

# Υπερπολυτελείς βίλες, σκοποβολή και κέντρο ιππασίας στον Σκορπιό

Του ΓΙΩΡΓΟΥ ΛΙΑΛΙΟΥ

Τους όρους μετατροπής του διάσημου θερέτρου του Σκορπιού σε μια υπερπολυτελή τουριστική εγκατάσταση προβλέπει το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) που υποβλήθηκε στις υπηρεσίες του Δημοσίου προς γνωμοδότηση.

Η μονάδα θα αποτελείται από δύο ομάδες τουριστικών καταλυμάτων και τις συνοδευτικές εγκαταστάσεις τους, ενώ τη νέα ταυτότητα του νησιού ως προορισμού υψηλών προδιαγραφών θα συμ-

## Η «Κ» αποκαλύπτει το σχέδιο τουριστικής επένδυσης στο νησί.

πληρώνουν χώρο ευεξίας, πολλαθλητική εγκατάσταση στο κέντρο του νησιού, κέντρο ιππασίας ολυμπιακών προδιαγραφών, αγροτική φάρμα και νέες λιμενικές εγκαταστάσεις ώστε να φιλοξενηθείται περιορισμένος αριθμός μεγάλων γιοτ.

Η υπαγωγή του επενδυτικού σχεδίου στις διαδικασίες στρατηγικών επενδύσεων εγκρίθηκε από την αρμόδια διυπουργική τον Νοέμβριο και δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως στις 12 Ιανουαρίου. Το ΕΣΧΑΣΕ και η στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων που το συνοδεύει (και βρίσκονται στη διάθεση της «Κ») έχουν σχεδόν ολοκληρώσει τον «κύκλο» τους στις υπηρεσίες του Δημοσίου και το επόμενο βήμα θα είναι η κατάθεση του σχεδίου Προεδρικού Σιατάγματος στο Συμβούλιο της Επικρατείας για προδικαστικό έλεγχο.

Το σχέδιο περιγράφει τον τρόπο



μετεξέλιξης του Σκορπιού από «οικογενειακό αγροτουριστικό θέρετρο» σε «πολυτελές αγροτουριστικό κατάλυμα – VIP Exclusive Club», εντός του ανώτατου ορίου δόμησης των 21.629 τ.μ. που τέθηκε από τη διυπουργική το 2017.

Το νησί έχει έκταση 832 στρεμμάτων και από πολεοδομική άποψη χωρίζεται σε δύο ζώνες: η πρώτη είναι η περιοχή τουρισμού και αναψυχής, που καλύπτει έκταση 430,9 στρέμματα και περιλαμβάνει τις

σχετικές εγκαταστάσεις. Να σημειωθεί ότι για τους σκοπούς της επένδυσης το Δημόσιο επέτρεψε την απευθείας παραχώρηση του δικαιώματος της χρήσης αιγιαλού στο νησί. Η δεύτερη ζώνη, έκτασης 400,9 στρεμμάτων, χαρακτηρίστηκε «ειδική ζώνη προστασίας φυσικού κεφαλαίου και φυσιολατρικής αναψυχής» και περιλαμβάνει ολόκληρη τη χαρακτηρισμένη δασική έκταση.

Βάσει της έκτασης του νησιού

(και με βάση τη νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων), στον Σκορπιό θα μπορούσαν να χτιστούν συνολικά 50.594,71 τ.μ. Ωστόσο με δεδομένη την «οροφή» που έθεσε η πολιτεία, ο επενδυτής τελικά επέλεξε να διατηρήσει την υφιστάμενη δόμηση (3.994 τ.μ.) και να προσθέσει 17.634 τ.μ. νέας δόμησης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι μεγάλο μέρος των υφιστάμενων κτιρίων στον Σκορπιό ήταν... αυθαίρετο.

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Ενα κομμάτι νομιμοποιήθηκε το 1983 με τον νόμο Τρίτση και τα μεταγενέστερα αυθαίρετα το 2014. Κάποια από τα κτίρια, όπως το περίφημο Pink House, το ιδιωτικό εκκλησάκι της Παναγιάς όπου βρίσκονται και οι τάφοι της οικογένειας Ωνάση και ο οικίσκος της νότιας παραλίας είχαν χτιστεί πριν από το 1955.

Η κάλυψη της δόμησης στο νησί δεν θα ξεπερνάει το 10%. Αξιοποιώντας την «προνομιακή» νομοθεσία των ΕΣΧΑΣΕ, κάποια από τα τουριστικά καταλύματα θα βρίσκονται σε απόσταση 50 μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού και οι κατοικίες σε απόσταση μόλις 30 μέτρων.

Ο επενδυτής δεν σκοπεύει πάντως να πωλήσει ή να μισθώσει μακροχρόνια κάποιες από τις βίλες της επένδυσης (χρησιμοποιώντας τη νομοθεσία περί σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων) καθώς έτσι εισάγεται ένα καθεστώς πολυιδιοκτησίας, το οποίο ο ιδιοκτήτης δεν επιθυμεί.

### Τι προβλέπεται

Ορισμένα από τα ιδιαίτερα σημεία της επένδυσης:

- Η μελέτη προβλέπει τρεις θέσεις κατασκευής λιμενικών έργων, με σκοπό να αυξηθεί η δυναμικότητα του νησιού.
- Το επενδυτικό σχέδιο προβλέπει τη διατήρηση και αναβάθμιση της υφιστάμενης αγροτικής φάρμας, στο νοτιοδυτικό άκρο του νησιού (γενικά το 29% της επιφάνειας του νησιού, δηλαδή περίπου 245 στρ., χαρακτηρίστηκε αγροτική έκταση). Εκεί θα δημιουργηθούν εγκαταστάσεις οικοτεχνικής προσομοίωσης παραγωγής προϊόντων, ενώ τα πολλαπλά υφιστάμενα κτίρια της φάρμας θα ανακαινιστούν και θα χρησιμοποιηθούν ως εργαστήρια επεξεργασίας των τοπικών αγρο-

τικών και ζωικών προϊόντων, χώρο παραγωγής παραδοσιακών σκευασμάτων, στο πλαίσιο της δημιουργίας αγροτουριστικού/οικοτεχνικού τύπου φάρμας επίδειξης.

- Σε περίοπτη θέση στο κέντρο του νησιού δημιουργείται μια πολυαθλητική εγκατάσταση (multi sports facility). Η εγκατάσταση οργανώνεται σε τρία επίπεδα, με γυμναστήριο, χώρο bowling, χώρο ηλεκτρονικού προσομοιωτή σκοποβολής εσωτερικού χώρου, γήπεδα ποδοσφαίρου 5x5 και τένις διεθνών προδιαγραφών, καθώς και με δραστηριότητες ιππασίας και σκοποβολής ανοικτού χώρου. Στη θέση αυτή θα κατασκευαστεί κινητό στέγαστρο στις θέσεις των θεατών, με αρχιτεκτονική σύνθεση που θα αποτελέσει τοπόσημο στο νησί. Οι εγκαταστάσεις σταυλισμού αλόγων στα δυτικά του νησιού θα συμπληρωθούν ώστε να έχουν χωρητικότητα 10 ιππών και θα μετατραπούν σε ιππικό κέντρο με αρένα ιππασίας ολυμπιακών προδιαγραφών.

Για το άθλημα της σκοποβολής έχει διαμορφωθεί κατάλληλος χώρος σε έκταση της δυτικής πλευράς του νησιού. Επισημαίνεται ότι το 2015 ιδρύθηκε στο νησί το ερασιτεχνικό σωματείο «Σκοπευτικός Σύλλογος Σκορπιού» με 21 μέλη.

Τέλος, σύμφωνα με τη μελέτη, «τα κύρια τουριστικά καταλύματα και οι υποδομές τους (πισίνες, χώροι αναψυχής, ψυχικής και σωματικής υγείας κ.λπ.) κωροθετούνται στη βέλτιστη θέση». Το νέο υπαίθριο θέατρο κωροθετείται σε ένα αμφιθεατρικό ανάγλυφο του εδάφους και μάλιστα με ιδανικό προσανατολισμό.

Στο νησί θα αναβαθμιστούν οι εγκαταστάσεις παραγωγής νερού (αφαλάτωση) και ενέργειας, ενώ θα δημιουργηθεί λιμνοδεξαμενή για τις ανάγκες άρδευσης.