

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ**

### **5.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης, εξετάστηκαν τρεις (3) εναλλακτικές δυνατότητες ως προς τη χωρική οργάνωση της Δ.Ε. Λάρισας. Αυτές οι τρεις (3) εναλλακτικές δυνατότητες είναι οι εξής:

- Μηδενική Λύση - Διατήρηση Ισχύοντος ΓΠΣ Δ.Ε. Λάρισας.
- Εναλλακτική Λύση 1: Σενάριο Μέγιστης Ανάπτυξης.
- Εναλλακτική Λύση 2: Σενάριο Ήπιας Ανάπτυξης.

Η επιλογή της «βέλτιστης» εναλλακτικής λύσης επιχειρείται λαμβάνοντας υπόψη:

- τις κατευθύνσεις που δίνονται από το πλαίσιο του χωροταξικού σχεδιασμού (υποενότητα 3.5 της παρούσας μελέτης),
- τα πραγματικά κοινωνικά, περιβαλλοντικά και πολεοδομικά δεδομένα για την ευρύτερη περιοχή,
- τις δεσμεύσεις και τα εργαλεία του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου.

Στόχος είναι η επίτευξη της βέλτιστης σχέσης μεταξύ χωροταξικής, πολεοδομικής, περιβαλλοντικής και κοινωνικοοικονομικής προοπτικής της Δ.Ε. Λάρισας.

Στις ενότητες που ακολουθούν, γίνεται αναλυτική παρουσίαση των εναλλακτικών λύσεων που εξετάστηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης.

## **5.2 ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ**

Στη μηδενική λύση, εξετάζεται η εξέλιξη της Δ.Ε. Λάρισας διατηρώντας το υφιστάμενο πολεοδομικό της καθεστώς, όπως αυτό προβλέπεται στο ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχεδίου Δ.Ε. Λαρισαίων (ΦΕΚ 523/ΑΑΠ/09.10.2009).

Στο πλαίσιο αυτό διατηρείται ως έχει το μοντέλο χωροθέτησης των παραγωγικών δραστηριοτήτων στη Λάρισα. Συγκεκριμένα, η κατάσταση που έχει δημιουργηθεί σήμερα στον ευρύτερο χώρο της Λάρισας, και ιδίως οι εκτός σχεδίου, γραμμικές κατά κανόνα, συγκεντρώσεις αστικών χρήσεων, διατηρούνται ως έχουν, με περιορισμένες δυνατότητες χωροθέτησης οργανωμένου χαρακτήρα για χρήσεις όπως η βιομηχανία - βιοτεχνία και το χονδρεμπόριο.

Ο υφιστάμενος πολεοδομικός χώρος παραμένει ως έχει, σε μεγάλο βαθμό διαμορφωμένος με άκαμπτο τρόπο λόγω των ύπαρξης σχετικά πυκνής δόμησης, με κτίρια σε σημαντικό ποσοστό νέα ή/και σχετικά πολυώροφα, με ελλείψεις σε σημαντικές δημόσιες εκτάσεις στο εσωτερικό του αστικού ιστού, χωρίς περιθώρια προτάσεων δομικής αναδιάρθρωσης της πόλης μέσα στα σημερινά της όρια.

Η μηδενική λύση απορρίφθηκε για κοινωνικοοικονομικούς λόγους καθώς δεν συμβάλλει στην περαιτέρω ανάπτυξη τόσο του τριτογενούς όσο και του δευτερογενούς τομέα στην Δ.Ε. Λάρισας. Με κριτήρια χωροταξικά - πολεοδομικά, η μηδενική λύση απορρίφθηκε καθώς δεν συμβάλλει στη βελτιστοποίηση της χωρικής οργάνωσης της Π.Ε. Λαρισαίων.

### **5.3 ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΛΥΣΗ 1 - ΣΕΝΑΡΙΟ ΜΕΓΙΣΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης, εξετάστηκε η Εναλλακτική Λύση 1: Σενάριο Μέγιστης Ανάπτυξης σύμφωνα με την οποία προτείνεται:

- Μη διατήρηση του προαστιακού χαρακτήρα της Δημοτικής Κοινότητας Τερψιθέας και άρση του περιορισμού της εξαίρεσης των κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων για μεγάλα ζώα (βοοειδή και χοίρους), τα οποία απαιτούν μεγαλύτερες και πιο απαιτητικές εγκαταστάσεις.

Οι επιπτώσεις του Σεναρίου Μέγιστης Ανάπτυξης (Εναλλακτική Λύση 1) αναμένεται να είναι οι εξής:

- ❖ Χωρική οργάνωση και κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη.
  - Η επέκταση των ζωνών για τη λειτουργία γεωργοκτηνοτροφικών εγκαταστάσεων, αναμένεται να εντατικοποιήσει την αναπτυξιακή προοπτική της περιοχής σε βάρος όμως της ποιότητας ζωής των κατοίκων της Δημοτικής Κοινότητας Τερψιθέας.
- ❖ Περιβαλλοντικές επιπτώσεις.
  - Σημειώνεται ότι, με το Σενάριο Μέγιστης Ανάπτυξης, αντιμετωπίζονται εν μέρει προβλήματα που προκύπτουν από τη σημερινή περιορισμένη χωροθέτηση οργανωμένου χαρακτήρα για χρήσεις όπως οι γεωργοκτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, χωρίς όμως να διασφαλίζονται οι απαραίτητες προβλέψεις για την προστασία του περιβάλλοντος από τις πιέσεις που αναμένεται να προκύψουν από την εντατικοποίηση της λειτουργίας τους.

Συμπερασματικά, το σενάριο αυτό κρίνεται ως έντονου αναπτυξιακά χαρακτήρα με μέτρια σχέση επίτευξης αναπτυξιακών στόχων και περιβαλλοντικών – κοινωνικών επιπτώσεων και συνεπώς η Εναλλακτική Λύση 1 Σενάριο Μέγιστης Ανάπτυξης απορρίφθηκε για λόγους τόσο περιβαλλοντικούς όσο και κοινωνικοοικονομικούς.

## **5.4 ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΛΥΣΗ 2 - ΣΕΝΑΡΙΟ ΗΠΙΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

Οι προβλέψεις του Σεναρίου Ήπιας Ανάπτυξης (Εναλλακτική Λύση 2) ως προς τις διορθώσεις - τροποποιήσεις που σχετίζονται με την οργάνωση των χρήσεων γης και την προστασία του περιβάλλοντος (Άρθρο 2 του ισχύοντος ΓΠΣ Δ.Ε. Λάρισας (ΦΕΚ 523/ΑΑΠ/09.10.2009)) έχουν συνοπτικά ως εξής:

### 1. ΠΕΠ-Π2: Ζώνη Προστασίας Πηνειού Ποταμού

- Το πλάτος της Ζώνης Προστασίας Πηνειού Ποταμού (ΠΕΠ Π2) εκτός των αναχωμάτων προστασίας, αυξάνεται σε τουλάχιστον 200 μέτρα από την οχθιογραμμή του ποταμού, και μειώνεται η ευρύτερη Ζώνη της ΠΕΠ στην περιοχή της Δ.Κ. Τερψιθέας λόγω κατάργησης της ζώνης προστασίας για τη δημιουργία του Ταμιευτήρα Τερψιθέας, η υλοποίηση του οποίου πλέον δεν περιλαμβάνεται στην 1<sup>η</sup> Αναθεώρηση του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Θεσσαλίας.

### 2. Ζώνες Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΖΕΠΔ)

- A1. Δυτικό, Νότιο και Νοτιοανατολικό τμήμα της Δημοτικής Ενότητας: Αυξάνεται η έκταση της Ζώνης ΖΕΠΔ A1 σε βάρος της Ζώνης ΖΕΠΔ A2 στην περιοχή της Δ.Κ. Τερψιθέας και συμπεριλαμβάνει πλέον και την έκταση που βρίσκεται νοτιοανατολικά της πόλης της Λάρισας.
- A2. Βορειοδυτικό τμήμα της Δημοτικής Ενότητας: Αντίστοιχα μειώνεται η έκταση της Ζώνης ΖΕΠΔ A2 υπέρ της Ζώνης ΖΕΠΔ A1 στην περιοχή της Δ.Κ. Τερψιθέας και αφαιρείται η έκταση που βρίσκεται νοτιοανατολικά της πόλης της Λάρισας.
- A3. Νοτιοδυτικό τμήμα της Δημοτικής Ενότητας: Δημιουργείται νέα Ζώνη ΖΕΠΔ A3 νοτιοδυτικά του οικισμού της Τερψιθέας, σε έκταση που ανήκε στην Ζώνη ΖΕΠΔ A2.
- B1. Βόρειο τμήμα της Δημοτικής Ενότητας: Ορίζεται το βόρειο τμήμα της Δ.Ε. που βρίσκεται δυτικά της ΠΑΘΕ.
- B2. Βορειοανατολικό τμήμα της Δημοτικής Ενότητας: Ορίζεται το βόρειο τμήμα της Δημοτικής Ενότητας που βρίσκεται ανατολικά της ΠΑΘΕ και αφαιρούνται χρήσεις γης από τις οποίες οι κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις απαιτείται να διατηρούν αποστάσεις (ξενοδοχεία, εκπαίδευση, περίθαλψη, πρόνοια, βιομηχανικές εγκαταστάσεις).

### 3. Περιοχές Εγκατάστασης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

Προστίθεται Ζώνη κατά μήκος της Ε.Ο. Λαρίσης - Τρικάλων (Χ-Β), συνολικής έκτασης 1.997 στρεμμάτων περίπου

#### 4. Επεκτάσεις/Νέοι υποδοχείς

- α/ Περιοχές επεκτάσεων υφισταμένων Πολεοδομικών Ενοτήτων: Οριστικοποιείται η έκταση της επέκτασης της Π.Ε. 13 (βόρειο τμήμα) σε 193,60 στρ. Προστίθεται μικρό τμήμα στο δυτικό άκρο της Π.Ε. 5 έκτασης 6 στρ.
- β/ Νέες Πολεοδομικές Ενότητες: Περιορίζεται η έκταση της Π.Ε. 19 με αφαίρεση της έκτασης του κοιμητηρίου.
- γ/ Περιοχές Χονδρεμπορίου (Χ): Η ζώνη βόρεια της της Ε.Ο. Λάρισας - Τρικάλων στο ύψος του οικισμού της Τερψιθέας μειώνεται κατά 12 στρ.
- δ/ Περιοχές Μεταποίησης χαμηλής όχλησης και Χονδρεμπορίου: Προστίθεται η γενική χρήση γης της μεταποίησης χαμηλής όχλησης στις περιοχές Χονδρεμπορίου και η ζώνη εκατέρωθεν της οδού Καρδίτσης, νότια της περιοχής Μεζούρλο, αυξάνεται σε 1082 στρ.

Σημειώνεται ότι οι προτεινόμενες διορθώσεις - τροποποιήσεις του ισχύοντος ΓΠΣ Δ.Ε. Λάρισας παρουσιάζονται αναλυτικά στην υποενότητα 4.3.2 της παρούσας μελέτης.

Οι επιπτώσεις του Σεναρίου Ήπιας Ανάπτυξης (Εναλλακτική Λύση 2) αναμένεται να είναι οι εξής:

- ❖ Χωρική οργάνωση και κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη
  - Ο καθορισμός ζωνών για τη λειτουργία γεωργοκτηνοτροφικών εγκαταστάσεων, τη μεταποίηση και τη βιομηχανία χαμηλής όχλησης αναμένεται να ενδυναμώσει την αναπτυξιακή προοπτική της περιοχής, ενώ παράλληλα συμβάλλει στην οργάνωση της χωροθέτησης χρήσεων στον ευρύτερο χώρο της πόλης σε βάρος της παραδοσιακής εκτός σχεδίου διάσπαρτης δόμησης.
  - Η προτεινόμενη αναβάθμιση του τριτογενούς τομέα (έρευνα, τριτοβάθμια εκπαίδευση) αναμένεται να προσδώσει περαιτέρω αναπτυξιακές προοπτικές στην περιοχή.
- ❖ Περιβαλλοντικές επιπτώσεις
  - Προστασία του Πηνειού Ποταμού, καθώς τροποποιείται το πλάτος της Ζώνης Προστασίας Πηνειού Ποταμού (ΠΕΠ Π2) εκτός των αναχωμάτων προστασίας, σε τουλάχιστον 200 μέτρα από την οχθιογραμμή του ποταμού ούτως ώστε η ευρύτερη περιοχή (όπως οριζόταν στο ΓΠΣ 2009) να αποδοθεί στις όμορες χρήσεις.
  - Μεσοπρόθεσμα, μείωση αερίων ρύπων με πηγή κυρίως την κυκλοφορία, μέσω υιοθέτησης των πορισμάτων του Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ), βάσει του οποίου προωθείται η ισόρροπη και ολοκληρωμένη ανάπτυξη των διαφόρων τρόπων μετακίνησης με στόχο τη βιωσιμότητα, την οικονομική ανάπτυξη και την ποιότητα του περιβάλλοντος.

## **5.5 ΕΠΙΛΟΓΗ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΛΥΣΗΣ**

Από την ανάλυση των εναλλακτικών δυνατοτήτων χωρικής ανάπτυξης που παρουσιάστηκαν στις υποενότητες 5.2-5.4 της παρούσας μελέτης, προτείνεται η Εναλλακτική Λύση 2 - Προτεινόμενη Λύση, καθώς το εν λόγω σενάριο αποτελεί την βέλτιστη λύση χωρικής οργάνωσης και κοινωνικοοικονομικής ανάπτυξης της Δ.Ε. Λάρισας, συνδυάζοντας με τον καλύτερο τρόπο την κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη, καθώς και τη χωροταξική, πολεοδομική και περιβαλλοντική προοπτική της περιοχής εφαρμογής.

Επιτυγχάνεται, οι προτεινόμενες διορθώσεις - τροποποιήσεις των χρήσεων γης, να συνδεθούν λειτουργικά με την ευρύτερη περιοχή που αποτελεί κατά κύριο λόγο αστική περιοχή.

Γενικότερα το σενάριο αυτό κρίθηκε ως ηπιότερου χαρακτήρα με ικανοποιητική σχέση επίτευξης αναπτυξιακών στοχεύσεων, χωροταξικών - πολεοδομικών προοπτικών και περιβαλλοντικών - κοινωνικών επιπτώσεων.