

ΠΕ ΣΤΕ 50/2022 [Έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου του Δήμου Πειραιά, καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης και περιβαλλοντική έγκριση αυτού]

- Δημοσιεύθηκε από το Ε΄ Τμήμα του ΣτΕ το Πρακτικό Επεξεργασίας "Έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου του Δήμου Πειραιά (ν. Αττικής), καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης και περιβαλλοντική έγκριση αυτού".

Πρόεδρος: *Μ. Γκορτζολίδου*

Εισηγήτρια: *Μ.-Ε. Παπαδημήτρη*

- Βασικές Σκέψεις

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο επιχειρείται η έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) στην περιοχή Αγίου Διονυσίου του Δήμου Πειραιά (ν. Αττικής), ο καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης και περιβαλλοντική έγκριση αυτού. Όπως αναφέρεται στην αιτιολογική έκθεση που συνοδεύει το σχέδιο προεδρικού διατάγματος, το προτεινόμενο Ε.Π.Σ. της περιοχής του Αγ. Διονυσίου Πειραιά αποτελεί σχέδιο υπερτοπικής κλίμακας και στρατηγικής σημασίας για τη μητροπολιτική περιοχή του Πειραιά, το οποίο στοχεύει στη δημιουργία του πλαισίου χωρικής οργάνωσης για την ανάταξη της υφιστάμενης υποβάθμισης και την αστική ανάπτυξη της περιοχής. Η πρόταση χωρικού σχεδιασμού, όπως προκύπτει από την ανωτέρω αιτιολογική έκθεση και τα λοιπά στοιχεία του φακέλου, συνίσταται στον καθορισμό του μεγαλύτερου τμήματος της περιοχής επέμβασης ως πολεοδομικό κέντρο με κάποιες εξαιρέσεις, ως προς τις ειδικότερες χρήσεις, στον καθορισμό σε τμήματα της περιοχής επέμβασης της κατηγορίας χρήσεων "Ελεύθεροι χώροι - Αστικό πράσινο» και επιπλέον στη χωροθέτηση αθλητικών εγκαταστάσεων ενώ, στο πλαίσιο της επιχειρούμενης αστικής ανάπτυξης, προωθούνται και άλλες παρεμβάσεις, όπως διαπλάτυνση πεζοδρομίων με ανακατασκευή οδών, διαμόρφωση δρόμων ήπιας κυκλοφορίας, ποδηλατοδρόμων, συνδεδεμένων με το μητροπολιτικό δίκτυο ποδηλάτου, δημιουργία χώρων αναψυχής και περιπάτου, δενδροφυτεύσεις και αποκαταστάσεις του κελύφους μεγάλων

- κτιρίων. Περαιτέρω, προβλέπεται, υπό προϋποθέσεις, η διατήρηση νομίμων υφισταμένων χρήσεων, των υφισταμένων όρων δόμησης, συμπεριλαμβανομένων των συντελεστών δόμησης, εκτός από μία σημειακή μείωση, καθώς και η υιοθέτηση κατευθύνσεων όρων και μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος, κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση του Ε.Π.Σ..
2. Στο άρθρο 2 του ν. 4447/2016 (Α΄ 245), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 99 παρ. 1 ν. 4685/2020 (Α΄ 92) ορίζεται ότι ο χωρικός σχεδιασμός ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται, ανάλογα με τον χαρακτήρα του, σε χωροταξικό ή πολεοδομικό (παρ. 1). Στην κατηγορία του πολεοδομικού σχεδιασμού υπάγονται τα πολεοδομικά σχέδια, τα οποία εκπονούνται σε τοπική κλίμακα και διακρίνονται σε δύο επίπεδα σχεδιασμού (παρ. 1, περ. β). Στο πρώτο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια του άρθρου 7 και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια του άρθρου 8, τα οποία αποτελούν υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων (παρ. 2 περ. α΄ και β΄). Περαιτέρω, στο άρθρο 8 του ν. 4447/2016, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 του ν. 4759/2020 (Α΄ 245), ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι τα Ε.Π.Σ. εκπονούνται για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων, οι οποίες μπορούν να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους, όπως και σε περιπτώσεις προγραμμάτων αστικής ανάπλασης ή σε περιοχές παρεμβάσεων στο πλαίσιο προγραμμάτων συγχρηματοδοτούμενων από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), όπως οι Ολοκληρωμένες Χωρικές Παρεμβάσεις (παρ. 1 περ. α΄). Η περιοχή για την οποία καταρτίζεται ένα Ε.Π.Σ. ονομάζεται περιοχή επέμβασης. Η περιοχή που περιβάλλει την περιοχή επέμβασης και βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με αυτήν λόγω της αλληλεπίδρασης των πολεοδομικών και λοιπών λειτουργιών της ονομάζεται ζώνη άμεσης επέμβασης. Το σύνολο της δημοτικής ενότητας που περιλαμβάνει την περιοχή επέμβασης αποτελεί την ευρύτερη περιοχή του Ε.Π.Σ, ενώ σε περίπτωση που η περιοχή επέμβασης εμπίπτει στα διοικητικά όρια περισσότερων δημοτικών ενοτήτων, το σύνολο των δημοτικών ενοτήτων αποτελεί την ευρύτερη περιοχή του Ε.Π.Σ. Εάν τα όρια της περιοχής επέμβασης ταυτίζονται με τα διοικητικά όρια μιας δημοτικής ενότητας, η συνολική έκταση του οικείου δήμου αποτελεί την ευρύτερη περιοχή. Περαιτέρω, η μελέτη του Ε.Π.Σ, πρέπει να ορίζει την ευρύτερη περιοχή, στην οποία εμπίπτει η περιοχή επέμβασης, με σχετική τεκμηρίωση για αυτή την επιλογή, ενώ όταν υπάρχει Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης και Τοπικό χωρικό Σχέδιο, το όριο της ευρύτερης περιοχής ταυτίζεται με το όριο του ΓΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ/ΤΧΣ. [παρ. 1 περ. α΄, σε συνδυασμό με άρθρο μόνο παρ. Α υποπαρ II της εκδοθείσας κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 αποφάσεως 27022/6.6.2017

του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας σχετικά με τις τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Χωριών Σχεδίων (Ε.Σ.Χ) του ν. 4447/2016 (Β΄ 1976)]. Τα Ε.Π.Σ. αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων, με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, όρια πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, ζώνες ειδικών πολεοδομικών κινήτρων, το οδικό δίκτυο, τα λοιπά μεταφορικά, τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, τα μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται, ώστε να καταστεί η περιοχή επέμβασης κατάλληλη είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση των προγραμμάτων και παρεμβάσεων της παρ. 1.

1. Αν η περιοχή μελέτης του Ε.Π.Σ. περιλαμβάνει ολόκληρες δημοτικές ενότητες, μπορεί επίσης να καθορίζονται σε αυτές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ). [παρ. 1 περ. β΄ του άρθρου 8 του ν. 4446/2017, σε συνδυασμό με το άρθρο 6 παρ. 2 περ. α΄ του εκδοθέντος κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 12 παρ. 1 α΄ του ν. 4447/2016 π.δ/τος 90/2018 (Α΄ 162)]. Τα Ε.Π.Σ. εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους, εντός της περιοχής επέμβασης (παρ. 1 περ. γ΄ του άρθρου 8 του ν. 4447/2016), εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) και μπορούν να περιλαμβάνουν ρυθμίσεις για όλα τα θέματα που ρυθμίζονται από ΤΠΣ και να τροποποιούν τις ρυθμίσεις των εγκεκριμένων ΤΠΣ (περ. δ΄ της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 4447/2016). Όσον αφορά στην διαδικασία έγκρισής τους, είναι δυνατόν να προηγηθεί διαδικασία προέγκρισης, με σκοπό να κριθεί η καταρχήν δυνατότητα χωροθέτησής τους, κατόπιν υποβολής αίτησης προέγκρισης από το φορέα υλοποίησης του ΕΠΣ, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση που περιλαμβάνει την πρόταση χωρικού σχεδιασμού της περιοχής επέμβασης, τις κατευθύνσεις του ισχύοντος χωροταξικού σχεδιασμού, τις υφιστάμενες, θεσμικές και πραγματικές χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή επέμβασης και στη ζώνη άμεσης επιρροής, τα βασικά μεταφορικά και τεχνικά δίκτυα και περιβαλλοντικές υποδομές, τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, και γενικά κάθε πληροφορία που είναι αναγκαία για την τεκμηρίωση της συγκεκριμένης πρότασης χωρικής ανάπτυξης και σχετικούς χάρτες. Η ανωτέρω προέγκριση χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α). Η εν λόγω γνώμη αφορά στην αναγκαιότητα του προτεινόμενου χωρικού προορισμού ενόψει του ειδικού χαρακτήρα της

- επιδιωκόμενης ανάπτυξης και της κάλυψης αναγκών παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της περιοχής επέμβασης, αφού λάβει υπόψη τους στόχους του Ε.Π.Σ και την εξασφάλιση της μη ανατροπής της πολεοδομικής και χωροταξικής λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής του Ε.Π.Σ.. Η απόφαση προέγκρισης κρίνει αποκλειστικά την καταρχήν δυνατότητα χωροθέτησης του Ε.Π.Σ και δεν εξετάζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις, οι οποίες κρίνονται στο στάδιο της οριστικής έγκρισης αυτού (περ. ε΄ της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 4447/2016). Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη Ε.Π.Σ. γίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από τον οικείο Δήμο ή την οικεία Περιφέρεια ή από τον φορέα υλοποίησης του σχεδίου, έργου ή προγράμματος. Τα Ε.Π.Σ. υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (παρ. 3 περ. α΄). Η έγκριση των Ε.Π.Σ γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, ενώ για τις μητροπολιτικές περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αρμόδιο όργανο είναι το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού. Η αρμόδια υπηρεσία και τα αρμόδια Συμβούλια ελέγχουν και την εναρμόνιση του περιεχομένου των Ε.Π.Σ. με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και τη συμβατότητα με αντίστοιχα σχέδια (Γενικά Πολεοδομικά Χωροταξικά Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων, Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, Ε.Π.Σ) στην ίδια και σε όμορες δημοτικές ενότητες (άρθρο 8 παρ. 3 περ. β΄, εδάφιο τρίτο του ν. 4447/2016, σε συνδυασμό με το άρθρο 6 παρ. 3 του π.δ/τος 90/2018). Περαιτέρω, με το ανωτέρω διάταγμα εγκρίνονται επίσης οι κατευθύνσεις, οι όροι και τα μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, τα οποία πρέπει να τηρούνται κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση των Ε.Π.Σ., σύμφωνα με τη σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, στην οποία υπόκεινται τα ΕΠΣ (άρθρο 8 παρ. 3 περ. β΄ εδάφιο τέταρτο του ν. 4447/2016, σε συνδυασμό με το άρθρο 6 παρ. 1 περ. γ΄, εδάφ. δεύτερο του π.δ/τος 90/2018).
3. Όπως προκύπτει από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων, τα ΕΠΣ, τα οποία εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, εκπονούνται ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων, ακόμη και σε τμήμα δημοτικής ενότητας, στις περιπτώσεις για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξης περιοχών, οι οποίες μπορούν να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, αλλά και και σε περιπτώσεις προγραμμάτων αστικής ανάπλασης. Με τα ίδια σχέδια καθορίζονται, μεταξύ άλλων, χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται, ώστε να καταστεί η περιοχή επέμβασης κατάλληλη είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση των παρεμβάσεων της παρ. 1

- του άρθρου 8, όπως της αστικής ανάπλασης (πρβλ. Π.Ε 121/2021, 111/2021).
4. Όσον αφορά στην εναρμόνιση του περιεχομένου του υπό έγκριση με το παρόν σχέδιο Ε.Π.Σ με τον εν γένει υφιστάμενο χωρικό σχεδιασμό, όπως επιβάλλεται από τις προεκτεθείσες διατάξεις των άρθρων 8 παρ. 3 περ. β΄, εδάφιο τρίτο του ν. 4447/2016, σε συνδυασμό με το άρθρο 6 παρ. 3 του π.δ/τος 90/2018, στο εγκριθέν με την απόφαση 6877/4872/2008 της Επιτροπής Συντονισμού της κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης, (Α΄ 128/2008) Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, οι κατευθύνσεις για τα μητροπολιτικά κέντρα ορίζεται ότι είναι ο προσδιορισμός και η ενίσχυση δραστηριοτήτων διεθνούς εμβέλειας και η συγκέντρωση σύγχρονων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (χρηματοπιστωτικό σύστημα, ασφάλειες, ναυτιλία) και η ανάδειξή τους σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας, ενώ, ως προς τον λιμένα του Πειραιά προβλέπεται η εξειδίκευσή του στον κλάδο της κρουαζιέρας, καθώς και η απόδοση σημαντικού τμήματός του, αναβαθμισμένου στην αστική περιοχή των παράκτιων ΟΤΑ της ευρύτερης πόλης του Πειραιά. Περαιτέρω, σύμφωνα με το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία, το οποίο εγκρίθηκε με την υπ΄ αριθμ. 11508/2009 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΑΑΠ 151/2009), ο Πειραιάς, ως τμήμα της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας τοποθετείται στις περιοχές ποιοτικής αναδιάρθρωσης στις οποίες η γενική κατεύθυνση πολιτικής είναι η αναδιάρθρωση της βιομηχανικής βάσης, ενώ ειδικότερες κατευθύνσεις είναι ο σχεδιασμός χρήσεων γης και σημαντικός περιορισμός των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων, η παροχή δυνατότητας διατήρησης και επανάχρησης αξιόλογων βιομηχανικών κτιρίων, η αξιοποίηση πρώην μεγάλων βιομηχανικών χώρων για την κάλυψη ελλείψεων κοινόχρηστων χώρων ή για τη χωροθέτηση άλλων εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας. Περαιτέρω στις κατευθύνσεις για τη χωρική οργάνωση της βιομηχανίας σε επίπεδο τέως Νομαρχίας Πειραιώς, ορίζεται ότι πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η παρουσία του λιμανιού του Πειραιά που λειτουργεί ως δεσμευτικός παράγων χωρικής πρόσδεσης για μια σειράς από μονάδες, ενώ προτεραιότητα δίνεται στον εκσυγχρονισμό του φθίνοντος βιομηχανικού ιστού στην κατεύθυνση σύγχρονων δραστηριοτήτων σε κλάδους αιχμής και καινοτομίας μέσω του μετασχηματισμού - δικτύωσης των υφιστάμενων μονάδων ή/και προσέλκυσης νέων και στην αποσυμφόρηση των αστικοποιημένων περιοχών από συμβατικές μονάδες (άρθρο 4 παρ. Α, υποπαρ. 2 περ. γ, Παράρτημα Ι, παρ. 5).
5. Στο άρθρο 9 παρ. 1, υποπαρ. 1.2 του ν. 4277/2014 “Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής και άλλες διατάξεις” (Α΄ 156) ορίζεται ότι: “α) Η Μητροπολιτική περιοχή Πειραιά συνιστά τη Νότια Πύλη του Πολεοδομικού

Συγκροτήματος του λεκανοπεδίου, με δραστηριότητες διεθνούς εμβέλειας και σημασίας για την οικονομία της χώρας, που συνδέονται με τη ναυτιλία και τη διαμετακόμιση. Κεντρικός στόχος είναι η ενίσχυση του ρόλου της ως διαμετακομιστικού κέντρου στη μεσογειακή λεκάνη με την παράλληλη αναβάθμιση των λιμενικών εγκαταστάσεων σε κόμβο συνδυασμένων μεταφορών και τη βελτίωση του περιβάλλοντος αστικού ιστού του δήμου, εξασφαλίζοντας καλύτερη λειτουργική διασύνδεση μεταξύ τους. Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται η ανασυγκρότηση του παραγωγικού ιστού της πόλης, η διάσωση της παραδοσιακής αγοράς και του λιανικού εμπορίου, της βιοτεχνίας και της μεταποίησης. Περαιτέρω, στο άρθρο 1 παρ. 3, υποπαρ. 3.1 προβλέπονται τα εξής: “Μητροπολιτικά Κέντρα Αθήνας – Πειραιά [...] β) Για Μητροπολιτικό Κέντρο Πειραιά επιδιώκεται [...] γγ) Η ισχυροποίησή του ως κέντρου πολυλειτουργικού χαρακτήρα, με ταυτόχρονη διατήρηση της κατοικίας και ανάδειξη της πολιτιστικής του κληρονομιάς δδ) Η ενίσχυση και ανασυγκρότηση της παραγωγικής και οικονομικής βάσης, σε κατεύθυνση σύγχρονων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εε) η λειτουργική διασύνδεση των λιμενικών δραστηριοτήτων με τον αστικό ιστό [...] Στο άρθρο 12 παρ. 4 ορίζεται ότι: “Κατευθύνσεις Πολεοδομικής Οργάνωσης για το Μητροπολιτικό Κέντρο α) Το Μητροπολιτικό Κέντρο της Πρωτεύουσας συγκροτείται από τα κέντρα Αθήνας και Πειραιά, που αποτελούν τη σημαντικότερη συνιστώσα του διεθνούς και εθνικής εμβέλειας αναπτυξιακού πόλου της Αττικής. Βασικός στόχος για τα κέντρα Αθήνας και Πειραιά, είναι η ολοκληρωμένη ανασυγκρότηση, οικονομικού, κοινωνικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα, με παράλληλες συντονισμένες δράσεις κοινωνικής πολιτικής, πολιτικής απασχόλησης και πολεοδομικών παρεμβάσεων ποικίλης εμβέλειας, που αξιοποιούν το ιστορικό βάθος και πολυμορφία β) Κύριοι άξονες πολιτικής για την ανασυγκρότηση των κέντρων Αθήνας και Πειραιά είναι οι εξής: αα) Διατήρηση του ρόλου τους, ως τόπων συμπύκνωσης των κοινωνικών και πολιτικών θεσμών, με την τόνωσή τους ως κέντρων επιτελικής διοίκησης και συγκεντρώσεων γραφείων και την οργάνωση και επέκτασή τους. ββ) Επαναπροσδιορισμός και πολύπλευρη ανάδειξη του αστικού χαρακτήρα και της ταυτότητάς τους, με στόχο να διατηρήσουν και να ενδυναμώσουν την κοινωνική, οικονομική και πολιτιστική τους λειτουργία. γγ) Ενίσχυση δραστηριοτήτων και θέσεων απασχόλησης, διαφορετικών βαθμίδων και εξειδικεύσεων. δδ) Προώθηση πολιτικών για τη διατήρηση και ενίσχυση της υφιστάμενης κατοικίας και ανάπτυξη νέας εε) Ενεργοποίηση κτηριακού αποθέματος [...] ζζ) Ενίσχυση των προσβάσεων στα κέντρα με τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ) και ιδιαίτερα με Μέσα Σταθερής Τροχιάς (ΜΣΤ), καθώς επίσης και ανάδειξη της προτεραιότητας του πεζού και του ποδηλάτη ηη) Βελτίωση της εικόνας και της αστικής δομής των κεντρικών περιοχών, η ποιοτική αναβάθμιση του δημόσιου χώρου. θθ) Κάλυψη των αναγκών κοινωνικής και τεχνικής υποδομής. γ) Για την επίτευξη των στόχων και

κατευθύνσεων και την ενιαία ολοκληρωμένη αντιμετώπιση των φαινομένων κρίσης στις περιοχές των κέντρων καταρτίζονται Σχέδια Ολοκληρωμένης Οικιστικής Παρέμβασης (ΣΟΑΠ), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 2742/1999 (Α΄ 207) [...]. ε) Για το κέντρο του Πειραιά προβλέπονται τα εξής: αα) Τόνωση των διασυνδέσεων και θετικών επιδράσεων της λιμενικής δραστηριότητας με τις άλλες οικονομικές λειτουργίες της πόλης [...] στστ) Ανάπλαση της παραλιακής και της αρχαιολογικής ζώνης και προώθηση των εξής δύο σημαντικών παρεμβάσεων σε περιοχές του ευρύτερου κέντρου του Πειραιά: της ονομαζόμενης “Νότιας Πύλης” που περιλαμβάνει την περιοχή από το Γήπεδο Καραϊσκάκη μέχρι των Άγιο Διονύσιο και της “Λιμενοβιομηχανικής Ζώνης Δραπετσώνας – Κερασινίου”. Εξάλλου, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου (βλ. ιδίως τις εισηγήσεις της Διεύθυνσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών και Αστικών Περιοχών προς το ΚΕΣΥΠΟΘΑ, τόσο κατά το στάδιο της προέγκρισης του σχεδίου, όσο και της τελικής έγκρισης αυτού), σύμφωνα με το υπό έγκριση ΣΟΑΠ, η περιοχή επέμβασης του παρόντος Ε.Π.Σ υπάγεται και αποτελεί τμήμα της ΕΖΑ2 (Ζώνη Αγίου Διονυσίου – Καμινίων και γραμμικών αξόνων Πειραιώς και σιδηροδρομικών γραμμών). Στις δράσεις της ΕΖΑ2 περιλαμβάνονται η αναδιάταξη, αναμόρφωση ή και, σε περίπτωση που είναι δυνατή, η αύξηση κοινοχρήστων χώρων πρασίνου, η προώθηση δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα, η προώθηση ανάπτυξης δικτύου επιχειρήσεων που σχετίζονται με την ανάπτυξη δικτύου καινοτομίας και επιχειρηματικότητας, η ανάπτυξη ναυτιλιακού κέντρου και επέκταση του άξονα πολιτιστικών δραστηριοτήτων της οδού Πειραιώς εντός του Δήμου Πειραιά, η προώθηση cluster ναυτιλιακών επιχειρήσεων, η προώθηση της αξιοποίησης μεγάλων ιδιωτικών ή διεκδικούμενων ακινήτων για την εξυπηρέτηση αναπτυξιακών και οργανωτικών αναγκών του Δήμου, και για τουριστικές δραστηριότητες, η αναπαλαίωση και επανάχρηση διατηρητέων κτιρίων.

6. Περαιτέρω, στο εγκριθέν με την απόφαση 78946/4063/ 29.12.1987 του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ΄ 79/4.2.1988), Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Πειραιώς, περιέχονται συγκεκριμένες κατευθύνσεις σε σχέση με την περιοχή επέμβασης, η οποία αναφέρεται ως περιοχή “Γκάζι – Παπαστράτου” και ειδικότερα, σε σχέση με τη χωροθέτηση κτιρίων Δημόσιας και Δημοτικής Διοίκησης στην περιοχή Γκάζι – Παπαστράτου (παρ. Α, υποπαρ. 3 περ. 3.1). Στο πλαίσιο των παρεχόμενων κατευθύνσεων για την ανάπλαση της ανωτέρω περιοχής, προβλέπεται η δημιουργία πάρκων και μικρών ελεύθερων χώρων μέσα στον αστικό ιστό και ειδικότερα η δέσμευση τμήματος της περιοχής Γκάζι – Παπαστράτου (παρ. Α υποπαρ. 7 περ. 7.1). Εξάλλου, η ίδια περιοχή προτείνεται ως Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ), ώστε να δοθούν δάνεια εκσυγχρονισμού στις υπάρχουσες βιοτεχνίες και κίνητρα στους ιδιοκτήτες παραδοσιακών κτιρίων για να τα αναστηλώσουν. Περαιτέρω, στην ίδια περιοχή προτείνεται να δοθεί η δυνατότητα για τη μεταφορά των

χυτηρίων και μηχανουργείων σε άλλη θέση, μέσω της εφαρμογής αστικού αναδασμού, ενώ, μέσω του ίδιου μηχανισμού, προτείνεται η αντιμετώπιση προβλημάτων υποβάθμισης του κτισμένου περιβάλλοντος των περιοχών της Αγ. Μαρίνας και στο λόφο Βώκου. Επίσης, για το κέντρο του Πειραιά και την περιοχή Γκάζι - Παπαστράτου προτείνεται η θεσμοθέτηση Ζώνης ειδικών κινήτρων (ΖΕΚ), ώστε να δοθούν κίνητρα για την προστασία και ένταξη νέων λειτουργιών στα ιστορικά κτίρια (παρ. Β). Τέλος, ως προς την περιοχή του Αγίου Διονυσίου (Γκάζι - Παπαστράτου), σύμφωνα με τον χάρτη Π -7, προτείνεται η ανάπλασή της και ειδικότερα: Επέκταση του κέντρου του Πειραιά με δυνατότητα χωροθέτησης Δημοσίων κτιρίων (Δημόσια Διοίκηση, Εκπαίδευση, Κοινωνικός Εξοπλισμός) και κτιρίων Ο.Τ.Α., δημιουργία χώρου πρασίνου και εκθεσιακού κέντρου, μετεγκατάσταση χυτηρίων , μηχανουργείων, αποθηκών στο βιομηχανικό πάρκο Σχιστού, ανάπλαση εξυγίανση της περιοχής μη οχλούσας βιομηχανίας - βιοτεχνίας, διατήρηση και προστασία των ιστορικών κτιρίων και ένταξη σε αυτά νέων λειτουργιών (παρ. Γ).

7. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, η περιοχή επέμβασης έχει εμβαδό 372,8 στρεμμάτων και αποτελεί τη φυσική συνέχεια του βορείου τμήματος του κεντρικού λιμανιού του Πειραιά. Αποτελεί τμήμα της 5ης δημοτικής κοινότητας του Δήμου, ο οποίος αποτελείται από πέντε (5) συνολικά δημοτικές κοινότητες. Η περιοχή επέμβασης περιλαμβάνει τις γειτονιές Αγία Σοφία - Μανιάτικα, λόφος Βώκου, Ταμπούρια, Άγιος Διονύσιος και περικλείεται από τις οδούς Κάστορος - Θεσμοφορίου - Μεθώνης - Ρετσίνα - Αγ. Φιλίππου και συνορεύει: Βόρεια με τις γειτονιές Ταμπούρια και Παλαιά Κοκκινιά - Μανιάτικα της ίδιας 5ης δημοτικής κοινότητας, Δυτικά με το Δήμο Δραπετσώνας και τμήμα της 5ης δημοτικής κοινότητας, Νότια με την ακτή Κονδύλη, με παρεμβολή ανάμεσα στην ακτή και στην περιοχή επέμβασης της πρώτης σειράς Ο.Τ του παρακτίου μετώπου, Ανατολικά με την δεύτερη δημοτική κοινότητα (γειτονιά Ηλεκτρικός) και την τέταρτη δημοτική Κοινότητα (γειτονιά Ρετσίνα). Ως ζώνη άμεσης επιρροής ορίζεται η περιοχή εντός των ορίων της 5ης Δημοτικής Κοινότητας Πειραιά. Ως ευρύτερη περιοχή ορίζεται το σύνολο του Δήμου Πειραιά για το λόγο ότι ο ρόλος της περιοχής επέμβασης δεν περιορίζεται στα όρια της 5ης Δημοτικής Κοινότητας, αλλά έχει εμβέλεια σε επίπεδο συνολικού δήμου. Η περιοχή επέμβασης, όπως προκύπτει από τις εισηγήσεις της Διεύθυνσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας προς το ΚΕΣΥΠΟΘΑ, μετά το έτος 1980 παρουσιάζει εικόνα μαζικής αποβιομηχάνισης, η δε μετατροπή του κεντρικού λιμένα του Πειραιά σε αμιγώς επιβατικό λιμάνι οδήγησε σε μαρasmus την παραγωγική βάση της περιοχής με κλείσιμο ή μετεγκατάσταση των επιχειρήσεων. Σήμερα, η περιοχή επέμβασης εμφανίζει εικόνα υποβάθμισης, καθώς χαρακτηρίζεται από απώλεια παλαιότερων, μεγάλης κλίμακας

- δραστηριοτήτων και από την παρουσία, σε μεγάλο ποσοστό της έκτασής της, εγκαταλελειμμένων κτισμάτων σε μέτρια ως κακή κατάσταση. Ειδικότερα εντοπίζονται ανενεργά κελύφη παλιών βιοτεχνιών/αποθηκών, αρκετά εκ των οποίων παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, ενώ υπάρχουν και αδόμητα οικόπεδα που προσδίδουν σε κάποιο βαθμό χαρακτήρα “brownfield” (πιο έντονο στον πυρήνα της περιοχής). Ο αριθμός των κατοίκων της περιοχής είναι μικρός, ο δε αριθμός των ενεργών κατοικιών ελάχιστος και εντοπίζεται κυρίως στο βορειοδυτικό τμήμα της περιοχής. Στην περιοχή επέμβασης απαντώνται κυρίως μικτές χρήσεις, όπως χονδρικό εμπόριο, αποθήκες, επαγγελματικά εργαστήρια μηχανουργείων και ναυπήγησης σκαφών, στο δε ανατολικό τμήμα της περιοχής η συμμετοχή των μηχανουργείων είναι αυξημένη. Επίσης, υπάρχουν διάσπαρτα, αλλά σε μικρό ποσοστό, καταστήματα λιανικού εμπορίου, χρήσεις αναψυχής και γραφεία. Η περιοχή στερείται πλήρως ξενοδοχειακών καταλυμάτων, αν και η ζήτηση για καταλύματα, λόγω της αναβάθμισης του Πειραιά είναι αυξημένη. Αντίθετα, τόσο στο νοτιότερο τμήμα της περιοχής παρέμβασης, αλλά και στην εκτός περιοχής παρέμβασης, άμεσα γειτνιάζουσα πρώτη σειρά οικοδομικών τετραγώνων, με πρόσοψη στην ακτή Κονδύλη, καταγράφεται αυξημένη παρουσία γραφείων του ναυτιλιακού τομέα, διοίκησης και μεγαλύτερων μονάδων λιανικού εμπορίου, καθώς και παρουσία δραστηριοτήτων αναψυχής και πολιτισμού. Ως προς την περιοχή που αφορά το υπό έγκριση Ε.Π.Σ, η οποία εντάχθηκε στο σχέδιο με το από 19.11.1892 βδ “Περί επεκτάσεως της ρυμοτομίας του κατά την θέσιν Καραβά μέρους της πόλεως Πειραιώς” (ΦΕΚ 412/21.11.1892), αλλά και ως προς την ευρύτερη περιοχή επέμβασης του Δήμου Πειραιά, υφίστανται θεσμοθετημένες χωροταξικές, αλλά και πολεοδομικές κατευθύνσεις, οι οποίες παρατίθενται σε προηγούμενες σκέψεις. Στο πλαίσιο των κατευθύνσεων, αυτών, επιχειρείται με το υπό έγκριση Ε.Π.Σ η ανάταξη της υφιστάμενης υποβάθμισης, με ειδικότερους στόχους την επαναχρησιμοποίηση του ανενεργού κτιριακού αποθέματος, την ανάπτυξη στην περιοχή επέμβασης λειτουργιών μητροπολιτικής και διεθνούς εμβέλειας, με κύριο χαρακτήρα τις τριτογενείς επιχειρηματικές δραστηριότητες και ιδιαίτερα τους γραφειακούς χώρους και τις έδρες επιχειρήσεων, τις τουριστικές υπηρεσίες, τις πολιτιστικές υπηρεσίες, τις υπηρεσίες υγείας και τον αθλητισμό, αλλά και δραστηριότητες του δευτερογενούς τομέα, καθώς και την προσέλκυση νέων κατοίκων.
8. Περαιτέρω, όσον αφορά στην διαδικασία έγκρισης του εν λόγω Ε.Π.Σ, όπως αυτή διαγράφεται στις προεκτεθείσες διατάξεις του ν. 4447/2016 και του π.δ/τος 90/2018, ο Δήμος Πειραιά, υπέβαλε προς τη Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας το με αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ 744/15.12.2007 αίτημα προέγκρισης του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (Ε.Χ.Σ), [πλέον Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.), μετά την αντικατάσταση του άρθρου 2 του ν. 4447/2016 με το άρθρο 99 παρ. 1 του ν. 4685/2020], συνοδευόμενο από την τεχνική έκθεση

προέγκρισης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 8 παρ. 1 περ. ε΄ του ν. 4447/2016. Επί του αιτήματος προέγκρισης εισηγήθηκε θετικά προς το ΚΕΣΥΠΟΘΑ η Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του Υπουργείου. Με την εν λόγω εισήγησή της η Υπηρεσία αυτή, εκτιμώντας την υφιστάμενη κατάσταση υποβάθμισης της περιοχής επέμβασης και τις προοπτικές ανάπτυξης αυτής, κυρίως, λόγω της θέσης της σε σχέση με το κεντρικό λιμάνι, την ευρεία περιοχή του Δήμου Πειραιά, την περιοχή της Δραπετσώνας - Περάματος - Σαλαμίνας - Σκαραμαγκά και της γειτνίασής της με τις χερσαίες και θαλάσσιες μεταφορές, της δυναμικής του κλάδου του τουρισμού, σε συνδυασμό με τις αλληλεπιδράσεις με το "ναυτιλιακό πλέγμα" (σύνολο των κλάδων που συνδέονται, μεταξύ άλλων, άμεσα ή έμμεσα με τη ναυτιλία και τις θαλάσσιες μεταφορές), απεφάνθη ότι η υποβληθείσα πρόταση Ε.Π.Σ, η οποία συνίσταται στον καθορισμό, βάσει του από 23.2.1987 π.δ/τος (Δ΄ 166), του μεγαλύτερου τμήματος της περιοχής επέμβασης ως "πολεοδομικό κέντρο - κεντρικές λειτουργίες πόλης", (με την εξαίρεση των πολυκαταστημάτων), και στη θεσμοθέτηση, σε μικρό τμήμα της ανωτέρω περιοχής, της κατηγορίας χρήσεων γης "Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό πράσινο" και αθλητικών εγκαταστάσεων, στοχεύει στη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του Αγ. Διονυσίου Πειραιά, ως υποδοχέα σχεδίου υπερτοπικής κλίμακας και στρατηγικής σημασίας για τη μητροπολιτική περιοχή του Πειραιά. Η πρόταση δε αυτή, κατά την ανωτέρω εισήγηση, περιλαμβάνει ανασχεδιασμό, αξιοποίηση και αστική αναγέννηση της ζωτικής αυτής για την ανάπτυξη του Δήμου περιοχής, ενώ εξελίσσει την προταθείσα ανάπλαση με το εγκριθέν το έτος 1988 ΓΠΣ. Περαιτέρω, σύμφωνα με την ίδια εισήγηση, η υποβληθείσα πρόταση χωρικού προορισμού εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του υφιστάμενου χωρικού σχεδιασμού και τις κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού περιφερειακού και τοπικού επιπέδου [ΠΕΠ Αττικής, Στρατηγική Έξυπνης Εξειδίκευσης, Στρατηγική Βιώσιμης ανάπτυξης Δήμου Πειραιά (ΣΒΑΑ)] και τα προγράμματα αναπλάσεων (ΣΟΑΠ Πειραιά, πρόγραμμα ανάπλασης περιοχής Αγίου Διονυσίου και αξιοποίησης του πρώην καπνεργοστασίου της εταιρείας "Π.....ΑΒΕΣ"). Σε συνέχεια της ανωτέρω εισήγησης, το ΚΕΣΥΠΟΘΑ γνωμοδότησε θετικά (Πράξη 22/ 4η συνεδρίαση /18.4.2018), ως προς την προέγκριση του Ε.Π.Σ, διαπιστώνοντας την αναγκαιότητα της εκπόνησης αυτού. Κατόπιν τούτων με την υπ' αριθ. 9243/8.5.2018 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος προεγκρίθηκε, σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 1 περ. ε΄ του ν. 4447/2016, η καταρχήν χωροθέτηση ΕΧΣ, καθώς και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου, με τις εξής ειδικότερες κατευθύνσεις: 1. Να καθορισθούν χρήσεις γης Πολεοδομικού Κέντρου κατά το άρθρο 4 του από 23.2.1987 π.δ/τος, με εξαίρεση πολυκαταστημάτων και κέντρων διασκέδασης και να διερευνηθεί η

δυνατότητα περιορισμού επιμέρους χρήσεων του πολεοδομικού κέντρου σε συγκεκριμένες ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα της περιοχής, όπου τυχόν κριθεί αναγκαίο. 2. Να καθορισθεί χώρος/οι “Αθλητικών Εγκαταστάσεων” σε οικοδομικά τετράγωνα ή τμήματά τους. 3. Να καθορισθούν “Ελεύθεροι χώροι – Αστικό πράσινο” με χρήση όλων των διαθέσιμων πολεοδομικών εργαλείων. 4. Η συνολική δόμηση που θα πρέπει να υλοποιηθεί στην περιοχή να μην υπερβαίνει την προκύπτουσα από τον θεσμοθετημένο Συντελεστή Δόμησης. 5. Να εξετασθεί και να διασφαλισθεί η λειτουργική σύνδεση της περιοχής επέμβασης με το όμορο βορειοδυτικό τμήμα της δημοτικής κοινότητας 5 και τη δημοτική κοινότητα 4, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ισχύοντος Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας – Αττικής και του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Πειραιά. 6. Να προταθούν μέτρα βιοκλιματικού σχεδιασμού και εξοικονόμησης ενέργειας, ενώ επισημαίνεται ότι θα πρέπει η μελέτη του ΕΧΣ να ενσωματώνει παραμέτρους για την αναβάθμιση της αισθητικής του αστικού τοπίου. Ακολούθως, η Διεύθυνση Υπηρεσία Δόμησης και Γενικού Σχεδιασμού Πόλης (Γ.Σ.Π.) του Δήμου Πειραιώς διαβίβασε την Μελέτη Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (Οκτώβριος 2018) στην Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου, καθώς και την Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Οκτώβριος του έτους 2018) του εν λόγω σχεδίου. Η ανωτέρω Μελέτη Ειδικού Χωρικού Σχεδίου αναπτύσσεται σε επιμέρους κεφάλαια, στα οποία εξετάζονται οι προοπτικές ευρύτερης περιοχής μελέτης, οι κατευθύνσεις και ρυθμίσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού για την ευρύτερη περιοχή, οι υφιστάμενες χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης στη ζώνη άμεσης επιρροής, γίνεται τεκμηρίωση χωρικού προορισμού (της επιλεγμένης χρήσης, διατύπωση βασικών αρχών της προτεινόμενης λύσης, εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας της περιοχής), καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και προορισμοί δόμησης, προτείνονται οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, παρουσιάζεται το πρόγραμμα ενεργοποίησης ΕΧΣ (όπως απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις). Η Μελέτη Ειδικού Χωρικού Σχεδίου της περιοχής του Αγίου Διονυσίου Πειραιά και η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, εγκρίθηκαν τόσο από την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου (αριθ. απόφασης 65/2018), όσο και από το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Πειραιώς [αριθ. απόφασης 856/2018 (πρακτικά της 32ης/5.12.2018 συνεδρίασης)]. Στη συνέχεια η Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης και Γ.Σ.Π. του Δήμου διαβίβασε με το με αριθμ. πρωτ. οικ. 12061/10.12.2018 έγγραφό της στη Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας την Μελέτη του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου και την ΣΜΠΕ, η οποία ακολούθως διαβιβάσθηκε στην Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης. Η Υπηρεσία αυτή με ζήτησε με το με αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/διπα116815/7028/11.12.2019 έγγραφό της από τη Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης και Γ.Σ.Π. του Δήμου Πειραιώς, στο πλαίσιο αξιολόγησης της

ΣΜΠΕ, την υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων, μεταξύ των οποίων και κυκλοφοριακής μελέτης Κατόπιν υποβολής των ζητηθέντων συμπληρωματικών στοιχείων, η Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας απεφάνθη ότι η κατατεθείσα μελέτη Ε.Χ.Σ είναι πλήρως συμβατή με την απόφαση προέγκρισης του ΕΧΣ 9243/8.5.2018, ενώ και η Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου απεφάνθη ότι η ΣΜΠΕ είναι πλήρης και περαιτέρω τη διαβίβασε προς γνωμοδότηση στους αρμόδιους φορείς και υπηρεσίες (βλ. έγγραφα ΔΙΠΑ με αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/38211/2239/24.4.2020 και ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/43178/2511/9.5.2020). Σε σχέση με την υποβληθείσα ΣΜΠΕ, ως προς την οποία τηρήθηκαν οι αναγκαίες, κατά το άρθρο 7 παρ. 4, υποπαρ. 4.2 της κοινής υπουργικής απόφασης ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/ΟΙΚ. 107017/2006 (Β΄ 1225) διατυπώσεις δημοσιότητας, στο πλαίσιο της προβλεπόμενης από την απόφαση αυτή διαβούλευσης, όπως προκύπτει από τα ευρισκόμενα στον φάκελο στοιχεία (βλ. ιδίως την υπ΄ αριθ. 10/2020 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Πειραιώς και το με αριθμ. πρωτ. οικ. 4034/24.6.2020 έγγραφο της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης και Γ.Σ.Π του Δήμου Πειραιά), διατύπωσαν τη γνώμη τους οι αρμόδιοι φορείς και υπηρεσίες βάσει του άρθρου 7 παρ. 4, υποπαρ. 4.1 της ανωτέρω κυα. Ακολουθώντας, η Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών και Περιαστικών Περιοχών, με την από 26.5.2021 εισήγησή της προς το ΚΕΣΥΠΟΘΑ, ετάχθη υπέρ της έγκρισης του Ε.Π.Σ., κρίνοντας ότι η προώθηση του Ε.Π.Σ θα αναιρέσει την αρνητική εικόνα της περιοχής, θα αναβαθμίσει την ποιότητα ζωής και το αστικό περιβάλλον, θα υποστηρίξει τις αναπτυξιακές προοπτικές και τη δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης. Η ανωτέρω Διεύθυνση κατέληξε στο συμπέρασμα αυτό, αφού συνεκτίμησε ότι οι κατευθύνσεις των πλαισίων στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού (Εθνικό, Ειδικό, Ρυθμιστικό Σχέδιο) για την ανάγκη ενίσχυσης δραστηριοτήτων διεθνούς εμβέλειας, την ενίσχυση του Πειραιά ως ναυτιλιακού κέντρου και την ανάπτυξή του ως πόλου διεθνούς ακτινοβολίας, με ανάπτυξη και του πολιτισμού και την αξιοποίηση των βιομηχανικών χώρων που φθίνουν, συνάδουν απόλυτα με την πρόταση χωρικού σχεδιασμού και ότι οι κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού, περιφερειακού και τοπικού επιπέδου και τα προγράμματα αναπλάσεων, όπως το ΣΟΑΠ Πειραιά, οι οποίες εξετάστηκαν και κατά το στάδιο της προέγκρισης, κινούνται σε παράλληλη κατεύθυνση με τις υπερκείμενες χωρικές κατευθύνσεις. Περαιτέρω, η Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών και Περιαστικών Περιοχών εισηγήθηκε τον καθορισμό χρήσεων γης της γενικής κατηγορίας “Πολεοδομικό κέντρο – κεντρικές λειτουργίες πόλης”, σύμφωνα με το άρθρο 4 του π.δ/τος 59/2018 (Α΄ 114), σε δύο ζώνες Πολεοδομικού Κέντρου (1 και 2), με ορισμένες εξαιρέσεις ειδικών χρήσεων και της γενικής κατηγορίας “Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό πράσινο” του άρθρου 7 του π.δ/τος 59/2018, αφού προηγουμένως προέβη σε αντιστοίχιση των κατηγοριών

χρήσεων γης της πρότασης του Ε.Π.Σ, που είχε συνταχθεί βάσει του προϋφιστάμενου καθεστώτος του από 23.2.1987 με τις χρήσεις γης του π.δ/τος 59/2018 (Α΄ 144). Ως προς τους όρους δόμησης εισηγήθηκε την διατήρηση των ισχυόντων στην περιοχή όρων, την εφαρμογή των ρυθμίσεων του ν. 4067/2012 σχετικά το ποσοστό κάλυψης, τη θέση κτιρίου και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου, σε συνάρτηση με τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης, ως προς προς τον οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ το από 17.7.1978 π.δ. (Δ΄ 359), με το οποίο καθορίστηκαν συντελεστές, κατά τομείς, στην περιοχή του Πειραιά. Ειδικώς όμως ως προς το ΟΤ 204, (Τομέας ΙVβ), η Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών και Περιαστικών Περιοχών εισηγήθηκε την μείωση του ισχύοντος, βάσει του ανωτέρω π.δ/τος, συντελεστή, από 3 σε 2, προκειμένου να υπάρξει στο σημείο αυτό δυνητικά αυξημένος ελεύθερος χώρος, σε συνέργεια με τις όμορες κοινωφελείς χρήσεις. Ακολούθως, το ΚΕΣΥΠΟΘΑ υιοθέτησε την ανωτέρω εισήγηση (πράξη 30/συν. 7η/1.6.2021), οι δε προταθείσες ρυθμίσεις ενσωματώθηκαν στο υπό επεξεργασία σχέδιο προεδρικού διατάγματος.

9. Ειδικότερα, με το άρθρο 1 του υπό επεξεργασία σχεδίου π.δ/τος εγκρίθηκε το Ε.Π.Σ, στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου, η οποία αποτυπώνεται στον συνοδευτικό του παρόντος σχεδίου χάρτη. Περαιτέρω, με το άρθρο 2 καθορίστηκαν χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης, ενώ με το άρθρο 3 εγκρίθηκε περιβαλλοντικά το Ε.Π.Σ, σύμφωνα με τις διατάξεις της κοινής υπουργικής απόφασης ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/ΟΙΚ107017/ 28.8.2006 “Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ “σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων” του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001”, (Β΄ 1225), όπως ισχύει, ενόψει των οριζομένων στο άρθρο 6 παρ. 1 του π.δ/τος 90/2018, σύμφωνα με το οποίο, το ίδιο προεδρικό διάταγμα έγκρισης του ΕΧΣ συνιστά παράλληλα και περιβαλλοντική έγκριση των ειδικών χωρικών σχεδίων μέσω της διαδικασίας ΣΠΕ. Περαιτέρω, με το ως άνω άρθρο 3 του υπό επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος επιβλήθηκαν όροι, περιορισμοί και γενικές κατευθύνσεις για την προστασία και την ορθολογική διαχείριση του περιβάλλοντος στην περιοχή του Ε.Π.Σ, σύμφωνα με τις παρατηρήσεις που διατυπώθηκαν στο πλαίσιο της διαβούλευσης επί της ΣΜΠΕ, οι οποίες περιελήφθησαν στην εισήγηση της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης για την περιβαλλοντική αδειοδότηση του έργου και ακολούθως στην προαναφερθείσα εισήγηση της Διεύθυνσης η Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών και Περιαστικών Περιοχών προς το ΚΕΣΥΠΟΘΑ.
10. Με το ανωτέρω περιεχόμενο, το υπό επεξεργασία σχέδιο προεδρικού διατάγματος βρίσκει, κατ’ αρχήν, έρεισμα στις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 4447/2016, όπως ισχύει, προτείνεται δε αρμοδίως από τον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας Νικόλαο Ταγαρά, του οποίου η αρμοδιότητα

- στηρίζεται στη μνημονευόμενη στο προοίμιο, υπ' αριθμ. 2/7.1.2021 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος (Β' 45). Εξάλλου, το υπό έγκριση πολεοδομικό σχέδιο, το οποίο κατά τα ήδη εκτεθέντα, αποσκοπεί στη δημιουργία του πλαισίου χωρικής οργάνωσης για την αστική ανάπτυξη της περιοχής, την ανάπτυξη λειτουργιών μητροπολιτικής και διεθνούς εμβέλειας, με κύριο χαρακτήρα τις τριτογενείς επιχειρηματικές δραστηριότητες, είναι συμβατό με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού, εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του ισχύοντος ΓΠΣ, ενώ λαμβάνει υπόψη τις κατευθύνσεις το υπό έγκριση ΣΟΑΠ, τόσο για την περιοχή επέμβασης, όσο και την ευρύτερη περιοχή του Δήμου, όπως αναπτύσσεται στις προηγούμενες σκέψεις, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 8 παρ. 3 περ. β' του ν. 4447/2016, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 του ν. 4759/2020, σε συνδυασμό με το άρθρο 6 παρ. 3 του π.δ/τος 90/2018.
11. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, επί του υπό έγκριση με το παρόν σχέδιο Ε.Π.Σ γνωμοδότησε το ΚΕΣΥΠΟΘΑ και όχι το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού, σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 3 περ. β' του ν. 4447/2016, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 του ν. 4759/2020. Όμως, το συσταθέν με το άρθρο 12 παρ. 5 περ. ε' του ν. 4250/2014 (Α' 74) Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού καταργήθηκε με το άρθρο εικοστό (παρ. 2) του ν. 4787/2021 (Α' 44), το οποίο άρχισε να ισχύει, σύμφωνα με το άρθρο τριακοστό πρώτο του νόμου αυτού από τη δημοσίευση του νόμου, δηλαδή από 26.3.2021. Περαιτέρω, με το εικοστό άρθρο του ν. 4787/2021 ορίστηκε ότι οι αρμοδιότητες του καταργηθέντος Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού ασκούνται εφεξής από το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) της παρ. 1 του άρθρου 24 του ν. 4495/2017 (Α' 167). Επομένως, αρμοδίως εν προκειμένω γνωμοδότησε το Συμβούλιο αυτό την 1.6.2021 επί του υπό επεξεργασία σχεδίου π.δ/τος, εφόσον το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού είχε ήδη, κατά τον χρόνο αυτό, καταργηθεί.
 12. Στο άρθρο 1 του υπό επεξεργασία σχεδίου π.δ/τος ορίζεται ότι η περιοχή του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου καθορίζεται και ως Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 8 παρ. 1 β του ν. 4447/2016, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 του ν. 4759/2020. Εξάλλου, όπως ορίζεται στο άρθρο 72 του ν. 4495/2017, το οποίο αντικαταστάθηκε με το άρθρο 74 του ν. 4759/2020, η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) πραγματοποιείται από ακίνητο προσφοράς συντελεστή σε ακίνητο υποδοχής, που βρίσκεται εντός Ζώνης Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.) (παρ. 1). Οι Ζ.Υ.Σ. εγκρίνονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (παρ. 2). Για την έγκρισή τους απαιτείται, μεταξύ άλλων, εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας, σύμφωνα με

την υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/ΟΙΚ. 107017/2006 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Β΄ 1225) και εκπόνηση ειδικής πολεοδομικής μελέτης Ζ.Υ.Σ., με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας αυτής (παρ. 2 περ. β΄ και γ). Οι Ζ.Υ.Σ. καθορίζονται, επίσης, στο πλαίσιο εκπόνησης Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, σύμφωνα με τα άρθρα 7 και 8 του ν. 4447/2016 (παρ. 3, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 119 παρ. 3 του ν. 4819/2021, Α΄ 129/23.7.2021). Το χωρικό πεδίο της ειδικής πολεοδομικής μελέτης Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται, ως το σύνολο της έκτασης κάθε δημοτικής ενότητας ή δήμου ή και των όμορων δήμων ή και της οικείας περιφερειακής ενότητας ή περιφέρειας, βάσει πολεοδομικών κριτηρίων (παρ. 4). Οι Ζ.Υ.Σ μπορεί να χωροθετούνται, μεταξύ άλλων, σε περιοχές εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων ή εντός περιοχών, για τις οποίες έχει εκκινήσει η διαδικασία πολεοδόμησης, ενώ εξαιρούνται από τη χωροθέτηση Ζ.Υ.Σ. περιοχές που χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας, (όπως λ.χ. περιοχές εκτός ορίων ιστορικών τόπων, παραδοσιακών οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών που προβλέπονται στην παρ. 3 του άρθρου 18 του ν. 1650/1986). (παρ. 5 περ. α΄, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 119 παρ. 4 του ν. 4819/2021). Επιπλέον των ανωτέρω χαρακτηριστικών, πρέπει, με τη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων να τεκμηριώνεται ότι με τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης δεν απειλείται η αλλοίωση ευμενών όρων διαβίωσης που έχουν διαμορφωθεί, λαμβανομένων υπόψη των δράσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης του άρθρου 76 και ότι δεν επέρχεται υπέρβαση του ορίου κορεσμού της περιοχής, με βάση την οικιστική πυκνότητα ενόψει του ήδη ισχύοντος συντελεστή δόμησης (παρ. 5, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 119 παρ. 4 του ν. 4819/2021). Με τις ειδικές πολεοδομικές μελέτες Ζ.Υ.Σ. προσδιορίζονται μέσα στην περιοχή της δημοτικής ενότητας ή του δήμου ή των όμορων δήμων ή της οικείας περιφερειακής ενότητας ή περιφέρειας, για την οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 5, η ζώνη υποδοχής μεταφοράς συντελεστή δόμησης και, σε ποσοστό επί του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών της ζώνης, όπως το ποσοστό αυτό προκύπτει από τον υπολογισμό των Σ.Δ. που ισχύουν στην περιοχή, το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί μέσα σε αυτήν, αφού αξιολογηθούν: α) το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. που προκύπτει, λαμβάνοντας υπόψη τον βαθμό οικιστικής ανάπτυξης, τη θέση, φυσιογνωμία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής, την οικιστική πυκνότητα και το όριο κορεσμού, σύμφωνα με τον ισχύοντα Σ.Δ., την έκταση που προκύπτει από την αδυναμία εκμετάλλευσης ακινήτων, όπως διατηρητέων κτιρίων, το σύνολο των Τίτλων Μ.Σ.Δ που έχουν εκδοθεί για τη Μ.Σ.Δ. στην περιοχή, την επιβάρυνση από αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσεις του άρθρου 9

του ν. 4178/2013 (Α΄ 174) και του άρθρου 96 του ν. 4495/2017, β) η επακόλουθη μεταβολή της οικιστικής φυσιογνωμίας της περιοχής, με προσδιορισμό πυκνοτήτων και του κυκλοφοριακού φόρτου, καθώς και άλλων παραμέτρων του αστικού περιβάλλοντος, γ) η επάρκεια, μετά και από την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ., των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, που προβλέπονται από το Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο, για την κάλυψη των αναγκών των κατοίκων της περιοχής (παρ. 6, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 119 παρ. 4 του ν. 4819/2021). Οι ειδικότερες προδιαγραφές, το περιεχόμενο και οι διαδικασίες εκπόνησης των μελετών για την έγκριση Ζ.Υ.Σ. και κάθε άλλο σχετικό με τις μελέτες αυτές θέμα καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (παρ. 7). Κατ' εξουσιοδότηση του ανωτέρω άρθρου 72 του ν. 4495/ 2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 74 του ν. 4759/2020 και ακολούθως τροποποιήθηκε με το άρθρο 119 του ν. 4819/2021, εκδόθηκε η απόφαση οικ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72508/1890/29.7.2021 του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β΄ 3544/3.8.2021), με την οποία καθορίστηκαν οι τεχνικές προδιαγραφές μελετών για τον καθορισμό Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή δόμησης (Ζ.Υ.Σ). Στην απόφαση αυτή ορίστηκε, μεταξύ άλλων, ότι οι προδιαγραφές της απόφασης αυτής, καθώς και η οριζόμενη σε αυτήν διαδικασία έγκρισης των ΖΥ.Σ με την έκδοση π.δ. εφαρμόζεται στις περιπτώσεις όπου η μελέτη καθορισμού Ζ.Υ.Σ. εκπονείται αυτοτελώς και ανεξάρτητα από τις μελέτες Τοπικών ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων της εκάστοτε περιοχής, όταν συντρέχουν ειδικοί λόγοι ή διαπιστώνονται προβλήματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν, όπως η ύπαρξη μεγάλου αριθμού ακινήτων προσφοράς συντελεστή δόμησης του άρθρου 70 του ν. 4495/2017, τα οποία εμπίπτουν κυρίως σε προστατευόμενες περιοχές του Δήμου και όπως ο μεγάλος αριθμός Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης που έχουν ήδη εκδοθεί από τη Διοίκηση για ακίνητα προσφοράς συντελεστή που υπάγονται στο Δήμο, χωρίς δυνατότητα υλοποίησής τους λόγω έλλειψης θεσμοθετημένων Ζ.Υ.Σ. Περαιτέρω, στην ίδια απόφαση ορίζεται ότι σε περίπτωση που η διερεύνηση και η πρόταση καθορισμού Ζ.Υ.Σ περιλαμβάνεται στο μελετητικό αντικείμενο εκπονουμένου ΤΠΣ ή ΕΠΣ, οι οριζόμενες στην απόφαση αυτή τεχνικές προδιαγραφές εφαρμόζονται ομοίως, τα κεφάλαια δε της μελέτης της ενότητας II της απόφασης (ΔΟΜΗ ΜΕΛΕΤΗΣ Ζ.Υ.Σ) ενσωματώνονται αναλόγως στη μελέτη του ΤΠΣ ή ΕΠΣ, σύμφωνα με τη δομή που καθορίζουν οι αντίστοιχες προδιαγραφές εκπόνησης των μελετών ΤΠΣ ή ΕΠΣ. Ομοίως οι προτεινόμενες ρυθμίσεις για τις Ζ.Υ.Σ. ενσωματώνονται στη δέσμη των προτεινόμενων ρυθμίσεων της μελέτης του ΤΠΣ ή ΕΠΣ και η θεσμοθέτησή τους προωθείται ενιαία για την εκάστοτε περιοχή αναφοράς, σύμφωνα με την προβλεπόμενη διαδικασία έκδοσης του σχετικού π.δ. έγκρισης του ΤΠΣ ή ΕΠΣ.

13. Όπως έχει κριθεί η εφαρμογή του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης δεν έρχεται, κατ' αρχήν, σε αντίθεση προς τις επιταγές του προαναφερόμενου

άρθρου 24 του Συντάγματος, υπό την προϋπόθεση πάντοτε ότι η μεταφορά αυτή γίνεται υπό όρους και περιορισμούς τέτοιους, ώστε να διασφαλίζονται οι συνθήκες διαβίωσης και να προστατεύεται το οικιστικό περιβάλλον στην περιοχή υποδοχής του συντελεστή δόμησης. Ειδικότερα, η πρόβλεψη μεταφοράς συντελεστή δόμησης, πρέπει κατά το άρθρο 24 παρ. 1 και 2, να ενταχθεί στο πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού. Ενόψει δε των δυσμενών επιπτώσεων, τις οποίες από τη φύση της, επιφέρει η μεταφορά συντελεστή δόμησης στην περιοχή υποδοχής του συντελεστή, καθίσταται επίσης, συνταγματικώς αναγκαία η οριοθέτηση του πεδίου εφαρμογής του θεσμού κατά τρόπο, ώστε να εξουδετερώνονται ή, τουλάχιστον, να περιορίζονται στο ελάχιστο οι επιπτώσεις αυτές. Η κανονιστική αυτή ρύθμιση πρέπει να γίνεται με νόμο ή διάταγμα στηριζόμενο σε ειδική νομοθετική εξουσιοδότηση, οι δε παρεκκλίσεις από τους γενικούς όρους δόμησης, οι οποίες γίνονται δια μεταφοράς συντελεστή μπορούν να επιτραπούν μόνο σε καθορισμένες, γνωστές εκ των προτέρων στους πολίτες, ζώνες. Εξάλλου, η ρύθμιση του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης πρέπει να περιλαμβάνει σαφή προσδιορισμό των κριτηρίων επιλογής των ζωνών αυτών, τα οποία πρέπει να είναι αμιγώς πολεοδομικά και να αναφέρονται όχι απλώς σε συγκεκριμένα ακίνητα, αλλά στην περιοχή που υποδέχεται το μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης, ώστε η μεταφορά να πραγματοποιείται σε περιοχή ή περιοχές που μπορούν πολεοδομικώς να τη δεχθούν. Συγκεκριμένα οι περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης πρέπει να επιλέγονται με γνώμονα τον βαθμό της οικιστικής ανάπτυξής τους, τα περιθώρια επιβάρυνσής τους, τη θέση, τις ιδιαιτερότητες, τα χαρακτηριστικά τους, και την εν γένει φυσιογνωμία τους. Στοιχείο της ρύθμισης αυτής αποτελεί και ο καθορισμός της συνολικής επιβάρυνσης της περιοχής, στην οποία πραγματοποιείται η μεταφορά, ώστε να μην υπερβαίνει το όριο, πέρα από το οποίο αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής (ΣτΕ Ολομ. 2666-7/2007, 1072/1994, 1073/1994, ΣτΕ 99/2018 7μ.). Ειδικότερα, νόμιμα κριτήρια καθορισμού ζωνών υποδοχής συντελεστή δόμησης αποτελούν αφενός η καταλληλότητα της περιοχής, με την έννοια ιδίως ότι δεν επιτρέπεται να καταστούν ζώνες υποδοχής συντελεστή δόμησης οικισμοί ή τμήματά τους που βρίσκονται μέσα ή κοντά σε οικοσυστήματα ευπαθή ή σε περιοχές που χρειάζονται, γενικότερα ιδιαίτερη προστασία, όπως οι ακτές, τα νησιά, τοποθεσίες ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, βιότοποι, αρχαιολογικοί χώροι, αφετέρου η φυσιογνωμία του οικισμού. Επίσης πρέπει να λαμβάνεται υποχρεωτικώς υπόψη, ως μία από τις συνιστώσες της πολεοδομικής φυσιογνωμίας της περιοχής η οικιστική πυκνότητα της περιοχής, στην οποία επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης, ώστε η εφαρμογή του θεσμού να μην συνεπάγεται υπέρβαση του ορίου κορεσμού, το οποίο εκτιμάται για κάθε περιοχή, ενόψει και του ισχύοντος συντελεστή δόμησης και των οικιστικών συνθηκών που δημιουργήθηκαν με βάση τον συντελεστή αυτόν, προκειμένου να μην επιβαρύνονται περαιτέρω περιοχές,

- στις οποίες ισχύει ήδη υψηλός συντελεστής, αλλά και να μην επιδεινώνονται οι ευμενείς πολεοδομικές συνθήκες που έχουν δημιουργηθεί σε περιοχές με χαμηλό συντελεστή δόμησης (ΣτΕ Ολομ. 2366-7/2007).
14. Όπως προκύπτει από τη διατύπωση του άρθρου 72 του ν. 4495/1997, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, σε συνδυασμό με την αιτιολογική έκθεση του ν. 4495/1997, επιχειρείται η ενσωμάτωση του μηχανισμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ειδικότερα των Ζωνών Υποδοχής στο σύστημα του ευρύτερου πολεοδομικού σχεδιασμού και συγκεκριμένα των ΤΠΣ και ΕΠΣ που προβλέπονται στο ν. 4447/2016. Στο πλαίσιο αυτό ο καθορισμός Ζ.Υ.Σ χωρεί, βάσει Στρατηγικής Πολεοδομικής Μελέτης και στηρίζεται, σύμφωνα με την προαναφερθείσα νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, σε πολεοδομικά κριτήρια, η συνδρομή των οποίων τεκμηριώνεται βάσει ειδικής πολεοδομικής μελέτης, με το περιεχόμενο που ορίζουν οι προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 72 του ν. 4495/2017, αλλά και οι διατάξεις της εκδοθείσας κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου αυτού απόφασης οικ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72508/1890/29.7.2021.
15. Στην προκειμένη περίπτωση, κατά τα εκτιθέμενα στο ιστορικό, έχει εκπονηθεί Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και Μελέτη Ειδικού Χωρικού Σχεδίου, ως προς τις οποίες τηρήθηκαν σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα σε προηγούμενη σκέψη, διατυπώσεις δημοσιότητας, οι μελέτες όμως αυτές, εν προκειμένω, σχετικώς με τον καθορισμό Ζώνης Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης, δεν περιέχουν σαφή προσδιορισμό των κριτηρίων επιλογής της επίμαχης περιοχής, μη πληρούσες ως προς το περιεχόμενό τους τις προϋποθέσεις των διατάξεων του προαναφερθέντος άρθρου 72 του ν. 4495/2017, όπως ισχύει και της κοινής υπουργικής απόφασης ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 (βλ. κεφάλαιο Β2 ΙΙΙ περ. δ της απόφασης οικ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72508/ 1890/29.7.2021). Ως εκ τούτου δεν προτείνεται νομίμως και δη χειρογράφως, το υπό επεξεργασία σχέδιο, η θεσμοθέτηση Ζ.Υ.Σ. στην περιοχή επέμβασης του Αγίου Διονυσίου του Δήμου Πειραιά.
16. Όσον αφορά στον καθορισμό των επιτρεπομένων χρήσεων γης, όπως αναφέρεται στη ΣΜΠΕ, στην περιοχή επέμβασης δεν προσδιορίζεται με το ΓΠΣ ευθέως χρήση (κεφ. 5 σελ. 34). Με το άρθρο 2 του υπό επεξεργασία σχεδίου καθορίζεται η χρήση «Πολεοδομικό Κέντρο - Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης - Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς», σύμφωνα με το άρθρο 4 του π.δ. 59/2018, σε δύο ζώνες Πολεοδομικού Κέντρου 1 και 2. με διαφορετικά χαρακτηριστικά. Όπως προκύπτει από το ιστορικό της υπόθεσης, οι χρήσεις γης είχαν αρχικώς καθορισθεί με την υπ' αριθ. 9243/8.5.2018 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος σχετικά με την προέγκριση της χωροθέτησης του ΕΧΣ, βάσει του από 23.2.1987 π.δ.. Όμως, η διαδικασία γνωμοδοτήσεων για την έγκριση του ΕΠΣ ολοκληρώθηκε με τη γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ (πράξη 30/συν. 7η/1.6.2021), μετά τη δημοσίευση του π.δ/τος 59/2018 και επομένως νομίμως γίνεται ο καθορισμός

των χρήσεων γης βάσει του εν λόγω π.δ/τος, προς το οποίο εναρμονίσθηκαν οι αρχικώς καθορισθείσες, βάσει του από 23.2.1987 π.δ., χρήσεις. (πρβλ. Π.Ε. 18/2021 σκ. 9). Εξάλλου, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου (βλ. ιδίως την από 26.5.2021 εισήγηση της Διεύθυνσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας), το τμήμα της περιοχής επέμβασης, στο οποίο ορίζεται η γενική χρήση Πολεοδομικό Κέντρο 1 με εξαιρέσεις βρίσκεται πλησιέστερα στο υφιστάμενο κέντρο του Πειραιά και στο λιμάνι και η καθοριζόμενη χρήση επιτρέπει την επιδιωκόμενη επέκταση του κέντρου. Η χρήση Πολεοδομικό Κέντρο 2 που καθορίζεται στο βορειοδυτικό τμήμα της περιοχής επέμβασης προσομοιάζει πολύ με τη Γενική Κατοικία, επειδή το τμήμα αυτό της περιοχής επέμβασης βρίσκεται σε επαφή κυρίως με όμορες ζώνες Γενικής Κατοικίας και οι υπάρχουσες σε αυτήν χρήσεις γης έχουν υβριδικό χαρακτήρα μεταξύ Γενικής Κατοικίας και Πολεοδομικού Κέντρου, ενώ με δεδομένη την έλλειψη/έξοδο κατοίκων από την περιοχή, διατηρείται ένας αριθμός κατοίκων που επιδιώκεται να παραμείνει και να αυξηθεί. Περαιτέρω, σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ (κεφ. 4 σελ. 21), η χρήση του Πολεοδομικού Κέντρου εναρμονίζεται πλήρως με τις κατευθύνσεις του υπερτοπικού σχεδιασμού, καθώς λαμβάνει υπόψη το ισχύον ΓΠΣ και το υπό θεσμοθέτηση ΣΟΑΠ, χωρίς ανατροπή της πολεοδομικής και χωροταξικής λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής. Στο πλαίσιο αυτό, η περιοχή θα λειτουργεί σε συνέργεια με το σημερινό κέντρο του Πειραιά, ενώ οι καθοριζόμενες χρήσεις είναι απόλυτα συμβατές με τον προβλεπόμενο από τον υπερκείμενο σχεδιασμό ρόλο της περιοχής, δεν δημιουργούν συγκρούσεις είτε με υφιστάμενες στην πολεοδομική ενότητα δραστηριότητες, είτε με θεσμοθετημένες και υπάρχουσες χρήσεις στην περιβάλλουσα ζώνη. Με τον τρόπο αυτό προωθείται ο μετασχηματισμός της περιοχής επέμβασης, ώστε να λειτουργήσει ως χώρος συντεταγμένης υποδοχής των υπαρχουσών αναμενόμενων αναπτυξιακών πιέσεων και ως εστία διάχυσης αναπτυξιακών αποτελεσμάτων στην ευρύτερη περιοχή. Βασικό πρόταγμα της θεσμοθέτησης της χρήσης του πολεοδομικού κέντρου είναι η επανενεργοποίηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, είτε με την ίδια χρήση είτε με νέες χρήσεις, συμβατές με την προοπτική της περιοχής στον τριτογενή τομέα και κατά το δυνατό η διατήρηση των υφιστάμενων κελύφων. Η θεσμοθέτηση της χρήσης του πολεοδομικού κέντρου εκτιμάται από τη ΣΜΠΕ ότι θα συντελέσει στην πλήρη υλοποίηση του προγράμματος ανάπλασης της περιοχής του Αγ. Διονυσίου και στην αστική αναζωογόνηση και πολεοδομική αναμόρφωση της περιοχής. Με αυτά τα δεδομένα προκύπτει ότι ο καθορισμός των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, οι οποίες αποτελούν ουσιώδες στοιχείο της επιβαλλόμενης, κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος, ορθολογικής χωροταξίας και πολεοδομίας, έγινε νομίμως, βάσει γενικών και αντικειμενικών κριτηρίων (πρβλ. ΣτΕ 1761/2019, 1305/2019, ΠΕ 109/2021, 24/2021, 18/2021). Εξάλλου, και στις δύο περιπτώσεις (1 και 2) του

- πολεοδομικού κέντρου αποκλείονται επιτρεπτός, με το υπό επεξεργασία σχέδιο π.δ/τος, από τις οριζόμενες στο άρθρο 4 του π.δ. 59/2018 χρήσεις συγκεκριμένες ειδικές χρήσεις, εφόσον με τις εξαιρέσεις αυτές δεν παραβλάπτεται η πολεοδομική λειτουργία της κατηγορίας «Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης – Τοπικό Κέντρο Συνοικίας – Γειτονιάς», σύμφωνα με το άρθρο 4 του ανωτέρω π.δ/τος (πρβλ. 224/2020 σκ. 11, 177/2018 σκ. 22).
17. Στο άρθρο 2 παρ. Α, υποπαρ. 1 περ. α΄ του υπό επεξεργασία σχεδίου π.δ/τος ορίζεται ότι: «Πολεοδομικό Κέντρο 1: Επιτρέπονται όλες οι χρήσεις του άρθρου 4 του π.δ. 59/2018 με την εξαίρεση των παρακάτω ειδικών χρήσεων: αα [...], ββ [...] γγ (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης». Με τον τρόπο αυτό εξαιρείται από την κατηγορία Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης – Τοπικό Κέντρο Συνοικίας – Γειτονιάς του άρθρου 4 του π.δ. 59/2018 η αναφερόμενη στο άρθρο αυτό, υπ’ αριθμ. 20 χρήση «Αποθήκες Χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο». Εξάλλου, η ίδια εξαίρεση προβλέπεται και στην περίπτωση του Πολεοδομικού Κέντρου 2 (άρθρο 2 παρ. Α, υποπαρ. 1, περ. β, υποπερ. στστ του παρόντος σχεδίου). Με βάση τη διατύπωση των ανωτέρω διατάξεων προκύπτει ότι απαγορεύεται η ανωτέρω χρήση, ανεξαρτήτως βαθμού όχλησης και επομένως, υπό την εκδοχή αυτή, δεν υφίσταται αντίθεση προς τη γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ (πράξη 30/συν. 7η/1.6.2021), το οποίο γνωμοδοτεί υπέρ της θεσμοθέτησης και στα δύο Πολεοδομικά Κέντρα χρήσεων, σύμφωνα με το άρθρο 4 του π.δ/τος 59/2018 (Α΄ 114) με εξαίρεση, μεταξύ άλλων, τις ειδικές χρήσεις «(20) Αποθήκες (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης)». Για λόγους όμως σαφήνειας των διατάξεων του παρόντος σχεδίου, προτείνεται να υιοθετηθεί η διατύπωση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.
18. Περαιτέρω, στο άρθρο 2 παρ. 3 του υπό επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος προβλέπεται ότι νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων, ασύμβατες με τις θεσμοθετούμενες με το σχέδιο π.δ/τος χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεις διατηρούνται και επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός ή και η επέκτασή τους, εφόσον περιορίζονται οι επιπτώσεις στο περιβάλλον από τη λειτουργία τους, καθώς και ότι η επέκτασή τους πραγματοποιείται μέσα στο γήπεδο που λειτουργεί η εγκατάσταση ή σε όμορό του, ανεξαρτήτως του χρόνου κτήσης του όμορου γηπέδου. Η εν λόγω ρύθμιση τίθεται νομίμως για νομίμως υφιστάμενες πλην ασύμβατες με το παρόν σχέδιο χρήσεις κτιρίων και εγκαταστάσεις, λαμβανομένων υπόψη των μικρών αρτιοτήτων που ισχύουν στην περιοχή, οι οποίες ενδέχεται να καταστήσουν δυσχερή την επέκταση, αλλά ακόμη και τον εκσυγχρονισμό των ανωτέρω δραστηριοτήτων. Εξάλλου, η ανωτέρω ρύθμιση, θεσπίζεται νομίμως, εφόσον περιορίζονται οι επιπτώσεις στο περιβάλλον από τη λειτουργία τους, προϋπόθεση, η οποία ερμηνευόμενη, σύμφωνα με το άρθρο 24 του

- Συντάγματος, συνεπάγεται την διαπίστωση, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, σε κάθε περίπτωση εκσυγχρονισμού ή επέκτασης ότι δεν επέρχονται δυσμενείς επιπτώσεις στο περιβάλλον και δεν τίθεται σε κίνδυνο ο συνολικά επιδιωκόμενος με το παρόν σχέδιο σκοπός της ανάπλασης της ευρύτερης περιοχής, ο οποίος άλλωστε, όπως εκτίθεται ανωτέρω, εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του υφιστάμενου χωρικού σχεδιασμού.
19. Στο άρθρο 2 παρ. Β περ. β υποπερ. αα, αντί του από 9.6.1973 π.δ. να τεθεί “του ν.δ. 8/1973”. Στην υποπερ. ββ αντί του από 30.20.1971 π.δ. να τεθεί β.δ..
 20. Ενόψει του ότι το άρθρο 8 του ν. 4447/2016, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 του ν. 4759/2020, τροποποιήθηκε ακολούθως με το άρθρο 118 παρ. 4 και 119 παρ. 8 του ν. 4819/2021 (Α΄ 129), με το άρθρο δέκατο ένατο παρ. 2 του ν. 4787/2021 (Α΄ 44) και με το άρθρο 18 παρ. 1 του ν. 4872/2021 (Α΄ 247), προτείνεται να αναδιατυπωθεί το στοιχείο 1 του προοιμίου ως εξής: «Τις διατάξεις των άρθρων 2, 8 και 9 του ν. 4447/2016... όπως ισχύουν» και να διαγραφούν όλες οι μνημονευόμενες τροποποιητικές διατάξεις. Περαιτέρω, και στο στοιχείο 2 του προοιμίου προτείνεται αντίστοιχη διατύπωση: «Τις διατάξεις των άρθρων 7, 10, 11, 12, 14 και 15 του ν. 4067/2012... όπως ισχύουν» με διαγραφή των ενδιάμεσων τροποποιήσεων.
 21. Τέλος, το υπό επεξεργασία σχέδιο π.δ/τος προκαλεί τις ακόλουθες νομοτεχνικές παρατηρήσεις: I) Από το προοίμιο θα πρέπει να διαγραφεί ως περιττό το στοιχείο 13 του προοιμίου, στο οποίο μνημονεύεται η εισήγηση της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του ΥΠΕΝ για την έγκριση του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου και να γίνει αναρίθμηση των στοιχείων του προοιμίου. II) Στο τέλος του προοιμίου του υπό επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος θα πρέπει να διορθωθεί το έτος της γνωμοδότησης του Συμβουλίου της Επικρατείας.