



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ (Τ.Ε.Ε.)
ΤΜΗΜΑ ΚΕΡΚΥΡΑΣ



Α. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 13 – 491 00 ΚΕΡΚΥΡΑ

Κέρκυρα, 25-11-2020

Αρ. πρωτ.:894

Θέση ΤΚ/ΤΕΕ για την παραχώρηση εδαφικής έκτασης στον Δήμο Κεντρικής Κέρκυρας και Διαποντίων Νήσων, τμήματος οικοπέδου του πρώην Club Méditerranée στην παραλία της Δασιάς.

Η Διοικούσα Επιτροπή του Π. Τμήματος Κέρκυρας του ΤΕΕ, στη συνεδρίασή της στις 24 Νοεμβρίου 2020, συζήτησε το θέμα της παραχώρησης εδαφικής έκτασης στον Δήμο Κεντρικής Κέρκυρας και Διαποντίων Νήσων, λόγω υπέρβασης του ανώτατου ορίου εκμετάλλευσης στο οικόπεδο του πρώην Club Méditerranée στην παραλία της Δασιάς και εξέδωσε την ακόλουθη θέση:

«Η περιοχή της Δασιάς αποτελεί εμβληματική περιοχή για τον τουρισμό, καθώς εκεί λειτούργησε το πρώτο Club Méditerranée, ήδη από την δεκαετία του 1950. Για την Κέρκυρα ήταν η απαρχή του τουρισμού και των τουριστικών μονάδων αφού ήταν η πρώτη διεθνής τουριστική μονάδα που κατασκευάστηκε στο νησί.

Έκτοτε παρήλθαν επτά δεκαετίες με περαιτέρω ανάπτυξη της περιοχής με ξενοδοχειακές μονάδες, μεγάλες ή μικρότερες και πλήθος ενοικιαζόμενα δωμάτια, με αποτέλεσμα η περιοχή να κατατάσσεται στις τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές.

Τα επόμενα χρόνια νέες μεγάλες τουριστικές εγκαταστάσεις πρόκειται να κατασκευασθούν στην περιοχή, να προστεθούν στις ήδη λειτουργούσες επιχειρήσεις και να διαμορφώσουν μια νέα κατάσταση.

Συγκεκριμένα, πρόκειται για τις επενδύσεις στον χώρο του πρώην Club Méditerranée και στον χώρο του Castello Bibelli, οι οποίες όταν ολοκληρωθούν, θα προσθέσουν αρκετές εκατοντάδες επισκέπτες, στους ήδη υπάρχοντες στην περιοχή.

Η περιοχή αναπτύχθηκε και ανοικοδομήθηκε με όρους δόμησης οικισμών πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων (Π.Δ./24-4-85 ΦΕΚ 181/Δ/3-5-85), καθώς και με όρους, εκτός σχεδίου και οικισμών δόμησης, (Π.Δ. 24-5-85 (ΦΕΚ 270/Δ/31-5-85), τρόποι δόμησης που είναι γνωστό ότι δεν εξασφαλίζουν καθόλου κοινόχρηστους δημόσιους χώρους. Πάγια θέση του ΤΚ/ΤΕΕ είναι η προώθηση, ολοκλήρωση και εφαρμογή Πολεοδομικών Μελετών σε όλες τις περιοχές με προτεραιότητα αυτές που παρουσιάζουν οικιστική πίεση, καθώς με αυτό τον τρόπο εξασφαλίζεται η δημιουργία επαρκών δημόσιων κοινόχρηστων χώρων.

Οι περισσότερες όμως οικιστικές πυκνώσεις στο νησί της Κέρκυρας δημιουργήθηκαν και αναπτύχθηκαν με όρους δόμησης οικισμών πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων. Τα αρνητικά αποτελέσματα είναι ιδιαίτερα ορατά σε περιαστικούς ή τουριστικά αναπτυγμένους οικισμούς, καθώς εκεί οι περιοχές είναι πυκνοδομημένες και πυκνοκατοικημένες με τραγική έλλειψη του δημόσιου κοινόχρηστου χώρου, απαραίτητου για στοιχειώδεις κοινωνικές λειτουργίες που δημιουργούν την αίσθηση της συνοχής και της γειτονιάς.

Στην περίπτωση της Δασιάς και της επένδυσης στον χώρο του πρώην Club Méditerranée, οι επενδυτές έκαναν χρήση της δυνατότητας που τους παρέχεται (ΦΕΚ 61/Δ/28-10-1988) προκειμένου να υπερβούν το ανώτατο όριο εκμετάλλευσης των 4.000 τ.μ. δόμησης και να κατασκευάσουν 38.500 τ.μ., με την υποχρέωση της παραχώρησης έκτασης, ανάλογης της υπέρβασης του ορίου εκμετάλλευσης, με συμβολαιογραφική πράξη, στον οικείο δήμο, πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Το τμήμα της έκτασης αυτό πρέπει να είναι εύκολα προσπελάσιμο από κοινόχρηστο χώρο και όπως ρητά προβλέπεται από το παραπάνω ΦΕΚ, έχει έκταση 69.750,00 τ.μ. (διπλάσια της έκτασης του πάρκου της Γαρίτσας). Ορίζεται, επίσης, ρητά ότι δεν μπορεί να ανοικοδομηθεί, ενώ οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι οι συναφείς με την συλλογική αναψυχή όπως τουριστικά περίπτερα, αθλοπαιδιές, λουτρικές εγκαταστάσεις και άλλες μη οχλούσες την τουριστική εγκατάσταση.

Με αυτές τις διατάξεις σαφώς ο νομοθέτης θέλει να αντισταθμίσει αφενός το περιβαλλοντικό αποτύπωμα που προκαλεί η υπέρβαση της μέγιστης εκμετάλλευσης στην περιοχή, αφετέρου την αύξηση των αναγκών σε υποδομές που προκαλεί αυτή η υπερεκμετάλλευση. Επομένως το ιδιοκτησιακό καθεστώς της εν λόγω έκτασης, με δεδομένη νομοθετικά τη χρήση της, καθορίζει και τους χρήστες αυτής και συγκεκριμένα αν θα είναι οι ένοικοι της επένδυσης ή κάτοικοι και επισκέπτες, στην περίπτωση όπου η έκταση αποδοθεί στον Δήμο.

Η Δ.Ε. του ΤΚ ΤΕΕ θεωρεί ότι, δεδομένης της έλλειψης δημόσιου κοινόχρηστου χώρου στην περιοχή, πρέπει να προκριθεί η παραχώρηση τμήματος γηπέδου αντί της καταβολής χρηματικού ποσού. Επιπρόσθετα, να απαιτηθεί η προς παραχώρηση έκταση να έχει πρόσβαση από το λιμάνι του Ύψου, προκειμένου να ενοποιηθεί με το παραλιακό μέτωπο, που συγκεντρώνει μεγάλο αριθμό κατοίκων και επισκεπτών, να προχωρήσει άμεσα η αξιοποίηση της έκτασης με τις προβλεπόμενες χρήσεις, ώστε να αποδοθεί στους μόνιμους κατοίκους και επισκέπτες. Με τον τρόπο αυτό ο συγκεκριμένος χώρος δύναται να αποτελέσει τον συνδετικό κρίκο της τοπικής κοινωνίας και οικονομίας με τους επισκέπτες της επένδυσης αλλά και του ήδη δομημένου περιβάλλοντος με τον απαραίτητο πολεοδομικό σχεδιασμό στην περιοχή.

Η Πολιτεία οφείλει να έχει διαρκή, ενεργό και πρωταγωνιστικό ρόλο στη νέα πραγματικότητα που πρόκειται να διαμορφωθεί στην περιοχή της Δασιάς με γνώμονα την προστασία του περιβάλλοντος, την ποιότητα ζωής κατοίκων και επισκεπτών και τη διάχυση του οικονομικού οφέλους που θα προκύψει από τις νέες μεγάλες επενδύσεις στην τοπική κοινωνία».

Ο Πρόεδρος

Γιάννης Κ. Μεταλληνός
Πολιτικός Μηχανικός