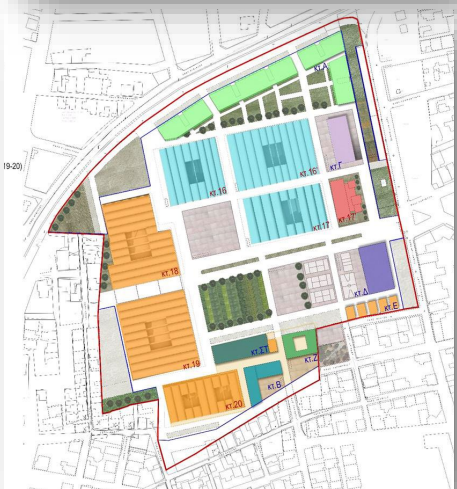
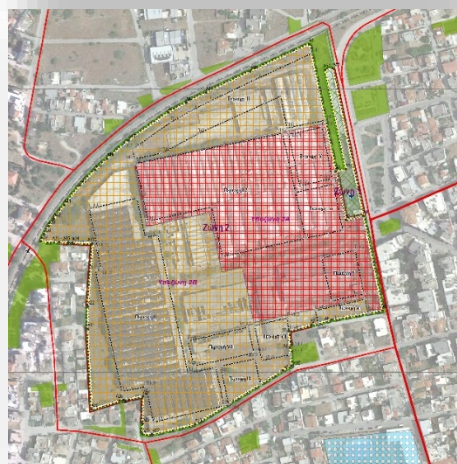




ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

Μελέτη Έγκρισης Ειδικού
Πολυεοδομικού Σχέδιου (Ε.Π.Σ.) σε
Ακίνητα Πρώην Βαμβαουργίας στη
Δ.Ε. Νέας Ιωνίας του Δ. Βόλου

Σεπτέμβριος 2023

Πίνακας περιεχομένων

Κατάλογος Εικόνων, Διαγραμμάτων και Πινάκων.....	6
Εισαγωγική Ενότητα	9
A.0. Εισαγωγή	9
A.0.1. Γενικά.....	9
A.0.2. Προτεινόμενη μορφή της σύμπραξης.....	11
A.0.3. Εκπόνηση της μελέτης.....	13
A.0.4. Επίπεδα αναφοράς της μελέτης ΕΠΣ: Περιοχή Επέμβασης, Ζώνη Άμεσης Επιρροής, Ευρύτερη Περιοχή.....	15
A.0.5. Υπάρχουσα Προέγκριση.....	23
Ενότητα Α΄: Διάγνωση.....	24
Υπό-Ενότητα 1: Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων	24
Κεφάλαιο A.1. Ένταξη στον Ευρύτερο Χώρο	24
A.1.1. Διοικητική Ένταξη	24
A.1.2. Χωροταξική ένταξη Ευρύτερης Περιοχής ΕΠΣ – Οικιστικό Δίκτυο.....	25
Κεφάλαιο A.2. Αναπτυξιακή Φυσιογνωμία	28
A.2.1. Δημογραφικά Χαρακτηριστικά	28
A.2.2. Οικονομική Ανάπτυξη	38
A.2.2.1. Διάρθρωση και Εξέλιξη Απασχόλησης και Ανεργίας.....	38
A.2.2.2. Οικονομική βάση: διαρθρωτικά χαρακτηριστικά ανά κλάδους.....	41
A.2.2.3. Στοιχεία εξέλιξης τοπικού εισοδήματος/κοινωνική φυσιογνωμία	47
A.2.3. Αναπτυξιακός Προγραμματισμός	50
Κεφάλαιο A.3. Χωρική οργάνωση ευρύτερης περιοχής.....	52
A.3.1. Γεωγραφική φυσιογνωμία και κλίμα – κλιματική αλλαγή.....	52
A.3.1.1. Γεωγραφική φυσιογνωμία	52
A.3.1.2. Κλίμα - βιοκλίμα	53
A.3.1.3. Κλιματική αλλαγή	61
A.3.2. Υφιστάμενες χρήσεις και καλύψεις γης στον εξωαστικό χώρο (Πραγματική κατάσταση).....	65
A.3.3. Θεσμικό πλαίσιο χρήσεων γης και καθεστώς δόμησης.....	69
A.3.3.1. Εισροές από Εγκεκριμένα Χωροταξικά Πλαίσια και άλλα Σχέδια Υπερ-τοπικής Εμβέλειας με Χωρική Διάσταση	69
A.3.3.2. Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων Σχεδίων Πρώτου Επιπέδου Πολεοδομικού Σχεδιασμού και άλλων ισοδύναμων (Εγκεκριμένων/Σε Διαδικασία Έγκρισης) μορφών χωρικού σχεδιασμού	88
A.3.4. Τεχνικές και περιβαλλοντικές υποδομές.....	104
A3.4.1. Μεταφορικές υποδομές	104
A.3.4.2. Περιβαλλοντικές υποδομές	107
A.3.4.3. Ενεργειακές υποδομές	109

A.3.4.4. Τηλεπικοινωνίες - Ψηφιακές υποδομές	110
A.4. Αναγνώριση δικτύου διαχείρισης έκτακτων αναγκών (οδεύσεις διαφυγής, χώροι καταφυγής κλπ.).....	110
A.5. Αξιολόγηση Υφιστάμενης Κατάστασης	113
A.5.1. Σύνθεση κατευθύνσεων χωροταξικού σχεδιασμού και άλλων υπερκείμενων μορφών σχεδιασμού / προγραμματισμού	113
A.5.2. Σύγκριση μεταξύ χρήσεων γης θεσμοθετημένων από πρώτο και δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, μεταξύ τους και με τις πραγματικές χρήσεις.....	114
A.5.3. Σύνθεση κατευθύνσεων και επιλογών από στρατηγικά σχέδια (π.χ. ΣΟΑΠ, ΟΧΕ, ΣΒΑΚ κλπ.) και το επιχειρησιακό πρόγραμμα του Δήμου	115
A.5.4. Σύνθεση στόχων του ΕΠΣ και συσχέτιση με τα τμήματα A.5.1 και A.5.3.....	118
A.5.5. Αλληλεπιδράσεις της περιοχής επέμβασης με την υπόλοιπη Δημοτική Ενότητα ή με όμορες Δημοτικές Ενότητες	120
A.5.6. Εισροές από παράλληλα εκπονούμενες μελέτες και αξιολόγηση των στοιχείων	121
A.5.6.1. Οριοθέτηση υδατορεμάτων	121
A.5.6.2. Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας.....	121
A.5.6.3. ΣΜΠΕ.....	124
A.5.6.4. Άλλες ειδικές μελέτες και τεχνικές εκθέσεις (εφόσον υπάρχουν)	124
A.5.7. Πίνακας SWOT και Συμπεράσματα.....	126
A.5.8. Ανάπτυξη Εναλλακτικών Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης και Οργάνωσης και Συμπεράσματα	130
A.5.8.1. Ανάπτυξη Εναλλακτικών Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης και Οργάνωσης και Επιλογή Επικρατέστερου Σεναρίου.....	130
A.5.8.2. Κριτήρια και Δείκτες αξιολόγησης.....	132
A.5.8.3. Αξιολόγηση Σεναρίων – Επιλογή Σεναρίου Βασικών Επιλογών	133
Ενότητα Β΄: Πρόταση ΕΠΣ.....	136
Υπο-ενότητα 2: Αναλυτικές Ρυθμίσεις – Πρόγραμμα Εφαρμογής	136
Κεφάλαιο Π.1. Χωρική Οργάνωση της Περιοχής Επέμβασης	136
Π.1.1. Χωροταξική ένταξη της Περιοχής Επέμβασης	136
Π.1.2. Χωρική οργάνωση της Περιοχής Επέμβασης	136
Π.1.2.1. Βασικός Χωρικός προορισμός	136
Π.1.2.2. Χρήσεις γης.....	137
Π.1.2.3. Όροι και περιορισμοί δόμησης	142
Π.1.2.4. Καθορισμός ζωνών προστασίας και ελέγχου (όπου απαιτείται).....	142
Π.1.2.5. Περιγραφή Σχεδίου Γενικής Διάταξης (Masterplan) Έργου	142
Π.1.3. Τεχνικές και Περιβαλλοντικές Υποδομές	154
Π.1.3.1. Περιβαλλοντικές Υποδομές	154
Π.1.3.2. Ενεργειακές Υποδομές.....	155
Π.1.3.3. Υποδομές Μεταφορών	155
Π.1.3.4. Ψηφιακές Υποδομές.....	155

Κεφάλαιο Π.2. Αιτιολόγηση των νέων ρυθμίσεων156

- Π.2.1. Τεκμηρίωση της αναγκαιότητας τροποποίησης υφιστάμενων ή/ και άλλων πολεοδομικών ρυθμίσεων ενόψει του ειδικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης..... 156
- Π.2.2. Μη ανατροπή της πολεοδομικής και χωροταξικής λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής. 157
- Π.2.3. Έλλειψη χωρικών δεσμεύσεων ειδικής προστασίας επί της περιοχής επέμβασης..... 159
- Π.2.4. Κάλυψη αναγκών παραγωγικής ανάπτυξης, ανασυγκρότησης και εκσυγχρονισμού – Δυνατότητα του φορέα να υλοποιήσει το σχέδιο 159

Κεφάλαιο Π.3. Πρόγραμμα εφαρμογής161

- Π.3.1. Απαιτούμενες μελέτες και θεσμικές ρυθμίσεις..... 161
- Π.3.2. Σχέδιο ρυθμίσεων προς θεσμοθέτηση 163
- Π.6.3. Βήματα υλοποίησης - Χρονοδιάγραμμα 168

Κατάλογος Εικόνων, Διαγραμμάτων και Πινάκων

Εικόνα 1.	Απόσπασμα τοπογραφικού διαγράμματος του ακινήτου πρώην «ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΑ ΒΟΛΟΥ» (Ιανουάριος 2019)	16
Πίνακας 1.	Υφιστάμενα κτίσματα ακινήτου «πρώην Βαμβακουργιάς Βόλου»	18
Εικόνα 2.	Ταξινόμηση υφιστάμενων κτιρίων ακινήτου «πρώην Βαμβακουργιάς Βόλου» σε διατηρητέα και μη διατηρητέα	19
Εικόνα 3.	Απεικόνιση της Περιοχής Επέμβασης (κίτρινο όριο) του ΕΠΣ και της Ζώνης Άμεσης Επιρροής (μωβ όριο) αυτού, στα όρια της Δ.Ε. Βόλου και Ν. Ιωνίας	21
Εικόνα 4.	Η θέση της περιοχής επέμβασης στην Ελλάδα και τη Περιφέρεια Θεσσαλίας	26
Εικόνα 5.	Χάρτης Α1.α – Ένταξη στον ευρύτερο χώρο	27
Πίνακας 2.	Μόνιμος Πληθυσμός, 2021, 2011 και μεταβολή πληθυσμού 2011-21 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς	29
Πίνακας 3.	Μόνιμος πληθυσμός 2011 ανά φύλο σε χωρικές ενότητες ενδιαφέροντος	29
Διάγραμμα 1.	Ηλικιακή πυραμίδα μόνιμου πληθυσμού 2011 Δήμου Βόλου, Ευρύτερης περιοχής και Ζώνης Άμεσης Επιρροής ΕΠΣ	30
Πίνακας 4.	Δημογραφικοί δείκτες ηλικιακής σύνθεσης μόνιμου πληθυσμού 2011 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς	31
Εικόνα 6.	Μέση ηλικία μόνιμου πληθυσμού 2011 ανά απογραφικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ	32
Εικόνα 7.	Δείκτης γήρανσης μόνιμου πληθυσμού 2011 ανά απογραφικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ	33
Εικόνα 8.	Δείκτης εξάρτησης μόνιμου πληθυσμού 2011 ανά απογραφικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ	34
Πίνακας 5.	Ποσοστό ενήλικων (>18ετών) σπουδαστών/μαθητών επί του μόνιμου πληθυσμού 2011 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς	35
Εικόνα 9.	Ποσοστό ενήλικων (>18ετών) σπουδαστών/μαθητών στο σύνολο του μόνιμου πληθυσμού 2011 ανά απογραφικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ	36
Πίνακας 6.	Αιτήσεις για στεγαστικό επίδομα στο ΠΘ	37
Πίνακας 7.	Βασικά μεγέθη κύρια απασχόλησης μόνιμου πληθυσμού 2011 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς	38
Πίνακας 8.	Τομεακή διάρθρωση απασχόλησης το 2001 και 2011 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς	39
Εικόνα 10.	Ποσοστό απασχολούμενων επί του ενεργού πληθυσμού 2011 ανά απογραφικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ	40
Πίνακας 9.	Κλαδική και τομεακή διάρθρωση της απασχόλησης 2011 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς	42
Διάγραμμα 2.	Απασχόληση κατά κλάδους 2011 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς	43
Πίνακας 10.	Διάρθρωση απασχόλησης σε επαγγελματικές κατηγορίες ενεργού πληθυσμού 2011 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς	44
Εικόνα 11.	Ποσοστό απασχολούμενων σε κλάδους παροχής υπηρεσιών (I-Π) 2011, ανά απογραφικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ	45

Εικόνα 12.	Αναλογία επαγγελματικών κατηγοριών απασχολούμενου πληθυσμού 2011, ανά απογραφικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ	46
Πίνακας 11.	Κύρια πηγή εσόδων μονίμου πληθυσμού 2011 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς	47
Εικόνα 13.	Μέσος αριθμός ΙΧΕ ανά νοικοκυριό 2011 2011, ανά απογραφικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ	48
Πίνακας 12.	Επιλεγμένοι δείκτες μονίμου πληθυσμού 2011 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς	49
Εικόνα 14.	Γενικός προσανατολισμός της περιοχής μελέτης – όριο Δήμου Βόλου (με μωβ χρώμα) και κίτρινη κουκίδα η θέση επέμβασης του εξεταζόμενου Σχεδίου	53
Διάγραμμα 3.	Μέσο μηνιαίο ύψος βροχής των ετών 2004-2016 Μ.Σ. Αγχιάλου	54
Διάγραμμα 4.	Μέση μηνιαία θερμοκρασία σε βαθμούς Κελσίου (2004-2016) Μ.Σ. Αγχιάλου	54
Διάγραμμα 5.	Μέση μέγιστη θερμοκρασία (2004-2016) Μ.Σ. Αγχιάλου	54
Διάγραμμα 6.	Διάρκεια ηλιοφάνειας σε ώρες (2004-2016) Μ.Σ. Αγχιάλου	55
Διάγραμμα 7.	Μέση ταχύτητα ανέμου (knots) Μ.Σ. Αγχιάλου ετών 2004-2016	55
Διάγραμμα 8.	Μεταβολή της σχετικής υγρασίας κατά τη διάρκεια του χρόνου (Μ.Σ. Βόλου)	55
Διάγραμμα 9.	Μηνιαία ταχύτητα ανέμου του Μ.Α. Αγχιάλου	56
Πίνακας 13.	Μέση τιμή της διεύθυνσης και έντασης των ανέμων (κλίμακα Beaufort).....	56
Διάγραμμα 10.	Κλιματόγραμμα του Emberger για την Ελλάδα	58
Διάγραμμα 11.	Ομβροθερμικό διάγραμμα Ν. Αγχιάλου ετών 1965-2010	59
Πίνακας 14.	Κλιματική ταξινόμηση του E.de Martonne	60
Πίνακας 15.	Δείκτης ξηρότητας E.de Martonne	60
Εικόνα 15.	Απόσπασμα βιοκλιματικού χάρτη Ελλάδας, με βάση τον Ξηρογραφικό Δείκτη του GAUSSEN- και θέση του έργου (πράσινη κουκίδα) (πηγή: Υπουργείο Γεωργίας, 1978)	61
Εικόνα 16.	Συνολικές πιθανές επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής	63
Εικόνα 17.	Χάρτης Α3.Π Χωρική Οργάνωση - Πραγματική κατάσταση	67
Πίνακας 16.	Καλύψεις γης σε κατηγορίες της σειράς δεδομένων CORINE 2018 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς	68
Εικόνα 18.	Απόσπασμα χαρτογράφησης της κάλυψης γης του προγράμματος CORINE 2012, στα όρια του Δήμου Βόλου	69
Εικόνα 19.	Χάρτης 5 του ΓΠΧΣΑΑ «Πύλες – Πόλοι και Άξονες Ανάπτυξης» (ΦΕΚ 128/Α/03-07-2008).....	72
Εικόνα 20.	Χάρτης 8.2 του ΓΠΧΣΑΑ «Εταιρική σχέση πόλης – υπαίθρου» (ΦΕΚ 128/Α/03-07-2008).....	73
Εικόνα 21.	Περιοχές Αιολικής Προτεραιότητας σύμφωνα με το ΠΧΣΑΑΠΕ (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/2464Β/03-124-2008)	74
Εικόνα 22.	Εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας σύμφωνα με το ΕΠΧΣΑΑΒ (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/13-04-2009)	76
Εικόνα 23.	Εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της υδατοκαλλιεργητικής δραστηριότητας σύμφωνα με το ΕΠΧΣΑΑΥ – Απόσπασμα (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/2505Β/04-11-2011).....	79

Εικόνα 24.	Απόσπασμα χάρτη Π1 του ΠΧΠ Περιφέρειας Θεσσαλίας «Πρότυπο χωρικής ανάπτυξης» (ΦΕΚ 269/ΑΑΠ/15-11-2018)	82
Εικόνα 25.	Απόσπασμα χάρτη Π2α του ΠΧΠ Περιφέρειας Θεσσαλίας «Χωροταξική οργάνωση της Περιφέρειας Θεσσαλίας» (ΦΕΚ 269/ΑΑΠ/15-11-2018)	83
Εικόνα 26.	Απόσπασμα Χάρτη ΖΟΕ Βόλου (ΦΕΚ 63Δ/18-2-1986)	91
Εικόνα 27.	Απόσπασμα Χάρτη ΖΟΕ Βόλου (ΦΕΚ 810Δ/15-11-1999)	92
Πίνακας 17.	Οργάνωση οικιστικού δικτύου ΠΣ Βόλου σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ (ΦΕΚ 237/ΑΑΠ/4-11-2016)	94
Πίνακας 18.	Εκτίμηση ΣΔ ανά ΠΕ-οικισμό (ΦΕΚ 237/ΑΑΠ/4-11-2016)	101
Εικόνα 28.	Απόσπασμα χάρτη Π3 του ΓΠΣ ΠΣ Βόλου (ΦΕΚ 237/ΑΑΠ/4-11-2016)	102
Εικόνα 29.	Χάρτης Α3.Θ Χωρική Οργάνωση – Θεσμική κατάσταση	103
Εικόνα 30.	Βασικές οδοί πρόσβασης από/προς την περιοχή επέμβασης	112
Πίνακας 19.	Συνοπτική καταγραφή και συμβατότητα κατευθύνσεων χωρικών σχεδίων	113
Εικόνα 31.	Χάρτης γεωλογικής καταλληλότητας	123
Πίνακας 20.	Πίνακας SWOT	129
Πίνακας 21.	Πολυκριτηριακή ανάλυση & αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων	133
Πίνακας 22.	Βαθμολογία αξιολόγησης σεναρίων	134
Πίνακας 23.	Κτηριακό πρόγραμμα της προτεινόμενης ανάπτυξης του ακινήτου	145
Εικόνα 32.	Προτεινόμενο σχέδιο διάταξης χρήσεων ανά κτίριο εντός ακινήτου 'πρώην Βαμβακουργιάς Βόλου' (Από το «Κτιριολογικό Πρόγραμμα Έργου», Ιανουάριος 2023)	148
Εικόνα 33.	Προοπτικό τρισδιάστατο σχέδιο γενικής διάταξης	149
Εικόνα 34.	Διάγραμμα κινητικότητας και στάθμευσης εντός του ακινήτου.	150
Εικόνα 35.	Χάρτης Π2 Χωρική Οργάνωση περιοχής επέμβασης (πρόταση)	153

Εισαγωγική Ενότητα

A.0. Εισαγωγή

Στην Εισαγωγή επεξηγούνται οι επιλογές της ομάδας μελέτης του ΕΠΣ όσον αφορά το τελικό περιεχόμενο της κύριας μελέτης του συγκεκριμένου ΕΠΣ. Τίθενται, επίσης, οι στόχοι του ΕΠΣ και αιτιολογούνται η περιοχή επέμβασης και η ζώνη άμεσης επιρροής. Τέλος, παρατίθεται και αναλύεται η υπάρχουσα προέγκριση ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/95185/2263 της 23/12/2019 (ΑΔΑ: Ψ4364653Π8-Μ46).

A.0.1. Γενικά

Η παρούσα αποτελεί την κύρια **Μελέτη του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου στα ακίνητα της πρώην «Βαμβακουργιάς» στη Δημοτική Ενότητα Νέας Ιωνίας του Δήμου Βόλου στην Περιφέρεια Θεσσαλίας**. Φορέας επίσπευσης και υλοποίησης του έργου είναι το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Η κυριότητα του ακινήτου ανήκει στον τέως Οργανισμό Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (ΟΑΕΔ) μετονομασθείς σε Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (Δ.ΥΠ.Α) σύμφωνα με τον Ν.4921/2022, ως καθολικό διάδοχο του τ.ΟΕΚ σύμφωνα με το Ν.4144/2013. Αποκτήθηκε αρχικά από τον τ.ΟΕΚ με καταβολή τιμήματος (πλειστηριασμός) από την ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΡΙΑ «ΕΘΝΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α.Ε.» το 2001. Η χρήση, διαχείριση και εκμετάλλευση του ακινήτου παραχωρήθηκε, χωρίς αντάλλαγμα, στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας για ενενήντα εννέα (99) έτη (Νόμος 4611 άρθρο 93, ΦΕΚ Τεύχος Α' 73/17.05.2019).

Σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 4447/2016: «Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται ώστε να καταστούν οι εν λόγω περιοχές κατάλληλες είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων». Με τις διατάξεις του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ Α 245/9.4.2020) με τίτλο «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας» τροποποιήθηκε το άρθρο 8 του Ν. 4447/2016 και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια μετονομάζονται πλέον σε Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.).

Πιο συγκεκριμένα το παρόν αφορά στον ρυθμιστικό σχεδιασμό του ακινήτου της πρώην «Βαμβακουργιάς» στη Νέα Ιωνία Βόλου, ο οποίος επιχειρεί να διαμορφώσει ένα «ανοιχτό», στην πόλη του Βόλου, συγκρότημα που θα περιλαμβάνει φοιτητικές εστίες, εκπαιδευτικές,

ερευνητικές και κοινωνικές δραστηριότητες και θα αποτελεί ένα πρότυπο χώρο ώσμωσης και δημιουργίας που θα συμβάλλει στην επίτευξη τριών διακριτών στόχων:

- στην άσκηση κοινωνικής πολιτικής υπέρ των οικονομικά αδύναμων φοιτητών αλλά και υπέρ των ατόμων με αναπηρία (σε συνεργασία με την ΔΥΠΑ) κι εν γένει καταρτιζόμενων δικαιούχων τ.ΟΑΕΔ νυν ΔΥΠΑ ευάλωτων κοινωνικών ομάδων,
- στην ανάπτυξη εκπαιδευτικών και ερευνητικών υποδομών που προωθούν τη δημιουργικότητα, την καινοτομία, τη διεθνοποίηση και τη σύνδεση του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας με την κοινωνία και
- στην αναζωογόνηση και ανασυγκρότηση του αστικού ιστού της πόλης σε μια υποβαθμισμένη, από παλιές εγκαταστάσεις, περιοχή.

Με το Νόμο 4611/19, άρθρο 93, (ΦΕΚ Α' 73/17-05-19), σε συνέχεια Μνημονίου Συνεργασίας μεταξύ του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, του Υπουργείου Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης και του Οργανισμού Απασχολήσεως Εργατικού Δυναμικού (ΟΑΕΔ), ψηφίσθηκε νομοθετική διάταξη παραχώρησης χωρίς αντάλλαγμα, στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας για ενενήντα εννέα έτη για χρήση, διαχείριση και εκμετάλλευση δύο (2) ακινήτων μετά των συστατικών και παραρτημάτων τους (πρώην «Βαμβακουργιάς» Βόλου), τα οποία ανήκουν κατά κυριότητα στον Οργανισμό Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (ΟΑΕΔ), ως καθολικού διαδόχου του καταργηθέντος Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) σύμφωνα με το Ν.4144/2013 (άρθρο 35). Επίσης, σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 93 του ν. 4611/2019 και του Μνημονίου Συνεργασίας μεταξύ του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, του ΟΑΕΔ και του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, ορίζονται τα κτίρια που θα κατασκευαστούν εντός της έκτασης του ακινήτου στα οποία θα έχει αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας και αυτά στα οποία θα έχει αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης ο ΟΑΕΔ.

Στο εξεταζόμενο ακίνητο προγραμματιζόταν από τον τ.ΟΕΚ να ανεγερθεί ο οικισμός «ΒΟΛΟΣ XIII» (Μεσογειακό Χωριό). Στο πλαίσιο αυτού ο αρχικός σχεδιασμός αφορούσε σε 254 και ο τελικός σε 590 κατοικίες κυρίως 3 ή 4 δωματίων. Προέβλεπε δε τη δημιουργία Πολεοδομικού κέντρου και χώρου ανέγερσης παιδικού σταθμού, νηπιαγωγείου και δημοτικού σχολείου. Τελικά ο οικισμός δεν ανεγέρθηκε καθώς η χώρα μας (λόγω της κρίσης) δεν φιλοξένησε τη διεξαγωγή των Μεσογειακών Αγώνων το 2013.

Το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας επιθυμεί να υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 3389/2005 και να προβεί στην υλοποίηση του έργου με Σύμπραξη Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ). Για την εφαρμογή του εξεταζόμενου Σχεδίου, πρόκειται να εκτελεστεί με τη μορφή ΣΔΙΤ (Σύμπραξη Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα) το έργο με τίτλο:

«ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΤΗΣ ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΑΣ ΣΤΗ ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ ΒΟΛΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΦΟΙΤΗΤΙΚΩΝ ΕΣΤΙΩΝ, ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΤΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ».

Η μορφή της προτεινόμενης Σύμπραξης είναι σύνθετη και περιλαμβάνει συνδυασμό δράσεων, όπως είναι η μελέτη, η χρηματοδότηση, η κατασκευή, η τεχνική διαχείριση, η λειτουργία και η εκμετάλλευση των κτιριακών υποδομών. Το μοντέλο που προτείνεται να εφαρμοστεί περιγράφεται στη συνέχεια.

A.0.2. Προτεινόμενη μορφή της σύμπραξης

Η προτεινόμενη μορφή της σύμπραξης θα έχει τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

- Θα γίνει εκχώρηση του έργου σε ιδιωτικό φορέα, ο οποίος θα αναλάβει την κατασκευή των εγκαταστάσεων και την παροχή του ανάλογου εξοπλισμού, με σκοπό την αδιάκοπη παροχή υπηρεσιών.
- Ο ιδιωτικός φορέας θα αναλάβει πέραν της αποκατάστασης και τη συντήρηση των κτιριακών εγκαταστάσεων, του εξοπλισμού, καθώς και υπηρεσίες ασφάλειας και καθαριότητας.
- Η χρήση του ακινήτου παραμένει στο ΠΘ.
- Το έργο προβλέπεται να είναι μη ανταποδοτικό.
- Το προϊόν της λειτουργίας δεν προορίζεται αποκλειστικά για τις υπηρεσίες του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας αλλά και για τους δημότες και λοιπούς χρήστες των υπηρεσιών.

Κεντρικό ρόλο στη δομή ΣΔΙΤ παίζει η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού (ΕΕΣ ή SPV) ή ο ιδιωτικός φορέας που συστήνεται αποκλειστικά για τους σκοπούς του έργου και συμβάλλεται με τους υπόλοιπους φορείς του έργου μέσω ενός συγκεκριμένου πλαισίου συμβάσεων που διασφαλίζει τη διακριτική κατανομή κινδύνων. Η ΕΕΣ συμβάλλεται με μέρη του ιδιωτικού τομέα που καλύπτουν τη χρηματοδότηση, κατασκευή και λειτουργία του προτεινόμενου έργου (π.χ. μέτοχοι, τράπεζες, εταιρεία κατασκευής). Κατ' αυτόν τον τρόπο, οι ρόλοι του κάθε μέρους γίνονται διακριτοί, ενώ τα διάφορα μέρη αναλαμβάνουν συγκεκριμένους κινδύνους. Ο ανάδοχος προβλέπει για την εξασφάλιση των ιδίων κεφαλαίων και της τεχνογνωσίας, ο εργολάβος την κατασκευή, συντήρηση, τήρηση χρονοδιαγράμματος κατασκευής, η εταιρεία κατασκευής την απόδοση και μακροχρόνια συντήρηση του έργου και οι τράπεζες την

τεχνογνωσία και την παροχή χρηματοδότησης. Παράλληλα, το δημόσιο αποτυπώνει το κύριο πλαίσιο και τις απαιτήσεις των συμβάσεων.

Ειδικότερα, το έργο αφορά τη μελέτη, χρηματοδότηση, κατασκευή και τεχνική διαχείριση φοιτητικών εστιών και άλλων κτιριακών εγκαταστάσεων του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Στις υποχρεώσεις του φορέα ΣΔΙΤ θα είναι η σύνταξη του συνόλου των μελετών καθώς και το σύνολο των ενεργειών και τη σύνταξη των εγγράφων που απαιτούνται για να διασφαλισθεί η έγκαιρη έκδοση του συνόλου των αδειοδοτήσεων και εγκρίσεων που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις. Ενδεικτικά για τις μελέτες και έρευνες αναφέρονται:

- Μελέτες σχεδιασμού των έργων όπως αρχιτεκτονικές για τα κτιριακά, διαμόρφωσης ελευθέρων χώρων, μελέτες υδραυλικών έργων, στατικής επάρκειας κτιρίων κλπ.).
- Μελέτη Βιοκλιματικού σχεδιασμού κτιρίων και εκπόνηση ενεργειακής μελέτης για το σύνολο των εγκαταστάσεων εντός του ακινήτου με έμφαση στον παθητικό και ενεργητικό βιοκλιματικό σχεδιασμό. Η μελέτη θα πρέπει να πληροί τους όρους του ΚΕΝΑΚ.
- Μελέτες για τις ηλεκτρικές και μηχανολογικές εγκαταστάσεις κτιριακών έργων (θέρμανση, κλιματισμός – αερισμός, πυρανίχνευση, φωτισμός), καθώς και για την πυροπροστασία των νέων κτιρίων.
- Μελέτη εσωτερικού δικτύου ύδρευσης και αποχέτευσης. Περιλαμβάνει το σχεδιασμό των δικτύων ύδρευσης σύμφωνα με τη νέα διαμόρφωση των χρήσεων, τα επιμέρους τεχνικά χαρακτηριστικά του δικτύου οι απαιτούμενες συνδέσεις με το δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης του Δήμου Βόλου (ΔΕΥΑΜΒ), η επιλογή των βέλτιστων συστημάτων για την εξοικονόμηση ύδατος και οι εκτιμώμενες απαιτήσεις κατανάλωσης ύδατος κατά χρήση.

Όπου απαιτείται θα τηρηθούν τα προβλεπόμενα στο Ν. 4014/2011 για την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων και δραστηριοτήτων που θα προκύψουν από την έγκριση του Σχεδίου σύμφωνα με την Υ.Α. 1958/2012 (ΦΕΚ 21/Β/13-01- 2012) - Κατάταξη δημοσίων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 4 του Ν. 4014/2011, όπως τροποποιήθηκε και κωδικοποιήθηκε υπ’ αριθ. ΔΙΠΑ/οικ. 37674/27-7-2016 (Β’2471) απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργεια και Κλιματικής Αλλαγής και ισχύει.

A.0.3. Εκπόνηση της μελέτης

Κύριος του έργου και φορέας του σχεδιασμού είναι το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας. Αρχή σχεδιασμού είναι η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ.

Για την εκπόνηση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου στα ακίνητα της πρώην Βαμβακουργιάς και την τροποποίηση όρων δόμησης και χρήσεων γης (216/30.05.2019 Απόφαση της Συγκλήτου ΠΘ), συγκροτήθηκε ειδική επιστημονική ομάδα εργασίας αποτελούμενη από τους:

1. Πετράκο Γεώργιο (ως Πρόεδρο), Καθηγητή του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
2. Τροβά Βασιλεία, Καθηγήτρια του Τμήματος Αρχιτεκτόνων Μηχανικών
3. Αδαμάκη Κωνσταντίνο, Καθηγητή του Τμήματος Αρχιτεκτόνων Μηχανικών
4. Γεμεντζή Γεωργία, Επικ. Καθηγήτρια Πολεοδομικού Προγραμματισμού – Σχεδιασμού ΤΜΧΠΠΑ ΠΘ
5. Αναστασία Τασοπούλου, Μηχανικό, Επικ. Καθηγήτρια Πολεοδομικών Πολιτικών ΤΜΧΠΠΑ ΠΘ
6. Γαβανάς Νίκος, Επικ. Καθηγητή του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
7. Λαλένη Κωνσταντίνο, Αναπληρωτή Καθηγητή του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
8. Ασπρογέρακα Ευάγγελο, Επίκουρο Καθηγητή του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
9. Γουργιώτη Ανέστη, Επίκουρο Καθηγητή του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
10. Πανταζή Παναγιώτη, Μέλος ΕΔΙΠ του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
11. Σαμαρίνα Άννα, Μέλος ΕΔΙΠ του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Υπεύθυνος: Πετράκος Γεώργιος Διεύθυνση : Πεδίο Άρεως , 38334, Βόλος Τηλέφωνο: 2421074467 Φαξ: 2421074380 e-mail: petrakos@uth.gr

Την κύρια επιστημονική ευθύνη για την εκπόνηση του ΕΠΣ έχει η παρακάτω υπο-ομάδα αποτελούμενοι από τους:

- Γεωργία Γεμεντζή, Αρχιτέκτων Μηχανικός, Δρ. Πολεοδομίας – Χωροταξίας, Επικ. Καθηγήτρια Πολεοδομικού Προγραμματισμού – Σχεδιασμού ΤΜΧΠΠΑ ΠΘ

- Αναστασία Τασοπούλου, Μηχανικός, Δρ. Πολεοδομίας – Χωροταξίας, Επικ. Καθηγήτρια Πολεοδομικών Πολιτικών ΤΜΧΠΠΑ ΠΘ
- Παναγιώτη Πανταζή, Μηχανικός Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφ. Ανάπτυξης, ΜΔΕ Πολεοδομία-Χωροταξία, ΕΔΙΠ ΤΜΧΠΠΑ ΠΘ

Τηλ. Επικοινωνίας για θέματα μελέτης: 6974703885 (Γεμενετζή Γεωργία) & 6977995192 (Τασοπούλου Αναστασία)

E-mail: ggemenetzi@uth.gr & atasopoulou@uth.gr

Ο φάκελος της κύριας μελέτης ΕΠΣ υποβάλλεται στη Δ/νη Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας (ΔΠΟΛΣ/ΥΠΕΝ) μαζί με τις υποστηρικτικές μελέτες (ΣΜΠΕ και Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας). Μετά τον έλεγχο και την εισήγηση έγκρισης της μελέτης από την υπηρεσία, ακολουθεί η γνωμοδότηση από το ΚΕΣΥΠΟΘΑ και ο έλεγχος από το ΣτΕ. Στη συνέχεια η μελέτη του ΕΠΣ εγκρίνεται με Προεδρικό Διάταγμα και ακολουθεί η δημοσίευση σε ΦΕΚ.

Για τη σύνταξη της μελέτης ακολουθήθηκαν οι «Τεχνικές Προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων» - ΦΕΚ 510/Β/9.2.2022.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την ενότητα II, παρ. Δ «Στις περιπτώσεις που η μελέτη ΕΠΣ έχει εντοπισμένο χαρακτήρα και αφορά περιοχή που προορίζεται να λειτουργήσει ως υποδοχέας σχεδίου, έργου και προγράμματος υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, για την οποία απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής της, περιλαμβάνει υποχρεωτικά μόνον τα Κεφάλαια Α1, Α2, Α3, Α8, Α9 και Π2, Π6 με τους αντίστοιχους χάρτες τους. Κατά περίπτωση, είναι δυνατό να περιλαμβάνονται στοιχεία και από τα άλλα Κεφάλαια κατά την κρίση του μελετητή.»

Το τελικό περιεχόμενο και η δομή της παρούσας μελέτης προσαρμόζεται στην παραπάνω διάταξη, δεδομένου ότι η περιοχή επέμβασης έχει σαφώς εντοπισμένο χαρακτήρα (ακίνητο της Βαμβακουργιάς).

Για την περιοχή έχει εγκριθεί Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, σύμφωνα με τον Α.Π. 5374/23.11.2004 έγγραφο του ΟΕΚ (που αφορά την κοινοποίηση της έγκρισης της ΓΔ Πολεοδομίας του ΥΠΕΧΩΔΕ προς την Δ/νη ΠΕΧΩ της Περιφέρειας Θεσσαλίας). Η Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας εκπονήθηκε τον Μάιο του 2004 για τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) ως συνοδευτική της μελέτης «Εκπόνηση Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου σε Έκταση του Ο.Ε.Κ. (πρώην Βαμβακουργιά Βόλου)» στο Δήμο Νέας Ιωνίας Βόλου. Η μελέτη έχει συνταχθεί με βάση τις απαιτούμενες προδιαγραφές (ΦΕΚ 723/Β/98).

A.0.4. Επίπεδα αναφοράς της μελέτης ΕΠΣ: Περιοχή Επέμβασης, Ζώνη Άμεσης Επιρροής, Ευρύτερη Περιοχή

Για τις ανάγκες εκπόνησης της κύριας Μελέτης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, η περιοχή διακρίνεται σε τρία επίπεδα αναφοράς, τα οποία ορίζονται σύμφωνα με τις απαιτούμενες προδιαγραφές ως εξής:

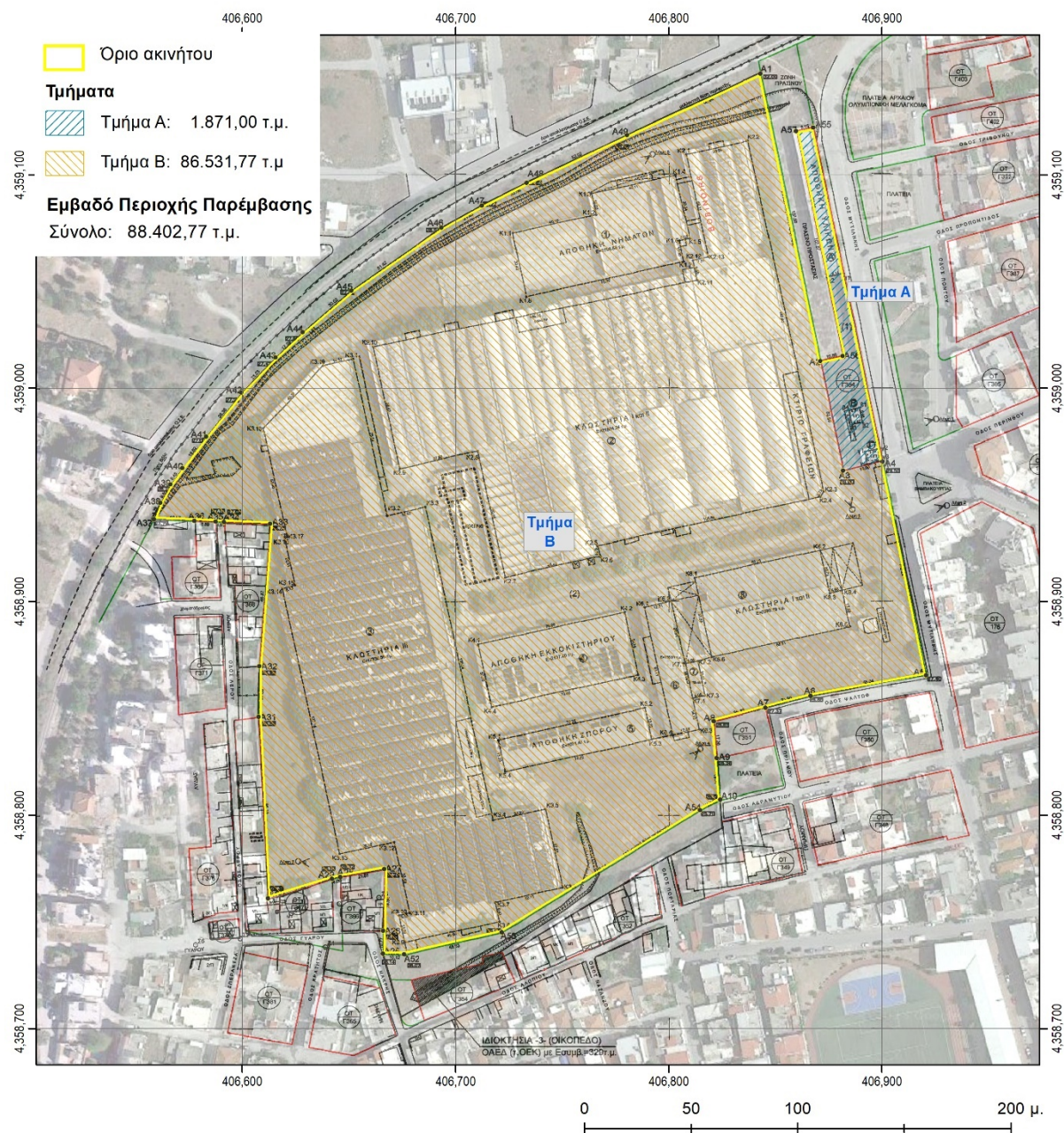
- α) Περιοχή Επέμβασης: Το σύνολο της ιδιοκτησίας της πρώην Βαμβακουργιάς.
- β) Ζώνη άμεσης επιρροής: Τμήμα της Πολεοδομικής Ενότητας (ΠΕ) 13B: Άγιος Σπυρίδωνας Ν. Ιωνίας και η Πολεοδομική Ενότητα (ΠΕ) 12 [Πέτρου και Παύλου, Ν Ιωνίας, όπως ορίζεται από το ΓΠΣ του ΠΣ Βόλου.
- γ) Ευρύτερη περιοχή: Δημοτική Ενότητα Νέας Ιωνίας και Δημοτική Ενότητα Βόλου, η οποία εντάσσεται στον Καλλικράτειο Δήμο Βόλου.

Περιοχή Επέμβασης

Η περιοχή επέμβασης του ΕΠΣ περιλαμβάνει το ακίνητο της πρώην «Βαμβακουργιάς Βόλου». Στο σύνολό του το ακίνητο βρίσκεται εντός ΓΠΣ Δ. Βόλου. Αποτελείται από 2 τμήματα συνολικού εμβαδού 88.402,77 τ.μ. ως εξής (Εικόνα 1):

- Το τμήμα Α που αντιστοιχεί στο οικόπεδο (1) με εμβαδόν 1.871.00 τ.μ.. Αυτό βρίσκεται στο Ο.Τ. Γ384 του σχεδίου πόλης της συνοικίας του Αγίου Σπυρίδωνα της Δημοτικής Ενότητας Νέας Ιωνίας του Δήμου Βόλου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας, επί της οδού Μυτιλήνης.
- Το τμήμα Β που αντιστοιχεί στο γήπεδο (2) με εμβαδόν 86.531,77 τ.μ.. Βρίσκεται στη θέση "Ξηρόκαμπος ή Χουχού" της κτηματικής περιφέρειας της Δημοτικής Ενότητας Νέας Ιωνίας του Δήμου Βόλου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης, εντός ΓΠΣ Δήμου Βόλου περιοχή υπό ένταξη (Ε1) (ΦΕΚ 237/ΑΑΠ/4.11.2016), εντός ΖΟΕ ως περιοχή επείγοντος στεγαστικού προγράμματος του ΟΕΚ (ΦΕΚ 810/Δ/15.11.1999), εκτός περιοχής Natura σε επαφή με το σχέδιο πόλης Αγίου Σπυρίδωνα.

Εικόνα 1. Απόσπασμα τοπογραφικού διαγράμματος του ακινήτου πρώην «BAMBAKOYRΓIA BOΛΟΥ» (Ιανουάριος 2019)



Η Περιοχή Επέμβασης εντοπίζεται στο Δυτικό όριο του πρώην Δήμου Ν. Ιωνίας και σήμερα Δ. Βόλου. Η Περιοχή Επέμβασης οριοθετείται ανατολικά από την οδό Μυτιλήνης, βόρεια-βορειοδυτικά από τη σιδηροδρομική γραμμή Λάρισας-Βόλου, δυτικά από την οδό Λέρου, νότια από τις οδούς Γιάρου, Αλωπίου και Πριάμου (από δυτικά) και βρίσκεται σε μικρή απόσταση από το χείμαρρο Ξηριά στις παρυφές του αστικού ιστού της πόλης.

Στο γήπεδο υπάρχουν 20 κτίρια (1 έως 20), με συνολικό εμβαδόν 48.593 τ.μ. τα οποία καταγράφονται στον Πίνακα 1 και αποτυπώνονται στην Εικόνα 2.

- Για τα κτίρια δεν υπάρχει δεσμευτικό νομικό πλαίσιο διατήρησης.
- Η κατάταξη ως προς την αρχιτεκτονική και δομική τους οργάνωση και ενδιαφέρον έγινε σε δύο κατηγορίες. Η πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει απλές κατασκευές οπλισμένου σκυροδέματος με επίπεδα δώματα και μονοκλινείς ή δικλινείς στέγες επίσης από οπλισμένο σκυρόδεμα, χωρίς ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά, μορφολογικά και δομικά χαρακτηριστικά και οι οποίες προτείνεται να κατεδαφισθούν. Η δεύτερη κατηγορία που αφορά κελυφωτές οπλισμένου σκυροδέματος με ιδιαίτερα ευρηματικά δομικά και κατασκευαστικά χαρακτηριστικά (μεγάλα ανοίγματα με ελάχιστα κατακόρυφα φέροντα στοιχεία, και διπλό εσωτερικό ύψος) που προτείνεται να διατηρηθούν.

Η κατάταξη ως προς την παθολογία της κατασκευής και το εύρος των ζημιών έγινε σε 3 διακριτές κατηγορίες ως εξής (Πίνακας 1 και Εικόνα 2):

Η πρώτη κατηγορία (ομάδα 1) περιλαμβάνει κυρίως τα κτίρια με σκελετό οπλισμένου σκυροδέματος και επικάλυψη οριζόντια δώματα, τα οποία λόγω της υγρασίας έχουν υποστεί εκτεταμένες ζημιές σε βασικά στοιχεία του φέροντος οργανισμού (κυρίως πλάκες και δοκάρια) (κτίρια 1- 2-3-4-9-10-11-12 και 13).

Η δεύτερη κατηγορία (ομάδα 2) αφορά κτίρια με σκελετό οπλισμένου σκυροδέματος και επικάλυψη κεκλιμένες πλάκες επίσης από οπλισμένο σκυρόδεμα τα οποία δεν παρουσιάζουν τόσο σοβαρές ζημιές αλλά δεν παρουσιάζουν και ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό η κατασκευαστικό ενδιαφέρον. (κτίρια 5-6-7 και 8).

Τρίτη κατηγορία (ομάδα 3) είναι τα κτίρια με επικάλυψη κελυφωτή συνεχή κατασκευή επίσης από οπλισμένο σκυρόδεμα με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και κατασκευαστικό ενδιαφέρον. Τα κτίρια αυτά δεν παρουσιάζουν εκτεταμένες ζημιές στον φέροντα οργανισμό τους κυρίως λόγω της καμπύλης μορφής της επικάλυψης η οποία βοηθούσε στην καλύτερη απορροή των όμβριων μέσω εγκιβωτισμένων υδρορροών μεγάλης διατομής από οπλισμένο σκυρόδεμα. (κτίρια 14-15-16-17-18-19 και 20).

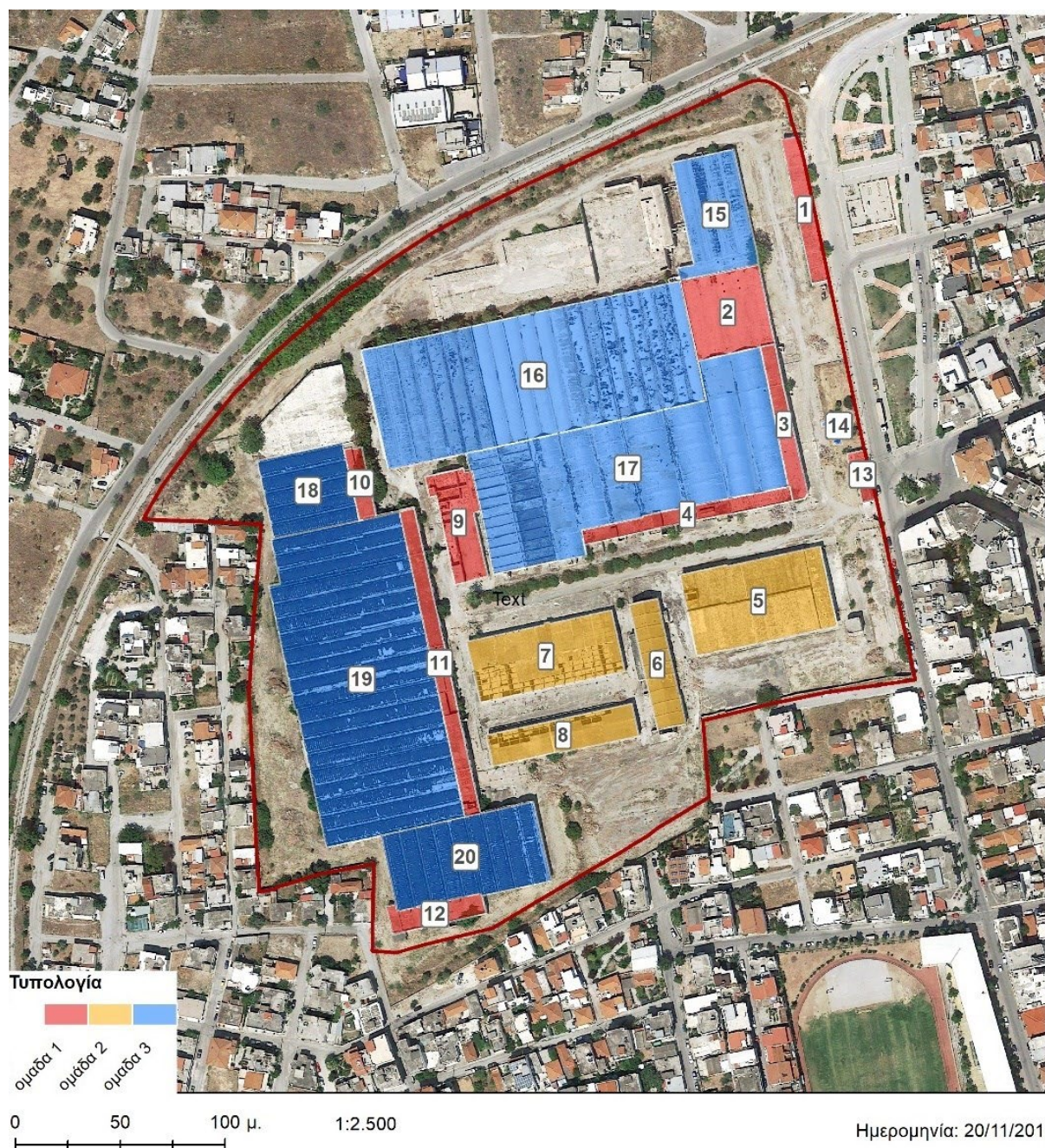
Συνεκτιμώντας την ανάγκη για δημιουργία μεγαλύτερου ακάλυπτου χώρου, αλλά και την δυνατότητα κατασκευής νέων κτιρίων στο οικόπεδο το Πανεπιστήμιο αποφάσισε την κατεδάφιση των κτιρίων που συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1 και 2 και την διατήρηση των κτιρίων της κατηγορίας 3.

Γενικά αποφασίστηκε η συνολική κατεδάφιση των προσκτισμάτων (κτίρια 2-3-4-9-10-11 και 12) στα βασικά κτίρια με κελυφωτή κατασκευή για την καλύτερη ανάδειξη των κτιρίων της κατηγορίας 3, τα οποία στην πλειονότητά τους διαθέτουν εξαιρετικά ενδιαφέροντα μορφολογικά και κατασκευαστικά στοιχεία.

Πίνακας 1. Υφιστάμενα κτίσματα ακινήτου «πρώην Βαμβακουργιάς Βόλου»

Κτίρια	Εμβαδόν δομής (τμ)	Ομάδα	Παρατηρήσεις
1. ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΣΜΑ ΑΠΟ ΟΠΛΙΣΜΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ	497x2=994	1	Κατεδάφιση
2. ΠΡΟΣΚΤΙΣΜΑΤΑ ΚΛΩΣΤΗΡΙΟΥ II (Ισόγειο κτίσμα από οπλισμένο σκυρόδεμα)	2.204	1	Κατεδάφιση
3. ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ (διώροφο κτίριο)	550x2=1.100	1	Κατεδάφιση
4. ΠΡΟΣΚΤΙΣΜΑΤΑ ΚΛΩΣΤΗΡΙΟΥ I (ισόγειο από σκυρόδεμα)	540	1	Κατεδάφιση
9. ΜΕΤΑΛΛΙΚΟ ΣΤΕΓΑΣΤΡΟ(ισόγειο μεταλλικό κτίριο με επικάλυψη λαμαρίνα)	848	1	Κατεδάφιση
10. Ισόγειο πρόσκτισμα από οπλισμένο σκυρόδεμα	280	1	Κατεδάφιση
11. ΠΡΟΣΚΤΙΣΜΑΤΑ ΚΛΩΣΤΗΡΙΟ III (οπλισμένο σκυρόδεμα)	1.050	1	Κατεδάφιση
12. ΠΡΟΣΚΤΙΣΜΑΤΑ ΚΛΩΣΤΗΡΙΟΥ IIIΓ (ισόγειο από οπλισμένο σκυρόδεμα)	400	1	Κατεδάφιση
13. ΤΡΙΑ ΜΙΚΡΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΙΣΟΔΟΥ (από οπλισμένο σκυρόδεμα)	3x20=60	1	Κατεδάφιση
Υποσύνολο κατηγορίας 1	7.476	15,4%	
5. ΑΠΟΘΗΚΗ ΣΥΣΠΟΡΟΥ (ισόγειο κτίριο με δύο μονοκλινείς ανισούψεις κεκλιμένες στέγες)	2.508	2	Κατεδάφιση
6. ΕΚΚΟΚΙΣΤΗΡΙΟ (ισόγειο κτίσμα από οπλισμένο σκυρόδεμα με δύο δικλινείς στέγες)	868	2	Κατεδάφιση
7. ΑΠΟΘΗΚΗ ΕΚΚΟΚΙΣΜΕΝΟΥ (ισόγειο κτίσμα από οπλισμένο σκυρόδεμα με δικλινείς στέγη)	2.100	2	Κατεδάφιση
8. ΑΠΟΘΗΚΗ ΣΠΟΡΟΥ(ισόγειο κτίσμα από οπλισμένο σκυρόδεμα με δικλινή στέγη)	1.050	2	Κατεδάφιση
Υποσύνολο κατηγορίας 2	6.526	13,4%	
14. ΜΙΚΡΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΣ ΝΑΟΣ	60	3	Διατήρηση
15. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΚΛΩΣΤΗΡΙΟ II (ισόγειο κελυφωτό από οπλισμένο σκυρόδεμα)	1.710	3	Κατεδάφιση
16. ΚΛΩΣΤΗΡΙΟ II (ισόγειο κελυφωτό από οπλισμένο σκυρόδεμα)	9.222	3	Διατήρηση άνω του 80%
17. ΚΛΩΣΤΗΡΙΟ I (ισόγειο κελυφωτό από οπλισμένο σκυρόδεμα)	9.129	3	Διατήρηση άνω του 50%
18. ΚΛΩΣΤΗΡΙΟ III Α (ισόγειο κελυφωτό από οπλισμένο σκυρόδεμα)	2.068	3	Διατήρηση άνω του 80%
19. ΚΛΩΣΤΗΡΙΟ III Β (ισόγειο κελυφωτό από οπλισμένο σκυρόδεμα)	9.702	3	Διατήρηση άνω του 80%
20. ΚΛΩΣΤΗΡΙΟ III Γ (ισόγειο κελυφωτό από οπλισμένο σκυρόδεμα)	2.700	3	Διατήρηση άνω του 80%
Υποσύνολο κατηγορίας 2	34.591	71,2%	
Συνολική επιφάνεια	48.593	100,00%	

Εικόνα 2. Ταξινόμηση υφιστάμενων κτιρίων ακινήτου «πρώην Βαμβακουργιάς Βόλου» σε διατηρητέα και μη διατηρητέα



Η περιοχή μελέτης περιλαμβάνει το ακίνητο πρώην «ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΑ ΒΟΛΟΥ», η κυριότητα του οποίου ανήκει στον πρώην Οργανισμό Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.) νυν Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (Δ.ΥΠ.Α) ως καθολικός διάδοχος του τ.ΟΕΚ σύμφωνα με το Ν.4144/2013, αποκτήθηκε αρχικά από τον τ.ΟΕΚ με καταβολή τιμήματος (πλειστηριασμός) από την ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΡΙΑ «ΕΘΝΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α.Ε.» το 2001. Η χρήση, διαχείριση και εκμετάλλευση του ακινήτου παραχωρήθηκε, χωρίς αντάλλαγμα, στο

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας για ενενήντα εννέα (99) έτη (Νόμος 4611 άρθρο 93, ΦΕΚ Τεύχος Α' 73/17.05.2019).

Αποτελείται από 2 τμήματα συνολικού εμβαδού 88.402,77 τ.μ. και εντοπίζεται στο Δυτικό όριο του πρώην Δήμου Ν. Ιωνίας και σήμερα Δ. Βόλου και οριοθετείται ανατολικά από την οδό Μυτιλήνης, βόρεια-βορειοδυτικά από τη σιδηροδρομική γραμμή Λάρισας-Βόλου, δυτικά από την οδό Λέρου, νότια από τις οδούς Γιάρου, Αλωπίου και Πριάμου (από δυτικά) και βρίσκεται σε μικρή απόσταση από το χείμαρρο Ξηριά στις παρυφές του αστικού ιστού της πόλης.

Τα κτίρια του συγκροτήματος, στην πλειοψηφία τους, είναι καλής κατασκευής της μεταπολεμικής περιόδου, με ισχυρούς φέροντες οργανισμούς οπλισμένου σκυροδέματος, με χαρακτηριστικά βιομηχανικής αρχιτεκτονικής μεγάλης κλίμακας χωρίς ιδιαίτερα ιστορικά στοιχεία και χωρίς ορατά -από μακροσκοπικό έλεγχο- σημαντικά προβλήματα. Η συνολική υφιστάμενη δόμηση εντός του ακινήτου εκτιμάται σε 48.593τ.μ.

Ζώνη Άμεσης Επιρροής (ΖΑΕ)

Η Ζώνη Άμεσης Επιρροής (ΖΑΕ) ορίζεται στο άρθρο 8 παρ. 1.α του ν.4447/16 (όπως ισχύει) ως «Η περιοχή που περιβάλλει την περιοχή επέμβασης και βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με αυτήν λόγω της αλληλεπίδρασης των πολεοδομικών και λοιπών λειτουργιών της».

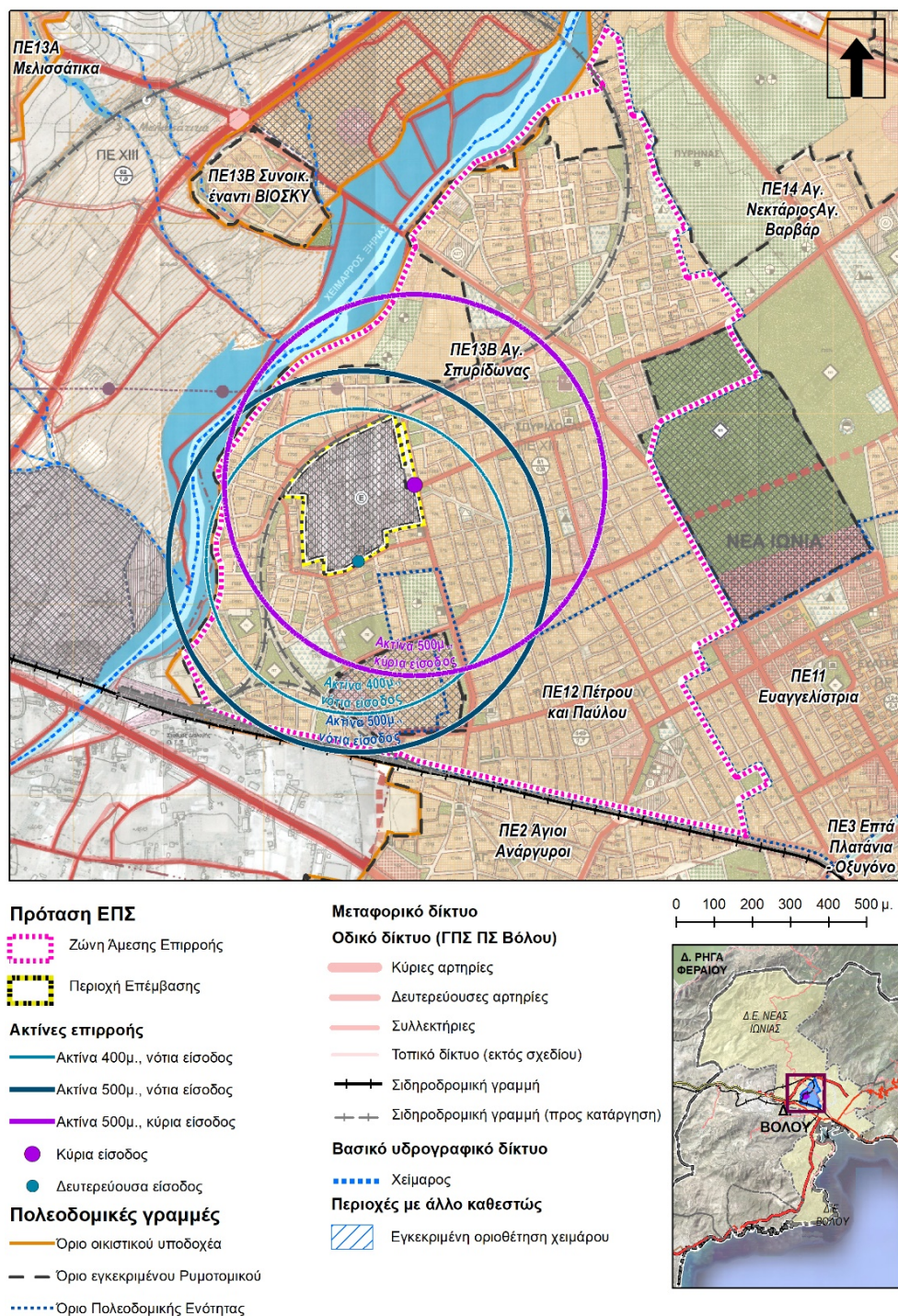
Κατά την Προέγκριση του ΕΠΣ ορίστηκε ως Ζώνη άμεσης επιρροής: Τμήμα της Πολεοδομικής ενότητα (ΠΕ) 13Β: Άγιος Σπυρίδωνας Ν. Ιωνίας και η Πολεοδομική ενότητα (ΠΕ) 12: Πέτρου και Παύλου, Ν Ιωνίας, όπως ορίζονται από το ΓΠΣ του ΠΣ Βόλου. Η ΖΑΕ αποτελείται από οικιστικές περιοχές και εντάσσεται στη ΔΕ Νέας Ιωνίας που εμπίπτει διοικητικά στο Δήμο Βόλου.

Τα βασικά κριτήρια οριοθέτησης της τελικής Ζώνης Άμεσης Επιρροής (ΖΑΕ) αναφέρονται με ιεραρχική φθίνουσα σειρά:

- καταρχήν τα τελικά όρια να υπερκαλύπτουν κατά το δυνατόν: i. τη ζώνη εξυπηρέτησης με ακτίνα 400μ. από το προτεινόμενο βρεφονηπιακό σταθμό (χρήση σταθεροτύπου για ακτίνα εξυπηρέτησης νηπιαγωγείου ΦΕΚ 285/Δ/2004-αρ.5) εντός της Περιοχής επέμβασης -με σημείο υπολογισμού τη νότια έξοδο της Περιοχής Επέμβασης- και ii. την ζώνη επιρροής με ακτίνα 500μ. - με σημεία υπολογισμού της εξόδους της Περιοχής Επέμβασης - (Εικόνα 3),
- να περιλαμβάνονται και να μην τέμνονται κατά το δυνατόν ζώνες πολεοδομικών ρυθμίσεων (ζώνες προστασίας, οικιστικές περιοχές/πολεοδομικές ενότητες, ζώνες ρυθμίσεων από ΓΠΣ και ΖΟΕ),

- να συμπεριλαμβάνονται σημαντικοί πόλοι εξυπηρέτησης πληθυσμού (αθλητικές και πολιτιστικές εγκαταστάσεις, τεχνικές υποδομές κ.α.) ή/και
- να χρησιμοποιούνται υφιστάμενες τεχνικές υποδομές (δρόμοι, σιδηροδρομική γραμμή) ή φυσικά στοιχεία του χώρου (ρέματα, ισοϋψείς/ανάγλυφο κ.α).

Εικόνα 3. Απεικόνιση της Περιοχής Επέμβασης (κίτρινο όριο) του ΕΠΣ και της Ζώνης Άμεσης Επιρροής (μωβ όριο) αυτού, στα όρια της Δ.Ε. Βόλου και Ν. Ιωνίας



Τα όρια της ΖΑΕ ορίζονται ως εξής (Εικόνα 3):

- βόρεια-βορειοδυτικά από την εγγύτερη -προς την περιοχή παρέμβασης- γραμμή οριοθέτησης του χειμάρρου Ξηριά,
- νότια από την υφιστάμενη -προς αναβάθμιση- σιδηροδρομική γραμμή Βόλου-ΒΙΠΕ που ταυτίζεται επίσης με τα νότια όρια των ΠΕ 13Β και ΠΕ 12, και
- ανατολικά από τα όρια των ΠΕ 13Β και ΠΕ 12.

Ευρύτερη περιοχή

Σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 1.α του ν.4447/2016 «Το σύνολο της δημοτικής ενότητας που περιλαμβάνει την περιοχή επέμβασης αποτελεί την ευρύτερη περιοχή του ΕΠΣ. Αν η περιοχή επέμβασης εμπίπτει στα διοικητικά όρια περισσότερων δημοτικών ενοτήτων, το σύνολο των δημοτικών ενοτήτων αποτελεί την ευρύτερη περιοχή του Ε.Π.Σ. ...».

Ωστόσο, λαμβάνοντας υπόψη ότι η προτεινόμενη παρέμβαση έχει υπερτοπικό χαρακτήρα και αναμένεται να έχει έντονη λειτουργική εξάρτηση με της υπόλοιπες πανεπιστημιακές εγκαταστάσεις στον αστικό ιστό της πόλης του Βόλου, θεωρούμε ότι για την τρέχουσα μελέτη του ΕΠΣ η ευρύτερη περιοχή της Περιοχή Επέμβασης είναι η ΔΕ της Νέας Ιωνίας και ΔΕ Βόλου του Δήμου Βόλου, Π.Ε. Μαγνησίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας.

A.0.5. Υπάρχουσα Προέγκριση

Στα πλαίσια ωρίμανσης του έργου, το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, ως φορέας υλοποίησης, κατέθεσε στον ΟΑΕΔ, τον Ιούνιο 2019, το τελικό κείμενο πρότασης από Ομάδα εργασίας του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, για την ολοκληρωμένη παρέμβαση αστικής ανάπτυξης και αξιοποίησης του ακινήτου που περιλαμβάνει το σχέδιο ανάπτυξης – αξιοποίησης του ακινήτου, προϋπολογισμό κόστους κατασκευής και συντήρησης καθώς και τελική πρόταση χρηματοδότησης, και στη συνέχεια προέβη σε προπαρασκευαστικές ενέργειες για σύνταξη φακέλου προέγκρισης καθώς και στην εκπόνηση Ειδικού Χωρικού Σχεδίου για την ένταξη στον πολεοδομικό σχεδιασμό της, εκτός σχεδίου, έκτασης της πρώην “Βαμβακουργιάς” και τον προσδιορισμό όρων δόμησης και χρήσεων γης (216/30.05.2019 Απόφαση της Συγκλήτου ΠΘ).

Η προέγκριση της μελέτης του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου στην περιοχή πρώην “Βαμβακουργιά” της ΔΕ Νέας Ιωνίας του Δήμου Βόλου, για την ανάπτυξη ενός πρότυπου Πανεπιστημιακού συγκροτήματος που θα περιλαμβάνει φοιτητικές εστίες, εκπαιδευτικές, ερευνητικές και κοινωνικές δραστηριότητες και ελεύθερους χώρους ανοιχτούς στην πόλη έγινε με την αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/95186/2263/23-12-2019 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος (ΑΔΑ: Ψ4364653Π8-Μ46). Η Απόφαση Προέγκρισης συνοδεύεται από χάρτη κλίμακας 1:5000.

Σύμφωνα με την ως άνω Απόφαση Προέγκρισης ισχύουν τα εξής:

«Οι χρήσεις γης που προτείνονται για την περιοχή, σύμφωνα με το άρθρο 1 του υπ’αριθμ.59/2018 Π. Δ/τος, είναι αυτές της Γενικής Κατοικίας (αρ. 3), στο μεγαλύτερο τμήμα που προορίζεται για δόμηση, και του Πολεοδομικού Κέντρου (αρ. 4) στο υπόλοιπο προς δόμηση τμήμα της έκτασης προκειμένου να είναι δυνατή η εγκατάσταση τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και διοίκησης. Στο στάδιο της μελέτης του ΕΧΣ θα καθορισθούν επακριβώς οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στην περιοχή προκειμένου να επιτευχθεί ο σκοπός της παραχώρησης.

Ο μέγιστος Συντελεστής Δόμησης ορίζεται σε 0,8.

Η οριστικοποίηση του σχεδίου γενικής διάταξης κτιρίων και ελεύθερων χώρων και ο καθορισμός των λοιπών όρων δόμησης θα αποτελέσουν αντικείμενο της επόμενης φάσης έγκρισης του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου.»

Ενότητα Α': Διάγνωση

Υπό-Ενότητα 1: Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Κεφάλαιο Α.1. Ένταξη στον Ευρύτερο Χώρο

Α.1.1. Διοικητική Ένταξη

Το ακίνητο της πρώην Βαμβακουργιάς βρίσκεται εντός της Δημοτικής Ενότητας Νέας Ιωνίας του Δήμου Βόλου. Καθότι το ίδιο το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου, με εξαίρεση ένα μικρό τμήμα του βορειανατολικά (που αντιστοιχεί στο Τμήμα Α), το ακίνητο περιβάλλεται από τον αστικό ιστό του ΠΣ Βόλου. Ειδικότερα το ακίνητο εντάσσεται στην Πολεοδομική Ενότητα (ΠΕ) 13Β - Άγιος Σπυρίδωνας Ν. Ιωνίας, όπως ορίζεται από το ΓΠΣ του ΠΣ Βόλου. Τμήμα της ΠΕ13β καθώς και η ΠΕ12 - Πέτρου και Παύλου Ν. Ιωνίας συγκροτούν τη Ζώνη Άμεσης Επιρροής (ΖΑΕ).

Η περιοχή του πρώην εργοστασίου Βαμβακουργιάς προτείνεται ως περιοχή οικιστικής ανάπτυξης μέσω οικιστικού προγράμματος του ΟΕΚ μέσω του ΓΠΣ ΠΣ Βόλου.

Η Νέα Ιωνία αποτελεί σήμερα οικιστικό κέντρο 3ου επιπέδου, ενώ σύμφωνα με το ΓΠΣ Βόλου κατόπιν της ολοκλήρωσης του σχεδιασμού αναβαθμίζεται σε οικιστικό κέντρο 2ου επιπέδου, ισότιμο με αυτό της οικιστικής ενότητας του Βόλου.

Σήμερα η συνολική πολεοδομική οργάνωση παραμένει σε μεγάλο βαθμό μονοκεντρική, με ισχυρή εστίαση στο ιστορικό κέντρο του Βόλου. Στη Νέα Ιωνία υπάρχει επίσης ένας πυρήνας κεντρικών λειτουργιών, αλλά σαφώς χαμηλότερης εμβέλειας από το κέντρο του Βόλου. Σε γενικές γραμμές, η προτεινόμενη δομή κεντρικών λειτουργιών βάσει του ΓΠΣ περιλαμβάνει ένα ισχυρό κέντρο στο Βόλο (που ξεκινά από το παραλιακό μέτωπο και επεκτείνεται σταδιακά κατά μήκος παράλληλων οδικών αξόνων προς το εσωτερικό), ένα συμπληρωματικό ισχυρό κέντρο στη Ν. Ιωνία (περιοχή Στρατοπέδου Γεωργούλια), καθώς και μια σειρά από τοπικά κέντρα στις Πολεοδομικές Ενότητες του Βόλου και της Ν. Ιωνίας, ώστε οι γειτονίες της πόλης να αποκτήσουν ένα κεντρικό σημείο κοινωνικής και οικονομικής αναφοράς και να αναβαθμισθούν.

Στη Νέα Ιωνία προβλέπεται η αξιοποίηση τμήματος του υφιστάμενου στρατοπέδου ως Διοικητικού - Εμπορικού Κέντρου με πρόσθετες επιτρεπόμενες χρήσεις εκπαίδευσης και έρευνας, ενώ το υπόλοιπο (και σαφώς μεγαλύτερο) τμήμα χαρακτηρίζεται ως χώρος αστικού πρασίνου. Οι λειτουργίες αυτές ολοκληρώνουν τις σημαντικές κοινόχρηστες και κοινωφελείς

χρήσεις που υφίστανται στην Ν. Ιωνία: το υφιστάμενο Δημοτικό Πολιτιστικό Πάρκο, το νεκροταφείο (που θα αποτελέσει μελλοντικό χώρο πρασίνου) και βορειότερα, τις αθλητικές εγκαταστάσεις, όπου βρίσκονται το Πανθεσσαλικό Στάδιο και Αθλητικό Κέντρο. Προκύπτει έτσι μια συγκέντρωση ιδιαίτερα σημαντικών κεντρικών και κοινωφελών λειτουργιών στην ‘καρδιά’ της Ν. Ιωνίας, με υπερτοπική εμβέλεια για το σύνολο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου και ευρύτερα. Παράλληλα, ενισχύονται τα χαρακτηριστικά της ‘συνεκτικής πόλης’, που έχει τεθεί ως βασικός στόχος της μελέτης ΓΠΣ από τον υπερκείμενο σχεδιασμό.

Κεντρικές λειτουργίες επιπέδου πόλης προβλέπονται και στην άμεση συνέχεια του πολεοδομικού κέντρου στο Στρατόπεδο, συγκεκριμένα, εκατέρωθεν της οδού Μαιάνδρου και εκατέρωθεν της οδού 2ας Νοεμβρίου (από τον Κραυσίδωνα μέχρι την οδό Δημοκρατίας, όπου ξεκινά η περιοχή ανάπτυξης των Προσφυγικών).

Η ΖΑΕ εκτείνεται σε δύο Πολεοδομικές Ενότητες από τις συνολικά 14 που υπάρχουν στο αστικό συγκρότημα Βόλου-Νέας Ιωνίας.

Το ακίνητο βρίσκεται σε εγγύτητα με το τοπικό κέντρο της Νέας Ιωνίας και απέχει απόσταση 2,5 χλμ. από το κέντρο του Βόλου. Σε κοντινή απόσταση από αυτό είναι οι Εγκαταστάσεις του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας και το Πανθεσσαλικό Στάδιο. Το ακίνητο έχει καλή οδική προσβασιμότητα μέσω της Περιφερειακής Οδού ενώ γειτνιάζει με τις σιδηροδρομικές υποδομές.

A.1.2. Χωροταξική ένταξη Ευρύτερης Περιοχής ΕΠΣ – Οικιστικό Δίκτυο

Η ευρύτερη περιοχή της Περιοχή Επέμβασης είναι η ΔΕ της Νέας Ιωνίας και ΔΕ Βόλου του Δήμου Βόλου, Π.Ε. Μαγνησίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας.

Ο Δήμος Βόλου, με έδρα το Βόλο, βρίσκεται στον κεντρικό ηπειρωτικό ελλαδικό χώρο στην Περιφέρεια Θεσσαλίας, στο κεντρικό τμήμα της Π.Ε. Μαγνησίας και καταλαμβάνει έκταση ίση με 385,614 τ.χλμ. Ανήκει στην Π.Ε. Μαγνησίας, η οποία αποτελεί Περιφερειακή Ενότητα (με έδρα το Βόλο) της αυτοδιοικούμενης Περιφέρειας Θεσσαλίας με έδρα τη Λάρισα. Σε ανώτερο επίπεδο η περιοχή ανήκει στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας– Στερεάς Ελλάδας με έδρα τη Λάρισα.

Στο εσωτερικό της περιοχής και σύμφωνα με το Ν. 3852/2010 (Πρόγραμμα Καλλικράτης), ο Δήμος Βόλου προήλθε από συνένωση των πρώην Δήμων Βόλου, Αγριάς, Αισωνίας, Αρτέμιδας, Ιωλκού, Νέας Αγχιάλου, Ν. Ιωνίας και την Κοινότητα Μακρινίτσας και συγκροτείται πια από τις ομώνυμες Δημοτικές Ενότητες αντίστοιχα.

Συνορεύει βόρεια και δυτικά με το Δήμο Ρήγα Φεραίου, νοτιοδυτικά με το Δήμο Αλμυρού, βορειοανατολικά με το Δήμο Ζαγοράς - Μουρεσίου, νοτιοανατολικά με το Δήμο Νότιου Πηλίου, και Νότια βρέχεται από τον Παγασητικό Κόλπο.

Εικόνα 4. Η θέση της περιοχής επέμβασης στην Ελλάδα και τη Περιφέρεια Θεσσαλίας



Ως προς το οικιστικό δίκτυο, η πόλη του Βόλου κατατάσσεται στο 1^ο Περιφερειακό Επίπεδο - Πρωτεύοντες Εθνικοί Πόλοι. Σύμφωνα με το ΓΠΧΣΑΑ ο Βόλος αποτελεί οικιστικό κέντρο 2^{ου} επιπέδου. Σύμφωνα με το ΠΧΠ Θεσσαλίας οι λειτουργίες της πόλης του Βόλου προσδιορίζονται ως εξής:

- Διοικητικό Κέντρο : Έδρα Περιφερειακής Ενότητας
- Λιμάνι – συγκοινωνιακός κόμβος
- Παραδοσιακό Βιομηχανικό κέντρο
- Τουριστικό – πολιτιστικό κέντρο
- Έδρα του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας
- Έρευνα και Τεχνολογία

Πάγιος προγραμματικός στόχος είναι η δημιουργία ενός διπόλου Λάρισας – Βόλου, ο οποίος όμως σε πολύ μικρό βαθμό έχει επιτευχθεί.



Η ευρύτερη περιοχή ένταξης της Περιοχής Επέμβασης χαρακτηρίζεται από καλή προσβασιμότητα (Εικόνα 5). Συγκεκριμένα, το ακίνητο βρίσκεται σε μικρή απόσταση από το υπεραστικό οδικό δίκτυο (ΕΟ6 Βόλου – Λαρίσης, ΕΟ30 – Αθηνών και Αυτοκινητόδρομος Α1 - ΠΑΘΕ) και από την Περιφερειακή Οδό Βόλου, παρέχοντας άμεση πρόσβαση προς περιαστικούς και υπεραστικούς προορισμούς και μεγάλα αστικά κέντρα χωρίς να απαιτείται η διέλευση από το εσωτερικό της πόλης.

Η προσβασιμότητα της ευρύτερης περιοχής ενισχύεται επιπλέον από το σιδηροδρομικό δίκτυο που διασχίζει την πόλη του Βόλου και φτάνει μέχρι το λιμάνι, σε κοντινή σχετικά απόσταση από το υπό μελέτη ακίνητο. Η εν λόγω σιδηροδρομική γραμμή αποτελεί τη διακλάδωση Λάρισα - Βόλος, του κύριου άξονα του σιδηροδρομικού δικτύου που ξεκινά από τον Πειραιά και διατρέχει το κεντρικό τμήμα της χώρας με βόρεια κατεύθυνση καταλήγοντας προς την έξοδο της χώρας προς τη Βόρεια Μακεδονία.

Κεφάλαιο Α.2. Αναπτυξιακή Φυσιογνωμία

Α.2.1. Δημογραφικά Χαρακτηριστικά

Ο Καλλικράτειος Δήμος Βόλου σύμφωνα με την απογραφή Μόνιμου Πληθυσμού 2021 της ΕΛΣΤΑΤ αριθμεί 139.670 άτομα, παρουσιάζοντας μείωση αντίστοιχη της χώρας (3,31% σε και 3,09% αντίστοιχα), καθώς το 2011 αριθμεί 144.449 άτομα μόνιμου πληθυσμού.. Αναλυτικά, η κατανομή και εξέλιξη του πληθυσμού περιγράφεται στον Πίνακα 2. Η ΔΕ Βόλου είναι η πλέον σταθερή δεδομένου ότι η μείωση του πληθυσμού την περίοδο 2011-21 είναι οριακή (0,28%), Αναλογικά, η ΔΕ Νέας Ιωνίας αριθμεί 31.884 άτομα μόνιμου πληθυσμού, παρουσιάζοντας μείωση κατά 5,71% (έναντι 33.815 κατοίκων το 2011).

Η μείωση της ευρύτερης περιοχής -τόσο του Δήμου Βόλου όσο και της ΔΕ Ιωνίας- συμβαδίζει με τις τάσεις πληθυσμιακής μείωσης που παρατηρούνται στο σύνολο της χώρας και αυτές που καταγράφονται, ελαφρώς αυξημένες από το εθνικό επίπεδο, στην Περιφέρεια Θεσσαλίας αλλά και στην ΠΕ.

Η πυκνότητα κατοίκησης του Δήμου Βόλου είναι για το έτος 2021 στα 362 άτομα/τ.χλμ. ενώ για την ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ ανέρχεται στα 1293 άτομα/τ.χλμ..

Όσο αφορά την σύνθεση κατά φύλο του πληθυσμού διαπιστώνεται ότι η κατανομή του πληθυσμού μεταξύ ανδρών και γυναικών είναι ισορροπημένη τόσο στο Δ. Βόλου όσο και στις χωρικές ενότητες ενδιαφέροντος ΕΠΣ που δεν διαφέρουν ουσιαστικά από την εθνική κατανομή (48,6% άνδρες και 51,4% γυναίκες (Πίνακας 3).

Σχετικά με την ηλικιακή σύνθεση του πληθυσμού στο Δ. Βόλου, τεκμαίρεται από το σχήμα της πυραμίδας ηλικιών (Διάγραμμα 1) ότι ο πληθυσμός του δήμου είναι κατά κύριο λόγο ώριμος με σχετική στενή βάση (ηλικίες (0-19) και διευρυμένη περιοχή ηλικιών 20 έως 54 τόσο στους άντρες όσο και στις γυναίκες (Πίνακας 3). Μάλιστα, πολυπληθέστερες είναι οι ηλικιακές ομάδες από 30 έως 54 ετών. Ο πληθυσμός άνω των 65 ετών είναι σχεδόν ισοδύναμος με τον νεανικό πληθυσμό. Επομένως, ο πληθυσμός του δήμου είναι ώριμος, με τάσεις γήρανσης. Η Ευρύτερη Περιοχή ΕΠΣ ακολουθεί την κατανομή του Δ. Βόλου, ενώ η Ζώνη Άμεσης Επιρροής παρουσιάζει διαφοροποιημένη εικόνα συγκεντρώνοντας πληθυσμό στις ηλικιακές κατηγορίες μέχρι τα 0-14 έτη και 25-39 ετών με σαφώς μεγαλύτερα ποσοστά από το Δ. Βόλου.

Πίνακας 2. Μόνιμος Πληθυσμός, 2021, 2011 και μεταβολή πληθυσμού 2011-21 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς

Χωρική ενότητα	2021	2011	% μεταβολή
ΔΕ Βόλου	85.803	86.046	-0,28%
ΔΕ Αγριάς	5.295	5.632	-5,98%
ΔΕ Αισωνίας	3.002	3.249	-7,60%
ΔΕ Αρτέμιδας	3.595	4.145	-13,27%
ΔΕ Ιωλκού	2.008	2.138	-6,08%
ΔΕ Μακρινίτσης	353	694	-49,14%
ΔΕ Νεας Αγχιάλου	5.881	6.819	-13,76%
ΔΕ Νέας Ιωνίας	31.884	33.815	-5,71%
ΔΕ Πορταριάς	1.849	1.911	-3,24%
Ευρύτερη Περιοχή ΕΠΣ	117.687	119.861	-1,81%
Δ. Βόλου	139.670	144.449	-3,31%
ΠΕ Μαγνησίας	177.448	190.010	-6,61%
Περιφέρεια Θεσσαλίας	688.255	732.762	-6,07%
Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας - Στέρας Ελλάδας	1.196.509	1.280.152	-6,53%
Χώρα	10.482.487	10.816.286	-3,09%

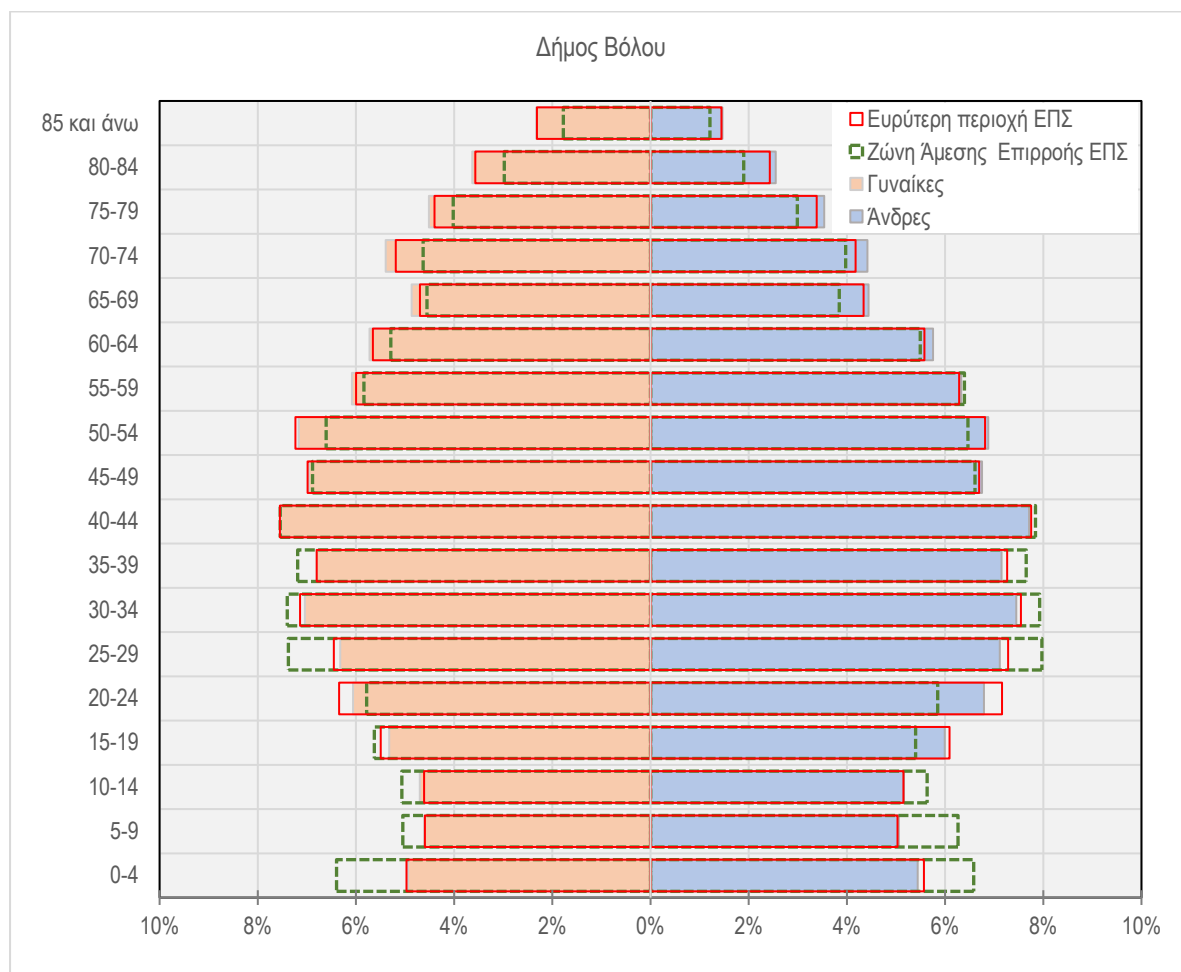
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, 2021

Πίνακας 3. Μόνιμος πληθυσμός 2011 ανά φύλο σε χωρικές ενότητες ενδιαφέροντος

Χωρική Ενότητα	Γυναίκες	Άνδρες	Σύνολο	% Γυναικών	% Ανδρών
Ζώνη Άμεσης Επιρροής ΕΠΣ	8.960	8.429	17.389	51,5%	48,5%
Ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ	61.825	57.799	119.624	51,7%	48,3%
Δ. Βόλου	74.264	70.185	144.449	51,4%	48,6%
Περιφέρεια Θεσσαλίας	370.568	362.194	732.762	50,6%	49,4%
Χώρα	5.513.063	5.303.223	10.816.286	51,0%	49,0%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011

Διάγραμμα 1. Ηλικιακή πυραμίδα μόνιμου πληθυσμού 2011 Δήμου Βόλου, Ευρύτερης περιοχής και Ζώνης Άμεσης Επιρροής ΕΠΣ



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, 2021

Για την καλύτερη κατανόηση της δομής του πληθυσμού παρουσιάζονται παρακάτω τρεις δημογραφικοί δείκτες (μέση ηλικία, γήρανσης, εξάρτησης) για τον μόνιμο πληθυσμό του Δήμου Βόλου και τις χωρικές ενότητες ενδιαφέροντος.

Η μέση ηλικία αφορά σε ένα στατικό μέτρο κεντρικής τάσης δηλ. το προσδιορισμό του «κέντρου βάρους» μια κατανομής γύρω από το οποίο τείνουν να συγκεντρώνονται τα δεδομένα. Στη δημογραφία χρησιμοποιείται συνήθως ως αδρός δείκτης γήρανσης.

Ο Δείκτης Γήρανσης (αριθμός ατόμων άνω των 65 ετών ως προς 100 άτομα ηλικίας 0-14 ετών) εκφράζει κατά πόσο το βάρος του πληθυσμού μετατοπίζεται από τη βάση της πληθυσμιακής πυραμίδας προς την κορυφή, πόσο δηλαδή γερασμένος είναι ο πληθυσμός και κατά πόσο μια περιοχή αντιμετωπίζει πρόβλημα ανανέωσης του πληθυσμού της.

Ο Δείκτης Εξάρτησης (αριθμός ατόμων 0-14 ετών και 65 και άνω, ως προς 100 άτομα ηλικίας 15-64 ετών) δηλώνει την αναλογία του οικονομικά μη ενεργού πληθυσμού με τον οικονομικά ενεργό πληθυσμό ή διαφορετικά για πόσα άτομα μη παραγωγικής ηλικίας αντιστοιχούν σε 100 άτομα που ανήκουν στην παραγωγική ηλικία.

Ο Δ. Βόλου ακολουθεί με σχετική πιστότητα του δείκτες ηλικιακής σύνθεσης της χώρας: με μέση ηλικία 41,3 έτη έναντι 41,9 ετών, δείκτης γήρανση 124,8 με 134,4 και δείκτη εξάρτησης 50,5 και 51,5.

Στη ΔΕ Βόλου, οι δημογραφικοί δείκτες μέσης ηλικίας, γήρανσης και εξάρτησης βρίσκονται σε μέσο επίπεδο σε σχέση με τον υπόλοιπο δήμο. Όσον αφορά στην ηλικιακή σύνθεση του πληθυσμού της ΔΕ Νέας Ιωνίας, περιλαμβάνει τον λιγότερο γερασμένο πληθυσμό στο σύνολο του δήμου, με τους καλύτερους δείκτες μέσης ηλικίας, εξάρτησης και γήρανσης. Είναι η μοναδική ενότητα όπου ο νεανικός πληθυσμός (0-14) είναι ισάριθμος με τον ηλικιωμένο (65+). Όσο αφορά την ΖΑΕ, η δημογραφική εικόνα είναι ακόμα πιο θετική και πό την ΔΕ Νέας Ιωνίας που την περιλαμβάνει.

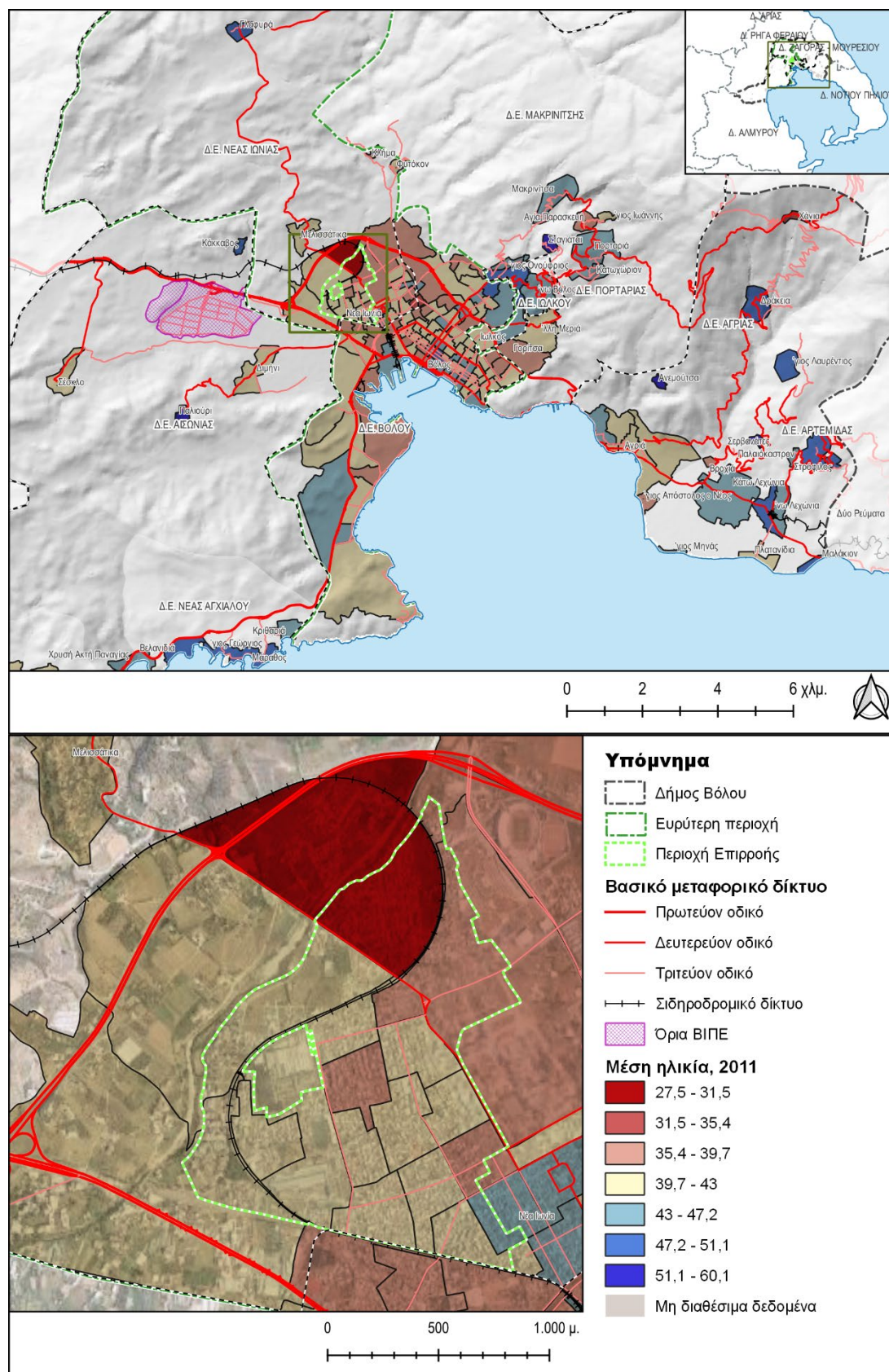
Πίνακας 4. Δημογραφικοί δείκτες ηλικιακής σύνθεσης μόνιμου πληθυσμού 2011 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς

Χωρική Ενότητα	Μέση ηλικία	Δείκτης γήρανσης	Δείκτης εξάρτησης
Ζώνη Άμεσης Επιρροής ΕΠΣ	39,2	91,6	50,3
ΔΕ Βόλου	41,5	130,3	49,5
ΔΕ Νέας Ιωνίας	39,6	100,6	48,7
Ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ	40,9	121,9	49,8
Δ. Βόλου	41,3	124,8	50,5
Περιφέρεια Θεσσαλίας	43,0	149,3	58,1
Χώρα	41,9	134,4	51,5

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, επεξεργασία ομάδας μελέτης

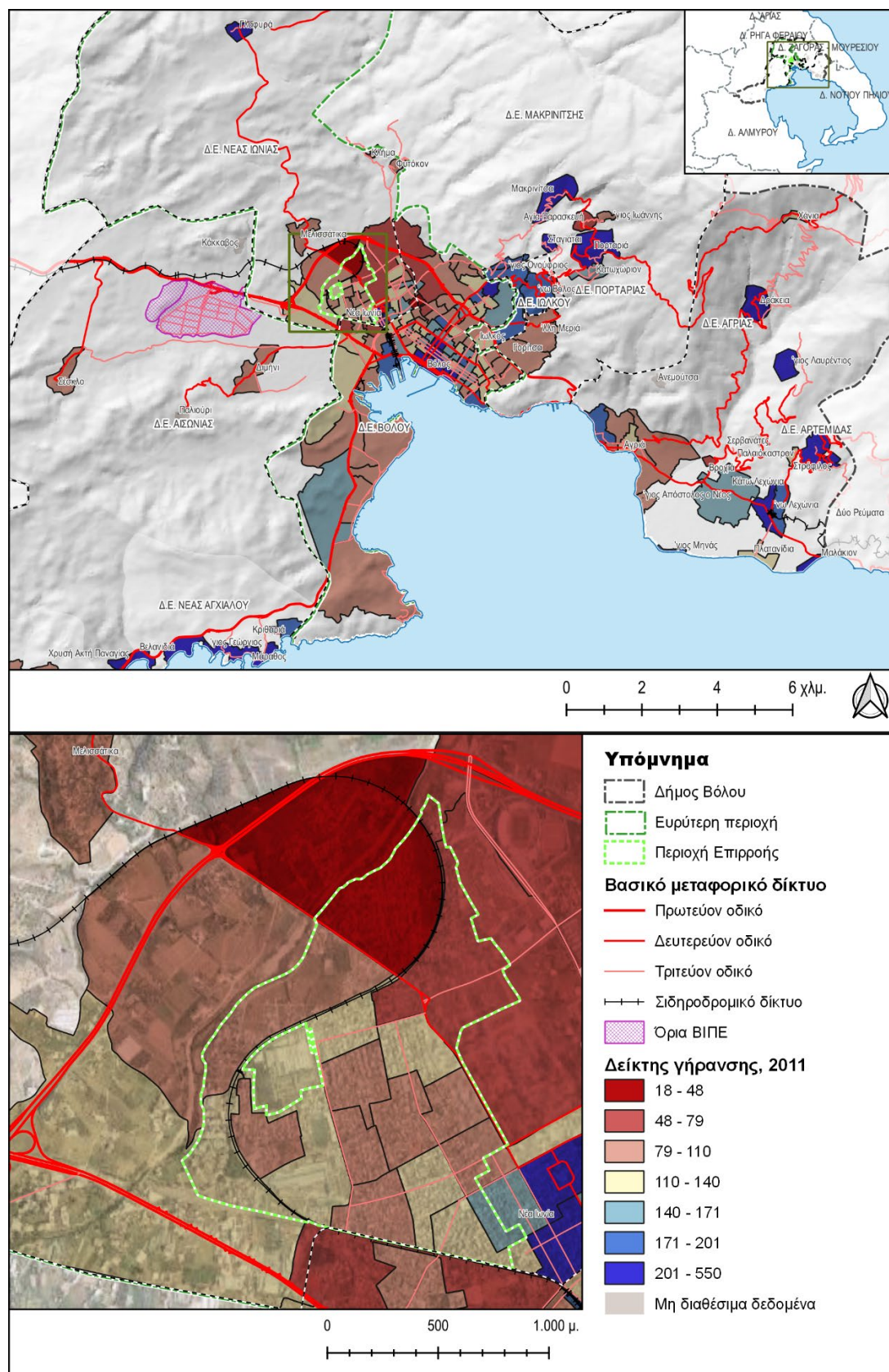
Η χαρτογραφική απεικόνιση των δεικτών μέσης ηλικίας, γήρανσης και εξάρτησης (εικόνες 6-8) σε επίπεδο απογραφικών τομέων για την ευρύτερη περιοχή του ΕΠΣ αναδεικνύει ενδιαφέροντα γεωγραφικά σχήματα. Και στις τρεις περιπτώσεις η ΖΑΕ εμφανίζεται σχετικά ομοιογενείς με τιμές δεικτών κάτω του ΜΟ της κατανομής της ευρύτερης περιοχής.

Εικόνα 6. Μέση ηλικία μόνιμου πληθυσμού 2011 ανά απογραφικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ



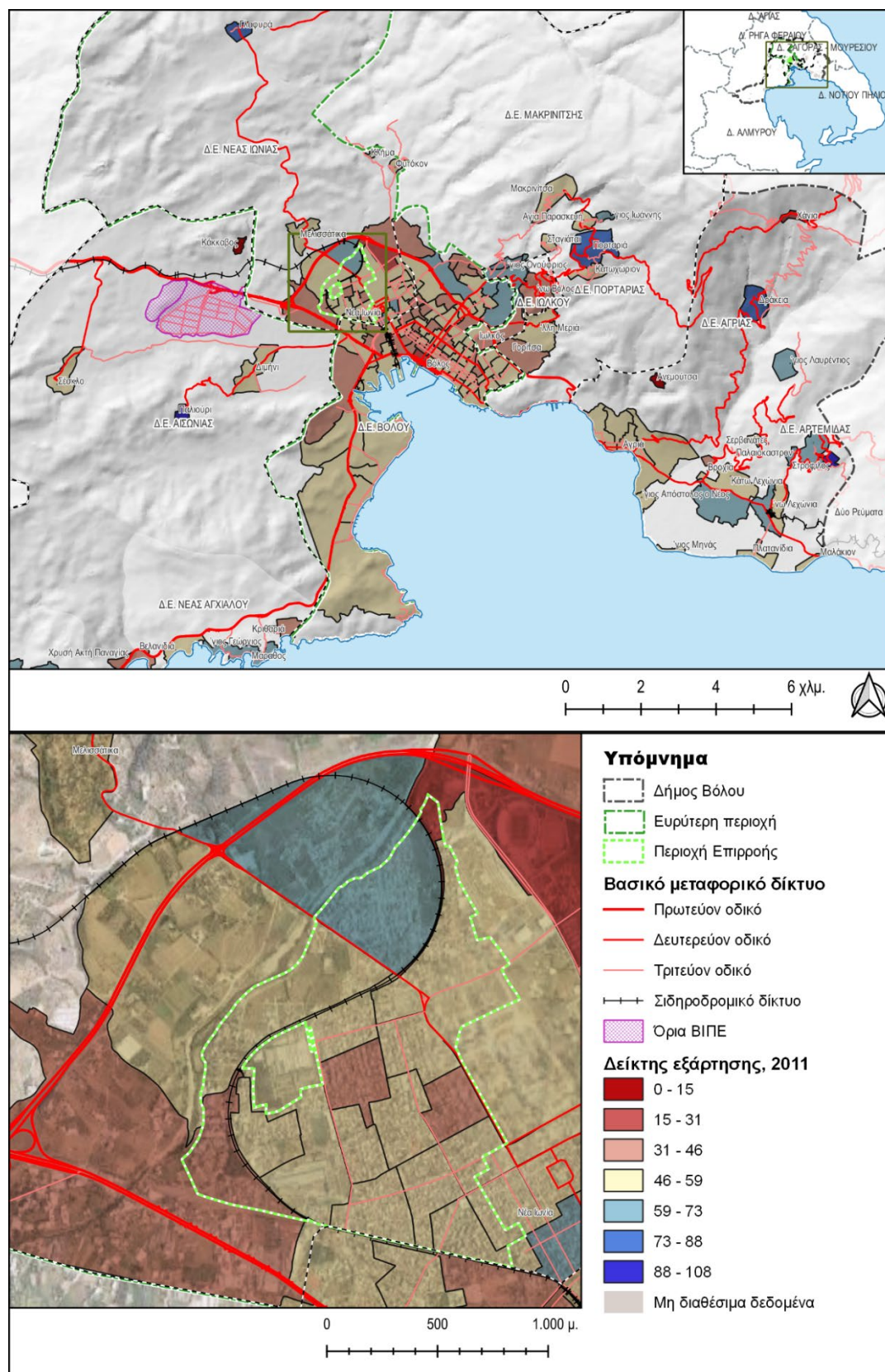
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, επεξεργασία ομάδας μελέτης

Εικόνα 7. Δείκτης γήρανσης μόνιμου πληθυσμού 2011 ανά απογραφικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, επεξεργασία ομάδας μελέτης

Εικόνα 8. Δείκτης εξάρτησης μόνιμου πληθυσμού 2011 ανά απογραφικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, επεξεργασία ομάδας μελέτης

Ζήτηση για φοιτητική κατοικία

Αξίζει, ωστόσο, να σημειωθεί πως στην απογραφή του Μόνιμου Πληθυσμού της ΕΛΣΤΑΤ δεν καταγράφεται ο φοιτητικός πληθυσμός του Δήμου Βόλου, που αποτελεί την πληθυσμιακή εκείνη ομάδα για την οποία υλοποιείται το έργο. Σε μια προσεγγιστική αντιμετώπιση της έλλειψης στοιχείων, η ομάδα εργασίας χρησιμοποίησε ως δείκτη χωροθέτησης νεανικού-φοιτητικού πληθυσμό στην πόλη του Βόλου το ποσοστό ενήλικων (>18ετών) σπουδαστών/μαθητών επί του μόνιμου πληθυσμού (Πίνακας 4 και Εικόνα 9).

Παρατηρείται ότι στην ΔΕ Νέας Ιωνίας καθώς και στην ΖΑΕ το ποσοστό σπουδαστών/μαθητών είναι υποδιπλάσιο σε σύγκριση με τον Δ. Βόλου (3,3%, 32,2 και 6,8% αντίστοιχα). Η συγκέντρωση υψηλών ποσοστών εντοπίζεται στο «παραδοσιακό» κέντρο του Βόλου στην ζώνη που περικλείεται από τον χειμ. Αναύρο την Οδό Αναλήψεως-και τον χειμ. Κραυσίδωνα, καθώς και στην περιοχή της Νεάπολης Βόλο. Πολύ χαμηλά ποσοστά αποτυπώνονται στις παρυφές της πόλης καθώς και στους υπόλοιπους οικισμούς ειδικά στο ορεινό όγκο του Πηλίου.

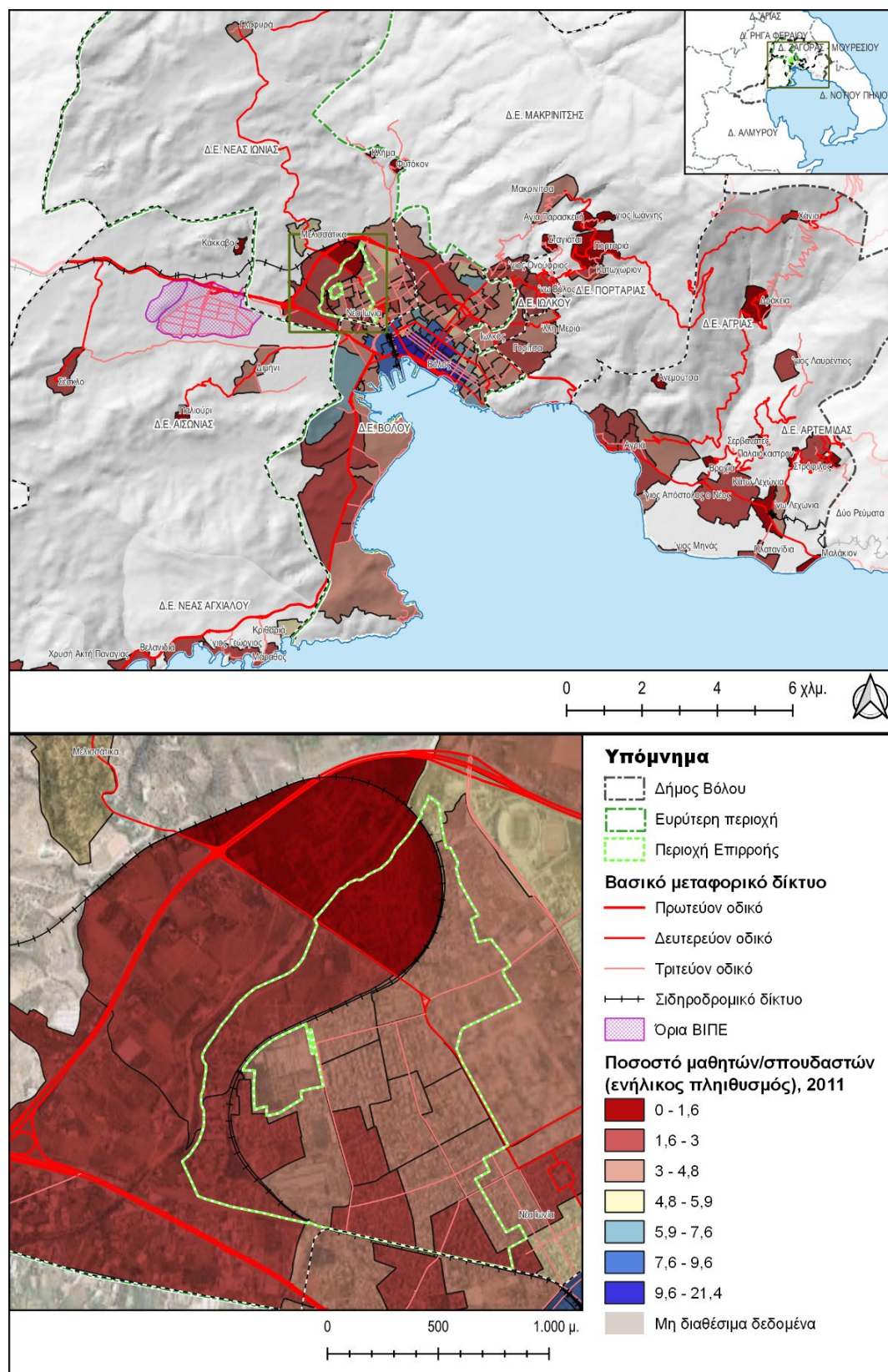
Πίνακας 5. Ποσοστό ενήλικων (>18ετών) σπουδαστών/μαθητών επί του μόνιμου πληθυσμού 2011 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς

Χωρική ενότητα	Ποσοστό ενήλικων (>18ετών) σπουδαστών/μαθητών
Ζώνη Άμεσης Επιρροής ΕΠΣ	3,2%
ΔΕ Βόλου	6,8%
ΔΕ Νέας Ιωνίας	3,3%
Ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ	5,8%
Δ. Βόλου	5,3%
Περιφέρεια Θεσσαλίας	3,9%
Χώρα	4,4%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, επεξεργασία ομάδας μελέτης

Η ζήτηση για φοιτητική κατοικία σε Εστίες στο Βόλο είναι ανάλογη του φοιτητικού πληθυσμού και ειδικά του πληθυσμού που κατάγεται από άλλες περιοχές τη χώρας. Εκτιμάται ότι κατά μέγιστο ένα 25%-30% των φοιτητών έχουν εντοπιότητα και διαμένουν το σπίτι τους στο Βόλο ή σε γειτονικές περιοχές που επιτρέπουν ημερήσια μετακίνηση. Το υπόλοιπο 70%-75% προέρχεται από άλλες περιοχές. Από αυτό τον αριθμό (περίπου 8.500-9.000 αλλά με αυξητική τάση τα επόμενα χρόνια) ένα 25% βρίσκεται κοντά ή κάτω από το όριο της φτώχειας, αν υποθέσουμε ότι ο φοιτητικός πληθυσμός βρίσκεται σε αναλογία με το συνολικό πληθυσμό της χώρας ως προς τα κοινωνικά του χαρακτηριστικά. Αυτό σημαίνει πρακτικά ότι τουλάχιστον ένας αριθμός 2.000 φοιτητών περίπου δεν είναι σε θέση από οικονομική άποψη να καλύψουν το κόστος του ενοικίου κατά τη διάρκεια των σπουδών.

Εικόνα 9. Ποσοστό ενήλικων (>18ετών) σπουδαστών/μαθητών στο σύνολο του μόνιμου πληθυσμού 2011 ανά απογραφικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, επεξεργασία ομάδας μελέτης

Στην πραγματικότητα ο αριθμός αυτός είναι αρκετά μεγαλύτερος, καθώς πολλές οικογένειες (κυρίως πολυμελείς) ακόμη και αν βρίσκονται λίγο πάνω από το όριο της φτώχειας, δυσκολεύονται να καταβάλλουν το ενοίκιο των παιδιών τους.

Οι εκτιμήσεις αυτές επιβεβαιώνονται από τον αριθμό των αιτήσεων για στεγαστικό επίδομα στις οποίες παρατηρείται μια σταδιακή αύξηση της ζήτησης για κοινωνική υποστήριξη στο τομέα της φοιτητικής κατοικίας (Πίνακας 6). Στην πραγματικότητα και με βάση τις παραπάνω εκτιμήσεις, οι προτεινόμενες υποδομές φοιτητικής κατοικίας θα καλύψουν με ένα σημαντικό μέρος της ζήτησης (εκτιμάται ότι θα στεγαστούν περίπου 785 άτομα), αλλά σε καμία περίπτωση δεν θα καλύψουν το σύνολο της ‘κοινωνικά πιεστικής’ ζήτησης, δηλαδή της ζήτησης των χαμηλότερων οικονομικών στρωμάτων. Για να πλησιάσουμε αυτό το στόχο, το Πανεπιστήμιο θα πρέπει να αναζητήσει και να εξασφαλίσει επιπλέον αντίστοιχους χώρους (κατά προτίμηση δωρεάν) και να σχεδιάσει μεσοπρόθεσμα μια δεύτερη φάση ανάπτυξης φοιτητικών κατοικιών.

Πίνακας 6. Αιτήσεις για στεγαστικό επίδομα στο ΠΘ

Ακαδ. έτος	Αιτήσεις
2012-2013	1.941
2013-2014	2.404
2014-2015	2.437
2015-2016	2.483
2016-2017	2.763
2017-2018	3.095

Πηγή: Διεύθυνση Φοιτητικής Μέριμνας – ΠΘ

Α.2.2. Οικονομική Ανάπτυξη

Α.2.2.1. Διάρθρωση και Εξέλιξη Απασχόλησης και Ανεργίας

Αναφορικά Βασικά μεγέθη κύρια απασχόλησης μόνιμου πληθυσμού (Πίνακας 8) παρατηρούμε ότι το ποσοστό του ενεργού πληθυσμού 2011 στο σύνολο του μόνιμου πληθυσμού στο Δ. Βόλου είναι ελάχιστα χαμηλότερο από την χώρα (39,9% και 42,4% αντίστοιχα). Η ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ εμφανίζει ταυτόσημο ποσοστό (40,1%) όπως και ΖΑΕ ΕΠΣ (29,8%). Το ποσοστό ανεργίας είναι αυξημένο στη ΖΑΕ ΕΠΣ (24,2%) τόσο σε αντιπαράβολή με το Δ. Βόλου (20,1%) όσο και με την χώρα (18,7%).

Στις κατηγορίες κύρια ασχολίας του μη ενεργού πληθυσμό δεν παρατηρούνται σημαντικές διαφοροποιήσεις σε σχέση την χώρα με εξαίρεση το οριακά αυξημένο ποσοστό της κατηγορίας *Μαθητής (-τρια) / Σπουδαστής (-τρια)* στο Δ. Βόλου και την ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ (17,1% , 17,5% έναντι 16,1%) και το ποσοστό της κατηγορίας *Οικιακά* στο Δ. Βόλου, την ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ και την ΖΑΕ ΕΠΣ (13,1%, 13% και 15,43% έναντι 11,3%). Επίσης στην ΖΑΕ ΕΠΣ το ποσοστό των Συνταξιούχων είναι ελαφρά χαμηλότερο (19,8%) σε σύγκριση με το Δ. Βόλου(21,5%)) και την χώρα (22,2%)

Πίνακας 7. Βασικά μεγέθη κύρια απασχόλησης μόνιμου πληθυσμού 2011 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς

Κύρια ασχολία		Χωρική ενότητα				
		ΖΑΕ ΕΠΣ	Ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ	Δ. Βόλου	Περιφέρεια Θεσσαλίας	Χώρα
Σύνολο πληθυσμού		17.389	119.861	144.449	732.762	10.816.286
Ποσοστιαία κατανομή						
Ενεργός πληθυσμός	Εργαζόμενος (-ή)	30,16%	31,96%	31,93%	31,44%	34,46%
	% απασχολούμενων επί του ενεργού πληθυσμού	75,8%	79,6%	79,9%	81,3%	81,3%
	Ζητούσε εργασία	5,62%	5,48%	5,34%	4,58%	5,48%
	Ζητούσε εργασία για πρώτη φορά (Νέοι άνεργοι)	4,03%	2,72%	2,67%	2,66%	2,46%
	% ανέργων επί του ενεργού πληθυσμού	24,2%	20,4%	20,1%	18,7%	18,7%
	Υποσύνολο	39,81%	40,15%	39,93%	38,68%	42,40%
Μη ενεργός πληθυσμός	Συνταξιούχος	19,73%	20,81%	21,55%	25,54%	22,26%
	Εισοδηματίας	0,01%	0,11%	0,12%	0,13%	0,21%
	Μαθητής (-τρια) / Σπουδαστής (-τρια)	15,43%	17,47%	17,12%	15,85%	16,06%
	Οικιακά	15,25%	13,01%	13,05%	12,13%	11,32%
	Άλλη περίπτωση	9,78%	8,45%	8,23%	7,67%	7,75%
	Υποσύνολο	60,19%	59,85%	60,07%	61,32%	57,60%
Σύνολο πληθυσμού		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, επεξεργασία ομάδας μελέτης

Η δυναμική της απασχόλησης από 2001 στο 2011 (Πίνακας 9) εμφανίζει τάσεις τριτογενοποίησης της απασχόλησης όλες της χωρικές ενότητες ενδιαφέροντος με αντίστοιχη μείωση της απασχόλησης στο Β'γενή τομέα, και ακολουθεί την αντίστοιχη τάση σε εθνικό επίπεδο. Πιο συγκεκριμένα η ΔΕ Βόλου και η ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ αυξήσαν το ποσοστό απασχόλησης στο Γ' γενή (από 71,9% και 69,9% το 2001 στο 76,5 και 74,7% το 2011) ξεπερνώντας τα εθνικά ποσοστά (61,8% και 71,2%) αλλά με μικρότερο βαθμός εξειδίκευσης.

Η ΔΕ Νέας Ιωνία παραμένει το 2011 σχετικά εξειδικευμένη στο Β' γενή τομέα (27,1%) αλλά σε μικρότερο βαθμό σε σχέση με το 2001 (32,7%), διατηρώντας μια σχετική εξειδίκευση με χαμηλότερη ένταση σε σχέση με την χώρα (23,2% και 19,5%).

Οι ΔΕ Αγρίας και Αισωνίας εξακολουθούν να διατηρούν πιο αγροτικό χαρακτήρα σε σχέση με το Δ. Βόλου.

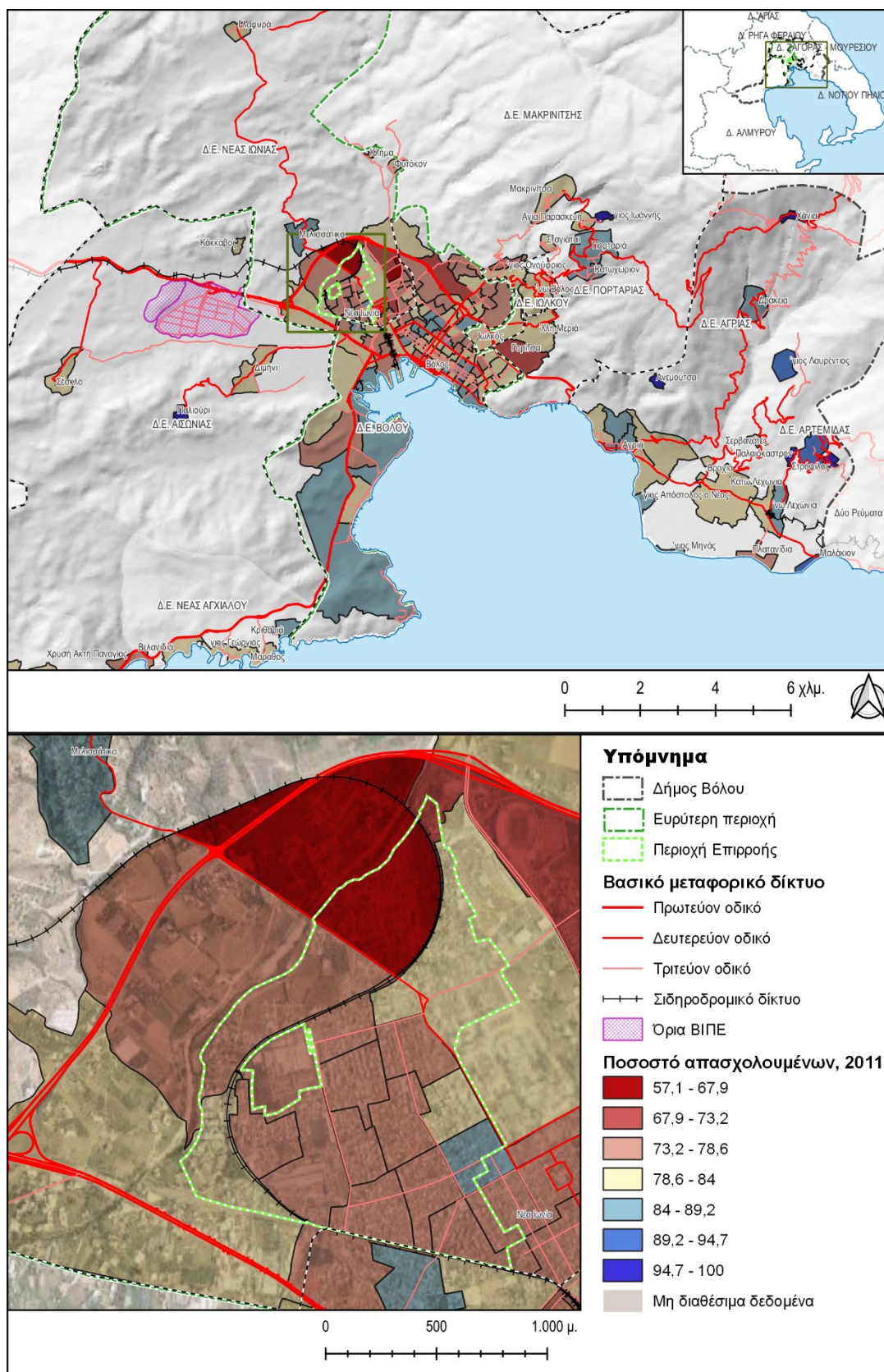
Πίνακας 8. Τομεακή διάρθρωση απασχόλησης το 2001 και 2011 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς

Χωρική ενότητα	2001					2011				
	Απασχολούμενοι		Διάρθρωση			Απασχολούμενοι		Διάρθρωση		
	Αρ.	% πληθυσμού	Α'γενής	Β'γενής	Γ'γενής	Αρ.	% συν. πληθυσμού	Α'γενής	Β'γενής	Γ'γενής
ΔΕ Βόλου	30.064	35,4%	3,1%	24,9%	71,9%	32.537	37,8%	2,4%	21,1%	76,5%
ΔΕ Αγρίας	2.001	34,3%	19,1%	27,1%	53,8%	2.085	37,0%	11,3%	25,2%	63,5%
ΔΕ Αισωνίας	991	32,4%	18,3%	36,0%	45,7%	1.241	38,2%	12,5%	29,1%	58,4%
ΔΕ Ιωλκού	671	32,2%	2,2%	26,8%	70,9%	781	36,5%	1,7%	20,5%	77,8%
ΔΕ Νέας Ιωνίας	10.751	32,6%	3,0%	32,7%	64,2%	12.336	36,5%	2,7%	27,1%	70,2%
ΔΕ Πορταριάς	632	31,1%	8,7%	26,4%	64,9%	749	39,2%	6,5%	23,2%	70,2%
Ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ	40.815	34,6%	3,1%	27,0%	69,9%	44.873	37,4%	2,5%	22,8%	74,7%
Δ. Βόλου	49.561	34,7%	7,0%	26,7%	66,4%	53.835	37,3%	4,5%	22,8%	72,6%
Περιφέρεια Θεσσαλίας	271.103	36,6%	28,2%	20,6%	51,3%	263.938	36,0%	16,8%	19,5%	63,7%
Χώρα	4.125.677	37,7%	15,0%	23,2%	61,8%	4.320.868	39,9%	9,3%	19,5%	71,2%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, επεξεργασία ομάδας μελέτης

Η γεωγραφική αποτύπωση του ποσοστού απασχόλησης (Εικόνα 10), αναδεικνύει την ομοιογένεια της δυτικής ζώνης της Νέας Ιωνίας με σχετικά χαμηλά ποσοστά απασχόλησης καθώς και την διαφοροποίηση μεταξύ κέντρου και βόρειας περιμετρική ζώνης (βλκ Α.2.2.2).

Εικόνα 10. Ποσοστό απασχολουμένων επί του ενεργού πληθυσμού 2011 ανά απογραφικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, επεξεργασία ομάδας μελέτης

A.2.2.2. Οικονομική βάση: διαρθρωτικά χαρακτηριστικά ανά κλάδους

Από την επεξεργασία της απασχόλησης ανά κλάδους (Πίνακας 10 και Σχήμα 3) φαίνεται ότι ο κλάδος με την μεγαλύτερη απασχόληση στην ευ είναι ο (Ζ) Χονδρικό και Λιανικό Εμπόριο - Επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσυκλετών (17,41%). Ακολουθεί ο κλάδος (Γ) – Μεταποίηση (11,93%), (Δ) - Δημόσια διοίκηση και άμυνα – υποχρεωτική ασφάλιση (10,28%), (Ο) – Εκπαίδευση (9,64%). Η απασχόληση στους κλάδους αυτούς είναι στα ίδια σχεδόν ποσοστά με αυτά στο Δήμο βόλου, αλλά ελαφρώς υψηλότερα σε σχέση με αυτά που καταγράφονται σε επίπεδο Περιφέρειας και χώρας.

Αντίστοιχα, τα ποσοστά απασχόλησης στον Α'γενή τομέα εμφανίζονται σαφώς χαμηλότερα από την περιφέρεια (16,77%) αλλά και από την χώρα (9,31%), με τις τιμές να μην ξεπερνούν το 4,5% στο Δ. Βόλου και το 2,6% στις υπόλοιπες χωρικές ενότητες αναφοράς.

Στην ΖΑΕ ΕΠΣ και την περικλείουσα ΔΕ Νέας Ιωνίας παρατηρείται σχετική εξειδίκευση στους παρακάτω κλάδους:

- Ζ) Χονδρικό και Λιανικό Εμπόριο - Επισκευή Μηχανοκίνητων Οχημάτων και Μοτοσυκλετών (23,61% & 22,17%),
- (Γ) Μεταποίηση (16,64% & 15,59%),
- Ξ) Δημόσια Διοίκηση και Άμυνα - Υποχρεωτική Κοινωνική Ασφάλιση (10,91 & 10,54%) και
- (ΣΤ) Κατασκευές (9,32% & 10,17%).

Σε σχέση με την ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ και με τον Δ Βόλου η σημαντικότερες διαφοροποιήσεις αφορούν στην υποεκπρόσωπηση των κλάδων -κατά κανόνα επιστημονικών επαγγελματιών- όπως

- (Μ) Επαγγελματικές, Επιστημονικές και Τεχνικές Δραστηριότητες (3,07% & 3,23%, με 5,30% στο Δ. βόλου)
- (Ο) Εκπαίδευση (6,22% & 7%, με 9,75% στο Δ. Βόλου) και
- (Π) Δραστηριότητες Σχετικές με την Ανθρώπινη Υγεία και την Κοινωνική Μέριμνα (5,29% & 5,42%, με 6,41% στο Δ. Βόλου).

Πίνακας 9. Κλαδική και τομεακή διάρθρωση της απασχόλησης 2011 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς

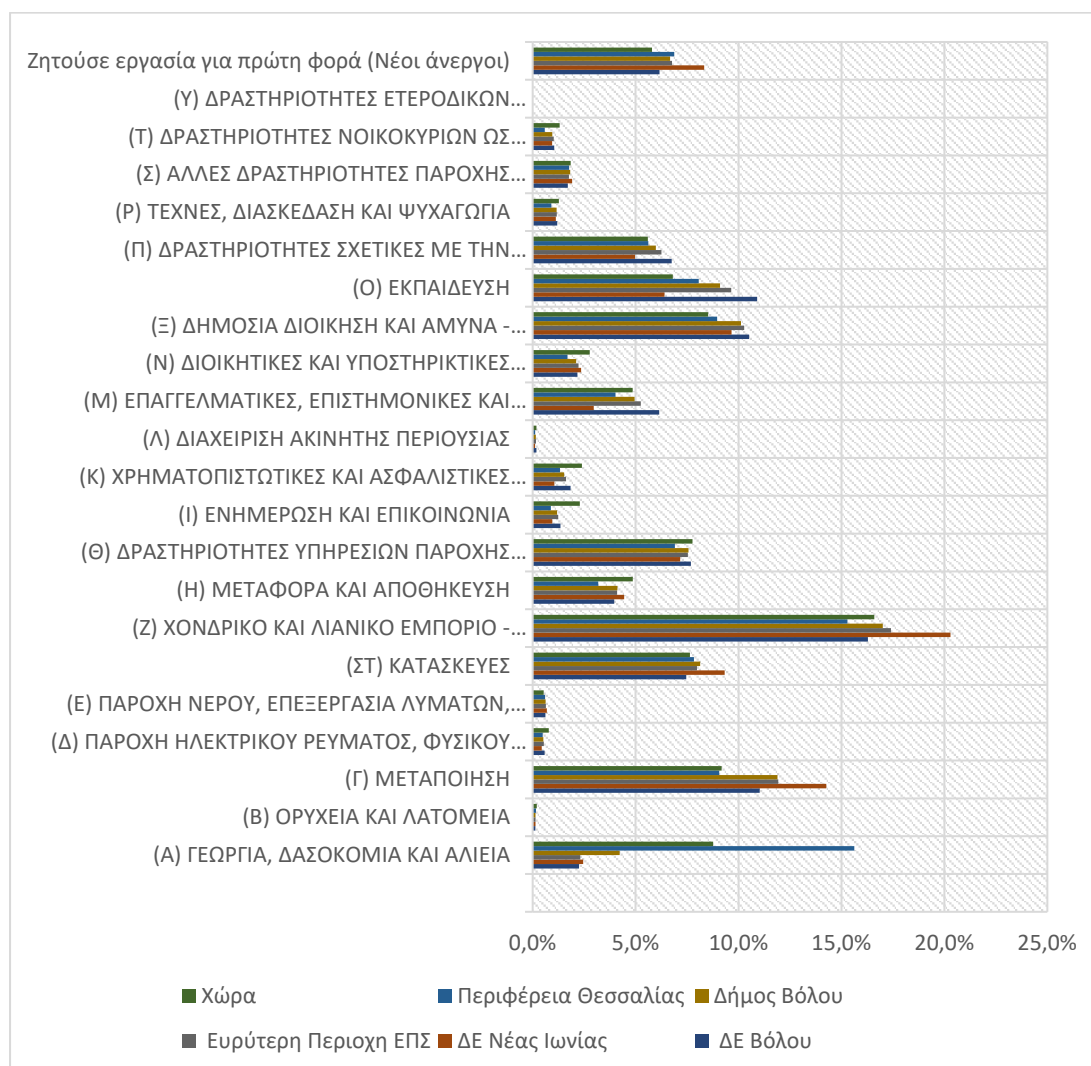
Τομέας	Κλάδος	Γεωγραφική ενότητα						
		ΖΑΕ ΕΠΣ	ΔΕ Νέας Ιωνίας	ΔΕ Βόλου	Ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ	Δ. Βόλου	Περιφέρεια Θεσσαλίας	Χώρα
Σύνολο απασχολουμένων		6.221	12.273	32.537	44.810	53.835	263.938	4.320.868
Ποσοστιαία κατανομή								
Α' γενής	(Α) Γεωργία, Δασοκομία και Αλιεία	2,35%	2,62%	2,40%	2,46%	4,53%	16,77%	9,31%
	Υποσύνολο	2,35%	2,62%	2,40%	2,46%	4,53%	16,77%	9,31%
Β' γενής	(Β) Ορυχεία και Λατομεία	0,14%	0,15%	0,14%	0,15%	0,15%	0,17%	0,22%
	(Γ) Μεταποίηση	16,64%	15,59%	11,75%	12,80%	12,74%	9,73%	9,74%
	(Δ) Παροχή Ηλεκτρικού Ρεύματος, Φυσικού Αερίου, Ατμού Και Κλιματισμού	0,58%	0,48%	0,62%	0,58%	0,56%	0,53%	0,83%
	(Ε) Παροχή Νερού, Επεξεργασία Λυμάτων, Διαχείριση Αποβλήτων και Δραστηριότητες Εξυγίανσης	0,64%	0,76%	0,66%	0,69%	0,68%	0,65%	0,57%
	(ΣΤ) Κατασκευές	9,32%	10,17%	7,95%	8,56%	8,72%	8,41%	8,11%
	Υποσύνολο	27,33%	27,15%	21,13%	22,78%	22,84%	19,49%	19,46%
	Γ' γενής	(Ζ) Χονδρικό και Λιανικό Εμπόριο - Επισκευή Μηχανοκίνητων Οχημάτων και Μοτοσυκλετών	23,61%	22,17%	17,36%	18,67%	18,23%	16,42%
(Η) Μεταφορά Και Αποθήκευση		4,73%	4,84%	4,23%	4,39%	4,41%	3,42%	5,17%
(Θ) Δραστηριότητες Υπηρεσιών Παροχής Καταλύματος και Υπηρεσιών Εστίασης		7,72%	7,78%	8,19%	8,08%	8,11%	7,42%	8,25%
(Ι) Ενημέρωση και Επικοινωνία		1,01%	1,04%	1,44%	1,33%	1,27%	0,95%	2,44%
(Κ) Χρηματοπιστωτικές και Ασφαλιστικές Δραστηριότητες		1,11%	1,16%	1,96%	1,74%	1,64%	1,42%	2,54%
(Λ) Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας		0,18%	0,12%	0,20%	0,18%	0,17%	0,13%	0,20%
(Μ) Επαγγελματικές, Επιστημονικές και Τεχνικές Δραστηριότητες		3,07%	3,23%	6,55%	5,64%	5,30%	4,32%	5,15%
(Ν) Διοικητικές και Υποστηρικτικές Δραστηριότητες		2,46%	2,57%	2,32%	2,39%	2,27%	1,81%	2,94%
(Ξ) Δημόσια Διοίκηση και Άμυνα - Υποχρεωτική Κοινωνική Ασφάλιση		10,91%	10,54%	11,21%	11,03%	10,84%	9,62%	9,05%
(Ο) Εκπαίδευση		6,22%	7,00%	11,62%	10,35%	9,75%	8,66%	7,23%
(Π) Δραστηριότητες Σχετικές με την Ανθρώπινη Υγεία και την Κοινωνική Μέριμνα		5,29%	5,42%	7,19%	6,71%	6,41%	6,03%	5,94%
(Ρ) Τέχνες, Διασκέδαση και Ψυχαγωγία		1,27%	1,23%	1,27%	1,26%	1,24%	0,97%	1,35%
(Σ) Άλλες Δραστηριότητες Παροχής Υπηρεσιών		2,04%	2,09%	1,82%	1,89%	1,96%	1,90%	1,96%
(Τ) Δραστηριότητες Νοικοκυριών ως Εργοδοτών - Μη Διαφοροποιημένες Δραστηριότητες Νοικοκυριών, που αφορούν την παραγωγή αγαθών - και υπηρεσιών - για ιδία χρήση		0,71%	1,03%	1,12%	1,10%	1,02%	0,64%	1,40%
(Υ) Δραστηριότητες Ετεροδικίων Οργανισμών και Φορέων		0,00%	0,00%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%
Υποσύνολο	70,33%	70,24%	76,47%	74,76%	72,63%	63,74%	71,23%	
Σύνολο απασχολουμένων		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, επεξεργασία ομάδας μελέτης

XX,X% : ποσοστό μεγαλύτερο του αντίστοιχου περιφερειακού και εθνικού

XX,X% : ποσοστό μικρότερο του αντίστοιχου περιφερειακού και εθνικού

Διάγραμμα 2. Απασχόληση κατά κλάδους 2011 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, επεξεργασία ομάδας μελέτης

Όσο αφορά τη κατανομή των απασχολούμενων σε επαγγελματικές κατηγορίες (Πίνακας 10), παρατηρείται ότι ο Δ. Βόλου και η ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ δεν διαφέρει χαρακτηριστικά από την εθνική κατανομή με την υποσημείωση της σχετικής υπερεκπροσώπησης των κατηγοριών:

- (2) *Επαγγελματίες* (19,1%, 20,2% με 16,8%),
- (5) *Απασχολούμενοι στην παροχή υπηρεσιών και πωλητές* (26,4%, 25,5% με 22,9%) και
- (7) *Τεχνίτες και ασκούντες συναφή επαγγέλματα* (15,7%, 15,8%, με 13,6%)

Η ΖΑΕ ΕΠΣ και η ΔΕ Νέας Ιωνίας εμφανίζει σαφή υποεκπροσώπηση στις επαγγελματικές κατηγορίες: (1) *Διευθυντικά στελέχη* (2), *Επαγγελματίες*, (3) *Τεχνολόγοι και ασκούντες συναφή επαγγέλματα*, ενώ σαφή υπερεκπροσώπηση στις κατηγορίες: (5) *Απασχολούμενοι στην παροχή υπηρεσιών και πωλητές* και (7) *Τεχνίτες και ασκούντες συναφή επαγγέλματα*.

Πίνακας 10. Διάρθρωση απασχόλησης σε επαγγελματικές κατηγορίες ενεργού πληθυσμού 2011 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς

Επαγγελματική κατηγορία	Χωρική ενότητα						
	ΖΑΕ ΕΠΣ	ΔΕ Νέας Ιωνίας	ΔΕ Βόλου	Ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ	Δ. Βόλου	Περιφέρεια Θεσσαλίας	Χώρα
Σύνολο απασχολούμενων	6.221	12.273	32.537	44.810	53.835	263.938	4.320.868
Ποσοστιαία κατανομή							
(1) Διευθυντικά στελέχη	4,4%	4,1%	5,7%	5,3%	5,3%	4,9%	5,5%
(2) Επαγγελματίες	11,2%	12,3%	23,3%	20,2%	19,1%	16,5%	16,8%
(3) Τεχνολόγοι και ασκούντες συναφή επαγγέλματα	6,6%	6,8%	9,3%	8,6%	8,3%	6,7%	8,6%
(4) Υπάλληλοι γραφείου	5,9%	6,0%	6,6%	6,5%	6,3%	5,4%	8,0%
(5) Απασχολούμενοι στην παροχή υπηρεσιών και πωλητές	32,2%	30,6%	24,8%	26,4%	25,5%	22,3%	22,9%
(6) Ειδικευμένοι γεωργοί, κτηνοτρόφοι, δασοκόμοι και αλιείς	1,9%	2,1%	2,1%	2,1%	3,5%	14,1%	7,8%
(7) Τεχνίτες και ασκούντες συναφή επαγγέλματα	18,7%	19,1%	14,4%	15,7%	15,8%	14,0%	13,6%
(8) Χειριστές βιομηχανικών εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και εξοπλισμού και συναρμολογητές (μονταδόροι)	8,8%	8,5%	6,2%	6,8%	7,0%	6,3%	6,5%
(9) Ανειδίκευτοι εργάτες, χειρώνακτες και μικροεπαγγελματίες	10,4%	10,6%	7,6%	8,4%	9,0%	9,6%	10,2%
Σύνολο απασχολούμενων	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

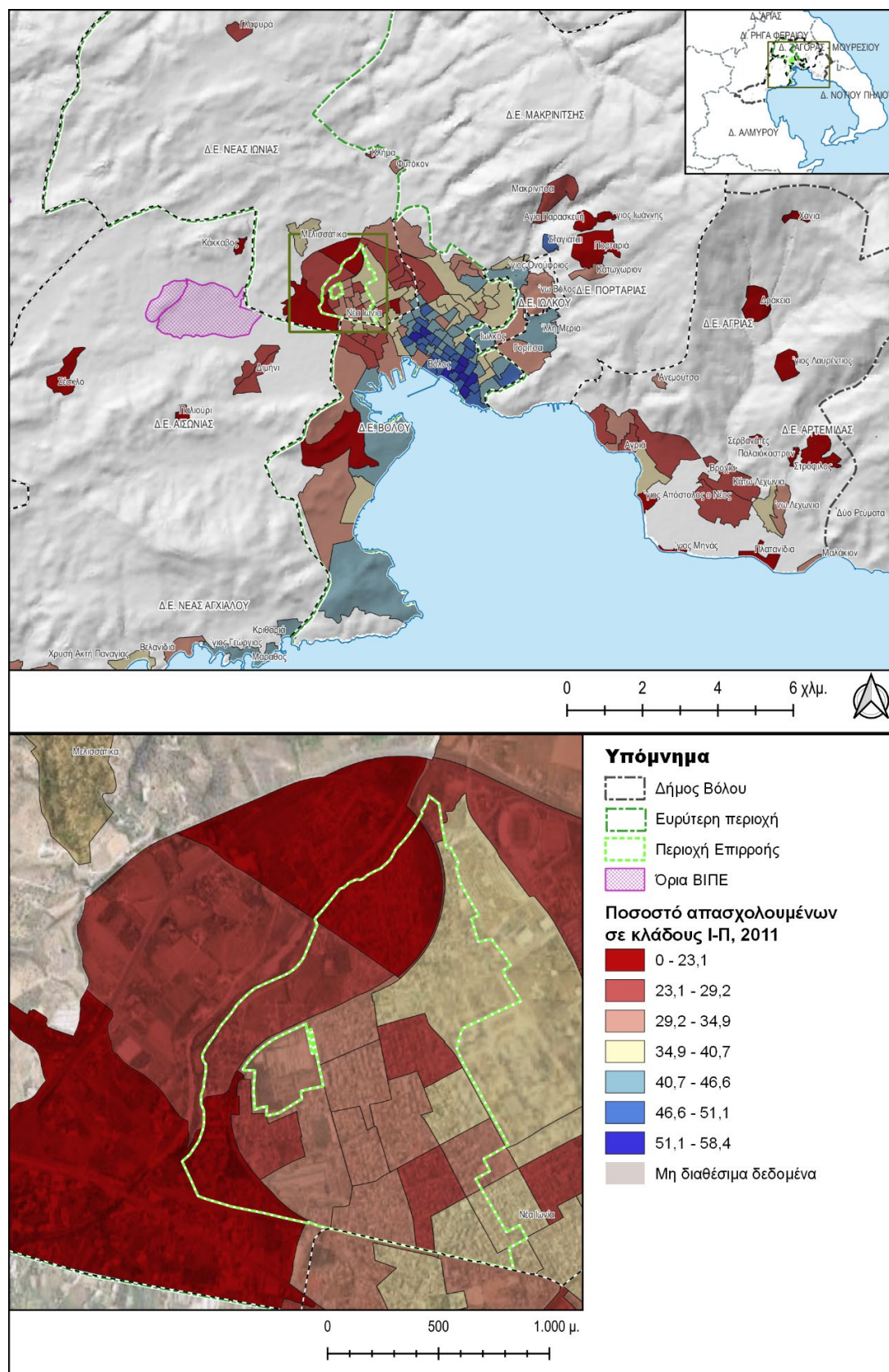
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, επεξεργασία ομάδας μελέτης

XX,X% : ποσοστό μεγαλύτερο του αντίστοιχου περιφερειακού και εθνικού

XX,X% : ποσοστό μικρότερο του αντίστοιχου περιφερειακού και εθνικού

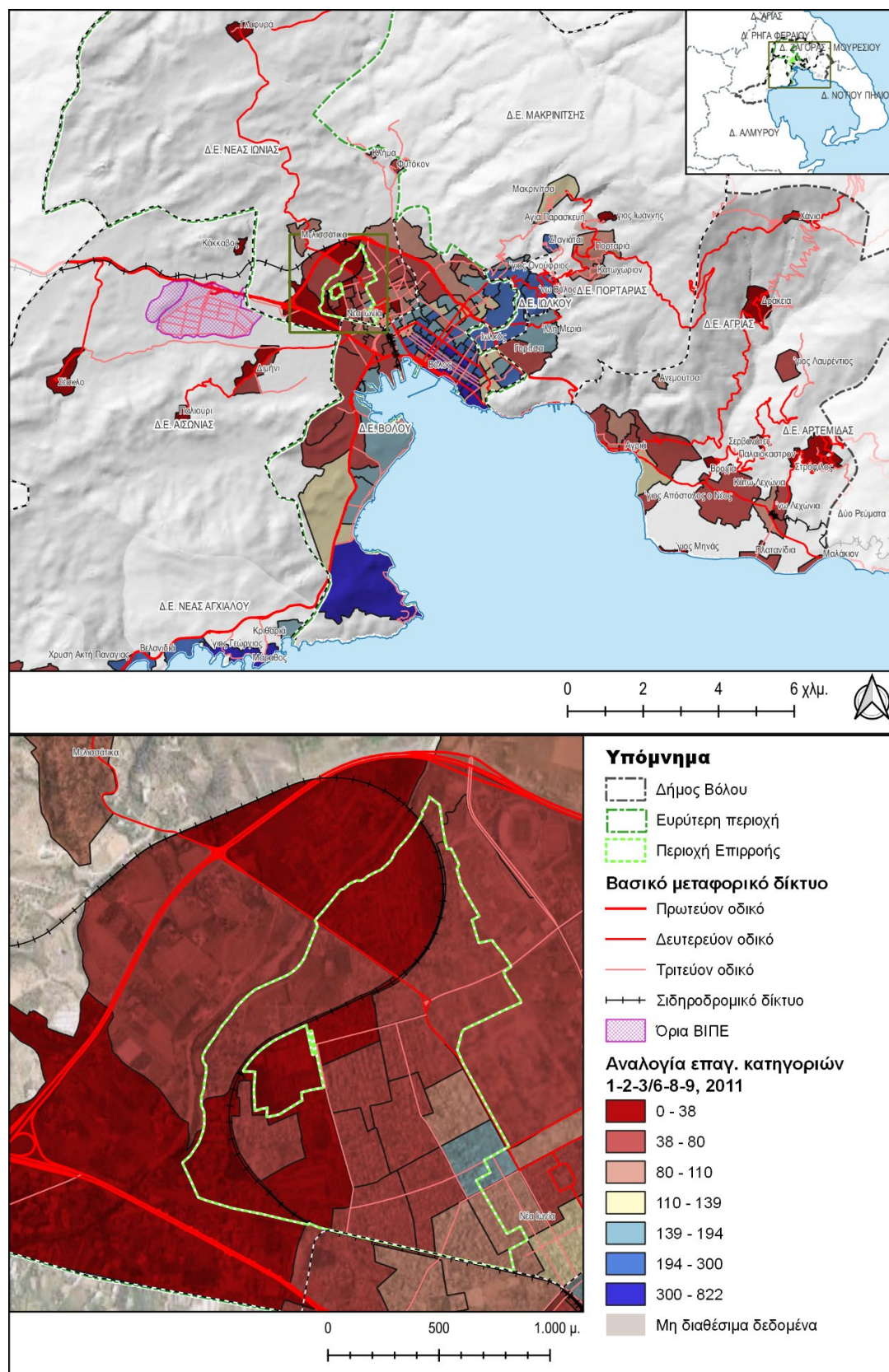
Η γεωγραφική αποτύπωση του ποσοστού απασχολούμενων σε κλάδους παροχής υπηρεσιών (Εικόνα 11) και την αναλογία επαγγελματικών κατηγοριών απασχολούμενου πληθυσμού (Εικόνα 12) αναδεικνύει σχήματα με σαφή παραπομπή στην κοινωνικοοικονομική συγκρότηση του αστικού χώρου και αναφορά στην σχέση κέντρου και περιφερειακών ζωνών προαστιαποίησης. Πιο συγκεκριμένα, οι περιοχές του κέντρου του Βόλου σε συνδυασμό με την νότιες οικιστικές περιοχές του Δήμου (Αλυκές-Σωρός) και οικισμούς στις παρυφές του Πηλίου (Άλλη Μεριά-Ιωλκός) συγκροτούν μια ομάδα με σαφώς υψηλότερο κοινωνικοοικονομική φυσιογνωμία σε σχέση με τις υπόλοιπες περιοχές της Νέας Ιωνίας και τους αγροτικούς οικισμούς της ευρύτερης περιοχής. Η ΖΑΕ εντάσσεται -όπως είναι αναμενόμενο- σε περιοχή με σχετικά χαμηλό κοινωνικό status, δεδομένου ότι συγκεντρώνει αυξημένο πληθυσμό με απασχόληση σε εργασίες χαμηλής εξειδίκευσης.

Εικόνα 11. Ποσοστό απασχολουμένων σε κλάδους παροχής υπηρεσιών (Ι-Π) 2011, ανά απογραφικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, επεξεργασία ομάδας μελέτης

Εικόνα 12. Αναλογία επαγγελματικών κατηγοριών απασχολούμενου πληθυσμού 2011, ανά απογραφικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, επεξεργασία ομάδας μελέτης

A.2.2.3. Στοιχεία εξέλιξης τοπικού εισοδήματος/κοινωνική φυσιογνωμία

Αντίστοιχη με την εικόνα της διάρθρωσης της απασχόλησης εμφανίζεται και η κατανομή του μόνιμου πληθυσμού κατά κύρια πηγή εσόδων (Πίνακας 11). Ο Δ. Βόλου συνολικά ακολουθεί την κατανομή της χώρας όπως και η ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ κατά κυριο λόγο.

Η πλέον σημαντική διαπίστωση αφορά στο αυξημένο ποσοστό ατόμων εξαρτώμενων από άλλους στην ΖΑΕ ΕΠΣ και την ΔΕ Νέας Ιωνίας (45,8% & 45,5%), σε σύγκριση με την περιφέρεια Θεσσαλίας και την χώρα (39,1% & 38,9%), γεγονός που υποδηλώνει ύπαρξη μεγάλου αριθμού ατόμων σε κατηγορίες μη ενεργού πληθυσμού.

Πίνακας 11. Κύρια πηγή εσόδων μόνιμου πληθυσμού 2011 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς

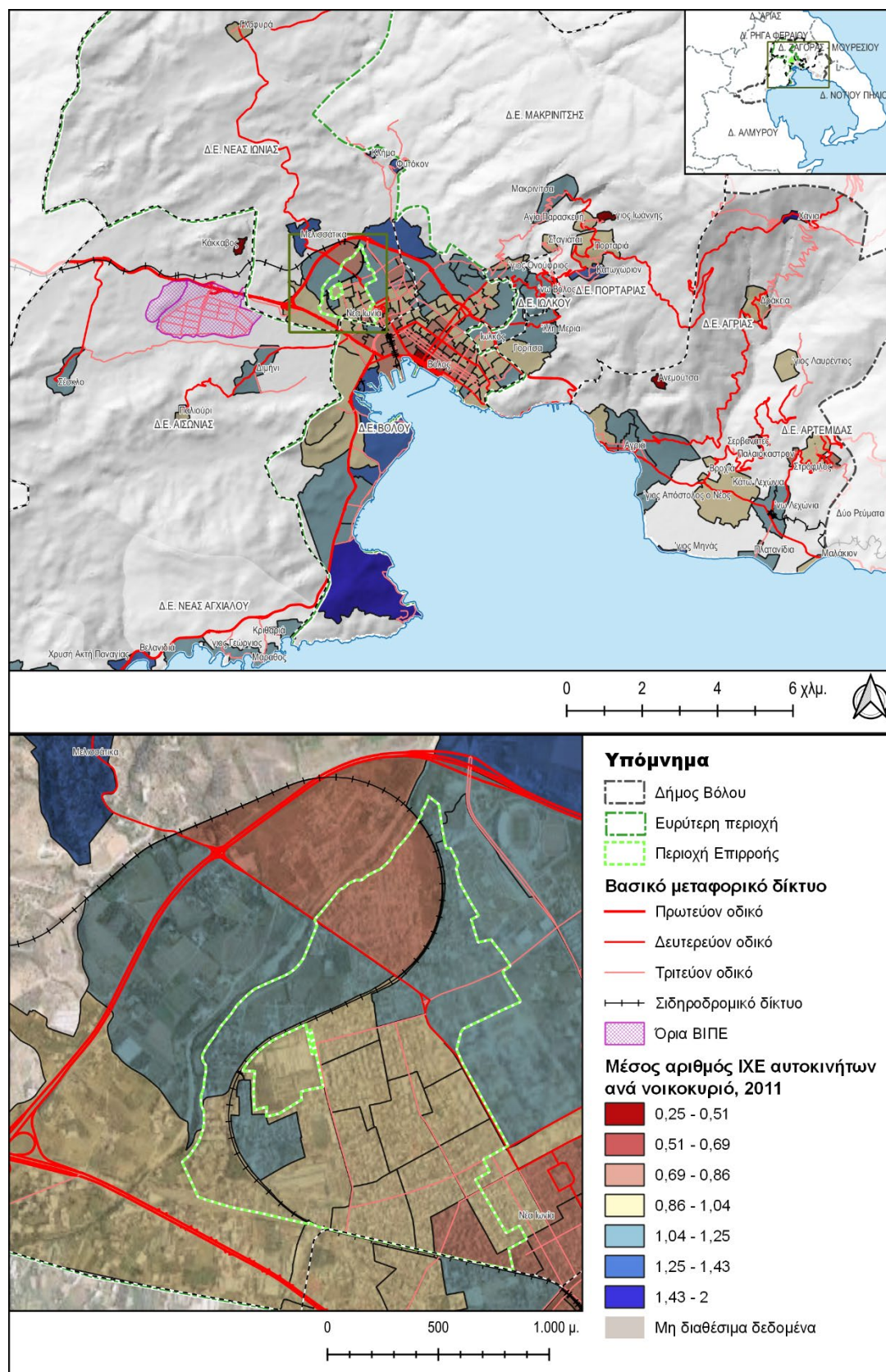
Κύρια πηγή εσόδων	Χωρική ενότητα						
	ΖΑΕ ΕΠΣ	ΔΕ Νέας Ιωνίας	ΔΕ Βόλου	Ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ	Δ. Βόλου	Περιφέρεια Θεσσαλίας	Χώρα
Σύνολο πληθυσμού	17.389	33.815	86.046	119.861	144.449	732.762	10.816.286
Ποσοστιαία κατανομή							
Απασχόληση	29,7%	29,7%	32,0%	31,3%	31,3%	30,7%	33,6%
Περιουσία/επενδύσεις	0,2%	0,3%	0,8%	0,6%	0,7%	0,7%	1,0%
Σύνταξη	19,4%	19,3%	20,9%	20,4%	21,2%	25,2%	21,8%
Επιδόματα	2,9%	2,8%	2,2%	2,4%	2,3%	2,0%	2,3%
Δάνεια,Αποτ/σεις	0,6%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,9%	1,0%
Εξαρτώμενοι από άλλους	45,8%	45,5%	41,5%	42,7%	42,1%	39,1%	38,9%
Άλλο	1,5%	1,7%	1,8%	1,8%	1,7%	1,3%	1,4%
Σύνολο πληθυσμού	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, επεξεργασία ομάδας μελέτης

Η γεωγραφική αποτύπωση του δείκτη κατοχή ΙΧΕ αυτοκινήτου ανά νοικοκυριό (Εικόνα 13) έχει ως σκοπό την διερεύνηση θυλάκων χαμηλής καταναλωτικής ισχύος. Η ΖΑΕ ΕΠΣ παρουσιάζει ομογένεια με τιμές κοντά στο ΜΟ της κατανομής της ευρύτερης περιοχή ΕΠΣ, με εξαίρεση το βόρειο τμήμα που περιλαμβάνει ειδικές ομάδες πληθυσμού.

Βέβαια η κατοχή ΙΧΕ αυτοκινήτου συνδέεται τόσο με την απόσταση από το κέντρο όσο και με την δημογραφική δομή (ύπαρξη ομάδων πληθυσμού με μεγάλη ηλικία είτε αντίθετα νεανικό πληθυσμό). Συμπληρωματικά ισχύουν τα σχόλια για την γεωγραφική αποτύπωση δεικτών κοινωνικοεπαγγελματικής φυσιογνωμίας στο κεφ Α2.2.2)

Εικόνα 13. Μέσος αριθμός ΙΧΕ ανά νοικοκυριό 2011, ανά απογραφικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, επεξεργασία ομάδας μελέτης

Ο Πίνακας 12 παρουσιάζει με εποπτικό τρόπο μέσω επιλεγμένων δεικτών της απογραφής πληθυσμού του 2011 την δημογραφική και κοινωνικοεπαγγελματική φυσιογνωμία των χωρικών ενότητων αναφοράς.

Πίνακας 12. Επιλεγμένοι δείκτες μονίμου πληθυσμού 2011 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς

Δείκτες/ Χωρική ενότητα	ΖΑΕ ΕΠΣ	ΔΕ Νέας Ιωνίας	ΔΕ Βόλου	Ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ	Δ. Βόλου	Περιφέρεια Θεσσαλίας	Χώρα
Μέση ηλικία	39,2	39,6	41,5	40,9	41,3	43,0	41,9
Δείκτης γήρανσης	91,6	100,6	130,3	121,9	124,8	149,3	134,4
Δείκτης εξάρτησης	50,3	48,7	49,5	49,3	50,5	58,1	51,5
Μαθητές/Σπουδαστές άνω των 18 ετών	3,2%	3,3%	6,8%	5,8%	5,3%	3,9%	4,4%
Μέλη πυρηνικών νοικοκυριών	87,4%	85,2%	80,8%	82,1%	82,7%	83,9%	81,9%
Ατόμα με τριτοβάθμια εκπαίδευση	13,5%	15,0%	25,9%	22,9%	21,8%	17,5%	20,5%
Ατόμα με υπηκοότητα ελληνική	95,1%	94,6%	93,4%	93,7%	93,2%	93,9%	91,6%
Απασχολούμενοι (στον ενεργό πληθυσμό)	75,8%	76,0%	81,0%	79,6%	79,9%	81,3%	81,3%
Αναλογία επαγγελματικών κατηγοριών (1-2/6-8-9)	74	77	182	146	125	71	91
Απασχολούμενοι σε κλάδους παροχής υπηρεσιών (I-Π)	30,3%	31,1%	42,5%	39,3%	37,7%	33,0%	35,5%
Μέσο μέγεθος νοικοκυριού	2,8	2,8	2,5	2,6	2,6	2,8	2,6
Νοικοκυριά σε πολυκατοικία	43,9%	41,7%	55,3%	51,8%	44,6%	31,1%	48,4%
Νοικοκυριά σε κτήρια με έτος κατασκευής μετά το 1999	19,8%	18,3%	19,3%	19,0%	18,1%	13,7%	14,8%
Νοικοκυριά με κατά κεφαλή επιφάνεια κατοικίας έως 30τμ	46,9%	46,4%	36,1%	38,7%	38,9%	40,8%	40,8%
Νοικοκυριά με ιδιόκτητη κατοικία	78,6%	78,3%	69,5%	71,8%	73,8%	80,3%	73,1%
Αρ. ΙΧΕ αυτοκινήτων ανά νοικοκυριό	0,95	0,95	0,90	0,91	0,94	0,97	0,98
Αρ θέσεων πάρκινγκ ανά νοικοκυριό	0,24	0,26	0,33	0,31	0,34	0,43	0,44

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ-Απογραφή Πληθυσμού 2011, επεξεργασία ομάδας μελέτης

A.2.3. Αναπτυξιακός Προγραμματισμός

Το νέο Πρόγραμμα «Θεσσαλία» 2021-2027, προϋπολογισμού 553.885.663€, συγχρηματοδοτείται από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ) με 410.389.843€ (το 74,1% του συνολικού προϋπολογισμού του Προγράμματος) και από το Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο plus (ΕΚΤ+) με 143.495.824€ (το 25,9% του συνολικού προϋπολογισμού του Προγράμματος).

Οι Στρατηγικές προτεραιότητες του ΕΣΠΑ Θεσσαλίας 2021-2027 είναι:

- Ανάπτυξη ενός σύγχρονου, εξωστρεφούς και καινοτόμου παραγωγικού συστήματος. Προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος και αντιμετώπιση των συνεπειών της κλιματικής αλλαγής.
- Ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και των κοινωνικών υποδομών.
- Ενίσχυση των μεταφορικών υποδομών.
- Περαιτέρω προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών και τουριστικών πόρων.

Η κατανομή των πόρων του Προγράμματος ανά Προτεραιότητα είναι:

Π1. Ενίσχυση της Ανταγωνιστικότητας της Οικονομίας (ΕΤΠΑ) 70.336.125 €

Π2. Περιβάλλον και Ανθεκτικότητα (ΕΤΠΑ) 111.816.404 €

Π3. Βελτίωση μεταφορικών υποδομών και συνδεσιμότητας (ΕΤΠΑ) 40.578.533 €

Π4Α. Υποδομές ενίσχυσης της Κοινωνικής Συνοχής για χωρίς αποκλεισμούς ανάπτυξη (ΕΤΠΑ) 81.157.067 €

Π4Β. Δράσεις ενίσχυσης της Κοινωνικής Συνοχής και αντιμετώπισης της φτώχειας (ΕΚΤ+) 140.522.500 €

Π5. Ολοκληρωμένες Χωρικές Παρεμβάσεις (ΕΤΠΑ) 99.191.969 €

Π6Α. Τεχνική Βοήθεια ΕΤΠΑ 7.309.742 €

Π6Β. Τεχνική Βοήθεια ΕΚΤ+ 2.973.324 €

Το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου Βόλου για την περίοδο 2020-2023 αποτελεί ένα ολοκληρωμένο τετραετές πρόγραμμα τοπικής ανάπτυξης και βελτίωσης της διοικητικής τους ικανότητας. Στις προτεραιότητες του προγράμματος αντανακλάται η βούληση και το όραμα της Δημοτικής Αρχής καθώς και οι προτεραιότητες του αναπτυξιακού σχεδιασμού σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο. Εγκρίθηκε με την αρ. 14/2022 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, ενώ είχε η προηγηθεί η έγκριση του Στρατηγικού Σχεδίου με την 286/2021 απόφαση.

Το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα καταρτίστηκε σε δύο φάσεις και περιλαμβάνει:

Α) ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ: γίνεται περιγραφή και αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής του Δήμου και του εσωτερικού του περιβάλλοντος, εντοπίζονται τα κρίσιμα ζητήματα ανάπτυξης και παρουσιάζεται η στρατηγική του Δήμου και οι αναπτυξιακές προτεραιότητές του σε επίπεδο γενικών στόχων.

Β) ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ: αποτυπώνεται ο επιχειρησιακός σχεδιασμός του Δήμου και των Νομικών του Προσώπων, με ανάλυση των γενικών στόχων σε συγκεκριμένες ιεραρχημένες δράσεις, με προϋπολογισμό, τετραετή προγραμματισμό και δείκτες παρακολούθησης.

Η στρατηγική του Δήμου οργανώνεται σε τέσσερις Άξονες Προτεραιότητας για κάθε έναν από τους οποίους εξειδικεύονται Μέτρα και Στόχοι.

Άξονας 1ος: «Περιβάλλον και ποιότητα ζωής»

Άξονας 2ος: «Κοινωνική Πολιτική, Υγεία, Παιδεία, Πολιτισμός και Αθλητισμός»,

Άξονας 3ος: «Τοπική Οικονομία και Απασχόληση»

Άξονας 4ος: «Βελτίωση της Διοικητικής Ικανότητας και της Οικονομικής Κατάστασης του Δήμου»

Το αναπτυξιακό όραμα του Δήμου Βόλου για την περίοδο 2020-2023, με βάση την υφιστάμενη κατάσταση του και τα κρίσιμα ζητήματα που εντοπίστηκαν, τις ευρωπαϊκές και εθνικές πολιτικές, καθώς και τις επιδιώξεις της Δημοτικής Αρχής, είναι:

«Δήμος σύγχρονος και εξωστρεφής, ελκυστικός και φιλικός στους πολίτες και τους επισκέπτες, με υγιές περιβάλλον, ανθεκτικός στην κλιματική αλλαγή, και με ισχυρή τοπική ταυτότητα».

Στις δράσεις του προγράμματος δεν περιλαμβάνεται κάποια δράση που να σχετίζεται άμεσα με το έργο. Ωστόσο, το έργο είναι πλήρως συμβατό με το αναπτυξιακό όραμα του Δήμου και δεδομένου ότι θα υλοποιηθεί ως ΣΔΙΤ είναι αναμενόμενο να μην εντάσσεται στο πρόγραμμα του Δήμου.

Κεφάλαιο Α.3. Χωρική οργάνωση ευρύτερης περιοχής

Α.3.1. Γεωγραφική φυσιογνωμία και κλίμα – κλιματική αλλαγή

Α.3.1.1. Γεωγραφική φυσιογνωμία

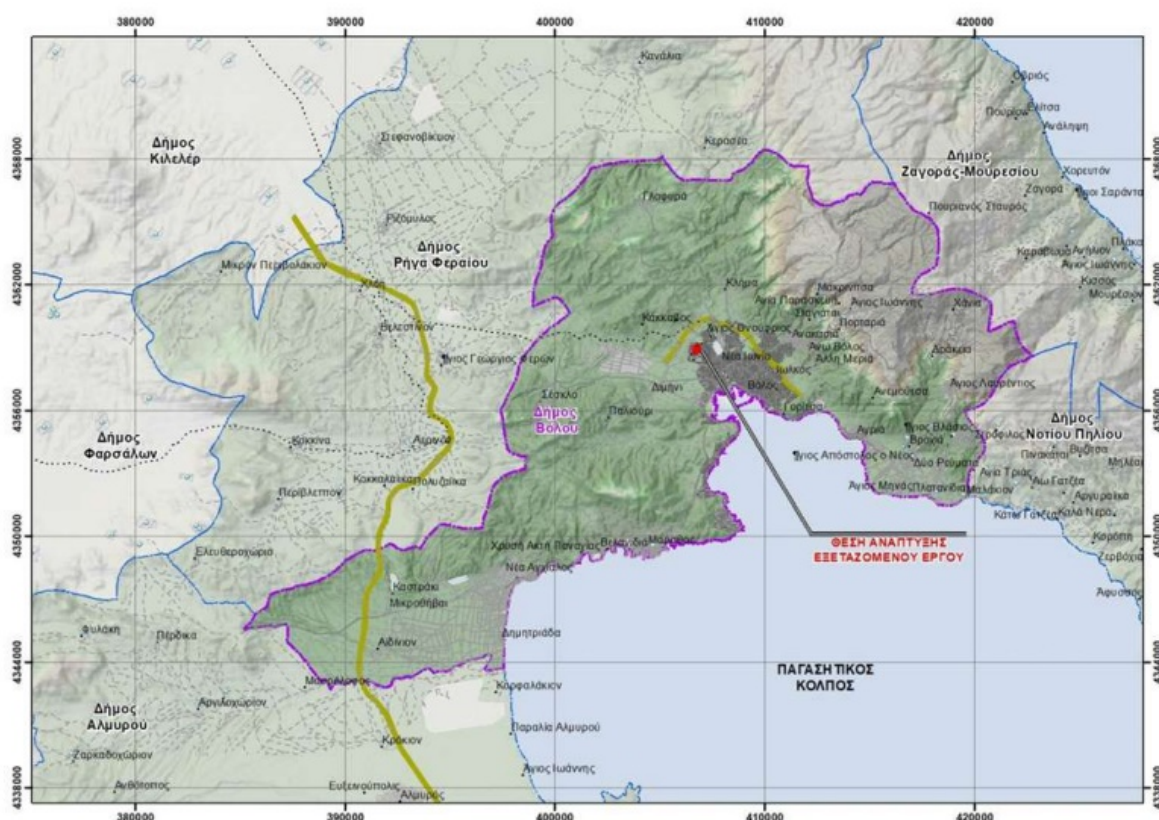
Η περιοχή επέμβασης βρίσκεται εντός των ορίων του Δήμου Βόλου και συγκεκριμένα εντός των ορίων του οικισμού Ν. Ιωνίας της ΠΕ. Ν. Ιωνίας του Δ. Βόλου. Ο Δήμος Βόλου, με έδρα το Βόλο, βρίσκεται στον κεντρικό ηπειρωτικό ελλαδικό χώρο στην Περιφέρεια Θεσσαλίας, στο κεντρικό τμήμα της Π.Ε. Μαγνησίας και καταλαμβάνει έκταση ίση με 385,614km². Συνορεύει βόρεια και δυτικά με τον Δήμο Ρήγα Φεραίου, νοτιοδυτικά με τον Δήμο Αλμυρού, βορειοανατολικά με τον Δήμο Ζαγοράς - Μουρεσίου, νοτιοανατολικά με τον Δήμο Νότιου Πηλίου, και νότια βρέχεται από τον Παγασητικό Κόλπο.

Η θέση του δήμου στον ηπειρωτικό κορμό της χώρας χαρακτηρίζεται κεντροβαρική ως προς τον ελληνικό χώρο, αφού βρίσκεται στον κύριο αναπτυξιακό άξονα της χώρας (άξονας Σ), πλησίον του οδικού άξονα της ΠΑΘΕ. Η απόστασή του από την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, - τους δύο μεγάλους αναπτυξιακούς πόλους της χώρας-, είναι 324 χλμ. και 216 χλμ. αντίστοιχα (που επιτρέπουν αυθημερόν μετάβαση και επιστροφή).

Η πόλη του Βόλου είναι χτισμένη με μέτωπο προς τον Παγασητικό κόλπο. Βορειοανατολικά εκτείνεται έως τους πρόποδες του Πηλίου, το οποίο οριοθετεί κατά κάποιον τρόπο την επέκταση της πόλης προς εκείνη την κατεύθυνση, νότια υπάρχει η ακτογραμμή, η οποία επί αιώνες διαδραμάτισε σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη της πόλης και της ευρύτερης περιοχής και δυτικά εκτείνονται πεδινές περιοχές οι οποίες αποτελούν τμήμα της πεδιάδας της Θεσσαλίας.

Σύμφωνα με στοιχεία που περιλαμβάνονται στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Βόλου 2020-2023, ο Δήμος διαθέτει 15 οργανωμένες ακτές εξαιρετικής ποιότητας υδάτων κολύμβησης, βραβευμένες με Γαλάζια Σημαία, που αποτελούν το 9,6% του συνολικού μήκους του παραλιακού μετώπου που είναι περίπου 55 χιλιόμετρα. Στην πόλη υπάρχει ένα αξιόλογο και εκτεταμένο υδρογραφικό δίκτυο τριών υδατορευμάτων: του Ξηριά, του Κραυσίδωνα και του Άναυρου. Και τα τρία υδατορεύματα αποτελούν ισχυρά όρια περιοχών, ενώ εκτελούν μόνον χρέη παροχέτευσης όμβριων υδάτων και τμηματικά καλύπτουν ανάγκες άρδευσης της αγροτικής περιφέρειας της πόλης (prd.uth.gr/ru_itpd/, Εργαστήριο Υποδομών, Τεχνολογικής Πολιτικής και Ανάπτυξης του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 2018). Άλλοι σημαντικοί χείμαρροι είναι οι Λαγωνίκα, Βρύχωνας, Φελούκας, Καλιακούδας, Μέγα Ρέμα, Κακουνά και Πατουσιά.

Εικόνα 14. Γενικός προσανατολισμός της περιοχής μελέτης – όριο Δήμου Βόλου (με μωβ χρώμα) και κίτρινη κουκίδα η θέση επέμβασης του εξεταζόμενου Σχεδίου

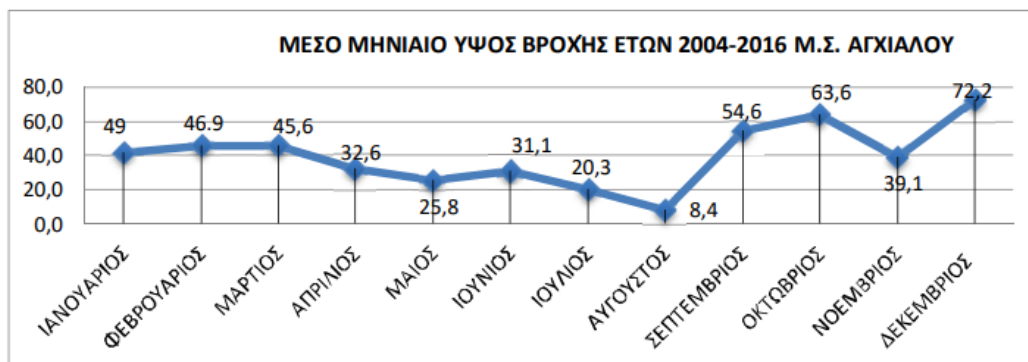


A.3.1.2. Κλίμα - βιοκλίμα

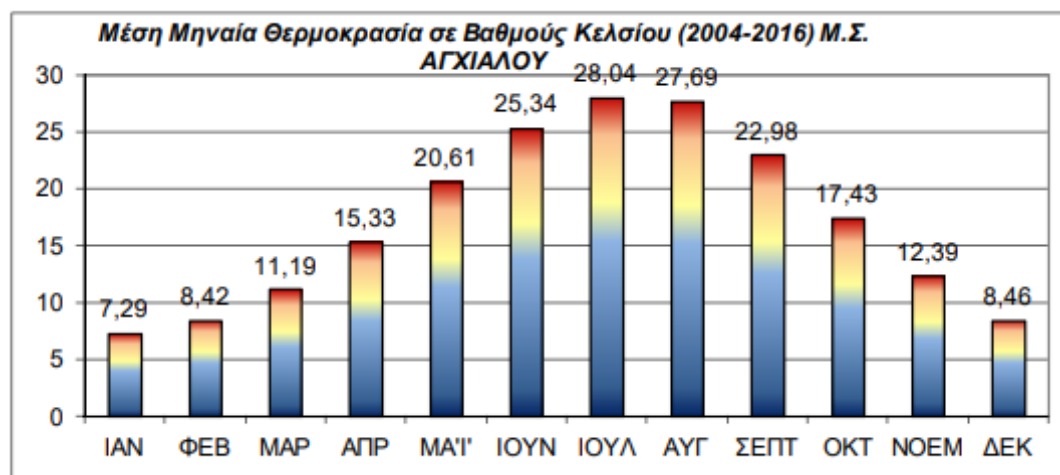
Τα απαραίτητα μετεωρολογικά στοιχεία, που αφορούν στην περιοχή μελέτης καθώς και στην ευρύτερη περιοχή, προέρχονται από τον Μετεωρολογικό Σταθμό του αεροδρομίου της Ν. Αγχιάλου, για τον οποίο υπάρχει ικανοποιητική καταγραφή μετεωρολογικών δεδομένων (Μ.Σ. Αγχιάλου 2000-2014). Σύμφωνα με τα στοιχεία του σταθμού στην περιοχή ισχύουν τα εξής:

Η μέση ετήσια θερμοκρασία είναι 16°C. Ο θερμότερος μήνας στην περιοχή είναι ο Ιούλιος με μέση τιμή 26,9°C και η αμέσως μικρότερη τιμή το μήνα Αύγουστο με 26,3°C, ενώ ο ψυχρότερος μήνας είναι ο Ιανουάριος με μέση τιμή 6,6°C. Το μέσο ετήσιο θερμοκρασιακό εύρος είναι 20,3°C. Η μέση μέγιστη μηνιαία θερμοκρασία παρατηρείται το μήνα Ιούλιο (31,1°C) και η αμέσως μικρότερη τιμή το μήνα Αύγουστο (30,8°C), ενώ η μέση ελάχιστη μηνιαία θερμοκρασία παρατηρείται κατά το μήνα Ιανουάριο (2,8°C). Σε απόλυτες τιμές η μέγιστη θερμοκρασία σημειώνεται τον μήνα Ιούλιο (46,2°C) ενώ η ελάχιστη το Δεκέμβριο (-10,4°C). Στο Σχήμα που ακολουθεί παρατίθεται η μέση μηνιαία διακύμανση της θερμοκρασίας για το Μετεωρολογικό Σταθμό της Αγχιάλου.

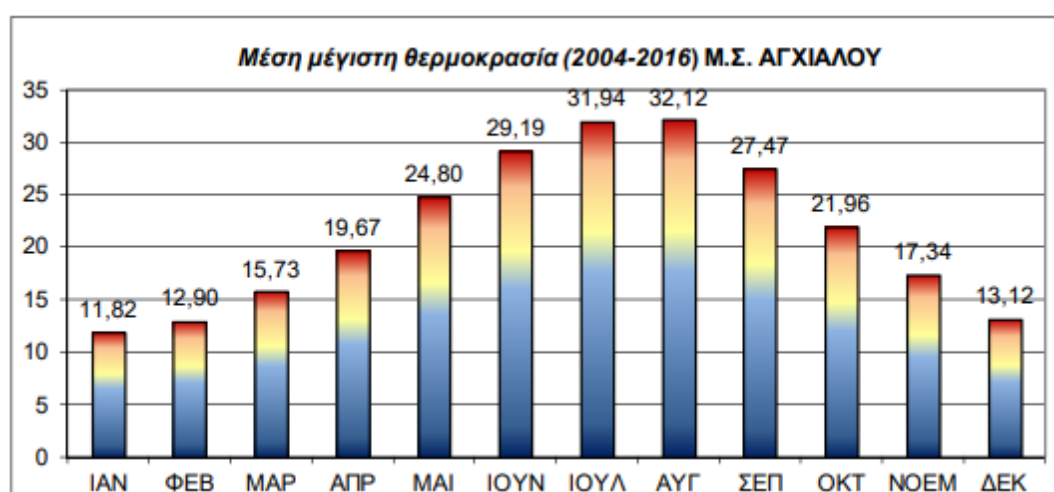
Διάγραμμα 3. Μέσο μηνιαίο ύψος βροχής των ετών 2004-2016 Μ.Σ. Αγχιάλου



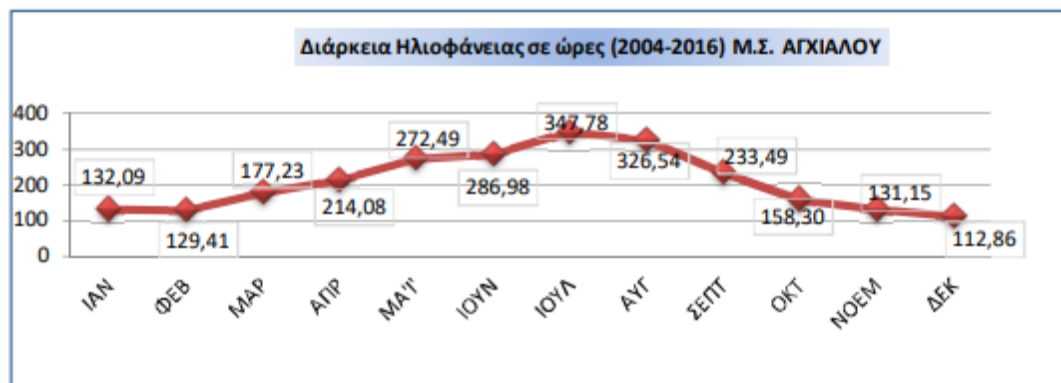
Διάγραμμα 4. Μέση μηνιαία θερμοκρασία σε βαθμούς Κελσίου (2004-2016) Μ.Σ. Αγχιάλου



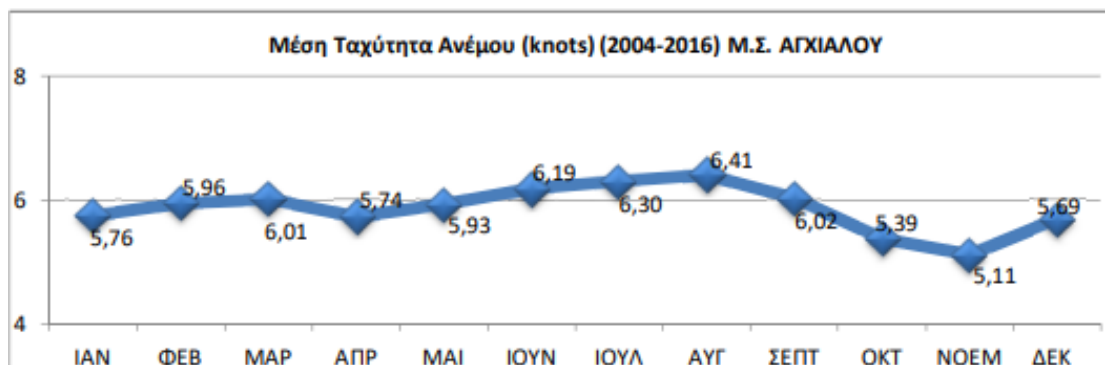
Διάγραμμα 5. Μέση μέγιστη θερμοκρασία (2004-2016) Μ.Σ. Αγχιάλου



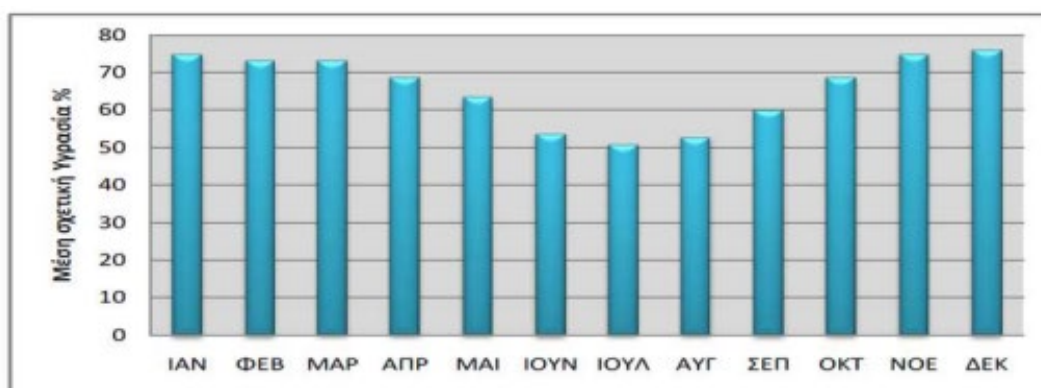
Διάγραμμα 6.Διάρκεια ηλιοφάνειας σε ώρες (2004-2016) Μ.Σ. Αγχιάλου



Διάγραμμα 7.Μέση ταχύτητα ανέμου (knots) Μ.Σ. Αγχιάλου ετών 2004-2016

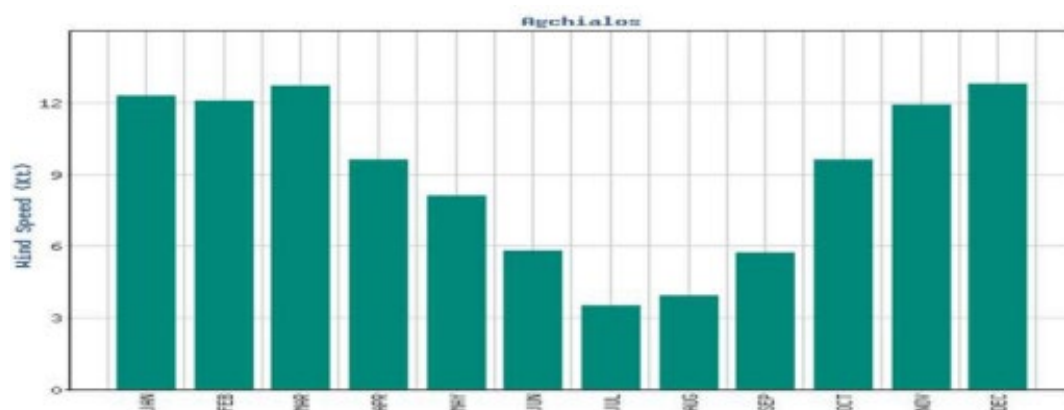


Διάγραμμα 8.Μεταβολή της σχετικής υγρασίας κατά τη διάρκεια του χρόνου (Μ.Σ. Βόλου)



Η διεύθυνση και η ταχύτητα ανέμων, σύμφωνα με τα δεδομένα του Μ.Σ. Αγχιάλου της ΕΜΥ για την περίοδο 1956-2010 φαίνονται στο διάγραμμα που ακολουθεί.

Διάγραμμα 9.Μηνιαία ταχύτητα ανέμου του Μ.Α. Αγχιάλου



Πίνακας 13. Μέση τιμή της διεύθυνσης και έντασης των ανέμων (κλίμακα Beaufort)

	ΙΑΝ	ΦΕΒ	ΜΑΡ	ΑΠΡ	ΜΑΙ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ
Επικρατούσα Διεύθυνση Ανέμου	ΒΔ	Δ	Α	Α	Α	Α	Α	Α	Α	Α	Δ	ΒΔ
Μέση Μηνιαία Ένταση Ανέμου	12.3	12.1	12.7	9.6	8.1	5.8	3.5	3.9	5.7	9.6	11.9	12.8

Ομβροθερμικό πηλίκο EMBERGER, (Q2).

Για τον χαρακτηρισμό του κλίματος χρησιμοποιούνται συνήθως οι παράγοντες θερμοκρασία και υδατικές συνθήκες είτε για τον υπολογισμό αριθμοδεικτών (κλιματικοί

ή βιοκλιματικοί δείκτες) είτε για την απεικόνιση σχετικών κλιματικών διαγραμμάτων. Τέτοιες μαθηματικές εκφράσεις ή αριθμοί ονομάζονται κλιματικοί ή βιοκλιματικοί δείκτες αντίστοιχα, ανάλογα με το αντικείμενο που επηρεάζουν. Στους δείκτες αυτούς εντάσσεται και το Ομβροθερμικό πηλίκο EMBERGER.

Το ομβροθερμικό πηλίκο δίνεται από τον εξής τύπο:

$$Q_2 = \frac{2000p}{(273 + M)^2 - (273 + m)^2}$$

όπου:

Q_2 = ομβροθερμικό πηλίκο

P = ετήσια βροχόπτωση σε mm

M = μέσος όρος των μέγιστων θερμοκρασιών του θερμότερου μήνα σε βαθμούς Kelvin δηλαδή $0^\circ\text{C}=273^\circ\text{K}$

m = μέσος όρος των ελάχιστων θερμοκρασιών του ψυχρότερου μήνα σε σε βαθμούς Kelvin

Το πηλίκο Q χρησιμοποιείται ως τεταγμένη σε άξονα συντεταγμένων, του οποίου τετμημένη είναι ο δείκτης m εκφρασμένος αυτή τη φορά σε βαθμούς $^\circ\text{C}$. Οι παραπάνω τιμές τοποθετούνται σε άξονες προκατασκευασμένου διαγράμματος, που διακρίνει τους βιοκλιματικούς ορόφους. Με βάση τον τύπο Emburger και τους Σχετικούς Πίνακες, ο δείκτης Q του Μετεωρολογικού Σταθμού της Αγχιάλου υπολογίζεται ως εξής:

Αντικαθιστώντας τις τιμές για τις αντίστοιχες παραμέτρους για το Μ.Σ της Αγχιάλου, ισχύουν τα ακόλουθα:

$$Q_2 = \frac{2000 \times 494,7}{(273 + 31,1)^2 - (273 + 2,8)^2} = 60,29$$

Για την περιοχή της Μεσογείου ο Emburger διακρίνει επτά βιοκλίματα ή βιοκλιματικούς ορόφους:

1. Πολύ ξηρό (ερημικό) κλίμα
2. Ξηρό
3. Ημίξηρο
4. Ύψυγρο
5. Υγρό
6. Υπέρυγρο
7. Μεσογειακό κλίμα υψηλών ορέων.

Οι βιοκλιματικοί όροφοι υποδιαιρούνται σε τέσσερεις υπορόφους και η διάκριση αυτή γίνεται με βάση τη μέση τιμή των ελαχίστων θερμοκρασιών του ψυχρότερου μήνα ($m^\circ\text{C}$) ως εξής:

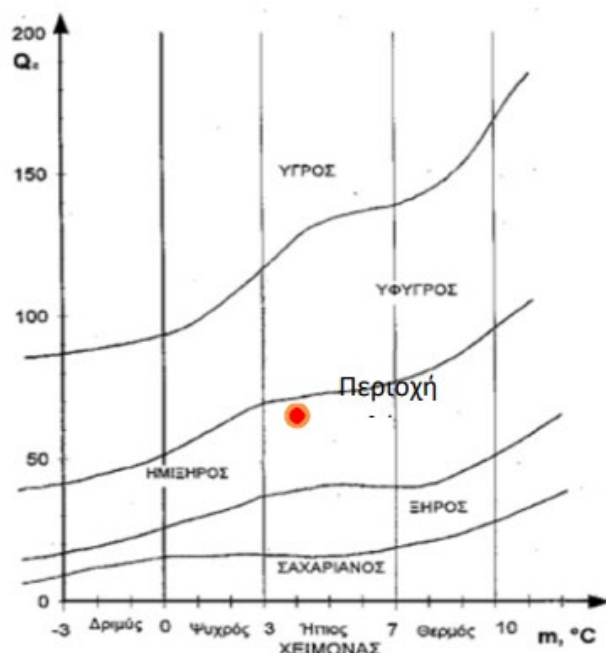
$m > 7^\circ\text{C}$ = χειμώνας θερμός χωρίς παγετούς

m μεταξύ 3°C και 7°C = χειμώνας ήπιος, παγετοί σπάνιοι

m μεταξύ 0°C και 3°C = χειμώνας ψυχρός, παγετοί συχνοί

m μεταξύ $m < 0^\circ\text{C}$ = χειμώνας δριμύς, παγετοί συχνοί, διαρκείς.

Διάγραμμα 10. Κλιματόγραμμα του Emburger για την Ελλάδα



Υπολογίζοντας το Q2 στην περιοχή μελέτης (πλησιέστερος Μ.Σ. Βόλου με Γ. Μήκος: 22° 47'37" και Γ. Πλάτος: 39° 13'24" και υψόμετρο 12,8m), ο οποίος αντιστοιχεί σε 85,39 με $m = 3,75^\circ \text{K}$ και σύμφωνα με το προηγούμενο διάγραμμα, την περιοχή μελέτης τη χαρακτηρίζει ημίξηρος βιοκλιματικός υποόροφος με ήπιο χειμώνα. Λόγω της ίσης απόστασης από τον Μ.Σ. Βόλου και του Μ.Σ. Αγχιάλου, παρατίθενται κλιματικά στοιχεία και των δύο σταθμών.

Ύστερα από τα παραπάνω, και με βάση τα μετεωρολογικά δεδομένα τοποθετώντας τις τιμές στο κλιματικό διάγραμμα του Emburger η ευρύτερη περιοχή μελέτης εντάσσεται στον ημίξηρο βιοκλιματικό όροφο χειμώνα ήπιο με σπάνιους παγετούς, διότι ο μέσος όρος των ελάχιστων θερμοκρασιών του ψυχρότερου μήνα για το Μ.Σ της Αγχιάλου είναι 6,6°C και ουσιαστικά κατατάσσονται στο εύρος $3^\circ\text{C} < m < 7^\circ\text{C}$. Επιπλέον σημειώνεται ότι η περιοχή μελέτης έχει χαρακτήρα μεσογειακού βιοκλίματος έντονου μεσομεσογειακού, με αριθμό βιολογικώς ξηρών ημερών κατά τη θερμή και ξηρά περίοδο να κυμαίνεται από 75 έως 100.

Βιοκλιματικά Χαρακτηριστικά – Ομβροθερμικό Διάγραμμα

Πολλοί ερευνητές προσπάθησαν να εκφράσουν τη συνολική επίδραση του κλίματος με αριθμοδείκτες. Όμως από το ένα μέρος είναι πολύ δύσκολη η έκφραση του κλίματος ως σύνολο με αριθμούς και από το άλλο μέρος πολλοί από τους κλιματικούς παράγοντες μπορούν να αντικατασταθούν ή να συμπληρωθούν από άλλους παράγοντες του περιβάλλοντος και ιδιαίτερα από παράγοντες του εδάφους.

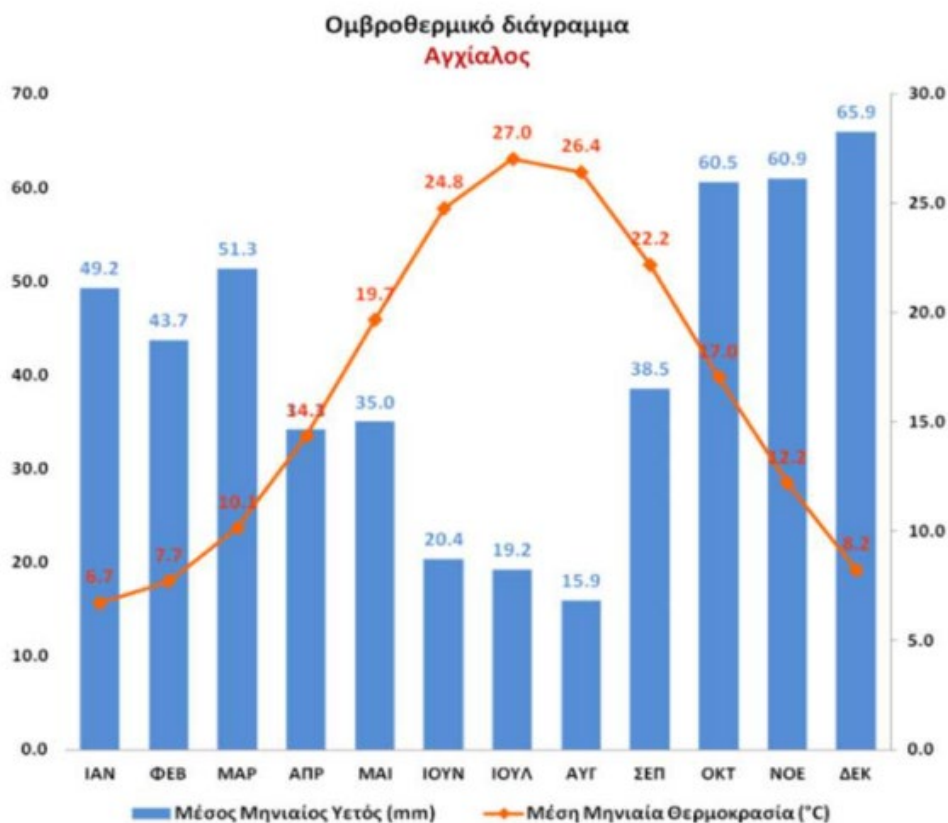
Τέτοιες μαθηματικές εκφράσεις ή αριθμοί ονομάζονται κλιματικοί ή βιοκλιματικοί δείκτες αντίστοιχα, ανάλογα με το αντικείμενο που επηρεάζουν.

Για την περιοχή μελέτης τα ενδεικτικό ομβροθερμικό διάγραμμα παρουσιάζεται στο επόμενο σχήμα χρησιμοποιώντας τα δεδομένα από το μετεωρολογικό σταθμό Αγχιάλου.

Τα σημαντικότερα συμπεράσματα που προκύπτουν από την ανάλυση των βροχομετρικών στοιχείων του μετεωρολογικού σταθμού Αγχιάλου σχετικά με το γεωγραφικό καθεστώς των βροχοπτώσεων, είναι τα ακόλουθα:

- Πιο υετοφόρος μήνας είναι ο Νοέμβριος.
- Οι ξηρότεροι μήνες είναι οι θερινοί.
- Τα υψηλότερα μέγιστα ύψη υετού 24ώρου σημειώνονται κατά κανόνα κατά τους φθινοπωρινούς μήνες και περισσότερο τον Οκτώβριο και κατά δεύτερο λόγο τους χειμερινούς και περισσότερο το Δεκέμβριο.
- Η ετήσια πορεία του αριθμού των ημερών υετού είναι απλή με μέγιστο κατά τον Ιανουάριο ή Δεκέμβριο και ελάχιστο κατά τον Ιούνιο ή Ιούλιο.

Διάγραμμα 11. Ομβροθερμικό διάγραμμα Ν. Αγχιάλου ετών 1965-2010



Δείκτης ξηρότητας E.de Martonne

Με βάση τα μηνιαία ύψη βροχής και τις μέσες μηνιαίες θερμοκρασίες αέρα, ο δείκτης ξηρότητας De Martonne υπολογίζεται από τον τύπο:

$$I = P/(T+10)$$

όπου: P: το ετήσιο ύψος βροχής σε mm

T: η μέση ετήσια θερμοκρασία σε οC

Παρά την ονομασία του ως δείκτης ξηρότητας μικρές τιμές του δείκτη δηλώνουν ξηρό κλίμα και μεγάλες τιμές υγρό κλίμα. Ο δείκτης του E.de Martonne μεταβάλλεται ανάλογα με τη βροχόπτωση P και αντιστρόφως ανάλογα με τη θερμοκρασία T.

Πίνακας 14. Κλιματική ταξινόμηση του E.de Martonne

Κλίμα	Δείκτης I	Βροχόπτωση P (mm)
Ξηρό ή ερημικό	$I < 10$	$P < 200$
Ημίξηρο	$10 \leq I < 20$	$200 \leq P < 400$
Μεσογειακό	$20 \leq I < 24$	$400 \leq P < 500$
Ημίυγρο	$24 \leq I < 28$	$500 \leq P < 600$
Υγρό	$28 \leq I < 35$	$600 \leq P < 700$
Πολύ υγρό	$\alpha. 35 \leq I \leq 55 \beta. I > 55$	$700 \leq P < 800 \beta. P > 800$

Οι υπολογισμοί του δείκτη ξηρότητας E.de Martonne παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 15. Δείκτης ξηρότητας E.de Martonne

	I	Φ	M	A	M	I	I	A	Σ	O	N	Δ	Μέση Τιμή
P	49	46,9	53,3	35,8	36,8	22,1	17,4	15,9	35,6	63,1	63,6	60,5	50,0
T	6,6	7,6	9,9	14,1	19,5	24,5	26,8	26,1	22,2	16,9	12,1	8,2	16,21
I	2,95	2,66	2,68	1,49	1,25	0,64	0,47	0,44	1,11	2,35	2,88	3,32	19,08

Επομένως με βάση τα δεδομένα του μετεωρολογικού σταθμού Αγχιάλου προκύπτει:

$$I = 19,08 \quad \text{κλίμα ημίξηρο έως ημίυγρο } (10 \leq I < 20 \text{ \& } 500 \leq P < 600)$$

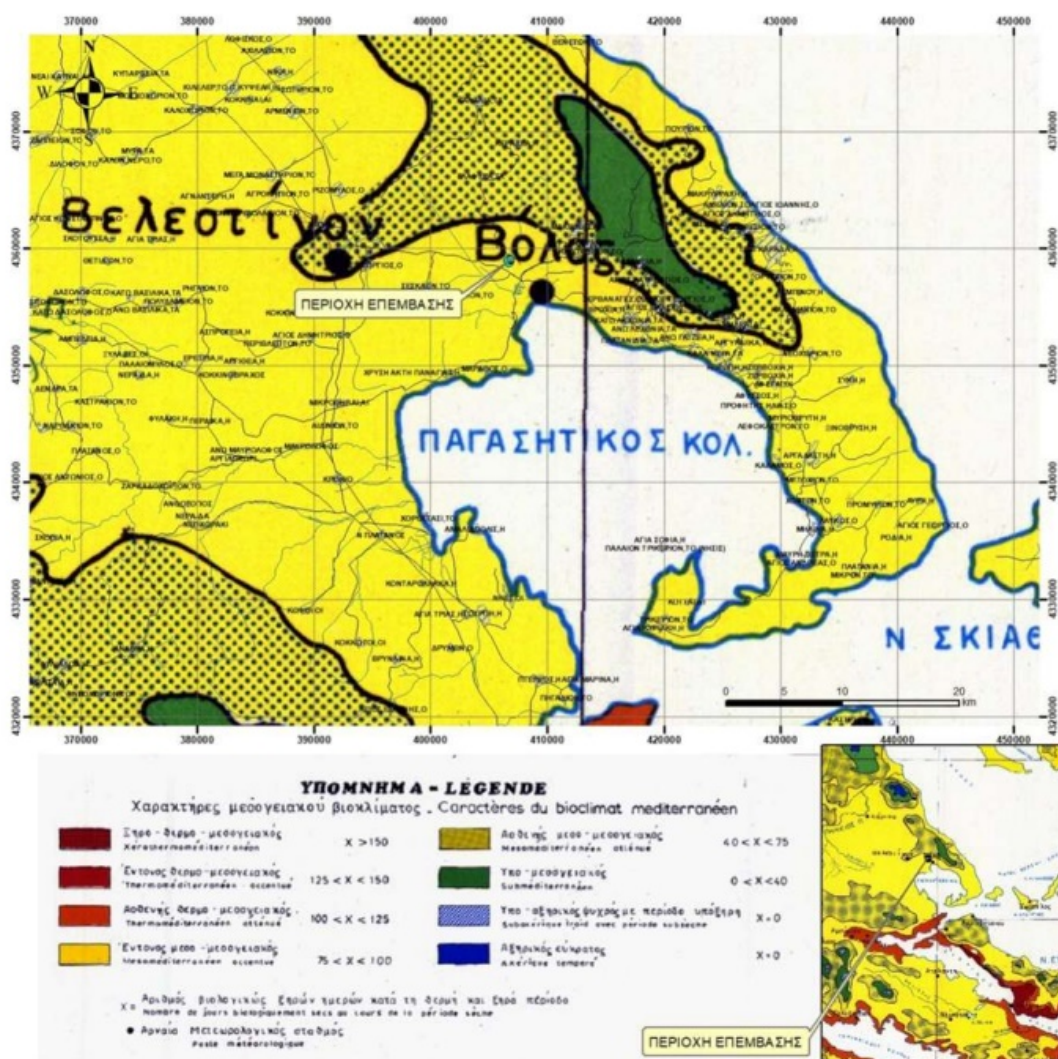
ενώ, με βάση τα δεδομένα του μετεωρολογικού σταθμού Βόλου προκύπτει:

$$I = 44,75 \quad \text{κλίμα πολύ υγρό } (35 \leq I < 55 \text{ \& } P > 800)$$

Τέλος, με βάση τα μετεωρολογικά δεδομένα σχηματοποιήθηκε και το διάγραμμα κατά Gansen-Bagnalis από το οποίο μπορούμε να ορίσουμε τον αριθμό των βιολογικά ξηρών ημερών. Υπό το πρίσμα αυτής της εκδοχής, ξηρός είναι ένας μήνας του οποίου η συνολική

βροχόπτωση είναι κάτω από το διπλάσιο της μέσης θερμοκρασίας του. Την ίδια παραδοχή δέχεται και η επιτροπή UNESCO-FAO. Στην περίπτωση του Βόλου η ξηρά περίοδος ξεκινάει τέλη Απριλίου έως μέσα Οκτωβρίου, δηλαδή περίπου 130 ημέρες.

Εικόνα 15. Απόσπασμα βιοκλιματικού χάρτη Ελλάδας, με βάση τον Ξηρογραφικό Δείκτη του GAUSSEN- και θέση του έργου (πράσινη κουκίδα) (πηγή: Υπουργείο Γεωργίας, 1978)



A.3.1.3. Κλιματική αλλαγή

Η Στρατηγική της ΕΕ για την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή επιδιώκει να καταστήσει την Ευρώπη ανθεκτικότερη στην κλιματική αλλαγή. Το άρθρο 191 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΣΛΕΕ) καθιστά την καταπολέμηση της κλιματικής αλλαγής δεδηλωμένο στόχο της περιβαλλοντικής πολιτικής της ΕΕ.. Προάγει έναν καλύτερο συντονισμό και μια καλύτερη ανταλλαγή πληροφοριών μεταξύ των κρατών μελών και ενισχύει

τις προσπάθειες ενσωμάτωσης της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή σε όλους τους σχετικούς τομείς πολιτικής της ΕΕ.

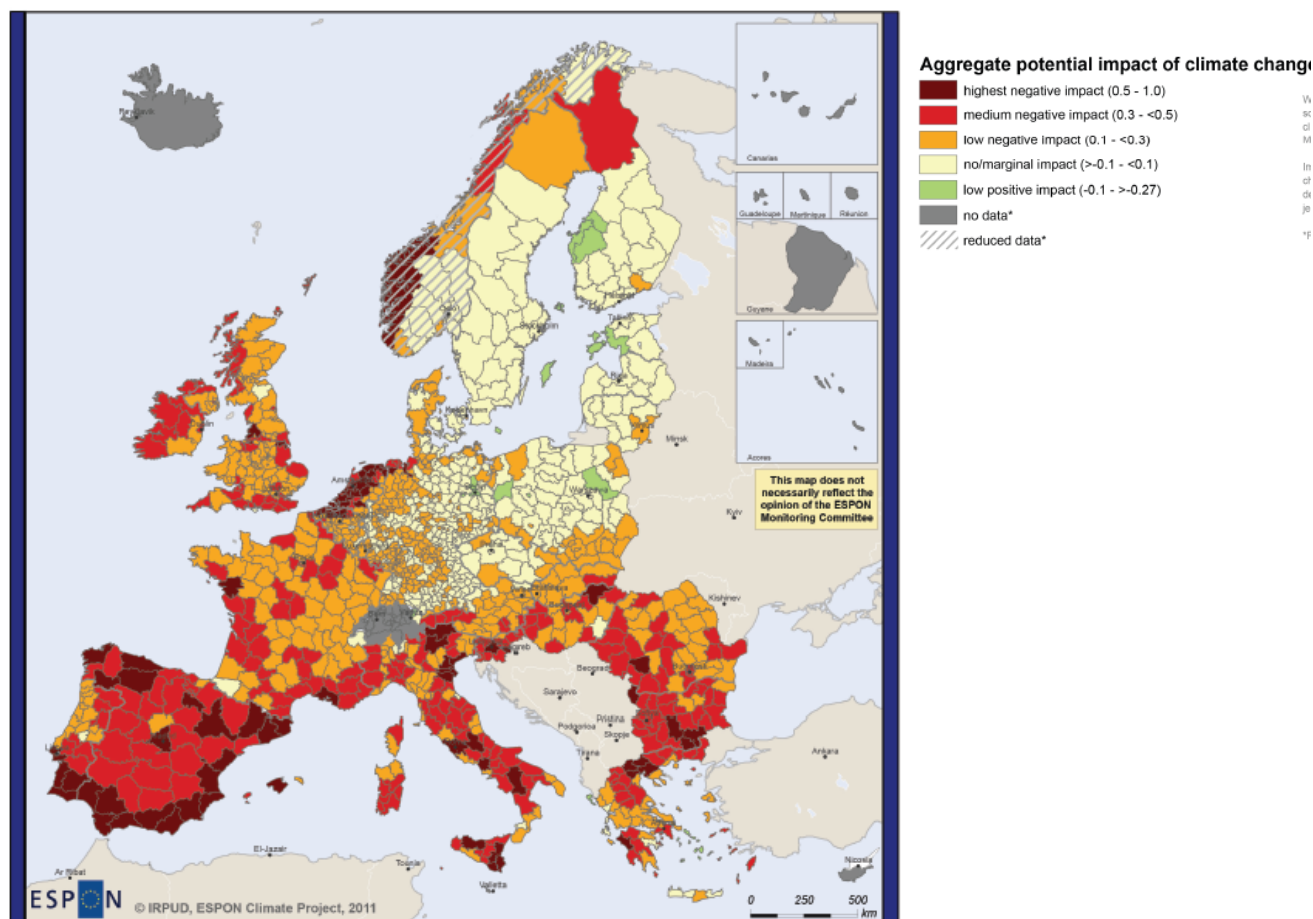
Το Δεκέμβριο του 2015, στην 21η Διάσκεψη των συμβαλλόμενων μερών (COP21) της Σύμβασης-πλαίσιου των Ηνωμένων Εθνών για την κλιματική αλλαγή (UNFCCC) στο Παρίσι, οι κυβερνήσεις ενέκριναν, μετά από διαπραγματεύσεις που διήρκεσαν περισσότερο από δύο δεκαετίες, την πρώτη οικουμενική συμφωνία για την καταπολέμηση της κλιματικής αλλαγής. Η Συμφωνία του Παρισιού επιδιώκει να διατηρήσει την αύξηση της μέσης θερμοκρασίας του πλανήτη σε επίπεδα «σαφώς κατώτερα» των 2 °C, ενώ προσπαθεί να την περιορίσει σε 1,5 °C πάνω από τα επίπεδα της προβιομηχανικής εποχής. Για να υλοποιήσουν τον στόχο αυτό, τα συμβαλλόμενα μέρη επιδιώκουν να φτάσουν το συντομότερο δυνατό στο σημείο εκείνο πέρα από το οποίο δεν πρόκειται να αυξηθούν άλλο οι εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου παγκοσμίως και να επιτύχουν μηδενικό ισοζύγιο εκπομπών κατά το δεύτερο ήμισυ του τρέχοντος αιώνα.

Οι χρηματοοικονομικές ροές πρόκειται να ακολουθήσουν τους στόχους αυτούς. Για πρώτη φορά, όλα τα συμβαλλόμενα μέρη πρέπει να καταβάλλουν φιλόδοξες προσπάθειες για τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, τηρώντας την αρχή των «κοινών αλλά διαφοροποιημένων ευθυνών και των αντίστοιχων ικανοτήτων», ήτοι σύμφωνα με τις συγκεκριμένες για αυτά καταστάσεις και δυνατότητες. Κάθε πέντε χρόνια θα πρέπει όλες οι χώρες να ανανεώνουν και να αναβαθμίζουν τα σχέδια δράσης τους για το κλίμα («εθνικά καθορισμένες συνεισφορές») και να τα κοινοποιούν με διαφάνεια, ούτως ώστε να είναι δυνατή η αξιολόγηση της συλλογικής προόδου («παγκόσμιος απολογισμός»). Ιδίως δε οι πιο ευάλωτες χώρες, οι λιγότερο ανεπτυγμένες χώρες και τα αναπτυσσόμενα μικρά νησιωτικά κράτη θα λάβουν υποστήριξη τόσο με οικονομικά μέσα όσο και με την κατάρτιση του ανθρώπινου δυναμικού τους. Η προσαρμογή, η οποία αναφέρεται κατά τρόπο ισότιμο με το μετριασμό, αναγνωρίζεται ως παγκόσμια πρόκληση· το ίδιο και η σημασία της αντιμετώπισης «απωλειών και ζημιών» που οφείλονται στις αρνητικές επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής. Η Συμφωνία τέθηκε σε ισχύ το Νοέμβριο του 2016 έχοντας κυρωθεί από τον ελάχιστο απαιτούμενο αριθμό των 55 κυβερνήσεων που ευθύνονται για τουλάχιστον το 55% των συνολικών εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου σε παγκόσμιο επίπεδο. Όλες οι χώρες της ΕΕ κύρωσαν τη Συμφωνία.

Όπως αναφέρεται στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Βόλου 2020-2023, έχοντας ως έτος αναφοράς το 2007, όπου καταγράφηκαν για πρώτη φορά τα αέρια του θερμοκηπίου και υπολογίστηκαν σε 920.240 t CO₂ eq και έχοντας μία μεγάλη αύξηση το έτος 2013 φτάνοντας τους 1.006.742 t CO₂ eq, το 2015 παρατηρήθηκε μια σημαντική μείωση, φτάνοντας τους 942.952 t CO₂ eq. (ΑΝΕΒΟ ΑΕ, 2014, όπ. ανάφ. στο Επιχειρησιακό Σχέδιο). Θα πρέπει να

σημειωθεί ότι οι εκπομπές που μετρήθηκαν δεν συμπεριλαμβάνουν τις εκπομπές των βιομηχανιών που μετέχουν στο σύστημα εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου.

Εικόνα 16. Συνολικές πιθανές επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής



Πηγή: https://www.espon.eu/sites/default/files/attachments/Impact_ESPONclimate.pdf

Επιπλέον, σύμφωνα με το ΣΔΑΕ του Δήμου Βόλου 2014-2016, εκτιμάται ότι όσον αφορά στο διοξείδιο του θείου (SO₂), οι βασικοί τομείς που ευθύνονται για τις περισσότερες εκπομπές είναι ο οικιακός και ο τριτογενής, ενώ ακολουθεί η βιομηχανία. Όσον αφορά στις πτητικές οργανικές ενώσεις, εκτός μεθανίου, αποδεικνύεται πως ο οικιακός τομέας παράγει τις περισσότερες εκπομπές, ενώ ακολουθούν οι οδικές μεταφορές με μεγάλη διαφορά απ’ τους υπόλοιπους τομείς. Τέλος, για το 2015 και έχοντας υπόψη πως εξαιρέθηκε από τις μετρήσεις ο κλάδος της βιομηχανίας που συμμετέχει στο σύστημα εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου, ο τομέας με τη μεγαλύτερη συμμετοχή στην παραγωγή αιωρούμενων σωματιδίων (PM) ήταν ο οικιακός τομέας (ΣΔΑΕ Δήμου Βόλου 2014-2016, όπ. ανάφ. στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα).

Η αναθεωρημένη οδηγία για την ενεργειακή απόδοση θέτει ένα στόχο ενεργειακής απόδοσης για την ΕΕ της τάξης του 32,5% έως το 2030, με ρήτρα αναθεώρησης του στόχου προς τα πάνω έως το 2023. Επεκτείνει επίσης την υποχρέωση ετήσιας εξοικονόμησης ενέργειας και πέραν του 2020. Επιπρόσθετα, το Μάιο του 2018 θεσπίστηκε η αναθεωρημένη οδηγία για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων, η οποία περιλαμβάνει μέτρα που θα επιταχύνουν το ρυθμό ανακαίνισης των κτιρίων για την εφαρμογή συστημάτων μεγαλύτερης ενεργειακής απόδοσης και θα βελτιώσουν την ενεργειακή απόδοση των νέων κτιρίων, με χρήση έξυπνων συστημάτων διαχείρισης ενέργειας (www.europarl.europa.eu).

Όπως φαίνεται στην Εικόνα 9, οι συνολικές πιθανές επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής στις Περιφερειακές Ενότητες της Ελλάδας (2071-2100 κλιματικές προβολές), κυμαίνονται από οριακές (στην Κρήτη) έως υψηλότατα αρνητικές. Στην Π.Ε. Μαγνησίας η επίπτωση αναμένεται να είναι χαμηλά αρνητική.

Στην Ελλάδα η Εθνική Στρατηγική για την κλιματική αλλαγή έχει ως πρωταρχικό σκοπό να συμβάλλει στην ενίσχυση της ανθεκτικότητας της χώρας όσον αφορά τις επιπτώσεις από την κλιματική αλλαγή και στη δημιουργία των προϋποθέσεων ώστε οι αποφάσεις να λαμβάνονται με βάση τη σωστή πληροφόρηση και με μακροπρόθεσμη στόχευση, αντιμετωπίζοντας τους κινδύνους και αξιοποιώντας τις ευκαιρίες που πηγάζουν από την κλιματική αλλαγή (<https://ypen.gov.gr/perivallon/klimatiki-allagi/prosarmogi-stin-klimatiki-allagi/>). Βασικοί στόχοι της ΕΣΠΚΑ είναι:

1. η βελτίωση της διαδικασίας λήψης αποφάσεων μέσω της απόκτησης πληρέστερων πληροφοριών και επιστημονικών δεδομένων σχετικών με την προσαρμογή,
2. η προώθηση της ανάπτυξης και εφαρμογής περιφερειακών/τοπικών σχεδίων δράσης σε συμφωνία με την παρούσα στρατηγική,
3. η προώθηση δράσεων και πολιτικών προσαρμογής σε όλους τους τομείς με έμφαση στους πιο ευάλωτους,
4. η δημιουργία μηχανισμού παρακολούθησης και αξιολόγησης των δράσεων και πολιτικών προσαρμογής, και
5. η ενημέρωση και ευαισθητοποίηση της κοινωνίας

Σύμφωνα με το Περιφερειακό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή (ΠεΣΠΚΑ) Περιφέρειας Θεσσαλίας (όπως τέθηκε σε διαβούλευση) σε ό,τι αφορά τις επιπτώσεις από πλημμύρες, θίγεται μεταξύ άλλων η ΒΙΠΕ Βόλου, τμήματα της πόλης του Βόλου και περιοχές περιμετρικά αυτής. Ο Δήμος Βόλου αποτελεί επίσης «παράκτια περιοχή μέσης τρωτότητας» στην άνοδο της στάθμης της θάλασσας. Για τις περιοχές της Περιφέρειας Θεσσαλίας όπως ο

Βόλος, που βασίζονται κατά το μεγαλύτερο μέρος τους στον καλοκαιρινό θαλάσσιο τουρισμό με υποδομές που αναπτύσσονται σε παράκτιες ζώνες, κρίνεται ότι πρέπει να αντιμετωπιστούν τα φαινόμενα διάβρωσης. Σημειώνεται, από το ΠεΣΠΚΑ, ότι θα πρέπει εκτός από την επένδυση σε υποδομές, να πραγματοποιηθούν επενδύσεις και στην ανάπτυξη νέων θεματικών μορφών τουρισμού στις περιοχές αυτές και στην προβολή και προώθηση αυτών μέσα από επιχειρηματικά κανάλια και ολοκληρωμένο στρατηγικό σχέδιο. Τέλος, η περιοχή του Βόλου εμφανίζει τρωτότητα στο φαινόμενο της αστικής θερμικής νησίδας και μέση τρωτότητα έναντι ξηρασίας.

A.3.2. Υφιστάμενες χρήσεις και καλύψεις γης στον εξωαστικό χώρο (Πραγματική κατάσταση)

Γενικά στο Δήμο Βόλου, οι καλύψεις γης στον εξωαστικό χώρο είναι αρκετά συγκρατημένες, γεγονός που οφείλεται αφενός στην ύπαρξη θεσμοθετημένης Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) περιμετρικά του ΠΣ και αφετέρου στην ύπαρξη οργανωμένων υποδοχέων της βιομηχανίας.

Η ΖΟΕ, η οποία μέσω των όρων και περιορισμών δόμησης κατάφερε να συγκρατήσει τις τάσεις αστικής διάχυσης και να οδηγήσει σε σημειακές συγκεντρώσεις ομοειδών δραστηριοτήτων, θεσμοθετήθηκε το 1986 και καλύπτει τις ΔΕ Βόλου, Ιωλκού, το νότιο τμήμα της ΔΕ Ν. Ιωνίας, καθώς και τα παραλιακά τμήματα των ΔΕ Πορταριάς, Αγριάς και Αρτέμιδας προσανατολίζεται κυρίως στην προστασία οικοσυστημάτων (Πήλιο, Παγασσητικός κόλπος, παραθαλάσσια δάση), γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, αρχαιολογικών χώρων εθνικής σημασίας (Σέσκλο-Διμήνι), τουριστικών διαδρομών και εισόδων στο αστικό κέντρο του Βόλου.

Το φαινόμενο βέβαια της διάσπαρτης δόμησης α΄ κατοικίας στον εξωαστικό-αγροτικό χώρο, αν και σχετικά περιορισμένο, δεν εκλείπει. Επίσης, μικροί θύλακες ανάμικτης μόνιμης και παραθεριστικής κατοικίας, αλλά και χρήσεις τουρισμού και αναψυχής, συναντώνται στην παραλιακή ζώνη από τη Ν. Αγχίαλο έως το Μαλάκι. Εμφανίζεται επομένως, και στο Δ. Βόλου το σύνηθες ελληνικό φαινόμενο της οικιστικής πίεσης στην παράκτια και περιοικιστική ζώνη των μεγάλων πόλεων. Επιπλέον, έχουν αναπτυχθεί και οικισμοί που έχουν οργανωθεί μέσω οικοδομικών συνεταιρισμών για την κάλυψη αρχικά αναγκών παραθεριστικής β΄ κατοικίας (Αγ. Στέφανος-Σωρός, Αστέρια-Αγριά, Μάραθος) οι οποίοι, εδώ και αρκετά χρόνια, έχουν μετατραπεί σε οικισμούς α΄ κατοικίας.

Η βιομηχανία–βιοτεχνία είναι εγκατεστημένη στο μεγαλύτερο μέρος της στους θεσμοθετημένους υποδοχείς (ΒΙΠΕ-BIO.ΠΑ-Ζώνες ΖΟΕ), αν και υπάρχει τάση διάχυσης της

μεταποίησης και του χονδρεμπορίου και χωροθέτησής τους είτε διάσπαρτα είτε κατά μήκος των σημαντικών οδικών αξόνων που συνδέουν το οικιστικό δίκτυο της περιοχής, ιδιαίτερα στις εξόδους προς Αθήνα (περιοχή δημιουργίας Επιχειρηματικού Πάρκου στην επαρχιακή οδό μεταξύ Ν. Αγχιάλου και Μικροθηβών), προς Λάρισα και προς Αγριά.

Στο Δήμο Βόλου υπάρχει η Α΄ ΒΙΠΕ Βόλου (ΦΕΚ 24Δ΄/1970) στην ΔΕ Αισωνίας και το Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟΠΑ) (ΦΕΚ 308Α΄/31-12-2003) σε επέκταση της Α΄ ΒΙΠΕ, ενώ υπάρχει και η Β΄ ΒΙΠΕ στην περιοχή του Δήμου Ρ. Φεραίου. Άλλες βιομηχανικές εγκαταστάσεις, όπως αυτές της ΜΕΤΚΑ βρίσκονται σε περιοχές ΖΟΕ (Περιοχή 2 - ΦΕΚ 63Δ΄/18-02- 1986).

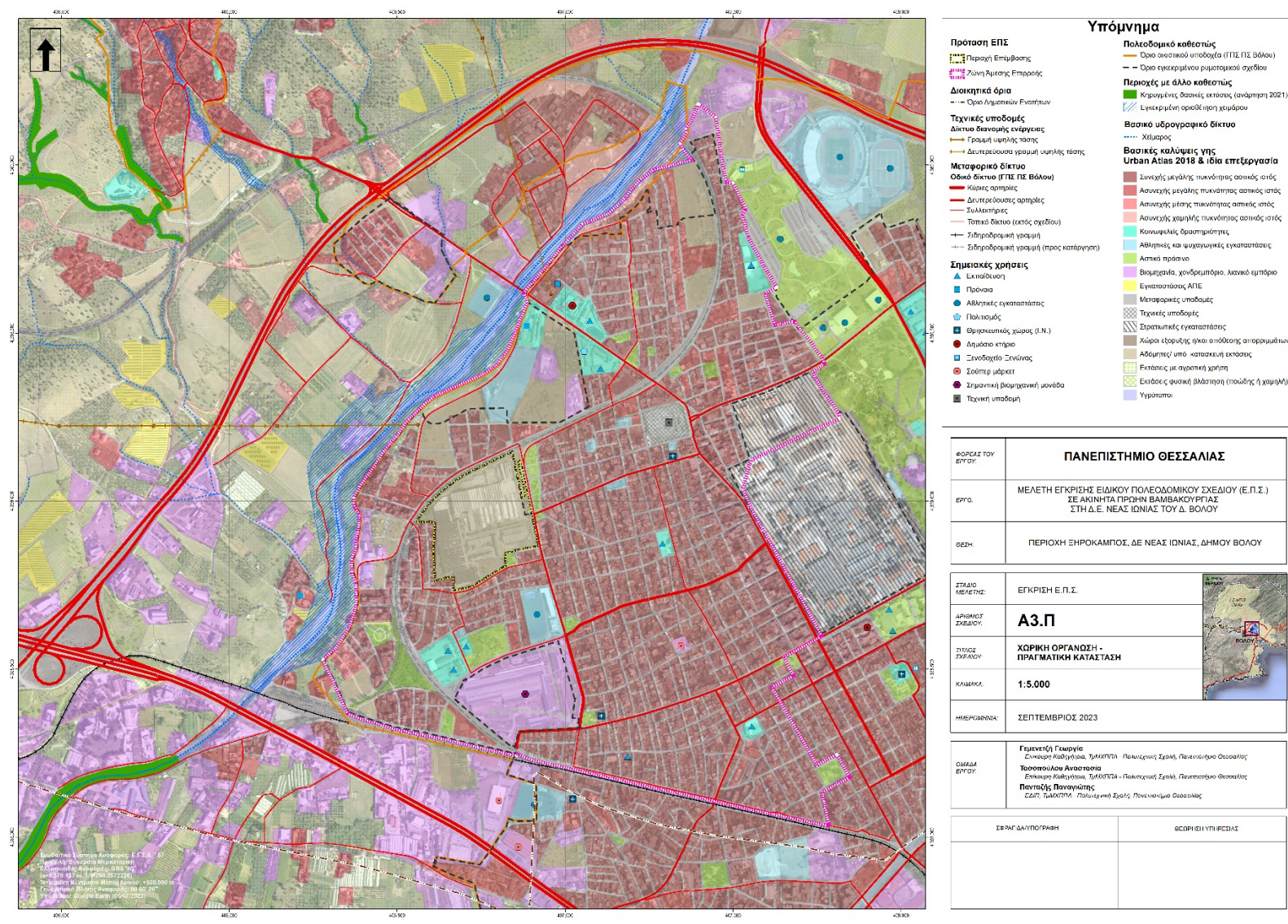
Στη εικόνα 17 που περιλαμβάνει το Χάρτη Α3.Π, αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση όσον αφορά καλύψεις γης με βάση Urban Atlas του ευρωπαϊκού προγράμματος Copernicus. Η σειρά διανυσματικών δεδομένων Urban Atlas παρέχει δεδομένα κάλυψης γης για 788 Λειτουργικές Αστικές Περιοχές (FUA) με περισσότερους από 50.000 κατοίκους για το έτος αναφοράς 2018. Το σύνολο δεδομένων περιλαμβάνει 17 κατηγορίες καλύψεων αστικού χώρου με ελάχιστη μονάδα χαρτογράφησης (MMU) 0,25 ha και για 10 κατηγορίες εξωοικιστικού χώρου με MMU 1 ha.

Ο αστικός ιστός είναι συμπαγής παρά ελάχιστων εξαιρέσεων στις παραχειμάρειες περιοχές, η μεταβατική αγροτική ζώνη εκατέρωθεν του Περιφερειακού μέχρι και οριογραμμή του χειμάρου Ξηρία φαίνεται ότι δέχεται μικρές πιέσεις από βιομηχανικές/βιοτεχνικές δραστηριότητες και εγκαταστάσεις ΑΠΕ, ενώ η ζώνη νοτίως της σιδηροδρομικής γραμμής και τις Εθνικής Οδού συγκεντρώνει δραστηριότητες χονδρεμπορίου και μεταποίησης.

Στην ευρύτερη περιοχή πλησίον της ΖΑΕ του ΕΠΣ, σημαντική σημειακή ιδιαίτερη χρήση με λειτουργία Πρόνοιας αφορά στο ΝΠΙΔ *Άσπρες Πεταλούδες*: φιλανθρωπικό σωματείο ειδικώς αναγνωρισμένο "Βοήθεια Ζωής προς το Ειδικό Παιδί - Άτομο / Ίδρυμα Ειδικών Παίδων Ατόμων Ν. Μαγνησίας "Άσπρες Πεταλούδες". Στις εγκαταστάσεις του λειτουργεί οικότροφείο, όπου προσφέρεται περίθαλψη σε 50 άτομα, βαριά νοητικά υστερούντες, τόσο της Μαγνησίας, όσο και από τον ευρύτερο ελλαδικό χώρο.

Επίσης στο νοτιοδυτικό όριο του οικισμού Μελισσάτικα εντοπίζεται το *Συνεδριακό Κέντρο* της Ιεράς Μητρόπολης Δημητριάδος.

Εικόνα 17. Χάρτης Α3.Π Χωρική Οργάνωση - Πραγματική κατάσταση



Παρόμοια αλλά γενικευμένη πληροφορία αντλείται από τα γεωχωρικά δεδομένα του CorineLandCover (CLC) που υλοποιείται στο πλαίσιο του προγράμματος Copernicus. Το CLC είναι ένα πρόγραμμα χαρτογράφησης κάλυψης/χρήσεων γης σε ευρωπαϊκό όμως επίπεδο. Παράγει χωρικά δεδομένα σχετικά με την *κάλυψη/χρήση* γης και τις μεταβολές τους στο χρόνο με ταξινόμηση σε 44 κατηγορίες. Το πρόγραμμα ξεκίνησε το 1985 (έτος αναφοράς 1990). Έκτοτε πραγματοποιούνται χαρτογραφήσεις και ενημερώσεις αλλαγών κάλυψης/χρήσεων γης σε εξαετή βάση (2000, 2006, 2012 και 2018) για 39 χώρες της Ευρώπης.

Στην Εικόνα 18 απεικονίζονται οι καταγραφές του προγράμματος για την κάλυψη/ χρήσεις γης της ευρύτερης περιοχής και στο πίνακα 16 παρατίθενται συνοπτικά τα ποσοστά καλύψεων σε κατηγορίες δευτέρου επιπέδου (διψήφιου κωδικού).

Πίνακας 16. Καλύψεις γης σε κατηγορίες της σειράς δεδομένων CORINE 2018 ανά χωρικό επίπεδο αναφοράς

Καλύψεις CORINE		Ευρύτερη περιοχή ΕΠΣ	Δ. Βόλου
11	Αστικός ιστός	16,59%	6,30%
12	Βιομηχανικές-εμπορικές ζώνες και δίκτυα μεταφορών	2,99%	2,29%
13	Ορυχεία, χώροι απορρίψεως απορριμμάτων και χώροι οικοδόμησης	0,38%	0,69%
14	Τεχνητές μη γεωργικές ζώνες πράσινου	1,63%	0,38%
1	Τεχνητές επιφάνειες	21,58%	9,66%
21	Αρόσιμη γη	0,38%	3,08%
22	Μόνιμες καλλιέργειες	10,71%	15,63%
23/24	Λιβάδια/Ετερογενείς γεωργικές περιοχές	20,26%	25,67%
2	Γεωργικές περιοχές	31,34%	44,38%
31	Δάση	0,67%	9,81%
32	Συνδυασμοί θαμνώδους ή/και ποώδους βλάστησης	46,20%	35,84%
33	Ανοιχτοί χώροι με λίγη ή καθόλου βλάστηση		0,27%
42	Παραθαλάσσιοι υγρότοποι	0,20%	0,05%
3/4	Εκτάσεις με φυσική βλάστηση και υγρότοποι	47,07%	45,96%
Γενικό Άθροισμα		100,00%	100,00%

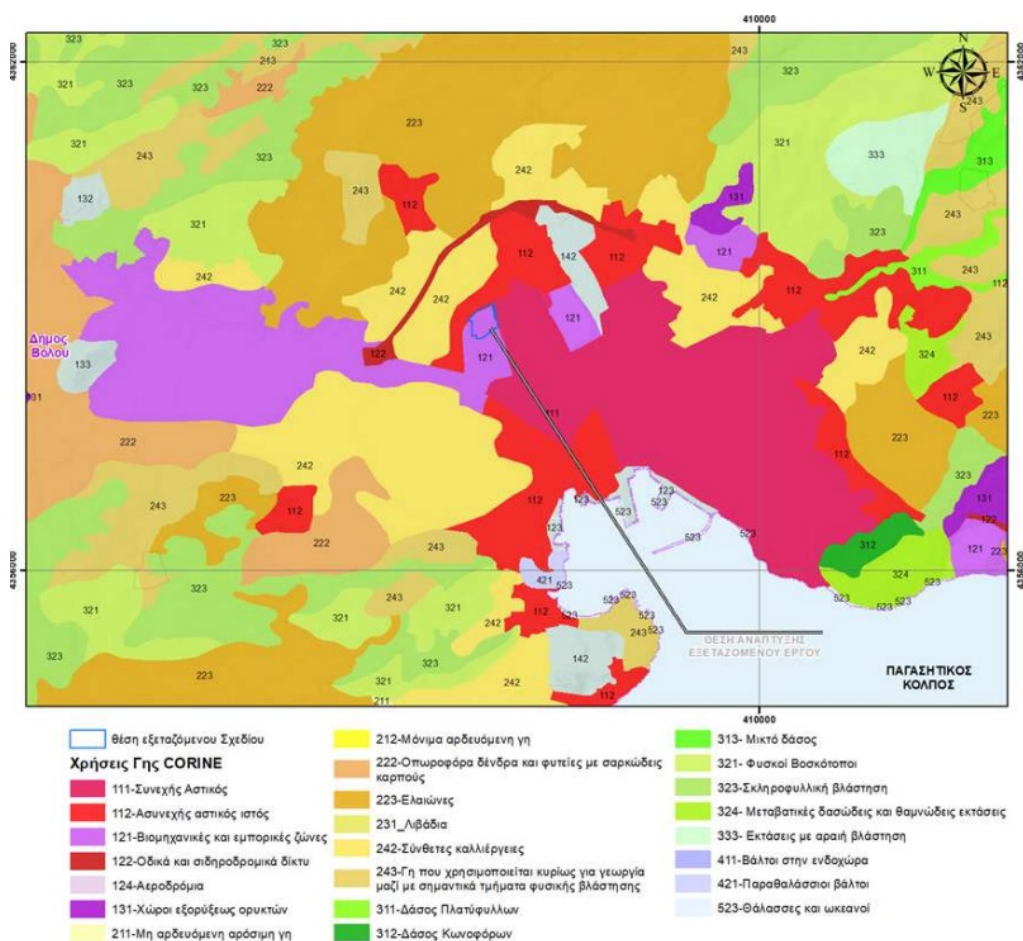
Πηγή : CorineLandCover (CLC)

Εντοπίζεται η βιομηχανική συγκέντρωση της ΒΙΠΕ και το άξονα της Εθνικής Οδού στα δυτικά του ΠΣ Βόλου, οι εκτάσεις μόνιμων αγροτικών καλλιεργειών-δενδρώνες/ελαιώνες βορειοδυτικά της Νέας Ιωνίας, οι μεταβατικές αγροτικές εκτάσεις στο περιφερειακό χώρο καθώς και δασικές εκτάσεις βορειανατολικά, στο ορεινό όγκο του Πηλίου.

Κυρίαρχες καλύψεις αφορούν σε φυσικές εκτάσεις *Συνδυασμοί θαμνώδους ή/και ποώδους βλάστησης* που κατά λαμβάνουν σχεδόν το 36% της έκτασης του Δ. Βόλου και το 46% της

Ευρύτερης Περιοχής ΕΠΣ και στις μεταβατικές καλύψεις *Λιβάδια/Ετερογενείς γεωργικές περιοχές* (26% της έκτασης του Δ. Βόλου και 20% της Ευρύτερης Περιοχής ΕΠΣ). Σημαντική διαφοροποίηση εντοπίζεται στην κατηγορία *Αστικός ιστός* όπου το καταλαμβάνει το 16% της έκτασης της Ευρύτερης Περιοχής ΕΠΣ. σε αντιδιαστολή με το 6,3% της συνολικής έκτασης Δ. Βόλου.

Εικόνα 18. Απόσπασμα χαρτογράφησης της κάλυψης γης του προγράμματος CORINE 2012, στα όρια του Δήμου Βόλου



Α.3.3. Θεσμικό πλαίσιο χρήσεων γης και καθεστώς δόμησης

Α.3.3.1. Εισροές από Εγκεκριμένα Χωροταξικά Πλαίσια και άλλα Σχέδια Υπερτοπικής Εμβέλειας με Χωρική Διάσταση

Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης [ΓΠΧΣΑΑ]

Το ισχύον Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 6876/4871/2008 απόφαση της Βουλής (ΦΕΚ 128/Α/03-07-2008) επέχει,

μετά την ψήφιση του ν. 44478/16 (παρ. 12.3), θέση Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής. Υπενθυμίζεται ότι με την παρ. 3.1 του ίδιου νόμου, η Εθνική Χωρική Στρατηγική αποτελεί βάση για τον συντονισμό των στρατηγικών χωροταξικών Πλαισίων, των επιμέρους επενδυτικών σχεδίων και προγραμμάτων του Κράτους, των Ο.Τ.Α. Α' και Β' βαθμού και των δημόσιων νομικών προσώπων, πλαισίων, σχεδίων και προγραμμάτων που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην ανάπτυξη και συνοχή του εθνικού χώρου.

Άρθρο 5 Χωρική οργάνωση των κύριων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης, καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εισόδων–πυλών και συνδέσεων της χώρας

Β. Πόλοι ανάπτυξης της ηπειρωτικής χώρας, της Κρήτης και των πλησίον αυτών νησιών]

Σύμφωνα με το Γενικό Πλαίσιο ΧΣΑΑ (ΓΠΧΣΑΑ), η πόλη του Βόλου κατατάσσεται μαζί με την πόλη της Λάρισας – ως Δίπολο-, στους Πρωτεύοντες εθνικούς πόλους.

Ειδικότερα οι κατευθύνσεις που δίνονται για το δίπολο Λάρισα – Βόλος αναφορικά με τον αναπτυξιακό τους ρόλο αφορούν σε:

- ισχυροποίηση των στοιχείων δικτύωσης και συμπληρωματικών εξειδικεύσεων και υποδομών στο εσωτερικό του διπόλου.
- ανάδειξη του διπόλου σε κέντρο οικονομικής ανάπτυξης μίας ευρύτερης δυναμικής περιοχής στην οποία περιλαμβάνονται και σημαντικά αστικά και ημιαστικά κέντρα των νομών Μαγνησίας και Λάρισας.
- ενίσχυση της συνεργασίας με τα δύο μητροπολιτικά κέντρα (Αθήνα, Θεσσαλονίκη), όπως και με τους εθνικούς πόλους Ιωαννίνων και Πάτρας. Ενίσχυση, επίσης, της συνεργασίας με τη Λαμία, τα Τρίκαλα και την Καρδίτσα.
- έμφαση στους τομείς της ανώτατης εκπαίδευσης, της έρευνας – τεχνολογίας, του αθλητισμού και της υγείας.
- σχετικά με την παραγωγική εξειδίκευση, προκρίνεται η ενίσχυση της Λάρισας ως κέντρου των κλάδων αγροδιατροφής και μεταποίησης βιομηχανικών φυτών και του Βόλου ως παραδοσιακού βιομηχανικού κέντρου με εξειδίκευση στους κλάδους της τσιμεντοβιομηχανίας και της μεταλλουργίας και ως κέντρου μίας ευρύτερης περιοχής ανάπτυξης τουρισμού (Πήλιο, Σποράδες)

Άρθρο 8 Χωρική διάρθρωση του αστικού δικτύου.

Γενικές Κατευθύνσεις και 2.Χωρική διάρθρωση του αστικού δικτύου]

Επιπλέον, στις γενικές κατευθύνσεις για την οργάνωση της οικιστικής ανάπτυξης της χώρας ως βασικές επιλογές διατυπώνονται τα εξής:

- Επιδιώκεται η δημιουργία πολυκεντρικής δομής με την ανάπτυξη ενός ιεραρχημένου οικιστικού δικτύου, εξαρτημένου από επιλεγμένους πόλους υπερεθνικής και εθνικής σημασίας.
- Βασική επιλογή για το οικιστικό δίκτυο να ενισχυθούν επιλεγμένα κέντρα ως εθνικοί πόλοι (Πάτρα, δίπολο Λάρισα – Βόλος, Ιωάννινα, δίπολο Κομοτηνή – Αλεξανδρούπολη), με στόχο να αποτελέσουν κομβικά σημεία του εθνικού χώρου σε διασύνδεση με τον περιβάλλοντα χώρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, των Βαλκανίων και της Μεσογείου με δράσεις που στοχεύουν σε:
 - Συμπληρωματικότητα των ρόλων των αστικών κέντρων.
 - Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και του οικονομικού δυναμισμού τους.
 - Βελτίωση της προσπελασιμότητάς τους.
 - Προστασία και βελτίωση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος με μέτρα όπως: ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς, προστασία και ανάδειξη του δημόσιου χώρου με ενίσχυση των ζωνών πρασίνου και διαχείριση των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, ανάπλαση υποβαθμισμένων αστικών περιοχών, περιορισμό της ατμοσφαιρικής ρύπανσης με μέτρα για την ανανέωση του στόλου των οχημάτων και την ενθάρρυνση της χρήσης καθαρών οχημάτων (Περιβαλλοντικά τέλη Κυκλοφορίας), για τον περιορισμό της ρύπανσης από τις κεντρικές θερμάνσεις, για την αποθάρρυνση των μετακινήσεων με Ι.Χ. αυτοκίνητα στα κορεσμένα τμήματα των αστικών κέντρων με την ενίσχυση των μέσων μαζικής μεταφοράς και περιορισμό των συντελεστών δόμησης κατά περίπτωση.
 - Υψηλό επίπεδο παρεχόμενων υπηρεσιών με έμφαση στην υγεία, στη γνώση, με περαιτέρω ενίσχυση της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και στην ανάπτυξη υποδομών έρευνας.
- Υποστηρίζεται συνεργασία πόλης–υπαίθρου, με στόχο την αξιοποίηση της δυναμικής των αστικών κέντρων και τη διάχυσή της από τα μεγάλα αστικά κέντρα (πόλοι ανάπτυξης) στα μικρότερα και στην ύπαιθρο.
- Προωθείται η συνεργασία μεταξύ πόλεων που ανήκουν στην ίδια γεωγραφική ενότητα, μέσα από δίκτυα, με σκοπό την ενίσχυση της αναπτυξιακής και εδαφικής συνοχής της.

Εικόνα 19. Χάρτης 5 του ΓΠΧΣΑΑ «Πύλες – Πόλοι και Άξονες Ανάπτυξης» (ΦΕΚ 128/Α/03-07-2008)



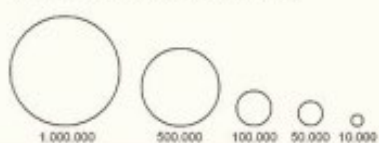
Χάρτης 5: Πύλες - Πόλοι και Άξονες Ανάπτυξης

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΠΟΛΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- Μητροπόλεις
- Πρωτεύοντες εθνικοί πόλοι
- Δευτερεύοντες εθνικοί πόλοι
- Λοιποί εθνικοί πόλοι

**ΙΕΡΑΡΧΙΣΗ ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΥΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥΣ 2001**



ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

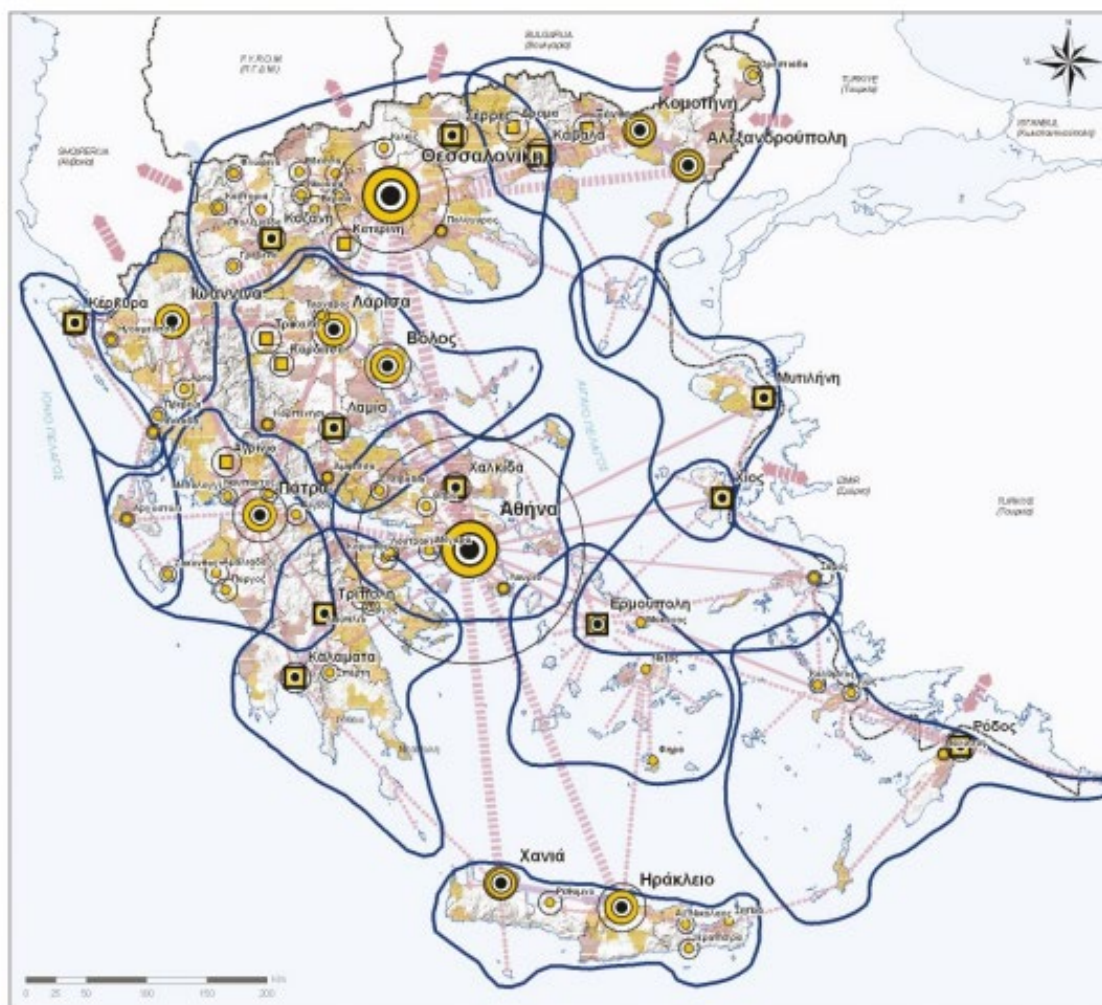
- Κύριοι χερσαίοι άξονες ανάπτυξης
- Θαλάσσιοι άξονες σύνδεσης

**ΠΟΛΥΠΟΛΙΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ
ΝΗΣΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΠΛΕΓΜΑ
ΒΟΡΕΙΟΥ ΚΑΙ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ**

- Περιοχή νησιωτικού πολυπολικού συμπλέγματος
- Κύριες αναπτυξιακές ενότητες
- Εξωπ.: κύριες λειτουργικές συνδέσεις με ηπειρωτική χώρα & Κρήτη.

Πηγή: ΕΣΥΕ - Απογραφή 2001

Εικόνα 20. Χάρτης 8.2 του ΓΠΧΣΑΑ «Εταιρική σχέση πόλης – υπαίθρου» (ΦΕΚ 128/Α/03-07-2008)



Χάρτης 8.2: Εταιρική σχέση πόλης - υπαίθρου

**ΥΠΟΜΝΗΜΑ
ΑΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ**

- Μητροπόλεις (1ο επίπεδο)
- Πρωτεύουσες εθνικοί πόλοι (2ο επίπεδο)
- Δευτερεύουσες εθνικοί πόλοι (3ο επίπεδο)
- Λοιποί εθνικοί πόλοι (4ο επίπεδο)
- Λοιπά νομαρχιακά κέντρα, αστικά κέντρα με πληθυσμό >10.000κατ. και άλλα σημαντικά κέντρα (5ο επίπεδο)

ΟΤΑ ΜΕ ΗΜΙΑΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ

- 5.000 - 10.000κατ.
- 2.000 - 5.000κατ.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΣΧΕΣΗ ΠΟΛΗΣ - ΥΠΑΙΘΡΟΥ

- Χωρικές ενότητες βασισμένες στη συνεργασία αστικών, ημιαστικών & λοιπών οικισμών

- Ενίσχυση διασυνοριακών συνεργασιών

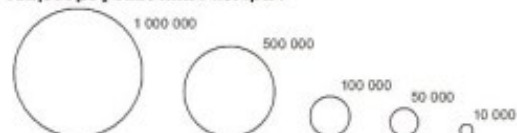
Κύριες λειτουργικές εξαρτήσεις αστικών κέντρων:

- μεταξύ αστικών κέντρων 1ου επιπέδου
- αστικών κέντρων 2ου επιπέδου με αστικά κέντρα 1ου επιπέδου
- μεταξύ αστικών κέντρων 2ου επιπέδου
- αστικών κέντρων 3ου και 4ου επιπέδου με ανώτερα επίπεδα
- μεταξύ αστικών κέντρων 3ου και 4ου επιπέδου
- αστικών κέντρων 4ου και 5ου επιπέδου με ανώτερα επίπεδα
- αστικών κέντρων 4ου και 5ου επιπέδου μεταξύ τους
- συνλειτουργία αστικών κέντρων (διπόλοι)

Ενίσχυση συνοχής νησιωτικού χώρου

- ενίσχυση σημαντικών λειτουργικών εξαρτήσεων νησιών μεταξύ τους και με την ηπειρωτική χώρα

Πληθυσμός οικιστικών κέντρων



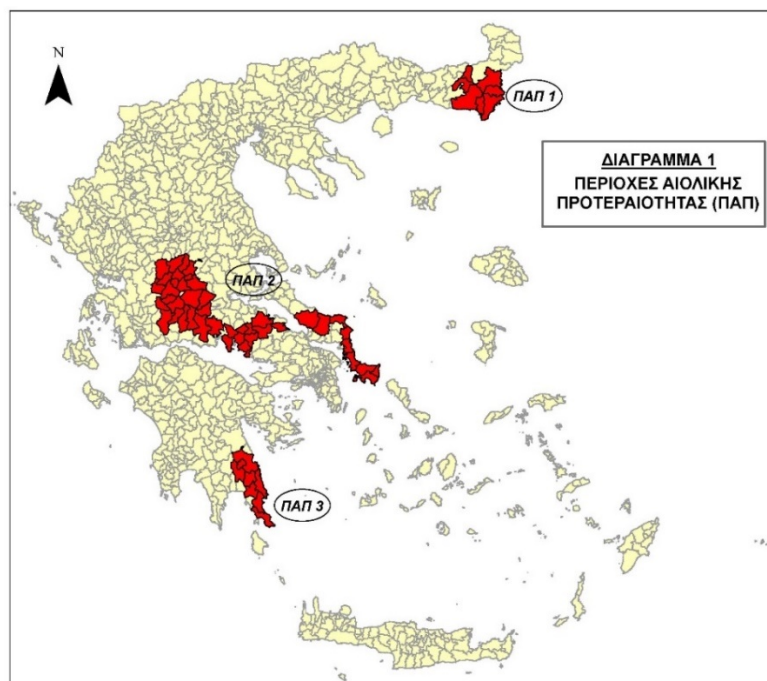
Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΕΠΧΣΑΑΑΠΕ) εγκρίθηκε το 2008 με την υπ' αριθμ. 4982 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 2464Β/03-124-2008).

Σκοπός του ΕΠΧΣΑΑΑΠΕ είναι: α) η διαμόρφωση πολιτικών χωροθέτησης έργων ηλεκτροπαραγωγής από Α.Π.Ε., ανά κατηγορία δραστηριότητας και κατηγορία χώρου, β) η καθιέρωση κανόνων και κριτηρίων χωροθέτησης που θα επιτρέπουν αφενός την δημιουργία βιώσιμων εγκαταστάσεων Α.Π.Ε. και αφετέρου την αρμονική ένταξή τους στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, γ) η δημιουργία ενός αποτελεσματικού μηχανισμού χωροθέτησης των εγκαταστάσεων Α.Π.Ε., ώστε να επιτευχθεί ανταπόκριση στους στόχους των εθνικών και ευρωπαϊκών πολιτικών. Με τα παραπάνω επιδιώκεται να παρασχεθεί, εκτός των άλλων, ένα σαφές πλαίσιο στις αδειοδοτούσες αρχές και τις ενδιαφερόμενες επιχειρήσεις, ώστε να προσανατολιστούν σε καταρχήν κατάλληλες από χωροταξικής απόψεως περιοχές εγκατάστασης και να περιορίσουν έτσι τις αβεβαιότητες και τις συγκρούσεις χρήσεων γης που συχνά αναφύονται επί του πεδίου.

Εικόνα 21. Περιοχές Αιολικής Προτεραιότητας σύμφωνα με το ΠΧΣΑΑΑΠΕ (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/2464Β/03-124-2008)



Οι ρυθμίσεις για την ανάπτυξη των ΑΠΕ που περιλαμβάνονται στο εν λόγω πλαίσιο είναι δεσμευτικές για τον υποκείμενο σχεδιασμό, τόσο για τα περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια όσο και για τα Γ.Π.Σ. και τα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., τα οποία δεν μπορούν να εισάγουν περιοριστικές ρυθμίσεις πέραν όσων ήδη προβλέπονται με τις διατάξεις του Ειδικού Πλαισίου.

Σύμφωνα με το Διάγραμμα 1 του Πλαισίου (βλ. Εικόνα 14), καμιά περιοχή της Μαγνησίας δεν αποτελεί Περιοχή Αιολικής Προτεραιότητας (Π.Α.Π.).

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία

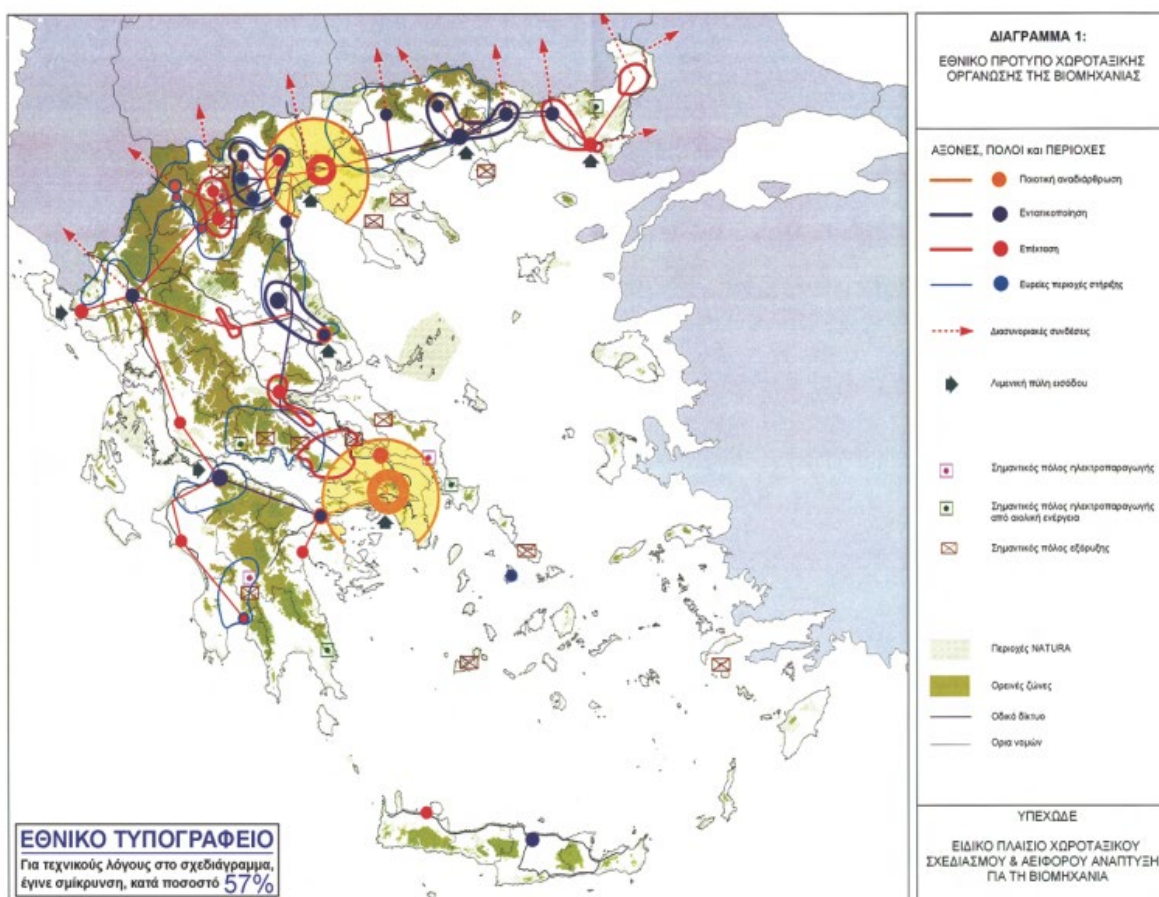
Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΕΠΧΣΑΑΒ) εγκρίθηκε το 2009 με την υπ’ αριθμ. 11508/18-2-2009 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/13-04-2009). Σκοπός του ΕΠΧΣΑΑΒ είναι ο μετασχηματισμός της χωρικής διάρθρωσης του εθνικής σημασίας τομέα της βιομηχανίας προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης. Περιλαμβάνει κατευθύνσεις που αφορούν στη μακρο-χωρική οργάνωση της βιομηχανίας καθώς και τη χωροθέτησή της σε τοπικό επίπεδο σε συνάρτηση με τις χρήσεις γης. Ειδικότερα, περιλαμβάνει κατευθύνσεις για το εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας, με εξειδίκευση σε περιφερειακό και νομαρχιακό επίπεδο, κατευθύνσεις κλαδικού και ειδικού χαρακτήρα, κατευθύνσεις για το καθεστώς και τους όρους οργανωμένης χωροθέτησης της βιομηχανίας καθώς και για τη χωροθέτησή της εκτός σχεδίου, κριτήρια και συμβατότητες χωροθέτησης των βιομηχανικών μονάδων και υποδοχέων, κατευθύνσεις για τον υποκείμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και για άλλες μορφές σχεδιασμού και πρόγραμμα δράσης. Οι χρονικοί ορίζοντες του Ειδικού Πλαισίου είναι το 2021 (μακροπρόθεσμος) και το 2013 (μεσοπρόθεσμος).

Σε εθνικό επίπεδο η βιομηχανία αρθρώνεται σε ιεραρχημένους πόλους ανάπτυξης και άξονες ανάπτυξης. Στην πρώτη θέση της ιεραρχίας όσον αφορά στους πόλους ανάπτυξης ανήκουν οι ευρύτερες μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης (διαπεριφερειακού χαρακτήρα στην πρώτη περίπτωση, διανομαρχιακού στη δεύτερη). Το δίπολο Λάρισας – Βόλου περιλαμβάνεται στο «σύνολο δευτερευόντων πόλων διαπεριφερειακής εμβέλειας ή πόλων που αποτελούν στοιχεία αναδυόμενων δικτυώσεων γειτονικών αστικών κέντρων ή προκύπτουν από αστικά κέντρα, τα οποία παίζουν σημαντικό ρόλο στη συνολική αναπτυξιακή διαδικασία (πύλες και λοιποί κόμβοι)».

Στο ΕΠΧΣΑΑΒ, προσδιορίζονται τέσσερις κατηγορίες περιοχών με βάση το γενικό χαρακτήρα της βιομηχανικής πολιτικής που πρέπει να ασκείται σε αυτές: περιοχές εντατικοποίησης, περιοχές επέκτασης, περιοχές ποιοτικής αναδιάρθρωσης και περιοχές στήριξης. Η περιοχή

του διπόλου Λάρισας – Βόλου αναγνωρίζεται ως περιοχή εντατικοποίησης, ενώ ο Βόλος διαθέτει και χαρακτηριστικά περιοχής ποιοτικής αναδιάρθρωσης. Οι περιοχές εντατικοποίησης είναι περιοχές που διαθέτουν ήδη σχετικά ισχυρή βιομηχανική βάση, σε συνδυασμό με υποδομές και άλλα συγκριτικά πλεονεκτήματα που μπορούν να στηρίξουν την περαιτέρω ενίσχυσή της.

Εικόνα 22. Εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας σύμφωνα με το ΕΠΧΣΑΑΒ (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/13-04-2009)



Η γενική κατεύθυνση πολιτικής είναι η στήριξη αυτής της προοπτικής, με παράλληλη λήψη άμεσων μέτρων για την αποφυγή παρενεργειών χωρικού ή περιβαλλοντικού χαρακτήρα. Για τις περιοχές αυτές απαιτούνται, μεταξύ άλλων, συμπληρώσεις (ιδίως τοπικής εμβέλειας) των υφιστάμενων υποδομών, «ισχυρή» προώθηση οργανωμένων υποδοχέων της βιομηχανίας, καθώς και σχεδιασμός χρήσεων γης και άμεσος περιορισμός των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων (με ορισμένες επιφυλάξεις). Οι περιοχές ποιοτικής αναδιάρθρωσης είναι περιοχές που συνδυάζουν συγκριτικά πλεονεκτήματα και ήδη αναπτυγμένη βιομηχανική βάση με συγκριτικά δυναμική κλαδική φυσιογνωμία, με δεδομένες τις γενικότερες διαρθρωτικές αδυναμίες της ελληνικής βιομηχανίας. Η γενική κατεύθυνση

πολιτικής είναι η αναδιάρθρωση της βιομηχανικής βάσης για την αντιμετώπιση αυτών των αδυναμιών, ενώ στις ειδικότερες κατευθύνσεις περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων και εκτός των αναφερόμενων παραπάνω, η «πολύ ισχυρή» προώθηση οργανωμένων υποδοχέων της βιομηχανίας, με ιδιαίτερη έμφαση σε αυτούς που αφορούν υφιστάμενες άτυπες συγκεντρώσεις, και η παροχή δυνατότητας διατήρησης και επανάχρησης αξιόλογων βιομηχανικών κτηρίων και αξιοποίηση μεγάλων πρώην βιομηχανικών χώρων για την κάλυψη ελλείψεων κοινόχρηστων χώρων ή για τη χωροθέτηση άλλων εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας.

Σε ότι αφορά στις κατευθύνσεις του Ειδικού Πλαισίου για τη στρατηγική χωρική οργάνωση της βιομηχανίας σε επίπεδο Περιφέρειας Θεσσαλίας, αναγνωρίζεται ότι ως κύριος άξονας / ζώνη ανάπτυξης της μεταποίησης θα παραμείνει η ευρύτερη περιοχή του δίπολου Λάρισας–Βόλου, ενισχυόμενη και με κάποια περιθώρια γεωγραφικής διεύρυνσης. Στους συγκριτικά αρκετούς οργανωμένους υποδοχείς, αναγνωρίζεται σχετικά υψηλή με απόλυτους όρους ανάγκη προσθήκης νέων, εν μέρει για νέες μονάδες και περισσότερο για τη μετεγκατάσταση υφιστάμενων, καθώς και για την εξυγίανση υπάρχουσών άτυπων συγκεντρώσεων. Αναγκαίως κρίθηκε ο λεπτομερής χωρικός σχεδιασμός της ευρύτερης ζώνης του δίπολου Λάρισας – Βόλου.

Σε επίπεδο Νομού (νυν Περιφερειακής Ενότητας) Μαγνησίας, η γενική προτεραιότητα άσκησης χωρικής πολιτικής για τη μεταποίηση είναι «Πολύ υψηλή (3)». Η μεταποίηση συγκεντρώνεται χωρικά σε ένα τόξο από το Βόλο προς τα ΝΔ, με ισχυρά σημεία το Π.Σ. Βόλου, τη ΒΙ.ΠΕ. Βόλου και τον Αλμυρό. Η προώθηση του δίπολου Λάρισας – Βόλου, που αποτελούσε στρατηγική προγραμματική επιλογή, εκτιμήθηκε ότι θα οδηγήσει στη δημιουργία μιας ευρύτερης ζώνης που θα περιλαμβάνει τις δύο πόλεις, τις ευρύτερες περιοχές τους και τον ενδιάμεσο, κυρίως αγροτικό, χώρο. Όσον αφορά τη βιομηχανία, η ζώνη αυτή θα επεκτείνονταν προς ΒΔ (Λάρισα), ενώ οι τάσεις προς νότια θα έπρεπε να κατευθυνθούν εκτός της παράκτιας ζώνης, με εξαίρεση ήδη υφιστάμενους παράκτιους πόλους. Η ΒΙ.ΠΕ. (3 τμήματα) διαπιστώθηκε ότι οδηγούνταν σε εξάντληση της χωρητικότητάς της και ότι θα απαιτούνταν και άλλοι οργανωμένοι υποδοχείς, τόσο για νέες μονάδες όσο και για μετεγκαταστάσεις.

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό

Την παρούσα χρονική στιγμή δεν υπάρχει σε ισχύ κάποιο Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό. Πιο συγκεκριμένα: Το αρχικό Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΕΠΧΣΑΑΤ) εγκρίθηκε το 2009 με την υπ’ αριθμ. 24208/04-06-2009 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του

Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 1138Β'/11-06-2009). Στα τέλη του 2013 εγκρίθηκε η τροποποίηση του ΕΠΧΣΑΑΤ με την υπ' αριθμ. 67659/09-12-2013 όμοια απόφαση (ΦΕΚ 3155Β'/12-12-2013), η οποία στη συνέχεια ακυρώθηκε (λόγω μη νομιμότητας διαδικασιών) με την 3632/2015 απόφαση της ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ), επαναφέροντας σε ισχύ το πρώτο πλαίσιο, αυτό του 2009. Την 01-03-2017 δημοσιεύθηκε η απόφαση 519/2017 του ΣτΕ στην αίτηση ακυρώσεως διαφόρων κοινωνικών και περιβαλλοντικών φορέων κατά του πρώτου Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, με την οποία το Δικαστήριο κατήργησε επί της ουσίας και το πρώτο αυτό πλαίσιο. Ως εκ τούτου, η χώρα δεν διαθέτει αυτή τη στιγμή χωροταξικό σχεδιασμό εθνικού επιπέδου για τον τουρισμό και όπως αναφέρεται στο με αρ. πρωτ.οικ. 28089/13-06-2017 έγγραφο ΥΠΕΚΑ, μέχρι την έγκριση νέου πλαισίου (για το οποίο οι διαδικασίες έχουν ήδη δρομολογηθεί) εξακολουθεί να είναι δυνατή η ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας στη χώρα, με βάση τις προβλέψεις που τυχόν υπάρχουν σε υφιστάμενα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και στα κατωτέρου ιεραρχικώς επιπέδου σχέδια.

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες (ΕΠΧΣΑΑΥ) εγκρίθηκε το 2011 με την υπ' αριθμ. 1722/4-11-2011 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 2505Β/04-11-2011).

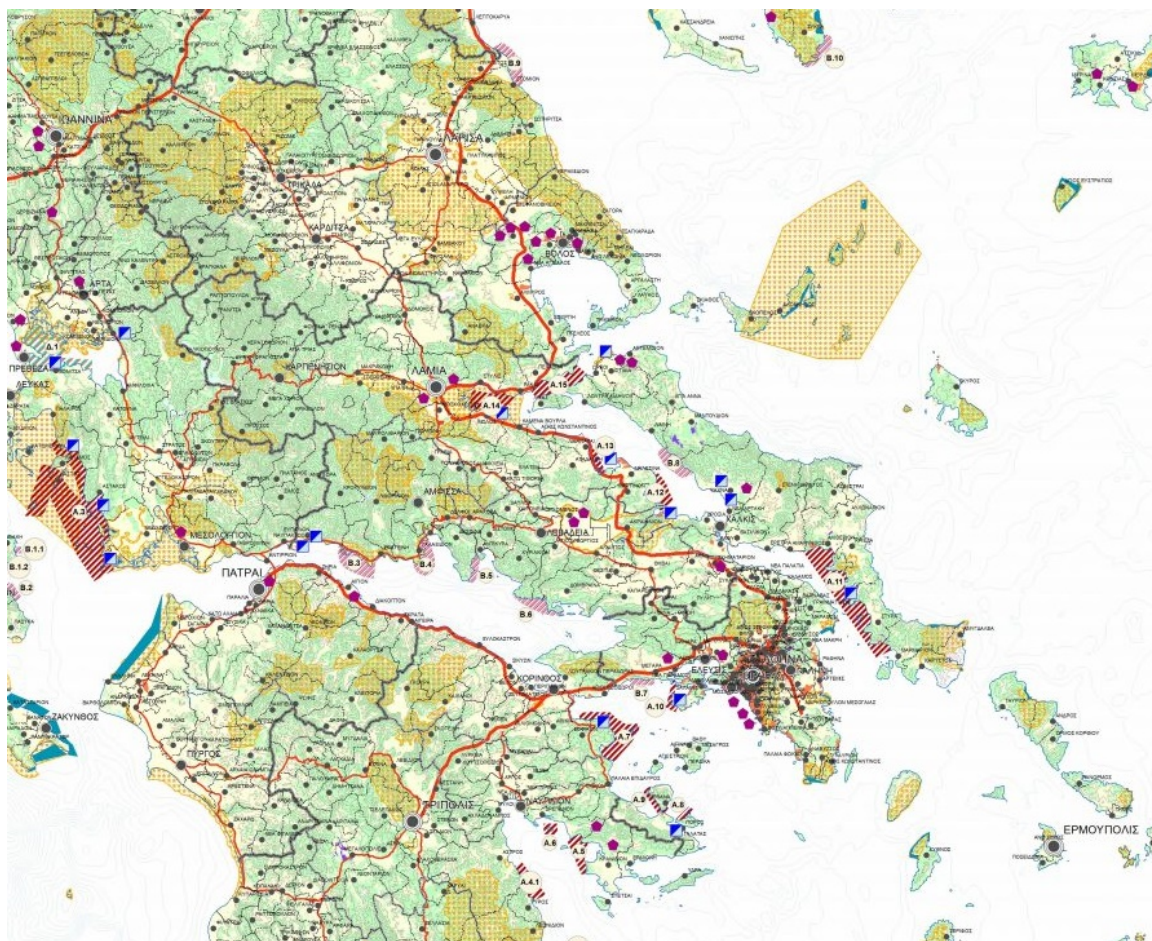
Σκοπός του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες είναι η παροχή κατευθύνσεων, κανόνων και κριτηρίων για τη χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του κλάδου στον ελληνικό χώρο και των αναγκαίων προς τούτο υποδομών, με στόχο τη διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος και της ανταγωνιστικότητας του κλάδου.

Για τον σκοπό αυτό το Πλαίσιο περιλαμβάνει κατευθύνσεις για το εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της υδατοκαλλιεργητικής δραστηριότητας με εξειδίκευση ανά τύπο καλλιέργειας, κατευθύνσεις για το καθεστώς και τους όρους χωροθέτησης υποδοχέων και μονάδων του τομέα, κριτήρια και συμβατότητες χωροθέτησης τόσο των υποδοχέων όσο και των μεμονωμένων μονάδων σε σχέση με τα χαρακτηριστικά του φυσικού και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και κατευθύνσεις για τον υποκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό. Προτείνει, επίσης, μέτρα και δράσεις θεσμικού και διοικητικού – οργανωτικού χαρακτήρα, καθώς και πρόγραμμα δράσης.

Καμιά περιοχή της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας δεν περιλαμβάνεται στους πίνακες των Παραρτημάτων της απόφασης έγκρισης του Ειδικού Πλαισίου που αφορούν τις Περιοχές Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών (Π.Α.Υ.) ανά κατηγορία και τις Περιοχές Άτυπης Συγκέντρωσης Μονάδων (Π.Α.Σ.Μ.).

Στον Χάρτη του ΕΠΧΣΑΑΥ με τίτλο «Εθνικό Πρότυπο Χωροταξικής Οργάνωσης της Υδατοκαλλιεργητικής Δραστηριότητας» στη χερσαία περιοχή περίξ της αστικής περιοχής του Δήμου Βόλου σημειώνονται «εγκαταστάσεις συσκευασίας και παραγωγής μη μεταποιημένων αλιευτικών προϊόντων» (βλ. Εικόνα 23).

Εικόνα 23. Εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της υδατοκαλλιεργητικής δραστηριότητας σύμφωνα με το ΕΠΧΣΑΑΥ – Απόσπασμα (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/2505Β/04-11-2011)



Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τα Καταστήματα Κράτησης

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τα Καταστήματα Κράτησης (ΕΠΧΣΑΑΚΚ) εγκρίθηκε το 2011 με την υπ' αριθμ. 28704 / 4362 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού

και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 1575B/28-11-2001). Περιλαμβάνει α) κριτήρια χωροθέτησης των καταστημάτων κράτησης σε δύο χωρικά και διοικητικά επίπεδα, το εθνικό και το περιφερειακό, καθώς και κατευθύνσεις για τη διαδικασία επιλογής γηπέδου σε τοπικό επίπεδο και β) πρόγραμμα δράσης και ειδικότερα τον καθορισμό των μεγεθών για την προγραμματική περίοδο 2001-2016 και την κατανομή τους σε επίπεδο περιφέρειας κ.ά. Στην Περιφέρεια Θεσσαλίας διαπιστώθηκε ανάγκη δημιουργίας δύο νέων Γενικών Καταστημάτων Κράτησης και ενδεχομένως ενός Θεραπευτικού Καταστήματος Κράτησης – Κέντρο απεξάρτησης τοξικομανών (εναλλακτική επιλογή περιφέρειας).

Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Περιφέρειας Θεσσαλίας

Το ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαισίου της Περιφέρειας Θεσσαλίας (ΠΧΠ-Θ) εγκρίθηκε το 2018 (Αριθμ. Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/69722/1108, ΦΕΚ 269/ΑΑΠ/15-11-2018) και περιλαμβάνει μια σειρά κατευθύνσεων που έχουν σχέση με την υπό μελέτη περιοχή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ': ΠΡΟΤΥΠΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Άρθρο 3. Αναπτυξιακή προοπτική και εξέλιξη της Περιφέρειας,

2. ΑΕΠ κατά κεφαλή, 3. Απασχόληση ανά τομέα

Όσον αφορά την αναπτυξιακή προοπτική της περιφέρειας, το ΠΧΠ-Θ, ως βασική στρατηγική προωθεί, --με την προϋπόθεση τροποποίησης των σημερινών τάσεων-, αφενός την έμφαση για ισχυρή αναπτυξιακή προσπάθεια, ώστε να βελτιωθεί η σχετική θέση του επιπέδου ανάπτυξης [κκΑΕΠ] στο 70% - 75% του μ.ο. της Ευρωπαϊκής Ένωσης και αφετέρου τις επιδιώξεις: για αύξηση της συμμετοχής της απασχόλησης του τριτογενούς τομέα, αλλά με φθίνοντα σχετικά ρυθμό, τη συνέχιση της μείωσης του πρωτογενούς αλλά επίσης με φθίνοντα ρυθμό, και τη σταθεροποίηση αρχικά, με προοπτική αισθητής ανάκαμψης του δευτερογενούς.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ': ΠΡΟΤΥΠΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Άρθρο 4 Βασικοί άξονες και πόλοι ανάπτυξης

2. Οι κύριοι πόλοι ανάπτυξης

Σχετικά το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης και τους βασικούς άξονες και πόλους ανάπτυξης, το ΠΧΠ-Θ ορίζει τον Ανατολικό χερσαίο άξονα που αναπτύσσεται κατά μήκος του ΠΑΘΕ και περιλαμβάνει το δίπολο Λάρισας – Βόλου.

Οι κύριοι πόλοι ανάπτυξης είναι οι δύο μεγάλες πόλεις, Λάρισα και Βόλος, και οι ευρύτερες περιοχές επιρροής τους. Οι πόλοι αυτοί έχουν επιλεγεί σε κάποιο βαθμό να διαχέουν πολλαπλασιαστικές επιπτώσεις και στην υπόλοιπη Περιφέρεια. Στο πλαίσιο αυτό παραμένει ισχυρή και βασική επιλογή, η σημαντική ενίσχυση αυτών των πόλων μέσω της δικτύωσης Λάρισας-Βόλου με τη πολιτική του διπόλου, με απώτερο στόχο να αναδειχθεί, το δίπολο, στον

τρίτο -ιεραρχικά- ελληνικό αστικό πόλο δημιουργία ενός ισχυρού πόλου ανάπτυξης περιφερειακής και διαπεριφερειακής εμβέλειας, ιδιαίτερα σημαντικού σε Εθνικό επίπεδο και με προοπτική μελλοντικά να διεκδικήσει ρόλο στο διεθνή χώρο. (βλ. πιο κάτω απόσπασμα του χάρτη «Πρότυπο Χωρικής Ανάπτυξης» του Περιφερειακού Πλαισίου).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ': ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

Άρθρο 9 Διάρθρωση και ιεράρχηση του οικιστικού δικτύου, 1ο Περιφερειακό Επίπεδο/

Πρωτεύοντες Εθνικοί Πόλοι: Λάρισα και Βόλος (οικιστικά κέντρα 2ου επιπέδου του ΓΠΧΣΑΑ), 3: Ρόλος των πόλεων της Θεσσαλίας

Ειδικότερα, όσον αφορά το οικιστικό δίκτυο, το ΠΧΠ-Θ κατατάσσει τους οικισμούς σε 4 κατηγορίες και εφαρμόζεται διαφορετικός βαθμός ενίσχυσής τους ανάλογα με τον ρόλο που αυτοί καλούνται να διαδραματίσουν στο πλαίσιο του αναπτυξιακού σχεδιασμού της Περιφέρειας.

Η πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει τη Λάρισα και το Βόλο, θεωρουμένων ως δίπολο [1ο Περιφερειακό Επίπεδο/ Πρωτεύοντες Εθνικοί Πόλοι: Λάρισα και Βόλος (οικιστικά κέντρα 2ου επιπέδου του ΓΠΧΣΑΑ)].

Βασική κατεύθυνση είναι η δημιουργία ενός ισχυρού πόλου ανάπτυξης περιφερειακής και διαπεριφερειακής εμβέλειας με έμφαση στη συμπληρωματικότητα, τη σύνδεση και τη δικτύωση των δραστηριοτήτων των δύο πόλεων.

Στο πλαίσιο αυτό, οι λειτουργίες των τεσσάρων μεγάλων πόλεων προσδιορίζονται ως εξής:

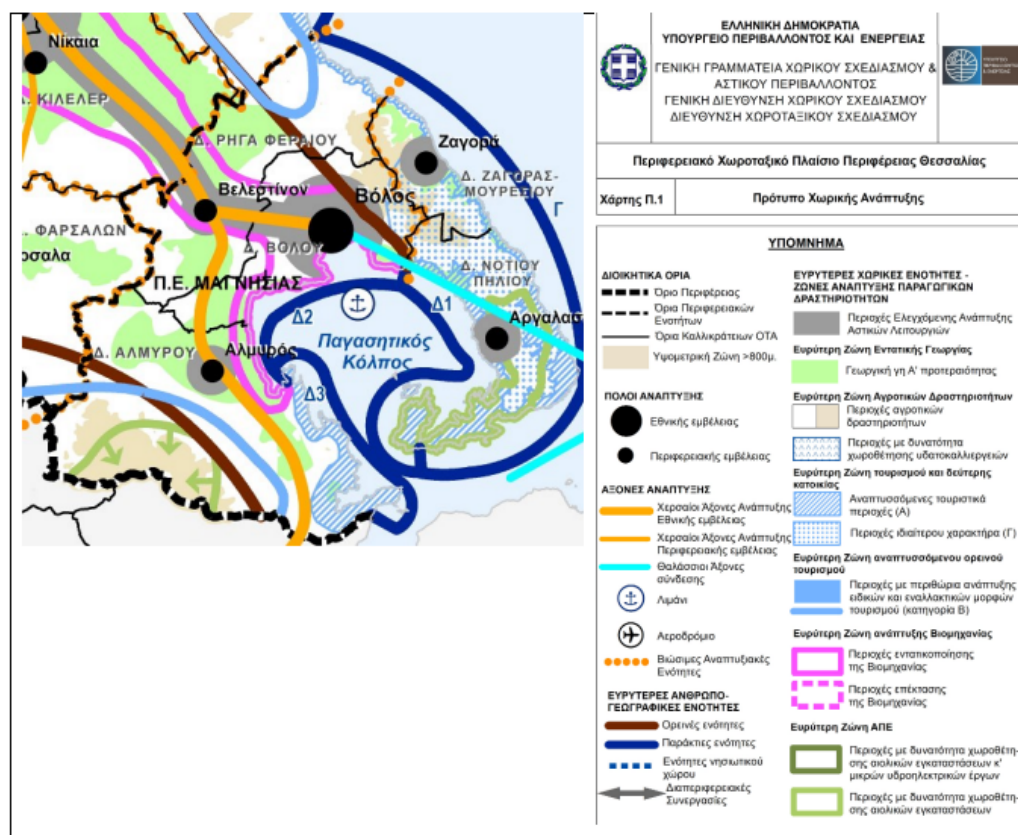
1. Λάρισα - Διοικητικό κέντρο:

- Έδρα Περιφέρειας και Αποκεντρωμένης Διοίκησης
- Κόμβος επικοινωνιών
- Κέντρο υπηρεσιών προς την αγροτική παραγωγή
- Κέντρο εμπορίου και μεταποίησης με εξειδίκευση στα γεωργικά προϊόντα και τρόφιμα
- Κέντρο παροχής υπηρεσιών υγείας (Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο)
- Πολιτιστικό Κέντρο

2. Βόλος - Διοικητικό κέντρο:

- Έδρα Περιφερειακής Ενότητας
- Λιμάνι – συγκοινωνιακός κόμβος
- Παραδοσιακό Βιομηχανικό κέντρο
- Τουριστικό – πολιτιστικό κέντρο
- Έδρα του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας
- Έρευνα και Τεχνολογία

Εικόνα 24. Απόσπασμα χάρτη Π1 του ΠΧΠ Περιφέρειας Θεσσαλίας «Πρότυπο χωρικής ανάπτυξης» (ΦΕΚ 269/ΑΑΠ/15-11-2018)



ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ': ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

Άρθρο 10 Χωρική οργάνωση του παραγωγικού συστήματος.

Α. Περιοχές ελεγχόμενης ανάπτυξης αστικών λειτουργιών

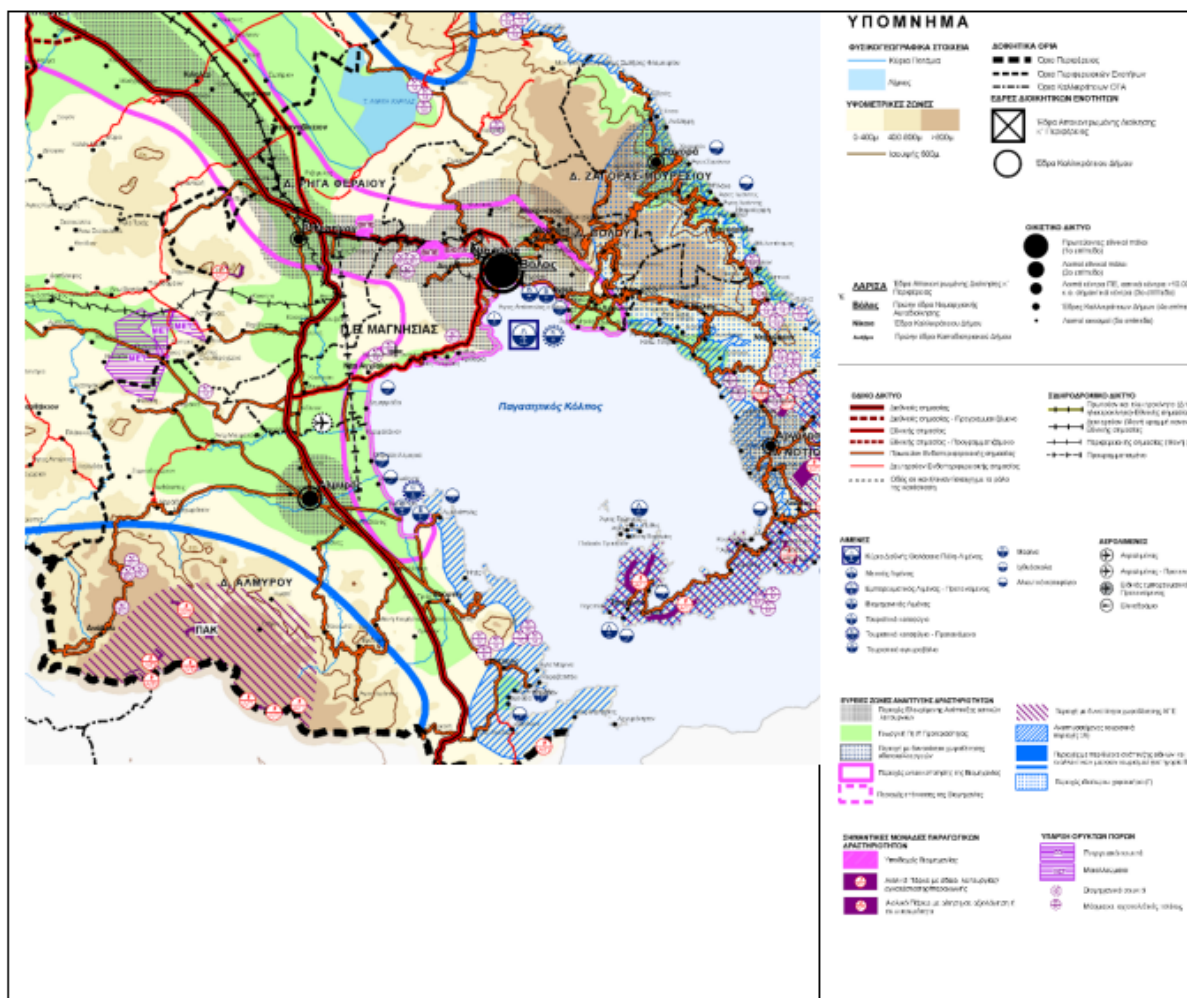
Η Περιοχή Επέμβασης σύμφωνα με το ΠΧΠ-Θ εμπίπτει σε Περιοχή ελεγχόμενης ανάπτυξης αστικών λειτουργιών όσον αφορά τις κατευθύνσεις για την Χωρική οργάνωση του παραγωγικού συστήματος.

Ειδικότερα για αυτήν την κατηγορία χώρου προβλέπονται:

- Η προώθηση του σχεδιασμού σε επίπεδο ΤΧΣ, κατά προτεραιότητα των δήμων στους οποίους περιλαμβάνονται οικιστικά κέντρα 4ου και άνω περιφερειακού επιπέδου και οι Περιοχές Ελεγχόμενης Ανάπτυξης Αστικών Λειτουργιών μεταξύ των πόλεων Λάρισας – Βόλου και Καρδίτσας – Τρικάλων με στόχο τον έλεγχο και συντονισμό των βασικών κατηγοριών χρήσεων γης και την αποφυγή συγκρούσεων στο πλαίσιο εφαρμογής των κατευθύνσεων του Γενικού και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. Ειδικότερα, στις περιοχές αυτές απαιτείται:
 - ο Λεπτομερής σχεδιασμός του συνόλου της έκτασης και καθορισμός συμβατών μεταξύ τους χρήσεων γης ανάλογα με τον προβλεπόμενο χαρακτήρα της περιοχής.

- ο Χρησιμοποίηση κατά προτεραιότητα πολεοδομικών μηχανισμών (επεκτάσεις σχεδίων, ΠΕΡΠΟ, ΠΠΑΙΠ, ΒΕΠΕ, ΠΟΑΠΔ, οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, κ.λπ.) με συγκεντρωτικό χαρακτήρα
 - ο Δραστικός περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης.
 - ο Σε περιοχές που τα ΤΧΣ/ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ προβλέπουν οικιστικές επεκτάσεις (περιοχές προς πολεοδόμηση) σκόπιμο είναι να προβλέπουν και αυστηροποίηση των όρων της ισχύουσας νομοθεσίας περί εκτός σχεδίου δόμησης, και καθορισμό ορίου κατάτμησης, μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, έτσι ώστε να διευκολύνεται η πολεοδόμηση και να αποθαρρύνεται η εκτός σχεδίου δόμηση.
- Αναθεώρηση – επικαιροποίηση, στο πλαίσιο εκπόνησης ΤΧΣ, των περιαστικών ΖΟΕ Βόλου, Τρικάλων και Ελασσόνας για την προσαρμογή τους στα σημερινά δεδομένα και ανάγκες.

Εικόνα 25. Απόσπασμα χάρτη Π2α του ΠΧΠ Περιφέρειας Θεσσαλίας «Χωροταξική οργάνωση της Περιφέρειας Θεσσαλίας» (ΦΕΚ 269/ΑΑΠ/15-11-2018)



Ρυθμιστικό σχέδιο Βόλου

Παρατίθεται τα βασικά σημεία από το κείμενο «ΣΧΕΔΙΟ ΠΡΟΕΔΡΙΚΟΥ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΟΣ για το Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος Οικιστικού Συγκροτήματος Βόλου». Το κείμενο αυτό δεν αποτελεί θεσμοθετημένο χωρικό σχέδιο αλλά λήφθηκε σε μεγάλο βαθμό υπόψιν στην αναθεώρηση του ΓΠΣ του ΠΣ Βόλου.

Άρθρο 5. Ενίσχυση του ρόλου της περιοχής Ρυθμιστικού Σχεδίου και της ακτινοβολίας του αστικού κέντρου στον περιφερειακό, τον εθνικό και το διεθνή χώρο

1. Η εκπλήρωση του παραπάνω στόχου εξασφαλίζεται με την ανάληψη και την προώθηση δράσεων προς την κατεύθυνση:

- Της προώθησης και ενίσχυσης της δυναμικής του διπόλου Βόλος - Λάρισα
- Της αποτελεσματικής σύνδεσης της περιοχής Ρ.Σ.Β με τον περιφερειακό και τον εθνικό και βαλκανικό χώρο

3. Η ενίσχυση της δυναμικής του διπόλου εξασφαλίζεται με παράλληλες δράσεις, που επικεντρώνονται στα πεδία:

- «Εμπλουτισμού» του άξονα σύνδεσης των δύο αστικών πόλων (σε αναφορά με την παλαιά εθνική οδό και τη σιδηροδρομική γραμμή) με δραστηριότητες που εξυπηρετούν τα δυο αστικά κέντρα του διπόλου και με υποδομές που προσελκύουν μόνιμους χρήστες (όπως για παράδειγμα είναι τα εμπορευματικά και εκθεσιακά κέντρα, τα ερευνητικά ινστιτούτα, οι οργανωμένοι χώροι αναψυχής, οι υποδοχείς μεταποίησης προϊόντων του πρωτογενή τομέα και γενικά μεταποιητικής δραστηριότητας, το εργοστάσιο ανακύκλωσης απορριμμάτων Κεντρικής Ελλάδας, κ.ά.).
- Προσέλκυσης νέου μόνιμου πληθυσμού, με άξονες αναφοράς το Πανεπιστήμιο, τον τομέα της Έρευνας - Τεχνολογίας, τον πολιτισμό, το φυσικό - πολιτιστικό περιβάλλον και την ανάπτυξη ποιοτικού τουρισμού. Στο πεδίο αυτό λειτουργεί θετικά το πλεονέκτημα της ύπαρξης σημαντικού πληθυσμιακού μεγέθους, το οποίο επιτρέπει την περαιτέρω ενίσχυση του μορφωτικού-επιπέδου και της ποιότητας του ανθρώπινου δυναμικού της περιοχής.
- Υποστήριξης της δυναμικής του ενιαίου χωρικού συστήματος, με μέριμνα για την εύρυθμη συλλειτουργία και συνέργεια των δύο διακριτών Οργανισμών Ρυθμιστικών Σχεδίων Βόλου και Λάρισας.

Άρθρο 6. Τόνωση και ανάδειξη των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής του Ρ.Σ.Β

3. Το Πανεπιστήμιο και η Έρευνα - Τεχνολογία

α. Η παρουσία του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας στο Βόλο, όπου και η έδρα του, καθώς και η λειτουργία των Ερευνητικών Ιδρυμάτων αποτελούν πραγματικό συγκριτικό πλεονέκτημα για

την περιοχή. Το Πανεπιστήμιο στο Βόλο στηρίζεται κυρίως στις Πολυτεχνικές Σχολές και στη Γεωπονία. Οι πρώτες στεγάζονται κυρίως σε εγκαταστάσεις εντός του ιστού της πόλης, ενώ η Γεωπονική Σχολή και το αγρόκτημά της λειτουργούν στα βορειοδυτικά της πόλης, προς το Φυτόκο. Το Πανεπιστήμιο εμφανίζει δυναμική έτσι ώστε δημιουργούνται συνεχώς αυξανόμενες ανάγκες για επέκταση των κτιριακών του εγκαταστάσεων καθώς και για απόκτηση νέων εκτάσεων κυρίως για τις ανάγκες της Σχολής Γεωπονικών Επιστημών.

β. Η περαιτέρω ανάπτυξη του Πανεπιστημίου και των Ερευνητικών Ιδρυμάτων σε κτίρια και εκτάσεις θα πρέπει να γίνει προς την κατεύθυνση:

- Της υποστήριξης του υφιστάμενου κτηριακού αποθέματος στις εισόδους της πόλης (κατά μήκος των οδών Βόλου-Λαρίσης και Βόλου-Νέας Αγχιάλου) και της θεσμικής διευκόλυνσής του να διαχυθεί ένθεν και ένθεν στις συνοικίες της Νεάπολης (νέες εγκαταστάσεις) και των Παλαιών (αποκατάσταση υφισταμένων κελυφών).
- Της παραμονής της Σχολής Γεωπονικών Επιστημών εκεί όπου βρίσκεται σήμερα, με πιθανή επιτόπου επέκταση μικρής κλίμακας.
- Της συνέχισης λειτουργίας των Ερευνητικών Ιδρυμάτων και Ινστιτούτων στην περιοχή της Α' ΒΙ.ΠΕ και της θεσμικής διευκόλυνσής τους για δημιουργία νέων κτιριακών εγκαταστάσεων ή για επέκταση των ήδη υφισταμένων σε κτίρια και χώρους της ίδιας περιοχής.
- Της θεσμικής διευκόλυνσης του Πανεπιστημίου για την απόκτηση συμπληρωματικών εκτάσεων, πέρα από αυτές που ήδη διαθέτει, στο Βελεστίνο (πιθανόν στην περιοχή του σιδηροδρομικού σταθμού και στη ζώνη ανάμεσα στις σιδηροδρομικές γραμμές), για την επέκταση των εκπαιδευτικών και ερευνητικών δραστηριοτήτων της Γεωπονικής Σχολής και του Ινστιτούτου Γεωπονίας. Η υποστήριξη της εγκατάστασης τέτοιου τύπου λειτουργιών σε θέσεις κατά μήκος του άξονα Βόλου – Λάρισας αποκαθιστά μονιμότερη συνεργασία μεταξύ των δύο αστικών πόλων, διαμέσου των Πανεπιστημιακών και των Ερευνητικών δραστηριοτήτων, ενισχύοντας έτσι τη δυναμική του διπόλου.

γ. Στους τομείς της Έρευνας και Τεχνολογίας και ειδικότερα στον τομέα ανάπτυξης των δικτύων πληροφοριών, επικοινωνιών, τηλεϊατρικής κλπ, υποστηρίζεται κατά προτεραιότητα η συνεργασία μεταξύ των ερευνητικών δομών των δύο αστικών πόλων Βόλου και Λάρισας και των αντίστοιχων των Ιωαννίνων.

Άρθρο 8. Ανάδειξη και αναβάθμιση του ρόλου του αστικού κέντρου

1. Η ανάγκη για προσαρμογή της πόλης του Βόλου στις ολοένα μεταβαλλόμενες συνθήκες επιβάλλει την εφαρμογή πολιτικών οι οποίες υποστηρίζουν την αστική ανάπτυξη και προωθούν την οικονομική και κοινωνική συνοχή, την ένταξη του αστικού κέντρου στα διευρωπαϊκά

δίκτυα, καθώς και την επίτευξη του στόχου για χωρικά ισόρροπη και βιώσιμη ανάπτυξη, με την οποία βελτιώνεται η ποιότητα ζωής στην πόλη.

Σήμερα, ο ρόλος των μεσαίων και μικρών πόλεων αναδεικνύεται σημαντικός. Επιβάλλεται η υιοθέτηση πολιτικών υποστήριξης μεσαίων αστικών πόλεων όπως η πόλη του Βόλου, διότι αυτοί αποτελούν έναν από τους βασικούς πυλώνες της πολυκεντρικής χωρικής ανάπτυξης σε ευρωπαϊκό επίπεδο, σύμφωνα και με το ΣΑΚΧ (Σχέδιο Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου). Ειδικότερα συντελούν αποφασιστικά στη χωρική συνοχή και η τόνωση τους έχει ευεργετικά αποτελέσματα στην αναζωογόνηση των περιοχών της υπαίθρου.

2. Το φαινόμενο της αστικής εξάπλωσης παρουσιάζεται με ιδιαίτερη ένταση κυρίως στο οικιστικό σύνολο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος του Βόλου, αλλά και στα οικιστικά σύνολα του Αλμυρού, της Νέας Αγχιάλου και του Βελεστίου. Η ανάσχεση της οικιστικής εξάπλωσης βοηθά στη διατήρηση της φυσιογνωμίας και αναγνωρισιμότητας των αντίστοιχων οικιστικών συνόλων και στην αύξηση της ελκυστικότητάς τους ως τόπων κατοικίας, αναψυχής και επενδύσεων. Ως εκ τούτου, προωθούνται ρυθμίσεις που έχουν ως στόχο:

- Την προσφορά πολεοδομημένης γης στη βάση τεκμηρίωσης των αντίστοιχων οικιστικών αναγκών, αλλά και τον δραστικό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης, σύμφωνα και με τις σχετικές προβλέψεις του Γενικού Πλαισίου.
- Την προστασία των περιοχών αγροτικού χαρακτήρα ή περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος, όχι μόνο από τις πιέσεις της αστικοποίησης, αλλά και από την απρογραμμάτιστη εξάπλωση των οδικών δικτύων και των λοιπών δικτύων υποδομής.
- Την αντιμετώπιση των φαινομένων υποβάθμισης του αστικού κέντρου, με κατάλληλες αστικές παρεμβάσεις για βελτίωση της πολεοδομικής ποιότητας αλλά και ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής.

3. Ο νέος ρόλος του Βόλου και του δίπολου Βόλου - Λάρισας, ως βασικού πόλου ανάπτυξης της κεντρικής Ελλάδας προωθείται και αναδεικνύεται με κάθε μια από τις επιμέρους δράσεις και παρεμβάσεις. Διαμορφώνονται οι αναγκαίες συνθήκες, ώστε το δίπολο Βόλου- Λάρισας να διασυνδεθεί λειτουργικά με τα αστικά κέντρα της Ηπείρου (ιδιαίτερα με τα Ιωάννινα) και της Στερεάς Ελλάδας (ιδιαίτερα με τη Λαμία).

5. Η ενίσχυση της μεταποιητικής βάσης στην περιοχή του Ρ.Σ.Β επιβάλλει τη συνέχιση των δράσεων που στοχεύουν στη σύνδεση της μεταποιητικής δραστηριότητας με τους τομείς έρευνας και τεχνολογίας, καθώς και στη στήριξη της επιχειρηματικότητας, της καινοτομίας και της ποιότητας του παραγόμενου προϊόντος. Τέτοιες δράσεις στοχεύουν, εξ ίσου, στη δημιουργία προϋποθέσεων ελκυστικότητας του αστικού κέντρου και της ευρύτερης περιοχής του προκειμένου να εγκατασταθούν εδώ νέες βιομηχανικές δραστηριότητες, αλλά στη

διευκόλυνση του σταδιακού «απεγκλωβισμού» σημαντικού αριθμού βιοτεχνιών από τον αστικό ιστό, αυξάνοντας έτσι τις προοπτικές υγιούς ανάπτυξής τους.

6. Η στήριξη του δυναμισμού και του νέου ρόλου της πόλης στην κοινωνία της γνώσης και της έρευνας απαιτούν δράσεις για την ακόμη μεγαλύτερη βελτίωση της ποιότητας του ανθρώπινου δυναμικού, στην οποία θα συμβάλλει η συνεργασία των Φορέων Αυτοδιοίκησης με τα Ερευνητικά Ινστιτούτα και Κέντρα Έρευνας του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Η υποστήριξη μέτρων και δράσεων για βελτίωση των υποδομών της πόλης (ποιότητα ζωής, αστικό περιβάλλον, αισθητική και ταυτότητα) δρα προς την ίδια κατεύθυνση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ

Εξειδίκευση στρατηγικής - Κατευθύνσεις, ρυθμίσεις, μέτρα

Άρθρο 12. Πολιτική γης

1. Πόλος Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου

α. Προωθούνται μέτρα και δράσεις για την ανάπλαση του ιστορικού κέντρου της πόλης του Βόλου (αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων, ενσωμάτωση λειτουργιών, απόκτηση μικρών χώρων και διαμόρφωση τους σε κοινόχρηστους, πρόσθετες τοπικές πεζοδρομήσεις και φυτεύσεις, κ.ά.), καθώς και για τη μείωση των συντελεστών δόμησης. Το θέμα των στοών θα πρέπει να αντιμετωπισθεί συνολικά μέσα από μια ολοκληρωμένη μελέτη ανάπτυξης του ήδη δομημένου χώρου της πόλης του Βόλου, με κεντρικό άξονα την διαπλάτυνση των κοινοχρήστων χώρων.

β. Επιδιώκεται η συνέχιση και η επέκταση των πολιτικών που στοχεύουν στην αναζωογόνηση του δυτικού κεντρικού πυρήνα Βόλου- Νέας Ιωνίας. Ειδικότερα προβλέπεται:

- Η περαιτέρω στήριξη της δημιουργίας Πανεπιστημιακών εγκαταστάσεων εντός του αστικού ιστού και η διευκόλυνση της «διείσδυσης» τους στις παρακείμενες του πυρήνα «Παπαρήγα» συνοικίες: «Παλιά» (για φοιτητική κατοικία) και Νεάπολη (για κτιριακές εγκαταστάσεις), με ενθάρρυνση της επανάχρησης, στο βαθμό που αυτό είναι δυνατόν, υφισταμένων κελυφών.

Άρθρο 18. Ζώνες χωροθέτησης λειτουργιών κατοικίας

1. Η οικιστική ανάπτυξη στην Περιοχή του Ρ.Σ.Β. οργανώνεται ως ακολούθως:

(1) Στην 1η Χωρική ενότητα (Βόλου- Ν Ιωνίας)

(1.α) στην περιαστική ζώνη του αστικού κέντρου, η οικιστική επέκταση τηρεί την αρχή της συνεκτικής πόλης, με γνώμονα αφενός την περιφερειακή οδό και αφετέρου τη λειτουργική ολοκλήρωση του πολεοδομικού συγκροτήματος του Βόλου (άρθρο 12).

Με βάση το παραπάνω, η επέκταση κατοικίας θεωρείται αποδεκτή εκεί όπου επιτυγχάνεται η χωρική συνέχεια του πολεοδομικού ιστού, εξασφαλίζοντας πολεοδομημένη γη για αποφυγή φαινομένων αυθαίρετης δόμησης.

Α.3.3.2. Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων Σχεδίων Πρώτου Επιπέδου Πολεοδομικού Σχεδιασμού και άλλων ισοδύναμων (Εγκεκριμένων/Σε Διαδικασία Έγκρισης) μορφών χωρικού σχεδιασμού

Αρχικό Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Βόλου

Το 1985, στο πλαίσιο του νόμου 1337/1983, εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

Βόλου, ΦΕΚ 566/Δ/31.10.1985 «Έγκριση Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμων Βόλου, Νέας Ιωνίας (Νέα Ιωνία, Μελισσιάτικα, Φυτόκο), και κοινοτήτων Αγριάς, Ανακασιάς (Ανακασιά, Κήπια), Άνω Βόλου (Άνω Βόλος, Ιωλκός), Δημινίου, Άλλης Μεριάς (Άλλη Μεριά, Γορίτσα) και Αγίου Ονουφρίου. το οποίο εν συνεχεία τροποποιήθηκε το έτος 1987 (ΦΕΚ 718/Δ/31-07-1987) και αναθεωρήθηκε το έτος 1993 (ΦΕΚ 403/Δ/27.4.1993).

Βασικός στόχος και προτεραιότητα του ΓΠΣ ήταν η ποιότητα του αστικού χώρου, με:

- α) την τόνωση των περιφερειακών οικισμών με λειτουργίες τοπικού χαρακτήρα (τοπικά κέντρα),
- β) την οργάνωση παραλιακών ζωνών (π.χ. παραλία Αναύρου, κοινότητα Αγριάς) για την αναψυχή των κατοίκων,
- γ) τη δημιουργία ζώνης πρασίνου νότια της Νεάπολης και πολιτιστικού άλσους στη Νέα Ιωνία,
- δ) την αποκατάσταση του τοπίου στο λόφο της Γορίτσας, με φύτευση και ένταξη εγκαταστάσεων αναψυχής και πολιτιστικών δραστηριοτήτων,
- ε) τη χωροθέτηση των πανεπιστημιακών εγκαταστάσεων και τη δημιουργία ελεύθερων κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων.

Με το ΓΠΣ καθορίστηκαν ζώνες οικονομικών και θεσμικών κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών, με σκοπό την αναβάθμιση και οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη υποβαθμισμένων περιοχών όπως η περιοχή των Παλαιών και η περιοχή του ιστορικού κέντρου του Βόλου.

Ο διαχωρισμός της πόλης σε 16 πολεοδομικές ενότητες και ο καθορισμός ζωνών κινήτρων για τη δημιουργία τοπικών πολεοδομικών κέντρων φαίνεται ότι δεν έχει επιτευχθεί, με αποτέλεσμα το ιστορικό κέντρο να συγκεντρώνει τις περισσότερες και σημαντικότερες λειτουργίες. Το πολεοδομικό συγκρότημα Βόλου απαρτίζεται μεν από

διάφορα δορυφορικά τοπικά κέντρα, συχνά πολλαπλών χρήσεων, αλλά κυρίως κατοικίας. Συνεπώς, επειδή τα τοπικά κέντρα δεν παρουσιάζουν κάποια ιδιαίτερη εξειδίκευση χρήσης, υφίσταται άμεση εξάρτησή τους από το ιστορικό κέντρο της πόλης.

Η περιοχή επέμβασης του παρόντος ΕΠΣ δεν εμπίπτει εντός των ρυθμίσεων του ΓΠΣ Βόλου του 1985, δεδομένου στην εκτός σχεδίου περαστική ζώνη του ΠΣ Βόλου θεσμοθετήθηκε το 1986 Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) Βόλου (βλ. παρακάτω).

Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) Βόλου

Με το από 17-2-1986 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 63/Δ/18-2-1986) «Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου γύρω από τα διοικητικά όρια των Δήμων Βόλου και Ν. Ιωνίας και των Κοινοτήτων Διμηνίου, Αγριάς, Άλλης Μεριάς, Άνω Βόλου, Ανακασιάς και Αγ. Ονουφρίου του Ν. Μαγνησίας και καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης», θεσμοθετήθηκε περαστική Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου ΖΟΕ σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 1337/1983 (ΦΕΚ 33/Α/1983), ειδικότερα με το άρθρο 29 παρ. 1, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 8 παρ. 14 του Ν 1512/1985 (ΦΕΚ 4/Α/1985).

Οριοθέτηση

Στο άρθρο 1 καθορίζεται ως ζώνη οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) η εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 περιοχή που εμπίπτει στα διοικητικά όρια των Δήμων Βόλου και Ν. Ιωνίας και των Κοινοτήτων Διμηνίου, Αγριάς, Άλλης Μεριάς, Άνω Βόλου, Ανακασιάς και Αγ. Ονουφρίου (νυν Δημοτικές ή Τοπικές κοινότητες) του νομού

Μαγνησίας (νυν ΔΕ Μαγνησίας) όπως τα όρια φαίνονται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:10.000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Πολεοδομικών Εφαρμογών με την υπ' αριθ. 717/1986 πράξη του και που συνοπτικό του αντίτυπο δημοσιεύεται με το προαναφερθέν διάταγμα.

Ειδικότερα τα όρια της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) ορίζονται από:

- Το χείμαρρο Βρυχώνα έως την τομή του με την οδό εθνικού δικτύου προς ανατολικό Πήλιο.
- Την κοινοτική οδό προς Δράκεια μέχρι τη συνάντησή της με την αντίστοιχη του οικισμού Βροχιά και από εκεί προς δυσμάς μέχρι την τομή της τελευταίας με τα διοικητικά όρια της Κοινότητας Αγριάς.
- Τα διοικητικά όρια της Κοινότητας Αγριάς, μέχρι την τομή του με το χείμαρρο Καρούτα, η υψομετρική των 100,0μ. μέχρι την τομή της με τα ανατολικά όρια της Κοινότητας Άλλης Μεριάς. Τα βορειοανατολικά όρια της ίδιας Κοινότητας, τα βόρεια διοικητικά όρια των Κοινοτήτων Άνω Βόλου, Ανακασιάς και Αγίου Ονουφρίου.

- Τα βόρεια διοικητικά όρια του δήμου Βόλου, πίσω από τον οικισμό της Αγίας Παρασκευής μέχρι τη συνάντησή τους με την οδό κοινοτικού δικτύου αμέσως ανατολικά από τα λατομεία του Σαρακηνού.
- Την προς βορράν συνέχεια της ημιονικής οδού έως την υψομετρική των 120,0μ., η υψομετρική των 120,0 μέχρι τη συνάντησή της με την ημιονική οδό, δυτικά από το ΚΕΤΕ.
- Την ημιονική οδό προς νότο μέχρι τη συνάντησή της με την ασφαλτοστρωμένη οδό που εξυπηρετεί το ΚΕΤΕ.
- Την κοινοτική οδό προς δυσμάς μέχρι τη συνάντησή της με την οδό προς το Φυτόκο και σε ευθεία προέκταση έως ότου συναντήσει τα νέα διοικητικά όρια του δήμου Νέας Ιωνίας.
- Τα διοικητικά όρια του δήμου Νέας Ιωνίας.
- Τον χείμαρρο βόρεια και ανατολικά από το λόφο Προφήτη Ηλία μέχρι τη συνάντησή του με τα ανατολικά διοικητικά όρια της Κοινότητας Διμηνιού, στο βόρειο τμήμα της περιοχής του.
- Τα παραπάνω όρια της Κοινότητας Διμηνιού μέχρι τη συνάντησή τους με τη νοητή κορυφογραμμή των λόφων που βρίσκονται στα νότια του οικισμού.
- Την προηγούμενη κορυφογραμμή μέχρι τη συνάντησή της με τα όρια της ζώνης προστασίας του τείχους των Παγασών.
- Το όριο της ζώνης προστασίας μέχρι τη συνάντησή του με τα Διοικητικά όρια του δήμου Βόλου και τέλος.
- Τα Διοικητικά όρια του δήμου Βόλου έως τη θάλασσα.

Στο άρθρο 2 καθορίζονται ειδικές χρήσεις γης, κατώτατο όριο κατάτμησης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά περιοχές 1α, 1β, 1γ, 2, 3α, 3β, 3γ, 3δ.

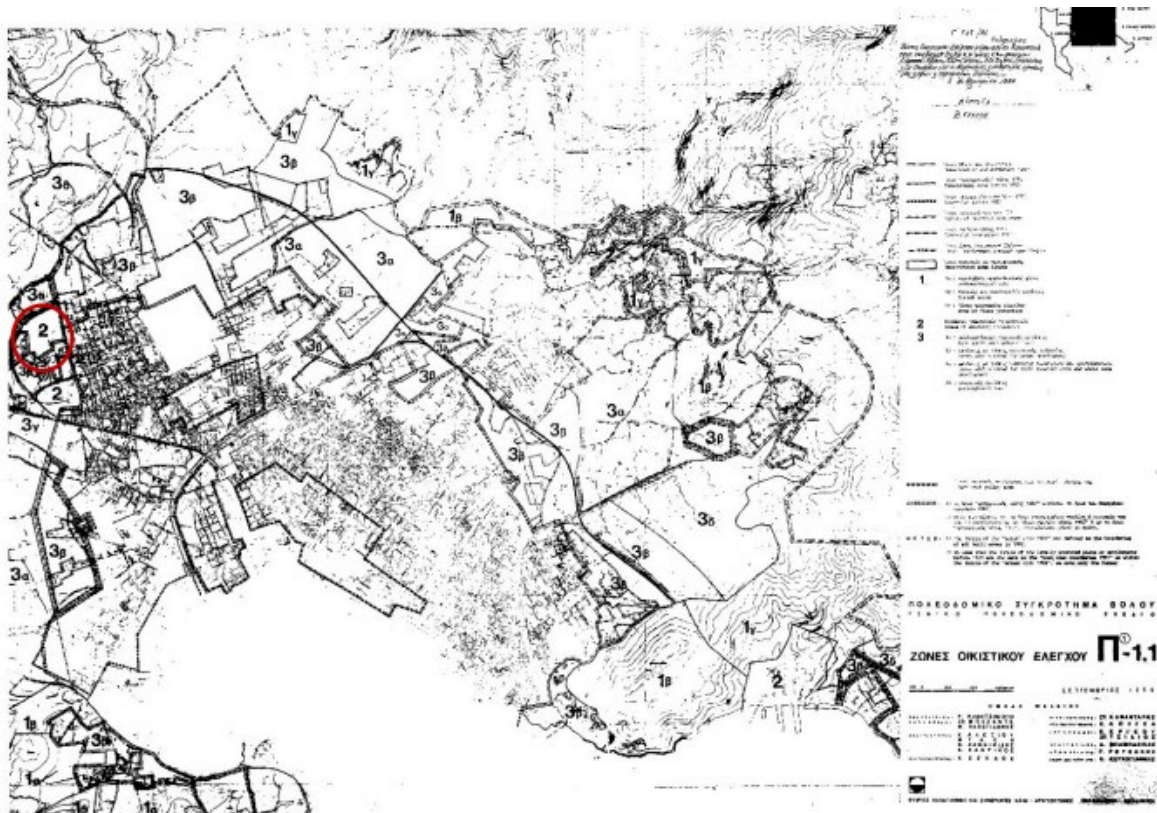
Η περιοχή επέμβασης εντάσσεται στις «Περιοχές με στοιχείο 2». Στις περιοχές αυτές στις οποίες περιλαμβάνονται εκτάσεις υπάρχουσών βιομηχανιών (ΜΕΤΚΑ, ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΚΗΣ, ΑΓΕΤ) εγκαταστάσεων Β.Ρ. επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων συμπληρωματικών των υφισταμένων βιομηχανικών εγκαταστάσεων που προορίζονται για τον εκσυγχρονισμό και βελτίωση της παραγωγής, τη διακίνηση των πρώτων υλών ή των παραγομένων προϊόντων και την προστασία του περιβάλλοντος.

Το κατώτατο όριο κατάτμησης των γηπέδων και το ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας αυτών ορίζεται το εμβαδόν που έχουν τα γήπεδα κατά τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος.

Στο άρθρο 3 περιλαμβάνονται μεταβατικές διατάξεις:

- 1. Επιτρέπεται η επισκευή των υφισταμένων κτιρίων έστω και αν η χρήση τους δεν προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος ή οι όροι δόμησής τους αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος.
- 2. Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί με τις προγενέστερες ισχύουσες διατάξεις ή έχει υποβληθεί ο πλήρης φάκελος με τα απαραίτητα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας στοιχεία μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή εκδίδονται βάσει των υποβληθέντων στοιχείων".

Εικόνα 26. Απόσπασμα Χάρτη ΖΟΕ Βόλου (ΦΕΚ 63Δ/18-2-1986)



Τροποποιήσεις

Η ΖΟΕ τροποποιήθηκε με τα ΦΕΚ 228/Δ/21-4-1989, ΦΕΚ 206/Δ/11-3-1993, ΦΕΚ 475/Δ/14-5-1996, ΦΕΚ 702/Δ/8-8-1997, ΦΕΚ 42/Δ/29-1-1999, ΦΕΚ 810/Δ/15-11-1999, ΦΕΚ: 944/Δ/31-10-2002.

Όσον αφορά τροποποιήσεις της υφιστάμενης ΖΟΕ που αφορούν στην περιοχή επέμβασης, με το ΦΕΚ 810/Δ/15-11-1999 άλλαξε η χρήση τμήματος της περιοχής με στοιχείο 2 όπου υφίστατο η βιομηχανία Βαμβακουργιάς από περιοχή υπάρχουσας βιομηχανίας σε περιοχή επείγοντος στεγαστικού προγράμματος του ΟΕΚ όπως φαίνεται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:10.000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης

Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 21308/1999 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το ανωτέρω διάταγμα.

Εικόνα 27. Απόσπασμα Χάρτη ΖΟΕ Βόλου (ΦΕΚ 810Δ/15-11-1999)



Ισχύον Γ.Π.Σ. ΒΟΛΟΥ

Το 2016 εγκρίθηκε η Μελέτη Αναθεώρησης και Επέκτασης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) ΠΣ Βόλου (ΦΕΚ 237/ΑΑΠ/4-11-2016).

Α. Βασικοί στόχοι παρέμβασης του ΓΠΣ Βόλου

Η μελέτη «Αναθεώρησης και Επέκτασης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Πολεοδομικού Συγκροτήματος (ΠΣ) Βόλου» επικεντρώνεται στα ακόλουθα [Παράγραφος Α.2]:

- Προώθηση της ακτινοβολίας του αστικού κέντρου (Βόλος - Νέα Ιωνία), με την αναβάθμιση του ρόλου του ως κέντρου μεταποίησης με ισχυρή παράδοση, με την ανάδειξή του σε κέντρο τουριστικού προορισμού ποιότητας και με τη στήριξη του ρόλου του στους τομείς γνώσης και έρευνας.
- Αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων και ενίσχυση αναπτυξιακών δυνατοτήτων της περιοχής μελέτης.
- Υιοθέτηση της αρχής της συμπαγούς πόλης για τη διασφάλιση βιώσιμης περαιτέρω οικιστικής ανάπτυξης του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου, με έμφαση στην ποιότητα του οικιστικού περιβάλλοντος.

- Χωροθέτηση νέων περιοχών οικιστικής ανάπτυξης (επεκτάσεις, εντάξεις).
- Χωροθέτηση περιοχών οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων και περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Αποτελεσματική προστασία / ανάδειξη / αξιοποίηση των φυσικών πόρων της περιοχής μελέτης (αρδευόμενη γεωργική γη, προστατευόμενες περιοχές φυσικού περιβάλλοντος, υδάτινο δυναμικό), των περιοχών αρχαιολογικού - πολιτιστικού ενδιαφέροντος και του Τοπίου.
- Άμβλυνση των συγκρούσεων χρήσεων γης.
- Περιορισμός των πηγών ρύπανσης.

Η αναβάθμιση του ρόλου της πόλης του Βόλου κατά τα παραπάνω συμβάλλει στην υλοποίηση του στρατηγικού στόχου για προώθηση και ενίσχυση της δυναμικής του δίπολου Βόλου - Λάρισας και τη δημιουργία ενός ισχυρού πόλου ανάπτυξης περιφερειακής και διαπεριφερειακής εμβέλειας ιδιαίτερα σημαντικού σε εθνικό επίπεδο, με προοπτική μελλοντικά να διεκδικήσει ρόλο και στο διεθνή χώρο.

B. Διατάξεις του ΓΠΣ

Η περιοχή επέμβασης περικλείεται από εκτάσεις εντός σχεδίου της ΠΕ 13B (Άγιος Σπυρίδωνας, Ν. Ιωνία). Παρακάτω θα παρατεθεί η βασική δομή του ΓΠΣ ΠΣ Βόλου με έμφαση στις ρυθμίσεις, κατευθύνσεις, όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής ενδιαφέροντος (ζώνη επέμβασης και ζώνη άμεσης επιρροής).

Το ΓΠΣ του Πολεοδομικού Συγκροτήματος (ΠΣ) Βόλου διαρθρώνεται σε 6 άρθρα.

Στο άρθρο 1 με τίτλο «ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ» περιγράφεται το πρότυπο ανάπτυξης και οργάνωσης του οικιστικού δικτύου, των παραγωγικών δραστηριοτήτων και των ζωνών προστασίας στην έκταση των Δημοτικών Ενοτήτων του Πολεοδομικού Συγκροτήματος.

Ειδικότερα χωροθετούνται οι απαιτούμενοι οικιστικοί υποδοχείς με χρονικό ορίζοντα το 2031, με εκτιμώμενο πληθυσμιακό μέγεθος 158.785 κατοίκων και με προγραμματικό μέγεθος (μόνιμος και εποχιακός πληθυσμός) περίπου 175.000 κατοίκων.

Εκτός από την ενίσχυση των οικιστικών υποδοχέων, προβλέπονται περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, εκτός από την Α' ΒΙΠΕ και το ΒΙΟΠΑ (που αποτελούν τις υφιστάμενες πολεοδομημένες περιοχές). Για παράδειγμα για τις Νέες Παγασές καθορίζεται η χρήση τουρισμού - αναψυχής στην παραλιακή περιοχή, σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ (σήμερα: τοπικό κέντρο). Επίσης προβλέπεται η οριοθέτηση περιοχών κτηνοτροφικής δραστηριότητας, κατά προτεραιότητα στις περιοχές που παρουσιάζουν συγκριτικό πλεονέκτημα (ΔΕ Αισωνίας και Νέας Ιωνίας) με βάση ειδική μελέτη, όπως

επίσης και ο περιορισμός χωροθέτησης νέων κτηνοτροφικών μονάδων σε περιοχές φυσικού και πολιτιστικού αποθέματος.

Τέλος γίνεται αναφορά στο νέο οικιστικό σύστημα. Η Νέα Ιωνία με τις ΠΕ 11, 12, 13Β, 14 αναβαθμίζεται σε οικιστικό κέντρο επιπέδου 2, το Διμήνι αποτελεί πλέον έδρα οικιστικής ενότητας και αναβαθμίζεται σε οικιστικό κέντρο επιπέδου 4, ομοίως τα Μελισσάτικα αποτελούν έδρα οικιστικής ενότητας και αναβαθμίζονται σε οικιστικό κέντρο επιπέδου 5+, ομοίως δε η ΠΕ1 Νέες Παγασές – Αιβαλιώτικα αποτελούν έδρα οικιστικής ενότητας και αναβαθμίζονται σε οικιστικό κέντρο επιπέδου 5+. Σκοπός της αναβάθμισης είναι η εξυπηρέτηση της ενδοχώρας των οικιστικών ενοτήτων των οποίων οι ως άνω ΠΕ αποτελούν έδρες. Οι οικιστικές ενότητες αποτελούν προάστια της περιοχής Βόλου - Νέας Ιωνίας και επιπλέον έχουν ως ρόλο την ανάσχεση της τάσης συγκέντρωσης του πληθυσμού στο κέντρο της περιοχής μελέτης, ώστε να επιτευχθεί ο στόχος της συμπαγούς (συνεκτικής) και πολυκεντρικής πόλης.

Πίνακας 17. Οργάνωση οικιστικού δικτύου ΠΣ Βόλου σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ (ΦΕΚ 237/ΑΑΠ/4-11-2016)

ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΟΙΚΙΣΜΟΙ	ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΣ
ΟΕ 1	ΠΕ ,2Β,3,4,5, 6,7,8Β,9,10	Βόλος, ο	2ου επιπέδου	
ΟΕ 2	ΠΕ1	Ν. Παγασές -Αιβαλιωτικα	5ου επιπέδου+	
	ΠΕ 17	ΟΣ Δημοσιων Υπαλληλων (Άγιος Στεφανος)	5ου επιπέδου	
	ΠΕ 28**	ΟΣ Στρατιωτικών -Ιδιώτες	5ου επιπέδου	
	ΠΕ 18	Χρυσή Ακτή Παναγίας,η - ΟΣ Τραπεζουπαλληλων	5ου επιπέδου	
ΟΕ 3	ΠΕ 11,12,13Β,14	Νέα Ιωνία,η	2ου επιπέδου	
ΟΕ 4	ΠΕ 13Α	Μελισσάτικα,τα	5ου επιπέδου+	ΝΑΙ
	ΠΕ 20	Φυτόκον,το	5ου επιπέδου	
	ΠΕ 19	Γλαφυρά,τα	5ου επιπέδου	ΝΑΙ
ΟΕ 5	ΠΕ 15	Αγριά,η -Αστερια	4ου επιπέδου	ΝΑΙ
	ΠΕ 21	Δράκεια,η	5ου επιπέδου+	ΝΑΙ
	ΠΕ 22	Χάνια,τα	5ου επιπέδου	
ΟΕ 6	ΠΕ 2Α	Διμήνιον,το	4ου επιπέδου	
	ΠΕ 23 ***	Παλιούριον,το	5ου επιπέδου	
	ΠΕ 24	Σέσκλον,το	5ου επιπέδου+	
ΟΕ 7	ΠΕ 16Α	Ανακασία,	4ου επιπέδου	ΝΑΙ
	ΠΕ 16Β	Άγιος Ονούφριος,ο	5ου επιπέδου+	ΝΑΙ
	ΠΕ 16Γ	Άνω Βόλος,ο	5ου επιπέδου+	ΝΑΙ
	ΠΕ 8Α	Άλλη Μεριά,η	5ου επιπέδου+ +	ΝΑΙ
ΟΕ 8	ΠΕ 25	Πορταριά,η	4ου επιπέδου	ΝΑΙ
	ΠΕ 26	Κατωχώριον,το	5ου επιπέδου+	ΝΑΙ
	ΠΕ 27	Σταγιάται,αι	5ου επιπέδου+	ΝΑΙ

Ειδικότερα, ο ρόλος της πόλης του Βόλου προσδιορίζεται ως εξής:

- Διοικητικό Κέντρο.
- Λιμάνι - συγκοινωνιακός κόμβος.
- Βιομηχανικό κέντρο.
- Τουριστικό - Πολιτιστικό κέντρο.
- Έδρα του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας - Έρευνα και Τεχνολογία.

Στο άρθρο 2 με τίτλο «ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΠΣ ΒΟΛΟΥ» γίνεται αναφορά στην οργάνωση των χρήσεων γης και την προστασία του περιβάλλοντος του ΠΣ Βόλου και ειδικότερα καθορίζονται:

- Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ)
- Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ)
- Περιοχές Ειδικών Χρήσεων

Σύμφωνα με την παράγραφο 2.1, η περιοχή ενδιαφέροντος εντάσσεται σε Περιοχή Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ) και μάλιστα **η περιοχή επέμβασης (πρώην Βαμβακουργιά) ορίζεται ως περιοχή Επεκτάσεων και Νέων Οικιστικών Υποδοχέων πρώτης προτεραιότητας με κατεύθυνση «1. Πύκνωση της ήδη δομημένης περιοχής» ως Περιοχή ΟΕΚ (Ε1).**

Από τη συνολική έκταση του Δήμου, οι Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (οικισμοί, περιοχές επέκτασης, παραγωγικές δραστηριότητες) καλύπτουν περίπου το 16,0% (από αυτές το 9,6% αφορά περιοχές επεκτάσεων/εντάξεων), οι Περιοχές Ειδικής Προστασίας καλύπτουν το 11,0%, οι Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης καλύπτουν το 72,4% και οι ιδιαίτερες χρήσεις (νεκροταφεία – κοιμητήρια, λατομεία, ΧΥΤΑ κ.λπ.) καλύπτουν το 0,6%.

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. 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: 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.

Οι παραπάνω προτάσεις εξειδικεύουν τις βασικές κατευθύνσεις του Ρ.Σ. Βόλου, σχετικά με τις σιδηροδρομικές υποδομές, που είναι οι εξής: Μετατροπή της γραμμής Βόλου - Λάρισας σε διπλή ηλεκτροκίνητη γραμμή, με πυκνά δρομολόγια προαστιακού χαρακτήρα, παραμονή σιδηροδρομικού σταθμού στο κέντρο της πόλης και απ' ευθείας σιδηροδρομική σύνδεση με τον Λιμένα Βόλου.

Επίσης, αναφορικά με τον τομέα της ενέργειας, προτείνεται: Μεταφορά του υποσταθμού της ΔΕΗ που λειτουργεί στη Ν. Ιωνία, μετά από ειδική μελέτη και 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.

Γ. Πολεοδομική Οργάνωση Βόλου – Ν. Ιωνίας

Στο άρθρο 3 με τίτλο «ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ» κατατίθεται η πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης που αποσκοπεί στην εξομάλυνση της σημερινής έντονα μονοκεντρικής οργάνωσης της πόλης, με τη δημιουργία μιας ιεραρχημένης πολυκεντρικής δομής κεντρικών λειτουργιών, που θα βελτιώνει τη λειτουργικότητα της πόλης και θα ενισχύει την αναπτυξιακή προοπτική και τη βιωσιμότητά της.

Όσον αφορά την Πρόταση Πολεοδομικής Οργάνωσης προβλέπονται τα εξής:

α. Όριο Οικιστικού Υποδοχέα Βόλου - Ν. Ιωνίας

Το όριο του οικιστικού υποδοχέα Βόλου - Ν. Ιωνίας περιλαμβάνει το εξωτερικό όριο του ισχύοντος ΓΠΣ προσαυξημένο κατά τις προτεινόμενες οικιστικές επεκτάσεις. Η περιοχή αυτή οργανώνεται σε 14 Πολεοδομικές Ενότητες.

β. Πολεοδομικές Ενότητες - Επεκτάσεις

Ο Βόλος και η Ν. Ιωνία αποτελούνται αντίστοιχα από 10 και 4 Πολεοδομικές Ενότητες (γειτονίες). Ο αριθμός και τα όρια των ΠΕ ακολουθούν το ισχύον ΓΠΣ. Λόγω της ομαδοποίησης των οικισμών σε Οικιστικές Ενότητες, ορισμένες περιφερειακές ΠΕ του ισχύοντος ΓΠΣ που περιλαμβάνουν κάποιο οικισμό (Άλλη Μεριά, Διμήνι, Μελισσάτικα) επιμερίζονται για μεθοδολογικούς λόγους (π.χ. η ΠΕ 2 αναλύεται σε ΠΕ 2Α και ΠΕ 2Β).

Οι προτεινόμενες επεκτάσεις ενσωματώνονται οργανικά στις σημερινές ΠΕ και αναγράφονται ακολούθως δίπλα στις αντίστοιχες ΠΕ.

Βόλος

ΠΕ 1 Αϊβαλιώτικα - Ν. Παγασές (Ε9) ΠΕ 2Α Διμήνι

ΠΕ 2Β Νεάπολη - Αγ. Ανάργυροι (και Σαμπάναγας) (Ε5)

ΠΕ 3 Παλαιά - Οξυγόνο - Εφτά Πλατάνια

ΠΕ 4 Μεταμόρφωση - Αγ. Νικόλαος - Ανάληψη ΠΕ 5 Αγ. Κων/νος

ΠΕ 6 Χιλιαδού - Μοσχάτο

ΠΕ 7 Αγ. Βασίλειος - Καλλιθέα ΠΕ 8Α Άλλη Μεριά

ΠΕ 8Β Καραγάτς

ΠΕ 9 Ν. Δημητριάδα - Γορίτσα (Ε6)

ΠΕ 10 Αγ. Γεώργιος - Εργατικά - Αγ. Παρασκευή

Ν. Ιωνία

ΠΕ 11 Ευαγγελίστρια

ΠΕ 12 Πέτρου και Παύλου

ΠΕ 13Α Μελισσάτικα

ΠΕ 13Β Αγ. Σπυρίδωνας (Ε1, Ε2, Ε3, Ε4)

ΠΕ 14 Αγ. Βαρβάρα - Αγ. Νεκτάριος (Ε3, Ε12)

γ. Οργάνωση Χρήσεων Γης

γ.1 Κεντρικές Λειτουργίες

Γενική επιδίωξη της μελέτης είναι η εξομάλυνση της σημερινής έντονα μονοκεντρικής οργάνωσης της πόλης, με τη δημιουργία μιας ιεραρχημένης πολυκεντρικής δομής κεντρικών λειτουργιών, που θα βελτιώνει τη λειτουργικότητα της πόλης και θα ενισχύει την αναπτυξιακή προοπτική και τη βιωσιμότητά της. Για το σκοπό αυτό λαμβάνονται υπόψη το ισχύον θεσμικό πλαίσιο δόμησης, η σημερινή αστική δομή και χρήσεις γης, καθώς και οι κατευθύνσεις του ΓΠΣ 1985. Λαμβάνονται επίσης υπόψη ζητήματα εσωτερικής κυκλοφοριακής οργάνωσης της πόλης, ώστε ο πολεοδομικός και κυκλοφορικός σχεδιασμός να είναι συμβατοί και αλληλοϋποστηριζόμενοι.

Σε γενικές γραμμές, η προτεινόμενη δομή κεντρικών λειτουργιών περιλαμβάνει ένα ισχυρό κέντρο στο Βόλο (που ξεκινά από το παραλιακό μέτωπο και επεκτείνεται σταδιακά κατά μήκος παράλληλων οδικών αξόνων προς το εσωτερικό), ένα συμπληρωματικό ισχυρό κέντρο στη Ν. Ιωνία (περιοχή Στρατοπέδου Γεωργούλια), καθώς και μια σειρά από τοπικά κέντρα στις Πολεοδομικές Ενότητες του Βόλου και της Ν. Ιωνίας, ώστε οι γειτονίες της πόλης να

αποκτήσουν ένα κεντρικό σημείο κοινωνικής και οικονομικής αναφοράς και να αναβαθμισθούν.

Ειδικότερα, προτείνονται τα εξής.

Νέα Ιωνία

Στη Νέα Ιωνία προβλέπεται η αξιοποίηση τμήματος του υφιστάμενου στρατοπέδου ως Διοικητικού - Εμπορικού Κέντρου με πρόσθετες επιτρεπόμενες χρήσεις εκπαίδευσης και έρευνας, ενώ το υπόλοιπο (και σαφώς μεγαλύτερο) τμήμα χαρακτηρίζεται ως χώρος αστικού πρασίνου. Οι λειτουργίες αυτές ολοκληρώνουν τις σημαντικές κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις που υφίστανται στη Ν. Ιωνία: το υφιστάμενο Δημοτικό Πολιτιστικό Πάρκο, το νεκροταφείο (που θα αποτελέσει μελλοντικό χώρο πρασίνου) και βορειότερα, τις αθλητικές εγκαταστάσεις, όπου βρίσκονται το Πανθεσσαλικό Στάδιο και Αθλητικό Κέντρο. Προκύπτει έτσι μια συγκέντρωση ιδιαίτερα σημαντικών κεντρικών και κοινωφελών λειτουργιών στην ‘καρδιά’ της Ν. Ιωνίας, με υπερτοπική εμβέλεια για το σύνολο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου και ευρύτερα. Παράλληλα, ενισχύονται τα χαρακτηριστικά της ‘συνεκτικής πόλης’, που έχει τεθεί ως βασικός στόχος της μελέτης ΓΠΣ από τον υπερκείμενο σχεδιασμό.

Κεντρικές λειτουργίες επιπέδου πόλης προβλέπονται και στην άμεση συνέχεια του πολεοδομικού κέντρου στο Στρατόπεδο, συγκεκριμένα, εκατέρωθεν της οδού Μαιάνδρου και εκατέρωθεν της οδού 2ας Νοεμβρίου (από τον Κραυσίδωνα μέχρι την οδό Δημοκρατίας, όπου ξεκινά η περιοχή ανάπτυξης των Προσφυγικών).

Στην Ν. Ιωνία προβλέπεται η δημιουργία τοπικών κέντρων, με τα οποία εξυπηρετούνται οι πολεοδομικές ενότητες και ολοκληρώνεται η πολυκεντρική οργάνωση της πόλης. Συγκεκριμένα, προβλέπεται να θεσμοθετηθούν:

- Τοπικό κέντρο σε τμήμα του χώρου της ΜΕΤΚΑ (εξυπηρετεί τις ΠΕ 12 και ΠΕ 13).
- Τοπικό κέντρο στην ΠΕ 13 μεταξύ υποσταθμού ΔΕΗ και στρατοπέδου (τμήμα της προτεινόμενης περιοχής είχε αρχικά χαρακτηριστεί ως τοπικό κέντρο, αλλά αποχαρακτηρίσθηκε με την ΑΠΝΜ 2690, ΦΕΚ 350/Δ’/1988).
- Τοπικό κέντρο στην ΠΕ 14 (στη θέση που είχε αρχικά χαρακτηριστεί ως τοπικό κέντρο, αλλά αποχαρακτηρίσθηκε αργότερα με την ΑΠΝΜ 2690 ΦΕΚ 350/Δ’/88, σελ. Α4-68 έκθεσης Α’ Σταδίου).
- Πρόσθετα τοπικά κέντρα οριοθετούνται στις ΠΕ 12, ΠΕ 13 και ΠΕ 14 προκειμένου να ενισχυθεί η πολυκεντρική οργάνωση και να καλύπτονται πληρέστερα οι περιοχές κατοικίας.

- Σε όλες τις προτεινόμενες επεκτάσεις προβλέπονται τοπικά κέντρα σε θέσεις που θα καθορισθούν από πολεοδομική μελέτη, μετά τη θεσμοθέτηση του νέου ΓΠΣ. Οι θέσεις για τα νέα αυτά κέντρα επισημαίνονται ενδεικτικά.

γ.2 Περιοχές Κατοικίας

Στις υφιστάμενες περιοχές κατοικίας Βόλου και Ν. Ιωνίας προστίθενται νέες περιοχές κατοικίας στις περιοχές οικιστικών επεκτάσεων.

Νέες οικιστικές αναπτύξεις προβλέπονται επίσης στους χώρους του πρώην εργοστασίου Βαμβακουργιάς (μέσω οικιστικού προγράμματος του ΟΕΚ) και της ΜΕΤΚΑ (μέσω πολεοδόμησης). Η ενσωμάτωση των περιοχών αυτών στο σχέδιο πόλης θα θεραπεύσει τα διαπιστωμένα προβλήματα αστικής ασυνέχειας και θα βελτιώσει την πολεοδομική και κυκλοφοριακή λειτουργία της πόλης. Κατοικίες θα αναπτυχθούν επίσης στο Στρατόπεδο Γεωργούλα, τμήμα του οποίου, όπως ήδη αναφέρθηκε, προτείνεται να αναπτυχθεί ως Πολεοδομικό Κέντρο.

γ.3 Κοινόχρηστες και Κοινωφελείς Λειτουργίες

Στους χάρτες κλίμακας 1:5.000 σημειώνονται οι διαμορφωμένοι καθώς και οι χαρακτηρισμένοι ΚΧ και ΚΦ χώροι από το υφιστάμενο σχέδιο πόλεως. Οι ανάγκες σε επιπλέον ΚΧ και ΚΦ χώρους υπολογίζονται για κάθε ΠΕ με γνώμονα τη χωρητικότητα και τις υφιστάμενες εξυπηρετήσεις και σημειώνονται με διακεκομμένο περίγραμμα. Η δέσμευση συγκεκριμένων χώρων θα γίνει από τις πολεοδομικές μελέτες που θα εκπονηθούν σε συνέχεια του ΓΠΣ.

γ.4 Κυκλοφοριακή Οργάνωση

Προβλέπεται η ιεράρχηση του οδικού δικτύου σύμφωνα με την Κυκλοφοριακή Μελέτη αλλά και νεότερα δεδομένα, στα οποία περιλαμβάνονται η θέση και η λειτουργία των κόμβων του Περιφερειακού και η προτεινόμενη από το παρόν ΓΠΣ οργάνωση των χρήσεων γης, ιδιαίτερα των κεντρικών λειτουργιών (κέντρο πόλης και τοπικά κέντρα, σημαντικές ΚΦ και ΚΧ χρήσεις).

Βασική αρχή της κυκλοφοριακής οργάνωσης αποτελεί η αποφυγή διαμπερών κινήσεων μέσα από τις Πολεοδομικές Ενότητες. Η προβλεπόμενη ιεράρχηση έχει ως επιπλέον στόχο να προφυλάξει από σημαντικές κυκλοφοριακές ροές και να αναδείξει τα φυσικά στοιχεία που δίνουν ένα ιδιαίτερο χαρακτήρα στην πόλη.

γ.5 Λοιπές Χρήσεις γης

1. Γενικά

- Αρχικά προσδιορίζονται κατάλληλες περιοχές για χρήση τοπικού κέντρου, λαμβάνοντας υπόψη την εξυπηρέτηση των ΠΕ, τη διαμορφωμένη κατάσταση και τα

παλαιά κέντρα που αποχαρκτηρίσθηκαν. Στα νέα τοπικά κέντρα προβλέπεται η χρήση «Τοπικό Κέντρο Βόλου».

- Στις λοιπές περιοχές κατοικίας του παλαιού σχεδίου προβλέπεται η χρήση «Γενική Κατοικία Βόλου».
- Οι περιμετρικές ΠΕ διατηρούν τις θεσμοθετημένες χρήσεις αλλά με παρεμβάσεις που αποσκοπούν στην ενίσχυση της κατοικίας.

Για το Στρατόπεδο Γεωργούλα προβλέπεται η χρήση «Πολεοδομικό Κέντρο Βόλου» με πρόσθετες επιτρεπόμενες χρήσεις εκπαίδευσης και έρευνας, καθώς και η χρήση «Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο» κατά το άρθρο 9 του Π.δ. 23-02-1987, ΦΕΚ 166/Δ’.

Στους χώρους που χαρακτηρίζονται ως αστικό πράσινο-πλατείες ισχύουν οι χρήσεις κατά το άρθρο 9 του Π.δ. 23-02-1987, ΦΕΚ 166/Δ’.

2. Περιοχές Βόλου - Ν. Ιωνίας εντός των ορίων του ΓΠΣ 1985, χωρίς ρυμοτομικό, που σήμερα δομούνται με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης (εμπίπτουν σε διάφορες υποζώνες της ΖΟΕ).

Οι περιοχές αυτές εντοπίζονται στον Βόλο (στην ΠΕ 2 δυτικά της Νεάπολης, διάφορα τμήματα χωρίς σχέδιο στην Αγ. Παρασκευή, Αγ. Γεώργιο) και στη Ν. Ιωνία (σε δυο περιοχές κοντά στο Πανθεσσαλικό, στις ΠΕ 13 και ΠΕ 14).

Οι περιοχές αυτές καθώς βρίσκονται εντός των ορίων του ΓΠΣ 1985, μπορούν άμεσα να πολεοδομηθούν (με το δεδομένο αυτό, δε θεωρούνται «επεκτάσεις»). Ως προς τις χρήσεις, ακολουθούν τις χρήσεις των όμορων ΠΕ. Συγκεκριμένα: Στη Ν. Ιωνία, στις δυο περιοχές κοντά στο Πανθεσσαλικό Στάδιο, ΠΕ 13 και ΠΕ 14, προβλέπονται οι χρήσεις γενικής κατοικίας των ΠΕ στις οποίες ανήκουν.

3. Περιοχές Επεκτάσεων

Οι περιοχές Ε1 (πρώην Βαμβακουργιά), Ε2 (ΜΕΤΚΑ) και οι επεκτάσεις Ε4, Ε5, Ε6, Ε9, Ε11, Ε12 στην περίμετρο της πόλης προτείνονται ως περιοχές «Γενικής Κατοικίας» με τις χρήσεις των ΠΕ στις οποίες εντάσσονται.

Στα τοπικά κέντρα που χωροθετούνται στις επεκτάσεις, προβλέπεται η χρήση «Τοπικό Κέντρο Βόλου».

δ. Όροι Δόμησης

α. Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου - Ν. Ιωνίας. Σύμφωνα με το Α’ Στάδιο της μελέτης, το ΠΣΒ σε σύνολο 1361,1 Ha εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου έχει 44% δημόσιο χώρο και 51% ιδιωτική οικοπεδική γη. Επιμέρους σημειακές αλλαγές στα πλαίσια της πρότασης πολεοδομικής οργάνωσης εκτιμάται ότι δε θα επιφέρουν σημαντικές αλλαγές στην ποσοστιαία

αναλογία οικοπεδικής γης. Στην υπό ένταξη περιοχή αλλά και στις νέες εντάξεις σχεδίου εκτιμάται ποσοστό Δημόσιου Χώρου περίπου 40% ή 60% ιδιωτικού χώρου.

Για τον Βόλο προτείνεται μείωση των υψηλών σ.δ. που ισχύουν σήμερα, από 2,7 σε 2,5 και από 2,4 σε 2,2. Υπενθυμίζεται ότι ο τ. Δήμος Ν. Ιωνίας είχε παλαιότερα μειώσει σ.δ. στην περιοχή του.

Πίνακας 18. Εκτίμηση ΣΔ ανά ΠΕ-οικισμό (ΦΕΚ 237/ΑΑΠ/4-11-2016)

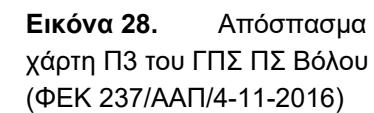
	ΜΣΔ ΡΥΜ	ΕΚΤΑΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ	ΜΣΔ ΓΠΣ - ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΕΚΤΑΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΥΠΟΔΟΧΕΑ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΣ ΜΣΔ ΥΠΟ ΕΝΤΑΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ	ΜΣΔ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΥΠΟΔΟΧΕΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ	ΜΣΔ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ	ΝΕΟΣ ΜΣΔ ΤΕΛΙΚΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΥΠΟΔΟΧΕΑ
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(1*2+5*(4-2))/4	(7)	(8)	(9)=(4*6+7*8)/(4+7)
ΠΕ1	0,77	172,7	0,8	214,4	0,8	0,8	42,5	0,8	0,8
ΠΕ2	1,24	164,8	1,3	295,3	0,8/0,6	1,0	42,1	0,8	1,0
ΠΕ3	1,99	129,0	2,4	142,3	0,8	1,8	0,0	0	1,8
ΠΕ4	2,41	100,4	2,9	107,8	0,8	2,1	0,0	0	2,1
ΠΕ5	2,15	62,9	2,5	81,4	0,8	1,8	0,0	0	1,8
ΠΕ6	1,66	57,9	1,4	60,5	0,8	1,6	0,0	0	1,6
ΠΕ7	1,82	73,7	1,9	73,8	0,8	1,8	0,0	0	1,8
ΠΕ8	1,51	78,9	1,6	116,1	0,8/0,6	1,2	0,0	0	1,2
ΠΕ9	1,39	92,7	1,5	96,2	0,8	1,4	24,0	0,8	1,3
ΠΕ10	0,60	66,7	0,8	180,4	0,6	0,6	0,0	0	0,6
ΠΕ11	2,07	50,4	2,2	51,0	0,8	2,1	0,0	0	2,1
ΠΕ12	1,73	38,9	2	41,3	0,8	1,7	0,0	0	1,7
ΠΕ13	1,18	118,6	1,1	194,5	0,8/0,6	1,0	41,3	0,8	1,0
ΠΕ14	1,01	153,7	1,15	219,0	0,8	0,9	84,2	0,8	0,9
ΠΕ15+ΑΣΤΕΡΙΑ	0,96	169,2	1,15	182,9	0,8	1,0	33,1	0,6	1,0
ΠΕ16	0,00	0,0	0,8	85,4	0,6	0,6	0,0	0	0,6
ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ	0,40	114,4	0,4	114,4	0,4	0,4	0,0	0	0,4
ΠΟΡΤΑΡΙΑ	0,00	0,0	0,6	78,4	0,6	0,6	0,0	0	0,6
ΚΑΤΗΧΩΡΙ	0,00	2,2	0,6	37,6	0,6	0,6	0,0	0	0,6
ΣΤΑΠΑΤΣ	0,00	0,0	0,6	14,0	0,6	0,6	0,0	0	0,6
ΦΥΤΟΚΟ	0,00	0,0	0,6	9,7	0,6	0,6	0,0	0	0,6
ΓΛΑΦΥΡΑ	0,00	0,0	0,6	25,8	0,6	0,6	0,0	0	0,6
ΔΡΑΚΕΙΑ	0,00	0,0	0,6	54,6	0,6	0,6	0,0	0	0,6
ΧΑΝΙΑ	0,00	0,0	0,6	11,9	0,6	0,6	0,0	0	0,6
ΧΡΥΣΗ ΑΚΤΗ ΠΑΝΑΠΙΣ - ΟΣ	0,40	4,4	0,6	27,3	0,6	0,6	9,4	0,6	0,6
ΠΑΛΟΥΡΙΟΝ	0,00	0,0	0,6	12,2	0,6	0,6	0,0	0	0,6
ΣΕΣΚΛΟΝ	0,00	0,0	0,6	44,7	0,6	0,6	6,6	0,6	0,6
ΟΣ ΣΤΡΑΤΙΩΤΙΚΩΝ	0	0	0	0	0	0	47,6	0,4	0,4
	1.651,3			2.572,8			330,8		

(*) τα εμβαδά του πίνακα είναι σε Ha.

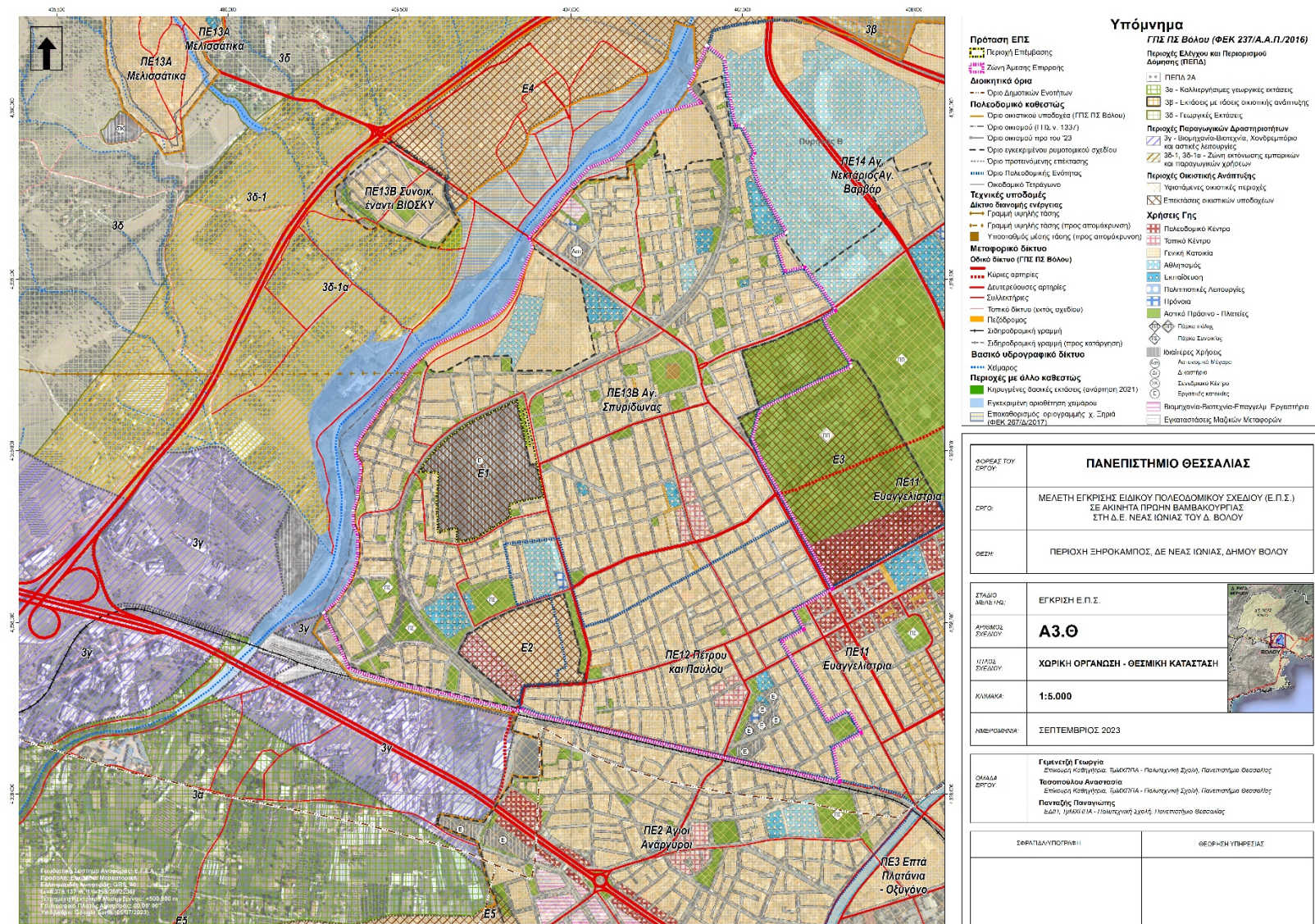
Στην στήλη 5 αναγράφονται οι περιοχές εντός οικιστικού υποδοχέα που δεν διαθέτουν ρυμοτομικό σχέδιο και οικισμοί χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο.

Στις υπόλοιπες περιοχές, ο ΜΣΔ διατηρείται ως έχει. **Στις προτεινόμενες επεκτάσεις της πόλης προτείνεται ΜΣΔ=0,8** που είναι και ο μεγαλύτερος δυνατός συντελεστής και είναι συμβατός με τις γειτονικές περιοχές.

Συνοπτικά, σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ, η Περιοχή Επέμβασης αποτελεί περιοχή προτεινόμενης επέκτασης, με χρήση γενικής κατοικίας και ΜΣΔ ίσο με 0,8.



Εικόνα 29. Χάρτης Α3.Θ Χωρική Οργάνωση – Θεσμική κατάσταση



A.3.4. Τεχνικές και περιβαλλοντικές υποδομές

A3.4.1. Μεταφορικές υποδομές

Χερσαία οδικά δίκτυα

Εθνικό οδικό δίκτυο

Ο βασικός άξονας της Νέας Εθνικής Οδού Αθήνας - Λαμίας - Τεμπών - Κατερίνης - Θεσ/νίκης, ο οποίος διέρχεται από το Νομό Μαγνησίας στο τμήμα μεταξύ διοικητικών ορίων Αγ. Θεοδώρων και διοικητικών ορίων Βελεστίου (Απόφαση ΔΜΕΟ/ε/Ο/1308/15-12-95). Στα όρια του Δ. Ρ. Φεραίου, διέρχεται το Βασικό Εθνικό Οδικό Δίκτυο σε μήκος περίπου 40km (Νέα Εθνική Οδός) και εκατέρωθεν αυτού, οι παράπλευροι οδοί (SR), οι οποίοι κατατάσσονται στο δευτερεύον Εθνικό οδικό δίκτυο.

Το τμήμα της Εθνικής Οδού (6) Βόλου - Λάρισας από τον ανισόπεδο κόμβο του Βελεστίου μέχρι την είσοδο της πόλης του Βόλου (εργοστάσιο επίπλων Ζαμπέτογλου), (Απόφαση ΔΜΕΟ/ε/0/575/10-5-2000).

Στο δευτερεύον Εθνικό οδικό δίκτυο στα όρια του Δ. Ρ. Φεραίου κατατάσσεται τμήμα της Ε.Ο. (6) «Βόλος - Α. Κ. Βελεστίου - Λάρισα - Τρίκαλα (παλιά Εθνική Οδός Βόλου - Λάρισας)».

Τέλος στο τριτεύον Εθνικό οδικό κατατάσσονται οι οδοί:

1	Η Π.Ε.Ο. (1) στο τμήμα «Στυλίδα - Βελεστίνο»
2	Η Ε.Ο. (71) από Ε.Ο. (30) έως αεροδρόμιο Ν. Αγχιάλου
3	Η Ε.Ο. (34) «Βόλος - Νεοχώρι - Τσαγκαράδα - Χορευτό»
4	Η Ε.Ο. (34 ^α) «Βόλος - Πορταριά - Χορευτό» (Απόφαση ΔΜΕΟ/ε/Ο/1308/15-12-95)

Επαρχιακό οδικό δίκτυο

Το επαρχιακό οδικό δίκτυο του Ν. Μαγνησίας διακρίνεται σε δύο κατηγορίες: το Πρωτεύον και το Δευτερεύον, στα οποία κατατάσσονται οι οδοί:

1	Επ. Ο. 1 : «Βόλος-Άλλη Μεριά»
2	Επ. Ο. 3 : «Πορταριά-Μακρυνίτσα»
3	Επ. Ο. 4 : «Παρακαμπτήριος Ε.Ο. Βόλου-Χορευτού δια Κατωχωρίου από 9 ^ο χλμ. δια Ναού Ζωοδόχου Πηγής μέχρι την οδό Βόλου-Πορταριάς»
4	Επ. Ο. 7 : «Ζαγορά-Πουρί προς Σκλήθρο και Αγιά δια Βενετού»
5	Επ. Ο. 8 : «Αγριά-Δράκεια-Αυχήν Χορεύτρας δια Αγ.Λαυρεντίου-Αγ.Γεωργίου Πινακωτών-Βυζίτσας και Μηλεών μετά διαστ/σεων Αγ.Λαυρεντίου-Κάτω Λεχωνίων-Παραλίας και Αγ.Γεωργίου-Άνω Λεχωνίων-Παραλίας»
6	Επ. Ο. 9 : «Καλά Νερά-Μηλέαι»
7	Επ. Ο. 10 : «Διακλάδωση Αφήσου από 24 ^ο χλμ. Εθνικής Οδού Βόλου-Νεοχωρίου-Ζαγοράς»
8	Επ. Ο. 11 : «Δέλτα Αργαλαστής-Αργαλαστή-Τρίκερι δια Χόρτου και Μηλίνης μετά διακλαδώσεως προς Μονή Πάου»
9	Επ. Ο. 12 : «Δέλτα Αργαλαστής-Συκή»
10	Επ. Ο. 13 : «Αργαλαστή-Ξυνόβρυση»
11	Επ. Ο. 15 : «Αργαλαστή-Λαύκος-Πλατανιά»
12	Επ. Ο. 16 : «Μηλίνα-Προμήρι»
13	Επ. Ο. 18 : «Διακλάδωση Κισσού από Εθνική Οδό Βόλου-Νεοχωρίου-Ζαγοράς»
14	Επ. Ο. 19 : «Αγ.Δημήτριος-Αγ.Ιωάννης Εθνικής Οδού Βόλου-Νεοχωρίου-Ζαγοράς»
15	Επ. Ο. 20 : «Βόλος-Κανάλια προς Αγιά δια Ν.Ιωνίας, Μελισσιάτικων, Γλαφυρών και Κάτω Κερασιάς»
16	Επ. Ο. 23 : «Βόλος-Διμήνι-Παληούρι»
17	Επ. Ο. 24 : «Διακλάδωση Σέσκλου από 10 ^ο χλμ. Εθνικής Οδού Βόλου-Λάρισας»
18	Επ. Ο. 28 : «Διακλάδωση Πευκακίων από 3 ^ο χλμ. Εθνικής Οδού Βόλου-Λαμίας»
19	Επ. Ο. 29 : «Διακλάδωση Αλυκών από 4 ^ο χλμ. Εθνικής Οδού Βόλου-Λαμίας»
20	Επ. Ο. 31 : «Βελεστίνο-Περίβλεπτο προς Πολυδάμεια και Παλαμά από 10 ^ο χλμ Εθνικής Οδού Βελεστίνου-Αλμυρού»
21	Επ. Ο. 34 : «Αλμυρός-Τσιγγέλι»
22	Επ. Ο. 36 : «Διακλάδωση Βρύναινας-Αγ. Ιωάννου από 9 ^ο χλμ Εθνικής Οδού Αλμυρού-Λαμίας»
23	Επ. Ο. 37 : «Σούρπη-Αμαλιάπολις»
24	Επ. Ο. 39 : «Σούρπη-Όρμος Νηές»
25	Επ. Ο. 40 : «Διακλάδωση Πτελεού και Παραλίας από Εθνική Οδό Αλμυρού-Λαμίας»
26	Επ. Ο. 2 : «Άνω Βόλος-Μακρυνίτσα-Σταγιάτες-μέχρι Προφήτη Ηλία»
27	Επ. Ο. 5 : «Διακλάδωση Εθνικής Οδού Βόλου-Χορευτού προς Σανατόριο Καραμάνη»
28	Επ. Ο. 6 : «Οδός προσπελάσεως κορυφής Πουριανός Σταυρός»
29	Επ. Ο. 14 : «Αργαλαστή-Όρμος Πάλτση»
30	Επ. Ο. 17 : «Διακλάδωση Πρόπαν από Εθνική Οδό Βόλου-Νεοχωρίου-Ζαγοράς»
31	Επ. Ο. 25 : «Διακλάδωση Αγ.Γεωργίου από 17 ^ο χλμ. Εθνικής Οδού Βόλου-Λαρίσης»
32	Επ. Ο. 26 : «Βελεστίνο-Μικρό Περιβολάκι μέχρι την Επ. Οδό Νομού Λαρίσης»
33	Επ. Ο. 32 : «Αλμυρός-Φυλάκη προς Φάρσαλα δια Ευξεινουπόλεως-Μαυρολόφου-Αργύλλοχωρίου και Δαουτσίας»
34	Επ. Ο. 33 : «Αλμυρός-Ανάβρα προς Μελιταίαν από Ευξεινουπόλεως Επ. Οδού 32 και δια Νεοχωράκι-Κελεμενί και Τζουρνάκι»
35	Επ. Ο. 35 : «Αλμυρός-Πλάτανος-Βρύναινα από 3 ^ο χλμ. Εθνικής Οδού Αλμυρού-Λαμίας και δια Κοκκωτών»
36	Επ. Ο. 38 : «Σούρπη-Αγία Τριάς»
37	Επ. Ο. 42 : «Διακλάδωση Ανηλίου από Εθνική Οδό Βόλου-Νεοχωρίου-Χορευτού»
39	Επ. Ο. 30 : «Διακλάδωση Παραλίας από 14 ^ο χλμ. Εθνικής Οδού Βόλου-Λαμίας»
40	Επ. Ο. 43 : «Ενωτική Εθνικής Οδού Φαρσάλων-Αλμυρού και Επ. Οδού 32 στη Δαουτσά»

Το δευτερεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο περιλαμβάνει τις παρακάτω:

1	Επ. Ο. 21 : «Γλαφυρές-Βένετο- από 17ο χλμ. Επ. Οδού 20»
2	Επ. Ο. 22 : «Κανάλια-Κεραμίδι-Όρμος Κουμάρι από 26ο χλμ. Επ. Οδού 20»
3	Επ. Ο. 27 : «Ριζόμυλος-Κανάλια»
4	Επ. Ο. 41 : «Διακλάδωση Αχιλλείου προς Γλύφα από Εθνική Οδό Αλμυρού-Λαμίας»
5	Επ. Ο. 44 : «Κάτω Αργυλλοχώρι-Ανθότοπος-από Επ. Οδό 32 σε Επ. Οδό 33»
6	Επ. Ο. 45 : «Κουκουναριές-Σκιάθος-Κάστρο» (Νήσος Σκιάθου)
7	Επ. Ο. 46 : «Σκόπελος-Κλίμα-Λουτράκι μέσω Γλώσσας και Όρμου Αγνώντος» (Νήσος Σκόπελος)

Δημοτικό οδικό δίκτυο

Το Δημοτικό οδικό Δίκτυο αποτελείται από δημοτικές, αγροτικές και δασικές οδούς και το εσωτερικό δίκτυο των οικισμών. Σε κάποια σημεία χρήζει βελτίωσης ή αποκατάστασης και επέκτασης.

Σιδηροδρομικό δίκτυο – Τραμ – Τελεφερίκ

Το σιδηροδρομικό δίκτυο που υπάρχει εντός των διοικητικών ορίων της Π.Ε. Μαγνησίας διαθέτει έξι (6) συνδέσεις, οι οποίες αναφέρονται συνοπτικά παρακάτω:

1. Βόλος – Βελεστίνο – Λάρισα : λειτουργεί μία γραμμή κανονικού εύρους (1,44μ.)
2. Βόλος – Βελεστίνο – Παλαιοφάρσαλος : λειτουργεί μία μετρική (1 μ.) γραμμή
3. Βόλος – Βελεστίνο: λειτουργούν δύο γραμμές, μία κανονικού εύρους (1,44μ.) και μία μετρική (1μ.)
4. Παλαιοφάρσαλος – Καλαμπάκα: λειτουργεί μία γραμμή κανονικού εύρους (1,44μ.) η οποία είναι πρόσφατα ανακαινισμένη
5. Παλαιοφάρσαλος – Δομοκός: λειτουργεί διπλή γραμμή (ανόδου-καθόδου) κανονικού εύρους (1,44μ.)
6. Βόλος – Μηλίες : λειτουργεί μία γραμμή στενού εύρους (0,60μ.)

Θαλάσσια δίκτυα

Οι κυριότερες λιμενικές εγκαταστάσεις που υπάγονται στη δικαιοδοσία της Ο.Λ.Β. Α.Ε. (Οργανισμός λιμένος Βόλου) και βρίσκονται στο εσωτερικό της λιμενικής ζώνης περιλαμβάνουν:

1. Τον κεντρικό λιμένα Βόλου
2. Τις λιμενικές εγκαταστάσεις της ΑΓΕΤ Α.Ε. και της BP/SHELL, στα ανατολικά του κεντρικού λιμένα μετά το λόφο Γκορίτσα
3. Τα παραλιακά κρηπιδώματα στον όρμο Αγριάς
4. Τους προβλήτες φορτοεκφόρτωσης των εργοστασίων SOVEL και ΕΛΣΙΔ στον όρμο Σούρπης, στην περιοχή Τσιγγέλι Αλμυρού
5. Λιμένας εμπορικής χρήσης Λούλη- Όρμος Σούρπης

Η Μαγνησία είναι μια περιοχή, που δεν υπάρχουν οργανωμένοι λιμένες αναψυχής, οι γνωστές μαρίνες. Οι κυριότερες ακτοπολιτικές συνδέσεις με τα νησιά των Σποράδων γίνεται κυρίως από τον Κεντρικό λιμένα Βόλου, ενώ με ιδιωτική πρωτοβουλία κατά τους θερινούς μήνες εκτελούνται ημερήσια δρομολόγια τουριστικών πλοίων από το λιμάνι του Αχιλλείου και της Αμαλιάπολης προς το νησί της Σκιάθου, τα οποία εξυπηρετούν κυρίως τουρίστες, που επιθυμούν να πραγματοποιήσουν μία μονοήμερη επίσκεψη στο νησί της Σκιάθου.

Αεροπορικές μεταφορές

Στο βόρειο τμήμα του Δήμου Αλμυρού, Νοτιοδυτικά του Δ. Βόλου, βρίσκεται ο Αερολιμένας Ν. Αγχιάλου οποίος άρχισε την λειτουργία του το 1993. Είναι ένας σύγχρονος Αερολιμένας που μπορεί να καλύψει τις ανάγκες της κεντρικής Ελλάδας εξυπηρετώντας πτήσεις εσωτερικού/ εξωτερικού και πτήσεις τσάρτερ (Charter) από τις μεγαλύτερες πόλεις της Ευρώπης. Το αεροδρόμιο βρίσκεται 3 χιλιόμετρα μετά την έξοδο του κόμβου Αλμυρού Μαγνησίας του αυτοκινητόδρομου Ε75.

Η λειτουργία του μπορεί να χαρακτηριστεί ως εποχιακή, καθώς παρουσιάζει δραστηριότητα κυρίως από τα τέλη Μαρτίου έως και τα τέλη Νοεμβρίου, εξυπηρετώντας ως επί το πλείστον πτήσεις τουριστικού ενδιαφέροντος. Οι πόλεις, που συνδέονται με τον εν λόγω αερολιμένα, είναι η Βιέννη, το Παρίσι, η Γενεύη, το Λονδίνο και το Άμστερνταμ. Η θέση του αερολιμένα το καθιστά κομβικό σημείο εξυπηρέτησης της Κεντρικής Ελλάδας και γι' αυτό το λόγο παρουσιάζει συνεχώς αυξανόμενη ζήτηση τόσο από εγχώριους επιβάτες όσο και αλλοδαπούς.

Σε γειτνιάζουσα θέση, βρίσκεται η 111 Πτέρυγα Μάχης της Πολεμικής Αεροπορίας, η οποία διαθέτει κάποιες από τις εγκαταστάσεις της ώστε να καλύπτονται πλήρως οι ανάγκες λειτουργίας και ασφάλειας του Πολιτικού Αερολιμένα, όπως η λειτουργία του Πύργου Ελέγχου και ο αεροδιάδρομος προσγείωσης- απογείωσης.

A.3.4.2. Περιβαλλοντικές υποδομές

Απόβλητα

Υγρά απόβλητα

Στην περιοχή μελέτης η ΔΕΥΑΜΒ έχει την αρμοδιότητα του θέματος της αποχέτευσης. Το δίκτυο ακαθάρτων της Δ.Ε. Ιωνίας εξυπηρετείται από το δίκτυο Βιολογικού Καθαρισμού Βόλου όπου εκεί διενεργείται η επεξεργασία των λυμάτων. Οι εγκαταστάσεις του Βιολογικού Καθαρισμού βρίσκονται στη νότια είσοδο της πόλης του Βόλου στην περιοχή της

Μπουρμπουλήθρας και εξυπηρετούν όλο το πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου καθώς και τα λύματα των Α και Β ΒΙΠΕ του Νομού.

Στερεά Απόβλητα

Ο Δήμος Βόλου εκπόνησε το 2015 το Τοπικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων (ΤΣΔΑ) στα πλαίσια του οποίου τίθενται συγκεκριμένοι στόχοι.

Ειδικότερα θέτει ως στόχο τη χωριστή συλλογή όλων των ανακυκλώσιμων υλικών και βιοαποβλήτων σε ποσοστό 40% των παραγόμενων ΑΣΑ. Αναφορικά με τη διαχείριση των αποβλήτων ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού, οι στόχοι περιλαμβάνουν το σχεδιασμό και την υλοποίηση ενός ολοκληρωμένου προγράμματος προβολής, ενημέρωσης και ευαισθητοποίησης των πολιτών και όλων των εν δυνάμει παραγωγών ΑΗΗΕ, την ενίσχυση του συστήματος διαχείρισης, με ενσωμάτωση όλων των εν δυνάμει παραγωγών – σημείων παραγωγής/συγκέντρωσης των ΑΗΗΕ στο δίκτυο ανάπτυξης ενός συστήματος διαχείρισης των ΑΗΗΕ, και τέλος τη δημιουργία ενός Κέντρου Επαναχρησιμοποίησης Υλικών σε Πράσινα Σημεία όπου θα δέχονται το ρεύμα των ογκωδών και ορισμένα ΑΗΗΕ. Παράλληλα προτείνει την εκτροπή από την ταφή των πράσινων και ογκωδών αποβλήτων.

Σε ό,τι αφορά την ανακύκλωση, ο Δήμος Βόλου ξεκίνησε την ανάπτυξη ολοκληρωμένου Προγράμματος Ανακύκλωσης Συσκευασιών το 2008, σε συνεργασία με το Συλλογικό Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης-Ανακύκλωσης (ΣΣΕΔ) αποβλήτων συσκευασίας, της Ελληνικής Εταιρείας Αξιοποίησης Ανακύκλωσης (ΕΕΑΑ ΑΕ).

Τα ανακυκλώσιμα υλικά μεταφέρονται στο συμβεβλημένο Κέντρο Διαλογής Ανακυκλώσιμων Υλικών (ΚΔΑΥ) στον Άγ. Γεώργιο Φερών, ενώ στο χώρο της Δ/σης Καθαριότητας και Ανακύκλωσης συγκεντρώνονται ηλεκτρικές συσκευές προς ανακύκλωση μέσα σε ειδικό κοντέινερ και με ευθύνη των ιδιωτών. Επιπλέον, η υπηρεσία συγκεντρώνει τα ογκώδη απορρίμματα με 2 ειδικά οχήματα, μετά από τηλεφωνική κλήση ιδιωτών.

Όσον αφορά τους στόχους που τέθηκαν τόσο στο ΤΣΔΑ όσο και στο ΠΕΣΔΑ στο Δ. Βόλου, μέχρι το 2020, ο βαθμός επίτευξής τους παραμένει χαμηλός. Η κατάσταση αναμένεται να βελτιωθεί εφόσον κατασκευαστεί το κεντρικό Πράσινο Σημείο στην πόλη του Βόλου, για την υλοποίηση του οποίου κατατέθηκε τον Μάιο του 2020 πρόταση χρηματοδότησης στο ΕΠ«ΠΕΠ Θεσσαλίας 2014-2020».

Η διαχείριση των απορριμμάτων σε επίπεδο Νομού Μαγνησίας γίνεται από τον Σύνδεσμο Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων Μαγνησίας (ΣΥΔΙΣΑ). Το σύνολο της περιοχής μελέτης εντάσσεται στη συνολική περιοχή ευθύνης του Συνδέσμου. Βάσει του υφιστάμενου σχεδιασμού η περιοχή μελέτης εξυπηρετείται από τον ΧΥΤΑ Βόλου, που βρίσκεται στην

περιοχή ‘Κάκκαβος’ που ανήκει διοικητικά στο Διμήνι της Δ.Ε. Αισωνίας. Υπεύθυνος για τη συλλογή και μεταφορά των στερεών αποβλήτων είναι ο Δήμος Βόλου.

A.3.4.3. Ενεργειακές υποδομές

Δίκτυο ηλεκτρισμού

Η ηλεκτροδότηση του πολεοδομικού συγκροτήματος του Βόλου εξυπηρετείται από τη ΔΕΗ. Παράλληλα ενέργεια παράγεται και από κάποιες ιδιωτικές μονάδες που εκτελούν καύση βιομάζας, biodiesel ή πρωτογενών ελαίων όπως κραμβέλαιο στη βιομηχανική περιοχή.

Επιπλέον, ηλεκτρική ενέργεια παράγεται από τις εγκαταστάσεις της ΕΕΛ και του υδροηλεκτρικού σταθμού της ΔΕΥΑΜΒ στο Σαρακηνό, των οποίων μέρος της ενέργειας αποδίδεται στο δίκτυο της ΔΕΔΔΗΕ. Η ποσότητα της ενέργειας που παράγεται είναι περιορισμένη. Το υπό μελέτη έργο θα συνδεθεί με το υφιστάμενο δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας.

Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ)

Στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Βόλου απαντώνται επενδύσεις σχεδόν όλων των μορφών ΑΠΕ, εκτός των Αιολικών Πάρκων καθώς ο Δήμος Βόλου δεν αποτελεί Περιοχή Άμεσης Προτεραιότητας (ΠΑΠ). Παρακάτω αναλύονται ειδικότερα οι Υδροηλεκτρικές εγκαταστάσεις, το Βιοαέριο και οι Φωτοβολταϊκές εγκαταστάσεις.

Υδροηλεκτρικά: Το ενεργειακό δυναμικό των πηγών Ξηρακίων και Καλιακούδας του Βορειοανατολικού Πηλίου τροφοδοτεί τον Υδροηλεκτρικό Σταθμό ισχύος 750KW, που υπάρχει στην περιοχή «Σαρακηνός», με τελικό αποτέλεσμα την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας. Μετά τη χρήση του, το νερό καταλήγει στις δεξαμενές πόσιμου νερού του Σαρακηνού και διατίθεται στο δίκτυο ύδρευσης της πόλης. Το ενεργειακό όφελος είναι περίπου 3.500 MWh/χρόνο. Επίσης, εκτός των παραπάνω υπάρχει πρόβλεψη για την κατασκευή νέου μικρού υδροηλεκτρικού σταθμού στη θέση «Μετερίζα» Πηλίου.

Βιοαέριο: Ο Δήμος Βόλου έχει προχωρήσει σε επενδύσεις για την εκμετάλλευση του βιοαερίου που παράγεται στο βιολογικό καθαρισμό καθώς και στον ΧΥΤΑ ήδη από το 2004. Όσον αφορά το βιολογικό πρόκειται για σταθμό ισχύος 353KW, με καύση βιοαερίου που παράγεται στις εγκαταστάσεις της ΕΕΛ. Το εκτιμώμενο ενεργειακό όφελος της μονάδας είναι 1.400 MWh/χρόνο. Παράλληλα, από το 2008 λειτουργεί στο χώρο του ΧΥΤΑ Ν. Μαγνησίας μονάδα επεξεργασίας βιοαερίου, ισχύος 1,3 MW, την οποία διαχειρίζεται ιδιωτική εταιρεία. Το βιοαέριο που παράγεται από την αποικοδόμηση των αποθέσεων στερεών αποβλήτων καίγεται και η

παραγόμενη ηλεκτρική ενέργεια, η οποία κυμαίνεται περίπου στα 4.000 MWh/χρόνο, διατίθεται στο δίκτυο της ΔΕΔΔΗΕ.

Φωτοβολταϊκά: Οι επενδύσεις στα φωτοβολταϊκά χωρίζονται στα φωτοβολταϊκά πάρκα και, από το πρόγραμμα, φωτοβολταϊκά στη στέγη. Σε ό,τι αφορά τη συμβατότητα της χωροθέτησης των Φ/Β εγκαταστάσεων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας συνάδει με περιοχές όπου προβλέπεται η ανάπτυξη βιομηχανίας ή/και κτηνοτροφίας, ενώ θα πρέπει να αποφεύγεται σε περιοχές όπου προβλέπεται η ανάπτυξη «αστικών» χρήσεων (τουρισμός, αναψυχή, εμπόριο, εκπαίδευση, υγεία κ.λπ.). Έτσι, τα τελευταία χρόνια δημιουργούνται εγκαταστάσεις φωτοβολταϊκών πάρκων από ιδιώτες στην περιοχή του δήμου (ΒΙΠΕ) λόγω ευνοϊκών κινήτρων από το κράτος. Επίσης, σύμφωνα με στοιχεία της ΔΕΔΔΗΕ υπάρχουν αρκετοί ιδιώτες με εγκατεστημένα φωτοβολταϊκά επί του εδάφους ή επί του κτιρίου (ειδικό πρόγραμμα στεγών).

Φυσικό Αέριο

Στα δυτικά του Βόλου διέρχεται αγωγός φυσικού αερίου υψηλής πίεσης, ο οποίος τροφοδοτεί τις δραστηριότητες των κατοίκων και των επιχειρήσεων του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου.

A.3.4.4. Τηλεπικοινωνίες - Ψηφιακές υποδομές

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. Κάποια περιορισμένης κλίμακας ανάπτυξη των ευρυζωνικών δικτύων πραγματοποιήθηκε στον Βόλο την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων 2004 (Πηγή: Μελέτη ΓΠΣ Βόλου, Β2 Στάδιο).

A.4. Αναγνώριση δικτύου διαχείρισης έκτακτων αναγκών (οδεύσεις διαφυγής, χώροι καταφυγής κλπ.)

Με το Γενικό Σχέδιο Αντιμετώπισης Εκτάκτων Αναγκών & Άμεσης / Βραχείας Διαχείρισης των Συνεπειών από την Εκδήλωση Σεισμών – Σχέδιο ΕΓΚΕΛΑΔΟΣ 2 (Γενική Γραμματεία Πολιτικής Προστασίας, Νοέμβριος 2022, Έκδοση 2^η) επιδιώκεται η άμεση και συντονισμένη απόκριση των εμπλεκόμενων φορέων σε Κεντρικό, Περιφερειακό και Τοπικό επίπεδο για την αποτελεσματική αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών από την εκδήλωση σεισμών και την άμεση διαχείριση των συνεπειών τους. Σύμφωνα με αυτό, ο Δήμος Βόλου στο σύνολό του κατατάσσεται στη δεύτερη επί συνόλου τριών ζωνών σεισμικής επικινδυνότητας.

Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη Μελέτη ΓΠΣ Βόλου / Β2 Στάδιο, για τη θωράκιση των οικισμών σε περιπτώσεις σεισμών λαμβάνονται τα παρακάτω μέτρα:

- Ο έλεγχος όλων των προς πολεοδόμηση περιοχών με βάση τα δεδομένα γεωλογικής μελέτης καταλληλότητας.
- Η δημιουργία χώρων στάθμευσης και γενικά ελεύθερων χώρων (πρασίνου, κ.λπ.) στους οικιστικούς υποδοχείς, που δύνανται σε περίπτωση σεισμού (μαζί με τον προαύλιο χώρο σχολείων και άλλους υφιστάμενους χώρους) να αποτελέσουν τόπους ασφαλούς συγκέντρωσης των κατοίκων.

Σύμφωνα με το σχέδιο «Ξενοκράτης», σε περίπτωση καταστροφής από σεισμική δραστηριότητα, προβλέπονται οι παρακάτω χώροι συγκέντρωσης κοινού και οδοί προσπέλασης (πηγή: ΝΑΜ, Τμήμα Πολιτικής Προστασίας, όπ. αναφ. στη Μελέτη ΓΠΣ Βόλου, Β2 Στάδιο).

Α. Χώροι συγκέντρωσης

- Πλατείες, πάρκα, παιδικές χαρές, προαύλια εκκλησιών, προαύλια κρατικών και δημοτικών κτιρίων
- Αυλές σχολείων για τους μαθητές
- Παρυφές ΠΗΛΙΟΥ – ΓΟΡΙΤΣΑΣ
- Παρυφές ΦΥΤΟΚΟΥ – ΠΗΛΙΟΥ
- Ανοιχτοί χώροι περιοχής ΦΥΤΟΚΟΥ – ΜΕΛΙΣΣΑΤΙΚΩΝ
- Ανοιχτοί χώροι περιοχής ΔΙΜΗΝΙΟΥ
- Ανοιχτοί χώροι περιοχής ΣΩΡΟΥ
- Πανθεσσαλικό Στάδιο – γύρω χώροι
- Αθλητικό Κέντρο ΒΟΛΟΥ – ΙΩΛΚΟΥ εγκατάσταση της Ν.Α.Μ. σε εξωτερικό χώρο ή σε κλειστούς χώρους σε περίπτωση που δεν έχει υποστεί βλάβη

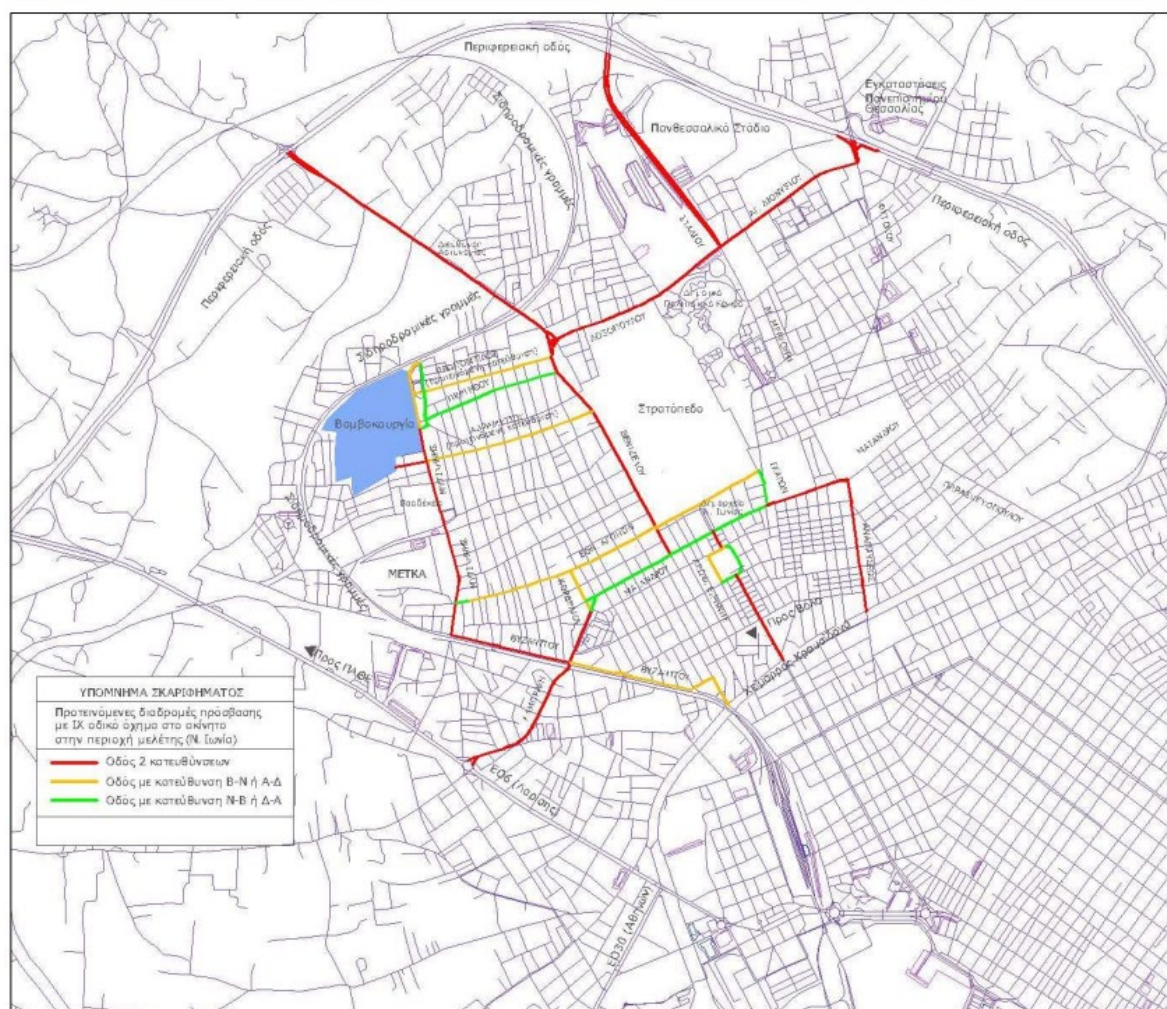
Β. Οδοί προσπέλασης

- Αναλήψεως – Αγ. Δημητρίου – Σταδίου προς ΓΟΡΙΤΣΑ & ΑΓΡΙΑ
- Δημητριάδος – Λαρίσης
- Δημητριάδος – Αθηνών
- Αναλήψεως – Παγασών – Αναπαύσεως προς ΦΥΤΟΚΟ
- Ιάσονος – Πολυμέρη προς ΑΓΡΙΑ
- Κ. Καρτάλη – Ιωλκού προς Α. ΒΟΛΟ – ΠΗΛΙΟ και Κύπρου προς Α. ΜΕΡΙΑ
- Για τη μεταφορά τραυματιών στο Γενικό Νοσοκομείο Βόλου θα δοθεί απόλυτη προτεραιότητα στο δρόμο Αργοναυτών – Πλαστήρα
- Ορμινίου – Γ. Δήμου - Παρασκευοπούλου – Περιφερειακός
- Δ. Ζαμπέτογλου – Περιφερειακός Στάδιο Βόλου

Σε μικρή απόσταση από την περιοχή επέμβασης του παρόντος ΕΠΣ, βρίσκονται επίσης το Βασδέκειο Στάδιο και το Δημοτικό Πολιτιστικό Πάρκο, τα οποία θα μπορούσαν να λειτουργήσουν ως χώροι καταφυγής.

Οι οδεύσεις καταφυγής από την περιοχή επέμβασης φαίνονται στην Εικόνα 30 που ακολουθεί και παρουσιάζει τις βασικές οδούς πρόσβασης από/προς το ακίνητο της «Πρώην Βαμβακουργιά Βόλου» με ΙΧ οδικό όχημα.

Εικόνα 30. Βασικές οδοί πρόσβασης από/προς την περιοχή επέμβασης



Πηγή: Εκτίμηση κυκλοφοριακών επιπτώσεων και ανάλυση συνθηκών κινητικότητας στο πλαίσιο της πρότασης έγκρισης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (Β' Φάση) για την έκταση: Πρώην Βαμβακουργιά Νέας Ιωνίας Βόλου, Τεχνική Έκθεση, Μάρτιος 2022)

A.5. Αξιολόγηση Υφιστάμενης Κατάστασης

A.5.1. Σύνθεση κατευθύνσεων χωροταξικού σχεδιασμού και άλλων υπερκείμενων μορφών σχεδιασμού / προγραμματισμού

Στον Πίνακα 19 που ακολουθεί καταγράφονται με συνοπτικό τρόπο κατευθύνσεις που απορρέουν από τον υφιστάμενο χωροταξικό σχεδιασμό αλλά και το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, από όπου τεκμηριώνεται καταρχήν και η συμβατότητα του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου με αυτές (βλ. και ενότητα Α.9.3).

Πίνακας 19. Συνοπτική καταγραφή και συμβατότητα κατευθύνσεων χωρικών σχεδίων

Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης [ΓΠΧΣΑΑ]
• Ενίσχυση του ρόλου του διπόλου • Έμφαση σε δράσεις για τόνωση του ρόλου της πόλης σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο • Έμφαση στους τομείς της ανώτατης εκπαίδευσης, της έρευνας – τεχνολογίας κ.ά.
Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ) Περιφέρειας Θεσσαλίας
• Ενίσχυση του ρόλου της πόλης του Βόλου - δικτύωση Λάρισας-Βόλου με την πολιτική του διπόλου • Έρευνα-εξωστρέφεια • Περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης • Αναθεώρηση – επικαιροποίηση περιαστικής ΖΟΕ Βόλου για την προσαρμογή στα σημερινά δεδομένα και ανάγκες • Χρήση οργανωμένου τρόπου πολεοδόμησης • Επανάχρηση/Ανάπλαση κτηριακού αποθέματος
Ρυθμιστικό Σχέδιο Βόλου
• Ταύτιση με τη πολιτική ενίσχυσης διπόλου • Ενίσχυση του ρόλου της πόλης • Προσέλκυση νέου μόνιμου πληθυσμού, με άξονες αναφοράς, μεταξύ άλλων, το Πανεπιστήμιο και τον τομέα της έρευνας – τεχνολογίας • Περαιτέρω ανάπτυξη του Πανεπιστημίου και των Ερευνητικών Ιδρυμάτων
Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Βόλου
• Συνεκτική πόλη (ανάπτυξη εντός οικιστικού ιστού), εξάλειψη αστικών κενών • Ενίσχυση της πολυκεντρικότητας • Συμπληρωματικότητα ως προς τον κοινωνικό εξοπλισμό (εκπαίδευση/αθλητικοί χώροι/πρόνοια) • Ενεργοποίηση περιοχής επέκτασης • Σχετική συμβατότητα χρήσεων γης (λογική γενικής κατοικίας) • Ταύτιση με «απαιτούμενους» όρους δόμησης

Συνοπτικά, το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο και η ανάπτυξη που προωθείται μέσω αυτού είναι συμβατή με τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό και τον ρόλο του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, ενώ στο ισχύον ΓΠΣ η περιοχή επέμβασης εντάσσεται σε Περιοχή Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ) και ειδικότερα **ορίζεται ως περιοχή Επεκτάσεων και Νέων Οικιστικών**

Υποδοχέων πρώτης προτεραιότητας με κατεύθυνση «1. Πύκνωση της ήδη δομημένης περιοχής» ως Περιοχή ΟΕΚ (Ε1). Προβλέπεται να αναπτυχθεί με χρήση γενικής κατοικίας και ΜΣΔ ίσο με 0,8. Η ενσωμάτωση των περιοχών αυτών στο σχέδιο πόλης θεωρείται ότι θα θεραπεύσει τα διαπιστωμένα προβλήματα αστικής ασυνέχειας και θα βελτιώσει την πολεοδομική και κυκλοφοριακή λειτουργία της πόλης.

Α.5.2. Σύγκριση μεταξύ χρήσεων γης θεσμοθετημένων από πρώτο και δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, μεταξύ τους και με τις πραγματικές χρήσεις

Ο οικιστικός ιστός της πόλης αναπτύχθηκε μέχρι σήμερα σε έναν απλό ορθογωνικό κάναβο, με ομοιόμορφα οικοδομικά τετράγωνα (ιπποδάμειο σύστημα), που συμπεριλαμβάνει τους δύο οικιστικούς πυρήνες Βόλου και Ν. Ιωνίας με επεκτάσεις προς τα βόρεια και ανατολικά (σε πρώην αδόμητες περιοχές). Οι περισσότερες και σημαντικότερες λειτουργίες συγκεντρώνονται γύρω από το ιστορικό κέντρο της οικιστικής ενότητας του Βόλου, αν και ένα μικρότερο κέντρο έχει αναπτυχθεί και στη Ν. Ιωνία. Οι χρήσεις γης στο κέντρο παρουσιάζουν σχετική διάχυση, με την κατοικία να συνυπάρχει με τις χρήσεις εμπορίου, υπηρεσιών αλλά και αναψυχής. Όσο απομακρυνόμαστε από το κέντρο κυριαρχεί η χρήση της κατοικίας.

Στην οικιστική ενότητα της Νέας Ιωνίας διαπιστώνεται ότι οι κεντρικές λειτουργίες δεν συγκροτούν αξιόλογο πολεοδομικό κέντρο καθώς αναπτύσσονται -εκτός από το παλαιό κέντρο του προσφυγικού οικισμού- γραμμικά σε βασικούς οδικούς άξονες. Το αναθεωρημένο ΓΠΣ Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου (2016), υιοθετώντας την αρχή της συμπαγούς πόλης, τείνει να εξομαλύνει την έντονα μονοκεντρική οργάνωση της πόλης με τη δημιουργία μιας ιεραρχημένης πολυκεντρικής δομής κεντρικών λειτουργιών, με στόχο τη λειτουργικότητα της πόλης με έμφαση στην ποιότητα του οικιστικού περιβάλλοντος και την ενίσχυση της αναπτυξιακής προοπτικής καθώς και τη βιωσιμότητά της.

Επίσης στην οικιστική ενότητα Νέας Ιωνίας παρατηρείται η ύπαρξη μεγάλων εκτάσεων με ιδιαίτερες χρήσεις που διακόπτουν τη συνέχεια του οικιστικού ιστού (Βαμβακουργιά, ΜΕΤΚΑ, Στρατόπεδο Γεωργούλα) που στο αναθεωρημένο ΓΠΣ ΠΣ Βόλου αντιμετωπίζονται ως περιοχές επέκτασης, χωρίς μέχρι στιγμής να έχει ενεργοποιηθεί κάποιος πολεοδομικός μηχανισμός.

Επιπλέον στις πάρα το χείμαρο Ξηριά εκτός σχεδίου περιοχές παρατηρείται ότι στην πραγματικότητα αναπτύσσονται ανθρωπογενείς δραστηριότητες ακόμα και εντός της κοίτης. Ταυτόχρονα με τον επανακαθορισμό των οριογραμμών τμήματος χειμάρρου Ξηριά

δημιουργείται ασυνέπεια στο επίπεδο των θεσμικών ρυθμίσεων του ΓΠΣ καθώς υπάρχουν περιοχές με ασαφές καθεστώς.

Πρόβλημα αποτελεί η ύπαρξη του άτυπου οικισμού Ρομά στην περιοχή Αλιβέρι βορειοδυτικά της ζώνης επιρροής όπου παρότι προβλέπεται από το ΓΠΣ ΠΣ Βόλου ως περιοχή επέκτασης (Ε5) δεν έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες ένταξης στο σχέδιο πόλης.

A.5.3. Σύνθεση κατευθύνσεων και επιλογών από στρατηγικά σχέδια (π.χ. ΣΟΑΠ, ΟΧΕ, ΣΒΑΚ κλπ.) και το επιχειρησιακό πρόγραμμα του Δήμου

Στρατηγική Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης (ΣΒΑΑ) – Επιχειρησιακός Σχεδιασμός του Δήμου για τη Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη

Στο πλαίσιο του Π.Ε.Π. Θεσσαλίας 2014 – 2020, ο Δήμος Βόλου σχεδίασε μια Στρατηγική Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης (ΣΒΑΑ) για μια συγκεκριμένη Περιοχή Παρέμβασης (ΠΠ) εντός της Αστικής Περιοχής αρμοδιότητάς του, με σκοπό την επίτευξη μακροχρόνιας βελτίωσης των κοινωνικών, οικονομικών, περιβαλλοντικών, κλιματικών και δημογραφικών συνθηκών αυτής (<https://dimosvolos.gr/el/stratigiki-biosimis-astikis-anaptuksis-dimou-bolou>).

Η Στρατηγική ΒΑΑ με τίτλο «Επιχειρησιακός Σχεδιασμός του Δήμου Βόλου για την Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη (ΒΑΑ)» εγκρίθηκε με την υπ’ αριθμ. 3018/9-10-2017 απόφαση της Ειδικής Υπηρεσίας Διαχείρισης του Π.Ε.Π. Θεσσαλίας και περιλαμβάνει δράσεις με συνολικό προϋπολογισμό 15.130.000,00 € που θα χρηματοδοτηθούν από το ΕΣΠΑ 2014-2020.

Για την ωρίμανση, υποβολή για χρηματοδότηση, υλοποίηση και παρακολούθηση των πράξεων που έχουν εγκριθεί στο πλαίσιο της ΣΒΑΑ για χρηματοδότηση από το ΠΕΠ Θεσσαλίας 2014-2020 έχει υπογραφεί πρωτόκολλο συνεργασίας μεταξύ των Δήμου Βόλου, της κοινωφελούς επιχείρησης ΚΕΚΠΑ- ΔΙΕΚ και του Δημοτικού Οργανισμού Δ.Ο.Ε.Π.Α.Π. – ΔΗ.ΠΕ.ΘΕ, που αποτελούν τους εταίρους του εταιρικού σχήματος της Στρατηγικής Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης του Δήμου Βόλου.

Ο Δήμος Βόλου αποτελεί την Αστική Αρχή και τον επικεφαλής εταίρο του σχήματος και είναι υπεύθυνος για το συντονισμό όλων των δράσεων της Στρατηγικής ΒΑΑ μεταξύ των εταίρων και άλλων εμπλεκόμενων φορέων.

Όραμα:

«Η αναζωογόνηση του αστικού κέντρου με την αξιοποίηση των χωρικών και λειτουργικών του συγκριτικών πλεονεκτημάτων και κύριο στόχο τη βιώσιμη και χωρίς αποκλεισμούς ανάπτυξη»

Στόχοι

α) Στρατηγικός Στόχος 1: “Αναβάθμιση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος και διατήρηση και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς”

Ειδικοί στόχοι:

- ο Αναβάθμιση κοινοχρήστων χώρων
- ο Προώθηση της βιώσιμης αστικής κινητικότητας
- ο Βελτίωση της κυκλοφορίας
- ο Περιορισμός της ατμοσφαιρικής ρύπανσης και της ηχορύπανσης
- ο Βελτίωση των συνθηκών θερμικής άνεσης
- ο Βελτίωση προσπελασιμότητας του κέντρου
- ο Προστασία και αξιοποίηση της πολιτιστικής υποδομής

β) Στρατηγικός Στόχος 2: “Κοινωνική Ενδυνάμωση και ενίσχυση της βιώσιμης οικονομικής ανάπτυξης”

Ειδικοί Στόχοι:

1. Δημιουργία υποδομών για δράσεις κοινωνικής υποστήριξης
2. Αναβάθμιση και διεύρυνση των παρεχόμενων κοινωνικών υπηρεσιών
3. Κοινωνική ενσωμάτωση ευπαθών ομάδων μέσω δράσεων πολιτιστικού χαρακτήρα
4. Υποστήριξη της προσβασιμότητας ατόμων που πλήττονται από τη φτώχεια και ευπαθών ομάδων σε υποστηρικτικές υπηρεσίες
5. Βελτίωση της απασχολησιμότητας ανέργων και ευπαθών ομάδων
6. Προώθηση της απασχόλησης και της επιχειρηματικότητας
7. Στήριξη της Κοινωνικής Επιχειρηματικότητας
8. Υποστήριξη της νεοφυούς επιχειρηματικότητας

Η περιοχή επέμβασης του παρόντος ΕΠΣ δεν περιλαμβάνεται στην Περιοχή Παρέμβασης της ΣΒΑΑ.

Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ)

Το όραμα του ΣΒΑΚ (<https://svak.dimosvolos.gr/>) αντικατοπτρίζει τις προσδοκίες που διαμορφώνονται για τον Δήμο Βόλου για το μέλλον και αφορούν στην επίτευξη της βιώσιμης αστικής κινητικότητας και την ένταξη της πόλης του Βόλου στο δίκτυο των έξυπνων - βιώσιμων, ενεργειακά αποδοτικών και τεχνολογικά αναπτυγμένων πόλεων (Smart Cities).

Βασικούς στόχους του ΣΒΑΚ αποτελούν:

- ο Ορθή διαχείριση του αστικού δημόσιου χώρου με κριτήρια υψηλής αισθητικής, διασφάλισης προσβασιμότητας και κοινωνικής ευαισθησίας.
- ο Επίλυση των κυκλοφοριακών προβλημάτων με προώθηση της χρήσης των Μέσων Δημόσιας Συγκοινωνίας και τη δημιουργία εναλλακτικών του Ι.Χ. τρόπων μετακίνησης

- (π.χ. πεζή μετακίνηση, μετακίνηση με ποδήλατο) και η διερεύνηση δημιουργίας μέσων σταθερής τροχιάς, όπως διερεύνηση δημιουργίας γραμμής ηλεκτρικού τραμ κ.λ.π..
- ο Δημιουργία συνθηκών ήπιας κυκλοφορίας στο εμπορικό και ιστορικό κέντρο της πόλης και παραποτάμια του χειμάρρου Κραυσίδωνα.
 - ο Βελτίωση της καθημερινής ποιότητας ζωής των κατοίκων του κέντρου και των συνοικιών με μείωση των διαμπερών κυκλοφοριακών ροών και ανάδειξη του εμπορικού και ιστορικού κέντρου της πόλης.
 - ο Ενίσχυση της ταυτότητας της πόλης του Βόλου (city-branding) και δημιουργία χαρακτηριστικών τοπόσημων της πόλης.
 - ο Αναζωογόνηση του κέντρου της πόλης και των συνοικιών.
 - ο Δημιουργία και επέκταση των υφισταμένων αστικών και περιαστικών χώρων πρασίνου (πάρκα, πλατείες, άλση, αξιοποίηση περιαστικών λόφων Γορίτσας, Αμφωνών κ.α.) με δημιουργία διαδρομών περιπάτου.
 - ο Ενίσχυση των εναλλακτικών μορφών τουρισμού με την παροχή εναλλακτικών του ΙΧ τρόπων μετακίνησης και η βέλτιστη διασύνδεση σύνδεση των σημαντικών αρχαιολογικών χώρων του Δ. Βόλου.
 - ο Ανάδειξη των προϊστορικών νεολιθικών οικισμών Σέσκλου, Διμηνίου και των αρχαιολογικών χώρων της Δημητριάδας και την σύνδεση μεταξύ τους με τη δημιουργία πολιτιστικών διαδρομών.
 - ο Εναρμόνιση του ΣΒΑΚ στον υπάρχοντα Πολεοδομικό Σχεδιασμό - Γ.Π.Σ.(ΦΕΚ 237ΑΑΠ/04-11-2016) και λοιπές Πολεοδομικές Μελέτες - Χρήσεις Γης.

Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Βόλου 2020-2023

Το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του του Δήμου Βόλου και των Νομικών του Προσώπων για την περίοδο 2020-2023 αποτελεί ένα ολοκληρωμένο τετραετές πρόγραμμα τοπικής ανάπτυξης και βελτίωσης της διοικητικής τους ικανότητας. Στις προτεραιότητες του προγράμματος αντανakλάται η βούληση και το όραμα της Δημοτικής Αρχής καθώς και οι προτεραιότητες του αναπτυξιακού σχεδιασμού σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο.

Εγκρίθηκε με την αρ. 14/2022 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, ενώ είχε η προηγηθεί η έγκριση του Στρατηγικού Σχεδίου με την 286/2021 απόφαση. Η σύνταξη του Επιχειρησιακού Προγράμματος του δήμου πραγματοποιήθηκε από τη Διεύθυνση Προγραμματισμού με τη συνεργασία και συνδρομή όλων των υπηρεσιών του δήμου καθώς και των Νομικών του Προσώπων.

Το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα καταρτίστηκε σε δύο φάσεις και περιλαμβάνει:

Α) ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ: γίνεται περιγραφή και αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής του Δήμου και του εσωτερικού του περιβάλλοντος, εντοπίζονται τα κρίσιμα ζητήματα ανάπτυξης και παρουσιάζεται η στρατηγική του Δήμου και οι αναπτυξιακές προτεραιότητές του σε επίπεδο γενικών στόχων.

Β) ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ: αποτυπώνεται ο επιχειρησιακός σχεδιασμός του Δήμου και των Νομικών του Προσώπων, με ανάλυση των γενικών στόχων σε συγκεκριμένες ιεραρχημένες δράσεις, με προϋπολογισμό, τετραετή προγραμματισμό και δείκτες παρακολούθησης.

Η στρατηγική του Δήμου οργανώνεται σε τέσσερις Άξονες Προτεραιότητας για κάθε έναν από τους οποίους εξειδικεύονται Μέτρα και Στόχοι.

Άξονας 1ος: «Περιβάλλον και ποιότητα ζωής»

Άξονας 2ος: «Κοινωνική Πολιτική, Υγεία, Παιδεία, Πολιτισμός και Αθλητισμός»,

Άξονας 3ος: «Τοπική Οικονομία και Απασχόληση»

Άξονας 4ος: «Βελτίωση της Διοικητικής Ικανότητας και της Οικονομικής Κατάστασης του Δήμου»

Το αναπτυξιακό όραμα του Δήμου Βόλου για την περίοδο 2020-2023, με βάση την υφιστάμενη κατάστασή του και τα κρίσιμα ζητήματα που εντοπίστηκαν, τις ευρωπαϊκές και εθνικές πολιτικές, καθώς και τις επιδιώξεις της Δημοτικής Αρχής, είναι:

«Δήμος σύγχρονος και εξωστρεφής, ελκυστικός και φιλικός στους πολίτες και τους επισκέπτες, με υγιές περιβάλλον, ανθεκτικός στην κλιματική αλλαγή, και με ισχυρή τοπική ταυτότητα»

(https://dimosvolos.gr/sites/default/files/%CE%95%CE%A0%CE%99%CE%A7%CE%95%CE%99%CE%A1%CE%97%CE%A3%CE%99%CE%91%CE%9A%CE%9F_%CE%91_%CE%A6%CE%91%CE%A3%CE%97_16_12_2021.pdf και dimosvolos.gr/sites/default/files/ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ_Β_ΦΑΣΗ_16_12_2021.pdf).

A.5.4. Σύνθεση στόχων του ΕΠΣ και συσχέτιση με τα τμήματα A.5.1 και A.5.3

Ο σχεδιασμός της παρέμβασης επιχειρεί να διαμορφώσει ένα 'ανοικτό' στην πόλη Πανεπιστημιακό συγκρότημα που θα περιλαμβάνει φοιτητικές εστίες, εκπαιδευτικές, ερευνητικές και κοινωνικές δραστηριότητες και θα αποτελεί ένα πρότυπο χώρο ώσμωσης και δημιουργίας που θα συμβάλει στην επίτευξη τριών διακριτών στόχων:

- στην άσκηση κοινωνικής πολιτικής υπέρ των οικονομικά αδύναμων φοιτητών, αλλά και υπέρ των ατόμων με αναπηρία (σε συνεργασία με τον ΟΑΕΔ) κι εν γένει καταρτιζόμενων δικαιούχων ΟΑΕΔ ευάλωτων κοινωνικών ομάδων
- στην ανάπτυξη εκπαιδευτικών και ερευνητικών υποδομών που προωθούν τη δημιουργικότητα, την καινοτομία, τη διεθνοποίηση και την σύνδεση του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας με την κοινωνία και
- στην αναζωογόνηση και ανασυγκρότηση του αστικού ιστού της πόλης σε μια υποβαθμισμένη περιοχή.

Η ανάγκη για φοιτητικές εστίες στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας προκύπτει από την ουσιαστικά παντελή έλλειψή τους στο Βόλο, μια φοιτητούπολη με πάνω από 12.000 φοιτητές, ενώ η ανάγκη για νέα Πανεπιστημιακά κτίρια προκύπτει από τη νέα αρχιτεκτονική του ΠΘ μετά την ψήφιση του Ν. 4589/19 με βάση τον οποίο δημιουργούνται τρία νέα Τμήματα στον Βόλο, ένα Πανεπιστημιακό Ερευνητικό Κέντρο και 13 Ερευνητικά Ινστιτούτα.

Κρίσιμες παραδοχές στις οποίες βασίζεται η πρόταση που περιγράφεται αναλυτικότερα στη συνέχεια είναι μεταξύ άλλων οι ακόλουθες:

- Το έργο, θα συμβάλλει στην αναζωογόνηση και ποιοτική αναβάθμιση μιας ολόκληρης περιοχής στη Νέα Ιωνία Βόλου
- Το έργο της Βαμβακουργίας είναι ένα σύνθετο έργο που παράγει πολλαπλά οφέλη για την κοινωνία, το Πανεπιστήμιο και την πόλη.
- Το έργο καλύπτει ανάγκες του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας για πανεπιστημιακές εγκαταστάσεις και συμβάλει αποφασιστικά στην ενίσχυση της εκπαίδευσης και της έρευνας μέσω της δημιουργίας τριών κτιρίων για τα νέα ακαδημαϊκά Τμήματα που ιδρύθηκαν στο Βόλο με το Ν.4589/19.
- Το έργο καλύπτει επείγουσες ανάγκες του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας για φοιτητική κατοικία.
- Η προτεινόμενη παρέμβαση δημιουργεί νέες εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής και καλύπτει ανάγκες πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης
- Δημιουργείται ένας πόλος καινοτομίας με την εγκατάσταση του Κέντρου Έρευνας και τεχνολογίας ΙΑΣΩΝ και τα Ερευνητικά του Ινστιτούτα που προβλέπονται, θα συμβάλλουν στην βελτίωση των ερευνητικών επιδόσεων και των δεκτών καινοτομίας στη Θεσσαλία.
- Η προτεινόμενη παρέμβαση θα υποστηρίξει άμεσα ευπαθείς ομάδες [ΑμΕΑ] σε μια περιοχή που δεν διαθέτει επάρκεια σε τέτοιου είδους κοινωνική υποδομή.

Μετά τα παραπάνω προκύπτει εμφανώς ότι το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο και η ανάπτυξη που προωθείται μέσω αυτού είναι συμβατή με τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό και τον ρόλο του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας.

A.5.5. Αλληλεπιδράσεις της περιοχής επέμβασης με την υπόλοιπη Δημοτική Ενότητα ή με όμορες Δημοτικές Ενότητες

Το ακίνητο εντοπίζεται στο δυτικό όριο του πρώην Δήμου Ν. Ιωνίας και σήμερα Δ. Βόλου, και οριοθετείται ανατολικά από την οδό Μυτιλήνης, βόρεια-βορειοδυτικά από τη σιδηροδρομική γραμμή Λάρισας-Βόλου, δυτικά από την οδό Λέρου, νότια από τις οδούς Γιάρου, Αλωπίου και Πριάμου (από δυτικά) και βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τον χείμαρρο Ξηριά στις παρυφές του αστικού ιστού της πόλης.

Οι αλληλεπιδράσεις της περιοχής επέμβασης μέσα στην πόλη αφορούν πρωτίστως τη σχέση με άλλες εγκαταστάσεις του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας.

Το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας (ΠΘ) έχει αναπτύξει στο 30 χρόνια της λειτουργίας του μια σύγχρονη ακαδημαϊκή ταυτότητα και ένα διακριτό αποτύπωμα στην έρευνα και τη σύνδεση της γνώσης με την κοινωνία και την οικονομία της χώρας. Αποτελεί πλέον το 3^ο μεγαλύτερο Πανεπιστημιακό Ίδρυμα της χώρας με βάση τον αριθμό των Τμημάτων.

Αποτελείται σήμερα από 8 Σχολές και 38 Τμήματα. Στον Βόλο εδρεύουν:

Σχολή Ανθρωπιστικών και Κοινωνικών Επιστημών (έδρα Βόλος)

- ο Παιδαγωγικό Τμήμα Δημοτικής Εκπαίδευσης
- ο Παιδαγωγικό Τμήμα Προσχολικής Εκπαίδευσης
- ο Παιδαγωγικό Τμήμα Ειδικής Αγωγής
- ο Τμήμα Ιστορίας, Αρχαιολογίας και Κοινωνικής Ανθρωπολογίας
- ο Τμήμα Πολιτισμού και Δημιουργικών Μέσων και Βιομηχανιών
- ο Τμήμα Γλωσσικών και Διαπολιτισμικών Σπουδών
- ο Τμήμα Ψυχολογίας

Πολυτεχνική Σχολή (έδρα Βόλος)

- ο Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών
- ο Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών
- ο Τμήμα Μηχανολόγων Μηχανικών
- ο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
- ο Τμήμα Ηλεκτρολόγων Μηχανικών και Μηχανικών Υπολογιστών

Σχολή Γεωπονικών Επιστημών (έδρα Βόλος)

- ο Τμήμα Γεωπονίας Φυτικής Παραγωγής και Αγροτικού Περιβάλλοντος

- ο Τμήμα Γεωπονίας Ιχθυολογίας και Υδάτινου Περιβάλλοντος
Σχολή Οικονομικών και Διοικητικών Επιστημών (έδρα Λάρισα)

- ο Τμήμα Οικονομικών Επιστημών

Οι εγκαταστάσεις του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας στον Βόλο είναι συγκεντρωμένες κυρίως σε τρία σημεία της πόλης: στην παραλία, στο Πεδίον του Άρεως και στο Φυτόκο Νέας Ιωνίας. Επιμέρους εγκαταστάσεις του Πανεπιστημίου βρίσκονται σε διάφορα σημεία του κέντρου της πόλης. Οι πιο σημαντικές είναι το συγκρότημα του παλιού εργοστασίου Ματσάγγου, το κτίριο του Γαλλικού Ινστιτούτου, το κτίριο Τσικρίκη και η κεντρική Βιβλιοθήκη στην περιοχή της Μεταμόρφωσης.

Το Πανεπιστήμιο αντιμετωπίζει μεγάλο πρόβλημα έλλειψης Φοιτητικών Εστιών. Ειδικά στον Βόλο, όπου λειτουργούν 15 Τμήματα με πάνω από 12.000 φοιτητές, διαθέτει μόνο 40 δωμάτια και συνεπώς δεν μπορεί να προσφέρει στέγη στους οικονομικά αδύναμους φοιτητές που σπουδάζουν. Ταυτόχρονα, η νέα αρχιτεκτονική του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας δημιουργεί την ανάγκη για νέες υποδομές εκπαίδευσης και έρευνας για να στεγάσουν τα Πανεπιστημιακά Τμήματα και Ινστιτούτα που ιδρύθηκαν.

A.5.6. Εισροές από παράλληλα εκπονούμενες μελέτες και αξιολόγηση των στοιχείων

A.5.6.1. Οριοθέτηση υδατορεμάτων

Δεν προκύπτει ανάγκη εκπόνησης μελέτης οριοθέτησης υδατορεμάτων στην Περιοχή Επέμβασης.

A.5.6.2. Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας

Το 2004 εκπονήθηκε Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας στο πλαίσιο εκπόνησης τότε Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου στην έκταση της πρώην Βαμβακουργιάς, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της 16374/3696/18-6-98 (ΦΕΚ 732Β/1998) απόφασης Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.

Με βάση τα στοιχεία της γεωλογικής μελέτης τα διάφορα τμήματα της περιοχής επέμβασης του εκπονούμενου ΕΠΣ κατατάσσονται ως προς τη γεωλογική τους καταλληλότητα ως εξής (βλ. και Εικόνα 31):

Α) Περιοχές κατάλληλες για δόμηση. Πρόκειται για τις περιοχές της υπόψη έκτασης στις οποίες οι γεωλογικοί σχηματισμοί παρουσιάζουν ικανοποιητικά φυσικά χαρακτηριστικά και η μορφολογία τους δεν παρουσιάζει φαινόμενα αστάθειας πρηνών, ερπυσμών, κατολισθήσεων κλπ. Οι υπάρχουσες κατασκευές στην περιοχή δεν αντιμετωπίζουν προβλήματα λόγω των

σχηματισμών θεμελίωσης. Επίσης δεν αναμένονται προβλήματα από την παρουσία φρεάτιου ορίζοντα. Σε κάθε περίπτωση στη στάθμη θεμελίωσης θα πρέπει να γίνει αναμόχλευση και συμπίεση, για δημιουργία εξομαλυντικής-εξυγιαντική στρώσης ή να τοποθετηθεί εξυγιαντική στρώση πάχους όχι μικρότερης των 0,30 μέτρων.

β) Περιοχές κατάλληλες για δόμηση υπό προϋποθέσεις. Στις περιοχές αυτές οι γεωλογικοί σχηματισμοί παρουσιάζουν χαλαρή δομή, μορφολογικό ανάγλυφο με φαινόμενα αποσάθρωσης, έλλειψης ευστάθειας των πρανών, ερπυσμό καθώς και σημαντικό κίνδυνο λόγω μεγάλων καθιζήσεων. Στις περιοχές αυτές, λόγω της περιορισμένης έκτασής τους, μετά την απομάκρυνση των ακατάλληλων εδαφών είναι δυνατή η πολεοδόμησή τους σύμφωνα με τα ισχύοντα στην παράγραφο α.

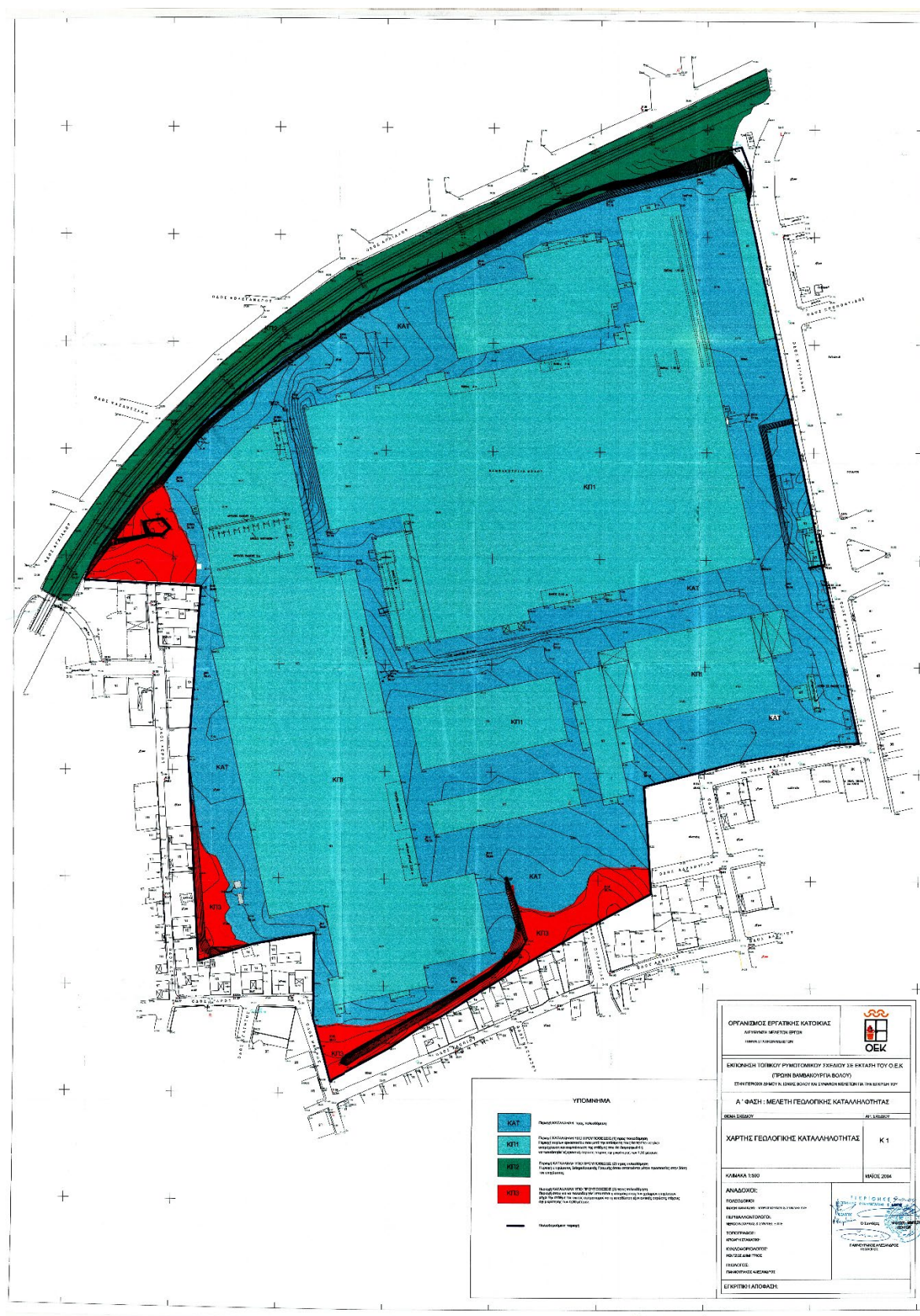
Στις περιοχές όπου βρίσκονται τα κτίρια, θα πρέπει αφού γίνει απομάκρυνσή τους να προηγηθεί αναμόχλευση και συμπίεση, για δημιουργία εξομαλυντικής-εξυγιαντικής στρώσης στην περιοχή θεμελίωσης των οικισμών ή να τοποθετηθεί εξυγιαντική στρώση πάχους όχι μικρότερης των 0,30 μέτρων.

Οι υπάρχουσες τάφροι αποστράγγισης θα πρέπει να καταργηθούν. Το νέο σύστημα αποστράγγισης του χώρου θα πρέπει να λάβει υπόψη τις συνθήκες που θα δημιουργηθούν μετά τις εκσκαφές και τελικές επιχώσεις (παρουσία αδιαπέρατων αργιλικών οριζόντων, επιχώση με αδιαπέρατα αργιλομιγή υλικά).

Στην περίπτωση απομάκρυνσης του τοίχου αντιστήριξης προς την πλευρά της οδού Μυτιλήνης θα πρέπει να ληφθούν μέτρα προστασίας του πρανούς.

Επίσης επισημαίνεται ότι στο τμήμα της έκτασης που εφάπτεται η σιδηροδρομική γραμμή θα πρέπει να ληφθούν μέτρα για την ασφάλεια του επιχώματος.

Εικόνα 31. Χάρτης γεωλογικής καταλληλότητας



Πηγή: Γεωλογική Μελέτη Καταλληλότητας, Μάιος 2004

A.5.6.3. ΣΜΠΕ

Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε) που εκπονήθηκε στο πλαίσιο της διαδικασίας έγκρισης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είχε ως στόχο τον εντοπισμό, ανάλυση και εκτίμηση των εν δυνάμει σημαντικών επιπτώσεων, που ενδέχεται να προκληθούν από την εφαρμογή του εξεταζόμενου Σχεδίου καθώς και την πρόταση μέτρων αντιμετώπισης των επιπτώσεων αυτών.

Σύμφωνα με τη «Συνοπτική Παρουσίαση της Εκτίμησης - Αξιολόγησης και Αντιμετώπισης των Επιπτώσεων του Σχεδίου στο Περιβάλλον», το εξεταζόμενο σχέδιο που αφορά στο σχεδιασμό της παρέμβασης στο ακίνητο της πρώην «Βαμβακουργιάς» επιχειρεί να διαμορφώσει ένα «ανοιχτό», στην πόλη του Βόλου, συγκρότημα. Το έργο χωροθετείται εντός των ορίων του Δήμου Βόλου και συγκεκριμένα εντός των ορίων του οικισμού Ν. Ιωνίας της ΔΕ. Ν. Ιωνίας του Δ. Βόλου. Πρόκειται για αστικό περιβάλλον όπου είναι σημαντική η επίδραση της ανθρώπινης δραστηριότητας. Η άμεση περιοχή επέμβασης αποτελεί σημειακή πηγή ρύπανσης καθώς έχει γίνει αποδέκτης σημαντικής ποσότητας στερεών αποβλήτων, με έντονη την αλλοίωση του τοπίου. Το έργο μπορεί να επιτύχει προστασία και βελτίωση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος μέσω της ανάπλασης του υποβαθμισμένου αστικού τοπίου.

Σύμφωνα με τα περιλαμβανόμενα στη ΣΜΠΕ, δεν προκύπτουν περιβαλλοντικές δεσμεύσεις για την περιοχή επέμβασης.

A.5.6.4. Άλλες ειδικές μελέτες και τεχνικές εκθέσεις (εφόσον υπάρχουν)

Στο πλαίσιο της πρότασης έγκρισης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου εκπονήθηκε μελέτη εκτίμησης κυκλοφοριακών επιπτώσεων και ανάλυσης συνθηκών κινητικότητας (Μάρτιος 2022). Ειδική μέριμνα δόθηκε στην εξασφάλιση των απαραίτητων συνθηκών κινητικότητας ατόμων με περιορισμένη κινητικότητα αλλά και στην εξυπηρέτηση της πρόσβασης από όλα τα μέσα, συμπεριλαμβανομένων των μέσων δημόσιας συγκοινωνίας και ήπιας κινητικότητας. Το περιβάλλον μετακίνησης εντός του ακινήτου σχεδιάστηκε για να είναι εξαιρετικά ελκυστικό, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις σύγχρονες τάσεις και προτεραιότητες στο πεδίο της βιώσιμης κινητικότητας. Το σύστημα κυκλοφορίας και στάθμευσης οργανώθηκε με τρόπο ώστε να καλύπτει πλήρως τις ανάγκες των εργαζομένων, των φοιτητών και των εξωτερικών επισκεπτών, μέσω συνδέσεων με την πόλη και τα δίκτυα υπεραστικών μεταφορών, χωρίς να επιβαρύνει καθόλου τις κυκλοφοριακές συνθήκες της περιοχής επέμβασης, της ζώνης άμεσης επιρροής και της ευρύτερης περιοχής. Παράλληλα, εντοπίστηκαν πιθανά στοιχεία καινοτομίας που μπορούν να αναβαθμίσουν περαιτέρω την οργάνωση του συστήματος πρόσβασης από και προς το ακίνητο και της κινητικότητας εντός των ορίων του. Επιπλέον, αναδείχθηκαν οι

δυνατότητες αναβάθμισης με ήπιες παρεμβάσεις στο σύνολο του υπό μελέτη δικτύου με έμφαση στην αναζωογόνηση των γειτονιών στη ζώνη άμεσης επιρροής και στην αποτελεσματική διασύνδεση με πόλους έλξης στις Δημοτικές Ενότητες της Ν. Ιωνίας και του Βόλου.

Το ακίνητο βρίσκεται σε μικρή απόσταση από το υπεραστικό οδικό δίκτυο (ΕΟ6 – Λαρίσης, ΕΟ30 – Αθηνών και Αυτοκινητόδρομος Α1 - ΠΑΘΕ) και από την περιφερειακή οδό, παρέχοντας άμεση πρόσβαση προς περιαστικούς και υπεραστικούς προορισμούς και μεγάλα αστικά κέντρα χωρίς να απαιτείται η διέλευση από το εσωτερικό της πόλης. Προβλέπονται δύο βασικές περιοχές εισόδου-εξόδου από το ακίνητο προς το αστικό οδικό δίκτυο σε γειτνίαση με βασικές αρτηρίες για πρόσβαση (όπως η οδός Μυτιλήνης) και διαμπερή μετακίνηση (όπως η οδός Βενιζέλου). Ταυτόχρονα, το ακίνητο εξυπηρετείται με απευθείας συνδέσεις από το δίκτυο δημοσίων συγκοινωνιών (αστικά ΚΤΕΛ), ενώ έχει άμεση πρόσβαση από το δίκτυο πεζών και ποδηλάτων, η οποία αναμένεται να αναβαθμιστεί με το υπό υλοποίηση σχέδιο επέκτασης του δικτύου ποδηλατοδρόμων στη Ν. Ιωνία. Με αυτόν τον τρόπο αναπτύσσονται εναλλακτικές πολυτροπικές διαδρομές προς όλες τις περιοχές ενδιαφέροντος εντός του αστικού ιστού (εμπορικά κέντρα Δημοτικών Ενοτήτων, περιοχές κατοικίας και εργασίας, κτίρια υπηρεσιών, ειδικών χρήσεων και τουριστικού ενδιαφέροντος, λοιπές εγκαταστάσεις του Πανεπιστημίου, παραλιακό μέτωπο και σταθμοί υπεραστικών συγκοινωνιών).

Η καλή συνδεσιμότητα του ακινήτου σε συνδυασμό με τη μικρή υφιστάμενη φόρτιση του τοπικού οδικού δικτύου και με την επάρκεια κυκλοφοριακής ικανότητας κατά μήκος των βασικών αρτηριών της περιοχής έχει ως αποτέλεσμα η λειτουργία των υπό μελέτη εγκαταστάσεων στο ακίνητο να οδηγήσει σε αύξηση της κινητικότητας χωρίς δυσμενείς συνέπειες στην κυκλοφοριακή συμφόρηση. Παράλληλα, η πρόβλεψη επαρκούς αριθμού θέσεων στάθμευσης εντός του ακινήτου (περιοχή επέμβασης), πολλές από τις οποίες ανοικτές προς το κοινό, σε συνδυασμό με την παρατηρούμενη σήμερα περίσσεια προσφοράς παρόδων θέσεων στάθμευσης στις γειτονικές οδούς οδηγεί στο συμπέρασμα ότι δεν αναμένεται να παρουσιαστεί έλλειμα στάθμευσης μελλοντικά.

Η οργάνωση του δικτύου μετακινήσεων εντός του ακινήτου (περιοχή επέμβασης) βασίζεται στις αρχές της βιώσιμης κινητικότητας διασφαλίζοντας αποτελεσματική πρόσβαση στις εντός του οικοπέδου χρήσεις σε ένα υψηλού επιπέδου περιβάλλον μετακίνησης. Ειδικότερα, το δίκτυο αποτελείται αποκλειστικά από οδούς και περιοχές ήπιας κυκλοφορίας και πεζοδρόμους, σύμφωνα με τη διεθνή πρακτική και την ισχύουσα νομοθεσία. Προωθείται ιδιαίτερα η χρήση ήπιων μέσων μετακίνησης, εξασφαλίζονται οι ανάγκες των χρηστών με μειωμένη κινητικότητα, εξετάζεται η προώθηση της ηλεκτροκίνησης και προβλέπεται η εξυπηρέτηση των μέσων μικροκινητικότητας.

Αξιοσημείωτες είναι δε οι δυνατότητες για την περαιτέρω αναβάθμιση των συνθηκών μετακίνησης στην περιοχή, καθώς η αξιοποίηση του ακινήτου οδηγεί σε συγκεκριμένες προοπτικές προώθησης της βιώσιμης κινητικότητας. Χαρακτηριστικά αναφέρονται οι ευκαιρίες για άμεση σύνδεση του ακινήτου με το δίκτυο ποδηλατοδρόμων της πόλης, δρομολόγηση νέας λεωφορειακής γραμμής εξυπηρέτησης των Πανεπιστημιακών εγκαταστάσεων, ήπιες κυκλοφοριακές διευθετήσεις στις περιοχές εισόδου στο ακίνητο και ανάπτυξη «έξυπνων» και καινοτόμων υπηρεσιών κινητικότητας.

Πέραν της κυκλοφοριακής μελέτης, δεν υπάρχουν άλλες παράλληλα εκπονούμενες μελέτες.

A.5.7. Πίνακας SWOT και Συμπεράσματα

Ο Πίνακας SWOT του Παραρτήματος Β της απόφασης με αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136 περί τεχνικών προδιαγραφών μελετών ΕΠΣ δεν συνάδει με την έκταση και τα χαρακτηριστικά του εκπονούμενου ΕΠΣ το οποίο έχει εντοπισμένο χαρακτήρα και συγκεκριμένη στόχευση. Ως εκ τούτου, ο πίνακας SWOT που παρατίθεται ακολούθως τροποποιείται ώστε να ανταποκρίνεται στο αντικείμενο της παρούσας μελέτης, κάτι που άλλωστε προβλέπεται και από την ως άνω απόφαση.

Όσον αφορά τις **δυνάμεις**, η περιοχή επέμβασης είναι κατάλληλη προς ανάπτυξη καθώς: α) δεν διέπεται από περιβαλλοντικές και άλλες δεσμεύσεις πολιτιστικού ενδιαφέροντος, β) εντός αυτής δεν διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, οδός προϋφιστάμενη του 1923 ή ρέμα, γ) για τα υφιστάμενα κτίρια δεν υπάρχει δεσμευτικό νομικό πλαίσιο διατήρησης και δ) τα διάφορα τμήματα της περιοχής επέμβασης κατατάσσονται σε περιοχές κατάλληλες για δόμηση και περιοχές κατάλληλες για δόμηση υπό προϋποθέσεις. Επίσης, υπάρχουν σημαντικές υφιστάμενες κτιριακές υποδομές επιφάνειας περίπου 48.000τ.μ., ορισμένες εκ των οποίων έχουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον και είναι σε καλή κατάσταση. Πολύ σημαντικό είναι ότι υπάρχει Μνημόνιο Συνεργασίας μεταξύ του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας και της ΔΥΠΑ, στην οποία ανήκει το ακίνητο, σύμφωνα με το οποίο παραχωρείται η χρήση του ακινήτου για διάστημα 30 ετών με αμοιβαία επωφελή συμφωνία.

Η θέση του ακινήτου του προσδίδει πολύ καλή προσπελασιμότητα. Το ακίνητο βρίσκεται σε μικρή απόσταση από το υπεραστικό οδικό δίκτυο (ΕΟ6 – Λαρίσης, ΕΟ30 – Αθηνών και Αυτοκινητόδρομος Α1 - ΠΑΘΕ) και από την περιφερειακή οδό, παρέχοντας άμεση πρόσβαση προς περιαστικούς και υπεραστικούς προορισμούς και μεγάλα αστικά κέντρα χωρίς να απαιτείται η διέλευση από το εσωτερικό της πόλης. Ταυτόχρονα, το ακίνητο εξυπηρετείται με απευθείας συνδέσεις από το δίκτυο δημοσίων συγκοινωνιών (αστικά ΚΤΕΛ), ενώ έχει άμεση πρόσβαση από το δίκτυο πεζών και ποδηλάτων, η οποία αναμένεται να αναβαθμιστεί με το

υπό υλοποίηση σχέδιο επέκτασης του δικτύου ποδηλατοδρόμων στη Ν. Ιωνία. Ο σχεδιασμός της ανάπτυξης του ακινήτου εναρμονίζεται με τον υφιστάμενο χωροταξικό σχεδιασμό που προβλέπει για τον ρόλο του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας: έρευνα-εξωστρέφεια, προσέλκυση νέου πληθυσμού με άξονες αναφοράς το Πανεπιστήμιο και τον τομέα έρευνας - τεχνολογίας, περαιτέρω ανάπτυξη του Πανεπιστημίου και των Ερευνητικών Ιδρυμάτων.

Εν μέρει συμβατός είναι και ο πολεοδομικός σχεδιασμός. Η αρχική μελέτη ΖΟΕ Βόλου (ΦΕΚ 63Δ/18-2-1986) ενέταξε την περιοχή επέμβασης στις «Περιοχές με στοιχείο 2», στις οποίες περιλήφθηκαν εκτάσεις υπαρχουσών βιομηχανιών (ΜΕΤΚΑ, ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΚΗΣ, ΑΓΕΤ) με κύρια χρήση τη βιομηχανία, ενώ τροποποίηση της ΖΟΕ 13 χρόνια αργότερα (ΦΕΚ 810/Δ/15-11-1999) άλλαξε τη χρήση της έκτασης από περιοχή υπάρχουσας βιομηχανίας σε περιοχή επείγοντος στεγαστικού προγράμματος του ΟΕΚ. Το ισχύον σήμερα θεσμικό καθεστώς της περιοχής επέμβασης προκύπτει από το εγκεκριμένο ΓΠΣ ΠΣ Βόλου (ΦΕΚ 237/ΑΑΠ/4-11-2016), σύμφωνα με το οποίο η περιοχή επέμβασης αποτελεί περιοχή προτεινόμενης επέκτασης, με χρήση γενικής κατοικίας (σχετική συμβατότητα χρήσεων γης) και ΜΣΔ ίσο με 0,8.

Όσον αφορά τις **αδυναμίες**, οι υφιστάμενες κτιριακές υποδομές είναι εγκαταλελειμμένες, ενώ ένα τμήμα αυτών είναι σε κακή κατάσταση. Έτσι, το ακίνητο αποτελεί εστία ρύπανσης και υποβάθμισης της περιοχής. Ταυτόχρονα, υπάρχει έλλειμα στην κάλυψη της στέγης των φοιτητών και ανεπαρκείς κοινωνικές υποδομές στον τομέα της πρόνοιας (έλλειψη βρεφονηπιακού σταθμού), για τους ανέργους και τον πληθυσμό ΑΜΕΑ.

Σχετικά με τις **ευκαιρίες**, είναι σημαντικό ότι υπάρχει εξασφάλιση της χρηματοδότησης του έργου για προκοστολογημένο πρόγραμμα ανάπτυξης και Απόφαση ΓΓ για την ένταξη του έργου στα ΣΔΙΤ. Το έργο θα συμβάλει στην ενίσχυση και τη διεθνοποίηση του ρόλου του ΠΘ. Η σχεδιαζόμενη ανάπτυξη έρχεται να καλύψει ανάγκες για φοιτητικές εστίες καθώς και ανάγκες για νέα Πανεπιστημιακά κτίρια που προκύπτουν από τη νέα αρχιτεκτονική του ΠΘ μετά την ψήφιση του Ν. 4589/19. Με βάση τον τελευταίο δημιουργούνται τρία νέα Τμήματα στον Βόλο, ένα Πανεπιστημιακό Ερευνητικό Κέντρο και 13 Ερευνητικά Ινστιτούτα. Στον χώρο της πρώην Βαμβακουργιάς θα δημιουργηθεί ένας πόλος καινοτομίας με την εγκατάσταση του Κέντρου Έρευνας και τεχνολογίας ΙΑΣΩΝ και τα Ερευνητικά Ινστιτούτα που προβλέπονται, συμβάλλοντας στη βελτίωση των ερευνητικών επιδόσεων και των δεκτών καινοτομίας στη Θεσσαλία. Αξιοσημείωτες είναι δε οι δυνατότητες για την περαιτέρω αναβάθμιση των συνθηκών μετακίνησης στην περιοχή, καθώς η αξιοποίηση του ακινήτου οδηγεί σε συγκεκριμένες προοπτικές προώθησης της βιώσιμης κινητικότητας. Επιπλέον, το έργο συμβάλλει στη σύνδεση του ΠΘ με την κοινωνία, καθώς παράγει πολλαπλά οφέλη και για την κοινωνία και την πόλη: θα υποστηρίξει ευπαθείς ομάδες [ΑμΕΑ] σε μια περιοχή που δεν

διαθέτει επάρκεια σε τέτοιου είδους κοινωνική υποδομή, θα δημιουργήσει νέες εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής και θα καλύψει λοιπές ανάγκες πρόνοιας. Ακόμη, το έργο είναι καθοριστικό για την αναζωογόνηση και ποιοτική αναβάθμιση μιας ολόκληρης περιοχής στη Νέα Ιωνία. Η αξιοποίηση και επανάχρηση ενός τμήματος των υφιστάμενων κτιριακών υποδομών εξασφαλίζει πόρους αλλά και μειωμένο χρόνο για την υλοποίηση του έργου, ενώ συμβαδίζει με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Αντίστοιχα, η προγραμματιζόμενη ανάπτυξη με βάση τις αρχές της περιβαλλοντικής βιωσιμότητας (εξοικονόμηση ενέργειας -υδάτων κτλ) δύναται να αποτελέσει ένα πρότυπο αστικής ανάπτυξης και να οδηγήσει στην υιοθέτηση αυτών των πρακτικών σε μεγαλύτερο εύρος. Τέλος, πρέπει να σημειωθεί πως η ύπαρξη του κατάλληλου θεσμικού πλαισίου όσον αφορά την δυνατότητα πολεοδομικής ρύθμισης του ακινήτου μέσω του ΕΠΣ και των ρυθμίσεων και τροποποιήσεων των σχετικών νόμων (Ν. 4447/2016, Ν. 4759/2020) παρέχει το πολεοδομικό πλαίσιο για την ανάπτυξη του έργου.

Αναφορικά με τις απειλές, η μη αξιοποίηση του ακινήτου οδηγεί στη διατήρηση του αστικού κενού και συνεπώς στην περαιτέρω υποβάθμιση της περιοχής και διατήρηση της κοινωνικο-οικονομικής στασιμότητας. Επιπλέον, η μη κάλυψη των αναγκών στέγασης των φοιτητών αλλά των αναγκαίων υποδομών για την έρευνα και τις ευπαθείας κοινωνικές ομάδες μπορεί να αποτελέσει αιτία κοινωνικών διενέξεων και απειλής της κοινωνικής συνοχής της πόλης. Τέλος, η πιο σημαντική απειλή σχετίζεται με ζητήματα που μπορεί να θέσει ο Ανάδοχος στην ολοκλήρωση του έργου, εφόσον υπάρχει μεγάλη χρονική απόσταση ανάμεσα στον ορισμό του αναδόχου και την έκδοση του Π.Δ. για το ΕΠΣ, που θα αποτελέσει τροχοπέδη στην έναρξη των εργασιών.

Πίνακας 20. Πίνακας SWOT

Δυνάμεις	Αδυναμίες
○ Υφιστάμενες κτιριακές υποδομές, ορισμένες εκ των οποίων με αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον και χωρίς ζημιές ○ Μνημόνιο Συνεργασίας ΠΘ-ΔΥΠΑ - Παραχώρηση της χρήσης του ακινήτου στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας ○ Συμβατός με την ανάπτυξη του ακινήτου υπερκείμενος -χωροταξικός- σχεδιασμός ○ Ανάπτυξη του ακινήτου εν μέρει συμβατή με τον πολεοδομικό σχεδιασμό ○ Γεωλογικά κατάλληλη για δόμηση περιοχή ⊖ Πολύ καλή προσπελασιμότητα ⊖ Εξυπηρέτηση από δίκτυα ήπιας κινητικότητας ○ Απουσία περιβαλλοντικών και άλλων δεσμεύσεων	○ Ανενεργό κτιριακό απόθεμα – εστία υποβάθμισης της περιοχής ○ Υφιστάμενες κτιριακές υποδομές, ορισμένες εκ των οποίων σε κακή κατάσταση ○ Έλλειψη φοιτητικών εστιών στην πόλη ○ Ανεπάρκεια σε κοινωνικές υποδομές (πρόνοια, ευπαθείς ομάδες, άνεργοι, ΑΜΕΑ)
Ευκαιρίες	Απειλές
○ Διασφάλιση χρηματοδότησης - Απόφαση ΓΓ ΣΔΙΤ έγκρισης του έργου ○ Ανάπτυξη και ενίσχυση του ρόλου του Πανεπιστημίου και σύνδεσή του με την κοινωνία ○ Αναβάθμιση και αναζωογόνηση μιας ευρείας περιοχής της Ν. Ιωνίας ○ Άσκηση κοινωνικής πολιτικής υπέρ των ευπαθών κοινωνικών ομάδων	○ Διατήρηση του αστικού κενού - περαιτέρω υποβάθμιση της περιοχής ○ Δημιουργία εντάσεων λόγω ανεπάρκειας του ΠΘ στην κάλυψη των αναγκών του ○ Ολοκλήρωση του διεθνή διαγωνισμού ΣΔΙΤ χωρίς την έκδοση Π.Δ. ΕΠΣ – Απόσυρση του αναδόχου

A.5.8 Ανάπτυξη Εναλλακτικών Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης και Οργάνωσης και Συμπεράσματα

A.5.8.1. Ανάπτυξη Εναλλακτικών Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης και Οργάνωσης και Επιλογή Επικρατέστερου Σεναρίου

Περιγραφή Σεναρίων

Κατά τη διαδοχική αξιολόγηση των εναλλακτικών δυνατοτήτων, ως σενάριο βάσης χρησιμοποιήθηκε η μηδενική λύση, δηλαδή η περίπτωση μη υλοποίησης του ΕΠΣ. Η μη υλοποίηση του ΕΧΣ δε σημαίνει ότι το περιβάλλον θα παραμείνει αμετάβλητο. Η μηδενική λύση δεν αντιπροσωπεύει στατικές αλλά δυναμικές καταστάσεις εξέλιξης, αφού πέραν των δυνατοτήτων αξιοποίησης του ακινήτου, αλλά και της σημερινής κατάστασης όπως αυτή έχει διαμορφωθεί εντός του χώρου του ακινήτου της πρώην Βαμβακουργιάς, οι υπόλοιποι παράγοντες που επηρεάζουν άμεσα ή έμμεσα το περιβάλλον μεταβάλλονται προϊόντος του χρόνου.

Δυνάμει των ανωτέρω, στο παρόν κεφάλαιο παρατίθενται τα βασικά στοιχεία ρεαλιστικών και πραγματοποιήσιμων εναλλακτικών δυνατοτήτων ρύθμισης του χώρου. Κατά την εκπόνηση της παρούσας μελέτης, σε συνδυασμό με τα δεδομένα από το φάκελο προέγκρισης του ΕΠΣ εξετάστηκαν οι κάτωθι τρεις (3) εναλλακτικές δυνατότητες με τη μορφή σεναρίων ως εξής:

Σενάριο 1: Μηδενικό (διατήρηση υφιστάμενης κατάστασης)

Σενάριο 2: Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο για τη δημιουργία φοιτητικών εστιών, εκπαιδευτικών και ερευνητικών εγκαταστάσεων και κοινωνικών υποδομών (Προτεινόμενο Σενάριο)

Σενάριο 3: Εναλλακτικό σενάριο αξιοποίησης του ακινήτου για την ανάπτυξη οικισμού του πρώην Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας – νυν ΔΥΠΑ.

Σενάριο 1: Μηδενικό

Το μηδενικό σενάριο έχει να κάνει με τη διατήρηση της κατάστασης όπως είναι διαμορφωμένη σήμερα χωρίς την υλοποίηση του ΕΠΣ αλλά και οποιουδήποτε άλλου σχεδίου καθώς δεν έχει προγραμματισθεί από άλλο φορέα κάποια άλλη ενέργεια. Η διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης συνεπάγεται ότι θα εξακολουθήσει να υπάρχει στην περιοχή ένα ‘αστικό κενό’, δεδομένου ότι πρόκειται για μια περιοχή ήδη εγκατατελειμμένη με αναξιοποίητο κτιριακό απόθεμα. Το σενάριο αυτό οδηγεί στην εγκατάλειψη του ακινήτου, στην περαιτέρω υποβάθμιση του κτιριακού αποθέματος και στη στασιμότητα της περιοχής με όρους κοινωνικο-οικονομικούς.

Σενάριο 2: Προτεινόμενο - Αξιοποίηση του ακινήτου βάσει ΕΠΣ για τη δημιουργία φοιτητικών εστιών, εκπαιδευτικών και ερευνητικών εγκαταστάσεων και κοινωνικών υποδομών

Το σενάριο υλοποίησης ΕΠΣ σχετίζεται με την ανάπτυξη εκπαιδευτικών και ερευνητικών υποδομών, την ανάπτυξη δράσεων κοινωνικού σκοπού και την αναζωογόνηση και ανασυγκρότηση του αστικού ιστού της πόλης σε μια υποβαθμισμένη περιοχή. Στο σενάριο αυτό προτείνονται οι χρήσεις Γενικής Κατοικίας (αρ. 3), στο μεγαλύτερο τμήμα που προορίζεται για δόμηση, και του Πολεοδομικού Κέντρου (αρ. 4) στο υπόλοιπο προς δόμηση τμήμα της έκτασης προκειμένου να είναι δυνατή η εγκατάσταση τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και διοίκησης. Ο Συντελεστής Δόμησης ορίζεται σε 0,68. Με το σενάριο αυτό κατεδαφίζονται κτίρια τα οποία έχουν υποστεί σημαντικές βλάβες στον φέροντα οργανισμό αλλά και αυτά που δεν παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ή κατασκευαστικό ενδιαφέρον, ενώ διατηρούνται όσα είναι σε καλή κατάσταση. Στη θέση αυτών που κατεδαφίζονται δομούνται νέα κτίρια σύγχρονων προδιαγραφών ενώ στα υφιστάμενα που διατηρούνται γίνεται επανάχρησή τους με τις απαραίτητες προσαρμογές ώστε να στεγάσουν τις νέες χρήσεις. Παράλληλα στο ακίνητο λαμβάνεται μέριμνα για τη διατήρηση ανοιχτών και ελεύθερων χώρων σημαντικής έκτασης.

Σενάριο 3: Εναλλακτικό - Αξιοποίηση του ακινήτου για την ανάπτυξη κοινωνικής κατοικίας - οικισμού του πρώην Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (νυν ΔΥΠΑ)

Το εναλλακτικό σενάριο αφορά στην ανάπτυξη οικισμού του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (πρώην ΟΕΚ, νυν ΔΥΠΑ / Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης). Η πραγματοποίηση του σεναρίου αυτού απαιτεί επίσης τη χρήση ΕΠΣ σε συνδυασμό με το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (ΡΣΕ). Το σενάριο αυτό έχει ως προϋπόθεση τη χρήση Γενικής Κατοικίας (αρ. 3) στο σύνολο του ακινήτου, στην οποία περιλαμβάνεται η ειδική χρήση «κοινωνική κατοικία» και Σ.Δ. ίσο με 0,8.

Έτσι, στην περιοχή αυτή θα δημιουργηθεί ένας πόλος κοινωνικής κατοικίας που απευθύνεται σε συγκεκριμένες κοινωνικο-οικονομικές ομάδες. Ωστόσο, η ανάπτυξη του ακινήτου ως οικισμός οργανωμένης δόμησης δυσχεραίνει την ένταξη του ακινήτου στην ευρύτερη περιοχή, το «απομονώνει» από τον πολεοδομικό ιστό και δημιουργεί τάσεις «γκετοποίησης» που συνήθως εμφανίζουν οικισμοί οργανωμένης δόμησης, όπως οι εργατικές κατοικίες.

Επιπλέον για την υλοποίηση του οικισμού απαιτείται η ενεργοποίηση του φορέα ΔΥΠΑ και η εξασφάλιση σημαντικών χρηματοδοτικών πόρων.

Η εναλλακτική αυτή θα απαιτήσει μεγάλης κλίμακας εργασίες όπως καθαιρέσεις υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων, χωματουργικές εργασίες (απομάκρυνση εδαφικού υλικού κατά θέσεις και επιχωματώσεις) και εργασίες για τη δημιουργία του κατάλληλου και ασφαλούς για

δόμηση ανάγλυφου. Αποτέλεσμα αυτών των εργασιών θα είναι η διακίνηση σημαντικών ποσοτήτων με απόβλητα εκσκαφών, κατασκευών και κατεδαφίσεων- δραστηριότητα με πολύ έντονο περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

A.5.8.2. Κριτήρια και Δείκτες αξιολόγησης

Για την αξιολόγηση των σεναρίων επιλέγονται ορισμένα κριτήρια που καλύπτουν όλες τις συνιστώσες της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης: οικονομική, κοινωνική και περιβαλλοντική. Αναλυτικά τα κριτήρια περιλαμβάνουν:

- Τις συνέπειες στην οικονομία
- Τις συνέπειες στο οικιστικό περιβάλλον, που αφορούν κυρίως την προώθηση της μίξης των χρήσεων γης και την εξασφάλιση της πολεοδομικής συνέχειας
- Τις περιβαλλοντικές συνέπειες, δηλαδή την επίδραση στους φυσικούς πόρους και στην περιβαλλοντική διαχείριση του ακινήτου και της περιοχής επιρροής
- Την κοινωνική αποδοχή του έργου από την τοπική κοινωνία
- Τη διοικητική εφικτότητα, δηλαδή την ύπαρξη ανθρώπινων πόρων και την ενεργοποίηση του φορέα που θα αναλάβει την επίσπευση, έγκριση και υλοποίηση του έργου
- Το κόστος χρηματοδότησης όλων των φάσεων του έργου και την εξεύρεση των αντιστοίχων οικονομικών πόρων

Στον Πίνακα 16 που ακολουθεί, γίνεται η αξιολόγηση των σεναρίων με βάση την μέθοδο της πολυκριτηριακής ανάλυσης και λαμβάνοντας υπόψη τα κριτήρια που τέθηκαν παραπάνω. Στόχος είναι ο εντοπισμός του σεναρίου που συνδυάζει εφικτότητα σε επαρκή βαθμό, με αποδεκτές περιβαλλοντικές και κοινωνικές επιπτώσεις. Τα κριτήρια / παράγοντες επίδρασης κάθε σεναρίου βαθμολογούνται σε μια πενταβάθμια κλίμακα ως εξής:

πολύ αρνητικό / αρνητικό / ουδέτερο / θετικό / πολύ θετικό

Στην τελευταία γραμμή με τα αθροίσματα, κάθε τιμή + ή - συμβάλλει με 1 βαθμό στο αλγεβρικό άθροισμα της αντίστοιχης στήλης θετικό ή αρνητικό ανάλογα, ενώ κάθε τιμή ++ ή -- συμβάλλει με 2 βαθμούς. Η τιμή = δεν επηρεάζει το άθροισμα.

Πίνακας 21. Πολυκριτηριακή ανάλυση & αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων

Σενάριο	Μηδενικό	ΕΠΣ για την ανάπτυξη εκπαιδευτικών και ερευνητικών υποδομών	ΕΠΣ-ΡΣΕ για την ανάπτυξη κοινωνικής κατοικίας (οικισμός ΟΕΚ)
Οικονομικές συνέπειες	1γενής=2γενής=3γενής=	1γενής+2γενής++3γενής++	1γενής+2γενής++3γενής++
	=	++	++
Συνέπειες στο Οικιστικό Περιβάλλον	Δύσκολα αναστρέψιμη επιδείνωση	Βελτίωση	Μεγάλη βελτίωση
	--	++	++
Περιβαλλοντικές συνέπειες	Δύσκολα αναστρέψιμη επιδείνωση	Μεγάλη βελτίωση	Βελτίωση
	--	++	+
Κοινωνική αποδοχή	Απόρριψη	Υψηλή	Μέση
	-	++	=
Διοικητική εφικτότητα	Μη διαχειρίσιμο	Εφικτό	Μη διαχειρίσιμο
	--	+	--
Κόστος/διαθέσιμοι Πόροι χρηματοδότησης	Μικρό κόστος	Εφικτό	Μεγάλο κόστος
	=	+	--
Αξιολόγηση	-6	+10	+1

Επεξηγήσεις: -- πολύ αρνητικές, - αρνητικές, = ουδέτερες, + θετικές, ++ πολύ θετικές

A.5.8.3. Αξιολόγηση Σεναρίων – Επιλογή Σεναρίου Βασικών Επιλογών

Από την αξιολόγηση λοιπόν των σεναρίων, προκύπτει μια “βαθμολογία” για κάθε σενάριο η οποία έχει ως ακολούθως:

Όπως φαίνεται στον Πίνακα 22, το 1ο Σενάριο - Μηδενικό με το οποίο δε γίνονται ουσιαστικές παρεμβάσεις στην οργάνωση του χώρου, αξιολογείται ιδιαίτερα αρνητικά. Με την εφαρμογή του μηδενικού σεναρίου, οι προοπτικές αξιοποίησης τόσο της γης όσο και του κτιριακού αποθέματος είναι μηδαμινές. Έτσι, εντείνεται η περαιτέρω υποβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος της πρώην Βαμβακουργίας και απαξιώνονται οι δυνατότητες που προσφέρει το ακίνητο στην αναζωογόνηση και ποιοτική αναβάθμιση μιας ολόκληρης περιοχής στη Νέα Ιωνία Βόλου. Ακόμη η εγκατάλειψη του ακινήτου θα συντείνει έμμεσα και στην επιβάρυνση των φυσικών στοιχείων της περιοχής μελέτης (ρύπανση εδάφους, νερών κλπ), δεδομένου ότι οι εγκαταλελειμμένοι χώροι εντός του αστικού ιστού συνήθως γίνονται εστίες μόλυνσης και υποβάθμισης της ευρύτερης περιοχής. Ταυτόχρονα, με την επιλογή του σεναρίου αυτού δε δίνεται καμία προοπτική ανάπτυξης και σύνδεσης / ένταξης της περιοχής μελέτης με την ευρύτερη αστική περιοχή. Το σενάριο αυτό οδηγεί στην παντελή εγκατάλειψη του ακινήτου,

στην περαιτέρω υποβάθμιση του κτιριακού αποθέματος και στη στασιμότητα της περιοχής με όρους κοινωνικο-οικονομικούς.

Πίνακας 22. Βαθμολογία αξιολόγησης σεναρίων

Σενάριο	“Βαθμολογία” αξιολόγησης
Μηδενικό	-6
ΕΠΣ για την ανάπτυξη εκπαιδευτικών και ερευνητικών υποδομών	+10
ΕΠΣ-ΡΣΕ για την ανάπτυξη κοινωνικής κατοικίας (οικισμός ΟΕΚ)	+1

Το 2ο σενάριο που αφορά στο ΕΠΣ για την ανάπτυξη εκπαιδευτικών και ερευνητικών υποδομών συγκεντρώνει τη μεγαλύτερη βαθμολογία. Αποτελεί μια μεγάλη παρέμβαση ειδικού σκοπού που έχει εμβληματικό χαρακτήρα για την περιοχή. Η συγκεκριμένη παρέμβαση καλύπτει ανάγκες του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας για τη δημιουργία πανεπιστημιακών εγκαταστάσεων και συμβάλλει αποφασιστικά στην ενίσχυση της εκπαίδευσης και της έρευνας σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο. Επίσης, καλύπτει πάγιες ανάγκες για φοιτητική εστία. Τέλος διασφαλίζει για τον ΟΑΕΔ τη δημιουργία υποδομών για την ανάπτυξη δράσεων κοινωνικού σκοπού. Η παρέμβαση είναι απόλυτα συμβατή με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, ενσωματώνοντας στο μέγιστο βαθμό την κοινωνική, οικονομική και περιβαλλοντική διάσταση. Σε αυτό συμβάλλει ότι και το γεγονός ότι κατά τον σχεδιασμό της περιοχής επέμβασης επιλέχθηκε η διατήρηση και ενσωμάτωση μεγάλου τμήματος του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος με την παραδοχή των κατάλληλων προσαρμογών στα κελύφη των κτιρίων. Έτσι, προστατεύεται επιπροσθέτως και αναδεικνύεται η ιστορική μνήμη και η πολιτιστική κληρονομιά της περιοχής ενώ ταυτόχρονα εξοικονομούνται οικονομικοί και περιβαλλοντικοί πόροι. Η επαναξιοποίηση ενός μέρους του κτιριακού όγκου διασφαλίζει ότι δε θα σπαταληθούν άσκοπα πόροι και δομικά υλικά για νέες κατασκευές αλλά και ότι θα καλύτερη διαχείριση των αποβλήτων εκσκαφών κατασκευών και κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ). Η δημιουργία των εγκαταστάσεων θα γίνει βάσει ολοκληρωμένου σχεδιασμού, τόσο σε επίπεδο πολεοδομικό όσο και σε αρχιτεκτονικό, εξασφαλίζοντας πλήρη συμμόρφωση με τον περιβαλλοντικό σχεδιασμό (με βάση τις επιταγές των μελετών ΣΜΠΕ, ΜΠΕ). Πολύ θετικά αξιολογείται το γεγονός ότι η διαχείριση του έργου, όσον αφορά την εκπόνηση και έγκριση των μελετών αλλά και την κατασκευή των εγκαταστάσεων είναι απολύτως εφικτή. Αντίστοιχα, ο προγραμματισμός της υλοποίησης του έργου ως ΣΔΙΤ εξασφαλίζει την εφικτότητά του. Ακόμη, εκτιμάται ότι η παρέμβαση θα έχει μεγάλη αποδοχή από την κοινωνία, τόσο στο επίπεδο της

Νέας Ιωνίας, όσο και στην ευρύτερη περιοχή του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου δεδομένου ότι πρόκειται για ένα έργο υπερτοπικής κλίμακας που έχει σημαντικό κοινωνικό και αναπτυξιακό πρόσημο. Συνολικά το σενάριο αυτό αξιολογείται ιδιαίτερα θετικά και είναι πρώτο στη βαθμολόγηση. Επίσης, είναι το μοναδικό σενάριο στο οποίο όλοι οι επιμέρους παράγοντες έχουν θετικό πρόσημο.

Το 3ο (εναλλακτικό) σενάριο αφορά στην αξιοποίηση του ακινήτου μέσω ΕΠΣ και ΡΣΕ για την ανάπτυξη κοινωνικής κατοικίας, εν τοις πράγμασι, για τη δημιουργία περιοχής οργανωμένης δόμησης του πρώην Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (νυν ΔΥΠΑ). Το σενάριο αυτό ιεραρχείται δεύτερο ως προς τη βαθμολογία του. Αποτελεί, όπως και το 1ο σενάριο, μια παρέμβαση ειδικού σκοπού που έχει υπερτοπικό χαρακτήρα για την περιοχή, καθώς καλύπτει στεγαστικές ανάγκες των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων της ευρύτερης περιοχής μελέτης. Η παρέμβαση είναι συμβατή με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, καθώς ενσωματώνει την κοινωνική, οικονομική και περιβαλλοντική διάσταση. Η περιοχή θα αναζωογονηθεί καθώς θα μετατραπεί σε περιοχή κατοικίας, στόχος που είναι συμβατός και με το υφιστάμενο ΓΠΣ του ΠΣ Βόλου. Εντούτοις, η αναζωογόνηση αυτή, που είναι καλύτερη από την υφιστάμενη κατάσταση, αλλά όχι από την προτεινόμενη, κρύβει τον κίνδυνο της δημιουργίας ενός «θύλακα ευάλωτων ομάδων» εντός του αστικού ιστού και γι’ αυτό η κοινωνική του αποδοχή εκτιμάται πως είναι περιορισμένη. Από την υλοποίηση του έργου αξιοποιούνται σημαντικά τα υλικά περιουσιακά στοιχεία ενώ εκτιμάται πως θα συμβάλει στον ανασχεδιασμό και βελτίωση των δικτύων τεχνικών υποδομών (μεταφορές, ύδρευση, αποχέτευση κτλ.) της ευρύτερης περιοχής παρέμβασης. Επίσης, το έργο αναμένεται να είναι συμβατό με τις αρχές του περιβαλλοντικού σχεδιασμού (καθώς απαιτεί την εκπόνηση και έγκριση των μελετών ΣΜΠΕ, ΜΠΕ). Ωστόσο, δεν πρέπει να παραβλέπονται οι αρνητικοί παράγοντες αυτού του σεναρίου που αφορούν αφενός στη διοικητική δυσκολία διαχείρισης του έργου (απουσία φορέα ενεργοποίησης του έργου και μεγάλος χρόνος υλοποίησης και έγκρισης των μελετών) αφετέρου στο μεγάλο κόστος του έργου και κυρίως στην αδυναμία εξασφάλισης των οικονομικών πόρων. Οι παράγοντες αυτοί καθιστούν ουσιαστικά το έργο μη υλοποιήσιμο και κατ’ επέκταση το σενάριο μη επιλεγέν.

Ενότητα Β΄: Πρόταση ΕΠΣ

Υπο-ενότητα 2: Αναλυτικές Ρυθμίσεις – Πρόγραμμα Εφαρμογής

Κεφάλαιο Π.1. Χωρική Οργάνωση της Περιοχής Επέμβασης

Π.1.1. Χωροταξική ένταξη της Περιοχής Επέμβασης

Π.1.2. Χωρική οργάνωση της Περιοχής Επέμβασης

Π.1.2.1. Βασικός Χωρικός προορισμός

Η βασική αρχή της πρότασης Χωρικού Προορισμού έχει ως στόχο την «Ολοκληρωμένη Παρέμβαση Αστικής Ανάπλασης και Αξιοποίησης του Βιομηχανικού Ακινήτου της (πρώην) “Βαμβακουργιάς” στη Νέα Ιωνία Βόλου για τη δημιουργία φοιτητικών εστιών, εκπαιδευτικών και ερευνητικών εγκαταστάσεων και κοινωνικών υποδομών του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας».

Η επανάχρηση του εγκαταλελειμμένου ακινήτου αποσκοπεί στη δημιουργία ενός υπερτοπικού πόλου τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και κοινωνικών υποδομών που θα είναι «ανοιχτός», στην πόλη του Βόλου και ταυτόχρονα θα είναι στρατηγικής σημασίας για την ανάπτυξη και την ενίσχυση του ρόλου Πανεπιστημίου. Ειδικότερα, η ολοκληρωμένη αστική ανάπλαση αποσκοπεί:

- στην άσκηση κοινωνικής πολιτικής υπέρ των οικονομικά αδύναμων φοιτητών αλλά και υπέρ των ατόμων με αναπηρία (σε συνεργασία με την ΔΥΠΑ τ.ΟΑΕΔ) κι εν γένει καταρτιζόμενων δικαιούχων ΔΥΠΑ και ευάλωτων κοινωνικών ομάδων,
- στην ανάπτυξη εκπαιδευτικών και ερευνητικών υποδομών που προωθούν τη δημιουργικότητα, την καινοτομία, τη διεθνοποίηση και τη σύνδεση του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας με την κοινωνία και
- στην αναζωογόνηση και ανασυγκρότηση του αστικού ιστού της πόλης σε μια υποβαθμισμένη περιοχή που έχει παλιές εγκαταστάσεις.

Π.1.2.2. Χρήσεις γης

Συνολικά, η Πρόταση Χωρικού Προορισμού της Περιοχής Επέμβασης για την χωροθέτηση ΕΠΣ στο βιομηχανικό ακίνητο της Βαμβακουργιάς που βρίσκεται στη Νέα Ιωνία Βόλου συνολικής επιφάνειας 88.402,77τ.μ. αποτυπώνεται στον Χάρτη Πρότασης Π1 κλίμακας 1:5000 που συνοδεύει την παρούσα Τεχνική Έκθεση. Περιλαμβάνει τις εξής ειδικότερες κατευθύνσεις και ρυθμίσεις σχετικά με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης.

Στην προτεινόμενη περιοχή χωροθέτησης του ΕΠΣ καθορίζονται δύο ζώνες Ι και ΙΙ, όπως απεικονίζονται στον Χάρτη Πρότασης Π2 (Εικόνα 28).

Η **Ζώνη Ι** αφορά την περιοχή που βρίσκεται εντός του σχεδίου πόλης. Πρόκειται για το ΟΤ Γ384 εμβαδού 1871,00 τ.μ με στοιχεία (Α2, Α4, Α55, Α57, Α56) που αντιστοιχεί στο Τμήμα Α του ακινήτου που βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης (Τομέας Α) Αγίου Σπυρίδωνα της ΔΕ Νέας Ιωνίας (ΦΕΚ. Δ'277/1986, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει Δ' 1504/1996). Προτείνεται η μετατροπή του ΟΤ Γ384 από «οικοδομήσιμο» σε «κοινόχρηστο» χώρο με αντίστοιχη κατάργηση της οικοδομικής γραμμής του εν λόγω ΟΤ.

Συγκεκριμένα, στη Ζώνη Ι η γενική κατηγορία χρήσης είναι η: **Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο βάσει του άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018**, με την προσθήκη της ειδικής χρήσης 16.1, «Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων» και με τον περιορισμό της υπαίθριας στάθμευσης.

Η **Ζώνη ΙΙ** αντιστοιχεί στο Τμήμα Β του ακινήτου εμβαδού 86,531,77τ.μ. που βρίσκεται εντός ΓΠΣ Δήμου Βόλου αλλά εκτός σχεδίου πόλης, παρότι περιβάλλεται από τον αστικό ιστό. Αυτή αποτελείται από δύο υπο-ζώνες: **Υπο-ζώνη ΙΙΑ: Γενική Κατοικία βάσει του άρθρου 3 του Π.Δ. 59/2018 και Υπο-ζώνη ΙΙΒ: Πολεοδομικό Κέντρο - Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης - Τοπικό Κέντρο Συνοικίας – Γειτονιάς βάσει του άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018.**

Αναλυτικότερα οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης ανά ζώνη έχουν ως εξής:

Α. Υπο-ζώνη ΙΙΑ: Γενική Κατοικία βάσει του άρθρου 3 του Π.Δ. 59/2018

Σε αυτή καθορίζονται χρήσεις με βάση το άρθρο 3 του Π.Δ. 59/21.6.2018: «Γενική Κατοικία» ως εξής:

Στις περιοχές γενικής κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

(1) Κατοικία.

(1α) Κοινωνική Κατοικία, βάσει του άρθρου 1 του Π.Δ. 59/2018, περ. ΙΙ όπως προστέθηκε με την περ. Α του αρθ. 10 του Ν. 5006/22 (ΦΕΚ 239 Α')

(2) Κοινωνική πρόνοια.

(3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500τ.μ.

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.

~~(5) Θρησκευτικοί χώροι.~~

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

~~(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.~~

(8) Περιθαλψη.

Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1), ~~ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες (8.2.2), εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας (8.3), μονάδες πρόληψης και καταπολέμησης των εξαρτήσεων (8.4).~~

~~(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1), Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και Υπεραγορές τροφίμων (10.3) οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τ.μ. (ν. 4315/2014).~~

(11) Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας.

(12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

~~(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.~~

(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

~~(17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.~~

~~(18) Πλυντήρια – Λιπαντήρια αυτοκινήτων.~~

~~(19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων – συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων εκτός φανοποιείων και βαφείων.~~

~~(20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες (με κωδικό 20.1) του άρθρου 17 του Ν. 3982/2011. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.~~

~~(21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν. 4302/2014). Επιτρέπονται μόνο Αποθήκες χονδρικού εμπορίου χαμηλής όχλησης (21.3.) μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.~~

~~(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.~~

(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

~~(27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. - Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).~~

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412).

Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.

~~(41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών – προσφύγων και ευάλωτων ομάδων μέχρι 300 ατόμων.~~

~~(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών ψυχαγωγικών και τυχερών παιχνίμων.~~

(46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

~~(52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λπ.)».~~

Β. Υπο-ζώνη ΙΙΑ Β: Τοπικό Κέντρο βάσει του άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018 (Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης –Τοπικό Κέντρο Συνοικίας – Γειτονιάς)

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, επιτρέπονται μόνο:

(1) Κατοικία.

(1α) Κοινωνική Κατοικία, βάσει του άρθρου 1 του Π.Δ. 59/2018, περ. ΙΙ όπως προστέθηκε με την περ. Α του αρθ. 10 του Ν. 5006/22 (ΦΕΚ 239 Α')

(2) Κοινωνική πρόνοια.

(3) Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

~~(5) Θρησκευτικοί χώροι.~~

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

(7) Διοίκηση.

(8) Περίθαλψη.

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

(11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

(12) Εστίαση.

(13) Αναψυκτήρια.

~~(14) Αναψυχή – Κέντρα διασκέδασης.~~

~~(15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις~~

(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

(20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες (με κωδικό 20.1) του άρθρου 17 του Ν. 3982/2011. ~~Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.~~

~~(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.~~

(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

~~(27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. -Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).~~

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412).

Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.

~~(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών ψυχαγωγικών και τυχερών παιχνιδιών.~~

(26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών

(26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων) (δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας)

(26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας

(26.12.3) Πεζόδρομοι

(26.12.4) Ποδηλατόδρομοι

(26.12.5) Πλατείες

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)

~~(52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λπ.).~~

Ζώνη Ι: Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο βάσει του άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018 με την προσθήκη της ειδικής χρήσης 16.1, «Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων»

Οι περιοχές της κατηγορίας αυτής αφορούν:

Κοινόχρηστους χώρους που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Ως κοινόχρηστοι χώροι για την εφαρμογή του παρόντος, νοούνται οι χώροι για την παραμονή, αναψυχή και μετακίνηση πεζών και τροχοφόρων, όπως οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομοι, αμιγείς πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, πλατείες, άλση, πράσινο, και παιδικές χαρές. Στις πλατείες - πεζοδρόμια επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν. 4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ' της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2) και επιπλέον περιορισμένης έκτασης δραστηριότητες εστίασης και αναψυχής, για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και τον πολεοδομικό κανονισμό.

Στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται η κατασκευή υπαίθριων (επίγειων) θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων, σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων καθώς και υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων (σταθμοί αυτοκινήτων) εφ' όσον προβλέπεται από τον σχεδιασμό με μέριμνα διατήρησης τυχόν υψηλής βλάστησης που φέρουν. Σε περιοχές πρασίνου και σε άλση η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης γίνεται σε περιορισμένο τμήμα τους και μόνο για την εξυπηρέτηση των χρηστών.

Στους χώρους αυτούς επιτρέπονται, επιπλέον, οι γωνιές ανακύκλωσης εφόσον δεν καταλαμβάνουν επιφάνεια άνω του 15% του κοινοχρήστου χώρου.

Στην Ζώνη Ι διατηρείται ο ναΐσκος εμβαδού 60,00τ.μ.

Π.1.2.3. Όροι και περιορισμοί δόμησης

Στην Περιοχή Επέμβασης καθορίζονται οι εξής όροι και περιορισμοί δόμησης:

- Συντελεστές Δόμησης: 0,68 (συμπεριλαμβανομένης της δόμησης των υφιστάμενων κτιρίων που διατηρούνται).
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης: 45%
- Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων στη Ζώνη ΙΙ είναι 14,00μ.

Η επιτρεπόμενη δόμηση και το ύψος καθορίζονται αναλυτικά ανά Περιοχή Δόμησης, όπως περιγράφεται στο Π.2.2.5.

Π.1.2.4. Καθορισμός ζωνών προστασίας και ελέγχου (όπου απαιτείται)

Δεν τίθεται θέμα καθορισμού ζωνών προστασίας και ελέγχου χρήσεων γης, εντός της Περιοχής Επέμβασης καθώς δεν υπάρχουν περιοχές περιβαλλοντικής προστασίας ή αρχαιολογικού/πολιτιστικού ενδιαφέροντος.

Π.1.2.5. Περιγραφή Σχεδίου Γενικής Διάταξης (Masterplan) Έργου

Στην ενότητα αυτή περιγράφεται το Σχέδιο Γενικής Διάταξης του Έργου, δηλαδή η διάταξη των κτιρίων και των ελεύθερων χώρων καθώς και τα ειδικότερα μεγέθη ανάπτυξης ανά χρήση. Αξίζει να σημειωθεί πως το σχέδιο γενικής διάταξης έχει μελετηθεί διεξοδικά καθώς έχει γίνει αρχιτεκτονική μελέτη και αναλυτικό κτιριολογικό πρόγραμμα έργου. Βάσει αυτών των στοιχείων έχει γίνει η προκήρυξη του διαγωνισμού για την επιλογή αναδόχου του ΣΔΙΤ με βάση τον Ν. 3389/2005 κατόπιν της Απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΑΔΑ: Ω1ΦΝ46ΜΤΛΡ-ΤΒ9). Τα στοιχεία ανάπτυξης του ακινήτου με βάση τα οποία βρίσκεται σε εξέλιξη ο διαγωνισμός είναι δεσμευτικά για τον ανάδοχο κατόπιν μικρών προσαρμογών.

Το έργο αφορά στην αποκατάσταση των υφιστάμενων βιομηχανικών κτιρίων – κελυφών και στην κατασκευή νέων εγκαταστάσεων για τη δημιουργία φοιτητικών εστιών, εκπαιδευτικών, ερευνητικών και κοινωνικών υποδομών για το Π.Θ. και την τοπική κοινότητα

Κατά το σχεδιασμό καταβλήθηκε προσπάθεια διατήρησης και ενσωμάτωσης (μεγάλου) μέρους του υφιστάμενου όγκου κτιριακού αποθέματος στο ακίνητο με τις κατάλληλες

προσαρμογές/μετασκευές για τη διατήρηση κι ενσωμάτωση της ιστορικής μνήμης στο εγχείρημα αλλά και την εξοικονόμηση οικονομικών πόρων που θα διοχετεύονταν στην κατεδάφιση των κτιρίων. Στο ακίνητο διατηρούνται συνολικά 7 υφιστάμενα κτίρια συνολικής επιφάνειας περίπου 27.120 τ.μ. (βλ. Πίνακα 23). Όλα τα υπόλοιπα κατεδαφίζονται και αντικαθίστανται από νέα κελύφη.

Οι πανεπιστημιακές εγκαταστάσεις που προβλέπονται στο ακίνητο χωρίζονται σε δύο κατηγορίες:

I) σε υφιστάμενα βιομηχανικά κτίρια με χαρακτηριστικές κελυφωτές στέγες με ιδιαίτερα ευρηματικά δομικά και κατασκευαστικά χαρακτηριστικά μεταβιομηχανικής αρχιτεκτονικής, τα οποία θα αποκατασταθούν και θα ακολουθήσουν την φιλοσοφία «κτίριο μέσα σε κτίριο».

Θα φιλοξενούν τις παρακάτω λειτουργίες, όπως αυτές παρουσιάζονται αναλυτικά στον Πίνακα 15 και αφορούν συνοπτικά τα εξής :

α) Τα Κτίρια 16, 16' και 17 συγκεντρώνουν το σύνολο των εκπαιδευτικών χρήσεων.

Οι εσωτερικοί χώροι περιλαμβάνουν αμφιθέατρα και αίθουσες διδασκαλίας, αίθουσες εργαστηρίων, γραφεία, αίθουσες Συνελεύσεων, κοινωνικούς χώρους.

β) Το Κτίριο 17' φιλοξενεί τη Φοιτητική Λέσχη και τον Εκθεσιακό Πολυχώρο.

γ) Τέλος, τα κτίρια 18, 19 και 20 φιλοξενούν φοιτητικές κατοικίες, ενός και δύο ατόμων. Στο «κτίριο 18» χωροθετούνται 51 κατοικίες (35 μονές και 16 διπλές), στο «κτίριο 19» 56 (36 μονές και 20 διπλές). Το «κτίριο 20» φιλοξενεί 80 κατοικίες, 64 μονές, 8 διπλές και 8 ΑΜΕΑ και θα έχει αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης ο ΟΑΕΔ.

Όλα τα κτίρια διαθέτουν αίθουσες πολλαπλών δραστηριοτήτων, χώρους καθιστικών, χώρους πλυντηρίων. Τα κτίρια επίσης διαθέτουν και κεντρικό αίθριο.

Πέραν των παραπάνω, τα κτίρια 19 και 20 φιλοξενούν και χώρους εκγύμνασης.

Όλα τα κτίρια εντός των υφιστάμενων κελυφών είναι ισόγεια λόγω του περιορισμένου ύψους των κελυφών. Ως εξαίρεση, το κτίριο 20 αποτελείται από 2 ορόφους λόγω του μεγάλου διαθέσιμου ύψους.

II) σε νέες εγκαταστάσεις με την ανέγερση νέων κτιρίων, των οποίων οι χώροι παρουσιάζονται στον Πίνακα 23.

Συνοπτικά, οι κύριες λειτουργίες των νέων κτιρίων έχουν ως εξής:

α) Το κτιριακό συγκρότημα Α χωρίζεται σε 4 τετραώροφες επιμήκεις κτιριακές δομές και περιλαμβάνει στο σύνολο 380 φοιτητικές κατοικίες. Περιλαμβάνει επίσης αίθουσες πολλαπλών δραστηριοτήτων, χώρους εκγύμνασης και καθιστικών.

β) Ο Βρεφονηπιακός Σταθμός Β1 είναι δυναμικότητας περίπου 80 βρεφών – νηπίων και έχει πρόσβαση απ’ ευθείας από τον αστικό ιστό. Στο κτίριο Β1, αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης θα έχει η ΔΥΠΑ.

γ) Το Κέντρο Δημιουργικής Απασχόλησης (Κ.Δ.Α.Π) Β2 έχει επίσης πρόσβαση από τον αστικό ιστό και περιλαμβάνει πέραν των γραφείων Διοίκησης, Αίθουσες ποικίλων δραστηριοτήτων για παιδιά, όπως εικαστικά και κατασκευές. Επιστημών και τεχνολογίας, Λογοτεχνίας και Περιβάλλοντος, Μουσικοκινητικής Αγωγής και Παιδικής Γυμναστικής, Θεατρικού Παιχνιδιού και Δημιουργικής Γραφής, Αισθητηριακού Παιχνιδιού, Δανειστικής Βιβλιοθήκης κλπ. Στο κτίριο Β2, αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης θα έχει η ΔΥΠΑ.

δ) Το Κτίριο Γ που στεγάζει το Τεχνολογικό Κέντρο είναι τετραώροφο και περιλαμβάνει το μεγάλο Αμφιθέατρο, Βιβλιοθήκη, την αίθουσα της Συγκλήτου και την αίθουσα Τελετών. Στον Δ’ Όροφο δημιουργείται χώρος υπαίθριων εκδηλώσεων, ενώ σε τμήμα του οργανώνεται φυτεμένος κήπος.

ε) Το Κτίριο Δ αποτελεί το Εμπορικό Αθλητικό Κέντρο του Πανεπιστημίου. Το κτίριο στεγάζει εσωτερική πισίνα που μπορεί να λειτουργήσει για ερασιτεχνικούς αγώνες, δραστηριότητες και προπονήσεις, γυμναστήριο και αποδυτήρια. Στον χώρο θα λειτουργήσουν επίσης και κατάστημα τροφίμων (με ξεχωριστή είσοδο), καφετέρια και εστιατόριο.

στ) Τα νέα κτίρια Ε αποτελούν ένα συγκρότημα 5 κτιριακών δομών που θα φιλοξενήσουν τις κατοικίες Erasmus. Κάθε κτιριακή δομή αποτελείται από 6 διαμερίσματα διαφορετικών τύπων για την εξυπηρέτηση των διαφορετικών αναγκών των κατοίκων.

ζ) Η Επαγγελματική Σχολή Μαθητείας ΔΥΠΑ στεγάζεται στο Κτίριο ΣΤ και προβλέπει την κατασκευή εκπαιδευτικών πολυεργαστηρίων, αιθουσών διδασκαλίας και γραφείων. Στο κτίριο ΣΤ, αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης θα έχει η ΔΥΠΑ.

η) Το Κτίριο Ζ θα στεγάσει το Κέντρο Επαγγελματικής Κατάρτισης ΑΜΕΑ της ΔΥΠΑ. Το συγκεκριμένο κτίριο περιλαμβάνει χώρους αντίστοιχους με την Επαγγελματική Σχολή Μαθητείας ΟΑΕΔ. Στο κτίριο Ζ, αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης θα έχει η ΔΥΠΑ.

θ) Εκτός των ανωτέρω προβλέπεται η πλήρης ανακαίνιση της μικρής υφιστάμενης εκκλησίας στο εσωτερικό του συγκροτήματος της Βαμβακουργιάς, εμβαδού περίπου 60,00τ.μ..

Στον ακόλουθο Πίνακα 23 αποτυπώνονται συνοπτικά η ανάπτυξη των κτιρίων που θα υλοποιηθούν στο ακίνητο.

Η χωροθέτηση των κτιρίων και των εγκαταστάσεων ακολουθεί τη λογική των συνεργειών τόσο στο εσωτερικό του συγκροτήματος, όσο και στην ένταξη του συγκροτήματος στον άμεσο και ευρύτερο αστικό ιστό. Οι υποδομές διδασκαλίας και έρευνας βρίσκονται πιο κοντά στις ήδη υφιστάμενες κτιριακές υποδομές για να εξασφαλίζεται η εγγύτητα και οι επακόλουθες συνέργειες. Το ίδιο ισχύει και για τις υποδομές που αφορούν στη σίτιση των φοιτητών. Αντίθετα, οι εστίες βρίσκονται σε περιμετρική θέση ως προς το συνολικό συγκρότημα, διασφαλίζοντας ένα πιο ήσυχο περιβάλλον κατοικίας, αλλά ταυτόχρονα διαθέτοντας άμεση πρόσβαση σε χρόνο ολίγων λεπτών στις όλες τις αίθουσες διδασκαλίας του campus.

Πίνακας 23. Κτηριακό πρόγραμμα της προτεινόμενης ανάπτυξης του ακινήτου

A/A	ΛΙΣΤΑ ΚΤΙΡΙΩΝ	ΧΡΗΣΗ	ΕΙΔΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ				
1	16	ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟ*	ΥΦΙΣΤ.	3.605,00
2	16'	ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟ*	ΥΦΙΣΤ.	5.165,00
3	17	ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟ*	ΥΦΙΣΤ.	3.380,00
		*1105,00 τ.μ. αιθρίων		12.150,00
ΦΟΙΤΗΤΙΚΗ ΛΕΣΧΗ				
4	17'	Φ. ΛΕΣΧΗ + ΕΚΘ. ΠΟΛΥΧΩΡΟΣ*	ΥΦ. -ΝΕΟ	1.560,00
		*265,00 τ.μ. αίθριο		1.560,00
ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΕΣΤΙΕΣ				
5	18	Φ. ΕΣΤΙΕΣ*	ΥΦΙΣΤ.	4.670,00
6	19	Φ. ΕΣΤΙΕΣ*	ΥΦΙΣΤ.	5.040,00
7	20	Φ. ΕΣΤΙΕΣ ΑΜΕΑ (ΟΑΕΔ)*	ΥΦΙΣΤ.	3.700,00
8	A	Φ. ΕΣΤΙΕΣ ΝΕΟ ΚΤΙΡΙΟ	ΝΕΟ	16.000,00
		*1680,00 τ.μ. αιθρίων		29.410,00
ΛΟΙΠΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ				
9	B1 & B2	B1 ΒΡΕΦΟΝΗΠΙΑΚΟΣ (ΟΑΕΔ)	ΝΕΟ	650,00
		B2 ΚΕΝΤΡΟ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ		800,00
10	Γ	ΤΕΧΝΟΛ. ΚΕΝΤΡΟ	ΝΕΟ	3.960,00
11	Δ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ - ΑΘΛΗΤΙΚΟ Κ.	ΝΕΟ	2.700,00
12	Ε	ΚΑΤ. ERASMUS	ΝΕΟ	1.970,00
13	ΣΤ	ΣΧΟΛΗ ΜΑΘΗΤΕΙΑΣ (ΟΑΕΔ)	ΝΕΟ	2.000,00
14	Z	ΚΕΝΤΡΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΑΜΕΑ (ΟΑΕΔ)	ΝΕΟ	1.200,00
				13.280,00
		ΣΥΝΟΛΑ		56.400,00

Η πρόταση ανάπτυξης του ακινήτου διασφαλίζει ότι αυτό παραμένει ανοικτό στην κοινωνία επιτρέποντας τη διαμπερή διέλευση και κυκλοφορία. Ένα εκτεταμένο δίκτυο πλατειών, ελεύθερων χώρων, πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων διασφαλίζει συνθήκες βιώσιμης κινητικότητας, ενώ οι χώροι πρασίνου και η χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας διασφαλίζει τον οικολογικό χαρακτήρα του συγκροτήματος. Οι θέσεις στάθμευσης βρίσκονται περιμετρικά του συγκροτήματος και διασφαλίζουν ότι η κίνηση στο εσωτερικό του campus θα είναι ήπιας μορφής.

Με βάση το σχεδιασμό (Εικόνα 32), τα υφιστάμενα κελύφη (αρ. 16, 16', 17) υποδέχονται κατόπιν μετατροπών τους, ώστε να είναι λειτουργικά, εκπαιδευτικές χρήσεις Τμημάτων του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας και τα κελύφη αρ. 18, 19, και 20 υποδέχονται τις χρήσεις φοιτητικών εστιών. Τα κτίρια αποτελούν μια ενότητα με χαρακτηριστικά μεταβιομηχανικής αρχιτεκτονικής, καθώς συνδυάζουν το ιστορικό στοιχείο (και τη μνήμη) των βιομηχανικών κελυφών με πιο ελαφριά στοιχεία σύγχρονης αρχιτεκτονικής. Η κατασκευή των κτιρίων εντός των κελυφών είναι κυρίως μεταλλική και γίνεται με τρόπο που να υποστηρίζονται τα κελύφη με δοκούς, διατηρώντας τα θεμέλια και το επίπεδο της υφιστάμενης κατασκευής. Ειδικότερα τα υφιστάμενα κελύφη αντιστοιχούν σε:

- Χρήσεις Πανεπιστημιακών Τμημάτων (κτίρια 16, 16' και 17) στο εσωτερικό του συγκροτήματος συνολικής επιφάνειας 12.150τ.μ. (Σύμφωνα με το από 01/2023 Κτιριολογικό Πρόγραμμα Έργου, σελ. 5 ισχύει: «Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2γ) του άρθρου 18 του ν. 3467/2006 (Α' 128) δύναται κατόπιν πλήρους αιτιολόγησης, η τροποποίηση των κτιριολογικών προγραμμάτων των προαναφερόμενων κτιρίων μέχρι ποσοστού αύξησης της συνολικής επιφάνειας κατά 10% για την βελτιστοποίηση του μεγέθους των χώρων». Αυτό αντιστοιχεί ότι στην ενότητα αυτών των κτιρίων μπορεί να υπάρχει αύξησης της δόμησης κατά 1.215τ.μ.
- Χρήσεις Φοιτητικών εστιών (κτίρια 18, 19, 20) συνολικής επιφάνειας 13.410τ.μ. σε εγγύτητα με τον αστικό ιστό,

Το υφιστάμενο κέλυφος αρ. 17' (βλ. Πίνακας 23 και Εικόνα 32) μετατρέπεται κατόπιν προσαρμογών και προσθήκης σε κτίριο με χρήση : Αναψυχή - Φοιτητική Λέσχη -Εκθεσιακός Πολυχώρο Αναψυχής. Είναι ενταγμένο σε πλατεία και γειτνιάζει τόσο με τον αστικό ιστό, όσο και με τα Τμήματα και τις χρήσεις των νέων κτιρίων.

Οι νέες κτιριακές εγκαταστάσεις αναπτύσσονται περιμετρικά του συγκροτήματος ως εξής:

- Κτίρια Β1 και Β2 (στο Διάγραμμα εμφανίζονται ως Β): Πρόκειται για τα νέα κτίρια ΔΥΠΑ με χρήσεις χώρων βρεφονηπιακού σταθμού (650τ.μ.) & κέντρου δημιουργικής απασχόλησης παιδιών (Κ.Δ.Α.Π.) (800τ.μ.) συνολικής επιφάνειας 1.450τ.μ..

Αναπτύσσονται ως ξεχωριστές κτιριακές μονάδες. Βρίσκονται στην ανατολική πλευρά του συγκροτήματος πλησίον του κτιρίου 20 Φοιτητικών Εστιών και με πρόσβαση από τον αστικό ιστό.

Κτίριο Γ: Τεχνολογικό Κέντρο επιφάνειας 3.960τ.μ.. Χωροθετείται στο βορειοανατολικό τμήμα του οικοπέδου για τις ερευνητικές δραστηριότητες του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Θα βρίσκεται στην κεντρική είσοδο του συγκροτήματος, ανατολικά από τις εκπαιδευτικές χρήσεις. Το κτίριο θα είναι τετραώροφο σε σχήμα ορθογώνιου παραλληλόγραμμου και συμμετρικό ως προς τον μεγάλο άξονα.

Κτίριο Ζ – Κτίριο ΣΤ: Αντιστοιχούν στο Κέντρο Επαγγελματικής Κατάρτισης ΑΜΕΑ (κτ. Ζ) επιφάνειας 1.200τ.μ. και Σχολή Κατάρτισης **ΔΥΠΑ** (κτ. ΣΤ) επιφάνειας 2.000τ.μ. Χωροθετούνται στην ανατολική πλευρά του συγκροτήματος. Το κτίριο Ζ είναι διώροφο και βρίσκεται κοντά στις κατοικίες ΑΜΕΑ με δυνατότητα πρόσβασης οχημάτων από τον κάθετο δρόμο. Το κτίριο ΣΤ έχει επίσης άμεση πρόσβαση από τον αστικό ιστό (Αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης των συγκεκριμένων κτιρίων έχει η ΔΥΠΑ).

Κτίρια Α: Φοιτητικές Κατοικίες Πανεπιστημίου Θεσσαλίας συνολικής επιφάνειας 16.000τ.μ.. Περιλαμβάνουν 4 διακριτά κτίρια που αναπτύσσονται στη δυτική πλευρά του οικοπέδου με επιμήκη μορφή και είναι τετραόροφα.

Κτίριο Δ: Εμπορικό Αθλητικό Κέντρο Πανεπιστημίου Θεσσαλίας επιφάνειας 2.700τ.μ.. Χωροθετείται στη νοτιοανατολική πλευρά του ακινήτου δίπλα στις κατοικίες Erasmus.

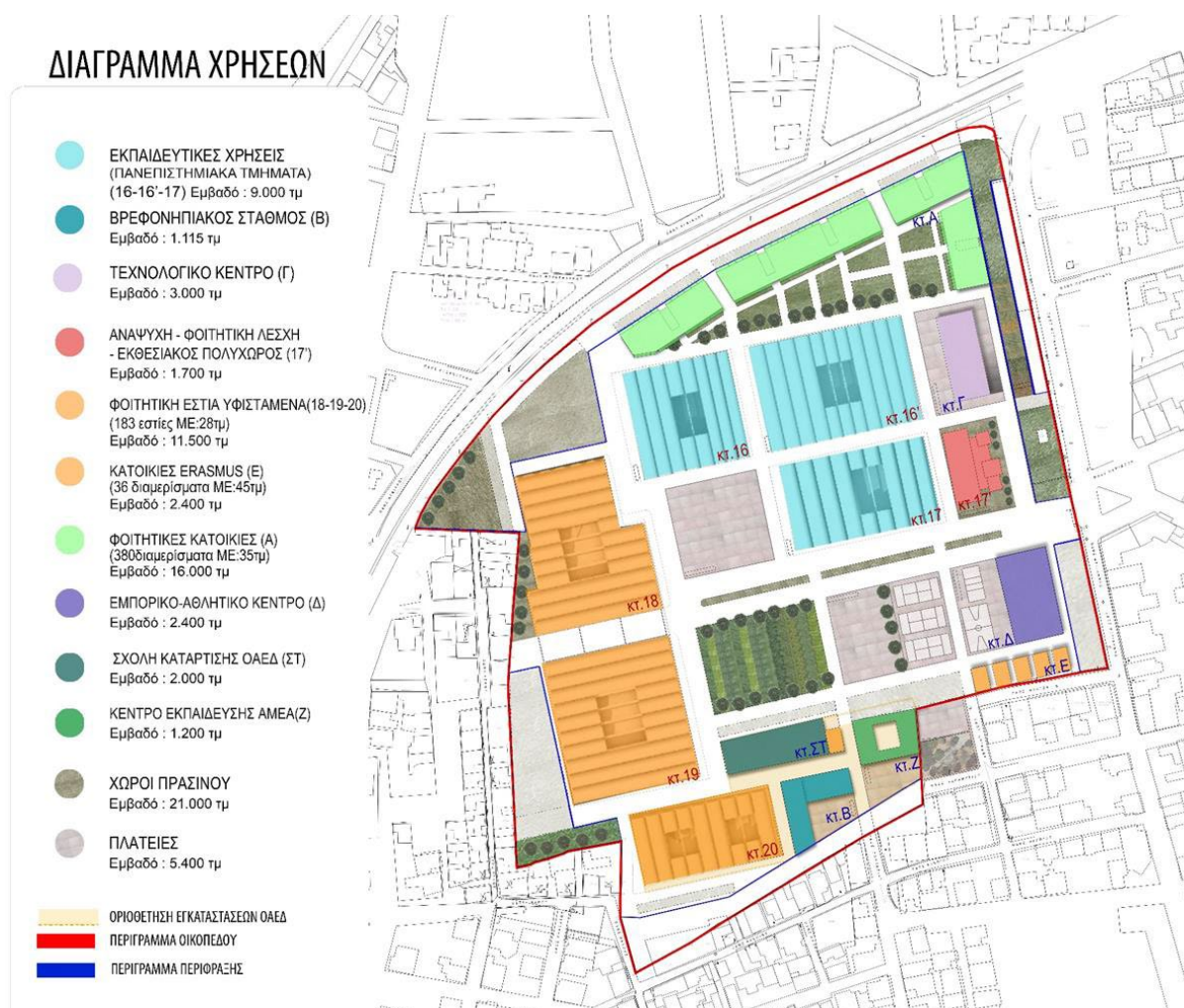
Κτίρια Ε: Κατοικίες Erasmus Πανεπιστημίου Θεσσαλίας επιφάνειας 1.970τ.μ.. Αποτελούν ένα συγκρότημα 5 κτιριακών δομών που θα φιλοξενήσουν τις κατοικίες Erasmus. Κάθε κτιριακή δομή αποτελείται από 6 διαμερίσματα διαφορετικών τύπων για την εξυπηρέτηση των διαφορετικών αναγκών των κατοίκων. Χωροθετείται στο νοτιοανατολικό άκρο του ακινήτου.

Εκτός των ανωτέρω προβλέπεται η διατήρηση του υφιστάμενου ναΐσκου εμβαδού περίπου 60,00 m² που βρίσκεται στη Ζώνη Ι (ΟΤ Γ384).

Σύμφωνα με το κοστολογημένο κτιριολογικό πρόγραμμα του έργου η συνολική δομημένη επιφάνεια των κτιρίων ανέρχεται σε 56.400τ.μ.. Από αυτά τα 27.120τ.μ. αφορούν υφιστάμενα κτίρια (σε αυτά συμπεριλαμβάνεται ένα μικρό μέρος των 1.560τ.μ. της συνολικής επιφάνειας του κτιρίου 17' - Φοιτητική Λέσχη και Εκθεσιακός Πολυχώρος που αντιστοιχεί σε υφιστάμενο κτίριο και προσθήκη). Έτσι, η συνολική νέα δόμηση - εξαιρουμένης της προσθήκης στο κτίριο 17'- αντιστοιχεί σε 29.280τ.μ. Επιπλέον, σύμφωνα με το κτιριολογικό πρόγραμμα υπάρχουν συνολικά 3.060τ.μ. επιφάνειας αιθρίων

που σύμφωνα με το Ν. 4067/2012 (ΝΟΚ), άρθρο 11, παρ.6, εδάφιο κθ, το καθαρό εμβαδόν των αιθρίων δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης. Η προγραμματιζόμενη δόμηση συνολικά και ανά χρήση, όπως περιγράφεται στο κτιριολογικό πρόγραμμα του έργου, αποτελεί τον πυλώνα συγκρότησης του σχεδίου γενικής διάταξης. **Εντούτοις, επειδή κατά τη λεπτομερέστερη αρχιτεκτονική μελέτη των κτιρίων μπορεί να υπάρχουν ανάγκες τροποποίησης της μέχρι τώρα εκτιμώμενης επιφάνειάς τους για λόγους αποκλειστικά λειτουργικούς και επειδή ειδικά για την ενότητα των κτιρίων 16, 16' και 17 δίνεται η δυνατότητα προσαύξησης κατά 1.215τ.μ. με βάση το άρθρο 18 του ν. 3467/2006 (Α' 128), κρίνεται αναγκαίο η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση να είναι ελαφρώς μεγαλύτερη από την μέχρι σήμερα προγραμματιζόμενη κατά 3.713,88 τ.μ., που ισοδυναμεί με μέγιστο Σ.Δ. ίσο με 0,68.**

Εικόνα 32. Προτεινόμενο σχέδιο διάταξης χρήσεων ανά κτίριο εντός ακινήτου ‘πρώην Βαμβακουργιάς Βόλου’ (Από το «Κτιριολογικό Πρόγραμμα Έργου», Ιανουάριος 2023)



Από τη συνολική επιφάνεια της Περιοχής Επέμβασης περίπου 48.600τ.μ. είναι ελεύθεροι χώροι, δηλαδή, πράσινο, πλατείες, πεζόδρομοι, δρόμοι, ποδηλατοδρόμοι, urban gardens και

θέσεις στάθμευσης. Το οδικό δίκτυο που εξυπηρετεί το συγκρότημα είναι κυρίως περιμετρικό, ενώ οι θέσεις στάθμευσης βρίσκονται περιμετρικά του συγκροτήματος και διασφαλίζουν ότι η κίνηση στο εσωτερικό του campus θα είναι ήπιας μορφής. Ένα δίκτυο ελεύθερων χώρων, πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων διασφαλίζει συνθήκες βιώσιμης κινητικότητας.

Στην Εικόνα 32 απεικονίζεται η σχέση του δομημένου περιβάλλοντος με τους ανοιχτούς χώρους στο ακίνητο της πρώην Βαμβακουργιάς Βόλου.

Εικόνα 33. Προοπτικό τρισδιάστατο σχέδιο γενικής διάταξης



Η κατανομή των ελεύθερων χώρων, των χώρων πρασίνου και των χώρων αθλοπαιδιών απεικονίζονται στις εικόνες 32 και 33. Ορισμένοι από τους ελεύθερους χώρους προορίζονται για χώρους στάθμευσης, σύμφωνα και με την εικόνα 34, στην οποία φαίνεται επιπλέον το δίκτυο κίνησης (βλ κ. σχετικά και τη μελέτη «Εκτίμηση Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων και Ανάλυση Συνθηκών Κινητικότητας»). Το δίκτυο κίνησης εντός του ακινήτου αποτελείται από:

- Οδούς ήπιας κυκλοφορίας με ελεύθερη κυκλοφορία μηχανοκίνητων οχημάτων.
- Ζώνες ήπιας κυκλοφορίας με ελεγχόμενη κυκλοφορία μηχανοκίνητων οχημάτων.
- Στο ακίνητο υπάρχουν τρεις προσβάσεις (είσοδοι/έξοδοι).
- Διάδρομοι πεζών.

Οι είσοδοι/έξοδοι του ακινήτου από/προς την περιοχή επιρροής θα γίνεται από συγκεκριμένα σημεία :

- Πρόσβαση 1 (κεντρική είσοδος είσοδος/έξοδος) στη συμβολή της οδού «Δ» του ακινήτου με τον κόμβο των οδών Μυτιλήνης – Περίνθου – Πόντου – Γκλαβάνη.

- Πρόσβαση 2 (νότια είσοδος) στην επέκταση της οδού «γ2» του ακινήτου στην οδό Πριάμου, κοντά στον κόμβο της τελευταίας με την οδό Αδραμυτίου.
- Πρόσβαση 3 (νότια έξοδος) στην επέκταση της οδού «β2» του ακινήτου στην οδό Πορταριάς, κοντά στον κόμβο της τελευταίας με την οδό Αδραμυτίου.

Εικόνα 34. Διάγραμμα κινητικότητας και στάθμευσης εντός του ακινήτου.



Τέλος, σημειώνεται πως το ακίνητο περιφράσσεται από όλες τις πλευρές για λόγους ασφαλείας. Η είσοδος θα είναι ελεγχόμενη. Προβλέπεται η λειτουργία εισόδων/εξόδων εκτάκτου ανάγκης.

Οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης ανά χρήση καθορίζονται από τα ΠΔ 350/1996 και ΠΔ 18/31.12.1997. Από την κυκλοφοριακή μελέτη προτείνεται, επίσης, η δημιουργία υπόγειου χώρου στάθμευσης χωρητικότητας 30 θέσεων για άμεση πρόσβαση επισκεπτών και εργαζομένων στο Κτίριο Γ (Τεχνολογικό Κέντρο). Επίσης προτείνεται η χωροθέτηση υποδομών στάθμευσης ποδηλάτων για την εξυπηρέτηση των μετακινούμενων, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Εντός της Περιοχής του ΕΠΣ καθορίζονται οι εξής Περιοχές Δόμησης όπως φαίνονται με στοιχεία I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII.

Περιοχή Δόμησης Ι (Υπό-Ζώνη ΙΙΑ: Τοπικό Κέντρο):

Διακρίνεται σε Υπο-Περιοχή Δόμησης Ια και Υπο-Περιοχή Δόμησης Ιβ.

Υπο-Περιοχή Δόμησης Ια:

Τα υφιστάμενα κελύφη ή τα τμήματα αυτών που διατηρούνται μετατρέπονται σε κτίρια με χρήση εκπαίδευσης. Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 12.150τ.μ. (με την επιφύλαξη της γενικής διάταξης). Μέγιστο ύψος κτιρίων: 10,00μ.

Υπο-Περιοχή Δόμησης Ιβ:

Στο υφιστάμενο κελύφος επιτρέπεται η προσθήκη κατ’ επέκταση του περιγράμματος δόμησης ή/και καθ’ ύψος αυτού με χρήση Αναψυχής-Φοιτητικής Λέσχης-Εκθεσιακού Πολυχώρου. Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 1.560τ.μ. (με την επιφύλαξη της γενικής διάταξης). Μέγιστο ύψος κτιρίων: 14,00μ.

Περιοχή Δόμησης ΙΙ (Υπό-Ζώνη ΙΙΒ: Γενική Κατοικία):

Τα υφιστάμενα κελύφη ή τα τμήματα αυτών που διατηρούνται μετατρέπονται σε φοιτητικές εστίες. Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 13.410τ.μ.(με την επιφύλαξη της γενικής διάταξης). Μέγιστο ύψος κτιρίων: 8,50μ.

Περιοχή Δόμησης ΙΙΙ (Υπό-Ζώνη ΙΙΒ: Γενική Κατοικία):

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 16.000τ.μ. για χρήση φοιτητικές εστίες (με την επιφύλαξη της γενικής διάταξης). Μέγιστο ύψος κτιρίων: 12,00μ.

Περιοχή Δόμησης ΙV (Υπό-Ζώνη ΙΙΑ: Τοπικό Κέντρο):

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 3.960τ.μ. για το Τεχνολογικό Κέντρο (με την επιφύλαξη της γενικής διάταξης). Μέγιστο ύψος κτιρίων: 14,00μ. Επιτρέπεται η χωροθέτηση υπόγειου χώρου πάρκινγκ.

Περιοχή Δόμησης V (Υπό-Ζώνη ΙΙΑ: Τοπικό Κέντρο):

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 2.700τ.μ. για το Εμπορικό-Αθλητικό Κέντρο (με την επιφύλαξη της γενικής διάταξης). Μέγιστο ύψος κτιρίων: 14,00μ.

Περιοχή Δόμησης VI (Υπό-Ζώνη ΙΙΒ: Γενική Κατοικία):

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 1.970τ.μ. για χρήση Κατοικία (κατοικίες Erasmus) (με την επιφύλαξη της γενικής διάταξης). Μέγιστο ύψος κτιρίων: 14,00μ.

Περιοχή Δόμησης VII (Υπό-Ζώνη ΙΙΒ: Γενική Κατοικία):

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 1.200τ.μ. για χρήση Κέντρο Εκπαίδευσης ΑΜΕΑ. Μέγιστο ύψος κτιρίων: 10,00μ.

Περιοχή Δόμησης VIII (Υπό-Ζώνη IIB: Γενική Κατοικία):

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 2.000τ.μ. για χρήση Σχολή Κατάρτισης ΑΜΕΑ. Μέγιστο ύψος κτιρίων: 10,00μ.

Περιοχή Δόμησης IX (Υπό-Ζώνη IIB: Γενική Κατοικία):

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 1.450τ.μ. για χρήση Βρεφονηπιακός Σταθμός και Κέντρο Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών. Μέγιστο ύψος κτιρίων: 10,00μ.

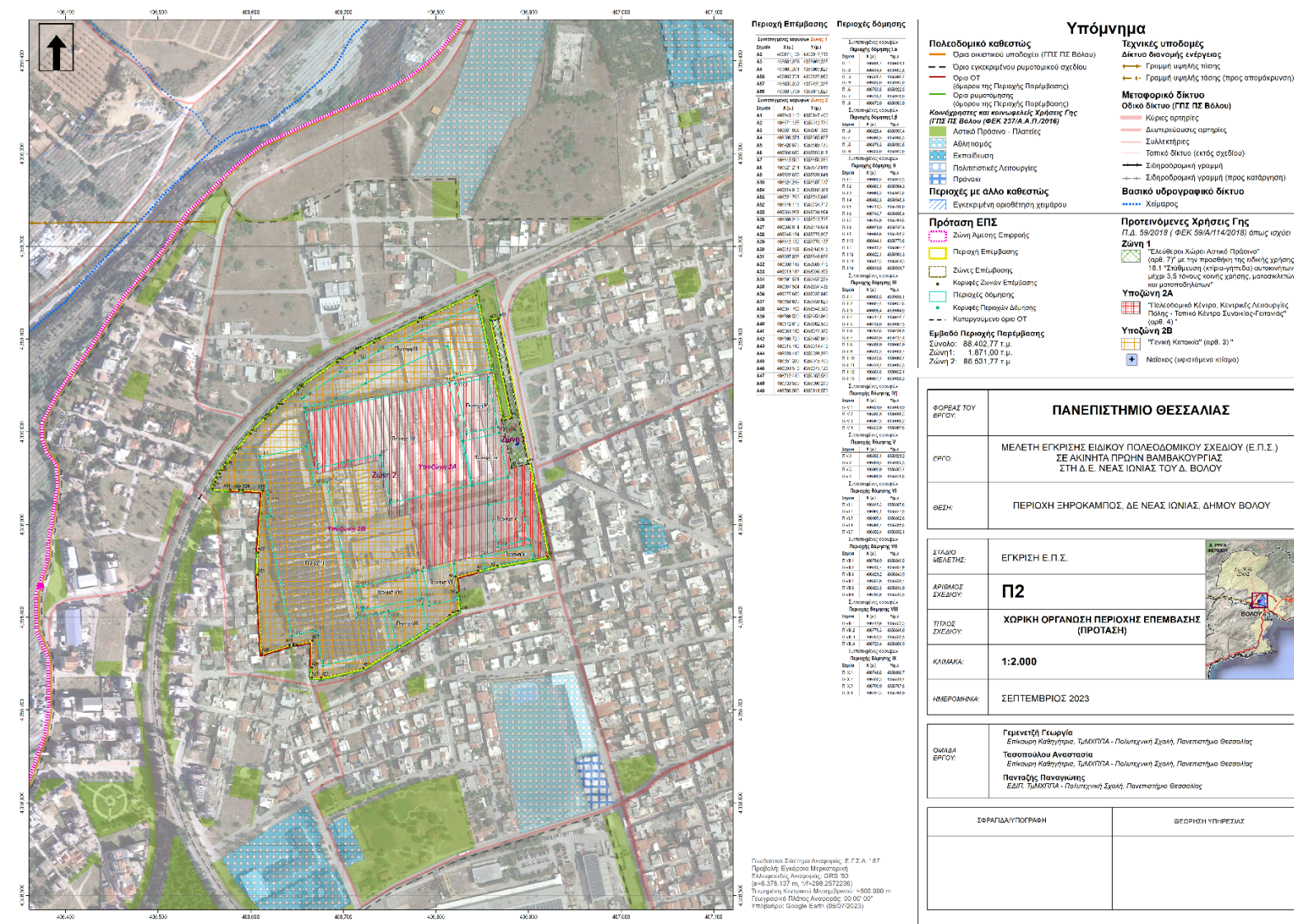
Επιπλέον των ανωτέρω ορίζονται:

Ελεύθεροι χώροι κοινής χρήσης μεταξύ των Περιοχών Δόμησης. Αυτοί δύνανται αν διαμορφώνονται ενιαία με τον συνολικό ελεύθερο χώρο των Περιοχών Δόμησης, με τον οποίο έχουν φυσική και λειτουργική συνέχεια, με στόχο την εξυπηρέτηση των ροών κίνησης ΙΧ, πεζών και ποδηλάτων, του απαραίτητου αστικού εξοπλισμού αλλά και λοιπών δραστηριοτήτων ανοιχτών χώρων.

Άλλες Διατάξεις:

- Επιτρέπεται η υπέρβαση της επιτρεπόμενης δόμησης που ορίζεται σε κάθε Περιοχή Δόμησης μέχρι την εξάντληση του Σ.Δ. για λόγους σχετικούς με τη λειτουργική βελτιστοποίηση των κτιρίων.
- Σε όλες τις Περιοχές Δόμησης επιτρέπονται οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την καλύτερη λειτουργία των εγκαταστάσεων (όπως κυλικεία, αναψυκτήρια, χώροι εστίασης, χώροι συνάθροισης κτλ.

Εικόνα 35. Χάρτης Π2 Χωρική Οργάνωση περιοχής επέμβασης (πρόταση)



Π.1.3. Τεχνικές και Περιβαλλοντικές Υποδομές

Αναφορικά με τις νέες τεχνικές και περιβαλλοντικές υποδομές που θα εξυπηρετούν την Περιοχή Επέμβασης σημειώνονται τα κάτωθι.

Π.1.3.1. Περιβαλλοντικές Υποδομές

Δίκτυο ύδρευσης

Για την υδροδότηση των εγκαταστάσεων της μελλοντικής επέκτασης θα κατασκευαστεί Μηχανοστάσιο ύδρευσης με πιεστικό συγκρότημα ανύψωσης πίεσης ώστε να εξυπηρετήσει τις ανάγκες των πολλών και σε απόσταση μεταξύ τους κτιρίων. Το πιεστικό συγκρότημα και η δεξαμενή θα κατασκευαστεί ανεξαρτήτως της επάρκειας της πίεσης του δικτύου. Θα κατασκευαστεί δίκτυο ύδρευσης. Ακόμη θα υπάρχει χωροθέτηση δοχείων αποθήκευσης (boiler) σε κατάλληλα διαμορφωμένο χώρο (για κάθε κτίριο) όπου θα υπάρχει εφεδρικός εξοπλισμός παρασκευής ζεστού νερού χρήσης (λέβητας, αντλία θερμότητας, κλπ).

Δίκτυο αποχέτευσης

Το δίκτυο αποχέτευσης θα περιλαμβάνει:

Σύνδεση της εσωτερικής εγκατάστασης με το κεντρικό δίκτυο πόλης σε περισσότερα από ένα σημεία λόγω της εκτεταμένης χωροθέτησης των κτιρίων στο οικόπεδο.

Εσωτερικές εγκαταστάσεις με τον κατάλληλο αριθμό κατακόρυφων στηλών. Οι στήλες θα καταλήγουν στο επίπεδο του ισογείου ή/και κάτω από αυτό από όπου με κατάλληλο αριθμό και διάταξη φρεατίων θα καταλήγει μέσω μηχανοσίφωνα στο αντίστοιχο σημείο αναμονής για σύνδεση με το κεντρικό δίκτυο.

Εγκατάσταση ομβρίων με αντίστοιχη λογική η οποία θα καταλήγει σε φρεάτια ομβρίων έτσι ώστε να συνδεθεί είτε με το κεντρικό δίκτυο πόλης είτε με δεξαμενές αποθήκευσης ώστε να αξιοποιείται περαιτέρω επιστρέφοντας για χρήση (εκτός πόσιμου νερού) στα κτίρια. Θα κατασκευαστούν από τον ανάδοχο

Απορρίμματα

Η συλλογή και η μεταφορά των απορριμμάτων από το ακίνητο σε περιοχές έξω από αυτό θα γίνεται από τον Ανάδοχο. Στη συνέχεια η διακομιδή τους θα γίνεται από το Δήμο. Αντίστοιχα για την ανακύκλωση θα ακολουθούνται παρόμοια διαδικασία.

Π.1.3.2. Ενεργειακές Υποδομές

Δίκτυο Ηλεκτρισμού

Σύμφωνα με το από 2019 Ιανουαρίου Τοπογραφικό Διάγραμμα που συνέταξε ο Πολιτικός Μηχανικός κ. Θεόδωρος Καραμάνης, από τη περιοχή επέμβασης δεν διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ. Η ηλεκτροδότηση των προγραμματισμένων εγκαταστάσεων θα πραγματοποιηθεί με τη σύνδεση με το δίκτυο της ΔΕΔΔΗΕ, κατόπιν των απαραίτητων ενεργειών.

Εναλλακτικές μορφές ενέργειας /ΑΠΕ

Η γεωθερμία με τη μορφή είτε ανοικτού συστήματος (νερό από τον υδροφόρο ορίζοντα) είτε κλειστού κατακόρυφου γεωεναλλάκτη εκτιμάται ότι θα συνεισφέρει στην εξοικονόμηση ενέργειας μέσω των υψηλών συντελεστών απόδοσης όπως αποτυπώνονται τόσο στον ΚΕΝΑΚ όσο και στα εγχειρίδια των κατασκευαστών. Η γεωθερμία θα λειτουργεί σε συνεργασία με τις αερόψυκτες αντλίες θερμότητας. Συγκεκριμένα θα καλύπτει το βασικό φορτίο λειτουργίας της εγκατάστασης το οποίο παρατηρείται κατά τη μεγαλύτερη διάρκεια του έτους συνεπώς θα καλύπτει τα μεγαλύτερα ποσά ζήτησης θερμικής ενέργειας με μικρότερη κατανάλωση απορροφούμενης ηλεκτρικής ισχύος και συνεπώς πρωτογενούς ενέργειας. Το σύστημα των αερόψυκτων αντλιών θα ικανοποιεί τα φορτία αιχμής της εγκατάστασης εάν και εφόσον παρουσιαστούν κατά περίπτωση.

Η εγκατάσταση γεωθερμίας (εφόσον υλοποιηθεί) απαιτεί χώρο μηχανοστασίου κλιματισμού.

Προτείνεται η εγκατάσταση Φωτοβολταϊκών πάνελ στις στέγες των κτιρίων με σκοπό την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας η οποία θα διατίθεται στο κεντρικό ηλεκτρικό δίκτυο μέσω συμψηφισμού καταναλισκόμενης με παραγόμενη ισχύ (net metering).

Π.1.3.3. Υποδομές Μεταφορών

Τα δίκτυα κίνησης των πεζών, των ποδηλάτων και των ΙΧ όπως και η οργάνωση των χώρων στάθμευσης θα γίνουν κατόπιν μελέτης και κατασκευής από τον Ανάδοχο του ΣΔΙΤ. Η διαχείρισή τους θα γίνεται σύμφωνα με τη σύμβαση ΣΔΙΤ.

Π.1.3.4. Ψηφιακές Υποδομές

Αναφορικά με τις ψηφιακές υποδομές, η περιοχή επέμβασης θα εξυπηρετείται από το δίκτυο τηλεπικοινωνιών της περιοχής.

Κεφάλαιο Π.2. Αιτιολόγηση των νέων ρυθμίσεων

Π.2.1. Τεκμηρίωση της αναγκαιότητας τροποποίησης υφιστάμενων ή/και άλλων πολεοδομικών ρυθμίσεων ενόψει του ειδικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης

Οι λόγοι που επιβάλλουν την εκπόνηση ΕΠΣ για το ακίνητο της πρώην Βαμβακουργιάς είναι οι εξής:

- α) Σήμερα υπάρχει η Απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΑΔΑ: Ω1ΦΝ46ΜΤΛΡ-ΤΒ9) για την ένταξη του έργου στα ΣΔΙΤ και την χρηματοδότησή του με βάση προκαθορισμένο μέγεθος ανάπτυξης. Συνεπώς, είναι αναγκαία η τροποποίηση των πολεοδομικών ρυθμίσεων ώστε να καθορίζεται επακριβώς ο χωρικός προορισμός του ακινήτου και το μέγεθος της ανάπτυξης, ώστε να υπάρχει πλήρη συμβατότητα με την προκαθορισμένη ανάπτυξη που έχει προδιαγραφεί στο πλαίσιο του Δημόσιου Διεθνή Διαγωνισμού για την Ανάθεση ΣΔΙΤ (Αρ. Προκήρυξης: 2020/S 081-189882) και την ως άνω Απόφαση Διυπουργικής Επιτροπής Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα.
- β) Αν και το αναθεωρημένο ΓΠΣ του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου προβλέπει τη χρήση ‘Γενική Κατοικία’ και η ΖΟΕ καθορίζει την περιοχή μελέτης ως περιοχή επείγοντος στεγαστικού προγράμματος ΟΕΚ, χρήζει αποσαφήνισης το καθεστώς των χρήσεων γης στην περιοχή. Επιπλέον, είναι αναγκαίος ο εμπλουτισμός των χρήσεων γης ώστε να επιτρέπεται επιπροσθέτως των κοινωνικών υποδομών και των φοιτητικών εστιών, η ανάπτυξη εκπαιδευτικών και ερευνητικών εγκαταστάσεων. Ως εκ τούτου, στην Περιοχή Επέμβασης καθορίζονται δύο γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, έναντι μίας που είχε ο υπάρχων πολεοδομικός σχεδιασμός.
- β) Με το ΕΠΣ επιτυγχάνεται η προσαρμογή της ορολογίας του ΓΠΣ για τις χρήσεις γης στη σήμερα ισχύουσα ονοματολογία των χρήσεων γης (Π.Δ. 59/2018), αυξάνοντας την ασφάλεια δικαίου, ενώ αποσαφηνίζει και τις επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης. Επιπλέον, με το ΕΠΣ αφαιρούνται ορισμένες από τις κατά κανόνα προβλεπόμενες ειδικές χρήσεις στην χρησιμοποιούμενη γενική κατηγορία χρήσης, ώστε το περιεχόμενο της να είναι προσαρμοσμένο στον πραγματικό χαρακτήρα των εγκαταστάσεων που προδιαγράφονται από το ΣΔΙΤ. Καθορίζονται, δηλαδή, επακριβώς οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στην περιοχή προκειμένου να επιτευχθεί ο σκοπός της παραχώρησης, όπως τίθεται και στην Απόφαση Προέγκρισης ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/95186/2263 της 23/12/2019.

γ) Ακόμη, με το ΕΠΣ καθορίζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης εντός της Περιοχής Επέμβασης και επιπλέον καθορίζεται το σχέδιο γενικής διάταξης κτιρίων και ελευθέρων χώρων, λαμβάνοντας, επιπλέον, υπόψη το γεγονός ότι το ακίνητο έχει σημαντικά σε επιφάνεια υφιστάμενα κελύφη που χρήζουν εκσυγχρονισμού. Η Περιοχή Επέμβασης βρίσκεται εντός ΓΠΣ, με το μεγαλύτερο τμήμα της (τμήμα Β επιφάνειας 88.402,77τ.μ.) να βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης. Εντός του τμήματος Β καθορίζονται οι Περιοχές Δόμησης και μεταξύ αυτών οι ελεύθεροι και ανοιχτοί χώροι που διαμορφώνονται κατάλληλα για τις κινήσεις των ΙΧ, πεζών, ποδηλάτων αλλά και για τους λοιπούς χώρους στάσης, πρασίνου κτλ. Ορίζεται η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση και το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης της Περιοχής Επέμβασης. Επιπλέον, στο Σχέδιο Γενικής Διάταξης που είναι ενσωματωμένο στο ΕΠΣ προδιαγράφονται για κάθε Περιοχή Δόμησης τα ειδικότερα μεγέθη ανάπτυξης (δόμηση, χρήση κτιρίου και ύψος).

Π.2.2. Μη ανατροπή της πολεοδομικής και χωροταξικής λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής.

α) Από την ανάλυση του υφιστάμενου **χωροταξικού** ή άλλου μακρο-χωρικού σχεδιασμού, η ανάπτυξη του ΕΠΣ για την ολοκληρωμένη παρέμβαση αστικής ανάπτυξης στην υφιστάμενη θέση εναρμονίζεται με αυτόν, όπως συνοψίζεται στον πιο κάτω πίνακα.

Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης	Ο Βόλος κατατάσσεται μαζί με την πόλη της Λάρισας – ως Δίπολο-, στους Πρωτεύοντες εθνικούς πόλους. Μεταξύ των κατευθύνσεων που αφορούν τον αναπτυξιακό ρόλο του διπόλου, δίνεται έμφαση στους τομείς της ανώτατης εκπαίδευσης, της έρευνας – τεχνολογίας και στην ανάπτυξη των αντίστοιχων υποδομών και υψηλού επιπέδου παρεχόμενων υπηρεσιών. Η προστασία και βελτίωση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος με μέτρα όπως η ανάπλαση υποβαθμισμένων αστικών περιοχών συμπεριλαμβάνονται μεταξύ των στόχων για το δίπολο Λάρισα - Βόλος.	Βλ. κεφ. 3.3.1
Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Περιφέρειας Θεσσαλίας	Ενίσχυση του διπόλου Λάρισα-Βόλος – θεωρούμενου ως πρωτεύοντα εθνικού πόλου Ανάπτυξη του Βόλου ως οικιστικό κέντρο δεύτερου επιπέδου και ως ισχυρού πόλου ανάπτυξης περιφερειακής και διαπεριφερειακής εμβέλειας. Μεταξύ των βασικών λειτουργιών του ως διοικητικό κέντρο συμπεριλαμβάνονται οι εξής: - Έδρα του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας - Έρευνα και Τεχνολογία	Βλ. κεφ. 3.3.1

β) Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στην Περιοχή Επέμβασης είναι συμβατές με τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης του υφιστάμενου **πολεοδομικού/ρυθμιστικού** σχεδιασμού (βάσει του άρθρου 8 του Ν. 4447/2016, όπως ισχύει) και εμπλουτίζονται με τις χρήσεις γης που απαιτούνται για την επίτευξη της ολοκληρωμένης παρέμβασης αστικής ανάπτυξης και τη δημιουργία φοιτητικών εστιών, εκπαιδευτικών και ερευνητικών εγκαταστάσεων και κοινωνικών υποδομών του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας βάσει του ΠΔ 59/2018:

ΖΟΕ Βόλου, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει	Η περιοχή της Βαμβακουργιάς μετατρέπεται από περιοχή υπάρχουσας βιομηχανίας σε περιοχή επείγοντος στεγαστικού προγράμματος του ΟΕΚ.	Βλ. κεφ. 3.3.2
ΓΠΣ του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου (ΦΕΚ 237/ΑΑΠ/2016)	Η περιοχή Ε1 (πρώην Βαμβακουργιά) και συγκεκριμένα το τμήμα (Β) εμβαδού 86.531,77τ.μ. βρίσκεται εντός ΓΠΣ, εκτός σχεδίου πόλης ως περιοχή υπό ένταξη. Σε αυτήν προτείνεται η γενική κατηγορία χρήσης «Γενική Κατοικία». Ακολουθεί τις χρήσεις της ΠΕ στην οποία ανήκει (ΠΕ 13Β). Βάσει του ΓΠΣ ο προτεινόμενος ΜΣΔ είναι 0,8. Το τμήμα (Α) εμβαδού 1.871,00τ.μ. βρίσκεται στο ΟΤ Γ384 του σχεδίου πόλης Αγ. Σπυρίδωνα της ΔΕ Νέας Ιωνίας του Δ. Βόλου.	Βλ. κεφ. 3.3.2
Ν. 4416/2016, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει	Η περιοχή επέμβασης βρίσκεται εκτός σχεδίου (με εξαίρεση το τμήμα Α που αντιστοιχεί στο ΟΤ Γ384). Η περιοχή αναπτύσσεται ως Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧ), βάσει του αρ. 7 του Ν. 4759/2020. Σε αυτή καθορίζεται Σ.Δ. = 0,68 λαμβάνοντας υπόψη αφενός ότι το έργο είναι κοινωνικά, αφετέρου την παρακάτω διάταξη του Ν.4819/2021, αρ. 119, παρ.7: <i>«δα. Με τα ΕΠΣ δύνανται να καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ακόμη και κατά παρέκκλιση από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και από τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και της εκτός σχεδίου δόμησης, κατόπιν ειδικής μελέτης και σχετικής επιστημονικής τεκμηρίωσης».</i> Επιπλέον, στην περιοχή υπάρχει ήδη σημαντική δόμηση και επομένως η υφιστάμενη κατάσταση δε μεταβάλλεται ουσιαστικά, αλλά εκσυγχρονίζεται και αναβαθμίζεται ποιοτικά. Συγκεκριμένα, υφίστανται εγκαταστάσεις συνολικής επιφάνειας 48.593 τ.μ, που αντιστοιχούν σε Σ.Δ. = 0,55. Ένα μέρος αυτών κατεδαφίζεται για τη δημιουργία νέων σύγχρονων εγκαταστάσεων συνολικής εκτιμώμενης επιφάνειας (συμπεριλαμβανομένων των υφιστάμενων που απομένουν) από 56.400 τ.μ. έως 60.113,88. Έτσι η αύξηση της δόμησης κυμαίνεται από 7.807τ.μ. έως 11.520,88τ.μ.	

Π.2.3. Έλλειψη χωρικών δεσμεύσεων ειδικής προστασίας επί της περιοχής επέμβασης

Η περιοχή επέμβασης δεν παρουσιάζει χωρικές δεσμεύσεις. Δεν εμπίπτει στις δασικές περιοχές των δασικών χαρτών, δεν εντάσσεται και δεν περιλαμβάνει περιοχές προστασίας της φύσης και περιοχές αρχαιολογικού ή άλλου πολιτιστικού ενδιαφέροντος. Δεν υπάρχουν ρέματα εντός του ακινήτου ή στο όριο του.

Π.2.4. Κάλυψη αναγκών παραγωγικής ανάπτυξης, ανασυγκρότησης και εκσυγχρονισμού – Δυνατότητα του φορέα να υλοποιήσει το σχέδιο

Συμφωνά με το άρθρο 11 του Ν. 4759/2020, παρ. 1 «Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων, που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους, καταρτίζονται Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.)».

Το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας (ΠΘ) έχει αναπτύξει στο 30 χρόνια της λειτουργίας του μια σύγχρονη ακαδημαϊκή ταυτότητα και ένα διακριτό αποτύπωμα στην έρευνα και τη σύνδεση της γνώσης με την κοινωνία και την οικονομία της χώρας. Από το 2019 και με βάση το Νόμο 4589/19 έχει ενσωματώσει το ΤΕΙ Θεσσαλίας και το ΤΕΙ Στερεάς στη Λαμία και αποτελεί πλέον το 3ο μεγαλύτερο Πανεπιστημιακό Ίδρυμα της χώρας με βάση τον αριθμό των Τμημάτων. Το Πανεπιστήμιο αντιμετωπίζει μεγάλο πρόβλημα έλλειψης Φοιτητικών Εστιών. Ειδικά στο Βόλο, όπου λειτουργούν 14 Τμήματα από τον Οκτώβριο του 2019 και 15 Τμήματα από τον Οκτώβριο του 2020) με πάνω από 12.000 φοιτητές διαθέτει μόνο 40 δωμάτια και συνεπώς δεν μπορεί να προσφέρει στέγη στους οικονομικά αδύναμους φοιτητές που σπουδάζουν. Ταυτόχρονα, η νέα αρχιτεκτονική του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας μετά την ψήφιση του Ν.4589/19 με βάση τον οποίο δημιουργούνται τρία νέα Τμήματα στο Βόλο, ένα Πανεπιστημιακό Ερευνητικό Κέντρο και 13 Ερευνητικά Ινστιτούτα, δημιουργεί την ανάγκη για νέες υποδομές εκπαίδευσης και έρευνας για να στεγάσουν τα Πανεπιστημιακά Τμήματα και Ινστιτούτα που ιδρύθηκαν.

Η ολοκληρωμένη παρέμβαση αστικής ανάπτυξης και αξιοποίησης του βιομηχανικού ακινήτου της πρώην Βαμβακουργιάς στη Νέα Ιωνία Βόλου αποτελεί παρέμβαση υπερτοπικής κλίμακας για την πόλη του Βόλου ενώ οι δραστηριότητες που θα αναπτυχθούν στην Περιοχή Επέμβασης είναι στρατηγικής σημασίας για το περιφερειακό επίπεδο και το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας. Κατ’ επέκταση, η έγκριση του ΕΠΣ καλύπτει τις ανάγκες ανασυγκρότησης και εκσυγχρονισμού της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης αλλά και τις ανάγκες κοινωνικών υποδομών. **Πρόκειται για έργο κοινωφελούς σημασίας.**

Επιπλέον, για το έργο έχει προκηρυχθεί δημόσιος διεθνής διαγωνισμός με τη διαδικασία του ανταγωνιστικού διαλόγου για την ανάθεση σύμβασης σύμπραξης δημόσιου και ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ) μέσω του Εθνικού Συστήματος Ηλεκτρονικών Δημόσιων Συμβάσεων (ΕΣΗΔΗΣ). Αναθέτουσα αρχή είναι το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας. Η διάρκεια της σύμπραξης θα ανέρχεται κατά μέγιστο σε τριάντα (30) έτη. Η διάρκεια της σύμπραξης θα οριστικοποιηθεί κατά το Στάδιο Β.Ι (διάλογος) της Β' Φάσης του Διαγωνισμού.

Σήμερα έχει ολοκληρωθεί το Α' Στάδιο του διαγωνισμού και είναι σε εξέλιξη το Β.Ι Στάδιο που αφορά την Πρόσκληση Συμμετοχής σε Διάλογο.

Θα ακολουθήσει το Β.ΙΙ Στάδιο, που διέπεται από την Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών, με την οποία ζητείται η υποβολή δεσμευτικών προσφορών για τη σύναψη της Σύμβασης Σύμπραξης.

Συνοπτικά ο Ιδιωτικός Φορέας Σύμπραξης που θα επιλεγεί:

- (α) θα εκπονήσει το σύνολο των τεχνικών μελετών που απαιτούνται και θα προβεί σε όλες τις ενέργειες και στη σύνταξη των εγγράφων που απαιτούνται προκειμένου να διασφαλιστεί η έγκαιρη έκδοση του συνόλου των αδειών και εγκρίσεων που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις,
- (β) θα εκτελέσει τις εργασίες κατασκευής καθώς και την προμήθεια και εγκατάσταση του αναγκαίου εξοπλισμού των κτιριακών υποδομών, επίσης δε θα εκτελέσει τις εργασίες ανάπλασης και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου αυτών, προκειμένου οι άνω υποδομές και χώροι να είναι πλήρως διαθέσιμοι προς εκμετάλλευση και χρήση για το σκοπό που προορίζονται,
- (γ) θα προβεί στη χρηματοδότηση του έργου με ίδια ή/και δανειακά κεφάλαια,
- (δ) θα αναλάβει την τεχνική διαχείριση καθ' όλη τη διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης, η οποία συνίσταται, ιδίως, στην επιθεώρηση, την συνήθη, την προληπτική και τη διορθωτική συντήρηση, τη βαριά συντήρηση, την καθημερινή τεχνική λειτουργία και επιστάσια για την ετοιμότητα και ικανότητα για λειτουργία των εγκαταστάσεων και συστημάτων των κτιριακών υποδομών και του περιβάλλοντος χώρου αυτών, ούτως ώστε το έργο να είναι απολύτως κατάλληλο και διαθέσιμο,
- (ε) θα προβεί στην ασφάλιση των κτιριακών και λοιπών εγκαταστάσεων και συστημάτων των υποδομών που αποτελούν αντικείμενο της Σύμβασης Σύμπραξης, τόσο κατά τη φάση μελέτης και της κατασκευής, όσο και κατά τη φάση λειτουργίας,
- (στ) θα αναλάβει τη φύλαξη, την καθαριότητα, τη διαχείριση απορριμμάτων και την εξασφάλιση της υγιεινής των κτιριακών και λοιπών εγκαταστάσεων και συστημάτων των

υποδομών που αποτελούν αντικείμενο της Σύμβασης Σύμπραξης κατά τη φάση λειτουργίας και σε όλη τη διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης, με την επιφύλαξη των διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας περί προστασίας της προσωπικότητας και των προσωπικών δεδομένων των μελών της εκπαιδευτικής κοινότητας, και

- (ζ) θα επιστρέψει το έργο στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην σύμβαση στο τέλος της συμβατικής περιόδου, ήτοι της διάρκειας της σύμβασης σύμπραξης, με αντάλλαγμα την καταβολή πληρωμών διαθεσιμότητας κατά την περίοδο λειτουργίας.

Η κατασκευή φοιτητικών εστιών και λοιπών εκπαιδευτικών και ερευνητικών υποδομών, εμπίπτει ρητά στις σχετικές αρμοδιότητες του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, το οποίο είναι αρμόδιος φορέας για την εκτέλεση του συναφούς έργου και έχει αρμοδιότητα στην ανάθεση της σχετικής Σύμβασης Σύμπραξης.

Κατά συνέπεια η υλοποίηση του έργου έχει ήδη δρομολογηθεί μέσω ΣΔΙΤ, γεγονός που εξασφαλίζει και την εφικτότητα της ολοκλήρωσής του.

Κεφάλαιο Π.3. Πρόγραμμα εφαρμογής

Π.3.1. Απαιτούμενες μελέτες και θεσμικές ρυθμίσεις

Το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας έχει προκηρύξει δημόσιο διεθνή ηλεκτρονικό διαγωνισμό, με τη διαδικασία του ανταγωνιστικού διαλόγου, για την επιλογή Ιδιωτικού Φορέα Σύμπραξης (ΙΦΣ) για την εκτέλεση του έργου «Α) ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΤΗΣ ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΑΣ ΣΤΗ ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ ΒΟΛΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΦΟΙΤΗΤΙΚΩΝ ΕΣΤΙΩΝ, ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΤΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΚΑΙ (Β) ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΦΟΙΤΗΤΙΚΩΝ ΕΣΤΙΩΝ ΚΑΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΤΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΣΤΗ ΛΑΜΙΑ». Η υπαγωγή της υπόψη σύμπραξης στις διατάξεις του ν. 3389/2005, όπως ισχύει, έχει εγκριθεί με απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Συμπράξεων Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα που ενσωματώνεται στα Πρακτικά Συνεδρίασης με αρ. 48/13.02.2020 (ΑΔΑ: Ω1ΦΝ46ΜΤΛΡ-ΤΒ9), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 3389/2005. Με την ίδια απόφαση εγκρίθηκε η ένταξη στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων του καταβλητέου στους Ιδιωτικούς Φορείς συμβατικού ανταλλάγματος, κατά τα ειδικότερα εκεί προβλεπόμενα.

Για την έναρξη της διαδικασίας μελέτης και κατασκευής του υπόψη έργου απαιτείται η έγκριση με Προεδρικό Διάταγμα του παρόντος Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Ο επιλεγείς ΙΦΣ:

- (α) θα εκπονήσει το σύνολο των τεχνικών μελετών που απαιτούνται και θα προβεί σε όλες τις ενέργειες και στη σύνταξη των εγγράφων που απαιτούνται προκειμένου να διασφαλιστεί η έγκαιρη έκδοση του συνόλου των αδειών και εγκρίσεων που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις,
- (β) θα εκτελέσει τις εργασίες κατασκευής καθώς και την προμήθεια και εγκατάσταση του αναγκαίου εξοπλισμού των κτιριακών υποδομών, επίσης δε θα εκτελέσει τις εργασίες ανάπλασης και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου αυτών, προκειμένου οι άνω υποδομές και χώροι να είναι πλήρως διαθέσιμοι προς εκμετάλλευση και χρήση για το σκοπό που προορίζονται,
- (γ) θα προβεί στη χρηματοδότηση του έργου με ίδια ή/και δανειακά κεφάλαια,
- (δ) θα αναλάβει την τεχνική διαχείριση καθ' όλη τη διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης, η οποία συνίσταται, ιδίως, στην επιθεώρηση, την συνήθη, την προληπτική και τη διορθωτική συντήρηση, τη βαριά συντήρηση, την καθημερινή τεχνική λειτουργία και επιστάσια για την ετοιμότητα και ικανότητα για λειτουργία των εγκαταστάσεων και συστημάτων των κτιριακών υποδομών και του περιβάλλοντος χώρου αυτών, ούτως ώστε το έργο να είναι απολύτως κατάλληλο και διαθέσιμο,
- (ε) θα προβεί στην ασφάλιση των κτιριακών και λοιπών εγκαταστάσεων και συστημάτων των υποδομών που αποτελούν αντικείμενο της Σύμβασης Σύμπραξης, τόσο κατά τη φάση μελέτης και της κατασκευής, όσο και κατά τη φάση λειτουργίας,
- (στ) θα αναλάβει τη φύλαξη, την καθαριότητα, τη διαχείριση απορριμμάτων και την εξασφάλιση της υγιεινής των κτιριακών και λοιπών εγκαταστάσεων και συστημάτων των υποδομών που αποτελούν αντικείμενο της Σύμβασης Σύμπραξης κατά τη φάση λειτουργίας και σε όλη τη διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης, με την επιφύλαξη των διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας περί προστασίας της προσωπικότητας και των προσωπικών δεδομένων των μελών της εκπαιδευτικής κοινότητας, και
- (ζ) θα επιστρέψει το έργο στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην σύμβαση στο τέλος της συμβατικής περιόδου, ήτοι της διάρκειας της σύμβασης σύμπραξης, με αντάλλαγμα την καταβολή πληρωμών διαθεσιμότητας κατά την περίοδο λειτουργίας.

Η κατασκευή φοιτητικών εστιών και λοιπών εκπαιδευτικών και ερευνητικών υποδομών, εμπίπτει ρητά στις σχετικές αρμοδιότητες του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, το οποίο είναι αρμόδιος φορέας για την εκτέλεση του συναφούς έργου και έχει αρμοδιότητα στην ανάθεση της σχετικής Σύμβασης Σύμπραξης.

Οι μελέτες που θα απαιτηθούν και οι τεχνικές προδιαγραφές αυτών περιγράφονται αναλυτικά σε ειδικό Παράρτημα που συνοδεύει τον Διαγωνισμό επιλογής ΙΦΣ και αφορούν ιδίως αρχιτεκτονικές και σχετικές μελέτες, στατικές μελέτες, γεωτεχνικές έρευνες και μελέτες, μελέτη ακουστικής – ηχομόνωσης, ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες. Οι μελέτες θα πρέπει να λαμβάνουν υπ’ όψιν τις προβλέψεις για την κλιματική αλλαγή, τους κλιματικούς κινδύνους και την τρωτότητα των κτιρίων που παρουσιάζονται στο Περιφερειακό Σχέδιο για την Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή (ΠεΣΠΚΑ) Θεσσαλίας.

Ο προσανατολισμός και η διάταξη των εγκαταστάσεων του έργου θα πρέπει να ακολουθεί τις αρχές του Βιοκλιματικού Σχεδιασμού, λαμβάνοντας ταυτόχρονα υπόψιν το προτεινόμενο Masterplan. Ο ΙΦΣ θα κληθεί επίσης να λάβει τα απαραίτητα μέτρα για τη δημιουργία συνθηκών θερμικής και οπτικής άνεσης, μειώνοντας ταυτόχρονα τις απαιτήσεις σε ενέργεια.

Ο ΙΦΣ πρέπει να διασφαλίσει, επίσης, ότι ικανοποιούνται όλες οι ανάγκες των χρηστών και επισκεπτών των κτιρίων και δίνεται ιδιαίτερη σημασία στις απαιτήσεις ατόμων με ειδικές ανάγκες (ΑΜΕΑ).

Π.3.2. Σχέδιο ρυθμίσεων προς θεσμοθέτηση

Έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) στο ακίνητο της (πρώην) “Βαμβακουργιάς” στη ΔΕ Νέας Ιωνίας Δήμου Βόλου και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντική έγκριση του ΕΠΣ.

«Ολοκληρωμένη Παρέμβαση Αστικής Ανάπλασης και Αξιοποίησης του Βιομηχανικού Ακινήτου για τη δημιουργία φοιτητικών εστιών, εκπαιδευτικών και ερευνητικών εγκαταστάσεων και κοινωνικών υποδομών του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας».

Άρθρο 1

Εγκρίνεται Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) συνολικής έκτασης 88.402,77τ.μ. στο ακίνητο της (πρώην) “Βαμβακουργιάς” στη ΔΕ Νέας Ιωνίας Δήμου Βόλου, όπως αποτυπώνεται στον σχετικό πρωτότυπο Χάρτη κλίμακας 1:2000.

Άρθρο 2

Εντός της περιοχής του ΕΠΣ καθορίζονται δύο ζώνες με στοιχεία Ι και ΙΙ και χρήσεις γης ως ακολούθως:

A. Χρήσεις

1. Στη Ζώνη Ι επιτρέπεται η χρήση: Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο βάσει του άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018 με την προσθήκη της ειδικής χρήσης 16.1, «Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων».

Το ΟΤ Γ384 με στοιχεία (Α2, Α4, Α55, Α57, Α56) ορίζεται ως «κοινόχρηστος χώρος» με αντίστοιχη κατάργηση της οικοδομικής γραμμής.

Στην Ζώνη Ι διατηρείται ο ναΐσκος εμβαδού 60,00τ.μ.

2. Η Ζώνη ΙΙ αποτελείται από δύο υπο-ζώνες: Υπο-ζώνη ΙΙΑ και Υπο-ζώνη ΙΙΒ.

2.1. Στην Υπο-ζώνη ΙΙΑ επιτρέπεται η χρήση Γενική Κατοικία βάσει του άρθρου 3 του Π.Δ. 59/2018, όπως εξειδικεύεται παρακάτω:

(1) Κατοικία.

(1α) Κοινωνική Κατοικία, βάσει του άρθρου 1 του Π.Δ. 59/2018, περ. ΙΙ όπως προστέθηκε με την περ. Α του αρθ. 10 του Ν. 5006/22 (ΦΕΚ 239 Α').

(2) Κοινωνική πρόνοια.

(3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500τ.μ.

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(8) Περίθαλψη.

Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1).

(11) Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας.

(12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412).

Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.

(46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ.

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

2.2. Στην Υπο-ζώνη ΙΙβ επιτρέπεται η χρήση Τοπικό Κέντρο βάσει του άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018, όπως εξειδικεύεται παρακάτω:

(1) Κατοικία.

(1α) Κοινωνική Κατοικία, βάσει του άρθρου 1 του Π.Δ. 59/2018, περ. ΙΙ όπως προστέθηκε με την περ. Α του αρθ. 10 του Ν. 5006/22 (ΦΕΚ 239 Α')

(2) Κοινωνική πρόνοια.

(3) Εκπαίδευση.

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

(7) Διοίκηση.

(8) Περίθαλψη.

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

(11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

(12) Εστίαση.

(13) Αναψυκτήρια.

(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

(20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες (με κωδικό 20.1) του άρθρου 17 του Ν. 3982/2011.

(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412).

Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.

(26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών.

(26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων) (δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας).

(26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας.

(26.12.3) Πεζόδρομοι.

(26.12.4) Ποδηλατόδρομοι.

(26.12.5) Πλατείες.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ.

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

B. Όροι δόμησης

1.α - Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης: 0,68 (συμπεριλαμβανομένης της δόμησης των υφιστάμενων κτιρίων που διατηρούνται).

- Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης: 45% της συνολικής επιφάνειας του ακινήτου.
- Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων στη Ζώνη II είναι 14,00 μ.

1.β. Εντός της Περιοχής του ΕΠΣ καθορίζονται οι εξής Περιοχές Δόμησης όπως φαίνονται με στοιχεία I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX.

Περιοχή Δόμησης I (Υπό-Ζώνη IIA: Τοπικό Κέντρο):

Διακρίνεται σε Υπο-Περιοχή Δόμησης Ia και Υπο-Περιοχή Δόμησης Ib.

Υπο-Περιοχή Δόμησης Ia:

Τα υφιστάμενα κελύφη ή τα τμήματα αυτών που διατηρούνται μετατρέπονται σε κτίρια με χρήση εκπαίδευσης. Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 12.150τ.μ. (με την επιφύλαξη της γενικής διάταξης). Μέγιστο ύψος κτιρίων: 10,00μ.

Υπο-Περιοχή Δόμησης Ib:

Στο υφιστάμενο κέλυφος επιτρέπεται η προσθήκη κατ’ επέκταση του περιγράμματος δόμησης ή/και καθ’ ύψος αυτού με χρήση Αναψυχής-Φοιτητικής Λέσχης-Εκθεσιακού Πολυώρου. Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 1.560τ.μ. (με την επιφύλαξη της γενικής διάταξης). Μέγιστο ύψος κτιρίων: 14,00μ.

Περιοχή Δόμησης II (Υπό-Ζώνη IIB: Γενική Κατοικία):

Τα υφιστάμενα κελύφη ή τα τμήματα αυτών που διατηρούνται μετατρέπονται σε φοιτητικές εστίες. Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 13.410τ.μ.(με την επιφύλαξη της γενικής διάταξης). Μέγιστο ύψος κτιρίων: 8,50μ.

Περιοχή Δόμησης III (Υπό-Ζώνη IIB: Γενική Κατοικία):

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 16.000τ.μ. για χρήση φοιτητικές εστίες (με την επιφύλαξη της γενικής διάταξης). Μέγιστο ύψος κτιρίων: 12,00μ.

Περιοχή Δόμησης IV (Υπό-Ζώνη IIA: Τοπικό Κέντρο):

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 3.960τ.μ. για το Τεχνολογικό Κέντρο (με την επιφύλαξη της γενικής διάταξης). Μέγιστο ύψος κτιρίων: 14,00μ. Επιτρέπεται η χωροθέτηση υπόγειου χώρου πάρκινγκ.

Περιοχή Δόμησης V (Υπό-Ζώνη IIA: Τοπικό Κέντρο):

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 2.700τ.μ. για το Εμπορικό-Αθλητικό Κέντρο (με την επιφύλαξη της γενικής διάταξης). Μέγιστο ύψος κτιρίων: 14,00μ.

Περιοχή Δόμησης VI (Υπό-Ζώνη IIB: Γενική Κατοικία):

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 1.970τ.μ. για χρήση Κατοικία (κατοικίες Erasmus) (με την επιφύλαξη της γενικής διάταξης). Μέγιστο ύψος κτιρίων: 14,00μ.

Περιοχή Δόμησης VII (Υπό-Ζώνη IIB: Γενική Κατοικία):

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 1.200τ.μ. για χρήση Κέντρο Εκπαίδευσης ΑΜΕΑ. Μέγιστο ύψος κτιρίων: 10,00μ.

Περιοχή Δόμησης VIII (Υπό-Ζώνη IIB: Γενική Κατοικία):

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 2.000τ.μ. για χρήση Σχολή Κατάρτισης ΑΜΕΑ. Μέγιστο ύψος κτιρίων: 10,00μ.

Περιοχή Δόμησης IX (Υπό-Ζώνη IIB: Γενική Κατοικία):

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι 1.450 τ.μ. για χρήση Βρεφονηπιακός Σταθμός και Κέντρο Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών. Μέγιστο ύψος κτιρίων: 10,00μ.

Γ. Επιπλέον των ανωτέρω ορίζονται τα εξής:

- Επιτρέπεται η υπέρβαση της επιτρεπόμενης δόμησης που ορίζεται σε κάθε Περιοχή Δόμησης μέχρι την εξάντληση του Σ.Δ. για λόγους σχετικούς με τη λειτουργική βελτιστοποίηση των κτιρίων.
- Σε όλες τις Περιοχές Δόμησης επιτρέπονται οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την καλύτερη λειτουργία των εγκαταστάσεων (όπως κυλικεία, αναψυκτήρια, χώροι εστίασης, χώροι συνάθροισης, ιατρεία κτλ.)
- Μεταξύ των Περιοχών Δόμησης καθορίζονται οι ελεύθεροι χώροι κοινής χρήσης. Αυτοί δύνανται να διαμορφώνονται ενιαία με τον συνολικό ελεύθερο χώρο των Περιοχών Δόμησης, με τον οποίο έχουν φυσική και λειτουργική συνέχεια, με στόχο την εξυπηρέτηση των ροών κίνησης ΙΧ, πεζών και ποδηλάτων, του απαραίτητου αστικού εξοπλισμού αλλά και των λοιπών δραστηριοτήτων ανοιχτών χώρων.

Οι περιβαλλοντικοί όροι θα καθορισθούν από την έγκριση της ΣΜΠΕ.

Π.6.3. Βήματα υλοποίησης - Χρονοδιάγραμμα

Τα βήματα υλοποίηση του έργου με χρονικές εκτιμήσεις όπου αυτό είναι εφικτό, μπορούν να συνοψιστούν στα ακόλουθα:

A. Η έγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου εκτιμάται σε τρεις (3) μήνες από την υποβολή της κύριας μελέτης και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και σε κάθε περίπτωση δεν θα υπερβαίνει τους δώδεκα (12) μήνες σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 6, παρ. 1α του ΠΔ 90/2018 (ΦΕΚ 162Α/2018).

B. Η διαδικασία ανάθεσης του έργου στον Ιδιωτικό Φορέα Σύμπραξης (ΙΦΣ) περιλαμβάνει δύο φάσεις:

(α) Την Α' Φάση (προεπιλογή), κατά την οποία υποβάλλεται ο Φάκελος Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος, και

(β) τη Β' Φάση (διάλογος και υποβολή προσφορών), η οποία διακρίνεται περαιτέρω σε επιμέρους στάδια, ήτοι (i) Στάδιο Β.Ι, που διέπεται από την Πρόσκληση Συμμετοχής σε Διάλογο, και (ii) Στάδιο Β.ΙΙ, που διέπεται από την Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών, με την οποία ζητείται η υποβολή δεσμευτικών προσφορών για τη σύναψη της Σύμβασης Σύμπραξης.

Μέχρι σήμερα έχουν ολοκληρωθεί η Α' Φάση και το Στάδιο Β.Ι, ενώ είναι σε εξέλιξη η διαδικασία του Σταδίου Β.ΙΙ, ήτοι της υποβολής δεσμευτικών προσφορών. Η διαγωνιστική διαδικασία αναμένεται να ολοκληρωθεί άμεσα.

Γ. Μετά την επιλογή του ΙΦΣ, ακολουθεί η φάση της εκπόνησης και έγκρισης των αναγκαίων μελετών και η κατασκευή του έργου. Η διάρκεια της σύμπραξης (συμπεριλαμβάνεται η μελέτη, η κατασκευή και η διαχείριση) ανέρχεται σε 30 έτη.

ATHANASIOS ANGELIS
05/04/2024 12:54