

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 2492
Ημερομ. Κατάθεσης: 21/4/2021



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΑΝΑΦΟΡΑ

προς

τον υπουργό Ανάπτυξης & Επενδύσεων κ. Α. ΓΕΩΡΓΙΑΔΗ

ΘΕΜΑ: Διατήρηση στην Α'ΒΙΠΕ Βόλου κοινόχρηστου χώρου πρασίνου

Σας αποστέλλω την συνημμένη επιστολή της Προέδρου ΔΣ της Α.Ε «Α' ΒΕΠΕ Βόλου» σχετικά με την ανάγκη διατήρησης κοινόχρηστου χώρου πρασίνου, έκτασης 88 στρεμμάτων, αρμοδιότητας της Α'ΒΙΠΕ Βόλου.

Σας παρακαλώ κ. Υπουργέ να εξετάσετε το ως άνω αίτημα και να με ενημερώσετε σχετικά.

Αθήνα, 20-4-2021
Ο αναφέρων βουλευτής

Κωνσταντίνος Μαραβέγιας

Βουλευτής Μαγνησίας - ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



Α' Β.Ε.ΠΕ. ΒΟΛΟΥ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ Α' ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΟΛΟΥ Α.Ε

Βόλος, 19-04-2021

Α.Π: 243

Προς: **ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ**
ΑΘΗΝΑ, ΠΛΑΤΕΙΑ ΠΛ. ΚΑΝΙΓΓΟΣ, Τ.Κ.: 10181
ΤΗΛ.: 2103825790

Υπ' όψιν: Γενικό Γραμματέα Βιομηχανίας κ. Ιωάννη Κυριακού

Κοινοποίηση: Πίνακας Αποδεκτών

Θέμα: ΔΙΑΜΑΡΤΥΡΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΥ ΝΟΜΙΜΟΥ ΕΡΕΙΣΜΑΤΟΣ ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΚΑΙ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΤΟΥ ΣΕ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ
ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΣΤΗΝ Α ΕΠ ΒΟΛΟΥ

Αξιότιμε κ. Γενικό Γραμματέα,

Σύμφωνα και με προφορική ενημέρωση που σας έχουμε παράσχει, επιβεβαιώνουμε με τον παρόν ότι η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ έχει καταθέσει αίτημα τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στην Α ΒΙΠΕ Βόλου, μέσω της οποίας αιτείται την μετατροπή 88 στρ. χώρων κοινοχρήστου πρασίνου, σε βιομηχανικά οικόπεδα, τα οποία προτίθεται να διαθέσει προς πώληση. Το αίτημα αυτό, δυστυχώς, έχει συνδεθεί σκοπίμως, με την μερική τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου για την διέλευση (εκτροπή) της σιδηροδρομικής γραμμής του Βόλου από άλλη όδευση, για λόγους ανακούφισης του αστικού χώρου της περιοχής. Ωστόσο, επειδή αυτό (το αίτημα) στερείται παντελώς νομιμοποιητικής βάσης και δεν μπορεί να ικανοποιηθεί νομίμως, υφίσταται ορατή η απειλή της μη πραγματοποίησης του σημαντικού, για την περιοχή μας, έργου με τις συνέπειες που αυτό συνεπάγεται.

Το παρόν απευθύνεται στις υπηρεσίες σας λόγω αρμοδιότητας (άρθ. 60, παρ. 1, Ν.3982/2011), προκειμένου να καταργήσετε με παρέμβαση σας, προς την αρμόδια ΠΕΧΩ, κάθε εξέλιξη έγκρισης της παραπάνω τροποποίησης, για λόγους βάσιμους και νόμιμους, οι οποίοι εκτίθενται συνοπτικά ακολούθως.

- 1) Έλλειψη τυπικής νομιμοποίησης της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ να αιτηθεί τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου**



Α' Β.Ε.Π.Ε. ΒΟΛΟΥ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ Α' ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΟΛΟΥ Α.Ε

Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην απόφαση υπαγωγής της Α ΒΙΠΕ Βόλου στο ν.3982/2011 και ειδικότερα σε άρθρα του Κανονισμού Λειτουργίας (ΦΕΚ 895Β/2016), ο Φορέας Οργάνωσης και Εκμετάλλευσης (ΦΟΕ), δηλαδή, η ΕΤΒΑ εν προκειμένω (άρθ.2α), δεν φαίνεται να έχει αρμοδιότητα και εξουσία να αιτηθεί την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου. Αντίθετα η εταιρία μας ως Φορέας Διοίκησης και Διαχείρισης του ΕΠ (άρθ. 2γ), τόσο για τους «κοινόχρηστους χώρους» (άρθ. 2ζ) όσο και για τις «κοινόχρηστες εγκαταστάσεις» (άρθ. 2η), «... έχει δικαίωμα φυσικής εξουσίασης στους κοινόχρηστους χώρους (και στις κοινόχρηστες εγκαταστάσεις), την οποία ασκεί, λόγω αυτής της ιδιότητάς του, για λογαριασμό και προς **το κοινό συμφέρον των εγκατεστημένων επιχειρήσεων**».

Όπως είναι φανερό από τα παραπάνω, ουδείς μπορεί να ισχυριστεί ότι η επιχειρούμενη «βίαιη κατάργηση» χώρων κοινόχρηστου πρασίνου και η μετατροπή τους σε βιομηχανικά οικόπεδα του ΦΟΕ, συνιστά ενέργεια που γίνεται **«για λογαριασμό και προς το κοινό συμφέρον των εγκατεστημένων επιχειρήσεων**», το οποίο η εταιρία μας είναι εκ του νόμου προορισμένη να υπερασπίζεται, και μάλιστα με τις συνέπειες (αστικές, ποινικές ή άλλες) που αυτό ενδεχομένως προκαλεί.

Συμπληρωματικά επισημαίνεται ότι οι υποχρεώσεις - αρμοδιότητες που επιβάλλονται (και ορθώς) στην εταιρία μας, σχετικά με τη «Λειτουργία» αλλά και την «Προστασία» των κοινόχρηστων χώρων (άρθ. 10 & 11), ουδεμία παρερμηνεία επιτρέπουν στην έννοια της «φυσικής εξουσίασης» που ασκεί η εταιρία μας στους κ/χ χώρους της ΒΙΠΕ. Πώς άλλωστε θα μπορούσε η εταιρία μας να ασκήσει τις αρμοδιότητες της και ποιο είναι το νόημα αυτών των αρμοδιοτήτων, ειδικά για το κ/χ χώρους, όταν αυτοί (οι κ/χ χώροι) μπορούν «εν μια νυκτί» να μετατραπούν σε οικοδομήσιμους εμπορικούς χώρους ιδιοκτησίας του ΦΟΕ;

Προς ενίσχυση των παραπάνω ισχυρισμών μας, επισημαίνουμε ότι με την υπ' αρ. 9391/20.12.2012 Σύμβαση Μεταβίβασης Διοίκησης και Διαχείρισης της Βιομηχανικής Περιοχής «Α ΒΙΠΕ Βόλου» της συμβολαιογράφου Αθηνών Παναγιώτας Στασινοπούλου, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ μεταβίβασε τη διοίκηση και διαχείριση της Α ΒΙΠΕ Βόλου στην εταιρεία μας. Στην εν λόγω Σύμβαση, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ διατήρησε το δικαίωμα για σύνταξη και υποβολή, στις αρμόδιες υπηρεσίες, πολεοδομικής μελέτης για την τροποποίηση ή αναθεώρηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων της Α ΒΙΠΕ Βόλου, αλλά **μόνο προς τακτοποίηση εκκρεμοτήτων πολεοδομικού ή ιδιοκτησιακού χαρακτήρα και όχι για τον αποχαρακτηρισμό κοινοχρήστων και**



Α' Β.Ε.Π.Ε. ΒΟΛΟΥ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ Α' ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΟΛΟΥ Α.Ε

μόνο εντός προθεσμίας 12 μηνών από την έκδοση της απόφασης υπαγωγής της Α ΒΙΠΕ Βόλου στις διατάξεις του ν. 3982/2011 (σχετικώς εκδόθηκε η ΥΑ Φ/Α.5.3/109010/1530/15/24.3.2016). Αυτό οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η επιχειρούμενη τροποποίηση, εκφεύγει του δικαιώματος τροποποίησης ρ/σ που η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ διατήρησε για τον εαυτό της, καθώς το είδος της επιχειρούμενης τροποποίησης (κατάργηση και μετατροπή υφισταμένων χώρων πρασίνου), ουδεμία σχέση έχει με τακτοποίηση πολεοδομικών εκκρεμοτήτων ή εκκρεμοτήτων ιδιοκτησιακού χαρακτήρα. Επικουρικά επισημαίνεται ότι ο τρόπος και οι επικοινωνίες που έλαβαν χώρα, κατά την προετοιμασία της παραπάνω σύμβασης, σε συνδυασμό με την έλλειψη ειδικών γνώσεων εκ μέρους του Φορέα μας, οδήγησαν στην άνευ όρων υπογραφή της, χωρίς ουδείς εξ ημών να συνειδητοποιεί απολύτως τις συνέπειες των λεπτομερειών της (της Σύμβασης) και να μπορεί να αντιτάξει οτιδήποτε, προ της προδήλου απειλής της μη υπογραφής της, για την οποία είχαμε αγωνιστεί επί πολλά έτη.

Με βάση τα προηγηθέντα και όσα εκτενέστερα θα τεκμηριωθούν όταν και εφ' όσον χρειαστεί, οι δεσπόζουσες αρμοδιότητες της εταιρίας μας καθιστούν νομικά ανίσχυρη κάθε αμφιλεγόμενη διατύπωση του άρθ. 2α του Κανονισμού και κάθε παρεπόμενη σύμβασης (παραχώρησης της διαχείρισης) μέσω της οποίας ο ΦΟΕ διατηρεί (δήθεν) δικαιώματα ΕΑΝΕΠ, ένα εκ των οποίων είναι η αρμοδιότητα να αιτείται τροποποίηση του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου και μάλιστα με τόσο βαριές συνέπειες για το περιβάλλον και τις περιουσίες των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και των ιδιοκτητών γης, με μοναδικό σκοπό τον προσπορισμό εσόδων από δραστηριότητα real estate.

2) Η ΕΑΝΕΠ δεν συγκεντρώνει το απαιτούμενο ποσοστό 55% της υπό ρυμοτόμηση έκτασης

Σύμφωνα με το άρθρο 46 παρ. 1 ν. 3982/2011, για την ίδρυση του Επιχειρηματικού Πάρκου, η ΕΑΝΕΠ πρέπει να έχει διασφαλίσει σε ποσοστό τουλάχιστον πενήντα πέντε τοις εκατό (55%) την έκταση που θα καταλάβει το ΕΠ. Ως διασφάλιση της έκτασης νοείται η κυριότητα της ΕΑΝΕΠ ή η συναίνεση των ιδιοκτητών γης για τη δημιουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου και επί της τεchnοοικονομικής μελέτης σκοπιμότητας - βιωσιμότητας και του σχεδίου κανονισμού λειτουργίας, ώστε να καλύπτεται συνολικά το πενήντα πέντε τοις εκατό (55%) της απαιτούμενης έκτασης.

Σύμφωνα με το άρθρο 47 παρ. 7 ν. 3982/2011 «Η μεταβολή της έκτασης και των ορίων του Επιχειρηματικού Πάρκου, καθώς και των λοιπών δεδομένων ίδρυσης και



ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ Α' ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΟΛΟΥ Α.Ε

λειτουργίας αυτού, μετά την έγκριση ανάπτυξής του, επιτρέπεται με κοινή απόφαση των αρμόδιων Γενικών Διευθυντών του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων και του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σύμφωνα με τη διαδικασία των άρθρων 46 και 47, με την προϋπόθεση ότι η χρήση γης δεν απαγορεύει την επέκταση ή μεταβολή της έκτασης του Επιχειρηματικού Πάρκου. Στην περίπτωση αυτή τα ποσοστά που αναφέρονται στο άρθρο 46, παράγραφοι 1 και 2 του νόμου αυτού, θα υπολογίζονται επί της τελικής συνολικής έκτασης, μετά την έγκριση της επέκτασης του Επιχειρηματικού Πάρκου. Για μεταβολές που αφορούν συνολικά σε έκταση γης μικρότερη από το δεκαπέντε τοις εκατό (15 %) της αρχικής έκτασης και για ήσσονος σημασίας μεταβολές των λοιπών δεδομένων ίδρυσης και λειτουργίας των ΕΠ, δεν απαιτείται η εκ νέου προσκόμιση των μελετών και στοιχείων που αναφέρονται στο άρθρο 46, αλλά μόνο η τοπογραφική αποτύπωση της έκτασης και η τεκμηρίωση με τα αντίστοιχα στοιχεία και δικαιολογητικά ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις του νόμου αυτού και η χρήση γης είναι συμβατή με την ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου. Η ρύθμιση αυτή ισχύει για μια μόνο φορά. Σε περίπτωση νέας αύξησης της συνολικής έκτασης του ΕΠ, έστω και αν αυτή είναι πάλι μικρότερη του δεκαπέντε τοις εκατό (15%), ακολουθείται κανονικά η διαδικασία των άρθρων 46 και 47.»

Εν προκειμένω, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ, ακόμη και αν νομίμως κατέχει την ιδιότητα της ΕΑΝΕΠ, κατά το άρθ. 2α του Κανονισμού, γεγονός το οποίο έντονα αμφισβητούμε κατά τα προηγηθέντα, επιδιώκει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του Α ΕΠ Βόλου, χωρίς να εξασφαλίζει την απαιτούμενη κατά το άρθρο 46 παρ. 1 συναίνεση των ιδιοκτητών γης σε ποσοστό 55% της έκτασης της ΕΠ, σύμφωνα με την ιδιοκτησιακή πραγματικότητα σήμερα. Τα ποσοστά του άρθρου 46 παρ. 1 απαιτούνται και σε περίπτωση τροποποίησης των δεδομένων ίδρυσης και λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου, δυνάμει ρητής παραπομπής στο άρθρο 46 παρ. 1 και 2, από το άρθρο 47 παρ. 7.

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ φαίνεται να ισχυρίζεται ότι συνεχίζει να είναι κυρία των κοινοχρήστων γηπέδων και μόνον αυτών. Τη θέση αυτή έντονα επίσης αμφισβητούμε, λόγω του χαρακτήρα αυτών των χώρων, όπως ορίζονται σε κάθε εκδοχή της συνταγματικής και πολεοδομικής νομοθεσίας, από το 1923 και εντεύθεν. Παρόλα αυτά, ακόμα και στη λάθος παραδοχή ότι αυτή (η ΕΤΒΑ) κατέχει τους κ/χ χώρους (δρόμους, πλατείες, κοινόχρηστο και περιμετρικό πράσινο, κλπ), η εν λόγω κυριότητα είναι βεβαρημένη με την υποχρέωση που έχει, σύμφωνα με το άρθρο 48 παρ. 2 ν. 3982/2011, να τους



Α' Β.Ε.Π.Ε. ΒΟΛΟΥ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ Α' ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΟΛΟΥ Α.Ε

μεταβιβάσει στην εταιρεία μας, δεδομένου ότι με την υπ' αριθμ. Φ/Α.5.3./109010/1530/15 απόφαση Υπουργού Υφυπουργού Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού (ΦΕΚ: 895/1-4-2016 τ.Β'), έχει ήδη επέλθει μεταβίβαση της διοίκησης και διαχείρισης του Α ΕΠ Βόλου. Σε κάθε δε περίπτωση είναι αδιανόητο να ασκούνται αρμοδιότητες ΕΑΝΕΠ, με την επίκληση της ιδιοκτησίας των κοινοχρήστων χώρων, για τη διασφάλιση της έκτασης για πολεοδομικές μεταβολές που επιβαρύνουν δραματικά την ιδιοκτησία αυτών που κατέχουν τη συντριπτική πλειοψηφία της έκτασης που διατίθεται για ιδιωτική αξιοποίηση.

Εν προκειμένω η εταιρεία μας εκπροσωπούσα ιδιοκτήτες γης που καλύπτουν το 66,44%¹ των εγκατεστημένων στο Α ΕΠ Βόλου εκφράζει την πλήρη αντίθεσή της, στη σκοπούμενη τροποποίηση και για τους λόγους που προαναφέρθηκαν.

Τέλος, ακόμη και αν κάποιος ισχυριστεί ότι η επιχειρούμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου αφορά σε μεταβολές ήσσονος σημασίας, αυτές (οι μεταβολές) μπορούν να υλοποιηθούν, υπό την προϋπόθεση ότι θα τηρηθούν οι διαδικασίες του άρθρου 46 παρ. 1, στο οποίο παραπέμπει το 47 παρ. 7 «περί μεταβολών ήσσονος σημασίας». Όσον αφορά στην κρινόμενη περίπτωση, ουδείς μπορεί να ισχυριστεί ότι η μετατροπή 88 στρεμμάτων πρασίνου σε βιομηχανικά γήπεδα, αποτελεί μεταβολή ήσσονος σημασίας!

3) Έλλειψη Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

Κατά το άρθρο 46 παρ. 5 ν. 3982/2011 για την ίδρυση ΕΠ (και κατ' αναλογία για την τροποποίηση του ρ/σ) απαιτούνται (α) τεchnοοικονομική μελέτη σκοπιμότητας – βιωσιμότητας (β) μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων (γ) μελέτη τεχνικής οργάνωσης (δ) προκαταρκτικές μελέτες έργων υποδομής (ε) περιγραφή υφιστάμενων υποδομών και δικτύων και πρόσθετων έργων (στ) έγγραφο από τα οποία προκύπτει ότι η ΕΑΝΕΠ έχει διασφαλίσει την απαιτούμενη έκταση (ζ) σχέδιο κανονισμού (υπάρχει).

Από τα παραπάνω, εξάγεται το συμπέρασμα ότι βασικό δεσμευτικό στοιχείο που δημιουργεί τη νομική δυνατότητα το περιβάλλον και περιγράφει τις δυνατότητες έγκρισης ή τροποποίησης της Πολεοδομικής Μελέτης ενός οποιουδήποτε ΕΠ, και της Α ΒΙΠΕ Βόλου, είναι η ΜΠΕ του Έργου. Αυτό επιβάλλεται ρητά και μάλιστα ανεξαρτήτως του μεγέθους των μεταβολών που συντελούνται με την τροποποίηση του

¹ Σύμφωνα με την Τεχνική Έκθεση (σελ. 120) της Μελέτης Τροποποίησης, το ποσοστό ανέρχεται σε 69,64%



ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ Α' ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΟΛΟΥ Α.Ε

ρ/σ, το οποίο (μέγεθος) ούτως ή άλλως επιβάλλεται να αξιολογηθεί και να κριθεί αρμοδίως.

Ειδικότερα, επισημαίνεται ότι η ΜΠΕ ενός οποιουδήποτε ΕΠ του Ν.3982/2011 (και της Α ΒΙΠΕ που έχει ενταχθεί σ' αυτόν), είναι οργανικό στοιχείο της ΚΥΑ έγκρισης ανάπτυξης του ΕΠ (βλέπε άρθ. 45 του Ν.3982/2011). Κατά συνέπεια οποιαδήποτε τροποποίηση της εξετάζεται από τη ΔΙΠΑ αλλά εγκρίνεται στο πλαίσιο νέας ΚΥΑ, όπου η ΔΙΠΑ συνιστά τη μία εκ των τριών συναρμοδίων υπηρεσιών που αποφαινόμενες για τη νομιμότητα του αιτήματος. Αυτό συμβαίνει και για την περίπτωση των μεταβολών «ήσσονος σημασίας», όπου, ειδικά αν πρόκειται για περιβαλλοντικούς όρους, επιβάλλεται να τηρηθεί η διαδικασία του άρθ. 47 παρ. 7, προκειμένου το μέγεθος αυτών των μεταβολών να κριθεί από τις αρμόδιες αρχές των συναρμοδίων υπουργείων.

Συμπερασματικά, κάθε επιδιωκόμενη μεταβολή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου παραπέμπει και προκαλεί, υποχρεωτικά, ανάλογη μεταβολή της μοναδικής ΑΕΠΟ που συνδέεται με αυτό (το ρυμοτομικό σχέδιο) και έχει προεγκριθεί στο πλαίσιο ΚΥΑ του άρθ. 47 παρ. 1.

Για την κρινόμενη περίπτωση, επισημαίνεται ότι η εγκεκριμένη ΑΕΠΟ της Α ΒΙΠΕ Βόλου (Απόφαση ΔΙΠΑ/ ΥΠΕΝ 174509/27.08.2015), περιγράφει αναλυτικούς περιορισμούς και προϋποθέσεις, η άρση των οποίων δεν είναι καταρχήν επιτρεπτή πριν αυτοί (οι περιορισμοί) τροποποιηθούν. Ειδικότερα, στο κεφάλαιο Α, παράγραφο 3.3 της ΑΕΠΟ, προσδιορίζονται τα μεγέθη της πολεοδομικής οργάνωσης ως υφίστανται σήμερα. Τα μεγέθη αυτά έχουν εγκριθεί και δεν μπορούν να τροποποιηθούν, δια του ρυμοτομικού σχεδίου, εάν δεν προηγηθεί τροποποίηση της ΑΕΠΟ και μάλιστα μέσω ΚΥΑ.

Επί της ουσίας της προτεινόμενης τροποποίησης και όσον αφορά στην περιβαλλοντική συνέπεια που δημιουργείται, εκτός από τα προβλήματα που προκαλούνται εντός της ΒΙΠΕ για τις επιχειρήσεις και την αξία των περιουσιών τους, αξίζει να αναφερθεί ότι έρευνα του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας αναδεικνύει ιδιαίτερα επιβαρυνμένη ρύπανση στην πόλη του Βόλου, προερχόμενη από βιομηχανική δραστηριότητα, ενώ η περιβαλλοντολογική όχληση που φτάνει στο πολεοδομικό συγκρότημα της πόλης φαίνεται να προκαλεί σημαντικές συνέπειες στην υγεία των πολιτών και χρειάζονται μέτρα προστασίας και αποτροπής της (της όχλησης).



Α' Β.Ε.Π.Ε. ΒΟΛΟΥ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ Α' ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΟΛΟΥ Α.Ε

Συμπερασματικά, φαίνεται ανέφικτη η έγκριση της τροποποίησης της ΑΕΠΟ, λόγω τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, όταν αντικείμενο αυτής της τροποποίησης είναι η κατάργηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα οικοδομικών τετραγώνων και η μετατροπή τους σε βιομηχανικά οικόπεδα. Κατά την εξέταση της σχετικής ΜΠΕ, με σκοπό την έκδοση νέας ΑΕΠΟ, στο πλαίσιο νέας ΚΥΑ του Αρθ.47 του Ν.3982/2011, επιβάλλεται, σύμφωνα με το Ν.4014/2011, να συναξιολογηθούν όλες οι συνέπειες που δημιουργούνται στην ευρύτερη περιοχή της ΒΙΠΕ, σε σύγκριση με σταθερότυπα και υφιστάμενους δείκτες, όπως ενδεικτικά μέσους συντελεστές δόμησης, μεγέθη ελεύθερων χώρων εντός της ΒΙΠΕ, προβλέψεις εγκεκριμένων ΓΠΣ των όμορων Δήμων, ποιότητα περιβάλλοντος στην ευρύτερη περιοχή της πόλης του Βόλου κλπ. Τα παραπάνω στοιχεία εκτενώς έχουν αναφερθεί σε σχετική προσφυγής μας προς την αρμόδια ΠΕΧΩ.

4) Το θεσμικό καθεστώς τροποποίησης του ρ/σ της ΒΙΠΕ

Ανεξαρτήτως των ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη τις ειδικότερες αναφορές που γίνονται στην Τεχνική Μελέτη τροποποίησης, σχετικά με Πράξη Εφαρμογής, εισφορές σε γη και χρήμα κ.λπ., οφείλουμε να επισημάνουμε ότι ακόμα και αν παράκαμπτε κάποιος το έλλειμα της κατ' άρθρο 46 παρ. 1 συναίνεσης του 55% των υπό ρυμοτόμηση ιδιοκτησιών, η σκοπούμενη από την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ τροποποίηση θα συναντούσε πλείστα όσα προβλήματα στην υλοποίησή της.

Και τούτο διότι για κάθε τροποποίηση παλαιού ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμόζεται η νομοθεσία του χρόνου έγκρισής του και όχι αυτή που απορρέει από το ν.1337/1983, δηλαδή το άρθρο 52 του ν.3982/2011. Ως εκ τούτου δεν υφίστανται οι έννοιες των εισφορών σε γη και χρήμα και κάθε δαπάνη που επιβάλλεται για την εφαρμογή των προβλέψεων οποιασδήποτε μελέτης αναθεώρησης, θα πρέπει να καλύπτεται από τον Φορέα που την αιτείται (την αναθεώρηση), υπό την προϋπόθεση πάντα ότι το περιεχόμενο της (της μελέτης αναθεώρησης) μπορεί να εγκριθεί νομίμως. Συμπερασματικά, κάθε αναφορά σε εισφορές σε γη και χρήμα στη υποβληθείσα Τεχνική Έκθεση πρέπει να εκλείψει.

5) Το ανέφικτο της μετατροπής των ΚΧ χώρων σε βιομηχανικά οικόπεδα

Κατά πάγια νομική, νομολογιακή και επιστημονική θεώρηση, κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες άλση και γενικά οι προοριζόμενοι, για κοινή χρήση, ελεύθεροι χώροι. Από άποψη πολεοδομικής θεώρησης, νοούνται ευρύτερα ως



Α' Β.Ε.Π.Ε. ΒΟΛΟΥ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ Α' ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΟΛΟΥ Α.Ε

«δημόσιοι χώροι», οι οποίοι, για την περίπτωση των ΒΙΠΕ, ΕΠ, ανήκουν και τίθενται στη διάθεση και χρήση όλων των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και των ιδιοκτητών γης.

Βάσει σχετικής νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας, η τροποποίηση των ισχυουσών πολεοδομικών ρυθμίσεων είναι σύμφωνη με το άρθρο 24 του Συντάγματος, μόνον εφόσον η εισαγόμενη νέα ρύθμιση αποσκοπεί στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων. **Δεν είναι δε ανεκτή η επί το δυσμενέστερο μεταβολή τους**, εκτός αν η μεταβολή αυτή επιβάλλεται από εξαιρετικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος κατόπιν σχετικής σταθμίσεως από τον τυπικό ή κανονιστικό νομοθέτη, η οποία υπόκειται σε οριακό δικαστικό έλεγχο (πρβλ. ΣτΕ 376/2014 Ολομ., 1970/2012 Ολομ., 1561/2011, 1528/2003 Ολομ. ΣτΕ 873/2019).

Καθόσον, εξάλλου, αφορά, ειδικώς στον καθορισμό ή την τροποποίηση χρήσεων γης, οι οποίες αποτελούν ουσιώδες στοιχείο της κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος επιβαλλόμενης, ορθολογικής χωροταξίας και πολεοδομίας και διαμορφώνουν την πολεοδομική φυσιογνωμία κάθε οικισμού, από την οποία, ενόψει και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του, εξαρτάται η λειτουργικότητά του, πρέπει να αναζητείται ο πλέον πρόσφορος τρόπος θεραπείας των πολεοδομικών αναγκών, δυνάμει γενικών και αντικειμενικών κριτηρίων, συναπτομένων προς τον σεβασμό του περιβάλλοντος, την ασφάλεια, την υγιεινή και αισθητική, αλλά και την λειτουργικότητα των πόλεων και οικισμών (πρβλ. ΣτΕ 1970/2012 Ολομ., 123/2007 Ολομ.). Στο πλαίσιο αυτό, η επιδείνωση του καθεστώτος των χρήσεων γης είναι συνταγματικώς ανεκτή μόνον κατ' εξαίρεση και εφόσον συντρέχουν, κατά τα προαναφερόμενα, ειδικοί λόγοι δημοσίου συμφέροντος, η συνδρομή των οποίων πρέπει να τεκμηριώνεται από ειδική επιστημονική μελέτη με βάση τα πορίσματα των επιστημών της χωροταξίας και της πολεοδομίας (πρβλ. ΣτΕ 3500/2009 Ολομ., 123/2007 Ολομ.), πάντοτε δε εντός των πλαισίων που χαράσσει ο υπερκείμενος χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός (ΣτΕ 936/2017 επταμ., 914/2017 επταμ.).

Συμπερασματικά, η αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου στην ΒΙΠΕ, με τη μετατροπή κοινοχρήστων χώρων πρασίνου σε βιομηχανικά γήπεδα, είναι αντισυνταγματική, ανεξαρτήτως της διάταξης του ν. 4178/2013 στο άρθ. 51 παρ. 2.α, η συνταγματικότητα της οποίας αμφισβητείται.

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ ζητά εν προκειμένω την αναθεώρηση του ρ/σ και τη δημιουργία νέων ΟΤ με μόνο γνώμονα το ιδιωτικό της συμφέρον. Όμως αυτό, δεν μπορεί να αποτελεί



Α' Β.Ε.Π.Ε. ΒΟΛΟΥ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ Α' ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΟΛΟΥ Α.Ε

νόμιμο λόγο τροποποίησης του υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου και μάλιστα με χειροτέρευση του ισοζυγίου πρασίνου (αντικατάσταση οικοδομικών τετραγώνων χαρακτηρισμένων κοινοχρήστων (πράσινου) τοποθετούνται νέα βιομηχανικά γήπεδα προορισμένα για οχλούσα βιομηχανία, σε βάρος των εργαζομένων στη ΒΙΠΕ αλλά και των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής του Βόλου.

Η αντίληψη, σύμφωνα με την οποία οι χώροι αυτοί είναι ιδιωτικοί και μετά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου μπορούν να αξιοποιηθούν ως ιδιωτικά ακίνητα, συγκρούεται με την θεώρηση και τον χαρακτήρα αυτών των χώρων, όπως θεσμοθετήθηκαν διαχρονικά στην πολεοδομική νομοθεσία από το 1923 σταθερά και έως πρόσφατα. Επίσης, είναι πλήρως ασύμβατη (η αντίληψη) και μη επιτρεπτή από θεμελιώδεις διατάξεις του γενικού πολεοδομικού δικαίου, καθώς και μη παραδεκτή σε ισχύοντες τεχνικούς και επιστημονικούς κανόνες και κείμενα που αν χρειαστεί μπορούμε να τα επικαλεστούμε.

Εξάλλου, η έννοια του κοινόχρηστου χώρου, που κυριολεκτικά αφορά στην κοινότητα, θεσμοθετήθηκε για πρώτη φορά με τον πρώτο Πολεοδομικό Νόμο της Ελληνικής Δημοκρατίας (Ν.Δ.17-07-1923) και έκτοτε παραμένει αναλλοίωτη, αποτρέποντας την μετατροπή της χρήσης του (του κ/χ χώρου), καθώς μέσω αυτού, ειδικά για την περίπτωση της ΒΙΠΕ, εκπληρώνεται μια ιδιαίτερα σημαντική ανάγκη βιωσιμότητας και εξυπηρέτησης συλλογικών αναγκών των εγκατεστημένων επιχειρήσεων. Σε κάθε δε περίπτωση, όπως ήδη αναφέρθηκε, αυτό επιβάλλεται να κριθεί στο πλαίσιο έκδοσης νέας ΚΥΑ, με αντικείμενο την τροποποίηση ΑΕΠΟ πριν την οποιαδήποτε έγκριση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

6) Σκοπός της παρούσας διαμαρτυρίας

Ανακεφαλαιωτικά, επισημαίνεται ότι η πρωτοβουλία που έχει αναληφθεί από την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ, για δήθεν εξυπηρέτηση σκοπού δημοσίου συμφέροντος (σιδηροδρομική εκτροπή), συνδέεται με πρωτοφανείς, μη νόμιμες ενέργειες που, ως φαίνεται, μόνο στόχο έχουν τη δημιουργία εσόδων ιδιωτικού φορέα και μάλιστα με τρόπο εξαιρετικά ασυνήθη (κατάργηση κοινόχρηστου πρασίνου) και ταυτόχρονα βλαπτικό για το περιβάλλον και τις περιουσίες μας.

Όπως και εισαγωγικά σημειώθηκε, το παρόν απευθύνεται στις υπηρεσίες σας λόγω αρμοδιότητας (άρθρ. 60, παρ. 1, Ν.3982/2011), προκειμένου:



Α' Β.Ε.Π.Ε. ΒΟΛΟΥ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ Α' ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΟΛΟΥ Α.Ε

- ⇒ να αποφανθείτε για την έλλειψη τυπικής νομιμοποίησης της ΕΤΒΑ, ως ΕΑΝΕΠ με αρμοδιότητα την υποβολή αιτήματος τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, τόσο με βάση τις διατάξεις του κείμενου Κανονισμού και της Σύμβασης Μεταβίβασης, όσο και εξαιτίας της έλλειψης του ποσοστού διασφάλισης της έκτασης (55%),
- ⇒ να αποφανθείτε για το ανέφικτο της μετατροπής των κ/χ χώρων πρασίνου σε βιομηχανικά οικοπέδα (δραστική αλλοίωση εγκεκριμένου ισοζυγίου, βλαπτικές οικονομικές συνέπειες σε ιδιωτικές περιουσίες, αλλοίωση των βασικών λειτουργικών δομών και φόρτων της ΒΙΠΕ κ.λπ.),
- ⇒ να αποφανθείτε ότι κάθε αιτούμενης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου, προηγείται υποχρεωτικά έγκριση ΑΕΠΟ, μέσω ΚΥΑ, ή έστω απαλλαγή λόγω μεταβολών ήσσονος σημασίας αλλά με αυστηρή τήρηση της διαδικασίας του άρθ. 47, παρ. 7 (κατάθεση ΜΠΕ για απόδειξη απαλλαγής),
- ⇒ να καταργήσετε με παρέμβαση σας, προς την αρμόδια ΠΕΧΩ, κάθε εξέλιξη έγκρισης της πρότασης αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Α ΒΙΠΕ Βόλου, για τους βάσιμους και νόμιμους λόγους, που ήδη ανωτέρω έχουν εκτεθεί,
- ⇒ να συνδράμετε στο αίτημα μας, προκειμένου η ΕΤΒΑ-ΒΙΠΕ ΑΕ να αποσυρθεί επείγοντως από τα σχέδια προώθησης των οικονομικών της συμφερόντων, με τον τρόπο που αυτό επιδιώκεται στην κρινόμενη περίπτωση και να συμβάλει επείγοντως, στο μέτρο της ευθύνης της, στην αδειοδότηση της σιδηροδρομικής γραμμής που τόσο ανάγκη έχει η πόλη του Βόλου, ολόκληρη η Μαγνησία και η τοπική οικονομία συμπεριλαμβανομένης της Α ΒΙΠΕ που παράγει μεγάλο μέρος αυτής.

Με την επιφύλαξη κάθε νόμιμου δικαιώματος μας.

Με εκτίμηση

Για την Α' ΒΕΠΕ ΒΟΛΟΥ ΑΕ

Η Πρόεδρος

Κινητή Ιωάννα



Α' Β.Ε.Π.Ε. ΒΟΛΟΥ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ Α' ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΟΛΟΥ Α.Ε

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

Λιούπης Αθανάσιος Κ.

ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

Βόλος, Αγίου Νικολάου 36

Τηλ. 2421034818

E-mail: ath.lioupis@gmail.com

Μακρή Ζωή (Ζέττα) Μ.

ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

Βόλος, Κωνσταντά 129, ΤΚ: 38333

Τηλ.: 2421042082, 2421071888

E-mail: zettamakri@yahoo.gr

Μαραβέγιας Κωνσταντίνος Α.

ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

Βόλος, Σωκράτους 26, ΤΚ: 38221

Τηλ.: 2421102227, 2421102228

E-mail: k.maravegias@parliament.gr

Μεϊκόπουλος Αλέξανδρος Μ.

ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

Βόλος, Γαλλίας 6, Τ.Κ. 38221

Τηλ: 2421039492

E-mail: ameikopoulos@parliament.gr

Μπουκώρος Χρήστος Γ.

ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

Βόλος, Γκλαβάνη 50 - Ερμού

Τηλ.: 2421037228



Α' Β.Ε.Π.Ε. ΒΟΛΟΥ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ Α' ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΟΛΟΥ Α.Ε

E-mail: boukoros.office@gmail.com

Παπανάτσιου Αικατερίνη Στ.

ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

Βόλος, Γαλλίας 6, Τ.Κ. 38221

Τηλ: 2421076724

E-mail: a.papanatsiou@parliament.gr

Τριαντόπουλος Χρήστος

ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Αθήνα Αττικής, Καρ. Σερβίας 8, ΤΚ 10562

Τηλ.: 2103375771

E-mail: generalsecr@minfin.gr

Επιμελητήριο Μαγνησίας

Βόλος, Δημητριάδος 176, Τ.Κ. 38221

Τηλ: 2421094700

E-mail: info@cci-magnesia.gr

Σύνδεσμος Βιομηχανιών Θεσσαλίας & Στερεάς Ελλάδος

Βόλος, Ελ. Βενιζέλου 4, Τ.Κ. 38221

Τηλ: 2421029407

E-mail: info@sbtse.gr

ΣΕΒ σύνδεσμος επιχειρήσεων και βιομηχανιών

Αθήνα, Ξενοφώντος 5, Τ.Κ. 10557

Τηλ: 2115006000

E-mail: info@sev.org.gr