

Στην συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου Ωρωπού στις 29 Ιανουαρίου 2014 πραγματοποιήθηκε συζήτηση επί της εισήγησης του θέματος του συντονισμού των υπερτοπικών δραστηριοτήτων στις κοινότητες Αφιδνών Καπανδριτίου και Πολυδενδρίου .

Η εισήγηση έγινε ομόφωνα δεκτή παρουσία και των μελετητών του ΣΧΟΟΑΠ Αφιδνών και ΓΠΣ Πολυδενδρίου , οι οποίοι διαβεβαίωσαν τον συντονισμό αυτών των δραστηριοτήτων σε επίπεδο κεντρικού πολεοδομικού σχεδιασμού του ΟΡΣΑ και του ΥΠΕΚΑ.

Η εισήγηση αφορά την συνολικότερη ρύθμιση της ευρύτερης περιοχής και κυρίως των υπερτοπικών δραστηριοτήτων είναι η παρακάτω

ΕΙΣΗΓΗΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ

ΣΧΟΟΑΠ ΑΦΙΔΝΩΝ - ΓΠΣ ΠΟΛΥΔΕΝΔΡΙΟΥ – ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΣ ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

Ωρωπός, 29 Ιανουαρίου 2014

Η Δημοτική Κοινότητα Αφιδνών (έκτασης 36.000 στρ., 3650 κατοίκων, 6 οικισμών), η Δημοτική Κοινότητα Καπανδριτίου (έκτασης 38.000 στρ, 4210 κατοίκων, 3 οικισμών) και η Τοπική Κοινότητα Πολυδενδρίου (έκτασης 13.000 στρ., 1600 κατοίκων, 4 οικισμών) αποτελούν ενιαία εδαφική έκταση στο Νότιο τμήμα του Καλλικρατικού Δήμου Ωρωπού, ο οποίος είναι ο μεγαλύτερος σε έκταση (318 τ.χ.) Δήμος της Περιφέρειας Αττικής.

Η πολεοδομική σχεδίαση των τοπικού χαρακτήρα δραστηριοτήτων και κατά μείζονα λόγο αυτών του υπερτοπικού χαρακτήρα, θα πρέπει να αντιμετωπίζουν την συνολική εδαφική έκταση των τριών δημοτικών ενότητων ως ενιαία και να διατηρήσουν τον προαστιακό και αγροτικό χαρακτήρα της περιοχής. Υπερφόρτωση περιορισμένης έκτασης περιοχών της συνολικής έκτασης με υπερτοπικού χαρακτήρα δραστηριότητες, προάγουν κατά στρεβλό τρόπο και χωρίς ισορροπία την ανάπτυξη και υποβαθμίζουν την ποιότητα της ζωής των κατοίκων.

Οι Αφιδνες έχουν **ΓΠΣ από το 2001 (ΦΕΚ 1011/ Δ/03-12-2001)**, χωροθετημένο Πολεοδομικό Κέντρο στην **ΖΕΑ των Αφιδνών έκτασης περίπου 800 στρεμμάτων από το 1993 (ΦΕΚ 1184/Δ/27-09-1993)** (συνημμένο 1) και ενταγμένη περιοχή σε σχέδιο πόλης από το 1977 (ΦΕΚ 482/Δ/25-11-1977) επί εκτάσεως 7650 στρεμμάτων του οικισμού Ιπποκρατείου Πολιτείας (δυναμικότητας 12.500 κατοίκων) στη θέση ΑΓΙΑ ΤΡΙΑΔΑ.

Το Πολυδένδρι στερείται Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ακόμη και καθορισμένων ορίων του οικισμού προ του '23 και δεν έχει καμία περιοχή του ενταγμένη σε σχέδιο πόλης ή άλλη θεσμοθετημένη πολεοδομική χρήση.

Αξιοσημείωτες είναι, εκτός από τις δεκάδες επισημάνσεις (48) για τα λάθη που περιέχει το σχέδιο του ΣΧΟΟΑΠ Αφιδνών που έχουν επισημανθεί από το συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας Αφιδνών (συνημμένο 2) και τον ΣΟΙΠ (συνημμένο 5) , οι προτάσεις που αυτό καταλήγει (κεφάλαιο Α6 σελ 172-178) για την ένταξη της «ΒΕΠΕ Τεχνόπολη-Ακρόπολις», χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η υπ' αριθμό 2880/2012 Απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας Τμήμα Ε', που ακυρώνει το Π.Δ. 40707/2008 «Τροποποίηση του από 19-7/24-7-2007 π.δ/τος «Καθορισμός Ζωνών προστασίας του ορεινού όγκου Πάρνηθας (Ν. Αττικής)(Δ'336)»(Δ'619) κατά το μέρος με το οποίο καθορίζεται η Ζώνη Ε7, για την εγκατάσταση Β.Ε.ΠΕ.-Τεχνόπολις» και την άμεση κατασκευή αποχετευτικού συστήματος για εξυπηρέτηση των 6 οικισμών της Δημοτικής Κοινότητας .

Με την απόφαση 2880/2012 (συνημμένο 3) το ΣτΕ ακύρωσε το Προεδρικό δ/γμα 40707/2008 «Τροποποίηση του από 19-7/24-7-2007 π.δ/τος «Καθορισμός Ζωνών προστασίας του ορεινού όγκου Πάρνηθας (Ν. Αττικής)(Δ'336)» (Δ'619) κατά το μέρος με το οποίο καθορίζεται η Ζώνη Ε7, για την εγκατάσταση Β.Ε.ΠΕ.-Τεχνόπολις», για την περιοχή συνεπώς ισχύει το από 19-7/24-7-2007 π.δ/γμα «Καθορισμός Ζωνών προστασίας του ορεινού όγκου Πάρνηθας (Ν. Αττικής)(Δ'336/24-7-2007)».

Η περιοχή της «ΒΕΠΕ Τεχνόπολη-Ακρόπολις» όπως προκύπτει από το Π/Δ 336 Δ /24-7-2007 (στη σελίδα 3011) δεν ανήκει σε καμία ζώνη και είχε εξαιρεθεί (επισημαίνεται στο ΠΕ 305/2006 του ΣτΕ). Είναι δηλαδή απλή έκταση εκτός σχεδίου πόλης που έχει ήδη χωροθετηθεί ως Τεχνόπολη με την υπ' αριθμ. ΚΥΑ Φ/Α/19.2/22514/ 1625/13.12.2004 .

Από το ΠΕ 305/2006 του ΣτΕ προκύπτει (συνημμένο 4, σελ 10 -11):

« 4. Μετά από τις παραπάνω γενικές επισημάνσεις σχολιάζονται τα σημεία του ΠΕ που παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Εν πρώτοις, εξετάζονται ρυθμίσεις που κρίνονται μη νόμιμες.

α. Στο σχέδιο εξαιρείται από την προστασία έκταση 500 περίπου στρεμμάτων στην περιοχή της Κοινότητας Αφιδνών, για να εγκατασταθούν επιχειρήσεις υψηλής τεχνολογίας (σκέψη 7). Για τη λήψη της σχετικής απόφασης δεν αναφέρονται πάντως λόγοι που επιβάλλουν τη χωροθέτηση της Β.Ε.ΠΕ. «Τεχνόπολη-Ακρόπολη» στην υπόψη περιοχή, η οποία - όπως σημειώνεται στο ΠΕ- «αποτελεί το όριο σύνδεσης της Πάρνηθας με τον ορεινό όγκο της Πεντέλης», και «η διαφύλαξη του αποτελεί καθοριστικής σημασίας παράγοντα για την προστασία των κατοίκων του λεκανοπεδίου». Γι' αυτούς βασικά τους λόγους το Δικαστήριο κρίνει τη ρύθμιση μη νόμιμη και ζητά την απόλυσή της. Επειδή ωστόσο η προώθηση κανονιστικού πλαισίου για την προστασία του ορεινού όγκου της Πάρνηθας καθυστέρησε περισσότερο από είκοσι χρόνια μετά την έκδοσή του ν. 1515/1985, το Δικαστήριο παροτρύνει τη διοίκηση να προβεί στην άμεση έκδοση του διατάγματος και να διευκρινίσει με νέο διάταγμα το καθεστώς της υπόψη έκτασης. Υπογραμμίζει

μάλιστα σχετικά ότι ως τότε δεν επιτρέπεται καμία επέμβαση σ' αυτήν με άλλες κανονιστικές ή ατομικές πράξεις. Η ανησυχία του Δικαστηρίου είναι εύλογη και δικαιολογημένη. Με αυτή την καταληκτική σκέψη του για το ζήτημα και τη ρητή αναφορά στο άρθρο 24 παρ. 1 Συντ. θέτει αφενός φραγμό σε κάθε προσπάθεια υπέρβασής της και προδιαγράφει αφετέρου την τύχη αιτήσεως ακυρώσεως, στην περίπτωση που, παρά την κατηγορηματική επισήμανσή του, επιχειρηθεί η δημιουργία της Β.Ε.ΠΕ. »

Ενώ υπάρχει το θεσμοθετημένο (αλλά πρακτικά ανενεργό) από το 1993 Πολεοδομικό Κέντρο στην Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης των Αφιδνών (ΦΕΚ 1184/Δ/27-09-1993) χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο, χωρίς όρους δόμησης, με χρήσεις γης διαφορετικές των προβλεπόμενων από το άρθρο 4 του ΠΔ 166/Δ/1987, οι οποίες υποβαθμίζουν το περιβάλλον και την ευρύτερη περιοχή των Αφιδνών συνολικότερα, στο υπό έγκριση ΓΠΣ Πολυδενδρίου προβλέπεται σε απόσταση μικρότερη του 1 χλμ. από την τοποθεσία της ΖΕΑ ΣΣ Αφιδνών η εκτεταμένη ζώνη εμπορικής δραστηριότητας δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα στα δυτικά του Πολυδενδρίου.

Οι συνδυασμένες πολεοδομικές μελέτες των γειτονικών κοινοτήτων Καπανδριτίου – Αφιδνών – Πολυδενδρίου σε ότι αφορά υπερτοπικές δραστηριότητες στοχο θα πρέπει να έχουν την ισόρροπη ανάπτυξη με αναλογική του πληθυσμού τους και της έκτασης τους κατανομή των προσοδοφόρων ζώνων εμπορικής δραστηριότητας .

Η παρ. 3 του άρθρου 30 του Ν. 3889/10, ΦΕΚ-182/ Α/14-10-10 για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος ή για λόγους άρτιας χωρικής, πολεοδομικής οργάνωσης και κοινωνικοοικονομικής ανάπτυξης των νέων δήμων, επιτρέπει ακόμη και ήδη εγκεκριμένα ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ σε εδαφικά τμήματα του νέου Δήμου που συγκροτήθηκε με το ν. 3852/2010 να τροποποιούνται ή αναθεωρούνται κατά τις κείμενες διατάξεις χωρίς να ισχύει στην περίπτωση αυτή ο χρονικός 5ετης περιορισμός της παραγράφου 7 του άρθρου 4 του ν. 2508/1997, κατά μείζονα λόγο στη συγκεκριμένη περίπτωση επιβάλλεται τα 2 υπό εκπόνηση σχέδια (ΣΧΟΟΑΠ & ΓΠΣ) των όμορων τέως Καποδιστριακών Κοινοτήτων και οι 3 υπερτοπικές δραστηριότητες («ΒΕΠΕ Τεχνόπολη-Ακρόπολις», Πολεοδομικό κέντρο - ΖΕΑ ΣΣ Αφιδνών και η ζώνη εμπορικής δραστηριότητας δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα Πολυδενδρίου) να συντονιστούν από τις Τεχνικές Υπηρεσίες και να εγκριθούν μαζί από τα όργανα και το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ωρωπού.

Κατόπιν των παραπάνω απαιτείται ο Δήμος Ωρωπού με απόφαση του Δ.Σ. να συντονίσει το ΣΧΟΟΑΠ Αφιδνών και το ΓΠΣ Πολυδενδρίου που βρίσκονται σε διαφορετικά στάδια διαδικασιών έγκρισης .

Συγκεκριμένα με απόφαση του Δ.Σ. απαιτείται να εκδηλωθούν οι παρακάτω ενέργειες :

1. Η ένταξης της «ΒΕΠΕ Τεχνόπολη-Ακρόπολις» στο ΣΧΟΟΑΠ ΑΦΙΔΝΩΝ υπό την προϋπόθεση της τήρησης των επισημάνσεων του ΣτΕ στην υπ' αρ. 2880/2012 απόφαση του, την συμπλήρωση των ελλείψεων της μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων που επισημαίνονται και η τήρηση της διαδικασίας που καταγράφεται στο ΠΕ 305/2006.

2. Να καθοριστούν με ρυμοτομικό σχέδιο, οι όροι δόμησης και οι χρήσεις γης του Πολεοδομικού Κέντρου της Ζώνης Ελεγχόμενης Ανάπτυξης του Σ.Σ. Αφιδνών σύμφωνα με το άρθρο 4 του ΠΔ 166/Δ/1987. Να προβλεφτούν ανάλογες χρήσεις ή συμπληρωματικές της ζώνης εμπορικής δραστηριότητας δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα του Πολυδενδρίου και να ενεργοποιηθεί η ΖΕΑ με πράξη εφαρμογής παράλληλα με το εμπορικό κέντρο Πολυδενδρίου. Στο ρυμοτομικό να συμπεριληφθεί και η έκταση η οποία εφάπτεται της ΖΕΑ που προβλέπεται η ανέγερση των νέων σχολικών εγκαταστάσεων των Αφιδνών ..

3. Η Ζώνη Εμπορικής Δραστηριότητας Δευτερογενούς και Τριτογενούς Τομέα Πολυδενδρίου να προσδιοριστεί ως δραστηριότητα υπερτοπικού χαρακτήρα σε σχέση και συνάρτηση με τις άλλες 2 επίσης υπερτοπικού χαρακτήρα δραστηριότητες δηλαδή τη «ΒΕΠΕ Τεχνόπολη-Ακρόπολις» / Αφιδνών και το Πολεοδομικό Κέντρο της Ζώνης Ελεγχόμενης Ανάπτυξης του Σ.Σ. Αφιδνών, για το σύνολο της ενιαίας εδαφικής έκτασης Καπανδριτίου – Αφιδνών – Πολυδενδρίου με συντονισμό των μελετητών του ΣΧΟΟΑΠ Αφιδνών και του ΓΠΣ Πολυδενδρίου από τις Τεχνικές Υπηρεσίες του Δήμου. Η τελική πρόταση θα πρέπει να έχει τη σύμφωνη γνώμη και έγκριση του ΟΡΣΑ. Άμεσα ο ΟΡΣΑ θα πρέπει να ενημερωθεί εγγράφως για τις απαιτούμενες εργασίες συντονισμού των 3 υπερτοπικών δραστηριοτήτων στα πλαίσια του Δήμου, για τυχόν επίδραση επί του ΓΠΣ Πολυδενδρίου .

4. Η έγκαιρη και πλήρης διόρθωση - συμπλήρωση της μελέτης ΣΧΟΟΑΠ Αφιδνών σύμφωνα με τις 48 παρατηρήσεις του συμβουλίου της ΔΕ Αφιδνών και ειδικότερα με τα ορθά στοιχεία ολοκλήρωσης των έργων υποδομής με λήψη απόφασης υλοποίησης της 1ης /2013 απόφασης του τοπικού συμβουλίου (συνημμένα 6 & 7) που αφορά την απογραφή των υφισταμένων έργων υποδομής της περιοχής ΑΓΙΑ ΤΡΙΑΔΑ του οικισμού Ιπποκρατείου Πολιτείας σε εκτέλεση του Ν. 4030/2011.