

## **ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ :**

**ο σχεδιασμός της χωρικής και οικιστικής οργάνωσης της Χ.Ε. Κοιλιάδας με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης**

## **Στόχοι :**

- Κατευθύνσεις πολεοδομικής οργάνωσης
- Η προστασία του περιβάλλοντος / αειφόρος ανάπτυξη
- Η ισόρροπη και αλληλοστηριζόμενη ανάπτυξη αστικού, περιαστικού και αγροτικού χώρου
- Γνώμονας ο υπερκείμενος χωροταξικός εθνικός και περιφερειακός σχεδιασμός, (ΡΣ), τα Ειδικά Πλαίσια και το Γενικό Πλαίσιο
- Χωρική συσχέτιση παραγωγικών ζωνών και ζωνών κατοικίας, (μετακινήσεις, κλπ)
- Αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων του ενδογενούς παραγωγικού δυναμικού.
- Η διατήρηση και ανάδειξη της πολιτιστικής αρχιτεκτονικής, ιστορικής κληρονομιάς
- Η βελτίωση της ποιότητας ζωής.

# ΠΡΟΤΥΠΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

**Σύμφωνα με το ΡΣΑ, ο Ωρωπός αναφέρεται :**

- στους πόλους ενδοπεριφερειακής εμβέλειας της Π.Ε. Ανατολικής Αττικής και
- στα Διαδημοτικά Κέντρα Ευρείας Ακτινοβολίας τα οποία είναι δευτερεύοντα και συγκεντρώνουν πολυδιάστατη ανάπτυξη

**3 στρατηγικοί στόχοι ( άρθρο 3), ήτοι:**

- Ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη / αειφόρος ανάπτυξη / Στο Μητροπολιτικό Συγκρότημα εξειδίκευση της περιοχής στον πρωτογενή τομέα
- Βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, εξοικονόμηση πόρων, αποτελεσματική προστασία της γεωργικής γης, του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή.
- Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη.

# ΠΡΟΤΥΠΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Συγκεκριμένα προτείνεται :

- Προστασία Περιβάλλοντος
- Η Οργάνωση Χρήσεων Γης
- Οι ρόλοι των οικισμών στο οικιστικό δίκτυο του Δήμου.
- Η Πολεοδομική Οργάνωση των Πολεοδομούμενων Περιοχών είτε ως αναθεώρηση του σχεδίου είτε ως επεκτάσεις

Κατ' αντιστοιχία καθορίζονται:

**I. Οι Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)** που δεν προορίζονται για πολεοδόμηση,

**II. Οι Περιοχές Περιορισμού ή Ελέγχου της δόμησης (ΠΕΠΔ)** που καθορίζονται χρήσεις γης, παραγωγικές δραστηριότητες (κατάτμηση των ιδιοκτησιών, μέτρα ειδικής προστασίας).

**III. Οι Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης** ήδη θεσμοθετημένες, ή προς πολεοδόμηση, όπως κύριας ή παραθεριστικής κατοικίας, ζωνών παραγωγικών δραστηριοτήτων.

# Συνοπτικός εντοπισμός αναπτυξιακών προβλημάτων

Ο όρος «κοιλάδα»/ γεωμορφολογία : πεδινή εύφορη έκταση με έντονο αγροτικό παραγωγικό χαρακτήρα, / Ασωπός

- γεωμορφολογική δομή με ζώνες : παραλιακή, παραλιακή οικιστική, / ισχυρότερη οικονομία λόγω της τουριστικής ανάπτυξης
- παραγωγική ενδοχώρα – γεωργική γη εναλλασσόμενη με δασικές εκτάσεις και με διάσπαρτους οικισμούς, α' και β' κατοικίας / ενδοχώρα είναι υποβαθμισμένη.
- η γεωργική γη σημαντικός φυσικός πόρος / εγκατάλειψη λόγω δημογραφικής γήρανσης, αλλά ως δείκτης πιο αυξημένη σε σχέση με την αντίστοιχη της χώρας και της Περιφέρειας

## **ΕΠΟΜΕΝΩΣ , τα προς ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ χωρικά προβλήματα είναι:**

- χαμηλή χωρική ανάπτυξη της ενδοχώρας (Ωρωπό και Συκάμινο) και
- υψηλή των παραλιακών ζωνών – των παραλιακών οικισμών (Σκαλα – ν. Παλάτια)
- Β΄ κατοικία τείνει προς Α΄ κατοικία
- υψηλές οι πιέσεις αστικοποίησης στον αγροτικό χώρο λόγω της γειτνίασης με το Μητροπολιτικό Συγκρότημα της Αθήνας.
- έλλειμα πολεοδομικού σχεδιασμού σε περιοχές Οικοδομικών Συνεταιρισμών και σε εκτός σχεδίου περιοχές – αναρχη οικιστική ανάπτυξη.
- συγκρουσιακές σχέσεις μεταξύ της α΄ και β΄ κατοικίας, των οικιστικών ζωνών με τη γεωργική γη, τον τουρισμό – αναψυχή και τα δάση / δασικές εκτάσεις, αλλά και μεταξύ των δασών και της αγροτικής γης.

## **Τα προς ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ περιβαλλοντικά προβλήματα είναι:**

- Η ρύπανση στον Ασωπό βιομηχανικά + αγροτικά λύματα.
- Η απουσία μονάδων επεξεργασίας υγρών αποβλήτων και βιομηχανικών λυμάτων

# Προτάσεις : Ο σύγχρονος ρόλος της κοιλάδας του Ωρωπού: 1

## Βελτίωση της ποιότητας ζωής - αειφόρος ανάπτυξη.

- Αύξουσα δημογραφική μεταβολή σε όλες τις Δ.Ε. κατά την περίοδο 1951-2011
- Οικισμοί α' κατοικίας είναι η Σκάλα Ωρωπού, τα Ν. Παλάτια, ο Ωρωπός, το Συκάμινο, το Χαλκούτσι, και η Ν. Πολιτεία.
- Ανάγκη οικιστικής επέκτασης των οικισμών Σκάλας Ωρωπού, Νέων Παλατίων και Χαλκουτσίου
- Επαναφορά των ρυμοτομικών σχεδίων Σκάλας και Χαλκουτσίου που ακυρώθηκαν,
- Βαρικό , Αγ. Κων/νος έχουν ήδη σχέδιο και προτείνονται επεκτάσεις
- Δυναμική αστικής ανάπτυξης της οικιστικής ενότητας των δύο οικισμών Σκάλας – Νέων Παλατίων,
- Πολεοδομική οργάνωση των εκτός σχεδίου δομημένων περιοχών με στόχο την αναβάθμισή τους ως περιοχές β' κατοικίας.

## Προτάσεις : Ο σύγχρονος ρόλος της κοιλάδας του Ωρωπού: 2

- Προστασία και ανάδειξη των σημαντικών υγροτόπων.
  - του έλους Ωρωπού
  - της περιοχής του Δέλτα Ασωπού
  - των ζωνών κατά μήκος του Ασωπού, της παραποτάμιας ζώνης, των ρεμάτων, ως φυσικών τοπίων και οικοσυστημάτων,
  - των ακτών και γενικότερα των παραλιακών περιοχών της περιοχής μελέτης
  - των δασών και δασικών εκτάσεων,
- Προστασία της πολιτιστικής φυσιογνωμίας (δίκτυο οικοπολιτιστικών διαδρομών)
- Προστασία της γεωργικής γης και των βοσκοτόπων / αξιοποίηση κτηνοτροφίας (ημιορεινές περιοχές - Δ.Ε. Συκαμίνου)
- Αρδευση του μεγαλύτερου μέρους των πεδινών εκτάσεων,
- Ενίσχυση Αγροτικού τομέα
- Ανάδειξη του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της γεωργίας / μεταποιητικές μονάδες τοπικών προϊόντων (υποδοχέας βιοτεχνίας χαμηλής όχλησης και χονδρεμπορίου) / ειδικές και εναλλακτικές μορφές τουρισμού φάρμες με ξενώνες, καταστήματα εμπορίας τοπικών προϊόντων, διδασκαλία ιππασίας και διαδρομές με άλογα, με ποδήλατα βουνού κλπ, προγράμματα υγιεινής διατροφής και ασκήσεων ευεξίας, πολιτιστικά κέντρα προβολής των παραδοσιακών καλλιεργειών, δημιουργία οικολογικών και φυσιολατρικών διαδρομών με ανάλογο εξοπλισμό για την περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση των τουριστών προς την προστασία της φύσης και των δασών.

## Προτάσεις : Ο σύγχρονος ρόλος της κοιλάδας του Ωρωπού: 3

- Διατήρηση του αγροτικού τοπίου και της αγροτικής δραστηριότητας στις εκτός σχεδίου περιοχές.
- Αναβίωση – αναζωογόνηση των Οικισμών της ενδοχώρας
- Εταιρική σχέση πόλης – υπαίθρου,
- Αναβάθμιση περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος.
- Ανάπτυξη τουρισμού - εξυγίανση εκσυγχρονισμός του συμβατικού τουρισμού – και έμφαση σε νέες μονάδες ειδικών και εναλλακτικών μορφών ιδιαίτερα στην ενδοχώρα.
- Η ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος με όρους «πράσινης ανάπτυξης».
- Η διευκόλυνση της πρόσβασης
- Διατήρηση και ανάπτυξη της διασύνδεσης με την νότια Εύβοια - σημαντικός θαλάσσιος μεταφορικός κόμβος
- Συνδυασμός με χάραξη παρακαμπτηρίου του οικισμού της Σκάλας / Μείωση των υψηλών κυκλοφοριακών φόρτων στην παραλία

**Οικιστική αξιοποίηση με ταυτόχρονη προστασία της υψηλής ποιότητας γεωργικής γης και του φυσικού περιβάλλοντος.**

# Το αναπτυξιακό πρότυπο και ο χωρικός σχεδιασμός στηρίζονται στη βιώσιμη ανάπτυξη

## Τα κατ' αντιστοιχία βασικά χωρικά και αναπτυξιακά χαρακτηριστικά του Δήμου :

- Ανάπτυξη χωρίς την χωρική της έκφραση δεν υφίσταται και
- Χωρική οργάνωση δεν υφίσταται χωρίς την αναπτυξιακή της προοπτική.

## Συγκριτικά πλεονεκτήματα:

- Αγροτικός τομέας (γεωργία – κτηνοτροφία), σε συνδυασμό με εναλλακτικές μορφές τουρισμού – πολιτισμού – αγροτουρισμού – ορεινού – περιηγητικού – πολιτιστικού – θρησκευτικού και οικολογικού τουρισμού.
- Η σύνδεση με τους μεγάλους οδικούς άξονες της χώρας ΠΑΘΕ και την θαλάσσια διασύνδεση Αττική – Εύβοια.

## **ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣ**

- **οριζόντια ζωνοποίηση και κάθετη διάταξη από βορά προς νότο ο ποταμός Ασωπός, τα ρέματα, οι δασικές εκτάσεις και επιπλέον ο υγροβιότοπος στην παραλιακή περιοχή.**

### **Με χρήσεις γης:**

- **Στην παράκτια ζώνη : ήπια ημερήσια αναψυχή,**
- **Στην παραλιακή οικιστική ζώνη : κατοικία τουρισμός - αναψυχή,**
- **Στις ενδιάμεσες ζώνες : οικιστική χρήση**
- **Στην επικράτηση της γεωργικής γης : ΠΕΠΔ και ΠΕΠ στις δασικές εκτάσεις .**
- **«ανοίγματα» μέσα στην δομημένη περιοχή / αεραγωγοί : βελτίωση στο κλίμα και το μικροκλίμα**

## Στο αναπτυξιακό πρότυπο απαιτείται:

- Ολοκληρωμένη – συνδυασμένη και αειφόρος ανάπτυξη όλων των παραγωγικών τομέων.
- Η αξιοποίηση της θέσης και του ρόλου της περιοχής μελέτης για την θαλάσσια σύνδεση με την Εύβοια αλλά και με πιθανή παράκαμψη της κυκλοφορίας.
- Η μετεξέλιξη των οικισμών σε σύγχρονους μικρούς οικισμούς και της Σκάλας Ωρωπού – Νέα Παλάτια σε ένα μικρό αστικό κέντρο όπου και το Πολεοδομικό κέντρο
- Η εξειδίκευση προς τον τουρισμό εναλλακτικών μορφών
- Ο εμπλουτισμός ζωνών πρασίνου στον περιαστικό χώρο



# **Επομένως, στο επίπεδο του χωρικού σχεδιασμού απαιτείται:**

- **ΠΕΠΔ, ήτοι ΠΕΠΔ β' κατοικίας και ΠΕΠΔ Γεωργικής γης**
- **Δημιουργία περιοχών πολεοδόμησης, ήτοι εντάξεις για**
  - α' και β' κατοικία,
  - ΠΠΑΙΠ β' κατοικίας στις εκτός σχεδίου εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών
  - χρήση βιοτεχνίας – βιομηχανίας μέσης και χαμηλής όχλησης και
  - χρήση χονδρεμπορίου.
- **Η ισόρροπη και πολυκεντρική οικιστική οργάνωση του δικτύου των οικισμών**
- **Λειτουργία συστήματος ανοικτής πόλης**
- **Η δημιουργία ζώνης προστασίας περιαστικού πρασίνου**

## **Στο αναπτυξιακό πρότυπο απαιτείται :**

- Προστασία και ανάδειξη του πολιτιστικού, ιστορικού και περιβαλλοντικού αποθέματος της περιοχής.

## **Στο χωρικό πρότυπο απαιτείται:**

- Δημιουργία ζωνών προστασίας και ένταξη των αρχαιολογικών χώρων και των μνημείων

## **Στο αναπτυξιακό πρότυπο απαιτείται :**

- Προστασία και ανάδειξη των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους

## **Στο χωρικό πρότυπο απαιτείται:**

- Δημιουργία ζωνών προστασίας και ανάδειξης των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ΠΕΠ. Ειδικά στην περιοχή χαρακτηρίστηκαν ως ΠΕΠ :
  - Οι δασικές εκτάσεις ως ΠΕΠ 1
  - Ο υγροβιότοπος του έλους Ωρωπού και οι εκβολές του Ασωπού ως ΠΕΠ 2
  - Η παραποτάμια περιοχή του Ασωπού ποταμού και οι παραρεμάτιες περιοχές των ρεμάτων Β', Γ' και Δ' προτεραιότητας ΠΕΠ 3
  - Το παραλιακό μέτωπο ΠΕΠ 4.

## **Στο αναπτυξιακό πρότυπο απαιτείται:**

- η ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού αξιοποίηση του πολιτιστικού και περιβαλλοντικού αποθέματος

## **Στο χωρικό πρότυπο απαιτείται:**

- Η δημιουργία θεματικών διαδρομών ενταγμένων σε «πολιτιστικές» και σε «φυσιολατρικές – οικολογικές διαδρομές»
  - την παραλιακή διαδρομή, (κολύμβηση, τα οικοσυστήματα των εκβολών του Ασωπού και του έλους Ωρωπού και το αρχαιολογικό μουσείο και οι πρώην φυλακές.
  - Τις παραποτάμιες διαδρομές
  - Τις διαδρομές στις νότιες ημιορεινές δασικές εκτάσεις
- Η τουριστική ανάπτυξη προϋποθέτει την ύπαρξη και την ανάπτυξη των απαραίτητων τεχνικών υποδομών και πρωτίστως του δικτύου μεταφορών.

## **Στο αναπτυξιακό πρότυπο απαιτείται :**

- Ανάπτυξη της αγροτικής δραστηριότητας και ταυτόχρονα προαγωγή του πολυλειτουργικού χαρακτήρα και του ρόλου της γεωργίας ως σημαντικός «διαχειριστής» των φυσικών πόρων αλλά και του αγροτικού τοπίου.

## **Στο χωρικό πρότυπο απαιτείται:**

- Δημιουργία ζωνών προστασίας της γεωργικής γης και των βοσκοτόπων

## **Στο αναπτυξιακό πρότυπο απαιτείται :**

- Ενδυνάμωση του ρόλου του οικισμού Σκάλας Ωρωπού και Νέα Παλάτια ( κέντρο διαδημοτικής εμβέλειας – ΡΣΑ)

## **Στο χωρικό πρότυπο απαιτείται:**

- Ενδυνάμωση των κεντρικών λειτουργιών στο δίδυμο οικισμό Σκάλα Ωρωπού – Νέα Παλάτια με:
- Καθορισμό ενός επαρκούς Πολεοδομικού Κέντρου
- Οικιστικές επεκτάσεις (επαναφορά) / επέκταση στην περιοχή του έλους
- Μετεγκατάσταση του νεκροταφείου σε νέα θέση (πάρκο πόλης)

## **Στο αναπτυξιακό πρότυπο απαιτείται :**

- Αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος όλων των οικισμών

## **Στο χωρικό πρότυπο απαιτείται :**

- Διατήρηση, προστασία και ανάδειξη του χαρακτήρα, της κλίμακας και των χαρακτηριστικών των οικισμών ως οικισμοί α' και β' κατοικίας.
- Προτάσεις ανάπλασης της παραλιακής ζώνης με ζώνες πρασίνου και αναψυχής

## **Στο αναπτυξιακό πρότυπο απαιτείται:**

- Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της Δ.Ε. και αποκατάσταση του αστικού και φυσικού περιβάλλοντος.

## **Στο χωρικό πρότυπο απαιτείται :**

- Η πολεοδομική αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος σε όλο το οικιστικό δίκτυο,

- Πρόβλεψη γραμμικών ζωνών υψηλού πρασίνου κατά μήκος του οδικού δικτύου και παραποτάμιες ζώνες. Υγροβιότοπος / εκβολές, φύτευση αισθητική και για τα κουνούπια.

- Η απομάκρυνση οχλουσών χρήσεων από οικισμούς και συγκέντρωσή τους σε ζώνη βιοτεχνίας - Χονδρεμπορίου.

- Η κατασκευή νέων, συμπλήρωση και αναβάθμιση υφιστάμενων τεχνικών, κοινωνικών (περίθαλψης και αθλητισμού), περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών (μουσεία κ.λπ.).

# ΡΟΛΟΙ ΟΙΚΙΣΜΩΝ / ΣΧΕΣΕΙΣ ΜΕ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ

- Η **Σκάλα Ωρωπού**, / έδρα του Δήμου, τριτογενή τομέα (ως διοικητικό, εμπορικό και τουριστικό κέντρο)
- Τα **Νέα Παλάτια** πολεοδομικά λειτουργούν ως ένα ενιαίο οικιστικό σύνολο με τη Σκάλα Ωρωπού
- Το **Χαλκούτσι** παραθεριστικό χαρακτήρα με τάση μετεξέλιξης σε μόνιμη. Μελλοντικά πόλος θαλάσσιου τουρισμού
- Ο **Ωρωπός** αγροτικός χαρακτήρας / α' κατοικίας..
- Το **Συκάμινο** παρόμοιος με Ωρωπό..
- Η **Νέα Πολιτεία** / α' και β' κατοικίας. Ελλείπεται βασικών κοινωνικών και άλλων λειτουργιών.
- Οι **υπόλοιποι οικισμοί** με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (Βαρικό, Αγ. Κωνσταντίνος), και οι οικιστικές συγκεντρώσεις / β' κατοικίας χωρίς κοινωνικές υποδομές. Οι οικισμοί αυτοί θα συνεχίσουν να έχουν παραθεριστικό ρόλο, με τάσεις σε μόνιμη.

## **Χωρικός σχεδιασμός και κανονιστικές ρυθμίσεις**

- Εναρμόνιση με την ισχύουσα ΖΟΕ Αττικής (ΦΕΚ 284/Δ/1983, 456/Δ/1985 όπως τροποποιήθηκε με το 556/Δ/1988) και με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης στην Αττική (ΦΕΚ 707/Δ/1979, όπως τροποποιήθηκε με το 209/Δ/1980 και το 80/Δ/1992)
- Επιβολή γενικά μεγεθών αρτιότητας και κατάτμησης - αρτιότητας και κατάτμησης είναι τα 20 στρ

# Οι Στόχοι χωρικού σχεδιασμού του αστικού και του εξωαστικού χώρου 1

- Επέκταση για Α κατοικία Συκάμινο, Ωρωπό και Νέα Πολιτεία περιμετρικά των οικισμών για πολεοδομικούς λόγους ( εξομάλυνση των ορίων). και τους παραλιακούς τα Νέα Παλάτια, (530στρ) τη Σκάλα (250 στρ) και το Χαλκούτσι (560 στρ).
- Εφαρμογή των σταθεροτύπων του ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 285/Δ/2004) σύμφωνα με το έλλειμα πολεοδομημένης γης - υπολογισμός για τις ανάγκες του προβλεπόμενου μόνιμου και εποχιακού πληθυσμού στο έτος 2031
- χρήσεις γης
- Επανεξέταση των εκτάσεων 3.726,9 στρ των ρυμοτομικών σχεδίων Σκάλας και Χαλκουτσίου ως Α' κατοικία. Νοούνται ως εάν είναι από τότε εντός σχεδίου και προστίθενται στις επεκτάσεις που προτείνονται σύμφωνα με τα σταθερότυπα.
- Επέκταση για Β' κατοικία στην περιοχή του Βαρικού και του Αγ. Κωνσταντίνου - σύμφωνα με τη ΖΟΕ Αττικής (ΦΕΚ 456/Δ/1985 όπως τροποποιήθηκε από το ΦΕΚ 556/Δ/1988). έχουν ορισθεί ζώνες Β' κατοικίας.

# Οι Στόχοι χωρικού σχεδιασμού του αστικού και του εξωαστικού χώρου 2

- Οριοθέτηση περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ), εμβαδού 660 στρ. Ν. 4280/2014
- Χωροθέτηση προς πολεοδόμηση περιοχής με χρήση βιοτεχνίας μέσης και χαμηλής όχλησης και χονδρεμπορίου, (136 στρ).
- Σχεδιασμός Περιοχών Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)
  - ο Π.Ε.Π. 1 Ζώνη προστασίας – ανάδειξης δασών και δασικών εκτάσεων.
  - ο Π.Ε.Π.2 Ζώνη προστασίας – ανάδειξης υγροτόπων
  - ο Π.Ε.Π.3 Ζώνη προστασίας – ανάδειξης παραποτάμιας περιοχής Ασωπού και παραρεμάτων περιοχών (Ασωπός υγρότοπος Β προτεραιότητας και υδατορέματα Β' και Δ' προτεραιότητας)
  - ο Π.Ε.Π. 4 Ζώνη προστασίας – ανάδειξης ακτών παραλιακού μετώπου εκτός των οικιστικών υποδοχέων και των υγροτόπων του έλους και των εκβολών του Ασωπού

# Οι Στόχοι χωρικού σχεδιασμού του αστικού και του εξωαστικού χώρου 3

- Σχεδιασμός ζωνών περιορισμού της οικιστικής εξάπλωσης και ελέγχου δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.):
  - Π.Ε.Π.Δ.1 Ζώνη προστασίας της γεωργικής γης και του αγροτικού τοπίου και ανάπτυξης αγροτικών δραστηριοτήτων
  - ΠΕΠΔ 2 Ζώνη Β' κατοικίας
- Δημιουργία και οργάνωση οικο-τουριστικών και οικο-πολιτιστικών πορειών:
  - Το έλος Ωρωπού
  - Τον ποταμό Ασωπό και τις εκβολές του
  - Τις δασικές ημιορεινές εκτάσεις στα νότια της Κοιλάδας Ωρωπού
  - Τις παραλίες
  - τον αρχαιολογικό χώρο Ωρωπού που κηρύχτηκε από το ΥΠ.ΠΟ το 1986
  - τον λόφο του Πρ. Ηλία
  - τον οικισμό του Ωρωπού
  - Τα βυζαντινά και μεταβυζαντινά μνημεία



# Οικισμοί Σκάλα Ωρωπού – Νέα Παλάτια

- διανομές του Υπουργείου Γεωργίας
- ενιαίος και συγκροτημένος οικισμός – «δίδυμος»
- κομβική θέση
- κύριοι οδικοί άξονες
- η διά θαλάσσης σύνδεση με Εύβοια μέσω του λιμανιού
- τρεις πολεοδομικές ενότητες ως υποδοχείς Α' κατοικίας.

# Οικισμοί Σκάλα Ωρωπού – Νέα Παλάτια

## Επέκταση των δύο οικισμών σε έκταση 229,15 Ha:

- 188,17 Ha του καταργηθέντος ρυμοτομικού σχεδίου
- 37,99 Ha στην περιοχή του Κάμπου Ωρωπού, κοινωφελείς εγκαταστάσεις, αραιοδομημένες και πυκνοδομημένες εκτάσεις
- 1,63 Ha Νέων Παλατίων
- 1,36 Ha νεκροταφείου Πάρκο Πόλης

## Πολοδομική οργάνωση (Τρεις Πολοδομικές Ενότητες):

- Π.Ε. 1 μικρών επεκτάσεων στο νεκροταφείο και νότια των Ν. Παλατίων 64,63 Ha
- Π.Ε. 2, στον Κάμπο Σκάλας και του Σταδίου 133,00 Ha
- Π.Ε. 3 Καλλιθέας και του Ο.Σ. «Ο Ψηλορείτης» 92,23 Ha
  
- Π.Ε. 1 πολοδομικό κέντρο στην παραλιακή οδό / εμπορικό – διοικητικό κέντρο.
- Στην Π.Ε. 2 πολοδομικό κέντρο στην Επαρχιακή Οδό Σκάλας - Χαλκουτσίου (Φυλακές μέχρι Δημαρχείο)
- Π.Ε. 3 τοπικό κέντρο σε τμήμα της οδού προς Καλλιθέα



# Οικισμοί Σκάλα Ωρωπού – Νέα Παλάτια

**Χρήσεις γης** Αλλαγή του σχετικού θεσμικού πλαισίου

Το Πολεοδομικό Κέντρο τύπου I (Π.Ε. 2),

ως Διαδημοτικού Κέντρου Ευρείας Ακτινοβολίας (ΡΣΑ,)

διευρυμένο για Στόχο 2031 (φυλακές μέχρι Δημαρχείο) - άρθρο 4 του Π.Δ. Φ.Ε.Κ. 166 Δ/1987:

Κατοικία, Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, Εμπορικά καταστήματα, Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, Διοίκηση, Εστιατόρια, Αναψυκτήρια, Κέντρα διασκέδασης αναψυχής, Χώροι συνάθροισης κοινού, Πολιτιστικά κτίρια και πολιτιστικές εγκαταστάσεις, Κτίρια εκπαίδευσης, Θρησκευτικοί χώροι, Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, Γήπεδα στάθμευσης, Πρατήρια βενζίνης, Αθλητικές εγκαταστάσεις, Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικών Μεταφορών

Το Πολεοδομικό Κέντρο τύπου II στην Π.Ε. 1, «εμπορικό - διοικητικό» κέντρο Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκαμίνου, Μαρκόπουλου Ωρωπού, Μαλακάσας.

Απομειωμένο περιεχόμενο των χρήσεων γης συγκριτικά με Π.Ε. 2

Το Τοπικό Κέντρο στην Π.Ε. 3, απομειωμένο συγκριτικά με Π.Ε. 1 και 2

# Οικισμοί Σκάλα Ωρωπού – Νέα Παλάτια

## Χρήσεις γης

Η χρήση του Τουρισμού – Αναψυχής άρθρο 8 του Π.Δ. 23/2/87 Φ.Ε.Κ. 166/Δ/1987, παραλιακή περιοχή της Π.Ε. 1 πρόσωπο των κτιρίων στην παραλιακή οδό : Ξενώνες, ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, Κατοικία, Εμπορικά καταστήματα, Εστιατόρια, Αναψυκτήρια, Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής, Χώροι συνάθροισης κοινού, Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις, Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, Θρησκευτικοί χώροι, Γήπεδα στάθμευσης, Αθλητικές εγκαταστάσεις, Τουριστικοί λιμένες

Ελεύθερος χώρος αστικού πρασίνου, άρθρο 9 του Π.Δ. 23/2/87 Φ.Ε.Κ. 166/Δ/1987, έλος Ωρωπού γραμμική ζώνη για προστασία της κατοικίας από κουνούπια / προστασία έλους, αδόμητο τμήμα μεταξύ των σχολείων και σταδίου νεκροταφείου των Νέων Παλατίων, πάρκο πόλης άρθρο 9 του από 23.2.87 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ), ΕΠΙΤΡΕΠΟΝΤΑΙ : Αναψυκτήρια, Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις χωρίς κερκίδες, Ανοικτοί χώροι συνάθροισης κοινού

# Οικισμοί Σκάλα Ωρωπού – Νέα Παλάτια

## Χρήσεις γης

Γενική Κατοικία Τύπου Ι άρθρο 3 του από 23.2.87 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ), Π.Ε. 1  
δυτικά του Πολεοδομικού Κέντρου :

Κατοικία, Ξενοδοχεία μέχρι 30 κλίνες, Εμπορικά καταστήματα που να εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία, πρατήρια άρτου και ειδών ζαχαροπλαστικής και καταστήματα που συνδυάζονται με τα επαγγελματικά εργαστήρια που επιτρέπονται στη Γενική Κατοικία), Γραφεία, Κτίρια εκπαίδευσης, Εστιατόρια, Αναψυκτήρια, Θρησκευτικοί χώροι, Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις, Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μόνον στο ισόγειο και μέχρι 30 KW και συγκεκριμένα αρτοποιεία, ζαχαροπλαστική, οικοτεχνία παντός τύπου, είδη τέχνης, στεγνοκαθαριστήρια, Αθλητικές εγκαταστάσεις, Γήπεδα στάθμευσης.

# Οικισμοί Σκάλα Ωρωπού – Νέα Παλάτια

Γενική Κατοικία Τύπου II άρθρο 3 του από 23.2.87 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ), Π.Ε. 2 :

Κατοικία, Ξενώνες και ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες, Εμπορικά καταστήματα που να εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής και συγκεκριμένα παντοπωλεία, φαρμακεία, πρατήρια άρτου κα ειδών ζαχαροπλαστικής, Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, Αθλητικές εγκαταστάσεις, Θρησκευτικοί χώροι, Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Στην υπόλοιπη περιοχή των Π.Ε. 1, 2 και 3 Αμιγής Κατοικία, άρθρο 2 του από 23.2.87 Π.Δ/τος ΦΕΚ 166 Δ:

Κατοικία, Ξενώνες μέχρι 20 κλίνες, Εμπορικά καταστήματα που να εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής και συγκεκριμένα παντοπωλεία, φαρμακεία, πρατήρια άρτου κα ειδών ζαχαροπλαστικής, Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, Αθλητικές εγκαταστάσεις, Θρησκευτικοί χώροι, Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

# Οικισμοί Σκάλα Ωρωπού – Νέα Παλάτια

## Προτάσεις οικιστικής αναβάθμισης.

- Σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και Πράξεων τακτοποιήσεως και Αναλογισμού
- Ανάπλαση παραλιακού μετώπου, πεζόδρομων / ποδηλατόδρομων, φυτεύσεων και κατάλληλου υπαίθριου εξοπλισμού.
- Σταδιακή εκτροπή της κυκλοφορίας των οχημάτων από την παραλιακή οδό
- πλήρης πεζοδρόμηση της παραλιακής οδού, πλην της ζώνης για την εξυπηρέτηση του πορθμείου

- Αναβάθμιση του δημόσιου χώρου βιοκλιματικός επανασχεδιασμός των πλατειών, πρόσθετες φυτεύσεις, ανακατασκευή των πεζοδρομίων
- «πράσινες διαδρομές» με τους πολιτιστικούς και ιστορικούς χώρους
- Αξιοποίηση φυλακών πολιτισμού και εκπαίδευσης,
- Περιοχές προς ανάπλαση: ο χώρος των πρώην φυλακών, η χερσαία ζώνη λιμένα και ιδιαίτερα η είσοδος / έξοδος στον χώρο της πορθμειακής γραμμής, υπερτοπικό κέντρο ευρείας ακτινοβολίας στην Π.Ε. 3, οι παραρεμάτιες περιοχές Βίριζας και Νέων Παλατίων ως χώροι πρασίνου - φυσικοί αεραγωγοί – πνεύμονες πρασίνου.



# Οικισμός Χαλκούτσι

**3 Πολεοδομικές Ενότητες** ως υποδοχέας Α' κατοικίας

• επεκτάσεις αφορούν συνολική έκταση 235,45 Ha :

- ο 10,64 Ha Ο.Σ. Αλυκών
- ο 184,52 Ha καταργηθέντος ρυμοτομικού σχεδίου
- ο 40,29 Ha επιπλέον νέων επεκτάσεων

• Π.Ε. 6 επεκτάσεις ανατολικά του οικισμού Β' κατοικίας του Ο.Σ. Αλυκές, βόρεια της παραλιακής οδού Χαλκουτσίου – Δήλεσι 92,18 Ha.

• Π.Ε. 7 επεκτάσεων Δυτικά του Χαλκουτσίου και νότια της παραλιακής οδού Χαλκουτσίου – Δήλεσι 72,37 Ha

• Π.Ε. 8 υπόλοιπη 84,05 Ha.

• Στις Π.Ε. 6 και 7 προτείνεται η χρήση του πολεοδομικού κέντρου κατά μήκος της επαρχιακής οδού Σκάλας – Χαλκουτσίου

• Στην Π.Ε. 8 προτείνεται η χωροθέτηση τοπικού κέντρου επιπέδου γειτονιάς

• Στην παραλιακή περιοχή των τριών Π.Ε. η χρήση τουρισμού – αναψυχής

# Οικισμός Χαλκούτσι

## Μέσος ισχύων Συντελεστής Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) και Μέση Πυκνότητα

Περιοχή διανομής 1928 Π.Ε. 6	0,8	103 κάτ / Ha
Πολοδομικό κέντρο Π.Ε. 6	0,6	
Ο.Σ. Αλυκών Π.Ε. 6	0,2	
Περιοχή επεκτάσεων Π.Ε. 6	0,4	
Πολοδομικό κέντρο Π.Ε. 7	0,6	61 κάτ / Ha
Υπόλοιπο περιοχής Π.Ε. 7	0,4	
Π.Ε. 8	0,4	61 κάτ / Ha

# Οικισμός Χαλκούτσι

## Χρήσεις γης

- Το Πολεοδομικό Κέντρο **τύπου ΙΙ** Π.Ε. 6 και 7, εμβέλεια εξυπηρέτησης το σύνολο του οικισμού Χαλκουτσίου μετά των επεκτάσεών του Β' κατοικίας
- Το Τοπικό Κέντρο Π.Ε. 2 απομειωμένο περιεχόμενο
- Η χρήση του Τουρισμού – Αναψυχής, άρθρο 8 Π.Δ. 23/2/87
- Ελεύθερος χώρος αστικού πρασίνου άρθρο 9 Π.Δ. 23/2/87 ενοποιηθεί Π.Ε. 6 (Πάρκο Πόλης).
- Γενική Κατοικία Τύπου Ι άρθρο 3 του από 23.2.87 επαρχιακή οδό Χαλκουτσίου – Δήλεσι εντός των ορίων των Π.Ε. 6 και 7
- Στην υπόλοιπη περιοχή των Π.Ε. 6, 7 και 8 Αμιγής Κατοικία

## Προτάσεις οικιστικής αναβάθμισης

- Σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και Πράξεων τακτοποιήσεως και Αναλογισμού
- Ανάπλαση / αναβάθμιση ολόκληρου του παραλιακού μετώπου
- Ανάπλαση του πάρκου Χαλκουτσίου, ως Πάρκου Πόλης
- Υλοποίηση κυκλοφοριακών ρυθμίσεων και έργων
- Αισθητική, λειτουργική και αρχιτεκτονική αναβάθμιση του δημόσιου χώρου



# Οικισμοί Συκάμινο, Ωρωπός, Νέα Πολιτεία

## Υποδοχείς Α' κατοικίας

**Επεκτάσεις** εξομάλυνση περιμετρικά των ορίων τους, να υλοποιηθούν οι περιμετρικές οδοί, να ενταχθεί το γήπεδο στα δυτικά

Οι επεκτάσεις που προτείνονται για τους ανωτέρω πολεοδομικούς λόγους σε κάθε οικισμό είναι:

- Συκάμινο 6,36 Ha
- Ωρωπός 0,79 Ha
- Νέα Πολιτεία 0,23 Ha

## Πολεοδομική οργάνωση

πολεοδομική οργάνωση των τριών οικισμών

μία πολεοδομική ενότητα ανά οικισμό,

τοπικά κέντρα, περιοχές εμπορίου, αναψυχής, παροχής υπηρεσιών, τράπεζες, επαγγελματικά εργαστήρια, κ.α. πλην Ν. πολιτείας

# Οικισμοί Συκάμινο, Ωρωπός, Νέα Πολιτεία

## Μέσος ισχύων Συντελεστής Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) και Μέση Πυκνότητα

Π.Ε. 9 Συκάμινο	0,8	104 κάτ / Ha
Π.Ε. 10 Ωρωπός	0,8	105 κάτ / Ha
Π.Ε. 11 Ν. Πολιτεία	0,8	123 κάτ / Ha

## Χρήσεις γης

Τοπικού Κέντρου στις περιοχές των τριών οικισμών  
Γενικής Κατοικίας Τύπου Ι στις υπόλοιπες περιοχές

## Προτάσεις οικιστικής αναβάθμισης

η πολεοδόμηση και των τριών οικισμών με ανάδειξη των αξιόλογων κτιρίων, συνόλων και των βυζαντινών μνημείων των οικισμών Συκάμινου και Ωρωπού, αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων αξιόλογων αρχιτεκτονικών συνόλων, παραρεμάτιες περιοχές και τοπικών κέντρων

# Οικισμοί Συκάμινο, Ωρωπός, Νέα Πολιτεία

## Ειδικοί - Μορφολογικοί όροι δόμησης

Ως αποφάσεις οριοθέτησής τους:

### 1. Συκάμινο

Στέγη/ ενσωμάτωση στη στέγη των ηλιακών / ανοίγματα ξύλινα ταμπλαδωτά / μήκος των εξωστών = 1/2/ του μήκους της όψης του κτιρίου / Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής

### 2. Ωρωπός

θεμελιώνονται σε τουλάχιστον 7 μ. από κατάντη πρανή, 5 μ. από ανάντη πρανή μεγάλων κλίσεων, στέγη, ΟΧΙ περιμετρικοί εξώστες

### 3. Νέα Πολιτεία

ΟΧΙ πυλωτή, αρχαιολογική υπηρεσία





# Οικισμοί Άγιος Κωνσταντίνος, Βαρικό

οικισμοί Β' κατοικίας στην παραλιακή περιοχή  
επεκτάσεις **77,93 Ha** (50,36 Ha στην Αγ. Παρασκευή και 27,57 Ha νότια του Αγ. Κωνσταντίνου)

## Πολεοδομική οργάνωση

- Π.Ε. 4 Άγιος Κωνσταντίνος
- Π.Ε. 5 Βαρικό

## Μέσος ισχύων Συντελεστής Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) και Μέση Πυκνότητα

Π.Ε. 4 Άγ. Κωνστ/νος	0,2	45 κάτ / Ha
Π.Ε. 5 Βαρικό	0,2	45 κάτ / Ha
Επέκταση Π.Ε. 5 (Αγ. Παρασκευή)	0,2	44 κάτ / Ha

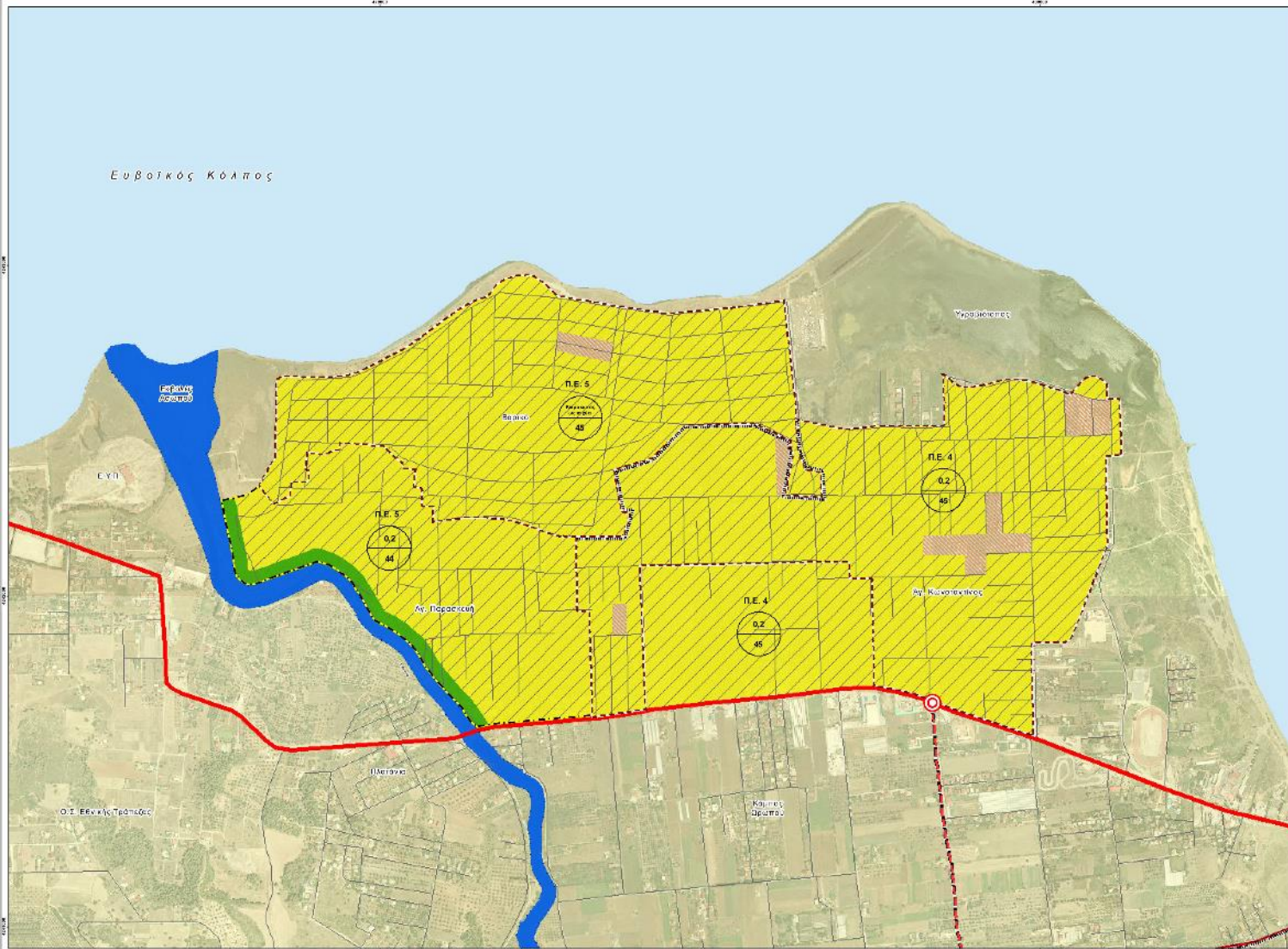
## Χρήσεις γης

Τοπικό Κέντρο άρθρο 4, Αμιγής Κατοικία άρθρο 2

## Προτάσεις οικιστικής αναβάθμισης

ανάπλαση του παραλιακού μετώπου, οικολογικό πάρκο, ενδημικές φυτεύσεις,, φυτεύσεις σε όλους τους κοινόχρηστους χώρους , ειδικά για κουνούπια

# ΧΑΡΤΗΣ Π.3.2 : ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΒΑΡΙΚΟΥ – ΑΓΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ



**ΥΠΟΜΙΝΗΜΑ**

- Οριοδημιτικός οριοθύλακος
- Προστατευόμενος
- Οριο ημι-κοινοβιακού οριοθύλακου
- Πολύκατοικη - κτίριο
- Οριο οικιστικό
- Προστατευόμενος κτίριο
- Πολύκατοικη - κτίριο

**ΧΡΗΣΕΙΣ**

- Αγροτική χρήση
- Τοπική χρήση
- Υποδομή 2 ορόφων
- Δημόσιος χώρος

**Αρμετρολογική διάταξη**

- Προστατευόμενος
- Διατεταμένος Αγροτικός
- Τοπική χρήση
- Πολύκατοικη κτίριο
- Προστατευόμενος (αποκλειστική)
- Διατεταμένος

**ΣΥΜΒΟΛΟΓΗ**

- Κ.Α. Κοιμητήριο
- Π. Κοιμητήριο

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ**  
**ΔΗΜΟΣ ΩΡΩΠΟΥ**

**"ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (Γ.Π.Σ.) ΧΩΡΙΚΗΣ ΥΠΟΕΠΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΚΟΙΛΙΑΔΑΣ ΩΡΩΠΟΥ"**

**ΣΥΝΠΡΑΤΤΟΝΤΑ ΓΡΑΦΕΙΑ:**  
 ΚΟΡΔΑΛΙΑΝΗ - ΠΕΡΕΒΑΛΑΧΗ - ΑΝΔΡΟΥΣΗ Ε.Ε.  
 ΟΕ ΜΕΤΟΧΗ ΤΕΛΕΣΤΩΝ

**ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ:**

Σπυρίδων Φωκιάς	Ανδρέας - Πολυδωρής
Φίλιππος Καραγιάννης	Ανδρέας - Φοίνης
Ευάγγελος Καραγιάννης	Αγ. Αργυρίου - Πολυδωρής
Λορέντζος Ρεπούση	Αργυρίου - Μιχαήλ
Σταύρος Παπαδόπουλος	Αργυρίου - Πολυδωρής
Παναγιώτης Κόζης	Σταύρος Παπαδόπουλος
Βασίλειος Παπαδόπουλος	Μιχαήλ
Μιχάλης Χρηστούλης	Μιχαήλ
Διονύσιος Παπαδόπουλος	Υποδμή
Αλέξης Μιλάς	Υποδμή
Αλέξανδρος Καραγιάννης	Αργυρίου
Ελένη Βλάχου, Κωνσταντίνος	Πολυδωρής
Ανδρέας Καραγιάννης	Πολυδωρής

**Π 3.2** Πολυκατοικική Οργάνωση Βαρίκου - Αγίου Κωνσταντίνου

ΚΑΙΜΑΚΑ 1 : 5.000      ΙΟΥΛΙΟΣ 2018

Διευτ.      Σημειωτέον      Οκτώβριος 2018

# Ειδικές - Μεταβατικές διατάξεις

- στις θεμελιώσεις : ίδιου λιθολογικού τύπου προσοχή έντονες μορφολογικές κλίσεις, εκσκαφές θεμελίωσης να μη διαμορφώνουν πρανή με κλίσεις μεγαλύτερες του 2:1 (υ:β).
- έλεγχος της γενικότερης ευστάθειας έναντι ολισθήσεως του πρανούς
- μέτρα αποστράγγισης, για την αποφυγή διαβρώσεων και προσρόφησης νερού

## Περιοχές κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση

- ειδικές θεμελιώσεις
- ομαλή αποστράγγιση και παροχέτευση των όμβριων
- αντιστηρίξεις
- διερεύνηση της στάθμης του υδροφόρου ορίζοντα
- ευστάθειας των πρανών
- Αποφυγή υπογείων χώρων

## Μεταφορές, κυκλοφορία

Πεζοδρόμηση της παραλιακής οδού Σκάλας – Νέων Παλατίων με  
εξαίρεση το τμήμα για την είσοδο / έξοδο λιμένα,

ζεύγος μονόδρομων είσοδο – έξοδο των οχημάτων στα Νέα Παλάτια

εκτροπή / μονόδρομος έξοδος από τα Νέα Παλάτια

μονοδρόμηση της Ομήρου

### Αστικές Συγκοινωνίες

δημοτική συγκοινωνία κυκλικής μορφής ενώνει όλους τους οικισμούς  
βελτίωση της ποιότητας ζωής , παράλληλα : θα έχει χαρακτήρα  
περιήγησης