

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Στο σχέδιο νόμου «**ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΠΡΩΗΝ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΗΛΙΟΣ - ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΑΠΟ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΕΣ ΠΗΓΕΣ (ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΟΔΗΓΙΑΣ 2009/28/ΕΚ) - ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΕΙΦΟΡΙΑΣ ΒΙΟΚΑΥΣΙΜΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΡΕΥΣΤΩΝ (ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΟΔΗΓΙΑΣ 2009/30/ΕΚ) »**

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Ι. Γενικό Μέρος

Το σχέδιο νόμου που προτείνεται για ψήφιση στην Εθνική Αντιπροσωπεία ανταποκρίνεται στην άμεση και επιτακτική ανάγκη υλοποίησης των υποχρεώσεων που έχει αναλάβει το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής στο πλαίσιο του νέου Μνημονίου Συνεννόησης Οικονομικών και Χρηματοοικονομικών Πολιτικών που έχει συνάψει η Ελληνική Δημοκρατία με τους εταίρους της.

Συγκεκριμένα, το νομοσχέδιο περιλαμβάνει τρεις βασικές ενότητες που συνιστούν τη θεμελιώδη νομική βάση εφαρμογής των πρόσφατων δεσμεύσεων, οι οποίες συνομολογήθηκαν στο Μνημόνιο Συνεργασίας για τις Συγκεκριμένες Προϋποθέσεις Οικονομικής Πολιτικής και περιγράφονται με σαφήνεια στα ειδικότερα μέρη αυτού, τα οποία αφορούν:

- α) τις διαρθρωτικές δημοσιονομικές μεταρρυθμίσεις και ειδικότερα τη διαχείριση κεφαλαίων και αποκρατικοποιήσεων και,
- β) τις διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις για την ενίσχυση της ανάπτυξης στον τομέα των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

Επισημαίνεται ως εισαγωγική παρατήρηση, ότι το προτεινόμενο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, αφορά ζητήματα ιδιαίτερης και ζωτικής σημασίας για την ανάπτυξη της οικονομίας της Ελληνικής Δημοκρατίας, όπως είναι οι ρυθμίσεις που αφορούν α) στην ανάπτυξη και αξιοποίηση του Ελληνικού και του Αγίου Κοσμά, καθώς και β) στην αξιοποίηση του ενεργειακού δυναμικού της χώρας με την θέσπιση και υλοποίηση του προγράμματος «ΗΛΙΟΣ». Η αξιοποίηση του Ελληνικού, καθώς και η υλοποίηση του προγράμματος «ΗΛΙΟΣ» θα έχουν ως αποτέλεσμα να αυξηθούν σημαντικά οι επενδύσεις, να στηριχθεί η οικονομική δραστηριότητα και ταυτόχρονα να επιταχυνθεί η αποπληρωμή του δημόσιου χρέους. Με αυτόν τον τρόπο θα διευκολυνθεί η διαδικασία οικονομικής προσαρμογής, αλλά και θα στηριχθεί η ανάπτυξη της οικονομίας

της Ελλάδας. Πρόκειται για δύο μεγάλα αναπτυξιακά έργα που η υλοποίησή τους θα αναδείξει την αναπτυξιακή προοπτική που χρειάζεται η χώρα.

Η **Ενότητα Α'** του προτεινόμενου σχεδίου αφορά στη θεσμοθέτηση του πλαισίου αξιοποίησης της περιοχής του Ελληνικού και της παράκτιας Ολυμπιακής Ζώνης του Αγίου Κοσμά. Η εν λόγω Ενότητα, η οποία αποτελείται από 9 άρθρα, επιδιώκει τη ρύθμιση κρίσιμων ζητημάτων που αφορούν τη συνδυασμένη ανάπτυξη του τέως Αεροδρομίου του Ελληνικού, του Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά και του Αθλητικού Κέντρου Νεότητας Αγίου Κοσμά, τα οποία συγκροτούν από κοινού τον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού – Αγίου Κοσμά.

Η σημασία του Ελληνικού για την Αθήνα και, ευρύτερα, για την Αττική ήταν και παραμένει, πάντοτε, μεγάλη. Το ακίνητο έχει προνομιακή θέση στη φυσική γεωγραφία του Λεκανοπεδίου, ευρισκόμενο κάτω από τον Υμηττό και πάνω από την ακτή του Σαρωνικού. Προσφέρει εγγύτητα στο Διεθνές Αεροδρόμιο των Σπάτων, σε πολλά ελληνικά νησιά και σε, μείζονος σημασίας, αρχαιολογικούς χώρους. Έχει εξαιρετικά κλιματολογικά χαρακτηριστικά, χωρίς ακραίες θερμοκρασίες και απρόβλεπτα καιρικά φαινόμενα. Επιπλέον, η λειτουργία του αεροδρομίου, επί πολλές δεκαετίες, έχει δημιουργήσει έναν ισχυρότατο πόλο έλξης δραστηριοτήτων στην ευρύτερη περιοχή αλλά και ένα «τοπόσημο» στον γεωγραφικό χώρο της πρωτεύουσας, ευρέως αναγνωρίσιμο στην Ελλάδα και διεθνώς.

Τα συγκριτικά πλεονεκτήματα του χώρου καθιστούν φανερό ότι το πρώην αεροδρόμιο του Ελληνικού μπορεί, εφόσον αναπτυχθεί κατάλληλα, να αποτελέσει έναν στρατηγικής σημασίας αναπτυξιακό πόλο για την Αθήνα, την Αττική και ευρύτερα τη χώρα. Για το λόγο αυτό, άλλωστε, ήδη από τα μέσα της δεκαετίας του '90, οπότε και οριστικοποιήθηκε η επιλογή της μεταφοράς του τέως αεροδρομίου στα Σπάτα, μέχρι και πρόσφατα, η αξιοποίηση του χώρου αυτού αποτέλεσε, κατά καιρούς, αντικείμενο επιμέρους μελετών, πρωτοβουλιών και εξαγγελιών. Ωστόσο, η πολυπλοκότητα του εγχειρήματος, η έλλειψη κατάλληλου θεσμικού πλαισίου και, ιδίως, η δυσκολία εξεύρεσης πόρων για τη χρηματοδότηση ενός έργου τέτοιας κλίμακας, δεν επέτρεψαν τη διατύπωση συγκεκριμένων και πρακτικά εφαρμόσιμων προτάσεων.

Σήμερα, η αξιοποίηση του πρώην Αεροδρομίου του Ελληνικού αποκτά, για πρώτη φορά, επιχειρησιακή στόχευση και προοπτική υλοποίησης σε έναν ορατό χρονικό ορίζοντα. Η ένταξη του ακινήτου στο «Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (ν. 3985/2011) και η, εν συνεχεία, υπαγωγή του σε διεθνή διαγωνισμό αξιοποίησης υπό την ευθύνη του Ταμείου Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου, παρέχουν ένα ρεαλιστικό πλαίσιο ανάπτυξης και χρηματοδότησης, χωρίς επιβάρυνση του κρατικού προϋπολογισμού.

Αντικείμενο της σχεδιαζόμενης ανάπτυξης, αποτελεί το ακίνητο του τέως Αεροδρομίου του Ελληνικού, εκτάσεως 5.249 στρεμμάτων, σε συνδυασμό με τα ακίνητα του πρώην Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας (Μαρίνα) Αγ. Κοσμά Αττικής και του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας (Ε.Α.Κ.Ν.) Αγίου Κοσμά Αττικής, εκτάσεως 529 και 426 στρεμμάτων αντιστοίχως. Πρόκειται για ακίνητα που είχαν αποτελέσει, κατά το παρελθόν, μέρος του συστήματος των Ολυμπιακών, υπερτοπικών, πόλων, και τα οποία αντιμετωπίζονται πλέον συνδυασμένα, ως ενιαίος μητροπολιτικός πόλος πολλαπλών λειτουργιών, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αναπτυξιακής, χωροταξικής και πολεοδομικής τους δυναμικής και της επενδυτικής τους αξίας.

Για την επίτευξη του στόχου αυτού, με τις ρυθμίσεις της παρούσας ενότητας προσδίδεται στο ακίνητο του Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, για πρώτη φορά, ενιαία και συνολική πολεοδομική ταυτότητα, συμβατή με τον αναπτυξιακό του προορισμό και τη μακρο-χωροταξική του ένταξη. Παραλλήλως, εισάγεται ειδική διοικητική διαδικασία για την αξιοποίηση του ακινήτου, με σαφή βήματα ανά στάδιο, η οποία συμβαδίζει με τη διαδικασία επενδυτικής ωρίμανσης και μπορεί να ανταποκριθεί τόσο στην κλίμακα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης, όσο και στην πρωτοτυπία του αναπτυξιακού εγχειρήματος. Έτσι, ενδυναμώνεται η επενδυτική αξία του ακινήτου και διευκολύνεται η διαδικασία αξιοποίησής του που έχει ήδη δρομολογηθεί από το Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου. Αποτυπώνεται, δηλαδή, πλήρως το θεσμικό πλαίσιο ανάπτυξης του ακινήτου, πριν από την εμφάνιση των επενδυτών, οι οποίοι έχουν κληθεί, διεθνώς, να εκδηλώσουν το ενδιαφέρον τους στον σχετικό διαγωνισμό.

Με τις ρυθμίσεις της **Ενότητας Β'** του προτεινόμενου σχεδίου θεσπίζεται και κατοχυρώνεται το αναγκαίο πλαίσιο για το σχεδιασμό και την υλοποίηση του εθνικού ενεργειακού **προγράμματος ΗΛΙΟΣ**, το οποίο αποσκοπεί πρωτίστως:

- α) στην εξαγωγή και πώληση ηλιακής ενέργειας από την Ελλάδα προς τις χώρες της Κεντρικής Ευρώπης συμβάλλοντας στην εξυπηρέτηση του εθνικού στόχου της αποπληρωμής του δημοσίου χρέους, και
- β) στην προώθηση της διεθνούς συνεργασίας στο πλαίσιο των ευρωπαϊκών πολιτικών για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής, την προαγωγή της παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές και τη διευκόλυνση της μεταφοράς της ενέργειας αυτής στα διευρωπαϊκά δίκτυα ενέργειας.

Το **Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ** βρίσκεται στο επίκεντρο της αναπτυξιακής στρατηγικής της Ελλάδας συνιστώντας στην ουσία ένα επενδυτικό εργαλείο αξιοποίησης του πλούσιου ηλιακού ενεργειακού δυναμικού που διαθέτει η χώρα μας. Αποτελεί μία καθαρά ελληνική ενεργειακή πρόταση, η οποία βρίσκει νομικό έρεισμα στην ευρωπαϊκή Οδηγία 2009/28/ΕΚ (ΕΕL 140/2009) για την προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και συγκεκριμένα στις διατάξεις που αφορούν στους προβλεπόμενους μηχανισμούς συνεργασίας μεταξύ των κρατών-μελών, οι οποίες ενσωματώνονται πλέον στην εσωτερική μας έννομη τάξη και εξειδικεύονται στις επιμέρους ρυθμίσεις της Ενότητας Γ' του παρόντος και ειδικότερα στην παράγραφο 2 του άρθρου 16.

Σύμφωνα με τους προαναφερόμενους μηχανισμούς συνεργασίας, όπως αυτοί προσδιορίζονται στις επίμαχες ρυθμίσεις της Ενότητας Γ' , ένα κράτος μέλος με υψηλό δυναμικό σε ΑΠΕ μπορεί να εξάγει ενέργεια (στατιστικά ή με φυσικό τρόπο) σε άλλα κράτη-μέλη που έχουν χαμηλό δυναμικό και συνεπώς υψηλό κόστος επένδυσης, με απώτερο σκοπό να επιτευχθούν οι εθνικοί στόχοι της Οδηγίας για τη διείσδυση των ΑΠΕ στην τελική ενεργειακή κατανάλωση.

Μέσω του Προγράμματος Ήλιος, η Ελλάδα γίνεται η πρώτη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης που αξιοποιεί και εφαρμόζει τις διατάξεις της Οδηγίας 28/2009 για την προώθηση της χρήσης των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, βγαίνοντας ταυτόχρονα μπροστά και δημιουργώντας για πρώτη φορά τα θεμέλια για τη δημιουργία ενός προηγούμενου-παραδείγματος επιτυχούς εφαρμογής της Οδηγίας που αποσκοπεί στο να βοηθήσει άλλα κράτη-μέλη να πετύχουν τους δικούς τους εθνικούς στόχους για ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

Το Πρόγραμμα Ήλιος συνιστά ένα σημαντικό αναπτυξιακό εργαλείο μέσω του οποίου η Ελλάδα έχει την ευκαιρία και τη δυνατότητα να αξιοποιήσει και να ενεργοποιήσει το άφθονο πλουτοπαραγωγικό δυναμικό ηλιακής ενέργειας που διαθέτει και βρίσκεται σήμερα εν υπνώσει, καθώς και να δημιουργήσει σημαντικά έσοδα για το κράτος από τις εξαγωγές της παραγόμενης ενέργειας. Το ύψος αυτών των εσόδων είναι ιδιαίτερα υψηλό διαχρονικά και, όπως ειπώθηκε παραπάνω, μπορεί να συμβάλλει σημαντικά στην απομείωση του δημόσιου χρέους της χώρας.

Το Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ αποβλέπει στην παραγωγή και εξαγωγή έως 10 GW ηλιακής ενέργειας προς την κεντρική Ευρώπη. Η επιλογή αυτής της μορφής ΑΠΕ έγινε επί τη βάσει μελετών του Ευρωπαϊού Διαχειριστή Συστήματος Μεταφοράς (ENTSO), ο οποίος έχει καθορίσει την Ελλάδα ως περιοχή προτεραιότητας για διασύνδεση με την Κεντρική και Βόρεια Ευρώπη με σκοπό την εξαγωγή ηλιακής ενέργειας. Αυτό εξηγείται γιατί η Ελλάδα είναι μία χώρα με ένα από τα υψηλότερα ποσοστά ηλιοφάνειας στην ΕΕ. Συγκεκριμένα η μέση ετήσια ακτινοβολία είναι 1.800 kWh/m², όταν για παράδειγμα στην Γερμανία είναι κατά 50% χαμηλότερη. Συνεπώς, το ηλιακό δυναμικό της Ελλάδας ξεπερνά κατά πολύ το στόχο που προβλέπεται στο Εθνικό Σχέδιο Δράσης για τις ΑΠΕ για το 2020 και κατ' επέκταση μπορεί να αξιοποιηθεί με οικονομικά αποδοτικό τρόπο και από άλλα κράτη-μέλη για να επιτύχουν τους δικούς τους στόχους.

Το Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ μπορεί να αποτελέσει υπόδειγμα για την ευρωπαϊκή συνεργασία με σκοπό την υλοποίηση της ενιαίας αγοράς ενέργειας και την προώθηση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, αλλά και γενικότερα της ευρωπαϊκής πολιτικής για την πράσινη ανάπτυξη. Στο πλαίσιο της ενεργειακής πολιτικής η ΕΕ έχει θέσει συγκεκριμένους στόχους σε κάθε κράτος μέλος. Αυτοί οι στόχοι μπορούν να επιτευχθούν σε συνεργασία, αξιοποιώντας τα συγκριτικά πλεονεκτήματα κάθε χώρας. Επιπλέον, η Ελλάδα αναμένεται να επωφεληθεί από την υλοποίηση του Προγράμματος σε πολλούς τομείς και κυρίως με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, την τόνωση της περιφερειακής ανάπτυξης και την στήριξη του ευρύτερου τομέα της ηλιακής βιομηχανίας (μελέτη, κατασκευή, συντήρηση & λειτουργία ηλιακών πάρκων). Σε συνέχεια και σε συνάφεια της αναγνώρισης της αναπτυξιακής σπουδαιότητας που έχει το συγκεκριμένο έργο για την Ελλάδα, στη Δήλωση της Συνόδου Κορυφής των Βρυξελλών στις 26 Οκτωβρίου 2011, το Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ αναφέρεται ρητά ως μέσο για τη μείωση του χρέους της Ελληνικής Δημοκρατίας.

Η πρώτη φάση του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ στοχεύει στη δυνατότητα άμεσης υλοποίησης των μηχανισμών συνεργασίας που προβλέπονται στην Οδηγία 2009/28 και προβλέπει τη στατιστική και φυσική εξαγωγή ενέργειας 2GW. Η υλοποίηση της δεύτερης φάσης απαιτεί την περαιτέρω ανάπτυξη των υποδομών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας από την περιοχή της ΝΑ Ευρώπης προς την κεντρική Ευρώπη. Τούτο συνάδει απόλυτα με τη στρατηγική της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και αποτελεί βασική προτεραιότητα των άμεσων στόχων της, προκειμένου να υπάρξει ολοκληρωμένη διασύνδεση των κρατών μελών της Ένωσης μέσω των λεγόμενων «Λεωφόρων μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ». Υπό αυτήν την έννοια το Πρόγραμμα Ήλιος έχει μια περαιτέρω αναπτυξιακή και στρατηγική διάσταση. Η ανάπτυξη αυτών των υποδομών – πρακτικά, ένας νέος αγωγός μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας – πέρα από τα άμεσα οφέλη που θα προσφέρει στην οικονομία της χώρας μας, μας καθιστά «στρατηγικό παίκτη» στην Ευρωπαϊκή αγορά μεταφοράς ενέργειας

Με βάση τις παραπάνω παραδοχές, το Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ στοχεύει να αποτελέσει εφελκυστικό της “πράσινης” ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας μέσω:

- της οικονομικής αξιοποίησης ενός ανεξάντλητου φυσικού πόρου (ηλιακή ενέργεια),
- της δημιουργίας ευνοϊκών συνθηκών για αειφόρο ανάπτυξη στον τομέα των ΑΠΕ,
- της διευκόλυνσης άλλων κρατών-μελών στην επίτευξη των στόχων τους για παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ μέχρι το 2020, προσφέροντας ελκυστικότερους όρους για την ανάπτυξη έργων αξιοποίησης ΑΠΕ (υψηλότερη απόδοση για το ίδιο κόστος επένδυσης),
- της δημιουργίας των κατάλληλων συνθηκών και απαραίτητων υποδομών για την εξαγωγή ηλεκτρισμού παραγόμενου και από άλλες μορφές ΑΠΕ,
- της ανάπτυξης του 1ου “πράσινου” ενεργειακού δικτύου υποδομών Νότου-Βορρά, με τη συνεργασία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και άλλων κρατών-μελών

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις της **Ενότητας Β΄** επιδιώκουν τη θεσμοθέτηση και τον προσδιορισμό του περιεχομένου του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ που αφορά, όπως ως άνω ειπώθηκε, στην αξιοποίηση του πλούσιου ηλιακού ενεργειακού δυναμικού της χώρας προς όφελος της εθνικής οικονομίας, στην παραγωγή και εξαγωγή ενέργειας μέσω των διευρωπαϊκών δικτύων και στη συνεισφορά στην αποπληρωμή του δημόσιου χρέους. Για την υλοποίηση των στόχων του Προγράμματος που θεσμοθετείται με το παρόν σχέδιο νόμου, οι διατάξεις της **Ενότητας Β΄** προβλέπουν ακόμη τη σύσταση της εταιρείας «ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.» με μοναδικό μέτοχο το Ελληνικό Δημόσιο, ως φορέα προώθησης και υλοποίησης του εν λόγω προγράμματος.

Πρωταρχικό μέλημα της Εταιρείας «ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.» είναι;

- α) να διερευνήσει, να αξιολογήσει το **διαθέσιμο δυναμικό** της χώρας σε ηλιακή ενέργεια και να εισηγηθεί προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για την ένταξη στο Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ δημοσίων ή άλλων ακινήτων των οποίων **η θέση, η επιφάνεια, ο προσανατολισμός και τα ειδικότερα χαρακτηριστικά τους είναι κατάλληλα για την υλοποίηση του προγράμματος**, καθώς και

- β) να διασφαλίσει τη διαχείριση για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου ή του κατά περίπτωση κυρίου τους, των ακινήτων που παραχωρούνται κατά χρήση σε αυτήν για την επιτυχή και αποτελεσματική εφαρμογή του Προγράμματος που αφορά στην εγκατάσταση και λειτουργία σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ηλιακή ακτινοβολία.

Τονίζεται στο σημείο αυτό ότι τα βασικά κριτήρια που θα σταθμίσει η Εταιρεία «ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.» για την επιλογή και την εισήγηση σε Υπουργό ΠΕΚΑ των υποψήφιων προς ένταξη στο Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ δημόσιων εκτάσεων με σκοπό την υλοποίηση των σταθμών και συνοδών έργων αξιοποίησης ηλιακής ακτινοβολίας είναι:

1. η διαθεσιμότητα γης κατάλληλης για τη συγκεκριμένη χρήση,
2. το ηλιακό δυναμικό της περιοχής το οποίο για την Ελλάδα μπορούμε να θεωρήσουμε ότι είναι ικανοποιητικό, φτάνει να μην υπάρχουν σκιάσεις από ορεινούς όγκους, και
3. η δυνατότητα σύνδεσης στο ηλεκτρικό δίκτυο και απόδοσης της ηλεκτρικής ενέργειας με οικονομικό και ασφαλή τρόπο για την λειτουργία του ηλεκτρικού συστήματος.

Ειδικότερα, τα ως άνω κριτήρια εναρμονίζονται με τα κριτήρια χωροθέτησης εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης της ηλιακής ενέργειας που διέπονται από το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού, ΦΕΚ 2464 Β/03.12.2008 και επισημαίνουν, ενδεικτικά, ως **περιοχές προτεραιότητας** για τη χωροθέτηση εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης της ηλιακής ενέργειας τις περιοχές εκείνες που είναι **άγονες ή δεν είναι υψηλής παραγωγικότητας και κατά προτίμηση αθέατες από πολυσύχναστους χώρους, και με δυνατότητες διασύνδεσης με το Δίκτυο ή το Σύστημα.**

Μέσω της Εταιρείας «ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.» που λειτουργεί ως όχημα για την προώθηση και υλοποίηση του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ στήνεται η κατάλληλη επενδυτική πλατφόρμα, η οποία θα ενθαρρύνει και θα διευκολύνει την πραγματοποίηση αναπτυξιακών επενδύσεων στον τομέα της ηλιακής ενέργειας, και συγκεκριμένα την εγκατάσταση και λειτουργία των σταθμών παραγωγής του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ μέσω της σύστασης εταιρειών στις οποίες μπορούν να μετέχουν και ιδιώτες, χωρίς γραφειοκρατικά εμπόδια και χωρίς χρονοβόρες και επαχθείς διοικητικές διαδικασίες, μέσω της θεσπιζόμενης με το παρόν ρύθμισης που προβλέπει και κατοχυρώνει μία πιο ευέλικτη, γρήγορη και αποτελεσματική διαδικασία χορήγησης αδειών για τους σταθμούς παραγωγής του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ.

Πιο συγκεκριμένα, με τις διατάξεις της Ενότητας Β' τίθενται τα αναγκαία νομικά θεμέλια και στήνεται το υπόβαθρο προκειμένου η Εταιρεία, μέσω εταιριών ειδικού σκοπού (Εταιρείες-Παραγωγοί) που θα συστήσει η ίδια, να μπορεί να προσελκύσει υποψήφιους στρατηγικούς επενδυτές, οι οποίοι θα χρηματοδοτήσουν την υλοποίηση των σταθμών παραγωγής στις παραχωρούμενες εκτάσεις του δημοσίου (υποέργα) εισερχόμενοι στο μετοχικό κεφάλαιο των Εταιρειών- Παραγωγών, και στους οποίους η Εταιρεία θα παραδώσει πλήρως αδειοδοτημένα και έτοιμα προς κατασκευή έργα αξιοποίησης ΑΠΕ, αφού προηγουμένως θα έχει προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την αδειοδότηση και θέση σε λειτουργία των σταθμών αξιοποίησης ηλιακής ακτινοβολίας, ενεργώντας (η Εταιρεία) ως πληρεξούσιος των εταιρειών-παραγωγών και καταθέτοντας κάθε απαραίτητη αίτηση για την υλοποίηση των σχετικών έργων.

Η **Ενότητα Γ'** του προτεινόμενου σχεδίου νόμου αποτελείται από τις διατάξεις εκείνες που συμπληρώνουν και ολοκληρώνουν την ορθή και αποτελεσματική μεταφορά στην εσωτερική έννομη τάξη και την εναρμόνιση της ελληνικής νομοθεσίας της προς τις διατάξεις της Οδηγίας 2009/28/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Απριλίου 2009 «*σχετικά με την προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές και την τροποποίηση και τη συνακόλουθη κατάργηση των οδηγιών 2001/77/ΕΚ και 2003/30/ΕΚ*» (ΕΕ L 140), καθώς και των άρθρων 2 και 7α έως και 7ε της Οδηγίας 98/70/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 13ης Οκτωβρίου 1998 «*σχετικά με την ποιότητα των καυσίμων βενζίνης και ντίζελ και την τροποποίηση της Οδηγίας 93/12/ΕΚ του Συμβουλίου*», όπως τροποποιήθηκαν και προστέθηκαν με το άρθρο 1 της Οδηγίας 2009/30/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Απριλίου 2009 «*με την οποία τροποποιείται η Οδηγία 98/70/ΕΚ όσον αφορά τις προδιαγραφές για τη βενζίνη, το ντίζελ και το πετρέλαιο εσωτερικής καύσης και την καθιέρωση μηχανισμού για την παρακολούθηση και τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, τροποποιείται*

η Οδηγία 1999/32/ΕΚ όσον αφορά την προδιαγραφή των καυσίμων που χρησιμοποιούνται στα πλοία εσωτερικής ναυσιπλοΐας και καταργείται η Οδηγία 93/12/ΕΟΚ» (ΕΕ L 140).

Σημειώνεται ότι, οι λοιπές διατάξεις της Οδηγίας 98/70/ΕΚ, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή της από την Οδηγία 2009/30/ΕΚ εναρμονίστηκαν στο εθνικό δίκαιο με την απόφαση του Ανώτατου Χημικού Συμβουλίου 316/2010 «Προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας, στον τομέα της ποιότητας καυσίμων βενζίνης και ντίζελ, προς την Οδηγία 2009/30/ΕΚ».

Ειδικότερα, με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις της Ενότητας Γ':

α) συμπληρώνεται και τροποποιείται κατάλληλα ο ν. 3468/2006 σχετικά τον υπολογισμό του μεριδίου της ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, τους μηχανισμούς συνεργασίας και τα κοινά έργα μεταξύ της χώρας μας και άλλων κρατών-μελών ή/και τρίτων χωρών (στατιστική – φυσική μεταφορά ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές), τις εγγυήσεις προέλευσης, τις εκθέσεις και το εθνικό σχέδιο δράσης για την ανανεώσιμη ενέργεια, την κανονικοποίηση για τον καταλογισμό της παραγωγής υδροηλεκτρικής και αιολικής ηλεκτρικής ενέργειας, τον καταλογισμό της παραγωγής ενέργειας από αντλίες θερμότητας, καθώς και το ενεργειακό περιεχόμενο των καυσίμων για τις μεταφορές,

β) διαχωρίζονται, ανάλογα με τη χρήση, τα καύσιμα από βιομάζα σε βιοκαύσιμα (υγρά και αέρια) για τις μεταφορές και βιορευστά (υγρά) για λοιπές πλην μεταφορών ενεργειακές χρήσεις,

γ) τίθενται νέες διατάξεις σχετικά με την εφαρμογή κριτηρίων αειφορίας σε βιοκαύσιμα και βιορευστά, δηλαδή θέσπιση ορίων υποχρεωτικής μείωσης εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου από τη χρήση βιοκαυσίμων και βιορευστών και την τήρηση αυστηρών περιβαλλοντικών κριτηρίων, καθώς και τη δημιουργία μηχανισμού παρακολούθησης και ελέγχου της εφαρμογής τους, με τη θέσπιση κανόνων υπολογισμού των επιπτώσεων των βιοκαυσίμων, βιορευστών και των συγκριτικών τους ορυκτών καυσίμων στις εκπομπές αερίων θερμοκηπίου (κύκλου ζωής),

δ) συνίσταται στη Γενική Γραμματεία Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής το Γραφείο Εποπτείας της Αειφορίας Βιοκαυσίμων και Βιορευστών με αντικείμενο την παρακολούθηση και τον έλεγχο της εφαρμογής των ανωτέρω κριτηρίων αειφορίας σε όλα τα στάδια της αλυσίδας παραγωγής των βιοκαυσίμων και των βιορευστών,

ε) τίθενται νέες διατάξεις σχετικά με την περαιτέρω προώθηση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας που άπτονται πρόσθετων διοικητικών διαδικασιών, κανονισμών και κωδίκων, καθώς και πρόσθετων σχετικών διαδικασιών πληροφόρησης και κατάρτισης,

στ) συμπληρώνεται και τροποποιείται κατάλληλα ο ν. 3054/2002 με διατάξεις που καθιερώνουν μηχανισμό για την παρακολούθηση και τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου από τη χρήση καυσίμων στις χερσαίες μεταφορές, καθώς και την υποχρέωση ειδικής σήμανσης για τα βιοκαύσιμα στα σημεία λιανικής πώλησης αυτών,

ζ) συμπληρώνεται και τροποποιείται κατάλληλα ο ν. 4001/2011 σχετικά με τις περικοπές ενέργειας που παράγεται από ανανεώσιμες πηγές, καθώς και τον επιμερισμό του κόστους λόγω σύνδεσης νέων παραγωγών Α.Π.Ε.

Επιπροσθέτως και πέραν της ανωτέρω εναρμόνισης, τροποποιείται κατάλληλα ο ν. 3054/2002 με διατάξεις σχετικά με τη δυνατότητα των Ανώτατων Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων και των ερευνητικών ή/και τεχνολογικών φορέων της χώρας να προμηθεύονται για ερευνητικούς σκοπούς τελικά και ημικατεργασμένα πετρελαιοειδή προϊόντα από διυλιστήρια και εταιρείες εμπορίας, καθώς και την άρση της πολυπλοκότητας και τη βελτιστοποίηση των διαδικασιών ετήσιας κατανομής αυτούσιου βιοντίζελ, επιδιώκοντας την περαιτέρω διείσδυση των βιοκαυσίμων στις μεταφορές, την επίτευξη των εθνικών στόχων για τα βιοκαύσιμα και την ανανεώσιμη ενέργεια γενικότερα, καθώς και την ομαλή λειτουργία της αγοράς καυσίμων.

II. ΕΙΔΙΚΟ ΜΕΡΟΣ

Συγκεκριμένα, στην Ενότητα Α' του προτεινόμενου σχεδίου νόμου ρυθμίζονται κατά σειρά τα εξής:

Άρθρο 1:

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζεται ο σκοπός της αξιοποίησης των τριών ακινήτων που συγκροτούν, από κοινού, τον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού – Αγίου Κοσμά.

Η αξιοποίηση αυτή, πέραν της άμεσης συμβολής της στους εθνικούς δημοσιονομικούς στόχους, αναμένεται να έχει και πολλαπλά αναπτυξιακά οφέλη για το Μητροπολιτικό συγκρότημα της Αθήνας και ευρύτερα την οικονομία της χώρας. Μεταξύ αυτών συγκαταλέγονται η προσέλκυση επενδύσεων και δραστηριοτήτων υψηλής προστιθέμενης αξίας για την οικονομία της Αττικής και εν γένει της χώρας, η δημιουργία θέσεων εργασίας σε τομείς με υψηλή ανταγωνιστικότητα και η ενδυνάμωση του αναπτυξιακού ρόλου της Αθήνας στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου και των Βαλκανίων. Και τούτο διότι η αξιοποίηση θα βασιστεί, όσον αφορά το επιχειρηματικό τμήμα της, σε δραστηριότητες που βρίσκονται στην αιχμή της διεθνούς και της ελληνικής οικονομίας, και παράλληλα αντιστοιχούν πλήρως στους περισσότερους κλάδους για τους οποίους υπάρχει συγκριτικό πλεονέκτημα, και, συνεπώς, και προοπτική υψηλής ανταγωνιστικότητας, στην Ελλάδα και την Αττική. Επιπλέον, η συγκέντρωση, στον πιο πάνω μητροπολιτικό πόλο, πολλαπλών λειτουργιών, δημιουργεί οικονομίες συγκέντρωσης (συνέργειες) και διαχέει προς την ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας πολλαπλασιαστικές αναπτυξιακές επιπτώσεις.

Ιδιαίτερα θετικές θα είναι και οι συνέπειες στην απασχόληση από τη δημιουργία του Μητροπολιτικού Πόλου. Συγκεκριμένα, εκτιμάται ότι η δημιουργία του νέου πόλου μπορεί να δημιουργήσει 16.000 περίπου θέσεις εργασίας κατά την πρώτη περίοδο λειτουργίας του έργου, οι οποίες θα ενισχύσουν περαιτέρω την απασχόληση στην ευρύτερη περιοχή κατά 11.000 θέσεις εργασίας. Ιδίως στον τομέα του τουρισμού, μέσω της εκμετάλλευσης των κλιματικών πλεονεκτημάτων του λεκανοπεδίου, ο νέος πόλος μπορεί να επαναπροσδιορίσει την Αθήνα ως τουριστικό προορισμό για όλο το χρόνο. Μία τέτοια προοπτική, θα σημάνει αύξηση των θέσεων εργασίας και του κύκλου εργασιών σε πολλούς κλάδους υπηρεσιών στο ευρύτερο μητροπολιτικό συγκρότημα της πρωτεύουσας.

Επιπροσθέτως, η εφαρμογή στην περιοχή πρότυπων μεθόδων και τεχνικών αστικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης θα έχει και πολλαπλά πολεοδομικά και περιβαλλοντικά οφέλη για την ευρύτερη μητροπολιτική περιοχή της πρωτεύουσας. Σημειώνεται ιδίως η δημιουργία χώρων πρασίνου και αναψυχής, καθώς και πολιτιστικών, αθλητικών, τουριστικών, εκπαιδευτικών και κοινωνικών υποδομών, υψηλής ποιότητας, για τους κατοίκους του Λεκανοπεδίου, όπως και η δυνατότητα εφαρμογής καινοτόμων πολεοδομικών, αρχιτεκτονικών και περιβαλλοντικών λύσεων που θα επιτρέψουν τη στροφή της πόλης προς τη θάλασσα.

Η αναπτυξιακή, χωροταξική, πολεοδομική και περιβαλλοντική διάσταση των ρυθμίσεων που περιλαμβάνονται στην παρούσα ενότητα και τα προσδοκώμενα οφέλη από την αξιοποίηση των ακινήτων του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού και της παράκτιας

Ολυμπιακής ζώνης του Αγίου Κοσμά, αναλύονται σε σχετική επιστημονική έκθεση, η οποία προσαρτάται ως Παράρτημα στην παρούσα αιτιολογική έκθεση.

Άρθρο 2:

Στο άρθρο αυτό καθορίζεται το περιεχόμενο και η διαδικασία κατάρτισης και έγκρισης του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης για τον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού – Αγίου Κοσμά. Το Σχέδιο αυτό θα αποτελέσει και το πρώτο στάδιο σχεδιασμού του Μητροπολιτικού Πόλου και θα παράσχει το συνολικό πλαίσιο για την πραγματοποίηση, εν συνεχεία, επιμέρους έργων και δραστηριοτήτων. Συγκεκριμένα, με το σχέδιο αυτό θα καθοριστεί η γενική πολεοδομική οργάνωση του Μητροπολιτικού Πόλου, ο οποίος θα αποτελείται από τρεις (3) κατηγορίες περιοχών:

- Το Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής, που θα καταλαμβάνει έκταση τουλάχιστον 2.000 στρεμμάτων, δηλαδή το 33% περίπου της όλης έκτασης του Μητροπολιτικού Πόλου.
- Τις περιοχές που πρόκειται να πολεοδομηθούν (περιοχές προς πολεοδόμηση) για χρήσεις κατοικίας και κεντρικών λειτουργιών. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται οι χρήσεις αμιγούς κατοικίας, γενικής κατοικίας και πολεοδομικού κέντρου των άρθρων 2, 3 και 4 του από 23.2./6.3.1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ'), όπως εκάστοτε ισχύουν.
- Τις περιοχές που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν (ζώνες ανάπτυξης) και οι οποίες προορίζονται για την ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (τουριστικές αναπτύξεις, επιχειρηματικά πάρκα, θεματικά πάρκα, τεχνολογικά πάρκα, κ.λπ.). Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται καταρχήν οι χρήσεις γης που ορίζονται στο άρθρο 11 του ν. 3986/2011 για όλα τα δημόσια ακίνητα, το ακριβές περιεχόμενο και η ένταση των οποίων θα εξειδικευθεί, ανά ζώνη, με το προτεινόμενο Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης.

Στο ίδιο άρθρο (παράγραφος 3) ορίζονται τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη, που πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την κατάρτιση του Σχεδίου και τα οποία προσδιορίζουν τα ανώτατα όρια της επιτρεπόμενης πολεοδομικής ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου. Συγκεκριμένα:

- Ο μικτός συντελεστής δόμησης στο σύνολο του Μητροπολιτικού Πόλου ορίζεται σε 0,5, δηλαδή η μέγιστη εκμετάλλευση (κτηριακή επιφάνεια) στο σύνολο του ακινήτου μπορεί να ανέλθει σε ~3.000.000 τ.μ. Ο συντελεστής αυτός, σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παράγραφο 8, μπορεί να προσαυξάνεται κατά 0,1 (να φθάνει δηλαδή μέχρι και το 0,6), προκειμένου να αποδοθεί στους όμορους Δήμους και σε άλλους Δήμους του Λεκανοπεδίου το 50% της ωφέλειας σε χρήμα που προκύπτει από τη διαφορά των δύο σ.δ. Έτσι, εξυπηρετούνται συγχρόνως περιβαλλοντικοί και πολεοδομικοί σκοποί στο ευρύτερο μητροπολιτικό συγκρότημα της πρωτεύουσας, όπως η απόκτηση από τους Δήμους χώρων πρασίνου και κοινοχρήστων χώρων, η χρηματοδότηση προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας και επιπροσθέτως, για τους Δήμους Αθηναίων και Πειραιώς, η δημιουργία νέων χώρων πρασίνου και η αναζωογόνηση και ανασυγκρότηση των ιστορικών κέντρων της Αθήνας και του Πειραιά, αντίστοιχα.
- Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη στο σύνολο της περιοχής ορίζεται σε 40%, δηλαδή το ποσοστό των πράσινων και ελεύθερων χώρων θα υπερβαίνει τα 3.600 στρέμματα.

- Το ύψος των κτιρίων καθορίζεται με γνώμονα την πολεοδομική και αρχιτεκτονική φυσιογνωμία κάθε ζώνης/περιοχής και σε συνάρτηση με την πραγματοποιούμενη κάλυψη, ούτως ώστε η αύξηση του ύψους των κτιρίων και εγκαταστάσεων, όπου καθίσταται ενδεδειγμένη πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά, να συνδυάζεται με μείωση της κάλυψης και αύξηση των ελεύθερων και ανοικτών χώρων. Ειδική μέριμνα λαμβάνεται πάντως για την προστασία των ομόρων οικιστικών περιοχών, καθώς δεν επιτρέπεται η κατασκευή υψηλών κτιρίων εντός ζώνης 100 μέτρων από τα όρια του ακινήτου του τέως Αεροδρομίου του Ελληνικού, με εξαίρεση τα τμήματα αυτού που έχουν πρόσωπο επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης και επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος.
- Ιδιαίτερη μέριμνα λαμβάνεται για το Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής, το οποίο πρέπει να διαθέτει 75% τουλάχιστον, δηλαδή 1.500 στρέμματα, πράσινο και ελεύθερους χώρους. Τα προβλεπόμενα κτίρια για την εξυπηρέτηση του Πάρκου ορίζονται υποχρεωτικά έως διώροφα, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 10 μέτρα, με εξαίρεση τη δυνατότητα κατασκευής ενός και μόνο υψηλού κτιρίου που μπορεί να λειτουργήσει ως σημείο αναφοράς και τοπόσημο για το Πάρκο. Σημειώνεται ότι το Πάρκο θα είναι ο μεγαλύτερος σύνθετος χώρος πρασίνου στην Ελλάδα, και από τα μεγαλύτερα σε παγκόσμια κλίμακα. Ενδεικτικώς αναφέρεται ότι το Central Park της Νέας Υόρκης έχει έκταση 3.410 στρέμματα, το άθροισμα Hyde Park-Kensington Garden στο Λονδίνο έχει έκταση 2.530 στρέμματα, ενώ το Parc de la Villette στο Παρίσι έχει έκταση 550 στρέμματα. Στην Ελλάδα, το Πάρκο «Αντώνης Τρίτσης» έχει έκταση 1.200 στρέμματα, το Πεδίον του Άρεως (εξαιρουμένου του Πάρκου Ευελπίδων) 270 στρέμματα, ο Εθνικός Κήπος (εξαιρουμένου του Ζαπείου) 160 στρέμματα, το Κέντρο Πολιτισμού - «Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος» 240 στρέμματα και το σύνολο της έκτασης της ανάπτυξης του Φαληρικού Όρμου 980 στρέμματα. Σε όλες σχεδόν αυτές τις περιπτώσεις, υπάρχει μείγμα ανοικτών χώρων πρασίνου ή άλλων επιφανειών, καθώς και κτιριακών εγκαταστάσεων, συμπληρωματικών προς την πολεοδομική και περιβαλλοντική λειτουργία του κάθε πάρκου. Η ανάμειξη αυτή αποτελεί αναγκαιότητα που απορρέει από την ύπαρξη ενός πολύ μεγάλου χώρου αστικού πρασίνου (και όχι δάσους) που πρέπει να διαρθρωθεί με διάφορες δραστηριότητες, ούτως ώστε να είναι προσπελάσιμος και ζωντανός, σε όλη την έκτασή του, σε διάφορες ώρες της ημέρας. Η αναγκαιότητα αυτή συνδέεται και με λειτουργικές απαιτήσεις και με απαιτήσεις ελέγχου και ασφάλειας.
- Αντίστοιχη πρόνοια λαμβάνεται και για το παράκτιο τμήμα του ακινήτου, το οποίο καταλαμβάνεται σήμερα από το πρώην Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά και το Εθνικό Αθλητικό Κέντρο Νεότητας Αγίου Κοσμά (Ε.Α.Κ.Ν.). Και στην περιοχή αυτή, όπως και στο Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου, προβλέπονται χαμηλά κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 10 μέτρα, με εξαίρεση τη δυνατότητα κατασκευής ενός και μόνο υψηλού κτιρίου που μπορεί να λειτουργήσει ως σημείο αναφοράς και τοπόσημο. Η περιοχή αυτή ορίζεται ότι θα αναπτυχθεί ως περιοχή τουρισμού – αναψυχής, κατά την έννοια του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, το οποίο προβλέπει ενισχυμένες μορφές τουριστικών, οικιστικών και συναφών αναπτύξεων, με μέγιστο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης το 0,2, όπως άλλωστε προβλέπεται από τις σχετικές πολεοδομικές διατάξεις για τις ολοκληρωμένες τουριστικές αναπτύξεις αντίστοιχου ή παρόμοιου τύπου.

Οι πιο πάνω γενικές προβλέψεις αποτελούν, όπως προεκτέθηκε, τα ανώτατα πολεοδομικά όρια και κριτήρια, τα οποία οφείλουν να ληφθούν υπόψη κατά την κατάστρωση του

Σχεδίου Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου, χωρίς να εξικνούνται μέχρι του σημείου καθορισμού συγκεκριμένων σχεδιαστικών ρυθμίσεων για την πραγματοποίηση επιμέρους έργων και δραστηριοτήτων. Εναπόκειται, επομένως, στο Σχέδιο Ανάπτυξης να καθορίσει, το πρώτον, με πολεοδομικά και περιβαλλοντικά κριτήρια, το συνολικό πλαίσιο ανάπτυξης της όλης έκτασης και των μελλοντικών αδειών για επιμέρους έργα και δραστηριότητες, ήτοι τα ακριβή όρια του υπό ανάπτυξη Μητροπολιτικού Πόλου, τις συγκεκριμένες περιοχές και ζώνες ανάπτυξης και τον χωρικό προορισμό εκάστης ζώνης, καθώς και τις χρήσεις γης, όρους δόμησης και λοιπές κανονιστικές ρυθμίσεις ανά περιοχή ή ζώνη ανάπτυξης. Εν όψει των πιο πάνω χαρακτηριστικών του, το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης υποβάλλεται σε διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης και αξιολόγησης σύμφωνα με τους ορισμούς της σχετικής κοινοτικής και εθνικής νομοθεσίας.

Το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου, όπως και η στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού, εγκρίνονται με προεδρικό διάταγμα, κατά το πρότυπο των ΕΣΧΑΔΑ του ν. 3986/2011. Εν όψει του πρότυπου χαρακτήρα της επιδιωκόμενης αστικής ανάπτυξης, της έγκρισης του Σχεδίου, προηγείται, μεταξύ άλλων, και η έκφραση γνώμης από ειδική επιτροπή εμπειρογνημόνων 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, ιδίως του αστικού. Έτσι, ενδυναμώνεται η πολεοδομική, περιβαλλοντική και αρχιτεκτονική αξία του επενδυτικού σχεδιασμού του ακινήτου.

Άρθρο 3:

Στο άρθρο αυτό, προσδιορίζεται η διαδικασία εφαρμογής του Ειδικού Σχεδίου, ανά κατηγορία περιοχής. Συγκεκριμένα, καθορίζονται 3 τύποι διαδικασιών, που αντιστοιχούν στις 3 βασικές κατηγορίες περιοχών που θα θεσμοθετηθούν με το Σχέδιο Ανάπτυξης του άρθρου 2, και οι οποίες αποσαφηνίζουν πλήρως και συστηματοποιούν το χωροθετικό/αδειοδοτικό «τοπίο» της αξιοποίησης του ακινήτου:

- Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου – Αναψυχής: Για τη διαμόρφωση του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής, προβλέπεται η έγκριση σχεδίου γενικής διάταξης με το οποίο θα καθοριστεί η γενική οργάνωση των χώρων, κτιρίων, εγκαταστάσεων και λειτουργιών του Πάρκου (π.χ. χώροι πρασίνου, χώροι περιπάτου, παιχνιδιού, άθλησης, εκπαίδευσης, περιπέτειας, εκθέσεων, συναυλιών και λοιπών δραστηριοτήτων, εσωτερικό οδικό δίκτυο και δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, η θέση των χώρων στάθμευσης και κοινωφελών εξυπηρετήσεων, κ.λπ.). Με την ίδια απόφαση εγκρίνονται και οι περιβαλλοντικοί όροι των επιμέρους έργων και δραστηριοτήτων που θα πραγματοποιηθούν εντός του Πάρκου, ύστερα από υποβολή και αξιολόγηση ενιαίας και συνολικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Το σχέδιο αυτό εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Η έγκρισή του προηγείται χρονικά και αποτελεί προϋπόθεση για την προώθηση των αδειοδοτικών διαδικασιών στις υπόλοιπες περιοχές του Μητροπολιτικού Πόλου.
- Περιοχές προς πολεοδόμηση: Για τις περιοχές που πρόκειται να πολεοδομηθούν, προβλέπεται η σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και η έγκρισή της με υπουργική απόφαση. Τα επιμέρους έργα και δραστηριότητες που θα χωροθετηθούν εντός των ανωτέρω περιοχών, μετά την έγκριση των οικείων Πολεοδομικών Μελετών, υπάγονται

σε διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης, όπου απαιτείται, σύμφωνα με τους ορισμούς του ν. 4014/2011.

- Ζώνες ανάπτυξης: Για τις ζώνες ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου, δηλαδή τις περιοχές που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, προβλέπεται ειδική χωροθετική διαδικασία, με την οποία εγκρίνεται σχέδιο γενικής διάταξης έργων και δραστηριοτήτων και οι περιβαλλοντικοί όροι αυτών, καθώς –και όπου απαιτείται– η διενέργεια προσχώσεων και η εκτέλεση έργων στον αιγιαλό, την παραλία, τη θάλασσα ή τον πυθμένα, όπως και ειδικοί όροι και μέτρα για επεμβάσεις σε μνημεία και λοιπά πολιτιστικά στοιχεία. Η ειδική αυτή χωροθετική διαδικασία ολοκληρώνεται με την έκδοση Κοινών Υπουργικών Αποφάσεων, στις οποίες ενσωματώνονται οι περισσότερες από τις ισχύουσες σήμερα ειδικές χωροθετικές άδειες (άδεια διενέργειας προσχώσεων και εκτέλεσης έργων στον αιγιαλό, παραλία κ.λπ., έγκριση επέμβασης σε ακίνητα μνημεία και το περιβάλλον τους και εντός αρχαιολογικών χώρων κ.λπ., έγκριση καταλληλότητας και χωροθέτησης για τουριστικά καταλύματα και ειδικές τουριστικές υποδομές κ.λπ.). Με τον τρόπο αυτό, επιτυγχάνεται σημαντική εξοικονόμηση χρόνου, πόρων και διοικητικών διαδικασιών και ενισχύεται η νομική ασφάλεια του όλου επενδυτικού σχεδίου.

Άρθρο 4:

Με το άρθρο αυτό ρυθμίζεται το ζήτημα της παραχώρησης του αιγιαλού και της παραλίας και του συνεχόμενου ή παρακείμενου θαλασσίου χώρου και του πυθμένα για τη διενέργεια προσχώσεων και την εκτέλεση έργων που εξυπηρετούν τους σκοπούς του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά. Προϋπόθεση της εν λόγω παραχώρησης είναι η έκδοση των αποφάσεων που προβλέπονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 3, με τις οποίες καθορίζονται οι περιβαλλοντικές και τεχνικές προϋποθέσεις και όροι για την εκτέλεση των πιο πάνω έργων. Η παραχώρηση γίνεται έναντι ετησίου οικονομικού ανταλλάγματος, που πρέπει να ανταποκρίνεται στις μισθωτικές αξίες της περιοχής και το οποίο αναπροσαρμόζεται ανά πενταετία. Για τον υπολογισμό του ύψους του οφειλόμενου οικονομικού ανταλλάγματος προβλέπεται η παροχή ειδικής γνωμοδότησης από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών, ώστε να διασφαλίζεται, κατά τον καλύτερο δυνατό τρόπο, το δημόσιο συμφέρον και να ενισχύεται η ασφάλεια των σχετικών συναλλαγών.

Με το ίδιο άρθρο ρυθμίζεται και η δυνατότητα παραχώρησης ή εκμίσθωσης στην εταιρεία «Ελληνικό Α.Ε.», σε θυγατρικές της εταιρείες ή σε ή σε τρίτους που έλκουν από αυτές δικαιώματα, των ακινήτων που μπορεί να δημιουργηθούν από τυχόν μετατόπιση προς τη θάλασσα του ορίου του αιγιαλού λόγω της κατασκευής των προαναφερόμενων έργων και προσχώσεων.

Άρθρο 5:

Με το άρθρο αυτό ρυθμίζονται ζητήματα που αφορούν την έκδοση των αδειών δόμησης για τις οικοδομικές εργασίες που θα εκτελεστούν στην έκταση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά. Οι άδειες δόμησης θα εκδίδονται από το Γραφείο Ελληνικού της

Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, το οποίο συνιστάται κατά το άρθρο 6.

Σημειώνεται ότι για τα (κτιριακά) έργα και εγκαταστάσεις που θα πραγματοποιηθούν στις ζώνες ανάπτυξης (περιοχές που δεν θα πολεοδομηθούν), όπως και στο Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής, δεν απαιτείται η έκδοση έγκρισης δόμησης (παραλείπεται δηλαδή ένα στάδιο της ισχύουσας διαδικασίας κατά τον ν. 4030/2011), διότι οι εγκριτικές αποφάσεις κατά το άρθρο 3 επέχουν θέση έγκρισης δόμησης.

Στο ίδιο άρθρο καθιερώνονται ειδική διαδικασία και ειδικά δικαιολογητικά για την κατεδάφιση κτιρίων, εγκαταστάσεων και αποθηκευτικών χώρων που βρίσκονται στην περιοχή αξιοποίησης και τα οποία επίσης ανήκουν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου και στη διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση της «Ελληνικό Α.Ε.». Οι σχετικές άδειες κατεδάφισης, μέχρι την έναρξη λειτουργίας του Γραφείου Ελληνικού, εκδίδονται από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών (Δ.Ο.Κ.Κ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Άρθρο 6:

Με το άρθρο αυτό, συνιστάται Γραφείο Ελληνικού στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών και ρυθμίζονται οι αρμοδιότητες, η στελέχωση και η λειτουργία του.

Σκοπός του Γραφείου είναι να λειτουργήσει ως «υπηρεσία μίας στάσεως» για την έκδοση όλων των αδειών και εγκρίσεων που αφορούν τον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, καθώς και ως γραμματεία του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας (άρθρο 16 ν. 3986/2011) για όλα τα θέματα που αφορούν την έγκριση και εφαρμογή του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Ελληνικού, καθώς και για την έκδοση κάθε άλλης πράξεως για την οποία απαιτείται η προηγούμενη γνώμη του Συμβουλίου. Το Γραφείο αυτό καθίσταται αρμόδιο και για την έκδοση όλων των αδειών δόμησης εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, καθώς και για την έκδοση των σχετικών αδειών κατεδάφισης.

Άρθρο 7:

Με το άρθρο αυτό συμπληρώνεται ο σκοπός και οι αρμοδιότητες της Ελληνικό Α.Ε. για την διοίκηση, διαχείριση και αξιοποίηση της έκτασης όχι μόνο του πρώην αεροδρομίου του ελληνικού αλλά και των ακινήτων της παραλιακής ζώνης που βρίσκεται έμπροσθεν του πρώην αεροδρομίου. Πρόκειται ειδικότερα για την έκταση του πρώην Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγ. Κοσμά και την έκταση που διαχειρίζεται το Εθνικό Αθλητικό Κέντρο Νεότητας Αγ. Κοσμά, τα οποία μαζί με το πρώην αεροδρόμιο συνθέτουν το σύνολο της προς ανάπτυξη και αξιοποίηση έκτασης (Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού – Αγ. Κοσμά). Προκειμένου να απαλειφθεί έτι περαιτέρω ο υφιστάμενος κατακερματισμός αρμοδιοτήτων μεταξύ των διαφορετικών φορέων που διαχειρίζονται σήμερα την έκταση και για λόγους δημοσίου συμφέροντος που έγκεινται στην συστηματική και ενιαία εφαρμογή των διαδικασιών ωρίμανσης και αξιοποίησης, τα ακίνητα αυτά εντάσσονται υπό καθεστώς ενιαίας διαχείρισης και διοίκησης. Η «Ελληνικό Α.Ε.» σε συνεργασία με τον μέτοχό της που είναι το «Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.», έχουν ήδη προβεί στην συστηματική δρομολόγηση της επίλυσης και αντιμετώπισης όλων των

προβλημάτων του ακινήτου, στην διοίκηση και διαχείριση του χώρου υπό το πρίσμα της επικείμενης αξιοποίησης αλλά και στη συνθετική ανάλυση και μελέτη όλων των δυνατοτήτων ανάπτυξης με όλες τις μεθόδους παραμετροποίησης των δεδομένων και των παραδοχών. Στις παραπάνω αρχές και δράσεις εντάσσονται πλέον με την προτεινόμενη ρύθμιση και τα ακίνητα που ορίζονται σε αυτή, ώστε να δημιουργηθεί η καλύτερη δυνατή επενδυτική προοπτική αξιοποίησης της συνολικής έκτασης με τα μεγαλύτερα δυνατά οφέλη για το κοινωνικό σύνολο και τη χώρα. Το άρθρο 42 του ν. 3943/2011 και το προτεινόμενο άρθρο αποτελούν και τίτλο προς μεταγραφή στο οικείο Υποθηκοφυλακείο και Κτηματολόγιο των ακινήτων που περιγράφονται στα τοπογραφικά διαγράμματα που συνοδεύουν την προτεινόμενη ρύθμιση του άρθρου αυτού.

Άρθρο 8:

Με το άρθρο αυτό, ρυθμίζονται θέματα παραχωρήσεων και μισθώσεων στην έκταση. Το άρθρο 8 στοχεύει στη διευκόλυνση της απελευθέρωσης, από τους κάθε είδους χρήστες, της προς αξιοποίηση ευρύτερης περιοχής του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, η οποία ανήκει κατά κυριότητα στο ελληνικό δημόσιο και κατά διοίκηση και διαχείριση στην «Ελληνικό Α.Ε.». Με τη ρύθμιση αυτή αντιμετωπίζονται ιδίως ενδεχόμενες περιπτώσεις δυστροπίας εκ μέρους χρηστών, αποτρέπονται μελλοντικές καθυστερήσεις στην υλοποίηση του μείζονος σημασίας έργου αυτού και διασφαλίζεται η αξιοπιστία του ελληνικού δημοσίου. Ειδικότερα, στην εν λόγω έκταση έχουν γίνει κατά καιρούς, από τους φορείς που κατά περίπτωση είχαν τους χώρους αυτούς στην αρμοδιότητά τους, διάφορες παραχωρήσεις χρήσης, προς δημόσιους αλλά και ιδιωτικούς φορείς, κάποιες απ' αυτές άτυπα και χωρίς πάντα να είναι σαφή τα όρια του παραχωρούμενου προς χρήση χώρου. Όλες οι παραχωρήσεις είναι χωρίς αντάλλαγμα, επιφυλασσόμενης πάντα βέβαια της δυνατότητας ανάκλησής τους. Με την προτεινόμενη ρύθμιση ορίζεται με σαφήνεια ότι ανακαλούνται αυτοδικαίως όλες οι παραχωρήσεις, χωρίς να απαιτείται η έκδοση ειδικής ανακλητικής απόφασης για κάθε περίπτωση χωριστά ή σχετικής διαπιστωτικής πράξης. Το ζήτημα των παραχωρήσεων χρήσης αντιμετωπίζεται με τον τρόπο αυτόν άμεσα και ξεκάθαρα, χωρίς περιθώρια καθυστερήσεων, αμφιβολιών ή και νομικών εμπλοκών, καθώς λόγοι επιτακτικού δημοσίου συμφέροντος υπαγορεύουν την ανάγκη απελευθέρωσης του ακινήτου και μάλιστα με ασφάλεια δικαίου, χωρίς να απαιτείται η κατά περίπτωση έκδοση ειδικής ανακλητικής ή άλλης σχετικής πράξης. Το ίδιο ισχύει και για τις παραχωρήσεις που έγιναν δυνάμει προγραμματικών συμβάσεων, οι οποίες επίσης λήγουν αυτοδικαίως από τη δημοσίευση του νόμου. Οι παραχωρησιούχοι που έκαναν έως τώρα χρήση των αντίστοιχων χώρων δεν υποχρεούνται να αποχωρήσουν άμεσα, αλλά μπορούν να συνεχίσουν να χρησιμοποιούν τους χώρους έως ότου ειδοποιηθούν σχετικώς από την «Ελληνικό Α.Ε.», οπότε υποχρεούνται να παραδώσουν την κατοχή του χώρου εντός ενός μηνός από την ειδοποίηση. Ακολούθως, ρυθμίζεται το ζήτημα των μισθώσεων για τις οποίες ορίζεται ότι λύονται με την πάροδο δύο μηνών από τη σχετική καταγγελία εκ μέρους της προαναφερόμενης εταιρείας, οι δε μισθωτές ή και οι τυχόν τρίτοι που αντλούν απ' αυτούς δικαιώματα υποχρεούνται να αποδώσουν εντός ενός μηνός από την συμπλήρωση της προαναφερόμενης δίμηνης προθεσμίας τους χώρους που κατέχουν με καταβολή αποζημίωσης, η οποία ανέρχεται σε τρία μηνιαία μισθώματα, μπορεί δε να ανέλθει, με απόφαση δικαστηρίου και λαμβανομένων υπόψη των ειδικών συνθηκών (υπολειπόμενη διάρκεια κλπ), στα δέκα οκτώ μηνιαία μισθώματα. Περαιτέρω, διευκρινίζεται ότι τα ίδια

ισχύουν και για μισθώσεις χώρων που είτε θα συναφθούν μετά από τη δημοσίευση του παρόντος είτε οι χώροι αυτοί θα περιέλθουν (ιδίως κατ' εφαρμογήν της παρ 1 του άρθρου 7) στη διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση της παραπάνω εταιρείας με ή και μετά από τη δημοσίευση του παρόντος. Η άμεση λύση των μισθώσεων και η αποσύνδεση του προσδιορισμού και της καταβολής των αποζημιώσεων από το χρόνο παράδοσης των χώρων επιβάλλονται επίσης για λόγους επιτακτικού δημοσίου συμφέροντος, καθώς η εκκαθάριση και η απελευθέρωση του ακινήτου είναι αναγκαία προϋπόθεση για την αξιοποίησή του. Για κάθε περίπτωση άρνησης απόδοσης χώρων του ακινήτου (είτε εκ μέρους χρηστών δυνάμει παραχώρησης ή μίσθωσης, όταν κατά τα προαναφερόμενα υποχρεούνται να αποδώσουν το χώρο, είτε εκ μέρους χρηστών δυνάμει οποιασδήποτε άλλης έννομης σχέσης ή και αυθαίρετως), ορίζεται ότι θα εφαρμόζεται για την αποβολή τους η ταχεία διαδικασία των διακατοχικών διαφορών του άρθρου 22 παρ. 1 του ν. 1539/1938, οριζόμενου, επιπροσθέτως, ότι η ανακοπή ενώπιον του Εισαγγελέα Εφετών κατά της απόφασης του Εισαγγελέα Πρωτοδικών δεν αναστέλλει την εκτέλεσή της. Ομοίως, η διαδικασία απελευθέρωσης του ακινήτου αποδεσμεύεται πλήρως από την ύπαρξη ή την προβολή οιασδήποτε οικονομικών εκκρεμοτήτων, οριζόμενων αφενός ότι η ύπαρξη τέτοιων διαφορών ή αξιώσεων εκ μέρους της μιάς ή της άλλης πλευράς, δεν μπορεί σε καμία περίπτωση ν' αποτελέσει λόγο αναστολής (μέχρι τη λύση της σχετικής διαφοράς από τα δικαστήρια) της προόδου της διαδικασίας αποβολής, αφετέρου δε ότι οι διαφορές αυτές συνεχίζουν να εκδικάζονται κανονικά από τα αρμόδια κάθε φορά δικαστήρια, ανεξάρτητα από τη διαδικασία απελευθέρωσης του χώρου.

Προς αποφυγή δικονομικών εμπλοκών και, άρα, καθυστερήσεων και αβεβαιοτήτων στη διαδικασία (ιδίως σε περιπτώσεις χρηστών αγνώστων στοιχείων ή άλλων, για τους οποίους δεν είναι γνωστή ή έχει αλλάξει η διεύθυνση της έδρας τους κλπ), ορίζεται –κατ' αναλογία των όσων προβλέπονται στη νομοθεσία περί μισθώσεων– ότι οποιαδήποτε επίδοση θεωρείται έγκυρη και μπορεί να γίνεται στον κατεχόμενο χώρο και μόνο.

Τέλος, αποσαφηνίζεται ότι οι τυχόν αποζημιώσεις που ήθελε κριθεί πως για οποιονδήποτε λόγο δικαιούνται μισθωτές ή δυνάμει οποιασδήποτε άλλης έννομης σχέσης χρήστες χώρων του ακινήτου που έχουν περιέλθει ή θα περιέλθουν στη διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση της «Ελληνικό Α.Ε.», βαρύνουν το ελληνικό δημόσιο, εκτός εάν η ίδια η εταιρεία «Ελληνικό Α.Ε.» ή/και το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. αναλάβουν μετά από έγγραφη συμφωνία με τον δικαιούμενο την αποζημίωση την υποχρέωση καταβολής της. Σκοπός της είναι να εξασφαλισθεί μεν, ευλόγως, ότι οποιοσδήποτε ενδεχόμενος επενδυτής δεν θα κινδυνεύσει να επιβαρυνθεί με υποχρεώσεις καταβολής αποζημιώσεων, για τις οποίες αυτός δεν θα φέρει καμία ευθύνη (αφού πρόκειται για υποχρεώσεις καταβολής αποζημιώσεων που γεννήθηκαν πριν από την είσοδό του στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας), παύει όμως αυτό να ισχύει για αποζημιώσεις που η υποχρέωση καταβολής τους γεννάται σε χρόνο μεταγενέστερο από τη στιγμή της εισόδου του τρίτου στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας (και, άρα, της συμμετοχής του στη λήψη των αποφάσεων για τα εταιρικά πράγματα), ακόμη και αν η σχετική έννομη σχέση είχε συναφθεί σε προγενέστερο χρόνο. Επί παραδείγματι, για μίσθωση ορισμένου χρόνου που είχε συναφθεί πριν από οποιαδήποτε είσοδο τρίτου στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, αλλά η οποία καταγγέλθηκε μετά, την υποχρέωση καταβολής της σχετικής αποζημίωσης έχει η εταιρεία, με τη νέα μετοχική της σύνθεση και όχι το ελληνικό δημόσιο. Αντίθετα, αν η καταγγελία έλαβε χώρα πριν από την είσοδο του τρίτου στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, με την καταβολή της αποζημίωσης, όποτε

αυτή κι αν γίνει, βαρύνεται το ελληνικό δημόσιο, ακόμη μάλιστα και αν η υποχρέωση αυτή (για την προαναφερόμενη αιτία) διαγνωσθεί τελικά σε χρόνο μεταγενέστερο της εισόδου του τρίτου στην εταιρεία, εκτός βεβαίως εάν η Ελληνικό Α.Ε. ή το ΤΑΙΠΕΔ αναλάβουν οι ίδιοι την υποχρέωση καταβολής της αποζημίωσης μετά από ειδική ρητή και έγγραφη συμφωνία με τους τυχόν αποζημιωμένους.

Άρθρο 9:

Με το άρθρο αυτό επέρχονται τροποποιήσεις και συμπληρώσεις σε επιμέρους διατάξεις των άρθρων 12, 13 και 15 του ν. 3986/2011, με σκοπό αφενός τη συσχέτιση ή και εναρμόνισή τους προς νεώτερα νομοθετήματα και αφετέρου τη διασφάλιση μεγαλύτερης λειτουργικότητας κατά την εφαρμογή τους.

Ειδικότερα, με την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού αντικαθίσταται το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 5 του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, με το οποίο παρέχεται η δυνατότητα καθορισμού ειδικών πολεοδομικών ρυθμίσεων για την αξιοποίηση των εντός σχεδίου πόλεως δημοσίων ακινήτων. Συγκεκριμένα, με την επιδιωκόμενη αντικατάσταση αποσαφηνίζεται πλήρως το πεδίο εφαρμογής της διάταξης και καθορίζονται τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις, υπό τις οποίες επιτρέπεται ο καθορισμός ειδικών πολεοδομικών ρυθμίσεων σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεως, συμφώνως και προς τη σχετική νομολογία του ΣτΕ (βλ. ιδίως ΣτΕ Ολομ. 150/1990 κ.ά).

Με τις παραγράφους 2 και 3 επέρχονται επιμέρους τροποποιήσεις και συμπληρώσεις στο άρθρο 13 του ν. 3986/2011, το οποίο ρυθμίζει τη διαδικασία χωροθέτησης των επενδυτικών σχεδίων στα δημόσια ακίνητα που υπάγονται στις ρυθμίσεις του Κεφαλαίου Β' του ανωτέρω νόμου. Οι αλλαγές αυτές καθίστανται αναγκαίες μετά τη θέσπιση νέας νομοθεσίας για την περιβαλλοντική αδειοδότηση (ν. 4014/2011), προς την οποία και οι ρυθμίσεις του άρθρου 13 του ν. 3986/2011 συσχετίζονται ή και εναρμονίζονται. Επίσης, με την παρ. 3 διευκρινίζονται ζητήματα προστασίας αρχαιολογικών χώρων. Επιπλέον, εισάγεται διάταξη με βάση την οποία η απόφαση έγκρισης της χωροθέτησης επέχει θέση βεβαίωσης χρήσης γης, βεβαίωσης καταλληλότητας κύριας χρήσης καθώς και θέση έγκρισης σκοπιμότητας, βιωσιμότητας και καταλληλότητας του οικείου επενδυτικού σχεδίου κατά τις κείμενες διατάξεις, καθώς ήδη στο στάδιο αυτό αφενός υφίσταται πλήρης βεβαιότητα σχετικά με τις χρήσεις γης και χρήσεις κτιρίων λόγω της διαδικασίας του ΕΣΧΑΔΑ, αφετέρου οι όροι καταλληλότητας, σκοπιμότητας και βιωσιμότητας του οικείου επενδυτικού σχεδίου έχουν επαρκώς εξεταστεί.

Επίσης, με το ίδιο άρθρο (παράγραφος 4) αντικαθίσταται η παράγραφος 1 του άρθρου 15 του ν. 3986/2011, προκειμένου ομοίως να προσαρμοστεί προς τις αλλαγές που επήλθαν με τον ν. 4030/2011 περί αδειών δόμησης. Με την προτεινόμενη αντικατάσταση, το σύνολο των οικοδομικών εργασιών που εκτελούνται εντός των δημοσίων ακινήτων του άρθρου 10 του ν. 3986/2011, υπάγεται πλέον σε υποχρέωση έκδοσης άδειας δόμησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις οικείες διατάξεις του ν. 4030/2011, διατηρούμενης πάντως της αρμοδιότητας της Διεύθυνσης Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για την έκδοση των σχετικών αδειών δόμησης. Για την ταυτότητα του νομικού λόγου ορίζεται ακόμη ότι εφαρμόζεται η αυτή διαδικασία και για τις οικοδομικές εργασίες των συνοδών έργων εξωτερικής υποδομής,

ακόμη και αν οι εργασίες αυτές δεν εκτελούνται εντός των ακινήτων του άρθρου 10 του ν. 3986/2011, προκειμένου να μην παρακωλύεται η ανάγκη ταχείας υλοποίησης των επενδυτικών σχεδίων. Τέλος, με το ίδιο άρθρο παρέχεται εξουσιοδότηση για την έκδοση κοινής υπουργικής απόφασης με την οποία μπορεί να καθορίζονται ειδικά δικαιολογητικά στοιχεία και μελέτες, ειδική διαδικασία ελέγχου καθώς και ειδικοί χρόνοι ισχύος και ειδικές διαδικασίες και προϋποθέσεις αναθεώρησης και ενημέρωσης των φακέλων των αδειών δόμησης που αφορούν οικοδομικές εργασίες οι οποίες εκτελούνται εντός των πιο πάνω δημοσίων ακινήτων.

Στην **Ενότητα Β'** του προτεινόμενου σχεδίου νόμου ρυθμίζονται κατά σειρά τα εξής:

Άρθρο 10

Στο άρθρο αυτό περιγράφεται συνοπτικά το αντικείμενο, ρυθμίζεται το περιεχόμενο και τίθενται οι στόχοι, στους οποίους αποβλέπει το Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ. Ειδικότερα, σκοποί του Προγράμματος αποτελούν:

- η ανάπτυξη, παραγωγή και εξαγωγή ηλεκτρικής ενέργειας που παράγεται με χρήση ηλιακής ακτινοβολίας,
- η προώθηση και υποστήριξη σχεδίων ανάπτυξης υποδομών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας σε εθνικό και διευρωπαϊκό επίπεδο σύμφωνα με τη στρατηγική της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την ολοκλήρωση της εσωτερικής αγοράς ενέργειας και τη διείσδυση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (Α.Π.Ε.),
- η αξιοποίηση του ηλιακού δυναμικού των δημοσίων ακινήτων προς όφελος της εθνικής οικονομίας και προς εξυπηρέτηση του εθνικού στόχου της αποπληρωμής του δημοσίου χρέους
- η διεθνής συνεργασία στο πλαίσιο των ευρωπαϊκών πολιτικών για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής, την προαγωγή της παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές και τη διευκόλυνση της μεταφοράς της ενέργειας αυτής στα διευρωπαϊκά δίκτυα ενέργειας.

Με το άρθρο αυτό διευκρινίζεται επίσης ότι η ενέργεια που παράγεται κατά την υλοποίηση του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ, δεν προσμετράται στην κάλυψη των εθνικών στόχων Α.Π.Ε της Ελληνικής Δημοκρατίας και δεν θίγει την επίτευξη των στόχων αυτών σε εφαρμογή των διατάξεων της Οδηγίας 2009/28/ΕΚ, ενώ προβλέπεται ότι κατά την κατάρτιση του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ λαμβάνονται υπόψη οι διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας για έργα Α.Π.Ε., οι κατευθύνσεις και οι κανόνες χωροθέτησης που προσδιορίζονται στο εκάστοτε ισχύον Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας, καθώς και το περιεχόμενο των σχετικών διακρατικών συμφωνιών που τυχόν έχουν συναφθεί σε εξειδίκευση της διακρατικής συνεργασίας των διατάξεων της Οδηγίας 2009/28/ΕΚ, όπως ενσωματώνονται στην Ενότητα Γ' του παρόντος.

Προβλέπεται ακόμη ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να προσδιορίζονται και να εξειδικεύονται τα στάδια ανάπτυξης

του Προγράμματος καθώς και οι τεχνικές λεπτομέρειες που αφορούν στη διαδικασία χάραξης, κατάρτισης και εφαρμογής των επιμέρους σταδίων του Προγράμματος.

Άρθρο 11

Το άρθρο 11 αφορά στη σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της εταιρείας που αποτελεί τον φορέα υλοποίησης του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ. Η εν λόγω ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΗΛΙΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΗΛΙΑΚΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ» και το διακριτικό τίτλο «ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.» λειτουργεί χάριν του δημόσιου συμφέροντος, κατά τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, και εποπτεύεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Η Εταιρεία εξαιρείται από τις διατάξεις για τους οργανισμούς και τις επιχειρήσεις του δημοσίου τομέα, καθώς και από τις διατάξεις για τις εταιρίες που ανήκουν άμεσα ή έμμεσα στο Δημόσιο, πλην όσων ρητά ορίζονται στο άρθρο αυτό.

Προβλέπεται ότι το ιδρυτικό καταστατικό της Εταιρείας καταρτίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, και ρυθμίζει κάθε θέμα που προβλέπεται στην κείμενη για τις ανώνυμες εταιρίες νομοθεσία.

Με το παρόν άρθρο ορίζεται ότι η Εταιρεία εποπτεύεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και ότι η εποπτεία σχετικά με τη λειτουργία της ως ανώνυμης εταιρείας διενεργείται σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις, κατά την έκταση που εφαρμόζονται στην Εταιρεία. Η Εταιρεία οφείλει να υποβάλλει στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής τριμηνιαίες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή, ανεξάρτητα από τον ετήσιο κύκλο εργασιών της, καθώς και απολογισμό της προόδου υλοποίησης του Επιχειρησιακού της Σχεδίου, το οποίο συντάσσεται, κατ' έτος και τριετία, κατ' αναλογία των προβλεπομένων στο άρθρο 6 του ν. 3429/2005 (Α' 314) και το οποίο Σχέδιο εγκρίνεται από τον Υπουργό ΠΕΚΑ.

Μεταξύ άλλων, προβλέπεται ότι η Εταιρεία αποσκοπεί στο να διερευνά και να αξιολογεί το δυναμικό της χώρας σε ηλιακή ενέργεια, καθώς και να εισηγείται προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για την ένταξη στο Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ δημοσίων ή άλλων ακινήτων, τα οποία κρίνονται κατάλληλα για την εγκατάσταση και λειτουργία σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ηλιακή ακτινοβολία και τα οποία η Εταιρεία διαχειρίζεται για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου ή του κατά περίπτωση κυρίου τους κατόπιν παραχώρησης σε αυτήν σχετικών δικαιωμάτων χρήσης και εκμετάλλευσης. Επιπλέον, καθορίζεται ότι η Εταιρεία ενεργεί για την ανάπτυξη των απαραίτητων υποδομών τόσο σε εθνικό όσο και σε ευρωπαϊκό επίπεδο για τη μεταφορά μεγάλων ποσοτήτων ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε και για την εξασφάλιση των απαραίτητων δικαιωμάτων μεταφορικής ικανότητας στις διασυνδέσεις του Ευρωπαϊκού Συστήματος Μεταφοράς Ενέργειας, σύμφωνα με τη σταδιακή ανάπτυξη του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ.

Για την εκπλήρωση του σκοπού της, η Εταιρεία δύναται επίσης να συνιστά εταιρείες κάθε μορφής στις οποίες θα εισφέρει δικαιώματα διαχείρισης, χρήσης, εμπράγματα ή ενοχικά

δικαιώματα σε ακίνητα που διαχειρίζεται, της έχουν παραχωρηθεί ή της ανήκουν, να αναθέτει σε τρίτους τη διεκπεραίωση ειδικών κατά περίπτωση έργων ή μελετών για την υλοποίηση του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ, να συνάπτει συμβάσεις παραχώρησης με τρίτους, να συμμετέχει σε εταιρίες ειδικού σκοπού ή κοινοπραξίες καθώς και να προβαίνει σε κάθε απαραίτητη ενέργεια για την υλοποίηση του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ.

Στο άρθρο αυτό ρυθμίζεται ότι η Εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.) που αποτελείται από πέντε (5) μέλη, τα οποία ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Για τον διορισμό ή την ανανέωση της θητείας στις θέσεις του Προέδρου και του Διευθύνοντος Συμβούλου απαιτείται γνώμη της Επιτροπής του άρθρου 49Α του Κανονισμού της Βουλής που διατυπώνεται με πλειοψηφία των 2/3 των μελών της, ύστερα από γνωστοποίηση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής στον Πρόεδρο της Επιτροπής. Για τη θέση του Προέδρου και του Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρείας απαιτείται η κατοχή πτυχίου πανεπιστημιακού ιδρύματος της ημεδαπής ή ισοτίμου της αλλοδαπής και η απόκτηση τουλάχιστον πενταετούς, επιστημονικής ή επαγγελματικής, εμπειρίας σε θέση σημαντικής ευθύνης και απαιτήσεων στο δημόσιο ή ιδιωτικό τομέα. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας καταρτίζει Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας που εγκρίνεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Οι αποδοχές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου βαρύνουν τον προϋπολογισμό της Εταιρείας και καθορίζονται με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, τηρουμένων των εκάστοτε ανώτατων ορίων που προβλέπονται στις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για τις αμοιβές των αντίστοιχων μελών Διοικητικών Συμβουλίων των εταιριών που υπάγονται στο Κεφάλαιο Α' του ν. 3429/2005.

Προβλέπεται ακόμη ότι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίζεται σε ένα εκατομμύριο (1.000.000) ευρώ το οποίο καταβάλλεται σε μετρητά, για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου, από το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Πράσινο Ταμείο». Για τον σκοπό αυτό, δεσμεύονται ισόποσα έσοδα του «Πράσινου Ταμείου» που προέρχονται από τις δημοπρασίες δικαιωμάτων εκπομπών αερίων θερμοκηπίου, σύμφωνα με το άρθρο 9 της ΚΥΑ 187497/8.6.2011 (Β' 1182) κατά την περίοδο από 1.1.2012 έως 31.12.2012. Ορίζονται τα έσοδα της εταιρίας και ότι για την εκτέλεση έργων ή την παροχή υπηρεσιών που συνδέονται άμεσα με την επίτευξη του σκοπού της μπορούν να καταβάλλονται στην Εταιρεία επιχορηγήσεις από εθνικούς ή ευρωπαϊκούς πόρους μέσω του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων.

Για την κάλυψη των άμεσων αναγκών της Εταιρείας, κατά την έναρξη λειτουργίας της, προβλέπεται ότι μπορεί να αποσπώνται σε αυτή έως πέντε (5) μέλη προσωπικού από φορείς του δημοσίου τομέα, όπως αυτός ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 2190/1994 (Α' 28), ενώ η Εταιρεία δύναται να στελεχώνεται με προσωπικό με σύμβαση εργασίας, αορίστου και ορισμένου χρόνου, στελέχη με σύμβαση έργου και δικηγόρους με σύμβαση έμμισθης εντολής, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, αποκλειστικά με απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 11 του ν. 3833/2010 (Α' 40), όπως ισχύει.

Τα μέλη του Δ.Σ. και το προσωπικό της Εταιρείας υπέχουν τις υποχρεώσεις εχεμύθειας και προστασίας του επιχειρηματικού ή και άλλων απορρήτων, οι οποίες προβλέπονται από τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

Τέλος, ορίζεται ότι η Εταιρεία απαλλάσσεται από κάθε δημόσιο, δημοτικό ή υπέρ τρίτου άμεσο ή έμμεσο φόρο, καθώς και από κάθε είδους τέλη υπέρ του Δημοσίου ή τρίτου, **εκτός από το φόρο προστιθέμενης αξίας, το φόρο εισοδήματος, το φόρο ακίνητης περιουσίας και το φόρο κληρονομιών και δωρεών**. Επιπλέον, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής δικαστικού ενσήμου και απολαμβάνει γενικά όλων των διοικητικών, οικονομικών, φορολογικών, δικαστικών, (ουσιαστικού και δικονομικού δικαίου) και άλλων προνομίων και ατελειών του Δημοσίου. **Για κάθε πράξη της Εταιρείας για την οποία απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο δεν καταβάλλονται, εξαιρουμένου του φόρου προστιθέμενης αξίας, φόροι, τέλη, εισφορές, αμοιβές ή δικαιώματα, ανταποδοτικά ή μη, υπέρ του Δημοσίου, οποιουδήποτε ν.π.δ.δ., ασφαλιστικών οργανισμών, τρίτων, συμβολαιογράφων, δικηγόρων, δικαστικών επιμελητών και υποθηκοφυλάκων.**

Άρθρο 12

Η εν λόγω διάταξη της προτεινόμενης Ενότητας για το Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ αναφέρεται στην αξιοποίηση του ηλιακού δυναμικού των δημόσιων ακινήτων για το Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ. Ειδικότερα, για την υλοποίηση του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ θεσπίζεται η **δυνατότητα παραχώρησης του ενοχικού δικαιώματος χρήσης και εκμετάλλευσης** στην Εταιρεία επί διαθέσιμων και κατάλληλων ακινήτων του Δημοσίου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του Υπουργού στην αρμοδιότητα του οποίου ανήκει η διαχείριση του ακινήτου. Καθίσταται σαφές ότι **δεν μεταβιβάζεται εμπράγματο δικαίωμα κυριότητας επί των παραχωρούμενων δημοσίων εκτάσεων και ότι οι εκτάσεις προς παραχώρηση και αξιοποίηση για τους σκοπούς του προγράμματος πληρώνουν τα κριτήρια καταλληλότητας σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για έργα Α.Π.Ε. και τους κανόνες χρήσης γης και χωροθέτησης εγκαταστάσεων έργων αξιοποίησης ηλιακής ακτινοβολίας** που προσδιορίζονται στο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας.

Κατά συνέπεια, η χωροταξική επιλογή των προς παραχώρηση εκτάσεων για την εγκατάσταση των έργων του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ εστιάζει κατά προτεραιότητα σε διαθέσιμα δημόσια ακίνητα που έχουν υψηλό ηλιακό δυναμικό και δεν επηρεάζονται από σκιάσεις ορεινών όγκων, είναι άγονα ή δεν είναι υψηλής παραγωγικότητας, είναι αθέατα από πολυσύχναστους χώρους, και έχουν δυνατότητες διασύνδεσης με το Δίκτυο ή το Σύστημα, λαμβάνοντας πάντοτε υπόψη τις ζώνες αποκλεισμού για χωροθέτηση εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης της ηλιακής ενέργειας δηλαδή ζώνες στις οποίες αποκλείεται η εγκατάστασή τέτοιων έργων, όπως είναι οι εξής περιοχές:

α. Τα κηρυγμένα διατηρητέα μνημεία της παγκόσμιας πολιτιστικής κληρονομιάς και τα άλλα μνημεία μείζονος σημασίας της παρ. 5 ββ) του άρθρου 50 του ν. 3028/2002, καθώς και οι οριοθετημένες αρχαιολογικές ζώνες προστασίας Α που έχουν καθορισθεί κατά τις διατάξεις του άρθρου 91 του ν. 1892/1991 ή καθορίζονται κατά τις διατάξεις του ν. 3028/2002.

- β. Οι περιοχές απολύτου προστασίας της φύσης και του τοπίου που καθορίζονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 19 παρ. 1 και 2 και 21 του ν. 1650/1986.
- γ. Οι πυρήνες των Εθνικών Δρυμών, τα κηρυγμένα μνημεία της φύσης και τα αισθητικά δάση που δεν περιλαμβάνονται στις περιοχές της προηγούμενης περιπτώσεως β'.
- δ. Οι οικότοποι προτεραιότητας περιοχών της Επικράτειας που έχουν ενταχθεί στον κατάλογο των τόπων κοινοτικής σημασίας του δικτύου ΦΥΣΗ 2000 σύμφωνα με την απόφαση 2006/613/ΕΚ της Επιτροπής (ΕΕ L 259 της 21.9.2006, σ. 1).
- ε. Τα δάση και οι γεωργικές γαίες υψηλής παραγωγικότητας όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 56 του ν. 2637 / 98 όπως ισχύουν.
- στ. Άλλες περιοχές ή ζώνες που υπάγονται σήμερα σε ειδικό καθεστώς χρήσεων γης, βάσει του οποίου δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης της ηλιακής ενέργειας και για όσο χρόνο ισχύουν.

Κατά τα λοιπά και υπό την επιφύλαξη των παραπάνω περιορισμών του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας επιτρέπεται η εγκατάσταση σταθμών από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και άρα η δημιουργία σταθμών παραγωγής ενέργειας από ηλιακή ακτινοβολία για τους σκοπούς του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ σε δασικές εκτάσεις, συμπεριλαμβανομένων των χορτολιβαδικών και των βραχωδών εκτάσεων, εντός των περιοχών των παραγράφων 3, 4, 5 και 6 του άρθρου 19 του ν. 1650/1986, σύμφωνα και με την τελευταία τροποποίηση που επήλθε με τη διάταξη του αρ. 5 του ν. 3937/2011 για τη βιοποικιλότητα.

Με βάση τα παραπάνω, προκύπτει σαφώς ότι η Εταιρεία δεν αποσκοπεί στη δέσμευση ακινήτων του Δημοσίου που έχουν εμπορική χρήση και υψηλή αξία και ότι δεν δρα ανταγωνιστικά σε άλλες επενδύσεις κατά την επιλογή των κατάλληλων προς ένταξη στο Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ ακινήτων.

Επιπλέον, προβλέπεται **η δυνατότητα παραχώρησης του δικαιώματος χρήσης και εκμετάλλευσης, καθώς και η δυνατότητα απευθείας εκμίσθωσης, στην Εταιρεία ακινήτων που ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. ή ΟΤΑ Α' ή Β' βαθμού**, η οποία διενεργείται με πράξη του κατά περίπτωση αρμοδίου οργάνου του κυρίου του ακινήτου και εγκρίνεται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του εποπτεύοντος τον φορέα Υπουργού.

Από τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που εγκρίνει την παραχώρηση ακινήτου στην Εταιρεία, το παραχωρούμενο ακίνητο περιέρχεται στη διαχείριση και εκμετάλλευση της Εταιρείας, ελεύθερο από κάθε δικαίωμα τρίτου. Επί των παραχωρούμενων σε αυτήν ακινήτων, η Εταιρεία δύναται να υπογράφει κάθε σύμβαση, ενοχική ή εμπράγματα (δλδ σύσταση δουλείας), για την περαιτέρω παραχώρηση της χρήσης και εκμετάλλευσης των εν λόγω ακινήτων για την υλοποίηση του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ.

Στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου εξειδικεύονται ζητήματα που αφορούν τη διαδικασία και τους όρους της προβλεπόμενης παραχώρησης, καθώς και θέματα που αφορούν στην επίλυση και διευθέτηση πιθανών περιπτώσεων παράνομης διακατοχής επί των ως άνω ακινήτων, καθώς και ενδεχόμενης απαλλοτρίωσης τυχόν εμπραγμάτων δικαιωμάτων τρίτων.

Άρθρο 13

Το παρόν άρθρο ρυθμίζει ζητήματα σχετικά με την υλοποίηση του προγράμματος ΗΛΙΟΣ μέσω της πρόβλεψης σύστασης εταιρειών ειδικού σκοπού που θα διαχειριστούν τα έργα αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ηλιακής ενέργειας στις παραχωρούμενες εκτάσεις, καθώς και ειδικότερα ζητήματα χορήγησης αδειών εγκατάστασης και λειτουργίας των σταθμών παραγωγής των προαναφερόμενων έργων.

Ειδικότερα, το άρθρο αυτό προβλέπει την ίδρυση από την Εταιρεία «ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.» θυγατρικών εταιρειών (Θυγατρικές Εταιρείες-Παραγωγοί), στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων σε μεταγενέστερο στάδιο μπορούν να συμμετέχουν και ιδιώτες, για τη δημιουργία και λειτουργία ενός ή περισσότερων σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε.. Στις εταιρείες αυτές η Εταιρία «ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.» εισφέρει τα κατάλληλα δικαιώματα επί των ακινήτων που διαχειρίζεται, της έχουν παραχωρηθεί ή της ανήκουν.

Οι Εταιρείες - Παραγωγοί ιδρύονται μετά από απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας και έγκριση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, υπάγονται αποκλειστικά στις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920 και εξαιρούνται από το δημόσιο τομέα και τις διατάξεις για τις δημόσιες επιχειρήσεις και οργανισμούς. **Οι Εταιρείες – Παραγωγοί δεν απολαμβάνουν φορολογικών απαλλαγών, ατελειών ή ειδικών προνομίων.**

Η παρούσα ρύθμιση προβλέπει, επίσης, ότι η Εταιρεία προβαίνει σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την αδειοδότηση και θέση σε λειτουργία των σταθμών των θυγατρικών εταιρειών – παραγωγών, ενεργώντας ως πληρεξούσιος αυτών και καταθέτει κάθε απαραίτητη αίτηση για την υλοποίηση των έργων, συνοδευόμενη από τα αναγκαία δικαιολογητικά.

Περαιτέρω, η παρούσα διάταξη μεριμνά για τη ρύθμιση ειδικών θεμάτων που αφορούν στη διαδικασία προετοιμασίας, εξέτασης και χορήγησης των απαιτούμενων διοικητικών πράξεων, αδειών και εγκρίσεων που εκδίδονται από τις αρμόδιες διοικητικές υπηρεσίες και τους αρμόδιους φορείς της αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας για την υλοποίηση του προγράμματος ΗΛΙΟΣ. Ειδικότερα, ορίζεται ότι οι εν λόγω υπηρεσίες και φορείς οφείλουν να περατώσουν το έργο τους μέσα σε **είκοσι (20) εργάσιμες ημέρες** από την ημέρα κατά την οποία περιέρχεται σε αυτές το σχετικό αίτημα, η δε **αδικαιολόγητη υπέρβαση της προθεσμίας αυτής** συνιστά ειδικό πειθαρχικό παράπτωμα του αρμοδίου υπαλλήλου και επιτρέπει στο κατά περίπτωση αρμόδιο όργανο να αναθέσει τον φάκελλο σε άλλον ή άλλους υπαλλήλους.

Ειδικά για την έκδοση προσφοράς σύνδεσης με το δίκτυο, η παραπάνω προθεσμία ορίζεται σε ένα (1) μήνα. Υπάρχει ακόμη πρόβλεψη που ορίζει ότι κατά την κατάρτιση των προσφορών όρων σύνδεσης για τους σταθμούς παραγωγής του Προγράμματος Ήλιος, **ο διαχειριστής οφείλει να προβεί στη βέλτιστη διαχείριση του διαθέσιμου ανθρώπινου δυναμικού, έτσι ώστε να επιτευχθεί η τάχιστη κατάρτιση των προσφορών για το Πρόγραμμα Ήλιος παράλληλα με την υλοποίηση των λοιπών αιτημάτων για προσφορές όρων σύνδεσης για έργα αξιοποίησης ΑΠΕ για τους σκοπούς της εξυπηρέτησης του Εθνικού Σχεδίου Δράσης για τις ΑΠΕ.**

Περαιτέρω, οι ατομικές διοικητικές πράξεις, συμπεριλαμβανομένων των τυχόν απαιτούμενων οικοδομικών ή άλλων αδειών, που προβλέπονται από την εφαρμοστέα εκάστοτε νομοθεσία ως προϋπόθεση για την υλοποίηση του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ, εκδίδονται κατά προτεραιότητα από τις κεντρικές υπηρεσίες των οικείων υπουργείων με απόφαση των καθ' ύλην αρμόδιων ή συναρμόδιων Υπουργών κατά παρέκκλιση τυχόν διατάξεων οι οποίες εκχωρούν τις σχετικές αρμοδιότητες σε άλλα όργανα ή υπηρεσίες της κεντρικής ή της αποκεντρωμένης διοίκησης, της περιφερειακής διοίκησης και της τοπικής αυτοδιοίκησης, με εξαίρεση των αμιγώς τοπικών υποθέσεων και των αρμοδιοτήτων που έχουν απονεμηθεί σε ανεξάρτητες αρχές. Ειδικά για την αδειοδότηση των σταθμών παραγωγής από Α.Π.Ε. των Εταιρειών - Παραγωγών ισχύουν οι θεσμοθετούμενες με το παρόν άρθρο διαφοροποιήσεις.

Τέλος, η προτεινόμενη ρύθμιση προβλέπει, μετά την έκδοση των απαιτούμενων αδειών παραγωγής ή εγκατάστασης των σταθμών παραγωγής του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ, τη δυνατότητα σύμπραξης της Εταιρίας «ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.» με στρατηγικό επενδυτή, ο οποίος θα χρηματοδοτήσει την κατασκευή, λειτουργία και σύνδεση με το Δίκτυο των ως άνω σταθμών μετέχοντας στο κεφάλαιο των Εταιρειών – Παραγωγών που διαχειρίζονται τα εν λόγω υποέργα του Προγράμματος ΗΛΙΟΣ, τηρουμένων των αρχών της διαφάνειας, του ελεύθερου ανταγωνισμού και του δικαίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Η **Ενότητα Γ'** του προτεινόμενου σχεδίου νόμου διαρθρώνεται ως εξής:

- α) Κεφάλαιο Α': ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΑΠΟ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΕΣ ΠΗΓΕΣ (ΕΝΑΡΜΟΝΙΣΗ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΟΔΗΓΙΑ 2009/28/ΕΚ)
 - β) Κεφάλαιο Β': ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΕΙΦΟΡΙΑΣ ΒΙΟΚΑΥΣΙΜΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΡΕΥΣΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕΙΩΣΗ ΕΚΠΟΜΠΩΝ ΤΟΥ ΘΕΡΜΟΚΗΠΙΟΥ (ΕΝΑΡΜΟΝΙΣΗ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΟΔΗΓΙΑ 2009/30/ΕΚ)
 - γ) Κεφάλαιο Γ': ΜΕΤΡΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ
 - δ) Κεφάλαιο Δ': ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ
- Στα εν λόγω Κεφάλαια ρυθμίζονται κατά σειρά τα εξής:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΑΠΟ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΕΣ ΠΗΓΕΣ (ΕΝΑΡΜΟΝΙΣΗ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΟΔΗΓΙΑ 2009/28/ΕΚ)

Με το **άρθρο 14** καθορίζεται ο σκοπός του Κεφαλαίου Α'.

Με το **άρθρο 15** συμπληρώνεται και τροποποιείται κατάλληλα το εθνικό δίκαιο προκειμένου να εναρμονιστεί με τους ορισμούς του άρθρου 2 της Οδηγίας 2009/28/ΕΚ που δεν έχουν ήδη συμπεριληφθεί στις διατάξεις του ν.3468/2006 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει

Με το **άρθρο 16** προστίθενται μετά το άρθρο 2 του ν.3468/2006 άρθρο 2Α με το οποίο ενσωματώνονται τα άρθρα 3 παρ. 4 και 5 της Οδηγίας 2009/28/ΕΚ, που αφορούν σε

θέματα υπολογισμού του μεριδίου αγοράς της ενέργειας που παράγεται από Α.Π.Ε. και τα άρθρα 6, 7, 9, 11 και 12 της ίδιας Οδηγίας που αφορούν στα κοινά έργα μεταξύ της χώρας και άλλων κρατών-μελών ή/και τρίτων χωρών μέσω των οποίων η χώρα μας προσδοκά την αξιοποίηση του πλούσιου δυναμικού της σε Α.Π.Ε. μέσω συνεργασιών στις οποίες στοχεύει τη στήριξη μέρους του προγράμματος ανάπτυξής της.

Με το **άρθρο 17** ενσωματώνονται τα άρθρα 17, 18, 19, 20 και 21 παρ. 2 της Οδηγίας 2009/28/ΕΚ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄
ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΕΙΦΟΡΙΑΣ ΒΙΟΚΑΥΣΙΜΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΡΕΥΣΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕΙΩΣΗ ΕΚΠΟΜΠΩΝ ΤΟΥ
ΘΕΡΜΟΚΗΠΙΟΥ
(ΕΝΑΡΜΟΝΙΣΗ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΟΔΗΓΙΑ 2009/30/ΕΚ)

Με το **άρθρο 18** καθορίζεται ο σκοπός του Κεφαλαίου Β΄.

Με το **άρθρο 19** συμπληρώνεται και τροποποιείται κατάλληλα το εθνικό δίκαιο προκειμένου να εναρμονιστεί με τους ορισμούς του άρθρου 2 της Οδηγίας 98/70/ΕΚ όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 περ. 2 της Οδηγίας 2009/30/ΕΚ που δεν έχουν ήδη συμπεριληφθεί στις διατάξεις του ν.3054/2002 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, καθώς και του παρόντος.

Με το **άρθρο 20** ενσωματώνεται το άρθρο 7β της Οδηγίας 98/70/ΕΚ όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 περ. 6 της Οδηγίας 2009/30/ΕΚ, σχετικά με τα κριτήρια αειφορίας για τα βιοκαύσιμα και τα βιορευστά.

Με το **άρθρο 21** ενσωματώνεται το άρθρο 7γ της Οδηγίας 98/70/ΕΚ όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 περ. 6 της Οδηγίας 2009/30/ΕΚ, σχετικά με την επαλήθευση της τήρησης των κριτηρίων αειφορίας για τα βιοκαύσιμα και τα βιορευστά.

Με το **άρθρο 22** ενσωματώνεται το άρθρο 7δ της Οδηγίας 98/70/ΕΚ όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 περ. 6 της Οδηγίας 2009/30/ΕΚ, σχετικά με τον υπολογισμό των επιπτώσεων των βιοκαυσίμων και βιορευστών στις εκπομπές αερίων θερμοκηπίου (κύκλου ζωής).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄
ΜΕΤΡΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Με το **άρθρο 23** προστίθεται, μετά το άρθρο 2Α του ν.3468/2006, άρθρο 2Β με το οποίο ενσωματώνεται το άρθρο 4 της Οδηγίας 2009/28/ΕΚ, που αφορά στην κατάρτιση και υλοποίηση Εθνικού Σχεδίου Δράσης,

Στο **άρθρο 24** προβλέπονται εξουσιοδοτικές διατάξεις για την παροχή κινήτρων για την υπαγωγή σε καθεστώτα πιστοποίησης ή ισοδύναμα συστήματα χαρακτηρισμού, αλλά και

τη λήψη μέτρων για την επίτευξη της μέγιστης δυνατής διάχυσης της πληροφορίας που αφορά τη χρήση ενέργειας που παράγεται Α.Π.Ε. και την εξοικονόμηση ενέργειας

Με το **άρθρο 25** προστίθεται παράγραφος 5 στο άρθρο 15 του ν.3468/2006, όπως ισχύει, προκειμένου ο μηχανισμός έκδοσης εγγυήσεων προέλευσης να συμπεριλάβει και συστήματα παραγωγής θέρμανσης και ψύξης από Α.Π.Ε. Στο ίδιο άρθρο, αντικαθίσταται το άρθρο 16 του ν.3468/2006, προκειμένου να ενσωματωθεί το άρθρο 15 της Οδηγίας 2009/28/ΕΚ, σχετικά με του φορείς έκδοσης και ελέγχου των εγγυήσεων προέλευσης.

Με το **άρθρο 26** προστίθεται νέα περίπτωση, με ανάλογη αναρίθμηση των περιπτώσεων που ήδη υπάρχουν, στα άρθρα 96 παρ. 2, 128 παρ. 2 και 130 παρ. 2 του ν.4001/2011, με στόχο τον καθορισμό στους Κώδικες Διαχείρισης του Συστήματος και του Δικτύου διαφανούς τρόπου με τον οποίο ο αρμόδιος Διαχειριστής προβαίνει στις εκάστοτε περικοπές ενέργειας, καθώς και του περιγράμματος των μέτρων που θα ληφθούν για την ελαχιστοποίηση των περικοπών αυτών. Επιπλέον, με την προσθήκη παρ. 5 στο άρθρο 15 του ν.4001/2011, προδιαγράφονται τα μέτρα για τη διασφάλιση διαφανούς και ισότιμης πρόσβασης στα δίκτυα.

Με το **άρθρο 27** αντικαθίσταται το άρθρο 21 του ν.3468/2006 προκειμένου να ενσωματωθεί το άρθρο 22 της Οδηγίας 2009/28/ΕΚ, σχετικά με τις εθνικές εκθέσεις.

Με το **άρθρο 28** προστίθεται, μετά το άρθρο 32 Ε του ν.3468/2006, άρθρο 32ΣΤ σύμφωνα με το οποίο εξειδικεύεται η διακρατική συνεργασία, που προβλέπεται στα άρθρα 32 Α έως 32Δ του ίδιου νόμου, με συμβάσεις μεταξύ της Ελληνικής Δημοκρατίας και του ενδιαφερόμενου κράτους, στις οποίες η Ελληνική Δημοκρατία εκπροσωπείται από τον Υπουργό ΠΕΚΑ. Επιπλέον, προβλέπεται η έκδοση απόφασης Υπουργού ΠΕΚΑ με την οποία θα καθορίζονται οι λεπτομέρειες για την εφαρμογή των άρθρων 8 και 10 της Οδηγίας 2009/28/ΕΚ.

Με το **άρθρο 29** συνίσταται στη Γενική Γραμματεία Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής αυτοτελές Γραφείο Εποπτείας της Αειφορίας των Βιοκαυσίμων και Βιορευστών (εφεξής Γ.Ε.Α.Β.Β.), το οποίο υπάγεται απευθείας στο Γενικό Γραμματέα Ενέργειας και Κιματικής Αλλαγής, ενώ ρυθμίζονται θέματα στελέχωσης και λειτουργίας αυτού.

Με το **άρθρο 30** ενσωματώνεται το άρθρο 21 παρ. 1 της Οδηγίας 2009/28/ΕΚ και συγκεκριμένα, αντικαθίσταται η παρ. 3 του άρθρου 15Α του ν. 3054/2002, όπου προβλέπεται η υποχρέωση ανάρτησης ειδικής σήμανσης στα σημεία πωλήσεων, όταν τα ποσοστά βιοκαυσίμων αναμεμιγμένων με παράγωγα πετρελαιοειδών υπερβαίνουν το 10% κατ' όγκο.

Με το **άρθρο 31** ενσωματώνεται το άρθρο 7α της Οδηγίας 98/70/ΕΚ όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 περ. 5 της Οδηγίας 2009/30/ΕΚ και συγκεκριμένα, μετά το άρθρο 15Α του ν. 3054/2002 προστίθεται άρθρο 15Β σχετικά με τη μείωση εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου από τη χρήση καυσίμων στις μεταφορές.

Με το **άρθρο 32** ρυθμίζεται η άσκηση εποπτείας επί της εφαρμογής των κριτηρίων αειφορίας βιοκαυσίμων και βιορευστών, μέχρι την έκδοση της απόφασης του άρθρου 29 παρ. 3, σχετικά με τη λειτουργία του Γραφείου Εποπτείας της Αειφορίας των Βιοκαυσίμων και Βιορευστών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ' ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Με το **άρθρο 33** συμπληρώνονται οι ορισμοί του άρθρου 2 του ν.3468/2006 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, καθώς και του παρόντος.

Με το **άρθρο 34** καθορίζονται λοιπές διατάξεις, πέραν της ενσωμάτωσης των Οδηγιών 2009/28/ΕΚ και 2009/30/ΕΚ, με την τροποποίηση του ν.3054/2002 όπως ισχύει και συγκεκριμένα: α) την αντικατάσταση της φράσης «Άλλα Ανανεώσιμα Καύσιμα» από τη φράση «Βιορευστά» σε όλο το νόμο, β) την τροποποίηση του άρθρου 5Α σχετικά με τις Συλλογικές Αγροτικές Οργανώσεις κατά το ν. 4015/2011, γ) την προσθήκη της παρ. 11 στο άρθρο 15 σχετικά με τη δυνατότητα των Ανώτατων Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων και των ερευνητικών ή τεχνολογικών φορέων της ημεδαπής να προμηθεύονται τελικά και ημικατεργασμένα πετρελαιοειδή προϊόντα από διυλιστήρια και εταιρείες εμπορίας αποκλειστικά για ερευνητικούς σκοπούς, καθώς και δ) την αντικατάσταση των παρ. 4 έως και 7 του άρθρου 15Α σχετικά με τη διαδικασία ετήσιας κατανομής αυτούσιου βιοντίζελ, επιδιώκοντας την άρση της πολυπλοκότητας και τη βελτιστοποίηση των διαδικασιών, αλλά και την ομαλή λειτουργία της αγοράς καυσίμων, ώστε να επιτευχθεί και ο εθνικός στόχος της περαιτέρω διείσδυσης των βιοκαυσίμων στις μεταφορές.

Στην **Ενότητα Δ'** του προτεινόμενου σχεδίου νόμου ρυθμίζονται κατά σειρά τα εξής:

Με το **άρθρο 35** επιφέρονται κάποιες τροποποιήσεις νομοτεχνικής και ειδικότερα φραστικής φύσεως λόγω σφαλμάτων που εκ παραδρομής σημειωθήκαν στον τελευταίο ν. 4042/2012 του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Με το **άρθρο 36** προσαρτώνται και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος νόμου το Παραρτήμα Α που αναφέρεται στην παράγραφο 1β του άρθρου 7 της Ενότητας Α' και τα Παραρτήματα Β και Γ που αναφέρονται στην Ενότητα Γ'.

Επίσης, προστίθενται στο ν.3468/2006 όπως ισχύει τα παραρτήματα 1, 2 και 3, όπως αυτά παρατίθενται στο παράρτημα Γ. Επιπροσθέτως καθορίζεται ότι με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, μπορεί να προσαρμόζεται το Παράρτημα Β στην τεχνική και επιστημονική πρόοδο, με την προσθήκη τιμών για άλλες οδούς παραγωγής βιοκαυσίμων και βιορευστών από τις ίδιες ή από άλλες πρώτες ύλες και με την τροποποίηση της μεθοδολογίας του μέρους Γ του εν λόγω Παραρτήματος, μετά από απόφαση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

Τέλος καθορίζεται ότι, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορεί να προσαρμόζεται το Παραρτήμα Γ στην τεχνική και επιστημονική πρόοδο, μετά από σχετική απόφαση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

Με το **άρθρο 37** καθορίζεται η ισχύς του παρόντος νόμου.

Αθήνα, 1/3/2012

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ



ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟΣ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ
ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

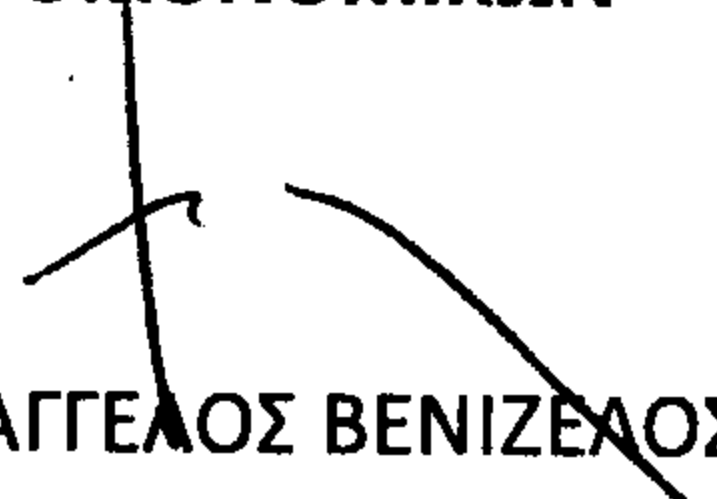
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΡΕΠΑΣ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ



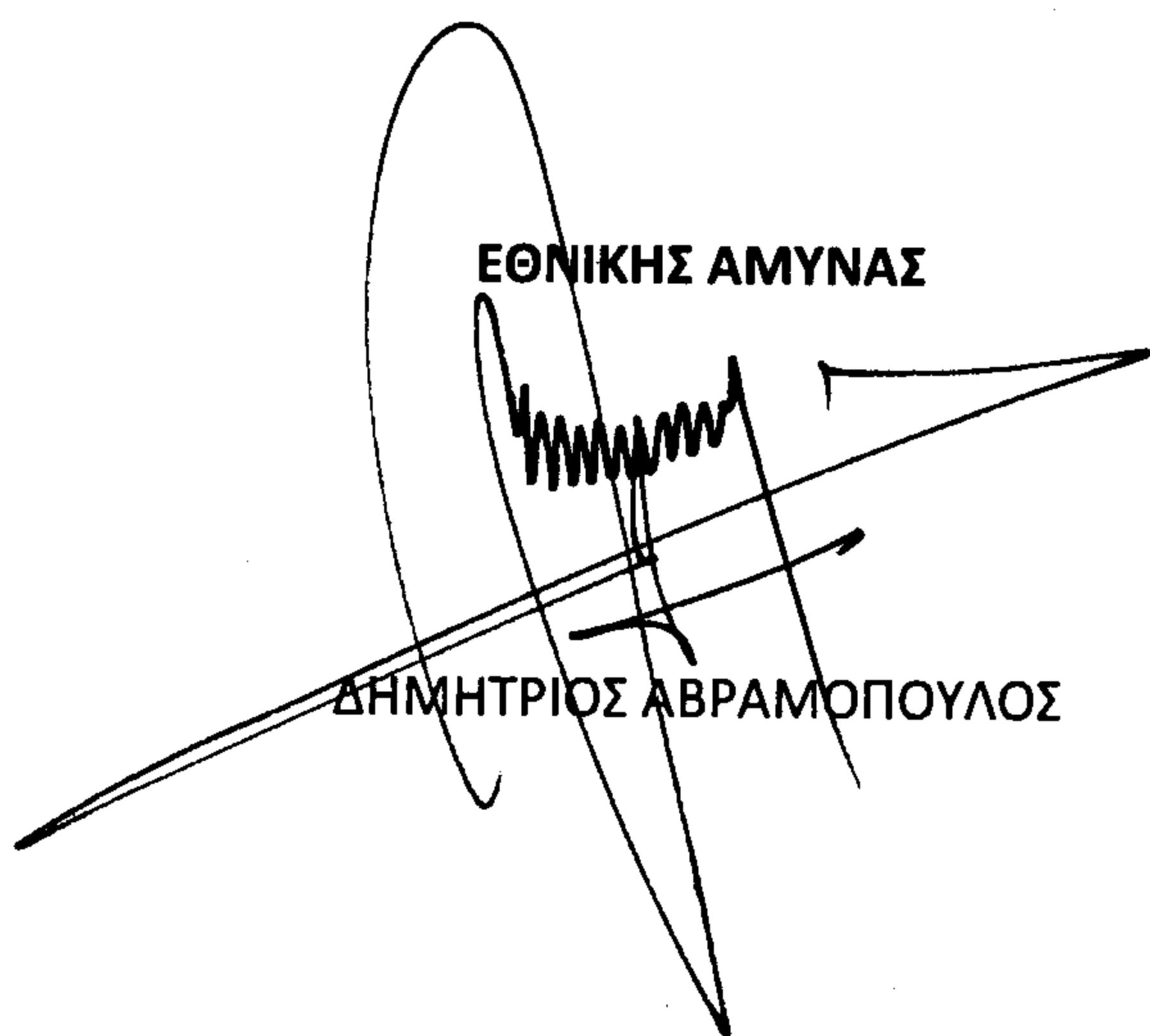
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΓΙΑΝΝΙΤΣΗΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ



ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ

ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ



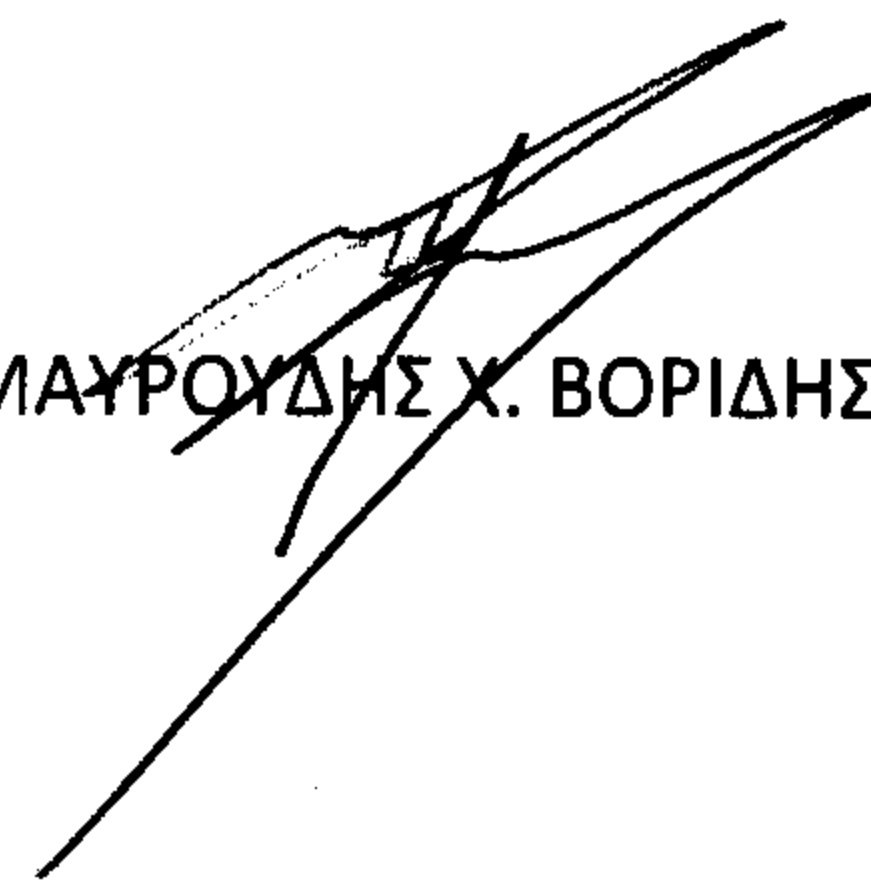
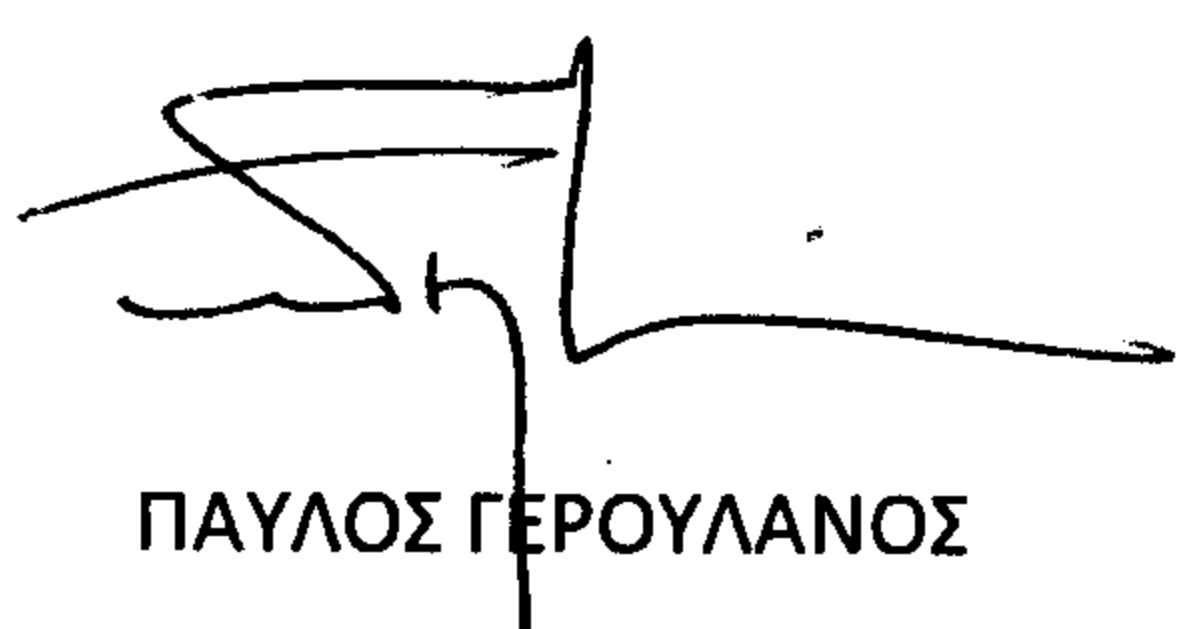
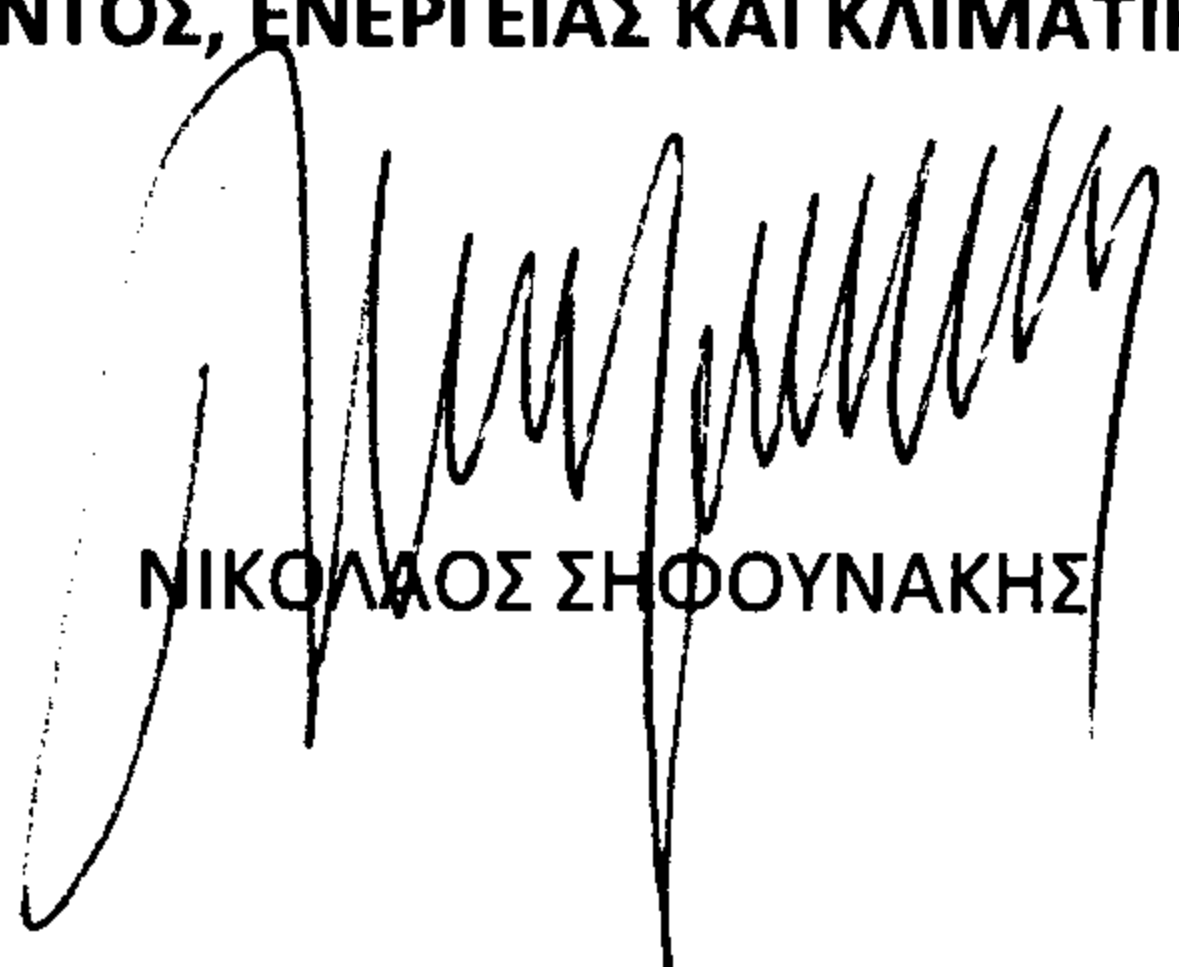
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΒΡΑΜΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ,
ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ

ΜΙΧΑΛΗΣ ΧΡΥΣΟΧΟΪΔΗΣ

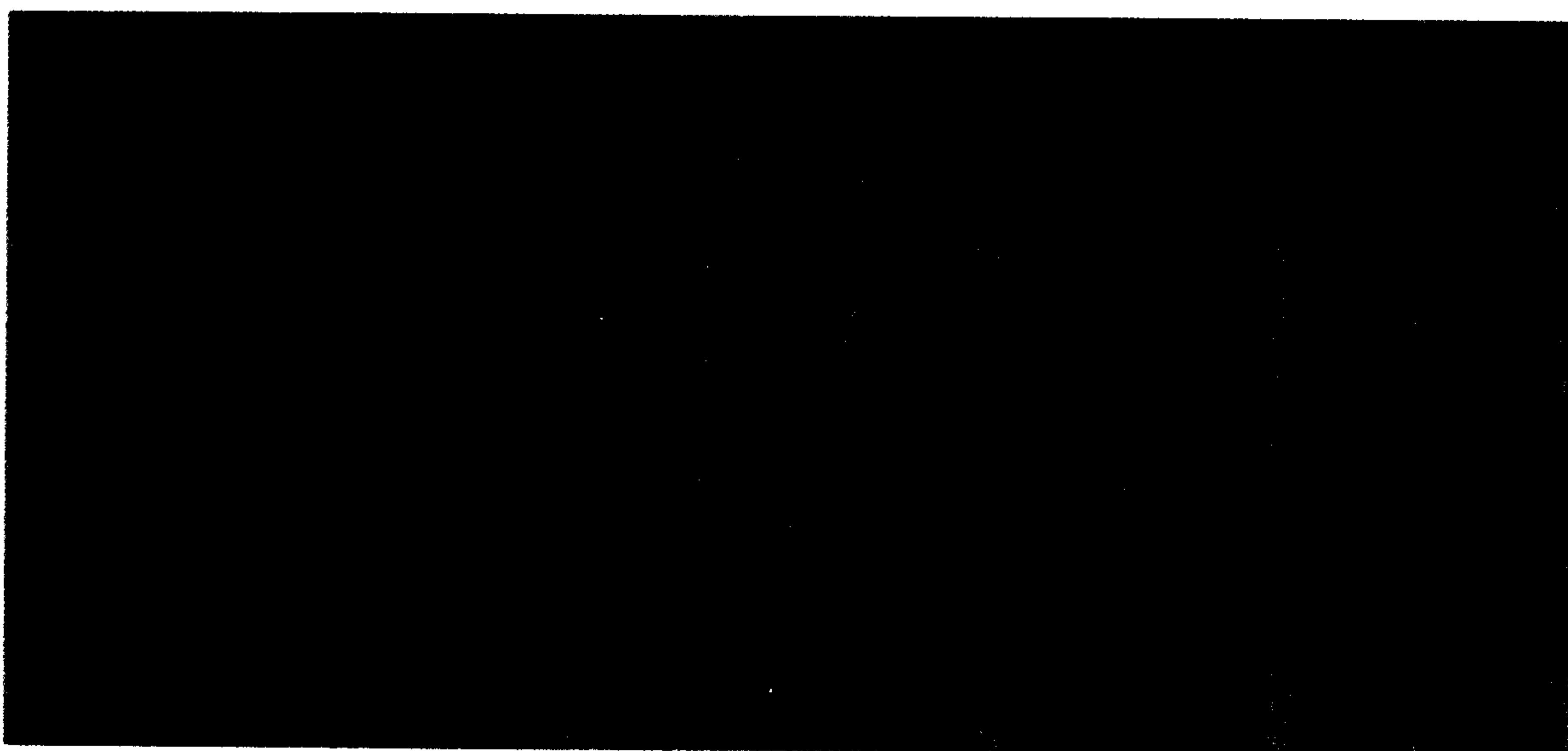
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ

ΥΠΟΔΟΜΩΝ, ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΩΝ
ΜΑΥΡΟΥΔΗΣ Χ. ΒΟΡΙΔΗΣ**ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ**
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΚΑΝΔΑΛΙΔΗΣ**ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ**
ΜΙΛΤΙΑΔΗΣ ΠΑΠΑΙΩΑΝΝΟΥ**ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ**
ΠΑΥΛΟΣ ΓΕΡΟΥΛΑΝΟΣ**Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ**
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΣΗΦΟΥΝΑΚΗΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

Χωροταξική, πολεοδομική και περιβαλλοντική θεώρηση της Ενότητας Α΄



Περιεχόμενα

1 Εισαγωγή..... 4

2 Το γενικότερο πλαίσιο της ανάπτυξης και ανάπλασης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά 5

 2.1 Γενικότερες οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες 5

 2.2 Ο διεθνής ρόλος της Αθήνας 6

 2.3 Ο εθνικός μητροπολιτικός ρόλος της Αθήνας και οι περιφερειακές και χωροταξικές συσχετίσεις..... 10

 2.4 Χαρακτηριστικά και προβλήματα εσωτερικής οργάνωσης του αθηναϊκού χώρου... 12

3 Χωροταξικά, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά δεδομένα της Περιοχής Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά 16

 3.1 Μακρο-χωροταξική ένταξη..... 16

 3.2 Ενταξη στη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας 17

 3.3 Κοινωνικο-οικονομικά δεδομένα 19

 3.4 Πολεοδομικά δεδομένα της περιοχής 24

 3.4.1 Χρήσεις γης..... 24

 3.4.2 Υπάρχουσα συγκοινωνιακή υποδομή..... 28

 3.5 Σημερινή κατάσταση στο εσωτερικό της περιοχής του ΜΠΕΑ 29

4 Προβλέψεις, και επικαιρότητα, του υφιστάμενου προγραμματικού θεσμικού πλαισίου 33

 4.1 Αναπτυξιακός προγραμματισμός..... 33

 4.1.1 ΕΣΠΑ 2007–2013..... 33

 4.1.2 ΠΕΠ Αττικής 20072013 34

 4.1.3 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης 35

 4.1.4 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία 37

 4.1.5 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό 37

 4.1.6 Το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας..... 37

 4.1.7 Πολεοδομικός σχεδιασμός επιπέδου ΓΠΣ 39

 4.2 Υφιστάμενο κανονιστικό–σχεδιαστικό πλαίσιο δόμησης στο ΜΠΕΑ 44

 4.2.1 Νόμος 2730/1999 45

 4.2.2 ΕΣΟΑΠ Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά 45

 4.2.3 Νόμος 3342/2005..... 46

 4.2.4 Θεσμικό πλαίσιο δόμησης στην περιοχή του πρώην Αερολιμένα Ελληνικού.. 47

5 Θεώρηση των ρυθμίσεων που προωθούνται με την ενότητα Α΄ του σχεδίου νόμου «Αξιοποίηση του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού και άλλες διατάξεις» 50

5.1 Το περιεχόμενο των ρυθμίσεων που προωθούνται με το σχέδιο νόμου και έχουν χωροταξική, πολεοδομική ή περιβαλλοντική διάσταση 50

Άρθρο 1..... 50

Άρθρο 2..... 51

Άρθρο 3..... 57

5.2 Εκτιμώμενες πραγματικές και θεσμικές επιπτώσεις από την εφαρμογή των ρυθμίσεων του ν/σ και τη δημιουργία του ΜΠΕΑ..... 61

5.2.1 Οικονομικές επιπτώσεις 61

5.2.2 Χωροταξικές επιπτώσεις 67

5.2.3 Πολεοδομικές επιπτώσεις 68

5.2.4 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις 77

5.2.5 Κοινωνικές επιπτώσεις 77

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Με την παρούσα έκθεση επιδιώκεται η χωροταξική, πολεοδομική και περιβαλλοντική τεκμηρίωση (θεώρηση) των βασικών επιλογών και ρυθμίσεων της Ενότητας Α΄ του σχεδίου νόμου «Αξιοποίηση του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού – Πρόγραμμα Ήλιος – Προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/28/Εκ) – Κριτήρια αειφορίας βιοκαυσίμων και βιορευστών (Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/30/ΕΚ)».

Η έκθεση έχει ως βασικό κείμενο αναφοράς το πιο πάνω σχέδιο νόμου και εστιάζεται ειδικότερα στα άρθρα 1, 2 και 3 που συνδέονται άμεσα με πολεοδομικά και συναφή προς αυτά ζητήματα.

Το σχέδιο νόμου αφορά τη συνδυασμένη ανάπτυξη των ακινήτων του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, του πρώην Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά και του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας (ΕΑΚΝ) Αγίου Κοσμά, που συγκροτούν από κοινού τον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού–Αγίου Κοσμά. Ο όρος «πρώην Αεροδρόμιο Ελληνικού» στον τίτλο του σ/ν παραπέμπει και στα τρία αυτά επιμέρους ακίνητα. Στην παρούσα έκθεση, χρησιμοποιούνται συνήθως οι όροι «Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού–Αγίου Κοσμά», «ΜΠΕΑ» (αρκτικόλεξο του προηγούμενου), ή «ακίνητο» για να υποδηλώσουν συνολικά τα τρία επιμέρους ακίνητα.

Η έκθεση αναλύει τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, του ΜΠΕΑ και του ευρύτερου χώρου σε διάφορα επίπεδα, θεωρεί το υφιστάμενο προγραμματικό και σχεδιαστικό πλαίσιο που αναφέρεται και επηρεάζει άμεσα ή έμμεσα την ανάπτυξή του, εκτιμά επιπτώσεις διαφόρων ειδών σε συνάρτηση με την προβλεπόμενη ανάπτυξη όπως αυτή προκύπτει από το σχέδιο νόμου (και ιδίως από τα άρθρα 1 και 2), και αξιολογεί τη συμβατότητα της ανάπτυξης με το προγραμματικό και σχεδιαστικό πλαίσιο. Σχετικά με την εκτίμηση των επιπτώσεων, πρέπει να είναι σαφές ότι, όπως το σχέδιο νόμου δεν συνιστά σχέδιο για την ανάπτυξη του ακινήτου αλλά έχει προ-σχεδιαστικό χαρακτήρα (τα σχέδια και, κατά μείζονα λόγο, τα έργα θα ακολουθήσουν σε επόμενα βήματα της διαδικασίας ανάπτυξης του ακινήτου), έτσι και η παρούσα θεώρηση δεν έχει τη δομή μιας ΣΜΠΕ ή ΜΠΕ. Αποτελεί, ωστόσο, μια πρώτη αλλά ουσιαστική προσέγγιση των επιπτώσεων της αξιοποίησης του ακινήτου στην ανάπτυξη, τη χωροταξική οργάνωση, την πολεοδομική οργάνωση και το περιβάλλον, με βάση τα δεδομένα (και τις αβεβαιότητες) που υπάρχουν στο παρόν στάδιο της διαδικασίας αξιοποίησης του ακινήτου και δημιουργίας του ΜΠΕΑ.

2 ΤΟ ΓΕΝΙΚΟΤΕΡΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΟΥ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΠΟΛΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ-ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ

2.1 Γενικότερες οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες

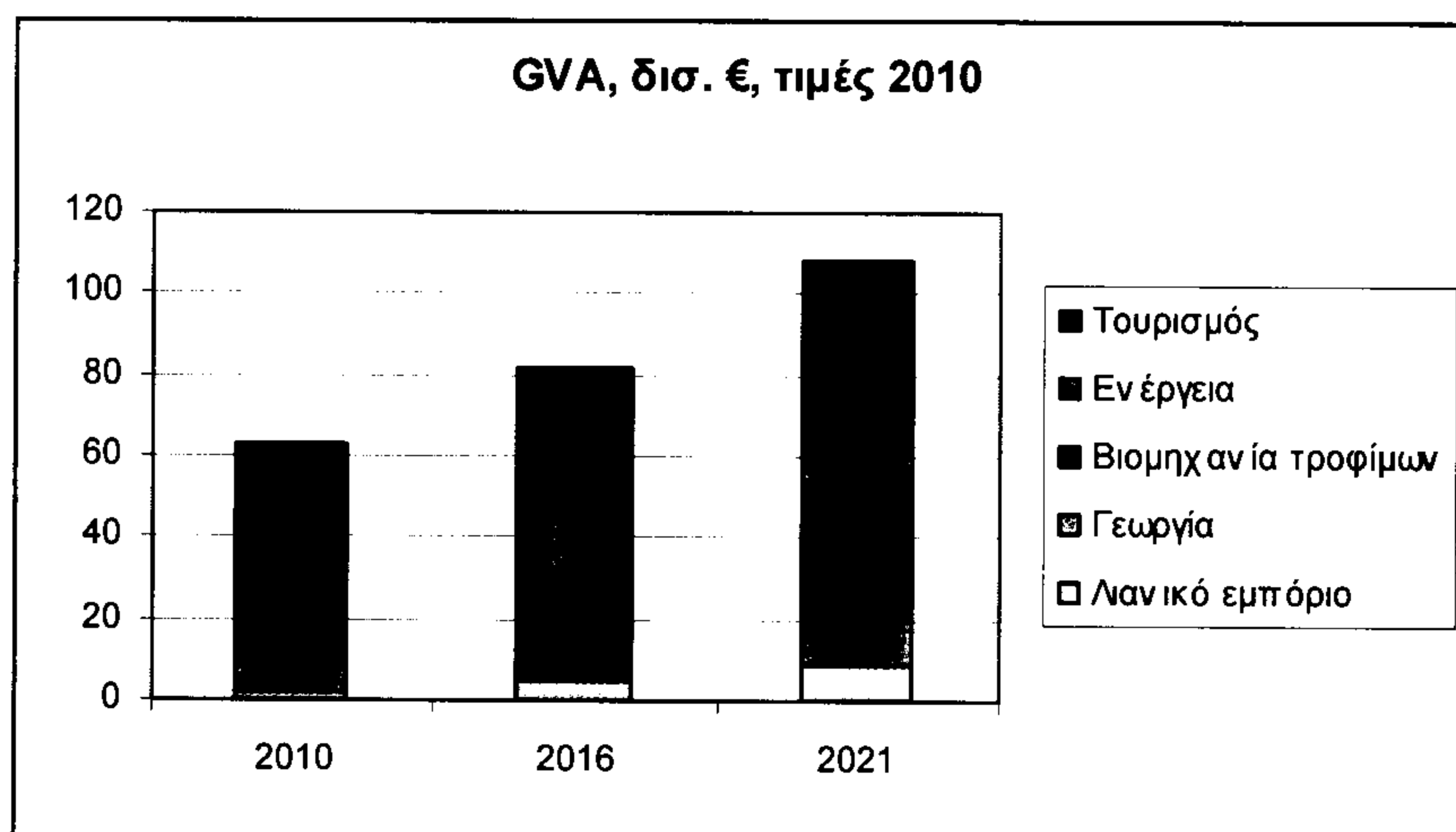
Η ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά (συνοπτικά: ΜΠΕΑ) προωθείται, σήμερα, υπό συνθήκες πολύ διαφορετικές από αυτές που επικράτησαν κατά τις πρόσφατες δεκαετίες, με επίκεντρο τη μείζονα δημοσιονομική και οικονομική κρίση της χώρας, που εξελίσσεται στο πλαίσιο μιας επίσης μείζονος διεθνούς, και ιδιαίτερα Ευρωπαϊκής, οικονομικής κρίσης. Τα χαρακτηριστικά της Ελληνικής κρίσης είναι, πολύ συνοπτικά, τα οξύτατα προβλήματα δημόσιου ελλείμματος και δημόσιου χρέους, και η εξαιρετικά έντονη ύφεση, και στις δύο περιπτώσεις με αβέβαιη προοπτική¹ αλλά με βεβαιότητα ότι οι δυσκολίες δεν είναι βραχυπρόθεσμου ορίζοντα. Η πολλαπλή αυτή κρίση έχει, πέρα από τις οικονομικές-αναπτυξιακές διαστάσεις της, και πολλαπλές παρενέργειες τόσο στο κοινωνικό πεδίο (ανεργία, όξυνση κοινωνικών αντιθέσεων...) όσο και στο χωρικό και περιβαλλοντικό επίπεδο (πχ. δυσκολία χρηματοδότησης περιβαλλοντικών υποδομών, δυσκολίας υιοθέτησης δαπανηρών μεθόδων προστασίας του περιβάλλοντος λόγω των επιπτώσεών τους στην υπό πίεση ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων βασικών κλάδων της οικονομίας κá.).

Η αντιμετώπιση της κρίσης διέρχεται από δύο κρίσιμες προϋποθέσεις. Πρώτον, την όσο το δυνατόν ταχύτερα (ουσιαστικά, άμεσα) αντιμετώπιση των δημοσιονομικών προβλημάτων, κάτι που προϋποθέτει κατακόρυφη αύξηση των εσόδων του δημοσίου (ανεξάρτητα από την επίσης αναγκαία μείωση των δημόσιων δαπανών.). Δεύτερον, την ύπαρξη ιδιωτικών επενδύσεων, που είναι απαραίτητες για τέσσερις λόγους: βελτίωση της εξωτερικής ανταγωνιστικότητας και εξωστρέφειας της ελληνικής οικονομίας, αύξηση των φορολογικών εσόδων (ως συνέπεια της ύπαρξης κερδών στον ιδιωτικό τομέα), επανενίσχυση της εσωτερικής αγοράς και επανεκκίνηση των αγορών (ακινήτων, λιανικής, υπηρεσιών κλπ.), και αποκατάσταση της εμπιστοσύνης των διεθνών αγορών (και ιδίως της χρηματοπιστωτικής) στην ελληνική οικονομία. Ιδιαίτερα τονίζεται ότι απαιτούνται οι ιδιωτικές ενδύσεις, για να παίξουν τους παραπάνω ρόλους, πρέπει να είναι μεγάλου μεγέθους και υψηλής ποιότητας, χαρακτηριστικά που συνεπάγονται οικονομίες κλίμακας και συγκέντρωσης, συνέργιες, πολλαπλασιαστικές επιπτώσεις, ανταγωνιστικότητα, και «ορατότητα» (το τελευταίο σημείο είναι εξαιρετικής σημασίας, για να υπάρξει θετική μεταβολή του επενδυτικού κλίματος πριν από την ολοκλήρωση της κατασκευής και την έναρξη της λειτουργίας καθεαυτής των νέων επενδυτικών σχεδίων).

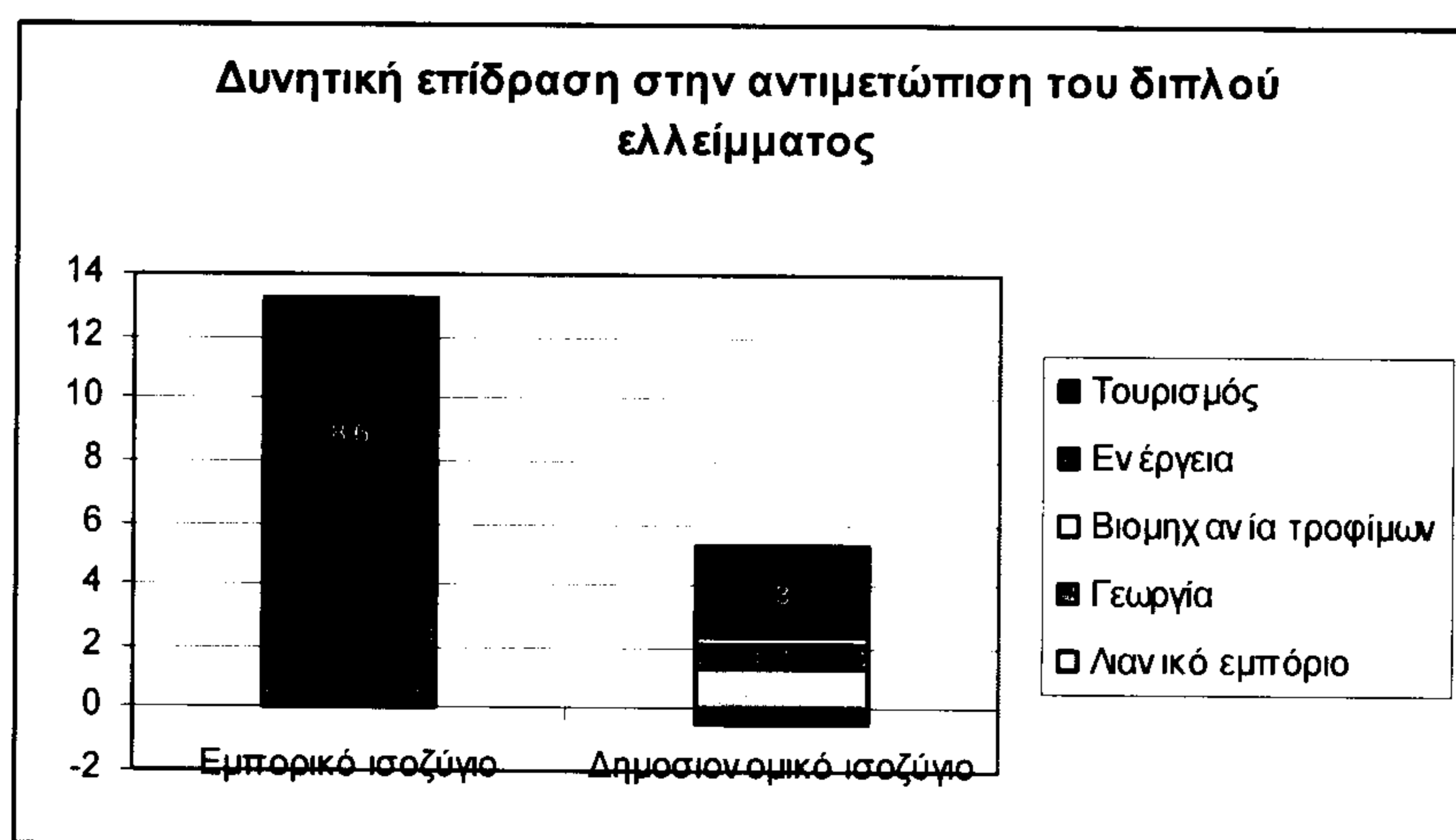
Είναι σαφές ότι επενδύσεις με τα προαναφερόμενα χαρακτηριστικά πρέπει να εστιαστούν, κυρίως, σε τομείς στους οποίους η χώρα έχει συγκριτικά πλεονεκτήματα. Τέτοιοι τομείς είναι ο τουρισμός--κλασσικός τύπου «ήλιου-θάλασσας» και νέων μορφών--, η δεύτερη-τουριστική

¹ Σημειώνεται ότι τα χαρακτηριστικά αυτά προϋπήρχαν για αρκετό χρονικό διάστημα της κρίσης. Η Ελλάδα είχε στην περίοδο 2000-2008 εξαιρετικά υψηλά επίπεδα κρατικών δαπανών και ιδιωτικής κατανάλωσης (McKinsey & Company, *Greece. Ten years ahead*, Executive Summary, Athens, 2011, http://www.mckinsey.com/locations/athens/GreeceExecutiveSummary_new/pdfs/Executive_summary_English.pdf).

κατοικία, ο πολιτισμός, υπό προϋποθέσεις οι μεταφορές, η εφοδιαστική (logistics), ορισμένοι κλάδοι της μεταποίησης.² Το διάγραμμα που ακολουθεί δίνει μια εικόνα των προοπτικών με όρους ακαθάριστης προστιθέμενης αξίας.



Σημειώνεται η ιδιαίτερα υψηλή δυνητική επίδραση του τουρισμού στη μείωση τόσο του δημοσιονομικού όσο και του εμπορικού ελλείμματος. Δυνατότητες, κατά περίπτωση, έχουν και οι άλλοι τομείς: σημειώνεται ιδιαίτερα η δυνατότητα του λιανικού εμπορίου σε σχέση με το εμπορικό έλλειμμα.



2.2 Ο διεθνής ρόλος της Αθήνας

Ακόμα και πριν από την εκδήλωση της κρίσης, το κατά κεφαλήν ΑΕΠ της Ελλάδας σε Μονάδες Σταθερής Αγοραστικής Δύναμης (ΜΑΔ) εξακολουθούσε να υπολείπεται σημαντικά των περισσοτέρων χωρών της ΕΕ. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, το κατά κεφαλή ΑΕΠ στο τέλος της περιόδου στη διετία 2006–2007 αναμενόταν να προσεγγίσει το 84% του κοινοτικού μέσου, ενώ η χώρα θα παρέμενε στην προτελευταία θέση (με τελευταία την Πορτογαλία) μεταξύ των 15 κρατών-μελών της πριν την διεύρυνση του 2004 ΕΕ. Στην πράξη, το κατά κεφαλή ΑΕΠ σε ΜΑΔ όσο και το συνολικό ΑΕΠ σε ευρώ σε τρέχουσες τιμές αυξάνονταν μέχρι και το 2008–χωρίς πάντως αυτό να έχει οδηγήσει σε μια ανατροπή των παλαιών ισορροπιών–αλλά από το 2009 τα μεγέθη αυτά μειώθηκαν και η

² Βλ. ενδεικτικά τη μελέτη *Greece 10 Years Ahead* (McKinsey & Company 2011).

μείωσή τους συνεχίστηκε το 2010 και το 2011³. Ήδη, υπάρχει υστέρηση σε σχέση και με χώρες της διεύρυνσης και όχι μόνο της παλαιάς ΕΕ15.

Η διαχρονική καθυστέρηση συνδέεται, χωρίς αμφιβολία, με τα διαρθρωτικά προβλήματα της ελληνικής οικονομίας, μεταξύ των οποίων ο χρόνια ελλειμματικός εξωτερικός τομέας και η φθίνουσα ανταγωνιστικότητα (ΥΠΟΙΟ 2008: 910)⁴. Είναι χαρακτηριστικό, ότι πέρα από το μονοσήμαντο κριτήριο του κατά κεφαλήν ΑΕΠ, και με τη χρήση σύνθετων προσεγγίσεων που λαμβάνουν υπόψη τις διάφορες διαστάσεις της στρατηγικής της Λισσαβόνας, ολόκληρος ο ελληνικός χώρος κατατάχθηκε στην προτελευταία θέση⁵ (ΥΠΟΙΟ 2005: 140). Ωστόσο, πολύ σημαντική, και αμφίδρομη, σχέση με τα προβλήματα της χώρας έχουν οι αδυναμίες του ευρύτερου Αθηναϊκού χώρου. Ούτως ή άλλως, το μεγάλο χωροταξικό ειδικό βάρος της Αθήνας στην Ελλάδα (βλ. πιο κάτω) σημαίνει ότι κάθε θετική ή αρνητική αλλαγή σε αυτήν επηρεάζει άμεσα το 1/3 του πληθυσμού και ακόμα μεγαλύτερο ποσοστό της οικονομικής δραστηριότητας. Εξίσου ή και μεγαλύτερη επίδραση, όμως, έχει το ότι οι διεθνείς μητροπόλεις αποτελούν, πλέον, σήμερα απαραίτητα στοιχεία της διεθνούς ανταγωνιστικότητας των χωρών στο σύνολό τους. Ο νέος ρόλος των μητροπόλεων, μετά την κρίση της περιόδου 1960-1980, συνδέεται με τις διαρθρωτικές μεταβολές στη διεθνή οικονομία (τριτογενοποίηση+παγκοσμιοποίηση) και το ότι οι κρίσιμες για τη διεθνή ανταγωνιστικότητα μιας χώρας επιτελικές τριτογενείς δραστηριότητες διεθνούς εμβέλειας έχουν ανάγκη, για τη χωροθέτησή τους, από το μητροπολιτικό περιβάλλον με τις ειδικές προδιαγραφές που διαθέτει, από άποψη υποδομών προσπελασιμότητας και κρίσιμης μάζας (αγορά εργασίας κλπ.)⁶. Η κατάσταση αυτή αντικατοπτρίζεται και στις θέσεις του «ευροχωροταξικού» σχεδίου (ΣΑΚΧ), σύμφωνα με τις οποίες η ανταγωνιστικότητα των ευρωπαϊκών περιοχών εξαρτάται από τον οικονομικό δυναμισμό των μεγάλων τους πόλεων, και επιβάλλεται η επέκταση του στρατηγικού ρόλου των μητροπόλεων, ιδίως για τις περιοχές που βρίσκονται στην περιφέρεια της ΕΕ (ΣΑΚΧ 23, 26). Τον κρίσιμο ρόλο των μητροπόλεων για το σύνολο του εθνικού χώρου αναδεικνύουν και διάφορες πρόσφατες μελέτες. Το πρόσφατο London Plan αναφέρει, έτσι, ρητώς ότι «το Λονδίνο πρέπει να εκπληρώσει το δυναμικό του ως παγκόσμιας πόλης προς όφελος του εθνικού συμφέροντος όπως και αυτού των κατοίκων του. Η προβλεπόμενη ανάπτυξη του Λονδίνου θα είναι ευεργετική τόσο για το ίδιο όσο και το υπόλοιπο Ηνωμένο Βασίλειο»⁷. Σε μια χαμηλότερη βαθμίδα, ο νέος μητροπολιτικός σχεδιασμός της Λυών

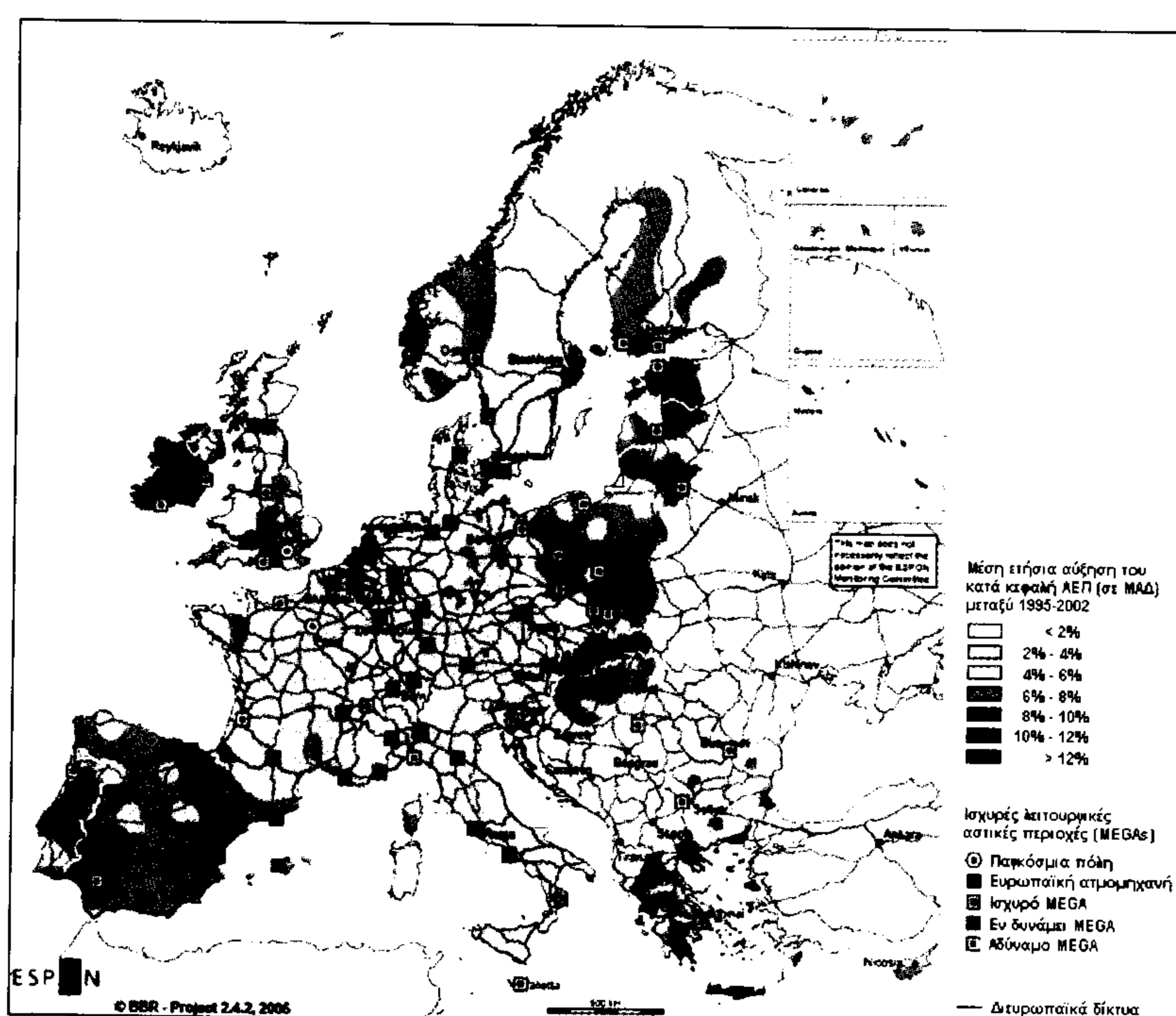
³ Σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat, το Ελληνικό ΑΕΠ κατά κεφαλή από 94% του μέσου Ευρωπαϊκού το 2008 παρέμεινε στάσιμο στο ίδιο επίπεδο το 2009 και υποχώρησε στο 89% το 2010 (<http://www.euro2day.gr/news/world/125/articles/645402/ArticleNewsWorld.aspx>).

⁴ ΥΠΟΙΟ, 2008, Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς (Ε.Σ.Π.Α.) 2007-2013.

⁵ ΥΠΟΙΟ, Μελέτη Χωρικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αθήνα, 2005. Η επίδοση κάθε χώρας μετρήθηκε, στο πλαίσιο του προγράμματος ESPON, στη βάση πέντε δεικτών: παραγωγικότητα (κατά κεφαλή ΑΕΠ κατά το 2002, απασχόληση (απασχολούμενοι / συνολικός πληθυσμός μεταξύ 15-64 ετών το 2003), δαπάνες σε Έρευνα και Ανάπτυξη (Ποσοστό ΕΑ επί του συνολικού ΑΕΠ του 2001), επιχειρήσεις που αναπτύσσουν δραστηριότητες ΕΑ (ποσοστό απασχολούμενων σε ΕΑ επί του συνόλου των οικονομικά ενεργών το 2001) και εκπαιδευτικό επίπεδο (ποσοστό ατόμων υψηλού εκπαιδευτικού επιπέδου επί του συνόλου των ατόμων με σχολική εκπαίδευση, το 2002). Οι βαθμίδες κατάταξης ήσαν συνολικά πέντε, με την Ελλάδα να καταλαμβάνει την ελαφρά χαμηλότερη του μέσου όρου βαθμίδα της κατάταξης. Από την άλλη πλευρά, η Ελλάδα, από κοινού με την Πορτογαλία, παρουσιάζει στο εσωτερικό της πολύ μικρότερες ή σχεδόν καθόλου περιφερειακές ανισότητες, σε σύγκριση με τις χώρες που πληρούν τα κριτήρια της Λισσαβόνας, όπως η Γερμανία, η Γαλλία ή η Σουηδία.

⁶ Βλ. τη σχετική ανάλυση στο Οικονόμου Δ. (επιμ.), *Ο διεθνής ρόλος της Αθήνας*, Οργανισμός Αθήνας-Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος, 2001, σελ. 28 επ.

⁷ Greater London Authority, *The London Plan. Spatial Development Strategy for Greater London*, 2004, σελ. 5.



βασίζεται στη διαπίστωση ότι στο σημερινό πολύπλοκο παγκόσμιο πλαίσιο η ελκυστικότητα και ανταγωνιστικότητα μιας ευρύτερης περιοχής προϋποθέτουν μια ισχυρή μητρόπολη που θα συνδέσει τον τοπικό με το διεθνή χώρο, λειτουργώντας ως πόλος διάχυσης στην ευρύτερη περιοχή των ωφελειών από τη διεθνή εμπλοκή (Préfecture De Région Rhône-Alpes, Directive Territoriale

d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise, 2006: 22 κε.). Σε ανάλογα συμπεράσματα κατέληξαν ερευνητικά προγράμματα για τη χωρική ανάπτυξη της Αθήνας, από το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας και το ΕΜΠ⁸. Ενα ενδιαφέρον πρόσθετο στοιχείο που αναφέρεται στο τελευταίο είναι ότι χαρακτηριστικό των σημερινών μητροπόλεων είναι η μερική αποσύνδεση οικονομικής και γεωγραφικής πόλωσης, κάτι που έχει ως συνέπεια ότι η μητροπολιτική ανάπτυξη δεν οδηγεί αυτόματα στην αύξηση του πληθυσμού ή την ταυτόχρονη μεγέθυνση των μη-μητροπολιτικών δραστηριοτήτων, και συνεπώς δεν έχει ως παρενέργεια αρνητικές επιπτώσεις στην ανάπτυξη του υπόλοιπου εθνικού χώρου⁹. Στο ίδιο πρόγραμμα, επίσης, επισημαίνεται ότι η ενδεχόμενη ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας θα ήταν ευνοϊκή για ένα δυναμικότερο ρόλο τόσο της Ελλάδας όσο και της ευρύτερης ζώνης της ΝΑ Ευρώπης και της Μεσογείου¹⁰.

Είναι, λοιπόν, σαφές, ότι οι όποιες αδυναμίες του διεθνούς ρόλου της Αθήνας ενέχουν αρνητικές συνέπειες και για το μεγάλο ποσοστό του ελληνικού πληθυσμού που κατοικεί σε αυτήν αλλά και για τον υπόλοιπο ελληνικό χώρο.

Οι αδυναμίες αυτές έχουν επισημανθεί από διάφορες διεθνείς μελέτες. Στο πλαίσιο του πολύ σημαντικού ευρωπαϊκού προγράμματος ESPON, το ευρωπαϊκό αστικό σύστημα ταξινομήθηκε σε 1595 Λειτουργικές Αστικές Περιοχές (Functional Urban Areas) σε 29 ευρωπαϊκές χώρες με κριτήριο το ρόλο που αναλαμβάνουν τα διαφορετικά αστικά κέντρα τους σε σχέση με την ανάπτυξη του ευρωπαϊκού χώρου¹¹, εντοπίστηκαν οι ισχυρότερες λειτουργικές αστικές περιοχές (MEGA, Metropolitan European Growth Areas), και οι περιοχές

⁸ Βλ. τις έρευνες «Ο διεθνής ρόλος της Αθήνας-Εντοπισμός δραστηριοτήτων που απαιτούνται για την υλοποίησή του» (Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας-Εργαστήριο Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού) και «Στρατηγικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης για την Αθήνα-Αττική» (ΕΜΠ).

⁹ ΥΠΕΧΩΔΕ-ΕΜΠ, Στρατηγικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης για την Αθήνα-Αττική, 2000, Κεφ. Β', σελ. 11.

¹⁰ *Ibid*, σελ. 18.

¹¹ Ως δείκτες για την ταξινόμηση αυτή χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία δημογραφικά, ανταγωνιστικότητας, προσπελασιμότητας, έρευνας/τεχνολογίας/γνώσης και άλλα.

αυτές διακρίθηκαν με τη σειρά τους σε περαιτέρω κατηγορίες, ανάλογα με τη λειτουργική σημασία τους. Η Αθήνα κατατάχθηκε στη δεύτερη κατηγορία, μετά τα πλέον ισχυρά MEGA που εντοπίστηκαν στην κλασική κεντρική περιοχή του λεγόμενου Πενταγώνου (Λονδίνο, Παρίσι, Μιλάνο, Μόναχο και Αμβούργο) και αυτά που παίζουν ανάλογο λειτουργικό ρόλο εκτός Πενταγώνου (Μαδρίτη, Βαρκελώνη, Ρώμη, Βιέννη, Βερολίνο, Κοπεγχάγη, Στοκχόλμη). Η δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνει σχετικά μεγάλα MEGA, με στοιχεία ανταγωνιστικότητας και συχνά μια ισχυρή συγκέντρωση γνώσης, που είναι όμως ασθενέστερα είτε σε όρους πληθυσμιακούς είτε προσπελασιμότητας¹². Ωστόσο, και στο πλαίσιο της δεύτερης κατηγορίας, ο ρόλος της Αθήνας είναι σχετικά αδύναμος. Σε μια διεθνή έρευνα¹³ του 1995 η Αθήνα κατατάχθηκε σχεδόν στην τελευταία θέση ενός καταλόγου 30 ευρωπαϊκών πόλεων. Ανάλογα μη ικανοποιητική εικόνα για το διεθνή ρόλο της Αθήνας προκύπτει και από άλλες διεθνείς συγκριτικές έρευνες των δεκαετιών του '80 και του '90¹⁴. Αν και κατά την τελευταία δεκαετία έχουν υπάρξει μείζονες αλλαγές στην Αθήνα που έχουν ενισχύσει το δυναμισμό της ως σύγχρονης Ευρωπαϊκής μητρόπολης, υπάρχει ακόμα ευρύ πεδίο μελλοντικών πρωτοβουλιών για την περαιτέρω αξιοποίηση των ευκαιριών αλλά και για την αντιμετώπιση προβλημάτων που παραμένουν από το παρελθόν ή, σε ορισμένες περιπτώσεις, οξύνονται. Αξίζει να σημειωθεί ότι σε μια πρόσφατη (2007) παρόμοια έρευνα¹⁵ η Αθήνα κατατάσσεται στην τελευταία (33η) θέση από άποψη ελκυστικότητας για την εγκατάσταση μεγάλων διεθνών επιχειρήσεων. Σε μια άλλη πρόσφατη κατάταξη (European Cities Monitor 2005), η Αθήνα καταλαμβάνει επίσης την τελευταία θέση μεταξύ 30 πόλεων¹⁶.

Τα πιο πάνω πρέπει να τοποθετηθούν στο πλαίσιο της προοπτικής περαιτέρω ενίσχυσης του ρόλου ενός μικρού σχετικά αριθμού από τα μεγαλύτερα ευρωπαϊκά μητροπολιτικά κέντρα, βασισμένης όχι τόσο στο πληθυσμιακό μέγεθος (από αυτή την άποψη η Αθήνα θα «ανέμενε» ισχυρότερο ρόλο) όσο στο ειδικό βάρος των δραστηριοτήτων του τριτογενούς, κυρίως, τομέα που φιλοξενούν, και στο διαμητροπολιτικό ανταγωνισμό. Ο ΟΟΣΑ εκτίμησε ότι η πιθανότητα αξιολογής ανόδου της Αθήνας στην ευρωπαϊκή αστική ιεραρχία είναι συγκριτικά περιορισμένη, όσον αφορά την προσέλκυση διεθνών δραστηριοτήτων χρηματοπιστωτικού χαρακτήρα, και θα πρέπει να στραφεί σε ειδικές προστατευμένες αγορές («niche markets») συνδεδεμένες με δραστηριότητες διεθνούς εμβέλειας συνδεδεμένες με υπηρεσίες πολιτιστικού και συναφούς χαρακτήρα και τον μη συμβατικό τουρισμό. Τα εμπόδια στην μελλοντική ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας είναι, σε μεγάλο βαθμό, και οι αιτίες για τη σημερινή αδυναμία του. Εν μέρει είναι εξωγενή, και απορρέουν αφενός από μη-χωρικούς παράγοντες, όπως οι διαρθρωτικές αδυναμίες της ελληνικής οικονομίας και της δημόσιας διοίκησης, και από χωρικούς παράγοντες—κυρίως την απόσταση από το ευρωπαϊκό «κέντρο» και,

¹² Στη δεύτερη κατηγορία η Αθήνα εντάσσεται από κοινού με το Ελσίνκι, το Οσλο, το Ντύσελντορφ, τη Γενεύη, τη Βιέννη, την Κολωνία, το Μάντσεστερ, το Δουβλίνο και το Γκέτεμποργκ. Ακολουθούν κατόπιν μια τρίτη κατηγορία από ενδυνάμει MEGA με επικεφαλής τις πρωτεύουσες των νέων κρατών μελών της ΕΕ (Πράγα, Βαρσοβία, Βουδαπέστη και Μπρατισλάβα), ενώ σε μια τέταρτη κατηγορία περιλαμβάνονται οι πλέον αδύναμες αστικές περιοχές.

¹³ Έρευνα γνώμης («opinion poll») στο οποίο απάντησαν επιτελικά στελέχη από τις 500 πιο μεγάλες ευρωπαϊκές επιχειρήσεις. Η έρευνα διενεργήθηκε από το Harris Research Centre για λογαριασμό του European Cities Monitor.

¹⁴ Οικονόμου (επιμ.), 2001, ό.π., σελ. 35 επ.

¹⁵ Έρευνα γνώμης σε υψηλόβαθμα στελέχη και διευθύνοντες συμβούλους επίσης 500 ευρωπαϊκών εταιρειών. Βλ. Το Βήμα, 9.10.2007.

¹⁶ Βλ. Gushman Wakefield Healey & Baker (2005). Σε παρόμοια κατάταξη το 1990 η Αθήνα καταλάμβανε την 22η θέση επί συνόλου 25 πόλεων, δηλ. η θέση της επιδεινώθηκε.

γενικότερα, τη γεωγραφική αποκοπή. Το πρόβλημα αυτό έχει αντικειμενική γεωγραφική προέλευση και μπορεί μόνο μερικώς να αντιμετωπιστεί, μέσω της βελτίωσης των υπερτοπικών μεταφορικών υποδομών. Τέτοιες βελτιώσεις έχουν υπάρξει, κυρίως με τη δημιουργία του διεθνούς αεροδρομίου Ε. Βενιζέλος, αλλά υπάρχουν ακόμα σημαντικές αδυναμίες (προβλήματα στο λιμάνι του Πειραιά, σιδηροδρομική και οδική σύνδεση με τον ευρωπαϊκό χώρο, απευθείας ή μέσω των πυλών εισόδου προς τη χώρα). Όπως επισημαίνει, ωστόσο, ο Cheshire¹⁷, το χωρικό μοντέλο ανάπτυξης των πόλεων δεν εξαρτάται τελικά μόνο από το που χωροθετείται η πόλη στον ευρωπαϊκό χώρο (κεντρικό ευρωπαϊκό άξονα ή όχι) αλλά και από την επιτυχή εφαρμογή τοπικών πολιτικών για την ανάδειξη του ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος της κάθε πόλης. Για το τελευταίο ζήτημα, βλ. πιο κάτω, «Προβλήματα εσωτερικής οργάνωσης».

Οι πιο πάνω παρατηρήσεις δεν συνδέονται άμεσα με τη συγκυρία, αφού τοποθετούνται σε δομικό επίπεδο. Η τρέχουσα οικονομική κρίση έχει αναμφίβολα επηρεάσει αρνητικά το αναπτυξιακό επίπεδο και της Αθήνας, δεδομένης της έντονης αλληλεξάρτησής της με τη συνολική εθνική οικονομία. Δεν υπάρχουν, ωστόσο, στοιχεία σχετικά με τον τρόπο και το βαθμό που έχει επηρεαστεί ο διεθνής ρόλος της. Δραστηριότητες-κλειδιά του τελευταίου, όπως ο τουρισμός και οι διεθνείς μεταφορές, εξαρτώνται λιγότερο από την εσωτερική συγκυρία ή μπορεί να επηρεαστούν και θετικά (λόγω της λεγόμενης «εσωτερικής υποτίμησης»). Με αυτή την έννοια, οι διεθνείς δραστηριότητες είναι λιγότερο ευάλωτες από την κρίση, και αντιπροσωπεύουν δυνητικά, τουλάχιστον, πεδία με αναπτυξιακό δυναμικό, που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν μέσω κατάλληλων πολιτικών. Το έργο (ΟΠΦ) εντάσσεται χωρίς αμφιβολία σε ένα τέτοιο πλαίσιο, στο μέτρο που μπορεί να ενισχύσει ορισμένες μορφές διεθνούς τουρισμού. Επιπλέον, έχει κρίσιμο σημασία το γεγονός ότι το έργο εντάσσεται σε μια λογική αξιοποίησης έγγειων πόρων δημόσιας ιδιοκτησίας, επιλογή που αποτελεί καθοριστική και απαραίτητη συνιστώσα για τη σοβαρή μείωση του δημόσιου χρέους και την έξοδο της χώρας από τη κρίση σε ορατό ορίζοντα.

Υπενθυμίζεται, τέλος, ότι για ενισχυθεί ο διεθνής ρόλος της Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας πρέπει να βελτιωθούν και τα δομικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά της πόλης, η εικόνα και αναγνωρισιμότητά της, μέσω μιας στρατηγικής σύνδεσης του χωρικού σχεδιασμού, της οικονομικής ανάπτυξης και των περιβαλλοντικών στόχων¹⁸. Ο ΟΟΣΑ είχε υπογραμμίσει, στο πλαίσιο αυτό, το δυναμικό αλλά και την έλλειψη *επαρκούς αξιοποίησης του παραλιακού μετώπου*¹⁹, που έχουν επισημανθεί και από άλλες πλευρές, ενώ παράλληλα οι δραστηριότητες πολιτιστικού και ειδικού τουριστικού χαρακτήρα έχουν εντοπιστεί ως μείζονες συνιστώσες μια στρατηγικής για την ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας²⁰.

2.3 Ο εθνικός μητροπολιτικός ρόλος της Αθήνας και οι περιφερειακές και χωροταξικές συσχετίσεις

Όπως είναι γνωστό, μέχρι περίπου τη δεκαετία του '90, η κυριαρχία της Αθήνας στον ελληνικό χώρο ήταν όχι μόνο εξαιρετικά υψηλή αλλά είχε διπλή διάσταση, αφού αφορούσε τόσο τις χωροταξικές ισορροπίες όσο και την περιφερειακή ανάπτυξη. Όσον αφορά την

¹⁷ Cheshire, P (1999), "Cities in Competition: Articulating the gains from Integration" *Urban Studies*, 36 (5-6).

¹⁸ OECD (2003) Athens. Reviews of Metropolitan Regions, GOV/TDPC: 2123.

¹⁹ *Ibid.*, σελ. 83, 86.

²⁰ Οικονόμου (επιμ.), 2001, *ό.π.*, σελ. 13.

τελευταία διάσταση, η κατάσταση είναι σήμερα, και τουλάχιστον από τα τέλη της προηγούμενης δεκαετίας, σαφώς διαφορετική. Κατ' αρχάς, διαπιστώνεται γενικά άμβλυνση της εικόνας που παρουσιάζουν οι περιφερειακές ανισότητες²¹. Στο πλαίσιο αυτό, η Αθήνα, και πιο συγκεκριμένα η Αττική (που αντιστοιχεί στο μεγαλύτερο τμήμα της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας-ΜΠΑ), έχει πάψει να είναι η Περιφέρεια με το υψηλότερο επίπεδο ανάπτυξης. Ο βασικός σχετικός δείκτης, το κατά κεφαλήν ΑΕΠ (κκΑΕΠ), το 2002 έφθανε στην Αττική το 64,6% του μέσου όρου της ΕΕ25· η επίδοση αυτή δεν ήταν η υψηλότερη μεταξύ των ελληνικών Περιφερειών, αφού ήταν χαμηλότερη της αντίστοιχης της Στερεάς Ελλάδας και του Ν. Αιγαίου. Ως συνέπεια, οι δύο τελευταίες Περιφέρειες εντάχθηκαν ήδη, για την προγραμματική περίοδο 20072013, σε καθεστώς phasing in (περιφέρειες στόχου 23, δηλ. σταδιακής εισόδου στην κατηγορία των ευρωπαϊκών περιφερειών που δεν καθυστερούν αναπτυξιακά), ενώ η Αττική περιορίστηκε μόνο σε καθεστώς phasing out (περιφέρειες στόχου 1β, δηλ. σταδιακής εξόδου από την κατηγορία των περιφερειών που καθυστερούν αναπτυξιακά). Τα πιο πρόσφατα στοιχεία (2009) δείχνουν ότι το Νότιο Αιγαίο διατηρεί την πρώτη θέση (121,4% του εθνικού κκΑΕΠ), με την Αττική στη δεύτερη θέση (119,5%) και τη Στερεά Ελλάδα στην τρίτη (108,2%). Πέρα από τη σειρά κατάταξης, οι διαφορές μεταξύ των πρώτων περιφερειών και η διαφορά από τον εθνικό μέσο όρο κινούνται σε σχετικά χαμηλά επίπεδα, σε σύγκριση με τις περιφερειακές ανισότητες στο διεθνή χώρο.

Οι εξελίξεις αυτές σημαίνουν ότι ο υπαρκτός, παλαιότερα, κίνδυνος κάθε ενίσχυση της Αθήνας/Αττικής να οδηγεί σε διεύρυνση των περιφερειακών ανισοτήτων έχει πάψει πλέον να ισχύει. Το συμπέρασμα αυτό, που προκύπτει από τις αλλαγές στις διαπεριφερειακές συσχετίσεις στο εσωτερικό του ελληνικού χώρου, αν συνδυαστεί με το αναλυθέντα πιο πάνω νέο ρόλο των μεγάλων μητροπόλεων όσον αφορά την αναγκαιότητά τους για τη διεθνή ανταγωνιστικότητα των εθνικών επικρατειών τους, οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η ενίσχυση της μητροπολιτικής φυσιογνωμίας της Αθήνας με υψηλού επιπέδου και διεθνής εμβέλειας πόλους, όχι μόνο δεν ενέχει κινδύνους για ενίσχυση των διαπεριφερειακών ισορροπιών αλλά θα έχει και θετικές επιπτώσεις στην υπόλοιπη επικράτεια, με τη διάχυση σε αυτή των ωφελειών από τη συνολική αναβάθμιση του ρόλου της χώρας στο ευρωπαϊκό και παγκόσμιο σύστημα.

Την εικόνα αυτή ενισχύουν οι πληθυσμιακές εξελίξεις. Η σημερινή συμμετοχή της Αθήνας / Αττικής σε βασικά μεγέθη της χωροταξικής οργάνωσης, όπως στον πληθυσμό και τις οικονομικές δραστηριότητες, παραμένει βέβαια πολύ υψηλή με απόλυτους όρους, κατάσταση που έχει προκύψει μέσα από μακροχρόνια ιστορική πορεία, αλλά τείνει να μειωθεί με σχετικούς όρους. Όσον αφορά τον πληθυσμό, το μερίδιο της Αττικής στο σύνολο του ελληνικού πληθυσμού, που παλαιότερα αύξανε πολύ γρήγορα, περίπου σταθεροποιήθηκε στις δεκαετίες του '80 και του '90, και μειώθηκε κατά την περασμένη δεκαετία· επιπλέον, υπήρξε και απόλυτη μείωση στον αριθμό των μόνιμων κατοίκων, με ρυθμό μεγαλύτερο (αρνητικά) από αυτόν της χώρας (που επίσης σημείωσε μείωση).

Μόνιμος πληθυσμός	1991	2001	2011	Μτβλ 2001-2011
Ελλάδα	10.223.392	10.934.097	10.787.690	-1,34%
Αττική	3.596.808	3.896.574	3.812.330	-2,11%
	35,2%	35,6%	35,3%	

Απογραφές ΕΣΥΕ/ΕΣΤΑ

Παραμένει βέβαια το γεγονός ότι η Αττική εξακολουθεί να συγκεντρώνει άνω του 1 /3 του πληθυσμού, και δεν υπάρχει σοβαρή προοπτική σημαντικής μείωσης του μεγέθους αυτού— κάτι τέτοιο θα μπορούσε να γίνει μόνο υπό συνθήκες οικονομικής και κοινωνικής

²¹ ΥΠΟΙΟ (2008), ό.π., σελ. 28.

κατάρρευσης της Αττικής. Το γεγονός αυτό σημαίνει ότι αφενός στην Αττική μόνο υπάρχει δυνατότητα χωροθέτησης πολύ μεγάλης κλίμακας εγκαταστάσεων που απαιτούν ισχυρό μητροπολιτικό περιβάλλον, και αφετέρου ότι μεγάλης κλίμακας αστικός εξοπλισμός (πρασίνου κλπ.) θα έχει άμεση θετική επίδραση σε μεγάλο τμήμα του εθνικού πληθυσμού.

2.4 Χαρακτηριστικά και προβλήματα εσωτερικής οργάνωσης του αθηναϊκού χώρου

Όπως έχει επισημανθεί πιο πάνω, ο συγκριτικά περιορισμένος, μέχρι σήμερα, διεθνής ρόλος της Αθήνας συνδέεται με την ύπαρξη προβλημάτων εσωτερικής οργάνωσης και λειτουργίας, που μειώνουν την ελκυστικότητά ως τόπου εγκατάστασης δραστηριοτήτων διεθνούς εμβέλειας. Τα ίδια ή ανάλογα προβλήματα, παράλληλα, έχουν αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής των κατοίκων της πόλης. Ανεξάρτητα από την *χωροταξική* ανισορροπία που δημιούργησε στον ελληνικό χώρο η συγκέντρωση σε μια μητροπολιτική περιοχή του 1 / 3, περίπου, του πληθυσμού της χώρας, πρέπει να είναι σαφές ότι το μέγεθος καθαυτό της Αθήνας δεν συνεπάγεται αναπόφευκτα *εσωτερικά πολεοδομικά προβλήματα* του είδους αυτών που την χαρακτηρίζουν. Μητροπόλεις ανάλογου ή και μεγαλύτερου μεγέθους χαρακτηρίζονται από καλύτερη ποιότητα ζωής, και αυτό όχι πάντα λόγω υψηλότερου εισοδηματικού επιπέδου. Στην προαναφερθείσα έκθεση του ΟΟΣΑ, έτσι, η χαμηλή επίδοση της Αθήνας όσον αφορά το διεθνή ρόλο αποδίδεται σε χωρικούς και περιβαλλοντικούς παράγοντες και στην έλλειψη ενός οράματος σχετικά με την αξιοποίηση από την πρωτεύουσα του ανθρώπινου και πολιτιστικού της κεφαλαίου ως συγκριτικού πλεονεκτήματος²². Στην προαναφερθείσα πρόσφατη έρευνα για τη διεθνή ελκυστικότητα της Αθήνας, οι παράγοντες που την οδήγησαν στην τελευταία θέση είναι, κυρίως, η έλλειψη εξειδικευμένου προσωπικού, η ποιότητα των τηλεπικοινωνιών και των εσωτερικών συγκοινωνιών, τα περιβαλλοντικά (με την ευρεία έννοια) προβλήματα και η χαμηλή ποιότητα ζωής. Είναι λοιπόν σαφές ότι τα προβλήματα εσωτερικής πολεοδομικής οργάνωσης και οι πολλαπλές επιπτώσεις τους, επηρεάζουν τόσο την ποιότητα ζωής των κατοίκων όσο και την εξωτερική ελκυστικότητα.

Μεταξύ των πολύ σημαντικών προβλημάτων πολεοδομικής οργάνωσης (συμπεριλαμβανόμενων και των συνθηκών του αστικού περιβάλλοντος) που χαρακτηρίζουν σήμερα τον ευρύτερο αθηναϊκό χώρο, υψηλή θέση κατέχουν τα εξής:

- Πυρήνας του ευρύτερου αθηναϊκού χώρου παραμένει το Λεκανοπέδιο, στο οποίο συγκεντρώνεται ο κύριος όγκος υλικού και ανθρώπινου κεφαλαίου, ενώ η ζώνη των Μεσογείων αποτελεί πεδίο μιας νέας αστικοποίησης με έμφαση στην κατοικία, και η δυτική Αττική συγκεντρώνει με πιο διάσπαρτο τρόπο διάφορες υπερτοπικές αστικές και μητροπολιτικές λειτουργίες. Οι εκτός Λεκανοπεδίου σημερινές τάσεις βασίζονται κατά βάση στην αγορά και όχι στο σχεδιασμό, αποτελούν συχνά μορφές άναρχης αποκέντρωσης, και έχουν σημαντικές αρνητικές πτυχές, μεταξύ άλλων καταστρέφοντας το φυσικό απόθεμα της Αττικής και επιμηκύνοντας τις καθημερινές μετακινήσεις με ιδιωτικό αυτοκίνητο.

²² OECD (2003), *ό.π.*, σελ. 18.

- Το Λεκανοπέδιο καθεαυτό δεν έχει μπορέσει να αναδιοργανωθεί με ένα συγκροτημένο τρόπο. Είναι εμφανής η αποκέντρωση κατά τα τελευταία 20 χρόνια των κεντρικών λειτουργιών γραφειακού και επιχειρηματικού χαρακτήρα κατά μήκος του άξονα Κηφισίας-Συγγρού (ο δεύτερος αποτελεί και άξονα χωροθέτησης μεγάλων ξενοδοχείων), μιας αποκέντρωσης, όμως, που δεν ακολούθησε τις κατευθύνσεις του ισχύοντος Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας για τη διαμόρφωση μιας πολυκεντρικής πόλης αλλά τις τάσεις της αγοράς. Παράλληλα, το ιστορικό κέντρο σε διαφορετικά τμήματά του υφίσταται, ανάλογα με την περίπτωση, φαινόμενα υποβάθμισης και φαινόμενα αναγέννησης.

• Τη μακροχρόνια υποβάθμιση, λόγω της υπερβολικής συμβατικής οικοδόμησης, αλλά και της μη οργανικής ενσωμάτωσής του στη δομή του ευρύτερου μητροπολιτικού χώρου, του θαλάσσιου μετώπου της πόλης. Όπως σημειώνουν οι Valentien Ch., Παπαγεωργίου-Βενετάς Α.²³, μετά τον πρώτο παγκόσμιο πόλεμο (και μέχρι πρόσφατα) ο κόλπος του Φαλήρου και το ευρύτερο θαλάσσιο μέτωπο παρέμειναν επί δεκαετίες παραμελημένες περιοχές, χωρίς σαφείς χρήσεις και «η Αθήνα εξακολούθησε να έχει την πλάτη γυρισμένη στη θάλασσα».

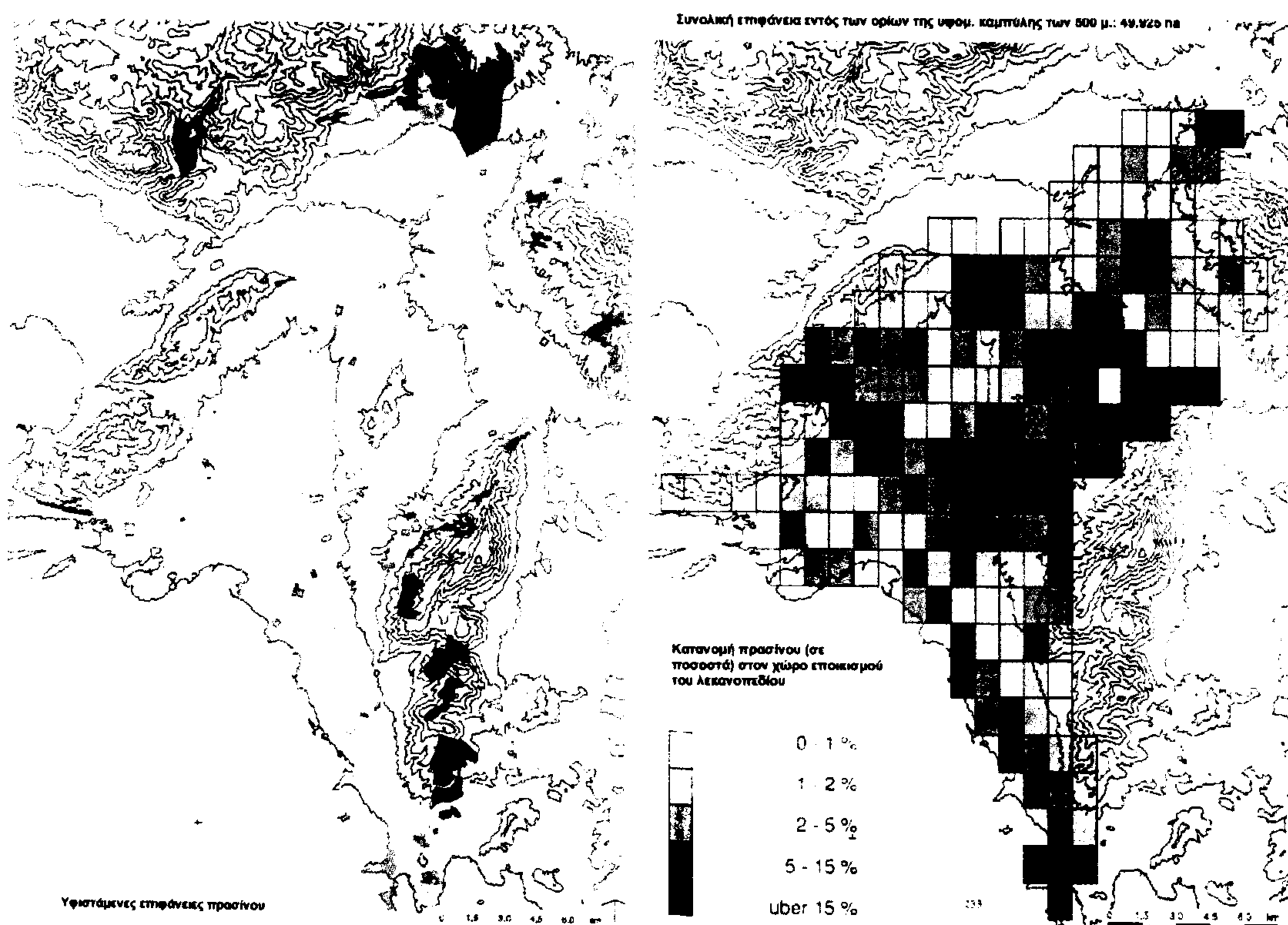
Η διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων υπήρξε αφορμή για μια επαναπροσέγγιση του θαλάσσιου μετώπου, με τη χωροθέτηση ορισμένων μεγάλων δημόσιων υποδομών (αθλητικών και άλλων), που έχει αρχίσει να κινητοποιεί σταδιακά και νέου τύπου ιδιωτικές επενδύσεις (εμπορικού με την ευρεία έννοια χαρακτήρα). Οι πρόσφατες μεταλλαγές πάντως, προς το παρόν, μεικτό, θετικό αλλά και αρνητικό, πρόσημο, ενώ η διαδικασία ουσιαστικής μητροπολιτικής αξιοποίησης του θαλάσσιου μετώπου δεν έχει ολοκληρωθεί ακόμα: ορισμένοι Ολυμπιακοί πόλοι βρίσκονται σε μεταβατική φάση, γενικά προς την κατεύθυνση αύξηση της συμμετοχής λειτουργιών αναψυχής, εμπορίου και τουρισμού, ενώ η μετατροπή του χώρου του Ελληνικού σε μητροπολιτικό πάρκο βρίσκεται ακόμα σε πρώιμο στάδιο σχεδιασμού. Ακόμα λιγότερο ώριμες είναι ορισμένες νέες ιδέες, μεταξύ των οποίων η δημιουργία του «μεγάλου παραλιακού ποδηλατόδρομου και άξονα πεζών» από τον Πειραιά μέχρι τη Βάρκιζα.

• Τα προβλήματα κυκλοφορίας, με την τριπλή διάσταση της κυκλοφοριακής συμφόρησης, της όχι επαρκούς ανάπτυξης των μέσων μαζικής μεταφοράς (και τη συνακόλουθη υπερβολική χρήση του ιδιωτικού αυτοκινήτου), και της δυσκολίας εξεύρεσης χώρων στάθμευσης (όχι μόνο στις κεντρικές ζώνες αλλά σχεδόν στο σύνολο του λεκανοπεδίου). Κατά την τελευταία δεκαετία υπήρξαν στο πεδίο αυτό ορισμένες σημαντικές βελτιώσεις, με τη λειτουργία της Αττικής Οδού (που όμως ήδη τείνει να κορεστεί) και, κυρίως, την ανάπτυξη μέσων μαζικής μεταφοράς σταθερής τροχιάς (μετρό, τραμ).

• Τα προβλήματα χρήσεων γης, κυρίως με τη μορφή συγκρούσεων αλλά επίσης και ανισοκατανομής στο χώρο βασικών αστικών λειτουργιών, που συνδέονται με τη μακροχρόνια έλλειψη συγκροτημένου και αποτελεσματικού πολεοδομικού σχεδιασμού των χρήσεων του εδάφους.

²³ Valentien Ch., Παπαγεωργίου-Βενετάς Α., Kroitzsch (2000), *Οικολογικός-Ρυθμιστικός σχεδιασμός του Λεκανοπεδίου της Αθήνας*, Ιδρυμα Volkswagen, Αννόβερο (μετάφραση: ΟΡΣΠΠΑ, Αθήνα), σελ. 358.

- Οι μη ικανοποιητικές παράμετροι του αστικού πρασίνου. Οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου στο Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας αποτελούν περίπου το 8% της συνολικής του έκτασης και εξασφαλίζουν περίπου 9 μ²/κάτ. Το ποσοστό αυτό είναι χαμηλό, με διεθνή κριτήρια. Πιο σημαντικά προβλήματα, όμως, είναι ο μεγάλος κατακερματισμός των επιφανειών του πρασίνου, και η άνιση και, ταυτόχρονα, μη ορθολογική κατανομή του στο Λεκανοπέδιο. Ως συνέπεια του πρώτου, ο αστικός ιστός δεν διαρθρώνεται με μεγάλους κόμβους και διαύλους αστικού πρασίνου (επόμενη εικόνα, αριστερό τμήμα. Πηγή: Valentien & Παπαγεωργίου-Βενετάς 2000). Ως συνέπεια του δεύτερου, το ποσοστό αστικού πρασίνου διαφοροποιείται έντονα, κυμαινόμενο από 1% έως +15%, ανάλογα με την περιοχή (επόμενη εικόνα, δεξιό τμήμα. Πηγή: ως άνω).



- Τα προβλήματα αρχιτεκτονικής και αισθητικής, που συνδέονται με την καταστροφή πολύ μεγάλου ποσοστού του παλαιότερου (παραδοσιακού αλλά και μεσοπολεμικού) κτιριακού αποθέματος, με τη χαμηλή ποιότητα της σύγχρονης αρχιτεκτονικής στη μεγάλη πλειονότητα των κτηρίων και την έλλειψη σημαντικών σύγχρονων οικοδομημάτων και τοποσήμων, και με τη χαμηλή ποιότητα της αστικής σύνθεσης, δηλ. της αρχιτεκτονικής του δημόσιου χώρου της πόλης.
- Τα σημαντικά προβλήματα του αστικού περιβάλλοντος, που περιλαμβάνουν την αέρια ρύπανση (υπό τη διπλή οπτική της συμβολής στο πλανητικής εμβέλειας φαινόμενο του θερμοκηπίου, και της ρύπανσης της ατμόσφαιρας στην πόλη), τις ανεπάρκειες της διαχείρισης των υγρών και στερεών απορριμμάτων), και την ηχορύπανση. Πτυχή και ταυτόχρονα, ως ένα σημείο, και πηγή περιβαλλοντικών προβλημάτων είναι η πολύ περιορισμένη εφαρμογή βιοκλιματικής, και γενικότερα «πράσινης» αρχιτεκτονικής.
- Τη διάχυτη οικοδόμηση (αυθαίρετη και νόμιμη) της υπαίθρου σε μεγάλο τμήμα της Αττικής, τη συνακόλουθη αλλοίωση και υποβάθμιση του τοπίου (φυσικού και πολιτιστικού), αλλά και την υποθήκευση των μελλοντικών οικιστικών επεκτάσεων και αναπτύξεων.

Για να ενισχυθεί ο διεθνής ρόλος της, στο πλαίσιο αυτό, θα πρέπει η Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας να βελτιώσει και τα δομικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά, και τη εικόνα και

αναγνωρισιμότητά της, μέσω μιας μητροπολιτικής στρατηγικής σύνδεσης του χωρικού σχεδιασμού, οικονομικής ανάπτυξης και περιβαλλοντικών στόχων²⁴. Ο ΟΟΣΑ υπογραμμίζει, στο πλαίσιο αυτό, το δυναμικό αλλά και την έλλειψη επαρκούς αξιοποίησης του παραλιακού μετώπου²⁵, που έχουν επισημανθεί και από άλλες πλευρές²⁶.

²⁴ OECD (2003), *ό.π.*, σελ. 21-23.

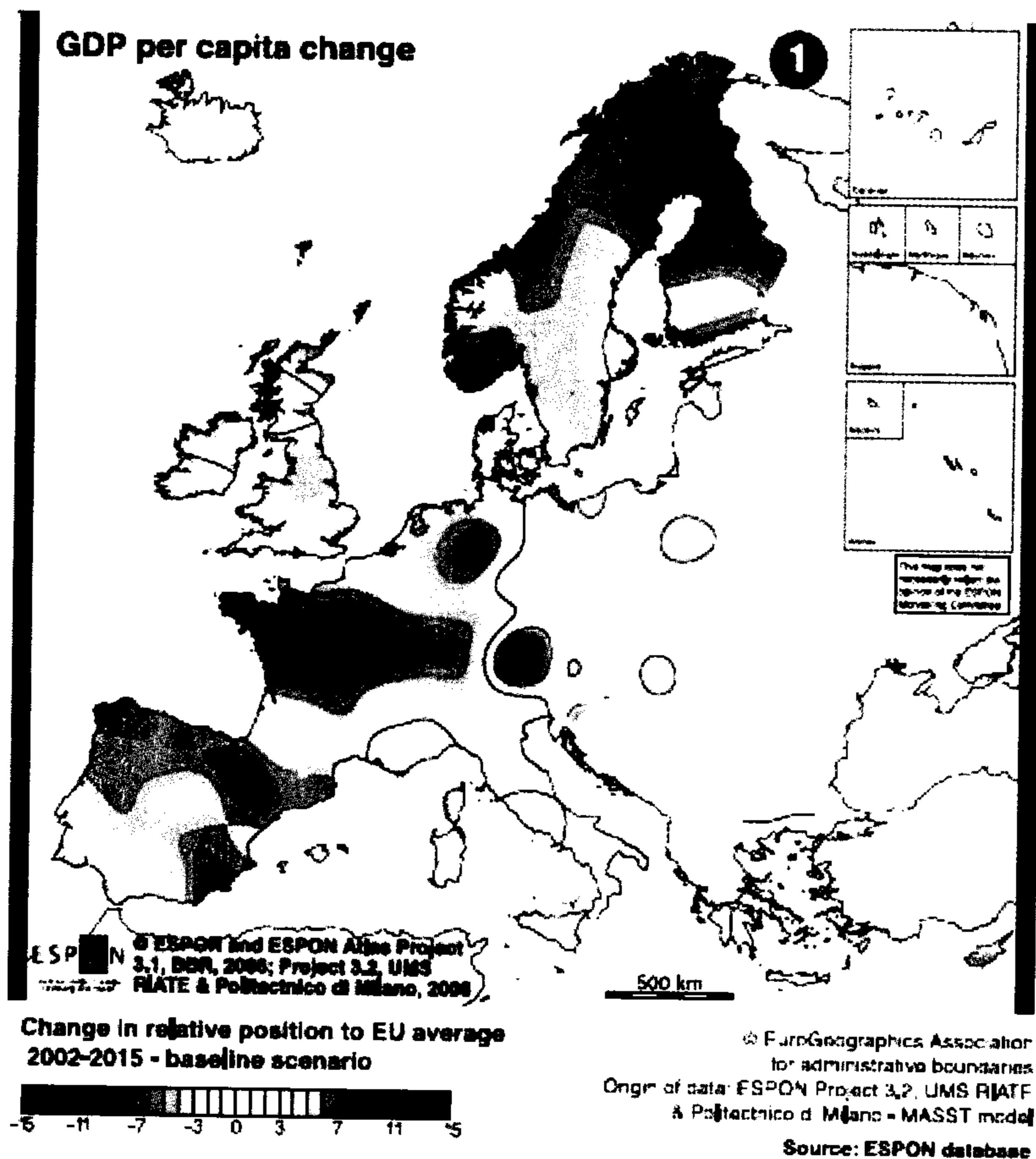
²⁵ *Ibid.*, σελ. 83, 86.

²⁶ Οικονόμου (επιμ.), 2001, *ό.π.*, σελ. 13.

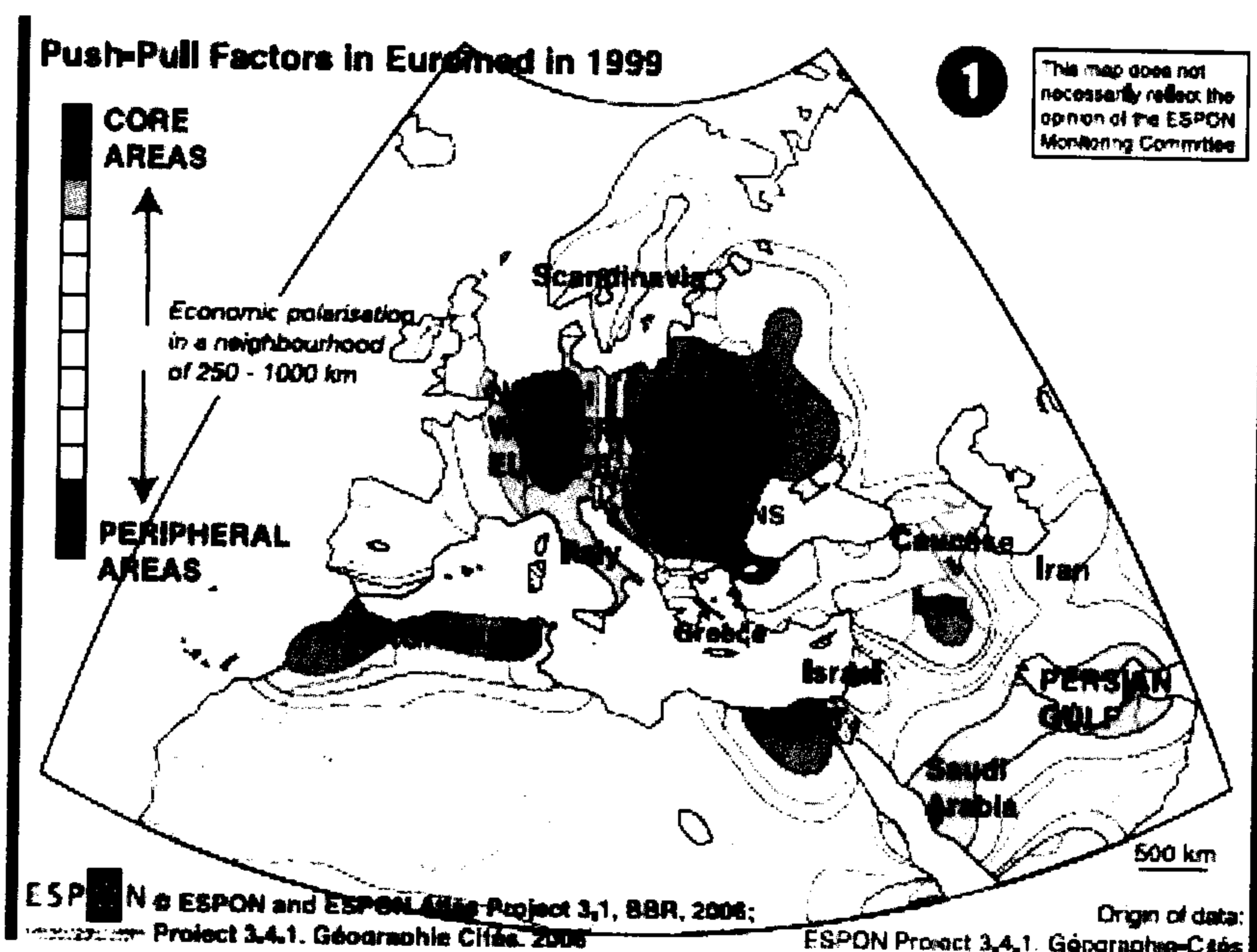
3 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΠΟΛΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ-ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ

3.1 Μακρο-χωροταξική ένταξη

Ο Ελληνικός χώρος βρίσκεται σε σαφώς περιφερειακή, γεωγραφικά και αναπτυξιακά, θέση στον Ευρωπαϊκό χώρο, όπως φαίνεται στον επόμενο χάρτη.



Σε μεγαλύτερη κλίμακα, ωστόσο, που ενσωματώνει τον ευρύτερο Μεσογειακό χώρο, η εικόνα αλλάζει, και στα δύο αυτά (γεωγραφικό και αναπτυξιακό) επίπεδα. Υπό αυτό το πρίσμα, η Αθήνα, και ο Πόλος Ελληνικού-Αγίου Κοσμά, φαίνεται να έχουν δυνατότητες διεθνούς απήχησης.



Το συμπέρασμα αυτό ενισχύεται και από τις μη απαγορευτικές χρονοαποστάσεις (μέσω αεροπορικής σύνδεσης) με εκτεταμένες περιοχές του ευρύτερου Ευρωπαϊκού και περι-Μεσογειακού χώρου.



3.2 Ενταξη στη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας

Η θέση του ΜΠΕΑ στη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας (κατά προσέγγιση της περιοχής αυτής, στην Αττική) φαίνεται στον επόμενο χάρτη, ο οποίος σε μεγάλο βαθμό αντιστοιχεί στη σημερινή χωροταξική οργάνωση. Βασικές παράμετροι της θέσης του ΜΠΕΑ είναι:

- Ο ΜΠΕΑ βρίσκεται στο νοτιοανατολικό άκρο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Αθήνας (δηλ. του συνεχούς οικιστικού ιστού που ταυτίζεται περίπου με το Λεκανοπέδιο) και περίπου στο κέντρο του παραθαλάσσιου νοτιο-ανατολικού τμήματος της Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας (που ταυτίζεται σε ένα πρώτο επίπεδο με την Αττική). Ενσωματώνεται στον οικιστικό ιστό, αλλά ταυτόχρονα έχει μικρή σχετικά

απόσταση από μείζονες εξωαστικές ζώνες πρασίνου (κυρίως τον Υμηττό, αλλά και τη ζώνη της Λαυρεωτικής).

- Το προαναφερόμενο νοτιανατολικό τμήμα του πολεοδομικού συγκροτήματος καταλαμβάνεται από οικιστικό ιστό με κατοικία και διάφορες άλλες χρήσεις, αλλά είναι αδιάθρωτος με την έννοια της έλλειψης οικιστικών πόλων ευρύτερης ακτινοβολίας. Οι υπάρχουσες κεντρικές λειτουργίες, παρά τη μεγάλη έκταση αυτής της ζώνης, έχουν γενικά χαμηλή εμβέλεια και ακτινοβολία. Αντίστοιχα, το προαναφερόμενο νοτιανατολικό τμήμα της μητροπολιτικής περιοχής, αν και δεν αποτελείται πλέον από συνεχή ιστό αλλά αυτός διακόπτεται από μικρότερες ή μεγαλύτερες «πράσινες» ζώνες, επίσης δεν περιλαμβάνει σημαντικούς πόλους, με εξαίρεση τα δύο άκρα του, Πειραιά και Λαύριο. Τα χαρακτηριστικά αυτά είναι σαφή στον παρατιθέμενο χάρτη από το σχέδιο του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αττικής: παρόλο που η έμφαση του χάρτη αυτού είναι στις προτάσεις, η έλλειψη πόλων-κέντρων (εκτός του μελλοντικού ΜΠΕΑ) είναι εμφανής. Εμφανής είναι, επίσης, η έλλειψη στις δύο αυτές ευρύτερες ζώνες οργανωμένων υποδοχέων μεταποίησης, εφοδιαστικής και χονδρεμπορίου, και τουρισμού-αναψυχής.
- Έχει μικρή σχετικά απόσταση από το κέντρο της μητροπολιτικής περιοχής και του πολεοδομικού συγκροτήματος (κέντρα Αθήνας και Πειραιά) αλλά με σαφή χωρική διαφοροποίηση από αυτόν. Υπάρχει έτσι δυνατότητα διακλαδικών σχέσεων με μητροπολιτικές λειτουργίες καθαρά κεντρικού χαρακτήρα.
- Έχει επίσης σχετικά μικρή απόσταση από μείζονες πόλους όπως το λιμάνι του Πειραιά και το διεθνές αεροδρόμιο στα Σπάτα (κύριες διεθνείς πύλες εισόδου), αλλά και από άξονες του κύριου υπερτοπικού οδικού δικτύου και του σιδηροδρόμου που επιτρέπουν τη σύνδεση με τον ευρύτερο ελληνικό χώρο.

Η συγκοινωνιακή σύνδεση, ειδικότερα, παρουσιάζεται στο επόμενο σκαρίφημα. Σε επίπεδο Αθήνας, ο ΜΠΕ βρίσκεται σε πολύ ικανοποιητικές (χρονο)αποστάσεις από προαναφερθέντα μείζονα σημεία ενδιαφέροντος, όπως το κέντρο της πόλης (8 χλμ.) και οι δύο κύριες διεθνείς πύλες, το Αεροδρόμιο Ε. Βενιζέλος (25 χλμ.) και το λιμάνι του Πειραιά (10 χλμ.), ενώ είναι ευχερής και η σύνδεση με το υπερτοπικό οδικό δίκτυο και τους σιδηροδρομικούς σταθμούς μέσω του μετρό, του τραμ και οδικώς (βλ. για την άμεση συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση του ΜΠΕΑ το οικείο τμήμα, πιο κάτω).



3.3 Κοινωνικο-οικονομικά δεδομένα

Η περιοχή που περιβάλλει το ΜΠΕΑ περιλαμβάνει τέσσερις «Καποδιστριακούς» Δήμους: Ελληνικού, Αργυρούπολης, Γλυφάδας, και Αλίμου. Με το Πρόγραμμα Καλλικράτης, οι δύο πρώτοι ενοποιήθηκαν στο Δήμο Ελληνικού-Αργυρούπολης (μετατρεπόμενοι σε Δημοτικές Ενότητες), ενώ οι Δήμοι Γλυφάδας και Αλίμου διατήρησαν την αυτοτέλειά τους.

Τα βασικά πληθυσμιακά δεδομένα της τελευταίας 20ετίας παρουσιάζονται στο επόμενο πίνακα.

	Μόνιμος πληθυσμός			Μτβλ		
	1991	2001	2011 ²⁷	91-2001	01-2011	91-2011
Χώρα	10.223.392	10.934.097	10.787.690	6,95%	-1,34%	5,52%
Αττική	3.594.817	3.894.573	3.812.330	8,34%	-2,11%	6,05%
Δ. Ελληνικού- Αργυρούπολης	44.802	51.299	51.330	14,50%	0,06%	14,57%
Δ.Ε. Ελληνικού	12.544	16.223	-	29,33%	-	-
Δ.Ε. Αργυρούπολης	32.258	35.076	-	8,74%	-	-
Δ. Αλίμου	32.514	39.800	41.830	22,41%	5,10%	28,65%
Δ. Γλυφάδας	63.733	83.665	86.980	31,27%	3,96%	36,48%
Δ. Ελληνικού- Αργυρούπολης/Αττική	1,25%	1,32%	1,35%	5,69%	2,22%	8,03%
Δ.Ε. Ελληνικού/Αττική	0,35%	0,42%	-	19,37%	-	-
Δ.Ε. Αργυρούπολης/Αττική	0,90%	0,90%	-	0,37%	-	-
Δ. Αλίμου/Αττική	0,90%	1,02%	1,10%	12,99%	7,37%	21,31%
Δ. Γλυφάδας/Αττική	1,77%	2,15%	2,28%	21,17%	6,20%	28,69%

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ. 1991, 2001, 2011 επεξεργασίες ομάδας μελέτης

Παρατηρείται ότι, σε αντίθεση με ό,τι συνέβη σε επίπεδο χώρας και περιφέρειας (Αττικής), οι τρεις Καλλικράτειοι δήμοι που περιβάλλουν το ΜΠΕΑ παρουσίασαν θετική πληθυσμιακή εξέλιξη, κατά την προηγούμενη δεκαετία, αυξάνοντας ταυτόχρονα και το μερίδιό τους στον πληθυσμό της Αττικής. Οι εξελίξεις αυτές σημαίνουν ότι:

(α) η περιοχή αυτή δεν παρουσιάζει τα προβλήματα, πληθυσμιακά και καθ'υπόθεση και άλλα, που χαρακτηρίζουν σήμερα την Αθήνα / Αττική (επισημαίνονται ιδιαίτερα τα κρίσιμα προβλήματα του κέντρου της Αθήνας), και

(β) διαθέτει πληθυσμιακό δυναμικό που συνεπάγεται και πρόσθετη ζήτηση κατοικίας. Η Γλυφάδα και ο Αλιμος έχουν πλέον υπερβεί κατά πολύ τον πληθυσμιακό ορίζοντα των αντίστοιχων ΓΠΣ (57.000 και 32.000), ενώ στην περίπτωση του Δήμου Ελληνικού-Αργυρούπολης ο αθροιστικός στόχος των 2 ΓΠΣ (των προγενέστερων δήμων) που ανέρχεται σε 64.000 κατ. έχει προσεγγιστεί από τον πληθυσμό 2011, με πιθανή προοπτική την κάλυψή του μέσα στην τρέχουσα δεκαετία.

Όσον αφορά την οικονομική βάση των δήμων, σχετικά στοιχεία (του έτους 2001²⁸) παρουσιάζονται στους επόμενους δύο πίνακες.

Όπως προκύπτει από τον πρώτο πίνακα, και στους τρεις δήμους υπερτερεί από άποψη απασχόλησης ο τριτογενής τομέας. Ανάλογη εικόνα υπάρχει και σε εθνικό και περιφερειακό

²⁷ Προσωρινά αποτελέσματα της Απογραφής του Μόνιμου Πληθυσμού της Ελλάδας -Απογραφή 2011. Είναι διαθέσιμα μέχρι και το επίπεδο του Καλλικράτειου Δήμου.

²⁸ Δεν είναι ακόμα διαθέσιμα στοιχεία αυτής της κατηγορίας από την Απογραφή του 2011.

επίπεδο, αλλά η τριτογενοποίηση είναι πιο έντονη στην περιοχή που εξετάζεται εδώ, φθάνοντας στο επίπεδο, περίπου, των 3/4 του ενεργού πληθυσμού.

Απασχολούμενοι στο τόπο κατοικίας ανά τομέα, 2001

Οικονομικώς ενεργοί										Οικονομικώς μη ενεργοί	
	Σύνολο	Απασχολούμενοι					Ανεργοί				
		Σύνολο	Πρωτογενής Τομέας	Δευτερογενής Τομέας	Τριτογενής	Δε δήλωσαν	Σύνολο				
Χώρα	4.615.470	4.102.091	591.669	892.189	2.401.831	216.402	513.379			5.244.123	
Αττική	1.746.401	1.579.190	20.939	362.995	1.101.038	94.218	167.211			1.787.961	
Δ. Ελληνικού- Αργυρούπολης	23.539	21.409	92	4.346	15.593	1.378	2.130			22.317	
Δ.Ε. Ελληνικού	7.187	6.615	23	1.301	4.962	329	572			7.244	
Δ.Ε. Αργυρούπολης	16.352	14.794	69	3.045	10.631	1.049	1.558			15.073	
Δ. Αλίμου	17.861	16.486	51	2.869	12.916	650	1.375			17.891	
Δ. Γλυφάδας	37.646	34.785	199	5.768	27.394	1.424	2.861			37.439	
επί των οικονομικώς ενεργών											
Χώρα		89%								11,12%	
Αττική		90%								9,57%	
Δ. Ελληνικού- Αργυρούπολης		91%								9,05%	
Δ.Ε. Ελληνικού		92%								7,96%	
Δ.Ε. Αργυρούπολης		90%								9,53%	
Δ. Αλίμου		92%								7,70%	
Δ. Γλυφάδας		92%								7,60%	
επί των απασχολούμενων											
Χώρα		100%	14%	22%	59%	5%					
Αττική		100%	1%	23%	70%	6%					
Δ. Ελληνικού- Αργυρούπολης		100%	0%	20%	73%	6%					
Δ.Ε. Ελληνικού		100%	0%	20%	75%	5%					
Δ.Ε. Αργυρούπολης		100%	0%	21%	72%	7%					
Δ. Αλίμου		100%	0%	17%	78%	4%					
Δ. Γλυφάδας		100%	1%	17%	79%	4%					

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ. 2001 επεξεργασίες ομάδας μελέτης

Απασχολούμενοι στο τόπο κατοικίας ανά ομάδα κλάδων, 2001

Απασχόληση	Χώρα	Αττική	Δ. Ελληνικού- Αργυρούπολης			Δ. Αιόλου	Δ. Γλυ-φάδας	Χώρα	Αττική	Δ. Ελληνικού- Αργυρούπολης			Δ. Αιόλου	Δ. Γλυ-φάδας	Χώρα	Αττική	Δ. Ελληνικού- Αργυρούπολης		Δ. Αιόλου	Δ. Γλυ-φάδας
			Δ.Ε. ΕΑ-ληνικού	Δ.Ε. Αργυρούπολης	Σύνολο Δήμου					Δ.Ε. ΕΑ-ληνικού	Δ.Ε. Αργυρούπολης	Σύνολο Δήμου					Δ.Ε. ΕΑ-ληνικού	Δ.Ε. Αργυρούπολης		
Σύνολο	4.102.091	1.579.190	6615	14794	21.409	16486	34785	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Γεωργία κλπ.	591669	20939	23	69	92	51	199	14,42%	1,33%	0,35%	0,47%	0,43%	0,31%	0,57%	14,42%	1,33%	0,35%	0,47%	0,31%	0,57%
Εξόρυξη	11346	1546	4	4	8	21	24	0,28%	0,10%	0,06%	0,03%	0,04%	0,13%	0,07%	0,28%	0,10%	0,06%	0,03%	0,13%	0,07%
Βιομηχανία	492911	219370	823	1898	2.721	1942	3621	12,02%	13,89%	12,44%	12,83%	12,71%	11,78%	10,41%	12,02%	13,89%	12,44%	12,83%	11,78%	10,41%
Ενέργεια	37236	12487	42	136	178	107	188	0,91%	0,79%	0,63%	0,92%	0,83%	0,65%	0,54%	0,91%	0,79%	0,63%	0,92%	0,65%	0,54%
Κατασκευές	350694	129591	432	1007	1.439	799	1935	8,55%	8,21%	6,53%	6,81%	6,72%	4,85%	5,56%	8,55%	8,21%	6,53%	6,81%	4,85%	5,56%
Εμπόριο	512648	232077	1056	2269	3325	2982	5868	12,50%	14,70%	15,96%	15,34%	15,53%	18,09%	16,87%	12,50%	14,70%	15,96%	15,34%	18,09%	16,87%
Τουρισμός	294701	107400	485	1005	1.490	1163	3001	7,18%	6,80%	7,33%	6,79%	6,96%	7,05%	8,63%	7,18%	6,80%	7,33%	6,79%	7,05%	8,63%
Μεταφορές	267844	136833	800	1614	2.414	1821	4084	6,53%	8,66%	12,09%	10,91%	11,28%	11,05%	11,74%	6,53%	8,66%	12,09%	10,91%	11,05%	11,74%
Υπηρεσίες αιχμής	116352	72621	363	764	1.127	1073	2031	2,84%	4,60%	5,49%	5,16%	5,26%	6,51%	5,84%	2,84%	4,60%	5,49%	5,16%	6,51%	5,84%
Λοιπός τριτογενής τομέας	1209623	551655	2258	4976	7.234	5874	12396	29,49%	34,93%	34,13%	33,64%	33,79%	35,63%	35,64%	29,49%	34,93%	34,13%	33,64%	35,63%	35,64%

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ. 2001 επεξεργασίες ομάδας μελέτης

Απασχολούμενοι στο τόπο εργασίας ανά τομέα, 1996

	Δ. Ελληνικού- Αργυρούπολης			Δ. Αλίμου	Δ. Γλυ- φάδας	ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΧΗ Σ	Δ. Ελληνικού- Αργυρούπολης			Δ. Αλίμου	Δ. Γλυ- φάδας	ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΧΗ Σ
	Δ.Ε. Ελληνικού	Δ.Ε. Αργυρού πολης	Σύνολο Δήμου				Δ.Ε. Ελληνικού	Δ.Ε. Αργυρού πολης	Σύνολο Δήμου			
Πρωτογενής τομέας	1	70	71	0	11	82	0,0%	1,0%	0,7%	0,0%	0,1%	0,2%
Ορυχεία	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Βιομηχανία-Βιοτεχνία	295	987	1.282	2.372	556	4.210	7,1%	14,7%	11,8%	25,8%	4,2%	12,6%
Ηλεκτρισμός-Φωταέριο	65	0	65	0	81	146	1,6%	0,0%	0,6%	0,0%	0,6%	0,4%
Κατασκευές	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Χονδρικό εμπόριο	107	595	702	238	458	1.398	2,6%	8,8%	6,4%	2,6%	3,4%	4,2%
Λιανικό εμπόριο	990	1.931	2.921	2.108	3.667	8.696	23,8%	28,7%	26,8%	23,0%	27,4%	26,0%
Εστιατόρια	127	270	397	330	1.704	2.431	3,1%	4,0%	3,6%	3,6%	12,7%	7,3%
Ξενοδοχεία	2	16	18	71	488	577	0,0%	0,2%	0,2%	0,8%	3,6%	1,7%
Μεταφορές	9	78	87	81	70	238	0,2%	1,2%	0,8%	0,9%	0,5%	0,7%
Αποθήκες	210	25	235	111	52	398	5,0%	0,4%	2,2%	1,2%	0,4%	1,2%
Επικοινωνίες	17	0	17	12	196	225	0,4%	0,0%	0,2%	0,1%	1,5%	0,7%
Τράπεζες-Ασφάλειες	85	107	192	50	393	635	2,0%	1,6%	1,8%	0,5%	2,9%	1,9%
Ιδιωτικός τομέας	1.444	1.092	2.536	1.567	4.119	8.222	34,7%	16,2%	23,3%	17,1%	30,7%	24,6%
Δημόσιος τομέας	450	481	931	1.319	654	2.904	10,8%	7,1%	8,5%	14,4%	4,9%	8,7%
Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση	79	262	341	443	217	1.001	1,9%	3,9%	3,1%	4,8%	1,6%	3,0%
Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση	127	541	668	265	299	1.232	3,1%	8,0%	6,1%	2,9%	2,2%	3,7%
Τριτοβάθμια Εκπαίδευση	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Λοιπή Εκπαίδευση	152	277	429	211	432	1.072	3,7%	4,1%	3,9%	2,3%	3,2%	3,2%
ΣΥΝΟΛΟ												
ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	4.160	6.732	10.892	9.178	13.397	33.467	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Πηγή: Απικό Μετρό 1996. επεξεργασίες ομάδας ιεράρχης

Πηγή: Αττικό Μετρό 1996, επεξεργασίες ομάδας μελέτης

54

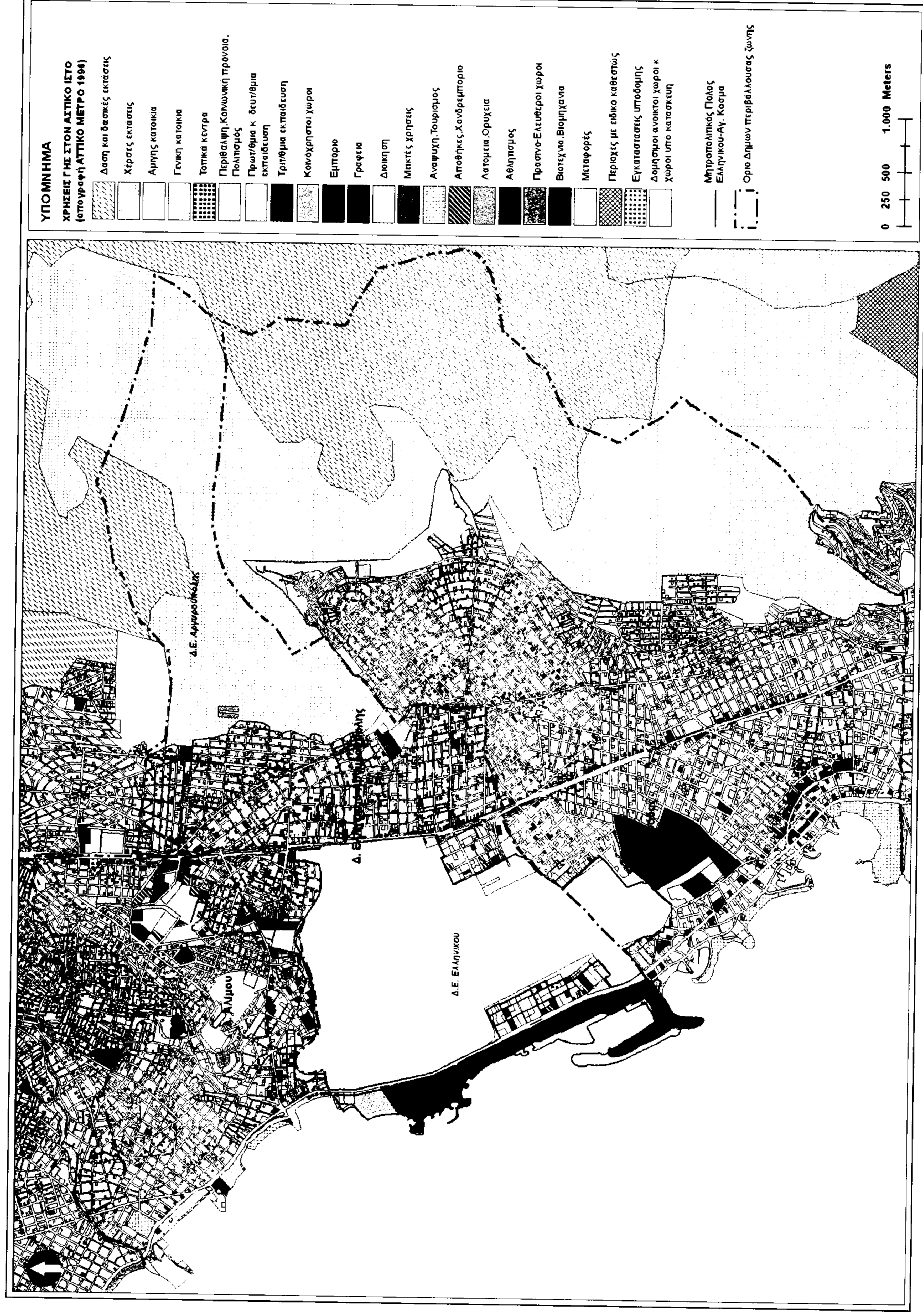
Τα πιο αναλυτικά στοιχεία σε επίπεδο ομάδων κλάδων δίνουν σαφέστερη εικόνα της οικονομικής βάσης. Και με βάση αυτά διαπιστώνεται, πέρα από την τριτογεννοποίηση, η πολύ παρεμφερής κατάσταση των τριών δήμων, με το «λοιπό τριτογενή τομέα» να συγκεντρώνει περίπου το 1 / 3 των απασχολούμενων, και το εμπόριο, τη βιομηχανία και τις υπηρεσίες αιχμής να καταλαμβάνουν τις τρεις επόμενες θέσεις, με μικρές σχετικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των δήμων. Αντίστοιχα, πολύ χαμηλή συμμετοχή σε όλους τους δήμους έχουν η γεωργία, η εξόρυξη και η ενέργεια. Συνεπώς, υπάρχει εξαιρετικά μεγάλη, διαδημοτική, ομοιογένεια της περιβάλλουσας το ΜΠΕΑ περιοχής από άποψη απασχόλησης. Τα στοιχεία στα οποία βασίζεται ο πίνακας αυτός αποτελούν, ταυτόχρονα, και μια προσέγγιση της κοινωνικής φυσιογνωμίας των δήμων, που φαίνεται ότι έχουν μεγάλη συγγένεια και από αυτή την άποψη.

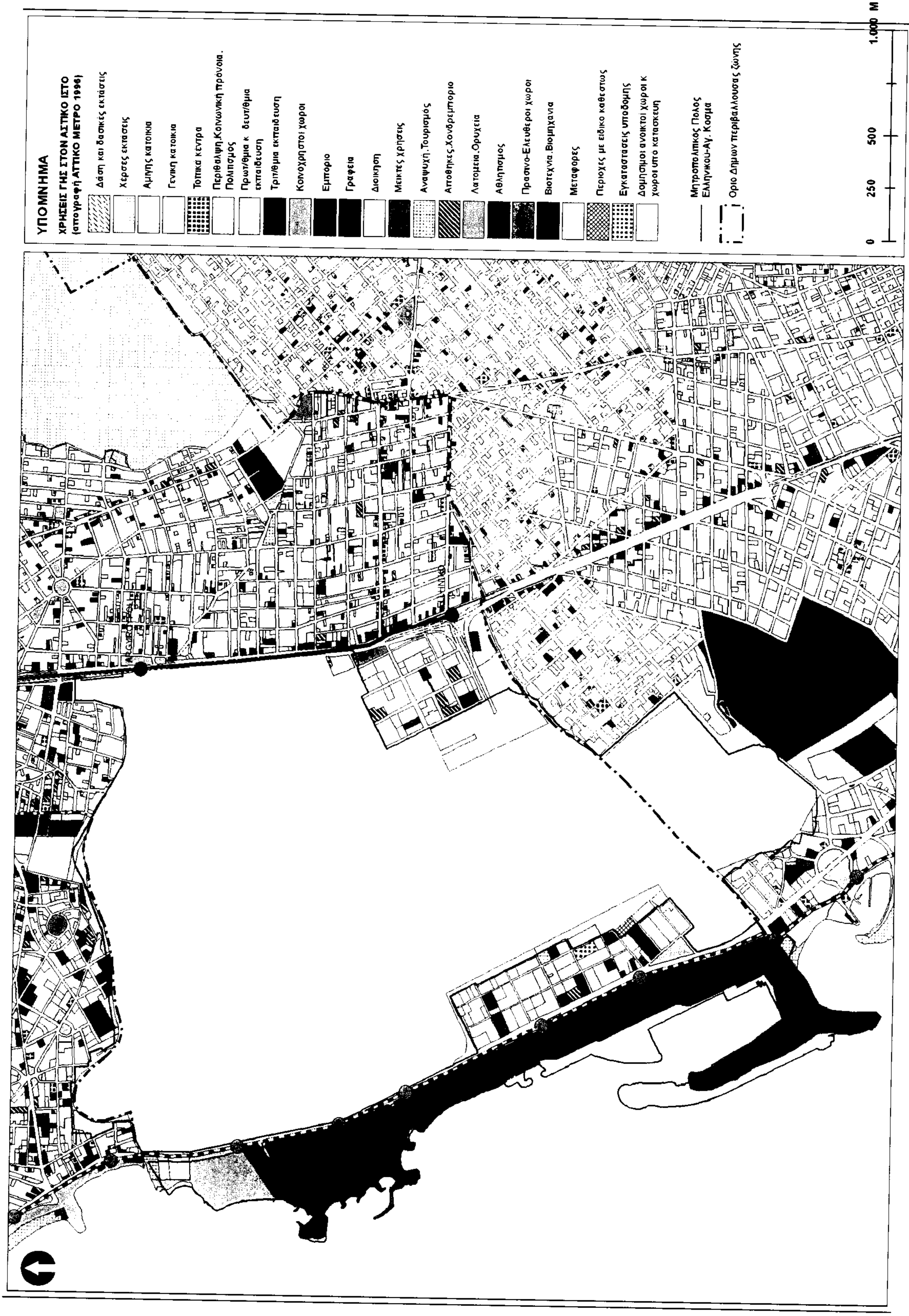
Είναι γεγονός ότι η απασχόληση στον τόπο κατοικίας δεν αποτελεί πολύ καλό δείκτη της οικονομικής βάσης μιας περιοχής, ιδίως όταν αυτή αποτελεί τμήμα μιας ευρύτερης λειτουργικής χωρικής ενότητας (ενιαία αγορά εργασίας και ζώνη ημερήσιων μετακινήσεων εργασίας-κατοικίας). Δεν υπάρχουν όμως στοιχεία απασχόλησης στον τόπο εργασίας από την ΕΛΣΤΑΤ, δηλ. στοιχεία επίσημα. Μερικώς το κενό μπορεί να καλυφθεί από την Απογραφή που είχε κάνει η Αττικό Μετρό στα μέσα της δεκαετίας του '90, αν και δεν πρόκειται για επίσημη απογραφή και υπάρχει και ακόμα μεγαλύτερη χρονική απόσταση από σήμερα από ό,τι στην Απογραφή της ΕΣΥΕ (ΕΛΣΤΑΤ). Τα στοιχεία αυτά παρατίθενται στον τρίτο από τους προηγούμενους πίνακες. Και πάλι, πάντως, επιβεβαιώνονται τα συμπεράσματα της προηγούμενης ανάλυσης, κύριους κλάδους, σε επίπεδο επιμέρους δήμου και συνόλου τους, του λιανικού εμπορίου, μιας ομάδας κλάδων με τίτλο «ιδιωτικός τομέας» που αναφέρεται σε διάφορες υπηρεσίες γενικά μικρότερης κλίμακας από άποψη μονάδων, και της βιομηχανίας-βιοτεχνίας. Επιβεβαιώνεται η τριτογεννοποίηση αλλά με κάποια διατήρηση βιομηχανίας-βιοτεχνίας, ενώ χρήσιμο στοιχείο είναι και η γενική αδυναμία του τουρισμού (με εξαίρεση την εστίαση στη Γλυφάδα) παρά το ότι η περιοχή που εξετάζουμε έχει συγκριτικό πλεονέκτημα για αυτόν. Πρέπει να υπενθυμίσουμε, πάντως, ότι η Απογραφή της Αττικών Μετρό έγινε λίγα χρόνια μετά την απομάκρυνση του αερολιμένα από το Ελληνικό και αρκετά πριν από τους Ολυμπιακούς Αγώνες, και δεν ενσωματώνει αλλαγές που χωρίς αμφιβολία έχουν έκτοτε προκληθεί από τις δύο αυτές μείζονες εξελίξεις.

3.4 Πολεοδομικά δεδομένα της περιοχής

3.4.1 Χρήσεις γης

Οι δύο χάρτες που ακολουθούν δίνουν μια εικόνα των χρήσεων γης στην περιβάλλουσα περιοχή του ΜΠΕΑ (στοιχεία από την Απογραφή της Αττικών Μετρό του 1996), όχι ιδιαίτερα σύγχρονα αλλά το μόνα διαθέσιμα με συστηματικό τρόπο και σε όλη την έκταση. Ο πρώτος χάρτης συμπεριλαμβάνει το σύνολο των τεσσάρων όμορων δήμων, ενώ ο δεύτερος εστιάζει περισσότερο στην άμεσα περιβάλλουσα ζώνη, και συμπεριλαμβάνει και τα δίκτυα σταθερής τροχιάς (όπως και τους δρόμους). Ο πίνακας που έπεται τον χάρτη δίνει, εξάλλου, μια ποσοτική εικόνα για τις χρήσεις γης, μεμονωμένες και ομαδοποιημένες.





ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ (μ ²)	Δ. Ελληνικού- Αργυρούπολης			Δ. Αλίμου	Δ. Γλυ- φάδας	ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
	Δ.Ε. Ελληνικού	Δ.Ε. Αργυ- ρούπολης	Σύνολο Δήμου			
ΟΜΑΔΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ						
Κατοικία	914.777	1.415.538	2.330.315	1.922.257	5.298.005	9.550.577
Κεντρικές λειτουργίες τοπικού χαρακτήρα	158.921	296.985	455.906	484.734	553.803	1.494.443
Κεντρ. λειτουργίες υπερτοπ. χαρακτήρα	137.706	120.138	257.844	213.846	313.996	785.686
Ιδρύματα	17.723	3.088	20.811	7.325	23.858	51.994
Πολιτιστικές λειτουργίες	654.535	71.252	725.787	173.468	929.079	1.828.334
Χονδρεμπόριο Αποθήκες	29.369	20.908	50.277	75.834	35.071	161.182
Μεταποίηση	44.394	28.178	72.572	112.812	34.883	220.267
Μεταφορές	228.041	24.800	252.841	216.783	204.652	674.276
Ειδικές χρήσεις	253.690	200.660	454.350	1.054.286	2.493.813	4.002.449
Μη αστικές χρήσεις	0	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΟ	2.439.156	2.181.547	4.620.703	4.261.345	9.887.160	18.769.208
ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΕΣ						
Αμιγής κατοικία	272.248	128.906	401.155	824.956	2.297.400	3.523.511
Γενική κατοικία	630.874	1.289.882	1.920.755	1.101.103	3.009.715	6.031.573
Τοπικό κέντρο	23.659	68.064	91.723	63.093	154.129	308.945
Περίθαλψη-Πρόνοια-Πολιτισμός (τοπ. εμβ.)	4.673	10.237	14.910	8.608	23.549	47.067
Πρωτοβάθμια εκπαίδευση	27.801	38.302	66.103	40.718	56.292	163.113
Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση	21.385	46.704	68.089	56.049	51.253	175.391
Κοινόχρηστοι χώροι	80.994	131.500	212.494	318.690	269.215	800.399
Εμπόριο(υπερτοπικής εμβέλειας)	43.675	53.857	97.532	81.037	188.421	366.990
Γραφεία (υπερτοπικής εμβέλειας)	24.557	22.854	47.411	47.400	39.437	134.248
Διοίκηση	14.194	758	14.952	7.260	3.634	25.846
Μεικτές χρήσεις	18.361	42.725	61.087	15.623	43.490	120.199
Τριτοβάθμια εκπαίδευση	403	0	403	0	7.484	7.888
Περίθαλψη (υπερτοπικής εμβέλειας)	17.321	0	17.321	1.063	6.934	25.318
Κοινωνική πρόνοια (υπερτοπικής εμβέλειας)	0	3.089	3.089	6.265	9.451	18.805
Αθλητισμός	637.873	38.118	675.991	56.643	565.610	1.298.243
Πράσινο ελεύθεροι χώροι	15.596	29.655	45.251	40.504	28.619	114.374
Αναψυχή-Τουρισμός	15.798	3.484	19.283	76.327	377.205	472.816
Αποθήκες	11.461	8.641	20.102	20.453	17.035	57.590
Χονδρεμπόριο	17.916	12.286	30.201	55.734	18.062	103.998
Βιοτεχνία	29.162	18.354	47.516	33.225	29.121	109.862
Βιομηχανία	14.843	9.849	24.692	79.621	6.199	110.511
Στάθμευση	24.756	24.813	49.568	100.634	117.557	267.760
Εγκαταστάσεις Μαζικών μεταφορών Υπεραστικού τύπου	203.296	0	203.296	116.178	87.140	406.614
Περιοχές με ειδικό καθεστώς (στρατ. εγκ. κά.)	4.849	0	4.849	0	0	4.849
Εγκαταστάσεις υποδομής	7.397	250	7.647	3.665	7.008	18.320
Δομήσιμοι ανοικτοί χώροι-χώροι υπό κατασκ.	243.186	213.626	456.812	1.118.601	2.509.381	4.084.794
ΣΥΝΟΛΟ	2.406.278	2.195.954	4.602.232	4.273.449	9.923.342	18.799.023
ΜΗ ΑΣΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ						
Δάση και δασικές εκτάσεις	0	861.160	861.160	0	4.614.313	5.475.473
Χέρσες εκτάσεις	0	3.732.382	3.732.382	0	6.648.164	10.380.546

Σημείωση: Δεν συμπεριλαμβάνεται η έκταση του πρώην Αερολιμένα Ελληνικού

Εκτατικά κυριαρχεί η κατοικία, με σχέση μεταξύ αμιγούς και γενικής²⁹ της τάξης του $1/2$, δηλ με συχνή παρουσία μεικτών περιοχών κατοικίας και άλλων λειτουργιών που δεν έχουν καταγραφεί αυτοτελώς λόγω μικρής κλίμακας κάθε μονάδας. Σημαντικό τμήμα της περιοχής καταλαμβάνεται από δομήσιμους ανοικτούς χώρου και χώρους υπό κατασκευή, αλλά είναι πιθανόν ότι η παρουσία αυτής της περίπτωσης έχει μειωθεί κατά τη σχεδόν 20ετία που έχει μεσολαβήσει από το χρόνο της Απογραφής μέχρι σήμερα. Σχετικά σημαντική, αλλά όχι εξαιρετικά μεγάλη, είναι η παρουσία περιοχών τοπικού κέντρου, ενώ δεν έχουν καταγραφεί περιοχές σύνθετων υπερτοπικών κέντρων μεγάλης εμβέλειας, κάτι που αποτελεί πολεοδομικό πρόβλημα σε μια τόσο μεγάλη και αναπτυσσόμενη περιοχή. Στις κατηγορίες «υπερτοπικό εμπόριο» και «υπερτοπικά γραφεία» ο όρος «υπερτοπικό» παραπέμπει σε μια διαδημοτική μάλλον παρά μητροπολιτική εμβέλεια. Είναι σαφές ότι η αποκέντρωση του κέντρου της Αθήνας δεν είχε φθάσει χωρικά μέχρι την περιοχή που εξετάζουμε (εστιασθείσα στον άξονα Συγγρού-Κηφισίας, και αν και τα στοιχεία αναφέρονται στα μέσα της δεκαετίας του '90 η διαπίστωση αυτή ισχύει και σήμερα).

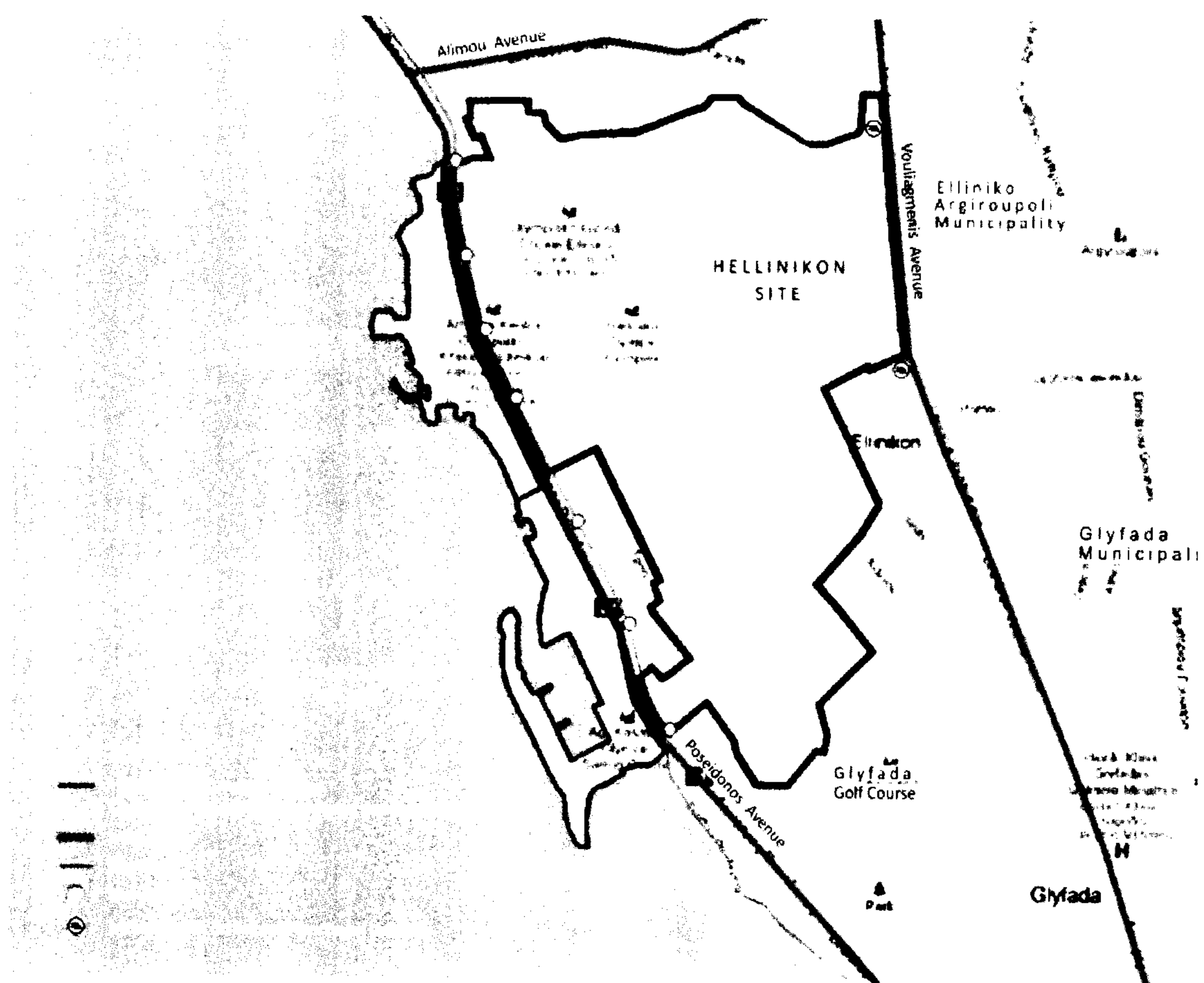
Σχετικά σημαντικό ποσοστό καταλαμβάνουν οι χρήσεις τουρισμού-αναψυχής, αλλά όχι όσο θα ανέμενε κανείς σε μια ευρύτερη περιοχή με τα πολλαπλά συγκριτικά πλεονεκτήματα της εξεταζόμενης. Επίσης, υπάρχουν σε σχετικά μεγάλη έκταση ανοικτοί χώροι κοινόχρηστου χαρακτήρα ή χώροι με πολύ χαμηλή πυκνότητα δόμησης όπως οι αθλητικοί χώροι. Σημειώνεται ότι στην Απογραφή δεν συμπεριλαμβάνεται η έκταση του πρώην αερολιμένα, που την εποχή εκείνη ήταν σχεδόν πλήρως ανενεργός.

3.4.2 Υπάρχουσα συγκοινωνιακή υποδομή

Η συγκοινωνιακή υποδομή και τα ΜΜΜ στο άμεσο περιβάλλον της περιοχής του ΜΠΕΑ απεικονίζονται στο επόμενο σκαρίφημα. Βασικά στοιχεία της είναι:

- Η ύπαρξη γραμμής και δύο σταθμών του Μετρό σε επαφή με την ανατολική πλευρά του ΜΠΕΑ (η λειτουργία των σταθμών, που κατασκευαστικά έχουν ολοκληρωθεί, αναμένεται ενός 1-2 ετών από σήμερα).
- Η διέλευση γραμμής τραμ που διασχίζει την περιοχή του ΜΠΕΑ στο δυτικό του τμήμα, σε μικρή απόσταση από την ακτή. Σε άμεση επαφή με το ΜΠΕΑ υπάρχουν επτά στάσεις του τραμ.
- Ο ΜΠΕΑ περιβάλλεται με άμεση επαφή ή σε πολύ μικρή απόσταση από μεγάλους οδικούς άξονες στα βόρεια (Λ. Αλίου), τα ανατολικά (Λ. Βουλιαγμένης) και τα δυτικά (παραλιακή Λεωφόρος Ποσειδώνος). Κατά μήκος αυτών των αξόνων, αλλά και άλλων μικρών δρόμων, υπάρχουν διαδρομές λεωφορείων.
- Στοιχείο συγκοινωνιακής υποδομής, μη συνδεδεμένο με ΜΜΜ, είναι και οι δύο μαρίνες, του Αγίου Κοσμά που είναι ενταγμένη στον ίδιο το ΜΠΕΑ και της Γλυφάδας, εκτός αλλά σχεδόν σε επαφή με το ΜΠΕΑ.

²⁹ Οι όροι «γενική κατοικία» και «αμιγής κατοικία» στην Απογραφή της Αττικών Μετρό δεν χρησιμοποιούνται με αυστηρότητα και δεν παραπέμπουν πλήρως στους αντίστοιχους θεσμικούς όρους. Υποδηλώνουν, ωστόσο, αντίστοιχα, έμφαση σε κατοικία με μικρό αριθμό διάσπαρτων άλλων χρήσεων τοπικής εμβέλειας, και μεγαλύτερη παρουσία άλλων χρήσεων (με ότι αυτό συνεπάγεται, σε επίπεδο ενδεχόμενων συγκρούσεων αλλά και εντονότερου αστικού χαρακτήρα).



3.5 Σημερινή κατάσταση στο εσωτερικό της περιοχής του ΜΠΕΑ

Η κατάσταση και εικόνα του χώρου δημιουργίας του ΜΠΕΑ είναι σήμερα σύνθετη, αλλά συνολικά προβληματική. Στο χώρο υπάρχει ήδη μεγάλος αριθμός χρήσεων γης, κτηριακών υποδομών και κατασκευών, που ανάγονται σε διάφορες χρονικές περιόδους: περίοδος λειτουργίας του Αερολιμένα, Ολυμπιακή περίοδο, μεταγενέστερη περίοδος. Ο χάρτης που ακολουθεί απεικονίζει τις διάφορες υπάρχουσες δραστηριότητες, ενώ η επόμενη δορυφορική εικόνα αποδίδει την πραγματική κατάσταση σήμερα.



Στο χώρο του πρώην Αερολιμένα, ειδικότερα, οι διάφορες δραστηριότητες και εγκαταστάσεις έχουν προκύψει προφανώς χωρίς συνολικό σχεδιασμό, με αποτέλεσμα την έλλειψη συνεργειών και συνολικού χαρακτήρα, το λειτουργικό κατακερματισμό, και δυνητικές συγκρούσεις χρήσεων γης. Επιπλέον, ένα πολύ σημαντικό ποσοστό της έκτασης, το 65%,

καλύπτεται σήμερα από τεχνητές επιφάνειες (κτήρια ή άλλες κατασκευές, σε σημαντικό βαθμό μη αξιοποιήσιμα). Το υπόλοιπο 35% καλύπτεται κυρίως από χωμάτινες επιφάνειες και είναι κατά βάση χέρσο, με ελάχιστες τμήματα πραγματικού πρασίνου. Σε κάθε περίπτωση, το φυσικό έδαφος και το ανάγλυφο έχουν αλλοιωθεί από τις συνεχείς επί δεκαετίες παρεμβάσεις. Επιπλέον, σε μεγάλο τμήμα του ο χώρος είναι μη προσπελάσιμος από το κοινό.

Η εικόνα στην παράκτια ζώνη (δύο τμήματα του Αγίου Κοσμά) είναι κάπως καλύτερη, ιδίως στο ΟΚΙ. Υπάρχουν ωστόσο και εδώ προβλήματα πρόσβασης προς τη θάλασσα, καθώς και λειτουργικότητας στο ΕΑΚΝΑ.

4 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ, ΚΑΙ ΕΠΙΚΑΙΡΟΤΗΤΑ, ΤΟΥ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ

4.1 Αναπτυξιακός προγραμματισμός

4.1.1 ΕΣΠΑ 2007–2013

Το Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Ανάπτυξης 2007-2013 (ΕΣΠΑ) είναι το βασικό προγραμματικό αναπτυξιακό κείμενο της χώρας, σήμερα και για τα αμέσως επόμενα χρόνια, αν και πρέπει να υπογραμμιστεί ότι συντάχθηκε πριν από την εκδήλωση της κρίσης και αυτό επηρεάζει εξ αντικειμένου την επικαιρότητά του. Το ΕΣΠΑ περιλαμβάνει θεματικές και χωρικές προτεραιότητες, γενικού χαρακτήρα μεν που ορισμένες, όμως, έχουν σημασία για τον ΜΠΕΑ.

Από τις θεματικές προτεραιότητες (γενικούς στόχους), επισημαίνονται οι εξής (σσ. 43 κε.):

- Ο θεματικός Γενικός Στόχος 1 αναφέρεται στην «αύξηση της εξωστρέφειας και των εισροών Ξένων Άμεσων Επενδύσεων», και εξειδικεύεται περαιτέρω στα εξής: στοχευμένη προσέλκυση επενδυτών, βελτίωση της εξωστρέφειας του ελληνικού παραγωγικού συστήματος, αξιοποίηση του πλεονεκτήματος της χώρας ως πύλης πρόσβασης στην ευρύτερη περιοχή της νοτιοανατολικής Ευρώπης, εδραίωση της χώρας ως διεθνούς επιχειρηματικού και οικονομικού κέντρου. Ο στόχος αυτός όχι μόνο παραμένει προφανώς απολύτως επίκαιρος σήμερα, αλλά η σημασία του έχει αυξηθεί κατακόρυφα και η επίτευξή του αποτελεί μια από τις κύριες προϋποθέσεις επιβίωσης της ελληνικής οικονομίας.
- Ο θεματικός Γενικός Στόχος 3 αναφέρεται στη «διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος της χώρας», και εξειδικεύεται περαιτέρω στον εμπλουτισμός, και στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος της χώρας. Το δεύτερο σκέλος του στόχου εστιάζει στην αξιοποίηση φυσικού και πολιτιστικού αποθέματος για την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, και θα επιτευχθεί με τη δυναμική ανάπτυξη των ειδικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού, καθώς και συμπλήρωσης και αναβάθμισης των υποδομών για την ανάπτυξη παραδοσιακών, ειδικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού.
- Ο θεματικός Γενικός στόχος 5 έχει ως αντικείμενο την « ενίσχυση της Έρευνας, Τεχνολογίας και [η] προώθηση της Καινοτομίας σε όλους τους κλάδους ως βασικό παράγοντα αναδιάρθρωσης της ελληνικής οικονομίας και μετάβασης στην οικονομία της γνώσης».

Όσον αφορά τις χωρικές προτεραιότητες, το ΕΣΠΑ θέτει ως κεντρικό στόχο για την Αττική την «Ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Περιφέρειας [Αττικής], ως ευρωπαϊκής μητρόπολης στο χώρο της νοτιοανατολικής Ευρώπης και της Μεσογείου» (σσ. 6970). Για την επίτευξη του

στόχου, προβλέπονται μεταξύ άλλων έμφαση θα δοθεί σε παρεμβάσεις που θα στοχεύουν στο *μετασχηματισμό του αστικού τοπίου*³⁰ μέσω της αναζωογόνησης συγκεκριμένων περιοχών, την εφαρμογή εκτεταμένων *αναπλάσεων*, πχ.--ευρείας κλίμακας παρεμβάσεις που αφορούν είτε στην *αξιοποίηση μητροπολιτικών πάρκων*, είτε στην αξιοποίηση ζωνών με σημαντικές προοπτικές προσέλκυσης δραστηριοτήτων υψηλής προστιθέμενης αξίας (... *αναψυχή, τουρισμός-πολιτισμός, ναυτιλία*.), και η πιλοτική αξιοποίηση περιοχών με ρητή αναφορά στο *παραλιακό μέτωπο της Αττικής* αλλά και την αξιοποίηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων και ανάδειξη εγκαταστάσεων και λειτουργιών μητροπολιτικού χαρακτήρα..

4.1.2 ΠΕΠ Αττικής 2007-2013

Συνοψίζοντας την ανάλυσή του για το μητροπολιτικό χαρακτήρα της Αθήνας/Αττικής, το ΠΕΠ Αττικής 2007-2013 αναφέρει ότι ενώ η Αθήνα είναι μια από τις μεγαλύτερες πόλεις της Ευρώπης με βάση τον πληθυσμό, υστερεί σε σχέση με το μέγεθος της οικονομίας της και το επίπεδο ανάπτυξης της συγκρινόμενη με τις Δυτικές μητροπόλεις³¹ συγκρινόμενη, ωστόσο, με τις μητροπόλεις του Νότου και της Ανατολής φαίνεται ότι διατηρεί μια υπεροχή στους περισσότερους τομείς. Η έντονα τριτογεντοποιημένη οικονομία της δημιουργεί προϋποθέσεις ανάπτυξης σε ένα περιβάλλον όπου ο τριτογενής τομέας είναι ο κύριος μοχλός ανάπτυξης και δημιουργίας θέσεων εργασίας. Αν και η έκκεντρη θέση της δημιουργεί δυσκολίες ανάδειξης σημαντικού ρόλου σε όλο το εύρος του ενιαίου οικονομικού χώρου, αφήνει σημαντικά περιθώρια και ευκαιρίες ανάδειξης ενός ηγετικού προφίλ στη Νοτιοανατολική Ευρώπη και τη Μεσόγειο. Χωρικός σχεδιασμός³¹. Οσον αφορά τον τουρισμό, διαπιστώνεται ότι κατά τη δεκαετία 1995-2005, παρατηρήθηκε πτωτική τάση της τουριστικής κίνησης στην Περιφέρεια Αττικής, γεγονός που ήλθε σε αντίθεση με τη γενικότερη τάση ανόδου του τουριστικού ρεύματος στο σύνολο της χώρας³². Σημειώνεται ότι η τάση αυτή συνεχίζεται και σήμερα: κατά το 2011 η Αττική σημείωσε μείωση των διανυκτερεύσεων, ενώ στο ίδιο έτος ο ελληνικός τουρισμός συνολικά σημείωσε άνοδο.

Το ΠΕΠ Αττικής 2007 – 2013 περιλαμβάνει τους εξής γενικούς στόχους:

1. Βελτίωση της ελκυστικότητας της Περιφέρειας Αττικής ως διεθνές επιχειρηματικό κέντρο.
2. Βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας μέσω της ενθάρρυνσης της καινοτομίας, της επιχειρηματικότητας, της έρευνας και τεχνολογίας και της διάδοσης των νέων τεχνολογιών πληροφόρησης.
3. Βελτίωση της ποιότητας ζωής και προστασία του περιβάλλοντος.
4. Δημιουργία περισσότερων και καλύτερων θέσεων εργασίας.

³⁰ Η επισήμανση ορισμένων τμημάτων της παρούσας παραγράφου με πλάγια γράμματα γίνεται από τους συντάκτες του παρόντος, για να τονίσει ορισμένες επιλογές που ενδιαφέρουν ιδιαίτερα.

³¹ ΠΕΠ (Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Αττικής) 2007-2013, Αθήνα, σελ. 12.

³² Ibid.: 51.

4.1.3 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

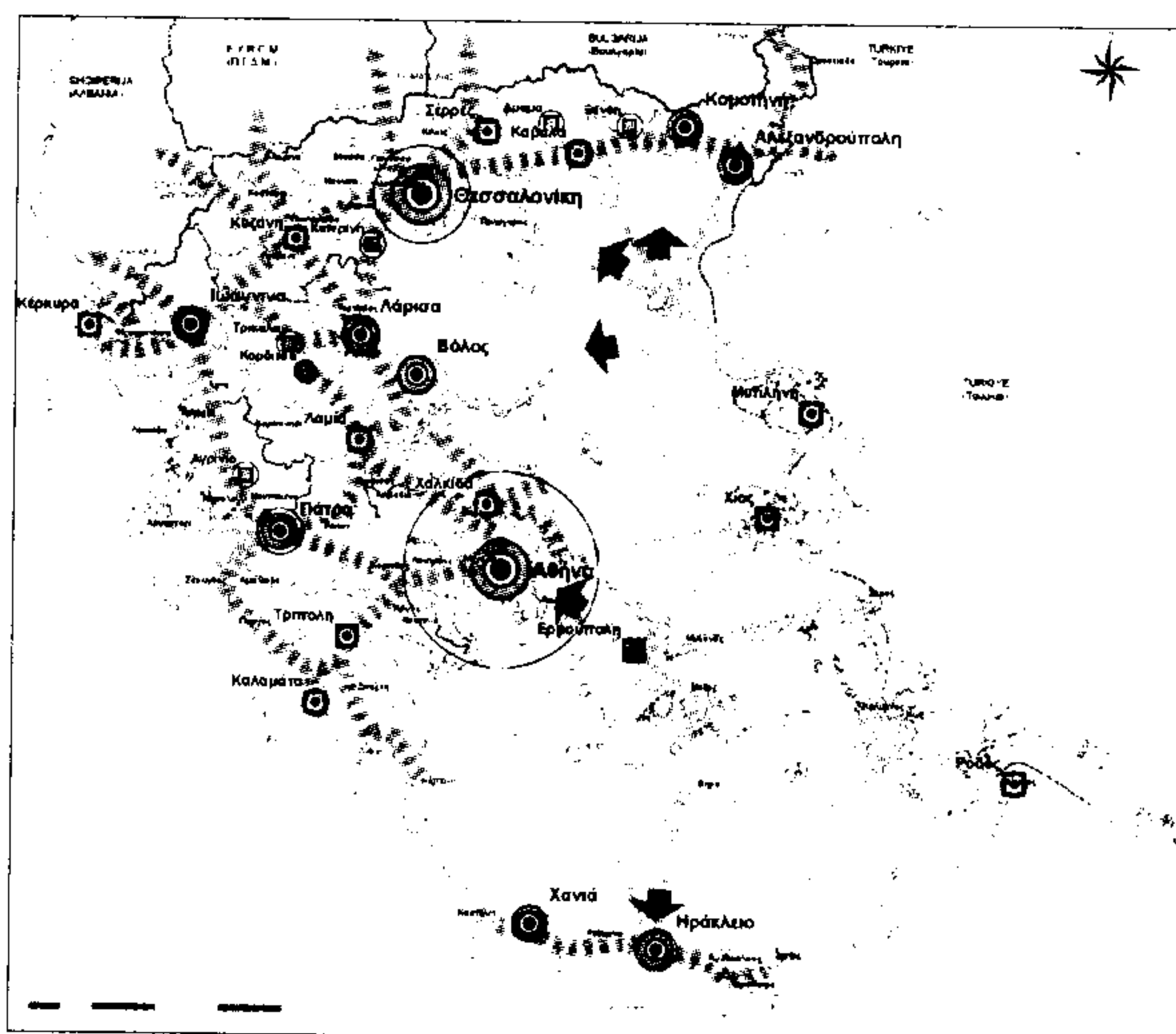
Το εγκεκριμένο από τη Βουλή Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης περιλαμβάνει, παρά το ότι κινείται σε πολύ στρατηγικό επίπεδο, ορισμένες θέσεις και κατευθύνσεις που χωρίς, προφανώς, αφορούν άμεσα την ανάπτυξη του ΜΠΕΑ έχουν εμφανή σχέση με αυτό.

- Θέτει, μεταξύ των στόχων του, την «ενίσχυση του ρόλου της χώρας – σε διεθνές, ευρωπαϊκό, μεσογειακό και βαλκανικό επίπεδο» (άρθρο 2.α).
- Επικυρώνει το ρόλο της Αθήνας ως κύριου εθνικού πόλου ανάπτυξης (μαζί με τη Θεσσαλονίκη). Στην έννοια αυτή (κύριου εθνικού πόλου ανάπτυξης) συμπεριλαμβάνονται σαφώς και ρητώς πολλαπλές διεθνείς παράμετροι (άρθρο 5.Β.1): ενίσχυση και εδραίωση του ρόλου της Αθήνας ως Πόλης-Πύλης και ως Περιφερειακού Μητροπολιτικού Πόλου της ΕΕ–Πρώθηση του ρόλου της ως επιχειρηματικού κέντρου σύνδεσης της Ε.Ε. με την Νότιο-Ανατολική Μεσόγειο, τη Μέση Ανατολή, τα Βαλκάνια και τις Παρευξείνιες χώρες← Προσδιορισμός και ενίσχυση δραστηριοτήτων διεθνούς εμβέλειας.
- Εκτιμά ότι ο ρόλος αυτός θα ενισχυθεί περαιτέρω με απόλυτους όρους, αλλά παράλληλα θα μειωθεί με σχετικούς όρους, λόγω της μεγαλύτερης ενίσχυσης περιφερειακών πόλων ανάπτυξης³³, και συνεπώς η εξέλιξη αυτή δεν θα συντελέσει στην αύξηση των περιφερειακών ανισοτήτων. Διαπιστώνει, επίσης, αύξηση του ενδιαφέροντος για ειδικές μορφές τουρισμού, όπως, μεταξύ άλλων, ο πολιτιστικός και ο συνεδριακός (στο ίδιο: Ε14).
- Θέτει ως στόχο (άρθρο 3.4) την *ενίσχυση της ένταξης της Αθήνας στα διεθνή και ευρωπαϊκά μητροπολιτικά δίκτυα*. Στο άρθρο 3 παρ. 4 δίνει ειδικότερες σχετικές κατευθύνσεις, με συγκεκριμένους ρόλους για την Αθήνα (τον εκσυγχρονισμό της εθνικής οικονομίας, τις τεχνολογίες αιχμής και τον πολιτισμό), καθώς και για την αξιοποίηση του πολιτισμού (κληρονομιά και δημιουργίες) για την προσέλκυση επισκεπτών αλλά και για την ευρύτερη ακτινοβολία του τόπου. Επίσης (άρθρο 8.2.α) υιοθετεί την ενίσχυση του ρόλου των μητροπολιτικών κέντρων (Αθήνας-Θεσσαλονίκης) στο ευρωπαϊκό δίκτυο μητροπολιτικών κέντρων, παράλληλα με την αξιοποίηση του οικονομικού δυναμισμού τους για την αναζωογόνηση του εθνικού χώρου.
- Παρόμοιες κατευθύνσεις δίνει και στο άρθρο 4Β, όπου για την Αθήνα προσδιορίζει και τις εξής κύριες επιδιώξεις: ενίσχυση και εδραίωση του ρόλου της ως «πόλης-πύλης» και ως περιφερειακού μητροπολιτικού πόλου της ΕΕ, βελτίωση της ελκυστικότητάς της με την απόκτηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος, ανάδειξή της σε «οικουμενική πολιτιστική μητρόπολη» και σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας με πολυσχιδή ταυτότητα. Επιπλέον, επαναλαμβάνει τη συμβατότητα μεταξύ της ανάδειξης του ρόλου της Αθήνας ως εθνικού μητροπολιτικού κέντρου και ως πόλου διάχυσης της αναπτυξιακής δυναμικής στο σύνολο του εθνικού χώρου, στο πλαίσιο της ισόρροπης και πολυκεντρικής περιφερειακής ανάπτυξης.
- Στο άρθρο 8 παρ. 2.1, παρέχει κατευθύνσεις για τη ρύθμιση του χώρου στην Αθήνα, που περιλαμβάνουν (σημείο γ) την πολυκεντρική οργάνωση της πόλης, την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος κατά προτεραιότητα σε περιοχές με ιδιαίτερη τοπολογική

³³ Προοίμιο, τμήμα ΙΙΙ (Εκτιμώντας ...). Γ2.1 και Γ2.2.

σημασία (όπως στις εισόδους, στο κέντρο και στο παράκτιο μέτωπο της πόλης), την αναβάθμιση της αισθητικής του χώρου, και την ανάδειξη του πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Η έμφαση στη διεθνή διάσταση του ρόλου της Αθήνας είναι σαφής και στους χάρτες του Γενικού Πλαισίου, όπως σε αυτούς που παρατίθενται και έχει ως αντικείμενο τις πύλες-πόλους και άξονες ανάπτυξης, και τη διάρθρωση του οικιστικού δικτύου. Στα υπομνήματα των χαρτών διαφοροποιούνται οι «πρωτεύοντες εθνικοί πόλοι» (2^ο επίπεδο) από τα «μητροπολιτικά κέντρα» (1^ο επίπεδο).



Χάρτης 5: Πύλες - Πόλοι και Άξονες Ανάπτυξης

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΠΟΛΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- Μητροπόλεις
- Πρωτεύοντες εθνικοί πόλοι
- Δευτερεύοντες εθνικοί πόλοι
- Λοιποί εθνικοί πόλοι

**ΙΕΡΑΡΧΙΑ ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΥΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥΣ 2001**



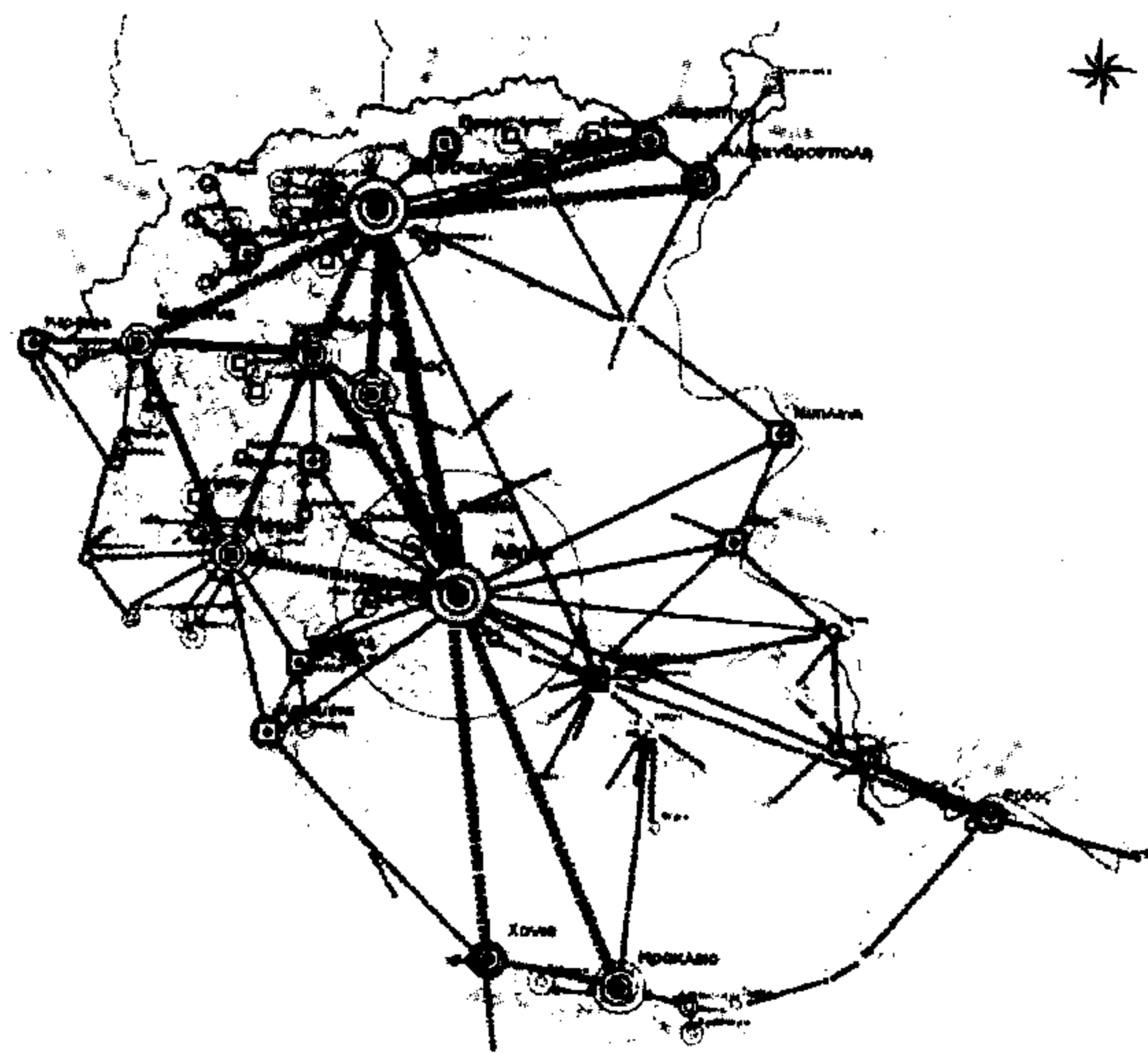
ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- Κυρίως χωρικοί άξονες ανάπτυξης
- Θαλάσσιοι άξονες ανάπτυξης

**ΠΟΛΥΠΟΛΙΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ
ΠΡΟΣΩΡΙΝΟ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑ
ΒΟΡΕΙΟΥ ΚΑΙ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ**

- Περιοχή νησιωτικού πολυπολικού συστήματος
- Κυρίως αναπτυξιακές ενότητες
- Είσοδος κύριων αποκατασκευών με τη μεσοπρόθεσμη χροιά & Κρητική

Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 2001



Χάρτης 8.1: Πολυκεντρική και ισόρροπη χωρική ανάπτυξη

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΑΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ

- Μητροπολιτικό κέντρο
- Πρωτεύοντα αστικά κέντρα
- Δευτερεύοντα αστικά κέντρα
- Λοιπά αστικά κέντρα

Κύριες λειτουργικές εξαρτήσεις

- Μεταφορές (αερομεταφορές, οδικές μεταφορές, ναυτιλία)
- Ενεργειακές (αεριοαγωγοί, ηλεκτρικά καλώδια)
- Κοινωνικές (επισκευές, τουρισμός, κ.λπ.)
- Οικονομικές (επένδυση, εξαγωγή, εισαγωγή)

Ενίσχυση Συναφούς Νησιωτικού Κύριου

- Ενίσχυση της μεταφορικής και κοινωνικής σύνδεσης
- Ενίσχυση της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης

Πληθυσμιακή οπισθοσύνη κέντρων



Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 2001

Σε σημαντικό βαθμό οι κατευθύνσεις αυτές αντανakλούν προβληματισμούς για την αδυναμία του σημερινού διεθνούς ρόλου της Αθήνας, καθώς και για την σκοπιμότητα ενίσχυσης αυτού του ρόλου τόσο προς όφελος της ίδιας της πόλης όσο και της χώρας συνολικά, που έχουν παρατεθεί στην ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης (τμ. 1.2 ...). Είναι σαφές, παράλληλα, ότι η ανάπτυξη του ΜΠΕΑ όχι απλώς δεν έρχεται σε αντίθεση, δηλ. είναι συμβατή, με τις κατευθύνσεις αυτές, αλλά συμβάλλει ενεργά στην προώθησή τους. Προωθεί υποδομές-πόρους που μπορούν να ενισχύσουν τις κατηγορίες δραστηριοτήτων για τις οποίες η Αθήνα παρουσιάζει συγκριτικό πλεονέκτημα και που ταυτόχρονα μπορούν να υποστηρίξουν το διεθνή της ρόλο τόσο μέσω της βελτίωσης της αναγνωρισιμότητας και προβολής της. Αναβαθμίζει περιοχή με ισχυρή υπάρχουσα και δυνητική αντιληπτική αξία, που βρίσκεται στο παράκτιο μέτωπο, αναφορά στο οποίο γίνεται ευθέως από το Γενικό Πλαίσιο. Η επικύρωση της συμβατότητας (και όχι ανταγωνιστικότητας) της ενίσχυσης αυτού του ρόλου με τον περιορισμό των περιφερειακών ανισοτήτων είναι επίσης εξαιρετικά σημαντική, γιατί δείχνει ότι

οι αναμενόμενες θετικές συνέπειες δεν θα προκαλέσουν, έστω και υποδεέστερης σημασίας, παρενέργειες, όπως θα μπορούσε ενδεχομένως να υποστηριχθεί σε άλλες εποχές.

4.1.4 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία

Για την Αθήνα αναφέρει ότι η πολιτική που πρέπει να εφαρμοστεί περιλαμβάνει την προσέλκυση στρατηγικών δραστηριοτήτων αιχμής και / ή διεθνούς προσανατολισμού (με την Αθήνα να επιδιώκει ισχυρό ρόλο σε επίπεδο ανατολικής Μεσογείου, ...) που έχουν ανάγκη το μητροπολιτικό περιβάλλον (άρθρο 4.Α.1).

Ο βασικός αναπτυξιακός στόχος για την Περιφέρεια Αττικής κατά την περίοδο 2007-2013 είναι η ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της ως ευρωπαϊκής μητρόπολης στο χώρο της νοτιοανατολικής Ευρώπης και της Μεσογείου. (Παράρτημα, 5.), ενώ ειδικότερα για τη βιομηχανία η γενική κατεύθυνση είναι η διατήρηση και ενίσχυση του ρόλου της Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας ως τόπου εγκατάστασης δραστηριοτήτων για τις οποίες η μητροπολιτική χωροθέτηση αποτελεί βασικό όρο της αποτελεσματικής λειτουργίας τους, ιδιαίτερα αυτών που έχουν στρατηγική σημασία για την αναπτυξιακή διαδικασία σε εθνική κλίμακα και το διεθνή ρόλο της χώρας.

4.1.5 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό

Το Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό αναγνωρίζει τις μητροπολιτικές περιοχές ως διακριτή κατηγορία χώρου και δίνει κατευθύνσεις (άρθρο 5.Δ) που γενικά κατατείνουν στη βελτίωση της ποιότητας του τουριστικού προϊόντος, όπως η αναβάθμιση υφιστάμενων καταλυμάτων και κατά περίπτωση κατασκευή νέων καταλυμάτων 4 και 5 αστέρων, κυρίως σε περιοχές εντός σχεδίου ή σε ειδικές ζώνες, και οι αναπλάσεις. Επίσης, κάνει ρητή αναφορά στην επιτάχυνση των ρυθμών ανάπτυξης του θαλασσίου μετώπου της Αθήνας, Σχετικά με τον αστικό τουρισμό, εξάλλου, προβλέπει προώθηση κατά προτεραιότητα και στην Αθήνα (άρθρο 6.Β).

4.1.6 Το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (ΡΣΑ) (ν. 1515/1985 όπως ισχύει σήμερα) περιλαμβάνει κατευθύνσεις και δράσεις που έχουν άμεση ή έμμεση σχέση με το χώρο του ΜΠΕΑ και τις συνέπειες της ανάπτυξής του. Πέρα από τους γενικούς στόχους, που στην πλειονότητά τους εξυπηρετούνται από την τελευταία³⁴, αυτή εξυπηρετεί σαφώς και τους πιο κάτω ειδικούς στόχους που ορίζονται στο άρθρο 3:

³⁴ Οι «γενικότεροι στόχοι» που καθορίζονται για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας (άρθρο 3.1) είναι οι ακόλουθοι: β) Η βελτίωση της ποιότητας ζωής για όλους τους κατοίκους της και η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. δ) Η διεύρυνση των επιλογών κατοικίας και εργασίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας σε κάθε περιοχή της πρωτεύουσας. Η ανάπτυξη του ΜΠΕΑ είναι συμβατό με όλους, και υποστηρίζει άμεσα τον (δ).

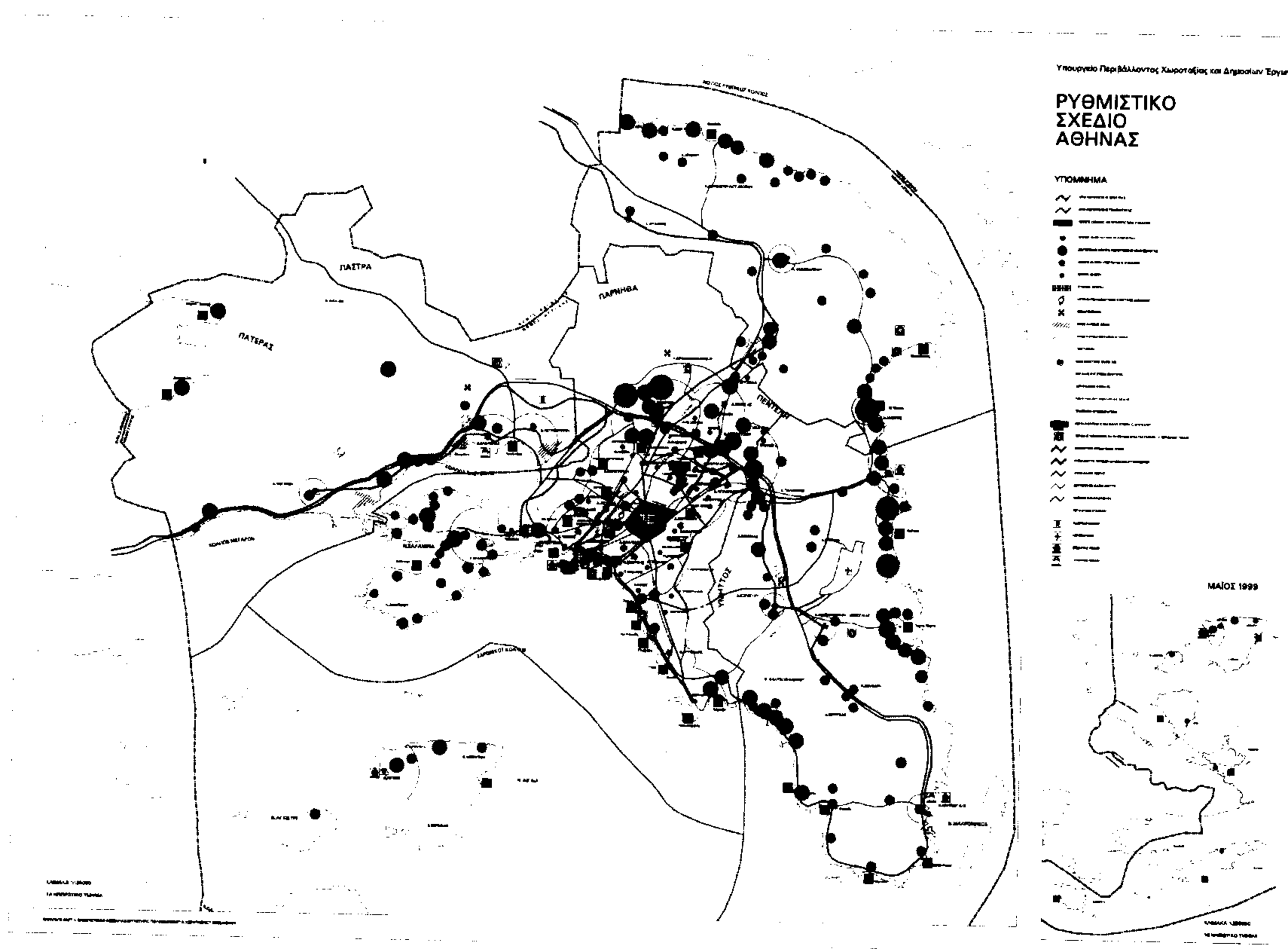
3γ) Η βελτίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής με βελτίωση της λειτουργίας της πόλης, *ανακατανομή λειτουργιών και δραστηριοτήτων*, ενίσχυση του συστήματος μαζικών μεταφορών, απομάκρυνση οχληρών εγκαταστάσεων και λειτουργιών από τις περιοχές κατοικίας.

4ε) *Προγραμματισμό ποιοτικών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας.*

Στο άρθρο 15 περιλαμβάνονται πιο αναλυτικές κατευθύνσεις για μια σειρά από ζητήματα, μεταξύ των οποίων επισημαίνονται οι πιο κάτω, που στηρίζουν σαφώς την ανάπτυξη του ΟΠΦ::

2.1.2. Δημιουργία πολυκεντρικής πόλης. Η δημιουργία πολυκεντρικής πόλης επιδιώκεται με δημιουργία νέων δυναμικών κέντρων σε αδόμητη γη, και ... ιδιαίτερη ενίσχυση των κέντρων δήμων υπερτοπικής σημασίας. Το Ελληνικό, στο πλαίσιο αυτό, χαρακτηρίζεται ως δευτερεύον κέντρο της χωροταξικής υποενοότητας Λεκανοπεδίου.

2.3.ε. Για την αναψυχή-ψυχαγωγία υπερτοπικής σημασίας, προβλέπεται δημιουργία **συστήματος πόλων υπερτοπικής σημασίας**, στους οποίους χωροθετούνται Ολυμπιακά Έργα, και μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων συνδυασμένες λειτουργίες αθλητισμού, τουρισμού-αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτισμού της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας. **Δύο εκ των πόλων είναι ο Άγιος Κοσμάς και το Ελληνικό.**



Η ανάπτυξη του ΜΠΕΑ είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις αυτές.

4.1.7 Πολεοδομικός σχεδιασμός επιπέδου ΓΠΣ

Η περιοχή του ΜΠΕΑ ανήκει σε, ή είναι σε επαφή με, τους προαναφερθέντες τέσσερις Δήμους: Ελληνικού, Γλυφάδας, Αργυρούπολης, και Αλίμου. Και οι τέσσερις διαθέτουν εγκεκριμένο ΓΠΣ. Σχετικός σχολιασμός ανά Δήμο ακολουθεί, μετά από ένα ενιαίο σχέδιο που απεικονίζει το χώρο του ΜΠΕΑ και του βασικό χάρτη των ΓΠΣ, ούτως ώστε να υπάρχει μια συνολική εικόνα για τις περιβάλλουσες θεσμοθετημένες γενικές χρήσεις γης (για στοιχεία υπομνήματος και συμβολισμού, βλ. τους χάρτες ανά δήμο).

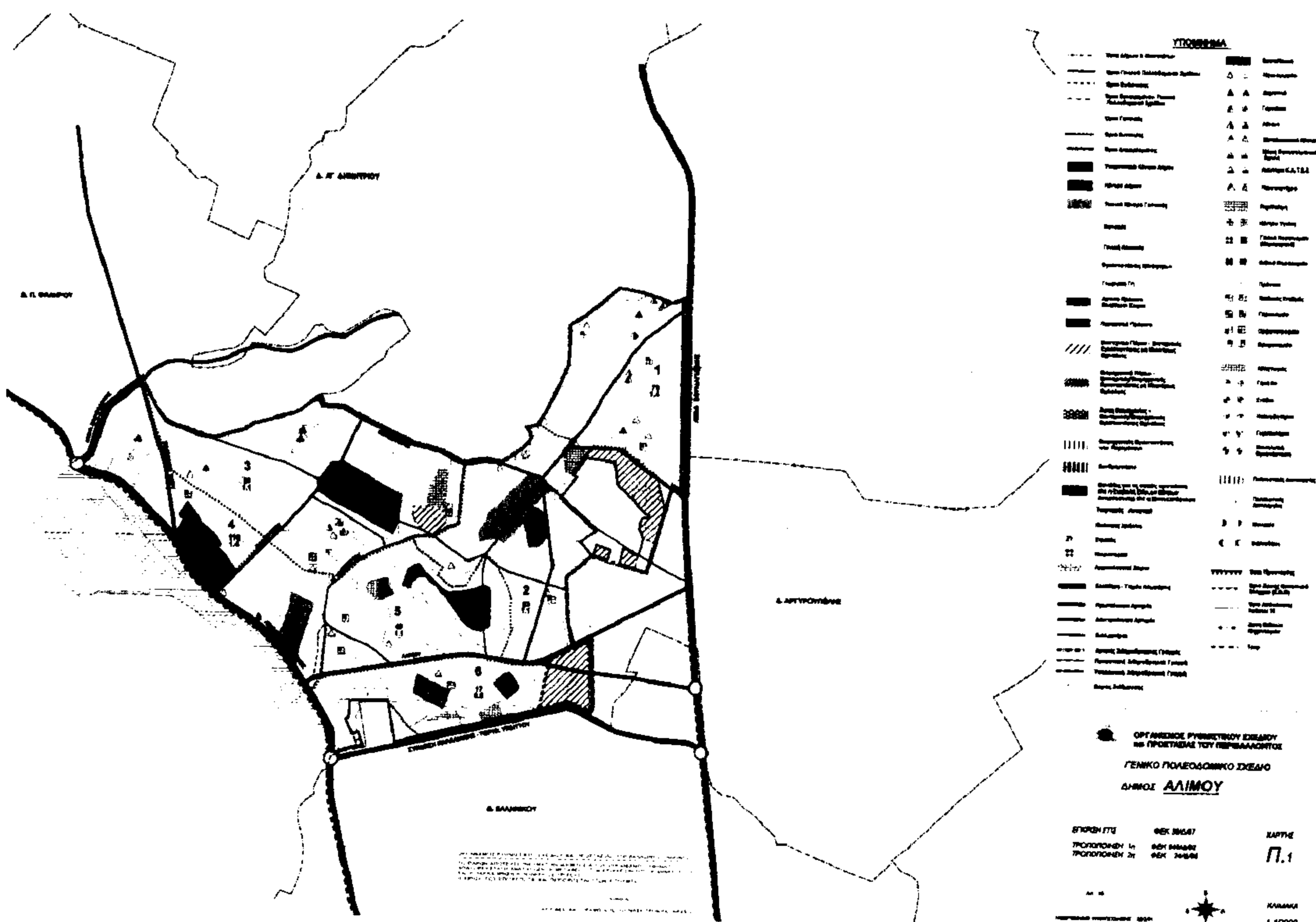


Όπως φαίνεται στο χάρτη, στην περιβάλλουσα ευρύτερη περιοχή (διαδημοτικής κλίμακας) κυριαρχούν εκτατικά οι χρήσεις κατοικίας (αμιγούς σε μεγαλύτερη ποσοστό στο σύνολο των εδαφικών περιοχών των δήμων αλλά περίπου σε ίση μοίρα με τη γενική κατοικία στην περιοχή που βρίσκεται εγγύτερα προς το χώρο του ΜΠΕΑ. Υπάρχουν επίσης ζώνες

κεντρικών λειτουργιών (δήμου ή γειτονιάς-όχι υπερτοπικών όπως προβλέπει το ΡΣΑ τουλάχιστον για το Ελληνικό) και διάφορες διάσπαρτες άλλες χρήσεις.

4.1.7.1 ΓΠΣ Αλίμου

Το 1987 εγκρίθηκε το ΓΠΣ του Δήμου Αλίμου (ΦΕΚ 36Δ/1987) για πληθυσμό 32.000 κατ. (1991). Οι μέσοι σδ ανά πολεοδομική ενότητα κινούνται μεταξύ 0,8 και 1,4. Από άποψη χρήσεων γης, εκτατικά κυριαρχεί η (αμιγής;) κατοικία, προβλέπονται δύο πολεοδομικά κέντρα δημοτικού επιπέδου, ΒΙΟΠΑ και άλλες χρήσεις. Το ΓΠΣ τροποποιήθηκε το 1992 (ΦΕΚ 945Δ/1992) με επέκταση ορίων και ζώνες διαφόρων χρήσεων (γενική κατοικία, πολεοδομικό κέντρο, ΒΙΠΑ, με σδ στο φάσμα 0,6-0,8 και 0,35 στην περιοχή αθλητικού κέντρου. Με τροποποίηση του ΓΠΣ το 1994 (ΦΕΚ 24Δ/1994) εντάχθηκε στο ΓΠΣ ζώνη ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση, και έγιναν ορισμένες άλλες αλλαγές. Σημειώνεται ότι μια ζώνη ΒΙΟΠΑ για εγκαταστάσεις μη ιδιαιτέρως οχλούσες είναι σε επαφή με το ΒΑ τμήμα της έκτασης του Αερολιμένα. Στην παράκτια ζώνη (Δ της Λ. Ποσειδώνος) προβλέπεται τουρισμός-αναψυχή. (βλ. χάρτη).

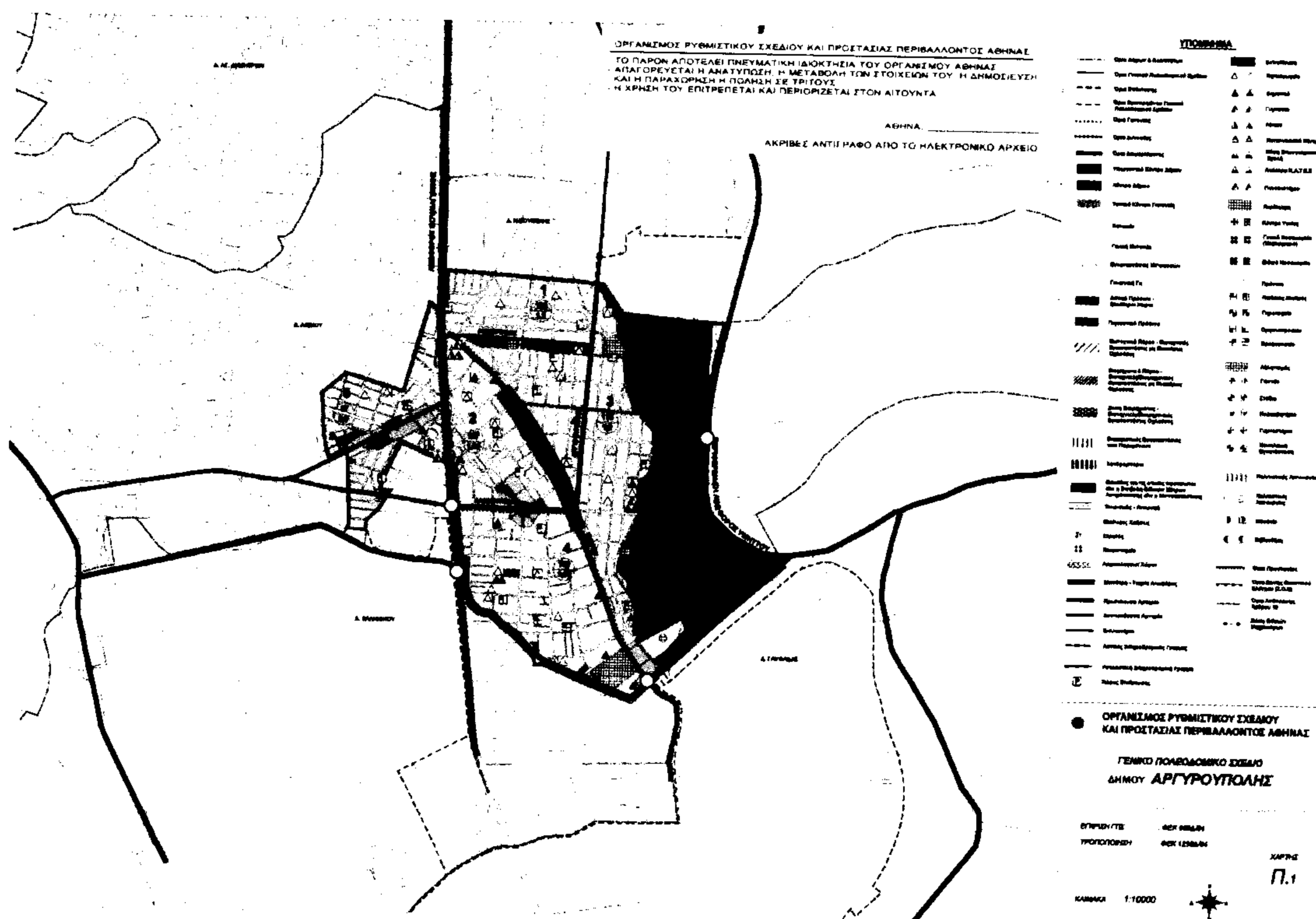


4.1.7.2 ΓΠΣ Αργυρούπολης

Το 1988 εγκρίθηκε το πρώτο ΓΠΣ Αργυρούπολης (ΦΕΚ 311Δ/1988), αλλά το 1994 έγινε νέα έγκριση ΓΠΣ (ΦΕΚ 666Δ/1994), για πληθυσμιακό μέγεθος 34.000 κατ. (ορίζοντας 1991). Οι μέσοι σδ κινούνται από 0,9 έως 1,2. Από άποψη χρήσεων γης, εκτατικά κυριαρχεί η (αμιγής;) κατοικία, ενώ προβλέπεται ένα γραμμικό πολεοδομικό κέντρο δημοτικής εμβέλειας, και

μεγάλος χώρος περιαστικού πρασίνου από το ανατολικό όριο του οικιστικού ιστού μέχρι την Περιφερειακή Λεωφόρο Υμηττού.

Το 1994 τροποποιήθηκε το ΓΠΣ (ΦΕΚ 1256Δ/1994), για την τροποποίηση και συμπλήρωση του οδικού (ορισμός της Λ. Βουλιαγμένης ως ελεύθερων-ταχέων λεωφόρων κλπ.) και σιδηροδρομικού δικτύου.



4.1.7.3 ΓΠΣ Ελληνικού

ΓΠΣ στο Δήμο Ελληνικού εγκρίθηκε το 1990 (ΦΕΚ 238Δ/1990) για πρώτη φορά, ενώ το 1994 εγκρίθηκε νεώτερη εκδοχή (ΦΕΚ 52/1994Δ). Το τελευταίο προβλέπει πληθυσμιακό μέγεθος 1991 της τάξης των 30.000 κατ. και τις χρήσεις γης. Οι μέσοι σδ ανά πολεοδομική ενότητα κυμαίνονται στο φάσμα 0,7-1,0. Το 1994 επίσης, το ΓΠΣ τροποποιήθηκε (ΦΕΚ 716Δ/1994), κυρίως για περιορισμένη επέκταση των ορίων κα για την τροποποίηση και συμπλήρωση του οδικού (ορισμός της παραλιακής Λεωφόρου Ποσειδώνος και της Λ. Βουλιαγμένης ως ελεύθερων-ταχέων λεωφόρων κλπ.) και σιδηροδρομικού δικτύου.



Στο κατά πολύ μεγαλύτερο τμήμα του Δήμου (εκτός της περιοχής του Αερολιμένα) ορίζεται γενική κατοικία, ενώ μια γραμμική ζώνη κεντρικών λειτουργιών δημοτικής εμβέλειας έχει οριστεί σε κατεύθυνση κάθετη προς το Α όριο της περιοχής του Αερολιμένα. Στην παραλιακή ζώνη του Δήμου ορίζεται (αμιγής;) κατοικία εσωτερικά της παραλιακής λεωφόρου και τουρισμός-αναψυχή στο παράκτιο τμήμα (περιοχή Αγίου Κοσμά). (βλ. χάρτη).

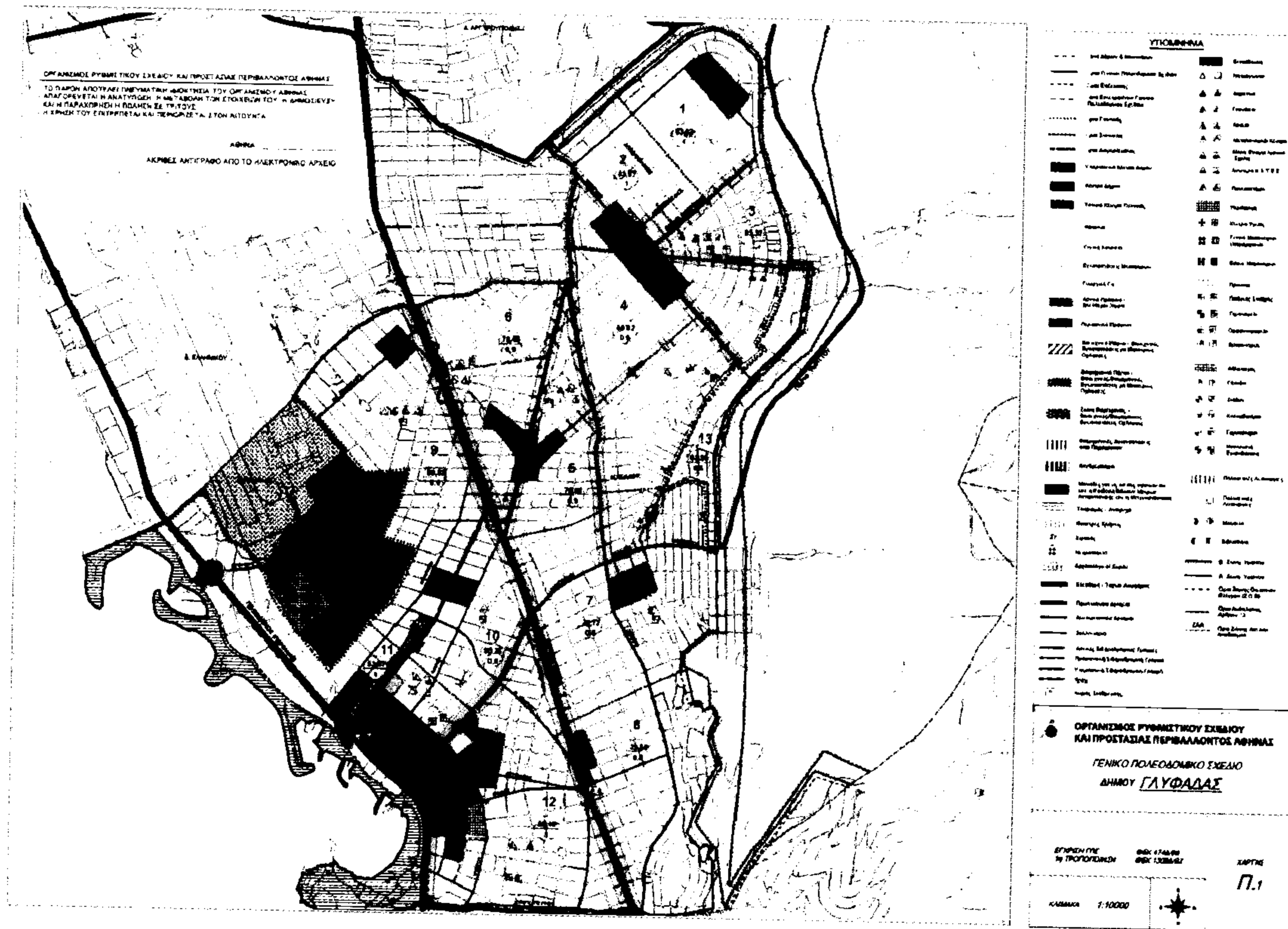
4.1.7.4 ΓΠΣ Γλυφάδας

Το πρώτο ΓΠΣ του Δήμου Γλυφάδας εγκρίθηκε το 1989 (ΦΕΚ 474Δ/1989). Το 1991 έγινε τροποποίηση του ΓΠΣ Γλυφάδας (ΦΕΚ 768Δ/1991) με τροποποιήσεις-συμπληρώσεις κυκλοφοριακού χαρακτήρα (χαρακτηρισμός ως ταχέων λεωφόρων των Λ. Βουλιαγμένης και Ποσειδώνος κ.ά.).

Το 1992 εγκρίθηκε εκ νέου ΓΠΣ (ΦΕΚ 580Δ/1992), για πληθυσμό 57.000 κατ. (1991), καθορισμό μέσων σδ από 0,6 έως 1,0 ανάλογα με την πολεοδομική ενότητα, επέκταση του προγενέστερου ΓΠΣ, και καθορισμό χρήσεων γης. Τον ίδιο χρόνο έγινε τροποποίηση του ΓΠΣ (ΦΕΚ 1302Δ/1992), με επέκταση ορίων και ένταξη και άλλων χρήσεων μεγάλης έκτασης πλην κατοικίας (ελεύθεροι χώροι-αστικό πράσινο στην περιοχή γκολφ, και τουρισμός-αναψυχή στην περιοχή των Αστεριών), καθορισμό γραμμικών ζωνών γενικής κατοικίας, και καθορισμό αμιγούς κατοικίας στο μεγαλύτερο εκτατικά τμήμα του Δήμου. Υπάρχει επίσης σχετικά μεγάλης έκτασης πολεοδομικό κέντρο δημοτικής εμβέλειας³⁵, ενώ στο ΓΠΣ έχει

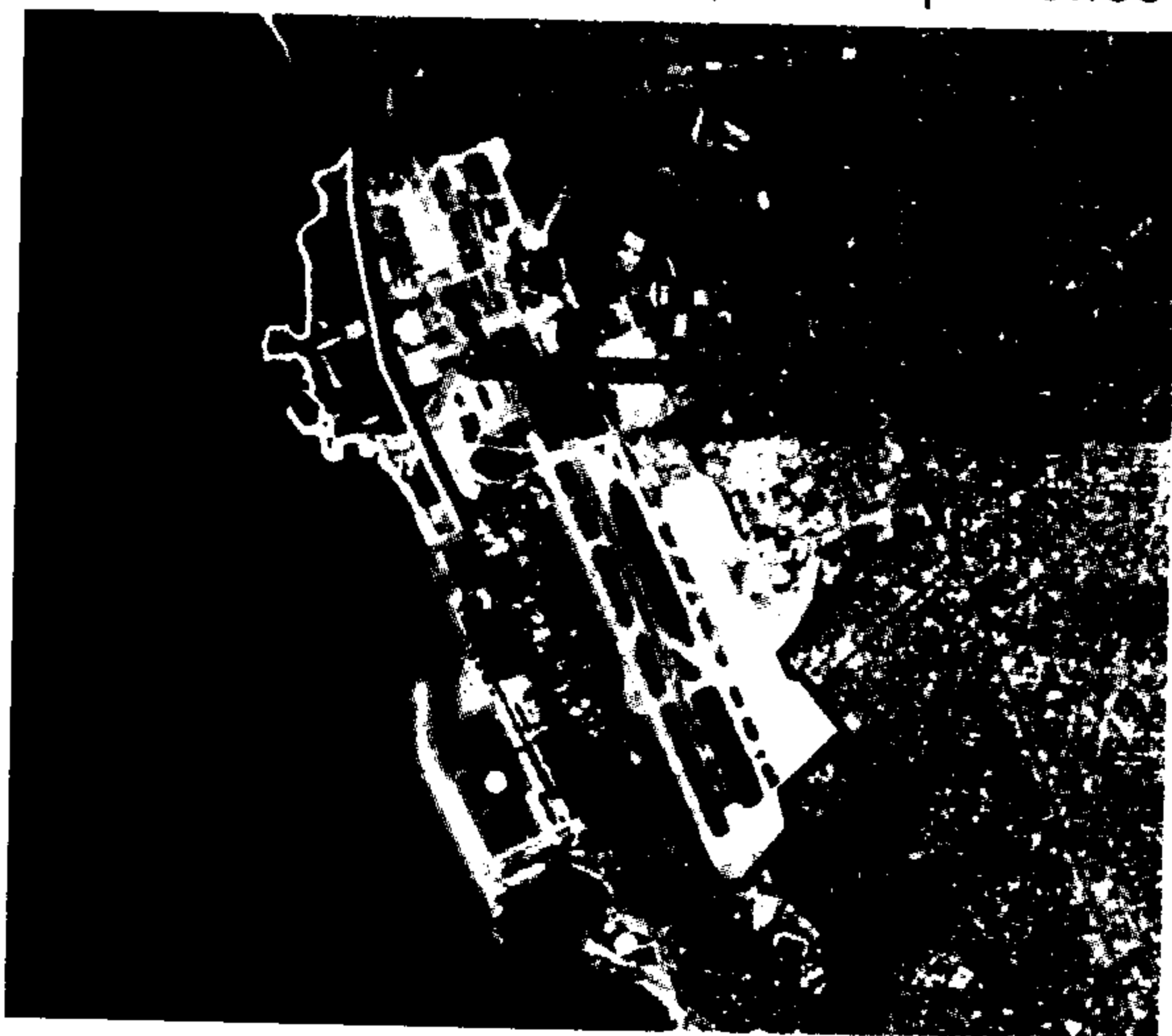
³⁵ Στο κείμενο αναφέρεται ότι πρόκειται για υπερτοπικό κέντρο (το προβλεπόμενο από το ΡΣΑ) αλλά στο χάρτη, λαμβανομένου υπόψη του χρησιμοποιούμενου χρωματικού ράστερ, χαρακτηρίζεται ως «κέντρο δήμου» και όχι ως «υπερτοπικό κέντρο».

συμπεριληφθεί και τμήμα της έκτασης του Αερολιμένος (σε αντίθεση με τη συνήθη πρακτική των ΓΠΣ των άλλων όμορων δήμων).



4.2 Υφιστάμενο κανονιστικό-σχεδιαστικό πλαίσιο δόμησης στο ΜΠΕΑ

Η περιοχή που καλύπτει ο Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού-Αγίου Κοσμά αποτελείται, από άποψη θεσμικού πλαισίου, από τρία υποσύνολα: την έκταση του πρώην Αερολιμένα Ελληνικού, την περιοχή του Ολυμπιακού Πόλου Αγίου Κοσμά (μαρίνα) και την περιοχή των αθλητικών εγκαταστάσεων Αγίου Κοσμά.



Για τις περιοχές αυτές ισχύουν, ή ίσχυσαν στο πρόσφατο παρελθόν, οι ρυθμίσεις κανονιστικού χαρακτήρα (ως προς τις χρήσεις γης και όρους δόμησης) που αναφέρονται στη συνέχεια.

4.2.1 Νόμος 2730/1999

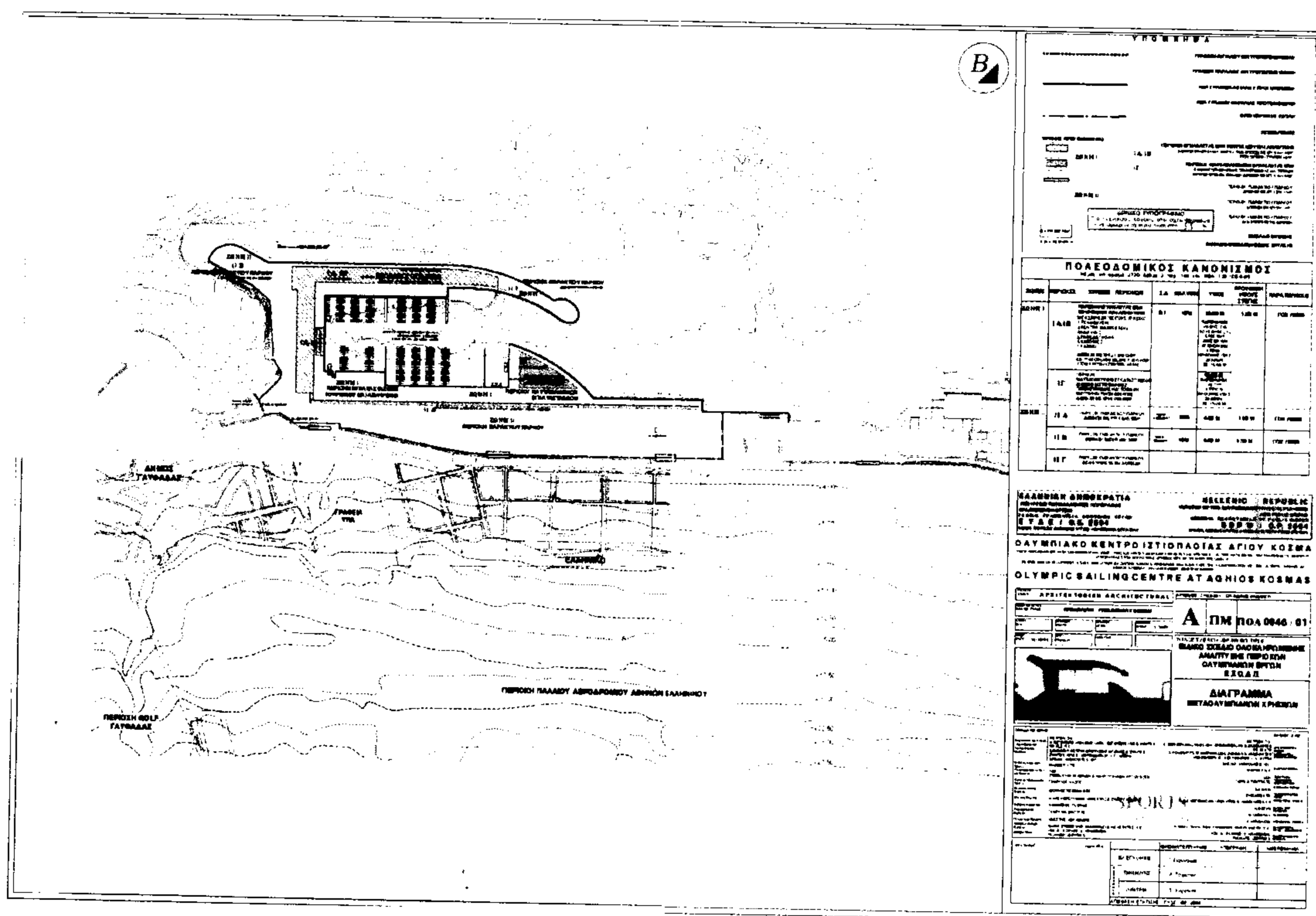
Ο ν. 2730/1999 «Σχεδιασμός, ολοκληρωμένη ανάπτυξη και εκτέλεση Ολυμπιακών Εργων και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει, επέφερε τροποποιήσεις στο ΡΣΑ με την πρόβλεψη για τα Ολυμπιακά Έργα συστήματος πόλων υπερτοπικής σημασίας, (έχει αναφερθεί πιο πάνω), ενώ με το άρθρο 2 χωροθέτησε και καθόρισε γενικές χρήσεις για τις περιοχές υποδοχής Ολυμπιακών Εργων.

Για τον Αγιο Κοσμά και την ευρύτερη περιοχή του, που προσδιόρισε ως περιοχή υποδοχής του Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας και των έργων υποστήριξής του, προέβλεψε ότι η περιοχή αυτή μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων θα λειτουργήσει ως υπερτοπικός πόλος αναψυχής, ναυταθλητισμού και πολιτισμού, με τις χρήσεις του άρθρου 8 του από 23.2/6.3.1987 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 166Δ'), όπως συμπληρώθηκε με την παράγραφο 18α του άρθρου 6 του ν. 2160/1993 (ΦΕΚ 118Α'), με εξαίρεση τις εξής χρήσεις : ξενοδοχεία, κέντρα διασκέδασης - αναψυχής, γήπεδα γκολφ, κατοικίες και καζίνο. Σημειώνεται ότι σε εφαρμογή του ν. 2730/1999 συντάχθηκε και εγκρίθηκε το ΕΣΟΑΠ Αγίου Κοσμά (βλ. πιο κάτω).

Ο χώρος του Αεροδρομίου του Ελληνικού καθορίστηκε ως περιοχή υποδοχής Ολυμπιακών αθλητικών εγκαταστάσεων και των αναγκαίων έργων ανάπτυξης και υποστήριξής τους, και εγκρίθηκε σχέδιο γενικής διάταξης των παραπάνω εγκαταστάσεων και των δικτύων υποδομής.

4.2.2 ΕΣΟΑΠ Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά

Με το ΕΣΟΑΠ του Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά (πδ της ΦΕΚ 138Δ/2002) ορίστηκαν χρήσεις γης κατά ζώνες, όροι δόμησης, και η γενική διάταξη των κτηρίων. Προσδιορίστηκαν επίσης τρεις ζώνες για την ολυμπιακή περίοδο, και δύο ζώνες με επιμέρους περιοχές σε κάθε μια για την μεταολυμπιακή περίοδο. Το σχέδιο που ακολουθεί απεικονίζει τις ρυθμίσεις αυτές για τη μεταολυμπιακή περίοδο. Σημειώνεται ότι στις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης επήλθαν, μεταγενέστερα, αλλαγές με το ν. 3342/2005 (βλ. αμέσως μετά το σχέδιο).



4.2.3 Νόμος 3342/2005

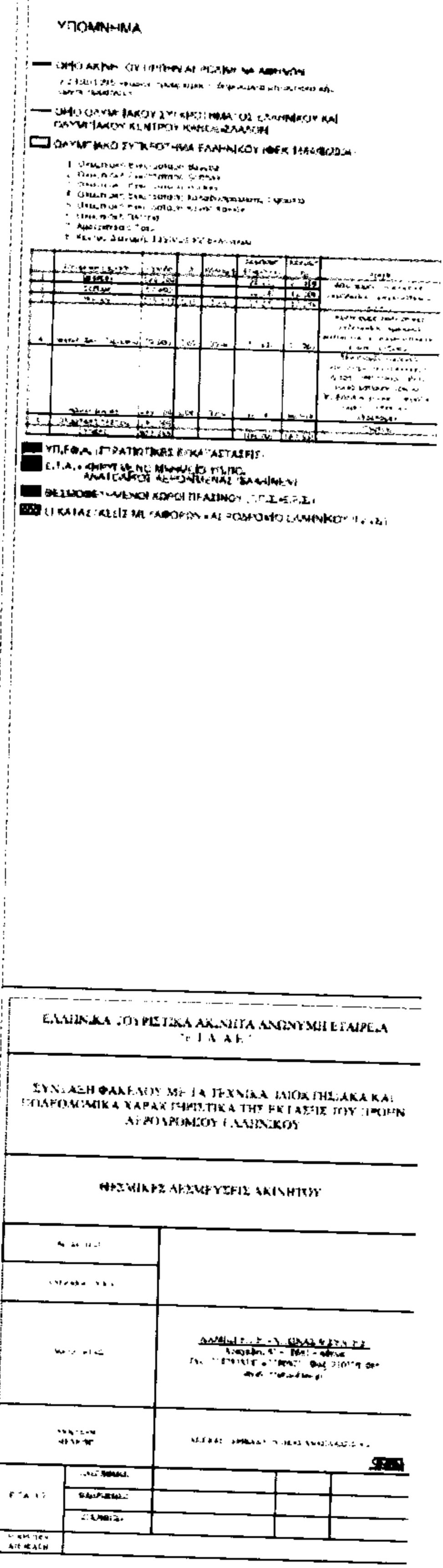
Με το ν.3342/2005 «Βιώσιμη ανάπτυξη και κοινωνική αξιοποίηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων κλπ.» επιφέρθησαν ορισμένες τροποποιήσεις τις προβλέψεις του ν2730/1999.

Για τις Ολυμπιακές εγκαταστάσεις Ελληνικού (άρθρο 23), πλην των χρήσεων που προέβλεπε ο ν.2730/1999, προστέθηκαν οι εξής λειτουργίες και χρήσεις: (α) Στην Ολυμπιακή εγκατάσταση σλάλομ: εμπορικά καταστήματα αθλητικών ειδών και χώροι εστίασης κοινού (στις υφιστάμενες εγκαταστάσεις), και θεματικό πάρκο (αθλητικό), υδροπάρκο (περιβάλλον χώρος). (β) Στην Ολυμπιακή εγκατάσταση καλαθοσφαίρισης και ξιφασκίας: πολιτιστικές εκδηλώσεις, εμπορικά καταστήματα, χώροι εστίασης κοινού, εκθέσεις. (γ) Στις Ολυμπιακές εγκαταστάσεις μπάδμιντον, σόφτμπολ και χόκεϊ: βοηθητικοί χώροι αθλητικών χρήσεων, πολιτιστικές εκδηλώσεις, χώροι εστίασης κοινού.

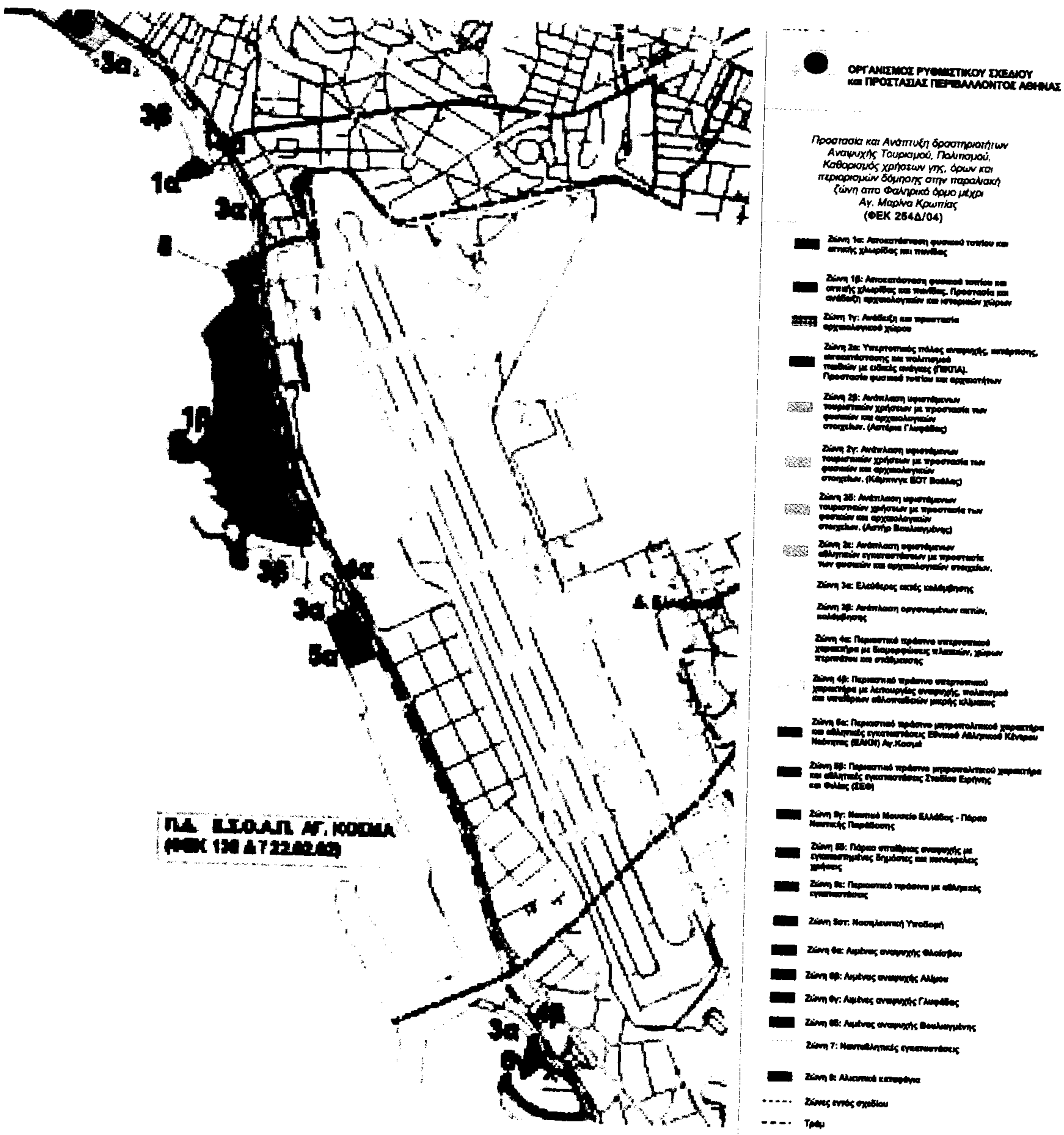
Για το Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά (άρθρο 24), πλην των χρήσεων που προέβλεπε ο ν.2730/1999, προστέθηκαν διάφορες λειτουργίες και χρήσεις στις ζώνες Ι και ΙΙ. Επίσης, ορίστηκε σδ 0,15 και ποσοστό κάλυψης 15%, και ορισμένοι άλλοι όροι δόμησης. Τέλος, προσδιορίστηκε ότι οι ρυθμίσεις του πδ 1/5.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ) για τις χρήσεις στην παραλιακή ζώνη της Αττικής δεν έχουν εφαρμογή στην περιοχή του ΟΚΙ Αγίου Κοσμά, πλην των παρ. 8, 9 και 10 του ενλόγω πδ.

4.2.4 Θεσμικό πλαίσιο δόμησης στην περιοχή του πρώην Αερολιμένα Ελληνικού

Στο χώρο του πρώην Αερολιμένα Ελληνικού ισχύουν σήμερα οι χρήσεις και όροι δόμησης που αναφέρονται στο σκαρίφημα που ακολουθεί. Στο ίδιο σκαρίφημα υπάρχει το όριο του ακινήτου του πρώην αερολιμένα, καθώς και διάφορες υπάρχουσες εγκαταστάσεις. Σημειωτέον ότι τα όρια της περιοχής υποδοχής των Ολυμπιακών Αθλητικών Εγκαταστάσεων εντός του πρώην Αερολιμένα καθορίστηκαν με την ΚΥΑ 38772/6878 ΦΕΚ 1018Δ/2001.



Το θεσμικό πλαίσιο δόμησης και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στο χώρο των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων του Αγίου Κοσμά προσδιορίζονται από το ΕΣΟΑΠ της περιοχής, από το οποίο προέρχεται το σκαρίφημα που ακολουθεί.



Το ΕΣΟΑΠ διαχωρίζει την περιοχή σε ζώνες, σε κάθε μια από την οποία προσδιορίζονται διαφορετικοί όροι και χρήσεις γης.

5 ΘΕΩΡΗΣΗ ΤΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΠΟΥ ΠΡΩΘΟΥΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΕΝΟΤΗΤΑ Α΄ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ «ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΠΡΩΗΝ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ»

5.1 Το περιεχόμενο των ρυθμίσεων που προωθούνται με το σχέδιο νόμου και έχουν χωροταξική, πολεοδομική ή περιβαλλοντική διάσταση

Η παρούσα θεώρηση αφορά στα άρθρα 1, 2 και 3 του σχεδίου νόμου. Τα άρθρα αυτά έχουν ως εξής:

Άρθρο 1

Αξιοποίηση του πρώην Αεροδρομίου του Ελληνικού

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 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 και κοινωνικών υποδομών, υψηλής ποιότητας.
- ζ. Η εφαρμογή προτύπων σχεδίων, μεθόδων και τεχνικών για την αξιοποίηση του θαλασσίου μετώπου του Σαρωνικού και τη στροφή της πόλης προς τη θάλασσα.

Άρθρο 2

Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά

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 στα τοπογραφικά διαγράμματα του άρθρου 7 και συγκροτούν από κοινού τον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, 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 στον 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 ακαλύπτων χώρων, καθώς και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί στα ποσοστά ανάπτυξης των επιμέρους 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 πλευσίμων 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 π.δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ'), όπως εκάστοτε ισχύουν. Στις ζώνες ανάπτυξης επιτρέπονται οι χρήσεις της παραγράφου Β' του άρθρου 11 του ν. 3986/2011.

β. Μικτός συντελεστής δόμησης εφαρμοζόμενος στην έκταση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά: 0,5. Ο συντελεστής αυτός κατανέμεται στις επιμέρους ζώνες ανάπτυξης και τις περιοχές προς πολεοδόμηση του Μητροπολιτικού Πόλου, ανάλογα με τον 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

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 επιμέρους 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.

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 επιμέρους 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 ομόρων 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 Λεωφ. Βουλιαγμένης και επί της Λεωφ. Ποσειδώνος.

δ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης για κτίρια και εγκαταστάσεις στο σύνολο του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά: 40%. 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 πολεοδόμηση περιοχές, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης καθορίζεται με τις πολεοδομικές μελέτες του άρθρου 3 παρ. 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, μονίμων κτιρίων που θα ανεγερθούν για την εξυπηρέτηση του Πάρκου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 15% 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 πρασίνου 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 0,2 και το μέγιστο ύψος των κτιρίων 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 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.

4. Για την έγκριση του σχεδίου της παραγράφου 2, η ανώνυμη εταιρεία «Ελληνικό - Εταιρεία Διαχείρισης και Αξιοποίησης Ακινήτων Ελληνικού Αεροδρομίου Α.Ε.» (εφεξής «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:

αα. Τα χωρικά χαρακτηριστικά του Μητροπολιτικού Πόλου, με αναφορά ιδίως στα στοιχεία του φυσικού, πολιτιστικού και δομημένου περιβάλλοντος, στην υπάρχουσα συγκοινωνιακή υποδομή και τις λοιπές εξυπηρετήσεις, στις γειτνιάζουσες χρήσεις και δραστηριότητες, καθώς και στη θέση της περιοχής στο ευρύτερο μητροπολιτικό συγκρότημα της Αθήνας.

ββ. Τα όρια των ειδικότερων ζωνών του Μητροπολιτικού Πόλου και τον βασικό χωρικό προορισμό εκάστης ζώνης, τα όρια του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής, τις ζώνες ανάπτυξης και τις προτεινόμενες εντός αυτών χρήσεις γης, όρους και περιορισμούς δόμησης και τυχόν μορφολογικούς περιορισμούς, καθώς και τις προτεινόμενες προς πολεοδόμηση περιοχές και τις επιτρεπόμενες εντός αυτών χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης. Επίσης, θα γίνεται αναφορά στα αναγκαία έργα εσωτερικής υποδομής, καθώς και στους φορείς και φάσεις εκτέλεσης και στον τρόπο χρηματοδότησης αυτών, όπως και στα συνοδά έργα εξωτερικής υποδομής που πρέπει να αναληφθούν από δημόσιους φορείς για την εξυπηρέτηση του Μητροπολιτικού Πόλου.

γγ. Τεκμηρίωση της συμβατότητας του προτεινόμενου σχεδίου ανάπτυξης προς τα δεδομένα του υφιστάμενου χωροταξικού σχεδιασμού και προς τους ευρύτερους αναπτυξιακούς και δημοσιονομικούς στόχους.

β. Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της κοινής υπουργικής απόφασης 107017/2006 (Β'1225). Ως αρμόδια αρχή για τις ανάγκες εφαρμογής του παρόντος νόμου νοείται η αρμόδια υπηρεσία περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΕΥΠΕ) που ορίζεται στο άρθρο 4 παρ. 1 της πιο πάνω κ.υ.α. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στο άρθρο 7 της ανωτέρω κ.υ.α., 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 υφισταμένων ή υπό ανασύσταση υδατορεμάτων στο τοπογραφικό διάγραμμα ή διαγράμματα της περιπτώσεως 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 θα αποτυπώνονται ιδίως:

- οι διαστάσεις, το εμβαδό και τα όρια του ακινήτου,
- οι δρόμοι προσπέλασης, το πλάτος και οι χαρακτηρισμοί αυτών,
- οι επιμέρους 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. Η Επιτροπή απαρτίζεται από πέντε μέλη και ορίζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Με την ίδια απόφαση καθορίζεται και η αποζημίωση που καταβάλλεται στα μέλη της Επιτροπής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4024/2011. Η Επιτροπή διατυπώνει τη γνώμη της εντός ευλόγου προθεσμίας που τάσσεται στην πιο πάνω απόφαση, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει πάντως τους δύο μήνες. Η εταιρεία «Ελληνικό Α.Ε.» οφείλει να παρέχει στην πιο πάνω Επιτροπή κάθε στοιχείο ή πληροφορία που είναι απαραίτητη για τη διευκόλυνση του έργου της.

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. 3986/2011, 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 μόνον εφόσον τηρηθεί η διαδικασία που προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, χωρίς να απαιτείται η γνώμη της Επιτροπής της παραγράφου 5. Κατ' εξαίρεση, με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας, μπορεί να επέρχονται μεμονωμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις στο πιο πάνω Σχέδιο. Οι πιο πάνω αποφάσεις εκδίδονται εντός δυο 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.

7. α. Με το προεδρικό διάταγμα της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να τροποποιούνται οι διατάξεις του από 22.2.2002 π.δ./τος «Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας στον Άγιο Κοσμά Αττικής» (138 Δ'), 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 π.δ/τος «Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας» (254 Δ'), προκειμένου να εναρμονιστούν με το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά.

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. Εφόσον γίνει χρήση της δυνατότητας αυτής, οι οριζόμενοι στην περίπτωση β' της παραγράφου 3 ανώτατοι συντελεστές δόμησης, μπορεί να προσαυξάνονται κατά ποσοστό έως και 20%, ανά ζώνη ανάπτυξης ή περιοχή προς πολεοδόμηση. Το προηγούμενο εδάφιο δεν εφαρμόζεται στις περιοχές των περιπτώσεων ε' και στ' της παραγράφου 3.

β. Η εταιρεία «Ελληνικό Α.Ε.» μπορεί να χρησιμοποιήσει τον δεύτερο, αυξημένο, συντελεστή δόμησης μόνον εφόσον αποδώσει στο Πράσινο Ταμείο το 50% της ωφέλειας σε χρήμα που προκύπτει από τη διαφορά των δύο συντελεστών δόμησης. Η προκύπτουσα ωφέλεια υπολογίζεται χωριστά για κάθε ζώνη ανάπτυξης ή περιοχή προς πολεοδόμηση στην οποία χρησιμοποιείται η δυνατότητα αυξημένου συντελεστή δόμησης, με βάση τις επιτρεπόμενες, κατά περίπτωση, γενικές χρήσεις γης σε αυτές. Για τον υπολογισμό της πιο πάνω ωφέλειας λαμβάνεται υπόψη ο σταθμισμένος μέσος όρος των αντικειμενικών αξιών κάθε ζώνης κατά την περίοδο έκδοσης των αδειών δόμησης που αξιοποιούν τη δυνατότητα αυξημένου συντελεστή δόμησης. Εφόσον, κατά την περίοδο αυτή, δεν έχουν υπολογιστεί αντικειμενικές αξίες στη ζώνη, λαμβάνονται υπόψη οι αντικειμενικές αξίες, αναλόγου χαρακτήρα, ζωνών σε όμορους δήμους.

γ. Το αποδιδόμενο ποσόν κατατίθεται σε ειδικό κωδικό του Πράσινου Ταμείου που ονομάζεται «Ταμείο Ελληνικού» και διατίθεται κατά ποσοστό 30% στους Δήμους Αλίμου, Ελληνικού-Αργυρούπολης και Γλυφάδας, κατά ποσοστό 40% στους Δήμους Αθηναίων και Πειραιώς και κατά ποσοστό 30% στην Περιφερειακή Ένωση Δήμων Αττικής για να το διαθέσει περαιτέρω σε άλλους δήμους των περιφερειακών ενοτήτων Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Νοτίου Τομέα Αθηνών, Βορείου Τομέα Αθηνών, Δυτικού Τομέα Αθηνών και Πειραιώς. Τα πιο πάνω ποσά διατίθενται αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς που ορίζονται στις περιπτώσεις α' και β' της παραγράφου 2 του άρθρου 7 του ν. 3843/2010 και για την εφαρμογή προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας, καθώς και, ειδικώς για τους Δήμους Αθηναίων και Πειραιώς, για τη δημιουργία νέων χώρων πρασίνου και την αστική αναζωογόνηση και ανασυγκρότηση των ιστορικών κέντρων της Αθήνας και του Πειραιά αντίστοιχα. Για την καταβολή των ανωτέρω ποσών οι πιο πάνω Δήμοι

υποβάλλουν στο Πράσινο Ταμείο πρόγραμμα στο οποίο εμπεριέχονται τα μέτρα, έργα και δράσεις, για τα οποία ζητείται η καταβολή της χρηματοδότησης.

δ. Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις και όροι για τον υπολογισμό της ωφέλειας που προκύπτει από τη διαφορά των δύο συντελεστών δόμησης, τον τρόπο απόδοσης των σχετικών ποσών στο Πράσινο Ταμείο, την επιμέρους κατανομή των ποσοστών ανά Δήμο, το ελάχιστο περιεχόμενο του προγράμματος, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και κάθε σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου αυτής.

Άρθρο 3

Εφαρμογή Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης

Για την εφαρμογή του Σχεδίου του άρθρου 2 ακολουθούνται, ανά κατηγορία περιοχής, οι ακόλουθες διαδικασίες:

1. Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής:

α. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που εκδίδεται ύστερα από αίτηση της εταιρείας «Ελληνικό Α.Ε.» ή θυγατρικής της εταιρείας ή τρίτων στους οποίους έχει παραχωρηθεί η εκτέλεση και εκμετάλλευση των έργων και εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας που προβλέπεται στο άρθρο 16 του ν. 3986/2011, εγκρίνεται η γενική οργάνωση του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής της περιπτώσεως ε' της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του παρόντος.

β. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται ιδίως οι περιοχές του πάρκου που θα διατεθούν για τη δημιουργία τεχνητών δασών, αλσών, κήπων, λιμνών, φυτωρίων, βοτανικών κήπων, θερμοκηπίων και λοιπών χώρων πρασίνου, οι χώροι περιπάτου, παιχνιδιού, άθλησης, εκπαίδευσης, περιπέτειας, εκθέσεων, συναυλιών και λοιπών δραστηριοτήτων, ο τρόπος διαμόρφωσης αυτών και το περίγραμμα των σχετικών κτιρίων και εγκαταστάσεων, το εσωτερικό οδικό δίκτυο και το δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, η θέση των χώρων στάθμευσης, καθώς και η γενική οργάνωση κάθε άλλου χώρου, κτιρίου, εγκατάστασης, χρήσης ή λειτουργίας που θα απαιτηθεί για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και λειτουργία του Πάρκου.

γ. Με την πιο πάνω απόφαση εγκρίνονται, επίσης, και οι περιβαλλοντικοί όροι των έργων και δραστηριοτήτων που απαιτούνται για την οργάνωση και λειτουργία και Πάρκου, ύστερα από υποβολή ενιαίας Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται στις παραγράφους 2β και 3 του άρθρου 3 του ν. 4014/2011. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στην παράγραφο 2β του ανωτέρω άρθρου και οι οποίες είναι άνω των είκοσι (20) εργασίμων ημερών, μειώνονται κατά δέκα (10) εργάσιμες ημέρες.

δ. Η πιο πάνω απόφαση εκδίδεται εντός έξι μηνών από τότε που οι φορείς της περιπτώσεως α' υποβάλουν αίτηση, συνοδευόμενη από τις περιβαλλοντικές, τεχνικές, φυτοτεχνικές και λοιπές μελέτες και στοιχεία τεκμηρίωσης, στο Γραφείο

Ελληνικού της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών. Η έκδοση της ανωτέρω αποφάσεως αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση των αποφάσεων που προβλέπονται στις παραγράφους 2 και 3 του παρόντος άρθρου. Η απόφαση αυτή επέχει θέση έγκρισης δόμησης κατά την έννοια των άρθρων 1 και 5 του ν. 4030/2011 για τις οικοδομικές εργασίες που θα εκτελεστούν εντός του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής. Οι διατάξεις του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011 δεν έχουν εν προκειμένω εφαρμογή.

ε. Με όμοια απόφαση εγκρίνεται και ο Κανονισμός Λειτουργίας του Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής και καθορίζονται οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των φορέων της περιπτώσεως α' όσον αφορά τη διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση του Πάρκου.

2. Περιοχές προς πολεοδόμηση:

α. Οι πολεοδομικές μελέτες των περιοχών που προορίζονται προς πολεοδόμηση σύμφωνα με το Σχέδιο του άρθρου 2, συντάσσονται είτε με πρωτοβουλία της εταιρείας «Ελληνικό Α.Ε.», είτε θυγατρικών της εταιρειών, είτε από τρίτους στους οποίους έχει παραχωρηθεί η εκτέλεση και εκμετάλλευση των έργων στις εν λόγω περιοχές, και αποτελούνται από:

- το πολεοδομικό σχέδιο που συντάσσεται με βάση οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα,
- τον πολεοδομικό κανονισμό και
- έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από την μελέτη ρυθμίσεις.

Οι πολεοδομικές μελέτες περιέχουν ιδίως τις ειδικές χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις, τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, τους ειδικούς όρους δόμησης, καθώς και τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους που πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της συνολικής έκτασης της προς πολεοδόμηση περιοχής.

β. Οι πολεοδομικές μελέτες εγκρίνονται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμοδίου υπουργού, ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας που προβλέπεται στο άρθρο 16 του ν. 3986/2011, εντός προθεσμίας έξι μηνών από τότε που οι φορείς της περιπτώσεως α' υποβάλουν πλήρη φάκελο στο Γραφείο Ελληνικού της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν.δ/τος 17.7.1923. Από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, οι κοινόχρηστοι χώροι περιέρχονται σε κοινή χρήση, χωρίς να απαιτείται ρητή παραίτηση των κυρίων των ακινήτων από την κυριότητα, νομή και κατοχή τους. Διατάξεις οι οποίες αφορούν την εισφορά σε γη και χρήμα δεν εφαρμόζονται.

γ. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με πρωτοβουλία και ευθύνη των φορέων της περιπτώσεως α' της παραγράφου αυτής. Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, οι προαναφερόμενοι φορείς προβαίνουν στην εκτέλεση των έργων διαμόρφωσης του χώρου, καθώς και στην εκτέλεση των έργων υποδομής, όπως αυτά προβλέπονται στην πολεοδομική μελέτη. Η συντήρηση, καθαριότητα και ανανέωση του κοινόχρηστου τεχνικού εξοπλισμού, καθώς και η συντήρηση των έργων υποδομής και των χώρων πρασίνου, γίνεται με επιμέλεια, ευθύνη και δαπάνη των φορέων της περιπτώσεως α', κατά παρέκκλιση κάθε σχετικής διάταξης.

δ. Οι αποφάσεις έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για τα έργα και τις δραστηριότητες που πραγματοποιούνται εντός των περιοχών της παρούσας παραγράφου και τα οποία κατατάσσονται στην κατηγορία Α (υποκατηγορίες Α1 και Α2) του άρθρου 1 του ν. 4014/2011, εκδίδονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και η σχετική διαδικασία διεκπεραιώνεται από τις κεντρικές υπηρεσίες του υπουργείου, οι δε προθεσμίες που προβλέπονται στην παράγραφο 2β του άρθρου 3 και στην παράγραφο 3 του άρθρου 4 του ν. 4014/2011 και οι οποίες είναι άνω των 5 εργάσιμων ημερών και έως 20 εργάσιμες ημέρες, μειώνονται κατά 5 εργάσιμες ημέρες, ενώ όλες οι υπόλοιπες κατά 10 εργάσιμες ημέρες. Για την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων κατηγορίας Β, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 4014/2011.

3. Ζώνες ανάπτυξης:

α. Με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής που εκδίδονται μετά από αίτηση της εταιρείας «Ελληνικό Α.Ε.» ή θυγατρικών της εταιρειών ή τρίτων στους οποίους έχει παραχωρηθεί η εκτέλεση και εκμετάλλευση των έργων και εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας που προβλέπεται στο άρθρο 16 του ν. 3986/2011 και οι οποίες δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται, ανά ζώνη ανάπτυξης ή τμήμα αυτής, τα εξής:

αα. Οι ειδικότερες κατηγορίες έργων και δραστηριοτήτων που θα πραγματοποιηθούν εντός της ζώνης ή σε τμήμα αυτής, καθώς και τα συνοδά έργα εξωτερικής υποδομής, όπως είναι ιδίως τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, τηλεφωνίας, φυσικού αερίου και ύδρευσης, καθώς και οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των περιοχών εγκατάστασης των έργων με το βασικό οδικό δίκτυο της Περιφέρειας.

ββ. Η οριοθέτηση όλων των κτιρίων και εγκαταστάσεων καθώς και ο τρόπος διαμόρφωσης των ελεύθερων χώρων, με αναφορά σε σχέδιο γενικής διάταξης κλίμακας 1:2.000 ή άλλης κατάλληλης κλίμακας.

γγ. Οι περιβαλλοντικοί όροι των έργων και δραστηριοτήτων που θα πραγματοποιηθούν εντός της ζώνης ή σε τμήμα αυτής, καθώς και οι περιβαλλοντικοί όροι των συνοδών έργων εξωτερικής υποδομής, όπου απαιτείται, ύστερα από τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται στις παραγράφους 2β και 3 του άρθρου 3 του ν. 4014/2011. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στην παράγραφο 2β

του ανωτέρω άρθρου και οι οποίες είναι άνω των είκοσι (20) εργασίμων ημερών, μειώνονται κατά δέκα (10) εργάσιμες ημέρες.

β. Με όμοιες αποφάσεις εγκρίνονται, ανά ζώνη ανάπτυξης ή τμήμα αυτής, και:

αα. οι τυχόν απαιτούμενες προσχώσεις επί της θάλασσας και οι χρήσεις αυτών, τα μόνιμα ή προσωρινά έργα και εγκαταστάσεις που απαιτούνται να πραγματοποιηθούν επί του αιγιαλού και της παραλίας, καθώς και επί του συνεχόμενου ή παρακείμενου θαλάσσιου χώρου ή του πυθμένα για την εξυπηρέτηση της ζώνης ανάπτυξης, καθώς και η ανάληψη από τους φορείς της περιπτώσεως α' της εκτέλεσης των έργων αυτών. Στα έργα αυτά περιλαμβάνονται και η τοποθέτηση υποθαλάσσιων αγωγών και καλωδίων και εν γένει ναυδέτων, προβλητών και εξεδρών και η πόντιση τεχνητών υφάλων, καθώς και η κατάλληλη μετατροπή και ο εκσυγχρονισμός υφισταμένων κατασκευών για την υποδοχή του προγράμματος ανάπτυξης της ζώνης. Επί των προβλητών και εξεδρών επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων στο πλαίσιο των χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης κάθε ζώνης. Για την έγκριση αυτή, οι φορείς που αναφέρονται στην περίπτωση α' του παρόντος άρθρου, πέραν του φακέλου Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων της παραγράφου 4 του άρθρου 11 του ν. 4014/2011, υποβάλλουν επιπλέον και ακτομηχανική μελέτη που αιτιολογεί, από τεχνικής απόψεως, τη σκοπιμότητα των προσχώσεων και των λοιπών έργων, τον τρόπο εκτέλεσης αυτών, καθώς και τους τυχόν ειδικότερους περιορισμούς που επιβάλλονται για λόγους ασφαλείας, προστασίας του περιβάλλοντος και δημοσίας ανάγκης. Στις περιπτώσεις αυτές, στην έκδοση των πιο πάνω αποφάσεων συμπράττει και ο Υπουργός Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας. Οι αποφάσεις αυτές εκδίδονται ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Γενικού Επιτελείου Ναυτικού. Οι διατάξεις των άρθρων 12 και 14 του ν. 2971/2001, όπως ισχύουν, δεν έχουν εφαρμογή για τη διενέργεια προσχώσεων επί της θάλασσας και την κατασκευή, επέκταση ή εκσυγχρονισμό έργων στον αιγιαλό και παραλία, καθώς και στον συνεχόμενο ή παρακείμενο θαλάσσιο χώρο και τον πυθμένα, στις περιοχές που υπάγονται στις ρυθμίσεις της παρούσας παραγράφου.

ββ. οι τυχόν απαιτούμενοι ειδικότεροι όροι και μέτρα για την προστασία και ανάδειξη των μνημείων, των αρχαιολογικών χώρων και λοιπών πολιτιστικών στοιχείων και συνόλων που ενδέχεται να υπάρχουν στις ζώνες ανάπτυξης ή σε τμήματα αυτών, ύστερα από υποβολή των κατά περίπτωση απαιτούμενων μελετών και γνώμη των αρμοδίων υπηρεσιών και οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού. Στις περιπτώσεις αυτές, στην έκδοση των πιο πάνω αποφάσεων συμπράττει και ο Υπουργός Πολιτισμού και Τουρισμού.

γ. Οι πιο πάνω αποφάσεις εκδίδονται εντός έξι μηνών από τότε που οι φορείς της περιπτώσεως α' υποβάλουν αίτηση, συνοδευόμενη από όλες τις, κατά περίπτωση, απαιτούμενες μελέτες και λοιπά στοιχεία τεκμηρίωσης, στο Γραφείο Ελληνικού της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών. Όλες οι επιμέρους γνώμες και εγκρίσεις που οφείλουν να παρασχεθούν για την έκδοση των πιο πάνω αποφάσεων, χορηγούνται από τους αρμόδιους καθ' ύλην φορείς και υπηρεσίες εντός αποκλειστικής προθεσμίας είκοσι (20) εργασίμων ημερών από τότε που περιέρχεται σε αυτούς το σχετικό αίτημα από το Γραφείο Ελληνικού ή την

αρμόδια για την περιβαλλοντική αδειοδότηση υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

δ. Οι διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 4014/2011, όπως ισχύουν, εφαρμόζονται και επί των αποφάσεων της παρούσας παραγράφου. Οι πιο πάνω αποφάσεις επέχουν θέση:

αα. Έγκρισης καταλληλότητας γηπέδου για τα τουριστικά καταλύματα και έγκρισης σκοπιμότητας ή σκοπιμότητας-χωροθέτησης για τις ειδικές τουριστικές υποδομές.

ββ. Αδείας διενέργειας προσχώσεων και εκτέλεσης έργων στον αιγιαλό, την παραλία, τον συνεχόμενο ή παρακείμενο θαλάσσιο χώρο και τον πυθμένα, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 12 και 14 του ν. 2971/2001, όπως ισχύουν.

γγ. Έγκρισης κατά την έννοια των άρθρων 10 παράγραφοι 3 και 4, 12, 13 και 15 του ν. 3028/2002 για έργα και δραστηριότητες που εκτελούνται πλησίον μνημείων ή εντός αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων, καθώς και για κάθε επέμβαση ή αλλαγή χρήσης σε ακίνητα μνημεία ή στο περιβάλλον τους.

δδ. Έγκρισης δόμησης, κατά την έννοια των άρθρων 1 και 5 του ν. 4030/2011, για τις οικοδομικές εργασίες που θα εκτελεστούν εντός των ζωνών της παραγράφου αυτής. Οι διατάξεις του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011 δεν έχουν εφαρμογή στην περίπτωση αυτή.

4. Οι φορείς του Δημοσίου, του ευρύτερου δημόσιου τομέα και οι δημόσιες επιχειρήσεις και οργανισμοί που είναι αρμόδιοι για την εκτέλεση των συνοδών έργων εξωτερικής υποδομής τα οποία είναι απαραίτητα για την εξυπηρέτηση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, οφείλουν, να τα εκτελούν κατ' απόλυτη προτεραιότητα.

5.2 Εκτιμώμενες πραγματικές και θεσμικές επιπτώσεις από την εφαρμογή των ρυθμίσεων του ν/σ και τη δημιουργία του ΜΠΕΑ

5.2.1 Οικονομικές επιπτώσεις

5.2.1.1 Δημοσιονομικές επιπτώσεις

α) Η προώθηση του ν/σ θα επιτρέψει την αξιοποίηση του ακινήτου προς την κατεύθυνση που προδιαγράφεται από την υφιστάμενη δημοσιονομική πολιτική για την αντιμετώπιση της μείζονος δημοσιονομικής και ευρύτερης κρίσης, στο πλαίσιο των γενικών κατευθύνσεων του ν. 3985/2011 «Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015». Δεν είναι τυχαίο, εξάλλου, ότι, η συμβολή στους εθνικούς δημοσιονομικούς στόχους και την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας αποτελεί και μια από τις ρητές επιδιώξεις της αξιοποίησης του ακινήτου, όπως αυτές προσδιορίζονται από το σχέδιο νόμου.

Το «Ταμείο Αξιοποίησης ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου ΑΕ», στο οποίο ανήκει η εταιρεία «Ελληνικόν ΑΕ» (αρμοδιότητα και ευθύνη της οποίας είναι η διαχείριση και

αξιοποίηση του ακινήτου του Ελληνικού-Αγίου Κοσμά) έχει ήδη εκκινήσει διαδικασία πώλησης της πλειοψηφίας του μετοχικού κεφαλαίου της Ελληνικών ΑΕ (δημοσίευση Πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος στον Ελληνικό και διεθνή τύπο στις 8 Δεκεμβρίου 2011). Η πρώτη βασική επιδίωξη του Ταμείου είναι να βελτιστοποιήσει τα οικονομικά οφέλη που θα έχει από τη συναλλαγή και τα μελλοντικά έσοδα της Ελληνικό ΑΕ από το ακίνητο³⁶.

Δεν είναι εύκολο να εκτιμηθούν στο παρόν στάδιο οι δημοσιονομικές επιπτώσεις από την αξιοποίηση του ακινήτου. Με βάση πάντως ορισμένες υποθέσεις και προσεγγιστικούς υπολογισμούς³⁷, έχει εκτιμηθεί ότι ο πολλαπλασιαστής της επένδυσης ως προς τη συνολική είσπραξη φόρων από αυτήν μετά την πολεοδομική ανάπτυξη μπορεί να κυμανθεί μεταξύ 1,1 και 1,2. Με τρία σενάρια για το συνολικό ύψος της επένδυσης μη συμπεριλαμβανόμενης της αξίας της γης (2 δις. ευρώ, 4 δις. ευρώ και 6 δις. ευρώ), προκύπτει ότι η συνολική **είσπραξη φόρων από την επένδυση θα είναι της τάξης, ανάλογα με το σενάριο, μεταξύ 2,3 και 6,8 δις. ευρώ.**

Με βάση τις ίδιες υποθέσεις, κατά τη διάρκεια λειτουργίας του έργου θα εισπραχτούν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος, και ΦΠΑ και περιουσίας ποσού παρούσας αξίας 24,8 δις ευρώ σε βάθος εικοσαετίας μεταξύ 9,1 και 27,2 δις. ευρώ, ανάλογα με το σενάριο, μέγεθος που **σε ετήσια βάση αντιστοιχεί κατά μέσο όρο σε 0,5 έως 1,4 δις. ευρώ.**

Πρέπει να είναι σαφές ότι οι εκτιμήσεις αυτές είναι πολύ ενδεικτικές, δεδομένου ότι υπάρχουν στο παρόν στάδιο σημαντικές αβεβαιότητες ή έλλειψη ακριβούς γνώσης και για τα δεδομένα της επένδυσης (μείγμα χρήσεων, πραγματικό ύψος επένδυσης...) και για το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον (πχ. ενεργή ζήτηση, φορολογικό σύστημα...), που προφανώς θα επηρεάσουν καθοριστικά τις χρηματοοικονομικές και δημοσιονομικές αποδόσεις. Με αυτή την επιφύλαξη, ωστόσο, οι εκτιμήσεις αυτές δείχνουν ότι η δημοσιονομική απόδοση θα είναι εξαιρετικά σημαντική, σε κάθε περίπτωση, και αισθητή σε εθνικολογιστικό επίπεδο, αφού μπορεί να συγκριθεί με μεγέθη όπως πχ. το δημοσιονομικό έλλειμμα ή το ύψος της νέας δανειακής σύμβασης μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας του PSI.

Στα πιο πάνω έσοδα θα πρέπει να προστεθούν και αυτά που θα προκύπτουν, σε μόνιμη βάση, από την παρακράτηση μέρους του μετοχικού κεφαλαίου της Ελληνικό ΑΕ από το Ελληνικό Δημόσιο και τη συνακόλουθη συμμετοχή στα κέρδη.

Συμπερασματικά, η ανάπτυξη του ακινήτου θα έχει πολύ σημαντική συμβολή στην αντιμετώπιση των κρίσιμων δημοσιονομικών προβλημάτων.

β) Βιωσιμότητα του ΜΠΕΑ. Μια άλλη, έμμεσα δημοσιονομική, επίδραση από την ανάπτυξη είναι ότι θα καταστήσει οικονομικά βιώσιμη τη δημιουργία, λειτουργία και συντήρηση του Μητροπολιτικού Πάρκου που αποτελεί μείζον στοιχείο της, αλλά των άλλων κοινόχρηστων-μη αποφερόντων έσοδα τμημάτων της. Με δύο ενδεικτικά σενάρια για την κατανομή μεταξύ

³⁶ Δηλώνεται επίσης ρητώς η πρόθεση του Ταμείου διατηρήσει μειοψηφική συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο της Ελληνικό Α.Ε. μετά την ολοκλήρωση της Συναλλαγής, κάτι που θα επιτρέψει και διατήρηση μεριδίου στην υπεραξία που αναμένεται να προκύψει για την Ελληνικό Α.Ε. μέσω της προωθούμενης ανάπτυξης.

³⁷ Οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται σε $\sigma\delta=0,5$.

περιοχών πολεοδόμησης / ζωνών ανάπτυξης και ανάπτυξης στο εκτός του Μητροπολιτικού Πάρκου τμήμα του ΜΠΕΑ, προκύπτουν τα εξής ενδεικτικά μεγέθη:

Κοινόχρηστοι και μη αποφέροντες έσοδα χώροι			Ζώνες ανάπτυξης-ανάπτυξης			ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΛΠ.	
	1	2	3	4		=1+3+5	=2+4+5
	50%	85%	50%	15%		σενάριο πολεοδόμησης του 50%	σενάριο πολεοδόμησης του 50%
% δρόμων, κοινόχρηστων κλπ.	40%	40%	20%	20%			
% κοινωφελών	10%	10%	10%	10%			
ακάλυπτη έκταση στο Μητροπολιτικό πάρκο					1.700.000		
Ζώνες που θα πολεοδομηθούν: κοινόχρηστα	801.648	1.362.802					
Ζώνες που θα πολεοδομηθούν: κοινωφελή	200.412	340.701					
Ζώνες ανάπτυξης-ανάπτυξης κοινόχρηστα			400.824	120.247			
Ζώνες ανάπτυξης-ανάπτυξης κοινωφελή			200.412	60.124			
ΣΥΝΟΛΑ	1.002.060	1.703.503	601.236	180.371	1.700.000	3.423.297	3.724.873
% επί έκτασης ακινήτου προς ανάπτυξη						57,0%	62,0%

Οι προκύπτουσες πολύ μεγάλες εκτάσεις, της τάξης των 3,4–3,7 χιλ. στρ., αποτελούμενες από πράσινες επιφάνειες, σκληρές επιφάνειες, υποδομές, κτήρια κοινωφελών δραστηριοτήτων και συναφή (δεν λαμβάνονται υπόψη και οι ακάλυπτοι χώροι των οικοπεδικών εκτάσεων στις οποίες θα αναπτυχθούν εμπορεύσιμες-αποφέρουσες έσοδα χρήσεις) θα έχουν εξαιρετικά υψηλό, αθροιστικό, κόστος συντήρησης και λειτουργίας, που κατά βάση θα πρέπει να καλυφθεί από φορείς δημόσιου χαρακτήρα, και συνεπώς θα συνεπάγεται δημοσιονομική επιβάρυνση. Η ύπαρξη σημαντικών εσόδων από την όλη ανάπτυξη είναι αναγκαία για να ελαχιστοποιηθεί το δημοσιονομικό αυτό κόστος (η σημασία το ζητήματος σήμερα είναι αυτονόητη) αλλά και για να εξασφαλιστεί ότι δεν θα υπάρξουν φαινόμενα κακοσυντήρησης, εγκατάλειψης και απαξίωσης του κοινόχρηστου-κοινωφελούς τμήματος του ΜΠΕΑ (57%-62% της όλης έκτασης). Ο κίνδυνος να συμβεί το τελευταίο είναι δεδομένος, αφού ακόμα και σε εποχές προ κρίσης είχε καταγραφεί επανειλημμένα η εγκατάλειψη μεγάλων (αν και πολύ απεχόντων από την κλίμακα του ΜΠΕΑ) κοινόχρηστων χώρων (βλ. πχ. την περίπτωση του Πάρκου Αντώνης Τρίτσης ή του Πεδίου του Αρεως).

5.2.1.2 Αναπτυξιακές επιπτώσεις

α) Ανεξάρτητα και πέρα από τη δημοσιονομική πλευρά του ζητήματος, η αξιοποίηση του ακινήτου θα έχει εξαιρετικά σημαντικές θετικές αναπτυξιακές συνέπειες. Το ίδιο το σχέδιο νόμου προσδιορίζει σημαντικές αναπτυξιακές επιδιώξεις για την αξιοποίηση του ακινήτου:

συμβολή στους εθνικούς αναπτυξιακούς στόχους, προσέλκυση επενδύσεων και δραστηριοτήτων υψηλής προστιθέμενης αξίας και ενίσχυση της επιχειρηματικής καινοτομίας, δημιουργία θέσεων εργασίας σε τομείς με υψηλή ανταγωνιστικότητα.

Η πηγή αυτών τέτοιων συνεπειών θα είναι διπλή. Πρώτον, η αξιοποίηση θα βασιστεί, όσο αφορά το επιχειρηματικό τμήμα της, σε δραστηριότητες που βρίσκονται στην αιχμή της διεθνούς και της ελληνικής οικονομίας, και παράλληλα αντιστοιχούν πλήρως στους περισσότερους κλάδους για τους οποίους υπάρχει συγκριτικό πλεονέκτημα—και συνεπώς προοπτική υψηλής ανταγωνιστικότητας—στην Ελλάδα αλλά και την Αττική. Στο οικείο τμήμα του παρόντος έχει γίνει ανάλυση του θέματος αυτού, και εντοπισμός των κλάδων με συγκριτικό πλεονέκτημα (και / ή με μεγάλα περιθώρια συμβολής στην αντιμετώπιση του διπλού ελλείμματος, δημοσιονομικού και εμπορικού). Ο επόμενος πίνακας καταγράφει τις αντιστοιχίες των κλάδων αυτών με τις κύριες επιτρεπόμενες δραστηριότητες/χρήσεις γης στο ΜΠΕΑ)

	Αμεσα επιχειρηματικές δραστηριότητες για τις οποίες υπάρχει μεγάλο συγκριτικό πλεονέκτημα και μπορούν να έχουν μεγάλη συμβολή για την έξοδο από την κρίση					Άλλες περιπτώσεις επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, συνδεδεμένων ειδικά με συγκριτικά πλεονεκτήματα της Αττικής	Αστικός εξοπλισμός με αναπτυξιακή λειτουργία
Δραστηριότητες	Τουρι-σμός	Ενέρ-γεια	Βιομη-χανία τροφί-μων	Γεωρ-γία	Λιανικό εμ-πόριο		
Τουρισμός (καταλύματα, ειδικές τουριστικές υποδομές, τουριστική κατοικία)	■						
Αναψυχή, χώροι συνάθροισης κοινού, και άλλες συμπληρωματικές με τον τουρισμό δραστηριότητες	■						
Λιανικό εμπόριο (καταστήματα, υπεραγορές...), εκθέσεις κλπ.					■		
Μεταποιητικές δραστηριότητες			■			■	
Παραγωγή ενέργειας (ΑΠΕ κλπ.)		■				■	
Εφοδιαστική αλυσίδα						■	
Γραφεία, χρηματοπιστωτικές δραστηριότητες κλπ.						■	
Λιμενικές δραστηριότητες						■	
Στάθμευση						■	
Αθλητισμός							
Εκπαίδευση							↗
Κοινωνική πρόνοια							↗
Περίθαλψη							↗
Πολιτιστικές εγκαταστάσεις							↗
Ερευνητικές εγκαταστάσεις							↗

Περιλαμβάνονται όλες (πλην της γεωργίας, που χαρακτηρίζεται από άλλο μοντέλο χωροθέτησης) που έχουν συγκριτικό πλεονέκτημα στην Ελλάδα ή / και υψηλή δυνητική επίδραση στη μείωση του δημοσιονομικού και του εμπορικού ελλείμματος. Περιλαμβάνονται επίσης επιχειρηματικές δραστηριότητες για τις οποίες υπάρχει ειδικό συγκριτικό πλεονέκτημα στην Αττική ή στην περιοχή στην οποία δημιουργείται ο ΜΠΕΑ. Επιπλέον, και αρκετές από τις προβλεπόμενες δραστηριότητες πολιτιστικού, κοινωνικού, ερευνητικού κλπ. χαρακτήρα και έχουν κατ' αρχήν χαρακτήρα αστικού εξοπλισμού (και δυνητικά μητροπολιτικού

εξοπλισμού) δημιουργούν κατά περίπτωση και εξωτερικές οικονομίες που αυξάνουν τη συνολική αποδοτικότητα και ανταγωνιστικότητα της οικονομίας.

b) Η δεύτερη πηγή αναπτυξιακών συνεπειών είναι αυτό καθεαυτό το μέγεθος του ακινήτου και της επένδυσης. Με μεγέθη της τάξης των 6.000 στρ. ως προς τη συνολική έκταση που θα αξιοποιηθεί (□4.000 στρ. χωρίς το τμήμα που θα καταλάβει το Μητροπολιτικό Πάρκο) και ό,τι αυτό συνεπάγεται για την αξία της γης και το ύψος της επένδυσης για την αξιοποίηση του ακινήτου, είναι σαφές ότι υπάρχουν περιθώρια αναπτυξιακών συνεπειών πολύ μεγάλης κλίμακας και σημασίας. Έχει εκτιμηθεί ότι, υπό ορισμένες παραδοχές, το ύψος των πολλαπλασιαστών της επένδυσης ως προς το ονομαστικό και το πραγματικό ΑΕΠ θα είναι, περίπου, 1,8x και 1,4x. Πρέπει να είναι σαφές ότι οι σχέσεις αυτές βασίζονται σε μια σειρά από παραδοχές που ενέχουν αβεβαιότητα και ρίσκα, και δεν πρέπει να θεωρηθούν ως δεδομένες. Ωστόσο, επιτρέπουν την απόκτηση μιας αίσθησης, έστω και με τις αναγκαίες επιφυλάξεις, για την τάξη μεγέθους των αναπτυξιακών επιπτώσεων της αξιοποίησης του ακινήτου.

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης, εφαρμόσαμε τις πιο πάνω σχέσεις σε τρία σενάρια για το ύψος της επένδυσης που θεωρούμε ότι κυμαίνονται σε ένα φάσμα δυνατών / εύλογων τιμών, δηλ. για 2 δισ., 4 δισ. και 6. δισ. ευρώ. Προκύπτουν οι εξής επιπτώσεις στο ΑΕΠ:

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης, εφαρμόσαμε τις πιο πάνω σχέσεις σε τρία σενάρια για το ύψος της επένδυσης που θεωρούμε ότι κυμαίνονται σε ένα φάσμα δυνατών / εύλογων τιμών, δηλ. για 2 δισ., 4 δισ. και 6. δισ. ευρώ. Προκύπτουν οι εξής επιπτώσεις στο ΑΕΠ:

	σενάρια για το ύψος της επένδυσης (δισ. ευρώ)		
επίδραση στο	2.0	4.0	6.0
ονομαστικό ΑΕΠ	3.6	7.2	10.8
πραγματικό ΑΕΠ	2.9	5.7	8.6

Τα μεγέθη αυτά—με όλες τις αναγκαίες επιφυλάξεις—μπορούν να συγκριθούν με τις πιο πρόσφατες τιμές του εθνικού ΑΕΠ και του ΑΕΠ της Αττικής.

Πολύ σημαντική θα είναι και η δημιουργία θέσεων απασχόλησης και συνεπώς η συμβολή στη μείωση της ανεργίας. Με αφετηρία ορισμένες εκτιμήσεις από σχετικές μελέτες, η μείωση του ποσοστού ανεργίας σε ετήσια βάση, θα μπορούσε να ανέλθει σε 0.37% για κάθε 1% αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ., Επαναλαμβάνονται οι προαναφερθείσες επιφυλάξεις, αλλά παραμένει γεγονός ότι η δημιουργία θέσεων εργασίας θα κινηθεί σε πολύ σημαντικά επίπεδα.

β) Οι προαναφερόμενες αναπτυξιακές επιπτώσεις υποστηρίζουν άμεσα βασικές επιλογές του υφιστάμενου προγραμματικού πλαισίου. Ως προς το ΕΣΠΑ 2007-2013³⁸, από τους Γενικούς Στόχους του υποστηρίζεται πλήρως ο Γενικός Στόχος 1 (εξωστρέφεια και εισροή ξένων επενδύσεων)—στην πραγματικότητα η υλοποίηση της ανάπτυξης του ΜΠΕΑ αποτελεί για έναν από τους κύριους τρόπους ισχυρής προώθησής του σε ορατό χρονικό διάστημα.

Οι προβλεπόμενες χρήσεις υποστηρίζουν επίσης πολύ ισχυρά το Γενικό Στόχο 3 (διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος της χώρα), διαφοροποιώντας ακριβώς το τουριστικό προϊόν της χώρας, και αξιοποιώντας παράλληλα φυσικό απόθεμα για την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου. Επιπλέον, υπάρχει συμπληρωματικότητα με άλλες σε

³⁸ Βλ. τη σχετική ανάλυση πιο πα´νω, στο τμήμα

εξέλιξη μεγάλες παρεμβάσεις στο παραλιακό μέτωπο, όπως η ανάπτυξη του Φαληρικού Ορμου και η δημιουργία του Κέντρου Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος. Το παραλιακό μέτωπο αποτελεί και εν δυνάμει τουριστικό πόρο που, μπορεί να αυξήσει σημαντικά την ελκυστικότητα της Αθήνας, τόσο ως τουριστικού προορισμού με τη γενικότερη έννοια του όρου, όσο και ως τόπου εγκατάστασης άλλων μητροπολιτικών δραστηριοτήτων διεθνούς (και εθνικής) εμβέλειας.

Ως προς το Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Αττικής 2007-2013, η ανάπτυξη του ΜΠΕΑ υποστηρίζει με διάφορους τρόπους, αλλά σε όλες τις περιπτώσεις ισχυρά, και τους τέσσερις γενικούς του στόχους. Συγκεκριμένα:

- Αποτελεί καθοριστικής σημασίας δράση για την προώθηση του στόχου 1 (Βελτίωση της ελκυστικότητας της Περιφέρειας Αττικής ως διεθνές επιχειρηματικό κέντρο), στόχου που μέχρι σήμερα δεν έχει υλοποιηθεί επαρκώς.
- Περιλαμβάνει στοιχεία (χρήσεις και δραστηριότητες) που υποστηρίζουν το στόχο 2 (Βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας μέσω της ενθάρρυνσης της καινοτομίας, της επιχειρηματικότητας, της έρευνας και τεχνολογίας και της διάδοσης των νέων τεχνολογιών πληροφόρησης.)
- Συμβάλλει στο στόχο 3 (Βελτίωση της ποιότητας ζωής και προστασία του περιβάλλοντος), και στα δύο σκέλη του, με τη δημιουργία του Μητροπολιτικού Πάρκου και με την παροχή υψηλής ποιότητας συνθηκών διαβίωσης, με όρους κατοικίας και υποστηρικτικού αστικού εξοπλισμού.
- Έχει εξαιρετικά μεγάλη συμβολή, όπως αναφέρεται πιο πάνω, στο στόχο 4 (Δημιουργία περισσότερων και καλύτερων θέσεων εργασίας.).

5.2.1.3 Επιπτώσεις στις τιμές γης

Είναι προφανές ότι η ανάπτυξη του ακινήτου θα οδηγήσει στη διαμόρφωση πολύ υψηλών τιμών της στα διαθέσιμα προς ανάπτυξη τμήματα του ακινήτου, συμπεριλαμβανόμενων και αυτών στις οποίες σήμερα υπάρχουν χρήσεις γης που αποφέρουν έσοδα. Υπολογισμοί που έχουν βασιστεί στις υποθέσεις που έχουν αναφερθεί πιο πάνω (τμήματα 5.2.1.1 και 5.2.1.2) οδηγούν σε μέση τιμή ανά τμ. (για το τμήμα του ακινήτου που θα πολεοδομηθεί ή θα διατεθεί για ζώνες ανάπτυξης) της τάξης των 420-1.250 ευρώ. Επαναλαμβάνονται οι επιφυλάξεις που έχουν ήδη διατυπωθεί για την ακρίβεια αυτών των υποθέσεων, αλλά τέτοιες μέσες τιμές μπορούν να συγκριθούν με αυτές που υπάρχουν στον περιβάλλοντα οικιστικό ιστό.

Αυξητική επίδραση θα έχει, εξάλλου, η ανάπτυξη του ακινήτου και στις τιμές της γης του περιβάλλοντος ιστού. Βέβαια, θα υπάρξουν κατά περίπτωση και φαινόμενα μετατόπισης της ζήτησης γης από άλλες περιοχές προς το ακίνητο, αλλά μεσο-μακροπρόθεσμα δεν υπάρχει αμφιβολία ότι η σωρευτική επίδραση στην αγορά και τις τιμές γης στον ευρύτερο χώρο θα είναι σαφώς αυξητική.

5.2.2 Χωροταξικές επιπτώσεις

5.2.2.1 Εισαγωγικές παρατηρήσεις για την έννοια και το περιεχόμενο των πόλων ανάπτυξης

Οι συγγενείς έννοιες των πόλων ανάπτυξης και των κεντρικών τόπων βασίζονται σε δύο βασικά στοιχεία³⁹:

- τη συγκέντρωση, σε κάθε πόλο/κέντρο ενός αριθμού λειτουργιών που δημιουργούν οικονομίες συγκέντρωσης (συνέργειες) και παράλληλα διαχέουν προς τον ευρύτερο χώρο (περιοχής επιρροής) πολλαπλασιαστικές αναπτυξιακές επιπτώσεις.
- την ύπαρξη σε κάθε πόλο / κέντρο λειτουργιών που κατατάσσονται σε διαδοχικά ιεραρχημένα επίπεδα. Κάθε πόλος / κέντρο ενός δεδομένου, ν, επιπέδου περιλαμβάνει τις λειτουργίες που ανήκουν στο επίπεδο αυτό καθώς και αυτές που ανήκουν σε όλα τα χαμηλότερα επίπεδα (από το ν-1 μέχρι το χαμηλότερο δυνατό). Ετσι, ένας πόλος-κέντρο διεθνούς εμβέλειας, είναι ταυτόχρονα και πόλος-κέντρο εθνικής, διαπεριφερειακής, περιφερειακής και τοπικής εμβέλειας, περιλαμβάνοντας και τις αντίστοιχες λειτουργίες.

β) Ο όρος «πόλος ανάπτυξης» χρησιμοποιείται με δύο εναλλακτικούς τρόπους: μπορεί να χαρακτηρίζει ολόκληρα οικιστικά κέντρα, ή να χαρακτηρίζει στοιχεία στο εσωτερικό ενός οικιστικού κέντρου. Συνήθως, ένας πόλος ανάπτυξης-οικιστικό κέντρο (εν γένει, ρόλο πόλου έχουν οικιστικά κέντρα μεγάλης και κυρίως μητροπολιτικής κλίμακας) περιλαμβάνει στο εσωτερικό ένα αριθμό επιμέρους πόλων ανάπτυξης ενδοοικιστικής/ενδομητροπολιτικής κλίμακας. Στην περίπτωση της Ελλάδας, ο όρος «πόλος ανάπτυξης» χρησιμοποιείται με την έννοια του οικιστικού κέντρου από το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (βλ. τμήμα 4.1.3 του παρόντος) και με την έννοια του ενδομητροπολιτικού μορφώματος από το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (βλ. τμήμα 4.1.6 του παρόντος). Η διπλή αυτή χρήση προσδιορίζεται από τα διαφορετικά επίπεδα αναφοράς των δύο αυτών σχεδίων: το Γενικό Πλαίσιο τοποθετείται σε επίπεδο μακρο-χωροταξίας και δεν υπεισέρχεται αναλυτικά, εν γένει, στην εσωτερική οργάνωση των πόλεων (πέρα από τη διατύπωση κατευθύνσεων), ενώ το Ρυθμιστικό Σχέδιο είναι υβρίδιο μεσο-χωροταξικού (περιφερειακής κλίμακας) σχεδίου και μακρο-πολεοδομικού (μητροπολιτικής εμβέλειας) σχεδίου: ως τέτοιο, περιλαμβάνει επιλογές και ρυθμίσεις αναλυτικότερου χαρακτήρα, αναφερόμενο κατά περίπτωση και στο συνολικό ρόλο της Αθήνας-Αττικής αλλά και στα στοιχεία που συγκροτούν την εσωτερική του οργάνωση. Ετσι, το ισχύον ΡΣΑ προβλέπει τη δημιουργία «συστήματος πόλων υπερτοπικής σημασίας» (δύο εκ των οποίων είναι ο Άγιος Κοσμάς και το Ελληνικό).

5.2.2.2 Η χωροταξική επίδραση του ΜΠΕΑ

α) Η δημιουργία του ΜΠΕΑ συνιστά αφεαυτής σημαντική επίδραση στη χωροταξική οργάνωση, σε επίπεδο χώρας και Περιφέρειας Αττικής. Το σχέδιο νόμου θέτει τέτοιες επιδιώξεις (ενίσχυση του μητροπολιτικού ρόλου της Αθήνας σε διεθνές και εθνικό επίπεδο,

³⁹ Οι έννοιες αυτές ανάγονται στις θεωρίες του Perroux, του Christaller και του Lösch. Βλ. τα Perroux (1964), Isard (1955) και για νεώτερες προσεγγίσεις το Fujita et al (2001).

προώθηση πρότυπων μορφών αστικής ανάπτυξης, δημιουργία μητροπολιτικής εμβέλειας λειτουργιών, αξιοποίηση του θαλάσσιου μετώπου της πρωτεύουσας...), οι οποίες μπορεί πράγματι να αναμένεται ότι θα υπάρξουν, με βάση τα προδιαγραφόμενα για την ανάπτυξη του ακινήτου από το ίδιο το νομοσχέδιο.

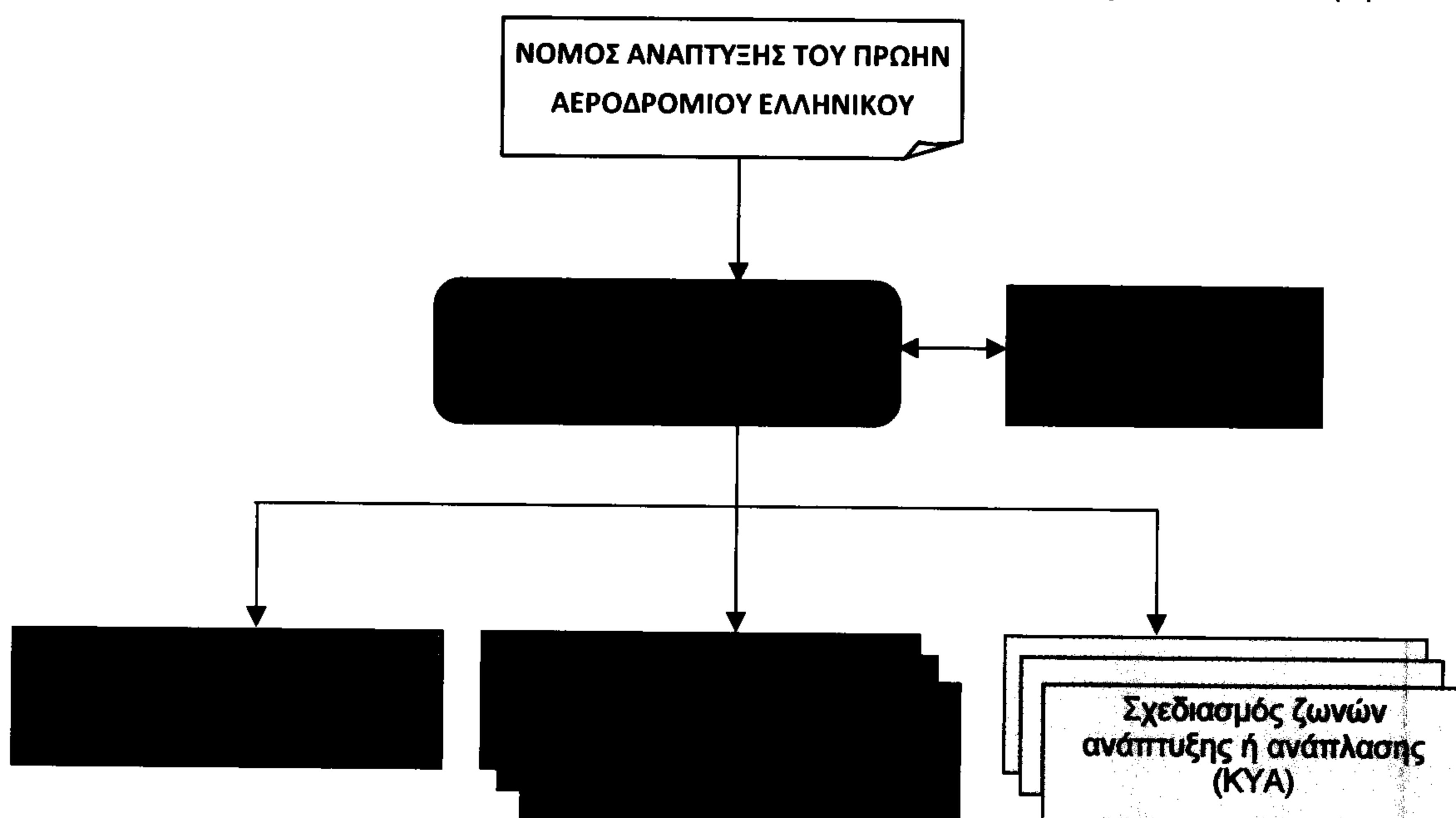
Όσον αφορά το μακροχωροταξικό (εθνικό) επίπεδο, η δημιουργία του ΜΠΕΑ ενισχύει εξ αντικειμένου την ανώτερη βαθμίδα του εθνικού αστικού δικτύου, το Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας, που έχει, σύμφωνα με το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, το ρόλο του κύριου εθνικού πόλου ανάπτυξης (με την πρώτη από τις έννοιες του πόλου, αυτή του πόλου-οικιστικού κέντρου). Η ενίσχυση αυτή είναι όχι απλώς συμβατή αλλά υποστηρίζει ενεργά την υλοποίηση του βασικού σχεδιασμού του Γενικού Πλαισίου για τη μακροχωροταξική οργάνωση της επικράτειας και για τη διάρθρωση του αστικού δικτύου.

Όσον αφορά τα χαμηλότερα επίπεδα χωροταξικής οργάνωσης, ο ΜΠΕΑ αποτελεί καθεαυτός πόλο με την ενδομητροπολιτική/ενδοοικιστική έννοια του όρου, δηλ. ένα υποσύνολο του μητροπολιτικού χώρου (και συστατικό στοιχείο του μακροχωροταξικού «πόλου» τον οποίο αποτελεί το Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας συνολικά), με την έννοια με την οποία ο όρος αυτός χρησιμοποιείται στο ΡΣΑ (ισχύον και σχέδιο νέου).

5.2.3 Πολεοδομικές επιπτώσεις

5.2.3.1 Επιπτώσεις στην πολεοδομική δομή και τις χρήσεις γης

α) Ενα σημαντικό στοιχείο της διαδικασίας δημιουργίας του ΜΠΕΑ είναι ότι θα προηγηθεί κατάρτιση και έγκριση Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ), προβλεπόμενου με το άρθρο 2 του ν/σ «Σχέδιο Ανάπτυξης του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού και άλλες διατάξεις». Το σχέδιο νόμου προδιαγράφει όρους, προδιαγραφές και διαδικασίες για την ανάπτυξη του ακινήτου, αναγκαιότητα που προκύπτει από τον ειδικό χαρακτήρα του και τις δημοσιονομικές και άλλες ανάγκες που θα καλύψει, αλλά δεν έχει χαρακτήρα σχεδίου, ούτε μπορεί να υποκαταστήσει ένα σχέδιο. Ο σχεδιασμός του ακινήτου θα γίνει με το ΣΟΑ και άλλα σχεδιαστικά εργαλεία, παράλληλα ή υποκείμενα αυτού. Συναφώς, και όσα αναφέρονται



πιο κάτω για πολεοδομικά και οικοδομικά μεγέθη αποτελούν μέγιστες δυνητικές τιμές (ή, σε ορισμένα περιπτώσεις, εναλλακτικές κατανομές επιμέρους μεγεθών στο πλαίσιο αυτών των μεγίστων), σε αντιδιαστολή με βέβαιες τιμές. Οι τελευταίες θα προκύψουν μέσα από το σχεδιασμό, και θα προσδιοριστούν από διάφορους παράγοντες, μεταξύ των οποίων οι περιβαλλοντικές αδειοδοτήσεις, οι γνωμοδοτήσεις των εμπλεκόμενων υπηρεσιών και οι διαβουλεύσεις.

Η χρήση του προβλεπόμενου από το σχέδιο νόμου ΣΟΑ εντάσσεται στο προηγούμενο που δημιουργήθηκε αρχικά με τα ΕΣΟΑΠ των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων, και πρόσφατα με τα προβλεπόμενα από νέα νομοθετικά πλαίσια ΕΣΧΑΔΑ (v.3986/2011) και Ειδικά Σχέδια Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Περιοχών Εγκατάστασης Στρατηγικών Επενδύσεων (v.3984/2010). Τα σχέδια αυτά επιχειρούν, και στην περίπτωση των ΕΣΟΑΠ (τα οποία έχουν πλέον δημιουργήσει προηγούμενα) πέτυχαν, να συνδυάσουν την προώθηση σημαντικών επενδυτικών σχεδίων με το σχεδιασμό, και την αποφυγή των συνήθως τρόπων υλοποίησης τέτοιων σχεδίων παλαιότερα (σημιακές χωροθετήσεις βασισμένες στη νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης, τοπικά ρυμοτομικά σχέδια ή καθαρά ad hoc διαδικασίες) οι οποίες δεν βασίζονταν (ή δεν βασίζονταν επαρκώς) σε μια ολοκληρωμένη σχεδιαστική προσέγγιση). Η παρούσα περίπτωση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του ΜΠΕΑ έχει χαρακτήρα ολοκληρωμένου σχεδιασμού, προβλέποντας διασύνδεση με τον υπερκείμενο προγραμματισμό-σχεδιασμό (συμβατότητα με προς τα δεδομένα του υφιστάμενου χωροταξικού σχεδιασμού και προς τους ευρύτερους αναπτυξιακούς και δημοσιονομικούς στόχους), ΣΜΠΕ, και μια σειρά από άλλες αναλύσεις και επεξεργασίες τεχνικής και τεχνικοοικονομικής φύσεως.

β) Η εφαρμογή του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του ΜΠΕΑ θα οδηγήσει στην εσωτερική διάρθρωσή του σε τρεις κατηγορίες περιοχών: Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής (έκτασης τουλάχιστον 2.000 στρ.), Περιοχές προς πολεοδόμηση, και Ζώνες ανάπτυξης ή ανάπτυξης. Πρόκειται για αναγκαίο μέτρο για να αποκτήσει ένας τόσο μεγάλος χώρος λειτουργικότητα και αντιληπτική σαφήνεια.

Η τυπολογία των τριών κατηγοριών αντιστοιχεί αφενός στα διαφοροποιημένα χαρακτηριστικά των επιμέρους τμημάτων που συγκροτούν την έκταση του ΜΠΕΑ (σημαντικές κτηριακές υποδομές που προέρχονται από τον προγενέστερο Αερολιμένα--μεταξύ των οποίων και το διατηρητέο κτήριο του Saarinen--, μεγάλες εκτάσεις καλυμμένες με σκληρές επιφάνειες, όπως αεροδιάδρομοι, τουριστικές και αθλητικές υποδομές μεγάλης κλίμακας, χέρσες εκτάσεις κ.λπ.), και αφετέρου σε μια σχεδιαστική φιλοσοφία, που επιδιώκει να δημιουργήσει ένα σύνθετο περιβάλλον με πυκνώσεις και αραιώσεις ως προς την ένταση της χρήσης του εδάφους, ανάμειξη διαφορετικών δραστηριοτήτων με συνέργειες και αποφυγή συγκρούσεων, και επιτέλεση διαφορετικών ρόλων σε σχέση με διαφορετικά επίπεδα αναφοράς (διεθνές, μητροπολιτικό, τοπικό...). Η φιλοσοφία αυτή απορρέει αφενός από μια ισορροπημένη προσέγγιση βιώσιμης ανάπτυξης, και αφετέρου από το πολύ μεγάλο μέγεθος της περιοχής του ΜΠΕΑ.

γ) Η ανάπτυξη του ΜΠΕΑ θα παίξει καθοριστικό ρόλο στη στροφή της πόλης (ΠΣΑ και τοπικοί δήμοι) προς τη θάλασσα, την αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου, και τη δημιουργία συνεργειών με άλλες μεγάλες παρεμβάσεις-αναπλάσεις στο τελευταίο (Κέντρο Πολιτισμού - Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος, Ανάπλαση Φαληρικού Όρμου).

γ) Η εφαρμογή του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του ΜΠΕΑ θα οδηγήσει στις χρήσεις γης που προβλέπονται από το ν/σ. Οι χρήσεις αυτές διαφοροποιούνται ανάλογα με την κατηγορία περιοχών που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο. Στις ζώνες ανάπτυξης ή ανάπτυξης επιτρέπονται οι χρήσεις των περιπτώσεων 1, 2, 3 και 4 της παραγράφου Β΄ του άρθρου 11 του ν. 3986/2011. 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 π.δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ΄), όπως εκάστοτε ισχύουν. Στο Μητροπολιτικό Πάρκο ορίζονται απευθείας συγκεκριμένες χρήσεις. Αναλυτικά για κάθε μια από τις κατηγορία περιοχών, οι επιτρεπόμενες χρήσεις (που μέσα από το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης θα κατανεμηθούν σε επιμέρους ζώνες χρήσεων) παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα.

Αναλυτικές χρήσεις γης	Ζώνες ανάπλασης ή ανάπτυξης	Περιοχές προς πολεοδόμη ση	Μητροπολιτ ικό πάρκο
ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΧΩΡΙΣ Η ΜΕ ΟΡΙΑΚΗ ΔΟΜΗΣΗ			
Πράσινο	•	•	•
Ελεύθεροι χώροι	•	•	•
ΧΡΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ			
Κατοικία	•	•	
ΧΡΗΣΕΙΣ ΑΣΤΙΚΟΥ–ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ			
Αθλητικές εγκαταστάσεις	•	•	•
Πολιτιστικές εγκαταστάσεις	•	•	•
Θρησκευτικοί χώροι	•	•	
Περίθαλψη	•		
Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων	•	•	
Εκπαίδευση	•	•	
Κοινωνική πρόνοια	•	•	
Κοινωφελείς Οργανισμοί/	•	•	•
Διοίκηση	•	•	
Ερευνητικά κέντρα και εργαστήρια που σχετίζονται με εφαρμοσμένη βιομηχανική, κλπ. έρευνα, κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης ..	•		
ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΝΑΨΥΧΗΣ			
Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.)	•	•	
Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκόλφ, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.)	•		
Καζίνα	•		
Τουριστικοί λιμένες-Μαρίνες	•		
Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής	•	•	•
Εστιατόρια	•	•	•
Αναψυκτήρια	•	•	•
Χώροι συνάθροισης κοινού	•		
ΧΡΗΣΕΙΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ			
Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών	•	•	
Υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα	•	•	
Εμπορικά κέντρα	•		
Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες,	•	•	
Πρατήρια βενζίνης	•	•	
Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών οι οποίες δεν αποτελούν τμήματα των βιομηχανικών – βιοτεχνικών εγκαταστάσεων	•		
Επιχειρηματικές δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα	•		
ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ			
Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα)	•	•	
Αμαξοστάσια, επισκευαστικές μονάδες και σταθμοί διαλογής	•		
Κέντρα τεχνικής εξυπηρέτησης οχημάτων	•		
Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων	•		
Λιμενικές ζώνες επιβατικές, εμπορικές, αλιευτικές και τουριστικές	•		
Αεροδρόμια	•		
Σιδηροδρομικοί σταθμοί	•		
Ελικοδρόμιο	•		
ΧΡΗΣΕΙΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ			
Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης	•	•	
Μεταποιητικές δραστηριότητες του δευτέρου μέρους του ν. 3982/2011 (Βιομηχανία-Βιοτεχνία, Επαγγελματικά εργαστήρια, Μηχανολογικές εγκαταστάσεις, Αποθήκες, κλπ.)	•		
Επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς τομέα,	•		

	Ζώνες ανάπλασης ή ανάπτυξης	Περιοχές προς πολεοδόμη ση	Μητροπολιτ ικό πάρκο
Αναλυτικές χρήσεις γης			
Δραστηριότητες του ν. 1575/1985 (Α΄ 207) [συνεργεία αυτοκινήτων ...]	•		
Δραστηριότητες υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας επιχειρήσεων Επιχειρηματικού Πάρκου, κλπ.	•		
Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων	•		
Μονάδες παραγωγής-διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών, διαχείρισης αποβλήτων, απορριμμάτων κ.λπ.	•		
ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ			
Πρότυπες αστικές υποδομές			•
Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου	•		

Μια σύνοψη των χρήσεων αυτών (τίτλοι ομάδων χρήσεων του πιο πάνω πίνακα) έχει ως εξής

	Ζώνες ανάπλασης ή ανάπτυξης	Περιοχές προς πολεοδόμη ση	Μητροπολιτ ικό πάρκο
Ομάδες χρήσεων γης			
ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΧΩΡΙΣ Η ΜΕ ΟΡΙΑΚΗ ΔΟΜΗΣΗ	•	•	•
ΧΡΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	•	•	
ΧΡΗΣΕΙΣ ΑΣΤΙΚΟΥ–ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	•	•	•
ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΝΑΨΥΧΗΣ	•	•	•
ΧΡΗΣΕΙΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	•	•	
ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ	•	•	
ΧΡΗΣΕΙΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	•	•	
ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ	•		•

Οι σήμερα επιτρεπόμενες χρήσεις γης, σε αντιστοιχία με τις πιο πάνω ομάδες χρήσεων, είναι ενδεικτικά οι εξής:

	Περιοχή πρώην Αερολιμένα Ελληνικού	Περιοχή ΟΚΙ Αγίου Κοσμά	Περιοχή ΕΑΚΝ Αγίου Κοσμά
Ομάδες χρήσεων γης			
ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΧΩΡΙΣ Η ΜΕ ΟΡΙΑΚΗ ΔΟΜΗΣΗ	•	•	•
ΧΡΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ			
ΧΡΗΣΕΙΣ ΑΣΤΙΚΟΥ–ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	•	•	•
ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΝΑΨΥΧΗΣ	•	•	
ΧΡΗΣΕΙΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	•	•	
ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ	•	•	
ΧΡΗΣΕΙΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ			
ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ	•		

Όπως φαίνεται από τη σύγκριση των δύο τελευταίων πινάκων, σε επίπεδο ομάδων χρήσεων με το ν/σ προστίθενται χρήσεις κατοικίας και βιομηχανίας–ενέργειας. Επιφέρονται ωστόσο περισσότερες αλλαγές (και προσθήκες) στο επίπεδο των αναλυτικών (ειδικών) χρήσεων (βλ. για σύγκριση το τμήμα 4.2.4). Οι αλλαγές αυτές και οι προσθήκες ειδικών χρήσεων απορρέουν από το νέο χαρακτήρα της περιοχής που προσδιορίζεται ως ΜΠΕΑ. Ο βαθμός που ο χαρακτήρας αυτός είναι συμβατός με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού

και υποστηρίζει ενεργά σημαντικούς στόχους εθνικής σημασίας έχει αναλυθεί σε προηγούμενα σημεία του παρόντος. Με δεδομένο αυτό το χαρακτήρα, οι προβλεπόμενες νέες ειδικές χρήσεις είναι αναγκαίες. Θα αναφερθούμε ιδίως στις εξής περιπτώσεις:

- Το Μητροπολιτικό Πάρκο θα έχει έκταση τουλάχιστον 2.000 στρ., δηλ. αντιστοιχεί σε τουλάχιστον το 33% της συνολικής έκτασης του ΜΠΕΑ αφαιρούμενης της ζώνης αιγιαλού-παραλίας (αθροιστικά η ζώνη αυτή μαζί με το Μητροπολιτικό Πάρκο φθάνουν στο 35,4% της συνολικής έκτασης του ΜΠΕΑ). Το Πάρκο θα είναι σαφώς ο μεγαλύτερος σύνθετος χώρος πρασίνου στην Ελλάδα (με πλήρως ελεύθερη κτηρίων έκταση τουλάχιστον ίση με το 85% της συνολικής έκτασής του, δηλ. τουλάχιστον 1.700 στρ.), και της τάξης μεγέθους των μεγαλύτερων σε παγκόσμια κλίμακα. Ενδεικτικά για μερικούς από τους πιο γνωστούς διεθνώς τέτοιους χώρους: το Central Park της Νέας Υόρκης έχει έκταση 3.410 στρ., το άθροισμα Hyde Park-Kensington Garden στο Λονδίνο έχει έκταση 2.530 στρ., και το Park de la Villette στο Παρίσι έχει έκταση 550 στρ. Στην Ελλάδα, το Πάρκο Αντώνης Τρίτσης έχει έκταση 1.200 στρ., το Πεδίον του Αρεως (εξαιρουμένου του Πάρκου Ευελπίδων) 270 στρ., ο Εθνικός Κήπος (εξαιρουμένου του Ζαππείου) 160 στρ., τα Τουρκοβούνια 2000 στρ., το στρατόπεδο Χαϊδαρίου (πευκοδάσος+αναδασωτέα έκταση) 2040 στρ., το Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος 240 στρ. (το πάρκο πρασίνου στο εσωτερικό του: 200 στρ.), και το σύνολο της έκτασης της ανάπτυξης του Φαληρικού Ορμου 980 στρ. Σε όλες σχεδόν αυτές τις περιπτώσεις, πρέπει να σημειωθεί, υπάρχει μείγμα ανοικτών χώρων πρασίνου ή άλλων επιφανειών και ενός ποσοστού χρήσεων κτηριακού χαρακτήρα συμπληρωματικών προς την πολεοδομική και περιβαλλοντική λειτουργία του πάρκου⁴⁰. Η ανάμειξη αυτή αποτελεί αναγκαιότητα που απορρέει από την ύπαρξη ενός πολύ μεγάλου χώρου *αστικού πρασίνου* (και όχι δάσους) που πρέπει να διαρθρωθεί με διάφορες δραστηριότητες ούτως ώστε να είναι προσπελάσιμος και ζωντανός σε όλη την έκτασή του και σε διάφορες ώρες της ημέρας. Η αναγκαιότητα αυτή συνδέεται και με λειτουργικές απαιτήσεις και με απαιτήσεις ελέγχου και ασφάλειας.
- Οι χρήσεις κατοικίας απορρέουν κατ' αρχάς από την επιδίωξη αύξησης της οικονομικής αποδοτικότητας της συνολικής ανάπτυξης του ΜΠΕΑ (ζήτημα που έχει ήδη αναλυθεί πιο πάνω και ως προς τη συμβατότητα με το υπερκείμενο προγραμματικό πλαίσιο και ως προς τη γενικότερη σκοπιμότητά τους). Σε ένα δεύτερο επίπεδο, η ύπαρξη κατοικίας συνδέεται αμφίδρομα με την επιλογή τμήμα του ΜΠΕΑ να πολεοδομηθεί. Ο οικιστικός χώρος εξ ορισμού περιλαμβάνει χρήσεις κατοικίας, σε συνδυασμό με άλλες χρήσεις που συναρτώνται με το χαρακτήρα κάθε συγκεκριμένης οικιστικής ενότητας, και συνεπώς η πρόβλεψη κατοικίας στη παρούσα περίπτωση εντάσσεται οργανικά στην επιλογή μερικής πολεοδόμησης της έκτασης του ΜΠΕΑ. Πρέπει να προστεθεί ότι η ύπαρξη κατοικίας είναι απόλυτα συμβατή και με το χαρακτήρα της περιβάλλουσας περιοχής του ΜΠΕΑ που αποτελείται συνολικά (πλην της παράκτιας ζώνης) από οικιστικό ιστό με κυρίαρχες εκτατικά χρήσεις τη γενική ή ειδική κατοικία (βλ. σχετικώς και πιο πάνω). Η ύπαρξη κατοικίας στο ΜΠΕΑ διευκολύνει την οργανική ενσωμάτωσή του στην περιβάλλουσα περιοχή, και επιτρέπει λειτουργικές αλληλοδιείσδυσης.

⁴⁰ Μια διαφορετική περίπτωση από άποψη χρήσεων, το Ολυμπιακό Χωριό, δηλ. η σημαντικότερη οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη στην Ελλάδα, έγινε σε έκταση περίπου 830 στρ., με αδόμητες εκτάσεις της τάξης των 500 στρ. (συμπεριλαμβάνονται πράσινο, δρόμοι, πλατείες κλπ.).

- Οι προβλεπόμενες κεντρικές λειτουργίες που, σε συνδυασμό με το γενικό προσανατολισμό της ανάπτυξης, θα είναι σε σημαντικό ποσοστό τους ανώτερων βαθμίδων (διεθνούς ή άλλης υπερτοπικής εμβέλειας) θα καλύψουν το κενό τέτοιων λειτουργιών στην ευρύτερη περιοχή της ΝΑ Αθήνας, που έχει διαπιστωθεί πιο πάνω, κατά την ανάλυση των υφιστάμενων αλλά και των προβλεπόμενων από τα ΓΠΣ χρήσεων γης (τμήμα 4.1.7).
- Η διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων τουριστικού χαρακτήρα (ήδη επιτρέπονται τέτοιες χρήσεις) συνδέεται κατ' αρχάς με τις εξαιρετικά θετικές προοπτικές του τουρισμού ως τομέα ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας ακόμα και υπό συνθήκες κρίσης (βλ. τμήμα 2.1). Παράλληλα, αποτελούν βασικά συστατικά στοιχεία ενός «μητροπολιτικού πόλου πολλαπλών λειτουργιών, εθνικής εμβέλειας και διεθνούς αναφοράς». Οι διάφορες τουριστικές δραστηριότητες και ιδίως αυτές που απευθύνονται σήμερα στη διεθνή αγορά (καταλύματα υψηλού επιπέδου, ειδικές τουριστικές υποδομές και τουριστική κατοικία) μπορούν να προσελκύσουν διεθνείς επενδύσεις και, ακόμα πιο σημαντικό, εξωτερική ζήτηση, κάτι που υπό τις συνθήκες της κρίσης είναι απολύτως αναγκαίο για επενδύσεις μεγάλης κλίμακας. Είναι εξαιρετικά αμφίβολο έως αδύνατο να υπάρξει επαρκής ζήτηση μόνο για άλλες οικονομικές δραστηριότητες στο μέγεθος που συνεπάγεται η ανάπτυξη, έστω και ήπια όπως η παρούσα, μιας έκτασης της κλίμακας του ΜΠΕΑ. Η απουσία ισχυρών τουριστικών συνιστωσών θα καταδίκασε σε αποτυχία το όλο εγχείρημα, με αποτέλεσμα την μη υλοποίηση των πολύ σημαντικών δημοσιονομικών και αναπτυξιακών δυνατοτήτων της (και τη μη βιωσιμότητα του ίδιου του ΜΠΕΑ—βλ. το τμήμα 5.2.1).
- Η πρόβλεψη δυνατότητας χρήσεων βιομηχανικού και συναφούς χαρακτήρα αφενός επιτρέπει μια μεγαλύτερη διαφοροποίηση του χαρακτήρα της όλης ανάπτυξης, αφετέρου εντάσσεται σε μια λογική επανενίσχυσης της βιομηχανικής δραστηριότητας στην Αττική. Κάτι τέτοιο σήμερα είναι δυνατόν χωρίς να υπάρξουν αρνητικές περιβαλλοντικές συνέπειες, με δεδομένες τις υπάρχουσες αντιρρυπαντικές τεχνολογίες αλλά και το νομοθετικό οπλοστάσιο (με πυρήνα τις διαδικασίες Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Εγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων). Αντιστοιχεί εξάλλου στις κατευθύνσεις που δίνει το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (βλ. τμήμα 4.1.4). Επίσης, οι χρήσεις αυτές συμπεριλαμβάνουν και δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης, συνιστώσα που θα επιτρέψει τη χωροθέτηση δραστηριοτήτων αιχμής στο ΜΠΕΑ. Δραστηριότητες αυτού του τύπου έχουν ανάγκη από ισχυρό μητροπολιτικό περιβάλλον και, ιδίως όταν προέρχονται από τον ιδιωτικό τομέα, από οικιστικό περιβάλλον ποιότητας, και ο ΜΠΕΑ θα εξασφαλίζει και τις δύο αυτές χωροθετικές προϋποθέσεις. Με τη σειρά τους, τέτοιες δραστηριότητες θα ενισχύσουν σημαντικά τις πολλαπλασιαστικές επιπτώσεις και τη συμβολή στην καινοτομία του ΜΠΕΑ στην τοπική, περιφερειακή και εθνική οικονομία.

5.2.3.2 Επιπτώσεις συνδεόμενες με το νέο οικοδομικό όγκο

Με βάση το «διπλό» μέσο σδ που προβλέπεται από το σ/ν (0,5 κανονικός, 0,6 αυξημένος) η μέγιστη εκμετάλλευση (κτηριακή επιφάνεια) θα ανέλθει σε ~3.000–3.600 χιλ. τμ.

Για να αξιολογηθούν οι πιο πάνω δυνατότητες δόμησης-εκμετάλλευσης, πρέπει να ληφθούν υπόψη και οι σχετικές προβλέψεις της κείμενης νομοθεσίας για διάφορες περιπτώσεις και διαδικασίες χωρικής ανάπτυξης:

Στην περίπτωση πολεοδόμησης με τις διαδικασίες του ν.2508 /97, τα ανώτατα όρια σδ ανά χρήση (στις προς πολεοδόμηση περιοχές) έχουν ως εξής:

- συνήθης πολεοδόμηση (περιοχές οικιστικού χαρακτήρα): μέσος σδ 0,8
- ζώνες ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων: για βιομηχανία-βιοτεχνία 1,6, για χονδρεμπόριο 1, 2 και για τουρισμό 0,6.
- κέντρα πόλεων ή πολεοδομικών ενότητων ή θέσεις πόλεων και οικισμών με ιδιαίτερο πολεοδομικό ενδιαφέρον: η πολεοδομική μελέτη μπορεί να προβλέπει για οικοδομικά τετράγωνα ή τμήματά τους και για κτίρια ορισμένων χρήσεων αυξημένους ή μειωμένους συντελεστές δόμησης, μέχρι τα ανώτατα όρια της προηγούμενης παραγράφου..
- Σε περιοχές που πολεοδομούνται ...[και] προορίζονται για στεγαστικά προγράμματα ή προγράμματα κοινής ωφέλειας, μπορεί να καθορίζεται και δεύτερος αυξημένος συντελεστής που δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 2,0. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται στα πιο πάνω τμήματα μπορεί να χρησιμοποιήσουν τη διαφορά των δύο συντελεστών μόνον αν εκχωρήσουν στο Δημόσιο, τους Ο.Τ.Α. ή τους εξουσιοδοτημένους από το Δημόσιο αρμόδιους φορείς μέρος της επιπλέον ωφέλειας που προκύπτει από τη διαφορά αυτή των δύο συντελεστών δόμησης

Στην περίπτωση σχεδιασμού με τις διαδικασίες του ν.2508/97, τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ μπορούν να προβλέπουν περιοχές για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων στον εξωοικιστικό χώρο, στις οποίες «μπορεί να ορίζεται ... και συντελεστής δόμησης για την ανέγερση κτιρίων με την προβλεπόμενη σε αυτές χρήση γης που δεν μπορεί να υπερβαίνει το 80% του ανώτατου συντελεστή, που προβλέπεται για την αντίστοιχη χρήση με το άρθρο 18 του παρόντος νόμου [για τις προς πολεοδόμηση περιοχές–βλ. σχετικά πιο κάτω], Αν οριστεί συντελεστής δόμησης για την περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων κατά το προηγούμενο εδάφιο, δεν επιτρέπεται να εκδοθεί οικοδομική άδεια για κτίριο με αντίστοιχη χρήση στην υπόλοιπη εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή του ίδιου δήμου ή κοινότητας με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο από το 80% του συντελεστή που ισχύει για την ίδια χρήση στις εκτός σχεδίου περιοχές. Ο ανώτερος συντελεστής δόμησης που ορίζεται σύμφωνα με την παρούσα παράγραφο υπολογίζεται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο τμήμα της ιδιοκτησίας, το οποίο απομένει μετά την αφαίρεση έκτασης ίσης προς την εισφορά σε γη που θα αναλογούσε στο συγκεκριμένο ακίνητο με βάση το άρθρο 20 παρ. 1 και 2». Με άλλα λόγια, είναι δυνατός ο καθορισμός σε εκτός σχεδίου περιοχές μέσω των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ σδ μέχρι για βιομηχανία-βιοτεχνία 1,28, για χονδρεμπόριο 0,96 και για τουρισμό 0,48.

Στην περίπτωση δόμησης εκτός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών βάσει της γενικής νομοθεσίας περί εκτός σχεδίου δόμησης (πδ της 6 / 17.10.78 και πδ της 24 / 31.5.85), ο επιτρεπόμενος σδ στη γενική περίπτωση ανέρχεται σε 0,2. Για συγκεκριμένες χρήσεις προβλέπονται διαφοροποιημένα μεγέθη, όπως πχ. στην περίπτωση των βιομηχανικών εγκαταστάσεων (0,9), των κτηρίων κοινής ωφελείας (0,9), των νοσοκομείων (0,6), ενώ είναι 0,2 για γραφεία-καταστήματα (με ανώτατο απόλυτο όριο αλλά και δυνατότητα παρέκκλισης) και για τουριστικές εγκαταστάσεις (με ορισμένες πρόσθετες ρυθμίσεις).

Η αναφορά στις πιο πάνω περιπτώσεις χωρικής ανάπτυξης και δόμησης δεν έχει το νόημα άμεσης σύγκρισης με την ανάπτυξη του ΜΠΕΑ. Η τελευταία αντιπροσωπεύει μια πολύ ειδική περίπτωση ανάπτυξης μιας περιοχής, από άποψη κλίμακας, στρατηγικής θέσης στη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση σε πολλά επίπεδα, και επιδιωκόμενων δημοσιονομικών και αναπτυξιακών στόχων, ενώ όπως έχει αναφερθεί και σε άλλα σημεία του

παρόντος γίνεται σε συνθήκες που δεν υπήρχαν ποτέ στο παρελθόν και ισοδυναμούν με έκτακτες συνθήκες.

Με δεδομένο αυτό το πλαίσιο συνθηκών και χαρακτηριστικών, πρέπει πάντως να σημειωθεί ότι ο μέσος σδ στην περίπτωση του ΜΠΕΑ είναι σαφώς κατώτερος του επιτρεπόμενου σε μια συνήθη διαδικασία πολεοδόμησης με το ν. 2508 / 97, ακόμα και αν ληφθεί υπόψη η προβλεπόμενη εισφορά σε γη⁴¹. Και ο προβλεπόμενος αυξημένος σδ για απόδοση στο Πράσινο Ταμείο είναι χαμηλότερος του επιτρεπόμενου στις συνήθεις διαδικασίες πολεοδόμησης.

Η δυνατότητα να φθάσει ο σδ στις ζώνες πολεοδομικού κέντρου των πολεοδομούμενων περιοχών του ΜΠΕΑ μέχρι 2,2 είναι υψηλότερος χωρίς όμως να οδηγεί σε άλλη τάξη μεγέθους από την αντίστοιχη δυνατότητα που δίνει ο ν.2508 / 97. Πρέπει να είναι σαφές, εξάλλου, ότι ο νόμος αυτός εντάσσεται σε μια λογική πολεοδομικών επεκτάσεων γύρω από υφιστάμενες πόλεις και οικισμούς (στα κέντρα των οποίων οι σδ μπορούν να φθάνουν σε επίπεδα της τάξης του 3,0, 4,0 και μεγαλύτερα). Η ανάπτυξη του ΜΠΕΑ σαφώς δεν παραπέμπει σε μια επέκταση ενός υφιστάμενου οικιστικού κέντρου για την οποία πρέπει να προβλεφθεί ένα τοπικής εμβέλειας κέντρο, αλλά εμπεριέχει λειτουργίες διεθνούς, εθνικής και μητροπολιτικής εμβέλειας, που έχουν ανάγκη από την ύπαρξη δυνατοτήτων χωροθέτησης εντατικού χαρακτήρα. Οι υφιστάμενοι σδ στα κέντρα των ελληνικών μητροπόλεων αποτελούν, έτσι, το κατάλληλο μέτρο σύγκρισης για τον επιτρεπόμενο σδ στις ζώνες πολεοδομικού κέντρου του ΜΠΕΑ: σε μια τέτοια προοπτική, σδ ίσος με 2,2 είναι απολύτως εύλογος και πολεοδομικά λειτουργικός.

Οι οριζόμενοι ειδικοί σδ σε οριζόμενες ζώνες ή περιπτώσεις είναι επίσης συγκρίσιμοι με αυτούς που ισχύουν με βάση γενικότερες ή άλλες διατάξεις (που έχουν προσδιοριστεί χωρίς τις ειδικές συνθήκες που χαρακτηρίζουν το ΜΠΕΑ). Σε διάφορες υφιστάμενες Ολυμπιακές εγκαταστάσεις στο πρώην αεροδρόμιο του Ελληνικού ο σδ κινείται μεταξύ 0,15 και 0,65. Στο ΕΣΟΑΠ του Αγίου Κοσμά ο σδ ανέρχεται σε 0,15 αλλά σε άλλες περιοχές του παράκτιου μετώπου έχουν οριστεί υψηλότεροι σδ (πχ. στην περιοχή του παλαιού Ιπποδρόμου Αθηνών είχε οριστεί σδ 0,3 (ν.3342/2005)).

ε) Η επιφάνεια αυτή, αν υποτεθεί ότι θα υλοποιηθεί σταδιακά μέσα σε μια 10ετία, είναι της τάξης του 3,1%/3,7% (κανονικός / αυξημένος σδ) της οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα κατά το έτος 2010⁴², και στο 16,3%/21,7% του αντίστοιχου μεγέθους για την Αττική⁴³. Πρόκειται για μέγεθος που σε επίπεδο Ελλάδος είναι αισθητό, ενώ σε επίπεδο Αττικής συνεπάγεται σημαντική αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας. Σε μια περίοδο

⁴¹ Υπό συνήθεις συνθήκες κατακερματισμού της έγγειας ιδιοκτησίας η εισφορά σε γη κατά την πολεοδόμηση κινείται σε μεγέθη της τάξης του 15%, κάτι που σημαίνει ότι ο μέσος σδ brutto (δηλ. ανοιγμένος στο σύνολο της προς πολεοδόμηση έκτασης) ισοδυναμεί με 0,68, για μέσο οριζόμενο σδ netto (δηλ. αυτόν που εφαρμόζεται στους οικοδομήσιμους χώρους) ίσο με το επιτρεπόμενο μέγεθος 0,8.

⁴² Με αφετηρία το ότι την περίοδο Οκτωβρίου 2009-Σεπτεμβρίου 2010 το μέγεθος της συνολικής οικοδομικής δραστηριότητας (ιδιωτικής-δημόσιας), μετρούμενο με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, στο σύνολο της χώρας ανήλθε σε ~9.800 χιλ. τμ. (http://www.express.gr/news/finance/554082oz_20120117554082.php3).

⁴³ Με αφετηρία τα προσωρινά στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για την περίοδο Ιανουαρίου 2010-Αυγούστου 2010, κατά την οποία η νέα κτηριακή επιφάνεια ανήλθε σε 1.474 χιλ. τμ., και προβολή σε 12μηνη βάση.

μακροχρόνιας ύφεσης της κατασκευαστικής δραστηριότητας η συμβολή αυτή είναι ιδιαίτερα θετική.

5.2.4 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις

α) Η δημιουργία του ΜΠΕΑ και του Μητροπολιτικού Πάρκου μέσα σε αυτό θα δημιουργήσει το μεγαλύτερο χώρο αστικού πρασίνου στο Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας, και θα έχει αισθητή αυξητική επίδραση στο ποσοστό πρασίνου στο τελευταίο, στο οποίο το ποσοστό αυτό είναι σήμερα χαμηλό (βλ. 2.4). Το Μητροπολιτικό Πάρκο θα οδηγήσει σε μετατροπή σε ελεύθερο χώρο αστικού πρασίνου του 0,33% του Λεκανοπεδίου, και σε αύξηση των υφιστάμενων χώρων αστικού πρασίνου κατά 6,3%. Η αύξηση αυτή θα οδηγήσει σε αντίστοιχη αισθητή άνοδο του κατά κεφαλή πρασίνου στο ΠΣΑ. Επιπλέον, έχει ιδιαίτερη σημασία ότι οι αυξήσεις αυτές θα προκύψουν από μεγάλο ενιαίο χώρο αστικού πρασίνου και όχι ως άθροισμα μικρών και πολύ μικρών πράσινων χώρων (οι οποίοι αποτελούν σήμερα ένα σημαντικό ποσοστό των ήδη ανεπαρκών χώρων πρασίνου στο ΠΣΑ). Οι συνέπειες από τη δημιουργία του Μητροπολιτικού Πάρκου θα υπάρξουν σε διάφορα χωρικά επίπεδα: μητροπολιτικό (λόγω της εμβέλειάς και του μεγέθους του το Πάρκο θα εξυπηρετεί ανάγκες του συνόλου των κατοίκων της Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας, και επίσης αποκατάσταση της συνέχειας του πρασίνου από τον Υμηττό μέχρι τη θάλασσα) και τοπικές (ανάγκες για ελεύθερους-πράσινους χώρους συν θετικές επιδράσεις στο μικροκλίμα).

β) Είναι πρόωρο στο στάδιο αυτό να συζητηθούν άλλες περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη δημιουργία του ΜΠΕΑ. Αυτό μπορεί να γίνει όταν προσδιοριστούν παράμετροι της συνολικής ανάπτυξης και οργάνωσης που τοποθετούνται σε μεταγενέστερα στάδια των διαδικασιών σχεδιασμού και υλοποίησης. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι προβλέπεται από το σ/ν στο αμέσως στάδιο η σύνταξη και έγκριση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικής Επιπτώσεων, δηλ. η υπαγωγή σε διαδικασία ΣΠΕ της ανάπτυξης. Η πρόβλεψη αυτή είναι εύλογη, και σύμφωνη με το θεσμικό πλαίσιο της ΣΠΕ, στο μέτρο που τα χαρακτηριστικά του επίσης προβλεπόμενου Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του ΜΠΕΑ το καθιστούν σχέδιο-πρόγραμμα πολεοδομικού χαρακτήρα (με ορισμένα στοιχεία μικρο-χωροταξικού σχεδιασμού) που θα καθορίσει το πλαίσιο για μελλοντικές άδειες έργων και δραστηριοτήτων (και) της πρώτης κατηγορίας Α του Παραρτήματος Ι της ΚΥΑ 15393/2332/2002 (όπως ισχύει σήμερα⁴⁴).

5.2.5 Κοινωνικές επιπτώσεις

Η προβλεπόμενη δυνατότητα από το σ/ν αύξησης του μέσου σδ από 0,5 σε 0,6, υπό την προϋπόθεση του 50% της απόδοσης της ωφέλειας σε χρήμα που προκύπτει από τη διαφορά των δύο συντελεστών δόμησης στο Πράσινο Ταμείο, και η διάθεσή του ποσού αυτού κατά ποσοστό 30% στους Δήμους Αλίμου, Ελληνικού-Αργυρούπολης και Γλυφάδας, κατά ποσοστό 40% στους Δήμους Αθηναίων και Πειραιώς και κατά ποσοστό 30% στην Περιφερειακή Ένωση Δήμων Αττικής για να το διαθέσει περαιτέρω σε άλλους δήμους των περιφερειακών ενοτήτων Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Νοτίου Τομέα Αθηνών, Βορείου Τομέα Αθηνών, Δυτικού Τομέα Αθηνών και Πειραιώς. Τα ποσά αυτά μπορούν να διατεθούν για (α)

⁴⁴ Ηδη έχει εκδοθεί η ΥΑ 1958/2012 που αναπροσαρμόζει την κατάταξη έργων της προαναφερόμενης ΚΥΑ, διατηρώντας ωστόσο την κατηγορία Α.

για την απόκτηση ακινήτων για νέους κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου, όπως αυτοί καθορίζονται κατά τις κείμενες διατάξεις, και (β) για αποζημιώσεις ακινήτων που έχουν καθοριστεί από εγκεκριμένα σχέδια πόλης ως κοινόχρηστοι χώροι και για τα οποία είτε έχει αρθεί κατά τις ισχύουσες διατάξεις η απαλλοτρίωση είτε έχει παρέλθει σε κάθε περίπτωση οκταετία από το χρόνο επιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης καθώς και, ειδικώς για τους Δήμους Αθηναίων και Πειραιώς, για την πραγματοποίηση προγραμμάτων αστικής αναζωογόνησης και ανασυγκρότησης στα ιστορικά κέντρα της Αθήνας και του Πειραιά αντίστοιχα.

Η δυνατότητα αυτή μπορεί να έχει εξαιρετικά σημαντικές θετικές πολεοδομικές αλλά και κοινωνικές επιπτώσεις. Στην περίπτωση των όμορων δήμων θα ενισχύσει την κοινωνική αποδοχή της ανάπτυξης του ΜΠΕΑ, αλλά στους Δήμους Αθηναίων και Πειραιά θα καλύψει και κρίσιμες σήμερα ανάγκες αναβάθμισης των κέντρων των δύο πόλεων, που πλήττονται από πολλαπλά και σύνθετα προβλήματα κοινωνικού, οικονομικού και πολεοδομικού χαρακτήρα.

Πέρα από τα προαναφερόμενα, η δημιουργία του ΜΠΕΑ καθεαυτή θα έχει θετικές συνέπειες στο κοινωνικό περιβάλλον, γιατί ένα μέρος των λειτουργιών που θα εγκατασταθούν σε αυτόν έχουν άμεσα ή έμμεσα χαρακτήρα κοινωνικής υποδομής. Ακριβέστερη εκτίμηση στο πεδίο αυτό, πάντως, θα είναι δυνατόν να γίνει όταν θα είναι διαθέσιμο το ΣΟΑ του ΜΠΕΑ.