



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ
ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Αθήνα, 22-6-2011

ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΩΝ

Αριθμ.Τηλ. 210.37.07.379 – 210.37.07.382

Αριθμ.Πρωτ. 6523

Προς τα Υπουργεία

Περιβάλλοντος

Γραφείο Υπουργού

Σας στέλνουμε την αναφορά που κατατέθηκε την 22-6-2011
από τ. Βουλευτή Ροδόλα Σιού

Παρακαλούμε τις απόψεις και ενέργειές σας να γνωρίσετε σε μας και στους ενδιαφερόμενους.

Με εντολή του Προέδρου της Βουλής

Ο Προϊστάμενος

Της Διεύθυνσης Κοινοβουλευτικού Ελέγχου

α.α.

ΕΛΕΝΗ ΤΖΙΝΗ

Στις απαντήσεις των αναφορών που αποστέλλετε προς εμάς και στις κοινοποιούμενες προς τους κ.κ. Βουλευτές, να αναφέρονται ο αριθμός της αναφοράς, τα ονόματα όλων των Βουλευτών και τα ακριβή αντίγραφά τους να φέρουν το πρωτότυπο σφραγίδας και υπογραφής.

(Κανονισμός Βουλής άρθρο 125)

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΤΜΗΜΑ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
2ας Νοεμβρίου & Ξενοφώντος
(Στοά Ηλία Καραπατή)
Βόλος Τ.Κ. 38333
Τηλ. 24210-26173, 26574
Fax: 24210-21944
email: tee_vol@tee.gr
Website: www.teemagn.tee.gr

Τρίτη 7 Ιουνίου 2011
Αρ. Πρωτ.:1140

Ροδούλα Αθ. Ζίκη

ΠΡΟΣ: 1) Δήμαρχο Βόλου
 κ. Πάνο Σκοτινιώτη
 2) Γραφείο Δοξιάδη Σύμβουλοι για Ανάπτυξη και Οικιστική Α.Ε.

ΚΟΙΝ.: Βουλευτές Ν. Μαγνησίας

ΘΕΜΑ: Γνωμοδότηση ΤΕΕ Μαγνησίας επί της Β1 Φάσης του Γενικού
Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) Πολεοδομικού συγκροτήματος Βόλου

Κύριε Δήμαρχε,

Σας αποστέλλουμε το τελικό πολιτικό κείμενο της Αντιπροσωπείας του ΤΕΕ Μαγνησίας που αφορά τις θέσεις του τοπικού τμήματος επί της Β1' Φάσης του Γ.Π.Σ. Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου, όπως και τις αναλυτικές θέσεις – παρατηρήσεις, που αφορούν συγκεκριμένα σημεία της προαναφερόμενης φάσης.

Παρακαλούμε για τις δικές σας ενέργειες.

**Ο Πρόεδρος Δ.Ε.
ΤΕΕ Μαγνησίας**



Σωκράτης Αναγνώστου

ΠΑΒ	6523
22 ΙΟΥΝ. 2011	

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΤΜΗΜΑ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
2ας Νοεμβρίου & Ξενοφώντος
(Στοά Ηλία Καραπατή)
Βόλος Τ.Κ. 38333
Τηλ. 24210-26173, 26574
Fax: 24210-21944
email: tee_vol@tee.gr
Website: www.teemagn.tee.gr

Παρασκευή 3 Ιουνίου 2011
Αρ. Πρωτ.:1127

ΠΡΟΣ: 1) Δήμαρχο Βόλου
 κ. Πάνο Σκοτινιώτη
 2) Γραφείο Δοξιάδη Σύμβουλοι για Ανάπτυξη και Οικιστική Α.Ε.

ΚΟΙΝ.: Βουλευτές Ν. Μαγνησίας

ΘΕΜΑ: Γνωμοδότηση ΤΕΕ Μαγνησίας επί της Β1 Φάσης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) Πολεοδομικού συγκροτήματος Βόλου

Η Αντιπροσωπεία του Τ.Ε.Ε. Ν. Μαγνησίας αφού έλαβε υπ' όψη τις εισηγήσεις της Ομάδας Εργασίας και των Μόνιμων Επιτροπών της, επί της Β1 Φάσης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) Πολεοδομικού συγκροτήματος Βόλου αποφάσισε την κατάθεση της παρούσας επιστολής με γενικές απόψεις που συνοδεύεται από έκθεση αναλυτικών θέσεων, προς το Δημοτικό Συμβούλιο Βόλου.

Κατά την προσέγγιση του θέματος η Αντιπροσωπεία σχημάτισε την σαφή άποψη ότι η μελέτη διέπεται από ένα πνεύμα **ατολμίας** και **έλλειψης οράματος**.

Ατολμίας, καθώς δεν επιλύονται τα βασικά προβλήματα του πολεοδομικού σχεδιασμού της περιοχής μας, που δημιουργήθηκαν από τον επιπόλαιο σχεδιασμό των Ζ.Ο.Ε. του 1986. Το πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου περικλείεται από περιοχές ΖΟΕ που με το πνεύμα και τα δεδομένα της εποχής, προσπαθούσαν να προστατεύσουν τον περιαστικό χώρο, ενώ σήμερα αυτός ο σφιχτός εναγκαλισμός εγκλωβίζει και παρεμποδίζει την ανάπτυξη του Πολεοδομικού συγκροτήματος.

Από την διαχρονική παρακολούθηση της πορείας του ΓΠΣ βλέπουμε ότι η πρώτη τροποποίηση των Ζ.Ο.Ε. έγινε λίγο χρόνο μετά την θέσπισή τους

(1989), ενώ έκτοτε η πολιτεία προβαίνει σε συνεχείς τροποποιήσεις, ενώ πολλές χωροθετήσεις εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας έγιναν σε περιοχές που η χρήση αντίκειται στην εγκεκριμένη Ζ.Ο.Ε. Ως παραδείγματα αναφέρονται το Πανθεσσαλικό Στάδιο (3β), η εγκατάσταση του νεκροταφείου (3δ & 3γ), η εγκατάσταση και δημιουργία Βιοτεχνικού χώρου στην περιοχή Πετρομαγούλα (3β), το Συνεδριακό Κέντρο της Μητρόπολης (3δ), οι εργατικές κατοικίες Αγ. Παρασκευής (1β), το Αθλητικό Κέντρο Άλλης Μεριάς (3α) κλπ.

Η υπό διαβούλευση (Β1) φάση του Γ.Π.Σ. Βόλου, προκειμένου να υλοποιηθούν οι προγραμματιζόμενες επεκτάσεις, προχωρά σε προτάσεις κατάργησης μικρών τμημάτων ΖΟΕ ιδιαιτέρως κάτω από τον περιφερειακό. Είναι φανερό πως οι μελετητές πιστεύουν ότι, επεμβαίνοντας «σε μικρό βαθμό» στις ΖΟΕ, θα μπορούσαν να υλοποιήσουν τις συγκεκριμένες προτάσεις τους και τελικά να γίνουν αυτές αποδεκτές μέσω τροποποιήσεων των ΖΟΕ με Π.Δ.. Καθίσταται σαφές, ότι η τροποποίηση των ΖΟΕ πρέπει να προταχθεί της όποιας άλλης διαδικασίας, να γίνει από μηδενική βάση, σε ευρύτερη κλίμακα από αυτή που προτείνεται στη μελέτη και τηρώντας τις νόμιμες διαδικασίες. Διαφορετικά, οι επιλογές που γίνονται από την μελέτη του Γ.Π.Σ. δεν θα είναι εκείνες που προκύπτουν από την ανάλυση των αναγκών και υπαγορεύονται από την επιστημονική μεθοδολογία, αλλά όσες είναι συμβατές με τις λανθασμένες σε σημαντικό βαθμό, εγκεκριμένες Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου.

Παρατηρήσαμε, επίσης, ότι στην παρούσα, τουλάχιστον, φάση χρησιμοποιούνται παρωχημένα υπόβαθρα αν και έχουν παραχθεί - απ' ό,τι γνωρίζουμε - σύγχρονα υπόβαθρα σε ψηφιακή μορφή και όλες τις απαραίτητες πληροφορίες και ζητούμενα. Εάν ο σχεδιασμός ολοκληρωθεί στα υπόβαθρα της (Β1) φάσης, οι μηχανικοί της Μαγνησίας που θα έρθουν να εφαρμόσουν στο μέλλον τις προτάσεις του ΓΠΣ θα βρεθούν σε πολύ δύσκολη θέση. Η μελέτη πρέπει να παρουσιαστεί σε υπόβαθρα, πρόσφατους ορθοφωτοχάρτες και οι προτεινόμενες τροποποιήσεις των ΖΟΕ να προσαρμόζεται με τα υφιστάμενα φυσικά όρια (δρόμοι, ρέματα, κλπ) και όρια αγροτεμαχίων και όχι ευθείες γραμμές που διχοτομούν ιδιοκτησίες με σοβαρά προβλήματα στην μελλοντική δόμηση τους.

Η υπό διαβούλευση μελέτη χαρακτηρίζεται και από έλλειψη οράματος διότι, μετά την ενδελεχή μελέτη των προτάσεων της, οφείλουμε να ομολογήσουμε ότι δυστυχώς δεν μας έχει δημιουργηθεί η πεποίθηση ότι με τον ενδεικνυόμενο τρόπο θα δοθούν λύσεις στα χρονίζοντα προβλήματα του παρελθόντος και θα υποδειχθούν προτάσεις και εργαλεία που θα

δρομολογήσουν μία αναπτυξιακή πορεία για το μέλλον με ορίζοντα 20-30 ετών.

Από τα σημαντικότερα προβλήματα που μπορούμε να επισημάνουμε είναι:

α) **Η μη εναρμόνιση του Γ.Π.Σ με το Ρυθμιστικό Σχέδιο.** Μπορεί οι μελετητές να έλαβαν υπόψη τις κατευθύνσεις του Ρ.Σ. ωστόσο η μη ύπαρξη έγκριση του τελικού σχεδίου Ρυθμιστικού γεννά από μόνη της προβλήματα. Ως γνωστόν το ΤΕΕ επισήμανε πλείστες όσες αδυναμίες στο Ρυθμιστικό Σχέδιο, το οποίο αυτή τη στιγμή, είναι στα συρτάρια του Υπουργείου, χωρίς να γνωρίζουμε, τι τελικά ισχύει και τι όχι. Και το ερώτημα είναι: Τι θα γίνει αν εγκριθεί το Γ.Π.Σ και οι κατευθύνσεις του συγκρούονται με τις κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου; Επίσης, πόσες και ποιες από τις επισημάνσεις της διαβούλευσης του ρυθμιστικού έχουν ενσωματωθεί στο τελικό κείμενο εκείνης της μελέτης; Άποψή μας είναι ότι δεν μπορεί να προηγηθεί έγκριση του ΓΠΣ χωρίς εγκεκριμένο Ρ.Σ.

β) **Το Γ.Π.Σ προβλέπει αύξηση του πληθυσμού, κατά 22.000 κατοίκους.** Για το νέο αυτό πληθυσμό, δεν αρκεί η χωροθέτηση κατοικίας, αλλά πρέπει να εξασφαλιστούν τόσο σε αυτούς, όσο και στους ήδη υπάρχοντες κατοίκους, χώροι για άσκηση των επαγγελματικών τους δραστηριοτήτων.

Και για αυτό το σκοπό υπάρχει πλήρης απουσία κατευθυντηρίων γραμμών. Είναι γνωστό ότι από σφάλματα ή παραλείψεις του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. ολόκληροι παραγωγικοί κλάδοι απομακρύνθηκαν από τον Βόλο και τη Μαγνησία, διότι πρακτικά δεν υπήρχε δυνατότητα να χωροθετηθούν σε περιοχή κατάλληλη για την άσκηση της δραστηριότητάς τους. Ενδεικτικά αναφέρεται η δημιουργία εγκαταστάσεων Υγείας και Εκπαίδευσης, οι κάθετες μονάδες αντιπροσωπειών εμπορίας - επισκευής αυτοκινήτων, οι υπεραγορές κλπ. Χώροι για ανάπτυξη νέων σύγχρονων εμπορικών δραστηριοτήτων (logistics κλπ) δεν προβλέπονται, αλλά και για άλλες δραστηριότητες δεν υπάρχουν οι ενδεδειγμένες κατευθύνσεις με αποτέλεσμα μεγάλοι οικονομικοί κλάδοι, που μπορούν να δώσουν σημαντικές ανάσες στην τοπική οικονομία, να μην μπορούν να εγκατασταθούν στην περιοχή.

γ) **Η τουριστική ανάπτυξη της περιοχής** χωροθετείται σε δύο ιδιαίτερα οικοδομικά κορεσμένες περιοχές (Αγριά και Αλυκές), χωρίς καμιά πρόβλεψη για ανάπτυξη, μεγάλων τουριστικών μονάδων (απαραιτήτων για τη στήριξη του αεροδρομίου Κεντρικής Ελλάδας).

Θα πρέπει το ΓΠΣ να μεριμνήσει και για την τουριστική ανάδειξη του Βόλου δημιουργώντας στον επισκέπτη κίνητρα για την παραμονή του στην πόλη, αποτελώντας έτσι ο Βόλος αυτός καθαυτός έναν “προορισμό” και όχι

απλά μια σύντομη στάση των επισκεπτών στη διαδρομή τους προς το Πήλιο ή προς τις Σποράδες. Εξάλλου, το ίδιο το Ειδικό Χωροταξικό για τον Τουρισμό προτείνει το Βόλο ως μια περιοχή προτεραιότητας για την ανάπτυξη του αστικού τουρισμού.

Προβληματισμό προκαλεί, τέλος, η αντιμετώπιση της εκτός σχεδίου δόμησης με μόνο εργαλείο την αύξηση των κατά κανόνα αρτιοτήτων. Αναμφίβολα, πιστεύουμε ότι η εκτός σχεδίου δόμηση πρέπει να περιοριστεί. Όμως, το μεγαλύτερο πρόβλημα το δημιουργεί ο ίδιος ο Νόμος για την εκτός σχεδίου δόμηση με την υπερδόμηση που προκύπτει εκτός σχεδίου σε πολύ μεγάλο αριθμό χρήσεων και όχι τόσο η κατάτμηση των κτημάτων. Αντίθετα, συμφωνούμε με την κατάργηση των παρεκκλίσεων, με παράλληλη εξέταση της συνταγματικής νομιμότητας της ρύθμισης, γεγονός που –και πάλι– δημιουργεί την ανάγκη συνολικής αναθεώρησης του θεσμικού πλαισίου της εκτός σχεδίου δόμησης.

**Για την Αντιπροσωπεία
του ΤΕΕ Μαγνησίας**

Ο Πρόεδρος



Αριστοτέλης Θεοχαρόπουλος

Ο Γ. Γραμματέας



Αντώνης Αποστόλου

ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΑ ΤΕΕ Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

Αναλυτικές θέσεις Αντιπροσωπείας ΤΕΕ Ν. Μαγνησίας

επί της Β1' Φάσης του Γ.Π.Σ.

Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου

Η Αντιπροσωπεία του ΤΕΕ Ν. Μαγνησίας μετά από την μελέτη των εισηγήσεων της Ομάδα Εργασίας, και των Μόνιμων Επιτροπών Χωροταξίας και Πολεοδομικών Θεμάτων, Περιβάλλοντος και κλιματικής αλλαγής και Τουρισμού – Πολιτισμού, που αφορούν την Β1' Φάση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) καταθέτει τις θέσεις της προς το Δημοτικό Συμβούλιο Βόλου, την Περιφέρεια Θεσσαλίας και το ΥΠΕΚΑ.

Α. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Α1. Εναρμόνιση του ΓΠΣ Βόλου με τη μελέτη Ρυθμιστικού Σχεδίου και το εγκεκριμένο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού της Θεσσαλίας

Η υποβληθείσα μελέτη του ΓΠΣ Βόλου παραθέτει, λαμβάνει υπόψη και εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού που είναι το εγκεκριμένο Περιφερειακό Χωροταξικό Σχέδιο Θεσσαλίας και η Β' Φάση της μελέτης του Ρυθμιστικού Σχεδίου Βόλου που εκπόνησε το πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ. Οι μελετητές ενώ αναφέρονται ότι λαμβάνουν υπόψη τους τις κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού, δε διαφαίνεται πάντοτε εμφανώς στο σώμα του κειμένου η σύνδεσή του με αυτό.

Σε δύο σημεία μάλιστα διαφοροποιείται από το Ρυθμιστικό Σχέδιο:

α. δεν υιοθετεί την πολιτική μείωσης των σ.δ. που προτείνει το Ρυθμιστικό Σχέδιο και

β. χωροθετεί μικρής έκτασης παραγωγικές δραστηριότητες εντός της περιοχής μελέτης, ενώ το Ρ.Σ Βόλου χωροθετεί νέες περιοχές εκτός της περιοχής μελέτης.

Σημειώνεται ότι, το ΥΠΕΚΑ δεν έχει αποστείλει ακόμη το σχέδιο Π.Δ. για το Ρυθμιστικό Σχέδιο. Επομένως δεν υπάρχουν οι τελικές κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδίου προς το ΓΠΣ.

Θεωρούμε απαραίτητη προϋπόθεση για την συνέχιση της μελέτης του ΓΠΣ Βόλου να σταλεί από το ΥΠΕΚΑ το σχέδιο του Π.Δ. του Ρυθμιστικού Σχεδίου εγκεκριμένο.

Η παρούσα συγκυρία κρίνεται κατάλληλη για έναν ολοκληρωμένο σχεδιασμό με την συνέργια των δύο σχεδίων. Συγκεκριμένα θα μπορούσε η μελέτη του ΓΠΣ Βόλου να δώσει νέα δεδομένα - εισερχόμενα στο ΥΠΕΚΑ όσον αφορά την μελέτη της περιοχής και να ενημερωθεί - διορθωθεί σε κάποια σημεία το τελικό κείμενο (σχέδιο Π.Δ.) του Ρυθμιστικού Σχεδίου που θα δεσμεύσει και το ΓΠΣ Βόλου.

A2. Σύνδεση του ΓΠΣ Βόλου με το προς έγκριση ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου Αρτέμιδας και κατευθύνσεις για την υπόλοιπη περιοχή του νέου Καλλικρατικού Δήμου Βόλου (Μακρινίτσα, Νέα Αγχίαλος)

Θα πρέπει το ΓΠΣ να εναρμονιστεί με το ΣΧΟΟΑΠ του πρώην Δ. Αρτέμιδος που αποτελεί πλέον τμήμα του ίδιου Καλλικρατικού Δήμου. Επίσης για την πρώην κοινότητα Μακρινίτσας και τον πρώην Δήμο Νέας Αγχιάλου, των οποίων τα ΣΧΟΟΑΠ και τα ΓΠΣ αντίστοιχα έχουν ενταχθεί ήδη στο ΕΣΠΑ θα πρέπει το ΓΠΣ Π.Σ. Βόλου να δώσει κατευθυντήριες γραμμές για το σχεδιασμό τους καθώς δε θα πρέπει να υπάρξουν έντονες διαφοροποιήσεις μεταξύ των όμορων αυτών περιοχών.

A3. Λάθη – Παραλήψεις στην Αποτύπωση της Υφιστάμενης κατάστασης κατά της

A3.1 Υπάρχουν λάθη και παραλείψεις στην αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης, όσον αφορά υφιστάμενες πολεοδομικές ρυθμίσεις, π.χ. δεν έχουν ενημερωθεί με εγκεκριμένες Τροποποιήσεις Σχεδίου Πόλης, που αφορούν αλλαγή σε χρήση γης, (Αθλητικός Χώρος τέρμα Κουντουριώτου, χώρος Εγκαταστάσεων ΔΕΥΑΜΒ, οικοδομικό τετράγωνο 68 στα Παλαιά, ρυθμίσεις στην οδό Αλαμάνας κλπ).

A3.2 Διορθώσεις ορίων, πχ. Όριο Αγριάς – Αρτέμιδας.

A3.3 Δεν σημειώνονται Αθλητικοί χώροι, Κοινόχρηστοι χώροι και λοιπές υποδομές κυρίως στους μικρούς οικισμούς.

A3.4 Προσεκτικότερος σχεδιασμός βόρεια και δυτικά της Αγίας Παρασκευής.

A3.5 Διόρθωση σφαλμάτων στο νοτιοανατολικό όριο της Αγριάς, όπου επικαλύπτεται το όριο της Αγριάς με εκείνο του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Αρτέμιδας.

A4. ΖΟΕ.

Το θέμα της τροποποίησης της ΖΟΕ περιμετρικά του Πολεοδομικού Συγκροτήματος συνδέεται άμεσα με την εκτίμηση χωρητικότητας οικιστικών υποδοχέων και τα σύγχρονα εργαλεία ρύθμισης του εξωαστικού χώρου που πρέπει να χρησιμοποιηθούν. Σύμφωνα με τη μελέτη υπάρχει ένα αρνητικό ισοζύγιο ως προς την χωρητικότητα των οικιστικών υποδοχέων για Βόλο - Νέα Ιωνία της τάξης των **22.000 κατοίκων** και **1.500** για την Πορταριά (εκτός της Άλλης Μεριάς) και θα πρέπει να εξευρεθεί.

Το ΓΠΣ του Π.Σ. Βόλου εγείρει καταρχήν ένα μείζον θέμα που αφορά στο χωρικό σχεδιασμό, το κατά πόσο ένα ΓΠΣ μπορεί να επέμβει και να τροποποιήσει μια ΖΟΕ ως προς τη χρήση και τα όριά της. Είναι γεγονός ότι **τα ΓΠΣ του Ν. 2508 δεν έχουν το “δικαίωμα” να επέμβουν και να τροποποιήσουν μια ΖΟΕ.** Παρόλα αυτά οι εξελίξεις στον αστικό και στον εξωαστικό χώρο σε αρκετές περιπτώσεις επιβάλλουν σε πολλές περιπτώσεις

την ανάγκη τροποποιήσεων των ΖΟΕ σήμερα, τόσο ως προς τις χρήσεις τους όσο και ως προς τη λειτουργία τους.

Πιο συγκεκριμένα η μελέτη του ΓΠΣ Βόλου προκειμένου να υλοποιηθούν οι προγραμματιζόμενες επεκτάσεις προτείνει:

- 1. κατάργηση τμήματος της ΖΟΕ 1γ, μεταξύ Αγ. Στεφάνου και διοικητικού ορίου του Δήμου Βόλου για την ένταξη του Αγ. Στεφάνου και του Ο.Σ. Αξιωματικών - Ιδιωτών.**
- 2. κατάργηση τμημάτων της ΖΟΕ - 3α: i) μεταξύ οικιστικού υποδοχέα Βόλου-Ν. Ιωνίας και περιφερειακού και ii) περιμετρικά της περιοχής του Σαμπάναγα και στις Ν. Παγασές**
- 3. κατάργηση τμήματος της ΖΟΕ-3β μεταξύ των οικισμών Αστέρια και Αγριάς.**
- 4. κατάργηση τμήματος της ΖΟΕ-3δ μεταξύ της οριογραμμής του ρέματος Ξηριά και του περιφερειακού στη Ν. Ιωνία και τα Μελισσάτικα και στην περιοχή του Σαμπάναγα, που θα πρέπει να τροποποιηθεί και να ενταχθεί στη ΖΟΕ 3α.**
- 5. Επίσης χωροθετούνται κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις (Άσπρες Πεταλούδες, Συνεδριακό Κέντρο, Μονάδα αντιμετώπισης Νόσου Αλτσχάιμερ) στη ζώνη 3δ, χωρίς όμως να προβλεφθούν πουθενά ζώνες υποδοχής χώρων κοινής ωφέλειας (εκπαιδευτήρια, χώροι υγείας, άθλησης, δημιουργία ξενοδοχειακής μονάδας στα Μελισσάτικα κλπ), αλλά γίνονται μόνο σημειακές επεμβάσεις.**

Οι δυνατότητες επέκτασης του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου είναι περιορισμένες χωρικά, τόσο λόγω του περιορισμού επέκτασης της πόλης από τη θάλασσα, αλλά και λόγω των αυστηρών περιορισμών που επιβάλλουν οι ΖΟΕ που περικλείουν περιαστικά το Πολεοδομικό Συγκρότημα.

Επομένως οι οικιστικές επεκτάσεις που προτείνονται στην μελέτη είναι περιορισμένες, αφενός γιατί είναι μέσα στα όρια των ΖΟΕ, οπότε έτσι και αλλιώς έπρεπε να είναι φειδωλή, προκειμένου να αντιμετωπιστεί με θετική ματιά από τις αρμόδιες αρχές η δυνατότητα τροποποίησης των υφιστάμενων ΖΟΕ και αφετέρου οι περιορισμένες οικιστικές επεκτάσεις κάτω από το όριο του περιφερειακού συμβαδίζει με τις υποδείξεις του υπερκείμενου σχεδιασμού δηλαδή του Ρ.Σ. Βόλου.

Η Αντιπροσωπεία του ΤΕΕ Ν. Μαγνησίας θεωρεί σκόπιμο στα πλαίσια της μελέτης του ΓΠΣ να συνταχθεί μία μελέτη Τροποποίησης του Π.Δ. 17.2.1986 «Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου γύρω από τα Διοικητικά Όρια των Δήμων Βόλου και Νέας Ιωνίας και των Κοινοτήτων Διμηνίου, Αγριάς, Άλλης Μεριάς, Άνω Βόλου, Ανακασιάς και Αγ. Ονούφριου, του Ν. Μαγνησίας και καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης» (Δ63), σύμφωνα με το άρθρο 29 του Νόμου 1337/83.

Οι ΖΟΕ που θεσμοθετήθηκαν το 1986 είχαν ως σκοπό να "συγκρατήσουν" τα όρια της πόλης και να διαφυλάξουν την περιαστική γη από την αυθαίρετη δόμηση. Όμως τα διαγράμματα που χρησιμοποιήθηκαν για τον καθορισμό των ΖΟΕ ήταν παλιά (έτους 1979) και σε μεγάλο βαθμό ανακριβή και άρα ακατάλληλα για πολεοδομικό σχεδιασμό. Με αποτέλεσμα ο προσδιορισμός των ζωνών να γίνει οπτικά (εμπειρικά) με αυτοψίες και να εμπεριέχει πάρα πολλά λάθη.

Επίσης σήμερα:

- α) Ο αριθμός των οικοδομημάτων στην περιοχή έχει πολλαπλασιαστεί.
- β) Το οδικό δίκτυο έχει επεκταθεί και εκσυγχρονιστεί με κύριο στοιχείο την λειτουργία του περιφερειακού δρόμου.
- γ) Οι χρήσεις γης σε μεγάλη έκταση άλλαξαν
- δ) Οι αρμόδιες υπηρεσίες (Δασαρχείο, ΝΕΧΩΠ, Αρχαιολογία) με πράξεις τους σε αρκετές περιπτώσεις δεν συμφωνούν με τον χαρακτήρα που

δίνουν οι ΖΟΕ σε πολλές περιοχές, όπως για παράδειγμα δασικές εκτάσεις αγροκτήματα, για τα οποία το Δασαρχείο έχει εκδώσει τελεσίδικες πράξεις χαρακτηρισμού τους ως γεωργικών εκτάσεων, (βόρεια της Αγίας Παρασκευής, στην περιοχή εισόδου της πόλης στις Νέες Παγασές κλπ). Επίσης, η ζώνη για τους αρχαιολογικούς χώρους (τροποποίηση του 1989) δεν συμπεριλαμβάνει μόνο κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, όπως αναφέρεται στο Φ.Ε.Κ..

στ) Πολεοδομικές μελέτες όπως του Αγίου Γεωργίου, της Νεάπολης κλπ σταμάτησαν και δεν μπορούν να ολοκληρωθούν.

ζ) Ο Καλλικράτης δημιουργεί νέα δεδομένα στον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό

Επομένως κρίνεται επιτακτική η ανάγκη τροποποίησης των ΖΟΕ, όπου θα λαμβάνονται υπόψη τα πραγματικά δεδομένα (αρχαιολογία, δασικά, γη υψηλής παραγωγικότητας), ούτως ώστε να υπάρξει ένας ολοκληρωμένος σχεδιασμός που θα ανταποκρίνεται στις σύγχρονες ανάγκες του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, φροντίζοντας παράλληλα για την διατήρηση του περιβάλλοντος και της γεωργικής γης σε περιοχές που πράγματι έχουν ανάλογο χαρακτήρα. Καθώς επίσης θα πρέπει να εξευρεθεί πρόσφορη γη για κάθε επαγγελματική δραστηριότητα, οχλούσα ή μη, ώστε καμία επένδυση να μην εξαναγκασθεί σε απομάκρυνση από τον Βόλο επειδή υπάρχουν απαγορεύσεις στην χωροθέτησή της.

Διαφορετικά το ΓΠΣ δεν θα έχει την απαιτούμενη χρησιμότητα. Θα είμαστε εγκλωβισμένοι στις συνθήκες του παρελθόντος και αποσπασματικά μόνο θα ρυθμίσουμε τον υπόλοιπο εξωαστικό χώρο, χωρίς να επιλύουμε τα μεγάλα ζητήματα που εκκρεμούν εδώ και 25 χρόνια στην πόλη.

Το Νομοθετικό εργαλείο για το επίπεδο έγκρισης διαφέρει (απαιτείται Π.Δ. για τις ΖΟΕ και απόφαση Γ.Γ. Περιφέρειας για ΓΠΣ), όμως οφείλουμε να σχεδιάσουμε ολοκληρωμένα και στοιχειοθετημένα και στην πορεία να αγωνιστούμε για την θεσμοθέτηση και υλοποίησή τους.

Επίσης επισημαίνουμε την ανάγκη να είναι εφικτός ο γεωμετρικός προσδιορισμός των ζωνών στο κρατικό σύστημα αναφοράς (Ε.Γ.Σ.Α. 87), προκειμένου να αποφεύγεται η παρερμηνεία και η αυθαίρετη επέκταση περιοχών.

Β. ΠΟΑΠΔ (ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ)

Από τη μελέτη προβλέπονται στην ΠΟΑΠΔ 3 κατηγορίες με τις ανάλογες χρήσεις σύμφωνα με το ΠΔ 23-2-87, ΦΕΚ 166

- 1 . Πολεοδομικό / Τοπικό Κέντρο
- 2 . Οχλούσα Βιομηχανία – Βιοτεχνία
- 3 . Χονδρεμπόριο

Παρατηρήσεις

α. Η μοναδική ΠΟΑΠΔ που προτείνεται (στα δυτικά της Ν. Ιωνίας) είναι μάλλον περιορισμένης έκτασης (περίπου 210 στρέμματα) για να καλύψει όλες αυτές τις χρήσεις, που θεωρητικά, επιτρέπονται να χωροθετηθούν σε αυτή. Ιδιαίτερα, αν λάβει κανείς υπόψη ότι κυριότερος σκοπός της θεσμοθέτησής της είναι η μεταστέγαση σε αυτή των χαμηλής όχλησης δραστηριοτήτων που βρίσκονται εντός του οικιστικού ιστού (π.χ. περιοχή Ν.

Δέλτα Ν. Ιωνίας), αλλά και άλλων που δεν έχουν αλλού επιτρεπόμενη θέση στέγασης και λειτουργίας, αναμένεται να κορεστεί σχετικά γρήγορα.

β. Το εμπόριο και οι επαγγελματικές δραστηριότητες δεν περιελήφθησαν επαρκώς στο σχεδιασμό και κυρίως στις τροποποιήσεις των ΖΟΕ.

Κλάδοι όπως η εμπορία αυτοκινήτων ή οι μεγάλες εμπορικές εκθέσεις, οι οποίες θα μπορούσαν να χωροθετηθούν στις εξόδους της πόλης προς Λάρισα και Αθήνα, δε έχουν βρει τον χώρο τους, λόγω των περιορισμών των ΖΟΕ και προς τις δύο αυτές κατευθύνσεις με αποτέλεσμα να πλήττεται η οικονομική ζωή της πόλης.

γ. Εγκαταστάσεις όπως, ιδιωτικά εκπαιδευτήρια, προβλέπονται να εγκατασταθούν μαζί με άλλες χρήσεις, π.χ. εργαστήρια, συνεργεία, βενζινάδικα, στην ΠΟΑΠΔ της οποίας όμως η έκταση είναι, όπως προαναφέραμε, πολύ μικρή για να μπορέσει να υποδεχθεί όλες τις προβλεπόμενες χρήσεις.

δ. Δεν υπάρχει πρόβλεψη για χωροθέτηση χρήσεων υγείας, σε καμία ΠΕΠΔ, ΠΕΠ, ή ΠΟΑΠΔ.

ε. Υπάρχει πρόβλημα στην προσέλκυση επαγγελματικών - επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

στ. Επίσης η μελέτη θα πρέπει να λάβει υπόψη της, για τη χωροθέτηση εκπαιδευτηρίων (Δημοτικό, Γυμνάσιο, Λύκειο) σύμφωνα με αυτά τα οποία θα διατηρηθούν μετά τη νέα μεταρρύθμιση στην παιδεία.

Θεωρούμε ότι το συγκεκριμένο ΓΠΣ δεν είναι το πλέον πρόσφορο εργαλείο για την προσέλκυση επαγγελματικών - επιχειρηματικών δραστηριοτήτων διότι:

- Η ΖΟΕ που προορίζεται για τέτοιες δραστηριότητες, δίπλα στον Ξηριά, είναι πολύ μικρή και ανεπαρκής για τις ανάγκες ολόκληρου του Π.Σ.
- Ο περιορισμός μεγέθους καταστήματος στα 300μ. στις περιοχές γενικής κατοικίας (που σημειωτέον είναι η πλειοψηφία μέσα στο Π.Σ.), λειτουργεί

αποτρεπτικά για μια σοβαρή και μεγάλη επένδυση - επιχειρηματική δραστηριότητα.

- Οι περιοχές των παραγωγικών επαγγελματικών δραστηριοτήτων, όπως είναι το χονδρεμπόριο και τα logistics, είναι πάρα πολύ περιορισμένες εντός του Π.Σ. Βόλου
- Πρέπει να βρεθεί περιοχή παραγωγικών επαγγελματικών δραστηριοτήτων και στη Δημοτική Ενότητα Αγριάς, μεταξύ της οδού Αγριάς - Λεχωνίων και κατάληξης περιφερειακού.
- Πρέπει να ξεχωρίσουν οι χρήσεις και να είναι συμβατές μεταξύ τους.

Γ. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Σωστά η μελέτη υιοθετεί την κοινή πρόταση ΝΑΜ – ΤΕΕ για τροποποίηση του ΠΔ. Πηλίου, με κλιμακωτή μείωση του ΣΔ και της κάλυψης στους Οικισμούς.

Όμως θεωρούμε ότι υπάρχουν οριοθετημένοι οικισμοί, που δεν ασχολήθηκε επισταμένα η μελέτη, όπως: Γλαφυρές, Σταγιάτες, Κατηχώρι, Δράκεια κλπ. Η μελέτη εξετάζει τις επεκτάσεις γύρω από την πόλη του Βόλου, ενώ θα έπρεπε να εξετάσει και πιθανόν μικρές επεκτάσεις οικισμών που θα τους βοηθήσει να εξασφαλίσουν γη κατά την πολεοδομήσή τους. Προφανές είναι ότι οι επεκτάσεις θα προκύπτουν από τις πολεοδομικές μελέτες και όχι το αντίθετο όπως συνέβη με τις επεκτάσεις του 1986. Ο πίνακας ισοζυγίου δείχνει έλλειμμα για παράδειγμα στις Σταγιάτες, Πορταριά, Ιωλκό και Χάνια

Για τους στερούμενους σχεδίου πόλης οικισμούς του πολεοδομικού συγκροτήματος επισημαίνουμε την αναγκαιότητα πολεοδομικού σχεδιασμού. Οι περισσότεροι οικισμοί είναι οικισμοί προ του 1923. Με βάση το δεδομένο ότι μέσα στα όρια του πυκνοδομημένου οικισμού προ του '23 δεν θα υπάρχουν εισφορές σε γη και χρήμα, είναι απαραίτητη μικρή επέκταση σε κάθε οικισμό, προκειμένου να είναι δυνατή η πολεοδόμηση με

χωροθέτηση νέων, αναγκαίων, κοινόχρηστων ή κοινωφελών εγκαταστάσεων. Διαφορετικά, κάθε σχεδιασμός θα είναι μίζερος και δεν θα κάνει τους οικισμούς βιώσιμους. Οι επεκτάσεις των οικισμών προτάθηκαν με βάση τα πληθυσμιακά δεδομένα της τελευταίας δεκαετίας. Προσδιορίσθηκε ποσοτικά η ανάγκη επεκτάσεων και προβλέφθηκαν εξαιρετικά περιορισμένες περιοχές κάλυψης του ελλείμματος. Αγνοήθηκαν τα ποιοτικά χαρακτηριστικά κάθε οικισμού και η εξ' αυτών προκύπτουσα αναγκαιότητα επεκτάσεων.

Δ. ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ - ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΝΕΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ

Χρειάζεται πρωτίστως να τονισθεί ότι δε συμφωνούμε με επεκτάσεις που εντάσσουν πυκνοδομημένες περιοχές, επιβραβεύοντας αυθαιρετούντες, διότι στις περιοχές αυτές ο σχεδιασμός δε μπορεί να είναι άρτιος και ολοκληρωμένος ούτε μπορούν να εφαρμοστούν εκεί απρόσκοπτα μελλοντικές πολεοδομικές μελέτες.

Δ1. Οι οικιστικές επεκτάσεις που προτείνονται, βρίσκονται εντός των περιοχών ΖΟΕ, υποχρεωτικά, καθώς δεν υπάρχουν άλλες περιοχές περιμετρικά της πόλης που να μη βρίσκονται εντός κάποιας ΖΟΕ, γεγονός που συνηγορεί με την πρότασή μας για αναθεώρηση τους. Ωστόσο, **υπάρχουν περιοχές ΖΟΕ που είναι καταλληλότερες από τις υπόλοιπες**, καθώς είναι χαρακτηρισμένες ως περιοχές με τάσεις οικιστικής ανάπτυξης και σε αυτές υπάρχουν ήδη αρκετές νόμιμες κατοικίες (ΖΟΕ 3β). Θεωρούμε ότι οι περιοχές αυτές είναι οι πρώτες που θα πρέπει να προταθούν για οικιστική επέκταση, καθώς ήδη φιλοξενούν κατοικίες και επιπλέον είναι πολύ πιο εύκολο να γίνει αποδεκτή μια τέτοια πρόταση τροποποίησης των ΖΟΕ. Οι μελετητές εξαιρούν από τις προτάσεις τους δύο τέτοιες περιοχές, προφανώς με την αιτιολογία ότι βρίσκονται βόρεια του περιφερειακού, ο οποίος σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του υπό έγκριση Ρυθμιστικού Σχεδίου

Βόλου θα πρέπει να αποτελέσει το όριο της οικιστικής εξάπλωσης της πόλης. Παρόλα αυτά μπορεί να υπάρξει εξαίρεση στην περίπτωση ήδη διαμορφωμένων καταστάσεων. **Με βάση τα προαναφερόμενα θα έπρεπε να προταθεί επέκταση στην περιοχή του Αγ. Γεωργίου (Κήπια), κοντά στον Άνω Βόλο για να μπορέσει να προχωρήσει και η Πολεοδομική Μελέτη που έχει σταματήσει εδώ και μία εικοσαετία, καθώς και δυτικά της Γεωπονικής Σχολής στη Ν. Ιωνία, που είναι περιοχές ΖΟΕ 3β.** Επίσης θεωρούμε την περιοχή που βρίσκεται πάνω από τον περιφερειακό (ΖΟΕ 3β) ως ποιο κατάλληλη και για τη δημιουργία τοπικού κέντρου ενημέρωσης για τη διευκόλυνση των εκδρομέων προς το Πήλιο.

Δ2. Επιπλέον, όσον αφορά ειδικότερα τη Ν. Ιωνία, η υλοποίηση δύο από τις σημαντικότερες επεκτάσεις που προτείνονται, εξαρτάται πλήρως από άλλους φορείς οι οποίοι δεν έχουν ουδεμία σχέση με το ΓΠΣ (περιοχή Βαμβακουργίας, όπου υπάρχει σχέδιο του ΟΕΚ για ανέγερση εργατικών κατοικιών και περιοχή εργοστασίου ΜΕΤΚΑ, το οποίο δε γνωρίζουμε πότε και αν θα απομακρυνθεί από την πόλη).

Δ3. Το ίδιο ισχύει και για κάποιες άλλες σημαντικές χρήσεις, όπως είναι οι, υπερτοπικής σημασίας, διοικητικές λειτουργίες που προτείνεται να χωροθετηθούν στο χώρο του στρατοπέδου Γεωργούλα, όταν αυτό – άγνωστο πότε – απομακρυνθεί από το εσωτερικό της πόλης. Επιπλέον, στο χώρο αυτό ικανοποιείται και ένα μέρος της ανάγκης σε πάρκο πόλης, αλλά και χρήσεων επιπέδου πολεοδομικού κέντρου, με στόχο να δημιουργηθεί ένα δεύτερο μεγάλο κέντρο και να αντισταθμιστεί έτσι ο σημερινός μονοκεντρικός χαρακτήρας της πόλης.

Όλα αυτά μπορεί να μην υλοποιηθούν ποτέ αν δεν απομακρυνθεί το στρατόπεδο και δεν αποδοθεί ο χώρος αυτός στο δήμο.

Δ4. Διαφωνούμε με την πρόταση επέκτασης (Ε6) στην Αγριά και την συνένωση με τον οικισμό Αστέρια.

Για τους παρακάτω λόγους:

1. από τον πίνακα 1.2.8. εκτίμησης προγραμματικού πληθυσμού και συνολικού ισοζύγιου ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΕΛΛΕΙΜΜΑ ΣΤΗΝ ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΓΡΙΑ - ΑΣΤΕΡΙΑ.

2. Σύμφωνα με την Γεωλογική Μελέτη Καταλληλότητας η περιοχή κατατάσσεται στις κατηγορίες «μέτριες και δυσμενείς συνθήκες», σε αντίθεση με άλλες περιοχές που χαρακτηρίζονται με ευνοϊκές συνθήκες.

3. Υπάρχουν όμορες δραστηριότητες στην περιοχή ιδιαίτερα επιβαρυντικές (εργοστάσιο ΑΓΕΤ, Εγκαταστάσεις καυσίμων, Εθνική Οδός).

4. Υπάρχει ανάγκη προσδιορισμού των περιοχών επέκτασης μεταξύ του οικισμού «Φυτόκου» και της Νέας Ιωνίας και ιδιαίτερα στην περιοχή «Κλήμα», ώστε να πάψει να αναπτύσσεται ο οικισμός γραμμικά, κατά μήκος του «κοινοτικού κύριου και μοναδικού» δρόμου προς «Καλιακούδα».

Δ5. Μέσα στο γενικό πνεύμα της επιτροπής, κυριάρχησε η ιδέα της απαγόρευσης της δόμησης σε όλο το παραλιακό μέτωπο κατά μήκος του Νομού (Παγασητικός και Αιγαίο). Θεωρούμε ότι το νέο Γ.Π.Σ. οφείλει να σεβαστεί το περιβάλλον και τους εναπομείναντες χώρους πρασίνου που υπάρχουν στο Δ. Βόλου. Καλό θα ήταν η φιλοσοφία του Γ.Π.Σ. να εναρμονίζεται με το προοδευτικό πνεύμα της εποχής και να προτείνει λύσεις που θα είχαν το λιγότερο δυνατό κόστος για το περιβάλλον και όχι να συντηρεί αποκρυσταλλωμένες και απαρχαιωμένες απόψεις και μεθοδολογίες.

Ε. ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΑΣΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ.

Ε1. Υλοποίηση της πολυκεντρικής Οργάνωσης, με περιορισμό της Γενικής Κατοικίας, προς όφελος των Τ.Π.Κ.

Ε2. Θεσμοθέτηση Αμιγούς κατοικίας

Ε3. Θεωρούμε ότι η Γενική Κατοικία ως χρήση δημιουργεί πολλά προβλήματα στη λειτουργία της πόλης. Θα πρέπει λοιπόν η **Αναθεώρηση**

του κανονιστικού πλαισίου χρήσεων γης να ανταποκρίνεται στις μικτές ή σύνθετες επιχειρηματικές λειτουργίες που αναπτύσσονται τα τελευταία χρόνια στην πόλη (αθλητικές εγκαταστάσεις με εμπορικές χρήσεις, πολυκινηματογράφοι, πολυχώροι κλπ).

E4. Τα τοπικά κέντρα που χωροθετούνται στη Ν. Ιωνία δεν επαρκούν για τις ανάγκες της περιοχής και επιπλέον αγνοούν κάποιες ήδη διαμορφωμένες περιοχές, που έχουν χρόνια αυτό το χαρακτήρα.

E5. Δε γίνεται καμία πρόταση για την αξιοποίηση του οικοπέδου του αμαξοστασίου του ΟΣΕ στη Ν. Ιωνία, που βρίσκεται δίπλα στο γήπεδο της Νίκης Βόλου και κοντά σε σημαντικές λειτουργίες της Ν. Ιωνίας.

E6. Θετική είναι η πρόταση για Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης και ζώνες Ειδικών Κινήτρων στα περιφερειακά τοπικά κέντρα (εκτός κέντρου της πόλης) για να γίνουν ελκυστικά και να ενισχυθούν. Θα μπορούσε όμως η μελέτη να δώσει και κάποιες κατευθύνσεις στο Δήμο για την υλοποίηση αυτών των ζωνών. Για παράδειγμα, κίνητρα που θα μπορούσαν να δοθούν για την απομάκρυνση των συνεργείων αυτοκινήτων μέσα από την πόλη.

E7. Θεωρούμε σωστή τη θέσπιση **δικαιώματος προτίμησης** στις περιοχές επεκτάσεων, για να μπορούν, ο Δήμος και το Δημόσιο, να αποκτούν φτηνή γη για την εγκατάσταση υπηρεσιών τους, π.χ. Πυροσβεστική, Εφορίες, Χώροι Υγείας, Διοικητήριο. Ο μηχανισμός αυτός εμποδίζει την κερδοσκοπία που συνήθως ασκείται στις υπό ένταξη περιοχές.

E8. Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

Θα πρέπει η μελέτη ΓΠΣ Βόλου να προβλέψει ζώνες για τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης στις υπό επέκταση περιοχές, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθ.3 & 4 του Ν.3044/02, προκειμένου να απελευθερωθούν Κ.Χ. και Κ.Φ. χώροι της πόλης, που είναι χαρακτηρισμένοι από το εγκεκριμένο σχέδιο. Υπενθυμίζουμε ότι για τα ακίνητα που δεσμεύονται από το σχέδιο πόλης ως χώροι Κ.Χ. ή Κ.Φ., θεωρείται ότι συντελείται αυτόματα η απαλλοτρίωσή τους με την έκδοση τίτλου

Μεταφοράς Συντελεστή δόμησης (Μ.Σ._) Προκειμένου δε όμως να «ανασάνει» η πόλη με την απελευθέρωση των παραπάνω χώρων θα πρέπει να προβλεφθούν από το υπό εκπόνηση Γ.Π.Σ. Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ).

ΣΤ. ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ

Η μελέτη του Ρυθμιστικού Σχεδίου δίνει ως κατεύθυνση αρτιότητας τα 15 στρέμματα. Η μελέτη του ΓΠΣ προτείνει τα τέσσερα και οκτώ στρέμματα. Αναμφίβολα, πιστεύουμε ότι η εκτός σχεδίου δόμηση πρέπει να περιοριστεί. Όμως, η αντιμετώπιση όσων προβλημάτων υπάρχουν εκτός σχεδίου δεν αντιμετωπίζεται με μόνο εργαλείο την αύξηση των κατά κανόνα αρτιοτήτων. Το μεγαλύτερο πρόβλημα το δημιουργεί ο ίδιος ο Νόμος, με την υπερδόμηση που προκύπτει εκτός σχεδίου σε πολύ μεγάλο αριθμό χρήσεων και όχι τόσο η κατάτμηση των κτημάτων.

Αντίθετα, συμφωνούμε με την κατάργηση των παρεκκλίσεων, με παράλληλη εξέταση της συνταγματικής νομιμότητας της ρύθμισης, γεγονός που –και πάλι– δημιουργεί την ανάγκη συνολικής αναθεώρησης του θεσμικού πλαισίου της εκτός σχεδίου δόμησης. Θα πρέπει να διερευνηθεί καταρχήν η ανάγκη και κατά δεύτερον η δυνατότητα θεσμοθέτησης κάποιου είδους αποζημίωσης στις περιοχές όπου προτείνεται η κατάργηση των παρεκκλίσεων στην αρτιότητα των ιδιοκτησιών, ώστε να μην προκύψει νομική εμπλοκή και ακύρωση των ρυθμίσεων. Γιατί ήδη τα Ευρωπαϊκά Δικαστήρια και το Δικαστήριο Ανθρωπίνων δικαιωμάτων έχουν αποφανθεί σε περιπτώσεις για τον Ελληνικό χώρο “ότι όταν κάποιος καλή τη πίστη έχει αγοράσει ένα οικόπεδο και έχει φορολογηθεί, δε μπορείς να του καταστήσεις την ιδιοκτησία εκ των υστέρων άχρηστη”. Άρα, θα μπορούσε η παρέκκλιση να μην ισχύει για τις νέες μεταβιβάσεις αυτών των ακινήτων.

Εξαίρεση στα παραπάνω μπορεί να υπάρξει μόνο σε αιτιολογημένες περιπτώσεις, όπου θα λαμβάνονται υπόψη ιδιαιτερότητες της περιοχής

μελέτης που υπαγορεύουν μεγαλύτερες αρτιότητες (π.χ. μεγάλες κλίσεις εδάφους, παράκτιες περιοχές, κλπ.), όμως και σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να γίνεται ζωνοποίηση.

Για τις ΠΕΠΔ 1Α και ΠΕΠΔ 1Β που είναι περιοχές Natura και προστατευόμενη περιοχή γύρω από τη «Μάνα» θα πρέπει να υπάρχει εναρμόνιση με το νόμο που ψηφίστηκε για την βιοποικιλότητα (10 στρέμματα κατά κανόνα και 4 στρέμμα κατά παρέκκλιση).

Z. ΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ενώ η μελέτη του Ρυθμιστικού Σχεδίου αναφέρεται στην μείωση του Σ.Δ. για τον Βόλο στην αντίστοιχη του ΓΠΣ γίνεται αναφορά στις μειώσεις που έγιναν από την προηγούμενη Δημοτική Αρχή στη Νέα Ιωνία, αλλά δε δίνει κατεύθυνση για μείωση του Σ.Δ. στον Βόλο που είναι περιοχή με πολύ υψηλό Σ.Δ. στο κέντρο (2,7). Θεωρούμε ότι υπάρχει ακόμα ένα σημαντικό κτιριακό απόθεμα στην περιοχή, πάνω από 25% που θα μπορούσε να επιτρέψει στο πυκνοδομημένο κέντρο να ανασάνει.

Η. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

Η κατεύθυνση που δίνεται από την μελέτη του ΓΠΣ ως προς την τουριστική ανάπτυξη του Π. Σ. επικεντρώνεται σε δύο μόνο περιοχές, σε εκείνη των Νέων Παγασών και εκείνη της Αγριάς.

Η Αντιπροσωπεία συμφωνεί με την περιοχή των Νέων Παγασών που προτείνεται επισημαίνοντας την ανάγκη βελτίωσης των υποδομών της περιοχής, την σύνταξη ολοκληρωμένης κυκλοφοριακής μελέτης όσον αφορά τα εσωτερικά δίκτυα και την ολοκλήρωση τόσο των οδικών όσο και των λοιπών δικτύων.

Επίσης συμφωνεί με την πρόταση για την περιοχή Αγριάς, με την επισήμανση να πεζοδρομηθεί η παραλιακή οδός, με χρήση ήπιας κυκλοφορίας, για την φορτοεκφόρτωση των παραλιακών καταστημάτων.

Ωστόσο δε δίνεται κατεύθυνση για την τουριστική ανάπτυξη και ανάδειξη του υπόλοιπου Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου, κάτι που κατά τη άποψή μας αποτελεί μείζονα παράλειψη. Θα πρέπει η μελέτη του ΓΠΣ να μεριμνήσει και για την τουριστική ανάδειξη του Βόλου δημιουργώντας στον επισκέπτη κίνητρα για την παραμονή του στην πόλη, καθιστώντας έτσι το Βόλος αυτό καθαυτό “προορισμό” και όχι απλά μια σύντομη στάση των επισκεπτών στη διαδρομή τους προς το Πήλιο ή τις Σποράδες. Εξάλλου, το ίδιο το Ειδικό Χωροταξικό για τον Τουρισμό προτείνει το Βόλο ως μια περιοχή προτεραιότητας για την ανάπτυξη του αστικού τουρισμού. Θα πρέπει λοιπόν το ΓΠΣ να προσδιορίσει περιοχές τουριστικής υποδοχής, δημιουργώντας και τους κατάλληλους περιορισμούς ή απαγορεύσεις έτσι ώστε να “διαφυλαχθεί” ο χαρακτήρας των περιοχών αυτών, αλλά να έχουν την δυνατότητα ανάπτυξης τουριστικών υποδομών σύμφωνα με τις ανάγκες του σύγχρονου τουρισμού με αιχμή τις εναλλακτικές μορφές τουρισμού, τον αθλητικό και συνεδριακό τουρισμό, (Συνεδριακό Κέντρο Μελισσατικών) που λόγω των μεγάλων εκτάσεων τους δεν μπορούν να αναπτυχθούν στα περιορισμένα όρια του παραλιακού μετώπου και του αστικού ιστού.

Να θεσμοθετηθούν χρήσεις που θα ενισχύσουν τον «αρχαιολογικό τουρισμό» μεταξύ Διμηνίου και Σέσκλου, παράλληλα με πράσινο προστασίας που θα διαχωρίσει την περιοχή αυτή από την ΒΙ.ΠΕ.

Στην νέα Ιωνία όπου το μεγαλύτερο τμήμα της έχει οριστεί ως γενική κατοικία και από την οποία μεταξύ των επιτρεπόμενων χρήσεων αφαιρέθηκαν οι χρήσεις των εστιατορίων και της αναψυχής, αποκλείεται και η χρήση των παραδοσιακών πλέον για τον τόπο «τσιπουράδικων».

Επίσης η μελέτη προτείνει την μετεγκατάσταση του εργοστασίου της ΑΓΕΤ και την χρήση της υφιστάμενης έκτασης ως χώρο τουρισμού και αναψυχής. Η Αντιπροσωπεία διαφωνεί με την πρόταση χωροθέτησης μεγάλης κλίμακας τουριστικών μονάδων στην περιοχή της ΑΓΕΤ και

αντιπροτείνει τον χαρακτηρισμό ήπια τουριστική που περιλαμβάνει τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες. Εξ' άλλου η μετεγκατάσταση της ΑΓΕΤ δεν μπορεί να τεθεί ως προαπαιτούμενο.

Σχετικά με την πρόταση μετεγκατάστασης της ΑΓΕΤ, δεδομένου ότι είναι μεν σωστή και επιθυμητή, θα έπρεπε ίσως να γίνει μια καλύτερη διερεύνηση των πιθανοτήτων πραγματοποίησής της καθώς θα πρέπει να υπολογιστούν πολλοί παράγοντες, όπως που θα μετεγκατασταθεί, με ποιο οικονομικό κόστος και εάν η εταιρία μπορεί να ανταπεξέλθει σε ένα τέτοιο κόστος, πώς θα γίνεται η μεταφορά των εργαζομένων, πόσος χρόνος θα απαιτηθεί για να γίνει μια τέτοια ενέργεια ακόμη και στην περίπτωση που τελικά αποφασιστεί κλπ.

Προτείνουμε η μελέτη του ΓΠΣ να χαρακτηρίσει την έκταση ως ΠΕΠ (Περιοχή Ειδικής Προστασίας) και να προτείνει συγκεκριμένους όρους δόμησης με χαμηλό Σ.Δ. και αυξημένη αρτιότητα για να εξασφαλιστεί ένα ικανοποιητικό ποσοστό πρασίνου. Λόγω των ιδιαίτερων στοιχείων της ευρύτερης περιοχής, (Λόφος Γορίτσας, διέλευση Παράκαμψης, παραλιακό μέτωπο), θα μπορούσε και η ΣΜΠΕ, που συντάσσεται στα πλαίσια της μελέτης του ΓΠΣ, να εξετάσει τις επιπτώσεις μιας τουριστικής επένδυσης στο περιβάλλον και να προτείνει συμπληρωματικά μέτρα προστασίας.

Επίσης υπάρχει απουσία σχεδιασμού στην περιοχή του Σωρού, μια περιοχή μάλιστα για την οποία υπάρχουν προτάσεις των πρώην Δημοτικών Συμβουλίων Ιωλκού και Πορταριάς για δημιουργία ξενοδοχείου, Βοτανικού Κήπου κλπ, με τις οποίες συμφωνούμε.

Τέλος, πρέπει να υπάρχει πρόβλεψη για ανάπτυξη υποδομών και δράσεων του Πανθεσσαλικού Σταδίου, ώστε να στηριχτεί οικονομικά η λειτουργία του όπως αθλητικός τουρισμός (δημιουργία ξενοδοχειακής μονάδας), άλλες αθλητικές εγκαταστάσεις κλπ

Θ. ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Θεωρούμε ότι η μελέτη θα πρέπει να δώσει έμφαση και να κάνει ποιο συγκεκριμένες προτάσεις όσον αφορά ζητήματα περιβάλλοντος.

Για παράδειγμα :

Θ1. Χώροι Πρασίνου εντός του Π.Σ. Βόλου

Θ1.1 Παρατηρείται απουσία χωροθέτησης νέων ζωνών πρασίνου εντός του Πολεοδομικού Συγκροτήματος. Είναι εύλογο σε μια ήδη δομημένη πόλη οι ελεύθεροι χώροι πρασίνου να είναι περιορισμένοι εντός του κέντρου της, αλλά δεν αρκεί να χωροθετούνται μόνο στα άκρα της πόλης μόνο και μόνο για να εξασφαλιστεί το απαραίτητο από τη νομοθεσία συνολικό εμβαδό.

Θ1.2 Αδυναμία δημιουργίας χώρου πρασίνου σε ήδη διαμορφωμένες καταστάσεις όπως για παράδειγμα χώρος πρασίνου σε διατηρητέες κατοικίες, διατηρητέα κτίρια και διατηρητέους χώρους για τους οποίους έχουν θεσπιστεί οικοδομικά τετράγωνα.

Θ1.3 Οι χώροι πρασίνου είναι περιορισμένοι και περιορίζονται ακόμη περισσότερο όταν λάβει κανείς υπόψη του ότι αφενός το οικοδομικό τετράγωνο στις Αλυκές το οποίο προτείνεται ως αστικό πράσινο έχει ήδη δομηθεί.

Θ1.3 Οι χώροι πρασίνου που θα προκύψουν από τη μετεγκατάσταση του Στρατοπέδου Γεωργούλα στη Ν. Ιωνία, όπου τμήμα του θα δοθεί για να εξυπηρετήσει τις ανάγκες του αστικού πρασίνου, μπορεί να μην προκύψουν τελικά αφού δεν υπάρχει καμία βεβαιότητα ότι το στρατόπεδο θα μετεγκατασταθεί. Στο ίδιο χώρο προβλέπονται και κάποιες άλλες σημαντικές χρήσεις, όπως είναι οι, υπερτοπικής σημασίας, διοικητικές λειτουργίες εάν απομακρυνθεί το στρατόπεδο από το εσωτερικό της πόλης. Προτείνεται η υλοποίηση υπογείου γκαράζ για τη μελλοντική περιοχή του Διοικητηρίου της πόλης. Επίσης υπάρχει θέμα αναφορικά με τις υπάρχουσες στρατιωτικές κατοικίες (5ετίας).

Θ1.4 Θετικά αντιμετωπίζεται η πρόταση για τη δημιουργία χώρου πρασίνου στο Νεκροταφείο της Ν. Ιωνίας όμως επειδή αποτελεί χώρο ειδικής χρήσης θα πρέπει η μελέτη να προτείνει να γίνει ξεχωριστή μελέτη όσον αφορά την αξιοποίησή του στο μέλλον.

Θ1.5 Δεν γίνεται σαφές το πώς θα αξιοποιηθεί ο λόφος της Γορίτσας καθώς δεν προτείνονται εργασίες βελτίωσης του χώρου.

Θ1.6 Δεν γίνεται σαφές στην μελέτη ποιες ονοματίζει πλατείες του Δ. Βόλου και πώς γίνεται ο καθορισμός αυτών.

Θ1.7 Στην παράγραφο Π.3.7.5 αναφέρεται ότι οι ανάγκες σε πάρκα πόλης για το ΠΣ Βόλου υπολογίζονται με πρότυπο 5,5 m² /κάτοικο, με εκτίμηση μελλοντικού πληθυσμού Δ. Βόλου : 165.306 κάτοικοι. Συνεπώς, με ένα απλό υπολογισμό προκύπτει ότι για τον εκτιμώμενο πληθυσμό (2021) αντιστοιχούν 907 περίπου στρέμματα σε πάρκα πόλης.

Όπως προκύπτει από μια απλή καταγραφή των χώρων πρασίνου πάνω στο χάρτη της πόλης, τα 907 στρέμματα φαίνεται να μην αντιστοιχούν σε πραγματικά δεδομένα. Παρατηρήθηκε ότι στους χώρους πρασίνου οι μελετητές συμπεριλαμβάνουν τις παραλίες των οικισμών (π.χ. Βόλου, Αγριάς) καθώς και τα προαύλια των εκκλησιών. Έτσι εξηγείται το πώς προκύπτουν αρκετά μεγάλες οι εκτάσεις του πρασίνου στην περιοχή του Βόλου. Επειδή όμως αυτό δεν ευσταθεί, δεν έχουν δηλαδή οι παραλίες και οι εκκλησίες αρκετό πράσινο ούτως ώστε να θεωρηθούν χώροι πρασίνου, προτείνουμε είτε να δημιουργηθεί μια νέα κατηγορία που θα συμπεριλαμβάνει αυτούς τους χώρους και θα ονομάζεται «ελεύθεροι χώροι» είτε να μην προσμετρούνται και καταγράφονται ως χώροι πρασίνου μιας και αυτό δεν ισχύει (π.χ. Παλιό Μητροπολιτικό κέντρο, Ανάληψη κ.λ.π.). Επίσης, στην παράγραφο που γίνεται αναφορά στις πλατείες της πόλης, οι μελετητές θεωρούν ότι η έκταση πρασίνου που υπάρχει στην παραλία του Βόλου καλύπτει τις ανάγκες του Δήμου σε πράσινο. Πρέπει όμως να γίνει σαφές ότι για **κάθε περιοχή – οικισμό του Δ. Βόλου θα πρέπει να υπάρχει**

μια σημαντική έκταση πρασίνου που θα αντιστοιχεί σε αυτήν και θα λειτουργεί ως πνεύμονας οξυγόνου.

Παρατηρήθηκε ότι γενικά στη μελέτη, δεν έγιναν **προτάσεις αισθητικής φύσεως και αναδιαμόρφωσης της παραλίας** του Βόλου, της Αγριάς καθώς και των υπολοίπων χώρων που θεωρούνται ως πάρκα ή πλατείες. Πέρα από αοριστολογίες, δεν προτείνονται τρόποι που θα αναδεικνύουν και θα εξυπηρετούν τη χρησιμότητα αυτών των χώρων ως προς το κοινό συμφέρον. Πρέπει να γίνει συγκεκριμένη αναφορά ως προς τους οικισμούς που παρουσιάζουν έλλειμμα σε πράσινους χώρους (π.χ. Χρυσή Ακτή Παναγιάς, Μεγάλη Βελανιδιά κ.α.) καθώς και προτάσεις αξιοποίησης περιοχών που θα ικανοποιούν αυτές τις ανάγκες των οικισμών.

Θ1.8 Πίνακας Π.3.7.2. (Ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή σε επίπεδο πόλης)

Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζονται τα παρακάτω:

α/α	Χώροι Πρασίνου	Υφιστ.Εγκατ. (στρ.)
1.1	Παιδικές Χαρές	166,56
1.2	Πλατείες	412,41
1.3	Πάρκα	223,79

Μέσα από μια προσπάθεια εντοπισμού και καταγραφής αυτών των περιοχών στο χάρτη του Βόλου με μια γρήγορη ματιά προκύπτει ότι οι παραπάνω τιμές των υποτιθέμενων χώρων πρασίνου δεν συνάδουν με την πραγματικότητα (οι λόγοι εξηγήθηκαν στις προηγούμενες παραγράφους)

Θ2. Οικολογική ανασυγκρότηση της πόλης μας.

Από τον χάρτη προκύπτει ότι οι χώροι πρασίνου (Π2.4.1., ΠΕΠ – ΦΠ) είναι απομακρυσμένοι και ασύνδετοι μεταξύ τους, χωρίς να υπάρχει ούτε ένα υποτυπώδες δίκτυο σύνδεσης μεταξύ τους, έτσι δεν προσφέρονται ως «πνεύμονες» που χρειάζεται η πόλη. Η μελέτη θα πρέπει να δώσει αναλυτικότερες κατευθύνσεις προς το επόμενο επίπεδο σχεδιασμού (πολεοδομική μελέτη), ώστε να υπάρξει μία σύνδεση του αστικού και περιαστικού πράσινου, προστασία της γεωργικής γης, των δασών, των υγροτόπων και των φυσικών στοιχείων (χείμαρροι Ξηριάς, Κραυσίνδωνας, Άναυρος, ο Παγασητικός, η Μπουρμπουλήθρα, κλπ). Προτείνουμε ενοποίηση των χώρων πρασίνου μεταξύ τους με πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους και γραμμικά πάρκα πρασίνου ώστε να αναβαθμιστεί η εικόνα της πόλης και να δημιουργηθεί μια αίσθηση ευφορίας στους κατοίκους της και μια δυνατότητα περιπάτου μακριά από τα αυτοκίνητα.

Θ3. Παραλιακό Μέτωπο

Στην μελέτη αν και διαπιστώνεται ότι η περιοχή μελέτης διαθέτει ένα εκτεταμένο **παραλιακό μέτωπο** που συνδέεται με την πόλη, δεν διερευνά ωστόσο το ρόλο του σε σχέση με τις λειτουργίες της πόλης και δεν διατυπώνει κατευθύνσεις σχεδιασμού. Απαραίτητη η πρόβλεψη ανάπτυξης τμημάτων του παραλιακού μετώπου.

Θ4. Πρέπει να γίνει σαφής οριοθέτηση της ζώνης γύρω από την περιοχή «**Μπουρμπουλήθρα**» που έχει χαρακτηριστεί ως Περιοχή Ειδικής Προστασίας – Υγρότοπος (ΠΕΠ - ΥΓ) καθώς και αναφορά των μέτρων που πρέπει να ληφθούν για τη διαφύλαξη του οικοσυστήματος της περιοχής. Προτείνουμε την **δημιουργία ενός Οικολογικού Πάρκου στη Μπουρμπουλήθρα** που να περιλαμβάνει και Κέντρο Περιβαλλοντικής Εκπαίδευσης με αξιοποίηση των κτιρίων των παλιών σφαγείων, πέριξ του

βιότοπου της Μπουρμπουλήθρας, ίσως και σε συνδυασμό με τον αρχαιολογικό χώρο της Αρχαίας Δημητριάδας.

Θ5. Προστατευόμενες περιοχές - Πηγές

Γενικότερα, συμφωνούμε με τις 4 προστατευόμενες περιοχές του Κεφαλαίου 2.4.1, δηλαδή με την ύπαρξη τους και την απαγόρευση οποιασδήποτε δραστηριότητας μέχρι να εφαρμοστεί η νομοθεσία. Επίσης, θεωρούμε ότι λόγω του χαρακτήρα τους, θα πρέπει να δοθεί μια ιδιαίτερη προσοχή στις χρήσεις ανάντη των περιοχών αυτών. Για παράδειγμα μια ζώνη προστασίας για τουλάχιστον 500μ. ανάντη της Μπουρμπουλήθρας καθώς και κάτι αντίστοιχο στις πηγές της Μάνας πάνω από την Πορταριά.

Επίσης εκτός από την πηγή Μάνα υπάρχουν και άλλες πηγές όπως οι πηγές των Σταγιατών, της Ανεμούτσας στα Χάνια κλπ για τις οποίες θα πρέπει να είναι προσεκτικός ο εντοπισμός τους με σαφείς συντεταγμένες (ΕΓΣΑ '87) και επιβολή περιορισμών δόμησης σε συγκεκριμένες αποστάσεις.

Θ6. Εργοστάσιο ΑΓΕΤ

Όσον αφορά το εργοστάσιο της ΑΓΕΤ, δεν προτείνονται μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος τόσο για την ατμοσφαιρική όσο για την ρύπανση των υδάτων που υφίσταται η περιοχή. Επίσης, υπάρχουν κάποια σενάρια που θέλουν το εργοστάσιο της ΑΓΕΤ να απομακρύνεται από εκείνο το σημείο αλλά παρ' όλα αυτά δεν υπάρχουν προτάσεις αποκατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος σε περίπτωση που ισχύσει αυτό.

Θ7. Προτείνουμε την απομάκρυνση όλων των οχλουσών βιοτεχνικών επιχειρήσεων από τον ιστό της πόλης και τη μεταφορά τους στο ΒΙΟ.ΠΑ. προκειμένου να μην επιβαρύνουν και μολύνουν το περιβάλλον.

Θ8. Ολοκληρωμένη Διαχείριση Υδατικών Πόρων (ύδρευση – άρδευση).

Η μελέτη του Γ.Π.Σ. αναφέρεται γενικά στο πρόβλημα της λειψυδρίας και στην επίλυση του υδροδοτικού του Βόλου από την Κάρλα, με τον πλημμυρισμό της, σε σχέση με την εκτροπή του Αχελώου. Θα πρέπει να αναφερθεί στην κατάργηση των ανεξέλεγκτων γεωτρήσεων στον κάμπο και στην σωστή διαχείριση του αρδευτικού δικτύου. Παρά την έκταση και ένταση του υδροδοτικού προβλήματος που αντιμετωπίζει η μείζονα περιοχή Βόλου η μελέτη δεν φαίνεται να υπολογίζει πουθενά τις ανάγκες σε πόσιμο νερό για τον προγραμματικό πληθυσμό του 2021, ώστε να υπάρχουν προτάσεις για το κρίσιμο ζήτημα της υδροδότησης του Π.Σ.

Επίσης θα πρέπει να λάβει υπόψη της τα νέα δεδομένα μετά τον Καλλικράτη για την υδροδότηση του νέου Δήμου από πηγές, (πιθανά με την δημιουργία παράλληλου δικτύου μόνο για πόσιμο νερό). ,

Θ9. ΕΕΛ - Επεξεργασία Υγρών Αποβλήτων

Η μελέτη αναφέρεται στο σχεδιασμό της ΔΕΥΑΜΒ και προτείνει να συμπεριληφθούν στον Βιολογικό της Καθαρισμό η Μακρινίτσα, Πορταριά, Ιωλκός και Αγριά. Δεν αναφέρεται όμως στην περίπτωση των απομακρυσμένων ορεινών οικισμών, κατοικιών και ξενοδοχείων που βρίσκονται εκτός των οικισμών και η σύνδεση τους με την ΕΕΛ του Βόλου είναι και δύσκολη λόγω μορφολογίας εδάφους, αλλά και δαπανηρή.

Γενικότερα για την προστασία των υδάτων προτείνουμε επέκταση του αποχετευτικού δικτύου του Δ. Βόλου ως τα Χάνια και επιπλέον μελέτη και κατασκευή ξεχωριστών δικτύων αποχέτευσης και όμβριων για κάθε παραλιακό οικισμό πριν γίνει οποιαδήποτε επέκταση τους.

Η αποκεντρωμένη διαχείριση των υγρών αποβλήτων και η επαναχρησιμοποίησης τους σε αρδευτικούς και άλλους σκοπούς είναι σήμερα επιτακτική ανάγκη να προχωρήσει καθώς και η επεξεργασία των

λυμάτων όλων των οικισμών με στόχο την προστασία του Παγασητικού κόλπου. Προτείνεται επιπλέον η κατά προτεραιότητα κατασκευή δικτύου πριν από νέες επεκτάσεις των οικισμών.

Θ10. Η αντιπλημμυρική προστασία του Βόλου και η παροχέτευση των όμβριων υδάτων προς τη θάλασσα πραγματοποιείται κυρίως με τους χειμάρρους Άναυρο, Κραυσίδωνα και Ξηριά, οι οποίοι είναι πλήρως διευθετημένοι.

Στην περιοχή μελέτης εμφανίζονται έντονα πλημμυρικά φαινόμενα, καθώς και προβλήματα κατακλίσεων σε διάφορες συνοικίες, κυρίως στους **Αγίους Αναργύρους, τη Νεάπολη και το Παλαιό Λιμεναρχείο**. Στη μελέτη θα πρέπει να επισημανθεί η αναγκαιότητα και να τεθεί σε προτεραιότητα η υλοποίηση των έργων αυτών.

Στη **Νέα Ιωνία και Αισωνία**, υπάρχει σημαντικό πρόβλημα που σχετίζεται με την υποβάθμιση, τόσο λειτουργική, όσο και περιβαλλοντική, του χειμάρρου Ξηριά (και του παραποτάμου του Σεσκουλιώτη), λόγω καταπατήσεων, επιχώσεων και της ανεξέλεγκτης απόθεσης απορριμμάτων. Το θέμα πρέπει να αντιμετωπιστεί συνολικά, με την οριοθέτηση του χειμάρρου σε όλο το μήκος του, την αξιοποίηση του υδατικού του δυναμικού, την αντιπλημμυρική του θωράκιση και τελικά, την ανάπλασή του ώστε να αναδειχθεί σε γραμμικό πάρκο.

Επιπλέον, **στην Πορταριά**, είναι απαραίτητη η οριοθέτηση των χειμάρρων και η κατασκευή αντιπλημμυρικών έργων στον Άναυρο (εντός του Δ.Δ. Άλλης Μεριάς). Είναι γεγονός, ότι εάν δεν υπάρχουν ανθρωπογενείς επεμβάσεις στα κύρια ρέματα της περιοχής (επιχωματώσεις, απορρίψεις μπαζών και σκουπιδιών κ.ά.) και η λειτουργία τους γίνεται απρόσκοπτα, ακόμη και σε περιόδους έντονων βροχοπτώσεων, αυτά μπορούν να λειτουργήσουν ικανοποιητικά για την εξασφάλιση της αντιπλημμυρικής προστασίας των κατάντη πεδινών και παράκτιων περιοχών.

Υπάρχει πρόβλημα και στην περιοχή **Αστέρια στην Αγριά** που προαναφέρεται στην παράγραφο Δ4.2

Για την αποφυγή τέτοιων φαινομένων, πρέπει πριν την περαιτέρω δόμηση των περιοχών αυτών, να συνταχθούν υδραυλικές μελέτες και να κατασκευασθούν τα απαραίτητα έργα.

Θ11. Απορρίμματα

Όσον αφορά τη διαχείριση των απορριμμάτων, προβλέπεται η επέκταση του υφιστάμενου ΧΥΤΑ και βάσει της παραγράφου Π.2.10.5 έχουν προγραμματιστεί εργασίες μετατροπής του σε ΧΥΤΥ, κάτι που μας βρίσκει σύμφωνους. Βέβαια, η μετατροπή του ΧΥΤΑ σε ΧΥΤΥ θεωρείται δεδομένη, όπως δεδομένη θεωρείται και η απαίτηση για πλήρη εφαρμογή του Περιφερειακού Σχεδιασμού για τα στερεά απόβλητα. Δεν γίνεται σαφές αν στην περιοχή προβλέπεται η χωροθέτηση χώρου ΕΕΛ για τα διασταλλάγματα του ΧΥΤΑ και χώρου για την επεξεργασία του βιοαερίου και παραγωγή ρεύματος. Συμφωνούμε με τη χρήση ανενεργού λατομείου της κοντινής περιοχής ως χώρου για την εφαρμογή συστήματος εναλλακτικής διαχείρισης ΑΕΚΚ και όχι ως χώρου απόθεσης αδρανών.

Θ12. Λατομεία

Θα πρέπει να γίνουν προτάσεις για τα υπάρχοντα λατομεία εντός της περιοχής μελέτης και τους τρόπους αποκατάστασης αυτών, πέρα από την αναφορά που γίνεται στο Κεφ. 2.10.5. Προτείνεται η μετατροπή των λατομείων σε χώρους πρασίνου - πολιτιστικών εκδηλώσεων (π.χ. λατομείο ΑΓΕΤ, Γορίτσα, Σαρακηνού). Εναλλακτικά, εάν κάποιο λατομείο βρίσκεται σε θέση που ενδείκνυται, προτείνεται η εκεί χωροθέτηση εγκατάστασης επεξεργασίας βιοαερίου-βιομάζας.

I. ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

I1. Λιμάνι

Δεν αναπτύσσονται τα ζητήματα του Λιμανιού και κυρίως αυτό της μεταφοράς των εμπορικών δραστηριοτήτων (σκραπ) του λιμανιού του Βόλου. Η μελέτη δέχεται το master plan του Οργανισμού Λιμένα και την τοποθέτηση του σκραπ και χύδην φορτίου στην τρίτη προβλήτα. Πιστεύουμε ότι η μελέτη θα έπρεπε να θέσει το θέμα της απομάκρυνσης του σκραπ και των χύδην φορτίων, που αποτελεί μια ιδιαίτερα ρυπογόνα διαδικασία για το περιβάλλον και ιδιαίτερα επιβαρυντική για τους κατοίκους της συνοικίας του Παλιού Λιμεναρχείου αλλά και ευρύτερα του Βόλου.

I2. Σιδηρόδρομος

Όσον αφορά τον **σιδηρόδρομο**, θεωρούμε θετική την προτεινόμενη από την μελέτη πρόταση να διατηρηθεί ο σταθμός στην σημερινή του θέση. Θα πρέπει επίσης να καταργηθεί η σύνδεση μέσω Ν. Ιωνίας και να αναβαθμιστεί η σύνδεση μέσω Α' ΒΠΠΕ. Η βελτίωση του τμήματος από το Δέλτα μέχρι την είσοδο στο σταθμό με σημαντικές παρεμβάσεις είναι προϋπόθεση για την ασφάλεια των κατοίκων και φυσικά οι απαιτούμενες παρεμβάσεις θα πρέπει να ενταχθούν εξαρχής στο σχεδιασμό.

I3α. Παράκαμψη Βόλου

Η Περιφερειακή Οδός του Βόλου διέρχεται σε πολλά σημεία μέσα από περιοχές του σχεδίου πόλης και μάλιστα δίπλα στα σπίτια, με φανάρια ανά 200 μέτρα. Όταν το 1986 το ΓΠΣ χάραξε τον δρόμο είχε άλλα δεδομένα. Ο δρόμος πρέπει, όχι σε κάποια σημεία, να αποκτήσει χρήσεις συμβατές (εκθέσεις αυτοκινήτων, μεγάλα καταστήματα, διοικητήριο). Επίσης, θα πρέπει να προταθούν για την καλύτερη λειτουργία, ανισόπεδοι κόμβοι, παράδρομοι και ζώνες πρασίνου για ηχοπροστασία. Γενικά θα πρέπει να μελετηθεί ο δρόμος ως προς τον ρόλο λειτουργίας του. Σήμερα είναι χαρακτηρισμένος ως 2^ο Εθνικό δίκτυο και η γραμμή δόμησης είναι 45

μέτρα από τον άξονα της οδού ή 30 μέτρα από το όριο απαλλοτριώσης. Αυτό το δεδομένο σε συνδυασμό με την πρόταση για απαγόρευση της δόμησης στα 200 μέτρα άνωθεν του δρόμου, αποκλείει εκτάσεις που βρίσκονται σε περιοχή οικιστικής ανάπτυξης (3β) να αξιοποιηθούν. Η ύπαρξη του Περιφερειακού με τις αμέτρητες αστοχίες λειτουργεί ως φράγμα – όριο της πόλης. Η περιοχή ανάντη του περιφερειακού χρήζει λεπτομερούς σχεδιασμού, με παράλληλη επαύξηση των συνθηκών ασφαλείας και την διασφάλιση ασφαλούς παράπλευρου οδικού δικτύου.

Καλό θα ήταν να υπάρξει μια ζώνη 600μ. εκατέρωθεν της Περιφερειακής Οδού, όπου θα μπορούσαν να χωροθετηθούν οργανωμένα χώροι εμπορίου και εκπαίδευσης. Το ΓΠΣ χρειάζεται να επιλύσει και το ζήτημα που έχει δημιουργηθεί με την «εμπορική ή μη» χρήση του Ο.Τ. όπου σήμερα βρίσκεται το Carrefour.

1. Δημιουργία γραμμικού πάρκου κατά μήκος του δρόμου ώστε να επιτευχθούν δυο στόχοι: πρώτον, αναβάθμιση της αισθητικής του τοπίου και δεύτερον, λειτουργία της γραμμικής φύτευσης και ως ηχομόνωση για την γύρω περιοχή.
2. Ηχοπετάσματα κατά μήκος του δρόμου ώστε να επιτευχθεί η μείωση της κυκλοφοριακής ρύπανσης.
3. *Υπογειοποίηση*, έστω τμημάτων του Περιφερειακού, ώστε να μην λειτουργεί ως τομή στην πόλη και να επιτρέπει την επικοινωνία των τμημάτων αυτής. Με αυτόν τον τρόπο θα επιτευχθεί και η αξιοποίηση του περιβάλλοντος χώρου ως χώρος πρασίνου (δεντροφύτευση, πάρκα κ.λπ.).

13β. Παράκαμψη οικισμών Πηλίου

Για τους υπόλοιπους οικισμούς του Πηλίου, οι οποίοι ανήκουν στην γεωγραφική επικράτεια του ΓΠΣ χρειάζεται να ληφθεί μέριμνα για παρακαμπτηρίους οδούς έτσι ώστε να εξασφαλίζεται αφενός η ταχεία και

χωρίς προβλήματα κυκλοφορία, αλλά και να αποσυμφορηθούν και οι ίδιοι οι οικισμοί.

I4. Δίκτυα μετακίνησης

Προτείνουμε να ληφθεί μέριμνα για τα λοιπά δίκτυα μετακίνησης εντός της πόλης, όπως ποδηλατόδρομοι, άξονες κυκλικής κίνησης των Μ.Μ.Μ. σε πιθανό συνδυασμό με υπάρχουσες πλατείες και χώρους πρασίνου, ηλεκτροκίνηση εντός της πόλης και πιο ενεργή σκέψη αναφορικά με το δίπολο Βόλου-Λάρισας, διατηρώντας τους υπάρχοντες κεντρικούς σταθμούς του δικτύου.

I5. Δίκτυα φωτισμού κλπ

Προτείνουμε να συνεχιστεί η υπογείωση των δικτύων φωτισμού δρόμων, λοιπών εναέριων γραμμών ηλεκτροδότησης, και τηλεφωνίας στην πόλη του Βόλου που διακόπηκε πριν από μερικά χρόνια. Επίσης να δημιουργηθούν δίκτυα πυρόσβεσης σε πευκόφυτες και άλλες ευαίσθητες περιοχές.

I6. Βιομηχανία

Συμφωνούμε σε γενικές γραμμές με την τήρηση των όσων προτείνονται στο ΠΠΧΣΑΑ Θεσσαλίας, το ΓΠΧΣΑΑ και το ΕΠΧΣΑΑ Βιομηχανίας (σελ. 38-42 του κεφαλαίου Π2) αν και προτείνουμε αυστηρότερους όρους, όπως π.χ. την πλήρη απαγόρευση της εκτός σχεδίου δόμησης.

Κ. ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ

Στις ΖΩΝΕΣ ΠΕΠΔ 1Α, 1Β, 2Β θα πρέπει να επιτραπεί η βόσκηση μόνο για τους ήδη εγκατεστημένους και κατά κύριο επάγγελμα κτηνοτρόφους. Είναι γνωστό ότι το η υπερβολική βόσκηση καταστρέφει το οικοσύστημα και σε κάθε περίπτωση αλλοιώνει το φυτικό απόθεμα δημιουργώντας χέρσες ζώνες καταδικάζοντας σε υπανάπτυξη το εν γενέσει δασικό οικοσύστημα. Θα πρέπει να απαγορευθεί τελείως η χωροθέτηση νέων κτηνοτροφικών μονάδων.

Λ. ΧΙΟΝΟΔΡΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

Θα πρέπει να προταθεί από τη μελέτη η σύνταξη ειδικής χωροταξικής και περιβαλλοντικής μελέτης, ώστε να θεσμοθετηθούν χρήσεις γης και όροι δόμησης, με στόχο την προστασία του περιβάλλοντος και της βιοποικιλότητας και την αειφόρο τουριστική ανάπτυξη της περιοχής.

Μ. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΘΗΡΑΣ

Η μελέτη αναφέρει ότι *«Η θήρα ρυθμίζεται με το κανονισμό λειτουργίας και το σχέδιο διαχείρισης της περιοχής. Μέχρι την έκδοση τους η θήρα διέπεται από τις σχετικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας»*.

Θεωρούμε ότι, όχι μόνο στην συγκεκριμένη ζώνη αλλά γενικότερα σε όλη την περιοχή του Νοτίου Πηλίου που βλέπει στον ΠΑΓΑΣΗΤΙΚΟ κόλπο, θα πρέπει να απαγορευθεί το κυνήγι καθώς και να καθορισθούν συγκεκριμένες ζώνες όπου θα επιτρέπεται (πάντα στη μεριά του ορεινού όγκου του Πηλίου που βλέπει στο ΑΙΓΑΙΟ). Άλλωστε, ουδέποτε αποτελούσε η συγκεκριμένη ζώνη τόπου κυνηγετικού τουρισμού.

Στη θέση (ΚΕΦ. Π.2.7 Γενικές και Μεταβατικές Διατάξεις) – σελ. 61)
διατυπώνονται τα εξής:

➤ Ρυθμίσεις για την Κατάτμηση και Αρτιότητα των Γηπέδων

Σύμφωνα με τη μελέτη οι ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε περισσότερες της μιας ζώνης, δομούνται σύμφωνα με τις διατάξεις εκείνης εκ των ζωνών αυτών στην οποία εμπίπτει το μεγαλύτερο τμήμα της ιδιοκτησίας και το κτίσμα κατασκευάζεται στο τμήμα του γηπέδου που εμπίπτει στη ζώνη αυτή.

Θεωρούμε ότι οι ιδιοκτησίες οι οποίες εμπίπτουν σε μία ή περισσότερες Ζώνες θα πρέπει να δομούνται με βάση τους περιορισμούς και τις δεσμεύσεις της ευνοϊκότερης για τον ιδιοκτήτη ζώνης μέχρι της έκτασης του ορίου κατάτμησης. Το παραπάνω θα πρέπει να ισχύσει μια και οι περιοχές ούτως ή αλλιώς ορίστηκαν κατά προσέγγιση, έτσι ώστε να

αποφύγουμε το θεωρητικό (πολεοδομικό) κατακερματισμό χρήσεων μιας ιδιοκτησίας και την ουσιαστική κατάργηση της εν δυνάμει δόμησης.

➤ Η μελέτη αναφέρει ότι «Έργα, εγκαταστάσεις και δραστηριότητες που υφίστανται και λειτουργούν νόμιμα ή διαθέτουν σε ισχύ άδεια ίδρυσης ή εγκατάστασης ή λειτουργίας ή οικοδομική άδεια ή έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία παραχώρησης δημόσιας ή δημοτικής έκτασης για συγκεκριμένο σκοπό με την έκδοση της σχετικής απόφασης, εξαιρούνται των απαγορεύσεων της παρούσας απόφασης, εκτελούνται ή διατηρούνται και εξακολουθούν να λειτουργούν στο χώρο που βρίσκονται. Επιτρέπεται η ανανέωση της άδειας λειτουργίας τους, η έκδοση νέας άδειας λειτουργίας σε νέο φορέα εφ' όσον δεν μεσολάβησε διακοπή της λειτουργίας τους, οι επισκευές για λόγους χρήσεως και υγιεινής και ο εκσυγχρονισμός τους χωρίς κτιριακές επεκτάσεις».

Θεωρούμε ότι θα πρέπει να τροποποιηθεί η πρόταση στην φράση «...εφ' όσον δε μεσολάβησε διακοπή της λειτουργίας τους...» σε «...εφ' όσον δεν μεσολάβησε διακοπή της λειτουργίας τους για μεγαλύτερη διάρκεια του ενός (1) έτους...». Η παραπάνω τροποποίηση αποσκοπεί στο να αποφευχθούν εκβιαστικές πρακτικές εκ μέρους της διοίκησης σε περίπτωση που κάποια επιχείρηση καθυστερήσει να ανανεώσει εν ισχύει άδεια λειτουργίας.

Επιτροπή Παρακολούθησης

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι υπάρχει η κατά το νόμο επιβλέπουσα υπηρεσία που είναι η Δ/ση Πολεοδομίας του Δήμου Βόλου, κρίνεται όμως επιτακτική η ανάγκη συγκρότησης Επιτροπής Παρακολούθησης της μελέτης στην οποία θα συμμετέχουν :

α) η Δ/ση Περιβαλλοντικού και Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας, η οποία μάλιστα γνωμοδοτεί αποφασιστικά για την υπογραφή του ΓΠΣ και την έκδοση του σε ΦΕΚ.

- β) το ΥΠΕΚΑ για σύνδεση της μελέτης με το Ρυθμιστικό, αλλά και γιατί υπάρχουν στην περιοχή μελέτης του ΓΠΣ παραδοσιακοί οικισμοί και θα πρέπει να γνωμοδοτήσει πριν την απόφαση του περιφερειάρχη και την δημοσίευση του ΦΕΚ,
- γ) το τμήμα Πολεοδομίας – Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, ως το κατεξοχήν αρμόδιο τμήμα για το αντικείμενο αυτής της μελέτης.
- δ) το ΤΕΕ Μαγνησίας, το οποίο έχει και ειδική ομάδα εργασίας που επεξεργάζεται τα πολεοδομικά ζητήματα της περιοχής.

**Για την Αντιπροσωπεία
του ΤΕΕ Μαγνησίας**

Ο Πρόεδρος



Αριστοτέλης Θεοχαρόπουλος

Ο Γ. Γραμματέας



Αντώνης Αποστόλου