



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ Τ.Υ.**

**Ταχ. Δ/ση : Λεωφ. Δημοκρατίας 18
Ταχ. Κωδ. : 19 300 Ασπρόπυργος
Τηλέφωνο : 2132006417
Τηλεομοιότυπο (φαξ): 210 5576485
Πληροφορίες : Σοφία Πανταζή
Email: pantazi.s@aspropyrgos.gr**

ΠΡΟΣ: Επιτροπή Ποιότητας Ζωής

ΘΕΜΑ: Εισήγηση περί έγκρισης της τροποποίησης του Β2 Σταδίου της οριστικής μελέτης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Ασπροπύργου και της αντίστοιχης ΣΜΠΕ

Αξιότιμε κύριε Πρόεδρε,

Σύμφωνα με το άρθρο 73 παρ. 1β του ν. 3852/2010 η *Επιτροπή Ποιότητας Ζωής* εισηγείται στο δημοτικό συμβούλιο: *βα. θέματα καθορισμού χρήσεων γης, ββ. τα θέματα εφαρμογής των σχεδίων πολεοδομικού (ρυθμιστικού) επιπέδου, ανάπλασης περιοχών, πολεοδομικών επεμβάσεων, χρηματοδότησης προγραμμάτων ανάπλασης, ανασυγκρότησης υποβαθμισμένων περιοχών, πολεοδομικής αναμόρφωσης προβληματικών περιοχών, αποζημίωσης ρυμοτομούμενων, πολεοδομικών ρυθμίσεων, εισφοράς σε γη ή σε χρήμα, περιοχών ιδιωτικής πολεοδόμησης, και έγκρισης πολεοδομικών μελετών.*

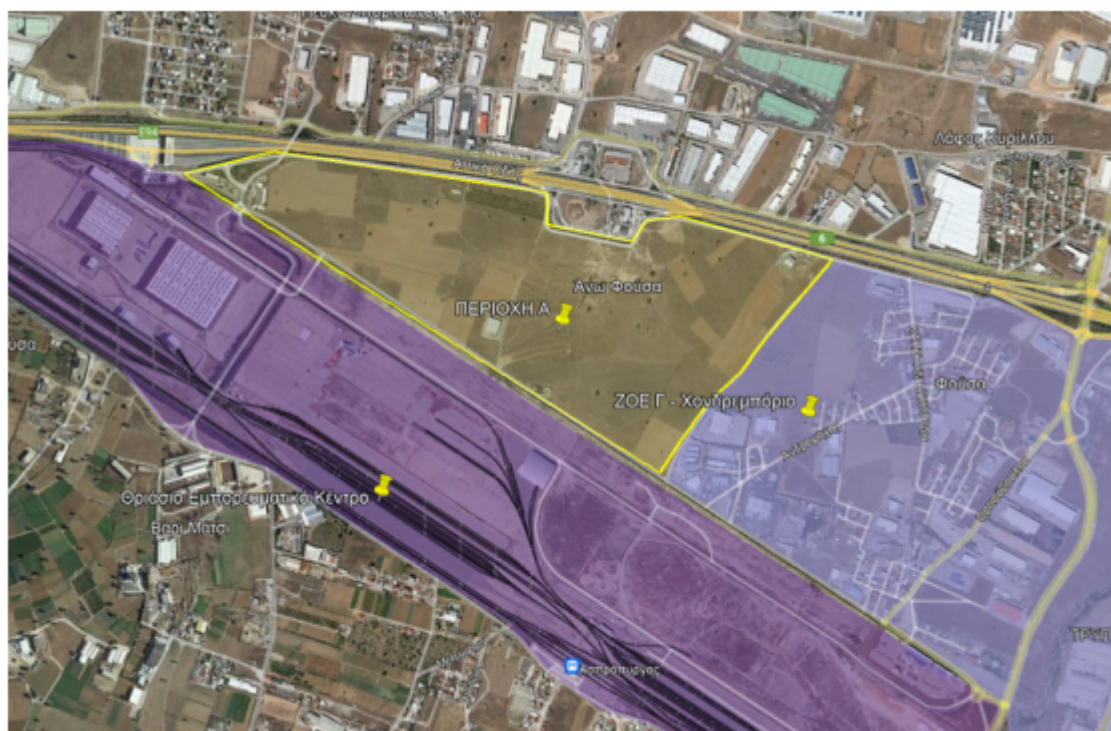
Βάσει των προαναφερόμενων σας υποβάλλουμε την τροποποιημένη μελέτη του Β2 σταδίου του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) και την αντίστοιχη ΣΜΠΕ του Δήμου Ασπροπύργου τροποποιημένες κυρίως σύμφωνα με το αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/12345/460/9.2.2022 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος ΥΠΕΝ προς τη Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών.

Το ως άνω έγγραφο αναφέρει τα εξής ως σημεία επανεξέτασης της μελέτης:

Γενικότερα στην προτεινόμενη μελέτη ΓΠΣ εντοπίζονται τέσσερις ευρύτερες περιοχές, για τις οποίες διατηρείται το καθεστώς όπως έχει προβλεφθεί μέσω της ΖΟΕ Ασπροπύργου 1996 και οι οποίες εκτιμάται για διαφορετικούς λόγους ότι θα πρέπει να εξεταστεί εκ νέου η δυνατότητα εμπλουτισμού των προτεινόμενων χρήσεων γης και όρων δόμησης έτσι ώστε να θωρακιστεί η αναπτυξιακή δυναμική της περιοχής.

Περιοχή Α

Η Περιοχή Α έχει τριγωνικό σχήμα και οριοθετείται στα βόρεια από την Αττική Οδό και ειδικότερα το όριο απαλλοτρίωσης αυτής, στα ανατολικά από τη θεσμοθετημένη Ζώνη Γ «Περιοχή Χονδρεμπορίου» της ΖΟΕ Ασπροπύργου 1085/Α/1996 και στα νοτιοδυτικά από τον κατά ΖΟΕ Εμπορικό Σταθμό και πλέον Θριάσιο Εμπορευματοικό Κέντρο. Αποτελεί μια περιοχή περί τα 700 στρέμματα που σήμερα δεν φαίνεται να καταλαμβάνεται από κτιριακές εγκαταστάσεις.



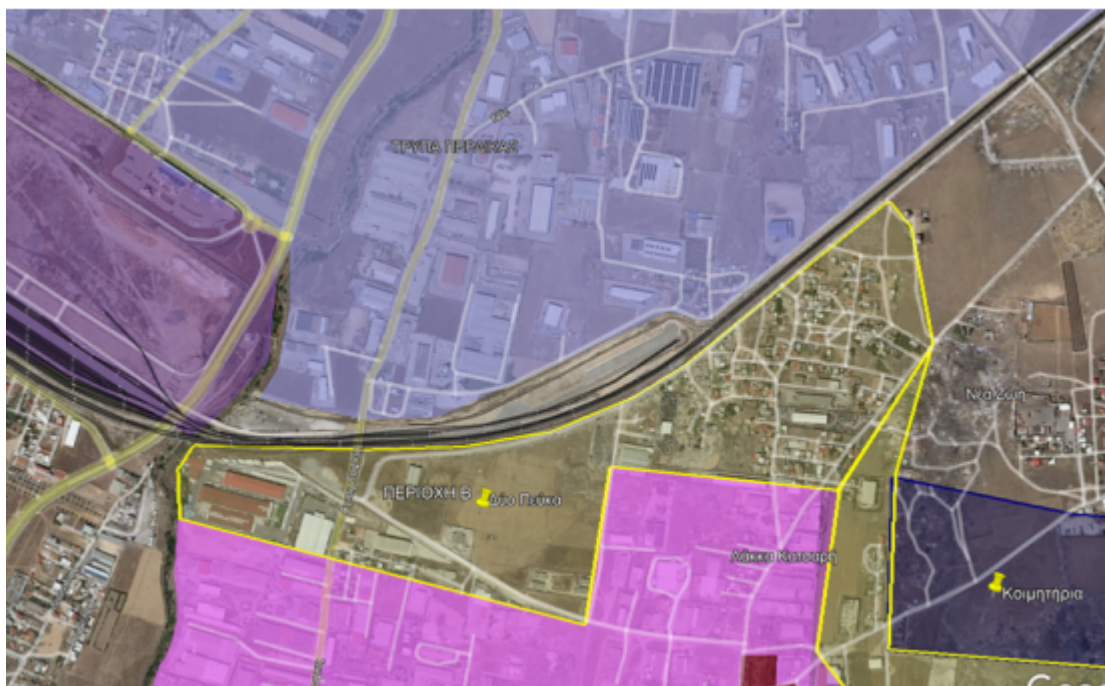
Εικόνα 1: Σκαριφηματική απόδοση ορίων της Περιοχής Α

Παρατηρήσεις:

Η περιοχή βρίσκεται εγκλωβισμένη προς τα βόρεια από την Αττική οδό και βορειότερα αυτής από λοιπές εκτάσεις με χρήση Χονδρεμπορίου. Προς τα ανατολικά συνορεύει επίσης με περιοχή Χονδρεμπορίου η οποία παρουσιάζει σημαντική αναπτυξιακή δυναμική και τέλος στα νότια – νοτιοδυτικά πλαισιώνεται από το Εμπορευματοικό Κέντρο Θριάσιου, το εμβληματικότερο έργο εφοδιαστικής αλυσίδας που εκτυλίσσεται σήμερα στη χώρα. Παρατηρείται ότι η Περιοχή Α βρίσκεται αποκομμένη από άλλες αγροτικές εκτάσεις, χωρίς να αποτελεί με αυτές ένα οργανικό συνεχόμενο σύνολο, ενώ ταυτόχρονα οι χρήσεις που την περιβάλλουν (κύριοι οδικοί άξονες υψηλού φόρτου κίνησης, περιοχή χονδρεμπορίου σημαντικής ζήτησης και το εμπορευματοικό κέντρο που είναι χωροθετημένο και λειτουργούν εκεί ήδη επί σειρά ετών) αποτελούν παράγοντες που πιθανώς διαχρονικά έχουν αλλοιώσει σημαντικά τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εδάφους, με αποτέλεσμα να μην κρίνεται πλέον αναγκαία η διατήρηση της περιοχής αυτής ως περιοχή αυστηρά γεωργικής εκμετάλλευσης. Στο πλαίσιο αυτό, και δεδομένης της δυναμικής του κλάδου της εφοδιαστικής αλυσίδας, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι οι άμεσα γειτνιάζουσες περιοχές έχουν αυτό το χαρακτήρα, συνιστάται η επανεξέταση του καθορισμού περιοχής Χονδρεμπορίου στην περιοχή αυτή, υπό το πρίσμα της παραγράφου 4, άρθρο 4 του Ν. 2508/1997.

Περιοχή Β

Η Περιοχή Β έχει ακαθόριστο σχήμα και οριοθετείται στα βόρεια από εμπορικό σιδηρόδρομο και ειδικότερα το όριο απαλλοτρίωσης αυτού, ενώ βορειότερα αναπτύσσονται η Ζώνη Γ – Χονδρεμπορίου και στα βορειοδυτικά το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο. Στα νότια της η περιοχή συννορεύει με τον υποδοχέα του ΒΙΠΑ Ασπροπύργου και στα ανατολικά με την προτεινόμενη περιοχή εγκατάστασης κοιμητηρίων και λοιπές γεωργικές εκτάσεις. Αποτελεί μια περιοχή περί τα 508 στρέμματα που καταλαμβάνεται από σημαντικού μεγέθους εγκατεστημένες μονάδες εφοδιαστικής αλυσίδας (ΚΑΔ – Αποθήκες) στο δυτικό της άκρο και άλλες παραγωγικές εγκαταστάσεις, ενδεχόμενα αναμεμιγμένες και με άλλες χρήσεις, στο ανατολικό της άκρο (Λάκκα Κατσαρή).



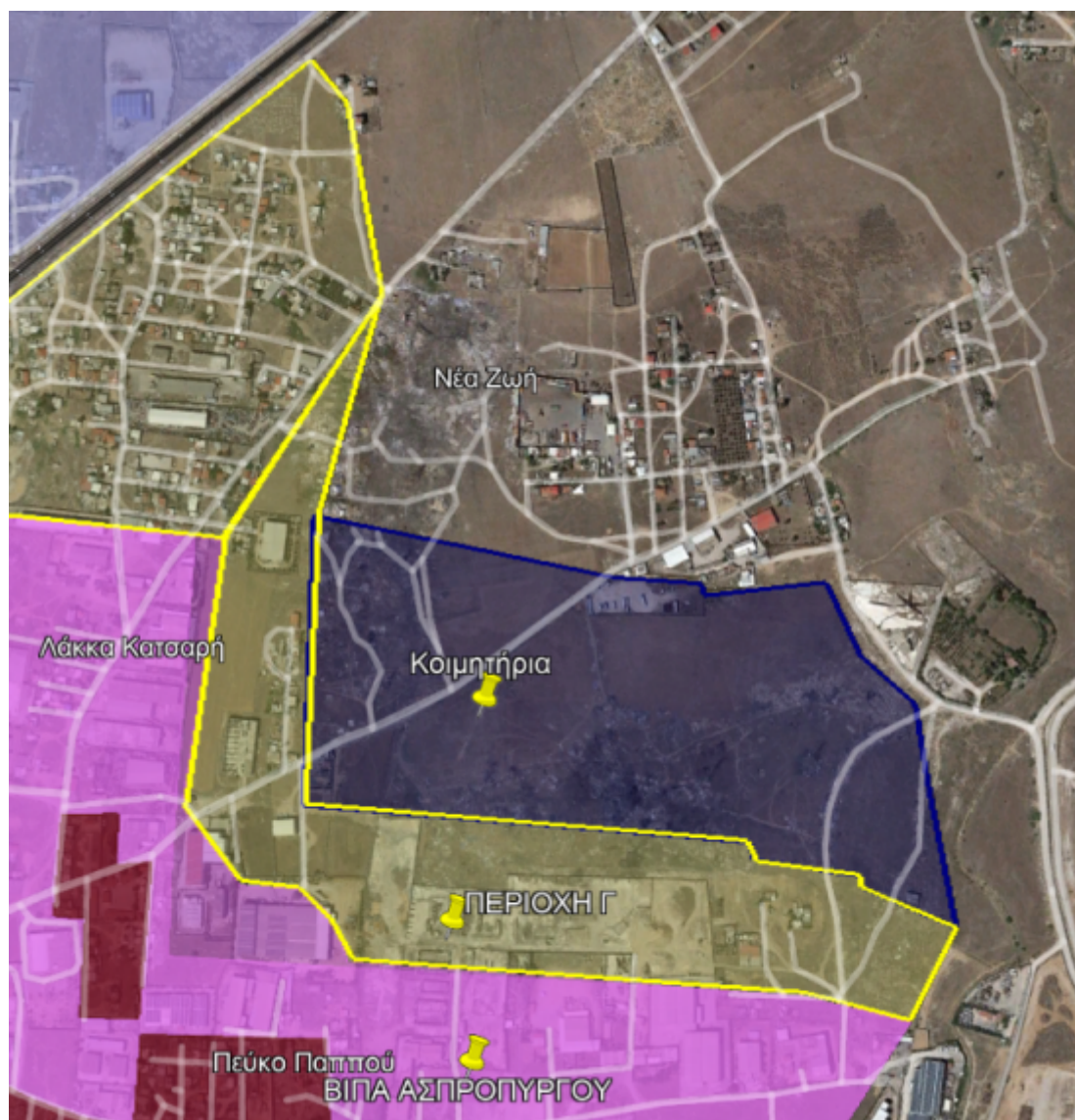
Εικόνα 3 Σκαριφηματική απόδοση ορίων της Περιοχής Β

Παρατηρήσεις:

Η περιοχή αυτή, ομοίως με την Περιοχή Α, κρίνεται ότι αποτελεί ένα οργανικό σύνολο με τις λοιπές περιοχές χονδρεμπορίου και παραγωγικών δραστηριοτήτων που την περιβάλλουν (Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο, ΒΙΠΑ Ασπροπύργου, κ.λπ.). Η Περιοχή Β επίσης, παρά την πρόταση διατήρησής της ως Ζώνη Γεωργίας – Κτηνοτροφίας, είναι άμεσα αντιληπτό ότι έχει απωλέσει με μεγάλο βαθμό το χαρακτήρα αυτό καθώς παρουσιάζει σημαντική κτιριακή κάλυψη. Ειδικότερα περίπου 350 στρέμματα εκ των 508 φαίνεται να αποτελούν γήπεδα που φιλοξενούν κτίρια διαφόρων χρήσεων, κυρίως επαγγελματικών (αποθήκες, εργαστήρια κ.λπ.), κατάσταση που στους διαχρονικούς δορυφορικούς χάρτες εδάφους που είναι διαθέσιμοι στο ευρύ κοινό φαίνεται να είναι παγιωμένη τουλάχιστον από το 2004, ήτοι σήμερα κάτι λιγότερο από 20 έτη. Η διαχρονική αυτή παρουσία επαγγελματικών κτιρίων και των δραστηριοτήτων τους στην περιοχή αυτή εκτιμάται ότι έχει επιδράσει ανεπιστρεπτί στο γεωργικό χαρακτήρα της, ομοίως αποκόπτοντας την από άλλες αγροτικές γαίες με τις οποίες θα μπορούσε να αποτελέσει σύνολο και ταυτόχρονα υποβαθμίζοντας τη γεωργική της ικανότητα. Συμπερασματικά κρίνεται σκόπιμη η επανεξέταση της αναγκαιότητας – χρησικότητας της διατήρησης της περιοχής αυτής ως Ζώνης Γεωργίας – Κτηνοτροφίας, καθώς και η εξέταση των ωφελειών ένταξής της στην ευρύτερη ζώνη δραστηριοτήτων Χονδρεμπορίου, ή και στο Επιχειρηματικό Πάρκο (ΒΙΠΑ) Ασπροπύργου, υπό το πρίσμα της παραγράφου 4, άρθρο 4 του Ν. 2508/1997, δεδομένης και της γειννιάσής της με τον υποδοχέα βιομηχανίας στα νότια αυτής, για τμήμα του οποίου έχει κατατεθεί μελέτη πολεοδόμησης.

Περιοχή Γ:

Η Περιοχή Γ βρίσκεται όμορα της Περιοχής Β, έχει σχήμα Γ και καθορίζεται ως η ζώνη μεταξύ του προτεινόμενου χώρου Κοιμητηρίων στα βορειοανατολικά αυτής και του ΒΙΠΑ Ασπροπύργου στα νοτιοδυτικά. Αποτελεί μια περιοχή περί τα 230 στρέμματα που καταλαμβάνεται ήδη από μεγάλου μεγέθους κτιριακές εγκαταστάσεις διαφόρων επιπέδων περάτωσης που βρίσκονται διάσπαρτα εντός αυτής. Δεδομένες κτιριακές εγκαταστάσεις βρίσκονται επίσης σε λειτουργία ως αποθήκες ή/και βιομηχανικές μονάδες.



Εικόνα 2 Σκαριφηματική απόδοση ορίων της Περιοχής Γ

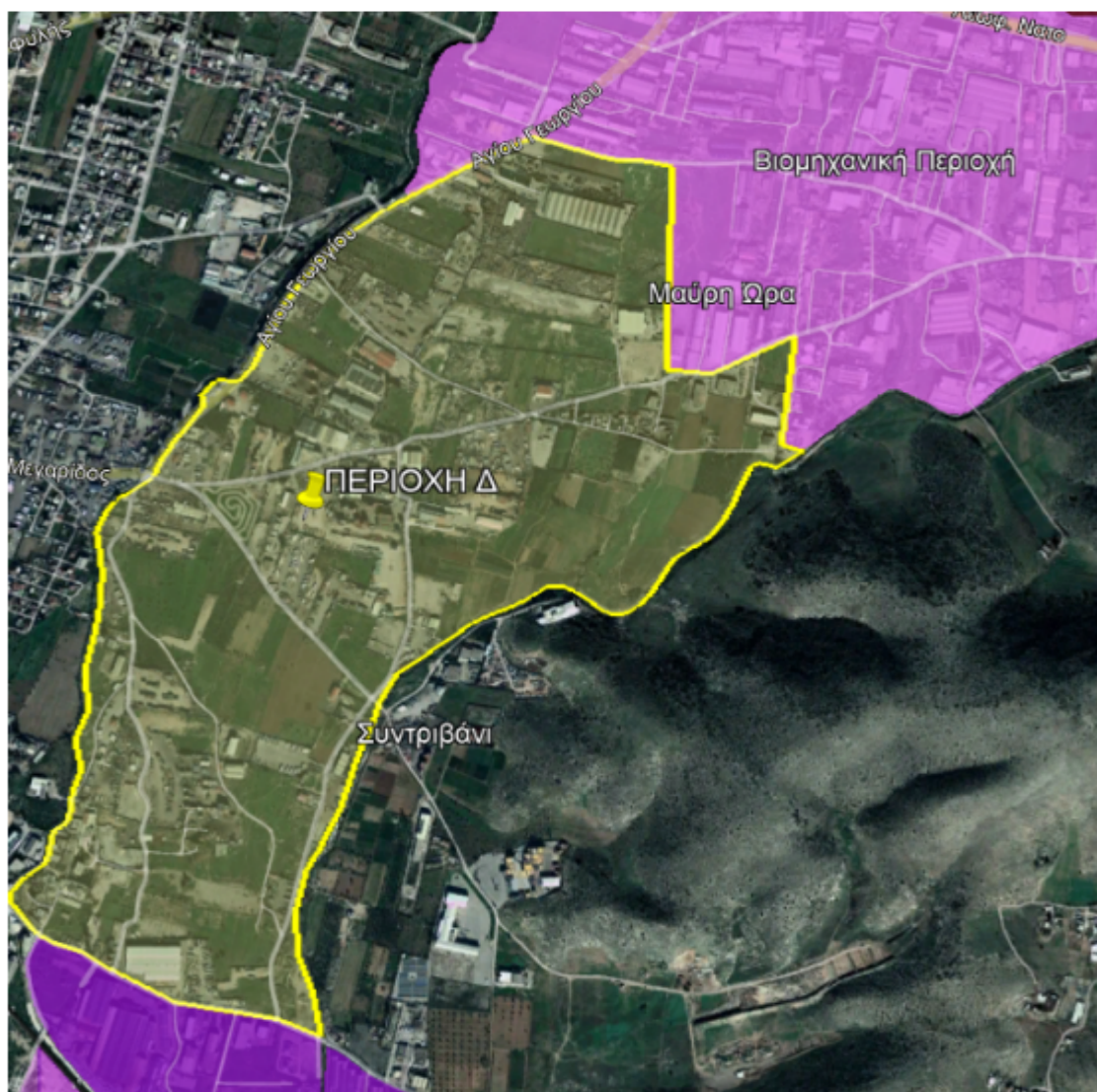
Παρατηρήσεις:

Η περιοχή αυτή, όπως και οι λοιπές περιοχές Α,Β που προτείνονται προς επανεξέταση ως προς τη διατήρηση της χρήσης της ΖΟΕ: Ζώνη Α – Γεωργίας – Κτηνοτροφίας, παρουσιάζει αρκετά χαρακτηριστικά τα οποία συνηγορούν στην τεκμηρίωση απώλειας αυτής της χωρικής ταυτότητας. Η Αρχικά η περιοχή αυτή καταλαμβάνεται στο ήμισυ της (περίπου 130 από τα 230 στρέμματα) από γήπεδα που φιλοξενούν κτιριακές εγκαταστάσεις σε διάφορα στάδια κατασκευής και λειτουργίας. Ακόμη η περιοχή βρίσκεται αποκλεισμένη μεταξύ του χώρου Κοιμητηρίων αλλά και του ΒΙΠΑ Ασπροπύργου, δύο χώρων που δεν προβλέπεται να μετακινηθούν από τις θέσεις αυτές, αφενός καθώς ο πρώτος αποτελεί αναγκαιότητα όχι μόνο για το Δήμο Ασπροπύργου αλλά και τους όμορους αυτού, αφετέρου καθώς ο ΒΙΠΑ Ασπροπύργου παρουσιάζει ήδη στοιχεία Διανομή μέσω 'ΙΡΙΔΑ' με UID: 62c52e9d70128e28a806e51f στις 06/07/22 10:20

κορεσμού, που επιδεικνύουν τη δυναμική του κλάδου αλλά και την αναγκαιότητα ενίσχυσης και επέκτασής του. Τέλος, δεδομένης της γειτνίασης με μελλοντικό κοιμητήριο και μάλιστα σε μια ακτίνα περί των 300 μέτρων, κρίνεται ότι τα ποιητικά χαρακτηριστικά των «γεωργικών» αυτών γαιών, πέραν της σημερινής τους υποβάθμισης λόγω της χρόνιας επήρειας των βιομηχανικών εγκαταστάσεων, θα καταστούν εντελώς ακατάλληλα έως και επικίνδυνα για αγροτική παραγωγή. Στο πλαίσιο αυτό θεωρείται απαραίτητη η επανεξέταση της διατήρησης της περιοχής αυτής ως Ζώνης Γεωργίας – Κτηνοτροφίας, καθώς και η εξέταση των ωφελειών ένταξής της στην ευρύτερη ζώνη δραστηριοτήτων Χονδρεμπορίου, ή και στο Επιχειρηματικό Πάρκο (ΒΙΠΑ) Ασπροπύργου, υπό το πρίσμα της παραγράφου 4, άρθρο 4 του Ν. 2508/1997, δεδομένης και της ομορότητάς της με τον οργανωμένο – πολεοδομημένο υποδοχέα βιομηχανίας στα νοτιοδυτικά αυτής.

Περιοχή Δ:

Η Περιοχή Δ έχει τραπεζοειδές σχήμα και οριοθετείται στα βόρεια από το νότιο άκρο του ΒΙΠΑ – ΕΠ Ασπροπύργου (νοτίως της λεωφόρου ΝΑΤΟ), στα ανατολικά και στα δυτικά από υδατορέματα και στα νότια από την περιοχή ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ που βρίσκεται βόρεια της σιδηροδρομικής γραμμής. Πρόκειται για μια περιοχή περί τα 2.000 στρέμματα, η οποία, όπως και οι λοιπές περιοχές χρήζει επεναζέτασης ως προς το καθορισμό χρήσεων γης, δεδομένου του μεγάλου ποσοστού αυτής που καταλαμβάνεται από λειτουργούσες επιχειρήσεις και μεγάλου βεληνεκούς κτιριακές εγκαταστάσεις που έχουν υποβαθμίσει τα χαρακτηριστικά της γεωργικής γης. Η περιοχή επίσης βρίσκεται εγκλωβισμένη στα ανατολικά από λοφώδεις εκτάσεις.



Εικόνα 4 Σκαριφηματική απόδοση ορίων της Περιοχής Γ

Παρατηρήσεις

Η περιοχή αυτή, όπως και οι λοιπές περιοχές Α,Β που προτείνονται προς επανεξέταση ως προς τη διατήρηση της χρήσης της ΖΟΕ: Ζώνη Α – Γεωργίας – Κτηνοτροφίας, παρουσιάζει αρκετά χαρακτηριστικά τα οποία συνηγορούν στην τεκμηρίωση απώλειας αυτής της χωρικής ταυτότητας. Σε πρώτη ανάγνωση οι απομένουσες καλλιεργούμενες εκτάσεις της περιοχής αυτής φαίνεται να ανέρχονται σε περίπου 400 στρέμματα από τα 2.000, συγκεντρωμένα στη βορειοδυτική πλευρά της περιοχής, καθώς και στην κεντρική της ζώνη. Τα λοιπά τμήματα έχουν καταληφθεί από άλλες επαγγελματικές χρήσεις, κυρίως αποθήκευσης.

Η περιοχή, η οποία είναι ιδιαίτερα μεγάλη, εκτιμάται ότι έχει σημαντική ζήτηση για εγκατάσταση μονάδων αποθήκευσης, οι οποίες μάλιστα μη απαγορευόμενες από το προτεινόμενο άρθρο 14 του Π.Δ/τος 59/2018, εκτιμάται ότι θα συνεχίσουν να εγκαθίστανται σταδιακά στην περιοχή αυτή μέχρι και τον κορεσμό της, χωρίς ωστόσο να δίνεται η ευκαιρία στις επιχειρήσεις αυτές να αναπτύξουν μια εύρωστη λειτουργία υπό τους σύγχρονους όρους και μεγέθη, τελώντας συνεχόμενα υπό τον περιορισμό της διατηρούμενης αγροτικής ταυτότητας. Στο πλαίσιο αυτό εκτιμάται ως θεμιτή η προσθήκη πρόβλεψης στο ΓΠΣ για την εκπόνηση μιας ειδικής μελέτης (ενδεικτικά Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Ν. 4447/2016) υπό την επίβλεψη του Δήμου ή και άλλου τρίτου φορέα, η οποία θα μελετήσει εκτενέστερα τα χαρακτηριστικά της περιοχής αυτής

αλλά και όμορων σε αυτήν εκτάσεων για τον προσδιορισμό ενός τελικού ορίου της, την αναγκαιότητα ή μη διατήρησης του πολεοδομικού προσδιορισμού του χαρακτήρα της ως γεωργική γη και τη δυνατότητα οργάνωσής της με στόχο την ενίσχυση του κλάδου της εφοδιαστικής αλυσίδας.

Βάσει των ανωτέρω τροποποιήθηκε η μελέτη του Β2 Σταδίου του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Οι σημαντικότερες τροποποιήσεις ακολουθούν κατωτέρω:

- Προστίθεται στο κεφάλαιο Π.2, το σημείο Π.2.4.2. **Τροποποίηση των ρυθμίσεων της ΖΟΕ σε επιλεγμένες θέσεις της Ζώνης Α: Γεωργία – Κτηνοτροφία**, το οποίο αναφέρει τα εξής:

Ορισμένες από τις ρυθμίσεις της ΖΟΕ Ασπροπύργου αποτελούν σήμερα αστοχίες του ρυθμιστικού σχεδιασμού. Κατά το χρόνο μελέτης και ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης στις αρχές της δεκαετίας '90, διαπιστώθηκε ότι η περιοχή είχε που διαμόρφωναν τον γεωργικό της χαρακτήρα. Εντούτοις, οι καθυστερήσεις στη θεσμοθέτηση της ΖΟΕ, η οποία τελικά εγκρίθηκε το 1996, συνέβαλλαν στην απουσία σχετικής μέριμνας για πληθώρα παραγωγικών εγκαταστάσεων και μεταποιητικών δραστηριοτήτων που χωροθετήθηκαν και αδειοδοτήθηκαν νομίμως στο μεσοδιάστημα μεταξύ του χρόνου μελέτης και θεσμοθέτησης της εν λόγω ζώνης. Αποτέλεσμα της καθυστέρησης θεσμοθέτησης της ΖΟΕ, ήταν ο «εγκλωβισμός» των νομίμως υφιστάμενων παραγωγικών δραστηριοτήτων σε τμήματα της Ζώνης Α : γεωργία -κτηνοτροφία, στην οποία η ΖΟΕ όριζε χρήσεις γης που ήταν ασύμβατες με τη λειτουργία, την επέκταση και τον εκσυγχρονισμό των παραγωγικών δραστηριοτήτων, ορισμένες από τις οποίες αποτελούν σημαντικές για την εθνική οικονομία παραγωγικές επενδύσεις.

Π.2.4.2.1 Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χονδρεμπορίου (ή Εφοδιαστικής) (προς πολεοδόμηση)

Το τμήμα της Περιοχής με στοιχείο Α: Γεωργία-Κτηνοτροφία της ΖΟΕ Ασπροπύργου 1085/Δ/1996, το οποίο έχει έκταση περίπου 661 στρ, και οριοθετείται βόρεια από την Αττική Οδό, ανατολικά από την Ζώνη Γ «Περιοχή Χονδρεμπορίου» και νοτιοδυτικά από το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο καθορίζεται ως Περιοχή Χονδρεμπορίου Προς Πολεοδόμηση βάσει του άρθρου 9 του Π.Δ. 59/2018. Πρόκειται για περιοχή με αγροτικές εκτάσεις, η οποία είναι αδόμητη. Οι εκτάσεις αυτές είναι σήμερα χέρσα αγροτεμάχια, εγκαταλελειμμένα στο σύνολο τους, καθώς δεν καλλιεργούνται και δε συνιστούν παραγωγική γη. Επιπλέον, πρόκειται για περιοχή που είναι αποκομμένη από άλλες γεωργικές εκτάσεις με αποτέλεσμα να μην αποτελεί ενιαίο οργανικό σύνολο με τις υπόλοιπες αγροτικές γαίες. Τα κυρίαρχα χαρακτηριστικά της είναι ότι α) περιβάλλεται από χρήσεις χονδρεμπορίου, β) βρίσκεται σε γειτνίαση με το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο και κατ'επέκταση εντάσσεται στην περιοχή του Θριάσιου που αποτελεί ισχυρό πόλο εφοδιαστικής, γ) βρίσκεται πάνω στον άξονα ανάπτυξης βιομηχανίας – εφοδιαστικής του Δήμου (βλ. Χάρτη Π.1) και δ) στο όριο της διέρχεται οδικός άξονας υψηλού φόρτου κίνησης, καθιστώντας την κατάλληλη για την οργανωμένη ανάπτυξη χρήσεων χονδρεμπορίου και εφοδιαστικής. Για τους λόγους αυτούς και με βάση τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού και το ρόλο του Δήμου ως κέντρο εξειδίκευσης δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα -μεταποίησης, του χονδρεμπορίου και των εμπορευματικών μεταφορών, κρίνεται απολύτως αναγκαία η οργάνωση της περιοχής σε οργανωμένο υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων χονδρεμπορίου.

Π.2.4.2.2. Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χαμηλής και Μέσης Όχλησης(προς πολεοδόμηση) – Επέκταση ΒΙΠΑ Ασπροπύργου

Το τμήμα της Περιοχής με στοιχείο Α: Γεωργία-Κτηνοτροφία της ΖΟΕ Ασπροπύργου 1085/Δ/1996, το οποίο έχει έκταση περίπου 741 στρ. και οροθετείται νότια από το ΒΙΠΑ

Ασπροπύργου, βόρεια από το σιδηροδρομικό δίκτυο και την Ζώνη Γ «Περιοχή Χονδρεμπορίου» και ανατολικά από την προτεινόμενη περιοχή εγκατάστασης του (νέου) νεκροταφείου καθορίζεται ως Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χαμηλής και Μέσης Όχλησης Προς Πολεοδομηση βάσει του άρθρου 8 του Π.Δ. 59/2018. Η προτεινόμενη περιοχή συγκεντρώνει στο δυτικό της τμήμα σημαντικό μεγέθους εγκατεστημένες μονάδες εφοδιαστικής αλυσίδας, ενώ στο βόρειο υπάρχουν και άλλου τύπου παραγωγικές εγκαταστάσεις που αναμειγνύονται με άλλες άτυπες χρήσεις. Ορισμένες αφορούν πρόχειρες κατασκευές που υλοποιήθηκαν σε καταπατημένες εκτάσεις. Στο υπόλοιπο τμήμα που βρίσκεται νότια και δυτικά του νέου κοιμητηρίου υπάρχουν διάσπαρτες μεγάλου μεγέθους κτιριακές εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε διάφορα στάδια κατασκευής και λειτουργίας. Ορισμένες από αυτές λειτουργούν ως αποθήκες ή βιομηχανικές μονάδες. Η περιοχή έχει απωλέσει τον άλλοτε αγροτικό της χαρακτήρα λόγω της εγκατάλειψης του εδάφους και της κάλυψής του από γκρι υποδομές (δρόμους και κτιριακές κατασκευές). Η κατάληψη της γης από κτίρια διαφόρων χρήσεων είναι παγιωμένη για περίπου 2 δεκαετίες όπως αποδεικνύεται και από τους δορυφορικούς χάρτες που είναι διαθέσιμοι στο κοινό, υποβαθμίζοντας τη γεωργική αποδοτικότητα της περιοχής και αποκόπτοντάς την από άλλες αγροτικές γαίες. Ταυτόχρονα ο καθορισμός του νέου κοινού νεκροταφείου Δυτικής Αττικής στην περιοχή καθιστά μη ενδεδειγμένη τη χρήση της περιβάλλουσας περιοχής του για αγροτικό σκοπό λόγω των επιπτώσεων της ρύπανσης στον υδροφόρο ορίζοντα. Ουσιαστικά η περιοχή χρήζει εξυγίανσης ως αποτέλεσμα της συγκέντρωσης ποικίλων παραγωγικών δραστηριοτήτων μεταποίησης – εφοδιαστικής και κτιριακών εγκαταστάσεων. Επιπλέον, δεδομένης της γειτνιάσής της με το ΒΙΠΑ Ασπροπύργου και έχοντας υπόψη ότι σήμερα το ΒΙΠΑ είναι πυκνοδομημένο εμφανίζοντας σημαντικά στοιχεία κορεσμού, ενώ ταυτόχρονα αποτελεί έναν από τους πέντε υποδοχείς μέσης όχλησης στην Αττική, που συγκροτεί κύριο πόλο του άξονα ανάπτυξης χονδρεμπορίου – εφοδιαστικής -μεταποίησης του Δήμου η προτεινόμενη περιοχή κρίνεται κατάλληλη για την επέκταση του ΒΙΠΑ Ασπροπύργου. Για τους παραπάνω λόγους κρίνεται απολύτως αναγκαίος ο καθορισμός της περιοχής σε οργανωμένο υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων μέσης και χαμηλής όχλησης του αρ. 8 του Π.Δ. 59/2018.

Π.2.4.2.5. Περιαστικό Πράσινο

Τέλος, τροποποιείται τμήμα της περιοχής με στοιχείο Α, έκτασης περίπου 4,04 Ηα, ανατολικά της πόλης του Ασπροπύργου, το οποίο φιλοξενεί το υφιστάμενο κοιμητήριο. Αυτό χαρακτηρίζεται ως ζώνη περιαστικού πρασίνου. . Μετά τη μεταφορά του υφιστάμενου κοιμητηρίου στη νέα προτεινόμενη θέση (βλ. κεφ. Π.2.7.1), και την αποκατάσταση της έκτασής του προτείνεται ο χαρακτηρισμός αυτής ως «Περιοχής με στοιχείο ΠΠ- Περιαστικό Πράσινο», βάσει του Αρθρου 7, §2 του Π.Δ. 59 (ΦΕΚ 114/Α/2018) «Κατηγορίες & Περιεχόμενο Χρήσεων Γης». Η προτεινόμενη τροποποίηση είναι προς την κατεύθυνση της περιβαλλοντικά ευμενέστερης χρήσης σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Οι προτεινόμενες περιοχές της ΖΟΕ παρουσιάζονται συνοπτικά στον Πίνακα 7 που ακολουθεί: Πίνακας 7. Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου - Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 περιοχή του Δήμου Ασπροπύργου (Αττικής).

Κωδικός ΖΟΕ	Περιγραφικός Χαρακτήρας Ζώνης	Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης & Δόμηση
A	Γεωργία - Κτηνοτροφία	<ul style="list-style-type: none"> • γεωργικές αποθήκες που εξυπηρετούν την πρωτογενή παραγωγή (max. 30m², max. Ύψος 4m) • κτηνοτροφικές/σταυλικές εγκαταστάσεις (10% κάλυψη & 0,1 ΣΔ, max. Ύψος 5m) • θερμοκήπια • αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρεάτια • κατοικία (max. 200m², max. Ύψος 7,5m) • εγκαταστάσεις ΔΕΚΟ, αιολικής ενέργειας, μετεωρολογικών-γεωδυναμικών σταθμών

		(10% κάλυψη & 0,2 ΣΔ, max. Ύψος 7,5m)
ΕΟ	Οχλούσες Επαγγελματικές Εγκαταστάσεις	οι προβλεπόμενες Οχλούσες Επαγγελματικές εγκαταστάσεις (ΕΟ) από το ΠΔ 84/1984 (ΦΕΚ 33/Α) επίσης εφαρμόζονται και οι διατάξεις του από 31-3-87 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 303/Δ)
ΕΜ	Μη Ιδιαίτερα Οχλούσες Επαγγελματικές Εγκαταστάσεις	οι προβλεπόμενες Μη ιδιαίτερα Οχλούσες Επαγγελματικές εγκαταστάσεις (ΕΜ) από το ΠΔ 84/1984 (ΦΕΚ 33/Α) επίσης εφαρμόζονται και οι διατάξεις του από 31-3-87 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 303/Δ)
Γ	Χονδρεμπόριο	<ul style="list-style-type: none"> • εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου (20% κάλυψη & 0,3 ΣΔ, max. Ύψος 11m) • εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων (20% κάλυψη & 0,3 ΣΔ, max. Ύψος 11m) • κτίρια αποθήκευσης (20% κάλυψη & 0,3 ΣΔ, max. Ύψος 11m) • πρακτορεία μεταφορών (20% κάλυψη & 0,3 ΣΔ, max. Ύψος 11m) • κτίρια στάθμευσης (20% κάλυψη & 0,2 ΣΔ, max. Ύψος 7,5m) • πρακτορεία διακίνησης και χώροι στάθμευσης βαρειών οχημάτων - φορτηγών (20% κάλυψη & 0,2 ΣΔ, max. Ύψος 11m) <p>ΜΟΝΟ ως τιμή λειτουργικής εξυπηρέτησης των ανωτέρω χρήσεων, επιτρέπονται επίσης:</p> <ul style="list-style-type: none"> • κατοικία (max. 30m²), εστιατόριο, αναψυκτήριο, κοινωνική πρόνοια, γραφεία
Δ	Κατοικία - Αθλητικά	<ul style="list-style-type: none"> • κατοικία • αθλητικές εγκαταστάσεις • θρησκευτικοί χώροι & εγκαταστάσεις
Π1	Διαφύλαξη Περιαστικής Γης	<ul style="list-style-type: none"> • αναψυκτήρια - καφεενία - εστιατόρια (max. 160m², max. Ύψος 4m + 2m) • αθλητικές εγκαταστάσεις (max. 160m², max. Ύψος 4m + 2m) • κτίρια πολιτιστικών εκδηλώσεων και περιβαλλοντικής εκπαίδευσης (max. 160m², max. Ύψος 4m + 2m) <p>max. Συνολική δομημένη επιφάνεια 200m²</p>
Π2	Προστασία Γεωργικής Γης	<ul style="list-style-type: none"> • γεωργικές αποθήκες (max. 20m², max. Ύψος 3m) • αντλητικές εγκαταστάσεις, (max. 10m², max. Ύψος 3m)
Π3	Προστασία Ρεμάτων	ΜΟΝΟ τα απολύτως απαραίτητα έργα υποδομής Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας, χωρίς να παρεμποδίζουν την ελεύθερη ροή των υδάτων και με υποχρέωση υψηλού & χαμηλού πρασίνου
Π4	Προστασία από ΟχλούσεςΧρήσεις	ΜΟΝΟ τα απολύτως απαραίτητα έργα υποδομής Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας, με υποχρέωση υψηλού & χαμηλού πρασίνου
ΔΕ Η	ΔΕΗ	Εγκαταστάσεις ΔΕΗ, σύμφωνα με το αρθ.7 του από 24-5-95 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 270/Δ)
ΟΣ Ε	ΟΣΕ	Εγκαταστάσεις εμπορικού σταθμού & σταθμού διαλογής ΟΣΕ
ΠΧ3	Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Εφοδιαστικής (προς πολεοδόμηση)	Χρήσεις και δραστηριότητες σύμφωνα με το άρθρο 9 του Π.Δ. 59/2018 Ενδεχομένη εξειδίκευση των χρήσεων γης θα γίνει κατά το στάδιο της πολεοδομικής μελέτης. Ο ΜΣΔ ορίζεται σε 1,4. Ο καθορισμός του Σ.Δ. ανά Πολεοδομική Ενότητα θα γίνει κατά τη σύνταξη της πολεοδομικής μελέτης.
Επέκταση ΒΙΠΑ Ασπροπύργου	Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χαμηλής και Μέσης Όχλησης (προς πολεοδόμηση) – Επέκταση ΒΙΠΑ Ασπροπύργου	Χρήσεις και δραστηριότητες σύμφωνα με το άρθρο 8 του Π.Δ. 59/2018 Ενδεχομένη εξειδίκευση των χρήσεων γης θα γίνει κατά το στάδιο της πολεοδομικής μελέτης. Ο ΜΣΔ ορίζεται σε 1,6. Ο καθορισμός του Σ.Δ. ανά Πολεοδομική Ενότητα θα γίνει κατά τη σύνταξη της πολεοδομικής μελέτης.
ΠΠ	Περιαστικό Πράσινο	Όλες οι επιτρεπόμενες χρήσεις, δραστηριότητες και λειτουργίες όπως ορίζονται στο άρθ.7, §2 του Π.Δ.59 (ΦΕΚ 114/Α/2018)

Προστίθεται στο κεφάλαιο Π.3, το σημείο **Π.3.4 Ζώνες κινήτρων και εν γένει πολεοδομικών μηχανισμών**, το οποίο αναφέρει τα εξής:

Διανομή μέσω 'ΙΡΙΔΑ' με UID: 62c52e9d70128e28a806e51f στις 06/07/22 10:20

Στον Δήμο Ασπροπύργου δεν προτείνονται ζώνες κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών για τα τμήματα του υφιστάμενου ή προβλεπόμενου οικιστικού ιστού. Οι Ζώνες Αστικού Αναδάσμου που έχουν οριστεί για τις ΠΕ 6 και 6α από το ισχύον ΓΠΣ του Ν.1337/83, προτείνεται να καταργηθούν. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπόψη τα νέα εργαλεία, και ειδικά το εργαλείο του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου που εισήχθη στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού με το Ν.4447/2016, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, προτείνεται να εξεταστεί η χρήση του για την εκπόνηση ειδικής μελέτης στην περιοχή, η οποία οριοθετείται βόρεια από το ΒΠΑ Ασπροπύργου, ανατολικά και δυτικά από τα υδατορέματα Γιαννούλας και Σαραντοποτάμου και νότια από την περιοχή ΒΠΑ – ΒΙΟΠΑ (ΕΜ) Χάλυψ, με σκοπό τη διερεύνηση της αλλαγής των υφιστάμενου θεσμικού καθεστώτος χρήσεων γης.

Πρόκειται για περιοχή έκτασης περίπου 1.800 στρέμματα, η οποία χρήζει επανεξέτασης ως προς το καθορισμό χρήσεων γης, δεδομένης της κάλυψης της επιφάνειάς της σε σημαντικό βαθμό από λειτουργούσες επιχειρήσεις και παραγωγικές δραστηριότητες και μεγάλες κτιριακές εγκαταστάσεις που έχουν υποβαθμίσει τα χαρακτηριστικά της γεωργικής γης και έχουν μεταβάλλει το χαρακτήρα της περιοχής. Σήμερα η περιοχή εντάσσεται στη Ζώνη Α: Γεωργία - Κτηνοτροφία της ΖΟΕ (ΦΕΚ 1085/Α/1996). Λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη διαμορφωμένη κατάσταση και την ασυμβατότητα με τις θεσμοθετημένες από τη ΖΟΕ χρήσεις γης, το γεγονός ότι η περιοχή αποτελεί προέκταση του άξονα ανάπτυξης των παραγωγικών δραστηριοτήτων και δραστηριοτήτων χονδρεμπορίου (βλ. Δομικό Σχέδιο) και τις κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ για την χωρική ενότητα του Θριασίου και το ρόλο του Δήμου ως κέντρο βιομηχανίας και εφοδιαστικής στην ευρύτερη περιοχή, προτείνεται η διερεύνηση της σκοπιμότητας αλλαγής των χρήσεων γης προς την κατεύθυνση της δημιουργίας ζώνης ή οργανωμένου υποδοχέα για την εγκατάσταση δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα και ιδιαίτερα του κλάδου της εφοδιαστικής.

Συνεπώς, οι προτεινόμενες Χρήσεις γης και Όροι Δόμησης όπως αναγράφονται στο κεφάλαιο Π.3. και ιδιαίτερα στο **Π.3.2.1 Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης** και **Π.3.2.2 Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων** και αναπτύσσονται κατωτέρω:

Π.3.2.1 Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης

Αναλυτικά για τους υφιστάμενους οικισμούς - από το ΓΠΣ του Ν.1337/83, αλλά και για τις προτεινόμενες Επεκτάσεις / Νέες Εντάξεις, προτείνονται ανά Πολεοδομική Ενότητα τα εξής:

ΠΕ 1: Δυτικό Τμήμα

Για την ΠΕ 1 προτείνονται οι χρήσεις γης **Γενική Κατοικία** και **Πολεοδομικό Κέντρο**, βάσει των αντίστοιχων άρθρων 3 και 4 του από 29-6-2018 Π.Δ/τος 59 (ΦΕΚ 114/Α/2018). Σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα του ισχύοντος Ρυμοτομικού Σχεδίου, υιοθετούνται οι θεσμοθετημένες ειδικές ή γενικές κατηγορίες χρήσεων, κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χαρακτήρα (Εκπαίδευση, Αθλητικές Εγκαταστάσεις, Κοινωνική Πρόνοια, Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο, Στάθμευση), όπως εμφανίζονται στον Χάρτη Π.3. Ο προτεινόμενος **Μέσος Συντελεστής Δόμησης** παραμένει σε **1,8** για όλη την ΠΕ 1, γεγονός που οδηγεί σε εκτιμώμενη Θεωρητική Πυκνότητα 163 κατ/Ha.

ΠΕ 2: Βόρειο Τμήμα

Για την ΠΕ 2 προτείνεται ενιαία πολεοδομική αντιμετώπιση των δύο τμημάτων - οικισμού Ασπροπύργου και Κάτω Φούσας. Συγκεκριμένα προτείνονται οι χρήσεις γης **Γενική Κατοικία** και **Πολεοδομικό Κέντρο**, βάσει των αντίστοιχων άρθρων 3 και 4 του από 29-6-2018 Π.Δ/τος 59 (ΦΕΚ 114/Α/2018). Σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα του ισχύοντος Ρυμοτομικού Σχεδίου, υιοθετούνται οι θεσμοθετημένες ειδικές ή γενικές κατηγορίες χρήσεων, κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χαρακτήρα (Εκπαίδευση, Αθλητικές Εγκαταστάσεις, Κοινωνική Πρόνοια, Θρησκευτικοί Χώροι, Κοινωφελείς Λειτουργίες, Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο, Στάθμευση), όπως εμφανίζονται στον Χάρτη Π.3. Ο προτεινόμενος **Μέσος Συντελεστής**

Δόμησης παραμένει σε **1,5** για όλη την ΠΕ 2, γεγονός που οδηγεί σε εκτιμώμενη Θεωρητική Πυκνότητα 145 κατ/Ha.

ΠΕ 3: Ανατολικό Τμήμα

Για την ΠΕ 3 προτείνονται οι χρήσεις γης **Γενική Κατοικία** και **Πολεοδομικό Κέντρο**, βάσει των αντίστοιχων άρθρων 3 και 4 του από 29-6-2018 Π.Δ/τος 59 (ΦΕΚ 114/Α/2018). Σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα του ισχύοντος Ρυμοτομικού Σχεδίου, υιοθετούνται οι θεσμοθετημένες ειδικές ή γενικές κατηγορίες χρήσεων, κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χαρακτήρα (Εκπαίδευση, Αθλητικές Εγκαταστάσεις, Κοινωνική Πρόνοια, Θρησκευτικοί Χώροι, Κοινωφελείς Λειτουργίες, Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο, Στάθμευση), όπως εμφανίζονται στον Χάρτη Π.3. Ο προτεινόμενος **Μέσος Συντελεστής Δόμησης** παραμένει σε **1,8** για όλη την ΠΕ 3, γεγονός που οδηγεί σε εκτιμώμενη Θεωρητική Πυκνότητα 163 κατ/Ha.

ΠΕ 4: Παραλία - Λαιμός – Λουζιτάνια

Για την ΠΕ 4 προτείνονται οι χρήσεις γης **Γενική Κατοικία**, **Πολεοδομικό Κέντρο**, **Τουρισμός-Αναψυχή**, **Κοινωφελείς Λειτουργίες** και **Χονδρεμπόριο**, βάσει των αντίστοιχων άρθρων 3, 4, 5, 6 και 9 του από 29-6-2018 Π.Δ/τος 59 (ΦΕΚ 114/Α/2018). Επισημαίνεται ότι, λόγω της γειτνίασης με βιομηχανίες Seveso, στο τμήμα της ΠΕ που βρίσκεται ανατολικά της οδού Φιλικής Εταιρείας και ορίζεται η χρήση Γενικής Κατοικίας, προτείνονται ορισμένες επιπλέον εξαιρέσεις ειδικών κατηγοριών, όπως σημειώνονται με αστερίσκο (στήλη ΓΚ*) στον Πίνακα 10. Σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα της ισχύουσας Πολεοδομικής Μελέτης, υιοθετούνται οι θεσμοθετημένες ειδικές ή γενικές κατηγορίες χρήσεων, κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χαρακτήρα (Εκπαίδευση, Αθλητικές Εγκαταστάσεις, Κοινωνική Πρόνοια, Θρησκευτικοί Χώροι, Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο, Στάθμευση), όπως εμφανίζονται στον Χάρτη Π.3. Ο προτεινόμενος **Μέσος Συντελεστής Δόμησης** παραμένει σε **0,5** για όλη την ΠΕ 4, γεγονός που οδηγεί σε εκτιμώμενη Θεωρητική Πυκνότητα 60 κατ/Ha.

ΠΕ 5: Γκορυσά ("Ελληνορώσων" σύμφωνα με το προηγούμενο ΓΠΣ)

Για την ΠΕ 5 προτείνονται οι χρήσεις γης **Γενική Κατοικία**, **Πολεοδομικό Κέντρο**, και **Κοινωφελείς Λειτουργίες**, βάσει των αντίστοιχων άρθρων 3, 4 και 6 του από 29-6-2018 Π.Δ/τος 59 (ΦΕΚ 114/Α/2018). Σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα της ισχύουσας Πολεοδομικής Μελέτης, υιοθετούνται οι θεσμοθετημένες ειδικές ή γενικές κατηγορίες χρήσεων, κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χαρακτήρα (Εκπαίδευση, Κοινωνική Πρόνοια, Θρησκευτικοί Χώροι, Κοινωφελείς Λειτουργίες, Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο, Στάθμευση), όπως εμφανίζονται στον Χάρτη Π.3. Επειδή όπως έχει αναφερθεί, η ΠΕ 5 αναμένεται να αναλάβει κυρίαρχο ρόλο στην υποδοχή του μεγαλύτερου μέρους της αναμενόμενης πληθυσμιακής αύξησης, προτείνεται περιοχή οικιστικής επέκτασης στα δυτικά του υφιστάμενου ορίου οικισμού. Για την ΠΕ 5 προτείνεται ενιαία πολεοδομική αντιμετώπιση των ήδη πολεοδομημένων και προς πολεοδόμηση τμημάτων της μαζί με την περιοχή της επέκτασης. Ο προτεινόμενος **Μέσος Συντελεστής Δόμησης** ορίζεται σε **0,8** για όλη την ΠΕ 5, γεγονός που οδηγεί σε εκτιμώμενη Θεωρητική Πυκνότητα 90 κατ/Ha.

ΠΕ 6: Νεόκτιστα

Για την ΠΕ 6 προτείνονται οι χρήσεις γης **Αμιγής Κατοικία**, **Γενική Κατοικία**, **Πολεοδομικό Κέντρο** και **Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο**, βάσει των αντίστοιχων άρθρων 2, 3, 4 και 7 του από 29-6-2018 Π.Δ/τος 59 (ΦΕΚ 114/Α/2018). Επισημαίνεται ότι, λόγω της γειτνίασης με βιομηχανίες Seveso και με τις γραμμές υψηλής και υπερυψηλής τάσης της ΔΕΗ, στο νοτιοδυτικό τμήμα της ΠΕ δορίζονται οι χρήσεις Αμιγής Κατοικία και Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο (βλ. Χάρτη Π.3). Αντίστοιχα στο βορειοανατολικό τμήμα ορίζονται οι χρήσεις Γενική Κατοικία και Πολεοδομικό Κέντρο. Σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα της

ισχύουσας Πολεοδομικής Μελέτης, υιοθετούνται οι θεσμοθετημένες ειδικές ή γενικές κατηγορίες χρήσεων, κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χαρακτήρα (Εκπαίδευση, Αθλητικές Εγκαταστάσεις, Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις, Κοινωνική Πρόνοια, Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο, Στάθμευση), όπως εμφανίζονται στον Χάρτη Π.3. Ο προτεινόμενος **Μέσος Συντελεστής Δόμησης** παραμένει σε **0,4** για όλη την ΠΕ 6, γεγονός που οδηγεί σε εκτιμώμενη Θεωρητική Πυκνότητα 57 κατ/Ha.

ΠΕ 7: Ρουπάκι

Για την ΠΕ 7 προτείνονται οι χρήσεις γης **Αμιγής Κατοικία** και **Πολεοδομικό Κέντρο**, βάσει των αντίστοιχων άρθρων 2 και 4 του από 29-6-2018 Π.Δ/τος 59 (ΦΕΚ 114/Α/2018). Σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα της ισχύουσας Πολεοδομικής Μελέτης, υιοθετούνται οι θεσμοθετημένες ειδικές ή γενικές κατηγορίες χρήσεων, κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χαρακτήρα (Εκπαίδευση, Αθλητικές Εγκαταστάσεις, Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις, Κοινωνική Πρόνοια, Θρησκευτικοί Χώροι, Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο, Αναψυκτήριο, Στάθμευση), όπως εμφανίζονται στον Χάρτη Π.3. Ο προτεινόμενος **Μέσος Συντελεστής Δόμησης** ορίζεται σε **0,4** για την ΠΕ 7, γεγονός που οδηγεί σε εκτιμώμενη Θεωρητική Πυκνότητα 62 κατ/Ha. Γενικότερα, στη συγκεκριμένη ΠΕ υιοθετείται απόλυτα ο ήδη ισχύον πολεοδομικός σχεδιασμός της εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης (ΦΕΚ 115/Α/2004) και της Πράξης Εφαρμογής.

ΠΕ 8 - Άνω Φούσα (ΠΕ 6α σύμφωνα με το προηγούμενο ΓΠΣ)

Για την ΠΕ 8 προτείνονται οι χρήσεις γης **Γενική Κατοικία** και **Πολεοδομικό Κέντρο**, βάσει των αντίστοιχων άρθρων 3 και 4 του από 29-6-2018 Π.Δ/τος 59 (ΦΕΚ 114/Α/2018), όπως εμφανίζονται στον Χάρτη Π.3. Η ΠΕ 8 πρόκειται να αναλάβει σημαντικότερο ρόλο στην υποδοχή της αναμενόμενης πληθυσμιακής αύξησης λόγω και της γειτνίασής της με το Επιχειρηματικό / Εμπορευματικό Πάρκο Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας. Ως εκ τούτου, ο προτεινόμενος **Μέσος Συντελεστής Δόμησης** ορίζεται σε **0,8** για όλη την ΠΕ 8, γεγονός που οδηγεί σε εκτιμώμενη Θεωρητική Πυκνότητα 95 κατ/Ha. Προτείνεται η πολεοδομική ρύθμιση της ΠΕ 8 με Πολεοδομική Μελέτη ένταξης, καταργώντας τη Ζώνη Αστικού Αναδασμού.

ΠΕ 9 – Κυρίλλο

Η ΠΕ 9 αποτελεί Νέα Ένταξη της οικιστικά δομημένης και διαμορφωμένης περιοχής του Κυρίλλου, και ορισμού της ως θεσμοθετημένο πλέον οικιστικό υποδοχέα. Για την ΠΕ 9 προτείνονται οι χρήσεις γης **Γενική Κατοικία**, **Πολεοδομικό Κέντρο** και **Αθλητικές Εγκαταστάσεις**, βάσει των αντίστοιχων άρθρων 3, 4 και 1§4 του από 29-6-2018 Π.Δ/τος 59 (ΦΕΚ 114/Α/2018), όπως εμφανίζονται στον Χάρτη Π.3. Η ΠΕ 9 λόγω και της γειτνίασής της με την Αττική Οδό και τον Κόμβο 4 αυτής (είσοδος Ασπροπύργου) αναμένεται να αναλάβει ρόλο οικιστικού κέντρου για την ευρύτερη περιοχή παραγωγικών υποδοχέων. Ο οικισμός παρουσιάζει πλήρη ρυμοτομία με καθορισμένο οδικό δίκτυο και σχηματισμένα οικοδομικά τετράγωνα. Ο προτεινόμενος **Μέσος Συντελεστής Δόμησης** ορίζεται σε **0,7** για την ΠΕ 9, γεγονός που οδηγεί σε εκτιμώμενη Θεωρητική Πυκνότητα 87 κατ/Ha. Στην προτεινόμενη πολεοδόμηση, απαιτείται ειδική ρύθμιση στην περιοχή κάτω από τη διέλευση των αγωγών υψηλής τάσης. Οι αγωγοί διασχίζουν την περιοχή παράλληλα με την οδό 25ης Μαρτίου με πυλώνες (υπέργεια), γεγονός που διευκολύνει την υπογειοποίησή τους ή οποιαδήποτε άλλη διεύθετηση, όπως προτείνεται κατά προτεραιότητα.

Π.3.2.2 Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

Π.3.2.2.1 Παραγωγικές Δραστηριότητες Χαμηλής Όχλησης

Προτείνεται πολεοδόμηση των περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων στις θέσεις «Χάλυψ» και «Ασπροκάτ», με χρήση γης Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής όχλησης, βάσει του Άρθρου 8 του Π.Δ. 59 (ΦΕΚ 114/Α/2018) «Κατηγορίες & Περιεχόμενο Χρήσεων Γης» και Μέσος Συντελεστής Δόμησης 0,8.

Π.3.2.2.2 Παραγωγικές Δραστηριότητες Χαμηλής & Μέσης Όχλησης

Προτείνεται πολεοδόμηση της περιοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων στη θέση «Ήμερος Τόπος» στο σύνολό της, με χρήση γης Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης, βάσει του Άρθρου 8 του Π.Δ. 59 (ΦΕΚ 114/Α/2018) «Κατηγορίες & Περιεχόμενο Χρήσεων Γης». Αναλυτικότερα προτείνεται να επιτρέπεται η μέση και χαμηλή όχληση μόνο στην υφιστάμενη περιοχή και χαμηλή μόνο όχληση για την περιοχή επέκτασης. Ο προτεινόμενος Μέσος Συντελεστής Δόμησης ορίζεται σε 0,9.

Π.3.2.2.3 Χονδρεμπόριο (ΠΧ 1 & ΠΧ2)

Προτείνεται πολεοδόμηση των περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων ΠΧ 1 & ΠΧ 2, βορείως της Αττικής Οδού, με χρήση γης Χονδρεμπόριο, βάσει του Άρθρου 9 του Π.Δ. 59 (ΦΕΚ 114/Α/2018) «Κατηγορίες & Περιεχόμενο Χρήσεων Γης», με Μέσο Συντελεστή Δόμησης 1,0. Προτείνεται Πολεοδομική Μελέτη κατά προτεραιότητα στην ΠΧ 1 και εν συνεχεία στην ΠΧ 2.

Π.3.2.2.4 Επιχειρηματικό / Εμπορευματικό Πάρκο Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας

Προτείνεται η συνολική πολεοδόμηση του παραγωγικού υποδοχέα σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ν.4302/14. Συγκεκριμένα, οι όροι δόμησης ειδικώς για τα Επιχειρηματικά / Εμπορευματικά Πάρκα Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας καθορίζονται με Προεδρικό Διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων. Με το ίδιο Προεδρικό Διάταγμα καθορίζονται ειδικότερα οι δραστηριότητες που δύνανται να αναπτύσσονται και ο βαθμός ανάπτυξης τους εντός του Επιχειρηματικού / Εμπορευματικού Πάρκου Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας, στις οποίες, πέραν των Δραστηριοτήτων Εφοδιαστικής, περιλαμβάνονται και η λειτουργία εκθεσιακών κέντρων με δυνατότητα χονδρικής πώλησης εμπορευμάτων, καθώς και οι μεταποιητικές δραστηριότητες χαμηλής ή μέσης όχλησης.

Σε κάθε περίπτωση τηρούνται τα παρακάτω όρια:

- Ποσοστό κάλυψης μέχρι 70%.
- Συντελεστής δόμησης μέχρι 1,6 για τα ακίνητα στα οποία ασκούνται δραστηριότητες Εφοδιαστικής και 1,2 για τις υπόλοιπες χρήσεις.
- Μέγιστο ύψος οικοδομής όχι ανώτερο των είκοσι πέντε (25) μέτρων.
- Ελάχιστο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων 25%, υπολογιζόμενο επί της συνολικής επιφάνειας του Επιχειρηματικού/Εμπορευματικού Πάρκου Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας. Στο ποσοστό αυτό περιλαμβάνονται χώροι εντός του ΕΠ με ήδη διαμορφωμένη τέτοια χρήση. Οι χώροι υψηλού πρασίνου περιμετρικά του Επιχειρηματικού / Εμπορευματικού Πάρκου Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας ορίζονται σε 5% κατ' ελάχιστον επί της συνολικής επιφάνειας του Πάρκου και συνυπολογίζονται στη συνολική έκταση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

Επιπλέον των ανωτέρω, για την αποφυγή πιθανής περιβαλλοντικής υποβάθμισης από τη δημιουργία συνεχούς δομημένου περιβάλλοντος μεγάλης κλίμακας, στο Εμπορευματικό Πάρκο, όπου εγκαθίστανται οχλούσες χρήσεις (οποιοδήποτε βαθμού όχλησης) επιβάλλεται υποχρέωση φύτευσης σε ποσοστό τουλάχιστον 10% της επιφάνειας του εκάστοτε προς δόμηση οικοπέδου.

Π.3.1.2.5 Περιοχή Χονδρεμπορίου 3 (ΠΧ3) Προς Πολεοδόμηση

Η Περιοχή Χονδρεμπορίου 3 (ΠΧ3) που βρίσκεται νοτίως την Αττικής Οδού και γειτνιάζει με το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο, έκτασης 66,07 ha καθορίζεται ως οργανωμένος χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων, δηλαδή πρόκειται για υποδοχέα προς πολεοδόμηση, με χρήση γης Χονδρεμπόριο, βάσει του Άρθρου 9 του Π.Δ. 59 (ΦΕΚ 114/Α/2018) «Κατηγορίες & Περιεχόμενο Χρήσεων Γης». Σημειώνεται πως η λεπτομερέστερη εξειδίκευση των χρήσεων γης θα γίνει κατά το στάδιο της πολεοδομικής μελέτης. Ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης ορίζεται σε 1,4, λαμβάνοντας υπόψη το άρθρο 39 του Ν. 4759/2020, το οποίο ορίζει μέγιστο Συντελεστή Δόμησης ίσο με 1,6 για τα επαγγελματικά εργαστήρια και τις χρήσεις εφοδιαστικής και 1,4 για τις υπόλοιπες χρήσεις.

Το μέγεθος αυτό του Συντελεστή Δόμησης κρίνεται απαραίτητα για να είναι ελκυστικός ο οργανωμένος υποδοχέας για την εγκατάσταση των μονάδων αποθήκευσης και διαμετακόμισης, δεδομένου ότι αυτές απαιτούν μεγάλη επιφάνεια κάλυψης και μεγάλο όγκο, ο οποίος καθορίζεται από τον συντελεστή δόμησης. Με τα μεγέθη αυτά εξασφαλίζεται η εύρυθμη λειτουργία των μονάδων και η υψηλή χωρητικότητα όσον αφορά την αποθήκευση, καθιστώντας τον υποδοχέα ανταγωνιστικό. Έτσι, ενθαρρύνεται η χωροθέτηση εντός των ορίων του, έναντι άλλων θέσεων που δε βασίζονται σε οργανωμένη (πολεοδομημένη) ανάπτυξη, συμβάλλοντας στην περιβαλλοντική προστασία.

Δεδομένου ότι η ΠΧ3 αποτελεί περιοχή εντός της ΖΟΕ Ασπροπύργου, στην οποία μεταβάλλονται οι χρήσεις γης, η Πολεοδομική Μελέτη για την οργάνωσή της τίθεται σε προτεραιότητα έναντι αυτών που αφορούν τις περιοχές ΠΧ1 και ΠΧ2.

Π.3.1.2.6 Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χαμηλής και Μέσης Όχλησης Προς Πολεοδόμηση – (Επέκταση ΒΙΠΑ Ασπροπύργου)

Η Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χαμηλής και Μέσης Όχλησης που συνορεύει νότια με το ΒΙΠΑ Ασπροπύργου και οριοθετείται βόρεια από το εμπορικό σιδηροδρομικό δίκτυο και ανατολικά από την προτεινόμενη περιοχή εγκατάστασης του νέου (διαδημοτικού) κοιμητηρίου και τις λοιπές γεωργικές εκτάσεις, έκτασης 75,22 ha, προτείνεται προς πολεοδόμηση με χρήση γης Παραγωγικές Δραστηριότητες Χαμηλής και Μέσης Όχλησης, βάσει του Άρθρου 8 του Π.Δ. 59 (ΦΕΚ 114/Α/2018) «Κατηγορίες & Περιεχόμενο Χρήσεων Γης». Σημειώνεται πως η λεπτομερέστερη εξειδίκευση των χρήσεων γης θα γίνει κατά το στάδιο της πολεοδομικής μελέτης. Ο μέσος Συντελεστής Δόμησης ορίζεται σε 1,6, λαμβάνοντας υπόψη το άρθρο 39 του Ν. 4759/2020, το οποίο ορίζει συντελεστή δόμησης μέχρι 2,0 για τις βιοτεχνικές και βιομηχανικές χρήσεις και τροποποιεί το άρθρο 52 για την «Πολεοδόμηση των Επιχειρηματικών Πάρκων» του Ν. 3982/2011.

Κρίνεται απαραίτητο ο Συντελεστής Δόμησης να είναι υψηλός, χωρίς όμως να εξαντλούνται τα περιθώρια που δίνονται από το θεσμικό πλαίσιο, δεδομένου ότι η περιοχή αποτελεί επέκταση του ΒΙΠΑ Ασπροπύργου και είναι μία από τις ελάχιστες περιοχές σε όλη την Αττική στην οποία επιτρέπεται η εγκατάσταση δραστηριοτήτων μέσης όχλησης. Επιπλέον, ο σχετικά υψηλός Σ.Δ. την καθιστά περισσότερο ανταγωνιστική και μπορεί να συνδράμει στην άμεση ενεργοποίηση του αρμόδιου φορέα, με βάση και τις διατάξεις του Ν. 3982/2011 για την υλοποίηση και έγκριση των απαραίτητων μελετών και τεχνικών έργων και υποδομών.

Ακολουθούν οι αντίστοιχοι πίνακες:

Πίνακας 11. Προτεινόμενες ρυθμίσεις και Όροι δόμησης στις Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης ανά Π.Ε. του Δ. Ασπροπύργου

Πολεοδομική Ενότητα (ΠΕ)	Οικισμός (Θέση)	Υφιστάμενη Πολεοδομική Ρύθμιση	Έκταση (Ha)	Προτεινόμενη Πολεοδομική Ρύθμιση	Προτεινόμενες Χρήσεις Γης (ΦΕΚ 114/Α/2018)	Προτεινόμενος ΜΣΔ	Σχόλια
1	Ασπρόπυργος (Δυτικό Τμήμα)	Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο (ΦΕΚ 170/Δ/1970)	65,31	Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης	ΓΚ , ΠΚ , Ειδικές σε ΟΤ του ΡΣ	1,8	
2	Ασπρόπυργος (Βόρειο Τμήμα)		123,52		ΓΚ , ΠΚ , ΚΦ , Ειδικές σε ΟΤ του ΡΣ	1,5	
3	Ασπρόπυργος (Ανατολικό Τμήμα)		124,35		ΓΚ , ΠΚ , ΚΦ , Ειδικές σε ΟΤ του ΡΣ	1,8	
4	Παραλία	Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη, σε τμήμα της ΠΕ (ΦΕΚ 331/Δ/1987)	196,77	Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης και Επέκτασης	ΓΚ / ΓΚ*, ΠΚ , Τ-Α , ΧΕ , ΚΦ Ειδικές σε ΟΤ της ΠΜ	0,5	Κατάργηση ΖΑΑ
5	Γκαρυσά	Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη, σε τμήμα της ΠΕ (ΦΕΚ 738/Δ/2004)	313,52	Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης και Επέκτασης	ΓΚ , ΠΚ , ΚΦ Ειδικές σε ΟΤ της ΠΜ	0,8	
6	Νεόκτιστα	Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη, σε τμήμα της ΠΕ (ΦΕΚ 181/Δ/2003)	97,56	Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης και Επέκτασης	ΓΚ / ΔΚ , ΠΚ Ειδικές σε ΟΤ της ΠΜ	0,4	
7	Ρουπάκι	Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη (ΦΕΚ 115/Δ/2004)	25,01	-	ΔΚ , ΠΚ Ειδικές σε ΟΤ της ΠΜ	0,4	
8	Άνω Φούσα	-	41,32	Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης	ΓΚ , ΠΚ	0,8	
9	Κυρίλλο	-	8,94	Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης	ΓΚ , ΠΚ Ειδική σε υφιστάμενη Αθλητική Εγκατάσταση	0,7	
			996,31				

Πίνακας 12. Προτεινόμενες ρυθμίσεις και Όροι δόμησης στις Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων του Δ. Ασπροπύργου

Παραγωγικός Υποδοχέας	Θέση – Ευρύτερη Περιοχή	Έκταση (Ha)	Πολεοδομική Ρύθμιση	Κύρια Χρήση Γης (ΦΕΚ 114/Α/2018)	ΜΣΔ	% Κάλυψη	Σχόλια
ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ (Χαμηλής Όχλησης)	"Χάλυψ"	30,35	Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης	Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής όχλησης	0,8	-	
ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ (Χαμηλής Όχλησης)	"Ασπροκατ"	4,90	Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης	Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής όχλησης	0,8		
ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ (Χαμηλής & Μέσης Όχλησης)	"Ημερος Τόπος"	137,01	Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης	Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης	0,9	40%	Στο Νότιο & Ανατολικό τμήμα έκτασης 60,54 Ha(επέκταση σε φυσικά όρια)επιτρέπονται ΜΟΝΟ δραστηριότητες Χαμηλής
Περιοχή Χονδρεμπορίου 1	Βορειοανατολικά Αττικής Οδού	575,93	Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης	Χονδρεμπόριο	1,0		
Περιοχή Χονδρεμπορίου 2	Βορειοδυτικά Αττικής Οδού	523,67	Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης	Χονδρεμπόριο	1,0		
Εμπορευματικό Πάρκο Εφοδιαστικής (ΕΠ Εθνικής Εμβέλειας)	Σταθμός ΟΣΕ	315,34	Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης (με Ν. 4302/2014)	Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (Logistics)	≤1,6 για κύρια Χρήση, ≤1,2 για λουπές Χρήσεις		Υποχρέωση Φύτευσης 10%
Περιοχή Χονδρεμπορίου 3	Νότια της Αττικής Οδού	66,07	Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης	Χονδρεμπόριο	1,4		
Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χαμηλής & Μέσης Όχλησης (Επέκταση ΒΙΠΑ)	Βόρεια ΒΙΠΑ Ασπροπύργου	75,22	Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης	Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης			
Σύνολο		1728,49					

Τέλος, ακολουθούν οι μεταβατικές διατάξεις της παρούσας μελέτης με τις αναγκαίες τροποποιήσεις:

Π.3.7.1 Μεταβατικές Διατάξεις

- Έργα, εγκαταστάσεις και δραστηριότητες που υφίστανται και λειτουργούν νόμιμα ή διαθέτουν σε ισχύ άδεια ίδρυσης ή εγκατάστασης ή λειτουργίας ή οικοδομική άδεια ή έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία παραχώρησης δημόσιας ή δημοτικής έκτασης για συγκεκριμένο σκοπό με την έκδοση της σχετικής απόφασης, εξαιρούνται των απαγορεύσεων της παρούσας απόφασης, εκτελούνται ή διατηρούνται και εξακολουθούν να λειτουργούν στο χώρο που βρίσκονται, δύνανται να διατηρήσουν τη χρήση τους στο γήπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί, να επισκευάζονται για λόγους χρήσης και υγιεινής, να αδειοδοτούνται περιβαλλοντικά και να εκσυγχρονίζονται χωρίς αύξηση της δυναμικότητας. Επιτρέπεται η ανανέωση της άδειας λειτουργίας τους, η έκδοση νέας άδειας λειτουργίας σε νέο φορέα, οι επισκευές για λόγους χρήσεως και υγιεινής και ο εκσυγχρονισμός τους χωρίς κτιριακές επεκτάσεις. Ευμενέστεροι όροι που ορίζονται από την κείμενη νομοθεσία για νόμιμα υφιστάμενες ειδικές κατηγορίες έργων, εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων (όπως βιομηχανικές, βιοτεχνικές, τουριστικές κλπ.) εξακολουθούν να ισχύουν.

- Σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται εντός των ορίων ΠΕΠ δεν επιτρέπεται η επέκταση και ο εκσυγχρονισμός τους, όταν αυτός συνεπάγεται αύξηση του κτιριακού τους όγκου, ή αύξηση του βαθμού όχλησης, ή αλλαγή κατηγορίας εις βάρος του περιβάλλοντος, σύμφωνα με την κοινή υπουργική απόφαση 1958/2012 (ΦΕΚ 21Β'/13.1.2012).

- Εντός της περιοχής του Γ.Π.Σ. και ειδικότερα στις εκτός και εντός σχεδίου περιοχές που περιλαμβάνονται σε αυτό, εφαρμόζονται οι προϊσχύουσες διατάξεις στις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 26 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140Α') όπως ισχύει εκάστοτε. Οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται ή αναθεωρούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο αυτό. Επίσης εφαρμόζονται οι προϊσχύουσες διατάξεις για έργα ή δραστηριότητες για τα οποία εάν πριν από τη δημοσίευση της παρούσας απόφασης: α) είχε εκδοθεί και είναι σε ισχύ άδεια δόμησης ή β) είχε υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης, αίτηση για την έκδοση ή την αναθεώρηση άδειας δόμησης με όλα τα στοιχεία και δικαιολογητικά, που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις ή γ) είχε χορηγηθεί από τον αρμόδιο φορέα και είναι σε ισχύ άδεια εγκατάστασης ή άδεια ίδρυσης ή παράταση ή τροποποίηση αυτής για ειδικό κτίριο με ή χωρίς παρεκκλίσεις με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις ή δ) είχε χορηγηθεί από τον αρμόδιο φορέα και είναι σε ισχύ, άδεια λειτουργίας με ή χωρίς παρεκκλίσεις με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις ή ε) είχε υποβληθεί στον αρμόδιο φορέα, αίτηση για την έκδοση άδειας εγκατάστασης ή άδειας ίδρυσης ή άδειας λειτουργίας για ειδικό κτίριο με ή χωρίς παρεκκλίσεις ή στ) είχε υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία ή στο αρμόδιο όργανο (ΣΑ, ΚΕΣΑ, ΣΥΠΟΘΑ, Γενική Γραμματεία Πολιτισμού, ΕΟΤ, Υπουργείο Βιομηχανίας, κλπ.) αίτηση με πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη η οποία προβλέπεται από σχετικές διατάξεις για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας ή έγκρισης δόμησης ή ζ) είχε προκηρυχθεί δημόσιος αρχιτεκτονικός διαγωνισμός, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις ή η) είχε υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία, αίτηση ενίσχυσης για την ίδρυση δραστηριότητας από ευρωπαϊκό πρόγραμμα (αντίστοιχο μέτρο και άξονα), πριν την έκδοση ή τροποποίηση του προεδρικού διατάγματος της ΖΟΕ και επακολούθησε η έγκρισή της ή θ) είχε υποβληθεί Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για την εγκατάσταση και λειτουργία δραστηριότητας. Οι υπηρεσίες δόμησης και οι αρμόδιοι για άδειες ίδρυσης, εγκατάστασης και λειτουργίας φορείς, χορηγούν τις αντίστοιχες άδειες, κατά παρέκκλιση των οριζομένων στις διατάξεις της παρούσας απόφασης.

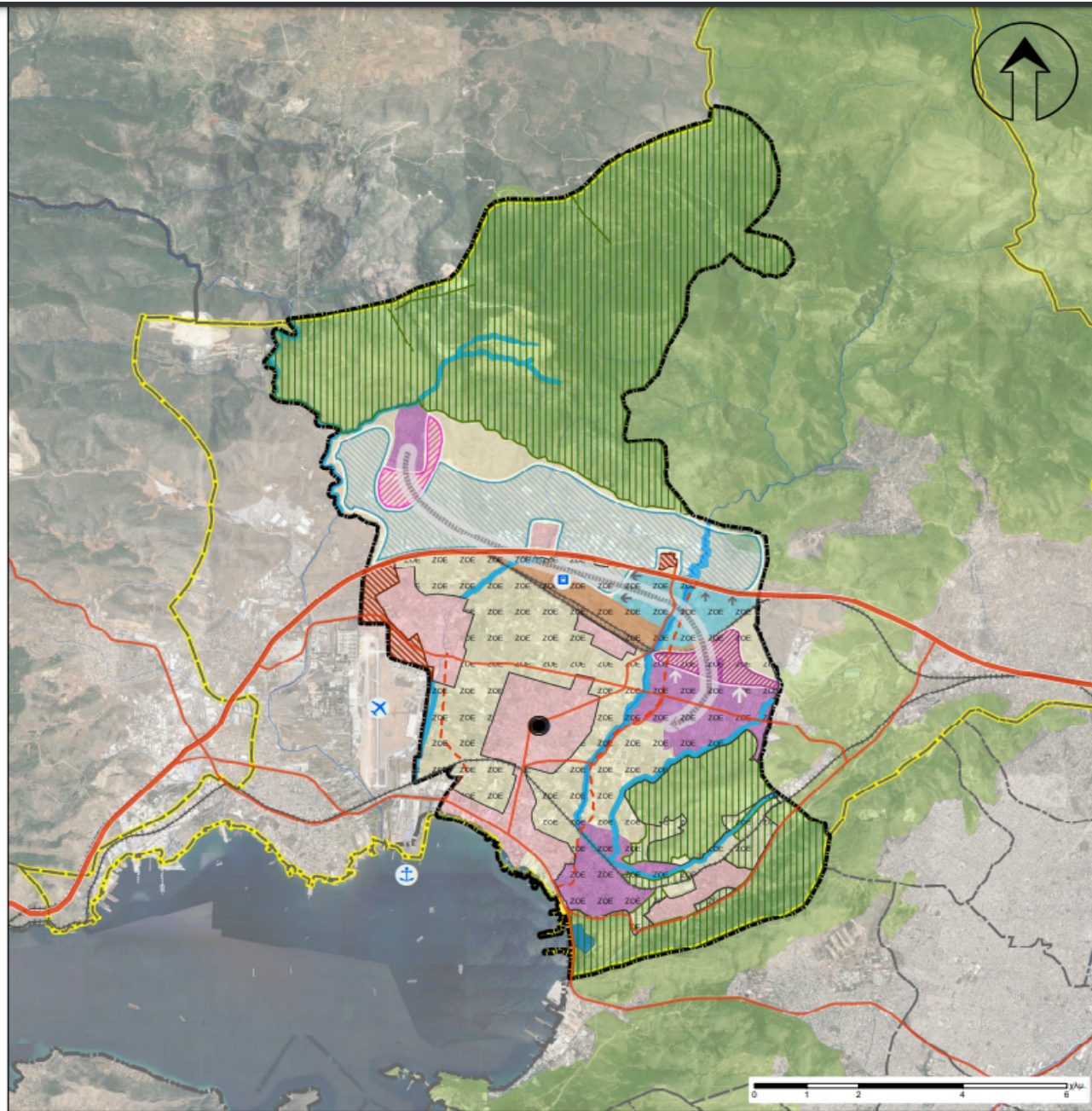
- Νομίμως υφιστάμενα κτίρια με βάση οικοδομική άδεια, κτίρια ή εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, βιομηχανικές ή βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, οι οποίες έχουν άδεια λειτουργίας σε ισχύ, κατά παρέκκλιση των οριζομένων στις διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. και ανεξαρτήτως του χρόνου έκδοσης του Προεδρικού Διατάγματος, δύναται ύστερα από έγκριση περιβαλλοντικών όρων, ανεξαρτήτως των καθορισμένων χρήσεων γης να επισκευάζονται, εκσυγχρονίζονται ή να επεκτείνονται.

- Στις εντός και εκτός σχεδίου περιοχές, οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση της παρούσας εκτελούνται ή αναθεωρούνται, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφ' όσον είναι ευμενέστερες. Επίσης σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν είναι ευμενέστερες, εκδίδονται, εκτελούνται και αναθεωρούνται οι άδειες, χωρίς αύξηση του όγκου του κτιρίου, σύμφωνα με το άρθρο 30 του Ν. 1577/1985, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 26 του Ν. 2831/2000.

- Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας σε περιοχές όπου δεν επιτρέπεται η αναφερόμενη στην άδεια χρήση, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν μέσα στα όρια του χρόνου ισχύος τους. Μετά το πέρας του χρόνου ισχύος τους δεν αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος πλην της περίπτωσης ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού.

Διανομή μέσω 'ΙΡΙΔΑ' με UID: 62c52e9d70128e28a806e51f στις 06/07/22 10:20

- Επιτρέπεται η επισκευή των υφιστάμενων κτιρίων έστω και αν η χρήση τους δεν προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος. Επίσης, τα παραδοσιακά κτίρια και κατασκευές, επισκευάζονται και αποκαθίστανται στην αρχική μορφή τους κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων και αυτών που καθορίζονται με το παρόν ΓΠΣ.
- Εφόσον στις προηγούμενες διατάξεις του παρόντος δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν οι διατάξεις του 24.5.1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 270/Δ'/1985) και οι διατάξεις του ΝΟΚ (Ν.4067/2012), όπως εκάστοτε ισχύουν.
- Σε περιπτώσεις όπου καθορίζονται αυστηρότεροι όροι και περιορισμοί από την Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας, αυτές κατισχύουν των διατάξεων της παρούσης.
- Νομίμως υφιστάμενες βιομηχανικές εγκαταστάσεις, που βρίσκονται σε περιοχές όπου επιτρέπονται οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις και με την παρούσα καθορίζεται χαμηλότερη όχληση, επιτρέπεται να διατηρήσουν την ισχύ τους και να εκσυγχρονίζονται, να βελτιώνονται και να αυξάνουν τον κτιριακό τους όγκο, εφόσον αυτά δεν συνεπάγονται αύξηση του βαθμού όχλησής τους, εκτός εάν άλλως ορίζεται από άλλες διατάξεις.
- Νομίμως υφιστάμενες αποθήκες που βρίσκονται σε μη συμβατές χρήσεις γης, και δη σε χρήσεις αμιγούς κατοικίας, όπως αυτές έχουν καθοριστεί από το εγκεκριμένο από το 1997 ΓΠΣ (ΦΕΚ 125/Δ/1997) επιτρέπεται να συνεχίσουν να λειτουργούν, να επεκτείνονται και να εκσυγχρονίζονται εντός των ορίων του γηπέδου τους βάσει της έκτασης που αυτό είχε πριν από την έγκριση του σχετικού ΓΠΣ. Επιπλέον, επιτρέπεται η εγκατάσταση και λειτουργία Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής σε νομίμως αδειοδοτημένα για χρήση αποθήκης υφιστάμενα κτίρια, καθώς και ο εκσυγχρονισμός και η κτιριακή επέκταση εντός των ορίων του γηπέδου, όπως αυτό είχε προσδιοριστεί πριν από την έγκριση του ΓΠΣ Ασπροπύργου (ΦΕΚ 125/Δ/1997).
- Μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας πολεοδόμησης στην Περιοχή Χονδρεμπορίου 3 (ΠΧ3) και στην Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χαμηλής και Μέσης Όχλησης (επέκταση ΒΠΙΑ Ασπροπύργου), η δόμηση των περιοχών αυτών γίνεται κατά τη νέα χρήση που προβλέπεται με βάση τους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Διοικητικά Όρια

- Περιοχή Μελίσσης - Δήμος Ασπροπύργου
- Όριο Δήμων
- Όριο Περιφερειών

Χωρική Οργάνωση

- Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης
- Επεκτάσεις οικισμών
- Περιοχές Παραγωγικών δραστηριοτήτων
- Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής
- Περιοχές Χονδρεμπορίου
- Αγροτική γη
- Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου - ΖΟΕ
- Ενισχυτικοί περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων
- Επέκταση περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων
- Επέκταση χονδρεμπορίου
- Αξόνες ανάπτυξης
- Περιοχές Προστασίας Ορεινών Όγκων
- Προστασία φυσικών εκτάσεων
- Προστασία ρυθμών

Υδρογραφικό Δίκτυο

- Ρέμα
- Λίμνη Κοιμουνδούρου

Υποδομές

- Υφιστάμενο Οδικό Δίκτυο Υπαρτοπικής Σηματοσίας
- Προτεινόμενες Συνδέσεις Αποσυμφορήσεως Αστικού Δικτύου
- Σιδηροδρομική Γραμμή
- Σιδηροδρομικός Σταθμός
- Αεροδρόμιο
- Λιμάνι

Στοιχεία Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας - Αττικής (N.4277/14)

- Χωρική Ενότητα "Θράσος"
- Διαδημοτικά Κέντρα Εύρειας Ακτινοβολίας



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ

ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ



Γενικές Στοιχειώδεις Αναφορές: Ε.Γ.Σ.Α. '87
Πρόβλεψη: Εγκρίσεις Μικροτοπική
Ελλειμμοδός Αναφοράς: GRB '80
(α=6.378.137 m, 15-208.2572236)
Τμήματα Κεντρικού Μεταβλήτου: +500.000 m
Γεωγραφικό Πλάτος Αναφοράς: 00 00' 00"

Υπόβαθρο: Δορυφορικές εικόνες: Google, Λήψη 12/2016

Β' ΣΤΑΔΙΟ - Β2 ΦΑΣΗ: Πρόταση

Π.1 Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης Κλίμακα 1:50.000

ΑΝΑΔΟΧΟΣ

ΣΥΜΠΡΑΣΗ ΓΡΑΦΕΙΩΝ Βαλασάκη-Μίση Βαλασάκη, Αρχιτέκτων Μηχανικός - Πολεοδομίας
Αθανασάκης Αθανάσιος, Γεωλόγος - Μηχανικός Περιβάλλοντος

ΟΜΑΔΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Βαλασάκη Βαλασάκη-Μίση, Αρχιτέκτων Μηχανικός - Πολεοδομίας
Κρινάκης Σταύρος, Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης.
ΜSc Πληθυσμός, Ανάπτυξη, Στρατηγικές Προοπτικές
Ζακυνθινού Αικατερίνη, Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης.
ΜSc Διαχείριση Έργων, Συγκοινωνιακός & Χωρικός Σχεδιασμός
Αποστόλου Γεωργία-Αννα, Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης.
ΜSc Σχεδιασμού και Ανάπτυξης Τουρισμού και Πολιτισμού, Υποψήφιος Διδάκτωρ Παν. Θεσσαλίας
Βαλασάκη Φανή, Πληροφορικός, Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης
Γενιτοπούλου Ελένη, Αρχιτέκτων Μηχανικός
Σκυριανού Κωνσταντίνος-Αδαμαντία, Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης
Γεωλογική Ομάδα
Αθανασάκης Αθανάσιος, Γεωλόγος - Περιβαλλοντική Ομάδα
Αθανασάκης Αθανάσιος, Γεωλόγος - Περιβαλλοντική Ομάδα
Μηχανικός Περιβάλλοντος ΜSc
Βλαχόπουλος Νικόλαος, Γεωλόγος
Σαραντάκος Παναγιώτης, Γεωλόγος
Μηχανικός Περιβάλλοντος ΜSc
Σταλάς Γεώργιος, Περιβαλλοντολόγος
Ασκαδής Βασίλειος, Γεωλόγος

Ημερομηνία: Ιούνιος 2022

Διεύθυνση Πολεοδομίας και Τεχνικών Υπηρεσιών Δήμου Ασπροπύργου

Ο συντάξας	Ελέγχθηκε	Θεωρήθηκε
	Ο Προϊστάμενος	Ο Διευθυντής
Ν. Μιχαηλίδης Πολιτικός Μηχανικός	Ν. Μιχαηλίδης Πολιτικός Μηχανικός	Π. Καραγιαννίδης Πολιτικός Μηχανικός

Σύμφωνα με την προαναφερόμενη νομοθεσία (άρθρο 73 παρ. 1β του ν. 3852/2010) παρακαλώ όπως εισάγετε προς ψήφιση στην Επιτροπή Ποιότητας Ζωής την οριστική μελέτη του Β2 Σταδίου του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ασπροπύργου και την αντίστοιχη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

Ο ΣΥΝΤΑΞΑΣ

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & Τ.Υ.

Ν. ΜΙΧΑΗΛΙΔΗΣ
Πολιτικός Μηχανικός

Π. ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΙΔΗΣ
Πολιτικός Μηχανικός