
Κριτική και προτάσεις για το Ρυθμιστικό Σχέδιο Και Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος Οικιστικού Συγκροτήματος Βόλου

Η βιωσιμότητα και η έννοια της αειφορίας απέκτησε σημαντική επικαιρότητα την τελευταία δεκαετία και απασχολεί το σχεδιασμό τόσο σε ευρωπαϊκό, όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο. Παρόλα αυτά, η οικονομική και οικιστική ανάπτυξη εξακολουθεί να τίθεται (τουλάχιστον στην Ελλάδα) σε πρώτη προτεραιότητα, ενώ το περιβάλλον και η ποιότητα ζωής χρήζουν άμεσου βιώσιμου και ισόρροπου αναπτυξιακού σχεδιασμού.

Σκοπός αυτής της παρέμβασης είναι να αναδείξει ότι το ρυθμιστικό πρέπει να αποτελέσει και αυτό ένα αναπτυξιακό σχέδιο – οδηγό – που να προωθεί άμεσα την ιδέα του βιώσιμου σχεδιασμού, ιδιαίτερα σε ένα χώρο που χαρακτηρίζεται από πλούσιους φυσικούς πόρους. Μη ξεχνάμε άλλωστε ότι ρόλος των Ρυθμιστικών είναι, είτε να εξειδικεύουν τα αντίστοιχα Χωροταξικά (τα υπερκείμενά τους δηλαδή), είτε κατευθύνουν τα υποκείμενα αναπτυξιακά σχέδια, είτε και τα δύο.

Σε αυτό το πλαίσιο, θα πρέπει να τονίσουμε ότι οι υπερβολικές γενικεύσεις (π.χ. «θα διατυπώσει στρατηγικές κατευθύνσεις και όρους για τη συνετή διαχείριση των φυσικών πόρων και πρόγραμμα για τον ολοκληρωμένο περιβαλλοντικό σχεδιασμό, με την επισήμανση χρηματοδοτικών και επιχειρηματικών εργαλείων για προστατευόμενες περιοχές», τεύχος 2, ΑΙ.10, σελ. 104), οι ωραιοποιήσεις, αλλά και οι μηδενιστικές τάσεις, τα οποία απορρέουν από ασαφείς, μη στοιχειοθετημένες παρατηρήσεις (πχ. «η καλή ατμοσφαιρική ποιότητα του Βόλου», τεύχος 3, ΑΙΙΙ.1, σελ. 61), μπορεί να οδηγήσουν σε παρακινδυνευμένα και ανεπιθύμητα αποτελέσματα, τα οποία δεν ανταποκρίνονται και στην πραγματικότητα.

- Το ζήτημα που προκύπτουν λοιπόν σε πρώτη φάση είναι το ότι, ο τίτλος του σχεδίου («προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος») αναδεικνύει τους στόχους αλλά και την οπτική γωνία από την οποία εξετάζεται ο υπό μελέτη χώρος.

Εδώ, πρέπει να τονίσουμε ότι θα πρέπει να προσεγγίσουμε τον υπό μελέτη χώρο με ευαισθησία και σεβασμό, πρωτίστως ως προς το φυσικό περιβάλλον και δευτερευόντως ως προς το ανθρωπογενές. Αυτό θα πρέπει να γίνει μέσα από μια πολυεπίπεδη και από διαφορετικές οπτικές γωνίες ανάλυση. Απώτερος σκοπός θα πρέπει να είναι η μεγιστοποίηση του οφέλους, η βιωσιμότητα και η αειφόρος ανάπτυξη της περιοχής αλλά και η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και της παραγωγικότητάς της, οραματιζόμενοι την κληρονομιά και το περιβάλλον που θέλουμε να αφήσουμε στα παιδιά μας. Όλα αυτά μπορούν να εξασφαλιστούν μέσα από μια σειρά δράσεων που μπορούν να «ρυθμίσουν» καλύτερα τον υπό μελέτη χώρο, κάτι που εκλείπει από το παρόν σχέδιο.

Πιο συγκεκριμένα, δε χωροθετούνται–οριοθετούνται συγκεκριμένα στο χώρο ζώνες υποδοχής των δραστηριοτήτων που προτείνονται και δεν αξιοποιείται κανένα θεσμικό εργαλείο που σχετίζεται με ρύθμιση του χώρου (Ζώνες δραστηριοτήτων και προστασίας περιβάλλοντος, όπως ΠΟΑΠΔ, ΖΕΠΕ, ΖΠΦΤ, ΠΟΤΑ κ.ά.).

- Επιβάλλεται κατά πρώτον να προβλέπονται πολυκριτηριακά σχέδια χωροθέτησης υπαρχόντων και προτεινόμενων ανθρωπογενών δραστηριοτήτων (π.χ. οχλούσες βιομηχανικές δραστηριότητες, εμπορικός λιμένας Βόλου, εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού και ανακύκλωσης, νέων ΧΥΤΑ κτλ), εφόσον αυτό είναι δυνατό. Ειδικότερα, σε αυτά θα πρέπει να δίνεται μεγαλύτερο ειδικό βάρος στα περιβαλλοντικά – οικολογικά κριτήρια, καθώς το περιβάλλον του υπό μελέτη χώρου κινδυνεύει με περαιτέρω υποβάθμιση.
- Κατά δεύτερον, πρέπει να προβλέπονται και σχέδια εκτίμησης της περιβαλλοντικής (π.χ. Στρατηγική Περιβαλλοντική Μελέτη, Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων κτλ) επιβάρυνσης του υπό μελέτη χώρου και αποκατάστασης των πληγέντων περιβαλλοντικά περιοχών (π.χ. πυρόπληκτες περιοχές Πηλίου κλπ.), μέσω ειδικών πλαισίων προστασίας (π.χ. Ζ.Ε.Π.Ε., Ειδικά Χωροταξικά) των περιοχών αυτών και επαναφοράς τους στην πρότερη μορφή τους.

Αν δεν υπήρχε ο Χάρτης 4 με τη συνθετική απεικόνιση της πρότασης, θα υπήρχε μια ασαφή εικόνα στο μυαλό για την οργάνωση της περιοχής. Ακόμη, σε ένα Ρυθμιστικό Σχέδιο, η ύπαρξη ενός και μόνο θεματικού χάρτη για την απεικόνιση αφενός της υφιστάμενης κατάστασης και αφετέρου των προτεινόμενων δράσεων – χωροθετήσεων είναι μειονέκτημα.

Σε γενικές γραμμές, πρόκειται για ένα κείμενο που θεωρητικά αναφέρεται σε πολλά θέματα. Πολλά από τα προτεινόμενα έργα ή/και δράσεις είναι ήδη γνωστά, καθώς είτε αποτελούν προτάσεις παλαιότερων μη θεσμοθετημένων σχεδίων των τοπικών φορέων (π.χ. Στρατηγικό Σχέδιο του Ν. Μαγνησίας), είτε πηγάζουν από το εκδηλωμένο επενδυτικό ενδιαφέρον ιδιωτών (εργοστάσιο ανακύκλωσης, αιολικά πάρκα κτλ), ενώ δε συντάσσεται κανένα χρονοδιάγραμμα για την υλοποίησή τους. Τελικά, δημιουργείται η εντύπωση ότι πρόκειται για μια καταγραφή και συρραφή προτάσεων, χωρίς συγκεκριμένα χαρακτηριστικά.

Όλα τα προηγούμενα, επιβάλλεται να υλοποιηθούν με στοιχειοθετημένες και ακριβείς προσεγγίσεις και παρατηρήσεις, προκειμένου να αποφευχθούν, όπως προαναφέρθηκε, παρακινδυνευμένα και ανεπιθύμητα αποτελέσματα. Έτσι, θα εξασφαλιστεί η βιωσιμότητα και η αειφορία της περιοχής μελέτης (τόσο του φυσικού όσο και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος), καθώς και η εξασφάλιση οικονομιών κλίμακας, που θα αποτελέσουν την κινητήριου δύναμη για την ανάπτυξη της περιοχής.

- Τέλος, θα πρέπει να γίνει κατανοητό ότι οι ενέργειες αυτές απαιτούν χρόνο και συστηματική προσπάθεια. Εξαιτίας λοιπόν αυτού, πρέπει να προβλέπεται και η σύσταση ειδικών παρατηρητηρίων ή οργανισμών ελέγχου αυτών των δράσεων, προκειμένου να εξασφαλίζεται η έγκαιρη, ορθή και αμερόληπτη υλοποίησή τους.

Ύστερα λοιπόν από προσεκτική μελέτη των δράσεων που προτείνονται στο Ρυθμιστικό του Βόλου, παραθέτουμε τις εξής προτάσεις – δράσεις:

- **Χλωρίδα – Πανίδα:**

1. Καταγραφή, προστασία, συντήρηση και ενίσχυση των σημαντικών υδροφόρων οριζόντων και υγροτόπων (Κάρλα, υγρότοπος Μπουρμπουλήθρας κτλ), καθώς και δημιουργία νέων – τεχνιτών (και λιμνοδεξαμενών – μικρών φραγμάτων), με απότερο σκοπό την αποκατάσταση της οικολογικής ισορροπίας, την αντιπλημμυρική προστασία, την προστασία του Παγασητικού κόλπου και τη συμβολή στην επίλυση του υδροδοτικού προβλήματος του Βόλου και της ευρύτερης περιοχής.
2. Καταγραφή και προστασία της σημαντικής πανίδας της περιοχής, με ζώνες περιορισμού – προστασίας από τις δραστηριότητες που την πλήγουν (Ζ.Ε.Π.Ε. κτλ).
3. Καταγραφή και πλήρης αναδάσωση των περιοχών του Πηλίου που πλήγησαν λόγω πυρκαγιών, έως το 2013.

4. Συνδυασμός των παραπάνω μέτρων για τη δημιουργία φυσικών οικοσυστημάτων, τα οποία θα εξυγιαίνουν με φυσικές διαδικασίες το νερό που θα διοχετεύεται σε αυτά (π.χ. καλαμιώνες) και ένταξή τους σε αντίστοιχα δίκτυα (NATURA, Ramsar κτλ).
- **Γεωργία – κτηνοτροφία:**
 1. Κλείσιμο των παράνομων γεωτρήσεων και περιορισμός στην άντληση των υδάτων (για γεωργικές ή άλλες δραστηριότητες).
 2. Αντιμετωπίζοντας τις ανάγκες άρδευσης των γεωργικών εκτάσεων προτείνεται η κατασκευή φραγμάτων στις θέσεις Καλάμι – Αργαλαστής, Δερβίση – Αερινού και Μικρό Περιβολάκι – Βελεστίνου (προτάσεις για το σχέδιο διαχείρισης υδατικών πόρων Υδατικού Διαμερίσματος Θεσσαλίας).
 3. Μελέτη χωροθέτησης των οχλουσών γεωργικών και κτηνοτροφικών δραστηριοτήτων, περιορισμός και ρύθμιση της ενδεχόμενης ανεξέλεγκτης δράσης στους συγκεκριμένους τομείς (υπερβόσκηση, υπεράντληση υδάτων, υπερβολική χρήση χημικών ουσιών κτλ) και διερεύνηση της δυνατότητας ένταξης ή δημιουργίας θερμοκηπιακών ζωνών βιολογικής, κυρίως, καλλιέργειας (π.χ. καθορισμός ζωνών ΠΟΠ).
 - **Βιομηχανία – ανθρωπογενείς δραστηριότητες:**
 1. Μετεγκατάσταση, ύστερα από σχετική μελέτη, των δραστηριοτήτων που δημιουργούν μέτρια ή υψηλή όχληση (π.χ. ΑΓΕΤ, εμπολικό λιμάνι Βόλου – ΟΛΒ), σε περιοχές εκτός τις ακτίνας επιρροής των οικιστικών περιοχών, που διαθέτουν τη δυνατότητα να δεχτούν το ρυπαντικό τους φορτίο και εξέταση της μελλοντικής χρήσης αυτών των περιοχών.
 2. Υποχρέωση των βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων να καταθέτουν σχέδιο (μαζί με την ΜΠΕ) για την επιτόπια επεξεργασία των λυμάτων τους, την ανακύκλωση και επαναχρησιμοποίηση του νερού σε κάθε μονάδα, όταν αυτό είναι δυνατό.
 3. Χρειάζεται μεγαλύτερη έμφαση στον έλεγχο της ρύπανσης από ΑΓΕΤ και SOVEL.
 4. Επίσης, η έκταση που αναφέρεται (και μάλιστα με συγκεκριμένο αριθμό στρεμμάτων) για την επέκταση των ΒΠΠΕ Βελεστίνου και Αλμυρού, θα έπρεπε να τοποθετείται ακριβώς στο χάρτη και να επεξηγείται από πού προκύπτει ο αριθμός αυτός.

- **Οικιστικό δίκτυο:**

1. Υποχρέωση στις νέες οικοδομικές άδειες να περιλαμβάνονται σχέδια ενσωμάτωσης συστημάτων ΑΠΕ και εξυγίανσης/επαναχρησιμοποίησης νερού, που θα εξασφαλίζουν την κατά 40% τουλάχιστον ενεργειακή αυτονομία τους και την κατά 40% τουλάχιστον εξοικονόμηση νερού αντίστοιχα (σύμφωνα με τα συμπεράσματα της μελέτης-προγράμματος “Best Results”, ΚΑΠΕ 2008, ένα συμβατικό κτίριο μπορεί, με τη χρήση απλών και συμβατικών μεθόδων, να αυτονομηθεί ενεργειακά και καλύπτει περίπου το 80% των βασικών αναγκών του).
2. Στα πλαίσια του κινδύνου λειψυδρίας για την περιοχή μελέτης, και λαμβάνοντας υπόψη τις προτάσεις του ΤΕΕ όσον αφορά το σχέδιο διαχείρισης υδατικών πόρων του Υδατικού Διαμερίσματος Θεσσαλίας, προτείνεται η κατασκευή:
 - λιμνοδεξαμενών στη Μακρινίτσα και στον Ξηριά Αλμυρού,
 - φραγμάτων στο Πλατανόρεμα Αλμυρού, στο Παλιοδερλί της Όρθρου και στο Παναγιώτικο και
 - υδατο-πεζούλων (μικρά φράγματα) στους χειμάρρους της περιοχής.Παράλληλα, επιβάλλεται να αξιοποιηθούν τα παραπάνω έργα για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας με την κατασκευή μικρών υδροηλεκτρικών σταθμών.
3. Κατάργηση των βόθρων, που ακόμη λειτουργούν, και σύνδεση με το αποχετευτικό δίκτυο, όπου υπάρχει δυνατότητα, καθώς και διερεύνηση επέκτασης του δικτύου ή/και δημιουργία τοπικού δικτύου (π.χ. σε ορεινούς ή παραλιακούς οικισμούς), με σύνδεση σε μονάδες βιολογικού καθαρισμού. Μάλιστα, πρέπει να καταστεί σαφής και ρητή η ανάγκη για τριτοβάθμια επεξεργασία των λυμάτων και αξιοποίηση της παραγόμενης ιλύος.
4. Εγκατάσταση κάδων κομποστοποίησης και ανακύκλωσης χαρτιού, πλαστικού, αλουμινίου, γυαλιού, ηλεκτρικών συσκευών και μπαταριών, διαλογής τους και μεταφοράς τους σε αντίστοιχες μονάδες ανακύκλωσης.
5. Χωροθέτηση δημοτικών χώρων τοξικών αποβλήτων (π.χ. για τις λάμπες εξοικονόμησης ενέργειας) και απόρριψης αδρανών αποβλήτων (μπαζών).
6. Κατάργηση περιοχών ανεξέλεγκτης διάθεσης απορριμμάτων (ΧΑΔΑ), δημιουργία κινήτρων για την εγκατάσταση μονάδων κομποστοποίησης και ανακύκλωσης απορριμμάτων ή/και σύσταση συνεργασιών με

- αντίστοιχες ιδιωτικές επιχειρήσεις (κομποστοποίησης, ανακύκλωσης, βιοαερίου κτλ).
7. Διερεύνηση της δυνατότητας χωροθέτησης ενός οικολογικού πάρκου (όπως το Ενυδρείο Ρόδου) με τη συμμετοχή αντίστοιχων δραστηριοτήτων (π.χ. φωτοβολταϊκά πάρκα, μακέτες ΑΠΕ, καλλιέργεια σημαντικής χλωρίδας και ζωολογικός σημαντικής πανίδας, σε συνεργασία και με τις αντίστοιχες οργανώσεις), ίσως και σε συνδυασμό με το προτεινόμενο, από το Στρατηγικό Σχέδιο του Βόλου, θεματικό πάρκο (βλ. *Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, 2006*).
 8. Πρέπει να γίνεται αναφορά στην υποχρέωση υλοποίησης δικτύων ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων από τους μεγάλους δήμους του ΠΣ Βόλου έως το 2013, χωρίς ωστόσο να απεικονίζονται συγκεκριμένα, όπως εσφαλμένα γίνεται για το Δήμο Βόλου. Η επιλογή των δρόμων αυτών θα γίνει στα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού.
 9. Η αναφορά σε επιβολή στοών στο Βόλο είναι θέμα κατώτερου επιπέδου σχεδιασμού και όχι του Ρυθμιστικού.
 10. Καταγραφή και αύξηση κατά 20% τουλάχιστον του αστικού πρασίνου, έως το 2013.
 11. Η απόδοση χρήσεων (εμπορευματικό - διοικητικό κέντρο) στην περιοχή του στρατοπέδου στη Ν. Ιωνία ίσως είναι λίγο παρακινδυνευμένη σε αυτό το επίπεδο. Η επιτροπή ωστόσο κρίνει ότι ο χώρος θα πρέπει να αποδοθεί στο πράσινο σε συνδυασμό με αθλοπαιδιές - αθλητικές δραστηριότητες.
 12. Στην Αγριά προτείνεται η ανάπτυξη Β' κατοικίας στο παραλιακό της μέτωπο. Πως αιτιολογείται αυτή η πρόταση; Γιατί δεν προτείνεται πρώτη κατοικία, δεδομένου της μικρής απόστασης από το Βόλο και της ήδη αυξημένης ζήτησης σε πρώτη κατοικία;
 13. Δεν περιγράφονται κάποια κριτήρια ή άλλη μεθοδολογία μέσω της οποίας οι μελετητές καταλήγουν στην επιλογή των προτεινόμενων θέσεων που θα υποδεχθούν τη μελλοντική ζήτηση σε α' κατοικία (π.χ. περιοχή Νέου Πλατάνου Αλμυρού).
 14. Ελάχιστη είναι η ανάλυση και οι προτάσεις που γίνονται για την περιοχή βορειοανατολικά του ΠΣ Βόλου (Κανάλια, Κερασιά, Μακρυνίτσα, Πορταριά, Αγριά, Λεχώνια), η οποία δέχεται μεγάλες πιέσεις λόγω του τουριστικού ενδιαφέροντος που παρουσιάζει και για το λόγο αυτό θα πρέπει να προστατευτεί από μια κακώς εννοούμενη ανάπτυξη.

15. Παρόλο που στην περιοχή μελέτης υπάρχουν πολύ σημαντικοί οικισμοί του Πηλίου, όπως: Μακρινίτσα, Πορταριά, Άλλη Μεριά, Ανακασιά, Αγ. Ονούφριος, Δράκεια, Αγ. Λαυρέντιος, Κεραμίδι, Κανάλια, Λεχώνια, Αγριά, Γλαφυρές κ.ά. αναφέρεται μόνο στην δυνατότητα τροποποίησης του Π.Δ. του Πηλίου χωρίς συγκεκριμένη πρόταση για ρυθμίσεις που θα απαγορεύουν την αντιπαροχή στο Πήλιο και θα διαφυλάξουν τον φυσικό και οικιστικό πλούτο της περιοχής.

- **Μεταφορές:**

1. Υποχρέωση υλοποίησης δικτύων ηλεκτροκίνητων ΜΜΜ (τραμ ή/και τρόλεϊ), σύμφωνα και με τα πορίσματα του προγράμματος TranSURban INTERREG III C (*ΔΕΜΕΚΑΒ, 2007*), που ενδεχομένως να μπορούν να λειτουργήσουν συνεργατικά με το «Τρενάκι του Πηλίου» (που θα μπορούσε να γίνει και αυτό ηλεκτροκίνητο), τα οποία θα μπορέσουν να τονώσουν τις Μαζικές Μεταφορές στο ΠΣ Βόλου (αλλά και του Πηλίου), καθώς και να ενισχύσουν την αστική εικόνα και την κοινωνική και ιστορική ταυτότητα της περιοχής.
2. Όσον αφορά τις σιδηροδρομικές υποδομές, σημειώνεται ότι ενώ στη Α' φάση της ανάλυσης διαπιστώνεται η ανάγκη για μεταφορά του κεντρικού σιδηροδρομικού σταθμού εκτός του κέντρου της πόλης καθώς και η ανάγκη απομάκρυνσης των ανενεργών σιδηροδρομικών γραμμών από τη Νέα Ιωνία, στο τεύχος της πρότασης δε γίνεται καμιά σχετική αναφορά. Αντίθετα, αναφέρεται ότι παραμένουν τόσο ο σιδηροδρομικός σταθμός όσο και οι γραμμές στις δυτικές συνοικίες της Νέας Ιωνίας.
3. Παράλληλα, θα πρέπει να τονιστεί η ανάγκη για σιδηροδρομική διπλή (ηλεκτροκίνητης κατά προτίμηση) ζεύξης έως το 2013, προαστιακού τύπου, μεταξύ των τεσσάρων κέντρων της περιφέρειας Θεσσαλίας (Λάρισα, Βόλος, Τρίκαλα, Καρδίτσα), κάτι που θα ενισχύσει πολύ τη συνεκτικότητά της. Μάλιστα, όσον αφορά τη σύνδεση του Βόλο με τη Λάρισα, το έργο αυτό θα πρέπει να αποτελέσει άμεση προτεραιότητα.
4. Κατ' επέκταση του προηγούμενου, όπως ήδη έχουν τονίσει τα περιφερειακά τμήματα ΤΕΕ, Μαγνησίας και Ηπείρου, θα πρέπει έως το 2013 να αναβαθμιστεί και η σιδηροδρομική επικοινωνία μεταξύ τους

(Ηπειρος – Καλαμπάκα – Βόλος), καθώς και με την Αθήνα (Βόλος – Αθήνα).

5. Τέλος, πάλι έως το 2013, επιβάλλεται να μετατραπεί πλήρως το στρατιωτικό αεροδρόμιο Ν. Αγχιάλου σε πολιτικό και να χαρακτηριστεί σε διεθνές Αεροδρόμιο Κεντρικής Ελλάδος.

- **Ενέργεια - Τηλεπικοινωνίες:**

1. Διερεύνηση της δυνατότητας χωροθέτησης και εγκατάστασης κέντρων παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, ιδιαίτερα σε δημόσιους και δημοτικούς χώρους.
2. Θα μπορούσε να γίνει ιδιαίτερη αναφορά στη χρήση φωτοβολταϊκών και γεωθερμικών συστημάτων και τεχνικών βιοκλιματικού σχεδιασμού, ιδιαίτερα σε δημόσια κτίρια και σχολεία.

- **Τοπικοί φορείς:**

1. Συμμετοχή των αντίστοιχων αρμόδιων τμημάτων του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, ως επιστημονικού συμβούλου, στην υλοποίηση του σχεδίου (διαδικασίες συμμετοχικότητας – διαβούλευσης και ελέγχου).

- **Εκτός σχεδίου δόμηση**

1. Τονίζεται σε αρκετά σημεία του κειμένου η ανάγκη για σταδιακή κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης, κάτι που είναι σίγουρα πολύ θετικό, αλλά δεν προτείνεται κανένας τρόπος για την οργάνωση και τον έλεγχο του εξωαστικού χώρου, με συγκεκριμένα σχέδια χρήσεων γης, εκτός από το τμήμα ένθεν και ένθεν της παλαιάς Ε.Ο. Βόλου – Λάρισας (όπου απλά προτείνεται η απαγόρευση της δόμησης σε πλάτος 250μ. εκατέρωθεν του οδικού άξονα).

Από την άλλη, προτείνεται από τους μελετητές η αύξηση της εκτός σχεδίου αρτιότητας σε 15 στρέμματα αδιακρίτως και γενικά ο χαρακτηρισμός της υπόλοιπης περιοχής ως γεωργική γη πρώτης προτεραιότητας (θα επιτρέπονται κάποιες χρήσεις σε αυτήν; Θα είναι διάσπαρτες ή χωρικά συγκεντρωμένες; Πως θα ελέγχεται η συμβατότητα των χρήσεων γης;) και ως περιοχής δραστικού περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης.

Η πρόταση για αύξηση της αρτιότητας στις εκτός σχεδίου περιοχές στα 15 στρέμματα είναι αυθαίρετη, χωρίς να υπάρχει η απαιτούμενη τεκμηρίωση για την επιλογή αυτού του μεγέθους. Για παράδειγμα, η ποικιλία στη γεωμορφολογία της περιοχής μελέτης, η οποία περιλαμβάνει τόσο πεδινές περιοχές όσο και περιοχές με μεγάλες κλίσεις, όπως το Πήλιο και η Όθρυς, δε μπορεί να μη ληφθεί υπόψη. Θα μπορούσε να εξεταστεί και η δυνατότητα καθορισμού ζωνών αρτιότητας γύρω από τα όρια των οικισμών.

Επιπλέον, δεν προτείνεται κανένας μηχανισμός και κανένα χρονοδιάγραμμα για μια τέτοια ενέργεια που χρειάζεται μεγάλη προσοχή στην υλοποίησή της.

2. Σχέδια χρήσεων γης υπαίθρου. Πρέπει να αποσαφηνιστεί ακόμα σαφέστερα ότι δεν εξαντλούνται στα νέα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, αφενός γιατί θα απαιτηθεί πολύ μακρύ χρονικό διάστημα για να καλυφθεί το σύνολο της επικράτειας από αυτά, και αφετέρου επειδή η προώθησή τους συνδέεται με πολεοδομικές προτεραιότητες που δεν ταυτίζονται πάντα με τις προτεραιότητες υπαίθρου. Συνεπώς, χρειάζεται η παράλληλη προώθηση και «αυτοτελών» σχεδίων χρήσεων γης στην ύπαιθρο που έχουν να καλύψουν άλλες ανάγκες (ΕΠΜ, ΕΧΜ/ΖΟΕ, ΠΕΧΠ κλπ.) σε (α) περιαστικές ζώνες με πίεση (όταν δεν ξεκινά άμεσα ΓΠΣ), (β) παράκτιες ζώνες, (γ) κατά μήκος αξόνων ανάπτυξης, και—προφανώς—(δ) περιοχές προστασίας φύσης.
3. Δεν προτείνεται σχέδιο χρήσεων γης και προστασίας των περιοχών που συνορεύουν με την περιφερειακή οδό. Η τελευταία δεν εξετάζεται καθόλου από τη σκοπιά του οικονομικού άξονα, κατά μήκος του οποίου θα πρέπει να προβλεφθούν παρόδιοι δρόμοι με είσοδο και έξοδο και να αναπτυχθούν (ελεγχόμενα) συμβατές χρήσεις όπως εκθέσεις, μεγάλα καταστήματα, διοικητικές λειτουργίες, πρατήρια. Επίσης, δεν αναφέρεται η ανάγκη κατασκευής ανισόπεδων κόμβων.
4. Δεν υπάρχει καμία πρόταση για την εξυγίανση – οργάνωση της παραλιακής ζώνης Νέας Αγχιάλου / Αισωνίας, «που είναι σήμερα κατελιημμένη κυρίως από χρήσεις αυθαίρετης διάσπαρτης δόμησης» (Τεύχος 2, ΑΙ.10 κεφ. 3, σελ. 110).
5. Επίσης δεν αναφέρεται στην αυθαίρετη δόμηση, κυρίως σε περιοχές φυσικού κάλους, παραλίες, δάση κλπ και στους μηχανισμούς ελέγχου.

- **Μεσογειακοί Αγώνες 2013**

Οι «πράσινοι» Μεσογειακοί Αγώνες που αποτελούν κοινό και βασικό στόχο των φορέων της περιοχής και θα είναι ένα γεγονός ορόσημο δε συνδέονται με τα έργα και τις προτάσεις του Ρυθμιστικού, το οποίο αφενός δεν περιλαμβάνει τις χωροθετήσεις των Μεσογειακών έργων και αθλητικών υποδομών και αφετέρου δε συνδέει τα έργα που θα γίνουν με τις υπόλοιπες λειτουργίες της πόλης. Για παράδειγμα το Μεσογειακό χωριό θα γίνει στην περιοχή του πρώην εργοστασίου της Βαμβακουργίας (και όχι στο Παλιούρι) που είναι ενταγμένη στον αστικό ιστό της Νέας Ιωνίας είναι προφανές ότι τα δεδομένα της ευρύτερης περιοχής θα μεταβληθούν. Γι αυτό η περιοχή θα πρέπει ίσως να χαρακτηριστεί ως περιοχή ανάπλασης (ΣΟΑΠ).

ΆΛΛΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

- Δεν περιγράφεται η μεθοδολογία που ακολουθείται (παράρτημα ή παραπομπή σε σχετική βιβλιογραφία) για τις προβλέψεις του πληθυσμού και των άλλων μεγεθών στα τρία εναλλακτικά σενάρια.
- Υπάρχουν σοβαρά λάθη και παραλείψεις στην αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης όσον αφορά τα όρια του σχεδίου πόλης. Προφανώς οι μελετητές δεν ενημερώθηκαν για όλες τις τροποποιήσεις των παλιών υποβάθρων. Συγκεκριμένα, δεν αποτυπώνονται επεκτάσεις του σχεδίου πόλης που έχουν γίνει στο Βόλο (θύλακες Καραγάτς, Ν. Δημητριάδας, Ν. Παγασών) και στη Ν. Ιωνία (περιοχές Αγ. Δημήτριος, Πανόραμα, Καλλιθέα).
- Παρόμοια, λάθη εντοπίζονται και στην αποτύπωση των υπάρχουσών χρήσεων στην περιοχή όπου υπάρχει ΖΟΕ. Φαίνεται ότι το τμήμα αυτής με χρήση 3γ¹ αποτυπώνεται λανθασμένα ως ΒΙΠΑ/ΒΙΟΠΑ/Τεχνολογικό Πάρκο και επιπλέον δεν φαίνεται μια ακόμη περιοχή με ανάλογη χρήση παραπλεύρως και βόρεια της οδού Λαρίσης. Επιπλέον, δεν υπάρχει τέτοια χρήση στην περιοχή του Ξηριά, δίπλα στο Νέο Δέλτα και το Αλιβέρι. Σημειώνεται, ότι στη μελέτη λανθασμένα αναφέρεται ότι υπάρχει υπό οργάνωση βιοτεχνικό πάρκο στην περιοχή αυτή. Η περιοχή αυτή, ωστόσο, στα διοικητικά όρια της Ν. Ιωνίας και της Αισωνίας, επειδή παρουσιάζει πολύ μεγάλη συγκέντρωση βιοτεχνικών μονάδων, συνεργείων και εκθέσεων αυτοκινήτων, πρατηρίων

¹ Περιοχές με τάσεις ανάπτυξης βιοτεχνιών και χονδρεμπορίου. Επιτρέπονται βιοτεχνίες και αποθήκες χονδρεμπορίου.

υγρών καυσίμων, αποθηκών κ.ά. και επιπλέον υπάρχει συνεχής ζήτηση για εγκατάσταση και άλλων τέτοιων μονάδων εκεί, θα πρέπει σαφώς να χαρακτηριστεί ως υποδοχέας τέτοιων χρήσεων.

- Δεν αποτυπώνονται **εγκαταστάσεις που βρίσκονται εντός ΖΟΕ** (Συνεδριακό Κέντρο Μητρόπολης, Άσπρες πεταλούδες, Γεωπονική Σχολή και κτίρια ΚΕΚ-ΤΕΕ, Νεκροταφείο στον Κούκο) και χρήσεις (π.χ. παραθεριστική κατοικία Έφεδρων Αξιωματικών μετά το Σωρό, νέος οικισμός ΟΕΚ που θα κατασκευαστεί παραπλεύρως της επαρχιακής οδού που οδηγεί στο Φυτόκο και βόρεια του περιφερειακού) και δεν συμπεριλαμβάνονται **αιτήματα τροποποίησης ΖΟΕ που δεν προχώρησαν** γιατί απαιτούσαν τροποποίηση ΓΠΣ. Γενικά, θα πρέπει να μελετηθούν πολύ καλά οι υφιστάμενες χρήσεις εντός της ΖΟΕ και οι ανάγκες που υπάρχουν για τι ίδιες ή και νέες χρήσεις, ώστε να προβλεφθούν σωστά τυχόν τροποποιήσεις και επεκτάσεις όπου χρειάζεται. Τονίζεται ότι αν δε δοθούν οι σωστές κατευθύνσεις για τις ΖΟΕ στο επίπεδο αυτό, δε μπορεί να προχωρήσει καμία τροποποίησή τους στα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού (ΓΠΣ).
- Υπάρχουν λάθη στην αποτύπωση του Περιφερειακού Δρόμου (στο τμήμα των Ν. Παγασών και στην είσοδο από Λαρίσης - Γορίτσα και στον κλάδο Αγ. Παρασκευής – Ιωλκού).
- Δεν αποτυπώνονται σωστά **περιοχές που έχουν διάσπαρτη δόμηση οικιστική** (π.χ. Χορμοβαίικα, Αμπελάκια, Περιοχή άνωθεν της Τάφρου στην Άλλη Μεριά, παραλιακό μέτωπο Αγριάς και Αρτέμιδας κλπ.).
- Το εργοστάσιο της ΜΕΤΚΑ που βρίσκεται σε επαφή με τον αστικό ιστό και εντός ΖΟΕ (ζώνη 2²), παρουσιάζεται στο χάρτη της πρότασης ως περιοχή αναζήτησης για δημιουργία υποδοχέων Α' κατοικίας. Συμπεραίνεται εμμέσως ότι προτείνεται η απομάκρυνση της βιομηχανικής μονάδας από τη θέση αυτή. Αν αυτό αληθεύει, θα πρέπει να αναφερθεί ρητά και στη μελέτη.
- Η περιοχή για την εφαρμογή της μελέτης EUROPAN δεν τοποθετείται σωστά στο χάρτη (αφορά την περιοχή Λεβεντέρη και την παραπλήσια δημοτική έκταση) και επίσης σημειώνεται ότι η μελέτη αυτή δεν προορίζεται μόνο για οικισμό ROM αλλά για μικτή κατοίκηση.
- Δε λαμβάνεται υπόψη το Επιχειρησιακό Σχέδιο του Δήμου Ν. Ιωνίας (που είναι δεσμευτικό ως προς την εφαρμογή του) και αγνοούνται υποδομές και

² Περιοχή που περιλαμβάνουν υπάρχουσες βιομηχανικές εγκαταστάσεις. Επιτρέπονται κτίρια συμπληρωματικά των υφιστάμενων βιομηχανικών εγκαταστάσεων.

έργα που προτείνει (π.χ. ανάπλαση στην εκτός σχεδίου περιοχή «Κουγιάτικα»).

- Κοιμητήρια: Δεν υπάρχει επίσης πρόβλεψη για την επέκταση ή τη δημιουργία νέων καθώς τα υπάρχοντα έχουν ήδη κορεστεί.
- Υπάρχουν σημαντικοί δρόμοι που δεν αναφέρονται (Δράκεια – Χάνια, ανάγκη κατασκευής ανισόπεδου κόμβου στο Βελεστίνο, ο δρόμος που διέρχεται από το Χιονοδρομικό Κέντρο κ.α.)
- Ελάχιστες είναι οι αναφορές του Ρ.Σ. και αντίστοιχα οι προτάσεις για τις περιοχές Αγριάς, Λεχωνίων, Πορταριάς, Μακρινίτσας και Ιωλκού.
- Ελάχιστη είναι η αναφορά που γίνεται για την ανάπτυξη της Όθρυος και την αξιοποίηση των δυνατοτήτων που παρέχει (π.χ. για εναλλακτικές μορφές τουρισμού).
- Θα μπορούσε να προτείνεται η διερεύνηση της δυνατότητας ένταξης του οικισμού του Παλαιού Πλατάνου του Δήμου Αλμυρού στα δίκτυα (ιστορικού) τουρισμού και πιθανώς ο χαρακτηρισμός του ως νεώτερο μνημείο.
- Τα διάφορα θεματικά πάρκα που προτείνονται (αρχαιολογικά, ιστορικά κλπ.) είναι ίσως περισσότερα από αυτά που μπορεί στην πραγματικότητα να λειτουργήσουν στην περιοχή και να είναι βιώσιμα.
- Η ανάπτυξη του διπόλου Βόλου – Λάρισας δεν επιτυγχάνεται απλά και εύκολα με τη χωροθέτηση λειτουργιών και χρήσεων στον άξονα της ΠΕΟ που συνδέει τις δύο πόλεις. Το ζήτημα αυτό είναι πολυδιάστατο και χρειάζεται υποστήριξη πολλών διαφορετικών μορφών. Χρειάζονται συνεργασίες των τοπικών κοινωνιών και παραγόντων (θεσμικών, διοικητικών, οικονομικών, κοινωνικών κλπ.) και χάραξη στρατηγικής. Δεν είναι η έλλειψη κτιριακών υποδομών που δεν οδήγησε σε μια τέτοιου είδους συνεργασία και ανάπτυξη μέχρι σήμερα. Επιπλέον, θα έλεγε κανείς ότι επιφορτίζεται πολύ αυτός ο οδικός άξονας κατά μήκος του. Από την άλλη τίθεται το ζήτημα της συμβατότητας των προτεινόμενων χρήσεων (π.χ. εμπορευματικό κέντρο, εργοστάσιο ανακύκλωσης, αρχαιολογικό πάρκο).
- Η ύπαρξη του Πανεπιστημίου, που αναφέρεται και από τα υπερκείμενα σχέδια, ως συγκριτικό πλεονέκτημα του Βόλου, ουσιαστικά δεν αξιοποιείται και δε συνδέεται με κάποια προτεινόμενη ενέργεια (π.χ. δημιουργία ενός πόλου καινοτομίας, αντί όλων αυτών των θεματικών πάρκων).
- Θα μπορούσε να προταθεί η υλοποίηση ενός Σχεδίου Τουριστικής Προβολής του Νομού.

- **Πλαίσιο δράσης Ρυθμιστικού Σχεδίου Βόλου**

Στο τέλος της μελέτης υπάρχει ο συνολικός πίνακας δράσεων – ενεργειών – έργων, ο οποίος χρειάζεται οπωσδήποτε ανασύνταξη. Σημειώνεται ότι ο πίνακας αυτός θα εφαρμόζεται από τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου, όσον αφορά την υλοποίηση και τη χρηματοδότηση των έργων. Απαιτείται να γίνει:

- Ιεράρχηση των δράσεων και ανάλυσή τους σε επιμέρους άξονες και μέτρα (συνέργια με άλλα έργα).
- Οργάνωση των προτάσεων ανά ενότητα ανάλογα με τους επιθυμητούς στόχους και τα αναμενόμενα αποτελέσματα.
- Χρονοδιάγραμμα με βαθμό προτεραιότητας (ιδιαίτερα στα πλαίσια των σημερινών οικονομικών συνθηκών και δεδομένων).

Τέλος, υπογραμμίζεται ότι καθώς το Ρυθμιστικό Σχέδιο είναι δεσμευτικό για τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ), καθορίζοντας συγκεκριμένες κατευθύνσεις, προγραμματικά μεγέθη και προτεραιότητες για τον σχεδιασμό του αστικού, περιαστικού και εξωαστικού χώρου για τα επόμενα χρόνια, θα πρέπει όλοι οι φορείς να το εξετάσουν με επιμέλεια και σοβαρότητα απαντώντας πρώτα από όλα στο ερώτημα: «Ποιο είναι το όραμά μας για το μέλλον της περιοχής μας;»

Εκ μέρους της Μόνιμης Επιτροπής Πολεοδομίας και Χωροταξίας του ΤΕΕ Μαγνησίας

Γραμματή Μπακλατσή

Τοπ. Μηχ/κος

Μεταπτυχιακός Τίτλος στην Χωροταξία, Πολεοδομία και Περιφερειακή Ανάπτυξη
(M.Sc. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας)

Φιλιά Τριανταφυλλίδου

Πτυχιούχος Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Μεταπτυχιακός τίτλος στην Χωροταξία, Πολεοδομία και Περιφερειακή Ανάπτυξη
(M.Sc. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας)

e-mail: triafilio@yahoo.gr

τηλ.: 6948603439, σπ.2421054670, εργ. 2421086855

Ηλίας Φρυτζαλάς

Πτυχιούχος Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Μεταπτυχιακός τίτλος στην Χωροταξία, Πολεοδομία και Περιφερειακή Ανάπτυξη (M.Sc.
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας).

e-mail: lfritza@prd.uth.gr και aliafritzalas@yahoo.gr

Τηλ.: 24210-48557 και 24213-02064, Κιν: 6978666255