

Κεφάλαιο Π.2

ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΠΣ ΒΟΛΟΥ

Σχέδιο Π.2

ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΠΣΒ, κλ. 1:25.000

Π.2.1 Γενικές Αρχές – Βασικοί Στόχοι

Στο κεφάλαιο αυτό περιγράφονται αναλυτικά οι προτεινόμενες ρυθμίσεις του ΓΠΣ για τον εξωαστικό χώρο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου, καθώς και οι προτεινόμενες ρυθμίσεις για την πόλη του Βόλου – Ν. Ιωνίας, τους οικισμούς και τις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων. Οι προτάσεις αυτές αποτελούν εξέλιξη των προκαταρκτικών προτάσεων που είχαν υποβληθεί στο Α' Στάδιο της μελέτης.

Ειδικότερα, βάσει των προδιαγραφών της νομοθεσίας, η χωρική οργάνωση του Πολεοδομικού Συγκροτήματος προβλέπει την κατάταξη των περιοχών στις εξής κατηγορίες:

- Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ) και Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΠΔ)
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ)
- Περιοχές Ιδιαιτέρων Χρήσεων (ΠΙΧ)

Η πρώτη κατηγορία αφορά τις περιοχές κατοικίας και παραγωγικών δραστηριοτήτων. Οι τρεις τελευταίες κατηγορίες συγκροτούν τον κατεχοχόν εξωαστικό χώρο του Δήμου, που σήμερα διέπεται από τις ρυθμίσεις της εκτός σχεδίου δόμησης και από ειδικό θεσμικό καθεστώς (ΖΟΕ κλπ., βλ. Α' Στάδιο, κεφ. Α.3.3.3 «θεσμοθετημένες χρήσεις γης και όροι δόμησης στον εξωαστικό χώρο»).

Οι προτεινόμενες περιοχές ρυθμίσεων, με τις αντίστοιχες χρήσεις και περιορισμούς δόμησης, παρουσιάζονται αναλυτικά στην συνέχεια της έκθεσης (κεφ. Π.2.2. – Π.2.5). Οι ρυθμίσεις αυτές συμπληρώνονται:

- Με το κεφάλαιο για τις Περιοχές Ειδικών Χρήσεων (κεφ. Π.2.6), και
- Με το κεφάλαιο για τις Γενικές και Μεταβατικές Διατάξεις (κεφ. Π.2.7.).

Η προτεινόμενη οργάνωση των χρήσεων γης έχει τους εξής στόχους (σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ):

- Προστασία του περιβάλλοντος και βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων.
- Ισόρροπη και αλληλοστηριζόμενη ανάπτυξη του αστικού, περιαστικού και αγροτικού χώρου.
- Λειτουργικότητα της χωρικής συσχέτισης παραγωγικών ζωνών και ζωνών κατοικίας με βάση και τις ανάγκες καθημερινής μετακίνησης, εργασίας και κατοικίας.
- Διατήρηση και ανάδειξη της πολιτιστικής, αρχιτεκτονικής και ιστορικής κληρονομιάς.
- Βελτίωση της ποιότητας ζωής στις πόλεις και στην ύπαιθρο.
- Καθοδήγηση τόσο των δημόσιων επενδύσεων όσο και της ιδιωτικής πρωτοβουλίας προς όφελος της αειφορίας και της ποιότητας ζωής.

Θα πρέπει λοιπόν να προβλεφθεί το βέλτιστο μίγμα χρήσεων το οποίο θα παρέχει την ευχέρεια δυναμικής εξέλιξης μεμονωμένων ή συνδυασμένων δραστηριοτήτων (τομείς)

δημιουργώντας θετικά πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα. Απόρροια των παραπάνω είναι το ΓΠΣ να παίζει ρόλο αναπτυξιακού εργαλείου και όχι μόνο ρυθμιστικού σε επίπεδο φυσικού σχεδιασμού.

Π.2.2 Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ)

Π.2.2.1 Καθορισμός Επεκτάσεων και Νέων Οικιστικών Υποδοχέων

Οι οικισμοί των Δήμων που αποτελούν οικιστικούς υποδοχείς του ΠΣ Βόλου, σύμφωνα με τα στοιχεία που δόθηκαν από τις αρμόδιες Πολεοδομίες, κατατάσσονται σε σχέση με το καθεστώς δόμησης στις παρακάτω γενικές κατηγορίες¹:

- Οικισμοί με εγκεκριμένο ΓΠΣ (Βόλος, Ν. Ιωνία, Μελισσάτικα, Αγριά, Ανακασιά - Κήπια, Άνω Βόλος - Ιωλκός, Διμήνι, Άλλη Μεριά - Γορίτσα και Αγ. Ονούφριος).
- Οικισμοί που έχουν εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο (Αγριά*, Αστέρια*, Παραθεριστικός ΟΣ Τραπεζοϋπάλληλων, ΟΣ Δημοσίων Υπαλλήλων (Σωρός), Διμήνι* (τμήμα), Κατωχώριον (τμήμα)).
- Οικισμοί που είναι οριοθετημένοι με ΑΠΝΜ και δομούνται με το Π.Δ. 24.4.85 (Χάνια², Παλιούριον, Σέσκλο, Χρυσή Ακτή Παναγιάς).
- Οικισμοί που είναι οριοθετημένοι με ΑΠΝΜ και δομούνται με το Π.Δ. 11.6.80 -Πηλίου (Δράκεια, Γλαφυρά, Πορταριά, Σταγιάται και Κατωχώριον).
- Οικισμοί που έχουν όριο προ του 1923 και δομούνται σύμφωνα με το ΠΔ 2.3.1981 (Κήπια- Αγ. Γεώργιος*, Διμήνι*, Φυτόκο).
- Οικισμοί που έχουν όριο προ του 1923 και δομούνται σύμφωνα με το ΠΔ 11.6.80- των παραδοσιακών οικισμών της περιοχής Πηλίου (Άνω Βόλος*, Αγ. Ονούφριος*, Ανακασιά*, Μελισσάτικα*, Άλλη Μεριά*).

Στη συνέχεια συνοψίζονται οι κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού για τους οικιστικούς υποδοχείς και τις επεκτάσεις:

Για την ανάπτυξη Α' και Β' κατοικίας, το ΠΠΧΣΑΑ-ΠΘ δίνει τις εξής κατευθύνσεις:

- Ιεράρχηση του οικιστικού δικτύου.
- Χρησιμοποίηση συγκεντρωτικών μηχανισμών (Επεκτάσεις, ΒΕΠΕ, ΠΟΑΠΔ, ΠΕΡΠΟ) σε συνδυασμό με το περιορισμό – κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Καθορισμό χρήσεων γης, ιδιαίτερα στις περιοχές κέντρων 3ου και άνω επιπέδου, κατά μήκος των αξόνων ανάπτυξης και στο σύνολο των ΖΗΜ.

Για τις ζώνες χωροθέτησης των λειτουργιών κατοικίας το ΡΣΒ δίνει τις εξής κατευθύνσεις:

Στη **χωρική ενότητα Βόλου-Ν. Ιωνίας**, που ενδιαφέρει την παρούσα μελέτη ΓΠΣ ΠΣ Βόλου, εκτιμάται ότι θα υπάρξει εγκατάσταση νέου πληθυσμού περίπου 1.650 κατοίκων κατ' έτος έως το 2021, ως εξής:

- Στην **υφιστάμενη πόλη**³ και πάντως στο εσωτερικό της ζώνης που περικλείεται από τον περιφερειακό δακτύλιο, με περιορισμένες πολεοδομήσεις, εάν απαιτείται.
- Στην **παραλιακή ζώνη Αισωνίας / Χρυσή Ακτή Παναγιάς**, για Α' και Β' κατοικία, με πολεοδόμηση.

¹ Οι οικισμοί που περιλαμβάνονται στο ισχύον ΓΠΣ σημειώνονται με (*).

² Ισχύουν μορφολογικοί περιορισμοί σύμφωνα με το Διάταγμα Πηλίου.

³ Πχ. Μεσογειακό Χωριό, περιοχή EUROΠΑΝ (Αλιβέρι, Ν. Ιωνίας).

- **Εντός του περιγράμματος των παραδοσιακών οικισμών** του Πηλίου, με προτεραιότητα στην αξιοποίηση του υπάρχοντος οικιστικού αποθέματος.
- Στην παραλιακή ζώνη Αγχιάλου – Βόλου (Μάραθος έως και το Σωρό) για Α και Β κατοικία με πολεοδόμηση.
- Δεν απαιτείται προσφυγή στη χρήση των εργαλείων **ΠΕΡΠΟ**.

Σύμφωνα με το θεσμοθετημένο Εθνικό Χωροταξικό σχεδιασμό για το Νομό Μαγνησίας έχουν εγκριθεί γενικές κατευθύνσεις ΠΕΡΠΟ με την 26644/4171 του 2001 Απόφ. Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και έχει καθοριστεί ζώνη για καταρχήν κατάλληλη για ΠΕΡΠΟ Α' κατοικίας. Στην ζώνη αυτή επιτρέπεται ανάπτυξη έως 870στρ. στην παραλιακή περιοχή μεταξύ Αγ. Στεφάνου και Χρυσής Ακτής Παναγιάς.

Επίσης, σύμφωνα με το έγγραφο 48859/13-11-2008 ΥΠΕΧΩΔΕ κατά τον σχεδιασμό των επεκτάσεων θα πρέπει να τηρούνται οι παρακάτω αρχές:

- Επιδίωξη της μέγιστης δυνατής οικονομίας σε νέες επεκτάσεις. Οι τυχόν νέες επεκτάσεις θα πρέπει να είναι τεκμηριωμένες με βάση την πληθυσμιακή δυναμική της περιοχής και σύμφωνα με τις κατευθύνσεις των υπερκείμενων σχεδίων.
- Ελαχιστοποίηση επέκτασης σε κρίσιμες ζώνες (παράκτιες ή παραλίμνιες περιοχές, ζώνες προστασίας φυσικών και πολιτιστικών πόρων, γεωργική γη, δασική γη κλπ.)
- Εξασφάλιση ικανοποιητικών πυκνοτήτων κατοίκησης εντός των εγκεκριμένων σχεδίων ή ορίων οικισμών πριν την επέκταση για κατοικία.

Επιπλέον των παραπάνω γενικών κατευθύνσεων, για το καθορισμό των επεκτάσεων και των νέων οικιστικών υποδοχέων εξετάστηκαν και συνεκτιμήθηκαν τα παρακάτω ειδικότερα χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης:

- Η λειτουργία του ΠΣΒ ως ενιαία χωρική ενότητα, αφού το σύνολο των μετακινήσεων εκτιμάται κάτω από το όριο των 30 λεπτών που είναι αποδεκτό για ημερήσιες μετακινήσεις. Για τους οικισμούς Πορταριά, Δράκεια και Χάνια που είναι πιο απομακρυσμένοι, οι χρονοαποστάσεις θα μειωθούν με την προγραμματισμένη βελτίωση των συνδέσεων τους.
- Η δυναμική - ρόλος των οικισμών και της ευρύτερης περιοχής, στην οποία αυτοί εντάσσονται.
- Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε οικισμού (ποσοστό δομημένης περιοχής, μεταβολή του πληθυσμού κατά την τελευταία 20ετία κλπ., βλ. Πίνακα Π.2.2.1).
- Η χωρητικότητα των υφιστάμενων οικιστικών υποδοχέων σε σχέση με την προβλεπόμενη πληθυσμιακή εξέλιξη για το έτος-στόχο 2021 (βλ. κεφ. Π.1.2.2 «Εκτίμηση Χωρητικότητας Υφιστάμενων Οικιστικών Υποδοχέων»).
- Οι ακαταλληλότητες και δεσμεύσεις του χώρου (Περιοχές Ειδικής Προστασίας, Γεωργική Γη Υψηλής Παραγωγικότητας, Αρχαιολογικό Απόθεμα, Γεωλογική Ακαταλληλότητα, Λοιπές Ακαταλληλότητες πχ. μορφολογία του εδάφους, κλπ.).
- Η καταγραφή της υφιστάμενης - διαμορφωμένης κατάστασης.
- Οι κατευθύνσεις από τους Δήμους στα πλαίσια του συμμετοχικού σχεδιασμού.

Ειδικότερα:

Ο Δήμος Βόλου, επιπλέον των προκαταρκτικών προτάσεων του Α' Σταδίου, ζητά την χωροθέτηση περιοχών επεκτάσεων, ως εξής⁴:

- ο Στις Νέες Παγασές εκατέρωθεν της Εθνικής Οδού Βόλου - Μικροθηβών.
- ο Την περιοχή Συνεταιρισμού Εφένδρων Αξιωματικών στον Σωρό.
- ο Στα Χαρμοβείικα και πάνω από τον περιφερειακό μέχρι τα όρια της πολεοδομικής μελέτης Αγίας Παρασκευής (με την κάλυψη και των μη πολεοδομημένων θυλάκων αυτής)⁵.
- ο Στο θύλακα μεταξύ περιφερειακού και των ορίων οικισμού Αγίου Γεωργίου.

Ο Δήμος Ν. Ιωνίας ως περιοχές επιπλέον επεκτάσεων προτείνει⁶:

- ο Περιοχή EUROΠΑΝ στο Αλιβέρι.
- ο Ζώνη ΖΟΕ 3β βόρεια του περιφερειακού⁷.
- ο Περιοχή κλίματος Φυτόκου.
- ο Περιοχή Κακαβος.
- ο Περιοχή Κουγιάτικα.

Ο Δήμος Ιωλκού ως περιοχές επεκτάσεων προτείνει⁸:

- ο Περιοχή Κάραγατς.
- ο Περιοχή Αμπελάκια.
- ο Προσαρμογή ορίου οικισμού (σημειακού τύπου).

Ο Δήμος Αισωνίας ως περιοχές επεκτάσεων, εκτός της περιοχής 'Σαμπάναγα', προτείνει και τις εξής⁹:

- ο Περιοχή ανατολικά και βόρεια της έδρας του Δήμου¹⁰.
- ο Περιοχή γύρω από το Σέσκλο.

Επιπλέον, υιοθετήθηκαν οι παρακάτω αρχές:

- Βέλτιστη οργάνωση των οικισμών, ώστε να βελτιώνεται η λειτουργία τους και να καθίσταται οικονομικότερη η υποδομή (εξοικονόμηση ενέργειας, δρόμοι, δίκτυα).
- Να μην υποβαθμίζεται η λειτουργία του κύριου οδικού δικτύου.
- Τήρηση αποστάσεων ασφαλείας από το δίκτυο υψηλής τάσης της ΔΕΗ.
- Εναρμόνιση με τις προϋποθέσεις του άρθρου 29 του Ν. 2508/97 (απόσταση από τα υφιστάμενα νεκροταφεία).

⁴ Δήμος Βόλου, Α' στάδιο, Απόψεις - Παρατηρήσεις - Προτάσεις Διαπαραταξιακής Επιτροπής Δήμου Βόλου, Φεβρ. 2010, Α.Δ.Σ. 363/2010.

⁵ Η περιοχή 'Χαρμοβείικα' και οι θύλακες μεταξύ Περιφερειακής Οδού και οικισμού Αγ. Γεωργίου αποτελούν ήδη οικιστικό υποδοχέα.

⁶ Παρατηρήσεις Δήμου Ν. Ιωνίας επί της Α' φάσης του ΓΠΣ, Απρ. 2010.

⁷ Η περιοχή 3β της ΖΟΕ στα Μελισσάτικα αποτελεί ήδη οικιστικό υποδοχέα.

⁸ Δήμος Ιωλκού, Διαδικασία διαβούλευσης Α' φάσης της αναθεώρησης – επέκτασης ΓΠΣ Βόλου, Α.Δ.Σ. 51/2010.

⁹ Δήμος Αισωνίας, Θέσεις, Προτάσεις και Παρατηρήσεις για το Α'στάδιο της μελέτης αναθεώρησης – επέκτασης ΓΠΣ Βόλου, Α.Δ.Σ. 25/2010.

¹⁰ Η περιοχή 3β της ΖΟΕ στα ανατολικά στο Διμήνι αποτελεί ήδη οικιστικό υποδοχέα.

Από την εξέταση αυτή προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

- Για το έτος-στόχο της μελέτης, έλλειμμα χωρητικότητας των οικιστικών υποδοχέων υπάρχει μόνον στο Δ. Βόλου/Ν.Ιωνίας και Δ. Πορταριάς για Β' κατοικία (βλ. κεφ. Π.1.2.2.3.).
- Σημαντικός αριθμός οικοπέδων για χρήση κατοικίας έχει δομηθεί σε περιοχές εκτός σχεδίου, κυρίως στην περιοχή EUROPAN βόρεια της Ν. Ιωνίας, ενώ διάσπαρτη δόμηση κατοικιών καταγράφεται βόρεια των Ν. Παγασών και της ΠΕ8.
- Μεγάλο ποσοστό δομημένου χώρου ως προς το θεσμοθετημένο οικιστικό υποδοχέα έχουν ο Βόλος, η Ν. Ιωνία, και η Αγριά. Αντίθετα, οι υπόλοιποι οικισμοί έχουν μεγάλο ποσοστό αδόμητου χώρου.
- Περιοχές ΖΟΕ-3α εντός περιφερειακού βρίσκονται υπό αστικοποίηση. Υπάρχει ανάγκη γνωμοδότησης περί καταλληλότητας από το Υπ. Γεωργίας προκειμένου οι περιοχές να χαρακτηριστούν οικιστικές. Οι περιοχές αυτές έχουν προβάδισμα έναντι περιοχών έξω από τον περιφερειακό λόγω του ότι συμβάλουν στην καλύτερη πολεοδομική οργάνωση, μειώνουν της μετακινήσεις και χρειάζονται λιγότερο κόστος σε νέες τεχνικές υποδομές για να αποδοθούν σε οικιστική χρήση.
- Έντονη οικοδομική δραστηριότητα καταγράφεται στο Βόλο, Ν. Ιωνία, Αγριά, Διμήνη, Σέσκλο, Άνω Βόλο και Πορταριά.
- Ειδικότερα για τους παραδοσιακούς οικισμούς θεωρείται δεσμευτική η κατεύθυνση του Ρυθμιστικού Σχεδίου «περί τήρησης του περιγράμματος των οικισμών». Επίσης από την παρούσα μελέτη τίθεται ως στόχος για τους παραδοσιακούς οικισμούς η προστασία και η ανάδειξη τους και κυρίως η διατήρηση του αντιληπτικού φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Δηλαδή, η διατήρηση των ίδιων στοιχείων και η ήπια ανάπτυξη των παραδοσιακών οικισμών.

Με βάση τα παραπάνω, ως περιοχές επεκτάσεων προτείνονται οι εξής, με ιεραρχική σειρά αξιολόγησης¹¹:

1. Πύκνωση της ήδη δομημένης περιοχής.

Περιοχές ΟΕΚ, ΜΕΤΚΑ, τμήμα Στρατοπέδου, περιοχή EUROPAN.

2. Λειτουργικές επεκτάσεις εντός περιφερειακού δακτυλίου της πόλης.

Περιοχή 'Σαμπάναγα'.

3. Αποκέντρωση - Λειτουργικές επεκτάσεις υφιστάμενου δικτύου οικισμού.

Περιοχές Σέσκλου, Αγριάς, Χρυσή Ακτή, θύλακες ΠΕ1.

4. Αποκέντρωση - Χωροθέτηση νέου οικισμού σύμφωνα με υπερκείμενο σχεδιασμό.

Ο.Σ. Στρατιωτικών.

¹¹ Μικρές λειτουργικού τύπου επεκτάσεις του ορίου οικιστικού υποδοχέα, π.χ. στην ΠΕ 16, ώστε το όριο να προσαρμοστεί στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο δόμησης (όριο οικισμού προ 23), επιτυγχάνονται με σχετική πρόβλεψη στις ειδικές διατάξεις της παρούσας έκθεσης και δεν περιλαμβάνονται στις οικιστικές επεκτάσεις που εξετάζονται στη συνέχεια.

5. Επέκταση σε υπό αστικοποίηση περιοχή - Λοιπά κενά Περιφερειακής Οδού της πόλης.

Παραποτάμια περιοχή Ν. Ιωνίας, περιοχές ΖΟΕ 3α.

6. Αποκέντρωση - Ενίσχυση / επέκταση υφιστάμενου οικιστικού δικτύου.

Φυτόκο – Παλιούρι.

7. Αποκέντρωση - Χωροθέτηση νέων οικισμών.

Κλήμα, Κάκκαβος, Κουγιάτικα, Λεβεντέρη.

8. Νέες επεκτάσεις - Υπέρβαση τεχνητού ορίου δρόμου.

Ενεργοποίηση περιοχών 3β τις ΖΟΕ, περιοχή Αμπελάκια, επεκτάσεις Άνω Βόλου.

Όπως προκύπτει από τον έλεγχο χωρητικότητας, οι ανάγκες για οικιστικές επεκτάσεις καλύπτονται πλήρως με τις περιοχές των κατηγοριών 1 έως 5.

Επισημαίνεται, ότι προϋπόθεση για να εξαντληθεί η χωρητικότητα στις παραπάνω περιοχές, είναι να υπάρξει θετική γνωμοδότηση από την διεύθυνση Γεωργίας για τις προτεινόμενες επεκτάσεις που εμπίπτουν στις περιοχές 3α της ΖΟΕ εντός του περιφερειακού.

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει συγκεντρωτικά ορισμένα στοιχεία των οικισμών του ΠΣ Βόλου, που έχουν ληφθεί υπόψη στη επιλογή των επεκτάσεων.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.2.2.1.
ΕΠΙΛΟΓΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ / ΕΠΕΚΤΑΣΗ**

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Οικιστικοί Υποδοχείς (Ha)	Ποσοστό Δομημένης Περιοχής	Μεταβολή Πληθυσμού 20ετίας 81-01 (%)	Προοπτική Ανάπτυξης Α,Β, Κατοικίας
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
ΠΕ1	Βόλος,ο	214,4	80%*	14,4%	ΝΑΙ
ΠΕ 2	Βόλος,ο - Διμήνιο	295,3			
ΠΕ 3	Βόλος,ο	142,3			
ΠΕ4	Βόλος,ο	107,8			
ΠΕ5	Βόλος,ο	81,4			
ΠΕ6	Βόλος,ο	60,5			
ΠΕ7	Βόλος,ο	73,8			
ΠΕ8	Βόλος,ο - Άλλη Μερια	116,1			
ΠΕ9	Βόλος,ο	96,2			
ΠΕ10	Βόλος,ο	180,4			
ΠΕ 17	ΟΣ Δημοσιων Υπαλληλων (Αγιος Στεφανος)	114,4	30%		
ΠΕ 18	Χρυσή Ακτή Παναγίας,η - ΟΣ Τραπεζουπαλληλων**	27,3	30%	35,3%	ΝΑΙ
ΠΕ11	Νέα Ιωνία,η	51,0	90%***	19,7%	ΝΑΙ
ΠΕ12	Νέα Ιωνία,η	41,3			
ΠΕ13	Νέα Ιωνία,η - Μελισιατικα	194,5			
ΠΕ14	Νέα Ιωνία,η	219,0			
ΠΕ 20	Φυτόκον,το	9,7	30%	-14,4%	ΌΧΙ
ΠΕ 19	Γλαφυρά,τα	25,8	40%	-24,5%	ΌΧΙ
ΠΕ 15	Αγριά,η - Αστερια	182,9	70%	29,5%	ΝΑΙ
ΠΕ 21	Δράκεια,η	54,6	40%	-16,4%	ΌΧΙ
ΠΕ 22	Χάνια,τα	11,9	20%	739,4%	ΝΑΙ
ΠΕ 23	Παλιούριον,το	12,2	20%	-63,6%	ΌΧΙ
ΠΕ 24	Σέσκλον,το	44,7	40%	14,7%	ΝΑΙ
ΠΕ 16Α	Ανακασία,	85,4	90%	11,9%	ΝΑΙ
ΠΕ 16Β	Άγιος Ονούφριος,ο			-4,0%	
ΠΕ 16Γ	Άνω Βόλος,ο - Ιωλκός,η			-8,1%	
ΠΕ 25	Πορταριά,η	78,4	40%	80,6%	ΝΑΙ
ΠΕ 26	Κατωχώριον,το	37,6	50%	30,5%	ΝΑΙ
ΠΕ 27	Σταγιάται,αι	14,0	40%	13,9%	ΌΧΙ
		2.572,9		16,3%	

ΠΗΓΗ: ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

* αδόμητος οικιστικός υποδοχέας στις ΠΕ 10, 1 και 2.

** διόρθωση εμβαδού έναντι Α σταδίου.

*** αδόμητος οικιστικός υποδοχέας, περιοχή γύρω από γήπεδο και οικισμός Μελισιάτικα.

Ακολουθεί η αναλυτική παρουσίαση / τεκμηρίωση των προτάσεων επέκτασης και δημιουργίας νέων οικιστικών υποδοχέων. Ακολουθείται η σειρά προτεραιότητας που παρουσιάστηκε προηγουμένως. Συνολικά προτείνονται 12 περιοχές, ως εξής:

1. Πύκνωση της ήδη δομημένης περιοχής.

Περιοχή E1 στο αστικό κενό που δημιουργεί η πρώην Βαμβακουργιά στην ΠΕ 13 της Ν. Ιωνίας εκτάσεως 8,8 Ha. Στην περιοχή αυτή σύμφωνα με τελευταία ενημέρωση από τον ΟΕΚ και τον Οργανισμό Μεσογειακών Αγώνων, δεν θα υλοποιηθεί το Μεσογειακό Χωριό. Στη παρούσα μελέτη προγραμματίζεται η υλοποίηση οικιστικού προγράμματος με μικρότερο συντελεστή 0,8 (σύμφωνα με γύρω περιοχή) και πυκνότητα ίση με τη μέση πυκνότητα της ΠΕ 13 που ανήκει. Συνολικά η περιοχή εκτιμάται ότι στο μέλλον θα εξυπηρετεί 1.000 κατ. περίπου (8,8 Ha x 110 κατ/Ha¹²). Σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ, η χρήση τις περιοχής είναι η κατηγορία «ιδιαίτερη χρήση» και θα πρέπει να τροποποιηθεί.

Περιοχή E2 στο αστικό κενό που δημιουργεί η παραγωγική δραστηριότητα εταιρία ΜΕΤΚΑ στην ΠΕ 13 της Ν. Ιωνίας. Στην περιοχή σήμερα λειτουργούν γραφεία της επιχείρησης. Έχει έκταση 6,9 Ha και εντάσσεται στην ΖΟΕ-2 με χρήση «Υπάρχουσες Βιομηχανίες». Σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ η χρήση τις περιοχής είναι η κατηγορία «ιδιαίτερη χρήση». Τόσο η ΖΟΕ όσο και το ΓΠΣ θα πρέπει να τροποποιηθούν.

Περιοχή E3 στο αστικό κενό που δημιουργεί το στρατόπεδο της Ν. Ιωνίας στο κέντρο της πόλης. Έχει έκταση 26,1 Ha και σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ η χρήση τις περιοχής είχε προγραμματιστεί η επέκταση του Πανεπιστημίου της πόλης. Σύμφωνα με το υπό έγκριση ΡΣΒ, σε τμήμα της περιοχής προβλέπεται η δημιουργία νέου Διοικητικού – Εμπορικού Κέντρου εμβέλειας πολεοδομικού συγκροτήματος. Στα πλαίσια της παρούσας μελέτης προτείνεται η αξιοποίηση της έκτασης ως Διοικητικού Εμπορικού Κέντρου και χώρος πρασίνου σε συνέχεια του γειτονικού Πάρκου (βλ. τεκμηρίωση, Κεφ. Π3). Για να χαρακτηριστεί η περιοχή ως οικιστική θα πρέπει να τροποποιηθεί το ισχύον ΓΠΣ.

Περιοχή E4 βόρεια της Ν. Ιωνίας που οριοθετείται από τον περιφερειακό, την οριογραμμή ρέματος Ξηριά και τον άξονα Ν. Ιωνία – Μελισσάτικα. Τμήμα της περιοχής είναι ήδη πυκνοδομημένο. Με την επέκταση αυτή ενσωματώνεται στον αστικό ιστό το ρέμα, δημιουργώντας προϋποθέσεις ανάδειξης και αξιοποίησης του. Από πλευράς γεωλογικής καταλληλότητας κατατάσσεται στην κατηγορία εδάφη με «ευνοϊκές συνθήκες». Έχει έκταση 19,2 Ha και αποτελεί ζώνη 3δ της ΖΟΕ που θα πρέπει να τροποποιηθεί.

2. Λειτουργικές επεκτάσεις εντός περιφερειακού δακτυλίου της πόλης.

Περιοχή E5, στην θέση 'Σαμπάναγα', του Δ. Αισωνίας, εκατέρωθεν της οδού προς το Διμήνι. Έχει έκταση 32,6 Ha και αποτελεί εξορθολογισμό του ορίου της ΖΟΕ-3ε: περιοχή ανέγερσης κατοικιών και περιοχή επέκτασης αμιγούς κατοικίας του ισχύοντος ΓΠΣ (όριο επέκτασης καθορίζεται σύμφωνα με πολεοδομική μελέτη μη ολοκληρωμένη για τη περιοχή). Στην περιοχή ήδη υπάρχει ανάπτυξη κυρίως παραγωγικών δραστηριοτήτων. Η περιοχή είναι πεδινή και βρίσκεται εντός της προγραμματιζόμενης επέκτασης της Περιφερειακής Οδού. Εντάσσεται στη ΖΟΕ-3α (καλλιεργήσιμες αγροτικές εκτάσεις) που θα πρέπει να

¹² Στον πίνακα Π.3.4 στην ΠΕ 13 για λ=0,55 η μεικτή πυκνότητα υπολογίζεται 61κατ/Ha περίπου, ενώ στην οργανωμένη δόμηση με λ=1, η μεικτή πυκνότητα εκτιμάται σε 110 κατ/Ha.

τροποποιηθεί. Από πλευράς γεωλογικής καταλληλότητας εντάσσεται στην κατηγορία «μέτριες συνθήκες».

3. Αποκέντρωση - Λειτουργικές επεκτάσεις υφιστάμενου δικτύου οικισμού.

Περιοχή Ε6, στην παραλιακή έκταση μεταξύ Αγριάς, Ο.Σ. «Αστέρια», και Περιφερειακής Οδού. Η περιοχή αποτελεί λειτουργική ενοποίηση των δύο οικιστικών υποδοχέων. Σε τμήμα της περιοχής προσδιορίστηκαν από την ΙΓ' ΕΠΚΑ τα όρια του αρχαιολογικού χώρου Νεκροταφείου Γορίτσας. Από πλευράς γεωλογικής καταλληλότητας κατατάσσεται στις κατηγορίες «μέτριες και δυσμενείς συνθήκες» γεωλογικής καταλληλότητας. Η περιοχή αυτή εκτιμάται σε **33,1 Ha** και εντάσσεται στη ΖΟΕ-3β (εκτάσεις με τάσεις οικιστικής ανάπτυξης) που θα πρέπει να τροποποιηθεί.

Περιοχή Ε7, μεταξύ των δύο τμημάτων του οικισμού Σέσκλου. Προτείνεται η λειτουργική ενοποίηση των δύο τμημάτων του οικισμού. Η προτεινόμενη επέκταση έχει έκταση **6,6 Ha** και είναι σήμερα πρακτικά αδόμητη. Από πλευράς γεωλογικής καταλληλότητας κατατάσσεται στις κατηγορίες «ευνοϊκές και μέτριες συνθήκες».

Περιοχή Ε8, μεταξύ Χρυσής Ακτής Παναγιάς και Παραθεριστικού Ο.Σ. Δημοσίων Υπαλλήλων. Η πρόταση αυτή συνάδει με τον καθορισμό ζώνης ΠΕΡΠΟ στη παραλιακή περιοχή σύμφωνα με τον εθνικό σχεδιασμό. Η περιοχή σήμερα είναι αδόμητη. Έχει έκταση **9,4 Ha** και ενοποιεί τους δύο οικισμούς. Από πλευράς γεωλογικής καταλληλότητας κατατάσσεται στην κατηγορία «μέτριες συνθήκες».

Περιοχή Ε9, θύλακες μεταξύ ΠΕ1 Ν. Παγασές, της Ν.Ε.Ο. Βόλου Αγχιάλου και του παρακείμενου Αρχαιολογικού Χώρου. Η προτεινόμενη επέκταση έχει έκταση **39,4 Ha**. Από πλευράς γεωλογικής καταλληλότητας κατατάσσεται στην κατηγορία «μέτριες συνθήκες».

4. Αποκέντρωση - Χωροθέτηση νέου οικισμού σύμφωνα με υπερκείμενο σχεδιασμό.

Περιοχή Ε10, στην παραλιακή έκταση μεταξύ των οικισμών Κριθαριά και Αγ. Στέφανος. Η περιοχή αποτελεί συνέχεια των παραλιακών οικισμών της Ν. Αγχιάλου και συνάδει με τις κατευθύνσεις του ΡΣΒ και των γενικών κατευθύνσεων πολεοδομικής δραστηριότητας γης (ΠΕΡΠΟ). Από πλευράς γεωλογικής καταλληλότητας κατατάσσεται στην κατηγορία «μέτριες και ευνοϊκές συνθήκες». Είναι χορτολιβαδική έκταση και εντάσσεται στη ζώνη 1γ της ΖΟΕ που θα πρέπει να τροποποιηθεί. Έχει έκταση **47,6 Ha**, είναι αδόμητη και έχει σημαντικές κλίσεις. Αποτελεί επέκταση χαμηλής πυκνότητας.

5. Επέκταση σε υπό αστικοποίηση περιοχή - Λοιπά κενά περιφερειακού δακτυλίου της πόλης.

Περιοχή Ε11, βόρεια της Ν. Ιωνίας και οριοθετείται από τον περιφερειακό την οριογραμμή ρέματος και τον άξονα Ν. Ιωνία - Μελισσάτικα. Η περιοχή είναι αδόμητη στο μεγαλύτερο τμήμα της ενώ στο υπόλοιπο τμήμα της περιοχής εγκαθίστανται παραγωγικές δραστηριότητες κατά μήκος του περιφερειακού. Από πλευράς γεωλογικής καταλληλότητας κατατάσσεται στην κατηγορία «ευνοϊκές συνθήκες». Έχει έκταση **31,8 Ha** και αποτελεί ζώνη 3δ της ΖΟΕ και θα πρέπει να τροποποιηθεί. Θα πρέπει να προγραμματιστεί η μεταφορά της γραμμής υψηλής τάσης που διχοτομεί την περιοχή.

Περιοχή Ε12, στο θύλακα που δημιουργείται μεταξύ Δήμου Βόλου, Δήμου Ν. Ιωνίας και Περιφερειακής Οδού. Η περιοχή είναι πεδινή, με ήπια αμφιθεατρική κλίση και έχει έκταση **50,0 Ηα**. Η θέση της στο εσωτερικό της Περιφερειακής Οδού συνάδει με τις κατευθύνσεις του ΡΣΒ. Η ένταξή της στο σχέδιο θα ενισχύσει την αστική συνέχεια Βόλου και Ν. Ιωνίας. Εντάσσεται στη ΖΟΕ-3α (καλλιεργήσιμες αγροτικές εκτάσεις), που θα πρέπει να τροποποιηθεί. Από πλευράς γεωλογικής καταλληλότητας κατατάσσεται στην κατηγορία «μέτριες συνθήκες».

Ο πίνακας Π.2.2.2 που ακολουθεί παρουσιάζει τις τελικές επιφάνειες των οικιστικών υποδοχέων, όπως αυτές διαμορφώνονται μετά τις παραπάνω προτάσεις επεκτάσεων, εντάξεων και οριοθετήσεων.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.2.2.2.
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΟΥ ΠΣ ΒΟΛΟΥ**

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Οικιστικοί Υποδοχείς (Ha)	Περιοχές με εγκεκριμένο σχέδιο (Ha)	Περιοχές Οικιστικής Επέκτασης (Ha)	Οικιστικοί Υποδοχείς Τελικοί (Ha)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
ΠΕ1	Βόλος,ο	214,4	172,7	39,4	253,8
ΠΕ 2	Βόλος,ο - Διμήνιο	295,3	164,8	32,6	327,9
ΠΕ 3	Βόλος,ο	142,3	129,0		142,3
ΠΕ4	Βόλος,ο	107,8	100,4		107,8
ΠΕ5	Βόλος,ο	81,4	62,9		81,4
ΠΕ6	Βόλος,ο	60,5	57,9		60,5
ΠΕ7	Βόλος,ο	73,8	73,7		73,8
ΠΕ8	Βόλος,ο - Άλλη Μερια	116,1	78,9		116,1
ΠΕ9	Βόλος,ο	96,2	92,7		96,2
ΠΕ10	Βόλος,ο	180,4	66,7		180,4
ΠΕ 17	ΟΣ Δημοσιων Υπαλληλων (Άγιος Στεφανος)	114,4	114,4		114,4
ΠΕ 18	Χρυσή Ακτή Παναγίας,η - ΟΣ Τραπεζουπαλληλων**	27,3	4,4	9,4	36,7
ΠΕ11	Νέα Ιωνία,η	51,0	50,4		51,0
ΠΕ12	Νέα Ιωνία,η	41,3	38,9		41,3
ΠΕ13	Νέα Ιωνία,η - Μελισιατικα	194,5	118,6	71,2	265,7
ΠΕ14	Νέα Ιωνία,η	219,0	153,7	71,6	290,6
ΠΕ 20	Φυτόκον,το	9,7			9,7
ΠΕ 19	Γλαφυρά,τα	25,8			25,8
ΠΕ 15	Αγριά,η - Αστερια	182,9	169,2	33,1	216,0
ΠΕ 21	Δράκεια,η	54,6			54,6
ΠΕ 22	Χάνια,τα	11,9			11,9
ΠΕ 23	Παλιούριον,το	12,2			12,2
ΠΕ 24	Σέσκλον,το	44,7		6,6	51,3
ΠΕ 16Α	Ανακασιά,				85,4
ΠΕ 16Β	Άγιος Ονούφριος,ο	85,4			0,0
ΠΕ 16Γ	Άνω Βόλος,ο - Ιωλκός,η				0,0
ΠΕ 25	Πορταριά,η	78,4			78,4
ΠΕ 26	Κατωχώριον,το	37,6	2,2		37,6
ΠΕ 27	Σταγιάται,αι	14,0			14,0
ΠΕ 28	ΟΣ Στρατιωτικών			47,6	47,6
		2572,9	1651,5	311,5	2884,4

ΠΗΓΗ: ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

** Διόρθωση εμβαδού Α' Σταδίου.

Π.2.3 Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

Π.2.3.1. Βιομηχανία, βιοτεχνία, χονδρεμπόριο και περιοχές εξυπηρέτησης αστικών λειτουργιών

Ζώνες βιομηχανικών, βιοτεχνικών, χονδρεμπορικών εγκαταστάσεων και αστικών λειτουργιών χωροθετούνται με σκοπό να ανταποκριθούν στην ανάγκη να συγκεντρωθούν οι χρήσεις αυτές σε επιλεγμένους χώρους, εκτός των οικισμών, όπου θα μπορούν να αντιμετωπίζονται συλλογικά οι τυχόν περιβαλλοντικές επιπτώσεις και να παρέχεται η απαιτούμενη υποδομή για αποδοτικότερη λειτουργία των επιχειρήσεων. Η οριοθέτηση τέτοιων περιοχών κρίνεται αναγκαία για να σταματήσει η απρογραμμάτιστη εγκατάσταση και επέκταση μονάδων σε βάρος άλλων χρήσεων (κατοικία, γεωργική γη κ.λπ.). Η οργάνωση των περιοχών και η κατασκευή υποδομής υποστήριξης των επιχειρήσεων, μπορεί να συμβάλει στην ποσοτική και ποιοτική ανάπτυξη του τομέα και να δώσει κίνητρα στην ιδιωτική πρωτοβουλία.

Προκειμένου να τεκμηριωθούν οι προτάσεις του νέου ΓΠΣ, συγκεντρώνονται στη συνέχεια οι κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, τα συμπεράσματα από τα πολεοδομικά σταθερότυπα και τα δεδομένα της Ανάλυσης.

α. Κατευθύνσεις ΕΠΧΣΑΑ Βιομηχανίας

- Ο Βόλος κατατάσσεται στην πρώτη κατηγορία προτεραιότητας χωρικής πολιτικής για μεταποίηση και δίδεται η κατεύθυνση αύξησης του μεριδίου της οργανωμένης χωροθέτησης βιομηχανικών μονάδων.
- Προωθείται η ανακύκλωση γης και κελυφών που προκύπτουν από αποβιομηχάνιση.
- Προτείνεται μείωση του Σ.Δ. σε 0,6 (από 1,2) για την εκτός σχεδίου δόμηση βιομηχανικών εγκαταστάσεων και κατάργηση όλων των παρεκκλίσεων αρτιότητας.
- Προτείνεται η απαγόρευση εγκατάστασης σε ΓΓΥΠ νέων βιομηχανικών μονάδων – υποδοχέων, με εξαίρεση τους υποδοχείς εξυγίανσης και τις μονάδες με εξάρτηση από τις αγροτικές πρώτες ύλες.

β. Κατευθύνσεις ΡΣΒ

- Υποστήριξη των τάσεων για παραμονή της μεταποιητικής δραστηριότητας στον άξονα Βόλου-Λάρισας.
- Συγκέντρωση των δραστηριοτήτων μεταποίησης σε περιορισμένης έκτασης βιομηχανικές - βιοτεχνικές περιοχές.
- Εξυγίανση της υπάρχουσας κατάστασης, μέσα και έξω από τον αστικό ιστό.
- Απαγόρευση διάσπαρτης χωροθέτησης των μονάδων.
- Αποφυγή νέων χωροθετήσεων στην παράκτια ζώνη.
- Για τις οχλούσες βιοτεχνικές μονάδες, οι οποίες θα πρέπει να υποχρεωθούν να εγκαταλείψουν τον αστικό ιστό, απαιτούνται περί τα 2.500 στρ. Διατίθενται στα Βιοτεχνικά Πάρκα Βόλου και Νέας Ιωνίας περίπου 1.200 στρ. Τα επιπρόσθετα 1.300 στρ. θα πρέπει να εξευρεθούν βασικά κατά μήκος του άξονα του διπλόου (1.000

στρ.), σε μακρινή απόσταση από το αστικό κέντρο¹³, κοντά στα όρια των δύο Νομών και σε θέση που να εξυπηρετείται και σιδηροδρομικά. Τα υπόλοιπα 300 στρ. μπορεί να εξευρεθούν στη Νέα Αγχίαλο.

- ο Για εγκατάσταση νέων βιομηχανικών μονάδων απαιτούνται περί τα 4.000 στρ. Διατίθενται γήπεδα και νεκρά βιομηχανικά κελύφη στην Α' ΒΙΠΕ Βόλου, σε έκταση που εκτιμάται περί τα 800 στρ. Από τα επιπρόσθετα 3.200 στρ., περίπου τα 2.000 στρ. μπορούν να εξευρεθούν στην προγραμματιζόμενη ΒΕΠΕ Αλμυρού. Τα υπόλοιπα 1.200 στρ., θα πρέπει να εξευρεθούν κατά μήκος του άξονα του διπλόου, αλλά το πιθανότερο εκτός Νομού (μετά από συντονισμό με το ΡΣ Λάρισας).

Από την αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης για τη Βιομηχανία, Βιοτεχνία και Χονδρεμπόριο, εντοπίζονται τα παρακάτω σημαντικά θέματα:

- Η συντριπτική πλειονότητα των βιομηχανικών-βιοτεχνικών δραστηριοτήτων αναπτύσσεται σήμερα δυτικά του Βόλου-Ν. Ιωνίας, κατά μήκος του οδικού άξονα Βόλος – Βελεστίνο, που αποτελεί τον πρωτεύοντα άξονα εισόδου στην πόλη. Ο άξονας αυτός εξασφαλίζει στις δραστηριότητες υψηλό επίπεδο προσβασιμότητας, το οποίο προγραμματίζεται να βελτιωθεί περαιτέρω¹⁴.
- Από πλευράς οργανωμένων υποδοχέων λειτουργούν η Α' ΒΙΠΕ και το ΒΙΟΠΑ (συνολική έκταση 290 Ηα). Από την έκταση της ΒΙΠΕ ποσοστό 30% παραμένει αδόμητο, ενώ μεγάλο μέρος των εγκαταστάσεων είναι ανενεργό. Από το ΒΙΟΠΑ ποσοστό 80% παραμένει αδόμητο.

Βιομηχανική δραστηριότητα αναπτύσσεται επίσης στις ΖΟΕ-3γ, οι οποίες χωροθετούνται δυτικά του Βόλου. Έχουν συνολικό εμβαδόν 240 Ηα. Εκτιμάται ότι ποσοστό 60% των ζωνών 3γ παραμένει αδόμητο.

Συνολικά λοιπόν οι υπάρχοντες οι υποδοχείς κατέχουν έκταση που αναλογεί στο 20% περίπου του υφιστάμενου οικιστικού χώρου, ενώ το 50% και πλέον είναι αδόμητο - ανενεργό. Ειδικότερα, οι σημερινές δεσμευμένες εκτάσεις αναλογούν σε 29 τμ/κατ. (προγραμματικού πληθυσμού 2021 - 530Ηα/183.000=29τμ/κατ.), δείκτης που είναι δεκαπλάσιος από το σταθερότυπο για τοπικές ανάγκες.

- Ανατολικά του Βόλου οργανωμένη βιομηχανική δραστηριότητα εντοπίζεται μόνον στην περιοχή της ΑΓΕΤ, όπου επίσης βρίσκεται και η εγκατάσταση δεξαμενών πετρελαίου της ΒΡ.
- Διάσπαρτες βιομηχανικές – βιοτεχνικές δραστηριότητες αναπτύσσονται με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου νομοθεσίας κυρίως κατά μήκος του περιφερειακού, προς Διμήνι και Νεάπολη και επί της οδού Βόλος - Ν. Παγασές (μικτές χρήσεις).
- Βιομηχανικές – βιοτεχνικές δραστηριότητες αναπτύσσονται και εντός Βόλου-Νέας Ιωνίας, ως εξής:

¹³ Εφόσον τηρηθούν 'κατά γράμμα' οι κατευθύνσεις αυτές του ΡΣΒ, δεν προκύπτει δυνατότητα να βρει διέξοδο το επενδυτικό ενδιαφέρον που έχει εκδηλωθεί για δημιουργία ενός Νέου ΒΙΟΠΑ σε περιοχές του Δήμου Αισωνίας κοντά στον «κόμβο Λατομείου» (βλ. Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Αισωνίας).

¹⁴ Σιδηροδρομική σύνδεση Βόλου-Λάρισας, με προοπτική ριζικής αναβάθμισης (διπλή γραμμή, ηλεκτροκίνηση, πύκνωση δρομολογίων, υπηρεσίες προαστιακού σιδηροδρόμου).

Κατάληξη οδικού άξονα Βόλου-Βελεστίνο (μέσω Παλαιών και Νεάπολης και, μελλοντικά, μέσω επέκτασης Περιφερειακού) στον Εμπορικό Λιμένα Βόλου, γεγονός που αποτελεί συγκριτικό πλεονέκτημα, για επιχειρήσεις με εξαγωγικό προσανατολισμό.

Αναβάθμιση οδικού άξονα Βόλου-Βελεστίνο σε κλειστό αυτοκινητόδρομο και κατασκευή παράπλευρων δρόμων.

- ο Στη Νεάπολη, σημαντική από άποψη έκτασης βιομηχανική – βιοτεχνική περιοχή, επί των δυτικών παρυφών της πόλης, σύνολο 30 Ηα.
- ο Στη Νέα Ιωνία, στο εργοστάσιο ΜΕΤΚΑ, σύνολο 6,9 Ηα.
- ο Διάσπαρτα εργαστήρια χωροθετούνται εντός του οικιστικού ιστού σε Βόλο – Ν. Ιωνία. Οι μεγαλύτερες συγκεντρώσεις καταγράφονται στις περιοχές Νεάπολη, Παλαιά και Νέο Δέλτα.

Συμπερασματικά, η ύπαρξη των οργανωμένων βιομηχανικών-βιοτεχνικών υποδοχέων αποτελεί θετικό στοιχείο στην όλη χωρική οργάνωση του Πολεοδομικού Συγκροτήματος. Ωστόσο, η παράλληλη ύπαρξη και εξωαστικών, μη οργανωμένων φαινόμενων διάχυσης της μεταποίησης αλλά και του χονδρεμπορίου, υποβαθμίζουν (περιβαλλοντικά, λειτουργικά και αισθητικά) τις αντίστοιχες περιοχές, αλλά και λειτουργούν υπονομευτικά προς τους οργανωμένους υποδοχείς. Μια νέα στρατηγική, με περαιτέρω ενίσχυση των οργανωμένων υποδοχέων (*δημιουργία νέων*) και με δραστικό έλεγχο της διάσπαρτης μη οργανωμένης χωροθέτησης των παραγωγικών δραστηριοτήτων, θα μπορούσε να αντιμετωπίσει την περαιτέρω επιδείνωση του προβλήματος.

Στο πλαίσιο του συμμετοχικού σχεδιασμού οι προτάσεις των Δήμων για την ρύθμιση των παραγωγικών δραστηριοτήτων δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα έχουν ως εξής:

Ο Δήμος Βόλου, επιπλέον των προκαταρκτικών προτάσεων του Α' Σταδίου, ζητά τη χωροθέτηση υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης στις παρακάτω περιοχές:

- Στην περιοχή εκατέρωθεν του Περιφερειακού, μεταξύ της σιδηροδρομικής γραμμής και του Ξηριά.
- Σε ζώνη 400μ. παράλληλη προς τον Ξηριά κατ' επέκταση της υπάρχουσας Βιοτεχνικής Περιοχής Πεδίου του Άρεως μέχρι την οδό Διμηνίου, εκτός τυχόν οικιστικής περιοχής.
- Στο υπόλοιπο τμήμα του Περιφερειακού να δημιουργηθεί άξονας γραμμικής ανάπτυξης δραστηριοτήτων με χρήσεις όπως κέντρων διασκέδασης, εκθέσεων και πολυκαταστημάτων.

Ο Δήμος Ν. Ιωνίας προτείνει λεπτομερή σχεδιασμό των χρήσεων γης κατά μήκος του περιφερειακού και πρόβλεψη χωροθέτησης ήπιων εμπορικών δραστηριοτήτων.

Ο Δήμος Αισωνίας προτείνει η απορρόφηση όλου του βιομηχανικού πλεονάσματος 2.500 στρ. (βλ. ΡΣ Βόλου, παραπάνω) να χωροθετηθεί εντός των ορίων του Δήμου, ιεραρχικά στις περιοχές Σπαρτιά, Φυτίες, Πράταγας. Προτείνει, επίσης, να υπάρξει πρόβλεψη για χωροθέτηση παραγωγικών δραστηριοτήτων κατά μήκος του Περιφερειακού (μετεγκατάσταση υπηρεσιών διοικητικών, υγείας, παιδείας, κλπ).

Αξιολογώντας τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη τις ακαταλληλότητες της περιοχής, προκύπτουν τα παρακάτω συμπεράσματα:

- Η αναζήτηση νέων ζωνών παραγωγικών δραστηριοτήτων θα πρέπει να γίνει κατά προτεραιότητα στις δυτικές περιοχές του Βόλου – Ν. Ιωνίας, αφήνοντας τις λοιπές περιοχές του ΠΣ Βόλου ελεύθερες για άλλες ανάγκες του πολεοδομικού συγκροτήματος.

- Το φυσικό ανάγλυφο της δυτικής περιοχής, χαρακτηρίζεται από έντονες πτυχώσεις.
- Υπάρχουν πολύ σημαντικοί και εκτεταμένοι αρχαιολογικοί χώροι, στα δυτικά τμήματα του ΠΣ Βόλου (Διμήνι, Σέσκλο, Σπαρτιά).
- Προτείνεται η αποφυγή χωροθέτησης παραγωγικών δραστηριοτήτων γραμμικά κατά μήκος της Περιφερειακής Οδού, σύμφωνα με τις τάσεις της αγοράς, με σκοπό την δυναμική αυτή να διοχετευτεί στα σχεδιαζόμενα κέντρα στηρίζοντας την πολυκεντρική ανάπτυξη και προστατεύοντας τη λειτουργία του κύριου οδικού δικτύου.
- Δεν προκύπτει ανάγκη νέων ζωνών παραγωγικών δραστηριοτήτων αφού οι υπάρχουσες ζώνες δεν έχουν εξαντλήσει την χωρητικότητά τους (καταγράφεται χαμηλό ποσοστό κορεσμού, ενώ υπάρχει δυνατότητα αύξησης του ΣΔ εφόσον οι περιοχές χωρίς ρυμοτομικό, πολεοδομηθούν).
- Υπάρχει η κατεύθυνση του υπερκείμενου σχεδιασμού για αποκέντρωση των νέων βιομηχανικών μονάδων.

Με βάση τα παραπάνω προτείνονται τα εξής:

- *Πολεοδομική ενεργοποίηση της ΖΟΕ-3γ*, προκειμένου να εξυγιανθεί (δεδομένου ότι βρίσκεται στην διαδρομή εισόδου στην πόλη) και να αυξηθεί η χωρητικότητά της. Ο υποδοχέας που διαμορφώνεται προσφέρεται για επιχειρήσεις χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης. Ειδικότερα, προτείνεται η χωροθέτηση της μέσης και υψηλής όχλησης να γίνεται σε απόσταση τουλάχιστον 1.000μ. από την περιφερειακή οδό. Το σύνολο της ΖΟΕ-3γ υπολογίζεται σε **530,0 Ηα**.
- *Δημιουργία Υποδοχέα Παραγωγικών και Αστικών Δραστηριοτήτων Χαμηλής Όχλησης*, σε περιοχή κοντά στα όρια της πόλης, ώστε να είναι ελκυστική για την εγκατάσταση επιχειρήσεων που απαιτούν μεγάλους χώρους, αλλά και για την μετεγκατάσταση οχλουσών δραστηριοτήτων, που σήμερα βρίσκονται εντός του αστικού ιστού. Προτείνεται η περιοχή μεταξύ της Περιφερειακής Οδού και του δυτικού ορίου σχεδίου πόλης Ν. Ιωνίας - Ξηριά. Η περιοχή έχει πεδινό ανάγλυφο, εξυπηρετείται κυκλοφοριακά από τον περιφερειακό και δεν προσφέρεται για οικιστική ανάπτυξη. Έχει έκταση **21,3 Ηα** εντάσσεται στη ΖΟΕ-3δ (γεωργικές εκτάσεις) που θα πρέπει να τροποποιηθεί. Από πλευράς γεωλογικής καταλληλότητας κατατάσσεται στην κατηγορία εδάφη "ευνοϊκές συνθήκες".

Μετά την αύξηση του αποθέματος των οργανωμένων υποδοχέων κατά τα παραπάνω, προτείνεται ο περιορισμός εγκατάστασης νέων παραγωγικών δραστηριοτήτων με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης σε περιοχές εκτός οργανωμένων υποδοχέων στο ΠΣ Βόλου (βλ. Κεφ. Π.2.5. ΠΕΠΔ).

Π.2.3.2. Τουρισμός

Προκειμένου να τεκμηριωθούν οι προτάσεις του νέου ΓΠΣ συγκεντρώνονται στη συνέχεια οι κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού και τα δεδομένα της Ανάλυσης.

α. Κατευθύνσεις ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού

Το Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό δίδει κατευθύνσεις σχετικά με τη δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων: α) σε εκτός σχεδίου περιοχές, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία κατατάσσεται η περιοχή (Α, Β1 κλπ), β) σε ορεινές περιοχές (>600μ.), γ) σε περιοχές του δικτύου ΦΥΣΗ 2000, δ) σε παραλιακές ζώνες και ε) για παραδοσιακούς οικισμούς (βλ. κεφ. Α1). Χαρακτηριστικά, αναφέρεται ότι:

- Για τους παραδοσιακούς οικισμούς, προβλέπεται ο έλεγχος των χρήσεων γης και της έντασης της τουριστικής δραστηριότητας.
- Δεδομένου ότι ο Βόλος παρουσιάζει πολύ καλές προοπτικές για αστικό τουρισμό, προωθείται η ανάπτυξη συνεδριακού – εκθεσιακού και αθλητικού τουρισμού.
- Στην αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας, η δημιουργία τουριστικών υποδομών είναι δυνατή μόνον κατ' εξαίρεση.
- Σε περιοχές με τουριστική δραστηριότητα, επιδιώκεται η συγκέντρωση βιομηχανικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης σε οργανωμένους υποδοχείς.

β. Κατευθύνσεις ΡΣΒ

Για το ΠΣ Βόλου το ΡΣΒ, προτείνει μια πολιτική τουριστικής ανάπτυξης ως εξής:

- Υποστήριξη, τόσο στους οικισμούς του Πηλίου, όσο και στο αστικό κέντρο, των κατά κανόνα ήπιων τουριστικών μορφών, χωρίς σαφή χωρική διάκριση μεταξύ περιοχών Β' κατοικίας και περιοχών με τουριστική εξειδίκευση, με αξιοποίηση του κτιριακού αποθέματος των οικισμών.
- Υπό την έννοια αυτή, δεν απαιτείται προσφυγή στη χρήση του εργαλείου ΠΟΤΑ, διότι αυτό δεν προσιδιάζει στα χαρακτηριστικά της επιδιωκόμενης τουριστικής ανάπτυξης.
- Στις κατευθύνσεις αυτές το ΡΣΒ διαφοροποιείται από το Ειδικό Πλαίσιο Τουρισμού, του οποίου η διαπίστωση ότι 'η περιοχή του αστικού κέντρου και της Νέας Αγχιάλου διαθέτουν περιθώρια ανάπτυξης μαζικού τουρισμού', «δεν επιβεβαιώθηκε από κανένα αναλυτικό στοιχείο ή τάση, που εξετάστηκαν στα πλαίσια της Μελέτης».

Από την καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης διαπιστώθηκε ότι εκτός του οικιστικού χώρου αναπτύσσονται κυρίως ήπιες τουριστικές μορφές, χωρίς σαφή χωρική διάκριση μεταξύ περιοχών Β' κατοικίας και περιοχών με τουριστική εξειδίκευση, λόγω του λιγότερο μαζικού χαρακτήρα του τουρισμού σε σύγκριση με άλλες περιοχές της χώρας. Μεγάλης κλίμακας τουριστικές μονάδες (άνω των 500 κλινών) με εξωαστική χωροθέτηση δεν υπάρχουν στην περιοχή μελέτης–οι σχετικά λίγες μεγάλες μονάδες χωροθετούνται μέσα, ή σε άμεση επαφή με, τον οικιστικό ιστό, και καλύπτουν περισσότερο ανάγκες αστικού τουρισμού ή επισκεπτών για μη τουριστικούς λόγους, και λιγότερο κλασικού τουρισμού–με

εξαίρεση τις μονάδες στην Πορταριά, που αν και πιο τυπικά ‘τουριστικές’, δεν αφορούν μαζικό, αλλά ορεινό τουρισμό.

Παράλληλα, καταγράφεται διάχυση χρήσεων αναψυχής, τουρισμού και Β’ κατοικίας στο ευρύτερο παραλιακό μέτωπο και στα τμήματα της περιοχής μελέτης που βρίσκονται στο Πήλιο. Η κατάσταση αυτή θα ενταθεί καθώς σταδιακά θα υλοποιείται το επιθυμητό πρότυπο ανάπτυξης του τουρισμού, σύμφωνα με το οποίο ο Βόλος εξελίσσεται σε **τουριστικό προορισμό ποιότητας**¹⁵.

Με βάση τα παραπάνω προτείνεται από την παρούσα μελέτη η ενίσχυση του τουρισμού κατά προτεραιότητα εντός των σημερινών οικιστικών υποδοχών, συγκεκριμένα ως εξής:

- Νέες Παγασές: καθορισμός χρήσης τουρισμού – αναψυχής στην παραλιακή περιοχή, σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ (σήμερα: τοπικό κέντρο).
- Αγριά: επέκταση χρήσης τουρισμού – αναψυχής, βόρεια επί της παραλιακής ζώνης (σήμερα: γενική κατοικία).

Με την παραπάνω πρόταση υποστηρίζεται η προοπτική ανάδειξης του θαλάσσιου μετώπου του ΠΣ Βόλου, καθόσον ισχυροποιείται η παρουσία του τουρισμού στις δυο αντιδιαμετρικές περιοχές ‘αγκύρωσης’ του μετώπου (Ν. Παγασές – Αγριά).

- Επιπλέον, ως ανάδραση προς τον υπερκείμενο σχεδιασμό, προτείνεται η διερεύνηση δυνατότητας μετεγκατάστασης της ΑΓΕΤ και αξιοποίησης της έκτασης, όπου σήμερα λειτουργεί, για ανάπτυξη χρήσεων τουρισμού – αναψυχής. Σε μια τέτοια περίπτωση θα δημιουργηθούν δυνατότητες χωροθέτησης μεγαλύτερης κλίμακας τουριστικών μονάδων και ειδικών τουριστικών μονάδων, που θα συμπληρώνουν την κλίμακα των προσφερόμενων τουριστικών υπηρεσιών στην περιοχή μελέτης.

Ως προς τις τουριστικές υποδομές στις λοιπές εκτός σχεδίου περιοχές, προτείνεται (βλ. Κεφ. Π.2.5 - ΠΕΠΔ):

- Οι προβλέψεις για τις τουριστικές εγκαταστάσεις που περιέχονται στο Σχέδιο ΠΔ/τος για το Πήλιο (περιοχή Οικοανάπτυξης), να ισχύσουν για το σύνολο του εξωαστικού χώρου των Δήμων Αγριάς, Πορταριάς και Ιωλκού (βλ. ΠΕΠΔ-1Α και 1Β).
- Στις λοιπές περιοχές διατηρείται ως έχει το ισχύον θεσμικό πλαίσιο δόμησης.

¹⁵ Η προοπτική αυτή της περαιτέρω ενίσχυσης της συμμετοχής του τουρισμού στην οικονομική βάση της περιοχής, αντανάκλαται στο υψηλό ποσοστό αύξησης της απασχόλησης στον τομέα «ξενοδοχεία-εστιατόρια»: σύμφωνα με τις προβλέψεις της παρούσας μελέτης, οι απασχολούμενοι σε εστιατόρια-ξενοδοχεία θα αυξηθούν από 3.082 (2001) σε 5.541 (2021), δηλαδή κατά ποσοστό 80% (εκτίμηση 2, με βάση το ΡΣΒ, κεφ. Α.6.1.3).

Π.2.3.3. Κτηνοτροφία

Προκειμένου να τεκμηριωθούν οι προτάσεις του νέου ΓΠΣ συγκεντρώνονται στη συνέχεια οι κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού και τα δεδομένα της Ανάλυσης.

α. Κατευθύνσεις ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Θεσσαλίας

Σύμφωνα με το ΠΠΧΣΑΑ Θεσσαλίας, η κτηνοτροφία σε μη εντατική μορφή είναι κατ' αρχήν συμβατή με όλες τις χρήσεις εκτός από την έντονη οικιστική / τουριστική ανάπτυξη. Η εσταβλισμένη κτηνοτροφία σε ΓΓΥΠ δεν θεωρείται ασύμβατη χρήση.

β. Κατευθύνσεις ΡΣΒ

Κατά το ΡΣΒ προτείνεται η υποστήριξη της κτηνοτροφικής δραστηριότητας, δεδομένου ότι συνδυάζεται με τον επιλεγμένο τύπο ανάπτυξης τουρισμού ήπιων μορφών.

Η κτηνοτροφική δραστηριότητα στην περιοχή μελέτης είναι ανεπτυγμένη ιδιαίτερα στο Δήμο Αισωνίας, όπου καταγράφεται το 43% των αιγοπροβάτων και το 80% των βοοειδών της περιοχής μελέτης. Με το δεδομένο αυτό, ο Δήμος Αισωνίας προωθεί την «οριοθέτηση περιοχών κτηνοτροφικής δραστηριότητας, τόσο στο Διμήνι, όσο και στο Σέσκλο» (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα, 2008). Σημαντική είναι η παρουσία της κτηνοτροφίας και στο Δήμο Ν. Ιωνίας, με ποσοστά 26% στα αιγοπρόβατα και 13% στα βοοειδή.

Η χωροθέτηση νέων κτηνοτροφικών μονάδων στο εξωαστικό χώρο του ΠΣΒ προτείνεται από το νέο ΓΠΣ ως εξής:

- Στις ΠΕΠΔ-3 ΖΟΕ 3α, 3β, 3δ, επιτρέπονται όλοι οι σταυλισμοί, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.
- Στις ΠΕΠΔ 1Α, 1Β, 2Β επιτρέπονται κτηνοτροφικές μονάδες με περιορισμούς σύμφωνα με τις ειδικότερες περιβαλλοντικές δεσμεύσεις (βλ. σχέδιο ΠΔ Πηλίου, σχέδιο ΚΥΑ Κάρλας και μελέτη ΙΓΜΕ για την προστασία της πηγής «Μάνα»).
- Στις περιοχές ΠΕΠ απαγορεύονται νέες κτηνοτροφικές μονάδες.

Σε κάθε περίπτωση, ισχύουν οι ελάχιστες προβλεπόμενες αποστάσεις για την ανέγερση νέας ή επέκταση νόμιμα υφιστάμενης κτηνοτροφικής ή κτηνοτροφικής εγκατάστασης (Απόφ. 83840, ΦΕΚ 1/Δ/5.1.1987 και υγειον. διάταξη Υ1Β/2000, ΦΕΚ 343/Β/1995).

Επίσης, με στόχο την υποστήριξη της κτηνοτροφικής δραστηριότητας, προτείνεται η οριοθέτηση περιοχών κτηνοτροφικής δραστηριότητας, κατά προτεραιότητα στις περιοχές που παρουσιάζουν συγκριτικό πλεονέκτημα, με βάση ειδική μελέτη.

Π.2.4 Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)

Στην έκταση του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου καθορίζονται Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) σύμφωνα με τα άρθρα 4 & 5 του Ν. 2508/97, που διακρίνονται στις εξής κατηγορίες:

- Περιοχές Ειδικής Προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος (ΠΕΠ/ΦΠ)
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας Αρχαιολογικών Χώρων (ΠΕΠ/ΑΧ)

Π.2.4.1 Περιοχές Ειδικής Προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος (ΠΕΠ-ΦΠ)

Προτείνονται τέσσερις ζώνες ΠΕΠ (ΠΕΠ-ΖΟΕ 1β, ΠΕΠ-ΛΚ, ΠΕΠ-ΥΓ και ΠΕΠ-ΜΙ, ΜΙΙ), που περιγράφονται αναλυτικά στη συνέχεια. Στο τέλος του παρόντος υποκεφαλαίου, ο Πίνακας Π.2.4.1, παρουσιάζει συγκεντρωτικά τις προτεινόμενες ρυθμίσεις ανά ζώνη.

α. Ζώνη ΠΕΠ – ΖΟΕ 1β

Περιλαμβάνει τις υποζώνες 1β της ΖΟΕ («δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις»).

Σκοπιμότητα χωροθέτησης της ζώνης

Σκοπός της χωροθέτησης και θεσμοθέτησης της ζώνης είναι η προστασία δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων που έχουν επισημανθεί από τη ΖΟΕ.

Επιτρεπόμενες χρήσεις

Στις περιοχές αυτές περιλαμβάνονται εκτάσεις δασικές και αναδασωτέες οι οποίες υπόκεινται στους περιορισμούς του ν. 998/79 "περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας" (ΦΕΚ 289/Α).

Κατάμηση / Αρτιότητα

Καμιά.

Δόμηση

- Ελάχιστη απόσταση κτιρίων από τα τείχη στη θέση Παγασές: 10μ.
- Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται ανάλογα με τη χρήση οι διατάξεις του από 24.5.85 Π.Δ.

β. Ζώνη ΠΕΠ – ΛΚ

Πρόκειται για τη Ζώνη προστασίας Β2 της **Λίμνης Κάρλας** η οποία εντάσσεται στις περιοχές προστασίας Natura 2000, με κωδικό GR1420004. Τα όρια της περιοχής Β2 και οι προτάσεις για την προστασία της είναι σύμφωνα με το σχέδιο ΚΥΑ που αφορά την προστασία της λίμνης («Χαρακτηρισμός της Χερσαίας, Υδάτινης και Θαλάσσιας Περιοχής Κάρλας – Μαυροβουνίου – Κεφαλόβρυσου Βελεστίνου ως περιοχή οικοανάπτυξης»).

Επισημαίνεται, ότι η περιοχή Β2 επηρεάζει ένα πολύ μικρό τμήμα της περιοχής μελέτης, κατά μήκος του βορείου ορίου του Δήμου Ν. Ιωνίας.

Σκοπιμότητα χωροθέτησης της ζώνης

Σκοπός της χωροθέτησης και θεσμοθέτησης της ζώνης είναι η διαφύλαξη του οικοσυστήματος από κάθε αλλοίωση και διατάραξη και η αποκατάσταση της οικολογικής ισορροπίας, η εξασφάλιση της άρτιας λειτουργίας της λίμνης, αλλά και η παροχή προσβάσεων και υπηρεσιών για την εξυπηρέτηση επισκεπτών. Η Ζώνη Β2 χαρακτηρίζεται από το σχέδιο ΚΥΑ ως **Περιοχή Διαχείρισης Λιμναίου και Παραλίμνιου Οικοσυστήματος**.

Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται:

- Η υλοποίηση, κατασκευή και συντήρηση όλων των απαραίτητων κύριων και συνοδευτικών υποδομών και επεμβάσεων για την ολοκλήρωση και λειτουργία του έργου επαναπλημμυρισμού πρώην λίμνης Κάρλας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ΚΥΑ 112839/2000.
- Η επέκταση των προαναφερθέντων επεμβάσεων και υποδομών που αφορούν στο έργο επαναπλημμυρισμού της πρώην λίμνης Κάρλας, με σκοπό την βελτίωση των λειτουργικών χαρακτηριστικών των έργων και τη διατήρηση και υποστήριξη του υπό σύσταση οικοσυστήματος βάσει της κείμενης νομοθεσίας.
- Η τροφοδοσία και οι απολήξεις νερών προς και από τη λίμνη Κάρλας για αντιπλημμυρική προστασία, άρδευση, πυρόσβεση και την διατήρηση και υποστήριξη του υπό σύσταση οικοσυστήματος σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ΚΥΑ 112839/2000
- Η κίνηση πεζών και οχημάτων στα αναχώματα της λίμνης σύμφωνα με τον κανονισμό διαχείρισης και λειτουργίας της προστατευόμενης περιοχής
- Η διακίνηση μικρών σκαφών σε καθορισμένους χώρους της λίμνης με βάση τον κανονισμό διαχείρισης και λειτουργίας της προστατευόμενης περιοχής και με σκοπό την επαγγελματική και ερασιτεχνική αλιεία, καθώς επίσης την αναψυχή και τις ναυαθλητικές δραστηριότητες.
- Η δημιουργία υποδομής για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών και η δημιουργία χώρων υποδοχής και παραμονής επισκεπτών, βάσει της κείμενης νομοθεσίας και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ΚΥΑ 112839/2000.
- Η βόσκηση.
- Οι καλλιέργειες στις νομίμως υφιστάμενες καλλιεργούμενες εκτάσεις και οι αρδευτικές παρεμβάσεις στην περιοχή σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ΚΥΑ 112839/2000.
- Οι περιοδικοί επαναπλημμυρισμοί και ειδικές καλλιέργειες υγροτοπικών φυτών στην περιοχή του τεχνητού υγροτόπου αναβάθμισης των στραγγιδίων και στον περιβάλλοντα αυτού χώρο.
- Ο εμπλουτισμός της λίμνης και των υπολοίπων ταμιευτήρων με αλιεύματα σύμφωνα με τον Κανονισμό Διαχείρισης και Λειτουργίας της προστατευόμενης περιοχής.
- Η λειτουργία των μικρών ταμιευτήρων της πεδιάδας όπως υφίσταται σήμερα και συντήρηση αυτών.
- Συντήρηση – επέκταση και δημιουργία υποδομών και δικτύων σύμφωνα με τη κείμενη νομοθεσία για την εξυπηρέτηση των οικισμών και των αναφερόμενων στην παρούσα ως επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων.

Επιτρεπόμενες χρήσεις

Σύμφωνα με το σχέδιο ΚΥΑ.

Κατάτμηση / Αρτιότητα
Καμιά.

γ. Ζώνη ΠΕΠ – ΥΓ

Αφορά τις περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί ως υγράτοποι. Στην περιοχή του ΠΣ Βόλου, ως ΠΕΠ -ΥΓ χαρακτηρίζεται ο Υγρότοπος «Μπουρμπουλήθρα» (GR 143129000)¹⁶.

Σκοπιμότητα χωροθέτησης της ζώνης

Ζώνες προστασίας οικοσυστημάτων ειδικού ενδιαφέροντος χωροθετούνται σε περιοχές, όπου βιοτικά και μη βιοτικά στοιχεία του περιβάλλοντος δρουν, ευρισκόμενα σε αλληλοεπίδραση μεταξύ τους και συνθέτουν σύνολο ιδιαίτερης οικολογικής σημασίας. Σκοπός της χωροθέτησης και θεσμοθέτησης της ζώνης είναι η διαφύλαξη του οικοσυστήματος από κάθε αλλοίωση και διατάραξη και η αποκατάσταση της οικολογικής ισορροπίας. Στα πλαίσια της παρούσας μελέτης και μέχρι την οριοθέτηση των παραπάνω περιοχών προτείνονται τα παρακάτω:

Επιτρεπόμενες χρήσεις
Καμιά.

Κατάτμηση / Αρτιότητα
Καμιά.

Δόμηση

Το παραπάνω καθεστώς δόμησης θα ισχύει μέχρι την οριοθέτηση του υδροβιότοπου μετά από εκπόνηση ΕΠΜ σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

δ. Ζώνη ΠΕΠ – Μ-Ι

Πρόκειται για τη ζώνη προστασίας "Ι" της Πηγής **Μάνα Πορταριάς**. Οι ζώνη αυτή έχει καθορισθεί μετά από ειδική μελέτη που εκπονήθηκε το 2006 από το ΙΓΜΕ (μελετητές: Α. Μανάκος, Β. Τσιούμας, Ν. Τασιός, Β. Ζόραπας) και προφυλάσσει τον άμεσο χώρο γύρω από το υδροληπτικό έργο από κάθε μορφής επίδραση που μπορεί να προκύψει από επιφανειακούς παράγοντες.

Σκοπιμότητα χωροθέτησης της ζώνης

Η ζώνη αυτή αποβλέπει να εξασφαλίσει την προστασία της πηγής. Η ζώνη Ι χαρακτηρίζεται σαν ζώνη πλήρους απαγόρευσης και επομένως αυτός ο χώρος πρέπει να περιφράσσεται και να απαγορεύεται εντός αυτού οποιαδήποτε παρέμβαση.

Στην ζώνη αυτή απαγορεύονται κατά κύριο λόγο:

- η κυκλοφορία οχημάτων και η διάβαση πεζών
- κάθε γεωργική δραστηριότητα
- η χρησιμοποίηση φυτοφαρμάκων και παρασιτοκτόνων
- η λίπανση

¹⁶ Ο Υγρότοπος - έλος «Τσαλαπάτα» (GR 143128000), δεν υπάρχει σήμερα και επομένως δεν υπάρχει ανάγκη θέσπισης όρων για την προστασία του.

Επίσης, ισχύουν οι απαγορεύσεις από την μελέτη ΙΓΜΕ όπως αναλυτικά καταγράφονται στο κεφ Π.2.5.2. ΠΕΠΔ 1B και στην ΠΕΠ - Μ-ΙΙ.

Επιτρεπόμενες χρήσεις

Σύμφωνα με τη μελέτη ΙΓΜΕ (2006).

Κατάμηση / Αριότητα

Καμιά.

ε. Ζώνη ΠΕΠ – Μ-ΙΙ

Πρόκειται για τη ζώνη προστασίας "ΙΙ" της Πηγής 'Μάνα' Πορταριάς. Οι ζώνη αυτή έχει καθορισθεί μετά από ειδική μελέτη που εκπονήθηκε το 2006 από το ΙΓΜΕ (μελετητές: Α. Μανάκος, Β. Τσιούμας, Ν. Τασιός, Β. Ζόραπας) και προφυλάσσει το υδροληπτικό έργο από κάθε μορφής επίδραση που μπορεί να προκύψει από επιφανειακούς παράγοντες.

Σκοπιμότητα χωροθέτησης της ζώνης

Η ζώνη αυτή αποβλέπει να εξασφαλίσει την προστασία της πηγής. Η ζώνη ΙΙ χαρακτηρίζεται σαν ζώνη βιολογικής προστασίας και απαγορεύεται γενικά κάθε κατασκευαστική δραστηριότητα.

Στην ζώνη αυτή απαγορεύονται κατά κύριο λόγο:

- οι χειρονακτικές, αγροτικές και κτηνοτροφικές εργασίες και εκμεταλλεύσεις
- η ανάπτυξη εργοταξίων και η αποθήκευση δομικών υλικών
- η ανάπτυξη οδικού, σιδηροδρομικού δικτύου, κάθε άλλου έργου υποδομής, χώρων μεταφόρτωσης εμπορευμάτων, η δημιουργία χώρων στάθμευσης
- η δημιουργία χώρων camping και αθλητικών χώρων
- η δημιουργία χώρων αναψυχής
- το πλύσιμο αυτοκινήτων και η αλλαγή λαδιών σε αυτά
- η ανάπτυξη λατομείων, δανειοθάλαμων άμμου και αργίλου, η κατασκευή ορυγμάτων, η δημιουργία κοιλωμάτων και γενικά κάθε παρέμβαση στο έδαφος πέρα από τη δασοκαλλιέργεια που προκαλεί βλάβες στη ζωντανή ζώνη εδάφους ή μειώνει το πάχος της επικάλυψης του υδροφόρου
- η μεταλλευτική δραστηριότητα
- οι εκρήξεις
- η βοσκή και σταυλισμός ζώων
- η χρησιμοποίηση κοπριάς για λίπανση
- η υπαίθρια αποθήκευση και χρησιμοποίηση λιπασμάτων
- ο άλεσμα ζωοτροφών
- η δημιουργία λαχανόκηπων και οι κηπουρικές εκμεταλλεύσεις
- η αποθήκευση μαζούτ και ορυκτελαίου
- η μεταφορά ραδιενεργών υλικών και ρύπων
- η διέλευση χρησιμοποιημένων νερών
- η ύπαρξη κοιλωμάτων και επιφανειακών νερών, όπου ρίχνονται ή είναι δυνατόν να ρίχνονται ρύποι η χρησιμοποιούμενα νερά
- η κατασκευή αγωγών και σφραγιστηρίων

- η ύπαρξη τελμάτων ή ιχθυοτροφείων
- Στη ζώνη αυτή απαγορεύεται γενικά κάθε κατασκευαστική δραστηριότητα.

Επίσης, ισχύουν οι απαγορεύσεις από την μελέτη ΙΓΜΕ όπως αναλυτικά καταγράφονται στο κεφ Π.2.5.2. ΠΕΠΔ 1Β.

Επιτρεπόμενες χρήσεις
Σύμφωνα με τη μελέτη ΙΓΜΕ (2006).

Κατάτμηση / Αρτιότητα
Καμιά.

ΠΙΝΑΚΑΣ Π.2.4.1 Περιοχές Ειδικής Προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος (ΠΕΠ/ΦΠ)

Ζώνη ΠΕΠ – ΖΟΕ 1β	Ζώνη ΠΕΠ – ΛΚ (Κάρλας)	Ζώνη ΠΕΠ – ΥΓ	Ζώνη ΠΕΠ – ΜΙ, ΜΙΙ (Πηγής 'Μάνας')
Επιτρεπόμενες Χρήσεις <ul style="list-style-type: none"> • Δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις οι οποίες υπόκεινται στους περιορισμούς του ν. 998/79 "περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας" (ΦΕΚ 289/Α/79). 	Επιτρεπόμενες Χρήσεις <ul style="list-style-type: none"> • Σύμφωνα με το σχέδιο ΚΥΑ. 	Επιτρεπόμενες Χρήσεις <ul style="list-style-type: none"> • - 	Επιτρεπόμενες Χρήσεις <ul style="list-style-type: none"> • Σύμφωνα με τη μελέτη ΙΓΜΕ (2006).
Κατάτμηση / Αρτιότητα <ul style="list-style-type: none"> • - 	Κατάτμηση / Αρτιότητα <ul style="list-style-type: none"> • - 	Κατάτμηση / Αρτιότητα <ul style="list-style-type: none"> • - 	Κατάτμηση / Αρτιότητα <ul style="list-style-type: none"> • -
Δόμηση <ul style="list-style-type: none"> • Ελάχιστη απόσταση κτιρίων από τα τείχη στη θέση Παγασές: 10μ. • Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται ανάλογα με τη χρήση οι διατάξεις του από 24.5.85 Π.Δ. 	Δόμηση <ul style="list-style-type: none"> • - 	Δόμηση <ul style="list-style-type: none"> • - 	Δόμηση <ul style="list-style-type: none"> • -

ΠΗΓΗ: ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Σημείωση

Οι παραπάνω ρυθμίσεις ισχύουν σε συνδυασμό με τις διατάξεις για τις Περιοχές Ειδικών Χρήσεων (κεφ. Π. 2.6) και τις Γενικές και Μεταβατικές Διατάξεις (κεφ. Π. 2.7).

Π.2.4.2 Περιοχές Ειδικής Προστασίας Αρχαιολογικών Χώρων (ΠΕΠ - ΑΧ)

Σχέδιο Π.2: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΒΟΛΟΥ, Οργάνωση Χρήσεων Γης και Προστασία Περιβάλλοντος, κλ. 1:25.000.

Σχέδια Π.3.1 (Βόλος-Ν. Ιωνία-Αγριά) και Π.3.2 έως Π.3.5 (οικισμοί), κλ. 1:5.000.

Ο καθορισμός περιοχών ειδικής προστασίας ΠΕΠ-ΑΧ έχει ως στόχο την προστασία των αρχαιολογικών χώρων και γενικά της πολιτιστικής κληρονομιάς στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών έκταση των Δήμων του ΠΣ Βόλου.

Στη συνέχεια καταγράφονται οι χώροι και μνημεία που συγκροτούν το πολιτιστικό απόθεμα στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου.

Π.2.4.2.1 Αρχαιολογικοί Χώροι

α. Κηρυγμένοι Αρχαιολογικοί Χώροι

Ένας σημαντικός αριθμός αρχαιολογικών χώρων, μερικοί από τους οποίους με ιδιαίτερη αρχαιολογική και ιστορική αξία, βρίσκεται στην περιοχή μελέτης. Ορισμένοι χώροι είναι οριοθετημένοι και σε μερικούς εξ αυτών έχουν προσδιορισθεί ζώνες προστασίας Α και Β. Για άλλους χώρους η ΙΓ' ΕΠΚΑ έχει συντάξει πρόταση οριοθέτησης. Τέλος, υπάρχουν και περιπτώσεις χώρων που είναι απλώς κηρυγμένοι (χωρίς οριοθέτηση, ή πρόταση οριοθέτησης). Αναλυτικά, η κατάσταση έχει ως εξής (οι α/α παραπέμπουν στο σχέδιο Π2):

- **Σέσκλο: Προϊστορική ακρόπολη και οικισμός στη θέση "Καστράκι"**
(ΥΑ 9448/19.4.1963/ΦΕΚ 172/Β/24.4.1963, ΥΑ ΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ13/13691/889)
Καθορίζονται Ζώνες Προστασίας Α και Β για την αποτελεσματικότερη προστασία και ανάδειξη του αρχαιολογικού χώρου, ως εξής:

Ζώνη Α:

- Απαγορεύεται η δόμηση και η οποιαδήποτε κατασκευή, καθώς και η αλλοίωση του εδάφους.
- Διατηρείται η υφιστάμενη γεωργική χρήση γης με ανοικτές καλλιέργειες, χωρίς τη χρήση μηχανικού μέσου, και τα απλά επιφανειακά έργα άρδευσης.
- Απαγορεύεται η ίδρυση και λειτουργία λατομικών μονάδων.
- Απαγορεύεται η διάνοιξη νέων οδών, επιτρεπόμενης μόνο της συντήρησης, χωρίς οποιαδήποτε διαπλάτυνση ή ασφαλτόστρωση, κατόπιν εγκρίσεως της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων.
- Απαγορεύεται η επέκταση στα υφιστάμενα κτίρια και επιτρέπεται μόνο η συντήρηση και επισκευή.
- Για οποιοδήποτε έργο από τα επιτρεπόμενα απαιτείται έγκριση και επίβλεψη της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων.
- Υποχρεωτικά κατεδαφίζονται τα τυχόν αυθαίρετα κτίσματα.
- Ορίζονται ειδικοί όροι για την περίπτωση όπου η ιδιοκτησία τέμνεται από το όριο δύο διαφορετικών Ζωνών.

Ζώνη Β:

Εκκρεμεί ο καθορισμός ειδικών ρυθμίσεων ως προς τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης στη Ζώνη Β.

- **Σέσκλο: Ύψωμα Πύργος, προϊστορικός οικισμός**
(ΥΑ 9448/19.4.1963 / ΦΕΚ 172/Β/24.4.1963)
Βόρεια του λόφου 'Καστράκι', έχει κηρυχθεί αρχαιολογικός χώρος, με κατάλοιπα προϊστορικών και κλασικών χρόνων. Η ΙΓ' ΕΠΚΑ έχει προχωρήσει σε πρόταση οριοθέτησης του αρχαιολογικού χώρου.
- **Σέσκλο: Θέση Κάτω Σπαρτιά (δύο συνεχόμενοι λόφοι)**
(ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ39/ 43961/2089/24.7.2007 / ΦΕΚ561/ΑΑΠ/31.12.07)
Καθορίζονται Ζώνες Προστασίας Α και Β για την προστασία και ανάδειξη του αρχαιολογικού χώρου, ως εξής:

Ζώνη Α:

- Απαγορεύεται η επέκταση ορίων οικισμού και η δημιουργία νέου.
- Απαγορεύεται η δόμηση και η οποιαδήποτε κατασκευή.
- Επιτρέπεται η γεωργική καλλιέργεια, που είναι η κατά προορισμό χρήση του χώρου, με ελαφρά άρωση, με ανοιχτές καλλιέργειες καθώς και τα απλά επιφανειακά έργα άρδευσης.
- Επιτρέπεται η συντήρηση και διαπλάτυνση των υφιστάμενων οδών και η δημιουργία νέων για λόγους προστασίας των αρχαιοτήτων κατόπιν εγκρίσεως της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων.
- Απαγορεύεται η ίδρυση και λειτουργία λατομικών μονάδων.
- Για οποιοδήποτε έργο από τα επιτρεπόμενα απαιτείται έγκριση της αρμοδίας Εφορείας Αρχαιοτήτων.
- Υποχρεωτικά κατεδαφίζονται τα τυχόν αυθαίρετα κτίσματα.

Ζώνη Β:

Εκκρεμεί ο καθορισμός ειδικών ρυθμίσεων ως προς τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης στη Ζώνη Β.

- **Διμήνη: Μυκηναϊκός Θολωτός τάφος στη θέση "Λαμιόσπιτο"**
(ΥΑ 9448/19.4.1963/ΦΕΚ 172/Β/24.4.1963, ΖΟΕ: ΠΔ 17.2.1986ΦΕΚ63/Δ/18.2.1986, ΠΔ 89ΦΕΚ228/Δ/21.4.1989)
Ο αρχαιολογικός χώρος βρίσκεται εντός της ΖΟΕ-3δ και δεν έχει οριοθετηθεί.
- **Διμήνη: Προϊστορική Ακρόπολη στη θέση "Τούμπα", νεολιθικός οικισμός και Μυκηναϊκός θολωτός τάφος**
(ΥΑ 9448/19.4.1963/ΦΕΚ 172/Β/24.4.1963, ΖΟΕ: ΠΔ 17.2.1986ΦΕΚ63/Δ/18.2.1986, ΠΔ 89ΦΕΚ228/Δ/21.4.1989)
Ο αρχαιολογικός χώρος περιλαμβάνει το νεολιθικό οικισμό και τα θεμέλια ενός μεγάλου μυκηναϊκού μεγάρου. Στα ΝΑ βρίσκονται τα πιο σημαντικά λείψανα του μυκηναϊκού οικισμού και του ανακτορικού κέντρου της περιοχής, που είναι πιθανό ότι ταυτίζεται με την Αρχαία Ιωλκό.

Ο αρχαιολογικός χώρος εντάσσεται στις περιοχές 1δ της ΖΟΕ. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στη ΖΟΕ-1δ είναι :

- Γεωργικές αποθήκες, με όριο κατάτμησης / αρτιότητας 8.000 τμ., μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια 6 τμ., ελάχιστη απόσταση από τα τείχη στη θέση Παγασές : 10,00 μ. (βλ. αναλυτικά, κεφ. Α.3.3.3.1).
- **Αρχαιολογικός Χώρος Παγασών, Δημητριάδας και Νηλείας** (ΒΔ 19.4.1921/ΦΕΚ68/Α/26.4.1921, ΥΑ7057/27.2.1961, ΖΟΕ: ΠΔ 17.2.1986 ΦΕΚ63/Δ/ 18.2.1986, ΠΔ 89ΦΕΚ228/Δ/21.4.1989, ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Φ13/80982/808).

Το ανατολικό τμήμα του αρχαιολογικού χώρου εντάσσεται στη ΖΟΕ-1δ (κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι, ενώ το δυτικό τμήμα στις περιοχές ΖΟΕ-1α (αρχαιολογικοί χώροι). Τμήματα του αρχαιολογικού χώρου εμπίπτουν στην ΖΟΕ-1β (δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις).

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στη ΖΟΕ-1α είναι :

- Κατοικία, με όριο κατάτμησης / αρτιότητας 8.000 τμ., μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια 120 τμ., και ύψος 4,50 μ. σε 1 όροφο (βλ. αναλυτικά, κεφ. Α.3.3.3.1).

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στη ΖΟΕ-1δ είναι :

- Γεωργικές αποθήκες, με όριο κατάτμησης / αρτιότητας 8.000 τμ., μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια 6 τμ., ελάχιστη απόσταση από τα τείχη στη θέση Παγασές : 10,00 μ. (βλ. αναλυτικά, κεφ. Α.3.3.3.1).

Επιπλέον, στον ίδιο χώρο η ΙΓ' ΕΠΚΑ εφαρμόζει και τη μη θεσμοθετημένη Απόφαση ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Φ13/80982/808, με την οποία καθορίστηκαν πρόσθετες Ζώνες Προστασίας Α, Β και Γ, ως εξής (βλ. αναλυτικά, κεφ. Α.3.3.3.1):

- Ζώνη Α (Απολύτου Προστασίας). Περιλαμβάνει τμήμα του αρχαιολογικού χώρου εντός των τειχών, με πλήρη απαγόρευση δόμησης.
- Ζώνη Β (Προστασία Τείχους), σε απόσταση 10μ. εκατέρωθεν του αρχαίου τείχους Δημητριάδας και Παγασών, με πλήρη απαγόρευση δόμησης και καλλιέργειών.
- Ζώνη Γ (Μερικής Προστασίας), περιλαμβάνει τον υπόλοιπο χώρο εντός των τειχών, καθώς και περιμετρικά σε πλάτος 500μ. Επιτρέπονται οι μονώροφες ή διώροφες κατοικίες και βοηθητικοί χώροι για γεωργικές εργασίες, μετά από έλεγχο των θεμελίων.

Στο σχέδιο Π.2 παρουσιάζεται η ισχύουσα προστασία του αρχαιολογικού χώρου σύμφωνα με τη ΖΟΕ (περιοχές 1α, 1β, 1δ), καθώς και το όριο της περιμετρικής ζώνης Μερικής Προστασίας 'Γ'. Η απεικόνιση αυτή επιλέχθηκε για τις ανάγκες του Β1 σταδίου, δεδομένου ότι σήμερα υπάρχουν επικαλύψεις ορίων προστασίας και επομένως προκύπτει ανάγκη αποσαφήνισης των τελικώς επιτρεπόμενων χρήσεων και περιορισμών δόμησης. Η αναμενόμενη οριστικοποίηση του καθεστώτος προστασίας από την ΙΓ' ΕΠΚΑ, θα ενσωματωθεί στην τελική πρόταση του ΓΠΣ, στο Β2 στάδιο της μελέτης.

- **Αρχαιολογικός χώρος στη συνοικία "Παλαιά" Βόλου - Κάστρο Βόλου** (ΥΑ 97272/4554/15.11.1956/ΦΕΚ248/Α24.11.1956, ΥΑ 87608/5453/11.8.1960/ ΦΕΚ404/Β/13.9.1960,

ΥΑ ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/46412/3077/18.6.2004/ ΦΕΚ1047/Β/13.7.2004)

Ο χώρος των Παλαιών, με διαχρονικό μνημειακό χαρακτήρα ήδη από τους προϊστορικούς χρόνους, είναι κηρυγμένος και από τις δύο αρχαιολογικές υπηρεσίες, ΙΓ' ΕΠΚΑ και 7η ΕΒΑ, ενώ ένα πλήθος κτιρίων μέσα στα όριά του είναι χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα από την Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Θεσσαλίας. Η περιοχή των Παλαιών αναοριοθετήθηκε το 2004, με όρια της οδούς Ζάχου, Παπαδιαμάντη και Ν. Βότση.

Μέσα στην αναοριοθετημένη περιοχή, το ΥΠΠΟ έχει προσδιορίσει δύο επιμέρους περιοχές, Α και Β, όπου εφαρμόζονται οι εξής περιορισμοί:

- Περιοχή Α, που αποτελεί την κεντρική περιοχή των Παλαιών και περιβάλλεται από τις οδούς Λαχανά, Κρέοντος, Φερών και τη λεωφόρο Λαμπράκη. Στην περιοχή αυτή επιτρέπεται η κατασκευή διώροφων κτιρίων με μέγιστο ύψος 7,50μ. και υποχρεωτική κεραμοσκεπή ύψους 1,50μ. Από την ΙΓ' ΕΠΚΑ προτείνεται να θεσμοθετηθεί η χρήση "αμιγής κατοικία" για το σύνολο της Περιοχής Α.
- Περιοχή Β. Σε όλο το υπόλοιπο τμήμα της αναοριοθετημένης περιοχής, επιτρέπονται τριώροφα κτίρια με μέγιστο ύψος 10,50μ. και υποχρεωτική κεραμοσκεπή ύψους 1,50μ.

Το σημερινό θεσμικό καθεστώς δόμησης καθορίζεται από την ΑΠΝΜ 4608/17-8-1995 (ΦΕΚ 669/Δ/1995), σε συνδυασμό με τους παραπάνω περιορισμούς του ΥΠΠΟ.

Επιπλέον, για τον αναοριοθετημένο χώρο των Παλαιών, έχει εκδοθεί η 343/31.8.2004 Απόφαση Δ.Σ. Δήμου Βόλου, με αντικείμενο την τροποποίηση το σημερινού θεσμικού πλαισίου. Προτείνονται 5 τομείς (Α, Β, Γ, Δ, Ε¹⁷) με αντίστοιχες χρήσεις γης και όρους / περιορισμούς δόμησης. Η απόφαση αυτή δεν έχει μέχρι σήμερα θεσμοθετηθεί.

Λεπτομερέστερη αναφορά στο υφιστάμενο και προτεινόμενο καθεστώς προστασίας των Παλαιών (ως προς τις χρήσεις και τους σ.δ.), γίνεται στο κεφ. Π.3.

• Θέση "Σωρός"

(ΥΑ 9448/19.4.1963/ΦΕΚ172Β/24.4.1963 ΖΟΕ: ΠΔ 17.2.1986/ΦΕΚ63/Δ/18.2.1986, ΠΔ 89 ΦΕΚ228/Δ/21.4.1989)

Ο αρχαιολογικός χώρος του Σωρού δεν είναι οριοθετημένος. Για την προστασία του ισχύουν οι ειδικές ρυθμίσεις από τη ΖΟΕ-1α.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στη ΖΟΕ -1α είναι:

- κατοικίες

(βλ. κεφ. Α.3.3.3.1 για αναλυτικότερη παρουσίαση)

Η ΙΓ' ΕΠΚΑ έχει προχωρήσει σε πρόταση οριοθέτησης, η οποία διευρύνει σημαντικά τα όρια του αρχαιολογικού χώρου της ΖΟΕ-1α και καθορίζει ζώνες προστασίας Α και Β,

¹⁷ Η περιοχή Α είναι η κεντρική περιοχή των Παλαιών και ταυτίζεται με την περιοχή Α του ΥΠΠΟ. Οι περιοχές Β, Γ, Δ, Ε περιβάλλουν την κεντρική περιοχή και αποτελούν, ως σύνολο, την περιοχή Β του ΥΠΠΟ.

ως εξής (εκκρεμεί ο καθορισμός ειδικών ρυθμίσεων ως προς τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης).

- Ζώνη Α' απολύτου προστασίας. Περιλαμβάνει όλο το παραλιακό τμήμα, την ακρόπολη και το ύψωμα του Σωρού.
- Ζώνη Β' ελεγχόμενης δόμησης. Περικλείει τον αρχαιολογικό χώρο από την πλευρά του χερσαίου τμήματος.

- **Αρχαιολογικός χώρος "Πετρομαγούλας" στη θέση Μπουρμπουλήθρα**

(ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ13/29071/1356/24.10.1990/ΦΕΚ 766/Β/5.12.1990).

Κοντά στον αρχαιολογικό χώρο της Δημητριάδος, έχει εντοπιστεί προϊστορικός οικισμός, που καλύπτει την Τελική Νεολιθική έως και την Πρώιμη Εποχή του Χαλκού.

Ο αρχαιολογικός χώρος είναι οριοθετημένος.

- **Αρχαιολογικός χώρος στη θέση "Παλιοκαμάρα"**

(ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/47458/2925/6.10.1997/ ΦΕΚ 593/Β/26.7.1997).

Στα προστατευόμενα αρχαιολογικά ευρήματα κατατάσσεται κάθε λείψανο Ρωμαϊκού αγωγού ύδρευσης που μετέφερε νερό στην αρχαία Δημητριάδα από το Πήλιο, καθ' όλη την πορεία του από τη θέση "Γηροκομείο", ως τα όρια του αρχαιολογικού χώρου Δημητριάδας.

Ο αρχαιολογικός χώρος στη θέση "Γηροκομείο" είναι οριοθετημένος.

- **Επισκοπή Άνω Βόλου: Ναός Κοιμήσεως της Θεοτόκου και αρχαία κτίσματα.**

(ΒΔ19.4.1921/ΦΕΚ68/Α/26.4.1921, ΒΔ16.6.1939/ΦΕΚ265/Α/28.6.1939).

Ο αρχαιολογικός χώρος στη θέση "Επισκοπή" δεν έχει οριοθετηθεί.

- **Λόφος Προφήτη Ηλία (Γλαφυρά)**

(ΥΑ 9448/19.4.1963/ΦΕΚ172Β/24.4.1963).

Στο λόφο του Προφήτη Ηλία, στα βόρεια του οικισμού Γλαφυρά, σώζεται οχυρωμένη ακρόπολη και τμήμα της κάτω πόλης ανατολικά της. Το αρχαίο τείχος, πιθανότατα των πρώιμων κλασικών χρόνων, διατηρείται σε καλή κατάσταση και σε ορισμένα σημεία φτάνει τα 2μ.

Η ΙΓ' ΕΠΚΑ έχει προχωρήσει σε πρόταση οριοθέτησης της περιοχής.

- **Αρχαιολογικός χώρος Ορμινίου (Γορίτσα Βόλου)**

(ΥΑ 7057/27.2.1961/ΦΕΚ 105/Β/3.4.1961).

Το τείχος της πόλης κατασκευάστηκε από το 316 έως το 298 π.Χ., έχει μήκος 2.850 χλμ. ενώ 33 πύργοι τοποθετήθηκαν σε άνισα διαστήματα. Η πόλη είναι χτισμένη στα ΝΑ του λόφου και είναι διαιρεμένη σε οικοδομικά τετράγωνα. Πιθανολογείται με βάση φιλολογικές και τοπογραφικές πληροφορίες, ότι πρόκειται για το αρχαίο Ορμίνιο. Οι κάτοικοί της υπολογίζονται σε 3.000-3.500, ενώ η πόλη φαίνεται ότι εγκαταλείφθηκε οριστικά λίγο πριν το 250 π.Χ. Έξω από τα τείχη της πόλης, στα ανατολικά και δυτικά,

έχουν εντοπιστεί τμήματα των νεκροταφείων της και στα ΝΑ, στις παρυφές του λόφου, βρίσκεται σπήλαιο λατρείας του Δία Μειλιχίου.

Σύμφωνα με το ΡΣΒ θα πρέπει να αντιμετωπιστεί η προστασία του χώρου μαζί με την προστασία του λόφου, συνολικά.

Στα πλαίσια του Ευρωπαϊκού Προγράμματος Διαπεριφερειακής Συνεργασίας ECOSERT-RESITE II, για την αειφόρο περιβαλλοντική ανάπτυξη μέσω του τουρισμού, η ΙΓ' ΕΠΚΑ ανέλαβε την ανάπλαση και την ανάδειξη του αρχαιολογικού χώρου στο λόφο της Γορίτσας (καθαρισμός ορατών μνημείων, σηματοδότηση με πινακίδες πληροφόρησης, επισήμανση αρχαίων δρόμων, δημιουργία info-kiosk).

Η ΙΓ' ΕΠΚΑ έχει προχωρήσει σε πρόταση οριοθέτησης του αρχαιολογικού χώρου Γορίτσας.

β. Μη Κηρυγμένες Αρχαιολογικές Θέσεις

Σύμφωνα με την ΙΓ' ΕΠΚΑ, εντός των διοικητικών ορίων του ΠΣ Βόλου, έχουν εντοπιστεί και οι παρακάτω αρχαιολογικές θέσεις οι οποίες δεν έχουν κηρυχθεί και οριοθετηθεί, αλλά πάντως, προστατεύονται από τις διατάξεις του Νόμου 3028/2002 (η αρίθμηση παραπέμπει στα σχέδια κλ. 1:25.000 και 1:5.000).

ΠΙΝΑΚΑΣ Π.2.4.2.
Μη κηρυγμένες Αρχαιολογικές Θέσεις

A/A	ΟΝΟΜΑΣΙΑ - ΠΕΡΙΟΧΗ	ΔΗΜΟΣ	Δ. ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ
1	Κλασικοί και ελληνιστικοί τάφοι και τμήμα τείχους (;) στην Αγριά Βόλου, περιοχή Παιδόπολης (πρατήριο Mobil - εγκαταστάσεις BP) - Αρχαιολογικός χώρος στη θέση "Αστέρια" Αγριάς.	ΑΓΡΙΑΣ	ΑΓΡΙΑΣ
2	Θέση "Καστρί", κοντά στον οικισμό Ανεμούτσα Αγριάς. Οχυρωμένο φρούριο (τμήμα τείχους).	ΑΓΡΙΑΣ	ΔΡΑΚΕΙΑΣ
3	Αρχαίος αγωγός ύδρευσης (της αρχαίας πόλης της Γορίτσας) στην περιοχή της Ανεμούτσας Πηλίου	ΑΓΡΙΑΣ	ΔΡΑΚΕΙΑΣ
4	Ιερό Ακραίου Διός στη θέση "Πλιασίδι" (Χάνια) Πηλίου.	ΑΓΡΙΑΣ	ΔΡΑΚΕΙΑΣ
5	Θέση "Άγιος Νικόλαος" Παλιουρίου. Προϊστορικός οικισμός.	ΑΙΣΩΝΙΑΣ	ΔΙΜΗΝΙΟΥ
6	Καλντερίμια - τμήμα αρχαίου δρόμου νότια του οικισμού Σέσκλου (Πορταρίστρατα).	ΑΙΣΩΝΙΑΣ	ΣΕΣΚΛΟΥ
7	Οικισμός Νεολιθικής περιόδου στην περιοχή "Στενούρα/Σουβάλα", νότια του οικισμού Σέσκλου.	ΑΙΣΩΝΙΑΣ	ΣΕΣΚΛΟΥ
8	Αρχαίο φυλάκειο στην περιοχή "Στενούρα/Σουβάλα", νότια του οικισμού Σέσκλου.	ΑΙΣΩΝΙΑΣ	ΣΕΣΚΛΟΥ
9	Θέση "Καζανάκι" (Μυκηναϊκός θολωτός τάφος. Οικισμός Μέσης Νεολιθικής περιόδου. Τάφοι ελληνιστικής και ρωμαϊκής εποχής), καθώς και όλη η περιοχή μεταξύ των οδών Α.Ζάχου-Περιφερειακής οδού-Κουντουριώτου-Γ.Δήμου-Α.Ζάχου.	ΒΟΛΟΥ	ΒΟΛΟΥ
10	Αρχαία νεκροταφεία στο Δήμο Βόλου (Συνοικία Αγίων Αναργύρων, μεταξύ των οδών Μπότσαρη-Ιερολοχιτών-Αλαμάνας-Λαρίσης-Μπότσαρη και μεταξύ των οδών Παπαδιαμάντη-Ζάχου-Επτά Πλατανίων-Χείρωνος-2ας Νοεμβρίου-Παγασών-Παπαδιαμάντη).	ΒΟΛΟΥ	ΒΟΛΟΥ
11	Θολωτός μυκηναϊκός τάφος στο προαύλιο του Ιερού Ναού Αγ. Αναργύρων.	ΒΟΛΟΥ	ΒΟΛΟΥ
12	Η περιοχή δυτικά του λόφου της Γορίτσας, μεταξύ των οδών Ροστώβ-Απόλλωνος-Περιφερειακής Οδού-Ορίου Σχεδίου Πόλης, ως τις εκβολές του Αναύρου.	ΒΟΛΟΥ	ΒΟΛΟΥ
13	Αρχαιολογικός χώρος στην Ανακασιά Βόλου.	ΙΩΛΚΟΥ	ΙΩΛΚΟΥ
14	Αρχαία Νεκροταφεία σε όλο το Δήμο Ν.Ιωνίας.	ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ	ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ
15	Λόφος "Κούκος". Αρχιτεκτονικά λείψανα Πρώιμης Εποχής Χαλκού.	ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ	ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ
16	Λόφος "Προφήτης Ηλίας" στα Μελισσιάτικα. Προϊστορικός οικισμός.	ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ	ΓΛΑΦΥΡΩΝ

ΠΗΓΗ: ΙΓ' ΕΠΚΑ

Σημ. Έγινε διόρθωση της θέσης "Καζανάκι" (α/α 9) κατά μήκος της Περιφερειακής Οδού, μετά από συνεννόηση με την ΙΓ' ΕΠΚΑ, σε συνέχεια σχετικής επισήμανσης του Δ. Νέας Ιωνίας.

Από τις παραπάνω περιοχές, η ΙΓ' ΕΠΚΑ έχει προχωρήσει σε πρόταση οριοθέτησης για τις περιοχές με α/α 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 15 και 16 (βλ. Σχέδιο Π.2). Σύμφωνα με ενημέρωση από την ΙΓ' ΕΠΚΑ κατά τη διάρκεια εκπόνησης του Β1 σταδίου της μελέτης δεν προβλέπεται προς το παρόν η προκαταρκτική οριοθέτηση για τις υπόλοιπες μη κηρυγμένες αρχαιολογικές θέσεις.

Οι οριοθετήσεις αυτές των μη κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων προτείνονται ως **ζώνες ελέγχου θεμελίων** και όχι ως ζώνες απόλυτης προστασίας.

Για τις περιοχές με α/α 10, 12 και 14 (αρχαία Νεκροταφεία) δεν τίθεται θέμα οριοθέτησης, καθόσον έχουν ήδη προσδιορισθεί από την ΙΓ' ΕΠΚΑ οι οδοί που τις περιβάλλουν.

Π.2.4.2.2 Βυζαντινά Μνημεία

Τα Βυζαντινά Μνημεία αρμοδιότητας της 7^{ης} Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων εντός των ορίων της περιοχής μελέτης, είναι τα εξής (Πηγή:7η ΕΒΑ):

Δήμος Βόλου

- Αρχαιολογικός χώρος Δημητριάδος-Παγασών-Νηλείας (με ΙΓ'ΕΠΚΑ & ΥΠΕΧΩΔΕ) (ΦΕΚ 68/Α/21).
- Αναριοθετημένος αρχαιολογικός χώρος Παλαιών (ΦΕΚ 1047/Β/04).
- Ο Βυζαντινός Ναός Τιμίου Προδρόμου Βόλου (ΦΕΚ 204/Β/53).
- Κωδωνοστάσιο Ναού Αγ. Νικολάου Βόλου (ΦΕΚ 168/Β/83).
- Ι. Ναός Αγ. Τριάδος Νοσοκομείου Βόλου (ΦΕΚ 181/Β/1986).

Δήμος Ν. Ιωνίας

- Ο Βυζαντινός ναός των Ταξιαρχών στο νεκροταφείο της Νέας Ιωνίας (ΦΕΚ 204/Β/53).

Δήμος Αγριάς

- Ι. Ναός Παναγίας Μεγαλογένους, μεταξύ Δράκειας και Κατωχωρίου (ΦΕΚ 172/Β/63).

Δήμος Αισωνίας

- Ι. Ναός Υπαπαντής του Χριστού στο Διμήνι (ΦΕΚ 674/Β/1984).
- Πυργόσπιτο ιδιοκτησίας Καντόλα στο Διμήνι (ΦΕΚ 674/Β/84).
- Παραεκκλήσι Κοιμήσεως Θεοτόκου στη θέση Σαμπάναγα.
- Αρχαιολογικά κατάλοιπα βυζαντινών χρόνων στη θέση "Σπαρτιά-Λατομείο" (Υ.Α. 12-12-07).
- Βελεσπινόστρατα: Λιθόστρωτος δρόμος για κάρα στο Ν. Αισωνίας.

Δήμος Ιωλκού

- Ι. Ναός Κοιμήσεως Θεοτόκου και αρχαία κτίσματα στην Επισκοπή Άνω Βόλου (με ΙΓ' ΕΠΚΑ). Τρίκλιτη Βασιλική με τοιχογραφίες του 18ου αιώνα και πλήθος εντοιχισμένων γλυπτών (ΦΕΚ 68/A/21 και 265/A/39).
- Μονή Τιμίου Προδρόμου στην Ανακασιά.
- Ι. Ναός Αγ. Τριάδας στην Ιωλκό.
- Ι. Ναός Εισοδίων Θεοτόκου στον Άνω Βόλο.

Δήμος Πορταριάς

- Συγκρότημα Ι. Μονής Αγ. Κωνσταντίνου έξω από την Πορταριά (ΦΕΚ 282/B/85).
- Ι. Ναός Αγ. Νικολάου, Κωδωνοστάσιο και περιβάλλον χώρος (ΦΕΚ 328/B/02).
- Ι. Ναός Παναγίας Πορταρέας, Πορταριάς (ΦΕΚ 172/B/63).
- Ι. Ναός Παναγίτσας και Αγ. Συμεώνος Πορταριάς (ΦΕΚ 273/B/85).
- Ι. Ναός Αγ. Ιωάννη Προδρόμου Πορταριάς.
- Ι. Ναός Αγ. Γεωργίου Πορταριάς (ΥΑ 61627/3003/28/8/2006).
- Ι. Ναός Αγ. Άννας Πορταριάς.
- Ι. Ναός Αγ. Κυριακής Πορταριάς.
- Ι. Ναός Αγ. Αναργύρων Πορταριάς.
- Μονύδριο Αγ. Νικολάου του Ξυλοπά Παλλιροπάτου (πλησίον του μονυδρίου της Θεοτόκου Μεγαλογένους).
- Ι. Ναός Ζωοδόχου Πηγής στη Γορίτσα (ΦΕΚ 811/B/02).
- Ι. Ναός Αγ. Αθανασίου στην Άλλη Μεριά.
- Ι. Ναός Αγ. Αθανασίου στο Κατωχώρι.
- Ναύδριο Αγ. Γεωργίου στο Κατωχώρι.
- Ι. Ναός Αγ. Παρασκευής στο Κατωχώρι.
- Ι. Ναός Ταξιαρχών στο Κατωχώρι.
- Ναύδριο Προφήτη Ηλία στο Κατωχώρι.
- Μονή Κοιμήσεως Θεοτόκου έξω από τον οικισμό του Κατωχωρίου.

Π.2.4.2.3 Νεώτερα Μνημεία

Από την Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Περιφέρειας Θεσσαλίας (πρώην 5η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων) έχουν κηρυχθεί και προστατεύονται μνημεία, όπως σημειώνονται στον επόμενο πίνακα (η αρίθμηση παραπέμπει στα σχέδια κλ.1:5.000).

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.2.4.3.
Κηρυγμένα Νεώτερα Μνημεία Περιοχής Μελέτης**

A/A	ΜΝΗΜΕΙΟ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΦΕΚ	ΦΟΡΕΑΣ
	Δήμος Βόλου Οικισμός: Βόλος			
1	Οικία Νικολάου Τσικρίκη	Γαμβέτα και Ιάσονος	164/Β/13.4.82	ΥΠΠΟ
2	Καπναποθήκη "Σπίρερ"	Ο.Τ. οδών Βασάνη, Μικρασιατών και Μακρυνίτσας	273/Β/10.5.85	ΥΠΠΟ
3	Οικία Δημ. Κατσέμη	Μεταμορφώσεως 27	654/Β/13.11.85 874/Β/1985	ΥΠΠΟ - Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
4	Οικία Άγγελου Αδαμόπουλου	Οικονομάκη και Αντωνοπούλου	137/Β/23.3.87	ΥΠΠΟ
5	Λύκειο Ελληνίδων	Κοραή 79	248/Β/9.6.87	ΥΠΠΟ
6	Αθανασάκειο Αρχαιολογικό Μουσείο	Αθανασάκη 1	359/Β/27.7.87	ΥΠΠΟ
7	Οικία Παπαθανασίου	Ιάσονος και Αρτεμισίου	529/Β/29.9.87	ΥΠΠΟ
8	Άγαλμα Αθηνάς	ΟΣΕ	714/Β/10.12.87	ΥΠΠΟ
9	Τράπεζα της Ελλάδος	Γκλαβάνη - Ιάσονος - Αγ. Νικολάου	356/Β/7.6.88	ΥΠΠΟ
10	Κινηματοθέατρο "Αχιλλειον"	Κουμουνδούρου και Ιάσονος	507/Β/27.5.89	ΥΠΠΟ
11	Οικία Θωμά Επιφανειάδη	Δερβενακίων, Νεάπολη Βόλου	229/Β/3.4.92	ΥΠΠΟ
12	Οικία Ελ. Αλπάκη	Θέσπιδος 6 Βόλος	229/Β/3.4.92	ΥΠΠΟ
13	Κτίριο Αγροτικής Τράπεζας	Κουταρέλια και Δημητριάδος	510/Β/9.7.93 134/Α/2008	ΥΠΠΟ- Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
14	Κτίριο "Κίτρινης Αποθήκης"	Ανθ. Γάζη και Βασάνη	916/Β/21.12.93	ΥΠΠΟ
15	Εργατικό Κέντρο Βόλου	Ερμού και Σποράδων	859/Β/18.11.94	ΥΠΠΟ
16	Κτίρια Παλιάς Ηλεκτρικής Εταιρείας	Κουταρέλια, Ρ. Φεραίου και Χατζηαργύρη	864/Β/22.11.94	ΥΠΠΟ
17	Παλαιά οχήματα κλιμαμαξών ΟΣΕ		40/Β/24.1.95	ΥΠΠΟ
18	Πλινθοκεραμοποιείο Τσαλαπάτα	Παλαιά	593/Β/7.7.95	ΥΠΠΟ
19	Θερινός Κινηματογράφος "Εξωραϊστική"	Θέση " Κύματα".	943/Β/ 15.11.95	ΥΠΠΟ
20	Μέγαρο Σαραφόπουλου	Θέση " Κύματα".	943/Β/ 15.11.95	ΥΠΠΟ
21	Εργοστάσιο Μουρτζούκου		68/Β/30.1.96	ΥΠΠΟ
22	Νεκροταφείο Ταξιαρχών Βόλου-Ν. Ιωνίας		506/Β/1.7.96	ΥΠΠΟ
23	Δικαστικό Μέγαρο		1027/Β/1.10.98	ΥΠΠΟ
24	Δυο αποθήκες στο Τελωνείο	Λιμάνι του Βόλου	1441/Β/13.7.99	ΥΠΠΟ
25	Εργοστάσιο Χαλβαδοποιίας Παπαγιαννόπουλου	Κουντουριώτου και 2ας Νοεμβρίου	428/Β/22.4.99	ΥΠΠΟ
26	Καπνοβιομηχανία Ματσάγγου		816/Β/4.7.2006	ΥΠΠΟ
27	Μηχανολογικός εξοπλισμός Τσαλαπάτα		---	ΥΠΠΟ
28	Χάνι "Δίκου" στα Παλιά	οδός Αλμυρού	68/ΑΑΠ/23.10.06	ΥΠΠΟ
29	Καταφύγιο Β' Παγκοσμίου Πολέμου		143/ΑΑΠ/15.4.2008	ΥΠΠΟ
30	Χάνι "Βατσαρέα" - συνοικία Παλαιών		799/Β/14.9.95	ΥΠΠΟ
31	Ιατρικό Διαγνωστικό Κέντρο Βόλου	2ας Νοεμβρίου 90 & Κουντουριώτου	50/Δ/04.02.1998	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
32	Κτίρια 2 ιδιοκτησίας Μαρίας Κατσούλη	54 Συντάγματος Ελάς 31 (Σαρακινού)	413 α/ 10.09.2007	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
33	Κτίρια 1	ΑΓΧΙΑΛΟΥ & ΑΛΜΥΡΟΥ 30	80/Δ/ 04.12.1993	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε

A/A	ΜΝΗΜΕΙΟ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΦΕΚ	ΦΟΡΕΑΣ
34	Κτίρια 6	ΑΓΧΙΑΛΟΥ 2,4,6,8,10	80/Δ/ 04.12.1993	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
35	Κτίρια 4	ΑΓΧΙΑΛΟΥ 5-7-9 & ΑΛΜΥΡΟΥ 28	80/Δ/ 04.12.1993	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
36	Κτίρια 1	ΑΘ. Διάκου και Σοφοκέους	78/Δ/02,02,1994	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
37	Κτίρια 3	Αλμυρού 20,22,24,26	80/Δ/ 04.12.1993	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
38	Κτίρια 1	Αλμυρού 50-52	80/Δ/ 04.12.1993	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
39	Κτίρια 1	Ανθ. Γάζη 107	ΑΑΠ/134/2008	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
40	Ξενοδοχείο Αίγλη	Αργοναυτών 24 κ Ιασώνος	ΑΑΠ/134/2008	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
41	Ξηραντήριο Κεραμοποιείου	Αριστ. Ζάχου	80/Δ/ 04.12.1993	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
42	Κεντρική Αποθήκη Καπνού	Βασσάνη 73 Κ Ανθ. Γάζη	ΑΑΠ/134/2008	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
43	Κτίρια 1	Βοιβής 54	80/Δ/ 04.12.1993	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
44	Κτίρια 1	Γαμβέτα 4 Κ Ιασώνος	164/Β/1982 469/Δ/1987	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
45	Κτίρια 1	Γκλαβάνη 84 - 86	343/Δ/2005	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
46	Κτίρια 3	Γραβιάς 18,16,14,12	80/Δ/ 04.12.1993	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
47	Κτίρια 1	Γραβιάς 4,6	80/Δ/ 04.12.1993	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
48	Κτίρια 1	Δημητριάδος κ Αρτεμισίου	418/Δ/2000	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
49	Κτίρια 1	Δημητριάδος κ Κοραή	736/Δ/2000	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
50	Ξενοδοχείο Κεντρικόν	Δημητριάδος 12-14	ΑΑΠ/134/2008	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
51	Κτίρια 1	Δημητριάδος 16	ΑΑΠ/134/2008	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
52	Κτίρια 1	Δημητριάδος 283 κ Σταθά	ΑΑΠ/134/2008	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
53	Κτίριο Παλουκά	Δημητριάδος 44 κ Κουταρέλια	ΑΑΠ/134/2008	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
54	Κτίριο	Δονδολινών 26	583/Δ/1991	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
55	Κτίριο - Αποθήκες 3	Ελάσσονας 25Α,27,29	80/Δ/ 04.12.1993	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
56	Κτίριο	Ερμού 147 κ Ιωλκού	ΑΑΠ/134/2008	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
57	Κτίριο	Ερμού κ Κουταρέλια	ΑΑΠ/134/2008	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
58	Κτίριο	Ζάχου 3	80/Δ/ 04.12.1993	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
59	Κτίριο	Ηπείρου κ Δημητριάδος	602/Δ/1991	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
60	Εξωραϊστική Λέσχη Βόλου	Κάρταλη 1 κ Πολυμέρη	ΑΑΠ/134/2008	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
61	Ξενοδοχείο Παλλάς	Ιασώνος κ Αργοναυτών	452/Δ/1991	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
62	Κτίριο	Ιασώνος Κ Αρτεμισίου	231/Δ/1990	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
63	Κτίριο	Ιωλκού 12	ΑΑΠ/134/2008	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
64	Κτίριο	Ιωλκού 28 κ Δημητριάδος	ΑΑΠ/134/2008	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
65	Κτίριο	Κροκίου κ Μητρ. Γρηγορίου	80/Δ/ 04.12.1993	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
66	Κτίριο- Αποθήκες 4	Κροκίου 23,25,27,29,31	80/Δ/ 04.12.1993	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
67	Κτίριο	Λώρη κ Ερμού	132/Δ/1995	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
68	Κτίριο	Μητρ. Γρηγορίου 54 κ Ζάχου 26	709/Δ/2003	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
69	Κτίριο	Μητροπολίτου 101-103	80/Δ/ 04.12.1993	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
70	Κτίριο	Ολυ. 29 κ 28ης Οκτωβρίου	0/Δ/1900 (?)	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
71	Κτίριο 2	Παγασών 27	80/Δ/ 04.12.1993	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
72	Κτίριο	Παπακυριαζή 31	916/Δ/1999	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
73	Κτίριο	Παύλου Μελά 23	ΑΑΠ/134/2008	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
74	Κτίριο	Πευκακίων 35	256/Δ/1998	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
75	Κτίριο	Τα. Οικονομάκη 26 κ Λώρη	ΑΑΠ/134/2008	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
76	Κτίριο	Φερρών κ Κρεόντος	109/Δ/2000	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
77	Κτίριο	Φιλελλήνων 21	82/Δ/2002	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
78	Κτίριο	Φρουρίου κ Σουλίου 16-18	80/Δ/ 04.12.1993	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
	Δήμος Νέας Ιωνίας Οικισμός: Ν. Ιωνία			
79	Μεταξουργείο Ετμεκτζόγλου		1058Δ/1-12-95	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
80	Αμαξοστάσιο Ο.Σ.Ε.	Μαιάνδρου κ Ικάρων	59/Δ/1997	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
81	Αρχοντικό Γ. Ζαφειρίου		337/ΑΑΠ/1.8.07	ΥΠΠΟ
	Δήμος Νέας Ιωνίας Οικισμός: Γλαφυρά			
1	Οικία Ηλία Ακριβού		272/Β/10.5.85	

A/A	ΜΝΗΜΕΙΟ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΦΕΚ	ΦΟΡΕΑΣ
2	Οικία Μπλέτσα		272/Β/10.5.85	
3	Οικία Αλεξ. Αγιώτη		327/Β/27.5.85	
4	Οικία Γεωρ. Αγιώτη		327/Β/27.5.85	
Δήμος Αγριάς Οικισμός: Αγριά				
1	Κτίριο ελαιοαποθηκών "Σαπουνά"		337/ΑΑΠ/1.8.07	ΥΠΠΟ
Οικισμός: Δράκεια				
2	Αρχοντικό Στεργίου		429/Β/10.7.85	ΥΠΠΟ
3	Αρχοντικό Τριανταφύλλου		585/Β/17.9.86	ΥΠΠΟ
4	Αρχοντικό Ι. Θλιβερού-Χρ. Χαλκιά-Ζάχου		1340/Β/31.8.04	ΥΠΠΟ
5	Οικιστικά σύνολα	κεντρική πλατεία και επί της οδού προς το αρχοντικό Τριανταφύλλου	352/Β/31-5-1967	
Δήμος Ιωλκού Οικισμός: Άγιος Ονούφριος				
2	Αρχοντικό Γ. Ζαφειρίου		408/Β/4.7.85	ΥΠΠΟ
Οικισμός: Ανακασία				
1	Οικία Χ. Κοντού (Μουσείο Θεόφιλου)		279/Β/9.8.62	ΥΠΠΟ
3	Αρχοντικό Τζοάνου		442/Β/15.9.85	ΥΠΠΟ
4	Νερόμυλος Κοντογιάννη		97/Β/14.2.89	ΥΠΠΟ
Οικισμός: Άνω Βόλος				
5	Πυργόσπιτο Μαργαρίτη		234/Β/8.5.87	ΥΠΠΟ
Δήμος Πορταριάς Οικισμός: Άλλη Μεριά				
1	Φούρνος Βελέντζα		714/Β/29.10.65	ΥΠΠΟ
2	Γεφύρι Άλλης Μεριάς		73/Β/2.2.95	
3	Ξενώνας Στάμου Στούρνα		509/Δ/15-7-1988	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
Οικισμός: Πορταριά				
1	"ΘΕΟΞΕΝΕΙΑ" οι εξωτερικοί τοίχοι		399/Β/8.7.81	ΥΠΠΟ
2	Κρήνη "Αγίας Παρασκευής"		245/Β/2.5.85	ΥΠΠΟ
3	Κρήνη "Τσοποτού"		252/Β/7.5.85	ΥΠΠΟ
4	Αρχοντικό Κων/νου Γαλλή		451/Β/18.7.85	ΥΠΠΟ
5	Αρχοντικό Γ. Ζούλια		619/Β/11.10.85	ΥΠΠΟ
6	Αρχοντικό Τσοποτού		674/Β/13.11.85	ΥΠΠΟ
7	Αρχοντικό Τσιμώνου		776/Β/31.10.86	ΥΠΠΟ
8	Αρχοντικό Κανταρτζή		661/Β/9.9.88	ΥΠΠΟ
9	Αρχοντικό Μπρισίμη		72/Β/1.2.89	ΥΠΠΟ
10	Αρχοντικό Σπυρίδη		765/Β/6.9.95 94/Δ/1997	ΥΠΠΟ- Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
11	Αρχοντικό Ζησάκη		1070/Β/4.12.97	ΥΠΠΟ
12	Αρχοντικό "Ξανάρη"		2090/Β/30.11.99	ΥΠΠΟ
13	Κτίριο ιδιοκτησίας ΑΝΕΜΗ ΑΕ		128/Β/3.2.05	ΥΠΠΟ
14	Κτίριο ιδιοκτησίας ΑΝΕΜΗ ΑΕ - Αγία Μαρίνα		1058/Β/4.8.06	ΥΠΠΟ
15	Εγκατάσταση Ελαιοτριβείου		132/ΑΑΠ/10.4.2008	ΥΠΠΟ
16	Αρχοντικό Καραπατή		154/ΑΑΠ/22.4.08	ΥΠΠΟ
17	Αρχοντικό Χατζηαργύρη		540/Β/1.8.88	
18	Αρχοντικό Αθανασάκη			
Οικισμός: Σταγιάτες				
1	Οικία Λέτσιου		254/Β/9.4.90	
2	Οικία "Κίτσου"		1420/Β/12.11.02	
3	Κτίριο Μαρίας Τεχνπούλου		254/Β/9-4-1990	

Δήμος Αισωνίας				
1	Αρχοντικό Θεωδώρου	Αφέτες Πηλίου- Δίμηνη	619/Β/11-10-1985	
ΠΗΛΙΟ				
	Τρενάκι Πηλίου - βαγόνια και εξαρτήματα		322/Β/24.5.85	
	Λιθόστρωτα μονοπάτια (17 διαδρομές)	Πήλιο-Αγριά-Πορταριά-Αρτέμιδα-Μηλιές-Μακρυνίτσα-Σπηλιάδα-Αφει	365/Δ/2002	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε

Πηγή: Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Περιφέρειας Θεσσαλίας.

Π.2.4.2.4 Σπήλαια

Σύμφωνα με την Εφορεία Παλαιοανθρωπολογίας- Σπηλαιολογίας Βόρειας Ελλάδος, εντός των διοικητικών ορίων του ΠΣ Βόλου, εντοπίζεται ικανός αριθμός σπηλαίων και βραχοσκεπών, ορισμένα εκ των οποίων παρουσιάζουν σημαντικό ιστορικό ή αρχαιολογικό ενδιαφέρον.

ΠΙΝΑΚΑΣ Π.2.4.4 Σπήλαια - Βάραθρα – Βραχοσκεπές

A/A	ΕΙΔΟΣ	ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΘΕΣΗ	ΔΗΜΟΣ
1	Βραχοσκεπή	Ανώνυμη	Γορίτσα 1	Λόφος Γορίτσας	Πορταριάς
2	Βραχοσκεπή	Ανώνυμη	Γορίτσα 2	Λόφος Γορίτσας	Πορταριάς
3	Βραχοσκεπή	"Παναγιά Τρύπα"	Γορίτσα 3	Λόφος Γορίτσας	Πορταριάς
4	Σπήλαιο	Ανώνυμο	Γορίτσα 4	Λόφος Γορίτσας	Πορταριάς
5	Βραχοσκεπή	Ανώνυμη	Ανεμούτσα Ι		Αγριάς
6	Βραχοσκεπή	Ανώνυμη	Ανεμούτσα ΙΙ		Αγριάς
7	Βραχοσκεπή	Ανώνυμη	Αγριά Ι	Πρόποδες όρους Κτένι	Αγριάς
8	Βραχοσκεπή	"Λυκότρυπα"	Λυκότρυπα	Δυτικά Δρακειάς	Αγριάς
9	Βραχοσκεπή	Ανώνυμη	Δράκεια Ι	Νότια Λυκότρυπας	Αγριάς
10	Βάραθρο	Ανώνυμο	Αλικόπετρα Ι	Θέση Αλικόπετρα	Πορταριάς
11	Βάραθρο	Ανώνυμο	Αλικόπετρα ΙΙ	Θέση Αλικόπετρα	Πορταριάς
12	Βάραθρο	Περιστεριώνας	Αλικόπετρα ΙΙΙ	Θέση Αλικόπετρα	Πορταριάς
13	Σπήλαιο	Ιερό Διός Μειλιχίου	Ιερό Διός Μειλιχίου	Ν.Α. παρυφές του λόφου Γορίτσας	Πορταριάς
14	Βάραθρο	Ανώνυμο		Μεταξύ Μελισσάτικα και Πορφυρές Βόλου	Ν. Ιωνίας

Πηγή: Εφορεία Παλαιοανθρωπολογίας- Σπηλαιολογίας Βόρειας Ελλάδος.

Σημειώνεται ότι η ακριβής θέση των σπηλαίων 13 και 14 του πίνακα, καθώς και ορισμένων σπηλαίων στις περιοχές Παλάτι και Ψηλόρραχη νοτίως του οικισμού Διμηνίου, πρόκειται να διαπιστωθεί από την Εφορεία ΠΣ κατά τη διενέργεια μελλοντικής αυτοψίας.

ζ. Ενάλιες Αρχαιότητες

Στις περιοχές δικαιοδοσίας της Εφορείας Ενάλιων Αρχαιοτήτων, δεν υπάρχουν κηρυγμένοι ή υπό κήρυξη ενάλιοι αρχαιολογικοί χώροι. Επισημαίνεται ωστόσο ότι η υπηρεσία έχει γίνει κατά το παρελθόν αποδέκτης πληροφοριών που αφορούν στην ύπαρξη σποραδικών αρχαιοτήτων στην ευρύτερη περιοχή του ακρωτηρίου Αγκίστρι και στη Γορίτσα. Σύμφωνα με την υπηρεσία, οι περιοχές αυτές δεν έχουν διερευνηθεί συστηματικά.

Η απεικόνιση των αρχαιολογικών χώρων – μνημείων των Δήμων του ΠΣ Βόλου στο σχέδιο Π2 βασίζεται στα στοιχεία που δόθηκαν στο μελετητή από τις αρμόδιες Αρχαιολογικές Υπηρεσίες. Η αρμόδια αρχαιολογική υπηρεσία, θα πρέπει σύμφωνα με το Ν. 3028/2002 «για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς» (ΦΕΚ 153/Α'/2002):

- (α) να προχωρήσει σε οριοθέτηση των κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων (άρθρο 12: οριοθέτηση αρχαιολογικών χώρων), και
- (β) να προτείνει όρους και περιορισμούς δόμησης που θα θεσμοθετηθούν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης (άρθρο 13: αρχαιολογικοί χώροι εκτός οικισμών - ζώνες προστασίας).

Π.2.5 Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ)

Η δόμηση σε σημαντικό τμήμα του εξωαστικού χώρου του ΠΣΒ ρυθμίζεται από τη ΖΟΕ, όπως παρουσιάστηκε στο Α' Στάδιο της μελέτης. Επίσης, εντός των ορίων της περιοχής μελέτης υπάρχουν και περιοχές με ίδιο νομικό καθεστώς (φυσικό και πολιτιστικό απόθεμα, λατομική περιοχή κλπ). Στις υπόλοιπες περιοχές ισχύει η νομοθεσία της εκτός σχεδίου δόμησης.

Όπως προέκυψε από την καταγραφή των χρήσεων γης στο Α' στάδιο της μελέτης, η ΖΟΕ έχει συγκρατήσει την εξάπλωση μη συμβατών χρήσεων. Εξαιρέσεις αποτελούν η διάσπαρτη δόμηση κατοικιών δυτικά της ΠΕ1 στις Ν. Παγασές και βόρεια των ΠΕ 8 και 9. Επίσης παρατηρούνται διάσπαρτες παραγωγικές δραστηριότητες στην περιοχή 'Σαμπάνας' καθώς και στον άξονα Βόλος – Μικροθήβες, αλλά και τελευταία κατά μήκος του νέου περιφερειακού της πόλης. Στην πρώτη περίπτωση εκτιμάται ότι στην ανάπτυξη κατοικιών βοηθά ότι ισχύουν οι παρεκκλίσεις (γεγονός που υποδεικνύει την ανάγκη για ισχυρότερες δεσμεύσεις), ενώ στην δεύτερη περίπτωση πρόκειται για μη σωστή εφαρμογή των επιτρεπόμενων χρήσεων γης (αυθαίρετη δόμηση).

Επιτακτική, λοιπόν, κρίνεται η υιοθέτηση πολιτικής για την αναχαίτιση της αστικοποίησης με αυστηρή τήρηση των κανόνων δόμησης από τη μια και με κατάργηση των παρεκκλίσεων και επιβολή ισχυρότερων δεσμεύσεων στον άμεσα περιαστικό χώρο της πόλης από την άλλη. Είναι διαπιστωμένο ότι περιοχές που συνορεύουν με τα όρια του σχεδίου πόλης αστικοποιούνται γιατί τα οικόπεδα είναι φτηνότερα ενώ ταυτόχρονα εξακολουθούν να βρίσκονται εντός της εμβέλειας των λειτουργιών και εξυπηρετήσεων της εντός σχεδίου περιοχής.

Στον υπόλοιπο χώρο που δομείται με την εκτός σχεδίου δόμηση, εντοπίζονται συγκρούσεις χρήσεων γης στο κόμβο του Λατομείου (από παραγωγικές εγκαταστάσεις που αναπτύσσονται σε αρδευόμενη περιοχή), καθώς και στην περιοχή του Πηλίου (από εξάπλωση τουριστικών εγκαταστάσεων και Β' κατοικίας).

Ο υπερκείμενος σχεδιασμός ρητά προβλέπει :

α. Κατευθύνσεις ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Θεσσαλίας

- Χρησιμοποίηση συγκεντρωτικών μηχανισμών (επεκτάσεις ΒΕΠΕ, ΠΟΑΠΔ, ΠΕΡΠΟ) σε συνδυασμό με τον περιορισμό/κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Ζώνη Πηλίου για τουριστική ανάπτυξη και αποφυγή συγκρούσεων γης.
- Βιομηχανία – Βιοτεχνία: Αποτροπή διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων και συγκέντρωσης δραστηριοτήτων μεταποίησης σε περιορισμένης έκτασης οργανωμένους υποδοχείς. Εξαίρεση αποτελούν μονάδες που έχουν σχέση με την τοπική αγροτική παραγωγή.
- Περιορισμός εξόρυξης αδρανών υλικών εντός των λατομικών περιοχών. Τα λατομεία αδρανών που λειτουργούν νόμιμα εκτός των λατομικών ζωνών καταργούνται με την οριστική ρήξη των αδειών εκμετάλλευσής τους.
- Κτηνοτροφία σε μη εντατική μορφή είναι κατ' αρχήν συμβατή με όλες τις χρήσεις εκτός από την έντονη οικιστική / τουριστική ανάπτυξη. Η σταβλισμένη κτηνοτροφία σε ΓΓΥΠ δεν θεωρείται ασύμβατη χρήση. Υπάρχει ανάγκη

καθορισμού ζωνών όπου η κτηνοτροφία θα ασκείται κατά προτεραιότητα, παράλληλα με άλλες συμβατές χρήσεις.

- Κρίνεται απαραίτητη η αύξηση του αριθμού των προστατευόμενων περιοχών, αλλά και της έκτασης που περιλαμβάνει η κάθε περιοχή. Ο αποκλεισμός των ανθρώπινων δραστηριοτήτων δεν συγκαταλέγεται στις σύγχρονες πολιτικές διαχείρισης των προστατευόμενων περιοχών. Αντίθετα, η παραμονή του ανθρώπου στην ύπαιθρο και η συμβολή της δραστηριότητάς του στη διαχείριση του περιβάλλοντος, είναι ιδιαίτερα επιθυμητές.

β. Κατευθύνσεις ΓΠΧΣΑΑ

- Για τις περιαστικές αγροτικές περιοχές: αποφυγή της απώλειας γόνιμης γης λόγω άναρχης αστικοποίησης, και για τη διατήρησή τους ως περιοχών ελεύθερων χώρων και αναψυχής.
- Για παράκτιες περιοχές: αποφυγή χωροθέτησης εγκαταστάσεων που δεν απαιτούν γειννίαση με τη θάλασσα, αποφυγή χωροθέτησης εγκαταστάσεων πολύ μεγάλης κλίμακας.
- Για την εκτός σχεδίου δόμηση: περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης κατά προτεραιότητα στις περιοχές όπου ασκούνται οι μεγαλύτερες πιέσεις.
- Να περιοριστεί σταδιακά η διάσπαρτη δόμηση στο περιαστικό και αγροτικό χώρο και να ενισχυθεί η συγκέντρωση των παραγωγικών μονάδων σε οργανωμένους υποδοχείς.
- Για τις περιοχές που αποτελούν η φιλοδοξούν να αποτελέσουν τουριστικούς προορισμούς επιβάλλεται να αναβαθμιστεί η εικόνα τους με αναδείξει στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας καθώς και οργάνωση του άτυπα διαμορφωμένου χώρου.

γ. Κατευθύνσεις ΡΣΒ

Το ΡΣΒ προωθεί πολιτική γης με συγκεντρωτικούς πολεοδομικούς μηχανισμούς¹⁸, σε συνδυασμό με τη θεσμοθέτηση ειδικών ρυθμίσεων για το σταδιακό δραστικό περιορισμό έως και την κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης. Για την υλοποίηση των στόχων ανάπτυξης της Περιοχής ΡΣΒ, το σύνολο των οικισμένων / δομημένων χρήσεων πρέπει να συγκεντρώνεται στις περιοχές των πόλων και των ζωνών ανάπτυξης ανά κατηγορία δραστηριότητας (Α' και Β' κατοικία, υπηρεσίες / εμπόριο, τουρισμός, βιομηχανία / βιοτεχνία, κ.ά.). Ειδικότερα, για τον καθορισμό και την επέκταση της οικιστικής χρήσης 'κατοικία' θα τηρείται η αρχή της συμπαγούς πόλης, σύμφωνα και με το ΓΠΧΣΑΑ.

Η οδική παράκαμψη του Βόλου, από τις Νέες Παγασές έως και τα Κάτω Λεχώνια, πρέπει να καθοριστεί ως το εξωτερικό όριο ανάπτυξης των παντός είδους αστικών χρήσεων¹⁹.

Σε όλο τον υπόλοιπο χώρο, οι οικιστικές πιέσεις θα παραλαμβάνονται εντός των σήμερα θεσμοθετημένων ορίων των οικισμών και των σχεδίων πόλεως (υφιστάμενων και, ενδεχομένως μελλοντικών, με φειδώ).

¹⁸ Επεκτάσεις σχεδίων, ΒΕΠΕ, ΠΟΑΠΔ κ.α.

¹⁹ Εκτός ειδικά περιορισμένων εξαιρέσεων, μόνο σε ήδη διαμορφωμένες περιοχές.

Επιπλέον, επιβάλλεται η αναστροφή των σημερινών τάσεων με τις οποίες οι αστικές χρήσεις τείνουν να αναπτύσσονται:

- σε συνεχές γραμμικό σύστημα κατά μήκος του οδικού δικτύου και
- σε τύπο 'βεντάλιας' (ριπιδωτά) στις περιαστικές ζώνες του κύριου αστικού κέντρου (Βόλος - Ν.Ιωνία), αλλά και των μικρότερων αστικών πόλων.

Κατά προτεραιότητα, κατά μήκος των αξόνων του πρωτεύοντος εθνικού οδικού δικτύου²⁰, θα πρέπει να ασκηθεί πολιτική χωρικά συγκεντρωτικών πολεοδομικών μηχανισμών ως εξής:

- Χωροθέτηση των απαιτούμενων υποδομών και δραστηριοτήτων, λαμβάνοντας υπόψη τους οδικούς κόμβους.
- Άμεση απαγόρευση της εκτός σχεδίου δόμησης σε απόσταση 250,0 μ. εκατέρωθεν του κεντρικού άξονα των οδικών αξόνων (διαπεριφερειακών, ενδοπεριφερειακών, διανομαρχιακών και ενδονομαρχιακών).
- Θεσμοθέτηση μέτρων για την άμβλυση της αισθητικής και περιβαλλοντικής υποβάθμισης από υφιστάμενες κατασκευές, σε όλο το χώρο κατά μήκος του δικτύου.

Παράλληλα, κατά προτεραιότητα στις περιοχές των πόλων και ζωνών ανάπτυξης (Διάγραμμα 3 του ΠΠΣΧΑΑ Θεσσαλίας, στο κεφ. Α.1.3.1.2), που μεγάλο τμήμα τους συμπίπτει με την Περιοχή της ΖΟΕ του ΠΣ Βόλου, διευρυμένη με τις διοικητικές περιοχές των Δημοτικών Διαμερισμάτων Άνω και Κάτω Λεχωνίων (όρια ΟΤΑ 91), θα πρέπει να υλοποιηθούν:

- Λεπτομερής σχεδιασμός χρήσεων στο σύνολο της έκτασης.
- Κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης και μεταβατικά, έως ότου θεσμοθετηθεί ο λεπτομερής σχεδιασμός, επιβολή 15,0 στρ. ως όριο κατάτμησης για όλες τις χρήσεις και 15,0 στρ. ως όριο αρτιότητας για όλες τις χρήσεις, πλην της χρήσης κατοικία που προτείνεται να θεσπιστεί στα 8,0 στρ. σε ολόκληρη τη ζώνη.
- Χωρική εξειδίκευση κινήτρων, με στόχο την υποστήριξη του σχεδιασμού.

Ανάλογη πολιτική (επιβολή 15,0 στρ. ως όριο κατάτμησης για όλες τις χρήσεις και 15,0 στρ. ως όριο αρτιότητας για όλες τις χρήσεις, πλην της χρήσης κατοικία που προτείνεται να θεσπιστεί στα 8,0 στρ., μεταβατικά, έως ότου θεσμοθετηθεί ο λεπτομερής σχεδιασμός), προτείνεται να υιοθετηθεί και σε ζώνη, η οποία οριοθετείται 500,0 μ. βόρεια από την προβλεπόμενη οδική παράκαμψη της Νέας Αγκιάλου και τον άξονα της οδού έως τα όρια του Δήμου Βόλου, και προς το Νότο έως τον αιγιαλό. Στην ζώνη αυτή εμπίπτει η περιοχή της Χρυσής Ακτής Παναγιάς.

δ. Κατευθύνσεις ΕΠΧΣΑΑ Βιομηχανίας

Σύμφωνα με το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο της Βιομηχανίας, προβλέπεται αύξηση του μεριδίου της οργανωμένης χωροθέτησης και περιορισμός της διάσπαρτης δόμησης (για τις εκτός σχεδίου περιοχές προτείνεται μείωση ΣΔ σε 0,6 και κατάργηση παρεκκλίσεων).

²⁰ Οι άξονες του σιδηροδρομικού δικτύου δεν έχουν ανάγκη τέτοιας προστασίας, διότι η διέλευσή τους δεν συνέλκει εγκατάσταση χρήσεων και δραστηριοτήτων.

Ειδικότερα:

Ορεινός χώρος (περιοχές με υψόμετρο άνω των 600μ.).

Στον ορεινό χώρο πρέπει να επιδιωχθεί η διατήρηση ενός ιστού μικρών και πολύ μικρών βιομηχανικών μονάδων, στο πλαίσιο μιας πολιτικής αγροτικής πολυαπασχόλησης. Η προσπάθεια αυτή επιβάλλει ένα πιο ευέλικτο σύστημα ρυθμίσεων για τις μονάδες, αλλά παράλληλα απαιτεί μέτρα για την αποφυγή αλλοίωσης του τοπίου, συγκρούσεων με άλλες χρήσεις όπως ο τουρισμός, αρνητικών επιπτώσεων στους παραδοσιακούς οικισμούς, και επιβάρυνσης του περιβάλλοντος. Στο πλαίσιο αυτό προτείνεται να ενισχυθεί η αξιοποίηση παραδοσιακών κτισμάτων για τη λειτουργία βιομηχανικών μονάδων.

Παράκτιος χώρος

Στην κρίσιμη παραθαλάσσια ζώνη (350μ. από την γραμμή αιγιαλού – ακτογραμμής) πρέπει να αποθαρρύνεται η χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων, με εξαίρεση αυτές που έχουν ανάγκη χωροθέτησης σε άμεση επαφή με θαλάσσιο μέτωπο. Η κατεύθυνση αυτή έχει ιδιαίτερη σημασία σε ζώνες που χαρακτηρίζονται από το χωροταξικό σχεδιασμό ως προτεραιότητας για τον τουρισμό ή τον παραθερισμό.

Επίσης, σύμφωνα με το έγγραφο 48859/13-11-2008 ΥΠΕΧΩΔΕ, κατά τον σχεδιασμό θα πρέπει να τηρούνται οι παρακάτω αρχές:

α. Περιαστικές ζώνες

Στις ζώνες αυτές, λαμβανομένου υπόψη ότι οι ανάγκες για κατοικία έχουν προσμετρηθεί κατά τον καθορισμό των προς πολεοδόμηση περιοχών, επιτρέπονται επιλεκτικά ορισμένες από τις χρήσεις της εκτός σχεδίου περιοχής έτσι ώστε:

- Να εξυπηρετούνται χρήσεις που δεν κρίνεται σκόπιμο να χωροθετηθούν εντός του οικιστικού ιστού.
- Οι επιτρεπόμενες χρήσεις να είναι συμβατές μεταξύ τους (είναι δυνατόν να θεσμοθετούνται κριτήρια ελάχιστης απόστασης μεταξύ ασύμβατων χρήσεων).

β. Λοιπές ζώνες στην εκτός σχεδίου περιοχή

- Στις ζώνες αυτές επιτρέπονται επιλεκτικά ορισμένες από τις χρήσεις της εκτός σχεδίου δόμησης προκειμένου να εξυπηρετούνται οι παραγωγικές ανάγκες των κατά περίπτωση ζωνών (γεωργία, κτηνοτροφία).
- Σε περιοχές που δεν υφίστανται ή δεν προβλέπονται παραγωγικές ανάγκες ή δεν προβλέπονται οικιστικές πιέσεις και οι οποίες δεν εντάσσονται σε περιοχές προστασίας κατά τα ανωτέρω, κρίνεται σκόπιμο να ορίζεται ευρύτερη ομάδα χρήσεων γης ώστε να υπάρχει η δυνατότητα προσαρμογής του σχεδιασμού σύμφωνα με τις μελλοντικές ανάγκες.

Στα πλαίσια του συμμετοχικού σχεδιασμού οι προτάσεις των Δήμων για τη ρύθμιση του εξωαστικού χώρου, που ακολούθησαν την προκαταρκτική πρόταση του Α' Σταδίου, έχουν ως εξής:

- Ο Δήμος Βόλου τονίζει την ανάγκη τροποποίησης της ΖΟΕ με σύγχρονο πολεοδομικό σχεδιασμό με τον οποίο θα γίνεται ρύθμιση του συνόλου του χώρου.
- Από το Δήμο Ν. Ιωνίας επισημαίνεται η ανάγκη λεπτομερούς σχεδιασμού χρήσεων γης κατά μήκος του περιφερειακού και πρόβλεψης χωροθέτησης ήπιων εμπορικών δραστηριοτήτων. Επίσης, κύριο αίτημα της τροποποίησης της ΖΟΕ είναι η δυνατότητα χωροθέτησης ΚΧ και ΚΦ εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας που δεν μπορούν να ενσωματωθούν στον πολεοδομικό ιστό (Άσπρες Πεταλούδες, Δημοτικός Χώρος στον Αγ. Ανδρέα).
- Από το Δήμο Αισωνίας προτείνεται το ΠΣΒ να οργανώσει νέες περιοχές ΓΓΥΠ με δημιουργία των απαραίτητων υποδομών (π.χ. ΝΑ Διμηνίου). Τονίζεται η ανάγκη ελέγχου της εκτός σχεδίου δόμησης και σε ποσοστό 30% της εκτός σχεδίου περιοχής να υπάρχει δυνατότητα κατασκευής αγροικίας με όριο 4 στρ. Τέλος επισημαίνονται οι αρνητικές συνέπειες από την ανάμειξη χρήσεων κατοικίας, βιοτεχνίας, ελαφράς βιομηχανίας και κτηνοτροφίας.
- Από το Δήμο Ιωλκού για το εξωαστικό χώρο προτείνεται η αναθεώρηση της ΖΟΕ όπου δεν ανταποκρίνεται στην φυσιογνωμία και στον χαρακτήρα της περιοχής. Επίσης στην περιοχή του Αγ. Στεφάνου προτείνεται η χωροθέτηση Βοτανικού Πάρκου, Αστεροσκοπείου και τουριστικών - αθλητικών εγκαταστάσεων.

Με γνώμονα τα παραπάνω η παρούσα μελέτη θέτει τους παρακάτω στόχους:

- Να προφυλάξει την Περιφερειακή Οδό από τη δημιουργία γραμμικού κέντρου σύμφωνα με την τάση της αγοράς, με σκοπό η δυναμική αυτή να διοχετευθεί στα σχεδιαζόμενα κέντρα στηρίζοντας την πολυκεντρική ανάπτυξη και προστατεύοντας τη λειτουργία του κύριου οδικού δικτύου της περιοχής μελέτης.
- Όσον αφορά τις χωροθετήσεις ΚΧ και ΚΦ εγκαταστάσεων στον περιεριστικό χώρο, βραχυχρόνια χωροθετούνται τα γνωστά κατά την διάρκεια της μελέτης έργα (τεχνικά ώριμα – υφιστάμενα), ενώ μακροπρόθεσμα θα πρέπει να ενεργοποιηθεί το δεύτερο επίπεδο σχεδιασμού προκειμένου να αποκτηθεί γη για την χωροθέτηση των χρήσεων αυτών εντός των οικιστικών υποδοχέων (περιορισμός μετακινήσεων κλπ.).
- Στην περιεριστική ζώνη της περιοχής μελέτης να επιτρέπονται χρήσεις που δεν κρίνεται σκόπιμο να ενσωματωθούν στους οικιστικούς υποδοχείς.
- Επιδιώκεται περιορισμός της περαιτέρω αστικής διάχυσης, σύμφωνα με τις επιταγές της βιώσιμης ανάπτυξης.

Ειδικότερα η παρούσα μελέτη εξειδικεύει τις παραπάνω κατευθύνσεις, όπως οφείλει, και προτείνει τροποποίηση της ΖΟΕ σύμφωνα με όσα αναφέρονται στους οικιστικούς υποδοχείς και στις παραγωγικές δραστηριότητες και αναλυτικά παρουσιάζεται στο ειδικό κεφάλαιο (βλ. κεφ Π.2.9.). Επίσης προτείνονται σημειακές τροποποιήσεις για την χωροθέτηση ΚΧ και ΚΦ χώρων και κατάργηση των παρεκκλίσεων για την χρήση 'κατοικία', ώστε να περιοριστεί η αστικοποίηση του περιεριστικού χώρου. Κατά τα λοιπά, η υπόλοιπη ΖΟΕ διατηρείται. Προτείνονται 4 ζώνες ΠΕΠΔ (1Α, 1Β, 2Α, 2Β) για την ρύθμιση του υπόλοιπου εξωαστικού χώρου που σήμερα δομείται με την εκτός σχεδίου δόμηση.

Στο τέλος του παρόντος υποκεφαλαίου, ο Πίνακας Π.2.5.1, παρουσιάζει συγκεντρωτικά τις προτεινόμενες ρυθμίσεις ανά ζώνη.

Π.2.5.1 Ζώνη ΠΕΠΔ – 1Α

Περιλαμβάνει την περιοχή μεταξύ ορίου ΖΟΕ (ΠΕΠΔ-3) και των διοικητικών ορίων των Δήμων Αγριάς, Ιωλκού και Πορταριάς. Η περιοχή αποτελεί τουριστικό προορισμό και επιβάλλεται να αναβαθμίσει την εικόνα της. Πρόκειται για ζώνη σύμφωνα με το σχέδιο ΠΔ προστασίας του Πηλίου διευρυμένη και στην υπόλοιπη περιοχή του Πηλίου που σήμερα δομείται με την εκτός σχεδίου δόμηση²¹.

Σκοπιμότητα χωροθέτησης της ζώνης

Αποβλέπει στην προστασία του περιαστικού και αγροτικού χώρου από τη διάσπαρτη δόμηση τουριστικών δραστηριοτήτων και Β' κατοικίας.

Επιτρεπόμενες χρήσεις:

Σύμφωνα με το σχέδιο ΠΔ:

i) Δεν επιτρέπεται η **κοπή δένδρων και θάμνων**, το ξερίζωμα και η συλλογή φυτών, σπόρων και γενικά κάθε φθορά της βλάστησης σε δημόσια δάση και δημόσιες δασικές εκτάσεις. Οι ενέργειες αυτές δύνανται να υλοποιούνται μόνο στα πλαίσια της δασοπονικής διαχείρισης και της επιστημονικής έρευνας και πάντοτε κατόπιν ειδικής αδείας, που εκδίδεται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

ii) Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις διατηρούν το δασικό τους χαρακτήρα τους και διέπονται από τη δασική νομοθεσία (Ν.Δ. 86/69, Ν. 998/79, Ν. 3208/2003 και λοιπές νομοθετικές ρυθμίσεις).

iii) Η άσκηση της **δασοπονίας**, επιτρέπεται μετά από εκπόνηση δασοπονικών Μελετών και εκθέσεων ή πινάκων υλοτομίας και έγκρισής τους σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, και μετά από γνώμη του Φορέα Διαχείρισης. Η δασοπονική διαχείριση και οι χειρισμοί να λαμβάνουν υποχρεωτικά υπόψη τις ανάγκες των προστατευόμενων ειδών της πανίδας (κυρίως της ορνιθοπανίδας) και την εν γένει προστασία των οικοτόπων και ειδών.

iv) Δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε παρέμβαση στην **παραρεμάτια βλάστηση και στις κοίτες των ποταμών και χειμάρρων**. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται στις περιπτώσεις που έχουν δοθεί ειδικές άδειες κατόπιν εγκεκριμένης μελέτης για την εκτέλεση εργασιών που βεβαιώνονται από την καθ' ύλη αρμόδια υπηρεσία.

v) Δεν επιτρέπεται η θανάτωση, σύλληψη, αιχμαλωσία και οποιαδήποτε μεταχείριση των ειδών της **πανίδας** καθώς και η συλλογή αυγών. Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται:

i) Οι παραπάνω δράσεις εφόσον εξυπηρετούν σκοπούς επιστημονικής έρευνας ή σκοπούς διατήρησης προστατευόμενων ειδών κατόπιν εγκεκριμένου Σχεδίου Διαχείρισης,

ii) Η σύλληψη τραυματισμένων ή ασθενών ατόμων ειδών πανίδας με σκοπό την άμεση μεταφορά τους για περίθαλψη και

²¹ Σύμφωνα με σχέδιο Νόμου για την "βιοποικιλότητα", προτείνονται οριζόντιες ρυθμίσεις για τις περιοχές Natura 2000 ως ελάχιστος κοινός παρανομαστής προστασίας. Ειδικότερα, το α. 9 απαγορεύει την εγκατάσταση ιδιαίτερως οχλουσών χρήσεων και επικίνδυνων βιομηχανικών μονάδων, καθώς και μονάδων υψηλής όχλησης, ενώ προβλέπονται ρυθμίσεις για τη διαδικασία έγκρισης έργων εντός των περιοχών Natura 2000 και ρυθμίσεις για την άσκηση της γεωργίας και κτηνοτροφίας κλπ.

iii) Η καταπολέμηση ειδών που οι πληθυσμοί τους έχουν αυξηθεί υπέρμετρα εις βάρος πληθυσμών προστατευόμενων ειδών καθώς και η καταπολέμηση εισαχθέντων ξενικών ειδών κατόπιν εγκεκριμένου Σχεδίου Διαχείρισης.

vi) Επιτρέπεται η δημιουργία νέων έργων ή εκσυγχρονισμό – επέκταση υφιστάμενων, που αφορούν στην εκμετάλλευση του **υπόγειου υδροφορέα** ή των επιφανειακών νερών (π.χ. υδατοδεξαμενές, φρεάτια, αντλιοστάσια, γεωτρήσεις), με την προϋπόθεση ότι, θα καταρτιστεί σχέδιο διαχείρισης των επιφανειακών και υπόγειων υδάτων της περιοχής, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Μέχρι την έγκριση του σχεδίου διαχείρισης, για την χρήση του νερού απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Περιφερειακής Υπηρεσίας σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

vii) Δεν επιτρέπεται η **διάθεση ανεπεξέργαστων αστικών και βιομηχανικών λυμάτων** στους υδάτινους αποδέκτες της Περιοχής. Στις περιπτώσεις όπου παράγονται αστικά ή βιομηχανικά λύματα στην περιοχή, επιβάλλεται η εγκατάσταση και λειτουργία μονάδας δευτεροβάθμιας επεξεργασίας λυμάτων για τα αστικά και τριτοβάθμιας επεξεργασίας για τα βιομηχανικά λύματα.

viii) Η εκτέλεση έργων προστασίας και ανάδειξης καθώς και τα έργα ανασκαφών σε **αρχαιολογικούς χώρους** και μνημεία εκτελούνται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία [Ν. 3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (ΦΕΚ 153/Α'/28-6-02)] Η ενημέρωση του Φορέα Διαχείρισης θεωρείται απαραίτητη.

ix) Επιτρέπεται η **αναστήλωση ερειπωμένων κτισμάτων** αντιπροσωπευτικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής ύστερα από γνωμοδότηση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ). Η αναστήλωση επιτρέπεται κατόπιν τεκμηριωμένης έρευνας (φωτογραφίες με βεβαίωση χρονολογίας θεωρημένες από το Δήμο, εγκεκριμένα σχέδια, βιβλιογραφικές μαρτυρίες, Τεχνική έκθεση, επίσημα έγγραφα κ.ά.) η οποία αποδεικνύει την ακριβή μορφή του κτίσματος.

x) Επιτρέπεται η συντήρηση και αξιοποίηση ιστορικών και **αρχαιολογικών χώρων και λοιπών κηρυγμένων μνημείων** σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Σε περίπτωση εκτέλεσης χωματουργικών εργασιών μεγάλης έκτασης ή επεμβάσεων στη βλάστηση, θα πρέπει να γνωμοδοτεί ο αρμόδιος Φορέας Διαχείρισης και η καθ' ύλην αρμόδια υπηρεσία.

xi) Δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση και λειτουργία χώρων **Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων**.

xii) Δεν επιτρέπεται η ανεξέλεγκτη απόθεση **προϊόντων εκσκαφών ή οικοδομικών υλικών**.

xiii) Δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση και λειτουργία νέων **λατομείων, μεταλλείων, λιγνιτωρυχείων**. Επιτρέπεται η συνέχιση της λειτουργίας νομίμως υφιστάμενων λατομείων μέχρι τη λήξη της άδειας τους, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και τους εγκεκριμένους περιβαλλοντικούς όρους, με την προϋπόθεση να εφαρμόζονται σύγχρονες τεχνικές εκμετάλλευσης και αποκατάστασης του περιβάλλοντος και του τοπίου. Στο τέλος κάθε έτους εργασιών υποβάλλεται στις αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ ή της Νομαρχίας τεχνική και περιβαλλοντική έκθεση, που συνοδεύεται από χάρτες, στους οποίους φαίνεται η διαμόρφωση του ανάγλυφου και η πρόοδος αποκατάστασης. Οι εκθέσεις ελέγχονται από τις εν λόγω υπηρεσίες, οι οποίες εισηγούνται τη συνέχιση των εργασιών μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης. Μετά το τέλος κάθε έτους εργασιών, ο Φορέας Διαχείρισης πραγματοποιεί έλεγχο ως προς τη συμμόρφωση με τα προβλεπόμενα από τις ανωτέρω εκθέσεις και εισηγείται στις αρμόδιες υπηρεσίες τη συνέχιση ή τη διακοπή των εργασιών.

xiv) Δεν επιτρέπεται η **απόληψη εδαφικών υλικών** (π.χ. απόληψη άμμου, χαλικιού) από την κοίτη των ρεμάτων, ποταμών, από τις ακτές κ.λπ.

xv) Δεν επιτρέπεται η **κίνηση τροχοφόρων** εκτός των υφιστάμενων δρόμων. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται μόνο αν η κίνηση αυτή πραγματοποιείται για την άσκηση των επιτρεπόμενων

παραγωγικών δραστηριοτήτων σε ιδιωτικές εκτάσεις, για εργασίες προστασίας και διαχείρισης και για την φύλαξη της περιοχής. Οι όροι κυκλοφορίας των οχημάτων (αγροτικών κ.λ.π.) να εξειδικεύονται στον Κανονισμό Διοίκησης και Λειτουργίας.

xvi) Επιτρέπεται η συντήρηση και βελτίωση του **οδικού δικτύου** της περιοχής, μετά από περιβαλλοντική αδειοδότηση και σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους του Κανονισμού Διοίκησης και Λειτουργίας. Σε κάθε περίπτωση οι εργασίες αυτές δεν θα πρέπει να έρχονται σε αντίθεση με τους όρους προστασίας της περιοχής.

xvii) Επιτρέπονται τα **έργα αντιπλημμυρικής προστασίας** και απομάκρυνσης αδρανών υλικών (μπαζών και στερεών αποβλήτων) με ειδικότερους όρους που θα καθοριστούν από τον Κανονισμό Διοίκησης και Λειτουργίας.

xviii) Επιτρέπονται τα **έργα προστασίας των ακτών** από διάβρωση και φυσικές καταστροφές, μετά από εγκεκριμένη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

xix) Δεν επιτρέπονται **οι αεροψεκασμοί και οι αερολιπάνσεις**.

xx) Δεν επιτρέπεται η κατεδάφιση ή η αλλοίωση **παραδοσιακών τεχνικών κατασκευών**, όπως ξερολιθιών, πεζουλιών, μονοπατιών, πηγαδιών, κρηνών, νερόμυλων, αλωνιών, κλπ.

xxi) Επιτρέπεται η εκτέλεση έργων βελτίωσης, συντήρησης και εκσυγχρονισμού των λειτουργικών υποδομών **του χιονοδρομικού κέντρου** εφόσον δεν θίγονται τα γνωρίσματα των οικοσυστημάτων της περιοχής και τα έργα εναρμονίζονται με την προστασία του τοπίου, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις ως προς την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων. Επιτρέπεται η επέκταση των υποδομών του χιονοδρομικού εφόσον τεκμηριώνεται η σκοπιμότητά τους και με την προϋπόθεση ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα υποβάθμισης στα οικοσυστήματα, μετά από γνώμη του Φορέα Διαχείρισης και Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων. Η διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης των έργων αυτών να ακολουθεί την διαδικασία της Α1 κατηγορίας έργων ανεξάρτητα με το μέγεθος των εγκαταστάσεων.

xxii) Επιτρέπεται η **χωροθέτηση μονάδων ΑΠΕ** σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία μετά από την εκπόνηση ειδικής μελέτης για την φέρουσα ικανότητα και την διερεύνηση δυνατοτήτων και θέσεων εγκατάστασης και ύστερα από τη σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης και κατόπιν εγκεκριμένης Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η οποία θα πρέπει να συνεκτιμά εκτός άλλων τις επιπτώσεις στην αισθητική αξία του τοπίου.

xxiii) Επιτρέπεται η **βόσκηση**. Οι όροι άσκησης της δραστηριότητας ρυθμίζονται και εξειδικεύονται στον Κανονισμό Διοίκησης και Λειτουργίας και κατόπιν εγκεκριμένου Σχεδίου Διαχείρισης που θα στηρίζεται στα αποτελέσματα μελέτης βοσκοϊκανότητας και βοσκοφόρτωσης της περιοχής. Μέχρι τη σύνταξη του Σχεδίου Διαχείρισης η βόσκηση ασκείται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

xxiv) Επιτρέπεται η άσκηση της **μελισσοκομίας** όπως αυτή ασκείται σήμερα.

xxv) Η **θήρα** ρυθμίζεται με το κανονισμό λειτουργίας και το σχέδιο διαχείρισης της περιοχής. Μέχρι την έκδοσή τους η θήρα διέπεται από τις σχετικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

xxvi) Επιτρέπεται η κατασκήνωση σε νόμιμους οργανωμένους χώρους (**Camping**) για τουριστικούς σκοπούς και με την προϋπόθεση ότι τα λύματα τους (επεξεργασμένα ή μη) δεν θα εκρέουν απευθείας και δεν θα αλλοιώνουν την ποιότητα των επιφανειακών νερών, καθώς και του υπόγειου υδροφορέα της περιοχής.

xxvii) Επιτρέπεται η εγκατάσταση και λειτουργία μόνο **βιομηχανικών μονάδων χαμηλής όχλησης** μετά από εγκεκριμένη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

xxviii) Επιτρέπεται η κατασκευή μόνο **ελαιουργείων 2 φάσεων** (χωρίς υγρά απόβλητα). Τα ήδη υπάρχοντα και λειτουργούντα ελαιουργεία θα πρέπει να εναρμονιστούν με τον όρο αυτό μέσα σε μία 5ετία από την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος.

xxix) Επιτρέπεται η ελεγχόμενη τοποθέτηση **πινακίδων** και με αυστηρή τήρηση της ισχύουσας νομοθεσίας. Οι πινακίδες θα πρέπει να είναι διακριτικές, καλαίσθητες, να μην αντίκεινται στις αρχές προστασίας της περιοχής και σε κάθε περίπτωση να μην ξεπερνάνε σε ύψος τα 2,5 μ. Ο σχεδιασμός τους να ακολουθεί ειδικότερους όρους που θα περιλαμβάνονται στον Κανονισμό Διοίκησης και Λειτουργίας της περιοχής.

Ειδικότερα, για τη **δόμηση** ισχύουν τα εξής:

i) Επιτρέπεται η κατασκευή **κατοικιών** με μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων 200 τ.μ. Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων δύο (2) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών επτά και μισό (7,5) μέτρων, χωρίς να συνυπολογίζεται η σκεπή. Ως κατώτατο όριο κατάμησης και αρτιότητας ορίζονται τα 8 στρέμματα.

ii) Επιτρέπεται η κατασκευή γεωργικών **αποθηκών** και θερμοκηπίων, που πρέπει να απέχουν σε κάθε περίπτωση τουλάχιστον 100 μέτρα από τα όρια Ζώνης Προστασίας. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των παραπάνω χρήσεων ορίζεται ως εξής :

α. Για τη χρήση γεωργικών αποθηκών μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων μέχρι 100 τ.μ.

β. Για τη χρήση θερμοκηπίων μέγιστο ποσοστό κάλυψης μέχρι το 60% της επιφανείας του οικοπέδου.

iii) Επιτρέπεται η κατασκευή **ξενοδοχειακών μονάδων** με σπαστούς όγκους, με μέγιστο αριθμό ορόφων των κτιρίων δύο (2) και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα επτά και μισό (7,5) μέτρα (χωρίς να συνυπολογίζεται η σκεπή) και εφόσον διαθέτουν σύστημα βιολογικής επεξεργασίας των λυμάτων τους τα οποία θα διατίθενται σε εγκεκριμένους αποδέκτες.

iv) Επιτρέπονται **προσθήκες** για την αναβάθμιση των ήδη υπάρχουσών **τουριστικών μονάδων** μετά από σχετική περιβαλλοντική αδειοδότηση σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

v) Δεν επιτρέπεται η **σύνδεση με δίκτυα** ύδρευσης και ΔΕΗ χωρίς έλεγχο της τελικής αποκατάστασης των όψεων και του περιβάλλοντος χώρου από την αρμόδια υπηρεσία.

vi) **Υπάρχοντα νομίμως υφιστάμενα ή ερειπωμένα κτίσματα** επιτρέπεται να διατηρήσουν τη σημερινή νόμιμη χρήση τους ή να δεχθούν οποιαδήποτε από τις επιτρεπόμενες, σύμφωνα με το παρόν, χρήσεις.

vii) **Όλες οι κατασκευές** (κύρια και βοηθητικά κτίσματα, έργα διαμόρφωσης περιβάλλοντος και κοινοχρήστων χώρων) ακολουθούν, από πλευράς ογκοπλαστικής, μορφολογικής και γενικότερα αρχιτεκτονικής οργάνωσης, τα πρότυπα και την κλίμακα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και του χαρακτήρα της περιοχής και προσαρμόζονται αισθητικά και κατασκευαστικά στο ευαίσθητο οικοσύστημα.

viii) Για την ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων, καθώς και για την κατασκευή, διαμόρφωση και τον εξοπλισμό κοινόχρηστων χώρων εντός της περιοχής οικοανάπτυξη, απαιτείται έγκριση της Α' βάθμιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).

ix) Προϋπόθεση για την ρευματοδότηση των οικοδομών είναι η διενέργεια αυτοψίας της Δ/σης Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Πολεοδομίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Μαγνησίας για τον έλεγχο του φακέλου της οικοδομικής άδειας.

x) Αποκλειστικά για την **εξυπηρέτηση του πρωτογενούς τομέα** επιτρέπεται η κατασκευή και λειτουργία βασικής υποδομής για τη διευκόλυνση της άσκησης των δραστηριοτήτων (θερμοκηπίων, στάβλων, παραδοσιακών μαντριών, στεγάστρων, σφαγείων, ποτιστρών, γεωργικών αποθηκών, φρεάτων, αντλητικών εγκαταστάσεων, υδατοδεξαμενών, γεωργοκτηνοτροφικών κτιρίων), μετά από σχετική αδειοδότηση από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

xi) Επιτρέπεται η βελτίωση και ο εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων νόμιμων οικημάτων (υποδομών) γεωργοκτηνοτροφικής υποστήριξης με σκοπό την αισθητική προσαρμογή και

την καλύτερη προστασία του περιβάλλοντος. Για την αλλαγή μεθόδων και γενικότερα των όρων άσκησης των δραστηριοτήτων αυτών απαιτείται έγκριση περιβαλλοντικών όρων.

xii) Επιτρέπεται η κατασκευή ελαφρών υποδομών και η οργάνωση **χώρων αναψυχής** και ενημέρωσης των επισκεπτών (κέντρα και περίπτερα ενημέρωσης, παρατηρητήρια, μονοπάτια, θέσεις θέας) καθώς και υποδομών διάθεσης τοπικών προϊόντων και ενημερωτικού υλικού, προσαρμοσμένων στο τοπίο, μετά από έγκριση -ανάλογα με το έργο- των καθ' ύλην αρμοδίων υπηρεσιών, της Α' βάρθμιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) και μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

xiii) **Για κάθε εκτός σχεδίου δόμηση** στην περιοχή γνωμοδοτεί ο Φορέας Διαχείρισης (υπό ίδρυση) εξετάζοντας τις άμεσες και έμμεσες σωρευτικές επιπτώσεις στο φυσικό, πολιτιστικό και ιστορικό περιβάλλον της περιοχής.

Κατάτμηση

8 στρέμματα για κατοικία, 4 στρέμματα για τις λοιπές χρήσεις.

Αρτιότητα

8 στρέμματα για κατοικία, κατάργηση παρεκκλίσεων (για κατοικία).

Δόμηση

- Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) π.δ/των, όπως ισχύουν.

Π.2.5.2 Ζώνη ΠΕΠΔ – 1Β

Περιλαμβάνει την ζώνη III (ζώνη χημικής προστασίας Πηγής 'Μάνα') όπως έχει καθοριστεί από την ειδική γεωλογική μελέτη του ΙΓΜΕ που συντάχθηκε για την προστασία της πηγής. Πρόκειται για ζώνη όμοια με την προηγούμενη (ΠΕΠΔ-1Α) με επιπρόσθετους περιβαλλοντικούς περιορισμούς για την προστασία της πηγής.

Σκοπιμότητα χωροθέτησης της ζώνης

Η ζώνη αυτή αποβλέπει στο να εξασφαλίσει την προστασία της πηγής από χημικούς, μη διασπώμενους ή δύσκολα διασπώμενους, ρύπους και από ραδιενεργούς ρύπους.

Επιτρεπόμενες χρήσεις

Απαγορεύεται, κατά κύριο λόγο, σύμφωνα με τη μελέτη ΙΓΜΕ:

- Η απόρριψη χρησιμοποιημένων νερών και ραδιενεργών υλικών.
- Η **εγκατάσταση εργοστασίων** που αποβάλλουν ραδιενεργά υλικά και ρυπογόνων εργοστασίων, εγκαταστάσεων επεξεργασίας λαδιού ή ελαιολιπιδίων, μεταλλουργικών εργοστασίων, χημικών εργοστασίων και πυρηνικών αντιδραστήρων.
- Η αποθήκευση, η μεταφορά και το θάψιμο στο υπέδαφος ραδιενεργών υλικών και ρύπων (π.χ. τοξικών, χημικών προϊόντων, λαδιού, φαινολών, φυτοφαρμάκων, πίσσας, ορυκτέλαιων-παρασιτοκτόνων).
- Η μεταφορά ουσιών που ρυπαίνουν.
- Η ανάπτυξη μεγάλων **κτηνοτροφικών μονάδων**.
- Η χρησιμοποίηση φυτοφαρμάκων, ζιζανιοκτόνων, παρασιτοκτόνων και λιπασμάτων,

- Η εγκατάσταση διυλιστηρίων, χρησιμοποιημένων νερών (αποβλήτων, λυμάτων), η υπόγεια άρδευση, η κατασκευή αμμωδών στραγγιστηρίων και καναλιών χρησιμοποιημένων νερών.
- Η εγκατάσταση και λειτουργία **νοσοκομείων, σανατόριων, κλινικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων**, εφόσον τα λύματα και τα απόβλητά τους, δεν απορρίπτονται εγγυημένα και εξολοκλήρου, έξω από την υποζώνη ΙΙΙΑ.
- Η εγκατάσταση και λειτουργία πρατηρίων διανομής και μεταφόρτωσης υγρών καυσίμων, ορυκτέλαιων και κάθε ρύπου ή ραδιενεργού υλικού.
- Η ανάπτυξη χώρων προσγείωσης, απογείωσης αεροσκαφών κ.λπ.
- Η δημιουργία **στρατιωτικών εγκαταστάσεων** αλλά και η εκτέλεση στρατιωτικών ασκήσεων.
- Η δημιουργία σκουπιδοτόπων και νεκροταφείων αυτοκινήτων.
- Η εγκατάσταση και λειτουργία σταθμών καθαρισμού χρησιμοποιημένων νερών.
- Το άδειασμα οχημάτων εκκένωσης βόθρων.
- Η απόρριψη νερών που χρησιμοποιούνται για ψύξη.
- Η κατασκευή και λειτουργία **νεκροταφείων**.
- Η χρησιμοποίηση, για την κατασκευή δρόμων, διαλυτικών ουσιών, απορρυπαντικών, πίσσας βιτουμένιων κ.λπ.
- Η εκτέλεση γεωτρήσεων για την έρευνα και εκμετάλλευση υδρογονανθράκων, CO₂, μεταλλικού νερού, αλατιού και ραδιενεργών υλικών.

Επίσης, ισχύουν οι προτεινόμενες από το σχέδιο ΠΔ/τος χρήσεις, απαγορεύσεις και περιορισμοί (i) - (xxix) και οι προβλέψεις ως προς τη δόμηση (i) - (xiii), όπως αναλυτικά καταγράφονται στο κεφ Π.2.5.1 ΠΕΠΔ-1Α.

Κατάμηση

8 στρέμματα για τη κατοικία, 4 στρέμματα για τις λοιπές χρήσεις.

Αρτιότητα

8 στρέμματα για τη κατοικία, κατάργηση παρεκκλίσεων (για κατοικία).

Δόμηση

- Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) π.δ/των, όπως ισχύουν.

Π.2.5.3 Ζώνη ΠΕΠΔ – 2Α

Περιλαμβάνει την περιοχή μεταξύ της ΖΟΕ (ΠΕΠΔ-3) και της Ζώνης 'Γ' (ελεγχόμενων δραστηριοτήτων) του σχεδίου ΚΥΑ «Χαρακτηρισμός της Χερσαίας, Υδάτινης και Θαλάσσιας Περιοχής Κάρλας – Μαυροβουνίου – Κεφαλόβρυσου – Βελεστίνου ως περιοχή οικοανάπτυξης» των Δήμων Αισωνίας και Ν. Ιωνίας.

Σκοπιμότητα χωροθέτησης της ζώνης

Αποβλέπει στην προστασία της αρδευόμενης γεωργικής γης και του περιαστικού χώρου και εμποδίζει την βαθμιαία αντικατάσταση της από άλλες χρήσεις (αστικοποίηση).

Επιτρεπόμενες χρήσεις

- Γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια, κτίρια υδατοκαλλιεργειών, στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές, θερμοκήπια.
- Αντλητικές εγκαταστάσεις-υδατοδεξαμενές-φρέατα.

- Βιομηχανικές εγκαταστάσεις, χαμηλής όχλησης, του γεωργικού τομέα.
- Κατοικία.
- Κτίρια κοινής ωφέλειας.
- Εγκαταστάσεις ΕΡΤ, ΟΤΕ, ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεοράσεων και σταθμών τηλεπικοινωνιών.
- Τουριστικές Εγκαταστάσεις.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις.

Κατάτμηση

4 στρέμματα.

Αρτιότητα

4 στρέμματα. Κατάργηση παρεκκλίσεων (για κατοικία).

Δόμηση

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) π.δ/των, όπως ισχύουν.

Π.2.5.4 Ζώνη ΠΕΠΔ – 2Β

Περιλαμβάνει την περιοχή Ζώνη 'Γ' (ελεγχόμενων δραστηριοτήτων), σύμφωνα με το σχέδιο ΚΥΑ για την προστασία της Λίμνης Κάρλα, και καταλαμβάνει εκτάσεις των Δήμων Αισωνίας και Ν. Ιωνίας.

Σκοπιμότητα χωροθέτησης της ζώνης

Αποβλέπει στην προστασία της αρδευόμενης γεωργικής γης και του περιαστικού χώρου και εμποδίζει την βαθμιαία αντικατάσταση από άλλες χρήσεις (αστικοποίηση). Πρόκειται για ζώνη όμοια με την προηγούμενη με επιπρόσθετους περιβαλλοντικούς όρους του σχεδίου ΚΥΑ για την προστασία της Κάρλας.

Επιτρεπόμενες χρήσεις

- Γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια, κτίρια υδατοκαλλιεργειών, στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές, θερμοκήπια.
- Αντλητικές εγκαταστάσεις-υδατοδεξαμενές-φρέατα.
- Βιομηχανικές εγκαταστάσεις, χαμηλής όχλησης, του γεωργικού τομέα.
- Κατοικία.
- Κτίρια κοινής ωφέλειας.
- Εγκαταστάσεις ΕΡΤ, ΟΤΕ, ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεοράσεων και σταθμών τηλεπικοινωνιών.
- Τουριστικές Εγκαταστάσεις.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις.

Κατάτμηση

4 στρέμματα.

Αρτιότητα

4 στρέμματα. Κατάργηση παρεκκλίσεων (για κατοικία).

Δόμηση

- Επιτρέπεται η συντήρηση και επέκταση βάσει της κείμενης νομοθεσίας των λοιπών υφιστάμενων δραστηριοτήτων και έργων που εμπίπτουν στην κατηγορία ΑΙ της ΚΥΑ 15393/2332/2002, εφόσον απέχουν τουλάχιστον 1.000 μέτρα από το όριο της Ζώνης Β και 2.000 μέτρα από το όριο της Ζώνης Α (σ.σ. ζώνες προστασίας της Λ. Κάρλας) και εφόσον δεν επηρεάζουν της ποιότητα νερών της λίμνης και τα χαρακτηριστικά των οικοσυστημάτων.
- Επιτρέπεται η εγκατάσταση δραστηριοτήτων, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, πλην όσων αναφέρονται στην κατηγορία ΑΙ (των παραπάνω χρήσεων) της ΚΥΑ 15393/2332/2002 υπό τις εξής προϋποθέσεις:
 - οι δραστηριότητες που αναφέρονται στην κατηγορία ΑΙΙ της ΚΥΑ 15393/2332/2002 απέχουν τουλάχιστον 500 μέτρα από τα όρια των Ζωνών Α και Β,
 - δεν επηρεάζουν της ποιότητα νερών της λίμνης και τα χαρακτηριστικά των οικοσυστημάτων της περιοχής,
 - δεν υποβαθμίζουν την ποιότητα των υπογείων υδάτων της περιοχής και σύμφωνα με το κανονισμό διαχείρισης και λειτουργίας της περιοχής, και
 - υλοποιούνται μετά από εκπόνηση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων κατηγορίας ΑΙ.
- Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) π.δ/των, όπως ισχύουν.

Π.2.5.5 Ζώνη ΠΕΠΔ3 – ΖΟΕ 1γ (Περιοχές Προστασίας της Χλωρίδας)

Περιλαμβάνει τις περιοχές ΖΟΕ 1γ μετά την αφαίρεση των προτεινόμενων ΠΕΠ και των υπό ένταξη παραγωγικών ή και οικιστικών περιοχών.

Σκοπιμότητα χωροθέτησης της ζώνης

Περιοχές για την προστασία της χλωρίδας.

Επιτρεπόμενες χρήσεις

Εγκαταστάσεις για χρήσεις κοινής ωφελείας.

Κατάμηση

4 στρέμματα.

Αρτιότητα

4 στρέμματα.

Δόμηση

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) π.δ/των, όπως ισχύουν.

Π.2.5.6 Ζώνη ΠΕΠΔ3 – ΖΟΕ 2 (Υπάρχουσες Βιομηχανίες)

Περιλαμβάνει τις περιοχές ΖΟΕ 2 μετά την αφαίρεση των προτεινόμενων ΠΕΠ και των υπό ένταξη παραγωγικών ή και οικιστικών περιοχών. Στις περιοχές αυτές περιλαμβάνονται οι εκτάσεις της υπάρχουσας Βιομηχανίας ΑΓΕΤ και οι εγκαταστάσεις της ΒΡ.

Σκοπιμότητα χωροθέτησης της ζώνης

Οργανωμένη ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Επιτρεπόμενες χρήσεις

Ανέγερση κτιρίων συμπληρωματικών των υφισταμένων βιομηχανικών εγκαταστάσεων που προορίζονται για τον εκσυγχρονισμό και βελτίωση της παραγωγής, τη διακίνηση των πρώτων υλών ή των παραγομένων προϊόντων και την προστασία του περιβάλλοντος.

Κατάτμηση

Ορίζεται το εμβαδόν που έχουν τα γήπεδα κατά τη 18/2/1986.

Αρτιότητα

Ορίζεται το εμβαδόν που έχουν τα γήπεδα κατά τη 18/2/1986.

Δόμηση

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) π.δ/των, όπως ισχύουν.

Π.2.5.7 Ζώνη ΠΕΠΔ3 – ΖΟΕ 3α (Καλλιεργήσιμες Γεωργικές Εκτάσεις)

Περιλαμβάνει τις περιοχές ΖΟΕ 3α μετά την αφαίρεση των προτεινόμενων ΠΕΠ και των υπό ένταξη παραγωγικών ή και οικιστικών περιοχών.

Σκοπιμότητα χωροθέτησης της ζώνης

Προστασία των καλλιεργήσιμων γεωργικών εκτάσεων.

Επιτρεπόμενες χρήσεις

- Κατοικίες
- Γεωργοκτηνοτροφικά και γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια
- Γεωργικές αποθήκες
- Αντλητικές εγκαταστάσεις
- Υδατοδεξαμενές
- Φρέατα
- Θερμοκήπια

Κατάτμηση

4 στρέμματα.

Αρτιότητα

4 στρέμματα. Κατάργηση παρεκκλίσεων (για κατοικία).

Δόμηση

- Μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια κατοικίας: 120 τ.μ.
- Μέγιστος αριθμός ορόφων / ύψος κατοικίας: 1 όροφος / 4,50 μ.
- Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) π.δ/των, όπως ισχύουν.

Π.2.5.8 Ζώνη ΠΕΠΔ – ΖΟΕ 3β (Εκτάσεις με τάσεις Οικιστικής Ανάπτυξης)

Περιλαμβάνει τις περιοχές ΖΟΕ 3β μετά την αφαίρεση των προτεινόμενων ΠΕΠ και των υπό ένταξη παραγωγικών ή και οικιστικών περιοχών.

Σκοπιμότητα χωροθέτησης της ζώνης

Στις περιοχές αυτές περιλαμβάνονται εκτάσεις με τάσεις οικιστικής ανάπτυξης.

Επιτρεπόμενες χρήσεις

- Κατοικίες
- Γεωργοκτηνοτροφικά και γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια
- Γεωργικές αποθήκες
- Θερμοκήπια
- Αντλητικές εγκαταστάσεις
- Υδατοδεξαμενές
- Φρέατα
- Κτίρια και εγκαταστάσεις κοινής ωφελείας

Κατάμηση

8 στρέμματα.

Αρτιότητα

8 στρέμματα.

Κατά παρέκκλιση²² θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα τα οποία κατά τη 21.4.1989 έχουν εμβαδόν 4.000 μ².

Κατάργηση λοιπών παρεκκλίσεων (για κατοικία).

Δόμηση

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) π.δ/των, όπως ισχύουν.

Π.2.5.9 Ζώνη ΠΕΠΔ3 – ΖΟΕ 3δ (Γεωργικές Εκτάσεις)

Περιλαμβάνει τις περιοχές ΖΟΕ 3δ μετά την αφαίρεση των προτεινόμενων ΠΕΠ και των υπό ένταξη περιοχών.

Σκοπιμότητα χωροθέτησης της ζώνης

Στις περιοχές αυτές στις οποίες περιλαμβάνονται γεωργικές εκτάσεις.

²² Σύμφωνα με το Π.Δ. 13.4.1989 (ΦΕΚ 228/Δ/21.4.1989).

Επιτρεπόμενες χρήσεις

- Κατοικίες
- Γεωργοκτηνοτροφικά και γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια
- Γεωργικές αποθήκες
- Θερμοκήπια
- Αντλητικές εγκαταστάσεις
- Υδατοδεξαμενές
- Φρέατα

Κατάμηση

4 στρέμματα.

Αρτιότητα

4 στρέμματα.

Κατάργηση παρεκκλίσεων (για κατοικία).

Δόμηση

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) π.δ/των, όπως ισχύουν.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.2.5.1
ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΕΠΔ)**

ΚΒΠΝ	ΧΡΗΣΕΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΠΕΠΔ-1Α (3)	ΠΕΠΔ-1Β (3)	ΠΕΠΔ-2Α (3)	ΠΕΠΔ-2Β (3)	ΠΕΠΔ-3 (3)
163	Γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργοπηνοτροφικά κτίρια, κτίρια υδατοκαλλιεργειών, στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές, θερμοκήπια	Σύμφωνα με το σχέδιο ΠΔ του Πηλίου	Σύμφωνα με το σχέδιο ΠΔ του Πηλίου & μελέτη ΙΓΜΕ για την προστασία πηγής Μανα Πορταριάς	ΝΑΙ	ΝΑΙ	βλ. πίνακα ΠΕΠΔ ΖΟΕ
164	Αντλητικές εγκαταστάσεις-υδατοδεξαμενές-φρέατα			ΝΑΙ	ΝΑΙ	
165	Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (βιομηχανικά κτίρια και αποθήκες και δεξαμενές που κατασκευάζονται στο ίδιο γήπεδο) εγκαταστάσεις μεταλλείων και λατομείων			ΝΑΙ Χαμηλής Οχλησης (1), Μόνο γεωργικές (2)	ΝΑΙ Χαμηλής Οχλησης (1), Μόνο γεωργικές (2)	
166	Γραφεία - Καταστήματα Υπεραγορές					
167	Κατοικία			ΝΑΙ	ΝΑΙ	
168	Κτίρια κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, έργα ύδρευσης και αποχέτευσης πόλεων και οικισμών)			ΝΑΙ	ΝΑΙ	
169	Εγκαταστάσεις ΕΡΤ, ΟΤΕ, ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεοράσεων και σταθμών τηλεπικοινωνιών			ΝΑΙ	ΝΑΙ	
170	Εμπορικές αποθήκες οριζοντίου ή κατακόρυφου τύπου (SILOS)					
171	Εκπαιδευτήρια - Ευαγή Ιδρύματα					
172	Νοσοκομεία - Κλινικά					
173	Τουριστικές - Ξενοδοχειακές Εγκαταστάσεις (Ξενοδοχεία κλασικού τύπου, μοτέλ, ξενώνες, επιπλωμένα διαμερίσματα, μικτής μορφής, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις-camping)			ΝΑΙ	ΝΑΙ	
174	Αθλητικές εγκαταστάσεις			ΝΑΙ	ΝΑΙ	
175	Κτίρια ειδικής χρήσης, γραφεία διοίκησης και κατοικίας					
176	Ιερά Ναοί					
177	Κοινοτικά Ιατρεία					
178	Κτίρια Συγκοινωνιακών Φορέων (ΗΛΠΑΠ, ΗΣΑΠ, ΜΕΤΡΟ κλπ.)					
179	Κτίρια κέντρων τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ)					
180	ΣΕΑ (Σταθμοί Εξυπηρέτησης Διοδίων) ΚΔΑ (Κέντρα Διοίκησης Αυτοκινητοδρόμων) ΣΔ (Σταθμοί Διοδίων)					
	ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ	8 στρέμματα για χρήση κατοικία. Λοιπές χρήσεις ως έχουν.	8 στρέμματα για χρήση κατοικία. Λοιπές χρήσεις ως έχουν.	4 στρέμματα.	4 στρέμματα.	
	ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ	8 στρέμματα. Κατάργηση παρεκκλίσεων για τη χρήση κατοικία. Λοιπές χρήσεις ως έχουν.	8 στρέμματα. Κατάργηση παρεκκλίσεων για τη χρήση κατοικία. Λοιπές χρήσεις ως έχουν.	4 στρέμματα. Κατάργηση παρεκκλίσεων για τη χρήση κατοικία. Λοιπές χρήσεις ως έχουν.	4 στρέμματα. Κατάργηση παρεκκλίσεων για τη χρήση κατοικία. Λοιπές χρήσεις ως έχουν.	

Σημειώσεις Πίνακα Π.2.5.1

- (1) Σύμφωνα με τη ΚΥΑ 13727/724 (1087/Β/5.8.2003) "Αντιστοίχιση των κατηγοριών των βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων με τους βαθμούς όχλησης που αναφέρονται στα πολεοδομικά διατάγματα".
- (2) Σύμφωνα με το ΠΔ 227/1987 (Α' 100) "χαρακτηρισμός βιομηχ/κών - βιοτεχ/κών επιχειρήσεων ως γεωργικών".
- (3) Οι παραπάνω ρυθμίσεις ισχύουν σε συνδυασμό με τις διατάξεις για τις περιοχές Ειδικών Χρήσεων (κεφ. Π. 2.6) και τις διατάξεις γενικής ισχύος και μεταβατικές (κεφ. Π. 2.7).

ΠΙΝΑΚΑΣ Π.2.5.2
Περιοχές ΠΕΠΔ 3 ΖΟΕ
στους Δήμους Βόλου και Ν. Ιωνίας και των Κοινοτήτων Διμηνίου, Αγριάς, Άλλης Μεριάς, Άνω Βόλου,
Ανακασιάς, και Αγ. Ονουφρίου, του Ν. Μαγνησίας

Περιοχές ΖΟΕ-1γ Περιοχές προστασίας της Χλωρίδας	Περιοχές ΖΟΕ -2 Υπάρχουσες Βιομηχανίες	Περιοχές ΖΟΕ -3α Καλλιεργήσιμες Γεωργικές Εκτάσεις	Περιοχές ΖΟΕ -3β Εκτάσεις με τάσεις Οικιστικής Ανάπτυξης	Περιοχές ΖΟΕ -3δ Γεωργικές Εκτάσεις
Επιτρεπόμενες Χρήσεις <ul style="list-style-type: none"> Εγκαταστάσεις για χρήσεις κοινής ωφελείας 	Επιτρεπόμενες Χρήσεις <ul style="list-style-type: none"> Συμπληρωματικά κτίρια των υφισταμένων βιομηχανικών εγκαταστάσεων που προορίζονται για τη βελτίωση παραγωγής, τη διακίνηση των πρώτων υλών ή των παραγομένων προϊόντων και την προστασία του περιβάλλοντος. 	Επιτρεπόμενες Χρήσεις <ul style="list-style-type: none"> Κατοικίες. Γεωργοκτηνοτροφικά και Γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια. Γεωργικές αποθήκες. Θερμοκήπια. Αντλητικές εγκαταστάσεις. Υδατοδεξαμενές. Φρέατα. 	Επιτρεπόμενες Χρήσεις <ul style="list-style-type: none"> Κατοικίες. Γεωργοκτηνοτροφικά και Γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια. Γεωργικές αποθήκες. Θερμοκήπια. Αντλητικές εγκαταστάσεις. Υδατοδεξαμενές. Φρέατα. Κτίρια και εγκαταστάσεις κοινής ωφελείας. 	Επιτρεπόμενες Χρήσεις <ul style="list-style-type: none"> Κατοικίες. Γεωργοκτηνοτροφικά και Γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια. Γεωργικές αποθήκες. Θερμοκήπια. Αντλητικές εγκαταστάσεις. Υδατοδεξαμενές. Φρέατα.
Κατάτμηση <ul style="list-style-type: none"> 4.000 τ.μ 	Κατάτμηση <ul style="list-style-type: none"> Ορίζεται το εμβαδόν που έχουν τα γήπεδα κατά τη 18/2/1986. 	Κατάτμηση <ul style="list-style-type: none"> 4.000 τ.μ. 	Κατάτμηση <ul style="list-style-type: none"> 8.000 τ.μ. 	Κατάτμηση <ul style="list-style-type: none"> 4.000 τ.μ.
Αρτιότητα <ul style="list-style-type: none"> 4.000 τ.μ 	Αρτιότητα <ul style="list-style-type: none"> Ορίζεται το εμβαδόν που έχουν τα γήπεδα κατά τη 18/2/1986. 	Αρτιότητα <ul style="list-style-type: none"> 4.000 τ.μ. Ισχύουν οι παρεκκλίσεις εκτός σχεδίου. (*) 	Αρτιότητα <ul style="list-style-type: none"> 8.000 τ.μ. Εξαιρούνται γήπεδα με εμβ. 4.000 τ.μ. πριν τη 21.4.1989. Ισχύουν οι παρεκκλίσεις εκτός σχεδίου. (*) 	Αρτιότητα <ul style="list-style-type: none"> 4.000 τ.μ. Ισχύουν οι παρεκκλίσεις εκτός σχεδίου. (*)
Δόμηση <ul style="list-style-type: none"> Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται ανάλογα με τη χρήση οι διατάξεις του από 24.5.85 Π.Δ. Απαιτείται προηγούμενη έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου για τα κτίρια Κοινής Ωφέλειας 	Δόμηση <ul style="list-style-type: none"> Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται ανάλογα με τη χρήση οι διατάξεις του από 24.5.85 Π.Δ. Δεν επιτρέπεται η επέκταση των κτιριακών εγκαταστάσεων των υφισταμένων κατά τη 21.4.1989 βιομηχανιών και βιοτεχνιών, εντός των ορίων της ΖΟΕ, εφόσον η βιομηχανική ή βιοτεχνική χρήση τους αντikeita στις διατάξεις του Π.Δ. 13.4.1989. 	Δόμηση <ul style="list-style-type: none"> Μέγιστη επιφάνεια κατοικίας: 120τ.μ. Μέγιστος αριθμός ορόφων/ύψος κατοικίας: - 1 όροφος /4,50 μ. Ελάχιστη απόσταση κτιρίων από τα τείχη στη θέση Παγασές: 10μ. Επιβάλλεται η κατασκευή στέγης. Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται ανάλογα με τη χρήση οι διατάξεις του από 24.5.85 Π.Δ. 	Δόμηση <ul style="list-style-type: none"> Επιβάλλεται η κατασκευή στέγης. Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται ανάλογα με τη χρήση οι διατάξεις του από 24.5.85 Π.Δ. Απαιτείται προηγούμενη έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου για τα κτίρια Κοινής Ωφέλειας. 	Δόμηση <ul style="list-style-type: none"> Ελάχιστη απόσταση κτιρίων από τα τείχη στη θέση Παγασές: 10μ. Επιβάλλεται η κατασκευή στέγης. Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται ανάλογα με τη χρήση οι διατάξεις του από 24.5.85 Π.Δ.

ΠΗΓΗ: ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

(*) Κατάργηση παρεκκλίσεων για κατοικία. Λοιπές χρήσεις ως έχουν (ισχύουν οι παρεκκλίσεις εκτός σχεδίου).

Π.2.6 Περιοχές Ειδικών Χρήσεων

Σχέδιο Π2 : Οργάνωση Χρήσεων Γης και Προστασία Περιβάλλοντος ΠΣΒ, κλ. 1:25.000

Στο κεφάλαιο αυτό εξετάζονται οι υφιστάμενες και προγραμματιζόμενες ειδικές χρήσεις στις εκτός σχεδίου περιοχές του ΠΣΒ, οι οποίες είναι οι εξής

Νεκροταφεία

Με βάση τον Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (α. 190 παρ. 6), απαγορεύεται να εγκρίνεται νέο και να επεκτείνεται υφιστάμενο σχέδιο πόλεως σε απόσταση από τα υφιστάμενα κοιμητήρια μικρότερη των 250μ. από το άκρο του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως. Η απόσταση αυτή δεν τηρείται στους περισσότερους οικισμούς. Για το λόγο αυτό, προτείνεται η μεταφορά των κοιμητηρίων, προκειμένου να μπορεί να εγκριθεί νέο ή να επεκταθεί το υπάρχον σχέδιο πόλης, σύμφωνα με το άρθρο 29 παρ. 1γ του Ν.2508/97.

Για τη χωροθέτηση νέων νεκροταφείων στον εξωαστικό χώρο προτείνεται να αποκλεισθούν όλες οι περιοχές που ανήκουν σε ΠΕΠ και ΠΕΠΔ-1Β (προστασία Πηγής 'Μάνα' Πορταριάς) καθώς και ζώνες 250μ. από τους οικιστικούς υποδοχείς.

Για τα νέα νεκροταφεία θα απαιτηθεί εκπόνηση ειδικών μελετών, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία (υδρογεωτεχνικών μελετών, μελετών γεωλογικής καταλληλότητας και ειδικής τεχνικής έκθεσης, κλπ.). Ειδικότερα, σύμφωνα με τα σταθερότυπα για τα νέα νεκροταφεία θα χρησιμοποιηθεί το σταθερότυπο 1τμ/κατ (προγραμματικός πληθυσμός) και ελάχιστο όριο τα 1.000 τ.μ.

Ειδικότερα, το μοναδικό νεκροταφείο που δεν προτείνεται προς μεταφορά λόγω της τήρησης της απόστασης των 250μ. από το όριο οικιστικού υποδοχέα είναι το διαδημοτικό Βόλου - Ν. Ιωνίας. Για τον προγραμματιζόμενο πληθυσμό λοιπόν απαιτούνται 183.000 κατ. x 1,0 τ.μ./κατ. = 18,3 Ηα, που είναι τριπλάσια έκταση από την υφιστάμενη (έκταση Διαδημοτικού Νεκροταφείου = 5,8 Ηα²³). Προτείνεται η ανάγκη αυτή να καλυφθεί ανά οικιστική ενότητα (προτεινόμενη), ώστε να περιοριστούν και οι μετακινήσεις των κατοίκων.

Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ)

Στα δυτικό όριο της ΠΕ 2 χωροθετείται ο σταθμός επεξεργασίας λυμάτων του Βόλου βρίσκεται σε διαδικασία επέκτασης, με στόχο την αύξηση της δυνατότητας επεξεργασίας λυμάτων. Με την επέκταση αυτή, θα δοθεί η δυνατότητα σύνδεσης των Δήμων Πορταριάς και Ιωλκού (και, εκτός της περιοχής μελέτης, του Δήμου Φερών και της Κοινότητας Μακρινίτσας).

ΧΥΤΑ

Στην θέση 'Κάκκαβος' σε απόσταση 10 χλμ. ΒΔ από το κέντρο της πόλης, βρίσκεται ο ΧΥΤΑ που εξυπηρετεί την περιοχή μελέτης σύμφωνα και με το εγκεκριμένο περιφερειακό σχεδιασμό για την διαχείριση απορριμμάτων. Σε εξέλιξη βρίσκεται η διαδικασία επέκτασης του ΧΥΤΑ, μέσω της οποίας θα παραλαμβάνονται απορρίμματα από 23 ΟΤΑ και θα επιτευχθεί παράταση της λειτουργίας του κατά 7 χρόνια.

²³ Στην περιοχή του διαδημοτικού νεκροταφείου, η ΙΓ' ΕΠΚΑ έχει προχωρήσει σε πρόταση οριοθέτησης αρχαιολογικού χώρου, βλ. κεφ. Π.2.4.2.1, Μη κηρυγμένοι αρχ/κοί χώροι, α/α 15.

Λατομική Περιοχή

Εντός των ορίων της περιοχής μελέτης έχει καθοριστεί λατομική περιοχή, στην οποία επιτρέπεται η εγκατάσταση λατομείων αδρανών υλικών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2115/1993. Η λατομική περιοχή βρίσκεται στη περιοχή 'Κοφρίτης' Γλαφυρών του Ν. Ιωνίας και έχει συνολική έκταση 579 στρέμματα²⁴.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, «μέσα στις λατομικές περιοχές, καθώς και σε απόσταση τουλάχιστον χιλίων (1.000) μέτρων έξω από την οριογραμμή τους, απαγορεύεται η επέκταση του σχεδίου πόλεως ή η δημιουργία ανεξάρτητου ρυμοτομικού σχεδίου ή η ανέγερση οποιουδήποτε κτίσματος, με εξαίρεση εκείνα που εξυπηρετούν τη λατομική δραστηριότητα, για τα οποία αποφαίνεται ο αρμόδιος Νομάρχης» (Άρθρο 189 ΚΒΓΠΝ: Περιορισμοί έγκρισης σχεδίου κοντά σε λατομικές ζώνες, άρθρο 3 παρ. 4 ν. 2115/1993).

Λατομεία αργίλου, σχιστολίθου

Το λατομείο αργίλου (βόρεια του Σέσκλου) και το λατομείο σχιστόλιθου (μεγάλο μέρος του βρίσκεται εντός του Δ. Ν. Αγχιάλου) διατηρούνται ως έχουν.

Αθλητικές Εγκαταστάσεις

Στην εξωαστική περιοχή του ΠΣ Βόλου, υπάρχουν οι παρακάτω αθλητικές εγκαταστάσεις:

Αγ. Παρασκευή	Γήπεδο Ποδοσφαίρου	5.223 τ.μ. (σε επαφή με το όριο του οικισμού)
Αγ. Ονούφριος	Γήπεδο Ποδοσφαίρου	8.307 τ.μ. (σε επαφή με το όριο του οικισμού)
Ν. Ιωνία	Γήπεδο Ποδοσφαίρου στα Βόρεια του Πανεπιστημίου	14.830 τ.μ. (150μ. από το όριο του οικισμού)
Ν. Ιωνία	Γήπεδο Ποδοσφαίρου	10.132 τ.μ. (δεν υπολογίζεται, διότι βρίσκεται εντός οριοθέτησης χειμάρρου Ξηριά).
Πορταριά	Γήπεδο Ποδοσφαίρου και Αντισφαίρισης	8.339 τ.μ. και Κλειστό Γυμναστήριο 5.391 τ.μ. (300μ. από το όριο του οικισμού).
Άλλη Μεριά	Γήπεδο Ακαδημίας Ποδοσφαίρου	12.597τ.μ. και Αθλητικές εγκαταστάσεις 2.521 τ.μ (υπολογίζονται ως εκτός οικιστικού υποδοχέα) (400μ. από το όριο του οικισμού).
Αγριά	Γήπεδο Ποδοσφαίρου και Γυμναστήριο	9.574 τ.μ. (κοντά στο όριο του οικισμού).
Δράκεια	Γήπεδο Ποδοσφαίρου	4.598 τ.μ. (κοντά στο όριο του οικισμού).
Γλαφυρά	Γήπεδο Ποδοσφαίρου	6.067 τ.μ. (250μ. από το όριο του οικισμού).
	Γήπεδο Μπάσκετ	652 τ.μ. (σε επαφή με το όριο του οικισμού).

Εγκαταστάσεις Εκπαίδευσης

Ως προς την εκπαίδευση, οι υποδομές στις εκτός σχεδίου περιοχές του ΠΣΒ είναι:

Ν. Ιωνία (Βόρεια του Πανεπιστημίου)	Εκπαιδευτικό Συγκρότημα	24.572 τ.μ.
Εργατικά Αγ. Παρασκευής	30ο Ν/Γ - 31ο Δ/Σ	4.524 τ.μ.

²⁴ Στην εγκεκριμένη λατομική περιοχή λειτουργεί λατομείο αδρανών υλικών σε έκταση 183 στρ.

Πάρκο Κεραιών

Υφιστάμενη χρήση δυτικά του Αγ. Στεφάνου εντός ΖΟΕ. Εμπίπτει στην ΠΕΠΔ-3 ΖΟΕ 1γ όπου επιτρέπονται εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας. Επιπλέον, υπάρχουν εγκαταστάσεις βόρεια των Χανίων (εν μέρει εκτός ορίων περιοχής μελέτης).

Ίδρυμα Άσπρες Πεταλούδες

Στην περιοχή μεταξύ Ξηριά και περιφερειακού στην Ν. Ιωνία λειτουργεί το Κοινοφελές ίδρυμα Άσπρες Πεταλούδες.

Ίδρυμα Αγ. Ανδρέου

Κοινοτική έκταση στην περιοχή του Φυτόκου.

Μελισσάτικα - Συνεδριακός Χώρος

Υφιστάμενη χρήση στο νότιο όριο του οικισμού το συνεδριακό κέντρο της Μητρόπολης.

Μονάδα αντιμετώπισης Νόσου Αλσχάιμερ

Στην περιοχή βόρεια του διμηνίου έχει προταθεί από την Δημοτική Αρχή Αισωνίας η χωροθέτηση Μονάδας Αντιμετώπισης Νόσου Αλσχάιμερ (απόφαση ΔΣ 1/2010).

Πεδίο Βολής

Στην περιοχή μεταξύ Μελισσάτικα και Γλαφυρά λειτουργεί πεδίο Βολής των στρατιωτικών εγκαταστάσεων της περιοχής.

Π.2.7 Γενικές και Μεταβατικές Διατάξεις

Περιοχές Προστασίας

- Ο δασικός ή μη χαρακτήρας των εκτάσεων (τόσο στις προς πολεοδόμηση περιοχές, όσο και στον έξω-αστικό χώρο) θα εξετάζεται κατά περίπτωση από τις αρμόδιες Δασικές υπηρεσίες σύμφωνα με τη διαδικασία του αρ. 14 του ν. 998/1979, μέχρι να ολοκληρωθεί η διαδικασία σύνταξης των δασικών χαρτών (σύμφωνα με το ν. 2664/1998). Γενικά ισχύουν οι ειδικές διατάξεις του Κεφαλαίου Ε «*Επιτρεπταί επεμβάσεις εις τα δάση και τας δασικάς εκτάσεις*» (άρθρα 45-61) του Ν.998/1979 «*Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας*», και το άρθρο 13 «*Παραχωρήσεις δασικών εκτάσεων*» του Ν.1734/1987 «*Βοσκότοποι και ρύθμιση θεμάτων που αφορούν δασικές εκτάσεις*». Τυχόν υφιστάμενοι, εντός των προβλεπόμενων προς πολεοδόμηση περιοχών, δασικοί θύλακες, μένουν εκτός σχεδίου και προστατεύονται από τη δασική νομοθεσία.
- Επιτρέπεται η δημιουργία δασικών χωριών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Η έγκριση όρων δόμησης για δασικά χωριά γίνεται από το Υπ. Γεωργίας κατά παρέκκλιση πολεοδομικών διατάξεων και διέπεται από τις διατάξεις των παρ. 1,2, του α.237 του ΝΔ 86/69 «*Δασικός Κώδικας*».
- Ο καθορισμός των αρχαιολογικών χώρων, καθώς και των ζωνών προστασίας τους ρυθμίζεται από τις κείμενες διατάξεις όπως εκάστοτε ισχύουν, οι οποίες και κατισχύουν των διατάξεων της παρούσας μελέτης (με την προϋπόθεση ότι οι προβλεπόμενοι όροι, περιορισμοί και ρυθμίσεις είναι δυσμενέστερες της παρούσας).

Ρυθμίσεις για Δίκτυα και Τεχνικές Υποδομές

- Σε όλες τις περιοχές εκτός ζωνών ΠΕΠ και ΠΕΠΔ 1β είναι δυνατή η χωροθέτηση εγκαταστάσεων βιολογικού καθαρισμού των οικισμών, Ε.Ε.Λ. (Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων), ΧΥΤΑ, ΣΜΑ, νεκροταφείων, μετά από έγκριση της περιβαλλοντικής αδειοδότησής τους, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις
- Γραμμές μεταφοράς ενέργειας. Σε όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές απαγορεύεται κάθε δόμηση σε ζώνη 25 μέτρων εκατέρωθεν του άξονα κάθε γραμμής και των πυλώνων, με την προϋπόθεση ότι δεν απαιτείται μεγαλύτερη απόσταση από τυχόν εγκριθέντες περιβαλλοντικούς όρους και την κείμενη νομοθεσία.
- Οι εγκαταστάσεις ανανεώσιμων μορφών ενέργειας χωροθετούνται σύμφωνα με το ειδικό θεσμικό πλαίσιο που τις διέπει (ΕΠΧΣΑΑ-ΑΠΕ και Ν. 3851, ΦΕΚ 85/Α/4.6.2010²⁵) σ' όλες τις ζώνες εκτός των ΠΕΠ.
- Πρατήρια υγρών καυσίμων επιτρέπονται σ' όλες τις ζώνες, εκτός των ΠΕΠ, και ΠΕΠΔ 1Β και ΠΕΠΔ 3 κατά μήκος του κύριου και δευτερεύοντος οδικού δικτύου, όπως ορίζεται στο κεφ. Π 2.9.1 της μελέτης και ειδικότερα στον πίνακα «*Ιεράρχηση οδικού δικτύου ευρύτερης περιοχής*».
- Γήπεδα στάθμευσης επιτρέπονται σε όλες τις ζώνες εκτός των ΠΕΠ και ΠΕΠΔ 1Β.
- Εγκαταστάσεις ΕΡΤ, ΟΤΕ, ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεοράσεων και σταθμών επικοινωνιών επιτρέπονται σε όλες τις ζώνες εκτός της ΠΕΠ.

²⁵ «Επιτάχυνση της ανάπτυξης των ΑΠΕ για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και άλλες διατάξεις σε θέματα αρμοδιότητας του ΥΠΕΚΑ».

- Λατομικές Ζώνες σε ζώνη 1000μ περίξ των υφιστάμενων εγκεκριμένων λατομικών ζωνών θα επιτρέπεται μόνο η χωροθέτηση μονάδων συναφών με τη λατομική δραστηριότητα.

Περιοχές με Ίδιο Νομικό Καθεστώς

- Οι περιοχές με ίδιο νομικό καθεστώς (όπως εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν την εθνική άμυνα κλπ.) εξαιρούνται των προτεινομένων στα προηγούμενα άρθρα ρυθμίσεων. Οι χρήσεις και η δόμηση τους επιτρέπονται σύμφωνα με το ίδιο νομικό καθεστώς τους, ή τις ειδικές για κάθε χώρο διατάξεις της νομοθεσίας, όπως εκάστοτε ισχύουν. Επίσης εξαιρούνται των ρυθμίσεων της παρούσας έργα εθνικής σημασίας, μετά από έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου, καθώς επίσης έργα και επεμβάσεις λόγω έκτακτης ανάγκης (αντιμετώπιση σεισμών, κατολισθήσεων, πλημμυρών, θεομηνιών κλπ.).
- Οι περιοχές που έχουν εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια (Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, ιδιωτικές πολεοδομήσεις, τοπικά ρυμοτομικά) και οι οποίες τυχόν δεν απεικονίζονται λόγω κλίμακας κλπ., στα πλαίσια του παρόντος ΓΠΣ, διατηρούν τις θεσμοθετημένες χρήσεις και τους όρους και περιορισμούς δόμησης τους.

Αποστάσεις από Ρέματα

- Στα ρέματα εφόσον δεν υπάγονται σε δυσμενέστερες διατάξεις, η τοποθέτηση των οικοδομών θα γίνεται σε ελάχιστη απόσταση 30 μ. από την κοίτη, μέχρις ότου γίνει η οριοθέτηση των ρεμάτων, μετά την οποία θα ισχύσουν οι αποστάσεις σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Στην περίπτωση που λόγω αυτής της διάταξης δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση, τότε οι ελάχιστες αποστάσεις των οικοδομών από τα όρια ιδιοκτησίας μειώνονται στα 5 μ.

Ρυθμίσεις για την Κατάμηση και Αρτιότητα των Γηπέδων

- Εφόσον ισχύουν για κατηγορίες αγροκτημάτων ή ιδιοκτητών μεγαλύτερα όρια ή απαγορεύσεις κατάμησης, από τα προβλεπόμενα στην παρούσα, αυτές εξακολουθούν να ισχύουν.
- Οι ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε περισσότερες της μιας ζώνες, 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.

Γενικές Διατάξεις για όλη την Έκταση του Δήμου

- Στις ΠΕΠΔ 1 και ΠΕΠΔ 2 θα πρέπει να οριοθετηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 3399/2005 ΦΕΚ 255/Α/05 και ΚΥΑ 16804 ΦΕΚ 1528/Δ/2010 η γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας όπου θα ισχύουν ειδικότεροι περιορισμοί προστασίας του μη ανανεώσιμου φυσικού πόρου.
- Κατά την πολεοδόμηση των οικιστικών υποδοχέων του επιτρέπεται η υπέρβαση του πολυγώνου της οροθετημένης έκτασης, προκειμένου να επιτευχθεί η προσαρμογή του πολεοδομικού σχεδίου στο φυσικό ανάγλυφο του εδάφους,

ενσωμάτωση θυλάκων, προσαρμογή στο κτηματολογικό υπόβαθρο κλπ. κατά ποσοστό 10%²⁶.

Η υπέρβαση αυτή του πολυγώνου της οριοθετημένης έκτασης δεν επιτρέπεται να γίνει μέσα σε ζώνη ΠΕΠ και ΠΕΠΔ 1B.

- Κατά την πολεοδότηση σε περιοχές κατά μήκος εθνικών και επαρχιακών οδών είναι υποχρεωτικό η οικοδομική γραμμή να τίθεται τουλάχιστον στις αποστάσεις που ορίζονται με τις διατάξεις για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας. Για το Κύριο Οδικό Δίκτυο πρέπει υποχρεωτικά να προβλέπεται παράπλευρος δρόμος.
- Στις νέες περιοχές που προτείνονται για πολεοδότηση, μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, ισχύουν τα παρακάτω:
 - Επιτρέπονται οι χρήσεις που ορίζονται ανά υποδοχέα.
 - Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε 4 στρέμματα.
- 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.

Ευμενέστεροι όροι που ορίζονται από την κείμενη νομοθεσία για νόμιμα υφιστάμενες ειδικές κατηγορίες έργων, εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων (όπως βιομηχανικές, βιοτεχνικές, τουριστικές κλπ.) εξακολουθούν να ισχύουν.
- Στις εντός και εκτός σχεδίου περιοχές, οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση της παρούσας εκτελούνται ή αναθεωρούνται, χωρίς αύξηση του όγκου του κτιρίου, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφ' όσον είναι ευμενέστερες. Επίσης σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν είναι ευμενέστερες, εκδίδονται, εκτελούνται και αναθεωρούνται οι άδειες, χωρίς αύξηση του όγκου του κτιρίου, σύμφωνα με το άρθρο 30 του Ν. 1577/85, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 26 του Ν. 2831/2000.

Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας σε περιοχές όπου δεν επιτρέπεται η αναφερόμενη στην άδεια χρήση, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν μέσα στα όρια του χρόνου ισχύος τους. Μετά το πέρας του χρόνου ισχύος τους δεν αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος πλην της περίπτωσης ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού.
- Στις εκτάσεις που βρίσκονται εντός των ήδη θεσμοθετημένων ορίων των οικισμών και δεν θα πολεοδομηθούν άμεσα (συνεκτικά τμήματα / παλαιό χωριό) μπορούν με βάση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο (άρθρο 19, παρ. 3, Ν. 2508/97) να γίνουν τοπικά ρυμοτομικά για να εξασφαλιστούν οι αναγκαίοι Κ.Χ. και Κ.Φ. χώροι.
- Στις προτεινόμενες ζώνες ΠΕΠΔ-3 απαιτείται η τροποποίηση της περιαστικής ΖΟΕ όπως ισχύει, ώστε να επιτραπούν χρήσεις επιπλέον των όσων ισχύουν

²⁶ Η παραπάνω ρύθμιση αντιμετωπίζει το πρόβλημα που δημιουργείται από θύλακες εντός οικισμού που δεν έχουν περιληφθεί στην οριοθέτηση του ΓΠΣ (ΠΕ16).

σήμερα και να αναβαθμισθεί η λειτουργία των υφιστάμενων οικιστικών υποδοχέων. Μέχρι την τροποποίηση του ΠΔ, τα τμήματα των ζωνών ΠΕΠΔ-3 που εμπίπτουν σε αυτό, εξακολουθούν να δομούνται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

- Στις περιοχές με στοιχεία ΠΕΠΔ-3 ΖΟΕ (3α,3δ) και ΠΕΠ - ΖΟΕ (1β,1δ, 1α) στη θέση Παγασές, τα κτίρια αναγείρονται σε απόσταση τουλάχιστον 10μ. εκατέρωθεν των τειχών.
- Στις ζώνες ΠΕΠΔ-3 ΖΟΕ, 3α, 3β, 3δ και 3ε και ΠΕΠ ΖΟΕ 1α στην ανέγερση των κατοικιών επιβάλλεται η κατασκευή στέγης. Λοιπές Ζώνες σύμφωνα με όρους που προτείνονται.
- Ειδικά για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφελείας όπου η χρήση αυτή προβλέπεται από το παραπάνω απαιτείται προηγούμενη έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 13 του Ν. 1512/1985.
- Δυσμενέστερες διατάξεις που τυχόν ισχύουν, κατισχύουν του παρόντος.
- Επιτρέπεται η επισκευή των υφιστάμενων κτιρίων έστω και αν η χρήση τους δεν προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος.

Π.2.8 Συγκεντρωτική Παρουσίαση των Προτεινόμενων Ρυθμίσεων

Στον Πίνακα Π.2.8.1 παρουσιάζεται ποσοτικοποιημένη η οργάνωση των περιοχών οικιστικής ανάπτυξης, των περιοχών ειδικής προστασίας, των περιοχών ελέγχου και περιορισμού δόμησης και των περιοχών ιδιαίτερων χρήσεων στο σύνολο της έκτασης του Δήμου.

Όπως φαίνεται στον πίνακα, από τη συνολική έκταση του Δήμου:

- Οι Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (οικισμοί, περιοχές επέκτασης, παραγωγικές δραστηριότητες) καλύπτουν περίπου το 15,9%. Από αυτές το 9,1% αφορά περιοχές επεκτάσεων / εντάξεων.
- Οι Περιοχές Ειδικής Προστασίας καλύπτουν το 11,0%.
- Οι Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης καλύπτουν το 72,5%.
- Οι ιδιαίτερες χρήσεις καλύπτουν το 0,5%.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.2.8.1
ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ
ΣΤΗΝ ΕΚΤΑΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΒΟΛΟΥ**

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Ha)	% συνόλου	% κατηγορίας
Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης				
ΟΙ.Π - I	Οικιστικές περιοχές υφιστάμενες	2.572,9	11,9%	74,9%
ΟΙ.Π - II	Περιοχή οικιστικής επέκτασης / ένταξης	311,5	1,4%	9,1%
ΟΙ.Π - III	Βιομηχανικές - Βιοτεχνικές περιοχές - Αστικών Λειτουργιών	551,3	2,5%	16,0%
		3.435,7	15,9%	100,0%
Περιοχές Ειδικής Προστασίας				
ΠΕΠ - ΖΟΕ 1β	Δασικές Αναδασωτέες εκτάσεις	299,5	1,4%	12,5%
ΠΕΠ - ΑΚ	Ζώνη προστασίας Β2 Λιμνης Καρλας	20,9	0,1%	0,9%
ΠΕΠ - ΥΓ	Υγρότοποι	13,1	0,1%	0,5%
ΠΕΠ - Μ	Ζώνη προστασίας I & II πηγής Μάνα Πορταριάς	48,5	0,2%	2,0%
ΠΕΠ - ΑΧ	ΠΕΠ Αρχαιολογικών Χώρων	2.008,5	9,3%	84,0%
		2.390,5	11,0%	100,0%
Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης				
ΠΕΠΔ -2Α	Ζώνη προστασίας Γεωργικής Γης - Περιαστικού Χώρου	6.246,6	28,9%	39,8%
ΠΕΠΔ -2Β	Ζώνη προστασίας Γεωργικής Γης - Περιαστικού Χώρου - Καρλας	2.955,0	13,7%	18,8%
ΠΕΠΔ -1Α	Ζώνη Πηλίου	3.036,9	14,0%	19,4%
ΠΕΠΔ -1Β	Ζώνη προστασίας III πηγής Μάνα Πορταριάς	365,2	1,7%	2,3%
ΠΕΠΔ - ΖΟΕ	Άμεση Περιαστική Ζώνη	3.090,4	14,3%	19,7%
		15.694,1	72,5%	100,0%
Περιοχές με Ιδιαίτερες Χρήσεις				
ΠΙΧ - I	Αθλητικοί Χώροι	8,8	0,0%	7,4%
ΠΙΧ - II	Εργατικές Κατοικίες Αγ. Ιωάννη	5,3	0,0%	4,5%
ΠΙΧ - III	Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων	3,9	0,0%	3,3%
ΠΙΧ - IV	Νεκροταφεία	5,8	0,0%	4,9%
ΠΙΧ - V	ΧΑΔΑ - ΧΥΤΥ	24,6	0,1%	20,7%
ΠΙΧ - VI	Λατομική Ζώνη	57,9	0,3%	48,8%
ΠΙΧ - VII	Εγκαταστάσεις Εκπαίδευσης	2,9	0,0%	2,5%
ΠΙΧ - IX	Παρκο Κεραίων (Σωρός και Χάνια)	4,2	0,0%	3,5%
ΠΙΧ - X	Ίδρυμα Ασπρες Πεταλούδες	2,1	0,0%	1,8%
ΠΙΧ - XI	Δημοτικός Χώρος Αγ Ανδρέα	1,8	0,0%	1,5%
ΠΙΧ - XII	Μονάδα Αντιμετώπισης Νόσου Αλσχιαιμερ	0,4	0,0%	0,3%
ΠΙΧ - XIII	Συνεδριακός Χώρος Μελισσατικά	0,9	0,0%	0,8%
ΠΙΧ - XIV		118,6	0,5%	100,0%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΤΑΣΗΣ ΔΗΜΟΥ		21.640,0	100,0%	

ΠΗΓΗ: ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Π.2.9 Προτεινόμενες Τροποποιήσεις ΖΟΕ

Για την υλοποίηση των προτάσεων του ΣΧΟΟΑΠ-ΓΠΣ ΠΣΒ, όπως αυτές παρουσιάστηκαν στις προηγούμενες ενότητες του Κεφαλαίου Π2, απαιτούνται οι εξής τροποποιήσεις στη ΖΟΕ, ως προς τα όρια και ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις:

ΖΟΕ – 1γ

- Κατάργηση τμήματος της ΖΟΕ-1γ που βρίσκεται μεταξύ Αγ. Στεφάνου και διοικητικού ορίου Δήμου Βόλου, προκειμένου να υλοποιηθεί η προγραμματιζόμενη ένταξη Αγ. Στεφάνου και του ΟΣ Αξιωματικών - Ιδιωτών.
- Επίσης, να δοθεί δυνατότητα χωροθέτησης Βοτανικού Πάρκου και Αστεροσκοπείου (σε εκτάσεις του Δ. Ιωλκού).

ΖΟΕ – 3α

- Κατάργηση τμήματος της ΖΟΕ-3α που βρίσκεται μεταξύ οικιστικού υποδοχέα Βόλου - Ν. Ιωνίας και περιφερειακού, προκειμένου να υλοποιηθεί η προγραμματιζόμενη επέκταση.
- Κατάργηση τμήματος της ΖΟΕ-3α που βρίσκεται περιμετρικά της περιοχής 'Σαμπάναγα' προκειμένου να υλοποιηθεί η προγραμματιζόμενη επέκταση.
- Κατάργηση τμημάτων της ΖΟΕ-3α που βρίσκεται μεταξύ οικιστικού υποδοχέα στην ΠΕ 1 (Ν. Παγασές) περιφερειακού και αρχαιολογικού χώρου, προκειμένου να υλοποιηθεί η προγραμματιζόμενη επέκταση.
- Κατάργηση παρεκκλίσεων για κατοικία.

ΖΟΕ – 3β

- Κατάργηση τμήματος της ΖΟΕ 3β που βρίσκεται μεταξύ των οικισμών Αγριάς και Αστέρια προκειμένου να υλοποιηθεί η προγραμματιζόμενη επέκταση.
- Κατάργηση παρεκκλίσεων για κατοικία.

ΖΟΕ – 3δ

- Κατάργηση τμήματος της ΖΟΕ-3δ που βρίσκεται μεταξύ οριογραμμής ρέματος Ξηριά και περιφερειακού στην περιοχή μεταξύ Ν. Ιωνίας και Μελισσάτικων προκειμένου να υλοποιηθεί η προγραμματιζόμενη επέκταση και η ζώνη παραγωγικών δραστηριοτήτων.
- Χωροθέτηση Κοινόχρηστων και Κοινοφελών χρήσεων (Ασπρες Πεταλούδες, Συνεδριακό Κέντρο, Μονάδα αντιμετώπισης Νόσου Αλτσχάιμερ).
- Κατάργηση παρεκκλίσεων για κατοικία.

ΖΟΕ – 3ε

- Κατάργηση της ΖΟΕ-3ε στον 'Σαμπάναγα', προκειμένου να υλοποιηθεί η προγραμματιζόμενη επέκταση. Ήδη, η περιοχή έχει ενταχθεί στο ισχύον ΓΠΣ.

Π.2.10 Βασικά Δίκτυα Υποδομής

Π.2.10.1 Μεταφορικό Δίκτυο

Οδικό Δίκτυο

Στο Α' Στάδιο της μελέτης έγινε ανάλυση των χαρακτηριστικών του οδικού δικτύου, η οποία περιέλαβε την ιεράρχησή του (εθνικό, επαρχιακό κλπ), την αξιολόγηση του επιπέδου εξυπηρέτησης και ασφάλειας που προσφέρει, τον εντοπισμό των προβλημάτων που παρουσιάζει, καθώς επίσης και τις προγραμματιζόμενες ή σε εξέλιξη μελέτες και έργα για την αναβάθμισή του.

Τα σημαντικότερα προγραμματιζόμενα έργα που λαμβάνονται υπόψη και στη διαμόρφωση των προτάσεων είναι:

- Το τμήμα της Ε.Ο. 6 Βόλος – Βελεστίνο (αναβάθμιση σε κλειστό αυτ/μο), που αποτελεί και τμήμα των Διευρωπαϊκών Δικτύων
- Η Ε.Ο. 30 Βόλος – Ν. Αγχίαλος (βελτίωση προσβάσεων, λειτουργική αναβάθμιση)
- Η Οδική Παράκαμψη Βόλου με αριθμ.30 (Περιφερειακός), από το σημείο συνάντησης με την Ε.Ο.30 «Βόλος– Ν. Αγχίαλος- Μικροθήβες» μέχρι Α/Κ Λαρίσης, και από σήραγγα Γορίτσας μέχρι σημείο συνάντησης με Ε.Ο. 34 «Βόλος – Νεοχώρι – Τσαγκαράδα – Χορευτό» του τριτεύοντος δικτύου και την παράκαμψη Αγριάς, Λεχωνίων.

Ακόμη, αν και εκτός περιοχής μελέτης, εξαιρετικά σημαντική επίδραση αναμένεται να έχει από τη στιγμή που θα υλοποιηθεί ο προγραμματισμένος αυτοκινητόδρομος Κεντρικής Ελλάδας – Ε65 (Λαμία - Εγνατία Οδός) – ιδίως αν κατασκευαστεί και κλάδος προς Βόλο (το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης προβλέπει την κατασκευή / αναβάθμιση του οδικού άξονα Λάρισα- Φάρσαλα – σύνδεση με Ε65).

Προβλήματα που σχετίζονται με το οδικό δίκτυο αποτελούν:

- Η έλλειψη κατάλληλων τύπων σύνδεσης μεταξύ οδών της ίδιας ή διαφορετικής βαθμίδας.
- Η διέλευση του εθνικού αλλά και του πρωτεύοντος επαρχιακού οδικού δικτύου από κατοικημένες περιοχές.
- Τα ελλιπή γεωμετρικά χαρακτηριστικά του υφιστάμενου οδικού δικτύου σε σχέση με τα λειτουργικά του χαρακτηριστικά.

Οι προτάσεις βασίζονται στη λειτουργική κατάταξη του οδικού δικτύου σύμφωνα με την προτεινόμενη οργάνωση του εξωαστικού χώρου και του οικιστικού δικτύου του Δήμου, αλλά και των αναγκών διασύνδεσής του με την ευρύτερη περιοχή²⁷.

Βασικό κριτήριο για την κατάταξη των οδικών αξόνων είναι η σχέση τους με τον παρόδιο χώρο. Το οδικό δίκτυο του Δήμου κατατάσσεται σε δύο ευρείες ομάδες:

²⁷ Η λειτουργική ιεράρχηση έγινε σύμφωνα με τις Οδηγίες Μελετών Οδικών Έργων του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. "Τεύχος 1: Λειτουργική Κατάταξη Οδικού Δικτύου (ΟΜΟΕ-ΛΚΟΔ)", ΥΠΕΧΩΔΕ / ΓΓΔΕ / ΔΜΕΟ, 2001.

- Το υπεραστικό οδικό δίκτυο, στο οποίο ανήκουν οδοί ή τμήματα οδών που διατρέχουν περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμών.
- Το αστικό / ημιαστικό οδικό δίκτυο, στο οποίο ανήκουν οδοί ή τμήματα οδών που διατρέχουν περιοχές εντός σχεδίου ή εντός οικισμών (Βλ. Κεφ. 3.5.1.).

Επισημαίνεται ότι το βασικό οδικό δίκτυο (εθνικές και επαρχιακές οδοί) του Πολεοδομικού Συγκροτήματος αποτελείται στην πλειοψηφία του από *διήκουσες οδούς*, δηλαδή υπεραστικές οδούς οι οποίες όμως διέρχονται και μέσα από κατοικημένες περιοχές, εντός των οποίων εξυπηρετούν εκτός από τη σύνδεση περιοχών και την εξυπηρέτηση παρόδιων ιδιοκτησιών ή ακόμη και την παρόδια στάθμευση.

Υπεραστικό Οδικό Δίκτυο

Το υπεραστικό οδικό δίκτυο, διασφαλίζει αφ' ενός τη σύνδεση της περιοχής μελέτης με την ευρύτερη περιοχή, σε εθνική και περιφερειακή κλίμακα και, αφ' ετέρου, τη σύνδεση μεταξύ των οικισμών και γενικότερα των επιμέρους σημαντικών δραστηριοτήτων.

Κατατάσσεται σε επιμέρους υποκατηγορίες, ανάλογα με τη βασική λειτουργία που εξυπηρετεί ή πρόκειται να εξυπηρετήσει κάθε τμήμα του, σύμφωνα με τα κριτήρια του παρακάτω πίνακα:

Λειτουργική Βαθμίδα	Κριτήρια Κατάταξης
I	1. Σύνδεση μεταξύ: Μητροπολιτικού κέντρου με κέντρο περιφέρειας
	2. Σύνδεση μεταξύ: Εθνικού Οδικού δικτύου της χώρας με οδικό δίκτυο άλλων χωρών
II	1. Σύνδεση μητροπολιτικού κέντρου ή κέντρου περιφέρειας με νομαρχιακό κέντρο και σύνδεση νομαρχιακού κέντρου με επαρχιακό κέντρο
	2. Σύνδεση νομαρχιακών κέντρων
	3. Σύνδεση με περιοχές τουρισμού κατ. (i) κατά Ε.Π.Α. ή Περιοχές ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α)
	4. Σύνδεση μητροπολιτικού κέντρου με συγκοινωνιακούς σταθμούς επιπέδου χώρας
	5. Προσπέλαση πρωτεύουσών νομών προς οδούς λειτουργικής βαθμίδας I
III	1. Σύνδεση κέντρων πρωτεύουσών νομών με κέντρα δήμων ή κοινοτήτων ή περιοχές ΠΕΡΠΟ
	2. Σύνδεση κέντρων δήμων ή κοινοτήτων με δήμους ή κοινότητες
	3. Προσπέλαση περιοχών αναψυχής κατηγορίας (ii) προς οδούς λειτουργικής βαθμίδας II
	4. Προσπέλαση σταθμών συγκοινωνιών, υπερτοπικών και τοπικών κυκλοφοριακών συστημάτων προς οδούς λειτουργικής βαθμίδας II
IV	1. Σύνδεση μικρών δημοτικών ή κοινοτικών διαμερισμάτων με δήμους ή κοινότητες και με κέντρα τοπικής ακτινοβολίας
	2. Σύνδεση μικρών δημοτικών ή κοινοτικών διαμερισμάτων με δημοτικά ή κοινοτικά διαμερίσματα

	3. Προσπέλαση μικρών δημοτικών ή κοινοτικών διαμερισμάτων προς οδούς λειτουργικής βαθμίδας III, ή μεγαλύτερης
	4. Προσπέλαση περιοχών αναψυχής τοπικής ακτινοβολίας κατ. (iii) προς οδούς λειτουργικής βαθμίδας III, ή μεγαλύτερης
	5. Προσπέλαση σημείων σύνδεσης σε τοπικά κυκλοφοριακά συστήματα, προς οδούς λειτουργικής βαθμίδας III, ή μεγαλύτερης
	6. Προσπέλαση σημείων γένεσης κυκλοφορίας (π.χ. μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις, εκθέσεις, πανεπιστήμια, μεγάλες βιομηχανικές εγκαταστάσεις), προς οδούς της λειτουργικής βαθμίδας III, ή μεγαλύτερης
V	1. Σύνδεση οικοπέδων και εκτάσεων με δημοτικά ή κοινοτικά διαμερίσματα και τμήματα αυτών
	2. Προσπέλαση οικοπέδων ή εκτάσεων προς οδούς λειτουργικής βαθμίδας IV, ή μεγαλύτερης
VI	1. Προσπέλαση οικοπέδων ή εκτάσεων (αποκλειστικά από τους παρόδιους ιδιοκτήτες) προς οδούς λειτουργικής βαθμίδας σύνδεσης V, ή μεγαλύτερης

Η προτεινόμενη ιεράρχηση του υπεραστικού οδικού δικτύου έχει ως εξής:

- **Οδοί λειτουργικής βαθμίδας I:** Στην παραπάνω κατηγορία ανήκει η Ε.Ο. 6 που συνδέει την πόλη του Βόλου με την πόλη της Λάρισας και ανήκει στο διευρωπαϊκό δίκτυο.
- **Οδοί λειτουργικής βαθμίδας II:** Στην εν λόγω κατηγορία ανήκουν η οδική παράκαμψη του Βόλου(περιφερειακή οδός) από Α/Κ Λαρίσης μέχρι τη σήραγγα της Γορίτσας, το τμήμα της Ε.Ο. 30 "Βόλος - Ν. Αγχιάλος - Μικροθήβες - Α/Κ Λαρίσης (περιλαμβάνει την παράκαμψη που διέρχεται απο Δήμο Αισωνίας), η επέκταση της περιφερειακής οδού του Βόλου (παράκαμψη της Αγριάς από τον κόμβο της Γορίτσας μέχρι τα Λεχώνια).
- **Οδοί λειτουργικής βαθμίδας III:** Στην κατηγορία III ανήκουν το τμήμα "Βόλος - Πορταριά - Χάνια" της Ε.Ο. 34α Βόλος - Πορταριά - Ζαγορά, και το προτεινόμενο από την παρούσα μελέτη τμήμα της "παράκαμψης από τον κόμβο της Γορίτσας ως την Ε.Ο. 34α έξω από την Πορταριά".
- **Οδοί λειτουργικής βαθμίδας IV:** Στην τέταρτη λειτουργική βαθμίδα ανήκουν οι παρακάτω οδοί: "Γλαφυρά - Κερασιά", "Διμήνι - Σέσκλο", "Διμήνι - Παλιούρι", "Γλαφυρά - Μελισσιάτικα", "Μελισσιάτικα - Π.Ε. XIII, "Πορταριά - Σταγιάτες", "Αγριά - Δράκεια", "Δράκεια - Χάνια", "Χάνια - Αγ. Λαυρέντιος - Κισσός", "Φυτόκο - Οδική παράκαμψη Βόλου" (περιφερειακή οδός), "Άλλη Μεριά - Οδική παράκαμψη Βόλου" (περιφερειακή οδός), "Σέσκλο - Ε.Ο. 6 Βόλος - Λάρισα", "Άλλη Μεριά - προτεινόμενη παράκαμψη Πορταριάς", "Κατοχώρι - προτεινόμενη παράκαμψη Πορταριάς", "Αγρία - προτεινόμενη παράκαμψη Πορταριάς" καθώς και τα τμήματα "Πορταριά-Μακρυνίτσα", "Ανω Βόλος - Άλλη Μεριά", "Ανω Βόλος - Σταγιάτες", "Ανω Βόλος - Κατοχώρι".
- Οι υπόλοιποι δρόμοι (δημοτικοί, αγροτικοί, δασικοί) που ανήκουν στις λειτουργικές **βαθμίδες V και VI** κατατάσσονται στο λοιπό οδικό δίκτυο.

Οι συνδέσεις του κριτηρίου III,1, (Βόλος με κέντρα Δήμων ή κοινοτήτων, ήτοι Πορταριά, Ανακασιά, Αγριά, Δίμηνη και Νέες Παγασές και Μελισσιάτικα²⁸) εξέχουσας σημασίας για την εύρυθμη λειτουργία του Π.Σ., έχουν ως εξής:

Βόλος - Πορταριά: Προτείνεται η σύνδεση μέσω της απευθείας διασύνδεσης Βόλου - Πορταριάς (βλ. πρόταση 6)

Βόλος - Ανακασιά: Η σύνδεση πραγματοποιείται μέσω της Ελ. Βενιζέλου - Ιωλκού (αστικό οδικό δίκτυο) και τμήματος της οδού Βόλος - Πορταριά - Χάνια (υπεραστικό οδικό δίκτυο)

Βόλος - Αγριά: Προτείνεται η σύνδεση μέσω της επέκτασης της περιφερειακής οδού του Βόλου μέσω κόμβου.

Βόλος - Δίμηνη: Προτείνεται η σύνδεση μέσω της οδού Λαρίσης (αστικό οδικό δίκτυο, κόμβος) και του υπό υλοποίηση νότιου τμήματος του περιφερειακού (υπεραστικό οδικό δίκτυο, ανισόπεδος κόμβος). Συμπληρωματικά, το Δίμηνη συνδέεται με το Βόλο - Ν.Ιωνία μέσω της οδού Δερβενακίων.

Βόλος - Ν. Παγασές: Προτείνεται η σύνδεση μέσω της Λ. Αθηνών (αστικό οδικό δίκτυο) και του υπό υλοποίηση νότιου τμήματος του περιφερειακού μέσω κόμβου.

Βόλος - Μελισσιάτικα: Προτείνεται η σύνδεση μέσω κόμβου της περιφερειακής οδού του Βόλου(Ελ. Βενιζέλου).

Στο Σχέδιο Π.2, όπου παρουσιάζεται η προτεινόμενη ιεράρχηση οδικού δικτύου, στην κατηγορία "κλειστός αυτοκινητόδρομος" εντάσσεται η λειτουργική βαθμίδα I, στην κατηγορία "κύριο οδικό δίκτυο" εντάσσονται οι λειτουργικές βαθμίδες II και III, στην κατηγορία "δευτερεύον οδικό δίκτυο" εντάσσεται η λειτουργική βαθμίδα IV, ενώ στο "λοιπό οδικό δίκτυο" εντάσσονται οι κατηγορίες V και VI.

Στα πλαίσια του παρόντος Γ.Π.Σ., προτείνονται:

1. Η αναβάθμιση τμήματος της Ε.Ο. 6 Βόλος - Λάρισα (από Α/Κ Βελεστίνου μέχρι την Περιφερειακή Οδό), σε κλειστό αυτοκινητόδρομο. Προς το σκοπό αυτό θα πρέπει όλες οι συνδέσεις του να γίνονται με ανισόπεδους κόμβους και η παρόδια εξυπηρέτηση να πραγματοποιείται με παράπλευρους δρόμους εξυπηρέτησης και όχι απευθείας από τον αυτοκινητόδρομο.

2. Η τροποποίηση του χαρακτηρισμού της Περιφερειακής Οδού Βόλου ως επέκτασης του άξονα Ε.Ο. 30 και η σύζευξή του με το κύριο σύστημα πρόσβασης της πόλης του Βόλου, δηλαδή της Ε.Ο. 6, ως λειτουργικά αναπόσπαστου τμήματος του διευρωπαϊκού οδικού δικτύου. Η άμεση ολοκλήρωση της περιφερειακής οδού του Βόλου, αναμένεται να έχει ως αποτέλεσμα την αποσυμφόρηση του αρτηριακού δικτύου της κεντρικής περιοχής της πόλης και την άρση των δυσχερειών προσβασιμότητας του βορειοανατολικού και ανατολικού τμήματος του Νομού (Κεντρικό και Νότιο Πήλιο).

3. Η ολοκλήρωση της Περιφερειακής Οδού μέχρι τα Λεχώνια, με στόχο την επίλυση του προβλήματος της διερχόμενης κυκλοφορίας μέσα από τον οικιστικό ιστό της Αγριάς, βελτιώνοντας την κυκλοφοριακή οργάνωση του οικισμού και αναβαθμίζοντας την πολεοδομική λειτουργία του.

²⁸ Οι Ν. Παγασές και τα Μελισσιάτικα αν και δεν αποτελούν κέντρο Δήμου, λόγω του αναβαθμισμένου ρόλου τους από το παρόν Γ.Π.Σ. συμπεριλαμβάνονται στο κριτήριο III,1.

4. Η απευθείας σύνδεση του οικισμού του Αγ. Στεφάνου με την Ε.Ο. Βόλου - Λαμίας, καθώς σήμερα εξυπηρετείται από δρόμο που διέρχεται από τον οικισμό των Νέων Παγασών. Η χάραξη που φαίνεται στο Χάρτη Π.3.1.α είναι ενδεικτική. Η ακριβής χάραξη θα προσδιοριστεί από ειδική μελέτη.
5. Η βελτίωση των γεωμετρικών χαρακτηριστικών της οδού που συνδέει τους οικισμούς Αγριά - Δράκεια - Χάνια.
6. Απευθείας διασύνδεση του οικισμού Πορταριά, με τον περιφερειακό του Βόλου. Η προτεινόμενη χάραξη θα εξυπηρετούσε επίσης και τη μετακίνηση επισκεπτών από και προς το χιονοδρομικό κέντρο των Χανίων, χωρίς την αναγκαστική διέλευσή τους από Ανακασιά - Άνω Βόλο - Πορταριά, ενώ εξυπηρετεί και τους οικισμούς Άλλη Μεριά, Κατοχώρι, Σταγιάτες, Αγ. Παρασκευή, Αγ. Γεώργιος. Η χάραξη που φαίνεται στο Χάρτη Π.3.1.α είναι ενδεικτική. Η ακριβής χάραξη θα προσδιοριστεί από ειδική μελέτη.
7. Η οδική σύνδεση της προτεινόμενης αφετηρίας του Τελεφερίκ, θα γίνει μέσω βελτιώσεων του υφιστάμενου οδικού δικτύου.
8. Λήψη μέτρων ηχοπροστασίας και συγκράτησης αέριας ρύπανσης λόγω της λειτουργίας της Περιφερειακής Οδού του Βόλου.

Σιδηρόδρομος

Η ύπαρξη σιδηροδρόμου αποτελεί μεγάλο συγκριτικό πλεονέκτημα για την ανάπτυξη της περιοχής μελέτης, καθώς μπορεί να εξυπηρετεί με περιβαλλοντικά αποδεκτούς όρους σημαντική επιβατική και εμπορευματική κίνηση και να συνδέει τις παραγωγικές ζώνες και τον Λιμένα Βόλου με την ενδοχώρα της Περιφέρειας, και μέσω αυτής, με ευρύτερους προορισμούς.

Η σιδηροδρομική πρόσβαση στο σιδηροδρομικό σταθμό Βόλου γίνεται από μια γραμμή κανονικού πλάτους μέσω της Ν. Ιωνίας. Μια δεύτερη γραμμή διέρχεται από το ΒΙΟΠΑ και την Α' ΒΙΠΕ και συμβάλλει με την πρώτη γραμμή στο ύψος του εργοστασίου ΜΕΤΚΑ, όπου λειτουργεί Σ.Σ. Διαλογής. Η γραμμή αυτή είναι μετρική μέχρι την Α' ΒΙΠΕ και συνεχίζει ως γραμμή μικτού εύρους μέχρι τη συμβολή της με την κανονική γραμμή, στο Σ.Σ. Διαλογής. Σημαντικό πρόβλημα λειτουργικό, ασφάλειας αλλά και αισθητικό δημιουργεί η διέλευση της γραμμής από τις δυτικές και βόρειες περιοχές της Ν. Ιωνίας και στη συνέχεια κατά μήκος της οδού Βυζαντίου – Ιερολοχιτών, μέχρι την είσοδό της στο χώρο του σιδηροδρομικού σταθμού.

Ένα σημαντικό θέμα που συναρτάται με την αντιμετώπιση των προβλημάτων αυτών είναι η θέση του σιδηροδρομικού σταθμού. Θεωρητικά, υπάρχουν δυο διακριτές ομάδες λύσεων: (α) να παραμείνει ο σταθμός στη σημερινή του θέση, με ταυτόχρονο μερικό υποβιβασμό ή υπογειοποίηση των γραμμών που καταλήγουν σ' αυτόν και διχοτομούν τη πόλη, και (β) να μεταφερθεί ο σταθμός στις δυτικές παρυφές της πόλης, οπότε καταργούνται οι γραμμές που καταλήγουν σ' αυτόν, αλλά θα απαιτηθούν παρεμβάσεις για την εξυπηρέτηση του σταθμού στη νέα θέση. Θα πρέπει επίσης να δοθεί λύση στο θέμα του υφιστάμενου σταθμού Διαλογής, τη θέση του οποίου θα καταλάβει ο νέος σταθμός.

Υπάρχει βέβαια και η περίπτωση της διατήρησης του σταθμού στη σημερινή θέση, με μικρότερης κλίμακας επεμβάσεις στις υφιστάμενες γραμμές, ώστε να περιορισθούν κατά το δυνατόν οι επιπτώσεις από τη διέλευση των συρμών (π.χ. αντικατάσταση γραμμών, κατασκευή ανισόπεδων πεζοδιαβάσεων, ηχοπετάσματα, φυτεύσεις, κλπ.). Ωστόσο, οι επεμβάσεις αυτές μπορούν να υλοποιηθούν ανεξάρτητα από το ΓΠΣ και γιαυτό δεν εξετάζονται ως εναλλακτική λύση στα πλαίσια της παρούσας μελέτης.

Η πρόταση του παρόντος ΓΠΣ που τίθεται προς εξέταση, συνδυάζει στοιχεία και από τις δυο περιπτώσεις (α) και (β). Συγκεκριμένα, προτείνεται να διατηρηθεί ο σταθμός στη σημερινή του θέση, να καταργηθεί η σύνδεση μέσω Ν. Ιωνίας και να αναβαθμισθεί η σύνδεση μέσω Α' ΒΙΠΕ. Την πρόταση αυτή συμπληρώνουν διάφορου βαθμού βελτιώσεις που μπορεί να γίνουν στο τμήμα της γραμμής από το εργοστάσιο ΜΕΤΚΑ μέχρι την είσοδο στο Σταθμό (πχ. ήπιες παρεμβάσεις μείωσης του θορύβου και φυτεύσεις, ή, εντονότερες παρεμβάσεις μερικής ή ολικής υπογειοποίησης της γραμμής). Η πρόταση αυτή παρουσιάζει σημαντικά θετικά χαρακτηριστικά, όπως:

- Διατήρηση του σταθμού στην σημερινή θέση που αποτελεί ιστορικά ένα ισχυρό σημείο αναφοράς για την πόλη, εξυπηρετεί την πρόσβαση των γειτονικών περιοχών και βρίσκεται σε λογική απόσταση και από το Επιβατηγό Λιμάνι. Η θέση αυτή συγκεντρώνει χωροθετικά πλεονεκτήματα καθώς βρίσκεται μεταξύ της ιστορικής συνοικίας των Παλαιών, της περιοχής κεντρικών λειτουργιών που αναπτύσσονται με άξονα την οδό 2ας Νοεμβρίου, και του εκτεταμένου οικοδομικού τετραγώνου - τοπόσημου όπου βρίσκονται το Δημαρχείο, το Δημοτικό Θέατρο και η πλατεία – πάρκο Ρήγα Φεραίου.
- Οι κτιριακές εγκαταστάσεις του σταθμού μπορούν να αξιοποιηθούν ως ενεργά στοιχεία βιομηχανικής αρχιτεκτονικής και τεχνολογικού εξοπλισμού, και σε συνδυασμό με τις παλαιές ατμομηχανές, που ήδη υπάρχουν στο σταθμό, και το Εργοστάσιο ΟΣΕ, να αποτελέσουν ένα υπαίθριο μουσείο Βιομηχανικής Αρχαιολογίας και Σιδηροδρόμων ενισχύοντας τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της πόλης στον τομέα του πολιτισμού.
- Κατάργηση της γραμμής που διέρχεται μέσα από τη Ν. Ιωνία και απόδοση του χώρου των γραμμών σε κοινόχρηστες χρήσεις, που ταυτόχρονα διατηρούν και αναδεικνύουν το ιστορικό ίχνος της γραμμής.
- Περιορισμό των αναγκών συντήρησης των σιδηροδρομικών γραμμών λόγω κατάργησης του κλάδου Ν. Ιωνίας.

Για την υλοποίηση της πρότασης αυτής θα χρειασθεί να κανονικοποιηθεί η γραμμή που εξυπηρετεί την Α' ΒΙΠΕ. Επιπλέον, η γραμμή αυτή μπορεί να δεχθεί βελτιώσεις στη χάραξη της στην περιοχή του ΒΙΟΠΑ (από τον ΟΣΕ εξετάζεται η περίπτωση υπόγειου έργου – σήραγγας) και ενδεχομένως και σε άλλα σημεία. Εφόσον η γραμμή αυτή γίνει διπλή και ηλεκτροδοτηθεί, θα μπορεί επίσης να συνδέει το Βόλο με τη Λάρισα με πυκνά δρομολόγια προαστιακού χαρακτήρα. Παράλληλα με την τεχνική αναβάθμιση της γραμμής πρέπει να εξετασθούν κατάλληλοι τρόποι για να βελτιωθεί και η αισθητική της φυσιογνωμία, πχ. με φυτεύσεις υψηλού πρασίνου, φωτισμό κλπ., αφού η διαδρομή αυτή θα αποτελεί πλέον την κύρια σιδηροδρομική είσοδο στο Βόλο.

Συμπερασματικά, η υλοποίηση της πρότασης εξαρτάται από την αναβάθμιση της 'βιομηχανικής' γραμμής, που με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία κρίνεται ως κατ' αρχήν εφικτή.

Πράγματι, σύμφωνα με πρόσφατα στοιχεία, μελετώνται από τον ΟΣΕ αναβαθμίσεις και νέες συνδέσεις που θα τονώσουν και θα εξυπηρετήσουν την εμπορική κυρίως κυκλοφορία αγαθών του Νομού. Τα προγραμματιζόμενα έργα μέχρι στιγμής είναι οι συνδέσεις με τις Α' ΒΙΠΕ και Β' ΒΙΠΕ, στις οποίες περιλαμβάνεται και η μετατροπή της παλαιάς μετρικής γραμμής Βόλου – Βελεστίνου σε κανονική έως τον κόμβο Λατομείου, η ανακαίνιση της υφιστάμενης γραμμής που καταλήγει στο Πορθμείο (και η σύνδεση με τη SOVEL στον Αλμυρό μέσω του Σ.Σ. Λατομείου). Οι μελέτες έχουν φθάσει στο στάδιο της προμελέτης για τη χάραξη και τις υδραυλικές μελέτες.

Για την σιδηροδρομική εξυπηρέτηση του Λιμένα Βόλου, προτείνεται η ενεργοποίηση της παλαιάς γραμμής του σιδηροδρομικού πορθμείου, επί της οποίας υπάρχει απαλλοτριωμένος χώρος για σταθμό διαλογής. Πρόσφατα έχει εκδοθεί ΚΥΑ Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων για τη λειτουργία της γραμμής. Η σύνδεση θα γίνεται στην περιοχή του κόμβου Μπουρμπουλήθρας και στη συνέχεια η γραμμή θα κατευθύνεται βόρεια προς την προβλήτα των εμπορευματοκιβωτίων (Προβλήτα 2) και ακολούθως ανατολικά μέχρι την προβλήτα Σιλό (Προβλήτα 1) εφόσον αυτό κριθεί αναγκαίο. Θα απαιτηθεί κατασκευή σιδηροδρομικής γέφυρας επί του Ξηριά, ενώ επί του Κραυσίδωνα υπάρχει ήδη η απαιτούμενη γεφύρωση και απομένει η τοποθέτηση των γραμμών. Η πρόταση αυτή υπάρχει ήδη στο ΓΠΣ 1985, αλλά δεν έχει υλοποιηθεί.

Όταν ενεργοποιηθεί η νέα σύνδεση θα μπορεί πλέον να καταργηθεί η υφιστάμενη προβληματική σύνδεση του σιδηροδρομικού σταθμού με την προβλήτα Σιλό, η οποία υλοποιείται με διακοπή της κυκλοφορίας επί της λεωφόρου Λαμπράκη (για το λόγο αυτό η συγκεκριμένη σιδηροδρομική σύνδεση τίθεται σε εφαρμογή πολύ σπάνια). Επισημαίνεται ότι με τη σύνδεση μέσω Μπουρμπουλήθρας θα αποφεύγεται στο εξής η πορεία εμπορικών συρμών μέσα από την πόλη, με προφανή περιβαλλοντικά και λοιπά οφέλη.

Για τη διαμόρφωση του κόμβου Μπουρμπουλήθρας προβλέπεται ανύψωση των οδικών τμημάτων και διέλευση της σιδηροδρομικής γραμμής με κάτω διάβαση (στο επίπεδο Ø).

Οι παραπάνω προτάσεις εξειδικεύουν τις βασικές κατευθύνσεις του ΡΣΒ σχετικά με τις σιδηροδρομικές υποδομές, που υπενθυμίζεται ότι είναι οι εξής (βλ. Α' στάδιο, κεφ. Α.5.1.2.3).

- Μετατροπή της γραμμής Βόλου-Λάρισας σε διπλή ηλεκτροκίνητη γραμμή, με πυκνά δρομολόγια προαστιακού χαρακτήρα.
- Απ' ευθείας σιδηροδρομική σύνδεση με το Λιμένα Βόλου από τη νοτιοδυτική πλευρά της πόλης, μέσω της γέφυρας του Ξηριά.
- Σημαντική βελτίωση των σημερινών συνθηκών όχλησης από τη διέλευση των συρμών στις δυτικές περιοχές της Νέας Ιωνίας.
- Σύγχρονη εξυπηρέτηση των δραστηριοτήτων της Α' ΒΙΠΕ Βόλου.

Επιπλέον, οι παραπάνω προτάσεις αξιοποιούν τις απόψεις του Δήμου Ν. Ιωνίας, που στάλθηκαν στο μελετητή ως σχόλια / παρατηρήσεις επί του Α' σταδίου, και αφορούν τη διευθέτηση των προβλημάτων από τη διέλευση των σιδηροδρομικών γραμμών μέσα από τη Ν. Ιωνία (περιλαμβάνονται προτάσεις για την υπογειοποίηση των γραμμών ή, εναλλακτικά, για την μετακίνηση του σιδηροδρομικού σταθμού προς τα δυτικά όρια της πόλης, ενδεχομένως σε συνδυασμό με τα ΚΤΕΛ).

Σε κάθε πάντως περίπτωση, οι προτάσεις αυτές θα οριστικοποιηθούν στο Β2 στάδιο του ΓΠΣ, μετά και από την γνωμοδότηση των αρμοδίων υπηρεσιών του ΟΣΕ (ΔΕΜΕ/ΥΔΙΜΕΧ, ΤΡΑΙΝΟΣΕ, ΔΙΣΣΑ/ΟΣΕ).

Λιμένας Βόλου

Για το Λιμένα Βόλου εκπονείται Γενικό Προγραμματικό Σχέδιο (Master Plan), το οποίο αναμένεται σύντομα να οριστικοποιηθεί. Σύμφωνα με το κείμενο που δόθηκε προς διαβούλευση και την προς έγκριση οριζοντιογραφία (Μελετητής : ΑΔΚ, ΤΡΙΤΩΝ, ΕΒΙΑΜ

ΕΠΕ, Ε.ΣΑΡΑΝΤΑΚΟΥ, Α.ΚΑΡΙΝΑΣ, Δεκ. 2010), βασικές κατευθύνσεις οργάνωσης του Λιμένος Βόλου είναι οι εξής (βλ. συνημμένο σχέδιο)²⁹.

Κεντρική Προβλήτα

Η ανατολική πλευρά της **Κεντρικής Προβλήτας** προτείνεται να χρησιμοποιηθεί για την εξυπηρέτηση μεγάλων κρουαζιερόπλοιων (μέχρι 200μ. μήκος). Πρόβλεψη μεταφοράς των επιβατών στην Επιβατικό Σταθμό με εναέρια πεζογέφυρα. Μικρότερα κρουαζιερόπλοια (μέχρι 100μ. μήκος) θα εξυπηρετούνται στη δυτική πλευρά της Κεντρικής Προβλήτας. Στη Κεντρική Προβλήτα θα εξυπηρετούνται και τα σκάφη ακτοπλοΐας καθώς και υδροπλάνα.

Στον χώρο που κατελάμβανε η πρώην «Δυτική Αποθήκη» (κατεδαφίσθηκε) προβλέπεται η κατασκευή ελεγχόμενου χώρου στάθμευσης καθώς και νέο κτίριο αυτοματοποιημένης στάθμευσης οχημάτων (2 όροφοι).

Η ανατολική πλευρά της Κεντρικής Προβλήτας χαρακτηρίζεται από μια γραμμική διάταξη κτιρίων, που περιλαμβάνουν: το κτίριο ΟΛΒ, δύο διατηρητέα τμήματα της πρώην «Ανατολικής Αποθήκης», τον Επιβατικό Σταθμό (με καταστήματα στο ισόγειο και αίθουσες πολιτιστικών δραστηριοτήτων - συνεδριακό κέντρο, στον όροφο) και το Λιμεναρχείο.

Στη δυτική πλευρά της Κεντρικής Προβλήτας, κατ' επέκταση των χώρων στάθμευσης, προβλέπεται η μετατροπή του υφιστάμενου κτιρίου σε σταθμό διακίνησης επιβατών Ακτοπλοΐας.

Στο παραλιακό κρηπίδωμα μεταξύ της Κεντρικής Προβλήτας και της Προβλήτας 1 προτείνεται να μεταφερθούν τα ρυμουλκά και τα σκάφη του Λιμενικού Σώματος που σήμερα δένουν στη δυτική πλευρά της Κεντρικής Προβλήτας.

Προβλήτα 1

Τα υφιστάμενα κτίρια μεταξύ **Προβλήτας 1** και Λεωφόρου Λαμπράκη αξιοποιούνται για τη δημιουργία Ζώνης Εμπορίου, Αναψυχής και Εστίασης (ζώνη «Τελωνείου») και Ζώνης Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων (ζώνη «Σιλό»). Για την εξυπηρέτηση των παραπάνω δραστηριοτήτων προτείνεται η κατασκευή νέου υπόγειου κτιρίου αυτοματοποιημένης στάθμευσης οχημάτων, καθώς και υπαίθριος σταθμός ΙΧ αυτοκινήτων (200 θέσεις).

Στη Ζώνη «Τελωνείου» προβλέπονται αναδιαρρυθμίσεις στα υφιστάμενα κτίρια, με προσθήκες, όπου απαιτείται, για την δημιουργία αστικού ιστού στη ζώνη.

Στη Ζώνη «Σιλό», προβλέπονται αναδιαρρυθμίσεις υφιστάμενων κτιρίων σε χώρους εκθέσεων, εκδηλώσεων και σε μουσείο «ΑΡΓΩ». Εφόσον διακοπεί η λειτουργία του Σιλό, προτείνεται να διερευνηθεί η δυνατότητα να υλοποιηθούν εκθεσιακοί χώροι με θέματα από τη θάλασσα.

Προτείνεται να απομακρυνθεί από την Προβλήτα 1 η διακίνηση του scrap και να μεταφερθεί στην Προβλήτα 3, ενώ προτείνεται να παραμείνει η διακίνηση χύδην και γενικών φορτίων.

Προβλήτα 2

²⁹ Στο επόμενο στάδιο της μελέτης του ΓΠΣ, οπότε το master plan θα έχει οριστικοποιηθεί, θα ενημερωθεί ο προγραμματισμός ανάπτυξης του Λιμένος Βόλου με τυχόν τροποποιήσεις.

Στην **Προβλήτα 2**, προτείνεται να εξυπηρετούνται εμπορευματοκιβώτια (Ε/Κ).

Προβλήτα 3

Σε επόμενη φάση, η **Προβλήτα 3** μπορεί να επεκταθεί, εφόσον υπάρξει ικανή ζήτηση, με πιθανές χρήσεις: επέκταση σταθμού Ε/Κ, CAR TERMINAL, Ελεύθερη Ζώνη. Το υπάρχον τμήμα της Προβλήτας 3 θα χρησιμοποιείται για διακίνηση scrap.

Οι υπηρεσίες Τελωνείου συγκεντρώνονται σε νέο κτίριο στην Προβλήτα 3.

Μαρίνα

Δημιουργείται **Μαρίνα Τουριστικών Σκαφών** στην ανατολική λιμενολεκάνη, με χρήση προκατασκευασμένων πλωτών προβλητών και κατασκευή μικρής προβλήτας για την χωροθέτηση του απαιτούμενου κτιριολογικού εξοπλισμού υποστήριξης της μαρίνας, σύμφωνα με το νόμο Ν.2160/93.

Διεύρυνση και ενίσχυση της υφιστάμενης καμπυλόγραμμης γέφυρας ώστε να διέρχονται αυτοκίνητα για έκτακτες ανάγκες και τροφοδοσία του μικρού κτιριακού συγκροτήματος της μαρίνας. Το συγκρότημα αυτό θα περιλαμβάνει τις απαραίτητες ελάχιστες εγκαταστάσεις σύμφωνα με το Ν.2160/93.

Οι ανάγκες στάθμευσης της μαρίνας θα εξυπηρετούνται στους χώρους στάθμευσης της Κεντρικής Προβλήτας.

Οι δραστηριότητες τεχνικής υποστήριξης σκαφών, χωροθετούνται στα Πευκάκια (χώρος χερσαίας εναπόθεσης σκαφών, πρόβλεψη ραμπών ανέλκυσης / καθέλκυσης σκαφών, μικρής κλίμακας επισκευαστικές δραστηριότητες).

Λοιπές Δραστηριότητες και Έργα

Τα μικρά ερασιτεχνικά ή και παράκτιας αλιείας σκάφη προτείνεται να συγκεντρωθούν και να εξυπηρετούνται πλέον στο Αλιευτικό Καταφύγιο που σήμερα λειτουργεί για τα τουριστικά σκάφη ενώ τα τελευταία μετά το τέλος της μίσθωσης του καταφυγίου θα μεταφερθούν στην μαρίνα που θα δημιουργηθεί στην ανατολική λιμενολεκάνη.

Η Ιχθυόσκαλα προτείνεται να παραμείνει στη ίδια θέση (στην εκβολή του Ξηριά), με αναβάθμιση των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων της, καθώς και με ολοκλήρωση του κρηπιδώματός της.

Η φορτοεκφόρτωση αδρανών υλικών και υλικών οικοδομής, θα παραμείνει στο κρηπιδώμα Πορθμείου.

Προτείνεται η δημιουργία ποδηλατοδρόμων κατά μήκος του υφιστάμενου κρηπιδώματος στο Βόλο (Ν. Παγασές έως Άναυρο) και στην Αγριά.

Στην παραλιακή Ζώνη του Πάρκου Αγ. Κωνσταντίνου προτείνεται διαμόρφωση (ενδεχομένως με επέκταση / επίχωση) σε συνδυασμό με ζώνη θαλάσσιας κολύμβησης και έργα προστασίας παραλιακού μετώπου.

Προτείνεται η κατασκευή αντιπλημμυρικών έργων στην εκβολή του Ξηριά.

Η ολοκλήρωση του νότιου κλάδου του Περιφερειακού από την οδό Λαρίσης έως την Μπουρμπουλήθρα και το Λιμένα Βόλου, θα επιτευχθεί με την κατασκευή νέας οδικής γέφυρας στον Ξηριά.

Ως προς τα συγκοινωνιακά έργα, προβλέπεται η δημιουργία κεντρικής οδού στο εσωτερικό του Λιμένα (Προβλήτες 1, 2 και 3) με σύνδεση στο Εθνικό Οδικό Δίκτυο μέσω κόμβου Μπουρμπουλήθρας. Επί του Ξηριά ολοκληρώνεται ήδη η νέα οδική γέφυρα, από την οποία θα γίνεται η εσωτερική κυκλοφορία. Επί του Κραυσίδωνα υπάρχει κατασκευασμένη οδική και σιδηροδρομική γέφυρα.

Ως προς τη σιδηροδρομική εξυπηρέτηση προτείνεται η διερεύνηση δυνατότητας εναλλακτικής σιδηροδρομικής σύνδεσης μέσω Μπουρμπουλήθρας για τη μεταφορά Ε/Κ και την εξυπηρέτηση της Ελεύθερης Ζώνης και Αποθηκών.

Με εξαίρεση την διακίνηση του σκράπ, οι παραπάνω προτάσεις του Γενικού Προγραμματικού Σχεδίου αποτελούν εξειδίκευση των κατευθύνσεων του ΡΣ Βόλου, που προβλέπουν (βλ. έκθεση Α' σταδίου, κεφ. Α.1.3.7):

Για να εξελιχθεί ο Λιμένας Βόλου σε πραγματικό συγκριτικό πλεονέκτημα για τη Περιοχή Μελέτης, απαιτείται περαιτέρω ανάπτυξη / εξειδίκευση των υποδομών του με βάση σύγχρονα διεθνή δεδομένα. Παράλληλα, χρειάζεται να διασφαλιστεί η περιβαλλοντική βιωσιμότητα του Παγασητικού Κόλπου και της πόλης του Βόλου από τη λειτουργία του Λιμένα Βόλου. Για το σκοπό αυτό, θα πρέπει να υλοποιηθούν οι εξής δράσεις:

- Υποδομές θαλάσσιου τουρισμού, ακτοπλοίας και κρουαζιέρας.
- Συμπληρωματικές εξειδικευμένες υποδομές εμπορευματικών μεταφορών.
- Μεταφορά της δραστηριότητας «διακίνηση του σκράπ» από το Κεντρικό Λιμάνι, στις λιμενικές εγκαταστάσεις Αλμυρού ('Τσιγκέλι').
- Διερεύνηση μετεγκατάστασης των δεξαμενών πετρελαίου Μαμιδάκη, από τη Χρυσή Ακτή Παναγιάς³⁰, στις λιμενικές εγκαταστάσεις Αλμυρού ('Τσιγκέλι').

³⁰ σ.σ. εκτός της περιοχής ΠΣ Βόλου.

Θέση για A3 σχέδιο Λιμανιού
OLB_965-MASTER_PLAN-R2_υπο-εγκριση.pdf

Π.2.10.2 Ύδρευση

Η ύδρευση (και αποχέτευση) του ΠΣ Βόλου αποτελεί ευθύνη της Δημοτικής Επιχείρησης Ύδρευσης-Αποχέτευσης Μείζονος περιοχής Βόλου (ΔΕΥΑΜΒ), στην δικαιοδοσία της οποίας ανήκουν οι οικιστικές περιοχές των Δήμων Βόλου, Νέας Ιωνίας και Αισωνίας, καθώς και οι βιομηχανικές περιοχές του Νομού (Α' και Β' ΒΙΠΕ). Σε εξέλιξη βρίσκεται διαδικασία ένταξης του Δήμου Ιωλκού στο δίκτυο της ΔΕΥΑΜΒ.

Ο Δήμος Αγριάς, μαζί με τους εκτός περιοχής μελέτης Δήμους Αρτέμιδας και Μηλεών, έχουν συστήσει ένα άλλο διαδημοτικό φορέα ύδρευσης-αποχέτευσης, τη ΔΕΥΑΚ (=Κεντρικού Πηλίου).

Υπεύθυνες για τις υπόλοιπες περιοχές του ΠΣ Βόλου (Δ. Πορταριάς, Δ. Ιωλκού) είναι οι αντίστοιχες Δημοτικές υπηρεσίες.

Για την αντιμετώπιση των υδροδοτικών αναγκών στο Π.Σ. Βόλου, η ΔΕΥΑΜΒ έχει θέσει στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα τον Ειδικό Στόχο 1: «Διασφάλιση της απρόσκοπτης παροχής ικανών ποσοτήτων άριστης ποιότητας νερού στους καταναλωτές», όπου αναγνωρίζεται ότι το υδροδοτικό πρόβλημα απαιτεί την ανάληψη ποικίλων πρωτοβουλιών και δράσεων τόσο σε τεχνικό επίπεδο (έργα) όσο και σε κοινωνικό (ενημέρωση κοινού κλπ). Η ικανοποίηση του ειδικού στόχου 1 συναρτάται άμεσα με τα μέτρα 1.1: «Υποδομές Ύδρευσης» και 1.2: «Ανεύρεση Νέων Υδατικών Πόρων». Εξ αυτών :

- Το μέτρο 1.1 περιλαμβάνει τα έργα: Αντιμετώπιση Διαρροών, Αντικαταστάσεις – Επεκτάσεις Δικτύων Διανομής, Κατασκευή Δεξαμενών Ύδρευσης (δεξαμενή Φυτόκου).
- Το μέτρο 1.2 περιλαμβάνει τα έργα: Επεξεργασία των Υφάλμυρων Νερών των Πηγών Μπουρμπουλήθρας (μονάδα Αφαλάτωσης), Αντίστροφη Όσμωση, Εκμετάλλευση Επιφανειακών Νερών Πηλίου, Ανόρυξη Νέων Γεωτρήσεων Ύδρευσης, Συντηρήσεις-Υδρομαστεύσεις Πηγών.

Παρ' όλη την προσπάθεια που καταβάλλεται, εξακολουθούν να καταγράφονται προβλήματα, που αφορούν τόσο την παλαιότητα τμημάτων του δικτύου ύδρευσης, όσο και την ποιότητα του νερού κατά τη θερινή περίοδο αιχμής. Εκτιμάται ότι ο επαναπλημμυρισμός της Λίμνης Κάρλας με τα σχετικά συνοδευτικά έργα, μπορεί να συμβάλει καθοριστικά στη βελτίωση των προβλημάτων που συνδέονται με τους υδατικούς πόρους³¹.

Αναλυτικά, τα σημαντικότερα **προβλήματα υδροδότησης** που καταγράφονται στο ΠΣ Βόλου είναι τα εξής:

- Γενικά παρουσιάζονται σοβαρά προβλήματα υποβάθμισης των υπογείων και επιφανειακών υδάτων, τόσο στην περιοχή μελέτης καθεαυτή όσο και στην ευρύτερη περιοχή που την περιβάλλει, κυρίως λόγω των ανεξέλεγκτων γεωτρήσεων για αρδευτικούς σκοπούς.
- Η ποσότητα του νερού που διοχετεύεται στο ΠΣ Βόλου από το δίκτυο διανομής των πηγών "Καλιακούδα" – "Κουκουράβα" – "Ξηράκια" – "Μάνα" είναι περιορισμένη, με αποτέλεσμα το νερό να μην επαρκεί για την ύδρευση. Η συμβολή των υδάτων από

³¹ Η Κάρλα συστάθηκε για αρδευτικούς λόγους, με την έννοια ότι θα χρησιμοποιούν το νερό της για άρδευση και όχι το νερό των γεωτρήσεων. Κάποιες από τις αρδευτικές γεωτρήσεις κοντά στο Βόλο θα μετατραπούν σε υδρευτικές για τη ΔΕΥΑΜΒ αφού έχει διαπιστωθεί η καλή ποιότητα των υδάτων τους.

γεωτρήσεις για την κάλυψη της ζήτησης κυρίως κατά τη θερινή περίοδο αιχμής, υποβαθμίζουν την ποιότητα του πόσιμου νερού, ενώ ενδέχεται να παρουσιαστούν υψηλές συγκεντρώσεις χλωριόντων.

- Ο Δήμος Ιωλκού τροφοδοτείται από της πηγές "Σταγιάτες" και "Λαβοστή" καθώς και από τη πηγή "Μάνα"³² Πορταριάς. Τα βασικότερα προβλήματα αφορούν την επάρκεια νερού, διακυμάνσεις στην ποιότητα του νερού και τις ανάγκες συντονισμού με το Δήμο Πορταριάς, ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες.
- Από την υδρογεωλογική μελέτη που ανατέθηκε στο ΙΓΜΕ το 2005 από το Δήμο Πορταριάς, προέκυψε ότι ο υδροφόρος ορίζοντας της πηγής "Μάνα", ανήκει στην κατηγορία υψηλής τρωτότητας απέναντι στους ρύπους και υπάρχει άμεση ανάγκη προστασίας του.
- Στο Δήμο Αγριάς παρουσιάζονται επίσης προβλήματα επάρκειας υδροδότησης των οικισμών του Δήμου.
- Στο Δήμο Αισωνίας, οι οικισμοί Σέσκλο και Χρυσή Ακτή Παναγιάς είναι οι μόνοι που δεν υδροδοτούνται από δίκτυο της ΔΕΥΑΜΒ και χρησιμοποιούν γεωτρήσεις, με αποτέλεσμα να αντιμετωπίζουν προβλήματα ποιότητας νερού, όπως επισημαίνεται από το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου Αισωνίας.
- Επιπλέον, στο ίδιο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα επισημαίνεται ότι στο Παλιούρι δε υπάρχει πόσιμο νερό, ενώ στον Κάκκαβο υπάρχει μόνο γεώτρηση για άρδευση.

Για την επίλυση των παραπάνω προβλημάτων έχουν ήδη υλοποιηθεί - δρομολογηθεί από τους αρμόδιους φορείς οι εξής ενέργειες:

- Στο Δήμο Ιωλκού, βρίσκεται σε εξέλιξη η αντικατάσταση του δικτύου ύδρευσης του Δ.Δ. Αγίου Ονουφρίου. Το δίκτυο έχει ήδη αντικατασταθεί πλήρως στον υπόλοιπο Δήμο. Ολοκληρώθηκε ο καθαρισμός και η υδρομάστευση των πηγών «Σταγιάτες» και «Λαβοστή». Βρίσκεται σε εξέλιξη έργο για την εγκατάσταση δεξαμενής χωρητικότητας 500m³ νερού στον Άνω Βόλο.
- Σχετικά πρόσφατα τέθηκαν σε λειτουργία δυο νέες γεωτρήσεις που αποδίδουν 1.730 κμ/ημέρα, ενώ από υδρομάστευση τριών ακόμη πηγών στην «Καλιακούδα» και τα «Ξηράκια» μεταφέρονται καθημερινά στο υδραγωγείο 400 επιπλέον κμ. νερού.
- Βρίσκεται υπό μελέτη η κατασκευή λιμοδεξαμενής στη Μακρινίτσα για την ενίσχυση της ύδρευσης του ΠΣ Βόλου
- Εξετάζεται η κατασκευή εργοστασίου Αφαλάτωσης στη Μπουρμπουλήθρα (το έργο εντάσσεται στο μέτρο 1.2 του ΕΠ της ΔΕΥΑΜΒ).
- Ο Δήμος Ιωλκού προγραμματίζει την αξιοποίηση του Κραυσίδωνα, με τη δημιουργία μικρών φραγμάτων για ύδρευση και άρδευση (αλλά και τροφοδοσία δυο ΜΗΥΣ σταθμών), στο πλαίσιο και της συνολικής ανάπλασης του οικοσυστήματος του χειμάρρου.

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης **προτείνονται**:

³² Η πηγή "Μάνα" απέχει μόλις 600μ. ΒΑ της Πορταριάς και είναι ιδιαίτερα σημαντική για την ευρύτερη περιοχή. Από την πηγή καλύπτονται οι υδρευτικές ανάγκες των τεσσάρων Τοπικών Διαμερισμάτων του Δήμου Πορταριάς και επιπρόσθετα διατίθενται σημαντικές ποσότητες πόσιμου νερού στα Τοπικά Διαμερίσματα του Άνω Βόλου, Ανακασιάς και Αγ. Ονουφρίου του Δήμου Ιωλκού και στο Πολεοδομικό Συγκρότημα του Δήμου Βόλου - Ν. Ιωνίας.

- Λεπτομερής καταγραφή των υδάτινων πόρων και θέσπιση ειδικών περιορισμών προστασίας των πηγών³³.
- Σε όλους τους Δήμους της περιοχής μελέτης αξιοποίηση των χειμάρρων με τη κατασκευή φραγμάτων και λιμνοδεξαμενών, τόσο για την αντιμετώπιση των αναγκών ύδρευσης, όσο και για λόγους αντιπλημμυρικής προστασίας.
- Σύνδεση με τη ΔΕΥΑΜΒ των οικισμών Σέσκλο, Παλιούρι, Χρυσή Ακτή Παναγιάς³⁴.
- Στο Δήμο Αγριάς, αξιοποίηση των ορεινών πηγών του, για την ύδρευση των οικισμών του Δήμου.
- Στο Δήμο Πορταριάς, αντικατάσταση του δικτύου στα Δ.Δ. Σταγιατών και Κατωχωρίου, και επέκταση του δικτύου στην Άλλη Μεριάς.
- Κατασκευή δικτύων ύδρευσης στις οικιστικές επεκτάσεις / εντάξεις και στις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων που προτείνονται από την παρούσα μελέτη.

Π.2.10.3 Αποχέτευση Ακαθάρτων - Ομβρίων - Αντιπλημμυρική Προστασία

Όπως αναφέρεται πιο πάνω, στην περιοχή ευθύνης της η ΔΕΥΑΜΒ έχει την αρμοδιότητα και των θεμάτων αποχέτευσης.

Π.2.10.3.1 Αποχέτευση Ακαθάρτων

Όσον αφορά το δίκτυο ακαθάρτων, στην περιοχή ευθύνης της ΔΕΥΑΜΒ:

- Οι κυριότερες ελλείψεις σημειώνονται στο Δήμο Αισωνίας, όπου χρειάζεται ολοκλήρωση του δικτύου και στους δυο μεγάλους οικισμούς, το Διμήνι και το Σέσκλο.

Εκτός της περιοχής ευθύνης της ΔΕΥΑΜΒ, σημειώνεται ότι :

- Στο Δήμο Ιωλκού πρόβλημα παραμένει η πλήρης έλλειψη αποχετευτικού δικτύου. Έχει πάντως ξεκινήσει εκτέλεση αποχετευτικών έργων και έχει αποφασιστεί η ένταξη του Δήμου στο δίκτυο της ΔΕΥΑΜΒ, καθώς και στο Βιολογικό Καθαρισμό Βόλου.
- Στο Δήμο Πορταριάς, βρίσκονται σε εξέλιξη τα έργα αποχέτευσης Πορταριάς, Κατηχωρίου, Σταγιατών (σε συνεργασία με την Κοινότητα Μακρινίτσας) και Άλλης Μεριάς (σε συνεργασία με τους Δήμους Βόλου και Ιωλκού).
- Μεταξύ Δήμου Αγριάς και ΔΕΥΑΜΒ υπάρχει προγραμματική σύμβαση για τη σύνταξη μελέτης για το αποχετευτικό δίκτυο της Αγριάς.

Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ)

Οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις του Βιολογικού (ΕΕΛ) έχουν δυνατότητα επεξεργασίας 32.000m³ λυμάτων ανά ημέρα, που αντιστοιχεί σε εξυπηρετούμενο πληθυσμό 130.000

³³ Ήδη, για την προστασία της πηγής "Μάνα" Πορταριάς, προτάθηκε από μελέτη του ΙΓΜΕ ο καθορισμός ζωνών προστασίας ώστε να ελαχιστοποιηθούν οι πιθανότητες επιβάρυνσης των υδάτων της πηγής. Οι ζώνες αυτές και οι προτάσεις του ΙΓΜΕ έχουν υιοθετηθεί από την παρούσα μελέτη και ενσωματωθεί στις προτάσεις της (βλ. Κεφ. Π.2, περιοχές ΠΕΠ και ΠΕΠΔ).

³⁴ Ενδεχομένως σε συνεργασία με το Δήμο Νέας Αγχιάλου, βλ. Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δ. Αισωνίας.

κατοίκων³⁵. Έχει δρομολογηθεί επέκταση των εγκαταστάσεων, με στόχο την αύξηση της δυνατότητας επεξεργασίας λυμάτων στα 40.000 m³/ημέρα, με αντοχή και για 48.000m³ σε ακραία καιρικά φαινόμενα (λ.χ. όταν στο δίκτυο αποχέτευσης λόγω έντονης βροχόπτωσης παροχετεύει και το δίκτυο ομβρίων). Οι αναβαθμίσεις αυτές θα εξυπηρετούν πληθυσμό 170.000 κατοίκων.

Στο Βιολογικό είναι σήμερα συνδεδεμένοι οι Δήμοι Βόλου, Ν. Ιωνίας και Αισωνίας, καθώς και οι Α' και Β' ΒΙΠΕ. Με την επέκταση του Βιολογικού, θα δοθεί η δυνατότητα σύνδεσης και των Δήμων Πορταριάς και Ιωλκού (και, εκτός της περιοχής μελέτης, του Δήμου Φερών και της Κοινότητας Μακρινίτσας)³⁶. Στην προοπτική της επέκτασης του Βιολογικού, η ΔΕΥΑΜΒ, έχει προτείνει την ένταξη στο δίκτυό της και του Δήμου Αγριάς³⁷ (και, εκτός της περιοχής του ΓΠΣ, των Δήμων Αρτέμιδος και Μηλεών).

Τα επεξεργασμένα λύματα καταλήγουν μέσω καταθλιπτικού αγωγού 8 χλμ. στον Παγασητικό (ακρωτήρι Αγκίστρι, νότια του Αγ. Στεφάνου). Υπάρχει ανάγκη αντικατάστασης του αγωγού διάθεσης.

Προτείνεται :

- Ολοκλήρωση του δικτύου αποχέτευσης στους οικισμούς Διμήνη και Σέσκλο και σύνδεση με το Βιολογικό Καθαρισμό.
- Αντικατάσταση του αγωγού διάθεσης λυμάτων (Ακρ. Αγκίστρι).
- Κατασκευή αποχετευτικών δικτύων στους υπόλοιπους οικισμούς του ΠΣ Βόλου με προτεραιότητα τις έδρες των Οικιστικών Ενοτήτων, τους παραδοσιακούς και τους παραλιακούς οικισμούς.
- Κατασκευή αποχετευτικών δικτύων στις οικιστικές επεκτάσεις / εντάξεις και στις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων που προτείνονται από την παρούσα μελέτη.
- Κατασκευή χωριστικών δικτύων αποχέτευσης, όπου απαιτείται.

Π.2.10.3.2 Όμβρια – Αντιπλημμυρική προστασία

Η αντιπλημμυρική προστασία του ΠΣ Βόλου και η παροχέτευση των όμβριων υδάτων προς τη θάλασσα πραγματοποιείται κυρίως με τους χείμαρρους Άναυρο, Κραυσίδωνα και Ξηριά.

Κατά τη διάρκεια του 2004 έγιναν πρόσθετα έργα για τη διευθέτηση και την εκτροπή του χειμάρρου Ξηριά στην περιοχή του Λιμένα Βόλου. Ακόμη, πάντως, αναφέρονται προβλήματα. Από το master plan του ΟΛΒ προτείνεται η κατασκευή αντιπλημμυρικών έργων στην εκβολή του Ξηριά. Επιπλέον, ο Δήμος Βόλου σχεδιάζει την υλοποίηση

³⁵ Ο Βιολογικός Καθαρισμός σήμερα λειτουργεί στα όριά του, ενώ πέρα από το ποσοτικό πρόβλημα υπάρχει και ζήτημα ποιότητας των λυμάτων, κυρίως εξαιτίας βιομηχανικών λυμάτων από τις βιομηχανικές περιοχές, που εισέρχονται στο Βιολογικό Καθαρισμό ανεπεξέργαστα και με ουσίες (ειδικότερα, λιπαντικές) που δημιουργούν πρόβλημα. Σημειώνεται, πάντως, ότι, βάσει των σχετικών μετρήσεων που διενεργεί η ΔΕΥΑΜΒ, η απόδοση του Βιολογικού είναι ανώτερη των ορίων της Οδηγίας 91/271/ΕΚ για τους ευαίσθητους αποδέκτες (Παγασητικός Κόλπος).

³⁶ Είναι ανοικτό θέμα το αν οι δήμοι αυτοί θα χρησιμοποιούν μόνο το Βιολογικό Καθαρισμό, ή αν θα ενταχθούν πλήρως στο δίκτυο της ΔΕΥΑΜΒ (ύδρευση και αποχέτευση).

³⁷ Η Αγριά ανήκει τη ΔΕΥΑΚ (διαδημοτικό φορέα ύδρευσης-αποχέτευσης), αλλά με δεδομένη την κεντρική πολιτική για αποφυγή της διασποράς μικρών βιολογικών καθαρισμών για οικισμούς <2000 κατ., η τελική έκβαση του ζητήματος εκκρεμεί. Μεταξύ ΔΕΥΑΜΒ και Δήμου Αγριάς υπάρχει προγραμματική σύμβαση για τη σύνταξη μελέτης για το αποχετευτικό δίκτυο της τελευταίας.

αντιπλημμυρικών έργων σε διάφορες συνοικίες, με προτεραιότητα στους Αγίους Αναργύρους και το Παλιό Λιμεναρχείο (ΠΕ 2 και ΠΕ 3). Προβλήματα έχουν παρουσιασθεί και στις Ν. Παγασές (ΠΕ 1).

Στους Δήμους Νέας Ιωνίας και Αισωνίας το κύριο πρόβλημα όσον αφορά την αποχέτευση ομβρίων και την αντιπλημμυρική προστασία, σχετίζεται με την υποβάθμιση του χειμάρρου Ξηριά, λόγω καταπατήσεων, επιχώσεων, και της ανεξέλεγκτης απόθεσης απορριμμάτων.

Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί και στο χειμάρρο Σεσκουλιώτη, με κατασκευή έργων ανάπλασης και περιβαλλοντικής διαχείρισης (έργα διάνοιξης κοίτης και αντιπλημμυρικά).

Στο Δήμο Πορταριάς, κρίνεται απαραίτητη η οριοθέτηση των χειμάρρων και η κατασκευή αντιπλημμυρικών έργων στον Άναυρο (τμήμα του ρέματος εντός του Δ.Δ. Άλλης Μεριάς).

Δίκτυα ομβρίων δεν υπάρχουν στους οικισμούς του ΠΣ Βόλου.

Προτείνεται:

- Η συνολική αντιμετώπιση των προβλημάτων που συνδέονται με τον Ξηριά, με την οριοθέτηση των λοιπών τμημάτων του χειμάρρου (έχει ήδη οριοθετηθεί ένα τμήμα στις δυτικές παρυφές της Ν. Ιωνίας), την αξιοποίηση του υδατικού του δυναμικού, την αντιπλημμυρική του θωράκιση και την ανάπλασή του ώστε να αναδειχθεί σε γραμμικό πάρκο και να αναβαθμισθούν οι όμορες περιοχές.
- Στο Βόλο – Ν. Ιωνία, κατασκευή χωριστικού δικτύου ομβρίων, όπου δεν υπάρχει.
- Στους λοιπούς οικισμούς, υλοποίηση δικτύων ομβρίων, οριοθέτηση / διευθέτηση ρεμάτων και ολοκλήρωση των έργων αντιπλημμυρικής προστασίας, με προτεραιότητα τις έδρες των Οικιστικών Ενοτήτων, τους παραδοσιακούς και τους παραλιακούς οικισμούς.
- Κατασκευή αποχετευτικών δικτύων στις οικιστικές επεκτάσεις / εντάξεις και στις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων που προτείνονται από την παρούσα μελέτη.

Π.2.10.4 Άρδευση

Τα κυριότερα προβλήματα άρδευσης που καταγράφηκαν κατά το Α' στάδιο της μελέτης είναι:

- Στο Δήμο Ν. Ιωνίας, δεν υπάρχουν υποδομές άρδευσης, και οι αρδευτικές ανάγκες εξυπηρετούνται από γεωτρήσεις. Στην περιοχή των Γλαφυρών έχει γίνει γεώτρηση και κατασκευάσθηκε αγωγός προς δεξαμενή όγκου 3.000 κμ., αλλά δεν έχουν υλοποιηθεί τα δίκτυα διανομής.
- Στο Δήμο Πορταριάς και Αγριάς, οι γεωργικές εκτάσεις αρδεύονται με πηγαία νερά και γεωτρήσεις, ενώ η διανομή του νερού στο Δ. Αγριάς γίνεται με τσιμενταύλακες.
- Στον εκτεταμένο Δήμο Αισωνίας οι υποδομές άρδευσης αξιολογούνται ως ανεπαρκείς.

Για την περαιτέρω βελτίωση των αρδευτικών δικτύων έχουν προγραμματιστεί από τα Επιχειρησιακά Σχέδια των Δήμων οι εξής δράσεις:

- Μελέτη για τη κατασκευή κλειστού αρδευτικού δικτύου Ιωλκού (Ε.Π., Δράση 2.1.4.).
- Μελέτη για τη κατασκευή κλειστού αρδευτικού δικτύου Πορταριάς (Ε.Π., Δράση 3.4.2).
- Δράση για τη βελτίωση του εκτεταμένου δικτύου άρδευσης του Δήμου Αισωνίας, Ε.Π. Δ.1.4.4 «Αξιοποίηση εκροών Βιολογικού Καθαρισμού Βόλου για άρδευση», Δ.1.4.20 «Βελτίωση και επέκταση δικτύων άρδευσης», Δ.1.4.24 «Γεωτρήσεις και καλλιέργεια πηγών», και Δ.1.4.29 «Μικρά Φράγματα στο Σέσκλο».

Προτείνεται:

- Η επέκταση των συλλογικών αρδευτικών δικτύων σε όλη την έκταση των καλλιεργούμενων εκτάσεων του ΠΣ Βόλου.
- Ο εκσυγχρονισμός των συστημάτων άρδευσης για τον περιορισμό των απωλειών και της κατανάλωσης νερού, με κύρια μορφή παρέμβασης την υπογειοποίηση του δικτύου, την ενσωμάτωση τεχνολογίας παρακολούθησης απωλειών και την ανακύκλωση των στραγγιζομένων υδάτων.

Π.2.10.5 Διαχείριση Απορριμμάτων

Η διαχείριση των απορριμμάτων αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα που αφορούν στην προστασία του περιβάλλοντος και στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, σε τοπικό αλλά και εθνικό επίπεδο. Η επιτυχής αντιμετώπισή του, συνίσταται στην εφαρμογή ενός πλαισίου ολοκληρωμένης διαχείρισης, με στόχους, εκτός από τη λειτουργία κατάλληλων υποδοχέων (ΧΥΤΑ, ΧΥΤΥ), τη μείωση του όγκου των απορριμμάτων, την ανακύκλωση και την επαναχρησιμοποίηση.

Σήμερα, λειτουργεί ο ΧΥΤΑ Βόλου στη θέση «Κάκκαβος», όπου παραλαμβάνονται απορρίμματα από ΟΤΑ του Νομού Μαγνησίας. Σε εξέλιξη βρίσκεται η διαδικασία επέκτασης του ΧΥΤΑ, μέσω της οποίας θα παραλαμβάνονται απορρίμματα από 23 ΟΤΑ και θα επιτευχθεί παράταση της λειτουργίας του κατά 7 χρόνια. Σύμφωνα με στοιχεία από τον Σύνδεσμο Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων Ν. Μαγνησίας έχουν προγραμματιστεί εργασίες μετατροπής του ΧΥΤΑ σε ΧΥΤΥ (Μονάδα Κομποστοποίησης επιπλέον της μονάδας Ανακύκλωσης).

Με τα σημερινά δεδομένα ο ΧΥΤΑ μπορεί να εξυπηρετήσει την περιοχή μελέτης μέχρι το χρονικό ορίζοντα της μελέτης (2020). Επιπλέον, με την ολοκλήρωση της αναβάθμισης του χώρου σε ΧΥΤΥ, ο όγκος θα μειωθεί με συνέπεια την επιμήκυνση του χρονικού ορίζοντα της χωρητικότητας. Μακροπρόθεσμα λοιπόν σύμφωνα με τον Σύνδεσμο προτείνεται η επέκταση του ΧΥΤΑ στην ίδια θέση.

Όσο αφορά τα Αδρανή Υλικά, σήμερα στην περιοχή μελέτης δεν υπάρχει χώρος εξυπηρέτησης. Σύμφωνα με τον Σύνδεσμο προτείνεται για την δραστηριότητα αυτή να χρησιμοποιηθεί ανενεργό λατομείο της ευρύτερης περιοχής και να εφαρμοστεί η πρόσφατη Νομοθεσία ΚΥΑ 36259/1757/Ε103 (ΦΕΚ1312 / Β / 2010 «Μέτρα, όροι και πρόγραμμα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις – ΑΕΚΚ»).

Προτείνονται :

- Πλήρης εφαρμογή του περιφερειακού σχεδιασμού διαχείρισης στερεών αποβλήτων

- Αξιοποίηση ανενεργού λατομείου για απόθεση Αδρανών Υλικών, μετά από ειδική μελέτη.

Π.2.10.6 Ενέργεια

Π.2.10.6.1 Υποδομές Συμβατικών Μορφών Ενέργειας

Ηλεκτροδότηση

Στην περιοχή μελέτης δεν υπάρχει πρωτογενής παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας, και οι ανάγκες καλύπτονται με μεταφορά ηλεκτρικής ενέργειας. Μόνη εξαίρεση είναι η παραγωγή από τη ΔΕΥΑΜΒ μικρής ποσότητας ηλεκτρικής ενέργειας από τις εγκαταστάσεις του Βιολογικού Καθαρισμού Βόλου, μέρος της οποίας αποδίδεται στη ΔΕΗ. Από το 1999 λειτουργεί ο υδροηλεκτρικός σταθμός της ΔΕΥΑΜΒ στο Σαρακινό (Κ. Μακρινίτσας), ισχύος 750 KW, μέρος της οποίας επίσης αποδίδεται στη ΔΕΗ.

Η κάλυψη των αναγκών σε παροχή ηλεκτρικού ρεύματος όσον αφορά το σύνολο της περιοχής μελέτης κρίνεται επαρκής, ενώ το δίκτυο δεν παρουσιάζει ιδιαίτερα προβλήματα. Σύμφωνα με τη Μελέτη Ανάπτυξης του Συστήματος Μεταφοράς (Μ.Α.Σ.Μ.) 2006 - 2010 του Διαχειριστή Ελληνικού Συστήματος Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας (Δ.Ε.Σ.Μ.Η.Ε.), δεν προβλέπεται η κατασκευή νέας Γραμμής Μεταφοράς Υψηλής Τάσης εντός των ορίων της περιοχής μελέτης (προβλέπεται μόνον η σύνδεση της ΒΙΠΕ Βόλου με το Διασυνδεδεμένο Σύστημα Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας, μέσω εναέριων γραμμών μεταφοράς 150 KV).

Όσον αφορά τις υποδομές του δικτύου μεταφοράς και διανομής της Δ.Ε.Η., εντοπίστηκαν τα εξής προβλήματα στο ΠΣ Βόλου:

- Ύπαρξη υποσταθμού και γραμμών υψηλής τάσης στον αστικό ιστό της Ν. Ιωνίας.
- Υπέργειες γραμμές υψηλής τάσης διασχίζουν την βόρεια και ανατολική περιοχή της πόλης, ως το εργοστάσιο της ΑΓΕΤ, περνώντας από παραδοσιακούς οικισμούς.

Προτείνεται :

- Μεταφορά του υποσταθμού της ΔΕΗ που λειτουργεί στη Ν. Ιωνία, μετά από ειδική μελέτη.
- Επίλυση του προβλήματος της διέλευσης γραμμών υψηλής τάσης από τις βόρειες και ανατολικές περιοχές του ΠΣ (Ν. Ιωνία, Αγ. Γεώργιος, Ανακασιά, Ιωλκός), μετά από ειδική μελέτη.
- Ολοκλήρωση της υπογειοποίησης του δικτύου διανομής στο Βόλο και Ν. Ιωνία, με προτεραιότητα τις πυκνοδομημένες περιοχές.
- Υπογειοποίηση των δικτύων στους υπόλοιπους οικισμούς του Δήμου με προτεραιότητα τις έδρες των Οικιστικών Ενοτήτων, τους παραδοσιακούς και τους παραλιακούς οικισμούς.
- Ηλεκτροδότηση των οικιστικών επεκτάσεων / εντάξεων και των περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων που προτείνονται από την παρούσα μελέτη.

Φυσικό Αέριο

Από τα δυτικά εισέρχεται στην περιοχή μελέτης αγωγός Φυσικού Αερίου υψηλής πίεσης, ο οποίος τροφοδοτεί τμήματα του Βόλου, της Ν. Ιωνίας, την Α' ΒΙΠΕ και τη Αγριά. Το πρόγραμμα επέκτασης 2010-2014 των δικτύων Φυσικού Αερίου βρίσκεται σε φάση σχεδίασης.

Προτείνεται :

- Ολοκλήρωση του δικτύου φυσικού αερίου στις περιοχές Βόλου και Ν. Ιωνίας που δεν καλύπτονται σήμερα από αυτό.
- Σταδιακή επέκταση του δικτύου στους οικισμούς, με προτεραιότητα τις έδρες των Οικιστικών Ενοτήτων, τους παραδοσιακούς και τους παραλιακούς οικισμούς.
- Σταδιακή επέκταση του δικτύου στις περιοχές οικιστικών επεκτάσεων και παραγωγικών δραστηριοτήτων που προτείνονται από την παρούσα μελέτη.

Π.2.10.6.2 Υποδομές Αξιοποίησης Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας

Οι Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) είναι φιλικές προς το περιβάλλον πηγές ενέργειας και συνιστούν βασική συνιστώσα της αειφόρου ανάπτυξης, συμβάλλοντας παράλληλα στην απεξάρτηση της χώρας στον ενεργειακό τομέα και στην καλύτερη χωρική αξιοποίηση των φυσικών πόρων.

Η ανάπτυξη των ΑΠΕ αποτελεί βασική προτεραιότητα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με στόχο την προστασία του περιβάλλοντος και την ασφάλεια του ενεργειακού εφοδιασμού.

Σε εθνικό επίπεδο, στην κατεύθυνση της επίτευξης των εθνικών στόχων σε σχέση με την αύξηση του ποσοστού της συνολικά παραγόμενης ενέργειας από ΑΠΕ, τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, την εξοικονόμηση ενέργειας κ.λπ., έχουν καθοριστεί μέτρα για την υποστήριξη των ΑΠΕ, μεταξύ των οποίων η επιτάχυνση των διαδικασιών αδειοδότησης, και η προσαρμογή του κανονιστικού πλαισίου εγκατάστασής τους προς τις εθνικές νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που αφορούν το χωροταξικό σχεδιασμό και τις χρήσεις γης. Οι κατηγορίες ΑΠΕ και οι καταρχήν δυνατότητες ανάπτυξης στην περιοχή μελέτης, έχουν ως εξής.

Αιολικές Εγκαταστάσεις: Η περιοχή μελέτης βρίσκεται εκτός των περιοχών προτεραιότητας (ΠΑΠ) του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις ΑΠΕ, συνεπώς δεν προκύπτουν ευνοϊκές συνθήκες για αιολικές εγκαταστάσεις (αρχικές σκέψεις για αιολικό πάρκο στην περιοχή Γλαφυρών, δεν προχώρησαν).

Μικρά Υδροηλεκτρικά Έργα: Οι περιοχές αξιοποίησης υδατικού δυναμικού εντοπίζονται κυρίως στις ημιορεινές και ορεινές περιοχές όπου η ύπαρξη νερού σε συνδυασμό με την υψομετρική διαφορά που επιτυγχάνεται από το σημείο υδροληψίας μέχρι το σταθμό παραγωγής ενέργειας εξασφαλίζουν τη σκοπιμότητα και βιωσιμότητα του έργου. Όσον αφορά στην περιοχή μελέτης, το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις ΑΠΕ, δεν συμπεριλαμβάνει τη Θεσσαλία στα υδατικά διαμερίσματα με μεγάλη πυκνότητα εκμεταλλεύσιμου δυναμικού. Παρόλα αυτά, λόγω του Πηλίου και της σημαντικής ποσότητας πηγών και ρεμάτων στην περιοχή, θα μπορούσαν να γίνουν έργα αξιοποίησης αυτού του δυναμικού. Προβλέπεται κατασκευή νέων ΜΗΥΣ στις θέσεις 'Μετερίζια' και 'Σαρακηνός' της τέως Κ. Μακρινίτσας (βλ. Επιχειρησιακό Πρόγραμμα ΔΕΥΑΜΒ).

Εγκαταστάσεις εκμετάλλευσης ηλιακής ενέργειας: Ως περιοχές προτεραιότητας για τη χωροθέτηση εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης της ηλιακής ενέργειας θεωρούνται ενδεικτικά οι περιοχές που είναι άγονες ή δεν είναι υψηλής παραγωγικότητας και κατά προτίμηση είναι αθέατες από πολυσύχναστους χώρους και με δυνατότητες διασύνδεσης στο Δίκτυο ή το Σύστημα.

Εγκαταστάσεις εκμετάλλευσης ενέργειας από βιομάζα ή βιοαέριο: Ως προνομιακές περιοχές χωροθέτησης εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης της ενέργειας από βιομάζα ή βιοαέριο θεωρούνται ενδεικτικά οι χώροι πλησίον ΧΥΤΑ, ΕΕΛ, μεγάλων κτηνοτροφικών ή πτηνοτροφικών μονάδων, μονάδων παραγωγής χαρτοπολτού, μονάδων παραγωγής χυμών και τοματοπολτού, πάσης φύσεως γεωργικών ή κτηνοτροφικών βιομηχανιών, ζωοτροφών κ.λπ. Σύμφωνα με τα παραπάνω το ΠΣ Βόλου, αποτελεί προνομιακή περιοχή, λόγω της ύπαρξης ΧΥΤΑ, αλλά και της ύπαρξης σημαντικού αριθμού κτηνοτροφικών μονάδων και βιομηχανιών (ήδη, λειτουργεί σταθμός παραγωγής ενέργειας από βιοαέριο στις εγκαταστάσεις ΕΕΛ της ΔΕΥΑΜΒ, ισχύος 353 KW. Μελλοντικά, η παραγωγή αναμένεται να αυξηθεί καθώς θα αυξάνεται ο αριθμός των συνδεδεμένων κατοικιών στο δίκτυο αποχέτευσης).

Εγκαταστάσεις εκμετάλλευσης γεωθερμικής ενέργειας: Απαραίτητη προϋπόθεση για την εγκατάσταση εκμεταλλεύσεων γεωθερμικής ενέργειας είναι η ύπαρξη γεωθερμικού πεδίου στο οποίο εντοπίζεται αυτοτελές γεωθερμικό δυναμικό υψηλής ενθαλπίας. Οι περιοχές της χώρας μας στις οποίες έχει διαπιστωθεί ότι διατίθεται εκμεταλλεύσιμο γεωθερμικό δυναμικό είναι πολύ περιορισμένες (Λέσβος, Μήλος, Νίσυρος). Ως εκ τούτου, το ΠΣ Βόλου δεν εντάσσεται στις περιοχές προτεραιότητας.

Η εκμετάλλευση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές δεν έχει προς το παρόν εφαρμοστεί σε σημαντική έκταση στο ΠΣ Βόλου. Ωστόσο, σύμφωνα με τα παραπάνω, υπάρχουν θετικές προοπτικές όσον αφορά τους τομείς εκμετάλλευσης ηλιακής, βιομάζας και βιοαερίου και ενδεχομένως υδροηλεκτρικής ενέργειας. Σε αυτό το πλαίσιο προτείνεται η εκπόνηση ειδικών μελετών σκοπιμότητας και οικονομικής βιωσιμότητας για την αξιοποίηση αυτών των ειδικών κατηγοριών ΑΠΕ.

Οι εγκαταστάσεις ΑΠΕ καθώς και οι απαραίτητες συνοδευτικές εγκαταστάσεις τους είναι δυνατό να χωροθετηθούν σε όλη την έκταση του ΠΣ Βόλου εκτός από τις Περιοχές Αποκλεισμού (ανά κατηγορία ΑΠΕ και συνοδευτικών εγκαταστάσεων), εφόσον πληρούν τα κριτήρια χωροθέτησης, εκτίμησης της φέρουσας ικανότητας και ένταξής τους στο τοπίο, σύμφωνα με την ΚΥΑ 49828/08 (ΦΕΚ 2464/Β/2008) καθώς και τους ειδικότερους όρους που καθορίζονται κατά περίπτωση στο πλαίσιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης.

Π.2.10.7 Τηλεπικοινωνίες

Όσον αφορά τις υποδομές σταθερής τηλεφωνίας του δικτύου του Ο.Τ.Ε., δεν διαπιστώνονται προβλήματα. Τα δίκτυα κινητής τηλεφωνίας καλύπτουν σε ικανοποιητικό βαθμό την περιοχή με εξαίρεση ορισμένες περιοχές ορεινού χαρακτήρα όπου παρατηρούνται τοπικά προβλήματα σήματος.

Ως προς τα δίκτυα τηλεπικοινωνιών και πληροφορικής, κάποια περιορισμένης κλίμακας ανάπτυξη των ευρυζωνικών δικτύων πραγματοποιήθηκε στον Βόλο, την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων 2004.

Προτείνεται:

- Η σταδιακή επέκταση των υποδομών ευρυζωνικότητας σε όλο το ΠΣ Βόλου, με προτεραιότητα το Βόλο, Ν. Ιωνία και τις έδρες των Οικιστικών Ενοτήτων.