

Κεφάλαιο Π.1

ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΒΟΛΟΥ

Π.1.1 Βασικές Αρχές της Πρότασης

Το δομικό σχέδιο της χωρικής οργάνωσης του ΠΣΒ περιγράφει το πρότυπο ανάπτυξης και οργάνωσης του οικιστικού δικτύου, των παραγωγικών δραστηριοτήτων και των ζωνών προστασίας στην έκταση των Δήμων του Πολεοδομικού Συγκροτήματος. Για τη διαμόρφωση του προτεινόμενου προτύπου ελήφθησαν υπόψη Βασικά Δεδομένα και τέθηκαν Στόχοι, ως εξής:

Π.1.1.1 Βασικά Δεδομένα της Πρότασης

Η τελική πρόταση της μελέτης διαρθρώνεται λαμβάνοντας υπόψη:

- Το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, όπως αυτό ορίζεται κυρίως από τους Ν.2508/97 – «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών» και Ν.2742/99 – «Χωροταξικός Σχεδιασμός & Αειφόρος Ανάπτυξη», την υπ' αρ. 9572/1845/00 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ – «Τεχνικές Προδιαγραφές μελετών ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ & αμοιβές εκπόνησης» και την υπ' αρ. 10788/04 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ – «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση ΓΠΣ /ΣΧΟΟΑΠ και ΠΜ».
- Το προγραμματικό πλαίσιο ρύθμισης της περιοχής μελέτης, όπως αυτό προσδιορίζεται από την Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. – «Έγκριση ΠΠΣΧΑΑ Θεσσαλίας».
- Το μοντέλο οικιστικής οργάνωσης της ανοιχτής πόλης και την εφαρμογή του στην περιοχή μελέτης.
- Τις αναπτυξιακές δυνατότητες της περιοχής, όπως αυτές καταγράφηκαν στο Α' Στάδιο της μελέτης (βλ. κεφ. Α.5.1.3.).
- Τις κατευθύνσεις της Δ/σας Υπηρεσίας, του ΠΣΒ και τις απόψεις των φορέων επί του περιεχομένου του Α' Σταδίου.
- Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, καθώς και τα θεσμοθετημένα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια ΑΠΕ, Βιομηχανίας και Τουρισμού.
- Το Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος Οικιστικού Συγκροτήματος Βόλου (ΡΣΒ, τελική έκθεση Σεπτ. 2009).

Π.1.1.2 Στόχοι της Πρότασης

Η τελική πρόταση έχει ως γενικό στόχο τη βέλτιστη δυνατή οργάνωση των χρήσεων γης της περιοχής μελέτης, με απώτερο ζητούμενο την βελτίωση της ποιότητας ζωής και τη διευκόλυνση / επιτάχυνση της τοπικής ανάπτυξης και τη διατήρησή της σε βάθος χρόνου (αειφορία). Για την επίτευξη του γενικού στόχου τίθενται οι εξής ειδικότεροι στόχοι:

- Υιοθέτηση της αρχής της συμπαγούς πόλης για τη διασφάλιση ομαλής περαιτέρω οικιστικής ανάπτυξης του Δήμου με έμφαση στην ποιότητα του οικιστικού περιβάλλοντος.
- Αποτελεσματική προστασία / ανάδειξη / αξιοποίηση των φυσικών πόρων της περιοχής (αρδευόμενη γεωργική γη, κρίσιμες περιοχές φυσικού περιβάλλοντος),

καθώς και των περιοχών αρχαιολογικού ενδιαφέροντος (προστασία / ανάδειξη / αξιοποίηση).

- Περιορισμός των πηγών ρύπανσης.
- Άμβλυση των συγκρούσεων χρήσεων γης.
- Αξιοποίηση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων.
- Χωροθέτηση νέων περιοχών οικιστικής ανάπτυξης (επεκτάσεις, εντάξεις).
- Χωροθέτηση περιοχών ανάπτυξης οργανωμένων παραγωγικών δραστηριοτήτων.
- Ενίσχυση του ρόλου¹ του αστικού κέντρου, όπως έχει καθοριστεί από τον υπερκείμενο σχεδιασμό ως:
 - Δημιουργία δίπολου Βόλου – Λάρισας με στόχο την δημιουργία ενός ισχυρού πόλου ανάπτυξης περιφερειακής και διαπεριφερειακής εμβέλειας ιδιαίτερα σημαντικού σε εθνικό επίπεδο και με προοπτική μελλοντικά να διεκδικήσει ρόλο στο διεθνή χώρο.
 - Νομαρχιακό διοικητικό κέντρο.
 - Λιμάνι – συγκοινωνιακός κόμβος.
 - Βιομηχανικό κέντρο.
 - Τουριστικό – Πολιτιστικό κέντρο.
 - Έδρα του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας – Έρευνα και Τεχνολογία.

¹ Ειδικότερα ο παραπάνω ρόλος εξειδικεύεται από το ΡΣΒ θέτοντας τους παρακάτω στόχους:

- Ενίσχυση του ρόλου της περιοχής Ρυθμιστικού Σχεδίου και της ακτινοβολίας του αστικού κέντρου στον περιφερειακό, τον εθνικό και το διεθνή χώρο.
- Τόνωση και ανάδειξη των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής Ρυθμιστικού Σχεδίου
 - Του Λιμένα του Βόλου
 - Του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας
 - Του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος / του τουρισμού / της ποιότητας των παραγόμενων προϊόντων
 - Της μεταποιητικής δραστηριότητας
- Ενίσχυση της περιβαλλοντικής φυσιογνωμίας
- Επίτευξη της χωρικής συνοχής. Εξασφάλιση της εταιρικής σχέσης πόλης - υπαίθρου
- Εξασφάλιση αποτελεσματικής διακυβέρνησης του χώρου
- Ανάδειξη του ρόλου του αστικού κέντρου.

Π.1.2 Προγραμματικά Μεγέθη

Π.1.2.1 Εκτίμηση Μελλοντικού Πληθυσμού

Η πληθυσμιακή εξέλιξη του ΠΣΒ, με χρονικό ορίζοντα το 2021, έχει εκτιμηθεί κατά το Α' Στάδιο της μελέτης σε **165.306** κατοίκους.

Η εκτίμηση της κατανομής του πληθυσμού αυτού ανά Δήμο και σύμφωνα με την κοινωνικοοικονομική ανάλυση του Α' Σταδίου, παρατίθεται στον Πίνακα Π.1.2.1. (σύμφωνα με το Κεφ. Α.6.1.6, σελ.7).

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.1
ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΒΟΛΟΥ (ΑΝΑ ΔΗΜΟ)**

	Πληθυσμός		Μέση ετήσια μεταβολή		Πληθυσμός 2021	Μέση ετήσια μεταβολή 2007-2021
	2001	2007	1991-2001	2001-2007		
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	82.439	87.302	0,7%	1,0%	101.978	1,1%
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ	31.929	34.421	1,0%	1,3%	45.077	1,9%
ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΙΑΣ	6.112	6.676	1,2%	1,5%	8.777	2,0%
ΔΗΜΟΣ ΠΟΡΤΑΡΙΑΣ	3.201	3.287	-0,4%	0,4%	3.506	0,5%
ΔΗΜΟΣ ΑΙΣΩΝΙΑΣ	3.031	3.190	0,5%	0,9%	3.697	1,1%
ΔΗΜΟΣ ΙΩΛΚΟΥ	2.071	2.120	-0,2%	0,4%	2.270	0,5%
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	128.783	139.002	0,7%	1,3%	165.306	1,2%

ΠΗΓΗ: ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Τα παραπάνω προγραμματικά μεγέθη προσαυξάνονται με την εκτίμηση επιπλέον πληθυσμού για Β' κατοικία - εποχιακό πληθυσμό **17.610** κατοίκων. Η εκτίμηση έγινε με βάση την απογραφή κατοικιών της ΕΣΥΕ το 2001 (βλ. Α' Στάδιο, Πίνακα Α.3.3.12, σελ 107).

Π.1.2.2 Εκτίμηση Χωρητικότητας Υφιστάμενων Οικιστικών Υποδοχών

Π.1.2.2.1 Γενικά

Στην παρούσα ενότητα υπολογίζεται η υφιστάμενη χωρητικότητα των οικισμών του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου (βλ. Πίνακα Π.1.2.7). Η χωρητικότητα αυτή συγκρίνεται με την προβλεπόμενη πληθυσμιακή εξέλιξη για το έτος-στόχο της μελέτης (2021). Προκύπτει έτσι για κάθε Δήμο ένα ισοζύγιο, με βάση το οποίο εξάγονται συμπεράσματα για την ανάγκη επεκτάσεων (βλ. Πίνακα 1.2.8).

Ο τελικός προσδιορισμός των επεκτάσεων που προτείνονται από τη μελέτη λαμβάνει υπόψη του και άλλους παράγοντες, εκτός της χωρητικότητας, όπως αναλυτικότερα παρουσιάζεται στο Κεφάλαιο Π.2.2.

Για την εκτίμηση της χωρητικότητας ακολουθούνται οι προδιαγραφές Αποφ. 10788/285-Δ-2004 του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και γίνονται παραδοχές που δικαιολογούνται από το επίπεδο σχεδιασμού του ΓΠΣ και τη φυσιογνωμία της περιοχής μελέτης. Αναλυτικότερα, η ακολουθούμενη μεθοδολογία έχει ως εξής:

Π.1.2.2.2 Εκτίμηση Χωρητικότητας

α. Χωρητικότητα

Η εκτίμηση της **χωρητικότητας** ενός οικιστικού υποδοχέα εκφράζει το μέγιστο πληθυσμό που μπορεί να στεγάσει σε κατοικία, ανεξάρτητα από το χρονικό ορίζοντα της μελέτης. Η αριθμητική της τιμή υπολογίζεται με βάση τη σχέση:

$C = \varepsilon \times d \times \lambda \times \lambda'$ (1), όπου:

- ε**, η συνολική επιφάνεια του οικιστικού υποδοχέα (αφαιρουμένου του αναγκαίου οδικού δικτύου). Στις περιοχές με εγκεκριμένο ρυμοτομικό αφαιρείται ποσοστό σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο (διαμορφωμένη κατάσταση), ενώ στις υπόλοιπες περιοχές του οικιστικού υποδοχέα αφαιρείται ανάλογο ποσοστό και με ελάχιστο, σύμφωνα με τα σταθερότυπα, 7% για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, 15% για τους οικισμούς μεταξύ 2.000 κατ. - 30.000 κατ. και 25% για μεσαίες πόλεις μεταξύ 30.000 κατ. - 100.000 κατ. (βλ. Πίνακα Π.1.2.7, στήλη 4 και Π.1.2.5.).
- d**, η μέση πυκνότητα κατοίκησης. Υπολογίζεται με βάση τη σχέση (2), που παρουσιάζεται παρακάτω.
- λ**, ο συντελεστής κορεσμού. Οι ελάχιστες τιμές του λ που καθορίζονται από τα σταθερότυπα προσαρμόζονται με γνώμονα ο νέος προγραμματισμός να καλύπτει την διαμορφωμένη κατάσταση. Αναλυτικότερα, ο συντελεστής αυξάνεται (από τον ελάχιστο των προδιαγραφών) σε όσες ΠΕ χρειάζεται, ώστε οι προτεινόμενες μικτές πυκνότητες (βλ. Πίνακας Π.1.2.7, στήλη 17) να μην είναι μικρότερες από τις υπάρχουσες (βλ. Πίνακα Π.1.2.7, στήλη 18).
- λ'** ο συντελεστής μείωσης των ζωνών οικιστικής καταλληλότητας. Υπολογίζεται από τη σχέση: $\lambda' = 1 - \varepsilon \chi / \varepsilon$, όπου ε η συνολική έκταση του υποδοχέα και $\varepsilon \chi$ οι εκτάσεις που αφαιρούνται: ρέματα, μεγάλες κλίσεις εδάφους, ειδικές χρήσεις, ζώνες παραγωγικής υποδομής, ζώνες κοινωνικής υποδομής κεντρικού επιπέδου, κλπ. Από το σύνολο του οικιστικού υποδοχέα αφαιρούνται οι επιμέρους ειδικές και υπερτοπικές χρήσεις (βλ. Πίνακα Π.1.2.2 και Π.1.2.7, στήλη 3).

ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.2
ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ - ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
(ΕΚΤΟΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΥΠΟΔΟΧΕΑ)

ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ	ΕΚΤΑΣΗ (Ηα)	ΠΕ
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	20,9	1
	20,9	
ΡΕΜΑ - ΛΙΜΑΝΙ	6,8	2
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	3,1	
	9,9	
ΛΙΜΑΝΙ	13,3	3
	13,3	
ΛΙΜΑΝΙ	3,3	4
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟ ΤΜΗΜΑ	4,1	
	7,4	
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟ ΤΜΗΜΑ	18,5	5
	18,5	
ΡΕΜΑ	1,6	6
	1,6	
ΡΕΜΑ	4,0	10
	4,0	
ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΟ	4,5	13
ΟΕΚ	8,8	
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	6,9	
	20,2	
ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΟ	21,6	14
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	24,2	
	45,8	
ΡΕΜΑ	3,2	16
	3,2	
ΞΕΝΙΑ	3,4	ΠΟΡΤΑΡΙΑ
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	148,2	

ΠΗΓΗ: ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Παρατηρήσεις

Οι περιοχές που καταγράφονται στον πίνακα εξαιρούνται από το θεσμοθετημένο οικιστικό υποδοχέα στους υπολογισμούς για την χωρητικότητα της κατοικίας (βλέπε σειρά χαρτών Α.4.1.).

Ο πίνακας έχει διορθωθεί - επικαιροποιηθεί περιλαμβάνοντας τον αρχαιολογικό χώρο Διμηνίου, τα παραλιακά τμήματα των ΠΕ 4 και ΠΕ 5 και την έκταση του ξενοδοχείου Ξενία της Πορταριάς σε σύγκριση με το Α' Στάδιο.

Λοιπές ειδικές χρήσεις – υπερτοπικές χρήσεις εντός ρυμοτομικού συνεκτιμήθηκαν με προσαύξηση του συντελεστή υ στην εκτίμηση της χωρητικότητας.

β. Πυκνότητα

Η **μέση πυκνότητα** κατοίκησης d για το ΠΣΒ και τους οικισμούς της μελέτης, υπολογίζεται με βάση τη σχέση (2).

$$d = [(\sigma / ((\kappa+8\beta)+(u+4\beta)\times\sigma))] \times 10^4 \quad (2), \text{ όπου:}$$

- d**, η μέση πυκνότητα
- σ** , ο μέσος συντελεστής δόμησης (ΜΣΔ) που ισχύει σήμερα
- κ** , το άθροισμα $\kappa_1 + \kappa_2$
 - κ_1** , το σταθερότυπο αμιγούς κατοικίας (τμ. κτιρίου / κάτοικο)
 - κ_2** , το σταθερότυπο άλλων χρήσεων (τμ. κτιρίου / κάτοικο)
- β** , ο λόγος εποχιακού προς μόνιμο πληθυσμό
- u** , το σταθερότυπο κοινωνικής και τεχνικής υποδομής (τμ. γηπέδου / κάτοικο)

Για τις τιμές των παραπάνω συντελεστών και σταθεροτύπων, έγιναν παραδοχές, ως εξής:

Για τον υπολογισμό του **μέσου συντελεστή δόμησης** (ΜΣΔ) (βλ. Πίνακα Π.1.2.7, στήλη 6):

- Για την περιοχή που βρίσκεται εντός των ορίων του ΓΠΣ 1985 (Βόλος, Ν. Ιωνία, Αγριά, οικισμοί), ο ΜΣΔ υπολογίστηκε ως εξής:
 - Για τις περιοχές με εγκεκριμένο σχέδιο, ο ΜΣΔ υπολογίστηκε με βάση τους ισχύοντες συντελεστές σύμφωνα με τη σχέση $\sigma = (\Sigma \epsilon_{\nu} \sigma_{\nu}) / \epsilon_{\sigma\lambda}$, όπου ϵ_{ν} οι εκτάσεις σε Ηα των τομέων των συντελεστών δόμησης μέσα στον οικιστικό υποδοχέα και σ_{ν} οι αντίστοιχοι συντελεστές δόμησης (βλ. χάρτη Α.4.2.3 Τομείς Συντελεστών Δόμησης).
 - Για τους οικισμούς εντός ΓΠΣ 1985 (Διμήνι, Μελισσάτικα, Άλλη Μεριά, Αγ. Γεώργιος και την ΠΕ 16 – Αγ. Ονούφριος, Ανακασιά, Άνω Βόλος) χρησιμοποιήθηκε ο ΜΣΔ που προκύπτει από την κατά κανόνα δόμησή τους, χωρίς να ληφθούν υπόψη οι παρεκκλίσεις-πυκνοδομημένο τμήμα².
 - Για τις περιοχές που βρίσκονται εντός οικιστικού υποδοχέα αλλά δεν διαθέτουν ρυμοτομικό σχέδιο ή οριοθέτηση οικισμού, χρησιμοποιήθηκε συντελεστής 0,8 (ο ανώτερος επιτρεπόμενος από το Ν. 2508). Εξαίρεση αποτελεί η ΠΕ 10 (Αγ. Παρασκευή, Αγ. Γεώργιος) όπου χρησιμοποιείται 0,6 σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό της ΠΕ.
- Για τους λοιπούς οικισμούς κάτω των 2.000 κατ. μπορεί να ληφθεί ΜΣΔ=0,8 έως 0,4, όπως προκύπτει από την θεσμοθετημένη αρτιότητα (χωρίς να ληφθούν υπόψη οι παρεκκλίσεις - πυκνοδομημένο τμήμα³) και τη φυσιογνωμία κάθε οικισμού.
Ειδικότερα, για τους οικισμούς προ 23 και τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατ., ορίζουμε ΜΣΔ=0,6, ενώ για τους παραδοσιακούς οικισμούς ορίζουμε ΜΣΔ=0,5.

² Με την παραδοχή αυτή, που γίνεται λόγω μη ύπαρξης κτηματολογίου, η εκτιμώμενη χωρητικότητα είναι μικρότερη της "πραγματικής".

³ Ομοίως.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.3
ΜΕΣΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

	ΜΣΔ ΡΥΜ	ΕΚΤΑΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ (Ha)	ΜΣΔ ΓΠΣ - ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΕΚΤΑΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΥΠΟΔΟΧΕΑ (Ha)	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΣ ΜΣΔ ΥΠΟ ΕΝΤΑΞΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ *	ΜΣΔ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΥΠΟΔΟΧΕΑ
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(1*2+5*(4-2))/4
ΠΕ1	0,77	172,7	0,8	214,4	0,8	0,8
ΠΕ2	1,24	164,8	1,3	295,3	0,8/0,6	1,0
ΠΕ3	2,08	129,0	2,4	142,3	0,8	2,0
ΠΕ4	2,61	100,4	2,9	107,8	0,8	2,5
ΠΕ5	2,21	62,9	2,5	81,4	0,8	1,9
ΠΕ6**	1,66	57,9	1,4	60,5	0,8	1,6
ΠΕ7	1,88	73,7	1,9	73,8	0,8	1,9
ΠΕ8	1,51	78,9	1,6	116,1	0,8/0,5	1,2
ΠΕ9	1,39	92,7	1,5	96,2	0,8	1,4
ΠΕ10	0,60	66,7	0,8	180,4	0,6	0,6
ΠΕ11	2,07	50,4	2,2	51,0	0,8	2,1
ΠΕ12	1,73	38,9	2	41,3	0,8	1,7
ΠΕ13	1,20	118,6	1,1	194,5	0,8/0,5	1,0
ΠΕ14**	1,01	153,7	1,15	219,0	0,8	0,9
ΠΕ15+ΑΣΤΕΡΙΑ	1,04	169,2	1,15	182,9	0,8	1,0
ΠΕ16	0,00	0,0	0,8	85,4	0,5	0,5
ΑΠΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ	0,40	114,4	0,4	114,4	0,4	0,4
ΠΟΡΤΑΡΙΑ	0,00	0,0	0,5	78,4	0,5	0,5
ΚΑΤΗΧΩΡΙ	0,00	2,2	0,5	37,6	0,5	0,5
ΣΤΑΓΙΑΤΕΣ	0,00	0,0	0,5	14,0	0,5	0,5
ΦΥΤΟΚΟ	0,00	0,0	0,6	9,7	0,6	0,6
ΓΛΑΦΥΡΑ	0,00	0,0	0,5	25,8	0,5	0,5
ΔΡΑΚΕΙΑ	0,00	0,0	0,5	54,6	0,5	0,5
ΧΑΝΙΑ	0,00	0,0	0,6	11,9	0,6	0,6
ΧΡΥΣΗ ΑΚΤΗ ΠΑΝΑΓΙΑΣ ΟΣ**	0,00	4,4	0,6	27,3	0,6	0,6
ΠΑΛΙΟΥΡΙΟΝ	0,00	0,0	0,6	12,2	0,6	0,6
ΣΣΣΚΛΟΝ	0,00	0,0	0,6	44,7	0,6	0,6
		1.651,3		2.572,8		

ΠΗΓΗ : ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

(*) περιοχές εντός οικιστικού υποδοχέα που δεν διαθέτουν ρυμοτομικό σχέδιο και οικισμοί χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο.

(**) διορθώσεις σε σχέση με το πίνακα της Α φάσης στην ΠΕ 6 ΠΕ 14 και Χρυσή Ακτή ΟΣ.

Σύμφωνα με τα σταθερότυπα ο ΜΣΔ υπολογίζεται κατά προσέγγιση. Ισχύει απόλυτα μόνο στη περίπτωση που όλοι οι τομείς έχουν το ίδιο % οικοπεδικής γης.

Ως προς τα λοιπά σταθερότυπα λαμβάνονται υπόψη τα εξής:

- Το σταθερότυπο αμιγούς κατοικίας (κ1). Ορίζουμε 45τμ/κατ. για το Βόλο - Ν. Ιωνία βάσει των αναγκών που δημιουργεί ο χαρακτήρας τους και επίσης 45τμ/κατ. για τους υπόλοιπους οικισμούς λόγω της ανάγκης για αυξημένους βοηθητικούς χώρους (βλ. Πίνακα Π.1.2.7, στήλη 7).
- Το σταθερότυπο παραγωγικών δραστηριοτήτων και επαγγελματικών χώρων (κ2). Η εκτίμηση αυτή είναι επιβεβλημένη για την πόλη (περιοχή ΠΕ 1 έως 16) λόγω του χαρακτήρα της ως αστικού κέντρου, καθώς και της ισχυρής δυναμικής ανάπτυξης υπερτοπικών δραστηριοτήτων. Η εκτίμηση του συντελεστή στηρίζεται στην

κατανομή των χρήσεων σύμφωνα με την υφιστάμενη κατάσταση, όπως παρουσιάζεται στους χάρτες Α.4.1 και στον πίνακα Π.1.2.4 «Κατανομή Χρήσεων Γης Απογραφής». Αντίστοιχη παραδοχή δεν κρίνεται αναγκαία στους λοιπούς οικισμούς, οι οποίοι χαρακτηρίζονται από μικρό ποσοστό παρόμοιων δραστηριοτήτων (βλ. Πίνακα Π.1.2.7, στήλη 8).

- Το σταθερότυπο κοινωνικής και τεχνικής υποδομής (**u**), εκτιμάται λαμβάνοντας υπόψη τα επιθυμητά μεγέθη των απαραίτητων λειτουργιών ανά κάτοικο (βλ. Πίνακα Π.1.2.7, στήλη 8). Στην περίπτωση που οι υφιστάμενες λειτουργίες καταλαμβάνουν μεγαλύτερη από την επιθυμητή εκτιμώμενη έκταση, λαμβάνεται υπόψη η υφιστάμενη έκταση (βλ. Πίνακα Π.1.2.5 «Κατανομή Χρήσεων Γης Ρυμοτομικού Σχεδίου»).

Ειδικότερα το σταθερότυπο (**u**) καθορίζεται (σε συνάρτηση με το ΜΣΔ) ώστε:

- Οι οικισμοί κάτω των 2.000 κατ. να έχουν άθροισμα ΚΧ και ΚΦ (με οδικό δίκτυο) μεταξύ 20-30% του οικιστικού υποδοχέα (σύμφωνα με την Γ. 44468/4377-5.6.1986 απόφαση Υπ. ΠΕΧΩΔΕ "Έγκριση προδιαγραφών μελετών πολεοδόμησης και επέκταση οικισμών πληθυσμού κάτω των 2.000 κατ.).
- Οι ΠΕ που περιλαμβάνουν το Βόλο και την Ν. Ιωνία, ως οικισμοί 2ου επιπέδου, να έχουν ελάχιστο άθροισμα ΚΧ και ΚΦ ίσο με 40% του οικιστικού υποδοχέα.
- Ο λόγος **β** (εποχιακός πληθυσμός / μόνιμος πληθυσμός). Με βάση την απογραφή κατοικιών για Β' κατοικία που βρέθηκαν κενές προσδιορίζεται ο συντελεστής **β** για κάθε οικισμό (βλ. πίνακα Π.1.2.6). Με την προσαύξηση αυτή η πυκνότητα μειώνεται και δημιουργούνται καλύτερες συνθήκες δόμησης που χρειάζεται η Β' κατοικία.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.4
ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ**

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	ΠΕ1	ΠΕ2	ΠΕ3	ΠΕ4	ΠΕ5	ΠΕ6	ΠΕ7	ΠΕ8	ΠΕ9	ΠΕ10	ΠΕ11	ΠΕ12	ΠΕ13	ΠΕ14	ΠΕ15*ΑΞΤΕΡΙΑ	ΠΕ16	ΠΕΖ ΔΙΜΗΡΗ	ΠΕΒ ΔΑΛΗ ΜΕΡΙΑ	ΠΕ 13 ΜΕΝΔΙΑΤΑ	ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ	ΠΟΡΤΑΡΙΑ	ΚΑΤΗΧΟΡΙ	ΣΤΑΠΑΤΕΣ	ΦΥΤΟΚΟ	ΓΛΑΦΥΡΑ	ΔΡΑΚΕΙΑ	ΧΑΛΙΑ	ΧΡΗΣΗ ΑΚΤΗ ΠΑΝΑΠΙΣ	ΠΑΝΑΠΙΑ ΠΑΡΑΦΡΩΣΤΙΚΟΣ	ΠΑΛΙΟΡΙΟΝ	ΣΕΒΛΙΟΝ		
ΕΚΤΑΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΥΠΟΔΟΧΕΑ	214,4	222,6	142,3	107,8	81,4	60,5	73,8	81,9	96,7	180,4	51,0	41,3	153,7	219,0	182,9	85,4	72,7	34,2	38,7	114,4	74,7	37,6	14,0	9,7	25,8	54,6	11,9	23,0	4,4	12,2	44,7		
Κλειστό κτήριο στάθμευσης (πάρκινγκ)	0,00	0,00	0,54	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Χώρος στάθμευσης	1,90	0,01	0,67	1,04	0,15	0,22	0,01	0,00	0,00	0,00	0,42	0,00	0,36	3,84	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00	0,32	0,00	0,00	0,12	0,00	0,00	0,00	0,12	0,15	0,00	0,00	0,00		
Νεκροταφείο	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00	5,48	0,42	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00		
ΔΕΗ	0,00	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Λατομείο	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Πρατήριο Βενζίνης	0,50	1,14	0,07	0,05	0,00	0,00	0,11	0,07	0,00	0,13	0,07	0,00	0,00	0,04	0,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,14	0,00	0,00	0,00	0,00	
Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων	0,03	0,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Εργατικές Κατοικίες	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,50	0,00	0,00	0,00	7,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Θερμοκήπια	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,44	0,82	0,00	0,00	0,00	0,00	2,87	0,00	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Κτηνοτροφική Μονάδα	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,48	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,08	0,00	0,00	
Σφαγείο	0,00	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Στρατόπεδο	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,15	5,14	21,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΓΗ	18,37	16,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,88	0,00	0,00	0,00	0,00	4,41	9,69	0,00	
ΔΑΔΟΜΗΤΟΣ ΑΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	38,27	1,55	0,00	0,00	0,11	1,44	1,22	5,40	7,24	16,38	0,00	0,00	11,37	9,98	9,55	4,62	0,00	0,00	15,02	8,51	0,00	0,00	2,17	0,00	0,00	21,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΜΗ ΚΑΛΛΙΕΡΓΟΥΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ	23,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,95	0,00	0,00	0,00	2,19	14,84	9,22	1,77	4,03	0,00	21,23	13,92	1,95	0,00	0,94	0,00	0,00	0,00	2,46	0,00	2,19	1,46	0,00	0,00
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	1,61	5,37	2,53	0,00	0,63	0,31	1,41	1,48	6,67	1,99	1,99	1,72	1,60	12,17	0,00	0,09	1,37	0,49	0,51	0,76	0,00	0,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12	0,00
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ - ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ - ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ	0,00	22,18	0,00	0,06	0,00	0,46	0,02	0,07	0,00	0,00	0,00	1,98	15,83	0,00	1,04	0,00	0,00	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΔΙΟΙΚΗΣΗ - ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	0,00	4,63	2,81	1,22	0,21	1,33	0,00	0,00	0,05	0,07	1,22	0,12	0,00	3,97	0,00	0,12	0,14	0,04	0,00	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Σούπερ Μάρκετ	0,00	2,31	1,22	0,16	0,22	0,00	0,59	0,22	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Εμπορικό Κέντρο	0,00	0,00	2,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	0,78	8,48	3,53	2,26	1,68	2,05	1,99	2,59	1,99	1,33	1,08	0,63	4,65	10,68	2,38	1,11	0,61	0,15	0,26	0,89	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,24	0,00
ΙΔΙΩΤΕΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΑΜΙΓΧΛΗ	87,91	30,89	39,23	20,66	48,05	33,66	51,13	57,57	66,93	108,82	31,55	28,71	87,31	82,38	123,59	66,57	26,65	24,87	21,48	82,21	35,25	30,38	11,58	4,96	13,46	29,40	0,00	12,57	0,00	4,40	26,77	0,00	0,00
ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΓΕΝΙΚΗ	8,85	33,16	17,90	34,36	6,62	12,33	9,66	7,24	1,37	3,88	4,37	5,04	3,76	1,63	12,98	0,00	2,57	0,00	0,81	0,00	3,64	2,47	0,00	0,00	1,11	3,15	0,00	0,63	0,00	0,00	1,29	0,00	0,00
ΚΕΝΤΡΟ ΠΟΛΗΣ	0,00	0,00	2,35	21,53	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ	0,02	9,00	31,01	2,90	0,00	1,42	1,11	2,96	3,89	2,53	0,07	0,09	2,97	4,46	1,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΠΕΡΙΘΑΛΙΝΗ	0,00	0,00	0,14	0,00	3,10	0,00	0,00	0,00	0,05	0,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ	1,53	1,61	4,32	2,85	1,71	0,22	0,55	0,57	0,05	0,43	1,26	0,37	0,13	1,03	0,36	0,70	0,40	0,25	0,26	0,49	0,54	0,23	0,48	0,18	0,20	0,18	0,00	0,00	0,06	0,47	0,00	0,00	
ΠΡΟΝΟΙΑ	1,31	0,09	0,73	0,00	0,00	1,08	0,00	0,00	0,12	0,08	0,23	0,10	0,90	0,78	0,00	0,82	0,00	0,04	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Πλατεία	0,27	2,31	2,04	3,44	0,00	0,00	0,36	0,20	1,18	0,00	0,43	0,92	0,20	1,11	0,00	0,35	0,65	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00
Πάρκο	1,35	7,32	5,93	2,76	6,97	0,73	1,17	0,45	0,																								

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.5
ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ**

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	ΠΕ1	ΠΕ2	ΠΕ3	ΠΕ4	ΠΕ5	ΠΕ6	ΠΕ7	ΠΕ8	ΠΕ9	ΠΕ10	ΠΕ11	ΠΕ12	ΠΕ13	ΠΕ14	ΠΕ15+ΑΣΤΕΡΙΑ	ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ	ΠΕ 1 - 14
ΜΣΔ ΡΥΜ*	0,77	1,24	2,08	2,61	2,21	1,66	1,88	1,51	1,39	0,60	2,07	1,73	1,20	1,01	1,04	0,40	-
ΕΚΤΑΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ*	172,7	164,8	129,0	100,4	62,9	57,9	73,7	78,9	92,7	66,7	50,4	38,9	118,6	153,7	169,2	114,4	1.361,1
ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΙ ΧΩΡΟΙ	54,10%	35,49%	44,99%	59,67%	57,17%	56,05%	61,70%	56,24%	53,92%	58,37%	52,89%	61,28%	53,34%	41,44%	61,62%	53,38%	51,02%
ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ	27,59%	28,87%	25,38%	31,82%	34,63%	34,37%	29,99%	35,89%	30,76%	29,20%	33,74%	23,65%	31,95%	21,25%	28,47%	17,38%	29,15%
ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟΙ ΚΧ	6,61%	7,12%	3,33%	3,52%	0,51%	3,91%	2,56%	2,04%	4,71%	10,25%	5,24%	4,42%	9,57%	11,23%	3,85%	2,93%	5,97%
ΧΩΡΟΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΡΑΣΙΝΟΥ (15 ΣΤΡ)	6,64%	8,72%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,89%	3,30%	25,54%	3,35%
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	1,98%	2,85%	2,08%	0,00%	0,00%	0,42%	1,37%	2,64%	9,56%	1,23%	4,81%	3,80%	0,43%	1,73%	0,43%	0,00%	2,27%
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ-ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ	0,00%	7,45%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,95%	3,32%	0,25%	0,00%	0,00%	0,00%	1,05%
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ	0,00%	0,05%	4,50%	0,00%	0,00%	0,37%	1,88%	0,00%	0,00%	0,00%	1,27%	0,00%	0,00%	0,00%	0,26%	0,00%	0,60%
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	1,59%	4,06%	2,88%	0,98%	1,29%	2,81%	1,73%	3,08%	0,91%	0,94%	0,00%	0,68%	2,48%	1,80%	1,28%	0,77%	2,04%
ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ-ΠΡΟΝΟΙΑ	0,07%	0,24%	0,00%	0,00%	6,40%	0,23%	0,77%	0,11%	0,14%	0,00%	0,58%	0,68%	0,48%	0,73%	0,27%	0,00%	0,57%
ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	1,42%	5,15%	16,83%	4,01%	0,00%	1,83%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,51%	2,18%	1,51%	8,95%	0,51%	0,00%	4,00%
ΣΥΝΟΛΟ ΚΧ- ΚΦ	16,88%	23,04%	12,79%	4,50%	8,21%	7,75%	8,31%	7,87%	15,32%	12,42%	11,90%	9,57%	12,95%	28,36%	9,40%	29,24%	14,79%
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ	44,48%	51,91%	38,17%	36,32%	42,83%	42,12%	38,30%	43,76%	46,08%	41,63%	45,64%	33,22%	44,90%	49,61%	37,87%	46,62%	43,93%
% ΜΗ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ - ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ																	
ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ	27,99%	33,04%	30,52%	33,15%	34,63%	35,01%	29,99%	35,89%	30,76%	29,20%	34,25%	25,02%	32,52%	23,34%	28,62%	17,38%	30,70%
ΣΥΝΟΛΟ ΚΧ- ΚΦ	17,13%	26,36%	15,38%	4,69%	8,21%	7,89%	8,31%	7,87%	15,32%	12,42%	12,08%	10,13%	13,19%	31,15%	9,45%	29,24%	15,57%
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ	45,12%	59,40%	45,90%	37,84%	42,83%	42,90%	38,30%	43,76%	46,08%	41,63%	46,32%	35,16%	45,70%	54,49%	38,07%	46,62%	46,27%
ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΙ ΧΩΡΟΙ	54,88%	40,60%	54,10%	62,16%	57,17%	57,10%	61,70%	56,24%	53,92%	58,37%	53,68%	64,84%	54,30%	45,51%	61,93%	53,38%	53,73%

ΠΗΓΗ: ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ
* βλέπε σειρά χαρτών Α.4.2.

ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.6
ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΕΞΟΧΙΚΩΝ / ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 2001

	Κανονικές κατοικίες					Αναλογία 5/3
	Σύνολο	Κύριες Κατοκούμενες (1)	Κύριες Κατοκούμενες αλλά το νοικοκυριό απουσιάζει προσωρινά	Κενές		
				εξοχικές ή δευτερεύουσες	για ενοικίαση, πώληση, άλλο λόγο	
1	2	3	4	5	6	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΛΛΑΔΟΣ	5.454.889	3.525.105	490.743	922.228	516.813	0,26
ΘΕΣΣΑΛΙΑ	344.610	227.017	31.515	61.543	24.535	0,27
ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	105.065	65.720	9.281	21.438	8.626	0,33
Π.Σ. ΒΟΛΟΥ	58.939	42.029	7.049	4.464	5.397	0,11
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	39.564	27.875	5.658	2.354	3.677	0,08
Δ.Δ.Βόλου	39.564	27.875	5.658	2.354	3.677	0,08
ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΙΑΣ	2.379	1.772	117	383	107	0,22
Δ.Δ.Αγριάς	1.946	1.579	96	173	98	0,11
Δ.Δ.Δρακειάς	433	193	21	210	9	1,09
ΔΗΜΟΣ ΑΙΣΩΝΙΑΣ	1.371	893	106	229	143	0,26
Δ.Δ.Διμηνίου	881	637	48	87	109	0,14
Δ.Δ.Σέσκλου	490	256	58	142	34	0,55
ΔΗΜΟΣ ΙΩΛΚΟΥ	971	652	49	221	49	0,34
Δ.Δ.Ανω Βόλου	345	201	10	111	23	0,55
Δ.Δ.Αγίου Ονουφρίου	216	165	2	39	10	0,24
Δ.Δ.Ανακασιάς	410	286	37	71	16	0,25
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ	13.245	10.195	1.027	697	1.326	0,07
Δ.Δ.Νέας Ιωνίας	13.077	10.082	1.024	650	1.321	0,06
Δ.Δ.Γλαφυρών	168	113	3	47	5	0,42
ΔΗΜΟΣ ΠΟΡΤΑΡΙΑΣ	1.409	642	92	580	95	0,90
Δ.Δ.Πορταριάς	584	217	71	277	19	1,28
Δ.Δ.Άλλης Μεριάς	384	235	13	95	41	0,40
Δ.Δ.Κατωχωρίου	319	138	7	147	27	1,07
Δ.Δ.Σταγιατών	122	52	1	61	8	1,17

ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ

Σύμφωνα με τα παραπάνω, στον πίνακα Π.1.2.7 που ακολουθεί υπολογίζεται η **πυκνότητα** κατοίκησης και η **χωρητικότητα**, ανά οικιστικό υποδοχέα⁴.

⁴ Πρέπει να διευκρινιστεί, ότι η εκτιμώμενη χωρητικότητα στα πλαίσια των παραδοχών που δικαιολογούνται από το επίπεδο του ΓΠΣ, είναι υποεκτιμημένη.

ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.7
ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ / ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ

Πολεοδομικές Ενότητες	Πληθυσμός 2001	Οικιστικοί Υποδοχείς (Ha)	Οικιστικοί Υποδοχείς (Ha)	% Οδικού Δικτύου	Έκταση θεσμοθετημένου Οικιστικού υποδοχέα εκτός οδικού δικτύου (Ha)	σ= μέσος ΣΔ	κ1= τ.μ. Κτιρίου για κατοικία ανά κάτοικο	κ2=τ.μ. Κτιρίου για παραγωγικές δραστηριότητες ανά κάτοικο	Σύνολο κ1+κ2	υ υπάρχουν τ.μ. Γηπέδου για κοινωνικό - τεχνικό εξοπλισμό και πράσινο/κάτοικο	Λόγος β	d=θεωρητική πυκνότητα	λ' επιθυμητός	Χωρητικότητα	Πληθυσμός Εξάντλησης ΣΔ Λ=100%	Ποσοστό κοινωνικού - τεχνικού εξοπλισμού και πράσινο	Μεικτή Πυκνότητα Σχεδιασμού (Κατ/Ha)	Μεικτή Πυκνότητα Απογραφής 2001 (Κατ/Ha)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
		2-ΕΧ		3*(1-4)				7+8						5*12*13	5*12	10*12+4	14/3	1/3
ΠΕ1	1836	214,4	193,5	0,28	139,3	0,8	45	5	50	13	0,08	131	0,55	9.998	18.179	45%	52	9
ΠΕ2	5760	295,3	285,4	0,29	202,6	1,0	45	10	55	30	0,08	116	0,55	12.944	23.534	64%	45	20
ΠΕ3	9322	142,3	129,0	0,26	95,5	2,0	45	20	65	14	0,08	209	0,55	10.987	19.977	55%	85	72
ΠΕ4	16596	107,8	100,4	0,32	68,3	2,5	45	30	75	2	0,08	305	0,80	16.657	20.822	38%	166	165
ΠΕ5	9450	81,4	62,9	0,35	40,9	1,9	45	5	50	2	0,08	343	0,80	11.232	14.040	42%	179	150
ΠΕ6	4965	60,5	58,9	0,35	38,3	1,6	45	5	50	3	0,08	286	0,55	6.022	10.950	44%	102	84
ΠΕ7	7785	73,8	73,8	0,30	51,6	1,9	45	5	50	3	0,08	330	0,55	9.371	17.038	40%	127	106
ΠΕ8	5709	116,1	116,1	0,36	74,3	1,2	45	5	50	4	0,08	215	0,55	8.764	15.934	45%	76	49
ΠΕ9	6065	96,2	96,2	0,31	66,3	1,4	45	5	45	5	0,08	258	0,55	9.421	17.130	44%	98	63
ΠΕ10	8157	180,4	176,4	0,30	123,5	0,6	45	5	50	12	0,08	103	0,65	8.292	12.758	42%	47	46
ΠΕ11	6530	51,0	51,0	0,34	33,6	2,1	45	15	60	5	0,06	288	0,65	6.295	9.684	48%	124	128
ΠΕ12	5845	41,3	41,3	0,24	31,4	1,7	45	5	50	5	0,06	286	0,65	5.833	8.974	38%	141	141
ΠΕ13	8552	194,5	174,3	0,32	118,5	1,0	45	5	50	8	0,06	169	0,55	11.024	20.044	46%	63	49
ΠΕ14	8658	219,0	173,2	0,22	135,1	0,9	45	5	50	32	0,06	114	0,65	10.005	15.393	58%	58	50
ΠΕ15+ΑΣΤΕΡΙΑ	5260	182,9	182,9	0,29	129,9	1,0	45	5	50	5	0,11	183	0,55	13.061	23.747	38%	71	29
ΠΕ16	2071	85,4	82,2	0,25	61,7	0,5	45	5	50	19	0,34	80	0,55	2.718	4.942	40%	33	25
ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ	απογραφεται με Δ. Βολου	114,4	114,4	0,18	93,8	0,4	45	0	45	45	0,04	63	0,55	3.255	5.917	46%	28	-
ΣΥΝΟΛΟ ΠΣ	112.561	2256,7	2111,9	0,29	1504,7							172	0,60	155.881	259.063	48%	74	53
ΠΟΡΤΑΡΙΑ	1389	78,4	75,0	0,15	63,8	0,5	45	0	45	20	1,28	74	0,40	1.881	4.701	30%	25	19
ΚΑΤΗΧΩΡΙ	436	37,6	37,6	0,15	31,9	0,5	45	0	45	20	1,07	76	0,40	972	2.430	30%	26	12
ΣΤΑΓΙΑΤΕΣ	213	14,0	14,0	0,15	11,9	0,5	45	0	45	20	1,17	75	0,40	358	895	30%	25	15
ΦΥΤΟΚΟ	95	9,7	9,7	0,15	8,3	0,6	45	0	45	13	0,06	112	0,40	371	927	30%	38	10
ΓΛΑΦΥΡΑ	317	25,8	25,8	0,15	21,9	0,5	45	0	45	17	0,42	87	0,40	759	1.898	30%	29	12
ΔΡΑΚΕΙΑ	575	54,6	54,6	0,15	46,4	0,5	45	0	45	20	1,09	76	0,40	1.409	3.523	30%	26	11
ΧΑΝΙΑ	277	11,9	11,9	0,15	10,1	0,6	45	0	45	17	1,09	90	0,40	364	909	30%	31	23
ΧΡΥΣΗ ΑΚΤΗ ΠΑΝΑΓΙΑΣ , ΟΣ	69	27,3	27,3	0,15	23,2	0,6	45	0	45	15	0,55	100	0,40	933	2.331	30%	34	3
ΠΑΛΙΟΥΡΙΟΝ	16	12,2	12,2	0,15	10,3	0,6	45	0	45	15	0,55	100	0,40	415	1.038	30%	34	1
ΣΕΣΚΛΟΝ	837	44,7	44,7	0,15	38,0	0,6	45	0	45	15	0,55	100	0,40	1.528	3.821	30%	34	19
	116.690	2572,8	2424,7											164.871	281.537			

ΠΗΓΗ: ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

*στην κατανομή τις στήλης 1 δεν συμπεριλαμβάνονται 12.093 κάτοικοι περίπου που απογράφονται στις εκτός οικιστικού υποδοχέα περιοχές σύμφωνα με την απογραφή ΕΣΥΕ σε επίπεδο ΟΤ.

Η χωρητικότητα που υπολογίζεται στον πίνακα Π.1.2.7 συγκρίνεται με τον προγραμματικό πληθυσμό για το έτος-στόχο της μελέτης (2021), προκειμένου να διαπιστωθεί αν οι θεσμοθετημένοι υποδοχείς επαρκούν ή όχι για την κάλυψη των οικιστικών αναγκών στην περιοχή μελέτης. Η σύγκριση αυτή παρουσιάζεται στον πίνακα Π.1.2.8, όπου καταγράφονται:

- Ο πληθυσμός της Απογραφής 2001 (στήλη 1).
- Η εκτίμηση πληθυσμού για το 2021, όπως προκύπτει από την κοινωνικο-οικονομική ανάλυση (στήλη 2).

Για την αναγωγή του πληθυσμού σε επίπεδο Πολεοδομικής Ενότητας από το επίπεδο του Δήμου γίνεται η παραδοχή ότι η ποσοστιαία κατανομή πληθυσμού στο εσωτερικό κάθε δήμου θα παραμείνει η ίδια με το 2001.

- Η εκτίμηση του εποχιακού πληθυσμού για το 2021 (στήλη 6).
Για την εκτίμηση της ζήτησης για Β' κατοικία χρησιμοποιείται η ποσοστιαία κατανομή κενών κατοικιών Β' κατοικίας προς τις κύριες κατοικούμενες, σύμφωνα με την απογραφή κτιρίων του 2001 (βλ. πίνακα Π.1.2.6).
- Το συνολικό ισοζύγιο (στήλη 7).

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.8
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ (2021)**

Χωρικές Ενότητες	Πολεοδομικές Ενότητες	Πληθυσμός 2001	Εκτίμηση Πληθυσμού 2021	Εκτίμηση Χωρητικότητας	Ισοζύγιο	Αναλογία κενών Β κατοικίας προς κύριες κατοικούμενες	Εκτίμηση εποχιακού πληθυσμού 2021	Συνολικό Ισοζύγιο
		1	2	3	4	5	6	7
					3-2		3x5	4-6
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	ΠΕ1	85.711	105.824	106.944	1.120	0,08	8466	-7.346
	ΠΕ2							
	ΠΕ3							
	ΠΕ4							
	ΠΕ5							
	ΠΕ6							
	ΠΕ7							
	ΠΕ8							
	ΠΕ9							
	ΠΕ10							
	ΑΠΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ							
ΔΗΜΟΣ Ν. ΙΩΝΙΑΣ	ΠΕ11	31.612	44.629	33.528	-11.101	0,06	2678	-13.779
	ΠΕ12							
	ΠΕ13							
	ΠΕ14							
	ΦΥΤΟΚΟ							
	ΓΛΑΦΥΡΑ	317	448	759	312	0,42	188	124
ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΙΑΣ	ΠΕ15+ΑΣΤΕΡΙΑ	5.260	7.554	13.061	5.507	0,11	831	4.676
	ΔΡΑΚΕΙΑ	575	826	1.409	584	1,09	1334	-784
	ΧΑΝΙΑ	277	398	364	-34			
ΔΗΜΟΣ ΙΩΛΚΟΥ	ΠΕ16	2.071	2.270	2.718	448	0,34	772	-324
ΔΗΜΟΣ ΠΟΡΤΑΡΙΑΣ	ΠΟΡΤΑΡΙΑ	1.389	1.521	1.881	359	1,28	1947	-1.588
	ΚΑΤΗΧΩΡΙ	436	478	972	495	1,07	511	-16
	ΣΤΑΓΙΑΤΕΣ	213	233	358	125	1,17	273	-148
ΔΗΜΟΣ ΑΙΣΩΝΙΑΣ	ΧΡΥΣΗ ΑΚΤΗ ΠΑΝΑΠΑΣ	69	84	933	848	0,55	46	802
	ΠΑΛΙΟΥΡΙΟΝ	16	20	415	396	0,14	3	393
	ΣΕΣΚΛΟΝ	837	1.022	1.528	506	0,55	562	-56
	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	128.783	165.306	164.871	-436		17.610	-18.046

ΠΗΓΗ:ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Π.1.2.2.3 Συμπεράσματα

Οι θεσμοθετημένοι οικιστικοί υποδοχείς στην περιοχή μελέτης επαρκούν για την κάλυψη των αναγκών για κατοικία για τον πληθυσμό της απογραφής του 2001 (128.783 κατ.), ενώ δεν επαρκούν για να καλύψουν τις ανάγκες από την προβολή του πληθυσμού στο 2021 (165.306 κατ.). Με την προσθήκη του εποχιακού πληθυσμού, το συνολικό έλλειμμα χωρητικότητας αυξάνεται.

Στα πλαίσια της παρούσας μελέτης με **προγραμματικό μέγεθος 183.000 κατοίκων** για το 2021, εντοπίζεται αρνητικό ισοζύγιο της τάξεως των **21.000 κατ.** στους Δήμους Βόλου και Ν. Ιωνίας, και **1.550 κατ.** στο Δήμο Πορταριάς (εξαιρείται ο οικισμός της Άλλης Μεριάς διότι έχει ενσωματωθεί στην ΠΕ-8 του Βόλου).

Π.1.3 Πρότυπο Χωρικής Οργάνωσης του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου

Σχέδιο Π.1 : ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΠΣΒ, κλ. 1 : 25.000

Π.1.3.1 Βασικές Αρχές Οργάνωσης του Χώρου

Οι βασικές συνιστώσες του προτεινόμενου προτύπου χωρικής οργάνωσης για το ΠΣΒ, έχουν ως εξής:

α. Οικιστικοί Υποδοχείς

Προωθείται η ενίσχυση των οικιστικών υποδοχέων, ώστε να καλύψουν τις ανάγκες για πολεοδομημένη γη, σύμφωνα με τα προγραμματικά μεγέθη, την εκτίμηση της χωρητικότητας της παρούσας μελέτης, τον υπερκείμενο σχεδιασμό, τις ακαταλληλότητες των περιοχών και την διαχείριση της ζήτησης στα πλαίσια της βιώσιμης ανάπτυξης. Η ενίσχυση γίνεται λαμβάνοντας υπόψη με σειρά προτεραιότητας τα παρακάτω:

- Κάλυψη των αστικών κενών της υπό αστικοποίηση περιοχής που ορίζεται από τον περιφερειακό της πόλης.
- Λειτουργική ενοποίηση μικρών θεσμοθετημένων οικιστικών συγκεντρώσεων με γειτονικούς οικιστικούς υποδοχείς.
- Αποκέντρωση τόνωση περιαστικού οικιστικού δικτύου.
- Επέκταση δέσμευση νέων περιαστικών φυσικών περιοχών.

Τέλος, πρέπει να ενεργοποιηθεί και το δεύτερο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού (πολεοδομικές μελέτες - πράξεις εφαρμογής) με προτεραιότητα στους οικισμούς – περιοχές (περιοχή ΓΠΣ 1985, Πορταριά, Δράκεια, Κατωχώρι, Σταγιάτες, Σέσκλον και παραλιακοί οικισμοί) όπου ασκούνται, ή αναμένεται να ασκηθούν, πιέσεις ή η χωρητικότητά τους εξαντλείται οριακά, ώστε να αποκτήσουν πολεοδομικό σχέδιο και να αξιοποιήσουν την χωρητικότητά τους.

β. Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

Βιομηχανία - Βιοτεχνία

Εκτός από την Α' ΒΙΠΕ και το ΒΙΟΠΑ (υφιστάμενες πολεοδομημένες περιοχές) προτείνεται:

- Η πολεοδομική ενεργοποίηση της ΖΟΕ-3γ. Δηλαδή δίνεται η δυνατότητα μετά από πολεοδόμηση να χρησιμοποιηθεί μεγαλύτερος συντελεστής δόμησης ενώ παράλληλα θα επιτρέπεται να χωροθετηθούν περισσότερες χρήσεις.
- Η δημιουργία Υποδοχέα Παραγωγικών και Αστικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης σε παρακείμενη περιοχή.

Επίσης, προτείνεται ο περιορισμός εγκατάστασης νέων παραγωγικών δραστηριοτήτων με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης σε περιοχές εκτός οργανωμένων υποδοχέων. Στόχος της ρύθμισης αυτής, εκτός από την περιβαλλοντική αναβάθμιση του περιαστικού χώρου που δέχεται έντονες πιέσεις χρήσεων γης, είναι η πριμοδότηση των οργανωμένων υποδοχέων, ώστε να λειτουργήσουν και να αυξήσουν το βαθμό κορεσμού τους.

Τουρισμός

Προτείνεται ενίσχυση του τουρισμού κατά προτεραιότητα εντός των σημερινών οικιστικών υποδοχέων, συγκεκριμένα ως εξής:

- Νέες Παγασές: καθορισμός χρήσης τουρισμού – αναψυχής στην παραλιακή περιοχή, σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ (σήμερα: τοπικό κέντρο).
- Αγριά: επέκταση χρήσης τουρισμού – αναψυχής, βόρεια επί της παραλιακής ζώνης (σήμερα: γενική κατοικία).
Οι παραπάνω προτάσεις υποστηρίζουν την προοπτική ανάδειξης του θαλάσσιου μετώπου του ΠΣ Βόλου, καθόσον ισχυροποιείται η παρουσία του τουρισμού στις δυο αντιδιαμετρικές περιοχές ‘αγκύρωσης’ του μετώπου (Ν. Παγασές – Αγριά).
- Περιορισμός χωροθέτησης νέων εγκαταστάσεων τουρισμού σε περιοχές φυσικού και πολιτιστικού αποθέματος (ΠΕΠ, ΠΕΠΔ 1Α, 1Β, 2Β).
- Διερεύνηση δυνατότητας μετεγκατάστασης της ΑΓΕΤ και αξιοποίησης της έκτασης, όπου σήμερα λειτουργεί, για ανάπτυξη χρήσεων τουρισμού – αναψυχής. Σε μια τέτοια περίπτωση θα δημιουργηθούν δυνατότητες χωροθέτησης μεγαλύτερης κλίμακας τουριστικών μονάδων και ειδικών τουριστικών μονάδων, που θα συμπληρώνουν την κλίμακα των προσφερόμενων τουριστικών υπηρεσιών στην περιοχή μελέτης.

Κτηνοτροφία

- Προτείνεται η οριοθέτηση περιοχών κτηνοτροφικής δραστηριότητας, κατά προτεραιότητα στις περιοχές που παρουσιάζουν συγκριτικό πλεονέκτημα (όρια πρώην Δήμων Αισωνίας και Ν. Ιωνίας) με βάση ειδική μελέτη.
- Περιορισμός χωροθέτησης νέων κτηνοτροφικών μονάδων σε περιοχές φυσικού και πολιτιστικού αποθέματος (ΠΕΠ, ΠΕΠΔ 1Α, 1Β, 2Β).

γ. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)⁵

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται αξιόλογα φυσικά οικοσυστήματα και χώροι πολιτισμικού ενδιαφέροντος. Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις αποσκοπούν στην προστασία / ανάδειξη του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος του ΠΣΒ. Ειδικότερα, προτείνονται:

- Προστασία κεντρικών περιοχών NATURA 2000 που περιλαμβάνονται στην περιοχή μελέτης:
 - Κάρλα - Μαυροβούνι - Κεφαλόβρυσο Βελεσίνου GR 1420004 (ζώνη Β2).
- Προστασία των υγροτοπικών περιοχών
 - Υγροβιότοπος ‘Μπουρμπουλήθρα’ GR 143129000
- Προστασία δασικών / αναδασωτέων εκτάσεων που έχουν οριοθετηθεί από την ΖΟΕ (περιοχές 1β).
- Προστασία της Πηγής ‘Μάνα’ Πορταριάς (ζώνη Ι και ΙΙ, σύμφωνα με μελέτη ΙΓΜΕ).
- Προστασία των περιοχών αρχαιολογικού ενδιαφέροντος - πολιτιστικό απόθεμα.

⁵ Προτείνονται είτε περιοχές που ήδη υπάγονται σε ίδιο καθεστώς προστασίας, είτε περιοχές που απαιτείται να υπαχθούν σε καθεστώς σύμφωνα με τα συμπεράσματα των κεφ. Α.3.1, Α.3.2. και Α.3.3.(48859/13-11-2008 ΥΠΕΧΩΔΕ/ Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού).

δ. Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ)

Πρόκειται για τις υπόλοιπες εκτάσεις, στις οποίες ανήκουν η υψηλής παραγωγικότητας γεωργική γη της πρώτης σε σημασία πεδινής περιοχής της χώρας, καθώς και ο λοιπός περιαστικός χώρος του ΠΣΒ. Οι περιοχές αυτές διαδραματίζουν ρυθμιστικό ρόλο ως ζώνες ανάσχεσης μεταξύ των περιοχών οικιστικής ανάπτυξης και των ΠΕΠ, καθώς και στην προστασία τόσο της γεωργικής γης από την αστικοποίηση, αφού πρόκειται για φυσικό πόρο μη ανανεώσιμο, όσο και του υπόλοιπου τμήματος του ορεινού όγκου του Πηλίου που σήμερα δομείται με την εκτός σχεδίου δόμηση.

Στην κατηγορία των ΠΕΠΔ περιλαμβάνεται και το απομείνον χωρίς τροποποίηση τμήμα της ισχύουσας ΖΟΕ.

Π.1.3.2 Οικιστικό Δίκτυο - Ρόλοι και Ιεραρχήσεις

Σύμφωνα με το ισχύον θεσμοθετημένο οικιστικό δίκτυο (από τον υπερκείμενο σχεδιασμό ΠΠΧΣΑΑ-ΠΘ), το συγκρότημα Βόλος – Ν. Ιωνία κατατάσσεται στους οικισμούς 2^{ου} επιπέδου και οι οικισμοί Αγριά, Διμήνιον, Ανακασιά και Πορταριά κατατάσσονται στο 4^ο επίπεδο (έδρες Καποδιστριακών Δήμων). Οι υπόλοιποι οικισμοί της περιοχής μελέτης κατατάσσονται στο 5^ο επίπεδο.

Στα πλαίσια της παρούσας μελέτης, σύμφωνα με την αρχή της πολυκεντρικής δομής σε κάθε επίπεδο (μείωση ανισοτήτων, μείωση μετακινήσεων, ανάσχεση πολωτικής λειτουργίας), προτείνεται:

- Η συμπλήρωση - εξειδίκευση του οικιστικού δικτύου με την αναβάθμιση των εδρών των Καποδιστριακών Δημοτικών Διαμερισμάτων σε οικισμούς 5ου επιπέδου ενισχυμένου (σύμφωνα και με το ΡΣΒ). Μοναδική εξαίρεση αποτελεί ο οικισμός Μελισσάτικα, που ενισχύεται έναντι του οικισμού Γλαφυρών σε επίπεδο 5ου ενισχυμένου με στόχο ένα δυνατότερο περιαστικό οικιστικό σύνολο βόρεια της Ν. Ιωνίας.
- Η primoδότηση του κέντρου της ΠΕ1 Ν. Παγασές (με ενδοχώρα τις περιοχές Αιβαλιώτικα, Άγιος Στέφανος, ΟΣ Στρατιωτικών, Χρυσή Ακτή Παναγιάς).
- Η ομαδοποίηση των οικισμών της περιοχής μελέτης σε 8 οικιστικές ενότητες.

Καθοριστικές για τις προτάσεις αυτές υπήρξαν η μορφολογία του εδάφους, οι θέσεις των οικισμών και οι μεταξύ τους αποστάσεις, ο σημερινός και προβλεπόμενος μελλοντικός πληθυσμός, τα φυσικά και τεχνικά όρια και οι υπάρχουσες εξυπηρετήσεις.

Κεντρικές λειτουργίες υπάρχουν εκτός από το Βόλο και τη Ν. Ιωνία, στα Δ.Δ. Αγριάς (Δημοτικό, Γυμνάσιο, Λύκειο, Δημοτικό Κατάστημα), Ανακασιάς (Δημοτικό, Δημοτικό Κατάστημα), Πορταριάς (Δημοτικό, Περιφερειακό Ιατρείο, Δημοτικό Κατάστημα), Διμηνίου (Δημοτικό, Δημοτικό Κατάστημα), Σέσκλου (Δημοτικό, Περιφερειακό Ιατρείο), Δράκειας (Δημοτικό, Περιφερειακό Ιατρείο), Γλαφυρών (Δημοτικό), Αγ. Ονούφριου (Γυμνάσιο), Άλλης Μεριάς (Δημοτικό).

Σύμφωνα με τα παραπάνω, το οικιστικό σύστημα που προτείνεται παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα (συμπεριλαμβάνονται και οι νέοι οικιστικοί υποδοχείς). Έχουν τηρηθεί η αρίθμηση και τα όρια των ΠΕ, σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.3.1.
ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ ΤΟΥ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΒΟΛΟΥ**

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

ΠΗΓΗ: ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Παρατηρήσεις

* Οι οικιστικές συγκεντρώσεις (σύμφωνα με την απογραφή του 2001) Ανεμούτσα, Κάκκαβος, Κλήμα, Αγία Παρασκευή, Άγιος Ιωάννης και Γορίτσα παραμένουν εκτός σχεδίου περιοχές και δεν ενεργοποιούνται πολεοδομικά, οπότε δεν παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα.

** Νέοι οικιστικοί υποδοχείς : πρόκειται για έκταση ιδιοκτησίας του ΟΣ Εφένδρων Αξιωματικών Ν. Μαγνησίας "Ο Αχιλλεύς" και ιδιωτών, ανατολικά της Κριθαριάς.

Σε ό,τι αφορά το μελλοντικό ρόλο των οικισμών, το δίπολο Βόλος / Ν.Ιωνία - Λάρισα, σύμφωνα και με το ΠΠΧΣΑΑ Θεσσαλίας, πρόκειται να αποτελέσει ένα ισχυρό πόλο ανάπτυξης, περιφερειακής και διαπεριφερειακής εμβέλειας ιδιαίτερα σημαντικό σε εθνικό επίπεδο και με προοπτική μελλοντικά να διεκδικήσει ρόλο και στο διεθνή χώρο. Έμφαση πρέπει να δοθεί στη συμπληρωματικότητα, την σύνδεση και τη δικτύωση των δραστηριοτήτων των δύο πόλεων.

Ειδικότερα, ο ρόλος της περιοχής μελέτης προσδιορίζεται ως εξής:

- Νομαρχιακό διοικητικό κέντρο.
- Λιμάνι – συγκοινωνιακός κόμβος.
- Βιομηχανικό κέντρο.
- Τουριστικό – Πολιτιστικό κέντρο.
- Έδρα του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας – Έρευνα και Τεχνολογία.

Οι υπόλοιποι 5 οικισμοί (η Αγριά, το Διμήνι, η Πορταριά, τα Μελισσάτικα, η Ανακασιά) και η ΠΕ1 (Ν. Παγασές), που είναι έδρες ΟΕ, αναβαθμίζονται περισσότερο και εξυπηρετούν την ενδοχώρα τους. Αποτελούν προάστια της περιοχής Βόλου - Ν. Ιωνίας και επιπλέον έχουν ως ρόλο την ανάσχεση της τάσης συγκέντρωσης του πληθυσμού στο κέντρο της περιοχής μελέτης.

Π.1.3.3 Σχέσεις του ΠΣΒ με τους Ευρύτερους Άξονες Ανάπτυξης

Σύμφωνα με τον υπερκείμενο σχεδιασμό, η περιοχή μελέτης συνδέεται άμεσα με κύριο άξονα ανάπτυξης της χώρας τον ΠΑΘΕ.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το ΡΣΒ, η περιοχή οργανώνεται σε τρεις άξονες ανάπτυξης:

- Άξονας δίπολου Λάρισας – Βόλου.
- Άξονας Βόλου - Αγχιάλου – Μικροθηβών.
- Το παραλιακό μέτωπο, που αποτελεί ιδιαίτερα σημαντικό άξονα αναφοράς και ανάπτυξης.

Π.1.4 Ανάδραση προς τον Χωροταξικό – Αναπτυξιακό Σχεδιασμό

Ο χωροταξικός σχεδιασμός επιβάλλεται να δώσει την ανάλογη σημασία στις προοπτικές ανάπτυξης της περιοχής, αξιολογώντας τη θέση και το ρόλο της.

Η χωρική οργάνωση που προτείνεται από τη μελέτη είναι σύμφωνη, όπως άλλωστε οφείλει, με τις κατευθύνσεις του ΠΠΧΣΑΑ-ΠΘ και των εγκεκριμένων έως τώρα κειμένων του ΡΣΒ. Εξαίρεση αποτελούν τα παρακάτω:

- Δεν υιοθετείται η πολιτική μείωσης των σ.δ. που προτείνει το ΡΣΒ (μειώσεις έχει ήδη εφαρμόσει ο Δήμος Ν. Ιωνίας).
- Χωροθέτηση μικρής έκτασης παραγωγικών δραστηριοτήτων εντός της περιοχής μελέτης, ενώ το ΡΣΒ χωροθετεί νέες περιοχές εκτός της περιοχής μελέτης.