

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ**  
**ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ**  
**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ**  
**ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

**Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών**  
**“ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ”**

**ΜΑΘΗΜΑ: STUDIO ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ**

**“ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ - ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΓΕΝΙΚΟΥ**  
**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ**  
**ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΒΟΛΟΥ ”**

**" ΣΤΑΔΙΟ Β-1: ΠΡΟΤΑΣΗ ΟΜΑΔΑΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ "**

**ΜΕΛΕΤΗΤΕΣ**

**ΚΑΝΤΛΗΣ ΑΛΕΞΙΟΣ – ΧΩΡΟΤΑΚΤΗΣ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ**

**ΚΟΥΦΟΓΙΑΝΝΗ ΒΑΣΙΛΙΚΗ – ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ**

**ΜΗΤΡΑΚΑ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ – ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ**

**ΒΟΛΟΣ – ΙΟΥΝΙΟΣ 2011**

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	3
Π.1. - ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ .....	3
Π.1.1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ.....	3
Προγραμματικά Μεγέθη.....	6
Σχέσεις του Δήμου με τους Ευρύτερους Άξονες Ανάπτυξης / Ρόλος .....	6
Π.1.2. ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ / ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ .....	6
Π.1.3. ΑΝΑΔΡΑΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ / ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ .....	7
Π.2. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ .....	7
Π.2.1 ΓΕΝΙΚΑ.....	7
Π.2.2. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (Π.Ο.Α).....	7
Π.2.3. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (Π.Π.Δ.) .....	8
Π.2.4. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Π.Ε.Π.Δ.).....	8
Π.2.5. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ .....	10
Π.2.6 ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΕΣ ΓΙΑ ΕΞΕΥΡΕΣΗ ΠΕΡΠΟ.....	10
Π.2.7. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (Π.Ι.Χ.) .....	11
Π.2.8. ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗΝ ΕΚΤΑΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΠΕΠΔ & ΠΕΠ .....	11
Π.2.9. ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ .....	13

Π.3. ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ & ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ.....	13
Π.3.1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ Π.Σ. ΒΟΛΟΥ.....	13
Π.3.1.1. Πολεοδομική Οργάνωση Βόλου – Ν. Ιωνίας.....	14
Π.3.1.2. Πολεοδομική Οργάνωση Αγριάς.....	16
Π.3.1.3. Πολεοδομική Οργάνωση Οικισμών Δυτικού Πηλίου..	16
Π.3.1.4 Πολεοδομική Οργάνωση Οικισμών Θεματικού Πάρκου.....	20
Π.3.1.5 Λοιποί Οικισμοί.....	20
Π.3.2 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ.....	20
Π.3.3 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ.....	20
Π.3.4 ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ.....	20
Π.3.5 ΔΙΑΚΕΚΡΙΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ / ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ.....	21
Π.3.6 ΔΙΚΤΥΑ ΑΣΤΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ.....	21
Π.3.7 ΑΣΦΑΛΕΙΑ / ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ – ΣΕΙΣΜΟΙ.....	21
Π.3.8 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ – ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ.....	21
 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	 22

## **ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Ο Τουρισμός είναι σήμερα ένας δυναμικά αναπτυσσόμενος κλάδος της ελληνικής οικονομίας αλλά και ένας κλάδος εξαιρετικής σημασίας για την τοπική οικονομία του Π.Σ Βόλου. Ο Βόλος είναι μια πόλη με έντονη τουριστική κίνηση μιας και αποτελεί τον συγκοινωνιακό κόμβο μεταξύ Βόρειων Σποράδων και της περιοχής του Πηλίου.

### **Αναπτυξιακό Όραμα**

*Η περιοχή του Βόλου ως Τουριστικός Προορισμός & Πύλη Τουριστικής Κίνησης του Ν. Μαγνησίας και της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλίας.*

Για να μπορέσει ο Τουρισμός να αποκτήσει ακόμη μεγαλύτερη δυναμική και να βοηθήσει περαιτέρω την ανάπτυξη στο ΠΣ Βόλου, θα πρέπει εκτός από τον παραδοσιακό – μαζικό τουρισμό να αναπτύξει και άλλες μορφές τουρισμού.

## **Π.1. - ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ**

Το δομικό σχέδιο της χωρικής οργάνωσης του Π.Σ. Βόλου, που αποτυπώνεται σχηματικά στο Χάρτη Π.1 περιγράφει συνοπτικά το πρότυπο ανάπτυξης και οργάνωσης του οικιστικού δικτύου του Π.Σ.

### **Π.1.1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ**

- Ολοκληρωμένη Βιώσιμη Τουριστική Ανάπτυξη πολλών μορφών
- Ανάπτυξη εναλλακτικών ήπιων μορφών τουρισμού
- Ο Βόλος των Τεσσάρων Εποχών
- Αρχαιολογικός Τουρισμός
- Αστικός Τουρισμός (Συνεδριακός, Αθλητικός κ.α.)
- Εναλλακτικός Τουρισμός

- Θαλάσσιος Τουρισμός
- Θρησκευτικός ( εκκλησίες, μοναστήρια, πανηγύρεις κλπ)
- Πολεοδομική οργάνωση, αναζωογόνηση και αναβάθμιση των Οικιστικών Περιοχών
- Διασφάλιση της Προστασίας και αποκατάστασης του Περιβάλλοντος
- Περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης

Οι συνδυασμοί όλων ή κάποιων από τα είδη τουρισμού που αναφέραμε πιο πάνω μπορούν να συμβάλουν καθοριστικά στην ανάπτυξη του τουρισμού στο ΠΣ Βόλου. Η προσφορά τουριστικών πακέτων γαστρονομίας, ψυχαγωγίας και ενημέρωσης για τον πολιτιστικό πλούτο που διαθέτει, πρέπει να αποτελέσει προτεραιότητα για τους τουριστικούς πράκτορες καθώς θα αμβλύνει τη χωροταξική συγκέντρωση της τουριστικής δραστηριότητας, και θα αναβαθμίσει και θα εμπλουτίσει το τουριστικό προϊόν που προσφέρεται από αυτήν.

Τέλος, οι αναπτυξιακές δυνατότητες της περιοχής συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα (ανάλυση S.W.O.T.).

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Η θέση της πόλης στον ελλαδικό χώρο. Ιδιαίτερα κεντροβαρής θέση σε επίπεδο Ελλάδας.</li> <li>• Η γεινίαση του Βόλου με το Πήλιο και τις Σποράδες, που εξασφαλίζουν ποιότητα φυσικού περιβάλλοντος και δυνατότητες ανάπτυξης τουρισμού &amp; εναλλακτικών μορφών.</li> <li>• Το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας και τα Ερευνητικά του Κέντρα → Ενισχύεται ο εκπαιδευτικός, επιστημονικός &amp; συνεδριακός τουρισμός.</li> <li>• Υψηλή προσβασιμότητα, με ύπαρξη σημαντικών μεταφορικών υποδομών (οδικές, θαλάσσιες, σιδηροδρομικές)</li> <li>• Η ύπαρξη λιμανιού (πολιτιστική συνεργασία με Ιωάννινα, Α. Μεσόγειο και Εύξεινο Πόντο).</li> <li>• Τριτογεννοποίηση της οικονομίας</li> <li>• Η ιστορική &amp; πολιτιστική της κληρονομιά.</li> <li>• Τουριστικοί πόροι διεθνής εμβέλειας</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Η έλλειψη επαρκών τουριστικών υποδομών (ξενοδοχεία Α' κατηγ., σύγχρονη μαρίνα κλπ.)</li> <li>• Η μη ικανοποιητική αξιοποίηση και ανάδειξη των «τουριστικών» πόρων της περιοχής (αρχ. χώροι, θαλάσσιο μέτωπο, περιοχές πρασίνου, μνημεία κλπ)</li> <li>• Το κυκλοφοριακό πρόβλημα της πόλης, κυρίως λόγω έλλειψης χώρων στάθμευσης ή την στενότητα των περισσότερων οδικών αξόνων.</li> <li>• Ελλιπείς ή/και λειτουργικά απαξιωμένες μεταφορικές και παραγωγικές υποδομές.</li> <li>• Όχι πλήρως ικανοποιητικές δημόσιες συγκοινωνίες</li> <li>• Η χαμηλή ποιότητα αστικών υποδομών (έλλειψη πάρκων, χώρων πρασίνου και πλατειών)</li> <li>• Η έλλειψη επιχειρηματικής κουλτούρας που δεν επιτρέπει τη</li> </ul>

<p>(αρχ. Χώροι Σέσκλου &amp; Διμήνι, χωριά Πηλίου)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Τουριστική κίνηση και υψηλός ρυθμός ανάπτυξης του τουριστικού κλάδου.</li> <li>• Το σχετικά, μεγάλο μέγεθος της πόλης.</li> <li>• Η δραστηριοποίηση πολλών τοπικών αθλητικών συλλόγων και οι αθλητικές εγκαταστάσεις.</li> <li>• Θεσμοθετημένα σχέδια υπερκείμενου σχεδιασμού (Γενικό Χωροταξικό, Ειδικά Πλ., ΠΠΧΣ Θεσσαλίας, ΡΣ Βόλου).</li> </ul>	<p>δημιουργία νέων ντόπιων επιχειρήσεων.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Η διάσπαρτη δόμηση – Έλλειψη μηχανισμών προστασίας του Τοπίου.</li> <li>• Η κατάληψη μεγάλου μέρους του θαλάσσιου μετώπου της πόλης από το εμπορικό λιμάνι, με χρήσεις αμφιβόλου χρησιμότητας, που υποβαθμίζουν την εικόνα της πόλης και εμποδίζουν την ανάπτυξη άλλων δραστηριοτήτων και την πρόσβαση στους κατοίκους.</li> <li>• Η περιορισμένη αισθητικής εικόνα της πόλης (λόγω έλλειψης κτιρίων-συμβόλων, κατασκευής κτιρίων χαμηλής αρχιτεκτονικής αξίας, εκτόπισης πεζών από τα αυτοκίνητα, αίσθησης αναρχίας του κέντρου).</li> <li>• Η διαίρεση του Π.Σ. Βόλου από τις γραμμές του τρένου και των ρευμάτων που το διασχίζουν, προκαλώντας δυσκολίες στη συγκοινωνία.</li> <li>• Η επενδυτική δραστηριότητα στον τουρισμό πραγματοποιείται κυρίως εκτός Βόλου.</li> <li>•</li> <li>• Έλλειψη ολοκληρωμένου σχεδίου Marketing του Τόπου.</li> </ul>
<b>ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ</b>	<b>ΑΠΕΙΛΕΣ</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ο Βόλος βρίσκεται σε προνομιακή θέση συγκριτικά με τις άλλες θεσσαλικές πόλεις (αρκετά καλή προσπελασιμότητα στον ΠΑΘΕ και στα δύο αεροδρόμια της Θεσσαλίας).</li> <li>• Το πολιτικό αεροδρόμιο της Νέας Αγχιάλου, δημιουργεί ευκαιρίες ανάπτυξης.</li> <li>• Η στρατηγική της ανάπτυξης στην Ελληνική Περιφέρεια προϋποθέτει την ενδοπεριφερειακή συνεργασία σε επίπεδο πόλεων (ΧΠΣ Θεσσαλίας).</li> <li>• Η τουριστική ανάπτυξη της περιοχής.</li> <li>• Διεθνείς εμβέλεις προορισμοί σε γειτονική απόσταση (Βόρειες Σποράδες, παραδοσιακοί οικισμοί Πηλίου)</li> <li>• Η δημιουργία τελεφερίκ στο Πήλιο.</li> <li>• Επαναλειτούργια όλης της γραμμής του ιστορικού «τρενάκι του Πηλίου»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Η μη ανάληψη των Μεσογειακών Αγώνων του 2013.</li> <li>• Η τρέχουσα δημοσιονομική κρίση του Κράτους.</li> <li>• Η πτώση του τουρισμού λόγω οικονομικής δυσπραγίας.</li> <li>• Οι γειτονικοί τουριστικοί προορισμοί (Υπόλοιπη Θεσσαλία – Τουρκία κλπ).</li> <li>• Η μη σύνδεση του Βόλου με τους νέους αναπτυξιακούς άξονες.</li> <li>• Η περαιτέρω ενίσχυση της τάσης συγκέντρωσης των οικονομικών δραστηριοτήτων προς τους δύο πόλους ανάπτυξης της χώρας (Πόλος Αττικής, Πόλος Θεσσαλονίκης)</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Δημιουργία δικτύου τραμ Βόλου Ν. Ιωνίας</li> <li>• Νέος ρόλος αστικού κέντρου &amp; ευρύτερης περιοχής σε κέντρο τουριστικού προορισμού (παρεμβάσεις αισθητικής βελτίωσης κατασκευών &amp; δημόσιων χώρων )</li> <li>• Αξιοποίηση των Ολυμπιακών υποδομών.</li> <li>• Ανάδειξη της άρρηκτης σχέσης "διακριτή φύση &amp; πολιτισμική προσωπικότητα" του κάθε χώρου.</li> <li>• Ένταξη της πόλης σε διεθνή και εθνικά δίκτυα πόλεων.</li> </ul>	
--	--

### Προγραμματικά Μεγέθη

Όπως προκύπτουν από την πρόταση Γραφείο Δοξιάδη.

### Σχέσεις του Δήμου με τους Ευρύτερους Άξονες Ανάπτυξης / Ρόλος

Γεωγραφικά, η πόλη του Βόλου βρίσκεται σε ιδιαίτερη κεντροβαρική θέση, δεδομένου ότι βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από τον κεντρικό αναπτυξιακό άξονα της χώρας Π.Α.Θ.Ε. όσο και από το γεγονός ότι αποτελεί τμήμα του Διπόλου Λάρισας – Βόλου όπως προκύπτει από το ΠΠΧΣΑΑ Θεσσαλίας.

Επιπλέον, ο Βόλος συνιστά το επίκεντρο του Νομού Μαγνησίας, δεδομένου

- των διοικητικών λειτουργιών - εξυπηρετήσεων (νομαρχιακού επιπέδου), για όλους τους κατοίκους του Νομού.
- των μετακινήσεων, για κάλυψη εμπορικών και λοιπών αναγκών/ εξυπηρετήσεων, των κατοίκων του μεγαλύτερου τμήματος του Νομού.
- Τουριστική πύλη προς τα Κέντρα Τουρισμού – Παραθερισμού διεθνούς εμβέλειας ήτοι *νησιωτικό σύμπλεγμα Βορείων Σποράδων και του Πηλίου*.

### Π.1.2. ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ / ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

Στο γεωγραφικό χώρο του Π.Σ. Βόλου διακρίνονται σε γενικές γραμμές τέσσερις ευρύτερες χωρικές ενότητες. Η πρώτη είναι οι πόλεις του Βόλου και της Ν. Ιωνίας με τους όμορους οικισμούς όπου αποτελούν χωρική ενότητα στην οποία δύναται να αναπτυχθούν τουριστικές δραστηριότητες με κυρίαρχο κίνητρο τον πολιτισμό, την

επιστήμη και εκπαίδευση, επαγγελματικοί λόγοι, αθλητισμό, και ελεύθερο χρόνο. Η δεύτερη, ανατολικά του Βόλου αφορά τους οικισμούς του Πηλίου που ανήκουν στο Π.Σ. Βόλου. Πρόκειται για μια περιοχή που προσελκεί επισκέπτες με κυρίαρχο κριτήριο την γνωριμία με την φύση και την ύπαιθρο καθώς και την θρησκεία. Η Τρίτη αφορά όλο το θαλάσσιο μέτωπο της περιοχής μελέτης, σημαντικό τουριστικό πόρο με κύριο χαρακτηριστικό δραστηριότητες θαλάσσιου χαρακτήρα. Τέταρτη «νέα» χωρική ενότητα, αποτελείται από τον παραδοσιακό οικισμό Παλιούρι και τους δύο αρχαιολογικούς χώρους διεθνούς εμβέλειας Διμήνι και Σέσκλο που επιθυμούμε να αποτελέσουν ένα τουριστικό Τρίπολο με κυρίαρχο κίνητρο τον πολιτισμό, την επιστήμη και εκπαίδευση, την γνωριμία με την ύπαιθρο και τον ελεύθερο χρόνο.

### **Π.1.3. ΑΝΑΔΡΑΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ / ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ**

Δεν έχουν εντοπιστεί σημεία του χωροταξικού (Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Θεσσαλίας), του Γενικού Χωροταξικού, των Ειδικών Πλαισίων ή τέλους του υπό έγκριση Ρυθμιστικού Σχεδίου Βόλου που, με βάση την πρόταση μας να φαίνονται προβληματικά ή μη επιτεύξιμα.

## **Π.2. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

### **Π.2.1 ΓΕΝΙΚΑ**

Στο Χάρτη Π.2 απεικονίζεται η οργάνωση των χρήσεων γης και τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος στο Π.Σ. Βόλου.

Ειδικότερα καθορίζονται:

- Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Α), και Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Π.Δ.)
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)
- Περιοχές Ιδιαίτερων Χρήσεων (Π.Ι.Χ.)

### **Π.2.2. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (Π.Ο.Α)**

Από την πρόταση Δοξιάδη διαφοροποιούμεστε στην περιοχή του στρατοπέδου Γεωργούλα, όπου υιοθετείται η πρόταση του ΡΣ Βόλου για χαρακτηρισμό της



περιοχής ως Διοικητικό Κέντρο της Ν. Ιωνίας και συμπληρώνεται επιπλέον, με την δημιουργία ενός πάρκου - χώρου αναψυχής αφιερωμένο στην Ιστορία της πόλης της Ν. Ιωνίας και τέλος στην δημιουργία ενός σύγχρονου συνεδριακού – εκθεσιακού κέντρου. Δίνονται κατευθύνσεις για την προώθηση της κατασκευής εμβληματικών δημόσιων κτηρίων με ιδιαίτερη έμφαση στην αρχιτεκτονική ποιότητα και αναγνωρισιμότητα.

### **Π.2.3. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (Π.Π.Δ.)**

Δες αναλυτικότερα πρόταση Γραφείου Δοξιάδη πλην του Τουρισμού.

### **Π.2.4. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Π.Ε.Π.Δ.)**

Καθορίζονται Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ) στην ευρύτερη, περιβάλλουσα, των οικισμών περιοχή του Π.Σ. Βόλου.

Διακρίνονται έντεκα (11) κατηγορίες Π.Ε.Π.Δ.: οι εννέα της πρότασης του Γραφείου Δοξιάδη (Ζώνη ΠΕΠΔ – 1Α, Ζώνη ΠΕΠΔ – 1Β, Ζώνη ΠΕΠΔ – 2Α, Ζώνη ΠΕΠΔ – 2Β, Ζώνη ΠΕΠΔ3 – ΖΟΕ 1γ, Ζώνη ΠΕΠΔ3 – ΖΟΕ 2 Υπάρχουσες Βιομηχανίες, Ζώνη ΠΕΠΔ3 – ΖΟΕ 3α Καλλιεργήσιμες Γεωργικές Εκτάσεις - Ζώνη ΠΕΠΔ3 – ΖΟΕ 3β Εκτάσεις με τάσεις οικιστικής ανάπτυξης & Ζώνη ΠΕΠΔ3 – ΖΟΕ 3δ γεωργικές εκτάσεις) πλέον ομάδας Τουρισμού ήτοι **Ζώνη ΠΕΠΔ – 1Γ Ζώνη Natura Πηλίου** και **Ζώνη ΠΕΠΔ – ΘΠ.**

Σχετικά με την **Ζώνη ΠΕΠΔ – 1Γ Ζώνη Natura Πηλίου**, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 3937/2011 “Διατήρηση της Βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις” (ΦΕΚ Α’ 60/31-03-2011).

Λόγω της ιδιαίτερης σημασίας των **Ζωνών ΠΕΠΔ – 1Α, ΠΕΠΔ – 1Β, ΠΕΠΔ – 1Γ Ζώνη Natura Πηλίου** και στα πλαίσια της **Προστασίας του Τοπίου της Περιοχής του Πηλίου** προτείνονται κάποιοι επιπλέον περιορισμοί-κατευθύνσεις:

- Εκπόνηση μελέτης (σε συνεργασία με τους άλλους Δήμους του Πηλίου) στην οποία θα προτείνονται τρόποι οργάνωσης της τουριστικής ανάπτυξης του Πηλίου με σεβασμό στην πολιτιστική παράδοση της περιοχής και στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Η μελέτη θα υπολογίζει την τουριστική φέρουσα ικανότητα ανά Δήμο του Πηλίου, όχι μόνο των τουριστών που διανυκτερεύουν, αλλά και των ημερήσιων επισκεπτών.

- Για την ανάπτυξη ενεργειακών συστημάτων ΑΠΕ στις συγκεκριμένες ζώνες ΠΕΠΔ, προτείνεται πρώτα η σύνταξη ειδικής χωροταξικής μελέτης της οποίας βασική και πρωταρχική προτεραιότητα είναι η διασφάλιση της προστασίας του Τοπίου. Η συγκεκριμένη μελέτη θα λαμβάνει τα κριτήρια χωροθέτησης των ΑΠΕ όπως προκύπτουν από το Ειδικό Χωροταξικό των ΑΠΕ, τον Ν. 3468/2006, αλλά και μια σειρά κριτήρια που θα υποδεικνύουν τοπικοί φορείς (Δήμοι, Επιμελητήρια, μηκυβερνητικοί οργανισμοί κ.α) και τα οποία θα είναι ομόφωνα. Θα συνοδεύεται από Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη. Θα καθορίζονται οι υποψήφιες θέσεις ανά είδος ανάπτυξης (π.χ. αιολικά πάρκα κλπ) αλλά πάντα σε συνδυασμό με την έννοια της αποκατάστασης του Τοπίου. Θα ανανεώνεται/ επικαιροποιείται τουλάχιστον μία φορά ανά πενταετία, ανάλογα με τις προκύπτουσες ανάγκες αλλά και τις εξελίξεις στον τομέα αυτό, ενώ κρίνεται αναγκαία η σύνταξη ολοκληρωμένου Συστήματος Γεωγραφικών Πληροφοριών. Προκύπτει απόλυτη ανάγκη για Μελέτη και Σχεδιασμό για σωστή ένταξη στο τοπίο (φυσικό ή ανθρωπογενές) για να προληφθεί καταστροφή ή υποβάθμιση του περιβάλλοντος.
- Ενσωμάτωση Βιοκλιματικών Στοιχείων και νέων υλικών στις νέες οικοδομές.
- Δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση και λειτουργία χώρων Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων.
- Δεν επιτρέπεται η ανεξέλεγκτη απόθεση προϊόντων εκσκαφών ή οικοδομικών υλικών.
- Δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση και λειτουργία νέων λατομείων, μεταλλείων, λιγνιτωρυχείων.
- Να επιτρέπεται η εγκατάσταση ορισμένων μόνο εργαστηρίων και βιοτεχνιών - βιομηχανιών χαμηλής όχλησης (π.χ. γλυκών, ψυγεία φρούτων, μελισσοκομικά εργαστήρια, ξυλουργεία) εκτός του συνεκτικού ιστού του οικισμού, ύστερα από έγκριση της ΕΠΑΕ και οι οποίες δεν επιφέρουν αλλαγές στο Τοπίο. Θεσμοθέτηση πέραν της περιβαλλοντικής μελέτης επιπτώσεων και συγκεκριμένη μελέτη αποκατάστασης τοπίου, ειδικότερα που οι επιφάνειες (Κάλυψη) κάποιων εγκαταστάσεων είναι μεγαλύτερες των 500 τ.μ.
- Η βιοτεχνία περιορίζεται σε χαμηλή και μέτριας όχλησης.

- Αριότητα/Κατάτμηση: 10 στρέμματα
- Κατάργηση παρεκκλίσεων.

Τέλος, όσον αφορά την **Ζώνη ΠΕΠΔ-ΘΠ** προτείνεται να ακολουθηθεί η δημιουργία ενός ευρύτερου θεματικού πάρκου στο οποίο μπορεί να λαμβάνουν χώρα οι παρακάτω δραστηριότητες:

- Αγροτουριστικές μονάδες.
- Δημιουργία οικογενειακών κήπων.
- Υπαίθρια μουσεία υπό την καθοδήγηση του Αρχαιολογικού Μουσείου Βόλου. Δημιουργία χώρων (όπως η Mini-Europe στις Βρυξέλλες) με θέμα την Ιστορία της Περιοχής – Ιστορικό Πάρκο (νεολιθικοί οικισμοί) ή ακόμα και αρχαιολογικά μνημεία μείζονος σημασίας που βρίσκονται στην Ελλάδα (π.χ. Μυκήνες, αρχαία θέατρο της Επιδαύρου κ.ο.κ.
- Συμμετοχή εθελοντών σε ανασκαφές των αρχαιολογικών χώρων.

#### **Π.2.5. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ**

Διακρίνονται σε Περιοχές Ειδικής Προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος και Περιοχές Ειδικής Προστασίας Αρχαιολογικών Χώρων (Περιγράφονται αναλυτικά στην πρόταση Γραφείο Δοξιάδη)

#### **Π.2.6 ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΕΣ ΓΙΑ ΕΞΕΥΡΕΣΗ ΠΕΡΠΟ**

Δεν γίνεται καμία μνεία από την πρόταση Δοξιάδη.

Θεωρούμε ότι μια ζώνη προς εξεύρεση ΠΕΡΠΟ με χαρακτήρα Τουρισμού-Αναψυχής ή Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων (ΠΕΡΠΟ – 1) (Όπως περιγράφονται στο προσχέδιο Νόμου του Υπουργείου Πολιτισμού «Προώθηση Τουριστικών Επενδύσεων, Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα και άλλες διατάξεις») δύναται να αναπτυχθεί νότια της περιοχής Ζώνη ΠΕΠΔ-ΘΠ, ως συμπληρωματική δραστηριότητα ή σε περίπτωση που «κορεστεί» η συγκεκριμένη οριοθετημένη περιοχή.

Επιπλέον, στα πλαίσια μετεγκατάστασης των εγκαταστάσεων της ΑΓΕΤ Ηρακλής, εντός του νομού Μαγνησίας (λιμενικές εγκαταστάσεις στο Τσιγκέλι Αλμυρού ή στην περιοχή της Σούρπης και όχι καθολικής παύσης λειτουργίας της παραγωγής και μεταφορά αυτής εκτός νομού ή Ελλάδας) θεωρούμε ότι μπορεί στα πλαίσια των

κινήτρων από τις Τοπικές και Κεντρικές Αρχές (δημιουργία απαιτούμενων υποστηρικτικών υποδομών εργοστασίου της ΑΓΕΤ, ήτοι λιμενικές εγκαταστάσεις και σιδηροδρομική εξυπηρέτηση) μπορεί να είναι και η αλλαγή χρήσης της περιοχής που καταλαμβάνει η ΑΓΕΤ σε ΠΕΡΠΟ Τουρισμού – Αναψυχής. Πρόκειται ως ένα αντισταθμιστικό κίνητρο (“ανταλλαγή”) στα πλαίσια ότι θα συνεχιστεί η απρόσκοπτη λειτουργία της συγκεκριμένης επιχείρησης εντός του νομού Μαγνησίας.

### **Π.2.7. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (Π.Ι.Χ.)**

Όπως διακρίνονται στην πρόταση του Γραφείου Δοξιάδη (νεκροταφεία, εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων, ΧΥΤΑ, Λατομική περιοχή, Λατομεία αργίλου, σχιστολίθου, Αθλητικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις εκπαίδευσης, Πάρκο Κεραίων, Ίδρυμα Άσπρες Πεταλούδες, Ίδρυμα Αγ. Ανδρέα, Συνεδριακό Κέντρο Μητρόπολης Δημητριάδος & Αλμυρού στα Μελισσιάτικα, Μονάδα Αντιμετώπισης νόσου Αλτσχάιμερ). Στο σημείο αυτό αναφερόμαστε και στην ΑΓΕΤ Ηρακλής. Συγκεκριμένα, θεωρούμε ότι η ΑΓΕΤ Ηρακλής μπορεί να μετεγκατασταθεί μέσα στα επόμενα δέκα χρόνια στην περιοχή της Σούρπης ή στο Τσιγκέλι Αλμυρού (Δες και Π.2.6). Ωστόσο, μέχρι να γίνει αυτό, ο χώρος των ανενεργών λατομείων που είναι περιμετρικά του εργοστασίου, καθορίζεται ως ζώνη Αστικού Πρασίνου (στην οποία απαγορεύεται η οποιαδήποτε δόμηση) που πρέπει να διαθέτει πλούσια δενδροφύτευση ψηλών και ειδικών δέντρων με στόχο την απορρύπανση της περιοχής. Η συγκεκριμένη ζώνη ενοποιείται με την αντίστοιχη ζώνη αστικού πρασίνου του λόφου Γορίτσας. Σε περίπτωση παύσης της λειτουργίας του εργοστασίου της ΑΓΕΤ, πέρα από το μηχανισμό των ΠΕΡΠΟ που προτείναμε στο Π.2.6 θεωρούμε και εφόσον το επιθυμεί και η ΑΓΕΤ Ηρακλής, τμήμα των νυν εγκαταστάσεων να κριθούν ως Διατηρητέα με σκοπό την δημιουργία ενός πρότυπου Μουσείου Τσιμέντου που θα εντάσσεται στην ΠΕΡΠΟ Τουρισμού-Αναψυχής.

### **Π.2.8. ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗΝ ΕΚΤΑΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΠΕΠΔ & ΠΕΠ**

Κάποιες διατάξεις που κατά την ομάδα Τουρισμού χρήζουν ιδιαίτερης σημασίας.

- Σε κάθε περίπτωση, όμως, το ύψος των κτηρίων μετράτε από το χαμηλότερο σημείο της εκάστοτε κλιμάκωσης της τομής του περιγράμματός τους με το φυσικό έδαφος, μέχρι τη στέψη του κτηρίου, μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης ή στηθαίου δώματος.

- Δεν επιτρέπεται η δόμηση κτηρίων διαμονής ή εργασίας σε απόσταση 100 μ. από τις εναέριες γραμμές υψηλής τάσης.
- Απαγορεύεται η αμμοληψία από ποτάμια και ρέματα.
- Απαγορεύεται η ρύπανση των ρεμάτων (ρίψη μπαζών, σκουπιδιών κ.λπ.).
- Απαγορεύεται η μετατροπή των ρεμάτων και των παραδοσιακών μονοπατιών (καλντερίμια) σε δρόμους κυκλοφορίας οχημάτων. Επιπλέον, **προτείνεται η ενσωμάτωση και διαφύλαξη των μονοπατιών της περιοχής** μελέτης. Πρόκειται για τα παραδοσιακά μονοπάτια του Πηλίου: Διαδρομή Μακρυνίτσα – Κουκουράβα, Χάνια – Πορταριά – Κατηχώρι, Άγιος Λαυρέντιος – Κάτω Λεχώνια, Άγιος Γεώργιος Νηλείας – Άνω Λεχώνια και Άγιος Γεώργιος Νηλείας – Κάτω Γατζέα. Οι συγκεκριμένες διαδρομές δεν διατρέχουν σε ολόκληρο το μήκος του τα όρια της περιοχής μελέτης, ωστόσο προτείνεται (σε συνεργασία με τον όμορο δήμο) την πλήρη αποκατάσταση τους ως ενίσχυση του φυσιολατρικού – περιπατητικού τουρισμού της περιοχής.
- Κτίσματα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής (κτήρια ή σύνολα κτηρίων που αποτελούν αντιπροσωπευτικά δείγματα της τοπικής αρχιτεκτονικής, μύλοι, κρήνες, φάμπρικες, λιθόστρωτα μονοπάτια, λίθινα γεφύρια, κ.λπ.) προστατεύονται. Η αξιολόγησή τους διενεργείται από την ΕΠΑΕ. Απαγορεύεται η κατεδάφιση, καταστροφή ή η αλλοίωσή τους όπως και των επιμέρους αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων αυτών. Τυχόν εργασίες σε αυτά διενεργούνται μόνο με άδεια από αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού. Επιτρέπεται η επισκευή και αποκατάσταση στην αρχική τους μορφή κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων και αυτών που καθορίζονται με την παρούσα πρόταση.
- Προτείνεται η δυνατότητα δημιουργίας Φωτοβολταϊκών Πάρκων και γενικότερα η δημιουργία εγκαταστάσεων για ανανεώσιμες πηγές ενέργειας σε όλη την έκταση του Π.Σ. Βόλου (με εξαίρεση τις ζώνες ΠΕΠΔ-1Α, ΠΕΠΔ-1Β, ΠΕΠΔ-1Γ και ΠΕΠΔ Περιοχή Natura – παραπάνω γίνεται για αναφορά σε αυτές τις ζώνες), όπου η θέση χωροθέτησης, ο αριθμός των εγκαταστάσεων, το μέγεθος αυτών και η συμβατότητα με τις γύρω χρήσεις γης θα προκύψει έπειτα από σχετική μελέτη και πάντοτε σύμφωνα με το Ν. 3468/2006. Η μελέτη αυτή θα καλύπτει την υπολλειπόμενη έκταση του Δήμου Βόλου και θα αφορά όλες τις

ανανεώσιμες πηγές ενέργειας που θα μπορούν να εφαρμοστούν στο δήμο. Θα ανανεώνεται/ επικαιροποιείται τουλάχιστον μία φορά ανά πενταετία, ανάλογα με τις προκύπτουσες ανάγκες αλλά και τις εξελίξεις στον τομέα αυτό, και θα αποτελεί τύπο ενεργειακής ταυτότητας του δήμου.

### **Π.2.9. ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ**

Στη συγκεκριμένη ενότητα οι προτάσεις, αναφορικά με τα βασικά δίκτυα υποδομής του Δήμου, εστιάζονται κυρίως: στο (μη - αστικό) οδικό δίκτυο της περιοχής, τις θαλάσσιες μεταφορές, την αποχέτευση, την ύδρευση, τη διαχείριση των απορριμμάτων, την ενέργεια και τις τηλεπικοινωνίες. Υιοθετούνται οι προτάσεις του Γραφείου Δοξιάδη όπως παρουσιάζονται αλλά συμπληρώνονται με:

#### *ΕΠΙΜΗΚΥΝΣΗ ΔΙΑΔΡΟΜΗΣ ΤΟΥ ΤΕΛΕΦΕΡΙΚ*

Σύμφωνα με το ΡΣ προτείνεται η λειτουργία τελεφερίκ που να συνδέει το Βόλο με το Πήλιο. Πάνω σε αυτή τη λογική προτείνεται επέκταση της διαδρομής και δημιουργία της γραμμής που θα συνδέει Άναυρο – Γορίτσα – Πήλιο.

#### *ΠΟΔΗΛΑΤΟΔΡΟΜΟΙ*

Οι ποδηλατοδρόμοι που προτείνονται έχουν ως σκοπό την ενοποίηση σημαντικών τουριστικών πόρων του ΠΣ. Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων ξεκινά από το Βόλο και διατρέχει σχεδόν όλο το παραλιακό μέτωπο (από την Αγριά μέχρι τον Άγιο Στέφανο) και επιπλέον συνδέεται με τους οικισμούς της Ζώνης ΠΕΠΔ – ΘΠ.

#### *ΥΔΡΟΠΛΑΝΟ*

Μπορεί να διαθέτει βάση για υδροπλάνα μια περιοχή σαν το Βόλο.

## **Π.3. ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ & ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ**

### **Π.3.1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ Π.Σ. ΒΟΛΟΥ**

Οι προτάσεις διατυπώνονται με την εξής σειρά:

1. Βόλος – Νέα Ιωνία (Χάρτες Π.3.1.α, Π.3.1.β, Π.3.1.γ)

2. Αγριά (Χάρτης Π.3.2)
3. Οικισμοί Πηλίου (Χάρτες Π.3.3.α & Π.3.3.β)
4. Οικισμοί Θεματικού Αρχαιολογικού Πάρκου - Διμήνι, Σέσκλο, Παλιούρι (Χάρτης Π.3.4)
5. Λοιποί Οικισμοί (Χάρτης Π.3.5)

#### **Π.3.1.1. Πολεοδομική Οργάνωση Βόλου – Ν. Ιωνίας**

Πλέον της πρότασης Δοξιάδη, προτείνεται μια μελέτη για την εξεύρεση νέων χώρων πρασίνου, είτε με την αξιοποίηση Δημοτικής ή Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας, είτε μέσω μιας εκτεταμένης μελέτης για αστικό πράσινο και δίκτυο αστικού πρασίνου στην περιοχή του Βόλου και της Ν. Ιωνίας. Επιπλέον, στα πλαίσια της αναβάθμισης της ποιότητας ζωής των κατοίκων και της «αισθητικής εικόνας» της πόλης προτείνεται ο Δήμος να εκπονήσει μελέτη με θέμα την ήπια πεζοδρόμηση. Προτείνεται η μετατροπή των μικρών και στενών δρόμων ανάμεσα σε δύο οικοδομικά τετράγωνα, σε πεζοδρόμους, όπου αυτό είναι δυνατό και με τη σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών, στις περιοχές που παρατηρείται έντονη έλλειψη ελεύθερων χώρων.

Ήδη, για την επίτευξη του συγκεκριμένου σκοπού, στην πρόταση μας αναφερόμαστε στην δημιουργία “Γραμμικών Πάρκων Πρασίνου” για τους χείμαρρους Ξηριά, Κραυσίδωνα, Άναυρο (πρόκειται για πρόταση του ΡΣ). Επιπλέον, η πρόταση συμπληρώνεται με την δημιουργία σε ορισμένα τμήματα των ρεμάτων αυτών, ξύλινων ή μεταλλικών προβόλων με σκοπό την αύξηση του πεζοδρόμου και χρήση αυτών είτε ως χώρο για περπάτημα, είτε χωροθετώντας εκεί, με απόφαση της Δημοτικής Αρχής, αναψυκτήρια, περίπτερα ή και παιδικές χαρές.

Σχετικά με την αύξηση της ελκυστικότητας της πόλης του Βόλου, προτείνονται: ανάπλαση στην περιοχή των Παλαιών με Χρήση Γενικής Κατοικίας αλλά με κατεύθυνση για την υποδοχή Πολιτιστικών και Ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων (Μουσείο Τραίνου, δημιουργία γκαλερί, εργαστηρίων ζωγραφικής, κέντρων διασκέδασης, εστιατόρια κλπ). Επιπλέον, προτείνεται η ανάπλαση της περιοχής των Προσφυγικών στη Ν. Ιωνία (διευρύνεται στην πρότασή μας) ενώ τέλος προτείνεται μελέτη αισθητικής αναβάθμισης του κέντρου του Βόλου.

Επιπλέον, προτρέπουμε την ενοποίηση των αρχαιολογικών και πολιτιστικών χώρων του πολεοδομικού συγκροτήματος και της ευρύτερης περιοχής.

Ο όρος «ενοποίηση» σημαίνει τη δημιουργία ενός δικτύου δημόσιων χώρων, κοινόχρηστου πρασίνου, εξυπηρετήσεων, πολιτιστικών χώρων και χώρων

αναψυχής, το οποίο θα συνδέει τα σημαντικά πολιτιστικά ορόσημα του πολεοδομικού συγκροτήματος, όπως τα κύρια μνημεία και τις κύριες αρχαιολογικές περιοχές. Θα μπορούσε κανείς να θεωρήσει το σύνολο ως ένα Μουσείο ανοικτό στην πόλη.

#### ΜΥΘΟΛΟΓΙΚΟ ΘΕΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ (ΑΡΓΩ, ΙΑΣΟΝΑΣ, ΧΡΥΣΟΜΑΛΛΟ ΔΕΡΑΣ, ΚΕΝΤΑΥΡΟΙ)

Πρόκειται για πρόταση του ΡΣ που δεν αναφέρεται από την πρόταση Δοξιάδη, αλλά κατά την κρίση μας, αποτελεί σημαντική πρόταση με πολλά και ποικίλα οφέλη για τον αστικό τουρισμό. Εν συντομία, πρόκειται να διερευνηθεί η δυνατότητα ίδρυσης θεματικού πάρκου στο Πεδίο του Άρεως, με αναφορά στην μυθολογία ήτοι Αργοναυτική Εκστρατεία, το πλοίο της Αργούς, τους Αργοναύτες, τους Κένταυρους, το Πήλιο ως θερινή κατοικία των αρχαίων Ολύμπιων θεών κ.ο.κ.

#### ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΚΑΤΕΙΛΗΜΕΝΩΝ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Για τα διατηρητέα κτίρια που τελούν υπό συνθήκες κατάληψης προτείνεται η απομάκρυνση των καταληψιών και η επαναχρησιμοποίηση τους από το Δήμο ως χώρους που προάγουν τον πολιτισμό.

#### ΛΙΜΑΝΙ

- Ανάπλαση λιμένα – συνεργασία με ΟΛΒ
- Επενδύσεις για υποδομές ακτοπλοΐας, φιλοξενίας κρουαζιέρας και θαλάσσιου τουρισμού με το νησιωτικό χώρο, τα παράλια της Μικράς Ασίας και τα λιμάνια της Νοτιοανατολικής Μεσογείου με στόχο την ενίσχυση της εμπορικής και πολιτιστικής συνεργασίας.
- Μεταφορά του scarp από το κεντρικό Λιμάνι, στο Τσιγκέλι Αλμυρού.
- Μετεγκατάσταση των δεξαμενών πετρελαίου της Εταιρίας Μαμιδάκη στη Χρυσή Ακτή Παναγιάς στις νέες λιμενικές εγκαταστάσεις Αλμυρού όπως προβλέπεται από το Ρυθμιστικό και το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.
- Απόδοση της μιας προβλήτας στο Μυθολογικό Πάρκο.

Τέλος, στα πλαίσια της πρότασής μας, και ενίσχυσης και προώθησης **νέων ειδικού χαρακτήρα Τουρισμού**, υποστηρίζεται η προώθηση ειδικών προγραμμάτων «εκπαίδευσης» στα Σωφρονιστικά Ιδρύματα υπό μορφή ψυχαγωγικών εκδηλώσεων,



προγράμματα που στηρίζονται στο χορό ή καλλιτεχνικές εργασίες. Πρόκειται για τον Τουρισμό Φυλακών. Μέτρα, που μπορεί να ενισχύσουν αυτή την νέα προσέγγιση στην περιοχή, αποτελούν η μεταφορά του σωφρονιστικού καταστήματος εκτός του αστικού ιστού και η επανάχρηση του κτιρίου, τμήματος ή ολόκληρου, υπό μορφή ξενοδοχειακής μονάδας για επισκέπτες που θέλουν να βιώσουν το κλίμα της φυλακής.

Όσον αφορά κάποια είδους πολιτική προσέλκυσης επισκεπτών και προβολής της περιοχής του Βόλου προτείνεται:

**Καθιέρωση «Εβδομάδας Τσίπουρου και Τσιπουρομεζέδων»,** η οποία θα λαμβάνει χώρα μία φορά το χρόνο με σκοπό την προσέλκυση επισκεπτών και τουριστών από όλα τα μέρη της Ελλάδας. Στα πλαίσια της εβδομαδιαίας αυτής γιορτής, θα πραγματοποιούνται εκδηλώσεις σχετικές με την ιστορία, την παραγωγή και την κατανάλωση τσίπουρου, αυξάνοντας με αυτόν τον τρόπο το ενδιαφέρον των επισκεπτών.

**Καθιέρωση «Εβδομάδας Μουσείων της πόλης».**

Ένας άλλος τομέας στον οποίο η πόλη του Βόλου θα μπορούσε να πρωταγωνιστήσει αφορά **Εικαστικά Δρώμενα**. Συγκεκριμένα, πρόκειται για εκθέσεις ζωγραφικής, γλυπτικής, θεατρικές παραστάσεις, μουσικές εκδηλώσεις κλπ σε κεντρικές πλατείες Βόλου και Νέας Ιωνίας (σε κυκλικό και επαναλαμβανόμενο σύστημα) σε συνεργασία με φορείς εκπαίδευσης.

### **Π.3.1.2. Πολεοδομική Οργάνωση Αγριάς**

- Στις παραλιακές περιοχές να δημιουργηθούν ποδηλατόδρομοι ύστερα από εκπόνηση ειδικής μελέτης, ώστε να συγκροτηθεί οργανωμένο δίκτυο που να εξυπηρετεί λειτουργικά και να προσφέρει αναψυχή στους κατοίκους του ΠΣ
- Σε λόφους πολιτιστικής ή αρχαιολογικής σημασίας (όπως Γορίτσα) δημιουργία ποδηλατοδρόμων, χώρων περιπάτου ανάλογα με το ανάγλυφο της περιοχής.
- Περιορισμός των χώρων αναψυχής (club) στο παραλιακό μέτωπο.

### **Π.3.1.3. Πολεοδομική Οργάνωση Οικισμών Δυτικού Πηλίου**

Δίδονται οι εξής κατευθύνσεις:

- Πολεοδομικές – Ρυμοτομικές μελέτες σε όλους τους οικισμούς
- Δημιουργία τοπικού εμπορικού –τουριστικού κέντρου (ανάλογα με τον οικισμό) και κυκλοφοριακή οργάνωση αυτών.

- Πρέπει να γίνει μέριμνα για την αντιμετώπιση των αναγκών σε στάθμευση εκείνων των κτηρίων που δεν μπορούν να έχουν θέση στάθμευσης μέσα στο οικοπέδο τους, ενώ στους οικισμούς που για λόγους προστασίας του Τοπίου, το ανάγλυφό τους δεν παρέχει την δυνατότητα δημιουργίας υπογείων χώρων στάθμευσης που προτείνονται παρακάτω, επιβάλλεται να εξεταστεί το θέμα το πώς θα γίνεται η κυκλοφορία εντός του οικισμού. Ιδιαίτερη μέριμνα πρέπει να δοθεί στην αποφυγή της παρόδιας δόμησης ενώ στους οικισμούς θα πρέπει να αξιοποιηθούν κενές επιφάνειες οικοπέδων ή γηπέδων εκτός οικισμού (προτιμητέο να είναι δημόσια ή δημοτικά) για να χρησιμοποιηθούν ως χώροι στάθμευσης. Επιπλέον, προτείνεται να γίνει διεθνής διαγωνισμός “ιδεών” κυκλοφοριακής ρύθμισης και αποκατάστασης τοπίου (συμμετοχή πολιτικών μηχανικών, γεολόγων, περιβαλλοντολόγων, αρχιτέκτονες, πολεοδόμους, αρχιτέκτονες τοπίου) για το πώς θα λυθεί το θέμα της στάθμευσης οχημάτων στους παραδοσιακούς οικισμούς, για τους μόνιμους κατοίκους, και τους επισκέπτες ιδιαίτερα κατά την υψηλή τουριστική περίοδο.
- Εμπόδιση παρόδιας ανάπτυξης των περιοχών αυτών δίνοντας κίνητρα στα τοπικά τους κέντρα.
- Εκπόνηση μελέτης (σε συνεργασία με τους άλλους Δήμους του Πηλίου) στην οποία θα προτείνονται τρόποι οργάνωσης της τουριστικής ανάπτυξης του Πηλίου με σεβασμό στην πολιτιστική παράδοση της περιοχής και στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Η μελέτη θα υπολογίζει την τουριστική φέρουσα ικανότητα ανά Δήμο του Πηλίου, όχι μόνο των τουριστών που διανυκτερεύουν, αλλά και των ημερήσιων επισκεπτών.
- Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών συστημάτων ή λοιπών ενεργειακών συστημάτων (με εξαίρεση ηλιακού θερμοσίφωνα) εντός των ορίων των οικισμών.
- Ενσωμάτωση Βιοκλιματικών Στοιχείων και νέων υλικών στην οικοδομή.
- Νέοι Όροι δόμησης που περιγράφονται παρακάτω.

### **1. Μείωση του Συντελεστή Δόμησης:**

i. Για κτίρια κατοικίας ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ως εξής :

- για το τμήμα του οικοπέδου μέχρι 300 τ.μ. : (0,60)
- για το τμήμα του οικοπέδου από 300 τ.μ. έως 1000 τ.μ.: (0,30)
- για το τμήμα του οικοπέδου από 1000 τ.μ. και άνω : (0,15)

ii. Για τουριστικές εγκαταστάσεις, κτίρια αμιγούς επαγγελματικής χρήσης και κτίρια κοινής ωφέλειας ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ως εξής :

- για το τμήμα του οικοπέδου μέχρι 300 τ.μ. : (0,80)
- για το τμήμα του οικοπέδου από 300 τ.μ. έως 1000 τ.μ. : (0,60)
- για το τμήμα του οικοπέδου από 1000 τ.μ. και άνω : (0,40)

iii Απαγορεύεται ρητά η τροποποίηση της χρήσης κτιρίου για να μην καταστρατηγείται η ευνοϊκή διάταξη του αυξημένου Σ.Δ. των επαγγελματικών χώρων.

## **2. Μείωση του Ποσοστού Κάλυψης :**

Μέχρι 300 τ.μ., ποσοστό κάλυψης 50%

Από 300 τ.μ. έως 1000 τ.μ., ποσοστό κάλυψης 30%

Από 1000 τ.μ. και άνω, ποσοστό κάλυψης 20%

## **3. Αύξηση Ελάχιστης Υποχρεωτικής Απόστασης Κτιρίων**

- i. Η ελάχιστη υποχρεωτική απόσταση των κτιρίων από τα πλάγια και πίσω όρια του οικοπέδου ορίζεται σε 2,50 μέτρα αντί των 0,90 μ που ισχύει σήμερα, εφόσον εξασφαλίζεται πλάτος κτιρίου 8,00 μ..
- ii. Σε περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται πλάτος κτιρίου 8.00μ. η ελάχιστη απόσταση από τα ίσια όρια του οικοπέδου να μειώνεται μέχρι 0,90 μέτρα. Στην περίπτωση αυτή, η θέση της οικοδομής να υπόκειται στην έγκριση της Ε.Π.Α.Ε.
- iii. Να μην ισχύσει το προηγούμενο μέτρο για όσα οικόπεδα δημιουργηθούν από κατάτμηση μεγαλύτερων εκτάσεων μετά την έγκριση της τροποποίησης του Προεδρικού Διατάγματος.
- iv. Σε περίπτωση ανέγερσης περισσότερων του ενός ανεξάρτητων κτιρίων εντός του ίδιου οικοπέδου, η απόσταση μεταξύ των οικοδομών δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη από πέντε (5) μέτρα.

## **4. Αρτιότητα νέων οικοπέδων**

1000 τ.μ.

## **5. Προσαρμογή των κτιρίων στο ανάγλυφο του φυσικού εδάφους - αποφυγή μεγάλων επεμβάσεων και απαγόρευση κατασκευής υψηλών τοιχίων αντιστήριξης**

*Επειδή γίνεται καταστρατήγηση του επιτρεπόμενου μέγιστου ύψους αλλά και της διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου, με μεγάλες επιχωματώσεις και εκσκαφές, προτείνεται:*

- Για την έκδοση οικοδομικής άδειας υποχρεωτική κατάθεση τοπογραφικών εξαρτημένων από το ΕΓΣΑ '87 με υψομετρικές καμπύλες, ώστε να ελέγχονται για την αρτιότητα και τη θέση τους.

- Απαγόρευση κατασκευής ψηλών τοίχων αντιστήριξης ύψους > 1.50 μ. στα επικλινή οικόπεδα
- Μεγαλύτερο ύψος αντιστήριξης να επιτρέπεται μόνο κατόπιν αιτιολογημένης γνωμοδότησης (γεωτεχνική μελέτη) και έγκριση της ΕΠΑΕ
- Ειδικά για τα επικλινή οικόπεδα με κλίση > 30% προτείνεται να θεσμοθετηθεί υποχρεωτική αυτοψία του ελεγκτή μηχανικού ή και των μελών της ΕΠΑΕ πριν από τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας για να ελέγχεται:
  - i. η δυνατότητα καλύτερης προσαρμογής των οικοδομών στο ανάγλυφο του φυσικού εδάφους και
  - ii. η δυνατότητα εφαρμογής της προτεινόμενης αρχιτεκτονικής μελέτης και της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου

## 6. Δομικά στοιχεία - Στέγη

- Να γίνεται υποχρεωτική η αυτοψία μετά την ολοκλήρωση του σκελετού και της στέγης, προκειμένου να είναι δυνατή η συνέχιση των εργασιών της οικοδομής. Η τοποθέτηση της στέγης στο στάδιο αυτό να είναι υποχρεωτική. ως προς τα μορφολογικά Να ακολουθεί δεύτερη αυτοψία μετά την ολοκλήρωση των εργασιών για να διαπιστώνεται η τήρηση της άδειας τα αρχιτεκτονικά στοιχεία και τα υλικά.
- Να θεσπιστεί η κρατική επιδότηση (στους μόνιμους κατοίκους) για την τοποθέτησης στέγης από πλάκα Πηλίου δεδομένου ότι από τη διατήρηση της φυσιογνωμίας των παραδοσιακών οικισμών προσδοκούνται αναπτυξιακά οφέλη και ιδιαίτερα για τον Τουρισμό.
- Η κατασκευή τετρακλινούς ή πολυκλινούς στέγης είναι υποχρεωτική έστω και αν άνωθεν του κατασκευαζόμενου τμήματος οικοδομής επιτρέπεται ή προβλέπεται η κατασκευή επιπλέον ορόφου ή ορόφων.
- Επιπλέον, επειδή παρατηρείται εξάντληση των λατομείων στην διάθεση πλακών Πηλίου, προτείνεται η εκπόνηση ειδικής αρχιτεκτονικής μελέτης που να προσδιορίζει σε ποια τμήματα των οικισμών του Πηλίου μπορεί να χρησιμοποιηθεί και κεραμίδι. Στην συγκεκριμένη μελέτη θα πρέπει να καθορίζονται οι συνεκτικοί πυρήνες των οικισμών μείζονος σημασίας σε όλο το Πήλιο (απαιτείται η μελέτη αυτή να γίνει σε συνεργασία με όλους τους όμορους δήμους του Πηλίου) που θα χρησιμοποιούν **μόνο** Πλάκες Πηλίου για την στέγη τους.

## 8. Αποχετευτικό Δίκτυο

Κάθε οικοδομή που αναγείρεται να υπάρχει υποχρεωτικά αναμονή για μελλοντική σύνδεση με το αποχετευτικό δίκτυο

*Ενθάρρυνση με επιδότηση των ΔΕΥΑ*

Να υπάρχει πρόβλεψη δημιουργίας μικρών μονάδων επεξεργασίας υγρών αποβλήτων (ατομικών βιολογικών καθαρισμών)

Υποχρεωτική κατασκευή σηπτικού και απορροφητικού βόθρου στην περίπτωση που δεν υπάρχει δίκτυο αποχέτευσης.

### **9. Θέσεις στάθμευσης**

Για κάθε κατοικία ή ανά 80 τ.μ. οικοδομής να υπάρχει πρόβλεψη για μία θέση στάθμευσης

Να επιτρέπεται η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης κάτω από δημόσιες και ιδιωτικές εκτάσεις το πολύ βάθους 5 μέτρων σε μια συγκεκριμένη υψομετρική και προς τα μέσα και κατόπιν κατάλληλης γεωλογικής μελέτης και να επιβάλλεται μελέτη αποκατάστασης του περιβάλλοντα χώρου σε γήπεδα με κλίσεις άνω του 30%.

#### **Π.3.1.4 Πολεοδομική Οργάνωση Οικισμών Θεματικού Πάρκου**

- Εκπόνηση πολεοδομικών – ρυμοτομικών μελετών.
- Δημιουργία Τοπικού Κέντρου όπου κρίνεται απαραίτητο.
- Μελέτη εκπόνησης ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων, όπως προτείνεται από την χωροθέτηση της ζώνης ΠΕΠΔ – ΘΠ της πρότασης Π.2

#### **Π.3.1.5 Λοιποί Οικισμοί**

Εκπόνηση πολεοδομικών – ρυμοτομικών μελετών.

### **Π.3.2 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

Στο Π.2.2 έχουμε αναφερθεί για τις προβλεπόμενες χρήσεις στο στρατόπεδο Γεωργούλα.

### **Π.3.3 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ**

Δες πρόταση Γραφείου Δοξιάδη

### **Π.3.4 ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ**

Ορίζεται Ζώνη Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) σε περιοχές του Βόλου (Νέα Δημητριάδα, Χιλιαδού) και της Ν. Ιωνίας (Πέτρου και Παύλου, Αγ. Ανάργυροι) λαμβάνοντας υπόψη ότι ασφυκτιούν από την έλλειψη ελεύθερων χώρων πρασίνου. Προτείνεται να δοθούν κίνητρα για την εφαρμογή της πρότασης του Άρθρου 12 του Ν. 1577/98 για

ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων και μετατροπή αυτών σε χώρους πρασίνου ή σε δρόμους ήπιας κυκλοφορίας.

Επιπλέον, ορίζεται Ζώνη Ειδικών Ενισχύσεων (ZEE) σε τμήματα των κεντρικών περιοχών του Βόλου, ήτοι Επτά Πλατάνια – Οξυγόνο, Μεταμόρφωση, Ανάληψη και Άγιος Κωνσταντίνος με σκοπό την υπογειοποίηση χώρων στάθμευσης σε ενοποιημένους ακάλυπτους χώρους ως μέσο άμβλυνσης κυκλοφοριακών προβλημάτων.

Προτείνεται η ενοποίηση των ακάλυπτων των Οικοδομικών Τετραγώνων, ώστε στον υπόγειο χώρο τους να κατασκευασθούν ιδιωτικοί χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων. Οι θέσεις αυτές που προκύπτουν θα ανήκουν κατά ένα ποσοστό στους ιδιοκτήτες. Πρόκειται για ενεργοποίηση του Άρθρου 12 του Ν. 1577/1998<sup>1</sup>.

Οι συγκεκριμένες Ζώνες Κινήτρων εκτιμούμε ότι θα βελτιώσουν τις συνθήκες κυκλοφορίας στις συγκεκριμένες περιοχές και θα βελτιώσουν σημαντικά την εικόνα της πόλης τόσο για τον επισκέπτη όσο και για το μόνιμο κάτοικο, σε συνδυασμό με την πρόταση αισθητικής αναβάθμισης του κέντρου του Βόλου και τις περιοχές αναπλάσεων σε Προσφυγικά Ν. Ιωνίας και Παλαιά Βόλου.

### **Π.3.5 ΔΙΑΚΕΚΡΙΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ / ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ**

Δες πρόταση Γραφείου Δοξιάδη

### **Π.3.6 ΔΙΚΤΥΑ ΑΣΤΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ**

Σχετικά με τους ποδηλατόδρομους ανέτρεξε στο Π. 2.9.

### **Π.3.7 ΑΣΦΑΛΕΙΑ / ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ – ΣΕΙΣΜΟΙ**

Δες πρόταση Γραφείου Δοξιάδη

### **Π.3.8 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ – ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ**

Δες πρόταση Γραφείου Δοξιάδη.

---

<sup>1</sup> Δες άρθρο των Μαράτου, Δ & Ψαριανός, Β (2005) στο Παράρτημα με τίτλο “ΟΙ ΥΠΟΓΕΙΟΙ ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΕ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕ-ΝΟΥΣ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥΣ ΩΣ ΜΕΣΟ ΑΜΒΛΥΝΣΗΣ ΚΥΚΛΟ-ΦΟΡΙΑΚΩΝ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ”.

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**