



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΡΟΕΔΡΟΥ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Προς: **ΥΠ. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**

Δ/ση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ)

Τμήμα Δ'

Υπ' όψιν κας Μ. Γεωργακοπούλου,

τηλ. 210 6417706

sec.dipa@prv.ypeka.gr

Κοιν.: **Αργή Σχεδιασμού Έργου:**

ΥΠ. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων

atsoka@mnc.gr

Θέμα: Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) στο πλαίσιο κατάρτισης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) για την επένδυση “Varko Bay Resort”, σε ακίνητο συνολικής έκτασης 182.182,81 τ.μ., στη θέση «Βαρκό», της ΤΚ Πογωνιάς, ΔΕ Παλαίρου, Δ. Ακτίου – Βόνιτσας, ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας, της εταιρείας “RND Investments Greece ΙΚΕ”.

Σχετ.:

1. Η υπ' αρ. πρωτ. 57969/3821/15-06-2021 Σ.Μ.Π.Ε. (Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙ.Π.Α.), Τμήμα Δ').
2. Η υπ' αρ. πρωτ. ΠΔΕ/ΕΠΦΠΠΣΔΕ/166359/252/28-06-2021 ανακοίνωσή μας.
3. Το υπ' αρ. πρωτ. ΠΔΕ/ΔΠΧΣ/176602/3321/19-07-2021 έγγραφο με τις απόψεις της Δ/σης Πε.Χω.Σχ. της ΠΔΕ.

Σε απάντηση του ανωτέρω σχετικού, σας αποστέλλουμε συνημμένα:

την υπ' αρ. **38/2021** απόφαση της Επιτροπής Περιβάλλοντος & Φυσικών Πόρων Περιφερειακού Συμβουλίου Δυτικής Ελλάδας.

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής

Λάμπρος Δημητρογιάννης
Αντιπεριφερειάρχης Ενέργειας, Περιβάλλοντος,
Φυσικών Πόρων & Χωροταξίας



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

ΑΠΟ ΤΟ 7^ο ΠΡΑΚΤΙΚΟ
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ
ΣΤΙΣ 08/09/2021

ΘΕΜΑ:

Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) στο πλαίσιο κατάρτισης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) για την επένδυση “Varko Bay Resort”, σε ακίνητο συνολικής έκτασης 182.182,81 τ.μ., στη θέση «Βαρκό», της ΤΚ Πογωνιάς, ΔΕ Παλαίρου, Δ. Ακτίου – Βόνιτσας, ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας, της εταιρείας “RND Investments Greece ΙΚΕ”.

ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ:

38/2021

Στην Πάτρα σήμερα **Τετάρτη, 08 Σεπτεμβρίου 2021** και ώρα **13:30**, πραγματοποιήθηκε η 7^η συνεδρίαση της Επιτροπής Περιβάλλοντος & Φυσικών Πόρων Περιφερειακού Συμβουλίου Δυτικής Ελλάδας, όπως συγκροτήθηκε με την υπ’ αριθ. **146/3-10-2019** (ΑΔΑ: ΨΘΨ7ΟΡ1Φ-Χ44) απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ύστερα από την υπ’ αριθ. οικ. ΠΔΕ/ΕΠΦΠΠΣΔΕ/244414/340/03-09-2021 πρόσκληση του Προέδρου της, η οποία δημοσιεύθηκε και επιδόθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα. Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο δεκατριών (13) μελών συμμετείχαν οκτώ (8) μέλη και ονομαστικά οι κ.κ.:

Παρόντα Μέλη:

1. Λάμπρος Δημητρογιάννης, Πρόεδρος
2. Μαρία Μπίλια, Αντιπρόεδρος
3. Αγγελική Χαλιμούδρα, Τακτικό Μέλος
4. Γεώργιος Κοντογιάννης, Τακτικό Μέλος
5. Χρήστος Μπιλέρης, Τακτικό Μέλος
6. Φωκίων Ζαΐμης, Τακτικό Μέλος
7. Νικόλαος Μωραΐτης, Τακτικό Μέλος
8. Κωνσταντίνος Κούστας, Τακτικό Μέλος

Από τη συνεδρίαση απουσίαζαν αν και προσεκλήθησαν οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι και τακτικά μέλη της Επιτροπής Περιβάλλοντος & Φυσικών Πόρων Περιφερειακού Συμβουλίου Δυτικής Ελλάδας από την παράταξη «Δυτική Ελλάδα – Δικαίωμα στην Πρόοδο» οι κ.κ. Κωνσταντούλα Κατσαρή – Μαυραγάνη, Αθανασία Κουσκουρή, Δήμητρα Γεωργακοπούλου – Μπάστα και Αντώνιος Χαροκόπος και από την παράταξη «Δυτική Ελλάδα Μπροστά» ο κ. Δημήτρης Κατσικόπουλος.

Τα πρακτικά της συνεδρίασης τηρήθηκαν από την κα Βασιλική Τσούμα, υπάλληλο της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας, όπως ορίστηκε με την αριθμ. πρωτ. οικ. 235306/4008/16-09-2020 (ΑΔΑ: 9ΠΛ17Λ6-ΒΨΞ) Απόφαση Περιφερειάρχη Δυτικής Ελλάδας.

Κηρύσσοντας στη συνέχεια ο Πρόεδρος την έναρξη της συνεδρίασεως εισάγεται προς λήψη απόφασης το 1^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, σύμφωνα με την υπ’ αριθμ. πρωτ. οικ. ΠΔΕ/ΕΠΦΠΠΣΔΕ/201681/281/03-09-2021 γραπτή εισήγησή του, η οποία αυτολεξεί έχει ως εξής :

Α. Γενικά

Η παρούσα μελέτη αφορά την εκπόνηση «Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) “Varko Bay Resort”, συνολικής έκτασης 182.182,81 τ.μ., στην θέση “Βαρκό”, Τ.Κ. Πογωνιάς, Δ.Ε. Παλαίρου, Δ. Ακτίου – Βόνιτσας».

Με την υπ’ αριθμ. 52/15.07.2020 (ΦΕΚ 2952Β/17-07-2020) Απόφασή της, η Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ), ενέκρινε την υπαγωγή του επενδυτικού σχεδίου “Varko Bay Resort”, το οποίο πρόκειται να υλοποιηθεί στην θέση «Βαρκό», σε ακίνητο συνολικής έκτασης 182.182,81 τ.μ., της ΤΚ Πογωνιάς, ΔΕ Παλαίρου, Δ. Ακτίου – Βόνιτσας, ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας, με φορέα υλοποίησης την εταιρεία “RND Investments Greece IKE” στις Διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων του Ν. 3894/2010 ως στρατηγικής επένδυσης.

Αντικείμενο της υπό έγκριση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) είναι η εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, που μπορεί να επιφέρει η εφαρμογή του υπό μελέτη Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) “Varko Bay Resort”, και η πρόταση μέτρων για την αντιμετώπιση και προγράμματος παρακολούθησης καθώς και το κανονιστικό πλαίσιο υλοποίησης σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Β. Σκοπιμότητα και Στόχοι του ΕΣΧΑΣΕ

Ως βασικός χωρικός προορισμός της έκτασης καθορίζεται η χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» της περίπτωσης 1 της παραγράφου Β του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011 και με βασικά μεγέθη δόμησης του Ν. 4002/2011. Εντός του ακινήτου προβλέπεται να δημιουργηθεί Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (ΣΤΚ), 580 κλινών, το οποίο θα περιλαμβάνει:

- ✚ μία ξενοδοχειακή εγκατάσταση 5* ενδεικτικής συνολικής δυναμικότητας 121 δωματίων,
- ✚ 43 Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες (ΤΕΚ), ως Ειδική Τουριστική Υποδομή (ΕΤΥ) είτε α) κέντρο αναζωογόνησης και ευεξίας, είτε β) τουριστική λιμενική εγκατάσταση (ΤΛΕ),
- ✚ εγκαταστάσεις εστίασης,
- ✚ αθλητικές εγκαταστάσεις,
- ✚ εμπορικές εγκαταστάσεις,
- ✚ χώρους στάθμευσης,
- ✚ ελικοδρόμιο ή πεδίο προσγείωσης και
- ✚ συνοδά έργα υποδομής (εγκαταστάσεις ύδρευσης-άρδευσης-αποχέτευσης, εσωτερικής οδοποιίας, κλπ).

Επισημαίνεται ότι η ξενοδοχειακή μονάδα, βάσει διεθνών προτύπων, θεωρείται 6*.

Λαμβάνοντας υπόψη την ανάγκη επαναπροσδιορισμού του προτύπου του μαζικού τουρισμού με την προσέλκυση τουρισμού υψηλής ποιότητας, τις νέες τάσεις στην τουριστική αγορά, την κλιματική αλλαγή, την παγκόσμια αλλά και την εθνική κοινωνικοοικονομική κρίση, σε συνδυασμό με τις κατευθύνσεις που προκύπτουν από τα εθνικά σχέδια ανάπτυξης, η υλοποίηση του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ έχει ως στόχους:

- ⇒ την αναβάθμιση και αποκατάσταση του δομημένου χώρου και την οργάνωση του ατύπως διαμορφωμένου οικιστικά, εξω-αστικού χώρου,
- ⇒ τον περιορισμό της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων,
- ⇒ την εφαρμογή ολοκληρωμένων πολιτικών τουριστικής ανάπτυξης μέσω οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων έναντι της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων,
- ⇒ την διαμόρφωση πρόσφορων συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία τουριστικών επενδύσεων,
- ⇒ τη διαφύλαξη των τοπικών χαρακτηριστικών,
- ⇒ την αύξηση της δυναμικότητας των τουριστικών υποδομών με στόχο την ανάπτυξη παραγωγικών και επιχειρηματικών πρωτοβουλιών ιδιωτών, για την αναβάθμιση υφιστάμενων ή τη δημιουργία νέων καταλυμάτων, με κατεύθυνση την ποιοτική αναβάθμιση της δραστηριότητας,
- ⇒ την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου και την βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, μέσω του εμπλουτισμού του τουριστικού προϊόντος με εναλλακτικές μορφές τουρισμού, την μοναδικότητα του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και την εφαρμογή καινοτομίας και χρήσης υψηλής τεχνολογίας,
- ⇒ την προώθηση δράσεων που να οδηγούν σε κοινοπραξίες-δικτυώσεις των επιχειρηματιών, με στόχο την ποιοτική αναβάθμιση του προϊόντος,

- ⇒ την καθιέρωση ενός αναπτυξιακού προτύπου με αιχμή στην παροχή υπηρεσιών υψηλής ποιότητας, στις ποιοτικές υποδομές και στην προσέλκυση υψηλής ποιότητας τουρισμού,
- ⇒ την αναβάθμιση και διαφοροποίηση του παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος σε συνδυασμό με την αξιοποίηση των φυσικών πόρων,
- ⇒ την αναγνωρισιμότητα της επένδυσης και το άνοιγμα στην διεθνή αγορά, μέσω της συνεργασίας με ήδη αναγνωρισμένο brand,
- ⇒ την ενίσχυση του τουρισμού υγείας και ευεξίας,
- ⇒ την ενίσχυση του θαλάσσιου και παράκτιου τουρισμού και την αξιοποίηση των παράκτιων περιοχών,
- ⇒ την ενίσχυση του πολιτιστικού τουρισμού και του τουρισμού υπαίθρου, μέσω της ανάδειξης του πολιτιστικού και φυσικού πλούτου της περιοχής,
- ⇒ τη διάχυση των ωφελειών στην τοπική κοινωνία και την τόνωση της επιχειρηματικότητας,
- ⇒ την υποστήριξη της τοπικής οικονομίας και παραγωγής, μέσω της αύξησης της απασχόλησης και της χρήσης και προώθησης εγχώριων τοπικών προϊόντων,
- ⇒ την προβολή της περιοχής διεθνώς,
- ⇒ την επέκταση των υπηρεσιών σε ειδικούς τομείς (π.χ. άνθρωποι με ειδικές ανάγκες),
- ⇒ την αναβάθμιση των περιβαλλοντικών υποδομών και των υποδομών κοινής ωφέλειας της περιοχής (εγκαταστάσεις ύδρευσης-αποχέτευσης, νέο οδικό δίκτυο, λιμενική εγκατάσταση, ελικοδρόμιο, κ.λπ.),
- ⇒ την ορθή διαχείριση των στερεών και υγρών αποβλήτων,
- ⇒ την προστασία των υδατικών πόρων της περιοχής,
- ⇒ την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος (π.χ. προστασία από πυρκαγιά, αντιμετώπιση επιπτώσεων κλιματικής αλλαγής),
- ⇒ την προστασία και ανάδειξη του πολιτιστικού κεφαλαίου της περιοχής,
- ⇒ την ευαισθητοποίηση του ανθρώπου ως προς την περιβαλλοντική προστασία,
- ⇒ την εκπαίδευση των νέων στα τουριστικά επαγγέλματα, μέσω παροχής πρακτικής άσκησης και υποστήριξης υποτροφιών.

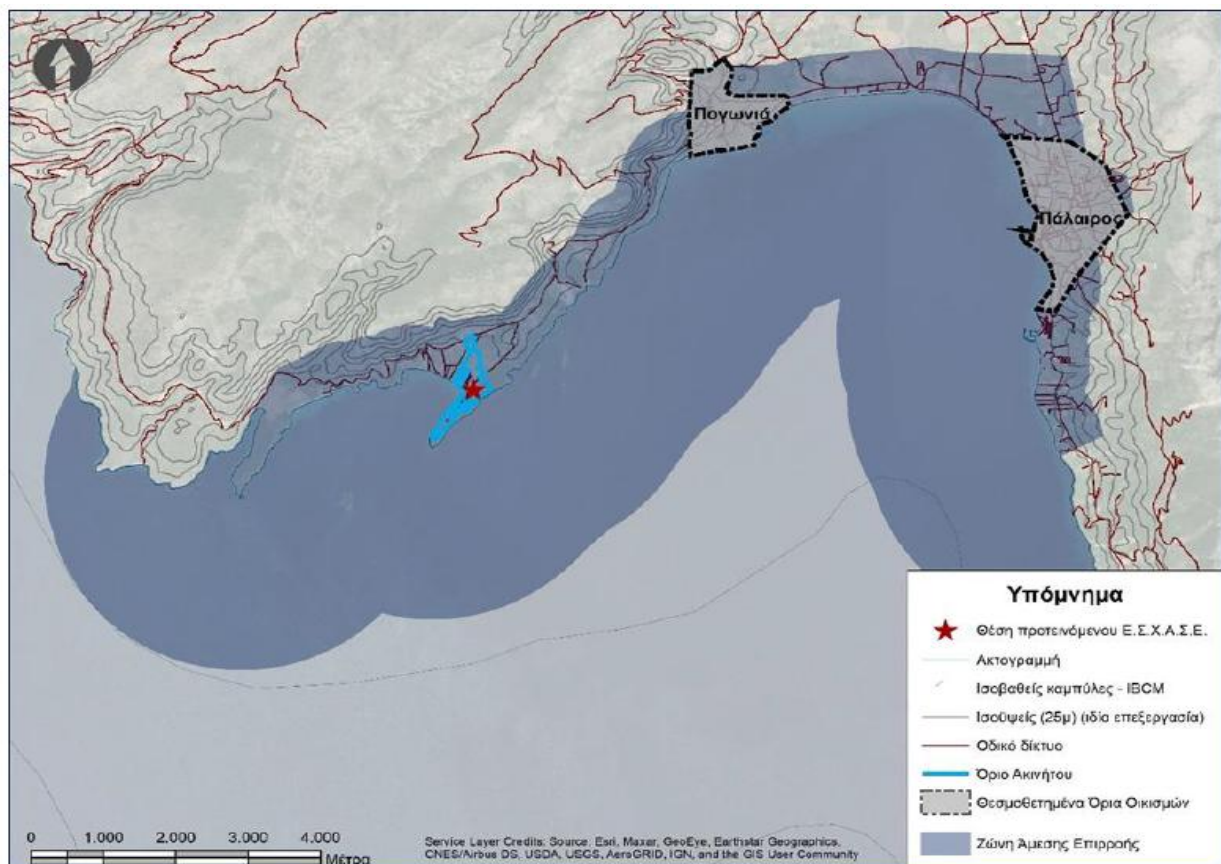
Η προτεινόμενη επένδυση είναι πλήρως συμβατή με τις Διεθνείς, Κοινοτικές και Εθνικές Συμβάσεις, καθώς και με τα Σχέδια και Προγράμματα που έχουν εφαρμογή στην ευρύτερη περιοχή. Ειδικότερα :

- Είναι συμβατή με τους διεθνείς, κοινοτικούς και εθνικούς στόχους περιβαλλοντικής προστασίας καθώς ο σχεδιασμός θα γίνει με γνώμονα, μεταξύ άλλων, την αποφυγή πιέσεων στο περιβάλλον (ατμόσφαιρα και κλιματική αλλαγή, νερά, έδαφος, βιοποικιλότητα, τοπίο και παράκτια ζώνη).
- Συνάδει με τον αναπτυξιακό προσανατολισμό της ευρύτερης περιοχής στον τομέα του τουρισμού, όπως αυτός αναφέρεται στο ΓΠΧΣΑΑ.
- Αφενός εμπλουτίζει και διαφοροποιεί το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν και ενισχύει την ανταγωνιστικότητα αυτού, μέσω των ποιοτικά αναβαθμισμένων (5*) τουριστικών εγκαταστάσεων, και αφετέρου διαχέει την τουριστική δραστηριότητα και τα αποτελέσματά της σε νέες περιοχές της ελληνικής επικράτειας, επιδίωξη που διακρίνεται μέσω του ΓΠΧΣΑΑ, του πρόσφατα εγκεκριμένου ΠΧΠ Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας και του ΠΕΠ Δυτικής Ελλάδας.
- Συντελεί στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, εναρμονιζόμενη με το Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (ΣΕΣ) 2014-2020, την στρατηγική «Ευρώπη 2020» και το Επιχειρησιακό Σχέδιο του Δ. Ακτίου – Βόνιτσας.
- Συνεισφέρει στην προσέλκυση τουριστικών επενδύσεων με βιώσιμο τρόπο και στην εισροή κεφαλαίων στην εθνική οικονομία, που αποτελεί στόχο του ΓΠΧΣΑΑ, του ΣΕΣ 2014-2020 και του Επιχειρησιακού Σχεδίου του Δ. Ακτίου – Βόνιτσας.
- Πραγματοποιείται με τρόπο οργανωμένο, ώστε να αποφευχθεί η διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση και ο κατακερματισμός της γης, στοιχείο που εντοπίζεται στο ΓΠΧΣΑΑ και στο ΠΧΠ Δυτικής Ελλάδας.
- Εντάσσεται αρμονικά στο τοπίο και υιοθετεί κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ για την ανάδειξη και προστασία του περιβάλλοντος, θέμα το οποίο τίθεται και από την Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου.
- Χωροθετείται σε περιοχή όπου δεν τίθεται ζήτημα σύγκρουσης χρήσεων γης με υφιστάμενα ή και τυχόν μελλοντικά έργα που αφορούν σε Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας ή υδατοκαλλιέργειες.
- Χωροθετείται σε περιοχή όπου δεν προκύπτει ασυμβατότητα με το Σχέδιο Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών και το Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας του ΥΔ Δυτικής Στερεάς Ελλάδας (EL04).
- Ενισχύει την κοινωνική και εδαφική συνοχή, δεδομένου ότι πραγματοποιείται σε περιφέρεια της χώρας που βρίσκεται σε αναπτυξιακή υστέρηση, το οποίο συνάδει με την στρατηγική «Ευρώπη 2020».

- Συνάδει με την Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου όσον αφορά στη διατήρηση και ενίσχυση της τοπικής φυσιογνωμίας και του οικιστικού πρότυπου ανάπτυξης.
- Συμβάλλει στη θωράκιση του κτιριακού αποθέματος της ευρύτερης περιοχής, έναντι της κλιματικής αλλαγής, στόχος ο οποίος τίθεται στις προτεραιότητες και τις δράσεις της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας.
- Συνεισφέρει στην πραγματοποίηση των επιδιώξεων της «Στρατηγικής Έξυπνης Εξειδίκευσης» της Π. Δυτικής Ελλάδας, για τον εκσυγχρονισμό των τουριστικών μονάδων με εισαγωγή ΤΠΕ και την ανάδειξη της πολιτιστικής της κληρονομιάς.

Γ. Κύρια χαρακτηριστικά ΕΣΧΑΣΕ

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή της χερσονήσου Βαρκό (ή Ακρωτήρι Βαρικό), στα νοτιοανατολικά του ομώνυμου οικισμού, επί των δυτικών ακτών της ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας, εντός των διοικητικών ορίων της Τ.Κ. Πογωνιάς, της Δ.Ε. Παλαιρού του Δήμου Ακτίου – Βόνιτσας. Η περιοχή εφαρμογής του Σχεδίου απέχει περίπου 3,5 χλμ. από τον οικισμό της Πογωνιάς στα βορειοανατολικά, 6,0 χλμ. από την Πάλαιρο στα ανατολικά και 6,5 χλμ. από τον οικισμό της Πλαγιάς στα βορειοδυτικά.



Η περιοχή εφαρμογής του Σχεδίου αποτελείται από έντεκα (11) διακριτά επιμέρους ακίνητα τα οποία εκτείνονται εν μέρει επί της χερσονήσου Βαρκό (ακίνητα 1 έως 5) και εν μέρει επί των πεδινών εκτάσεων στα βόρεια της χερσονήσου (ακίνητα 6 έως 11). Τα έντεκα (11) αυτά επιμέρους ακίνητα, τα οποία αποτελούν την έκταση εφαρμογής του Σχεδίου, ανήκουν ή έχουν μισθωθεί από τον επενδυτή, ενώ δεν έχει συσταθεί συμβολαιογραφική πράξη συνένωσης.



Εντός της έκτασης απαντώνται κτίσματα, τα οποία αποτελούν πρώην τουριστικές εγκαταστάσεις οι οποίες πλέον δεν χρησιμοποιούνται παρά μόνο ως κατοικίες/βοηθητικοί χώροι, γεωτρήσεις-αντλιοστάσια (υπάρχει ρηχό πηγάδι στο ακίνητο 7) και δίκτυα κοινής ωφέλειας (ηλεκτρική ενέργεια, ύδρευση).

Οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις, οι οποίες απαντώνται όλες εντός του ακινήτου 7, περιλαμβάνουν: τρία (3) κτίρια (όλα με Οικοδομική Άδεια), εκ των οποίων το ένα χρησιμοποιείται ως κατοικία, ένα (1) εκκλησάκι και ένα (1) πηγάδι, ενώ επί των παραλιακών ορίων του ακινήτου υπάρχει ένα (1) μπαρ.

Όσον αφορά στη γειτνίαση της έκτασης με άλλες επιφάνειες, στο βόρειο άκρο, όπου εντοπίζεται η είσοδος, το ακίνητο γειτνιάζει με την οδό που συνδέει τον οικισμό της Πογωνιάς με τη Βαθναβάλη, ενώ νότια η Έκταση γειτνιάζει με τη θάλασσα. Τα γεωτεμάχια που εντοπίζονται ανατολικά και δυτικά του ακινήτου είναι αδόμητα. Αξίζει να σημειωθεί πως δυτικά της Έκτασης, σε απόσταση 130 και 460 μέτρων αντίστοιχα από το όριο της εντοπίζονται δύο τουριστικές μονάδες (ενοικιαζόμενες βίλλες).

Το ακίνητο ανάπτυξης του επενδυτικού σχεδίου εντοπίζεται εκτός της περιοχής Natura 2000 GR2220003 «Εσωτερικό Αρχιπέλαγος Ιονίου (Μεγανήσι, Άτοκος, Αρκούδι, Βρόμωνας)», η οποία έχει χαρακτηριστεί ως Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ) και η οποία στην περιοχή ενδιαφέροντος εκτείνεται αποκλειστικά στην θαλάσσια περιοχή. Ωστόσο, η ανάπτυξη του συνοδού έργου της λιμενικής υποδομής για την εξυπηρέτηση σκαφών αναψυχής (τουριστική λιμενική εγκατάσταση σύμφωνα με το άρθρο 14Α του Ν. 3986/2011), γίνεται εντός της περιοχής της προαναφερόμενης Natura 2000.

Επίσης, εντός της ευρύτερης περιοχής μελέτης του Σχεδίου εντοπίζεται τμήμα της Λίμνης Βουλκαριάς και τμήμα της περιφερειακής Ζώνης Ελέγχου του Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων Αμβρακικού, το οποίο περιλαμβάνει τον Αμβρακικό Κόλπο.

Δ. Πρόταση Χωρικής Ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ

Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ, συνιστά ΕΠΣ, σύμφωνα με την παρ. 9γ. Του άρθρου 8 του Ν. 4447/2016, που σύμφωνα με την παρ. 1 του αυτού άρθρου, αποσκοπεί στη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη της περιοχής επέμβασης προκειμένου να λειτουργήσει ως υποδοχέας σχεδίου στρατηγικής σημασίας. Ο στρατηγικός χαρακτήρας της επένδυσης έχει τεκμηριωθεί βάσει της με αρ. 52/15.7.2020 (ΦΕΚ 2952Β'/17.7.2020) Απόφασης της ΔΕΣΕ, καθώς η επένδυση πρόκειται να έχει σημαντικά οφέλη για την εθνική και τοπική οικονομία, έχοντας προϋπολογισμό τάξης μεγέθους 110 εκατ. € και δημιουργώντας 350 νέες θέσεις εργασίας (30 μόνιμες και 320 εποχικές).

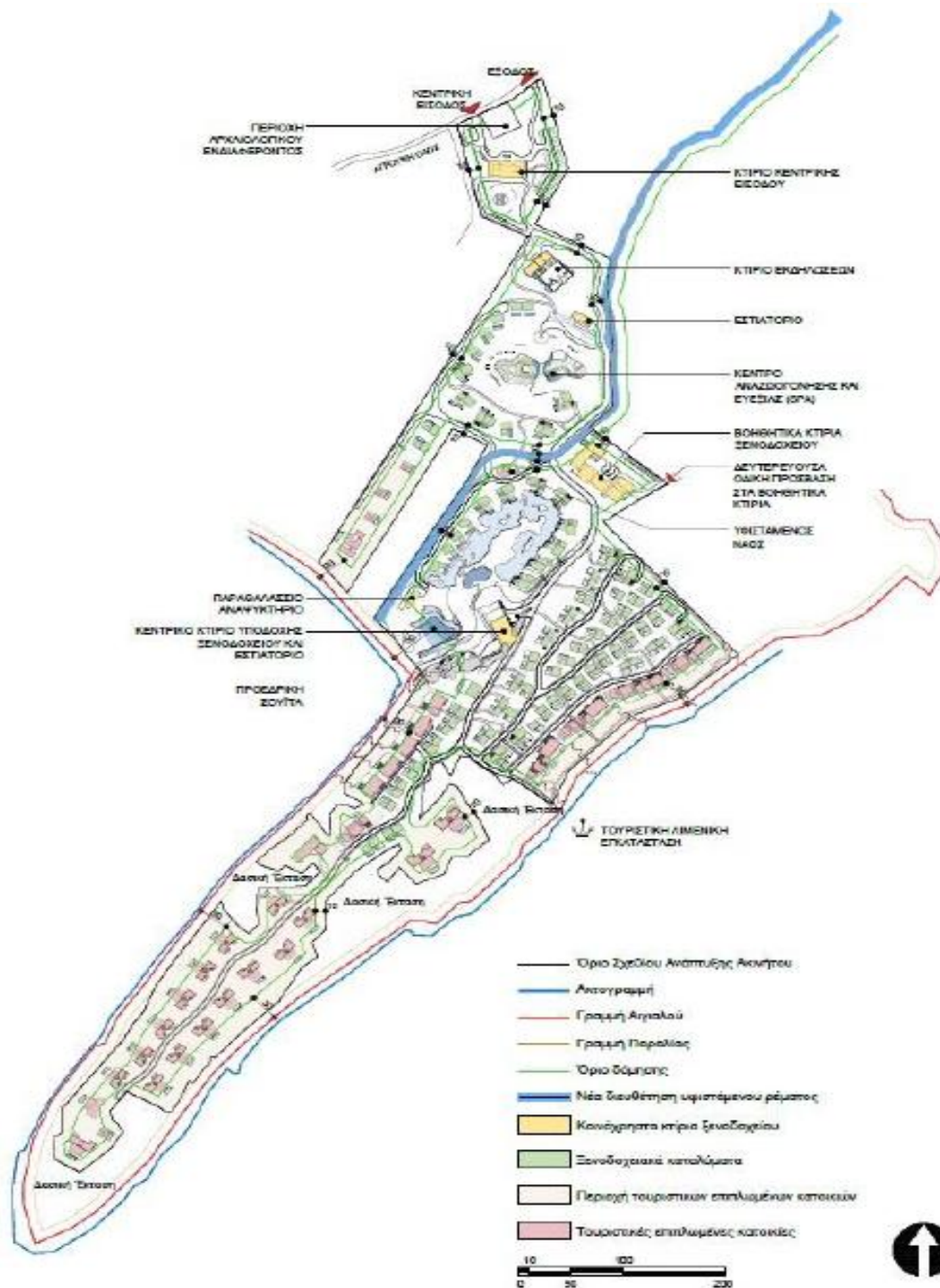
Βάσει της παρ. 2 του άρθρου 8 του Ν. 4447/2016, με το εν λόγω ΕΣΧΑΣΕ καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται ώστε να καταστεί η περιοχή κατάλληλη για τη δημιουργία οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων.

Κατά τον καθορισμό του χωρικού προορισμού της έκτασης, ελήφθησαν υπόψη τα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου, σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης, ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χωροταξικών επιλογών και των οικονομικών και δημοσιονομικών στοιχείων.

Έτσι, η οργάνωση του δομημένου περιβάλλοντος της ενδεικτικής αρχιτεκτονικής πρότασης έχει λάβει υπόψη μια σειρά από δεδομένα, όπως:

- Λειτουργικά στοιχεία: Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (ΣΤΚ) συνολικής δυναμικότητας 580 κλινών που περιλαμβάνει Ξενοδοχείο 5* 121 δωματίων, 43 Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες, Τουριστική Λιμενική Εγκατάσταση (ΤΛΕ), Υδροθεραπευτήριο (Spa), Ελικοδρόμιο/Πεδίο Προσγείωσης, κ.ά.
- Δεσμεύσεις: Έχει καθοριστεί Αιγιαλός – Παραλία. Το σύνολο των εκτάσεων έχει αγροτικό – μη δασικό χαρακτήρα και δεν περιλαμβάνει γαίες υψηλής παραγωγικότητας.
- Περιβαλλοντικά Διακυβεύματα: Η περιοχή γειτνιάζει με θαλάσσια Natura 2000, την ΕΖΔ GR2220003 «Εσωτερικό αρχιπέλαγος Ιονίου (Μεγανήσι, Αρκούδι, Άτοκος, Βρόμωνας)».
- Υδατόρεμα: Την έκταση διατρέχει μικρό υδατόρεμα που προβλέπεται η διευθέτησή του και οριοθετείται με το ΠΔ του ΕΣΧΑΣΕ.
- Γεωλογική Καταλληλότητα: Σύμφωνα με την γεωλογική μελέτη που εκπονήθηκε, στην περιοχή του έργου υπάρχουν 4 διακεκριμένες γεωλογικές ζώνες, διαφορετικού βαθμού καταλληλότητας ως προς την επικείμενη δόμηση.

Για τις ανάγκες λοιπόν αναφοράς της υπό έγκριση ΣΜΠΕ καθώς και βέλτιστης ενημέρωσης των ενδιαφερόμενων μερών για τον χαρακτήρα του έργου, έχει εκπονηθεί ενδεικτικό -και μη δεσμευτικό για τις επόμενες φάσεις σχεδιασμού- Masterplan, στο οποίο καταγράφεται η ενδεικτική γενική διάταξη των κτιρίων, το εσωτερικό δίκτυο κυκλοφορίας, βοηθητικοί χώροι κ.λπ. αλλά και η διευθέτηση του περιεχόμενου μικρού υδατορέματος, όπως φαίνεται στο κάτωθι Σχήμα.



Ειδικότερα, ως προς τους βασικούς άξονες καταρχήν σχεδιασμού του εν λόγω έργου επισημαίνονται τα εξής:

- Η γενική οργάνωση του κτιριακού συγκροτήματος υπαγορεύεται τόσο από την γεωμετρία, όσο και από το φυσικό ανάγλυφο του γηπέδου. Η ιδιαιτερότητα της συγκεκριμένης δίνει τη δυνατότητα χωροθέτησης γραμμικών συστοιχιών κτιρίων με ανεμπόδιση θέα.
- Στο στενό τμήμα της χερσονήσου, τα κτίρια διατάσσονται σε μία νοητή γραμμή (όπως αναπτύσσεται μία ισοϋψής καμπύλη) ή το πολύ σε δύο, όπου η δεύτερη γραμμή μπορεί να συμπεριλαμβάνει κυρίως ή αποκλειστικά υπόσκαφα κτίρια. Το τμήμα προς την ενδοχώρα, που έχει πολύ μεγάλο πλάτος, επιτρέπει τη χωροθέτηση πολλαπλών σειρών κτιρίων, όπου όμως εξασφαλίζεται και πάλι, λόγω αποστάσεων μεταξύ τους και φυσικού αναγλύφου, ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα.
- Στο σημείο όπου καταλήγει ο εσωτερικός οδικός άξονας πρόσβασης στην περιοχή, τοποθετείται το κτίριο της κεντρικής εισόδου του ξενοδοχείου. Οι υπόλοιπες κτιριακές εγκαταστάσεις, που στεγάζουν τις

κοινόχρηστες λειτουργίες του ξενοδοχείου (εστίαση – αναψυχή, καταστήματα), τοποθετούνται κεντροβαρικά.

- Το Κέντρο Αναζωογόνησης και Ευεξίας (Sra) θα είναι υπόσκαφο και θα αποτελέσει έναν ξεχωριστό πυρήνα σε τμήμα του γηπέδου όπου υφίσταται μία φυσική κοιλότητα. Γύρω από τον πυρήνα του Sra αναπτύσσονται κτίρια ξενοδοχειακών καταλυμάτων δημιουργώντας μια υποενότητα δωματίων στο βόρειο τμήμα του γηπέδου.
- Νοτιότερα, στην πιο επίπεδη περιοχή του γηπέδου, αναπτύσσεται μια δεύτερη υποενότητα (γειτονιά) ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Τα καταλύματα χωροθετούνται ακτινικά, έχοντας κεντρικό σημείο αναφοράς μια τεχνητή λίμνη με οργανική μορφή και αντίστοιχες διαμορφώσεις περιβάλλοντος χώρου.
- Οι βοηθητικές και υποστηρικτικές λειτουργίες του ξενοδοχείου (Γραφεία, χώροι προσωπικού, Η/Μ χώροι) χωροθετούνται κεντροβαρικά, αλλά απομονωμένες στο ανατολικό τμήμα του γηπέδου, σε επιμέρους κτιριακούς όγκους και είναι προσβάσιμες και ανεξάρτητα, από δευτερεύουσα υφιστάμενη οδό.

Με βάση το ενδεικτικό κτιριολογικό πρόγραμμα της ανάπτυξης, προβλέπονται κάποια κεντρικά κτίρια για την στέγαση των κοινόχρηστων λειτουργιών του τουριστικού συγκροτήματος και διαφορετικοί τύποι επιμέρους ανεξάρτητων κτιρίων καταλυμάτων, είτε αυτά ανήκουν στο ξενοδοχειακό τμήμα είτε αποτελούν αυτοτελείς επιπλωμένες κατοικίες.

Τα γενικά χαρακτηριστικά του κτιριολογικού προγράμματος της ανάπτυξης θα είναι:

1. Η διάσπαση και κλιμάκωση των όγκων σε επιμέρους κτίρια, προσαρμοσμένα στο φυσικό ανάγλυφο.
2. Η χωροθέτηση των κτιρίων γίνεται με απόλυτο σεβασμό προς το ανάγλυφο του εδάφους, κυρίως ακολουθώντας τις υψομετρικές καμπύλες ώστε να έχουν όλα τον επιθυμητό προσανατολισμό με θέα προς τη θάλασσα και, σε πολλές περιπτώσεις, αξιοποιώντας την επιλογή της κατασκευής υπόσκαφων κτιρίων.
3. Τα κτίρια θα είναι:
 - i. είτε ισόγεια, με σημειακές εξάρσεις του ύψους για διαφοροποίηση των όγκων,
 - ii. είτε διώροφα, με αντίστοιχη διαφοροποίηση όγκων και επιφάνεια ορόφων μικρότερη αυτής των ισόγειων. Εξαίρεση αποτελεί το κεντρικό κτίριο υποδοχής του ξενοδοχείου στο οποίο ενδεχομένως να προβλεφθεί τριώροφο τμήμα για λειτουργικούς λόγους,
 - iii. είτε υπόσκαφα.
4. Οι κολυμβητικές δεξαμενές θα είναι είτε κοινόχρηστες είτε για αποκλειστική χρήση του κάθε ξεχωριστού κτιρίου / μονάδας με κατάλληλη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου, που ενδέχεται να περιλαμβάνει και σκιαζόμενα τμήματα (ημιυπαίθριοι χώροι ή/και πέργολες) ανάλογα με τον προσανατολισμό του.
5. Τα κτίρια περιλαμβάνουν εσοχές ή αίθρια και γενικά σχεδιάζονται σε οργανική σύνδεση με ζώνες πρασίνου που τονίζουν την εναρμόνιση του συγκροτήματος με το φυσικό περιβάλλον.
6. Η μορφολογία των κτιρίων θα είναι λιτού χαρακτήρα με ογκοπλαστική εναρμόνιση με τον περιβάλλοντα χώρο και χρησιμοποίηση κατά το δυνατόν φυσικών υλικών (πέτρα, ξύλο).
7. Με στόχο την εναρμόνιση των κτιριακών όγκων με το φυσικό τοπίο και την ταυτόχρονη μείωση της μέσης θερμοκρασίας στο εσωτερικό των κτιρίων, προτείνεται τα δώματα των μη υπόσκαφων κτιρίων να είναι φυτεμένα. Οι οριζόντιες τελικές επιφάνειες των κτιρίων καλύπτονται με μεσογειακά φυτά ανθεκτικά στις εδαφοκλιματικές συνθήκες της περιοχής. Το βασικό χαρακτηριστικό των επιλεγμένων φυτών θα είναι οι μειωμένες τους ανάγκες σε συντήρηση και νερό. Τα περισσότερα φυτά θα έχουν έρπουσα ανάπτυξη ώστε να μην αυξάνεται επιπλέον ο όγκος των κτιρίων. Η κατασκευή φυτεμένων δωματίων, για λόγους βιοκλιματικού, βελτίωσης των περιβαλλοντικών συνθηκών, αλλά και ηπιότερης μορφολογικής προσαρμογής των κτιρίων στο φυσικό τοπίο.

Επισημαίνεται τέλος, ότι στον όλο σχεδιασμό θα ενσωματωθούν όλες οι σύγχρονες τεχνολογίες εξοικονόμησης ενέργειας, συμπεριλαμβανομένων έξυπνων συστημάτων αυτοματισμού, με γνώμονα τη βέλτιστη ενεργειακή απόδοση των κτιρίων αλλά χωρίς αυτό να επηρεάζει αρνητικά την μορφολογία τους.

Ε. Προτεινόμενο Σενάριο

Κατά τον σχεδιασμό του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου διερευνήθηκαν τρία (3) εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της έκτασης του εν λόγω επενδυτικού σχεδίου. Από αυτά προκρίθηκε το ΣΕΝΑΡΙΟ II: ΕΣΧΑΣΕ Τουρισμού – Αναψυχής σε ενιαίο ακίνητο για την ανάπτυξη ΣΤΚ με τους όρους του ν. 4002/2011. Σύμφωνα με αυτό το σενάριο, η αξιοποίηση της έκτασης πραγματοποιείται μέσω ΣΤΚ που περιλαμβάνει ξενοδοχείο 5*, τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, sra και τουριστική λιμενική εγκατάσταση, εντός οργανωμένου υποδοχέα

τουριστικών δραστηριοτήτων (ΕΣΧΑΣΕ) με τη χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» και με τα βασικά μεγέθη δόμησης του ν. 4002/2011, σε συνδυασμό με το ν. 3986/2011. Με αυτή την εναλλακτική επιτυγχάνεται η ρύθμιση της ανάπτυξης α) με ενιαίο τρόπο έναντι του πρώτου σεναρίου και β) με χαμηλότερη δόμηση έναντι του τρίτου σεναρίου (σ.δ.: 0,15, π.κ.=20%).

Ακόμη διερευνήθηκαν εναλλακτικές περιοχές ανάπτυξης της ΤΛΕ κατά μήκος του θαλασσίου μετώπου του ακινήτου. Προκειμένου για τον εντοπισμό των εν λόγω εναλλακτικών περιοχών, ελήφθησαν υπόψη οικονομοτεχνικές, οικολογικές, χωροταξικές και τοπιολογικές παράμετροι και προκρίθηκε η εναλλακτική περιοχή Δ (Νοτιοανατολική ακτή χερσονήσου) ως βέλτιστη καθώς συγκεράζει χωροταξικά, λειτουργικά και τεχνικά πλεονεκτήματα. Βρίσκεται σε κεντροβαρή θέση σε σχέση με τις κεντρικές υποδομές της προβλεπόμενης χερσαίας ανάπτυξης του ακινήτου και ταυτόχρονα αποτελεί την πλέον πλεονεκτική θέση ως προς την εξασφάλιση της οδικής πρόσβασης δια μέσου του ακινήτου. Επίσης, η ΤΛΕ στην περιοχή Δ δεν προκαλεί όχληση των υφιστάμενων ανθρωπογενών δραστηριοτήτων της περιοχής. Αντίθετα, είναι η πλέον πλεονεκτική ως προς την ανεμπόδιση και ασφαλή προσέγγιση των σκαφών.

ΣΤ. Οικονομικά Στοιχεία Έργου

Σε ό,τι αφορά τα οφέλη της επένδυσης προς το δημόσιο, σύμφωνα με την «Μελέτη Άμεσων και Έμμεσων Επιπτώσεων της επένδυσης στην Ελληνική Οικονομία – Varko Bay Project» (SevenTaps, 2019), το αρχικό κόστος της επένδυσης έχει προϋπολογιστεί σε 107.407.803 €.

Από την κατασκευή και λειτουργία του ΣΤΚ, το συνολικό όφελος για το Δημόσιο κατά την πρώτη 4ετία κατασκευής και 10ετία λειτουργίας του έργου έχει εκτιμηθεί σε 92.062.040 € (βλ. Πίνακα 3.1.7-1). Από αυτά, τα 28.232.820 € (30,7%) αφορούν την κατασκευαστική περίοδο και τα 63.829.220 € (69,3%) αφορούν τα πρώτα 10 έτη λειτουργίας. Παράλληλα, δημιουργούνται 30 μόνιμες και 320 εποχιακές θέσεις πλήρους απασχόλησης.

ΣΤ. Εκτίμηση των Επιπτώσεων στο περιβάλλον

Από τη αξιολόγηση των τριών εναλλακτικών Σεναρίων της υπό εξέταση ΣΜΠΕ (Κεφ. 5.7), προέκυψαν ορισμένα συμπεράσματα σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις από την εφαρμογή του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ, πάντα σε σύγκριση με τα τρία εξεταζόμενα σενάρια.

Στο πλαίσιο αυτής της ποιοτικής εκτίμησης των επιπτώσεων κάθε ενός από τα εναλλακτικά σενάρια, καθορίζονται περιβαλλοντικά, χωρικά και κοινωνικοοικονομικά κριτήρια. Οι περιβαλλοντικές παράμετροι που εξετάστηκαν είχαν ως στόχο να καλύψουν το εύρος των διαφόρων θεμάτων που ενδέχεται να προκύψουν από την εφαρμογή των κατευθύνσεων του σχεδίου αυτού και αφορούσαν τις κάτωθι παραμέτρους και κριτήρια :

- ❖ Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα – Πανίδα
- ❖ Πληθυσμός – Υγεία
- ❖ Πολιτιστική Κληρονομιά
- ❖ Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία
- ❖ Έδαφος
- ❖ Υδατα
- ❖ Αέρας
- ❖ Κλίμα
- ❖ Τοπίο
- ❖ Χρήσης Γης (Χωρική Οργάνωση – Συμβατότητα με χωρική πολιτική και σχεδιασμό)

Έτσι, η συνοπτική συγκριτική αξιολόγηση των τριών εναλλακτικών σεναρίων αξιοποίησης έδωσε τα κάτωθι αποτελέσματα :

	ΣΕΝΑΡΙΟ I	ΣΕΝΑΡΙΟ II	ΣΕΝΑΡΙΟ III
Σύνολο Βαθμολόγησης Σεναρίων	-6	10	3

Αρχικά, μεταξύ των δύο εναλλακτικών σεναρίων αξιοποίησης της περιοχής (Σενάρια II και III), υπερτερεί σαφώς η Εναλλακτική του Σεναρίου II «Τουρισμός – Αναψυχή με ΣΤΚ» ως προς όλες τις εξεταζόμενες παραμέτρους.

Από τη βαθμολόγηση των Σεναρίων προκύπτει εμφανώς πως το Σενάριο I είναι το δυσμενέστερο για την ανάπτυξη της περιοχής. Ειδικότερα, φαίνεται πως δεν συμβαδίζει με τις κατευθύνσεις της χωρικής πολιτικής και αναμένεται

να έχει σοβαρές επιπτώσεις στο τοπίο, στο έδαφος και στις χρήσεις γης, και σε μικρότερο βαθμό στα ύδατα και στη βιοποικιλότητα της περιοχής.

Αντίθετα, τα Σενάρια II και III είναι πολύ ευνοϊκά για την ανάπτυξη της περιοχής. Στα δυνατά τους σημεία συγκαταλέγονται ο εναρμονισμός με τις χωρικές κατευθύνσεις και ο σεβασμός στο τοπίο, την πολιτιστική κληρονομιά και τις χρήσεις γης. Ωστόσο, λόγω των υψηλότερων μεγεθών δόμησης καθώς και του μεγαλύτερου αριθμού των κλινών (σ.δ. = 0,20 στο Σενάριο III έναντι 0,15 στο Σενάριο II, π.κ.= 50% στο Σενάριο III έναντι 20% στο Σενάριο II, και αριθμός κλινών=1.214 στο Σενάριο III έναντι 580 στο Σενάριο II), το Σενάριο III κρίνεται ως πιο «επιβαρυντικό» σε σχέση με το Σενάριο II. Συγκεντρώνοντας πάνω από τη διπλάσια βαθμολογία σε σχέση με τα Σενάρια I και III, το Σενάριο II κρίθηκε ως το πλέον κατάλληλο για την ανάπτυξη της περιοχής.

Όπως προκύπτει από τον συγκεντρωτικό πίνακα, αρνητικές επιπτώσεις αναμένονται αποκλειστικά κατά τη φάση κατασκευής και αφορούν την αύξηση των επιπέδων θορύβου και αέριων ρύπων/σκόνης που οφείλονται στις εργασίες κατασκευής, την κίνηση των βαρέων οχημάτων και την χρήση του Η/Μ εξοπλισμού. Οι εν λόγω επιπτώσεις είναι τοπικής εμβέλειας, προσωρινές (εμφανίζονται μόνο κατά τη διάρκεια των εργασιών) και αναστρέψιμες, ενώ με την εφαρμογή κατάλληλων μέτρων δύναται να περιοριστούν σημαντικά.

Αντίστοιχα, από την υλοποίηση του Σχεδίου οι επιπτώσεις εκτιμώνται ως θετικές (βιοποικιλότητα, χλωρίδα, πανίδα, τοπίο, πληθυσμός – υγεία, υλικά περιουσιακά στοιχεία, πολιτιστική κληρονομιά, χρήσεις γης) ή ουδέτερες (έδαφος, ατμόσφαιρα, ενέργεια, ύδατα).

Συνολικά, με την υλοποίηση της υπό μελέτη επένδυσης διασφαλίζεται η υψηλού επιπέδου προστασία του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής, ενώ παράλληλα συνεισφέρει στην αειφόρο τουριστική ανάπτυξη, μέσω αναβάθμισης και εμπλουτισμού του τουριστικού προϊόντος.

Ζ. Επισημάνσεις της υπηρεσίας

Κατά τον καθορισμό του χωρικού προορισμού της Έκτασης, ελήφθησαν υπόψη τα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου, σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης, ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χωροταξικών επιλογών και των οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων.

Ειδικότερα, η προτεινόμενη ανάπτυξη Οργανωμένου Υποδοχέα Τουριστικών Δραστηριοτήτων, εναρμονίζεται με:

1. Το ΓΠΧΣΑΑ, καθώς σύμφωνα με το εν λόγω πλαίσιο, η ευρύτερη περιοχή εντάσσεται σ' ένα πλέγμα αξόνων ανάπτυξης με στόχο την ενίσχυση των τοπικών συστημάτων, στα οποία περιλαμβάνεται και η τουριστική δραστηριότητα. Επίσης, είναι πλήρως συμβατή με την κατεύθυνση της ενίσχυσης της συγκέντρωσης παραγωγικών δραστηριοτήτων σε οργανωμένους υποδοχείς, περιορίζοντας ταυτόχρονα τη διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση και μεριμνώντας για την προστασία του περιβάλλοντος και τη βιωσιμότητα των πόρων.
2. Τα υφιστάμενα ΕΠΧΣΑΑ για τις ΑΠΕ και τις Υδατοκαλλιέργειες, καθώς η περιοχή επέμβασης, σύμφωνα με τα διαθέσιμα δεδομένα, δεν αποτελεί περιοχή προτεραιότητας για την ανάπτυξη των σχετικών δραστηριοτήτων σε κανένα από τα ως άνω Πλαίσια και παράλληλα δε διαφαίνεται να υπάρχει ζήτημα σύγκρουσής της με τις κατευθύνσεις και τους κανόνες χωροθέτησης που θεσπίζουν.
3. Το ΠΧΠ Δυτικής Ελλάδας, καθώς μεταξύ των στόχων που αυτό θέτει βρίσκεται η ανάπτυξη ποιοτικού, υψηλού επιπέδου τουρισμού στα παράλια της Π. Δυτικής Ελλάδας.
4. Τις ευρωπαϊκές και εθνικές στρατηγικές αναπτυξιακού σχεδιασμού, καθόσον με αυτήν, δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας, ενθαρρύνεται η εισροή κεφαλαίων στην εθνική οικονομία, και ενισχύεται η κοινωνική και εδαφική συνοχή, η ανταγωνιστικότητα και η ελκυστικότητα της εν λόγω Περιφέρειας.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, η προτεινόμενη ανάπτυξη εναρμονίζεται με τις οικείες για την περιοχή παρέμβασης ρυθμίσεις και κατευθύνσεις των ΓΠΧΣΑΑ, ΕΠΧΣΑΑ και ΠΧΠ Δυτικής Ελλάδας και με τις κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής.

Συνεπώς, η χωροθέτηση ΕΣΧΑΣΕ για την ανάπτυξη Οργανωμένου Υποδοχέα Τουριστικών Δραστηριοτήτων, είναι πλήρως τεκμηριωμένη, καθόσον :

- a) Αποτελεί υποδοχέα Σχεδίου στρατηγικής σημασίας, όπως άλλωστε τεκμηριώθηκε και με την σχετική απόφαση έγκρισης της εν λόγω ανάπτυξης ως ΣΕ ενόψει και των σημαντικών ωφελειών για την εθνική και τοπική οικονομία (προϋπολογισμός τάξης μεγέθους 110 εκατ. € και δημιουργία 350 νέων θέσεων εργασίας) και
- b) Εναρμονίζεται πλήρως με τις οικείες για την περιοχή επέμβασης ρυθμίσεις και κατευθύνσεις των ΓΠΧΣΑΑ, ΕΠΧΣΑΑ και ΠΧΠ Δυτικής Ελλάδας και με τις κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής.

Επίσης, η επιλογή της γενικής χρήσης «Τουρισμός – Αναψυχή» για το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ, είναι τεκμηριωμένη στην υπό έγκριση ΣΜΠΕ, καθόσον ευνοεί την υποστήριξη των αναπτυξιακών προοπτικών, τη δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης, την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας, την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της επιδιωκόμενης ανάπτυξης και της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (ΤΦΙ) της περιοχής, τόσο για τη ΔΕ Παλαίρου, όσο και για τη Ζώνη Άμεσης Επιρροής (ΖΑΕ).

Ειδικότερα, σε ό,τι αφορά τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της γενικής χρήσης «Τουρισμός – Αναψυχή», ως προς τα παραπάνω επίπεδα αναφοράς, αναφέρονται συνοπτικά τα εξής:

1. Ως προς την ευρύτερη περιοχή μελέτης (ΔΕ Παλαίρου):

- i. Δεν αποτελεί έναν καθιερωμένο τουριστικό προορισμό, εντούτοις έχει μία αναπτυσσόμενη δυναμική.
- ii. Δεν έχει πληγεί σε μη αναστρέψιμο βαθμό από την διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση, συνεπώς παρουσιάζονται ευκαιρίες ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής με το καθεστώς της οργανωμένης χωροθέτησης τουριστικών δραστηριοτήτων.
- iii. Διαθέτει σημαντικά περιθώρια τουριστικής ανάπτυξης, καθώς βρίσκεται ακόμα στο στάδιο της συμμετοχής, χωρίς να υπερβαίνει την τουριστική της χωρητικότητα.
- iv. Δεν τίθεται ζήτημα υπέρβασης της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (ΤΦΙ) της περιοχής, καθώς η επιδιωκόμενη επένδυση θα επιφέρει αμελητέες αλλαγές στις συνθήκες που επικρατούν στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον.

2. Ως προς τη ζώνη άμεσης επιρροής (ΖΑΕ):

- i. Ο χωρικός προορισμός της περιοχής επέμβασης εναρμονίζεται πλήρως με τα γενικά και ειδικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής ως προς την υπάρχουσα κατάσταση και κυρίως τις τάσεις ανάπτυξης της τουριστικής δραστηριότητας (ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και παραθεριστικές κατοικίες).
- ii. Η ανάπτυξη χωροθετείται στον παράκτιο χώρο των Δυτικών Ακτών της Αιτωλοακαρνανίας, για τον οποίο δίνεται κατεύθυνση για τουριστική ανάπτυξη εντός οργανωμένων υποδοχέων.

3. Ως προς την περιοχή επέμβασης (Έκταση):

- i. Έχει τουριστικό χαρακτήρα, καθώς σε τμήμα αυτής υφίστανται κτίσματα που χρησιμοποιούνταν ως τουριστικά καταλύματα.
- ii. Συνορεύει με κολυμβητική παραλία (όρμος Βαρκό), η οποία παραμένει διαχρονικά αναζωογονητή.
- iii. Δεν περιλαμβάνει δασικές εκτάσεις, το τμήμα αρχαιολογικού ενδιαφέροντος που εντοπίζεται στην Έκταση καθώς και το υδατόρεμα που διατρέχει την Έκταση προστατεύονται και αναδεικνύονται, και, τέλος, λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα για την προστασία της θαλάσσιας ζώνης του δικτύου Natura 2000.

Η υπό εξέταση ΣΜΠΕ συνυποβλήθηκε με σχετική Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ, με Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας καθώς και με Υδρολογική Μελέτη Οριοθέτησης – Διευθέτησης Υδατορέματος ενώ έχουν ισχύ και τρία σχετικά ΦΕΚ για τον καθορισμό Αιγιαλού και Παραλίας της περιοχής.

Ακόμη, επισημαίνεται ότι όλα τα νέα έργα που θα προκύψουν για την εφαρμογή του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) της επένδυσης “Varko Bay Resort”, θα πρέπει να έχουν πλήρη εναρμόνιση με όλα τα χωροταξικά και διαχειριστικά σχέδια, έτσι ώστε να αποφευχθούν αντιθέσεις και αντιφάσεις που θα οδηγήσουν σε εμπλοκή. Έτσι θα πρέπει να ληφθούν υπόψη :

- ✚ Το νέο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας.
- ✚ Τα Ειδικά χωροταξικά σχέδια όπως της Βιομηχανίας, των ΑΠΕ, των Υδατοκαλλιεργειών, των Καταστημάτων Κράτησης και του Τουρισμού που επίκειται.
- ✚ Ο Τοπικός Χωρικός Σχεδιασμός όπως τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια – Ειδικά χωρικά Σχέδια και το Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής.
- ✚ Η αριθμ. 901/2017 (ΦΕΚ 4681 Β’/29-12-2017) Απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων «Έγκριση της 1ης Αναθεώρησης του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Δυτικής Στερεάς Ελλάδας και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων».

- ✚ Η Απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων με αρ. ΥΠΕΝ/ΓρΕΓΥ/41366/325/2018 (ΦΕΚ 2686 Β'/06-07-2018) «Έγκριση του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκανών Απορροής ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Δυτικής Στερεάς Ελλάδας (ΕΛ04) και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων».
- ✚ Τα Διαχειριστικά Σχέδια των περιοχών Natura 2000 τα οποία λαμβάνουν υπόψη τη διατήρηση των σημαντικών ειδών και τύπων οικοτόπων που εντοπίζονται στις περιοχές αυτές.
- ✚ Τον Στρατηγικό Ενεργειακό Σχεδιασμό της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας που εγκρίθηκε με την αριθμ. 58/07-05-2018 Απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου Δυτικής Ελλάδας.
- ✚ Τον αναμορφωμένο δασικό χάρτη της Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας, όπως αναρτήθηκαν από την αρμόδια Δ/ση Δασών της Α.Δ.Π.Δ.Ε.Ι.

Στο πλαίσιο λοιπόν της ΜΠΕ και με στόχο την πληρέστερη αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του υπό μελέτη Σχεδίου προτείνεται η εκπόνηση των κάτωθι μελετών:

- 🌱 Γεωλογική Μελέτη και Γεωτεχνική έρευνα/μελέτη.
- 🌱 Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση (ΕΟΑ).
- 🌱 Μελέτη Οδοποιίας.
- 🌱 Μελέτες Δικτύων Υποδομών (Η/Μ δίκτυα, δίκτυα ύδρευσης-αποχέτευσης, δίκτυο πυρόσβεσης κ.λπ.).
- 🌱 Μελέτη λιμενικής εγκατάστασης.
- 🌱 Μελέτη Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων & Μελέτη Επαναχρησιμοποίησης των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων.
- 🌱 Μελέτη Σταθμού Αφαλάτωσης (εάν επιλεγθεί η εν λόγω λύση στο μετέπειτα στάδιο μελέτης) & Μελέτη Διάχυσης Άλμης της Μονάδας Αφαλάτωσης.
- 🌱 Ακτομηχανική Μελέτη για την θέση της Τουριστικής Λιμενικής Εγκατάστασης.
- 🌱 Μελέτη Ακτομηχανικών Επιπτώσεων από την νέα εκβολή του ρέματος.
- 🌱 Μελέτη Ανάδειξης και Αξιοποίησης του Χώρου Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος.

Η. Προτεινόμενοι όροι

- Να ακολουθούνται οι προτάσεις, κατευθύνσεις και τα μέτρα για την πρόληψη, τον περιορισμό και αντιμετώπιση των σημαντικών δυσμενών επιπτώσεων στο περιβάλλον που περιγράφονται στο Κεφ. 8 της ΣΜΠΕ.
- Να εφαρμοστεί Πρόγραμμα Περιβαλλοντικής Παρακολούθησης τόσο στη φάση κατασκευής των έργων αλλά και κατά τη φάση λειτουργίας αυτών που να παρακολουθεί κατ' ελάχιστο τις παραμέτρους που ορίζονται στο Κεφ. 8.3 της ΣΜΠΕ.
- Για το επενδυτικό αυτό πρόγραμμα θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία της περιβαλλοντικής αδειοδότησης με την εκπόνηση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων συνοδευόμενοι από όλες τις προβλεπόμενες, κατά το Νόμο, συνοδές μελέτες.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος έδωσε το λόγο στον κ. Σταματελάτο Λυκούργο – Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Π.Δ.Ε. και στον κ. Σπηλιόπουλο Ζώη – Προϊστάμενο του Τμήματος Περιβάλλοντος, της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Π.Δ.Ε. για παροχή διευκρινίσεων επί του θέματος.

Ο Πρόεδρος **πρότεινε** τη θετική γνωμοδότηση επί της ΣΜΠΕ του θέματος, με βάση τους ανωτέρω όρους και προϋποθέσεις.

.....

Η Επιτροπή Περιβάλλοντος και Φυσικών Πόρων Περιφερειακού Συμβουλίου Δυτικής Ελλάδας, έχοντας υπόψη:

- 1) Τις διατάξεις του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ/Α'/87) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» και ειδικότερα τα άρθρα 164 & 186, όπως ισχύουν σήμερα.
- 2) Την υπ' αριθ. 248595/2016 (ΦΕΚ/Β'/4309/30.12.2016) απόφαση Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου «Τροποποίηση του Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας», όπως ισχύει.

- 3) την υπ' αρ. 144/3-10-2019 (ΦΕΚ 3955/Β/29.10.2019) Απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου, περί σύστασης Επιτροπής Περιβάλλοντος και Φυσικών Πόρων Περιφερειακού Συμβουλίου Δυτικής Ελλάδας.
- 4) Την υπ' αριθ. 146/3-10-2019 (ΑΔΑ: ΨΘΨ7ΟΡ1Φ-Χ44) απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου Δυτικής Ελλάδας, περί συγκρότησης της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Φυσικών Πόρων ΠΣ ΔΕ, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- 5) Το ισχύον κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο για την προστασία του περιβάλλοντος.
- 6) Τις σχετικές διατάξεις του άρθρ. 10 παρ. 1 της ΠΝΠ (ΦΕΚ 55/11.03.2020 τχ. Α') όπως ισχύει.
- 7) Τις διατάξεις του Ν.4014/2011 (ΦΕΚ/Α'/209) «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος» όπως ισχύει.
- 8) Τις διατάξεις της ΚΥΑ οικ.1649/45/14.01.2014 (ΦΕΚ/Β'/45/15.01.2014).
- 9) Τις διατάξεις του Ν.4685/2020 (ΦΕΚ 92/Α/7-5-2020) «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις».
- 10) Την υπ' αρ. πρωτ. 57969/3821/15-06-2021 Σ.Μ.Π.Ε. (Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙ.Π.Α.), Τμήμα Δ').
- 11) Την ανωτέρω εισήγηση του Προέδρου

ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ

Γνωμοδοτεί θετικά επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) στο πλαίσιο κατάρτισης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) για την επένδυση “Varko Bay Resort”, σε ακίνητο συνολικής έκτασης 182.182,81 τ.μ., στη θέση «Βαρκό», της ΤΚ Πογωνιάς, ΔΕ Παλαίρου, Δ. Ακτίου – Βόνιτσας, ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας, της εταιρείας “RND Investments Greece ΙΚΕ”.

Οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι και τακτικά μέλη της Επιτροπής κ.κ. Μωραΐτης Νικόλαος και Κούστας Κωνσταντίνος, ψήφισαν αρνητικά.

Η παρούσα απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό: **38/2021**

Αφού εξαντλήθηκαν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, λύθηκε η συνεδρίαση και υπογράφηκε το παρόν πρακτικό.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΔΗΜΗΤΡΟΓΙΑΝΝΗΣ
ΑΝΤΙΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ,
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ & ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ

Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ