

## ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ (ΔΕ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ)

### ΜΕΛΕΤΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ (ΜΠΣ) Α΄ ΦΑΣΗ 1ο ΣΤΑΔΙΟ: ΕΝΟΤΗΤΑ 1.2 Υποβολή Εναλλακτικών Σεναρίων (ΚΕΦ. Α10)

ΕΝΩΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΦΟΡΕΩΝ:



**ΣΑΜΑΡΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ**  
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ: 26ης Οκτωβρίου 43, Τ.Κ.: 54627, ΤΗΛ: 2310 552000  
e-mail: [info@samaras-co.gr](mailto:info@samaras-co.gr), [www.samaras-co.gr](http://www.samaras-co.gr)  
ΑΘΗΝΑ: Πανεπιστημίου 10, Σύνταγμα, Τ.Κ.: 10671, ΤΗΛ: 210 9580000  
e-mail Έργου: [tps.aspropyrgos@samaras-co.gr](mailto:tps.aspropyrgos@samaras-co.gr)



**ΡΟΪΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**  
Ρήγα Φεραίου 28 & Πάρνηθας,  
Μεταμόρφωση, Αττική, Τ.Κ.: 14452  
ΤΗΛ :210 2803000, e-mail: [info@roikos.gr](mailto:info@roikos.gr)

ΕΙΔΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ:

ΣΦΡΑΓΙΔΑ – ΥΠΟΓΡΑΦΗ:  
Ο ΚΟΙΝΟΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Ν. ΣΑΜΑΡΑΣ

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ, ΕΠΙΒΛΕΨΗΣ  
ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ

1. ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΕΚΑΡΑΣ (ΤΕΕ)
2. ΕΥΣΤΑΘΙΑ ΒΙΤΖΗΛΑΙΟΥ (ΥΠΕΝ)
3. ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΚΟΥΡΤΙΑΣ (ΔΗΜΟΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ)

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΕΚΔΟΣΗ:

01<sup>η</sup>

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ:

26/06/2024

Ένωση Οικονομικών Φορέων «Σαμαράς & Συνεργάτες Α.Ε.–Σύμβουλοι Μηχανικοί – Ροϊκός Σύμβουλοι Μηχανικοί  
Ανώνυμη Εταιρεία»

**Ομάδα Μελέτης (Κατηγορίες 01, 02) & Ειδικοί Σύμβουλοι**

❖ **Ομάδα μελέτης**

- Δάφνη Βασιλική Μανουσarıδη, Πολιτικός Μηχανικός, MSc Πολεοδόμος – Χωροτάκτης
- Αργύριος Δήμηκας, Αρχ. Μηχανικός, MSc Χωροταξίας,
- Ανέστης Παπαδάκης, Αρχιτέκτων Μηχανικός
- Παναγιώτης Κρεμμύδας, Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός
- Ιωάννης Τζοβάρης Αρχιτέκτονας Μηχανικός, MSc Αστικού Σχεδιασμού
- Απόστολος Ζαχαριάδης, Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός
- Κωνσταντίνος Λούκος, Αρχιτέκτων Μηχανικός
- Ευάγγελος Μαλαχτάρης Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός
- Αλεξάνδρα Παπαδήμα Χημικός Μηχανικός – Περιβαλλοντολόγος, MSc, RWTUV Auditor
- Δημήτριος Σαμαράς Μηχανολόγος Μηχανικός
- Ευθυμία Κόττα, Χημικός Μηχανικός MSc
- Αντζελίνα Μιγκάρδου Γεωλόγος MSc
- Δούκισσα Κούκα, Γεωλόγος, MSc
- Σίμων Χυτήρογλου, Πολιτικός Μηχανικός
- Ιωάννης Γεωργάκης, Αγρονόμος – Τοπογράφος Μηχανικός
- Ιωάννα Ξανθοπούλου, Πολιτικό Μηχανικό
- Δημήτριος Φωτακίδης, Αγρονόμος – Τοπογράφος Μηχανικός
- Γεράσιμος Χαρίτος, Αγρονόμος – Τοπογράφος Μηχανικός

❖ **Ομάδα μελέτης – Ειδικοί Σύμβουλοι**

- Δέσποινα Καρφοπούλου, Πολιτικός Μηχανικός
- Φανή Δάλλα: Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc Προστασία, Συντήρηση Και Αποκατάσταση Αρχιτεκτονικών Μνημείων
- Στέλιος Ευσταθιάδης, Πολιτικός Μηχανικός Συγκοινωνιολόγος MSc(Eng), MSc(Fin)

❖ **Εμπειρογνώμονες**

- Βασίλης Παπαγεωργίου, Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγο
- Βασίλειος Μόσχος, Χημικός Μηχανικός
- Παναγιώτης Καψάλης, Οικονομολόγος

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΣΤΑΔΙΟ 1: ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ – ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ</b>	<b>5</b>
<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 2: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ, ΓΕΩΛΟΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ (ΕΙΣΡΟΕΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΛΛΗΛΑ ΕΚΠΟΝΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΚΘΕΣΕΙΣ), ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΟΥ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ (ΚΕΦΑΛΑΙΑ Α9 – Α10)</b>	<b>5</b>
<b>Α10. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ.....</b>	<b>6</b>
A10.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ.....	6
A10.1.1. ΣΕΝΑΡΙΟ 1: Μηδενικό Σενάριο .....	8
A10.1.2. ΣΕΝΑΡΙΟ 2: Σενάριο ήπιας παρέμβασης με έμφαση στη διαμορφωθείσα κατάσταση .....	10
A10.1.3. ΣΕΝΑΡΙΟ 3: Σενάριο δραστηκής παρέμβασης με έμφαση στην ενίσχυση του ρόλου του Ασπρόπυργου ως αναπτυξιακού πόλου της ευρύτερης περιοχής .....	15
A10.2. ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ .....	20
A10.3. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ .....	21
A10.4. ΒΑΣΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΑ 5ΕΤΙΑΣ ΚΑΙ 15ΕΤΙΑΣ .....	25

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας Α10.1-1: Βασικές κατηγορίες ζωνών στο Σ2 .....	13
Πίνακας Α10.1-2: Βασικές κατηγορίες ζωνών στο Σ3 .....	18
Πίνακας Α10.3-1: Αξιολόγηση σεναρίων .....	21
Πίνακας Α10.4-1: Υπολογισμός πληθυσμού βάσει στοιχείων κατανάλωσης ενέργειας .....	26
Πίνακας Α10.4-2: Εκτίμηση πληθυσμού 2022 βάσει των στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ για τον πραγματικό και μόνιμο πληθυσμό .....	26
Πίνακας Α10.4-3. Προβολή πληθυσμού Δ. Ασπρόπυργου 2027 βάσει ΜΕΡΜ 2011-2021 των διοικητικών ενοτήτων αναφοράς.....	27
Πίνακας Α10.4-4. Προβολές μόνιμου πληθυσμού για το έτος 2040 βάσει διαφορετικών ΜΕΡΜ.....	28

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα Α10.1-1: Χάρτης Σεναρίου 1 (Μηδενικό Σενάριο).....	9
Εικόνα Α10.1-2: Χάρτης Σεναρίου 2 (ήπιας παρέμβασης) .....	14
Εικόνα Α10.1-3: Χάρτης Σεναρίου 3 (δραστικής παρέμβασης) .....	19

## **ΣΤΑΔΙΟ 1: ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ – ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ**

**ΕΝΟΤΗΤΑ 2: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ, ΓΕΩΛΟΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ (ΕΙΣΡΟΕΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΛΛΗΛΑ ΕΚΠΟΝΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΚΘΕΣΕΙΣ), ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΟΥ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ (ΚΕΦΑΛΑΙΑ Α9 – Α10)**

## **A10. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ**

### **A10.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ**

Στο παρόν κεφάλαιο διατυπώνονται εναλλακτικά σενάρια, τα οποία αποσκοπούν σε μια αρχική προσέγγιση της χωροταξικής οργάνωσης του Δήμου Ασπρόπυργου για το έτος-στόχο 2040. Το ΤΠΣ βασίζεται στην έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης προσπαθώντας να εξισορροπήσει τις τάσεις σε ένα Δήμο που εκ των πραγμάτων αποτελεί κόμβο στους κλάδους των μεταφορών, της ενέργειας και της αποθήκευσης και έχει ισχυρό brand name στον κλάδο των logistics, προσελκύοντας στρατηγικές επενδύσεις μεγάλου κεφαλαίου αλλά και πολλές μικρότερες.

Τα σενάρια χωρικής οργάνωσης που παρουσιάζονται στη συνέχεια δε συνδέονται με διαφοροποιήσεις στην πληθυσμιακή δυναμική. Το νέο πληθυσμιακό μέγεθος που έχει εκτιμηθεί στο κεφ. Α.10.4 και είναι της τάξης των 38.000 κατοίκων για το έτος 2040 είναι σχεδόν ίδιας τάξης μεγέθους (ελαφρώς χαμηλότερο) από το προγραμματικό μέγεθος του αναθεωρημένου ΓΠΣ για το έτος 2030. Εντούτοις, σύμφωνα με τα νέα πληθυσμιακά σταθερότυπα και πρότυπα που έχουν εγκριθεί (ΦΕΚ 200/Δ/2024) η υφιστάμενη πληθυσμιακή χωρητικότητα του Δήμου, στην οποία συμπεριλαμβάνονται όλες οι περιοχές ένταξης και επέκτασης των οικιστικών υποδοχέων υπερβαίνει περίπου κατά 3 φορές την εκτιμώμενη πληθυσμιακή αύξηση του Δήμου. Έτσι, καθίσταται σαφές πως κανένα σενάριο δεν περιλαμβάνει επέκταση των οικιστικών υποδοχέων, καθώς δεν δικαιολογείται από τα προγραμματικά μεγέθη.

Για τη διατύπωση των εναλλακτικών σεναρίων έχουν ληφθεί υπόψιν όλα τα στοιχεία που διαμορφώνουν την σημερινή εικόνα του Δήμου (κοινωνικό-οικονομική και δημογραφική ανάπτυξη, τεχνικές και μεταφορικές υποδομές, κυριαρχία στον τομέα των logistics, φυσικό περιβάλλον κ.λπ.), καθώς και οι δεσμεύσεις και κατευθύνσεις που προκύπτουν από το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο (προστασία των ορεινών όγκων ΖΟΕ, ΡΣΑ κ.λπ.). Με βάση το σύνολο των παραπάνω δεδομένων έχει γίνει εκτίμηση των δυνατοτήτων/ευκαιριών που παρουσιάζει ο Δήμος, καθώς και των αδυναμιών που θα μπορούσαν μελλοντικά να λειτουργήσουν ανασταλτικά στην ανάπτυξή του.

Όσον αφορά στη διαμόρφωση των σεναρίων, αυτή περιλαμβάνει 3 εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και χωρικής οργάνωσης. Τα Σενάρια διαφοροποιούνται ως προς την κατανομή και την οργάνωση των ζωνών χρήσεων γης καθώς και την αναμόρφωση – ιεράρχηση του βασικού οδικού δικτύου. Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζεται ο βασικός χαρακτήρας του στρατηγικού σχεδιασμού κάθε Σεναρίου και των ζωνών των. Η αναλυτική επεξεργασία των ειδικών χρήσεων και όρων δόμησης γίνεται στην επόμενη φάση του ΤΠΣ και στην οριστικοποίηση του τελικού σεναρίου.

Στην περιγραφή που ακολουθεί προηγείται το Μηδενικό Σενάριο (Σ1), το οποίο δεν περιλαμβάνει ιδιαίτερες παρεμβάσεις πέραν αυτών που έχουν ήδη δρομολογηθεί με το ΓΠΣ. Το Σενάριο Ήπιων Παρεμβάσεων (Σ2) στηρίζεται στην προβολή των τάσεων όσον αφορά τη σημερινή αναπτυξιακή δυναμική. Τέλος, το Δυναμικό Σενάριο (Σ3) στοχεύει στην αναπτυξιακή προοπτική του Δήμου με ορθολογικό τρόπο και στην ενίσχυσή του ρόλου του ως υπερτοπικό κέντρο της ευρύτερης περιοχής. Για κάθε σενάριο έχει εκπονηθεί ένα σχέδιο χωρικής οργάνωσης για το σύνολο της εδαφικής έκτασης του Δήμου. Αυτό περιλαμβάνει κυρίως την οργάνωση των χρήσεων γης και των μεταφορών. Ειδικότερες κατευθύνσεις για την προστασία οικισμών και άλλων χωρικών ενοτήτων από τις εγκαταστάσεις Seveso θα εξειδικευτούν στην επόμενη φάση του σχεδιασμού.

Σημειώνεται πως και στα τρία σενάρια υπάρχουν οριζόντιες κατευθύνσεις που αποτελούν κοινή συνισταμένη και επομένως δεν αναφέρονται εκ νέου σε αυτά. Αυτές περιλαμβάνουν: α) τη βελτίωση των υποδομών πολιτικής προστασίας (αντιπλημμυρικά έργα, διευθέτηση ρεμάτων, έργα για τη διάβρωση της ακτής, ολοκλήρωση του δικτύου ομβρίων στις οικιστικές περιοχές Ασπρόπυργου και Παραλίας-Λαιμού-Λουζιτιάνα) όπως καταγράφονται στο Master Plan Δυτικής Αττικής και όπως εν γένει προβλέπονται από τη νομοθεσία για τις περιοχές που βρίσκονται προς πολεοδόμηση, β) την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος (ορεινοί όγκοι Αιγάλεω και Πάρνηθα, Λίμνη Κουμουνδούρου, ρέματα) και γ) την ανάδειξη περιοχών ή στοιχείων του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που χρήζουν προστασίας μπορούν να αναδειχθούν σε τοπόσημα (όπως το παραλιακό μέτωπο, ο Ι.Ν. Αγίου Λουκά στη Γκορυσά, το Αρχαίο τείχος στη θέση «Δέμα», ο Ι.Ν. Αποκεφ. Ι. Προδρόμου στα Νεόκτιστα, ο Ι.Ν. Αγ. Ι. Προδρόμου, ο παλιός σιδηροδρομικός σταθμός, το κτίριο ρολογιού και τα ερείπια Λευκού Πύργου στη Λ. Δημοκρατίας, η Αλωνίστρα στην οδό Μεγαρίδος και το Α΄ Δημοτικό Σχολείο στη Λ. Δημοκρατίας. Επισημαίνεται ότι στο Δ. Ασπρόπυργου δεν υφίστανται περιοχές χαρακτηρισμένες ως Γεωργική Γης Υψηλής Παραγωγικότητας από τις αρμόδιες Περιφερειακές Επιτροπές Χωροταξίας και Περιβάλλοντος των (ΠΕΧΩΠ) των Διευθύνσεων Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής (ΔΑΟΚ) της οικείας Περιφερειακής Ενότητας.

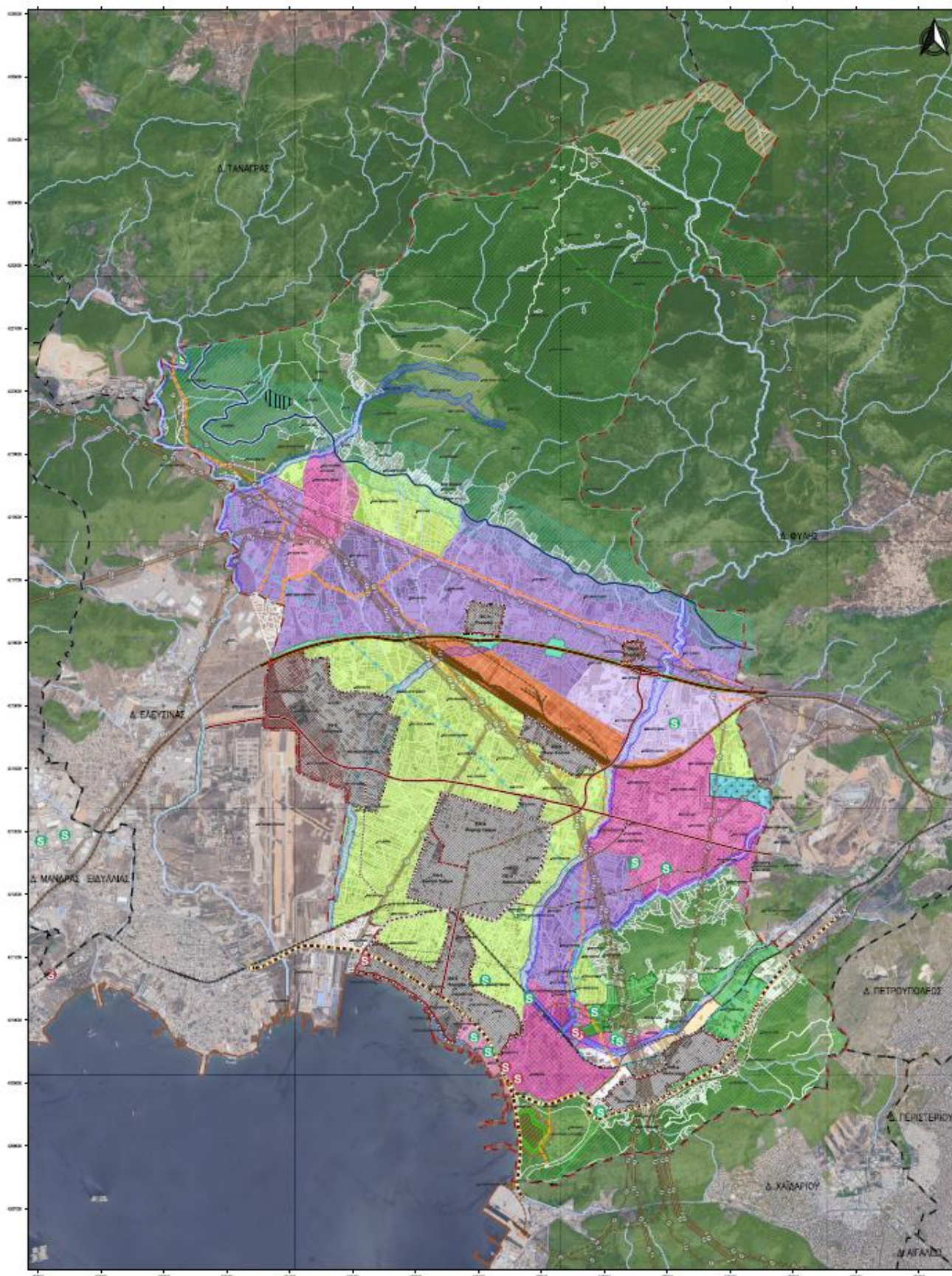
#### **A10.1.1. ΣΕΝΑΡΙΟ 1: Μηδενικό Σενάριο**

Έχοντας υπόψη ότι ο Δ. Ασπρόπυργου έχει πρόσφατα αναθεωρήσει τον πολεοδομικό του σχεδιασμό (ΦΕΚ 267/Δ/2023), το μηδενικό σενάριο αποσκοπεί στην προώθηση των στόχων του αναθεωρημένου ΓΠΣ. Έτσι το Σ1 περιλαμβάνει ουσιαστικά τη διατήρηση της υφιστάμενης ΖΟΕ στο σύνολό της, με εξαίρεση το τμήμα εκείνο στο οποίο ζητείται ο επανακαθορισμός της χωρικής ταυτότητας. Οι νέες προτάσεις έχουν κυρίως διορθωτικό χαρακτήρα και περιλαμβάνουν:

- Τον επανακαθορισμό της περιοχής που οριοθετείται βόρεια από το ΒΙΠΑ Ασπρόπυργου, νότια από το ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ (ΕΜ), δυτικά και ανατολικά από τα υδατορέματα Αγίου Γεωργίου και της Μαύρης Ώρας ως ΠΕΔ προς πολεοδόμηση με χωρικό προορισμό Παραγωγικές Δραστηριότητες Χονδρεμπορίου του αρ. 8 του Π.Δ. 59/2018.
- Τον ανασχεδιασμό του συστήματος μεταφορών (βλ. Εικόνα Α10.1-1) λαμβάνοντας υπόψη:
  - α. τα νέα οδικά έργα και κυρίως τη διάνοιξη της οδού Μεγαρίδος μέχρι τη συμβολή της με την Εθνική Οδό Αθηνών-Κορίνθου,
  - β. τη διατήρηση της οδού Φυλής ως δευτερεύουσα αρτηρία από τη Λεωφ. ΝΑΤΟ μέχρι τη συμβολή με τη Λ. Δημοκρατίας,
  - γ. την αναβάθμιση της οδού Γκορυτσάς ως δευτερεύουσα αρτηρία για την άμεση διασύνδεση του κέντρου του Ασπρόπυργου με την ΠΕ 5-Γκορυτσά και
  - δ. την ολοκλήρωση του περιφερειακού δακτυλίου του οικισμού Ασπρόπυργου (οδοί Κωνσταντίνου Καραμανλή, Ανδρέου Παπανδρέου, Ελ, Βενιζέλου, Αισχύνης) για την εκτροπή της κίνησης των βαρέων οχημάτων εκτός του οικισμού.



**Εικόνα Α10.1-1: Χάρτης Σεναρίου 1 (Μηδενικό Σενάριο)**



### **A10.1.2. ΣΕΝΑΡΙΟ 2: Σενάριο ήπιας παρέμβασης με έμφαση στη διαμορφωθείσα κατάσταση**

Το σενάριο ήπιας παρέμβασης λαμβάνει υπόψη τις κατευθύνσεις του ισχύοντος Ρυθμιστικού Σχεδίου Αττικής (Ν. 4277/2014), συμπεριλαμβανομένων των κατευθύνσεων για το σχεδιασμό των οδικών αξόνων υπερτοπικής σημασίας, όπως η μετατροπή της ΝΕΟΑΚ και της δυτικής Περιφερειακής Αιγάλεω σε ελεύθερη λεωφόρο/κλειστό αυτοκινητόδρομο καθώς και τις μέχρι σήμερα προγραμματιζόμενες πολιτικές σε περιφερειακό επίπεδο (όπως η διατήρηση του διαδημοτικού νεκροταφείου στην νέα θέση). Βασικός πυλώνας του σεναρίου είναι ο - κατά το δυνατόν- εξορθολογισμός και καλύτερη διαχείριση της διαμορφωθείσας κατάστασης που χαρακτηρίζεται από ένα μωσαϊκό ετερόκλητων χρήσεων, με υψηλό βαθμό ανάμιξης. Το σενάριο αυτό περιλαμβάνει την αναθεώρηση της ΖΟΕ Ασπρόπυργου, όπως αυτή ενσωματώθηκε στο πρόσφατα εγκεκριμένο ΓΠΣ και τροποποίηση των ρυθμίσεων και κατευθύνσεων του ΓΠΣ προς την κατεύθυνση της σύγκλισης με τη διαμορφωθείσα κατάσταση. Η αναθεώρηση της ΖΟΕ είναι απαραίτητη για τυπικούς και ουσιαστικούς λόγους ως εξής:

- i. Έχει καταστεί ανεπίκαιρη, καθώς έχουν παρέλθει 28 έτη από έγκριση της, ενώ στο μεσοδιάστημα έχουν θεσμοθετηθεί χωροταξικά πλαίσια του ν. 2742/1999 (Γενικό και Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια<sup>1</sup>) με τα οποία οφείλει να εναρμονίζεται, κυρίως όμως έχει εγκριθεί το ΡΣΑ (Ν. 4277/2014).
- ii. Σήμερα η διαμορφωμένη κατάσταση είναι τελείως διαφορετική από τις ρυθμίσεις της ΖΟΕ, καθώς υπάρχει εκτεταμένη οικοδομική δραστηριότητα που αφορά στο μεγαλύτερο μέρος της παραγωγικές δραστηριότητες (κυρίως στον τομέα των μεταφορών και των logistics, π.χ. εγκαταστάσεις αποθηκών και χώροι στάθμευσης για βαρέα οχήματα) αλλά και μικρές άτυπες οικιστικές συγκεντρώσεις σε γη που έχει χαρακτηριστεί ως Ζώνη Α: γεωργία-κτηνοτροφία. Ασυμβατότητα υφίσταται ακόμη και στις ζώνες που βάσει ΖΟΕ έχουν χαρακτήρα περιοχών προστασίας.
- iii. Χρήζει επικαιροποίησης σε τεχνικά και νομοθετικά ζητήματα, ώστε να μη δημιουργούνται ασάφειες (π.χ. χρήσεις γης ΠΔ 59/2018).

Οι επιμέρους άξονες που καθορίζουν τελικά την προτεινόμενη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση του Δήμου:

#### **Στόχος 1: Ανάπτυξη του Δήμου ως κέντρο εθνικής εμβέλειας στον τομέα των μεταφορών – logistics και της βιομηχανίας**

- α.** Διατήρηση των υφισταμένων υποδοχέων του αναθεωρημένου ΓΠΣ με αλλαγές στον αποχαρακτηρισμό μικρής έκτασης στο βόρειο τμήμα του ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ Ήμερου Τόπου διότι έχει συγκεντρώση κατοικίας και δυσχεραίνει την υλοποίηση οργανωμένου υποδοχέα (με παράλληλη ένταξη αυτού στη γειτονική ζώνη

<sup>1</sup> Υπάρχουν συγκεκριμένες αναφορές για τροποποίηση της ΖΟΕ (Βλ. ΕΠΧΣΑΑ για τις ΑΠΕ).



(ΠΕΧ 2) και στην αλλαγή του χαρακτήρα της ΠΧ2 από ζώνη χονδρεμπορίου προς πολεοδόμηση σε ζώνη χονδρεμπορίου προς πολεοδόμηση (ΠΕΔ 2).

**β. Επέκταση των περιοχών χωροθέτησης των παραγωγικών δραστηριοτήτων του κλάδου του χονδρεμπορίου, σε περιοχές με διαβαθμισμένη ένταση ως εξής:**

- Ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων χονδρεμπορίου προς πολεοδόμηση (ΠΕΔ 1) σε περιοχές που ήδη εμφανίζουν πολύ σημαντική συγκέντρωση και χρειάζονται εξυγίανση: α) στην περιοχή που οριοθετείται βόρεια από το ΒΙΠΑ Ασπρόπυργου, νότια από το ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ (ΕΜ) Διυλιστηρίων, ανατολικά από το ρέμα Τζαβαρδέλλα και δυτικά από το ρέμα Αγίου Γεωργίου και β) στην περιοχή στο νοτιοδυτικό άκρο του Δήμου που διατρέχεται από την οδό Μεγαρίδος.
- Χωροθέτηση μικρότερων υποδοχέων χονδρεμπορίου χωρίς πολεοδόμηση (ΠΕΔ 2) σε επιλεγμένες θέσεις με χαρακτηριστικά συγκέντρωσης δραστηριοτήτων μεταφορών και logistics και ικανοποιητική προσπελασιμότητα (π.χ. νότια του ΘΕΚ και της Αττικής Οδού, δυτικά και ανατολικά του οικισμού Ασπρόπυργου, βόρεια της λεωφόρου Νάτο και ανατολικά της ΒΙΠΕ Διυλιστηρίων σε επαφή με τον οικισμό Νεόκτιστα).

**γ. Οργάνωση και ιεράρχηση των μεταφορικών υποδομών με σκοπό την βελτίωση της υπεραστικής κυκλοφορίας των διαμεταφορέων αλλά και της ενδοαστικής εξυπηρέτησης:**

- παράκαμψη του κεντρικού οικιστικού πυρήνα (οικισμός Ασπρόπυργου)
- δημιουργία δευτερεύουσας αρτηρίας βόρεια της Αττικής οδού: ΑΚ/4, οδός Φυλής, Λ.ΕΥΔΑΠ, οδός Μελισσίων
- αναβάθμιση της οδού Αγίων Αναργύρων σε πρωτεύουσα αρτηρία στο υφιστάμενο τμήμα της από ΝΕΟΑΚ ως το Συντριβάνι και σύνδεση με την προγραμματιζόμενη διάνοιξη της οδού Μεγαρίδος (πρωτεύουσα αρτηρία)
- ιεράρχηση του υφιστάμενου κλάδου της οδού Μεγαρίδος σε δευτερεύουσα αρτηρία
- διερεύνηση δημιουργίας ανισόπεδου κόμβου ή ημικόμβου (Η/Κ) στη συμβολή των οδών Μεγαρίδος/ΝΕΟΑΚ και Αγίων Αναργύρων/ΝΕΟΑΚ
- Επέκταση (και διάνοιξη) οδού Νάξου από τη συμβολή με την οδό Μεγαρίδος (πίστα καρτ) μέχρι τη θέση Τζαβαρδέλλα για τη διασύνδεση του οικισμού Νεόκτιστα με Ασπρόπυργο
- Σύστημα εγκάρσιων οδικών συνδέσεων στο δυτικό τμήμα.

## **Στόχος 2 : Πολεοδομική οργάνωση των οικισμών**

- Αλλαγή χρήσης γης στα τμήματα των ΠΕ 6 (Νεόκτιστα) και ΠΕ 7 (Ρουπάκι) σε περιοχές από αμιγή κατοικία σε γενική κατοικία
- Υποβάθμιση της Λ. Δημοκρατίας σε δευτερεύουσα αρτηρία για την μείωση της διαμπερούς ροής στην ΠΕ4 (Παραλία - Λαιμός -Λουζιτάνια)
- Επέκταση της οδού Γκορυτσάς στην ΠΕ 5 με τη δημιουργία βρόγχου για τη σύνδεση της με τη Λεωφ. ΝΑΤΟ στη θέση Ι.Ν. Ζωοδόχου Πηγής (στο δυτικό όριο του Δήμου)
- Εσωτερική δημοτική συγκοινωνία για τη διασύνδεση των οικισμών μεταξύ τους και την πρόσβαση στις περιοχές εργασίας
- Προώθηση της βιώσιμης αστικής κινητικότητας και του δικτύου πράσινων υποδομών
- Ανάπλαση του παραλιακού μετώπου

## **Στόχος 3 : Προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος**

- Διαφύλαξη των εδαφικών πόρων, τόσο αυτών που διατηρούν σε κάποιο βαθμό χαρακτήρα αγροτικής εκμετάλλευσης όσο και των χέρσων εκτάσεων σε θέσεις που δεν έχουν αλλοιωθεί από την κυριαρχία των δραστηριοτήτων χονδρεμπορίου (ΠΕΧ 2). Πρόκειται για εκτάσεις που εντοπίζονται κυρίως στο δυτικό τμήμα του Δήμου, βόρεια του Ασπρόπυργου και βορειοανατολικά της ΠΕ 4 Παραλίας-Λαιμός-Λουζιτάνια και αποσκοπούν στη διατήρηση της γης για πολλαπλούς λόγους (αντιπλημμυρική προστασία μέσω της αποφυγής σφράγισης του εδάφους, τράπεζα γης για τη μελλοντική ανάπτυξη των παραγωγικών δραστηριοτήτων εφόσον απαιτηθεί)
- Προστασία των οικιστικών υποδοχέων που βρίσκονται νότια της Αττικής Οδού από τη γειτνίαση με τις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων με την οριοθέτηση των ΠΕΧ 2 με παράλληλη διαφύλαξη των άτυπων οικιστικών συγκεντρώσεων στην περιβάλλουσα περιοχή των οικισμών ως τράπεζα γης για μελλοντική οικιστική ανάπτυξη (ΠΕΧ 1)
- Ανάδειξη του τοπίου γύρω από τη Λίμνη Κουμουνδούρου και σύνδεση με το όρος Αιγάλεω μέσω περπατητικών διαδρομών
- Διατήρηση της προστασίας των μικρών σε έκταση περιοχών που βρίσκονται βορειοανατολικά της ΠΕ 6-Νεόκτιστα και δεν έχουν αλλοιωθεί από άλλες δραστηριότητες .
- Διατήρηση της ζώνης του Διαδημοτικού νεκροταφείου ανατολικά του ΒΙΠΑ Ασπρόπυργου με παράλληλη απόδοση τμήματος αυτού για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου

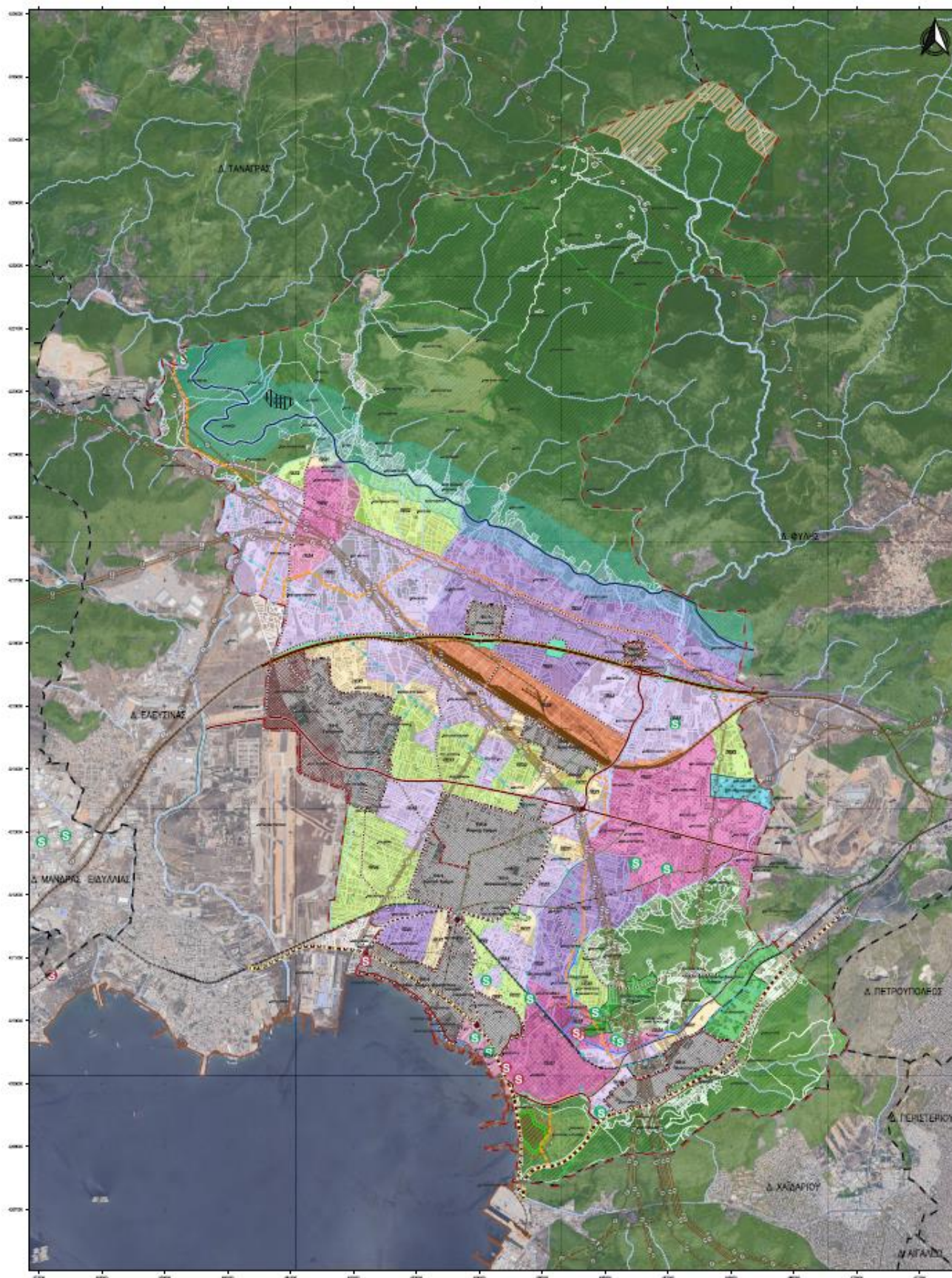
Συνοπτικά, οι βασικές προτεινόμενες ζώνες χωρικής οργάνωσης όπως απεικονίζονται στην Εικόνα Α10.1-2 είναι οι παρακάτω.

**Πίνακας Α10.1-1: Βασικές κατηγορίες ζωνών στο Σ2**

Ονομασία ζώνης	Χωρικός προορισμός	Χρήσεις γης	Παρατηρήσεις
ΠΕΔ 1	Χονδρεμπόριο προς πολεοδόμηση	άρθρο 9 Π.Δ. 59/2018	Όλες οι νομίμως υφιστάμενες δραστηριότητες διατηρούνται
ΠΕΔ 2	Χονδρεμπόριο χωρίς πολεοδόμηση	άρθρο 9 Π.Δ. 59/2018	
ΠΕΔ 3	Βιομηχανία χαμηλής και μέσης όχλησης προς πολεοδόμηση	άρθρο 8 Π.Δ. 59/2018	
ΠΕΔ 4	Βιομηχανία χαμηλής όχλησης προς πολεοδόμηση	άρθρο 8 Π.Δ. 59/2018 πλην των βιομηχ. εγκ. μέσης όχλησης	
ΠΕΔ 5	Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο	Βάσει του ειδικού πολεοδομικού καθεστώτος του ΘΕΚ	
ΠΙΧ	Διαδημοτικό νεκροταφείο	Ειδική χρήση 38 Π.Δ. 59/2018	
ΠΕΧ 1	Μελλοντική οικιστική ανάπτυξη και προστασία από τις παραγωγικές δραστηριότητες	αρ. 14 -αγροτική χρήση, ειδικές χρήσεις (1) κατοικία, (3) εκπαίδευση (4) αθλ. Εγκ.	
ΠΕΧ 2	Γεωργική γη	αρ. 14 -αγροτική χρήση	
ΠΕΠ	Περιοχές προστασίας	Εξειδίκευση στο επόμενο στάδιο	



Εικόνα Α10.1-2: Χάρτης Σεναρίου 2 (ήπιας παρέμβασης)



### **A10.1.3. ΣΕΝΑΡΙΟ 3: Σενάριο δραστηκής παρέμβασης με έμφαση στην ενίσχυση του ρόλου του Ασπρόπυργου ως αναπτυξιακού πόλου της ευρύτερης περιοχής**

Το σενάριο δραστηκής παρέμβασης επιδιώκει την δυναμική ανάπτυξη του Δήμου δίνοντας έμφαση στην οικονομική ανταγωνιστικότητα και στην ανάδειξή του ως υπερτοπικό κέντρο διαδημοτικής ακτινοβολίας και εν γένει αναπτυξιακό πόλο της ευρύτερης περιοχής. Βασικός πυλώνας του σεναρίου είναι η έμφαση στην περαιτέρω ανάπτυξη της βιομηχανίας και των logistics και την ανάδειξη του Δήμου σε κυρίαρχο κόμβο logistics σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο έχοντας υπόψη και την πολιτική του Υπουργείου Ανάπτυξης (ΓΓ Βιομηχανίας) που αναγνωρίζει σχεδόν το σύνολο της περιοχής του Δήμου ως Άτυπη Βιομηχανική Συγκέντρωση αλλά και τον ρόλο της Αττικής στον κλάδο των logistics και τον ρόλο της Ελλάδας ως διεθνής κόμβο (hub) στον τομέα των μεταφορών και των logistics.

Το σενάριο περιλαμβάνει την αναθεώρηση της ΖΟΕ Ασπρόπυργου στις περιοχές εκείνες που δεν έγινε αναθεώρηση του σχεδιασμού από το πρόσφατα εγκεκριμένο ΓΠΣ και διατηρεί τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ με μικρές τροποποιήσεις. Έτσι προκρίνει την ανάπτυξη του Δ. Ασπρόπυργου ως σημαντικό κέντρο εθνικής εμβέλειας στον τομέα των μεταφορών και των logistics, σημαντικό οικιστικό κέντρο του Λεκανοπεδίου διαδημοτικής ακτινοβολίας, εθνικό κόμβο ενέργειας και κέντρο υπερτοπικών εξυπηρετήσεων σε βασικές υποδομές. Βασική επιδίωξη του σεναρίου ορθολογικής παρέμβασης είναι η ισόρροπη ικανοποίηση των επιμέρους στόχων της βιώσιμης ανάπτυξης σε κοινωνικό, οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο και η χωρική ανάπτυξη αξιοποιώντας στο μέγιστο βαθμό τους υφιστάμενους - διατηρήσιμους - φυσικούς πόρους της περιοχής αφού έχει συνεκτιμηθεί η διαμορφωθείσα κατάσταση της κατάληψης της γης. Ο πλήρης ανασχεδιασμός του συστήματος μεταφορών αποτελεί βασικό πυλώνα του σεναρίου αυτού ώστε να υπάρχει ολοκληρωμένος συγκοινωνιακός και χωροταξικός- πολεοδομικός σχεδιασμός. Οι επιμέρους στόχοι διαμορφώνονται ως εξής:

#### **Στόχος 1: Ανάπτυξη του Δήμου ως κέντρο περιφερειακής και εθνικής εμβέλειας στον τομέα των μεταφορών - logistics και της βιομηχανίας**

α. Χωροθέτηση νέων υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα με διαβαθμισμένη ένταση της πυκνότητας:

- Περιοχή επέκτασης του υποδοχέα δραστηριοτήτων βιομηχανίας χαμηλής και μέσης όχλησης προς πολεοδόμηση (ΠΕΔ 3) στην περιοχή δυτικά και ανατολικά του ΒΙΠΑ Ασπρόπυργου μέχρι το όριο του Δήμου.
- Ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων χονδρεμπορίου προς πολεοδόμηση (ΠΕΔ 1) σε περιοχές που ήδη εμφανίζουν πολύ σημαντική συγκέντρωση και χρειάζονται εξυγίανση: α) στην περιοχή που οριοθετείται βόρεια από ΒΙΠΑ Ασπρόπυργου, νότια από ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ (ΕΜ) Διυλιστηρίων,



ανατολικά από το ρέμα Τζαβαρδέλλα και δυτικά από το ρέμα Αγίου Γεωργίου και β) στην περιοχή στο νοτιοδυτικό άκρο του Δήμου που διατρέχεται από την οδό Μεγαρίδος.

- Χωροθέτηση μικρότερων υποδοχέων χονδρεμπορίου χωρίς πολεοδόμηση (ΠΕΔ 2) σε επιλεγμένες θέσεις με χαρακτηριστικά συγκέντρωσης δραστηριοτήτων μεταφορών και logistics και ικανοποιητική προσπελασιμότητα (π.χ. νότια του ΘΕΚ και της Αττικής Οδού, ανατολικά του οικισμού Ασπρόπυργου, βόρεια της λεωφόρου ΝΑΤΟ και ανατολικά της ΒΙΠΕ Διυλιστηρίων σε επαφή με τον οικισμό Νεόκτιστα αλλά και δυτικά αυτής καθώς και βόρεια της Λεωφόρου ΕΥΔΑΠ.

β. Διατήρηση των υφιστάμενων υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα του αναθεωρημένου ΓΠΣ με τροποποίηση της Ζώνης Γ - Χονδρεμπορίου σε ΠΕΔ 2, δηλαδή σε περιοχή προς πολεοδόμηση.

γ. Οργάνωση και ιεράρχηση των μεταφορικών υποδομών με σκοπό την βελτίωση της υπεραστικής κυκλοφορίας των διαμεταφορέων αλλά και της ενδοαστικής εξυπηρέτησης:

- πλήρης εκτροπή της διέλευσης βαρέων οχημάτων από τον κεντρικό οικιστικό πυρήνα (οικισμός Ασπρόπυργου)) με τη δημιουργία δακτυλίου πρωτεύουσας αρτηρίας που συνδέεται με τη Λ. ΝΑΤΟ με διαγώνιους άξονες (βλ. 3.1)
- δημιουργία δευτερεύουσας αρτηρίας βόρεια της Αττικής οδού: ΑΚ/4, οδός Φυλής, Λ.ΕΥΔΑΠ, οδός Μελισσίων και επέκτασή της ως το ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ Ήμερου Τόπου
- ολοκληρωμένο οδικό σύστημα στο νότιο τμήμα του Δήμου (νότια τις σιδηροδρομικής γραμμής) που περιλαμβάνει α) την αναβάθμιση της οδού Αγίων Αναργύρων σε πρωτεύουσα αρτηρία και τη συνέχεια της με διάνοιξη νέου κλάδου για την απευθείας σύνδεση τη στο σημείο τομής της οδού Μεγαρίδος με τον ανατολικό περιφερειακό άξονα, β) αναβάθμιση της επέκτασης της οδού Καραϊσκάκη σε δευτερεύουσα αρτηρία, γ) διάνοιξη νέου κλάδου πρωτεύουσας αρτηρίας για την απευθείας σύνδεση της δυτικής περιφερειακής του Ασπρόπυργου με τον νέο κλάδο της Μεγαρίδος
- ιεράρχηση του υφιστάμενου κλάδου της οδού Μεγαρίδος σε δευτερεύουσα αρτηρία
- διερεύνηση δημιουργίας ανισόπεδου κόμβου ή ημικόμβου (Η/Κ) στη συμβολή των οδών Μεγαρίδος/ΝΕΟΑΚ και Αγίων Αναργύρων/ΝΕΟΑΚ και δημιουργία ανισόπεδων διαβάσεων στη διασταύρωση των οδικών αξόνων με τη σιδηροδρομική γραμμή
- Διάνοιξη δευτερεύουσας αρτηρίας στο δυτικό τμήμα για την εγκάρσια εξυπηρέτηση των μεταφορών σε αυτό (απευθείας σύνδεση οδού Μεγαρίδος με Λεωφ. ΝΑΤΟ και ΠΕ 5).

## **Στόχος 2: Επανεξέταση της χωροθέτησης εξυπηρετήσεων υπερτοπικής εμβέλειας.**

α. Επαναχωροθέτηση του διαδημοτικού νεκροταφείου, συμπεριλαμβανομένου επαρκούς χώρου για τις ανάγκες κοιμητηρίου ή/και ΚΑΝ του οικείου Δήμου σε περιοχή βόρεια της Λ.ΕΥΔΑΠ και ανατολικά του ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ Ήμερου Τόπου.



β. Χωροθέτηση Τεχνολογικού Πάρκου (ΠΕΔ5) σε δύο πυρήνες:

- στο βορειοανατολικό όριο του Δήμου, σε εγγύτητα με το ΒΙΠΑ, το ΘΕΚ και το προγραμματιζόμενο ΕΠ Φυλής και
- βόρεια της Λεωφ. ΝΑΤΟ σε περιοχή που περιλαμβάνει ελεύθερη έκταση προς ανάπτυξη και το νέο κέντρο διοίκησης του Δήμου

γ. Χωροθέτηση καταφυγίου σκαφών (μαρίνα) στο παραλιακό μέτωπο για τον ελλιμενισμό των σκαφών.

### **Στόχος 3 : Πολεοδομική οργάνωση των οικισμών - Βελτίωση της ποιότητας ζωής στους οικισμούς**

- α. Πλήρης παράκαμψη του κεντρικού οικιστικού πυρήνα του Δήμου από τα βαρέα οχήματα: νέα οργάνωση και ολοκλήρωση του περιφερειακού δακτυλίου (επιπέδου πρωτεύουσας αρτηρίας) του οικισμού Ασπρόπυργου σε ένα κλειστό σύστημα αποτελούμενο από τους άξονες Κωνσταντίνου Καραμανλή, Ανδρέου Παπανδρέου, Ελ. Βενιζέλου, Φυλής, Λ.Νάτο, Γκορυτσάς
- β. Επανεξέταση του χαρακτήρα των πολεοδομικών κέντρων σε ΠΕ 4 (Παραλία) και ΠΕ 5 (Γκορυτσά) με σκοπό την αποτελεσματικότερη διαχείριση των μεγάλων χώρων στάθμευσης βαρέων οχημάτων που βρίσκονται σε αυτά και την κάλυψη των πραγματικών αναγκών των κατοίκων σε κεντρικές λειτουργίες
- γ. Αλλαγή χρήσης γης στα τμήματα των ΠΕ 6 (Νεόκτιστα) και ΠΕ 7 (Ρουπάκι) σε περιοχές από αμιγή κατοικία σε γενική κατοικία
- δ. Υποβάθμιση της Λεωφόρου Δημοκρατίας σε πρωτεύουσα συλλεκτήρια για την καλύτερη ενδοαστική εξυπηρέτηση των οικιστικών υποδοχέων Ασπρόπυργου και Παραλίας – Λαιμού-Λουζιτάνια και δημιουργία ανισόπεδης διάβασης στην συμβολή των αξόνων Μεγαρίδος και Λ. Δημοκρατίας με τη σιδηροδρομική γραμμή
- ε. Υποβάθμιση της οδού Γκορυτσάς στο σημείο τομής με τη Λεωφ. ΝΑΤΟ σε πρωτεύουσα συλλεκτήρια και επέκτασή της - δημιουργία βρόγχου για τη σύνδεση της ξανά με τη Λεωφ. ΝΑΤΟ στη θέση Ι.Ν. Ζωοδόχου Πηγής (στο δυτικό όριο του Δήμου)
- στ. Προώθηση της βιώσιμης αστικής κινητικότητας και του δικτύου πράσινων υποδομών
- ζ. Ανάπλαση του παραλιακού μετώπου, βελτίωση της προσβασιμότητας και λειτουργική διασύνδεση με τον κεντρικό οικιστικό πυρήνα
- η. Εσωτερική δημοτική συγκοινωνία για τη διασύνδεση των οικισμών μεταξύ τους και την πρόσβαση στις περιοχές εργασίας

### **Στόχος 4 : Προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος**

- α. Διαφύλαξη των εδαφικών πόρων, που διατηρούν σε κάποιο βαθμό χαρακτήρα αγροτικής εκμετάλλευσης (ΠΕΧ 2). Πρόκειται για την έκταση στο δυτικό τμήμα του Δήμου, μικρά τμήματα νότια του καναλιού του Μόρνου πέριξ του ΒΙΠΑ -ΒΙΟΠΑ Ήμερου Τόπου και μια μικρή έκταση βόρεια του ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ διυλιστηρίων

που λειτουργεί και ως μεταβατική ζώνη για την προστασία του ορεινού όγκου Αιγάλεω. Η διαφύλαξη της γης στοχεύει στην αποφυγή της σφράγισης του εδάφους που επιβαρύνει τους πλημμυρικούς κινδύνους, τη διατήρηση των αγροτικών δραστηριοτήτων όπου υπάρχουν καθώς και στην εύρυθμη λειτουργία του αεροδρομίου Ελευσίνας.

- β. Προστασία των οικιστικών υποδοχέων που βρίσκονται νότια της Αττικής Οδού από τη γειτνίαση με τις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων με την οριοθέτηση των ΠΕΧ 2 με παράλληλη διαφύλαξη των άτυπων οικιστικών συγκεντρώσεων στην περιβάλλουσα περιοχή των οικισμών ως τράπεζα γης για μελλοντική οικιστική ανάπτυξη (ΠΕΧ 1)
- γ. Ανάδειξη του τοπίου γύρω από τη Λίμνη Κουμουνδούρου και σύνδεση με το όρος Αιγάλεω μέσω περιπατητικών διαδρομών.
- δ. Διατήρηση της προστασίας των μικρών σε έκταση περιοχών που βρίσκονται βορειοανατολικά της ΠΕ 6-Νεόκτιστα και δεν έχουν αλλοιωθεί από άλλες δραστηριότητες.

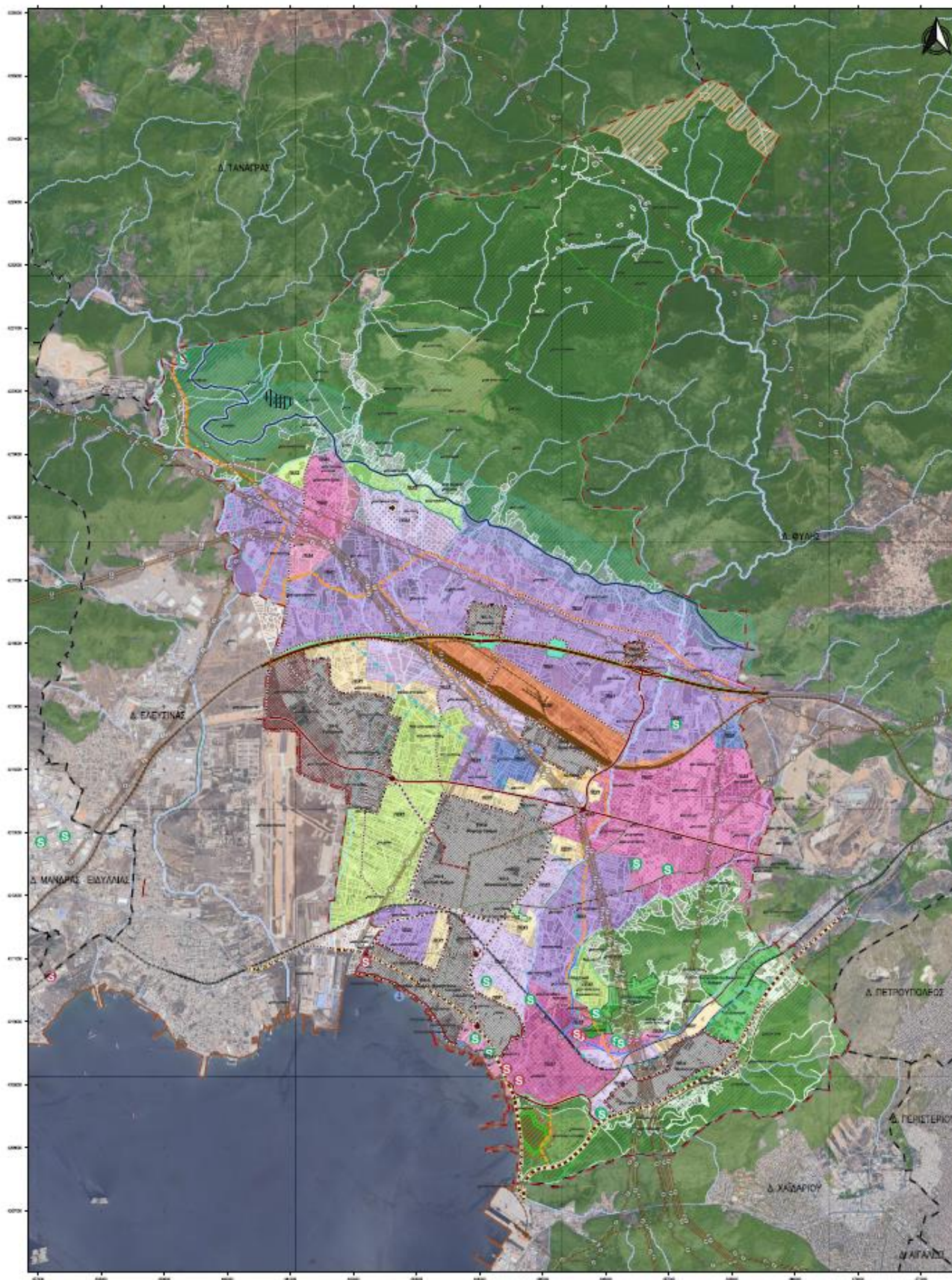
Συνοπτικά, οι βασικές προτεινόμενες ζώνες χωρικής οργάνωσης όπως απεικονίζονται στην Εικόνα Α10.1-3 είναι οι παρακάτω.

**Πίνακας Α10.1-2. Βασικές κατηγορίες ζωνών στο Σ3**

Ονομασία ζώνης	Χωρικός προορισμός	Χρήσεις γης	Παρατηρήσεις
ΠΕΔ 1	Χονδρεμπόριο προς πολεοδόμηση	άρθρο 9 Π.Δ. 59/2018	Όλες οι νομίμως υφιστάμενες δραστηριότητες διατηρούνται
ΠΕΔ 2	Χονδρεμπόριο χωρίς πολεοδόμηση	άρθρο 9 Π.Δ. 59/2018	
ΠΕΔ 3	Βιομηχανία χαμηλής και μέσης όχλησης προς πολεοδόμηση	άρθρο 8 Π.Δ. 59/2018	
ΠΕΔ 4	Βιομηχανία χαμηλής όχλησης προς πολεοδόμηση	άρθρο 8 Π.Δ. 59/2018 πλην των βιομηχ. εγκ. μέσης όχλησης	
ΠΕΔ 5	Τεχνόπολις-Τεχνολογικό Πάρκο	άρθρο 10 Π.Δ. 59/2018	
ΠΕΔ 6	Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο	Βάσει του ειδικού πολεοδομικού καθεστώτος του ΘΕΚ	
ΠΙΧ	Διαδημοτικό νεκροταφείο	Ειδική χρήση 38 και 39 Π.Δ. 59/2018	
ΠΕΧ 1	Μελλοντική οικιστική ανάπτυξη και προστασία από τις παραγωγικές δραστηριότητες	αρ. 14 -αγροτική χρήση, ειδικές χρήσεις (1) κατοικία, (3) εκπαίδευση (4) αθλ. Εγκ.	
ΠΕΧ 2	Γεωργική γη	αρ. 14 -αγροτική χρήση	
ΠΕΠ	Περιοχές προστασίας	Εξειδίκευση στο επόμενο στάδιο	



Εικόνα Α10.1-3: Χάρτης Σεναρίου 3 (δραστηκής παρέμβασης)



## **A10.2. ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ**

Τα κριτήρια που επιλέγονται για την αξιολόγηση των σεναρίων αφορούν τόσο τον αντίκτυπο στη βιώσιμη και ανθεκτική ανάπτυξη ανάλογα με την προτεινόμενη χωρική οργάνωση όσο και την εφικτότητα του σχεδιασμού. Ειδικότερα, τα κριτήρια ομαδοποιούνται με βάση τις επιπτώσεις στη βιώσιμη ανάπτυξη και την εφικτότητα του σχεδιασμού ως εξής:

### **A. Βιώσιμη και ανθεκτική ανάπτυξη**

- i. Χωρική ανάπτυξη σε επίπεδο ΟΤΑ
- ii. Οικονομία - Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας
- iii. Προστασία του φυσικού περιβάλλοντος
- iv. Προστασία και αξιοποίηση των υφιστάμενων πόρων
- v. Οργάνωση χρήσεων γης του εξωαστικού χώρου
- vi. Μεταφορές
- vii. Πολεοδομική οργάνωση οικισμών
- viii. Κοινωνική συνοχή

### **B. Εφικτότητα σχεδιασμού**

- i. Οικονομική (κόστος)
- ii. Κοινωνική αποδοχή (από την τοπική κοινωνία)
- iii. Διοικητική (επάρκεια νόμων, αποδοχή από την διοίκηση)
- iv. Χρόνος υλοποίησης του σχεδιασμού

Η αξιολόγηση των σεναρίων γίνεται με βάση την μέθοδο της πολυκριτηριακής ανάλυσης και λαμβάνοντας υπόψη τα κριτήρια που τέθηκαν, όπως παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα. Στόχος είναι ο εντοπισμός του σεναρίου που συνδυάζει εφικτότητα σε επαρκή βαθμό και ενισχύει τη βιώσιμη και ανθεκτική ανάπτυξη. Τα κριτήρια κάθε σεναρίου βαθμολογούνται σε μια πενταβάθμια κλίμακα ως εξής όσον αφορά την επίδρασή τους :

*έντονα αρνητική (-2) / αρνητική (- 1) / ουδέτερη ή πολύ μικρή (0) / θετική (+1) / πολύ θετική (+2)*

Στην τελευταία γραμμή με τα αθροίσματα, κάθε τιμή + ή - συμβάλλει με 1 βαθμό στο αλγεβρικό άθροισμα της αντίστοιχης στήλης θετικό ή αρνητικό ανάλογα, ενώ κάθε τιμή ++ ή -- συμβάλλει με 2 βαθμούς. Η τιμή 0 δεν επηρεάζει το άθροισμα.

Η συνολική βαθμολογία γίνεται με στάθμιση της βαρύτητας του Α: Βιώσιμη και Ανθεκτική Ανάπτυξη και του Β: Εφικτότητα σχεδιασμού με αναλογία Α=60% και Β= 40% ως εξής:

$$\text{Γενικό Σταθμισμένο Άθροισμα (Γ)} = 0.6*(A) + 0.4*(B).$$



### Α10.3. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ

Στην παρούσα ενότητα πραγματοποιείται αξιολόγηση των σεναρίων με βάση τα κριτήρια που έχουν τεθεί.

**Πίνακας Α10.3-1: Αξιολόγηση σεναρίων**

κριτήρια	Σενάρια	Σ1	Σ2	Σ3
		Μηδενικό	Ήπιας παρέμβασης	Δυναμικό
<b>Βιώσιμη και ανθεκτική ανάπτυξη</b>	Χωρική ανάπτυξη σε επίπεδο ΟΤΑ	0	0	+1
	Οικονομία - δημιουργία νέων θέσεων εργασίας	0	+1	+2
	Κοινωνική συνοχή	0	+1	+1
	Προστασία του φυσικού περιβάλλοντος	0	0	0
	Προστασία και αξιοποίηση των υφιστάμενων πόρων	0	+1	+1
	Οργάνωση χρήσεων γης του εξωαστικού χώρου	0	+1	+2
	Οργάνωση μεταφορών	0	+1	+2
	Πολοδομική οργάνωση οικισμών - βελτίωση της ποιότητας ζωής	0	+1	+2
	Άθροισμα ανά σενάριο	0	+6	+11
<b>Εφικτότητα</b>	Οικονομική (κόστος)	-1	-1	-2
	Διοικητική (επάρκεια νόμων, αποδοχή διοίκησης)	0	-1	+1
	Κοινωνική αποδοχή (από την τοπική κοινωνία)	-1	+1	+1
	Χρόνος υλοποίησης	-1	-1	-2
	Άθροισμα ανά σενάριο	-3	-2	-2
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟ ΑΘΡΟΙΣΜΑ</b>		<b>-1,2</b>	<b>+2,8</b>	<b>+5,8</b>

Στη συνέχεια επεξηγείται πώς επιδρούν τα διάφορα κριτήρια στο κάθε σενάριο.

#### **Ι. Συνέπειες στη βιώσιμη και ανθεκτική ανάπτυξη**

- i. **Χωρική ανάπτυξη σε επίπεδο ΟΤΑ:** Το Σ3 υπερτερεί έναντι των άλλων σεναρίων διότι έχει ελαφρώς μεγαλύτερες εκτάσεις υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων, κυρίως όμως περισσότερο ολοκληρωμένο σχεδιασμό μεταφορικών υποδομών που είναι σε συμφωνία με τον σχεδιασμό των χρήσεων γης. Επιπλέον, το σενάριο ενσωματώνει μια δίκαιη λύση για την εξυπηρέτηση του Δήμου όσον αφορά την κάλυψη των κοινωνικών αναγκών (κοιμητήριο) στο τοπικό αλλά και υπερτοπικό επίπεδο. Τέλος, το σενάριο προκρίνει την χωροθέτηση υποδοχέων τεχνολογικού πάρκου σε 2 θέσεις που είναι συμβατές με την υφιστάμενη αναπτυξιακή δυναμική του Δήμου και δύναται να δώσουν στο Δήμο ενισχυμένο ρόλο στον τομέα της τεχνολογικής εκπαίδευσης, της έρευνας και της διοίκησης.
- ii. **Οικονομία - δημιουργία νέων θέσεων εργασίας:** Το Σ3 υπερτερεί έναντι των άλλων σεναρίων διότι έχει ελαφρώς μεγαλύτερες εκτάσεις υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων και μεγαλύτερη πυκνότητα

ανθρωπογενών δραστηριοτήτων. Συνεπώς προσφέρει περισσότερες ευκαιρίες απασχόλησης τόσο κατά τη φάση της κατασκευής όσο και κατά τη φάση λειτουργίας.

- iii. **Κοινωνική συνοχή:** Τα Σ2 και Σ3 ικανοποιούν περισσότερο από το Σ1 το κριτήριο της κοινωνικής συνοχής γιατί λαμβάνουν υπόψη τις πιο ευάλωτες ομάδες πληθυσμού που διαβιούν σε επισφαλές- από πολεοδομική άποψη- δομημένο περιβάλλον (άτυποι οικιστικοί υποδοχείς) (ζώνες ΠΕΧ1). Οι περιοχές αυτές διαφυλάσσονται ως πιθανές για πολεοδομική ρύθμιση στο μέλλον.
- iv. **Προστασία του φυσικού περιβάλλοντος:** Σε όλα τα σενάρια προστατεύονται εξίσου οι ορεινοί όγκοι (Πάρνηθα, Αιγάλεω), η λίμνη Κουμουνδούρου και τα ρέματα. Σε κανένα σενάριο δεν προστίθενται νέες ΠΕΠ.
- v. **Προστασία και αξιοποίηση των υφιστάμενων πόρων:** Το Σ2 και Σ3 είναι σχεδόν ισοδύναμα όσον αφορά την διατήρηση των εδαφικών πόρων, τόσο αυτών που διατηρούν χαρακτήρα αγροτικής εκμετάλλευσης όσο και των χέρσων εκτάσεων. Αυτές λειτουργούν ως μεταβατικές ζώνες γύρω από τους υφιστάμενους οικιστικούς υποδοχείς και στοχεύουν στην διατήρηση της γης και στην αποφυγή της σφράγισης και στεγανοποίησης του εδάφους που αποτελεί επιβαρυντικό παράγοντα για το περιβάλλον (π.χ. αυξάνοντας τους πλημμυρικούς κινδύνους). Αντίθετα το Σ1 δεν έχει καταφέρει να διαφυλάξει τους εδαφικούς πόρους παρά τους περιορισμούς και η συνέχιση της ισχύος του οδηγεί στην περαιτέρω απώλεια της γης που αποτελεί πολύτιμο φυσικό πόρο.
- vi. **Οργάνωση χρήσεων γης του εξωαστικού χώρου.** Το Σ3 υπερτερεί ελαφρώς από το Σ2 γιατί σε αυτό αυξάνονται οι οργανωμένοι υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων με στόχο την εξυγίανση των υφιστάμενων συγκεντρώσεων, διασφαλίζοντας την βιώσιμη συνύπαρξη των ανθρωπογενών δραστηριοτήτων με το περιβάλλον. Ως αποτέλεσμα της πολεοδόμησης αυξάνονται οι διαδικασίες περιβαλλοντικής έγκρισης και αδειοδότησης των δραστηριοτήτων προς εγκατάσταση, οι περιβαλλοντικές υποδομές και τα τεχνικά έργα υποδομών (δίκτυα ομβρίων, έργα διευθέτησης ρεμάτων κτλ) και έτσι η οργάνωση του εξωαστικού χώρου έχει υψηλότερο βαθμό θεσμικής θωράκισης. Επιπλέον, για την οργάνωση των χρήσεων γης λήφθηκε υπόψη το ΡΣΑ Αττικής, βάσει του οποίου βασικές κατευθύνσεις για το Δήμο Ασπρόπυργου είναι (α) η οργάνωση ισχυρού αναπτυξιακού και επιχειρηματικού πόλου του δευτερογενούς τομέα, του χονδρεμπορίου και του διαμετακομιστικού εμπορίου και (β) η χωροθέτηση νέων ζωνών χονδρεμπορίου κοντά στην Εθνική και Αττική οδό, που ήδη λειτουργούν σε περιοχές εκτός σχεδίου και σε θέσεις με καλή προσπελασιμότητα. Συνεκτιμήθηκε ακόμη η 1<sup>η</sup> Αναθεώρηση του Επιχειρησιακού Σχεδίου (2020) για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελληνική Επικράτεια σύμφωνα με το αρ. 42, παρ.3 του Ν. 3982/2011 του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων -Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας και η ειδικότερη μελέτη για την οριοθέτηση των ΑΒΣ στην Αττική. Επιπλέον, το Σ3 λαμβάνει υπόψη τόσο την πραγματική κατάσταση όσο και τους στόχους μελλοντικής ανάπτυξης

διαφυλάσσοντας αφενός τους εδαφικούς πόρους με σαφή οριοθέτηση, χωρίς να εμβολίζονται από άλλες ζώνες, αφετέρου χωροθέτοντας κρίσιμους αναπτυξιακούς υποδοχείς (τεχνολογικό πάρκο). Τέλος, στο Σ3 το διαδημοτικό νεκροταφείο προτείνεται να χωροθετηθεί σε περισσότερο απομακρυσμένη περιοχή καθώς μέχρι σήμερα δεσμεύει για περισσότερο από τριάντα χρόνια τις υφιστάμενες ιδιοκτησίες σε μια κομβική θέση για την περαιτέρω ανάπτυξη του δευτερογενούς τομέα.

vii. **Οργάνωση μεταφορών:** Το Σ1 δεν συμβάλει με ουσιαστικό τρόπο στην επίλυση του μείζονος κυκλοφοριακού προβλήματος καθώς ένα σημαντικό ποσοστό των υπεραστικών ροών μετακίνησης εξακολουθεί να γίνεται ενδοαστικά και οι συνδέσεις μεταξύ των οικισμών και των υποδοχέων είναι αδύναμες. Το Σ2 μετριάξει το κυκλοφοριακό πρόβλημα καθώς ιεραρχεί τους οδικούς άξονες σε όλη την εδαφική επικράτεια του Δήμου, συμπεριλαμβανομένου του τμήματος βόρεια της Αττικής Οδού και προωθεί την οργάνωση των μεταφορών με πυλώνα την κυκλοφοριακή εκτροπή των βαρέων οχημάτων από τον κεντρικό πυρήνα. Το Σ3 υπερτερεί έναντι των άλλων σεναρίων καθώς διαφοροποιείται από το Σ2 κυρίως στο νότιο τμήμα με ένα πιο σωστά οργανωμένο και ιεραρχημένο σύστημα οδικών αξόνων που περιλαμβάνει διάνοιξη νέων κλάδων, κόμβους και ανισόπεδες διαβάσεις.

viii. **Πολεοδομική οργάνωση οικισμών - βελτίωση της ποιότητας ζωής:** Δεδομένου ότι οι οικισμοί δεν περιλαμβάνουν επεκτάσεις, στα Σ2 και Σ3 η πολεοδομική οργάνωση περιλαμβάνει αλλαγή των χρήσεων γης από αμιγή σε γενική κατοικία και βελτίωση της ποιότητας ζωής μέσω της καλύτερης οργάνωσης των οδικών μεταφορών και της προώθησης της βιώσιμης αστικής κινητικότητας. Το Σ3 έχει οριακά υψηλότερη βαθμολογία από το Σ2 λόγω της επανεξέτασης του χαρακτήρα των πολεοδομικών κέντρων και της καλύτερης οργάνωσης των μεταφορών στον εξωαστικό χώρο που συμβάλει στην καλύτερη αποσυμφόρηση της κίνησης των βαρέων οχημάτων.

## **II. Εφικτότητα / Εφαρμοσιμότητα πρότασης**

i. **Κόστος:** Τα δύο εναλλακτικά σενάρια Σ2, Σ3 χαρακτηρίζονται από την οριοθέτηση νέων ζωνών που θα λειτουργούν ως υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων (κυρίως του κλάδου του χονδρεμπορίου) προκειμένου να ανταποκρίνονται στις ανάγκες του Δήμου και στην αναπτυξιακή του προοπτική. Όσον αφορά τον παράγοντα του κόστους αυτός είναι επιβαρυντικό σε όλα τα σενάρια (ακόμη και στο δυναμικό) λόγω της ανάγκης πολεοδόμησης στους νέους οργανωμένους υποδοχείς χονδρεμπορίου, αν και μακροπρόθεσμα τα οφέλη για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις αλλά και για το Δήμο θα είναι σημαντικά. Το κόστος επιβαρύνεται ακόμη από την ανάγκη κατασκευής-διάνοιξης νέων οδικών αξόνων και κόμβων, ανισόπεδων διαβάσεων που είναι περισσότεροι στο Σ3.

ii. **Διοικητική εφικτότητα:** Το Σ1 δεν έχει διοικητικές δυσκολίες καθώς υπάρχει μόνο μια ζώνη αλλαγής χρήσεων γης που προκρίνεται ήδη από το αναθεωρημένο ΓΠΣ. Το Σ2 οδηγεί σε κατακερματισμό των ζωνών χρήσεων γης καθώς εδρεύει στη διαχείριση της διαμορφωθείσας κατάστασης κυρίως μέσα από την

πρακτική της νομιμοποίησης των υφιστάμενων εγκαταστάσεων κάτι που δεν είναι συμβατό με τη νομολογία και κατ' επέκταση είναι δύσκολα αποδεκτό από την κεντρική διοίκηση. Παράλληλα προβάλλει έντονος ο κίνδυνος αυθαιρεσιών στο Σ2. Αντίθετα, το Σ3 χαρακτηρίζεται από απλοποίηση οριοθέτηση και σαφήνεια στον χωροταξικό χαρακτήρα των ζωνών ρύθμισης του εξωαστικού χώρου. Τα χαρακτηριστικά αυτά βοηθούν την υλοποίηση, την παρακολούθηση και τον έλεγχο της εφαρμογής του ΤΠΣ και το καθιστούν αποδεκτό σε νομικό και διοικητικό επίπεδο.

- iii. **Κοινωνική αποδοχή:** Όσον αφορά την αποδοχή από την τοπική κοινωνία στην παρούσα φάση, εκτιμάται πως τα Σ2 και Σ3 εμφανίζουν ικανοποιητικό βαθμό αποδοχής, χωρίς όμως να ικανοποιούν πλήρως όλους τους εμπλεκόμενους καθώς υπάρχουν αντιτιθέμενες επιδιώξεις τόσο μεταξύ των πολιτών όσο και των διαφόρων φορέων. Ωστόσο, οι όποιοι περιορισμοί προτείνονται (και αφορούν κυρίως στις ζώνες διατήρησης των υφιστάμενων εδαφικών πόρων), αν και πολύ μικρότεροι συγκριτικά με το Σ1, είναι συμβατοί με την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης και στοχεύουν στο δημόσιο συμφέρον που αποτελεί ακρογωναίο λίθο του σχεδιασμού. Είναι σημαντικό ότι και τα δύο σενάρια προκρίνουν την ανάγκη χώρου εξεύρεσης κοιμητηρίου που σήμερα αποτελεί μείζον πρόβλημα. Οι περιορισμοί του Σ1 λόγω διατήρησης της ΖΟΕ είναι πολύ δεσμευτικοί και ως εκ τούτου δε γίνονται εύκολα αποδεκτοί από την τοπική κοινωνία, με αποτέλεσμα να μην μπορούν να εφαρμοσθούν όπως είναι ήδη φανερό.
- iv. **Χρόνος υλοποίησης:** Όλα τα σενάρια απαιτούν σχετικά μεγάλο χρόνο υλοποίησης όσον αφορά κυρίως τον σχεδιασμό και την υλοποίηση των οργανωμένων υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων αλλά και τα τεχνικά έργα υποδομής και κυρίως τους οδικούς άξονες. Το Σ3 απαιτεί τον υψηλότερο χρόνο υλοποίησης καθώς έχει τα σημαντικότερα έργα συγκοινωνιακής υποδομής και τις μεγαλύτερες εκτάσεις οργανωμένων υποδοχέων.

#### **Σενάριο βασικών επιλογών**

**Συνοψίζοντας λαμβάνοντας υπόψη την ποσοτική στάθμιση των κριτηρίων και την ποιοτική αξιολόγηση είναι προφανές πως προκρίνεται το σενάριο Σ3 (Δυναμικό).** Με αυτό επιτυγχάνεται ο βέλτιστος συνδυασμός διαχείρισης των υφιστάμενων εδαφικών πόρων και αναπτυξιακών προοπτικών του Δήμου που είναι σε πλήρη συμμόρφωση με τις κατευθύνσεις του ΡΣΑ και τον προγραμματισμό των υπερτοπικών μεταφορικών υποδομών. Από την επεξεργασία του Σ3, στην επόμενη φάση του σχεδιασμού, θα προκύψει η Πρόταση του ΤΠΣ, η οποία θα ενισχύσει τα παραπάνω θετικά χαρακτηριστικά και θα έχει μεγαλύτερο βαθμό εξειδίκευσης των επιτρεπόμενων χρήσεων και όρων δόμησης, όπως και των περιορισμών. Κατά την επεξεργασία της Πρότασης είναι δυνατό να ληφθούν υπόψη και θετικά στοιχεία από το σενάριο Σ2 και να γίνουν ορισμένες τροποποιήσεις.



#### **A10.4. ΒΑΣΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΑ 5ΕΤΙΑΣ ΚΑΙ 15ΕΤΙΑΣ**

Όπως αναλύθηκε στο κεφάλαιο A2.1.1. ο μόνιμος πληθυσμός του Δήμου Ασπρόπυργου παρουσιάζει αυξητική πορεία από το 1991 έως το 2021, αλλά με σταδιακή μείωση του ρυθμού αύξησής του. Χαρακτηριστικά, η πληθυσμιακή μεταβολή του Δήμου κατά τις περιόδους 1991-2001, 2001-2011 και 2011-2021 είναι 78,17%, 8,32% και 3,86%, αντιστοίχως. Γενικά η θετική πληθυσμιακή μεταβολή του Δήμου διαφοροποιείται σημαντικά τόσο από το σύνολο της χώρας όσο και από την Περιφέρεια Αττικής που μετά το 2001 παρουσιάζουν μείωση.

Ο Δήμος δεν έχει εποχικό πληθυσμό, δηλαδή πληθυσμό που αντιστοιχεί σε τουριστική περίοδο ή επισκέπτες για τουριστικούς λόγους, καθώς η τουριστική δραστηριότητα είναι ανύπαρκτη και στον Δήμο δεν υπάρχει ούτε ένα κατάλυμα σε λειτουργία. Κατ' επέκταση δεν υφίσταται η έννοια του πληθυσμού αιχμής (ΠΛΑ), παρά μόνο του Πληθυσμού Βάσης (ΠΛΒ). Για τις πληθυσμιακές εκτιμήσεις της παρούσας μελέτης, δηλαδή του Πληθυσμού Βάσης (ΠΛΒ), λαμβάνονται υπόψη (βάσει ΦΕΚ 200/Δ/2024):

- τα οριστικά απογραφικά δεδομένα του μόνιμου πληθυσμού της ΕΛΣΤΑΤ για το 2021, που αποτελούν και τα πιο πρόσφατα στοιχεία,
- τα απογραφικά δεδομένα του πραγματικού πληθυσμού της ΕΛΣΤΑΤ για το 2011,
- τα στοιχεία γεννήσεων-θανάτων καθώς και
- τα στοιχεία που παραχωρήθηκαν από τον ΔΕΔΔΗΕ με το από 11.04.2024 απαντητικό μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου που αφορούν στην εκτίμηση του πληθυσμού με βάση τη συνολική καταναλισκόμενη ενέργεια οικιακού τιμολογίου στο σύνολο των μηνών μη αιχμής/μήνες μη αιχμής προς τη μέση κατά κεφαλήν μηνιαία καταναλισκόμενη ενέργεια.

Γενικά, δεν παρουσιάζονται αξιόλογες αποκλίσεις μεταξύ των διαφορετικών μεθόδων. Όλα τα δεδομένα συγκλίνουν στην ίδια τάξη πληθυσμιακού μεγέθους, όπως επεξηγείται παρακάτω.

Σημειώνεται ότι το έτος βάσης για την εκτίμηση του πληθυσμού είναι το έτος 2022 για το οποίο υπάρχουν οι πιο πρόσφατες εισροές στοιχείων (δηλαδή στοιχεία για γεννήσεις-θανάτους και για την κατανάλωση ενέργειας). Ως έτος-στόχου του πολεοδομικού σχεδίου ορίζεται το έτος 2040, δηλαδή 17 χρόνια μετά την έναρξη του σχεδιασμού.

Με βάση τα στοιχεία του ΔΕΔΔΗΕ, το έτος 2022 ο ΠΛΒ είναι 31.549 κάτοικοι (βλ. Πίνακα A10.4-1). Σημειώνεται ότι ο Δήμος Ασπρόπυργου δεν χαρακτηρίζεται από περίοδο αιχμής ή μη αιχμής στην κατανάλωση ενέργειας για οικιακούς σκοπούς, επομένως η κατανάλωση ενέργειας εκτιμάται για όλο το χρόνο.

**Πίνακας Α10.4-1: Υπολογισμός πληθυσμού βάσει στοιχείων κατανάλωσης ενέργειας**

Έτος	Συνολική οικιακή κατανάλωση ενέργειας	Συνολική καταναλισκόμενη ενέργεια οικιακού τιμολογίου στο σύνολο των μηνών μη αιχμής / μήνες μη αιχμής	Πληθυσμός (βάσει του μόνιμου πληθυσμού και των γεννήσεων-θανάτων)	Μέση κατά κεφαλή μηνιαία καταναλισκόμενη ενέργεια	ΠΛΒ - βάσει στοιχείων κατανάλωσης ενέργειας
<b>2018</b>	37.196.545,00	3.099.712,083	31.287	<b>99,07</b>	<b>31.287</b>
<b>2019</b>	38.978.056,00	3.248.171,333	31.409	<b>103,42</b>	<b>31.409</b>
<b>2020</b>	40.285.270,00	3.357.105,833	31.510	<b>106,54</b>	<b>31.510</b>
<b>2021</b>	39.349.482,00	3.279.123,500	31.459	<b>104,23</b>	<b>31.459</b>
<b>2022</b>	38.792.545,00	3.232.712,083	31.549	<b>102,47</b>	<b>31.549</b>

Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ (2018-2022). Επεξεργασία: ομάδα μελέτης.

Με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ ο μόνιμος πληθυσμός το έτος 2021 είναι 31.381 κάτοικοι. Σε αυτόν προστίθεται ο πληθυσμός των 168 ατόμων που έχει προκύψει από τη διαφορά γεννήσεων-θανάτων για τα έτη 2021 και 2022. Έτσι, για το έτος **2022 ο ΠΛΒ είναι 31.549 κάτοικοι** (βλ. Πίνακα Α10.4-2).

**Πίνακας Α10.4-2. Εκτίμηση πληθυσμού 2022 βάσει των στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ για τον πραγματικό και μόνιμο πληθυσμό**

Διοικητική Διαίρεση	Μόνιμος Πληθυσμός 2021 ΕΛΣΤΑΤ	Μόνιμος Πληθυσμός 2011 ΕΛΣΤΑΤ	Πραγματικός Πληθυσμός 2011 ΕΛΣΤΑΤ	Μόνιμος Πληθυσμός 2022 (συμπ. γεννήσεις - θανάτους)	ΜΕΡΜ μόνιμου πληθυσμού 2011-2021	Πραγματικός πληθυσμός 2022 βάσει ΜΕΡΜ μόνιμου πληθυσμού 2011-2021
Δ. Ασπρόπυργου	31.381	30.251	30.001	<b>31.549</b>	0,00367407	<b>31.236</b>

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. - Απογραφή πληθυσμού 2001, 2011, 2021. Επεξεργασία: ομάδα μελέτης

Με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ ο πραγματικός πληθυσμός το έτος 2011 είναι 30.001 κάτοικοι, ελαφρώς μικρότερος από τον μόνιμο πληθυσμό που ισοδυναμεί με 30.251 κατοίκους. Δεδομένου ότι δεν υπάρχουν πιο πρόσφατα στοιχεία για τον πραγματικό πληθυσμό, η προβολή του στο έτος 2022 γίνεται με την εκτίμηση του ΜΕΡΜ του μόνιμου πληθυσμού για την δεκαετία 2011-2021 και αντιστοιχεί σε 31.236 κατοίκους (βλ. Πίνακας 5), μέγεθος μικρότερο από τον μόνιμο πληθυσμό όπως υπολογίζεται με βάση την Απογραφή ΕΛΣΤΑΤ 2021.

**Συνεπώς, με βάση το δυσμενέστερο πληθυσμιακό μέγεθος, ο ΠΛΒ για το έτος 2022 είναι 31.549 κάτοικοι.**

Η εκτίμηση της πληθυσμιακής εξέλιξης του Δήμου σε ορίζοντα 5ετίας και 15ετίας αποτελεί βασικό προγραμματικό μέγεθος του πολεοδομικού σχεδιασμού. Εντούτοις, η εκτίμηση της πληθυσμιακής εξέλιξης

βασίζεται σε ορισμένες παραδοχές που γίνονται με βάση τις υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης, τις ευρύτερες πολιτικές που αφορούν στην ανάπτυξη, την απασχόληση, την επίλυση του δημογραφικού προβλήματος και το επίκαιρο ζήτημα της στέγασης καθώς και τους στόχους του πολεοδομικού σχεδιασμού. Υπό αυτό το πρίσμα, η εκτίμηση της πληθυσμιακής εξέλιξης του Δήμου εμπεριέχει μεν βαθμό αβεβαιότητας, αλλά υπό την συνθήκη ότι δε θα συντελεστεί κάποιος εξωγενής παράγοντας η τάξη μεγέθους του πληθυσμού στόχου θεωρείται λελογισμένη και ασφαλής.

Όσον αφορά στον πληθυσμό της 5ετίας θεωρήθηκε ρεαλιστικό ότι εφόσον δεν έχουν αναπτυχθεί πολιτικές για την αντιμετώπιση του δημογραφικού προβλήματος της χώρας (υπογεννητικότητα, γήρανση), ο Δήμος θα ακολουθήσει μέχρι το 2027, λόγω των ενδογενών τάσεων ανάπτυξης, τη δημογραφική εξέλιξη της τελευταίας δεκαετίας του Δ. Ασπρόπυργου (ΜΕΡΜ 2011-2021). Ο επιλεχθέν ΜΕΡΜ είναι ελαφρώς υψηλότερος από αυτόν της ΠΕ Δυτικής Αττικής (βλ. Πίνακα Α10.4-3). Έτσι, **το 2027 ο μόνιμος πληθυσμός του Δήμου εκτιμάται σε 32.133 κατοίκους.**

**Πίνακας Α10.4-3. Προβολή πληθυσμού Δ. Ασπρόπυργου 2027 βάσει ΜΕΡΜ 2011-2021 των διοικητικών ενοτήτων αναφοράς**

Διοικητική διαίρεση	2011	2021	ΜΕΡΜ 2011-2021	ΠΛΒ 2022	Προβολή μόνιμου πληθυσμού 2027
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ</b>	10.816.286	10.482.487	-0,31%	31.549	31.058
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ</b>	3.828.434	3.814.064	-0,04%		31.490
<b>ΠΕ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ</b>	160.927	165.540	0,28%		31.998
<b>ΔΗΜΟΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ</b>	30.251	31.381	0,37%		<b>32.133</b>

Όσον αφορά τον Πληθυσμό Σχεδιασμού (ΠΛΣ) του έτους στόχου 2040, υπάρχουν δύο εκδοχές της δημογραφικής του εξέλιξης μετά το 2027, δηλαδή σε διάστημα 13 ετών μετά την παρέλευση της 5ετίας:

- I. Αύξηση του πληθυσμού με βάση τον ΜΕΡΜ του Δήμου της περιόδου 2011-2021, εφόσον οι συνθήκες είναι ίδιες και δεν έχουν πραγματοποιηθεί πολιτικές για το δημογραφικό σε εθνικό επίπεδο αλλά ούτε και πολιτικές για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής σε τοπικό επίπεδο. Σημειώνεται δε πως στην περίπτωση που οι γειτονικοί Δήμοι (ειδικά δε ο Δ. Ελευσίνας) ενεργήσει ταχέως επιτυγχάνοντας νωρίτερα από τον Δήμο ουσιαστική βελτίωση της καθημερινότητας καθιστώντας την Ελευσίνα περισσότερο ελκυστική ως προς την κατοικία, η δημογραφική εξέλιξη του πληθυσμού στον Δ. Ασπρόπυργου είναι πιθανό να επηρεαστεί αρνητικά εμφανίζοντας στασιμότητα του πληθυσμού.
- II. Αύξηση του πληθυσμού του Δήμου σε συνέχεια των αναπτυξιακών του τάσεων και της υιοθέτησης και σταδιακής εφαρμογής των προτεινόμενων πολιτικών και ρυθμίσεων του ΤΠΣ, κυρίως δε της βελτίωσης του κυκλοφοριακού προβλήματος και των συνθηκών διαβίωσης στους οικισμούς σε συνδυασμό με την περαιτέρω αύξηση των θέσεων απασχόλησης στον κλάδο των μεταφορών και της αποθήκευσης. Ως σημαντικός παράγοντας για την αύξηση του πληθυσμού, ειδικά στην περίπτωση συνέχισης της

στεγαστικής κρίσης, εκτιμάται πως είναι η ύπαρξη οικιστικών υποδοχέων, και συγκεκριμένα του οικισμού «Γκορυτσά», που έχει σημαντική έκταση προς ανάπτυξη και εύκολη πρόσβαση. Τα χαρακτηριστικά αυτά σε συνδυασμό με τις υπάρχουσες αξίες γης παρέχουν προσιτή και ελκυστική στέγη σε συγκεκριμένες πληθυσμιακές ομάδες που απασχολούνται ειδικά στην ευρύτερη περιοχή της ΠΕ Δυτικής Αττικής. Η Γκορυτσά είναι πιθανό να λειτουργήσει σαν ένας οικιστικός υποδοχέας της πληθυσμιακής ανάπτυξης της Δυτικής Αττικής απορροφώντας πληθυσμό από τους γειτονικούς Δήμους (Μάνδρας-Ειδυλλίας, Μεγαρέων, Φυλής, Ελευσίνας). Σε αυτό συνεκτιμάται ότι η ΠΕ Δυτικής Αττικής θα συνεχίσει την πληθυσμιακή της αύξηση, παρά τη δημογραφική μείωση στο επίπεδο της χώρας, καθώς θα συνεχίζει να συγκεντρώνει πληθυσμό με τον ρυθμό της δεκαετίας 2001-2011 λόγω της ανάπτυξης στον τομέα των logistics στη Δυτική Αττική και της συνεπαγόμενης ανάπτυξης των θέσεων απασχόλησης.

**Με βάση αυτά ο Δήμος θα αυξάνεται ακολουθώντας τον διπλάσιο ΜΕΡΜ της ΠΕ Δυτικής Αττικής για την περίοδο 2001-2011. Έτσι, για το 2040 ο μόνιμος πληθυσμός του Δήμου εκτιμάται σε 38.691 κατοίκους.**

**Πίνακας Α10.4-4. Προβολές μόνιμου πληθυσμού για το έτος 2040 βάσει διαφορετικών ΜΕΡΜ**

Διοικητική διαίρεση	Μόνιμος πληθυσμός			ΜΕΡΜ		Εκτιμ. πληθ. 2027	Προβολή μόνιμου πληθυσμού 2040			
	2001	2011	2021	2001-2011	2001-2021		ΜΕΡΜ 2001-2011	ΜΕΡΜ 2001-2021	2οιο ΜΕΡΜ 2001-2011	2οιο ΜΕΡΜ 2001-2021
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ</b>	10934097	10816286	10482487	-0,11%	-0,21%	32133	31684	31264	31240	29991
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ</b>	3894573	3828434	3814064	-0,17%	-0,10%		31425	31700	30732	30834
<b>ΠΕ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ</b>	149794	160927	165540	0,72%	0,50%		35272	34290	38691	36068
<b>ΔΗΜΟΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ</b>	27927	30251	31381	0,80%	0,58%		35652	34663	39523	36854

#### Για την Ένωση Οικονομικών Φορέων

«Σαμαράς & Συνεργάτες Α.Ε. - Σύμβουλοι Μηχανικοί –  
 Ροϊκός Σύμβουλοι Μηχανικοί Ανώνυμη Εταιρεία»

**Δημήτριος Ν. Σαμαράς**

Νόμιμος εκπρόσωπος