

Αριθμ. Πρωτ. ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ: 1973
Ημερομ. Κατάθεσης: 18/12/2025



ΠΑΣΟΚ-ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΕΡΩΤΗΣΗ

Αθήνα, 18 Δεκεμβρίου 2025

ΠΡΟΣ: Τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας

ΘΕΜΑ: Ανάγκη προώθησης των διαδικασιών πολεοδόμησης της Ζώνης Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.) Πικερμίου και διόρθωσης των σφαλμάτων στην εκπονούμενη μελέτη Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) Ραφήνας – Πικερμίου για την περιοχή αυτή

Κύριε Υπουργέ,

Από τη δεκαετία του 1960 και 1970 σειρά οικοδομικών συνεταιρισμών (ΑΠΟΣΠΟΤΕ, «Ολυμπιακή Στέγη», «Ελληνικός Φοίνιξ») και ο Α.Ο.Ο.Α. προέβησαν σε νόμιμες αγορές ιδιωτικών εκτάσεων στην περιοχή Πικερμίου Αττικής, σε χώρο που περιβάλλεται από ήδη εγκεκριμένα σχέδια πόλης. Η Πολιτεία αναγνώρισε τη σκοπιμότητα και δυνατότητα οικιστικής ανάπτυξης, όπως προκύπτει από την απόφαση 16588/689/23-2-1988 του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ περί οικιστικής καταλληλότητας, και κυρίως από το Π.Δ. της 7/11/1988 (ΦΕΚ 867Δ/5-12-88), με το οποίο θεσμοθετήθηκε η Ζώνη Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ) Πικερμίου σε έκταση περίπου 6.000 στρεμμάτων, με φορέα υλοποίησης τον Α.Ο.Ο.Α. Η πρόβλεψη αυτή ενισχύθηκε μεταγενέστερα με την υπ' αριθ. 9738/11-3-2004 ΚΥΑ Υπ. ΠΕΧΩΔΕ και Γεωργίας (ΦΕΚ 270Δ'/5-3-2004), με την οποία εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Πικερμίου – Ραφήνας, προβλέποντας ρητά την ένταξη στο σχέδιο της ΖΑΑ Πικερμίου. Στη συνέχεια, τμήμα της ΖΑΑ εντάχθηκε στις ζώνες προστασίας του όρους Πεντέλη, βάσει του Π.Δ. 26-8/21-10-1988 (ΦΕΚ 755Δ'), ενώ μέρος

της έκτασης χαρακτηρίστηκε ως δασικό. Επιπλέον, έκταση στο νότιο-ανατολικό τμήμα της συνολικής περιοχής των 6.000 στρ. καθορίστηκε με την απόφαση Α1/Φ02/59935/1894/21-12-1983 του Υπουργού Πολιτισμού (ΦΕΚ 44Β'/31-1-1984) ως αρχαιολογικός χώρος και ταυτόχρονα ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

Παρά τις θεσμικές προβλέψεις, η διαδικασία πολεοδόμησης παρουσιάζει χρόνιες καθυστερήσεις, λόγω απορρίψεων Π.Δ. από το ΣτΕ και μη έκδοσης εφαρμοστικών πράξεων από την Πολιτεία. Οι συνεταιρισμοί ζητούν την αποτύπωση και απόδοση στο ΤΠΣ των νόμιμα θεσμοθετημένων ορίων της ΖΑΑ στο σύνολο των 6.000 στρεμμάτων, όπως ισχύουν από το 1988. Το ΥΠΕΝ από το 2022 έχει παράσχει κατευθύνσεις για αξιοποίηση του εργαλείου των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, βάσει του άρθρου 8 του ν. 4447/2016, όπως ισχύει, και την υποβολή αιτήματος προέγκρισης φακέλου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ). Σε συμμόρφωση προς αυτές, ο Α.Ο.Ο.Α. υπέβαλε πλήρη φάκελο προέγκρισης ΕΠΣ τον Ιούλιο του 2024 (α.π. 75890/1027/11-7-2024) για την εν λόγω περιοχή στο ΥΠΕΝ με πλήρη δικαιολογητικά. Ωστόσο, μέχρι σήμερα, ενάμιση χρόνο μετά την κατάθεση, δεν έχει εισαχθεί ο φάκελος στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ, γεγονός που εμποδίζει την πρόοδο της διαδικασίας και διατηρεί τους ιδιοκτήτες και τους συνεταιρισμούς σε ένα ιδιότυπο καθεστώς ομηρίας.

Την ίδια στιγμή, η εκπόνηση του νέου Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου Ραφήνας – Πικερμίου εμφανίζει, στην περιοχή αυτή, σοβαρές θεσμικές και τεχνικές αποκλίσεις από το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο. Στη μελέτη που παρουσιάστηκε το 2024, αλλά και στους χάρτες της Α' Φάσης του Α' Σταδίου που παραδόθηκαν στο ΥΠΕΝ τον Ιούλιο του 2025, δεν αποτυπώνεται το θεσμοθετημένο όριο της ΖΑΑ των 6.000 στρεμμάτων, αλλά προβάλλεται αυθαίρετα μικρότερη έκταση περίπου 2.300 στρεμμάτων. Παράλληλα, στην περιοχή προς πολεοδόμηση αποδίδεται λανθασμένα ο χαρακτηρισμός «γεωργική γη», σε πλήρη αντίθεση με τα ΦΕΚ 867Δ/1988 και 270Δ/2004, που προβλέπουν ζώνη αστικού, και όχι αγροτικού, αναδασμού. Οι αποκλίσεις αυτές έχουν ήδη επισημανθεί από τον Α.Ο.Ο.Α., ενώ σε συνάντηση τον Σεπτέμβριο 2025 με τον αρμόδιο Υφυπουργό ΥΠΕΝ και υπηρεσιακούς παράγοντες, επιβεβαιώθηκε ότι η περιοχή της ΖΑΑ είναι θεσμοθετημένη πρόταση οικιστικής ανάπτυξης και μπορεί να ενταχθεί ως περιοχή προς πολεοδόμηση μέσω ΕΠΣ, στο πλαίσιο του τρέχοντος ΤΠΣ. Παρά ταύτα, τα λάθη της μελέτης εξακολουθούν να υφίστανται, δημιουργώντας σοβαρό κίνδυνο νέων καθυστερήσεων και πιθανών ακυρώσεων κατά τα γνωστά προηγούμενα.

Κατόπιν των ανωτέρω ερωτάσθε κ. Υπουργέ:

- 1. Ποιοι είναι οι λόγοι της καθυστέρησης στη θετική εισήγηση προς γνωμοδότηση στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ του πλήρους φακέλου προέγκρισης του ΕΠΣ της ΖΑΑ Πικερμίου, ο οποίος κατατέθηκε από τον Α.Ο.Ο.Α. τον Ιούλιο του 2024;**
- 2. Προτίθεται το ΥΠΕΝ να αποκαταστήσει άμεσα τα θεσμοθετημένα από το 1988 όρια της ΖΑΑ των 6.000 στρεμμάτων στη μελέτη του ΤΠΣ και να διορθώσει την προτεινόμενη χρήση γης, από την εκπονούμενη μελέτη του ΤΠΣ, για την περιοχή της ΖΑΑ, από «γεωργική γη» σε περιοχή προς ανάπτυξη και πολεοδόμηση μέσω ειδικού θεσμικού καθεστώτος (ΕΠΣ);**
- 3. Ποιο είναι το επικαιροποιημένο χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης της μελέτης του ΤΠΣ Ραφήνας – Πικερμίου και σε ποιο στάδιο βρίσκεται η προετοιμασία της Β΄ Φάσης του Α΄ Σταδίου, λαμβανομένου υπόψη ότι η ορθή και πλήρης αποτύπωση της ΖΑΑ αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την εξασφάλιση των προηγούμενων θεσμοθετήσεων επί τόσο μεγάλο χρονικό διάστημα και τη διατήρηση της συνέχειας των πράξεων της Πολιτείας που πρέπει ασφαλώς να υπάρχει;**

Ο ερωτών βουλευτής

Μανώλης Χριστοδουλάκης