οφείλουν να εναρμονίζονται προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων και αν αυτά ελλείπουν προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γενικού και των εγκεκριμένων Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης. Μέχρι την έγκριση των ανωτέρω πλαισίων, η έγκριση των ρυθμιστικών σχεδίων, των γενικών πολεοδομικών σχεδίων και λοιπών σχεδίων χρήσεων γης, καθώς και η έκδοση άλλων κανονιστικών και ατομικών πράξεων με τις οποίες επιχειρείται ρύθμιση του χώρου, γίνεται μετά από συνεκτίμηση των διαθέσιμων στοιχείων του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και ιδίως αυτών που απορρέουν από υφιστάμενες ή υπό εξέλιξη μελέτες χωροταξικού χαρακτήρα. 2. [...]». Κατ' εφαρμογήν των διατάξεων του ν. 2742/1999 εγκρίθηκαν στη συνέχεια περιφερειακά και ειδικά πλαίσια χωροταξικού σχεδιασμού. Επίσης, με την απόφαση 6876/ 4871/2008 της Βουλής (Α' 128) εγκρίθηκε και το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης. Με την απόφαση αυτή της Βουλής διαπιστώθηκε, μεταξύ άλλων, ότι η άναρχη αστικοποίηση μειώνει τους ελεύθερους χώρους κυρίως

των μεγάλων αστικών κέντρων, υποβαθμίζει το φυσικό και πολιτιστικό πλούτο της χώρας και καθιστά δυσχερή τη διαχείριση των αποβλήτων, ότι οι ορεινοί όγκοι, όπως και ο παράκτιος και ο νησιωτικός χώρος, συνιστούν γεωγραφικές, οικονομικές και κοινωνικές ενότητες, το ανάγλυφο, το κλίμα, το φυσικό περιβάλλον και η πολιτισμική κληρονομιά των οποίων απαιτούν τον προσδιορισμό και την εφαρμογή μιας εξειδικευμένης αναπτυξιακής και χωροταξικής πολιτικής και ότι παρά τον πλούτο και την ποικιλομορφία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, που αποτελεί σημαντικό προνόμιο της χώρας, η έλλειψη ολοκληρωμένου χωρικού σχεδιασμού οδηγεί σε υποβάθμιση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της. Εξάλλου, στους στόχους που τίθενται με το προαναφερθέν Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού, περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας, η διαφύλαξη και προστασία του περιβάλλοντος η αποκατάσταση και ανάδειξη των ευαίσθητων στοιχείων της φύσης, της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου, και η αναβάθμιση της ποιότητας σχεδιασμού του οικιστικού χώρου. Επίσης, κατ' εφαρμογήν του ν. 2742/1999 εκδόθηκε η 24208/4.6.2009 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης, με την οποία εγκρίθηκε το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και η σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Β' 1138), το δε έτος 2013 εκδόθηκε η απόφαση 67659/9.12.2013 του αυτού οργάνου, «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού» (Β' 3155). Η τελευταία αυτή απόφαση ακυρώθηκε με την 3632/2015 απόφαση της Ολομελείας του Δικαστηρίου. Στη συνέχεια κρίθηκε ότι η ακύρωση της ως άνω νεότερης απόφασης και του εγκριθέντος με αυτήν νέου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον τουρισμό δεν έχει ως συνέπεια την αναβίωση της αρχικής 24208/4.6.2009 απόφασης, η οποία είχε αντικατασταθεί πλήρως από τη μεταγενέστερη, κατ' ακολουθίαν και του εγκριθέντος με αυτήν Πλαισίου, και ότι και μετά την ακύρωση του νεότερου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό και μέχρι την έγκριση νέου, που, πάντως, πρέπει να χωρήσει σε σύντομο χρονικό διάστημα (ενόψει της συνταγματικής επιταγής για χωροταξικό σχεδιασμό), εξακολουθεί να είναι δυνατή η ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας στη Χώρα, με βάση τις προβλέψεις που τυχόν υπάρχουν σε υφιστάμενα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια καθώς και στα κατωτέρου ιεραρχικώς επιπέδου σχεδιασμού, σε σχέση με τα περιφερειακά, χωρικά σχέδια (πρβλ. ΣτΕ 519/2017).

60. Το νομοθετικό πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού που είχε θεσπισθεί με τον ν. 2742/1999 (Α' 207) καθορίσθηκε εκ νέου με τον ν. 4269/2014, «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη» (Α' 142), όπως ο νόμος αυτός ίσχυσε μέχρι την κατάργηση των

άρθρων 14 έως και 33 με το άρθρο 238 του ν. 4389/2016 (Α΄ 94) και στη συνέχεια και των άρθρων 1 έως 13α με το άρθρο 14 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241). Με το άρθρο 6 (παρ. 1 περ. β΄ και παρ. 8 περ. α΄) του ν. 4269/2014 ορίστηκε ότι Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται για όλες τις Περιφέρειες της Χώρας, πλην της Περιφέρειας Αττικής και ότι για την Αττική θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου επέχει το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, όπως εκάστοτε ισχύει.

61. Με τον ν. 4277/2014 «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής και άλλες διατάξεις» (Α΄ 156), που εκδόθηκε υπό την ισχύ του ήδη καταργηθέντος ν. 4269/2014, θεσπίστηκε το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής (ΡΣΑ), το οποίο αποτελεί το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων πολιτικής, των προτεραιοτήτων, των μέτρων και των προγραμμάτων για τη χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική οργάνωση της Αττικής και την προστασία του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης (άρθρο 1 παρ. 1). Το νέο ΡΣΑ διατυπώνει στρατηγικές επιλογές για την ολοκληρωμένη και βιώσιμη ανάπτυξη της Αττικής στο πλαίσιο της εθνικής οικονομικής, κοινωνικής και χωροταξικής πολιτικής. Περιλαμβάνει κατευθύνσεις και ρυθμίσεις που ενισχύουν και συμπληρώνουν τον εθνικό αναπτυξιακό προγραμματισμό για την Αττική και που αφορούν στον προσδιορισμό του ρόλου της στο εθνικό επίπεδο και στο ευρωπαϊκό και διεθνές πλαίσιο. Οι κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ αναφέρονται κυρίως: α) στην κοινωνικοοικονομική ανασυγκρότηση του χώρου, β) στη χωροταξική δομή και οργάνωση των δραστηριοτήτων, γ) στην προστασία, αναβάθμιση και ανάδειξη του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος, του τοπίου και των πολιτιστικών πόρων, δ) στη χωρική διάρθρωση των βασικών δικτύων και υποδομών μεταφορικής, τεχνικής, διοικητικής και κοινωνικής υποδομής, ε) στην πολεοδομική οργάνωση, στ) στην πολιτική γης, ζ) στο σχεδιασμό περιοχών ή ζωνών ειδικού ενδιαφέροντος ή ειδικών προβλημάτων, η) στο συντονισμό των μελετών και προγραμμάτων που έχουν σχέση με το ΡΣΑ και ιδίως στο σχεδιασμό παρεμβάσεων μητροπολιτικής σημασίας, θ) στο συντονισμό με τα περιφερειακά πλαίσια των όμορων περιφερειών. Το νέο ΡΣΑ επέχει ταυτόχρονα και θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Αττικής, σύμφωνα με την παρ. 8α του άρθρου 6 του ν. 4269/2014 (άρθρο 1 παρ. 3 και 4). Περαιτέρω, στο Κεφ. Β΄ (άρθρα 3 έως 6) του ν. 4277/2014 καθορίζονται η στρατηγική αλλά και οι βασικοί και ειδικοί στόχοι του νέου ΡΣΑ. Στο άρθρο 3 ορίζεται ότι «Οι στρατηγικοί στόχοι του νέου ΡΣΑ εντάσσονται στο πλαίσιο της εθνικής και ευρωπαϊκής αναπτυξιακής και της χωρικής πολιτικής. Σε αυτό το πλαίσιο, οι στρατηγικοί στόχοι του νέου ΡΣΑ προσδιορίζονται, για τη χρονική περίοδο 2014 – 2021, σε τρεις ενότητες συμπληρωματικών στρατηγικών στόχων: α) Ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη και ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας–Αττικής, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, αύξηση της παραγωγής και της απασχόλησης σε όλους τους τομείς δραστηριοτήτων. β) Βιώσιμη

χωρική ανάπτυξη, εξοικονόμηση πόρων, αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή. γ) Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη». Περαιτέρω, στο άρθρο 4 του νόμου καθορίζονται οι κατευθύνσεις για την ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη, την ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας – Αττικής, τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, την αύξηση της παραγωγής και της απασχόλησης σε όλους τους τομείς δραστηριοτήτων, με ειδική πρόβλεψη για την αύξηση της ελκυστικότητας της Αθήνας–Αττικής ως τουριστικού προορισμού με διεθνή ακτινοβολία με την ενίσχυση της τουριστικής υποδομής, τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και την επέκταση της τουριστικής περιόδου καθώς και τον έλεγχο της αδόμητης γης, με ταυτόχρονη διαφύλαξη της γεωργικής γης, της βιοποικιλότητας και του αγροτικού τοπίου (βλ. άρθρο 4 παρ. 4 περιπτ. ε' υποπερ. α' και περ. ι'). Στο άρθρο 5 του αυτού νόμου, τίθενται οι στόχοι για τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, την εξοικονόμηση πόρων, την αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς και την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, επιδιώκεται δε ιδίως η προστασία και οικολογική διαχείριση των φυσικών οικοσυστημάτων, της βιοποικιλότητας και της γεωργικής γης, η κάλυψη των οικιστικών αναγκών, κυρίως εντός της θεσμοθετημένης αστικής γης, με βάση την αρχή της συμπαγούς πόλης και η εναρμόνιση της προστασίας της φύσης και της διαφύλαξης και ανάδειξης της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, με την οικονομική ανάπτυξη (άρθρο 5 παρ. 1, 2 και 3), στο δε άρθρο 6 προβλέπονται τα μέτρα για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και την εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη. Ακολουθώντας, στο Κεφ. Γ' (άρθρα 7 έως 11) του ίδιου νόμου καθορίζονται οι αρχές χωροταξικής οργάνωσης και οι χωρικές ενότητες. Ειδικότερα, στο άρθρο 7 ρυθμίζεται η χωροταξική οργάνωση της Περιφέρειας Αττικής σε χωρικές ενότητες και υποενότητες, στο δε άρθρο 8 του νέου ΡΣΑ ορίζεται ότι «1. Ο χώρος της Αττικής διαμορφώνεται βάσει χωρικών ενοτήτων, αξόνων και πόλων ανάπτυξης, οι οποίοι αποτελούν τις περιοχές κλειδιά που αναλαμβάνουν δομικό ρόλο στη διάρθρωση του χώρου, όπου εστιάζονται οι δράσεις και τα μέσα για την υλοποίηση των στόχων του νέου ΡΣΑ, στο πλαίσιο της σύνθεσης των τομεακών πολιτικών στο χώρο. 2. Καθορίζονται τέσσερις (4) Χωρικές Ενότητες, με διάκριση σε επιμέρους Χωρικές Υποενότητες, για τη βέλτιστη χωροταξική οργάνωση, με βάση τη γεωγραφική διάρθρωση και τα επιμέρους φυσιογνωμικά τους χαρακτηριστικά... Συγκεκριμένα καθορίζονται ως εξής: α) Χωρική Ενότητα Αθήνας – Πειραιά, η οποία αποτελείται από τις Χωρικές Υποενότητες Κεντρικής Αθήνας, Βόρειας Αθήνας, Νότιας Αθήνας, Δυτικής Αθήνας και Πειραιά. Ειδικότερα: ... γγ) Η Χωρική Υποενότητα Νότιας Αθήνας περιλαμβάνει τους Δήμους Γλυφάδας, Ελληνικού – Αργυρούπολης, Αλίμου, Νέας Σμύρνης,



Μοσχάτου – Ταύρου, Καλλιθέας, Παλαιού Φαλήρου και Αγίου Δημητρίου ...». Στο άρθρο 9 του νόμου δίδονται οι κατευθύνσεις για την οργάνωση των Χωρικών Ενοτήτων, προβλέπεται δε για την Χωρική Υποενοότητα Νότιας Αθήνας ότι «Διατηρείται ο χαρακτήρας της ως περιοχής κυρίως κατοικίας, αλλά και τουρισμού, αναψυχής και εμπορίου. Κατεύθυνση αποτελεί η πολεοδομική οργάνωση των περιοχών, κυρίως με τον έλεγχο των χρήσεων μέσω των υποκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, προς την κατεύθυνση της εξισορρόπησης των συγκρούσεων χρήσεων γης, κυρίως όσον αφορά την κατοικία και την αναψυχή. Προωθείται η καλύτερη δικτύωση της Υποενοότητας και η χωροθέτηση υποδομών υγείας, περίθαλψης και πρόνοιας ...». Στο άρθρο 11 του νόμου καθορίζεται ειδικώς η οργάνωση των αξόνων και πόλων ανάπτυξης, ορίζεται δε ότι

«1. Συγκροτείται και ενισχύεται πλέγμα αναπτυξιακών αξόνων και πόλων με στρατηγικό χαρακτήρα που εκτείνεται σε όλες τις Χωρικές Ενότητες, το οποίο αποτελεί το βασικό σκελετό για τη χωρική διάρθρωση των οικονομικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων και επιδιώκεται να λειτουργήσει ως κινητήρια δύναμη για την ολοκληρωμένη χωρική και οικονομική ανάπτυξη της Περιφέρειας Αττικής. 2. Το πλέγμα των αναπτυξιακών αξόνων διαρθρώνεται ως εξής: 2.1. Αναπτυξιακοί Άξονες διεθνούς και εθνικής εμβέλειας [...] 2.2. Αναπτυξιακοί Άξονες μητροπολιτικής ακτινοβολίας είναι οι εξής: α) Άξονας Θαλάσσιου Μετώπου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, από το Φαληρικό όρμο μέχρι τη Βουλιαγμένη, του οποίου ο βασικός προσανατολισμός συνίσταται στην εξασφάλιση του ανοίγματος του μητροπολιτικού συγκροτήματος της Αθήνας προς το παραλιακό μέτωπο και της λειτουργικής διασύνδεσης με αυτό, με την ανάπτυξη χρήσεων πολιτισμού, τουρισμού, αναψυχής και αθλητισμού μητροπολιτικής εμβέλειας, καθώς και στη διασφάλιση της συνέχειας και της προσπελασιμότητας της παράκτιας ζώνης για όλους τους κατοίκους και τους επισκέπτες της πόλης ... 2.3. Αναπτυξιακοί Άξονες ενδοπεριφερειακής σημασίας είναι οι εξής: α) Άξονας Λ. Βουλιαγμένης, από την κεντρική περιοχή της Αθήνας προς Ελληνικό και Βουλιαγμένη ... 3. Βασικοί Πόλοι Ανάπτυξης. Οι πόλοι ανάπτυξης συντίθενται με τους άξονες ανάπτυξης, περιλαμβάνουν πλέγματα υπερτοπικών δραστηριοτήτων είτε σύνθετα και πολυδιάστατα είτε με εξειδικευμένο προσανατολισμό, και διαρθρώνονται στις παρακάτω κατηγορίες: 3.1. Πόλοι διεθνούς και εθνικής εμβέλειας α) Πόλος Αθήνας – Πειραιά, δυναμικά συστατικά στοιχεία του οποίου αποτελούν: ... β) Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού – Αγίου Κοσμά. Το τέως Αεροδρόμιο Ελληνικού, σε συνδυασμό με την παράκτια Ολυμπιακή ζώνη του Αγίου Κοσμά (Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας του Αγίου Κοσμά και έκταση όμορων αθλητικών εγκαταστάσεων Αγίου Κοσμά), αναπτύσσεται ως μητροπολιτικός πόλος διεθνούς ακτινοβολίας, με στόχο την ανάδειξη της πρωτεύουσας σε σημαντικό κέντρο οικονομικής, περιβαλλοντικής και καινοτομικής ανάπτυξης και την ενίσχυση της Αθήνας ως τουριστικού

προορισμού, επιχειρηματικού κέντρου και χώρου αναψυχής στην ευρύτερη περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου. Στο χώρο αυτό προωθείται πρόγραμμα ολοκληρωμένης ανάπτυξης και μικτών λειτουργιών, το οποίο, πέραν του χώρου που θα διατεθεί για τη δημιουργία κεντρικού πάρκου, όπως περιγράφεται στο Παράρτημα VII, εμπλουτισμένου με τις χρήσεις και δραστηριότητες που προβλέπονται στις διατάξεις του ν. 4062/2012 (Α΄ 30), μπορεί να περιλαμβάνει ενδεικτικώς χρήσεις εκπαίδευσης, έρευνας και υγείας, τουρισμού–αναψυχής, αθλητισμού, πολιτισμού, εμπορικών δραστηριοτήτων, κοινωνικών εξυπηρετήσεων, υπηρεσιών, κατοικίας και επιχειρηματικού κέντρου. Κατά τη διαμόρφωση του σχεδίου ανάπτυξης του πιο πάνω πόλου, πρέπει να λαμβάνεται μέριμνα για την εφαρμογή πρότυπων μεθόδων αστικής περιβαλλοντολογικής ανάπτυξης, τη λειτουργική σύνδεση του πόλου με τις οικιστικές περιοχές των παρακείμενων δήμων, τη διατήρηση και επαναχρησιμοποίηση των αξιόλογων αρχιτεκτονικών κτηρίων, με συμβατές προς τον χαρακτήρα τους χρήσεις γης, την ενίσχυση της προσπέλασης του πόλου με τα μέσα σταθερής τροχιάς, την ανάπτυξη του πρασίνου με είδη της μεσογειακής χλωρίδας και την προστασία του υδροφόρου ορίζοντα, με χρήση μεθόδων ανακύκλωσης των υδάτων και τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας ...». Στο Κεφ. Δ΄ (άρθρα 12 έως ...), προβλέπονται τα πρότυπα για την οικιστική ανάπτυξη και την πολεοδομική οργάνωση και τίθενται οι αρχές για την διαχείριση του αστικού και εξωαστικού χώρου. Ειδικότερα στο άρθρο 12 ορίζεται ότι «α) Για την προώθηση της βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης υιοθετείται ένα πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης, σύμφωνα με την αρχή της συμπαγούς πόλης, στο πλαίσιο του οποίου η κάλυψη των οικιστικών αναγκών επιδιώκεται κυρίως μέσα στην ήδη θεσμοθετημένη αστική γη. Η οικιστική ανάπτυξη διοχετεύεται καταρχήν στις υφιστάμενες πόλεις και οικισμούς με αποφυγή κατάληψης περιαστικού και εξωαστικού χώρου, ενώ οι επεκτάσεις των σχεδίων πόλης ή οι νέες αναπτύξεις είναι περιορισμένες [...]». Στο άρθρο 13 του νόμου τίθενται οι κατευθύνσεις για την αστική αναζωογόνηση, στο άρθρο 14 οι κατευθύνσεις για τις μητροπολιτικές παρεμβάσεις, μεταξύ άλλων, και με τα σχέδια των άρθρων 7 και 8 του ν. 4269/2014, ως προγράμματα δε ειδικών παρεμβάσεων ορίζονται και οι παρεμβάσεις στα Μητροπολιτικά Πάρκα όπως εξειδικεύονται στο Παράρτημα VII. Στο άρθρο 15 τίθενται οι κατευθύνσεις για την προστασία και ανάδειξη των ιστορικών και πολιτιστικών πόρων και των πολιτιστικών υποδομών, στο δε άρθρο 16 του νέου ΡΣΑ προβλέπονται ειδικές κατευθύνσεις για τον σχεδιασμό και τη διαχείριση του παράκτιου χώρου ως εξής: «1. Ο παράκτιος χώρος της Αττικής αποτελεί συγκριτικό της πλεονέκτημα και ο ολοκληρωμένος σχεδιασμός του πρόκειται να μεγιστοποιήσει τα οφέλη, οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά, που προκύπτουν από την αξιοποίησή του [...] 2. Οι στόχοι και κατευθύνσεις γενικά για τον παράκτιο χώρο είναι οι εξής:

α) Αξιοποίηση, προκειμένου να συμβάλλει στην ανάδειξη της Αθήνας Αττικής

σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας, με δραστηριότητες τουρισμού και αναψυχής, β) Προστασία, διατήρηση και αποκατάσταση του τοπίου, των αρχαιολογικών και ιστορικών τόπων και εξυγίανση των παράκτιων οικοσυστημάτων, θαλάσσιων και χερσαίων. γ) Διεύρυνση και ενίσχυση του δημόσιου, κοινόχρηστου χαρακτήρα της παράκτιας ζώνης με ελεύθερη πρόσβαση στη ζώνη αιγιαλού και παραλίας, εξασφάλιση της συνέχειας και βελτίωση των προσβάσεων στην ακτή από την ενδοχώρα [...]», στο δε Παράρτημα VI του νόμου, στο οποίο παραπέμπει το άρθρο 16 αυτού για τον παράκτιο χώρο, προβλέπονται οι ζώνες για την εξειδίκευση των στόχων, αρχών και κατευθύνσεων, στις οποίες περιλαμβάνονται πόλοι σημειακής ανάπτυξης τουριστικής υποδομής και αναψυχής (πυρήνες τουριστικής υποδομής, όπως μαρίνες και ξενοδοχεία) και περαιτέρω προβλέπεται ότι τα δημόσια ακίνητα του παράκτιου χώρου αναπτύσσονται κατά προτεραιότητα ως υποδοχείς σύνθετων χρήσεων τουρισμού, αναψυχής και κατοικίας. Τέλος, με τις διατάξεις του Κεφ. Θ (άρθρα 38 και 39) του ν. 4277/2014 εγκρίνεται η στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων του ΡΣΑ και τίθενται οι όροι, οι περιορισμοί και οι κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος. Στο άρθρο 38 (παρ. 26 και 27) του ίδιου νόμου προβλέπονται τα ακόλουθα: «26. Το μητροπολιτικό πάρκο Ελληνικού, στο χώρο του μητροπολιτικού πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, εμπλουτίζεται με τις χρήσεις και δραστηριότητες που προβλέπονται στο ν. 4062/2012 (Α΄ 70). 27. Τα δημόσια ακίνητα του παράκτιου χώρου αναπτύσσονται κατά προτεραιότητα ως υποδοχείς σύνθετων χρήσεων τουρισμού, αναψυχής και κατοικίας...». Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν. 4277/2014, «...η κατασκευή σημαντικών έργων υποδομής, όπως το Αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος, η Αττική Οδός, το μετρό, καθώς και τα Ολυμπιακά έργα, επέδρασαν καταλυτικά στη γεωγραφία και τις οριοθετήσεις της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας - Αττικής, γεγονός που επιτάσσει την αναθεώρηση του στρατηγικού σχεδιασμού (σύστημα αξόνων και πόλων ανάπτυξης, οργάνωση οικιστικού δικτύου, κ.λπ.) στην κατεύθυνση της τόνωσης της εσωτερικής συνοχής και της αναπτυξιακής δυναμικής της Περιφέρειας ... η πολυεπίπεδη κρίση που διέρχονται τα κέντρα της Αθήνας και του Πειραιά, η αντιμετώπιση των πολλαπλών επιπτώσεων της εξελισσόμενης οικονομικής κρίσης, όπως υψηλή ανεργία, διόγκωση φαινομένων κοινωνικής πόλωσης και χωρικού αποκλεισμού, μείωση δημοσίων δαπανών, υποχώρηση του εμπορίου και κλάδων που σχετίζονται με την κατανάλωση, απαιτεί τη διατύπωση πολιτικών και τη λήψη μέτρων, αναπτυξιακού, αλλά και χωρικού χαρακτήρα, που δεν ήταν προφανώς δυνατό να έχουν προβλεφθεί στο πλαίσιο του ισχύοντος σχεδιασμού ... Το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο καλείται να λάβει υπ' όψιν σημαντικά νέα δεδομένα όπως: [...] .Η συρρίκνωση του αστικού τουρισμού και οι ελλείψεις στρατηγικών κατευθύνσεων χωρικού και τομεακού χαρακτήρα για την υποστήριξή του, παρά την εξαιρετική αναπτυξιακή δυναμική των διατιθέμενων τουριστικών

φυσικών και πολιτιστικών πόρων στο σύνολο της Αττικής ... Τα Ολυμπιακά έργα και εγκαταστάσεις, η δυναμική και οι επιπτώσεις τους σε περιοχές στρατηγικής σημασίας και μητροπολιτικής εμβέλειας ... ».

62. Τέλος, με τον ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α΄ 241) αποσαφηνίζονται οι βασικές έννοιες και η διάρθρωση του συστήματος του χωρικού σχεδιασμού. Ειδικότερα, με το άρθρο 1 του νόμου δίδονται οι ορισμοί του συστήματος χωρικού σχεδιασμού, του στρατηγικού και ρυθμιστικού σχεδιασμού, των οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων και της βιώσιμης ανάπτυξης και με το άρθρο 2 ορίζεται ότι «Ο χωρικός σχεδιασμός ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται, ανάλογα με το χαρακτήρα του, σε στρατηγικό ή ρυθμιστικό:
- α. Στην κατηγορία του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 5 και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 6. β. Στην κατηγορία του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα πολεοδομικά σχέδια τα οποία εκπονούνται σε τοπική κλίμακα και τα οποία διακρίνονται σε δύο επίπεδα σχεδιασμού. 2. Στο πρώτο επίπεδο του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται: α) Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 7, τα οποία ρυθμίζουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας ενός Ο.Τ.Α., β) τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 8, τα οποία αποτελούν υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων ...». Στο άρθρο 3 του αυτού νόμου ορίζεται ότι «1. Για τη βιώσιμη ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου, το Υπουργικό Συμβούλιο διαμορφώνει Εθνική Χωρική Στρατηγική [...] 3. Για την κατάρτιση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής λαμβάνονται υπόψη τα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της παρ. 8 του άρθρου 79 του Συντάγματος, η Εθνική Αναπτυξιακή Στρατηγική της χώρας για κάθε προγραμματική περίοδο, το πλαίσιο δημοσιονομικής στρατηγικής και το εθνικό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, οι διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές πολιτικές για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά προγράμματα εθνικής ή διαπεριφερειακής κλίμακας που επηρεάζουν σημαντικά τη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου. 4. Οι βασικοί άξονες, οι στόχοι της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων». Στο άρθρο 4 του νόμου προβλέπεται η σύσταση, οι αρμοδιότητες και η σύνθεση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας, στα άρθρα 5 και 6 προβλέπονται, αντίστοιχα, τα Ειδικά και τα Περιφερειακά Χωροταξικά πλαίσια και στα άρθρα 7 και 8 προβλέπονται τα Τοπικά και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια. Για τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια στο άρθρο 8 παρ. 8 ορίζεται ότι «Οι ρυθμίσεις των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων είναι δεσμευτικές για όλα τα εκπονούμενα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, καθώς και για κάθε ένταξη των περιοχών που καλύπτονται από Ειδικό Χωρικό Σχέδιο σε σχέδιο πόλεως ...». Επίσης, με το άρθρο 9, τιτλοφορούμενο «Συντελεστής δόμησης» του ίδιου ν. 4447/2016

ορίζεται ότι «1. Στις οικιστικές περιοχές, οι οποίες προτείνονται προς πολεοδόμηση με βάση τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια ή τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια των άρθρων 7 και 8, καθορίζονται ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης ως εξής: [...] 4. Ειδικές διατάξεις με τις οποίες έχουν καθοριστεί συντελεστές δόμησης μεγαλύτεροι από τους προβλεπόμενους στην παράγραφο 1 ή και διαφορετικός τρόπος υπολογισμού αυτών, διατηρούνται σε ισχύ. 5. Στους πόλους υπερτοπικής σημασίας του ν. 2730/1999 (Α' 130), κατ' εξαίρεση των οριζομένων στις παραγράφους 1 και 2, στις προς πολεοδόμηση περιοχές, καθορίζεται με το Ειδικό Χωρικό Σχέδιο του άρθρου 8 ο συντελεστής δόμησης ή ο μέσος συντελεστής που έχει οριστεί από τις εκάστοτε ειδικές διατάξεις που τους διέπουν. Αν δεν έχει οριστεί συντελεστής δόμησης από τις ειδικές διατάξεις, με το Ειδικό Χωρικό Σχέδιο του άρθρου 8 καθορίζεται μέσος συντελεστής δόμησης, ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,8».

### **ΙΓ. Εναρμόνιση των προτεινομένων με το διάταγμα ρυθμίσεων προς το νέο ΡΣΑ**

63. Από τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 και 2, καθώς και των άρθρων 79 παρ. 8 και 106 παρ. 1 του Συντάγματος προκύπτει ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός ανατίθεται στην Πολιτεία, που οφείλει να θεσπίζει τις αναγκαίες ρυθμίσεις, ώστε να διασφαλίζεται η προστασία του περιβάλλοντος, οι άριστοι δυνατοί όροι διαβίωσης του πληθυσμού και η οικονομική ανάπτυξη στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας. Ουσιώδης όρος για τη βιώσιμη ανάπτυξη είναι τα ολοκληρωμένα χωρικά σχέδια (ΣΤΕ 3920/2010 Ολομ., 1569/2005 Ολομ., 2489/2006 Ολομ.), καθώς και τα προβλεπόμενα από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία εργαλεία ειδικού ή τοπικού σχεδιασμού, χωρικού και πολεοδομικού, τα οποία εξειδικεύουν τους στόχους, τις κατευθύνσεις, τα προγράμματα και τα μέτρα των υπερκειμένου επιπέδου σχεδίων, σύμφωνα με την ιεράρχηση που προβλέπει ο νόμος (ΣΤΕ 2152/2015 Ολ. κ.ά.).
64. Όπως αναφέρθηκε, αρχικώς το ΡΣΑ (ν. 1515/1985) δεν προέβλεπε συγκεκριμένο χωρικό προορισμό ή στόχο για την περιοχή του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού. Άλλωστε, την περίοδο εκείνη και για 16 ακόμη έτη στη θέση αυτή λειτουργούσε ο αερολιμένας της Αθήνας. Στη συνέχεια, όμως, με το άρθρο 11 παρ. 4 του ν. 2052/1992 τέθηκαν ως στόχοι η δημιουργία πολυκεντρικής πόλης με νέα δυναμικά κέντρα σε αδόμητη γη, η ιδιαίτερη ενίσχυση των κέντρων δήμων υπερτοπικής σημασίας και η δημιουργία δευτερεύοντος κέντρου χωροταξικής υποεπάρκειας, μεταξύ άλλων, και στο Ελληνικό. Τους ανωτέρω στόχους και κατευθύνσεις ενίσχυσε ακόμη περισσότερο ο ν. 2730/1999, ο οποίος χωροθέτησε ολυμπιακές εγκαταστάσεις στο Ελληνικό και τον Άγιο Κοσμά και συγχρόνως έθεσε ως στόχους την ανάδειξη της Αθήνας ως Μητροπολιτικής Πρωτεύουσας διεθνούς και

ευρωπαϊκής ακτινοβολίας και ως κέντρου παροχής υπηρεσιών ποιότητας και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων σε τομείς αιχμής, με τη δημιουργία σύγχρονων αθλητικών, πολιτιστικών, τουριστικών και κοινωνικών υποδομών που θα εξυπηρετούν τόσο την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας όσο και το σύνολο της χώρας, την ανάδειξη συστήματος πόλων υπερτοπικής σημασίας που θα εξυπηρετούν ζωτικές λειτουργίες ολόκληρου του Μητροπολιτικού συγκροτήματος της Αθήνας. Επίσης, ο ν. 3342/2005 προσέθεσε και νέες (μεταολυμπιακές) χρήσεις στον ανωτέρω υπερτοπικό πόλο. Ελληνικού και Αγίου Κοσμά. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η περιοχή του ΜΠΕΑ μπορούσε και υπό το προγενέστερο ΡΣΑ (1985) να αναπτυχθεί σύμφωνα με τους στόχους και τις κατευθύνσεις του εν λόγω σχεδίου.

65. Με το νέο ΡΣΑ (ν. 4277/2014), το οποίο σύμφωνα με τον νόμο επέχει θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου, ο πόλος του Ελληνικού - Αγίου Κοσμά ορίσθηκε ως μητροπολιτικού χαρακτήρα, και τέθηκαν ως στόχοι η αξιοποίησή του και η δημιουργία μητροπολιτικού πάρκου πρασίνου και αναψυχής στο Ελληνικό. Ειδικότερα, από τις προαναφερθείσες διατάξεις του ν. 4277/2014 προκύπτει ρητώς ότι στρατηγικός στόχος του νέου ΡΣΑ είναι η πρόβλεψη του ΜΠΕΑ ως μητροπολιτικού πόλου διεθνούς ακτινοβολίας, με στόχο την ανάδειξη της πρωτεύουσας σε σημαντικό κέντρο οικονομικής, περιβαλλοντικής και καινοτομικής ανάπτυξης και την ενίσχυση της Αθήνας ως τουριστικού προορισμού, επιχειρηματικού κέντρου και χώρου αναψυχής στην ευρύτερη περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου (βλ. ιδίως άρθρα 11 και παραρτήματα VI και VII του ν. 4277/2014). Εξάλλου, σύμφωνα με την άποψη που επικρατεί στην επιστήμη, η χωροταξία είναι ο συνολικός, υπερτοπικός, συνοπτικός και υπερέχων σχεδιασμός του χώρου, ο οποίος πραγματοποιείται για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων με βάση γενικές αρχές οι οποίες αποτελούν κατευθύνσεις προς τη Διοίκηση και, κατ' αρχήν, δεν συνιστούν συγκεκριμένους προσδιορισμούς των χρήσεων γης του συνολικού χώρου (Σ. Ρίζος, Τι είναι η Χωροταξία, ΕΛΔ 1998.253, πρβλ. Ν. Ρόζος Η νομική προβληματική του χωροταξικού σχεδιασμού, Αντ. Σάκκουλας, Αθήνα 1994). Την έννοια άλλωστε αυτή της χωροταξίας καθιερώνει και ο ισχύων ν. 4447/2016, ο οποίος ορίζει ότι τα χωροταξικά σχέδια εντάσσονται στον τομέα του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού. Η δυνατότητα ανάπτυξης του ΜΠΕΑ, πλην άλλων, και ως οικιστικής περιοχής περιλαμβάνεται στους στόχους και κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ και προβλέπεται ρητά στο άρθρο 11 και στο Παράρτημα VI του νόμου, σύμφωνα με το οποίο τα δημόσια ακίνητα του παράκτιου χώρου αναπτύσσονται κατά προτεραιότητα ως υποδοχείς σύνθετων χρήσεων τουρισμού, αναψυχής και κατοικίας. Κατά συνέπεια, οι ρυθμίσεις του υπό επεξεργασία σχεδίου διατάγματος κατά το μέρος που προβλέπουν τον χωρικό προορισμό των περιοχών και ζωνών του ΜΠΕΑ και επιτρέπουν και την πολεοδόμηση εκτάσεων του ακινήτου αυτού, εναρμονίζονται προς το νέο ΡΣΑ, συνιστούν δε εφαρμογή των κατευθύνσεων του χωροταξικού αυτού σχεδίου, η

οποία οδηγεί σε επίτευξη των στόχων του.

**ΙΑ. Συμφωνία των προτεινομένων ρυθμίσεων προς το άρθρο 24 του Συντάγματος**

66. Με τις διατάξεις των άρθρων 24 παρ. 1 και 6 του Συντάγματος το φυσικό και το πολιτιστικό περιβάλλον έχει αναχθεί σε αυτοτελώς προστατευόμενο αγαθό. Τα αρμόδια όργανα του Κράτους οφείλουν να προβαίνουν σε θετικές ενέργειες για την αποτελεσματική διαφύλαξη του αγαθού αυτού και, ειδικότερα, να λαμβάνουν τα απαιτούμενα νομοθετικά και διοικητικά, προληπτικά και κατασταλτικά, μέτρα, παρεμβαίνοντας στον αναγκαίο βαθμό στην οικονομική ή άλλη ατομική ή συλλογική δραστηριότητα. Κατά τη λήψη των ανωτέρω μέτρων, τα όργανα της νομοθετικής και εκτελεστικής λειτουργίας οφείλουν να σταθμίζουν και άλλους παράγοντες, αναγόμενους στο γενικότερο εθνικό και δημόσιο συμφέρον, η επιδίωξη όμως των σκοπών αυτών και η στάθμιση των αντίστοιχων προστατευόμενων εννόμων αγαθών πρέπει να συμπορεύεται προς την υποχρέωση της Πολιτείας να μεριμνά για την προστασία του περιβάλλοντος κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται βιώσιμη ανάπτυξη (ΣτΕ 3920/2010 Ολ. κ.ά.).
67. Όπως ήδη εκτέθηκε, με τον ν. 4062/2012 (άρθρα 1 - 8) επιδιώκεται η ικανοποίηση σκοπού δημοσίου συμφέροντος. Οι ρυθμίσεις του νόμου αυτού, όπως και του ν. 4422/2016 με τον οποίο κυρώθηκαν η προαναφερθείσα σύμβαση και η τροποποιητική αυτής, δεν αποσκοπούν μόνον στην είσπραξη ορισμένου τιμήματος από την πώληση μέρους του ακινήτου ΜΠΕΑ και την ενίσχυση των δημοσίων εσόδων του κράτους, αλλά επιδιώκουν την προσέλκυση επενδύσεων και δραστηριοτήτων υψηλής προστιθέμενης αξίας για την οικονομία της Αττικής και εν γένει της Χώρας, την ενίσχυση της επιχειρηματικής καινοτομίας, τη δημιουργία θέσεων εργασίας σε τομείς με υψηλή ανταγωνιστικότητα, την ανάδειξη της Αθήνας σε πολιτιστική μητρόπολη, τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας και σημαντικό κέντρο οικονομικής ανάπτυξης, επιχειρηματικότητας, εκπαίδευσης και έρευνας στην ευρύτερη περιοχή, τη δημιουργία μητροπολιτικού πόλου πολλαπλών λειτουργιών εθνικής εμβέλειας και διεθνούς αναφοράς, την εφαρμογή πρότυπων προγραμμάτων αστικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης και την απόδοση στο ευρύτερο μητροπολιτικό συγκρότημα της πρωτεύουσας χώρων πρασίνου και αναψυχής, καθώς και πολιτιστικών, αθλητικών, τουριστικών, εκπαιδευτικών, ερευνητικών και κοινωνικών υποδομών υψηλής ποιότητας και την εφαρμογή προτύπων σχεδίων, μεθόδων και τεχνικών για την αξιοποίηση του θαλάσσιου μετώπου του Σαρωνικού και τη στροφή της πόλης προς τη θάλασσα.
68. Από τα άρθρα 1 έως 3 του υπό επεξεργασία σχεδίου, τις μελέτες και τα λοιπά στοιχεία προκύπτει ότι το εγκρινόμενο με το παρόν διάταγμα ΣΟΑ τροποποιεί

εν μέρει τις ρυθμίσεις του από 1.3.2004 π.δ. (Δ' 254), κατά το μέρος που προβλέπει τη δυνατότητα χρήσεων αμιγούς κατοικίας και τουρισμού - αναψυχής στο παράκτιο μέτωπο του ΜΠΕΑ. Οι τροποποιήσεις αυτές, οι οποίες βρίσκουν έρεισμα στις εξουσιοδοτικές διατάξεις, προβλέπονται για την ικανοποίηση του δημοσίου συμφέροντος και στοιχούν προς τους στόχους και τις κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ, το οποίο, μετά από συνεκτίμηση όλων των δεδομένων, προβλέπει την ανάπτυξη του ΜΠΕΑ με τις ανωτέρω χρήσεις (βλ. τις προαναφερθείσες διατάξεις του ν. 4277/2014). Άλλωστε, στο παράκτιο μέτωπο επιτρέπεται όλως περιορισμένη κάλυψη (15%), η οποία συνάδει προς τον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία του όλου ακινήτου. Εξάλλου, η πρόβλεψη χρήσης γενικής κατοικίας στην περιοχή του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού, στην οποία επί δεκαετίες είχαν εγκατασταθεί ιδιαιτέρως οχλούσες χρήσεις, δεν αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος. Οι ρυθμίσεις του παρόντος σχεδίου, εξεταζόμενες συνολικά, δηλαδή με βάση όλους τους περιβαλλοντικούς και πολεοδομικούς στόχους τους οποίους επιδιώκουν, συνάδουν κατ' αρχήν προς το άρθρο 24 του Συντάγματος. Διότι, εφόσον το ΣΟΑ εφαρμοστεί στην πράξη σύμφωνα τις ρυθμίσεις του παρόντος διατάγματος και τις αρχές σχεδιασμού που αναλύονται στη ΣΜΠΕ, οι περιβαλλοντικοί και πολεοδομικοί στόχοι του, ιδίως δε η σύνδεση των όμορων Δήμων και του Υμηττού με τη θάλασσα, η δημιουργία και η συντήρηση μητροπολιτικού πάρκου πρασίνου και αναψυχής, η συντήρηση και ανάδειξη ορισμένων στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς, η αναβάθμιση της ακτής με τη δημιουργία εκτεταμένης και ευχερώς προσβάσιμης παραλίας, ο σχεδιασμός υψηλών κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης από διεθνούς φήμης αρχιτέκτονες και τέλος η ανάπτυξη της περιοχής αυτής και της Αθήνας, συνιστούν βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης για το σύνολο των κατοίκων του μητροπολιτικού συγκροτήματος της Αθήνας, η βελτίωση δε αυτή δεν αναιρείται από το γεγονός ότι παράλληλα δημιουργούνται και περιοχές κατοικίας και ζώνες ανάπτυξης στην περιοχή αυτή. Συνεπώς, και ανεξαρτήτως του ότι κατ' αρχήν δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι συνιστά επιδείνωση του περιβάλλοντος ο σχεδιασμός για την ανάπτυξη μιας περιοχής (εν προκειμένω του ΜΠΕΑ) σύμφωνα με τους στόχους και τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού (πρβλ. ΣτΕ 415/2011 Ολ., 3874/2014 Ολ., 670/2017 7μ., ΠΕ 185/2013 5μ., 132/2013, 309/2013 5μ., 363/2013, 250/2014, 29/2015 Ολ.), πάντως, σταθμιζομένης και της ανάγκης εκπλήρωσης του σκοπού δημοσίου συμφέροντος που επιδιώκει ο νομοθέτης, οι ρυθμίσεις του υπό επεξεργασία σχεδίου με τις οποίες καθορίζονται στην περιοχή του ΜΠΕΑ χρήσεις κατοικίας (γενικής ή αμιγούς), πολεοδομικού κέντρου, τουρισμού - αναψυχής κ.ά., το πρώτον ή κατά τροποποίηση των ήδη προβλεπομένων, είναι σύμφωνες προς το άρθρο 24 του Συντάγματος.

## **ΙΕ. Παρατηρήσεις επί των άρθρων του σχεδίου**



69. Με το άρθρο 1 του σχεδίου εγκρίνεται το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά Περιφέρειας Αττικής (εφεξής: ΜΠΕΑ), συνολικής επιφανείας 6.008.076,24 τ.μ., όπως η περιοχή αυτή αποτυπώνεται στον σχετικό πρωτότυπο χάρτη σε κλίμακα 1:5.000, που συνοδεύει το σχέδιο. Όπως, όμως, προκύπτει από το άρθρο 3 του σχεδίου, το σύνολο των εκτάσεων του ΜΠΕΑ ανέρχεται σε 6.008.076,49 τ.μ. και όχι σε 6.008.076,24 τ.μ. Επομένως, το εμβαδόν των εκτάσεων των επιμέρους περιοχών και ζωνών πρέπει να τεθεί με βάση την επιφάνειά τους, όπως αποτυπώνεται στον ανωτέρω χάρτη, δηλαδή και με δεκαδικά ψηφία.
70. Με το άρθρο 2 παρ. 1, 2 και 3 του σχεδίου καθορίζονται, αντίστοιχα, ο γενικός χωρικός προορισμός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά, τα συνολικά πολεοδομικά μεγέθη και οι κατευθύνσεις σχεδιασμού. Ως προς τα συνολικά πολεοδομικά μεγέθη στην παρ. 2 προβλέπεται ότι η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ανέρχεται σε 2.700.000 τ.μ., ότι στη δόμηση αυτή περιλαμβάνεται και η δόμηση των υφιστάμενων διατηρητέων κτιρίων και των υφιστάμενων και διατηρούμενων κοινωφελών χρήσεων και εγκαταστάσεων υποδομών, όπως αυτά αποτυπώνονται στον χάρτη του άρθρου 1, ότι για τον υπολογισμό των επιφανειών που προσμετρώνται στη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση εφαρμόζεται ο ΝΟΚ (ν. 4067/2012), ότι στην πιο πάνω δόμηση δεν περιλαμβάνονται τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα που θα προκύψουν για το Ελληνικό Δημόσιο και τους Ο.Τ.Α. από τις εκτάσεις της περιπτώσεως ε΄ της ίδιας παραγράφου, ότι η συνολική δόμηση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον προβλεπόμενο στο άρθρο 2 παρ. 3β του ν. 4062/2012 μικτό συντελεστή δόμησης 0,5, ότι η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ορίζεται σε 35% στο σύνολο της έκτασης του ΜΠΕΑ, ότι στην περιοχή του παρακτίου μετώπου η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη στο σύνολο αυτής ορίζεται σε 15%, προκειμένου να διευκολύνονται οι έξοδοι του Μητροπολιτικού Πάρκου προς τη θάλασσα, ότι δημιουργείται ενιαίο και ανοιχτό στο κοινό Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής, εκτάσεως 2.000.569 τ.μ., ότι το Μητροπολιτικό Πάρκο, οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου και οι ανοιχτοί χώροι που θα δημιουργηθούν κατά την εφαρμογή ΣΟΑ πρέπει να ανέρχονται σε τουλάχιστον 2.600.000 τ.μ. της συνολικής έκτασης του ΜΠΕΑ, ότι στο Πάρκο η κάλυψη των πάσης φύσεως μόνιμων κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% της συνολικής επιφανείας αυτού, ότι στις περιοχές προς πολεοδόμηση οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι ανέρχονται κατ' ελάχιστον σε ποσοστό 50% και ότι στους πιο πάνω χώρους περιλαμβάνονται και εκτάσεις 300.000 τ.μ. που θα διατεθούν για χρήσεις κοινής ωφέλειας και κοινωνικής ανταποδοτικότητας. Εξάλλου, στην παρ. 3 του άρθρου 2 διαγράφονται οι κατευθύνσεις σχεδιασμού, που πρέπει να τηρούνται κατά την εφαρμογή του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης, προκειμένου η θέση και η διάταξη των εγκαταστάσεων και κτιρίων να ευνοεί τη διατήρηση μεγάλων ελεύθερων πράσινων χώρων, κατά το δυνατόν ενοποιημένων με το Μητροπολιτικό Πάρκο ή με άλλους παρακείμενους

κοινόχρηστους χώρους, τα δε υψηλά κτίρια να χωροθετούνται με τρόπο που εξασφαλίζει την αισθητική ενότητα αυτών, τόσο στο επίπεδο των μεμονωμένων κτιρίων όσο και στο επίπεδο ενιαίων συνόλων με βάση νέα πρότυπα σχεδιασμού. Οι ανωτέρω ρυθμίσεις του άρθρου 2 έχουν νόμιμο εξουσιοδοτικό έρεισμα, υλοποιούν τις κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ και στοιχούν προς τις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του ν. 4062/2012. Ενόψει τούτων, το άρθρο 2 νομίμως προτείνεται. Από νομοτεχνική άποψη, στο άρθρο 2 παρ. 2 περ. α' και στο τρίτο εδάφιο, αντί της φράσης «... της περιπτώσεως ε' του άρθρου αυτού ...» ενδείκνυται να τεθεί «...της περιπτώσεως ε' της παρούσας παραγράφου ...», δεδομένου ότι η σχετική παραπομπή εντάσσεται στην ίδια παράγραφο 2.

71. Με το άρθρο 3 του σχεδίου καθορίζονται στον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού - Αγίου Κοσμά τα όρια και οι επιφάνειες των ειδικότερων περιοχών και ζωνών, καθώς και οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης τους. Προβλέπονται οι περιοχές του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού επιφανείας 5.249.873,49 τ.μ., και του Παρακτίου Μετώπου επιφανείας 758.203 τ.μ. Στην πρώτη περιοχή (πρώην αεροδρομίου) προβλέπονται το Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής, 6 περιοχές προς πολεοδόμηση (Α-Π1, Α-Π2, Α-Π3, Α-Π4, Α-Π5 και Α-Π6) και μια ζώνη ανάπτυξης (Α-Α1). Στις ανωτέρω περιοχές προς πολεοδόμηση, πλην της Α-Π4, καθορίζονται χρήσεις γενικής κατοικίας, το ποσοστό της κύριας χρήσης και οι λοιπές επιτρεπόμενες χρήσεις, μέγιστοι επιτρεπόμενοι συντελεστές δόμησης, μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης στο σύνολο της έκτασης, ελάχιστο ποσοστό κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων 50% κ.ά. Επίσης, στις ανωτέρω περιοχές, επιτρέπεται κατ' εξαίρεση, στο τμήμα της περιοχής που έχει πρόσωπο στο Μητροπολιτικό Πάρκο και σε βάθος ενός οικοδομικού τετραγώνου, η κατασκευή κτιρίων ύψους μέχρι 50 μέτρων από τη στάθμη του εδάφους, όπως αυτή τελικά θα διαμορφωθεί. Στην περιοχή Α-Π2 επιτρέπεται η κατασκευή και ενός κτιρίου έως 200 μ. από τη στάθμη της θάλασσας. Στην περιοχή Α-Π4 επιτρέπεται η χρήση της κατηγορίας «πολεοδομικό κέντρο», καθορίζονται τα λοιπά πολεοδομικά μεγέθη που είναι αναγκαία στο στάδιο αυτό του σχεδιασμού και προβλέπεται, κατ'εξαίρεση, η κατασκευή, σε οικοδομικά τετράγωνα με πρόσωπο επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης ή και σε γειτονικά αυτών, δύο (2) υψηλών κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 200 μέτρα από τη στάθμη της θάλασσας, τα οποία προορίζονται να λειτουργήσουν ως τοπόσημα. Στη Ζώνη Ανάπτυξης Α-Α1 («Γειτονιά τουρισμού - αναψυχής και επιχειρηματικού πάρκου) επιτρέπεται η μικτή χρήση της περιπτώσεως 5 της παραγράφου Β του ν.3986/2011, η οποία συντίθεται από τις γενικές χρήσεις «τουρισμός - αναψυχή» της περιπτώσεως 1 της παραγράφου Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011 και «επιχειρηματικό πάρκο» της περιπτώσεως 2 της παραγράφου Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, όπως ισχύουν, από το περιεχόμενο δε των επιτρεπομένων χρήσεων εξαιρούνται ορισμένες χρήσεις. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος

συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,40 στο σύνολο της έκτασης της πιο πάνω ζώνης και ειδικώς ως προς την επιτρεπόμενη χρήση «καζίνο», η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ορίζεται σε 15.000 τ.μ. Ακόμη, η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ορίζεται σε 30% στο σύνολο της έκτασης της ζώνης το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος προβλέπεται κατά ΝΟΚ, κατ'εξαίρεση δε επιτρέπεται η κατασκευή ενός υψηλού κτιρίου ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 200 μέτρα από τη στάθμη της θάλασσας και πρόσωπο επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος ή πάντως πλησίον αυτής, το οποίο προορίζεται να λειτουργήσει ως τοπόσημο της συγκεκριμένης ζώνης και της συνολικής έκτασης. Για το Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής (Α3) προβλέπεται ότι αυτό καταλαμβάνει έκταση επιφανείας 2.000.569 τ.μ., ότι αναπτύσσεται κεντροβαρικά εντός της περιοχής του πρώην Αεροδρομίου, με χρήσεις πρασίνου, αναψυχής, ελεύθερων χώρων, αθλητισμού, πολιτισμού, κοινωφελών λειτουργιών και πρότυπων αστικών υποδομών ως προς τη λειτουργία τους, ότι οι χώροι πρασίνου και οι ελεύθεροι χώροι ανέρχονται στο 75% τουλάχιστον της συνολικής έκτασης του πάρκου, ότι η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ορίζεται σε 351.390 τ.μ. και η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη των πάσης φύσεως, μόνιμων κτιρίων εντός του Μητροπολιτικού πάρκου έως 10% της συνολικής επιφανείας αυτού, ότι ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων για τα μόνιμα κτίρια ορίζεται σε δύο (2) και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε δέκα (10) μέτρα και ότι κατ'εξαίρεση, επιτρέπεται η κατασκευή ενός υψηλού κτιρίου ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, σε εγγύτητα με τις εξόδους του Πάρκου προς τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης και με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 200 μέτρα από τη στάθμη της θάλασσας, το οποίο προορίζεται να λειτουργήσει ως τοπόσημο του Πάρκου. Ορίζεται, ακόμη, ότι η επικοινωνία του Μητροπολιτικού Πάρκου με τις όμορες περιοχές εντός του Μητροπολιτικού Πόλου επιτυγχάνεται με τη συνένωση χώρων πρασίνου και ελεύθερων χώρων των περιοχών και ζωνών πέριξ του Πάρκου, μέσω των οποίων εξασφαλίζεται η σύνδεση και η απρόσκοπτη κίνηση από και προς το Μητροπολιτικό Πάρκο. Ως προς την περιοχή του παρακτίου μετώπου, επιφανείας 758.203 τ.μ., προβλέπεται 1 περιοχή προς πολεοδόμηση (ΠΜ-Π1) και 2 ζώνες ανάπτυξης. Στην περιοχή προς πολεοδόμηση («Γειτονιά Παραλίας Αγίου Κοσμά») επιφανείας 300.383 τ.μ., επιτρέπονται οι χρήσεις της κατηγορίας «αμιγής κατοικία» του άρθρου 2 του από 23.2./6.3.1987 π.δ., όπως εκάστοτε ισχύουν και ορίζεται ότι πρωτεύουσα χρήση είναι η κατοικία, το ποσοστό της οποίας δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 80% της συνολικώς επιτρεπόμενης δόμησης, ότι ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,30 στο σύνολο της έκτασης της περιοχής αυτής, ότι η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ανέρχεται στο 40% στο σύνολο της έκτασης, τηρουμένου του ορίου που καθορίζεται για το σύνολο του παρακτίου μετώπου, ότι το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται σε 11 μέτρα και ότι κατ'εξαίρεση, επιτρέπεται η

κατασκευή, στο νότιο τμήμα της ζώνης και σε εγγύτητα με τις εγκαταστάσεις της υφιστάμενης μαρίνας, ενός υψηλού κτιρίου ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 200 μέτρα, το οποίο προορίζεται να λειτουργήσει ως τοπόσημο του παρακτίου μετώπου του Μητροπολιτικού Πόλου και ότι διατηρείται και αναβαθμίζεται η υφιστάμενη στην περιοχή ναυταθλητική εγκατάσταση. Ως προς τη ζώνη ανάπτυξης ΠΜ-A1 («Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά»), επιφανείας 334.855 τ.μ., επιτρέπονται οι χρήσεις της κατηγορίας «τουρισμός - αναψυχή» της περ. 1 της παραγράφου Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, με εξαίρεση τη χρήση «περίθαλψη», και προβλέπεται μέγιστος επιτρεπόμενος ΣΔ 0,20 στο σύνολο της έκτασης, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων 16 μέτρα, μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 30% στο σύνολο της έκτασης, τηρουμένου του ορίου που καθορίζεται για το σύνολο του παρακτίου μετώπου, η δε υφιστάμενη μαρίνα διατηρείται και εκσυγχρονίζεται. Τέλος, για τη ζώνη ΠΜ-A2 («Γειτονιά Ενυδρείου Αγίου Κοσμά») επιφανείας 122.965 τ.μ., επιτρέπονται οι χρήσεις της κατηγορίας «τουρισμός - αναψυχή» της περ. 1 της παραγράφου Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, με εξαίρεση τις χρήσεις «καζίνο» και «περίθαλψη», και προβλέπεται μέγιστος επιτρεπόμενος ΣΔ 0,20 στο σύνολο της έκτασης, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων 16 μέτρα και μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 30% στο σύνολο της ζώνης, τηρουμένου πάντως του ορίου που καθορίζεται για το σύνολο του παρακτίου μετώπου. Ορίζεται, ακόμη, ότι στην παρακείμενη χερσαία και θαλάσσια περιοχή της ζώνης αυτής επιτρέπεται η κατασκευή πρότυπου ενυδρείου - κέντρου θαλασσίων ερευνών σε πρόσχωση, χωρίς υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης για το σύνολο του Μητροπολιτικού Πόλου δόμησης και ότι επιτρέπεται η αναβάθμιση και επέκταση των υφιστάμενων λιμενικών εγκαταστάσεων της ζώνης αυτής, με σκοπό τη δημιουργία τουριστικού καταφυγίου μέγιστης δυναμικότητας 200 σκαφών. Περαιτέρω, με την παρ. Γ του άρθρου 3 προβλέπεται ότι για τη χωροθέτηση στις περιοχές προς πολεοδόμηση κτιρίων για τα οποία προβλέπεται ύψος κατά παρέκκλιση των οριζομένων στον ΝΟΚ, επιτρέπεται η συγκέντρωση συντελεστή δόμησης μέχρι 2,2 σε ένα ή περισσότερα, ανά περιοχή, οικοδομικά τετράγωνα, χωρίς υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης ανά περιοχή προς πολεοδόμηση. Στις περιπτώσεις αυτές, η μέγιστη επιτρεπόμενη ως προς τα πιο πάνω οικοδομικά τετράγωνα κάλυψη ορίζεται σε 30%. Με την παρ. Δ προβλέπεται ότι στους μέγιστους επιτρεπόμενους εντός των περιοχών προς πολεοδόμηση συντελεστές δόμησης των παρ. Α και Β, δεν περιλαμβάνεται η δόμηση των προβλεπόμενων, στην περίπτωση ε΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του σχεδίου, εκτάσεων που διατίθενται για χρήσεις κοινής ωφέλειας και κοινωνικής ανταποδοτικότητας και με την παρ. Ε ορίζεται ότι στους κοινωφελείς χώρους των περιοχών προς πολεοδόμηση μπορεί να περιλαμβάνονται και εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας.

72. Κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2 (παρ. 3 περ. α΄) του ν. 4062/2012, ως προς τις χρήσεις γενικής και αμιγούς κατοικίας και πολεοδομικού κέντρου των περιοχών προς πολεοδόμηση νομίμως με τις διατάξεις του άρθρου 3 του σχεδίου γίνεται παραπομπή στα αντίστοιχα άρθρα 2, 3 και 4, όπως εκάστοτε ισχύουν, του από 23.2./6.3.1987 π.δ. (Δ΄ 166), το οποίο επανήλθε σε ισχύ με το άρθρο 238 (παρ. 1) του ν. 4389/2016 (Α΄ 94). Ως προς τις ζώνες ανάπτυξης, για την ταυτότητα του νομικού λόγου, νομίμως με το άρθρο 3 του σχεδίου καθορίζονται χρήσεις γης των περιπτώσεων 1 και 2, όπως ισχύουν, της παρ. Β΄ του άρθρου 11 του ν. 3986/2011 και εξαιρούνται ορισμένες χρήσεις. Εξάλλου, ως προς τον συντελεστή δόμησης, ο ν. 4062/2012 (άρθρο 2 παρ. 3 περ. β΄) καθορίζει γενικό μικτό ΣΔ (0,5) στο σύνολο του ακινήτου, στη συνέχεια ορίζει τον ΣΔ για τις χρήσεις που επιτρέπονται στις ζώνες ανάπτυξης, ενώ για τις περιοχές προς πολεοδόμηση προβλέπει ότι ο ΣΔ ορίζεται σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 18 του ν. 2508/1997, η οποία προέβλεπε ΣΔ 0,8. Το ανωτέρω άρθρο 18 καταργήθηκε με το άρθρο 13β (παρ. 1α του ν. 4269/2014), με την επιφύλαξη των μεταβατικών διατάξεων του άρθρου αυτού. Όπως, όμως, εκτέθηκε στην παρατήρηση 45, η κατάργηση του άρθρου 18 του ν. 2508/1997 δεν επηρεάζει την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 18 του ν. 2508/1997, διότι κατά το μέρος που αφορά το ΣΟΑ, το άρθρο 2 (παρ. 3 περ. β΄ υποπερ. ββ΄) του ν. 4062/2012 παραπέμπει, κατά τον σκοπό του, στον συγκεκριμένο συντελεστή δόμησης 0,8, που προέβλεπε το καταργηθέν άρθρο 18 του ν. 2508/1997. Εξάλλου, στο ίδιο άρθρο 2 (παρ. 3 περ. β΄ υποπερ. ββ΄) του ν. 4062/2012 ορίζεται ότι, με την εξαίρεση του παρακτίου μετώπου, στις περιοχές προς πολεοδόμηση μπορεί να καθορίζονται, υπό προϋποθέσεις, μεγαλύτεροι συντελεστές δόμησης, οι οποίοι δεν μπορούν να υπερβαίνουν το 2,2. Σύμφωνα με τον ίδιο νόμο και ενόψει του ειδικότερου σκοπού του, που συνίσταται σε περιορισμένη κάλυψη και ήπια χρήση του παρακτίου μετώπου, νομίμως προβλέπεται η χρήση “αμιγούς κατοικίας” στο ψηλό κτίριο του παρακτίου μετώπου. Περαιτέρω, όπως εκτέθηκε στην παρατήρηση 46, υπό την προϋπόθεση ότι τηρούνται το ποσοστό της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης στο σύνολο του ακινήτου, η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ανά περιοχές και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης που προβλέπει ο ν. 4062/2012, ο τρόπος κατανομής των συντελεστών δόμησης εντός των περιοχών και ζωνών και η εν γένει διαμόρφωση των πολεοδομικών μεγεθών στις περιοχές προς πολεοδόμηση και τις ζώνες ανάπτυξης ανήκει στην ευχέρεια του κανονιστικού νομοθέτη και γίνεται με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης του ΣΟΑ. Συνεπώς, οι συντελεστές δόμησης που καθορίζονται στις περιοχές προς πολεοδόμηση με το άρθρο 3 του σχεδίου διατάγματος και αφορούν το σύνολο κάθε περιοχής, τίθενται νομίμως, δεδομένου ότι, κατά το παρόν στάδιο, είναι αναγκαίοι προκειμένου να εφαρμοσθούν οι βασικές επιλογές του ΣΟΑ, το οποίο στηρίζεται σε πρότυπα αστικής ανάπτυξης και στη «συλλογική κατοικία»,

λαμβανομένου μάλιστα υπόψη ότι στις περιοχές αυτές καθορίζεται ελάχιστο ποσοστό κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων 50% για περιβαλλοντικούς και πολεοδομικούς λόγους (μικρότερο περιβαλλοντικό αποτύπωμα, εκτεταμένοι κοινόχρηστοι και εν γένει αδόμητοι χώροι, σύνδεση όλων των περιοχών προς πολεοδότηση με το μητροπολιτικό πάρκο, ομαλή ένταξη των περιοχών αυτών στα οικιστικά σύνολα των όμορων Δήμων, σύνδεση της πόλης και του Υμηττού με τη θάλασσα κ.λπ.). Εξάλλου, οι λόγοι αυτοί δικαιολογούν, κατ'αρχήν, και τον καθορισμό μεγαλύτερων ΣΔ, πάντως, όμως έως 2,2 κατά τα οριζόμενα στο ανωτέρω άρθρο 2 (παρ. 3 περ. β' υποπερ. ββ') του ν. 4062/2012. Από νομοτεχνική άποψη, στο άρθρο 3 παρ. Α2 περ. α' (δεύτερη σειρά) του σχεδίου πρέπει να συμπληρωθεί το άρθρο 11 του ν. 3986/2011.

73. Εξάλλου, για τον σχεδιασμό των υψηλών κτιρίων και των λοιπών κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, τα οποία προβλέπονται με το άρθρο 3 του σχεδίου διατάγματος, στη ΣΜΠΕ αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: «... Ενυδρείο - κτήριο ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης. Το παράκτιο μέτωπο της ζώνης προβλέπεται να εμπλουτιστεί με μια ακόμα νέα υπερτοπική δραστηριότητα, αυτή του πρότυπου ενυδρείου - κέντρου θαλασσίων ερευνών. Η κατασκευή ενός τέτοιου έργου αναμένεται να ισχυροποιήσει και να αναδείξει το παράκτιο μέτωπο του συνόλου της ανάπτυξης [...] Το Ψηλό κτήριο Κατοικιών της Μαρίνας θα συμβάλει στην αύξηση του φάσματος των τυπολογιών κατοίκησης που είναι σε θέση να προσφέρει η πόλη των Αθηνών [...] Το Ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα αποτελεί ένα θέρετρο 5 αστέρων, το οποίο αναμένεται να συμβάλλει αποφασιστικά στην προσέλκυση της επιθυμητής κρίσιμης μάζας τουριστών στο παράκτιο μέτωπο αλλά και συνολικότερα στον χώρο της νέας ανάπτυξης. Το συγκρότημα θα διαθέτει άμεση πρόσβαση στον χώρο της μαρίνας μέσω μιας μεγάλης εσπλανάδας, επάνω από τη λεωφόρο Ποσειδώνος. Πρόκειται για μια ξενοδοχειακή εγκατάσταση μεγάλου ύψους (ανώτατο ύψος έως 200 μ. από τη στάθμη της θάλασσας) η οποία θα διαθέτει τις ποιοτικότερες υποδομές για συναντήσεις, συνέδρια, εκθέσεις, τουρισμό κινήτρων και τυχερά παιχνίδια. Πρόκειται να αποτελέσει προορισμό παγκόσμιου βεληνεκούς που αναμένεται να προσελκύσει νέους τουρίστες στην Αθήνα. Η χωροθέτηση παρόμοιων υποδομών σε μεγάλης κλίμακας νέες αναπτύξεις αποτελεί πανευρωπαϊκή και παγκόσμια πρακτική. Η χρήση του κτηρίου συνάδει με τον χαρακτήρα της περιοχής στην οποία εντάσσεται, καθώς πρόκειται για τον μεγαλύτερο αναπτυξιακό πυρήνα εντός του Μητροπολιτικού Πόλου και τη μοναδική περιοχή με μικτή χρήση τουρισμού - αναψυχής και επιχειρηματικού πάρκου [...] Το προτεινόμενο κτηριακό κέλυφος θα σέβεται τις παρακείμενες υφιστάμενες περιοχές κατοικίας λαμβάνοντας ειδική μέριμνα για να μην επηρεάζει τον φυσικό φωτισμό και αερισμό σε αυτές [...] Εμπορικό Κέντρο - κτήριο ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης: Το Εμπορικό Κέντρο αναμένεται να αποτελέσει τον σημαντικότερο εμπορικό κόμβο στην περιοχή των Νοτίων Προαστίων ... Μια πρώτη ενδεικτική

προσέγγιση της κεντρικής σχεδιαστικής ιδέας του Εμπορικού Κέντρου είναι η εσωτερική εμπορική εσπλανάδα παράλληλα στον άξονα που ενώνει τον σταθμό του μετρό με το κτήριο του Πολυδύναμου Κέντρου Πολλαπλών Λειτουργιών και Εκδηλώσεων του Μητροπολιτικού Πάρκου. Ο συνολικά μεγάλος κτηριακός όγκος που προστίθεται διασπάται σε επιμέρους μονάδες εμπνευσμένες από τους κτίσματα των οικοδομικών τετραγώνων ... Οι όψεις του Εμπορικού Κέντρου προς τους δημόσιους χώρους θα είναι στο μέγιστο δυνατό βαθμό διαφανείς και ενεργές, έτσι ώστε να δίνουν ζωή στην περιοχή ακόμα και μετά το κλείσιμο των καταστημάτων τις βραδινές ώρες [...] Ψηλό κτήριο Γραφείων. Το Ψηλό κτήριο Γραφείων εντάσσεται στο ευρύτερο αστικό κέντρο της λεωφόρου Βουλιαγμένης και φιλοξενεί χώρους εργασίας με ποιοτικό αρχιτεκτονικό σχεδιασμό που ακολουθεί βιοκλιματικές αρχές. Στόχος είναι η προσέλκυση σαρτ-απ επιχειρήσεων, μικρών και μεσαίων γραφείων αλλά και μεγαλύτερων καθιερωμένων οργανισμών. Με τον τρόπο αυτό αναμένεται να εξελιχθεί τελικά σε κόμβο καινοτομίας και διεθνούς ανταγωνιστικότητας. [...]. Η χρήση του κτηρίου συνάδει με τις χρήσεις γης της περιοχής στην οποία εντάσσεται, η οποία διαθέτει αμιγώς υπερτοπικό - μητροπολιτικό και πολυλειτουργικό χαρακτήρα και κυρίαρχες χρήσεις αυτές του εμπορίου, των γραφείων, του τουρισμού και της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και έρευνας και συνοδευτική χρήση την κατοικία. Το ανώτατο ύψος του Ψηλού κτηρίου Γραφείων προτείνεται να φτάνει έως τα 200 μ. από τη στάθμη της θάλασσας [...] Ψηλό κτήριο Ξενοδοχείου. Το Ψηλό κτήριο Ξενοδοχείου αποτελεί ένα ξενοδοχείο 4 αστέρων σε κοντινή απόσταση από το Εμπορικό Κέντρο [...] Το κτήριο βρίσκεται στρατηγικά χωροθετημένο ώστε να φιλοξενεί τους επισκέπτες των παρακείμενων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων καθώς επιτρέπει την πεζή προσπέλαση της περιοχής με τις πιο εντατικές χρήσεις γραφείων, εμπορίου και νέας ανάπτυξης ... Σε συνδυασμό με το Ψηλό κτήριο Γραφείων επί της λεωφόρου Βουλιαγμένης, τα δύο υψηλά κτήρια αποτελούν την πύλη προς το μητροπολιτικό πάρκο και τις υπόλοιπες νέες αναπτύξεις του Σχεδίου ... Η χρήση του κτηρίου συνάδει με τις χρήσεις γης της περιοχής στην οποία εντάσσεται, η οποία διαθέτει αμιγώς υπερτοπικό - μητροπολιτικό και πολυλειτουργικό χαρακτήρα και κυρίαρχες χρήσεις αυτές του εμπορίου, των γραφείων, του τουρισμού και της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και έρευνας και συνοδευτική χρήση την κατοικία. Το ανώτατο ύψος του Ψηλού κτηρίου Ξενοδοχείου φτάνει έως τα 200 μ. από την επιφάνεια της θάλασσας [...] Ψηλό κτήριο Μεικτών Χρήσεων: Το Ψηλό κτήριο Μεικτών Χρήσεων χωροθετείται στο δυτικό άκρο του νέου μητροπολιτικού πάρκου, στην κατάληξη του οφιοειδούς διαδρόμου περιπάτου που το διασχίζει, ενώνοντας τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης με τη λεωφόρο Ποσειδώνος. Το συγκεκριμένο ψηλό κτήριο σχεδιάζεται έτσι ώστε να παρέχει μοναδικές θέες τόσο στο μητροπολιτικό πάρκο όσο και στη θάλασσα, παρέχοντας μοναδικές συνθήκες κατοίκησης και αντίστοιχα πολύ υψηλού επιπέδου ποιότητα ζωής. Ταυτόχρονα αποτελεί ένα

ακόμα τοπόσημο της νέας ανάπτυξης, σημείο προσανατολισμού όσων επισκεπτών του Μητροπολιτικού Πάρκου επιθυμούν να μετακινηθούν προς το παραλιακό μέτωπο. Επιπλέον ... το Ψηλό κτήριο Μεικτών Χρήσεων σηματοδοτεί την είσοδο στο Μητροπολιτικό Πάρκο από τη δύση και τον χώρο της παραλίας. Οι μεικτές χρήσεις του κτηρίου συνάδουν με την πολυλειτουργική περιοχή κατοικίας στην οποία εντάσσεται, στην οποία η λειτουργία της κατοικίας πλαισιώνεται από λειτουργίες γραφείων, εμπορίου, κ.λπ. για την εξυπηρέτηση των οικιστικών ζωνών δυτικά του Πάρκου. Το ανώτατο ύψος του Ψηλού Κτηρίου Μεικτών Χρήσεων φτάνει έως τα 200 μ. από την επιφάνεια της θάλασσας [...] Πολυδύναμο Κέντρο Πολλαπλών Λειτουργιών και Εκδηλώσεων: Το Πολυδύναμο Κέντρο Πολλαπλών Λειτουργιών και Εκδηλώσεων, αποτελεί το ψηλό κτήριο του Πάρκου στην Περιοχή Αθλητισμού του Μητροπολιτικού Πάρκου, το οποίο πρόκειται να αποτελέσει έναν χώρο με μεγάλη λειτουργική ευελιξία, ικανό να φιλοξενήσει ποικίλες εκδηλώσεις μεγάλης κλίμακας, όπως συναυλίες, τηλεοπτικές παραγωγές και αγώνες μπάσκετ, συμπεριλαμβανομένων όλων των σημαντικών κοινωνικών και πολιτιστικών εκδηλώσεων που λαμβάνουν χώρα στα Νότια Προάστια. Αν συγκριθεί με αντίστοιχες υφιστάμενες υποδομές, όπως το Ολυμπιακό Στάδιο (ΟΑΚΑ) το οποίο έχει σχεδιαστεί στη λογική του γηπέδου και απαιτεί εκτεταμένες μετατροπές για να ικανοποιήσει τις ανάγκες μεγάλων μη αθλητικών γεγονότων, το Πολυδύναμο Κέντρο Πολλαπλών Λειτουργιών και Εκδηλώσεων θα διαθέτει πολύ μεγαλύτερη λειτουργική ευελιξία. Στην πραγματικότητα δεν πρόκειται ούτε για συναυλιακό χώρο ούτε για γήπεδο μπάσκετ, αλλά για έναν πολυχώρο με μεγάλες δυνατότητες προσαρμογής σε εκδηλώσεις μεγάλης κλίμακας. Υπό αυτή την έννοια, το Πολυδύναμο Κέντρο Πολλαπλών Λειτουργιών και Εκδηλώσεων συνιστά μοναδικό τοπόσημο τόσο για τα Νότια προάστια όσο και για όλη την Αττική. [...] Κτήρια συλλογικής κατοικίας σε επαφή με το μέτωπο του Πάρκου: Το Μητροπολιτικό Πάρκο αποτελεί το σημαντικότερο στοιχείο του Σχεδίου από το οποίο επωφελούνται οι παρακείμενες νέες οικιστικές αναπτύξεις και ταυτόχρονα αποτελεί πρόκληση για τη δημιουργία μιας νέας κτηριακής τυπολογίας για οικιστική ανάπτυξη για τα Ελληνικά δεδομένα. Η έμπνευση του σχεδιασμού του μετώπου των οικιστικών αναπτύξεων αντλείται με την ευρεία έννοια από τις αντίστοιχες σχέσεις στην περίπτωση του Central Park στη Νέα Υόρκη και του Hyde Park στο Λονδίνο. Εκεί, η έντονη αντίθεση στο όριο του αστικού ιστού με το πάρκο, αποτελεί στοιχείο της γοητείας του. Η αιτιολόγηση της παρέκκλισης από τους συνήθεις περιορισμούς ως προς το ύψος στην περίπτωση των κτηρίων συλλογικής κατοικίας έχει να κάνει με την αξιοποίηση της άμεσης οπτικής σχέσης με το Μητροπολιτικό Πάρκο. Γενικότερα στο πολεοδομικό συγκρότημα Αθηνών, η έλλειψη ποιοτικών χώρων πρασίνου οδηγεί στην ύπαρξη πολύ λίγων οικιστικών αναπτύξεων που είναι σε θέση να επωφεληθούν από την ανεμπόδιστη θέα σε ένα πάρκο. Λόγω της φύσης των



ορίων η όψη των κτηρίων επί του Πάρκου θα έχει αυτή την ιδιότητα. Η κεντρική ιδέα του σχεδιασμού αυτών των όψεων είναι η μεγιστοποίηση του περιγράμματος αυτής της πρόσοψης για την παροχή σε όσο το δυνατόν περισσότερους χώρους καλύτερης θέας. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί μόνο με την μεγαλύτερη προσθήκη εξάρσεων και πτυχώσεις στις προσόψεις (κατόψεις σε γενικό σχήμα «Π», «Τ», «Γ», κ.λπ.) που μεγιστοποιούν το όριο κτηρίου και Πάρκου. Αυτό το εξαιρετικό όφελος στις προσόψεις, συνεπάγεται απώλειες στη δόμηση οι οποίες μπορούν να αντισταθμιστούν μόνο με την αύξηση του ύψους των κτηρίων, η οποία επιτρέπει επιπλέον την ανάπτυξη περισσότερων ανοικτών, ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων στα ισόγεια ... Επίσης, τα κτήρια συλλογικής κατοικίας συμβάλλουν στην πολεοδομική ολοκλήρωση κάθε επιμέρους περιοχής στην οποία ενσωματώνονται, όχι ως διακριτές ζώνες αλλά ως συστατικό κομμάτι τους. Το ύψος τους επιτρέπει τη μεγαλύτερη απελευθέρωση αδόμητου χώρου [...] Υπό την έννοια αυτή, τα κτήρια συλλογικής κατοικίας συμβάλλουν ευθέως και αποφασιστικά στην ενδυνάμωση της αίσθησης της συλλογικότητας και της κοινωνικότητας στις αστικές περιοχές, στοχοθεσία που προκύπτει και από το πρόγραμμα UN-HABITAT βάσει της σχετικής έρευνας του ΟΗΕ. Τα κτήρια συλλογικής κατοικίας σε επαφή με το μέτωπο του Πάρκου έχουν χρήση κατοικίας η οποία ποικίλλει από άποψη πυκνότητας δόμησης. Τα κτήρια αυτά αποτελούν τοπόσημα, λόγω των μοναδικών συνθηκών κατοίκησης που προσφέρουν ...».

74. Όπως αναφέρθηκε, το σχέδιο διατάγματος συνοδεύεται και από ειδική μελέτη-αιτιολογική έκθεση για τη χωροθέτηση υψηλών κτιρίων για την αξιοποίηση της έκτασης, σύμφωνα με την οποία με την ανέγερση υψηλών κτιρίων βελτιώνεται η ποιότητα ζωής λόγω της μείωσης της κάλυψης, της αύξησης ελεύθερου χώρου και πρασίνου και τη βελτίωση του φωτισμού και ηλιασμού. Επίσης, κατά την ειδική μελέτη «Συσχετισμός των υψηλών κτιρίων με το “Αττικό τοπίο”», ο ιστορικός αστικός σχηματισμός με τα μνημεία αναφοράς που περιέχει δεν επηρεάζεται από τη δημιουργία κτιρίων μεγάλου ύψους σε εύλογη κατά περίπτωση απόσταση και ότι οι σχηματισμοί υψηλών κτιρίων με κατάλληλες διατάξεις χρησιμοποιούνται διεθνώς ως βασικά εργαλεία σχεδιασμού για την αναβάθμιση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος. Τέλος, και η Ειδική Επιτροπή Εμπειρογνομώνων τάχθηκε με την έκθεσή της υπέρ της έγκρισης του ΣΟΑ. Ενόψει των ανωτέρω και των όσων εκτίθενται στη ΣΜΠΕ, οι διατάξεις του άρθρου 3 του σχεδίου, οι οποίες ορίζουν ρητώς ότι τα ψηλά κτίρια πρέπει να είναι ειδικής αρχιτεκτονικής κατασκευής, κατά το μέρος που επιτρέπουν την ανέγερση υψηλών κτιρίων στα αναφερόμενα στις διατάξεις αυτές ύψη, στοιχούν προς τις προαναφερθείσες κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ, τεκμηριώνονται επαρκώς και προτείνονται νομίμως. Επίσης, νομίμως προβλέπονται ήπιες επεμβάσεις στην ακτή, η αναβάθμιση της παραλίας και η δυνατότητα κατασκευής ενυδρείου, σε συνδυασμό άλλωστε και με την ευρύτερη ανάπλαση του Φαληρικού όρμου που έχει εγκριθεί

(πρβλ. ΠΕ 132/2013 5μ.).

75. Στο άρθρο 4 του σχεδίου περιλαμβάνονται ρυθμίσεις για τα Έργα - Υποδομές που απαιτούνται για την ανάπτυξη του ΜΠΕΑ, στην δε παρ. 1 ορίζεται δε «Η ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά, σύμφωνα με τους ορισμούς του άρθρου 2 του παρόντος, απαιτεί την υποχρεωτική διοικητική συνδρομή των αρμοδίων δημοσίων υπηρεσιών και οργανισμών για την εκτέλεση των αναγκαίων έργων εσωτερικής υποδομής και των συνοδών έργων εξωτερικής υποδομής του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης, κατά τους όρους της κείμενης νομοθεσίας». Η διάταξη αυτή τίθεται νομίμως, καθόσον έχει την έννοια ότι οι αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες και οργανισμοί οφείλουν να παρέχουν τη συνδρομή τους, από διοικητική όμως άποψη, για την εκτέλεση των αναγκαίων έργων εξωτερικής υποδομής.
76. Με το άρθρο 5 του σχεδίου επικυρώνεται ο καθορισμός των οριογραμμών των ρεμάτων «Τράχωνες» και «Αεροδρόμιο» που βρίσκονται στην περιοχή του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά Αττικής, όπως αυτές φαίνονται με κόκκινη συνεχή γραμμή στα θεωρημένα τέσσερα (4) σχετικά πρωτότυπα διαγράμματα σε κλίμακα 1:2.000 και των οποίων αντίτυπα σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύονται με το διάταγμα. Η επικύρωση των οριογραμμών των ρεμάτων προτείνεται με βάση τεχνική μελέτη πρότασης οριοθέτησης ρεμάτων. Η μελέτη αυτή καθώς και 5 διαγράμματα διαβιβάστηκαν συμπληρωματικά με το 0001416ΕΞ2018/ 25.1.2018 έγγραφο του Αυτοτελούς Γραφείου Ελληνικού της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας. Από τον συνδυασμό των διατάξεων του άρθρου 2 παρ. 2 (περ. ε), παρ. 4 (περ. γ') και παρ. 7 (περ. β') του ν. 4062/2012 προκύπτει ότι με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης του ΣΟΑ επικυρώνεται ο καθορισμός των οριογραμμών ρεμάτων βάσει των σχετικών μελετών, χωρίς την τήρηση άλλων προϋποθέσεων οι οποίες προβλέπονται στην κείμενη νομοθεσία οριοθέτησης των ρεμάτων. Συνεπώς, νομίμως με το άρθρο 5 του σχεδίου επιχειρείται ο καθορισμός των οριογραμμών των ρεμάτων καθώς και η ανασύσταση, με βάση την τεχνική μελέτη, ρέματος που υπήρχε στην περιοχή. Δεδομένου, όμως, ότι με το ανωτέρω έγγραφο διαβιβάστηκαν πέντε διαγράμματα, πρέπει να εξετασθεί αν πρέπει να δημοσιευθεί και το πέμπτο διάγραμμα και σε καταφατική περίπτωση να διορθωθεί το άρθρο 5 («πέντε», αντί «τέσσερα»).
77. Στο άρθρο 6 του σχεδίου, περιλαμβάνονται όροι, κατευθύνσεις και περιορισμοί για την προστασία του περιβάλλοντος, που επιβάλλεται να τηρούνται κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση του ΣΟΑ, μεταξύ δε άλλων, προβλέπεται ότι οι μελέτες των επόμενων σταδίων πρέπει να συμπεριλάβουν ειδικές προσεγγίσεις για τη διαμόρφωση μορφολογικών και περιβαλλοντικών απαιτήσεων για τις επιμέρους προβλέψεις του ΣΟΑ, με στόχο η θέση και η διάταξη των εγκαταστάσεων και κτιρίων να ευνοεί τη διατήρηση μεγάλων ελεύθερων πράσινων χώρων, κατά το δυνατόν ενοποιημένων με το Μητροπολιτικό Πάρκο ή με άλλους παρακείμενους κοινόχρηστους χώρους, και να ελαχιστοποιούνται

- οι επιπτώσεις στο μικροκλίμα της περιοχής του ΣΟΑ, ότι πρέπει να εξασφαλίζεται η ελεύθερη και απρόσκοπτη πρόσβαση του κοινού σε κάθε κοινόχρηστο χώρο του Μητροπολιτικού Πόλου και ότι στο παραλιακό μέτωπο, η διαστασιολόγηση και οι τεχνικές προδιαγραφές των παρεμβάσεων των λιμενικών έργων και των έργων για τον εμπλουτισμό, την προστασία και την αναβάθμιση της υφιστάμενης παραλίας πρέπει να βασίζονται σε εξειδικευμένες μελέτες (ακτομηχανική, μελέτη κυματικής διαταραχής, διενέργεια καταγραφής ενδεχόμενης ύπαρξης λιβαδιών Ποσειδωνίας στη ζώνη εκτέλεσης των έργων). Επίσης, προβλέπεται η αξιοποίηση σύγχρονων εξελίξεων στα συστήματα διαχείρισης κτιρίων (building management systems, BMS), η ορθολογική χρήση και εξοικονόμηση νερού, η μέγιστη δυνατή ενσωμάτωση των συνδυασμένων τεχνολογιών οι οποίες συναποτελούν την έννοια της «έξυπνης πόλης» (“Smart City”) για τη βελτιστοποίηση των περιβαλλοντικών επιδόσεων των νέων οικιστικών, επιχειρηματικών/εμπορικών και τουριστικών αναπτύξεων στο πλέον προωθημένο επίπεδο (state of the art) της εποχής και ο σχεδιασμός και η προσαρμογή των έργων για την άμβλυνση των συνεπειών της κλιματικής αλλαγής στην έκταση του σχεδίου, αλλά και την ευρύτερη περιοχή. Ακόμη, προβλέπεται ότι η παρακολούθηση των σημαντικών επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του ΣΟΑ και του βαθμού της ενσωμάτωσης των αρχών και κατευθύνσεων περιβαλλοντικής διαχείρισης κατά την υλοποίηση του ΣΟΑ, πραγματοποιείται βάσει ολοκληρωμένου συστήματος παρακολούθησης. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου που συνοδεύουν το σχέδιο, οι όροι, οι περιορισμοί και κατευθύνσεις του άρθρου 6 του σχεδίου διατυπώθηκαν μετά την τήρηση της διαδικασίας διαβούλευσης και αφού ελήφθησαν υπόψη και εκτιμήθηκαν οι διατυπωθείσες επιστημονικές και παρατηρήσεις, οι ανωτέρω δε όροι και κατευθύνσεις καλύπτουν από περιβαλλοντική άποψη τις απαιτήσεις σχεδιασμού του ΣΟΑ. Συνεπώς, το άρθρο 6 του σχεδίου νομίμως προτείνεται.
78. Στο άρθρο 7 καθορίζονται οι όροι για την προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς, ως εξής: “1. Το ακρωτήριο του Αγίου Κοσμά, το οποίο αποτελεί τμήμα του ομώνυμου οριοθετημένου αρχαιολογικού χώρου, συμπεριλαμβανομένου του μεταβυζαντινού ναού των Αγίων Κοσμά και Δαμιανού, διαμορφώνεται σε επισκέψιμο αρχαιολογικό χώρο, ύστερα από ειδική μελέτη διαμόρφωσης και ανάδειξης των αρχαιοτήτων. 2. Ο πίσωχημος ταφικός περίβολος στη ζώνη Α-Α1, ο οποίος έχει δώσει το όνομά του στην περιοχή «Ελληνικόν», μεταφέρεται στην αρχική, ήδη βεβαιωμένη, θέση του. Η μεταφορά διενεργείται ύστερα από υποβολή σχετικής τεχνικής μελέτης και έγκρισή της από τις υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Για την προστασία και ανάδειξη του πιο πάνω μνημείου, συντάσσεται, σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, σχετική μελέτη, η οποία λαμβάνει υπόψη και την αποκατάσταση του περιβάλλοντος χώρου του μνημείου. 3. Για τη συντήρηση, αποκατάσταση

και ανάδειξη των μεταβυζαντινών ναών της Αγίας Παρασκευής και των Αγίων Κοσμά και Δαμιανού, καθώς και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου αυτών, εκπονείται σχετική μελέτη, η οποία υποβάλλεται προς έγκριση στο Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού. 4. Ο χώρος περιμετρικά του κτιρίου του πρώην Ανατολικού Αεροδρομίου και σε απόσταση 100 μέτρων από αυτό, παραμένει αδόμητος με σκοπό την ανάδειξη του χαρακτηρισμένου μνημείου. Στον χώρο αυτόν καθαιρείται κάθε μεταγενέστερη του αρχικού κτιρίου προσθήκη. 5. Στην περιοχή προς πολεοδόμηση Α-Π6, πέριξ του αρχαίου λατομείου, καθορίζεται ζώνη προστασίας, πλάτους δεκαπέντε (15) μέτρων, η οποία παραμένει αδόμητη και διαμορφώνεται ως χώρος πρασίνου. 6. Το υφιστάμενο εντός της περιοχής προς πολεοδόμηση Α-Π4 νεώτερο μνημείο «Αγγλικό υπόστεγο (Παγόδα)», εντάσσεται κατά το στάδιο έγκρισης της οικείας Πολεοδομικής Μελέτης σε αυτόνομο οικοδομικό τετράγωνο, πανταχόθεν ελεύθερο, με χρήσεις πολιτισμού. Τυχόν υπάρχοντα σε αυτό κτίσματα συνιστούν συνοδά κτίρια της πιο πάνω χρήσεως. 7. Η επισκευή και αποκατάσταση των υφισταμένων εντός της έκτασης του Μητροπολιτικού Πόλου νεότερων μνημείων, καθώς και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου αυτών, γίνεται ύστερα από υποβολή σχετικών προς τούτο επιστημονικών μελετών και έγκρισή τους από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Απαραίτητη προϋπόθεση για την εκτέλεση των έργων που αφορούν στα νεότερα μνημεία είναι η υποβολή των σχετικών τεχνικών μελετών προς έγκριση στις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. 8. Κατά την εφαρμογή του ΣΟΑ, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 3 του ν. 4062/2012, λαμβάνεται μέριμνα για τη διασύνδεση, κατά το δυνατόν, των περιοχών αρχαιολογικού ή πολιτιστικού ενδιαφέροντος και για τη δημιουργία πολιτιστικής διαδρομής, σε συνδυασμό με την κίνηση στο Μητροπολιτικό Πάρκο, καθώς και για τη σύνδεσή τους με σημαντικά μνημεία, γειτονικούς αρχαιολογικούς χώρους και μουσεία, σε συνεργασία και με τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Στο ανωτέρω δίκτυο πολιτιστικών διαδρομών εντάσσονται, κατά περίπτωση και κατά το δυνατόν, και οι αρχαιότητες που τυχόν ανευρεθούν κατά την υλοποίηση του ΣΟΑ, μετά από γνώμη των κατά νόμο αρμοδίων συμβουλίων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. 9. Κατά την εφαρμογή του ΣΟΑ, λαμβάνεται μέριμνα για τη χωροθέτηση των εγκαταστάσεων που εξυπηρετούν τις ανάγκες στέγασης της Εφορείας Αρχαιοτήτων Δυτικής Αττικής, Πειραιώς και Νήσων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Κεφ. IV παρ. 7 της από 19.7.2016 Τροποποιητικής Σύμβασης, όπως αυτή κυρώθηκε με τον ν. 4422/2016 (Α' 181). 10. Κατά την εκπόνηση των προβλεπόμενων στο άρθρο 3 παρ. 2 του ν. 4062/2012 Πολεοδομικών Μελετών, συντάσσονται τοπογραφικά διαγράμματα με τις ακριβείς θέσεις των εντοπισμένων και ανασκαμμένων αρχαιοτήτων καθ' υπόδειξη και σε συνεργασία με την Εφορεία Αρχαιοτήτων Δυτικής Αττικής, Πειραιώς και

- Νήσων. 11. Κατά τη σύνταξη των απαιτούμενων μελετών για την εφαρμογή του ΣΟΑ, σύμφωνα με τα οριζόμενα ειδικότερα στο άρθρο 3 του ν. 4062/2012, γνωμοδοτούν, κατά τις διατάξεις του ν. 3028/2002, οι αρμόδιες κατά περίπτωση υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού για τα θέματα αρμοδιότητάς τους. 12. Για τον προσδιορισμό των βασικών όρων υλοποίησης του αρχαιολογικού έργου και συγκεκριμένα την παρακολούθηση και διεξαγωγή αρχαιολογικών ερευνών και ανασκαφών, καθώς και τη διαχείριση, προστασία και ανάδειξη αρχαιολογικών ευρημάτων και μνημείων και του περιβάλλοντος χώρου αυτών στο σύνολο της χερσαίας έκτασης του Μητροπολιτικού Πόλου και της όμορης προς αυτόν θαλάσσιας έκτασης, καταρτίζεται, μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, Μνημόνιο ή Μνημόνια Συναντίληψης και Συνεργασίας, κατά τις επιταγές του ν. 4072/2012 (Παράρτημα ΙΙ άρθρου 6 Κεφαλαίου Γ', Μέρος Πρώτο). Σε κάθε περίπτωση, τα ως άνω Μνημόνια περιλαμβάνουν όρο, σύμφωνα με τον οποίο η αρχαιολογική έρευνα και η λήψη μέτρων προστασίας και συντήρησης των μνημείων, όπου αυτά κρίνονται αναγκαία, προηγούνται της ενάρξεως οποιουδήποτε τεχνικού έργου και ολοκληρώνονται εντός ευλόγου χρόνου με γνώμονα την έγκαιρη υλοποίηση του έργου”.
79. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, οι ρυθμίσεις του άρθρου 8 του σχεδίου αποτελούν όρους της απόφασης ΥΠΠΟΑ/ ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/Φ3/462107/30527/11713/3933/6.11.2017 της Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού με την οποία εγκρίθηκαν το ΣΟΑ και η ΣΜΠΕ του έργου “Ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγ. Κοσμά” Περιφέρειας Αττικής». Στην ανωτέρω απόφαση της Υπουργού, αναφέρεται ακόμη ότι «Σε κάθε περίπτωση το υπέρμετρο ύψος δεν συνάδει με την ύπαρξη αρχαιοτήτων και το ιστορικό αττικό τοπίο και κρίνεται σκόπιμο να επανεξεταστούν τα προτεινόμενα υψηλά κτίρια κατά την εκπόνηση των πολεοδομικών μελετών». Από τα πρακτικά του ΚΑΣ, κατόπιν των οποίων εκδόθηκε η ως άνω απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, προκύπτει ότι στη σχετική συνεδρίαση (36/3.10.2017) ορισμένα μέλη εξέφρασαν τον προβληματισμό τους για την έννοια και τη σημασία των υψηλών κτιρίων ως τοπόσημων, στη συνέχεια όμως κατά τη συζήτηση του θέματος τα λοιπά μέλη εξέφρασαν αμφιβολία αν ανήκει στο ΚΑΣ η αρμοδιότητα επιβολής όρων ως προς το ύψος των κτιρίων. Εν τέλει τα μέλη του ΚΑΣ ομόφωνα κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι ο προβληματισμός ορισμένων μελών ως προς το ύψος των κτιρίων μπορεί και πρέπει να εκφραστεί όχι ως όρος, αλλά ως επιθυμία, δηλ. ως ευχή (βλ. σελ. 33 και 34 του ανωτέρω πρακτικού). Ενόψει των όσων εκτέθηκαν στην παρ. 46, αλλά και στις προηγούμενες παρατηρήσεις σχετικά με τη νομιμότητα των διατάξεων του σχεδίου ως προς τα επιτρεπόμενα ύψη των κτιρίων, και δεδομένου του ότι με τους όρους του άρθρου 7 του σχεδίου και την υπογραφή του και από την Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού, επιδιώκεται, επαρκώς, η προστασία των

αρχαιοτήτων και μνημείων, η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς διασφαλίζεται πλήρως με το σχέδιο διατάγματος.

80. Με το άρθρο 8 του σχεδίου, ορίζεται ότι από την έναρξη ισχύος του παρόντος διατάγματος, καταργείται κάθε άλλη αντίθετη διάταξη. Η διάταξη αυτή έχει την έννοια ότι από την έκδοση του διατάγματος παύει η ουσιαστική ισχύς των πάσης φύσεως πολεοδομικών διατάξεων (ΓΠΣ, σχεδίων χρήσεως γης κ.ά.) κατά το μέρος που οι διατάξεις αυτές ρυθμίζουν διαφορετικά, σε σχέση με το παρόν διάταγμα, τον χωρικό προορισμό, τις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης του ακινήτου του ΜΠΕΑ. Η ρύθμιση αυτή βρίσκει νόμιμο εξουσιοδοτικό έρεισμα στο άρθρο 2 παρ. 7 του ν. 4062/2012 και προτείνεται νομίμως.

### **ΙΣΤ΄. Νομοτεχνικές παρατηρήσεις επί του προοιμίου του σχεδίου**

81. Στο προοίμιο του σχεδίου (στοιχεία 1 έως 6) καλώς μνημονεύονται και τα άρθρα 1 και 2 (ως προς τις λοιπές παραγράφους, πλην των παρ. 6 και 7) του ν. 4062/2012, τα άρθρα 11 και 16 του ν. 3986/2011 και οι νόμοι 4422/2016, 4447/2016, 4277/2014, 3028/2002. Διότι, με ορισμένες διατάξεις των νομοθετημάτων αυτών καθορίζονται η διαδικασία πρότασης του σχεδίου διατάγματος καθώς και το πλαίσιο ορισμένων ρυθμίσεών του, περαιτέρω δε η παράθεση των νομοθετημάτων αυτών διευκολύνει την εφαρμογή του διατάγματος (πρβλ. ΠΕ 29/2015 Ολ.).
82. Στο τέλος του στοιχείου 1 του προοιμίου και μετά τη φράση «όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο πρώτο» πρέπει να τεθεί σε παρένθεση «(παρ. Δ΄, υποπαρ. Δ2, περ. 1β΄)» ώστε να προσδιορίζεται επακριβώς η σχετική διάταξη του ν. 4093/2012.
83. Στο στοιχείο 3 του προοιμίου (τρίτη σειρά) μετά τη φράση «... τροποποιήθηκαν με το άρθρο τρίτο ...» πρέπει να τεθεί σε παρένθεση «(παρ. 4 και 10)», διότι με τις διατάξεις αυτές του ν. 4092/2012 τροποποιήθηκαν τα άρθρα 11 και 16 του ν. 3986/2011.
84. Το στοιχείο 8 του προοιμίου πρέπει να αναδιατυπωθεί ως εξής: «8. Τις διατάξεις του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα Κυβερνητικά Όργανα (άρθρο πρώτο του π.δ. 63/2005, Α΄ 98)». Διότι, με το π.δ. 63/2005 δεν κυρώθηκε ο εν λόγω Κώδικας, αλλά κωδικοποιήθηκαν οι αναφερόμενες στο διάταγμα αυτό διατάξεις (ΠΕ 52/2017 κ.ά.).
85. Οι τίτλοι των νομοθετημάτων που μνημονεύονται στο προοίμιο, εφόσον τίθενται σε εισαγωγικά, πρέπει να αναφέρονται όπως αναγράφονται στο ΦΕΚ. Επομένως, στο στοιχείο 2 του προοιμίου από τον τίτλο του ν. 4422/2016 πρέπει να απαλειφθεί η εντός παρενθέσεως συντομογραφία «(ΣΑΜ)», η οποία δεν αναφέρεται στο ΦΕΚ, στο στοιχείο 5 να προστεθεί το ενωτικό σημείο στίξης μεταξύ των λέξεων «Αθήνας-Αττικής», στο στοιχείο 6 αντί

- «αρχαιοτήτων» να τεθεί «Αρχαιοτήτων», όπως είναι ο τίτλος στο ΦΕΚ, στο στοιχείο 11 να αναφερθούν ορθώς ο αριθμός και οι Υπουργοί «Δ6Α1104503ΕΞ2011/21.7.2011 κοινή απόφαση του Υφυπουργού ... και του Υπουργού Οικονομικών ...», στο στοιχείο 15 να διαγραφεί από την παρένθεση η συντομογραφία «B/5.9.2006» και στο τέλος να τεθεί «... και του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας», στο στοιχείο 16, αντί της φράσης «... (B´ 184/8.7.1957) όπως αναδημοσιεύθηκε ... (B´ 265/1.10.1957)» να τεθεί «(B´ 184/8.7.1957, αναδημοσίευση B´ 265/1.10.1957) ...» και στο στοιχείο 20 να τεθεί «... ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/...».
86. Οι ημερομηνίες και οι χρονολογίες δημοσίευσης νομοθετημάτων ή πράξεων στο προοίμιο να τεθούν ορθώς π.χ. στο στοιχείο 14 «Την ... 225/7.1.2013 ...» αντί «225/07.01.2013». Η αυτή παρατήρηση ισχύει και για τα άλλα στοιχεία του προοιμίου, στα οποία η ημερομηνία σημειώνεται με τον ίδιο τρόπο.
87. Στο στοιχείο 20 του προοιμίου μνημονεύεται η ΥΠΠΟ/ ΔΝΣΑΚ/41429/1057/5.6.2009 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού «Χαρακτηρισμός ως μνημείων τριών (3) υπόστεγων της Πολιτικής Αεροπορίας στο πρώην Αεροδρόμιο Ελληνικού (Χασάνι) φερόμενης ιδιοκτησίας Ελληνικού Δημοσίου» (ΑΑΠ 298/24.6.2009). Δεδομένου, όμως, ότι το ίδιο έτος δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ (ΑΑΠ 400/2009) η αυτή απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, με εν μέρει διαφορετικό τίτλο «... υπόστεγων της Πολεμικής Αεροπορίας ...» να εξετασθεί αν η μεταγενέστερη αυτή δημοσίευση αποδίδει ορθότερα την πράξη του Υπουργού Πολιτισμού και αν πρέπει να μνημονευθεί μόνον η μεταγενέστερη, ή αν πρέπει να αναφερθούν αμφότερες.
88. Στο στοιχείο 27 του προοιμίου αντί της φράσης «... περί εγκρίσεως της Στρατηγικής Μελέτης ...» να τεθεί «... επί της Στρατηγικής Μελέτης ...».
89. Τέλος, στο στοιχείο 34 του προοιμίου, αντί της φράσης «του Υφυπουργού Οικονομικών» να τεθεί «της Υφυπουργού Οικονομικών».

Η παρούσα γνωμοδότηση εκδόθηκε στις 22 Φεβρουαρίου 2018.