

ΠΡΟΤΑΣΗ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΝΑΥΤΙΚΩΝ ΟΧΥΡΩΝ ΠΕΡΔΙΚΑΣ ΣΤΗΝ ΑΙΓΙΝΑ

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ για τα ακολουθητέα θεσμικά βήματα



ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΟΛΟΥΘΗΤΕΑ ΘΕΣΜΙΚΑ ΒΗΜΑΤΑ

- **Σημείο εκκίνησης:** Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Αίγινας με αίτημα κήρυξης της έκτασης ως Μνημείο Ιστορικής Μνήμης, αποφυγή δόμησης και μεταβίβαση της διαχείρισης της έκτασης στον Δήμο και τους κατοίκους.
- **Δράση Ελληνικής Εταιρείας Περιβάλλοντος και Πολιτισμού (ΕΛΛΕΤ):** Σύνταξη Τεχνικής Έκθεσης για ενίσχυση τόσο του αιτήματος του Δήμου, όσο και της συνεργασίας του με τους αρμόδιους κρατικούς φορείς (σε συνέχεια παρέμβασής της ΕΛΛΕΤ το 2014-15).
- **Στόχος:** Οικοδόμηση συγκλίσεων - Επίτευξη ρεαλιστικής λύσης, ώστε ο σχεδιασμός και το διαχειριστικό σχήμα να αποτελούν ενιαίο σύνολο, αποδεκτό από τους εμπλεκόμενους φορείς και σε αρμονία με το όραμα της τοπικής κοινωνίας.
- **Ομάδα:** ΕΛΛΕΤ - Κοινή ομάδα εργασίας Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς (ΣΑΚ) και Θεσμικού Πλαισίου (ΣΘΕΠ)

ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΤΩΝ ΟΧΥΡΩΝ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ & ΘΕΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΝΑΥΤΙΚΗΣ ΟΧΥΡΩΣΗΣ.

Ανάγκη επεξεργασίας ενός **Ολοκληρωμένου Επιχειρησιακού Σχεδίου**, το οποίο **θα συνθέτει σε ενιαία πρόταση τους στόχους όλων των εμπλεκόμενων μερών**, διασφαλίζοντας το μέγιστο δημόσιο όφελος, την αειφόρο τοπική ανάπτυξη, καθώς και την συναίνεση της τοπικής κοινωνίας και αρχών. **Οικοδόμηση συγκλίσεων.**



ΝΟΜΟΙ ΚΑΙ ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΠΟΥ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΣΥΝΕΚΤΙΜΗΘΟΥΝ

- Ν. 4407/2016 για την διαχείριση των ανενεργών στρατιωτικών εγκαταστάσεων, (ΦΕΚ 134Α). Το άρθρο 13 προβλέπει ότι η Υπηρεσία Αξιοποίησης της Ακίνητης Περιουσίας των Ενόπλων Δυνάμεων μπορεί να συμφωνεί με τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) για αξιοποίηση ακινήτων της, μετά από υποβολή από τον ΟΤΑ:
 1. **«Βιώσιμου Πλάνου Ανάπτυξης και Αξιοποίησης»**,
 2. Οικονομοτεχνικής μελέτης με σαφές, δεσμευτικό χρονοδιάγραμμα και οικονομικό όφελος
 3. Πρότασης για **ετήσια αντιπαροχή/μίσθωμα**. *«..η συμφωνηθείσα αντιπαροχή αποτιμώμενη σε χρήμα δεν υπολείπεται του 5% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου ή σε περίπτωση μη υπαγωγής στο αντικειμενικό σύστημα, του 5% επί της αξίας, όπως αυτή προσδιορίζεται νόμιμα από τη φορολογική αρχή..»*

Άρα ο Δήμος πρέπει να ετοιμάσει και υποβάλει «Βιώσιμο Πλάνο Ανάπτυξης και Αξιοποίησης» – το οποίο συμπεριλαμβάνεται στο Ολοκληρωμένο Επιχειρησιακό Σχέδιο που προτείνουμε - και να αποδίδει το προβλεπόμενο ποσό είτε μέσω αυτού του Πλάνου, είτε από άλλους πόρους.

ΝΟΜΟΙ ΚΑΙ ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΠΟΥ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΣΥΝΕΚΤΙΜΗΘΟΥΝ

- *N. 3028/2002 περί Προστασίας Αρχαιοτήτων και ιδίως οι διατάξεις περί Προστασίας και Ανάδειξης Νεωτέρων Μνημείων και Ιστορικών Τόπων, με βάση τον οποίο πρέπει ετοιμασθεί και να κατατεθεί ο σχετικός φάκελος στο Υπουργείο Πολιτισμού.*
- *N. 3827/2010 για την κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για το Τοπίο.*
- *N. 1650/1986 περί Προστασίας Περιβάλλοντος, αλλά και την Ευρωπαϊκή Νομοθεσία περί Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης.*

ΝΟΜΟΙ ΚΑΙ ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΠΟΥ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΣΥΝΕΚΤΙΜΗΘΟΥΝ

- Ν. 4447/2014 (με τροποποίηση ν. 4759/2021) ο οποίος ορίζει το σύστημα χωρικού σχεδιασμού διευκρινίζοντας τα επίπεδα (χωροταξικού και πολεοδομικού) σχεδιασμού και προβλέπει τα **Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.)** μέσω των οποίων επιχειρείται η σύνδεση των ειδικών τομεακών αδειοδοτικών καθεστώτων, με την χωροταξική και περιβαλλοντική νομοθεσία.
- Ν. 4277/2014 Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (Ρ.Σ.Α./2014) (Περιφερειακό Χωροταξικό Σχέδιο Αττικής) το οποίο δίνει το κατευθυντήριο πλαίσιο χωρικής - αναπτυξιακής και περιβαλλοντικής - στρατηγικής για τη ρύθμιση των χρήσεων γης και τη χωροθέτηση υποδομών. Ορίζει το πλαίσιο για την εκπόνηση των **Ειδικών Πολεοδομικών Σχέδιων (Ε.Π.Σ.)** στην Αττική.

Τα μέρη της Τεχνικής Έκθεσης

Η έκθεση περιλαμβάνει:

A. Μια σύντομη ιστορική αναδρομή, και τις θέσεις των φορέων

B. Την τεκμηρίωση της ιστορικής αξίας της περιοχής, χρήσιμη για τις ενέργειες του ΥΠΠΟΑ,

Γ. Την χωροταξική/ αναπτυξιακή προσέγγιση, με ειδική αναφορά σε ανάλογες εμπειρίες επανάχρησης στρατιωτικών εγκαταστάσεων (με παράρτημα)

Δ. Την διατύπωση της κεντρικής ιδέας, του πλαισίου της πρότασης και των προτεινόμενων θεσμικών βημάτων, με άξονα την ανάληψη πρωτοβουλίας για εκπόνηση **Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου από τον Δήμο**, το οποίο και θα αποτελέσει την βάση για την ετοιμασία του **Ολοκληρωμένου Επιχειρησιακού Σχεδίου**.

A.1. Περιγραφή του χώρου - Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Πρώην Ναυτικό Οχυρό Νοτίου Αίγινας στην Πέρδικα:

- έκταση 350 στρ. κοντά στον οικισμό Πέρδικα.
- μια από τις κύριες βάσεις της θαλάσσιας αμυντικής προστασίας του Σαρωνικού.



Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Με δύο διαδοχικές αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, οι οποίες κηρύχθηκαν τα έτη 1936 και 1939, η έκταση περιήλθε στο Δημόσιο για τη λήψη μέτρων ασφαλείας (Α.Ν. 375/1936, ΦΕΚ Α' 546).

Το 2002 η περιοχή απώλεσε το χαρακτήρα του Ναυτικού Οχυρού (Π.Δ. 216/16.7.2002, ΦΕΚ Α' 203), και περιήλθε ως ιδιοκτησία στη διαχείριση του **Ταμείου Εθνικού Στόλου (Τ.Ε.Σ.)**.

Διευκρινίζεται ότι βάσει του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων: **«εάν το απαλλοτριωμένο ακίνητο χρησιμοποιήθηκε πραγματικά για το σκοπό που απαλλοτριώθηκε και μεταγενεστέρως μόνον έπαψε για οποιονδήποτε λόγο να χρησιμοποιείται, τότε θεωρείται ότι εκπληρώθηκε ο σκοπός της απαλλοτρίωσης και δεν είναι δυνατή η ανάκληση αυτής. Στην περίπτωση αυτή το **ακίνητο δύναται να διατεθεί ελεύθερα**»**.

A.2. Ιστορική αξία της περιοχής

Κτιριακές κατασκευές που πρέπει να προστατευτούν να αποκατασταθούν και να αναδειχθούν

- Περιλαμβάνει οχυρώσεις (παρατηρητήριο, πυροβολεία και κανονιοβολεία), υπόγεια καταφύγια, και συμπληρωματικά κτίρια, και εκκλησάκια.
- Οι περισσότερες εγκαταστάσεις είναι εκτεθειμένες και βρίσκονται σε κατάσταση διαρκούς φθοράς.
- Εντός της έκτασης βρίσκεται κυλινδρικός θάλαμος camera obscura που σχεδιάστηκε από τον διάσημο Αυστριακό αρχιτέκτονα Franz Berzl, σε συνεργασία με τον επίσης γνωστό σκηνοθέτη Gustav Deutsch.



Α.3. Περιβαλλοντική αξία της περιοχής

Τοπίο, γεωλογικά χαρακτηριστικά, και ενάλιο περιβάλλον.

Η χερσόνησος παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον ως **φυσικό τοπίο**, με χαρακτηριστική **φρυγανώδη βλάστηση**, όπως προβάλλεται ως εικόνα από την περιβάλλουσα περιοχή, ενώ παράλληλα αποτελεί και σημείο θέασης προς την νήσο **Μονή**, με την οποία αποτελεί ενιαίο σύνολο

Η περιοχή έχει και ιδιαίτερο **γεωλογικό ενδιαφέρον** επειδή δομείται από υλικά ηφαιστειακής προέλευσης τα οποία δημιουργούν θέσεις με ιδιόμορφα τοπία, συνήθως βραχώδη, τα οποία αξίζει να αναγνωριστούν και να ενταχθούν ως σημεία ανάδειξης και δημιουργίας διαδρομών περιπάτου.

Επιπλέον τα ηφαιστιογενή χαρακτηριστικά της ακτογραμμής, αποτελούν ενδιαφέρον **υποθαλάσσιο τοπίο**, που μπορεί να αναδειχθεί μέσω καταδυτικών δραστηριοτήτων (Προβλέπεται από σχετική νομοθεσία).



B.1. Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής (ΡΣΑ, Ν.4277/2014)

Το ΡΣΑ είναι το Περιφερειακό Χωροταξικό Σχέδιο για την Αττική και οι στρατηγικές κατευθύνσεις που περιλαμβάνει αποτελούν δεσμευτικό πλαίσιο για τα πολεοδομικά σχέδια

ΡΣΑ: προβλέπει για τον νησιωτικό χώρο (αρ. 9) «ήπια ανάπτυξη, ανάλογα με τα κατά τόπους συγκριτικά πλεονεκτήματα, με έμφαση στο σεβασμό της ευαισθησίας του νησιώτικου και παράκτιου τοπίου και περιβάλλοντος, και προωθούνται ειδικά επιλεγμένες μορφές τουρισμού και η διασύνδεσή τους με δίκτυο πολιτισμικών και τουριστικών, χερσαίων και θαλάσσιων διαδρομών».

Επί πλέον στο ΡΣΑ υπάρχουν κατευθύνσεις και σε άλλους τομείς:

- για το τοπίο (αρ. 22),
- Για το δίκτυο πλέγματος πρασίνου και πράσινων διαδρομών (αρ. 19),
- για τον τουρισμό στην Αττική (αρ. 28),
- για την ανάδειξη ιστορικών και πολιτιστικών πόρων και υποδομών, (αρ. 15),
- για τον ολοκληρωμένο σχεδιασμό και διαχείριση του παράκτιου χώρου, όπου περιλαμβάνονται και τα παραλιακά δημόσια ακίνητα (αρ. 16),
- η αναλυτικά περιγραφόμενη πολιτική για τις **μητροπολιτικές παρεμβάσεις** που έχουν υπερτοπικό και στρατηγικό χαρακτήρα μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και η επανάχρηση πρώην στρατιωτικών εγκαταστάσεων.

B.2. Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο – Χρησιμότητα

Το **Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ)** οργανώνει και ρυθμίζει τις χρήσεις γης, λαμβάνοντας υπόψη το συνολικά ισχύον θεσμικό πλαίσιο και όχι μόνο τον στόχο της Υπηρεσίας Αξιοποίησης της Ακίνητης Περιουσίας των Ενόπλων Δυνάμεων (ΥΑΠΕΔΔ) του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας για οικονομική αξιοποίηση. Αποτελεί την πολεοδομική εφαρμογή του ζητούμενου από το άρθρο 13 του Νόμου 4407/16, για την διαχείριση των ανενεργών στρατιωτικών εγκαταστάσεων. Ειδικότερα περιλαμβάνει και εξειδικεύει όσα προβλέπει Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής (ΡΣΑ/2014) για τις περιοχές ιδιαίτερα ευαίσθητου παράκτιου τοπίου, δημόσιας ιδιοκτησίας και μητροπολιτικού (ή υπερτοπικού ή περιφερειακού) ενδιαφέροντος.

Αποτελεί καθοριστικό παράγοντα δέσμευσης όλων των μερών σε συγκεκριμένο τρόπο Προστασίας του Περιβάλλοντος και Τοπικής Ανάπτυξης, απαιτεί διαβούλευση και εγκρίνεται με Προεδρικό Διάταγμα.

Όποιος ξεκινήσει την διαδικασία δεσμεύει τους άλλους εμπλεκόμενους και αποκτά διαπραγματευτικό πλεονέκτημα.

B.3. Παραδείγματα & Συμπεράσματα σχετικά με την μη εφαρμογή ή την εφαρμογή ΕΠΣ σε άλλες πρώην στρατιωτικές εγκαταστάσεις

- **Μητροπολιτικό Πάρκο Γουδή, Άλσος Στρατού, Δήμος Αθηναίων** – Προβλήματα για 55 έτη λόγω μη εφαρμογής ΕΠΣ.
- **Στρατόπεδο Π. Μελά, Δήμος Παύλου Μελά**, στην ευρύτερη περιοχή Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης - Επιτυχής Εφαρμογή ΕΠΣ.
- **Στρατόπεδο Κόδρα, Δήμος Καλαμαριάς** - Υπό εκπόνηση ΕΠΣ για την επίλυση προβλημάτων.

(α) Δεν προβλέπεται από την νομοθεσία, **να υπάρξει παραχώρηση της έκτασης άνευ ανταλλάγματος.**

(β) **Η εκπόνηση ΕΠΣ μπορεί να πραγματοποιηθεί χωρίς να έχει προηγηθεί η μεταβίβαση της έκτασης.**

(γ) Η εκπόνηση μελέτης σχεδιασμού χρήσεων γης και ρύθμιση μέσω Προεδρικού Διατάγματος, διευκολύνει την διατύπωση πρότασης επιχειρησιακού σχεδίου προς το ΥΠΕΘΑ, **ώστε η παραχώρηση να γίνει κατά τμήματα, ανάλογα με το καθεστώς χρήσης γης κάθε ενότητας**

(δ) Ακόμα και αν η πρωτοβουλία βασίζεται σε **συνεννόηση πολιτικού επιπέδου, είναι αναγκαία και χρήσιμη η συνεργασία σε τεχνικό επίπεδο** (διοικητικό και μελετητικό)

(ε) Η **κήρυξη κάποιων κτιρίων ή/και του τόπου ως Ιστορικού** μπορεί να προωθείται παράλληλα αλλά, από μόνη της, δεν διασφαλίζει την πορεία των πραγμάτων ως προς το καθεστώς διαχείρισης και ιδιοκτησίας, **ούτε εξασφαλίζει την αναγκαία χρηματοδότηση** για αποκατάσταση και ανάδειξη των εγκαταστάσεων.

Γ.α. Πρόταση: Άμεση Εκπόνηση ΕΠΣ με πρωτοβουλία του Δήμου

Το **Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ)** θα μελετήσει και ρυθμίσει τις χρήσεις γης στην περιοχή των Οχυρών, λαμβάνοντας υπόψη το συνολικά ισχύον θεσμικό πλαίσιο και τις επιδιώξεις όλων των εμπλεκόμενων μερών, αποτελεί δε την πολεοδομική εφαρμογή του ζητούμενου από το άρθρο 13 του ν. 4407/16 ώστε η Υπηρεσία Αξιοποίησης της Ακίνητης Περιουσίας των Ενόπλων Δυνάμεων (ΥΑΠΕΔΔ) να συμφωνήσει με τον Δήμο Αίγινας για τον σχεδιασμό των παρεμβάσεων.

Η διαδικασία διερευνητικού διαγωνισμού που πραγματοποίησε η ΥΑΠΕΔΔ για λογαριασμό του Ταμείου Εθνικού Στόλου (ΤΕΣ), αποσκοπεί στη λεγόμενη **επενδυτική ωρίμανση του ακινήτου** και με βάση την ισχύουσα νομοθεσία για τις Στρατηγικές Επενδύσεις είναι υπαρκτός ο κίνδυνος άμεσης επανεκκίνησης της διαδικασίας από πλευράς της για την αλλαγή των χρήσεων γης με συνοπτικές διαδικασίες, βάσει μελέτης του επενδυτή, με στόχο την εντατική εκμετάλλευση του ακινήτου.

Αντίθετα η **εκπόνηση ΕΠΣ με πρωτοβουλία του Δήμου**, πριν από κάθε τύπου δημόσια πρόσκληση επενδυτών, αποσκοπεί **στην βέλτιστη χωροταξική επιλογή και την ωρίμανση της αποδοχής της από τους εμπλεκόμενους φορείς και την κοινωνία** και ισχυροποιεί την διαπραγματευτική ικανότητα του Δήμου έναντι του Ταμείου Εθνικού Στόλου (ΤΕΣ), ιδιοκτήτη του ακινήτου και του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας (ΥΠΕΘΑ), Πολιτικού Προϊσταμένου του.

- **Απαιτείται απλή απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου για εκκίνηση της διαδικασίας ΕΠΣ.**

Γ.β. Πρόταση: Άμεση Εκπόνηση ΕΠΣ με πρωτοβουλία του Δήμου

- Είναι σημαντικό να προχωρήσουμε άμεσα στο πρώτο στάδιο με την ανάθεση μιας «Προμελέτης», ώστε να επιτύχουμε την έκδοση **Υπουργικής Απόφασης Προέγκρισης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου**. Η προέγκριση, παρότι δεν είναι υποχρεωτική ούτε δεσμευτική, είναι προφανές ότι θα αποτελέσει ένα πρώτο πεδίο συζήτησης και συνεννόησης με τους εμπλεκόμενους φορείς και ένα γερό διαπραγματευτικό χαρτί για τον Δήμο, και δεσμεύει πολιτικά την συνέχεια των ενεργειών. Η Προμελέτη θα επικεντρωθεί στην επεξεργασία των στόχων κοινής αποδοχής και των κατευθύνσεων που θέλει να δώσει ο Δήμος με την Προέγκριση του ΕΠΣ, θέτοντας το πλαίσιο και τα όρια των μελλοντικών σχεδίων αξιοποίησης της έκτασης. Ταυτόχρονα θα επεξεργαστεί βέλτιστες λύσεις επανάχρησης των διατηρητέων κτηρίων ναυτικής οχύρωσης και διαφύλαξης /ανάδειξης της ιστορικής μνήμης και του τοπίου. Η Προμελέτη πρέπει να περιλαμβάνει και μια **οικονομοτεχνική προσέγγιση με σχέδιο βιωσιμότητας, πηγές αναζήτησης πόρων (δημόσιων και ιδιωτικών), αλλά και προκαταρκτική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)**.
- **Ο Δήμος μπορεί να οργανώσει ευρεία διαβούλευση επί της Προμελέτης (με το κοινό και τους φορείς) προς ενίσχυση της Υπουργικής Απόφασης Προέγκρισης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου.**

Τι θα συμβεί αν ο Δήμος δεν κινήσει την διαδικασία εκπόνησης ΕΠΣ

- Το Υπ. Εθνικής Άμυνας (ΥΠΕΘΑ) βάσει των μέχρι τώρα δεδομένων, προβλέπεται να προχωρήσει στο δεύτερο στάδιο της αγωνιστικής διαδικασίας, κατά την οποία η πρόσκληση προς υποψήφιους επενδυτές θα είναι ουσιαστική, με αποκλειστικό κριτήριο το πλειοδοτικό, το οποίο και θα οδηγήσει στην μέγιστη δυνατή εκμετάλλευση του ακινήτου.
- Η προκήρυξη του ΥΠΕΘΑ αναφέρεται σε **Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ)**, του Ν.4864/2021 γνωστού και ως fast track. Τα ΕΣΧΑΣΕ εκπονούνται από τον επενδυτή, και ελέγχονται από την Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, η οποία τα αξιολογεί αποκλειστικά με οικονομικά κριτήρια.
- Στα ΕΣΧΑΣΕ, αντιστοιχούν σε ΕΠΣ με επισπεύδοντα τον ιδιώτη, στα οποία δεν εφαρμόζεται η διαδικασία προέγκρισης με Υπουργική Απόφαση του Υπ. Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δεν προβλέπεται διαβούλευση κατά την εκπόνηση, ούτε καν παρουσίαση στο Δημοτικό Συμβούλιο, όπως στα ΕΠΣ δημοσίων φορέων. Η μόνη διαβούλευση που γίνεται είναι μέσω της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), αλλά συνήθως πραγματοποιείται σε προχωρημένο στάδιο όταν ήδη έχουν ληφθεί όλες οι αποφάσεις ανάπτυξης, άρα με ελάχιστα περιθώρια παρέμβασης.
- Ο ρόλος του Δήμου ελαχιστοποιείται στο βαθμό που γνωμοδοτεί «ισότιμα» μεταξύ πολλών εμπλεκόμενων φορέων.
- Ακόμα και αν έχει προηγηθεί η κήρυξη των οχυρών σε νεότερα μνημεία (δύσκολο να συμβεί εάν αντιταχθεί το ΥΠΕΘΑ, η μόνη δέσμευση που θα ισχύσει θα είναι η υποχρεωτική γνωμοδότηση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού (ΥΠΟΑ) μέσω του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων (ΚΣΝΜ) και η μη καταστροφή των μνημείων. Δεν συμπεριλαμβάνει απαγόρευση δόμησης στην ζώνη των οχυρών ή την προστασία του τοπίου.

Δ. Οριοθέτηση Περιοχών Παρέμβασης και Επιρροής. Βασική κατεύθυνση

Περιοχή Παρέμβασης: Τουλάχιστον η έκταση ιδιοκτησίας ΤΕΣ & η έκταση μεταξύ των οχυρών και του οικισμού.

Η Ζώνη Άμεσης Επιρροής: Ο οικισμός Πέρδικας.

Η Ευρύτερη Περιοχή: Τουλάχιστον η Τοπική Κοινότητα Πέρδικας, & σε ορισμένα θέματα όλο το νησί της Αίγινας.

Η πρόταση εντάσσεται στην γενική κατηγορία **μητροπολιτικών παρεμβάσεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αττικής**, διότι έχει πολλαπλασιαστικές επιπτώσεις στον εμπλουτισμό του τοπικού πολιτιστικού και τουριστικού προϊόντος, προς όφελος της Αίγινας και της Αττικής.

Βασική μεθοδολογική κατεύθυνση σχεδιασμού: προτείνεται να είναι σαφής, ήδη από το στάδιο της προκήρυξης της μελέτης, ο **προορισμός της έκτασης (Θεματικό Πάρκο Ναυτικής Οχύρωσης)** και η κατεύθυνση διάκρισης σε υποζώνες:

α) **Ζώνη απολύτου προστασίας** στην οποία μετά από μελέτη θα περιλαμβάνονται το διατηρητέο συγκρότημα των ναυτικών οχυρών και όλη η χερσόνησος

β) **Ζώνη ήπιων παρεμβάσεων**, σε περιοχή χωρίς ιστορικά κατάλοιπα και σε σημείο που δεν εμποδίζει τη θέα στο πολιτιστικό τοπίο της χερσονήσου.

Ενημέρωση μετά την παρουσίαση της πρότασης στην επιτροπή του Δήμου στις 27.9.2022

Η έκθεση της ΕΛΛΕΤ έγινε θετικά δεκτή από τα μέλη της επιτροπής με την διευκρίνιση ότι ο Δήμος στοχεύει ταυτοχρόνως σε:

1. Ιδιοκτησιακή παραχώρηση
2. Κήρυξη και προστασία των οχυρών ως νεωτέρων μνημείων
3. Εκπόνηση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου με πρωτοβουλία του.

Η Ο.Ε. διερεύνησε περαιτέρω το ερώτημα αν είναι αναγκαίο να έχει εγγραφεί στον προϋπολογισμό του Δήμου, το κονδύλι για την λήψη απόφασης για εκκίνηση της διαδικασίας εκπόνησης ΕΠΣ, και η απάντηση είναι ότι δεν είναι αναγκαίο.



Η ΕΛΛΕΤ είναι πρόθυμη να συμβάλλει περαιτέρω εφόσον ζητηθεί από τον Δήμο

Κοινή ομάδα εργασίας Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς και Θεσμικού Πλαισίου ΕΛΛΕΤ

Συντονίστρια:

Ευαγγελίδου Μάρω, Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος/ Χωροτάκτης, Προέδρος Συμβουλίου Θεσμικού Πλαισίου ΕΛΛΕΤ (πρώην στέλεχος Οργανισμού Αθήνας και Γενική Γραμματέας Περιβάλλοντος στο ΥΠΕΝ)

Ειδικοί Σύμβουλοι:

Μαϊστρου Ελένη, Ομότιμη καθηγήτρια ΕΜΠ, Προέδρος Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς ΕΛΛΕΤ

Γρηγοριάδης Βασίλης, Αρχιτέκτων Μηχανικός, Πρόεδρος του Συλλόγου Φίλοι της Αίγινας, (πρώην Πρόεδρος Συλλόγου Αρχιτεκτόνων)

Ομάδα Εργασίας:

Αγραπίδης Παναγιώτης, Πολιτικός Μηχανικός - Σύμβουλος Οργάνωσης

Αλεξανδροπούλου Αιμιλία, Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, MSc, Στέλεχος Ειδικής Υπηρεσίας Διαχείρισης Επιχειρησιακού Προγράμματος Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας

Δρούγα Ιουλία, Αρχιτέκτων μηχανικός, Στέλεχος Δ/σης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών & Περιαστικών Περιοχών/ΥΠΕΝ

Λιλιμπάκη- Σπυροπούλου Μαρία, Δρ Αρχιτέκτων -Αρχαιολόγος (πρώην στέλεχος του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης ΟΡΣΘ)

Σακελάρης Ηλίας, Αρχιτέκτων μηχανικός MSc – συνεργάτης Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς ΕΛΛΕΤ

Σαραντάκου Ευθυμία, Αρχιτέκτων - Χωροτάκτης, Επίκουρη καθηγήτρια χωρικού τουριστικού σχεδιασμού στο τμήμα Διοίκησης Τουρισμού του ΠΑΔΑ, (πρώην στέλεχος ΕΟΤ και Υπ. Τουρισμού)

Τζιράκη Μαίρη, Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, συνεργάτης Συμβουλίου Θεσμικού Πλαισίου ΕΛΛΕΤ