

## 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 Δημοτικών Ενοτήτων 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» (2003). Ήδη εκπονείται η μελέτη «Αξιολόγηση, Αναθεώρηση και Εξειδίκευση του ΠΠΣΧΑΑ Θεσσαλίας» η οποία ανατέθηκε το 2012 από το ΥΠΕΚΑ (νυν ΥΠΑΠΕΝ) στη σύμπραξη μελετητών Σ. Τσακίρης, Κ. Δασκαλάκης, Ε. Λαγκαδινού. Έχει ολοκληρωθεί το Β1 στάδιο της μελέτης: «Αναθεώρηση-Εξειδίκευση».
- 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 και τις απόψεις των φορέων επί του περιεχομένου του Β1 Σταδίου (ΑΔΣ 64/2014).
- Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, καθώς και τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας, Βιομηχανίας και Τουρισμού<sup>1</sup>.
- Η μελέτη του Β2 σταδίου (Ιούλιος 2014) εξέτασε και έλαβε υπόψη τις κατευθύνσεις του τελικού σχεδίου ΠΔ/τος του ΡΣΒ, όπως όφειλε, ακολουθώντας και τις σχετικές επί του θέματος οδηγίες της ΑΔΣ 64/2014. Με την έναρξη ισχύος του Ν. 4269/2014 διακόπηκε η διαδικασία θεσμοθέτησης του ΡΣΒ, οι δε κατευθύνσεις του ΡΣΒ

<sup>1</sup> Έχει ληφθεί υπόψη το Νέο ΕΠ-Τουρισμού («Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού», Αποφ. 67659 ΦΕΚ 3155/Β/12.12.2013), βλ. αναλυτική παρουσίαση στο Παράρτημα Β.

ελήφθησαν υπόψη και ενσωματώθηκαν στο αναθεωρούμενο ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Θεσσαλίας.

### 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 (αιεφορία). Για την επίτευξη του γενικού στόχου τίθενται οι εξής ειδικότεροι στόχοι:

- Προώθηση της ακτινοβολίας του αστικού κέντρου (Βόλος-Ν.Ιωνία), με την αναβάθμιση του ρόλου του ως κέντρου μεταποίησης με ισχυρή παράδοση, με την ανάδειξή του σε κέντρο τουριστικού προορισμού ποιότητας και με την 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<sup>2</sup> 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.
- Άμβλυση των συγκρούσεων χρήσεων γης.
- Περιορισμός των πηγών ρύπανσης.

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

---

<sup>2</sup> Η αρχή της «συμπαγούς», ή «συνεκτικής» πόλης, έχει την έννοια του προσδιορισμού των απαιτούμενων εκτάσεων για οικιστικές επεκτάσεις βάσει επαρκούς τεκμηρίωσης, ώστε να περιορίζεται η αντικατάσταση γεωργικής γης και περιβαλλοντικών πόρων εν γένει από την αστική ανάπτυξη. Παράλληλα, έμφαση δίνεται στην ανάπλαση και αστική αναγέννηση περιοχών της πόλης με πολεοδομικά και κοινωνικο-οικονομικά προβλήματα. Βασικές συνιστώσες της συνεκτικής πόλης είναι οι μικτές χρήσεις γης, η βιώσιμη κινητικότητα, ο περιορισμός των εσωτερικών μετακινήσεων, η μείωση της ρύπανσης, η βελτιστοποίηση των δικτύων υποδομής και η εξοικονόμηση ενέργειας (ΑΔΣ 64/2014, σελ.9).

## **Π.1.2 Προγραμματικά Μεγέθη**

### **Π.1.2.1 Εκτίμηση Μελλοντικού Πληθυσμού**

Στο διάστημα που μεσολάβησε μεταξύ της υποβολής του Β1 σταδίου και την έναρξης του Β2 σταδίου, πραγματοποιήθηκε η Απογραφή του 2011, τα στοιχεία της οποίας ενσωματώνονται στην παρούσα έκθεση<sup>3</sup>.

#### **Αναθεώρηση Προβλέψεων Πληθυσμού Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου**

Οι αρχικές προβλέψεις του πληθυσμού των Δημοτικών Ενοτήτων που περιλαμβάνονται στην περιοχή μελέτης του ΓΠΣ Βόλου είχαν παραχθεί το έτος 2007, με βάση τα πληθυσμιακά στοιχεία της απογραφής 2001.

Ήδη σήμερα (2014) οι συνθήκες έχουν διαφοροποιηθεί πολύ:

- Η οικονομική κρίση από το 2009 έχει περιορίσει σημαντικά τη δυναμική μεταβολής του πληθυσμού σε όλες τις περιοχές της χώρας.
- Έτσι, η απογραφή του 2011 κατέγραψε πληθυσμό που είναι κατά κανόνα μικρότερος από αυτόν που προέκυπτε ως εκτίμηση για το 2007 στη μελέτη του ΓΠΣ Βόλου. Προφανώς, οι πληθυσμιακές μεταβολές μετά την κρίση περιόρισαν την όποια ανάπτυξη είχε παρατηρηθεί από το 2001 μέχρι πριν την έναρξη της οικονομικής κρίσης στην περιοχή μελέτης.

Παρόλα αυτά, οι εκτιμήσεις του 2007 χαρακτηρίζονται επιτυχείς καθώς:

- Στο σύνολο της περιοχής μελέτης είχε εκτιμηθεί ότι υπάρχει αύξηση πληθυσμού μεταξύ 2001 και 2007 και η εκτίμηση αυτή είναι συμβατή με το αποτέλεσμα της απογραφής που πιστοποιεί αύξηση πληθυσμού μεταξύ 2001 και 2011. Η μέση ετήσια αύξηση που προκύπτει από τα στοιχεία της απογραφής για την περίοδο 2001-2011 είναι χαμηλότερη από αυτή που είχε εκτιμηθεί το 2007 για την περίοδο 2001-2007, αλλά αυτή η διαφορά δικαιολογείται από τις αρνητικές πληθυσμιακές εξελίξεις που σχετίζονται με την οικονομική κρίση από το 2009 και μετά.
- Στις μεγάλες πληθυσμιακά Δημοτικές Ενότητες Βόλου και Νέας Ιωνίας είχε αντίστοιχα εκτιμηθεί αύξηση μεταξύ 2001 και 2007 και η εκτίμηση αυτή είναι συμβατή με το αποτέλεσμα της απογραφής που πιστοποιεί αύξηση πληθυσμού μεταξύ 2001 και 2011, έστω και με χαμηλότερο ρυθμό.
- Αντίστοιχα επιτυχείς είναι οι εκτιμήσεις για τις μικρότερες Δημοτικές Ενότητες Αισωνίας και Ιωλκού.

Μη επιτυχείς υπήρξαν οι εκτιμήσεις των Μελετητών σε δύο μικρότερες Δημοτικές Ενότητες:

- Στη Δημοτική Ενότητα Αγριάς παρατηρείται σημαντική απόκλιση της εκτίμησης των Μελετητών για αυξητική τάση του πληθυσμού από την εικόνα αρνητικής εξέλιξης που καταγράφουν τα στοιχεία της απογραφής 2011. Εντούτοις, οι Μελετητές θεωρούν ότι η απόκλιση αυτή οφείλεται σε σημαντικό βαθμό στην επίδραση της οικονομικής κρίσης και ότι στο μέλλον η Δημοτική Ενότητα Αγριάς θα επανέλθει σε θετικούς ρυθμούς μεταβολής του πληθυσμού της.
- Στη Δημοτική Ενότητα Πορταριάς η απογραφή καταδεικνύει μεγάλη μείωση πληθυσμού ενώ οι Μελετητές είχαν εκτιμήσει στασιμότητα.

---

<sup>3</sup> ΑΔΣ 64/2014, σελ. 10.

Σύνοψη αυτών των εικόνων παρέχει ο πίνακας που ακολουθεί.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.1  
ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΓΠΣ ΒΟΛΟΥ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ 2001-2011  
ΚΑΙ ΑΡΧΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ (ΑΝΑ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ)**

ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΓΠΣ ΒΟΛΟΥ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ 2001-2011 ΚΑΙ ΑΡΧΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ						
	2001	Εκτίμηση ΓΠΣ για 2007	2001		Τάση μεταβολής από 2001	
			Πραγματικός	Μόνιμος	Βάσει εκτίμησης πληθυσμού 2007	Βάσει απογραφής 2011
ΕΝΟΤΗΤΑ ΒΟΛΟΥ	82.439	87.302	85.149	86.046	Αύξηση	Αύξηση
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ	31.929	34.421	33.261	33.815	Αύξηση	Αύξηση
ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΓΡΙΑΣ	6.112	6.676	5.590	5.632	Αύξηση	Μείωση
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΟΡΤΑΡΙΑΣ	3.201	3.287	1.950	1.911	Στασιμότητα	Μείωση
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΙΣΩΝΙΑΣ	3.031	3.190	3.205	3.249	Αύξηση	Αύξηση
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΩΛΚΟΥ	2.071	2.120	2.132	2.138	Αύξηση	Αύξηση
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	128.783	139.002	131.287	132.791	Αύξηση	Αύξηση

ΠΗΓΗ: ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Πάντως, οι εξελίξεις αυτές καθιστούν αναγκαία και την αναθεώρηση των προβλέψεων πληθυσμού για το 2012 που είχαν περιληφθεί στη μελέτη κατά το 2007. Μάλιστα, καθώς πλέον έχουν παρέλθει 6 χρόνια από την τελευταία υποβολή της μελέτης, κρίνεται σκόπιμο να επεκταθούν οι πληθυσμιακές προβλέψεις και πέραν του 2021, φτάνοντας στον ορίζοντα του 2031.

Η γενική εκτίμηση είναι ότι οι αρνητικές επιδράσεις της κρίσης θα αμβλυνθούν. Οι θετικές εξελίξεις που αναμένονται στην οικονομική βάση της περιοχής μακροπρόθεσμα, όπως περιγράφονται στην αρχική μελέτη, δεν αναιρούνται από τις παροδικές επιδράσεις της κρίσης. Αντίθετα, ήδη υπάρχουν ενδείξεις ότι ο τουριστικός τομέας ανακάμπτει, ενώ οι υπόλοιποι τομείς θα εξέλθουν από την κρίση, έστω και με κάποια καθυστέρηση. Το σύνολο της περιοχής μελέτης θα επανέλθει στις μακροχρόνιες θετικές πληθυσμιακές εξελίξεις που γνώρισε στο παρελθόν (επόμενος πίνακας). Έτσι, για την περίοδο μέχρι το 2021 προβλέπεται χαμηλή αύξηση του πληθυσμού της περιοχής μελέτης, που θα γίνει ισχυρότερη μετά το 2021.

Αντίστοιχη εκτίμηση υπάρχει και για τις δύο μεγάλες Δημοτικές Ενότητες Βόλου και Νέας Ιωνίας. Η αύξηση πάντως στη Νέα Ιωνία προβλέπεται ταχύτερη από αυτήν του Βόλου, όπως άλλωστε παρατηρήθηκε και στο παρελθόν.

Η Αγριά θα επανέλθει σε σημαντικούς θετικούς ρυθμούς πληθυσμιακής εξέλιξης, παρά τη μείωση που καταγράφεται στα στοιχεία της απογραφής 2011. Αντίστοιχα θετικές εξελίξεις αναμένονται στην Αισωνία και στην Ιωλκό. Μόνο η Πορταριά, για τους λόγους που έχουν

αναφερθεί στην αρχική μελέτη, θεωρείται ότι θα παραμείνει με στάσιμο πραγματικό πληθυσμό.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.1**  
**ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ**  
**(ΑΝΑ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ)**

ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ									
	2001	2011	2021		2031	Μέση ετήσια μεταβολή			
			Αρχική πρόβλεψη	Αναθεώρηση		1991-2001	2001-2011	2011-2021	2021-2031
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΒΟΛΟΥ	82.439	85.149	101.978	91.301	99.859	0,70%	0,3%	0,7%	0,9%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ	31.929	33.261	45.077	36.741	43.487	1,00%	0,4%	1,0%	1,7%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΓΡΙΑΣ	6.112	5.590	8.777	5.876	6.819	1,20%	-0,9%	0,5%	1,5%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΟΡΤΑΡΙΑΣ	3.201	1.950	3.506	1.950	2.050	-0,40%	-4,8%	0,0%	0,5%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΙΣΩΝΙΑΣ	3.031	3.205	3.697	3.611	4.191	0,50%	0,6%	1,2%	1,5%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΩΛΚΟΥ	2.071	2.132	2.270	2.241	2.379	-0,20%	0,3%	0,5%	0,6%
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	128.783	131.287	165.305	141.720	158.784	0,70%	0,2%	0,8%	1,1%

ΠΗΓΗ: ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Τα παραπάνω προγραμματικά μεγέθη προσαυξάνονται με την εκτίμηση επιπλέον πληθυσμού για Β' κατοικία - εποχιακό πληθυσμό **15.826** κατοίκων. Η εκτίμηση έγινε με βάση την απογραφή κατοικιών της ΕΣΥΕ για το 2001, δεδομένου ότι τα στοιχεία της Απογραφής 2011 δεν είναι διαθέσιμα (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 (2031). Προκύπτει έτσι για κάθε Δημοτική Ενότητα 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 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 (θεωρητική). 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. Πίνακα Π.1.2.7, στήλη 17) να μην είναι μικρότερες (να εναρμονίζονται) από τις υπάρχουσες (βλ. Πίνακα Π.1.2.7, στήλη 18).
- λ'** ο συντελεστής μείωσης των ζωνών οικιστικής καταλληλότητας. Υπολογίζεται από τη σχέση:  $\lambda' = 1 - \varepsilon_x / \varepsilon$ , όπου ε η συνολική έκταση του υποδοχέα και  $\varepsilon_x$  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)**

<b>ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ</b>	<b>ΕΚΤΑΣΗ (Ha)</b>	<b>ΠΕ</b>
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	20,9	1
	<b>20,9</b>	
ΡΕΜΑ - ΛΙΜΑΝΙ	6,8	2
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	3,1	
	<b>9,9</b>	
Σ.Σ. ΒΟΛΟΥ	6,5	3
ΡΕΜΑ	5,4	
ΛΙΜΑΝΙ	13,3	
	<b>25,2</b>	
ΛΙΜΑΝΙ	3,3	4
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟ ΤΜΗΜΑ	4,1	
	<b>7,4</b>	
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟ ΤΜΗΜΑ	18,5	5
	<b>18,5</b>	
ΡΕΜΑ	1,6	6
	<b>1,6</b>	
ΡΕΜΑ	4,9	9
	<b>4,9</b>	
ΡΕΜΑ	5,7	10
	<b>5,7</b>	
ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΟ	4,5	13
ΟΕΚ	8,8	
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	6,9	
	<b>20,2</b>	
ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΟ	21,6	14
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	24,2	
	<b>45,8</b>	
ΡΕΜΑ	3,2	16
	<b>3,2</b>	
ΞΕΝΙΑ	3,4	ΠΟΡΤΑΡΙΑ
	<b>3,4</b>	
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>166,7</b>	

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.).

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

Επανεξετάσθηκε συνολικά ο πίνακας και αφαιρέθηκαν χώροι που δεν συνεισφέρουν στη χωρητικότητα.

## 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
- $\sigma$** , ο μέσος συντελεστής δόμησης (ΜΣΔ) που ισχύει σήμερα (netto)
- $\kappa$** , το άθροισμα  $\kappa_1 + \kappa_2$ 
  - $\kappa_1$** , το σταθερότυπο αμιγούς κατοικίας (τμ. κτιρίου / κάτοικο)
  - $\kappa_2$** , το σταθερότυπο άλλων χρήσεων (τμ. κτιρίου / κάτοικο)
- $\beta$** , 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:

Υπολογισμός 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  $\sigma = (\Sigma \epsilon_n \sigma_n) / \epsilon_{\text{ολ}}$ , όπου  $\epsilon_n$  οι εκτάσεις σε Ηα των τομέων των συντελεστών δόμησης μέσα στον οικιστικό υποδοχέα και  $\sigma_n$  οι αντίστοιχοι συντελεστές δόμησης (βλ. χάρτη Α.4.2.3 Τομείς Συντελεστών Δόμησης).  
Ειδικά οι τομείς όπου σήμερα ισχύουν οι υψηλοί συντελεστές δόμησης 2,7 και 2,4, υπολογίστηκαν με μειωμένους συντελεστές 2,5 και 2,2<sup>4</sup>.
  - Για τους οικισμούς εντός ΓΠΣ 1985<sup>5</sup> (Διμήνι, Μελισσάτικα\*, Άλλη Μεριά\*, και την ΠΕ16: Αγ. Ονούφριος\*, Ανακασιά\*, Άνω Βόλος\*) χρησιμοποιήθηκε ο ΜΣΔ που προκύπτει από την κατά κανόνα δόμησή τους, χωρίς να ληφθούν υπόψη οι παρεκκλίσεις και το πυκνοδομημένο τμήμα<sup>6</sup>.
  - 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). Εξαιρέση αποτελεί η ΠΕ 10 (Αγ. Παρασκευή, Αγ. Γεώργιος) όπου χρησιμοποιείται 0,6 σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό της ΠΕ.

<sup>4</sup> Η μείωση των συντελεστών δόμησης στο κέντρο του Βόλου ήταν κατεύθυνση του ΡΣΒ, προς την οποία προσαρμόστηκε η μελέτη, όπως όφειλε, ακολουθώντας και τη σχετική οδηγία της ΑΔΣ 64/2014 (σελ. 26). Στην παρούσα υποβολή διατηρείται η μείωση των υψηλών συντελεστών, με στόχο την βελτίωση των κυκλοφοριακών και περιβαλλοντικών συνθηκών στο κέντρο της πόλης.

<sup>5</sup> Με αστερίσκο (\*) σημειώνονται οι παραδοσιακοί οικισμοί.

<sup>6</sup> Με την παραδοχή αυτή, που γίνεται λόγω μη ύπαρξης κτηματολογίου, η εκτιμώμενη χωρητικότητα είναι μικρότερη της “πραγματικής”.



- 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 τμήμα) 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 επίσης ΜΣΔ=0,6<sup>7</sup>.

### 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 $(1*2+5*(4-2))/4$
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	
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	1,99	129,0	2,4	142,3	0,8	1,9
ΠΕ4	2,41	100,4	2,9	107,8	0,8	2,3
ΠΕ5	2,15	62,9	2,5	81,4	0,8	1,8
ΠΕ6**	1,66	57,9	1,4	60,5	0,8	1,6
ΠΕ7	1,82	73,7	1,9	73,8	0,8	1,8
ΠΕ8	1,51	78,9	1,6	116,1	0,8/0,6	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	1,18	118,6	1,1	194,5	0,8/0,6	1,0
ΠΕ14**	1,01	153,7	1,15	219,0	0,8	0,9
ΠΕ15+ΑΣΤΕΡΙΑ	0,96	169,2	1,15	182,9	0,8	1,0
ΠΕ16	0,00	0,0	0,8	85,4	0,6	0,6
ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ	0,40	114,4	0,4	114,4	0,4	0,4
ΠΟΡΤΑΡΙΑ	0,00	0,0	0,6	78,4	0,6	0,6
ΚΑΤΗΧΩΡΙ	0,00	2,2	0,6	37,6	0,6	0,6
ΣΤΑΓΙΑΤΕΣ	0,00	0,0	0,6	14,0	0,6	0,6
ΦΥΤΟΚΟ	0,00	0,0	0,6	9,7	0,6	0,6
ΓΛΑΦΥΡΑ	0,00	0,0	0,6	25,8	0,6	0,6
ΔΡΑΚΕΙΑ	0,00	0,0	0,6	54,6	0,6	0,6
ΧΑΝΙΑ	0,00	0,0	0,6	11,9	0,6	0,6
ΧΡΥΣΗ ΑΚΤΗ ΠΑΝΑΓΙΑΣ ΟΣ**	0,40	4,4	0,6	27,3	0,6	0,6
ΠΑΛΙΟΥΡΙΟΝ	0,00	0,0	0,6	12,2	0,6	0,6
ΣΕΣΚΛΟΝ	0,00	0,0	0,6	44,7	0,6	0,6
ΣΥΝΟΛΟ		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 στις ΠΕ 6, ΠΕ 14 και Χρυσή Ακτή - ΟΣ.

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

<sup>7</sup> ΔΙΠΕΧΩΣ, α.π.1322/27370-2011, ΙΙ-5.

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).

Για την εκτίμηση του πολεοδομικού σταθερότυπου κ2 λαμβάνεται επιπλέον υπόψη και η πύκνωση των τοπικών κέντρων που είχαν προταθεί κατά το Β1 στάδιο σε Πολεοδομικές Ενότητες της Ν. Ιωνίας<sup>8</sup> καθώς και ο καθορισμός τοπικών κέντρων σε όλες τις επεκτάσεις που συνδέονται με τις κεντρικές Πολεοδομικές Ενότητες Βόλου και Ν. Ιωνίας, προκειμένου να ενισχυθεί η πολυκεντρική οργάνωση της πόλης.

- Το σταθερότυπο κοινωνικής και τεχνικής υποδομής (**υ**), εκτιμάται λαμβάνοντας υπόψη τα επιθυμητά μεγέθη των απαραίτητων λειτουργιών ανά κάτοικο (βλ. Πίνακα Π.1.2.7, στήλη 10). 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 (υ) 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.). Το ποσοστό 15% που λαμβάνεται υπόψη για το οδικό δίκτυο σε οικισμούς κάτω των 2.000κ., είναι ένα ποσοστό που προσεγγίζει την πραγματικότητα, αν λάβουμε υπόψη το ποσοστό 17,4% που καταγράφεται από μέτρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού Αγ. Στεφάνου, είναι δε και συμβατό με τις προδιαγραφές, που αναφέρονται σε ποσοστό «τουλάχιστον» 7%<sup>9</sup>.
- 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 οι καλύτερες συνθήκες δόμησης που χρειάζεται η Β' κατοικία.

<sup>8</sup> ΑΔΣ 64/2014, σελ. 28.

<sup>9</sup> Σχόλιο ΔΙΠΕΧΩΣ, ΑΔΣ 64/2014, σελ. 8).ΑΔΣ 64/2014, σελ. 8.

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

ID	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	ΠΕ1	ΠΕ2	ΠΕ3	ΠΕ4	ΠΕ5	ΠΕ6	ΠΕ7	ΠΕ8	ΠΕ9	ΠΕ10	ΠΕ11	ΠΕ12	ΠΕ13	ΠΕ14	ΠΕ15-ΑΓΓΕΡΙΑ	ΠΕ16	ΠΕ2 ΔΗΜΗΝΙ	ΠΕ3 ΑΛΛΗ ΜΕΡΙΑ	ΠΕ13 ΜΕΛΙΣΣΙΑΤΙΚΑ	ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ	ΠΟΡΤΑΡΙΑ	ΚΑΤΗΚΟΡΙ	ΣΤΑΥΡΙΑΣ	ΦΥΤΟΚΟ	ΓΛΑΦΥΡΑ	ΔΡΑΚΕΙΑ	ΧΑΝΙΑ	ΧΡΗΣΗ ΑΚΤΗ ΠΑΝΑΓΙΑΣ	ΠΑΝΑΓΙΑ ΠΑΡΑΘΡΗΣΙΟΣ	ΠΑΛΟΡΙΟΝ	ΣΕΚΛΙΟΝ		
	<b>ΕΚΤΑΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΥΠΟΔΟΧΕΑ</b>	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		
IX01	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	0,00	
IX02	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	0,00	0,05	0,00	0,00	0,32	0,00	0,00	0,12	0,00	0,00	0,12	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	
IX04	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	0,00	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	
IX05	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	
IX06	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	
IX07	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	0,00	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,14	0,00	0,00	0,00	0,00	
IX08	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	0,36	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	
IX10	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	
IX11	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	
IX121	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	0,00	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	
IX13	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	0,15	0,00	0,48	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00	0,00	1,08	0,00	0,00		
IX14	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	
IX15	Στρατόπεδο	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	
ΑΓ	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	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	0,00	
ΑΔ	ΑΔΟΜΗΤΟΣ 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	0,00	2,17	0,00	21,80	0,00	0,00	0,00	0,00	4,40	0,00	0,00
ΑΔΑΓ	ΜΗ ΚΑΛΙΠΕΡΓΟΥΜΕΝΗ 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	1,37	4,03	0,00	21,23	13,92	1,54	1,95	0,00	0,94	0,00	2,46	0,00	2,19	1,46	0,00	0,00	
ΑΘ	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	1,77	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	0,12	0,00	
ΒΕ	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	
ΔΥ	ΔΙΟΙΚΗΣΗ - ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	0,00	4,63	2,81	1,22	0,21	1,33	0,00	0,05	0,07	0,12	1,22	0,12	0,37	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	
ΕΔ	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	
ΕΔ01	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	
ΕΔ02	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	
ΕΚ	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	0,24	0,00	
ΙΧ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΕΣ 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	
ΚΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΑΜΙΓΧΗ	<b>87,91</b>	<b>30,89</b>	<b>39,23</b>	<b>20,66</b>	<b>48,05</b>	<b>33,66</b>	<b>51,13</b>	<b>57,57</b>	<b>66,93</b>	<b>108,82</b>	<b>31,55</b>	<b>28,71</b>	<b>87,31</b>	<b>82,38</b>	<b>123,59</b>	<b>66,57</b>	<b>26,65</b>	<b>24,87</b>	<b>21,48</b>	<b>82,21</b>	<b>35,25</b>	<b>30,38</b>	<b>11,58</b>	<b>4,96</b>	<b>13,46</b>	<b>29,40</b>	<b>0,00</b>	<b>12,57</b>	<b>0,00</b>	<b>4,40</b>	<b>26,77</b>	0,00	
ΚΓ	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	1,29	0,00	0,00	
ΚΠ	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	
ΜΜ	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	
ΠΕ	ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ	0,00	0,00	0,14	0,00	3,10	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	0,00	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	
ΠΛ	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		
ΠΡ	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	0,05	0,00		
ΠΡ1	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	0,04	0,05	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00		
ΠΡ2	Πάρκο	1,35	7,32	5,																														

**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	<b>1.361,1</b>
<b>ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΙ ΧΩΡΟΙ</b>	<b>54,10%</b>	<b>35,49%</b>	<b>44,99%</b>	<b>59,67%</b>	<b>57,17%</b>	<b>56,05%</b>	<b>61,70%</b>	<b>56,24%</b>	<b>53,92%</b>	<b>58,37%</b>	<b>52,89%</b>	<b>61,28%</b>	<b>53,34%</b>	<b>41,44%</b>	<b>61,62%</b>	<b>53,38%</b>	<b>51,02%</b>
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%
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΧ- ΚΦ</b>	<b>16,88%</b>	<b>23,04%</b>	<b>12,79%</b>	<b>4,50%</b>	<b>8,21%</b>	<b>7,75%</b>	<b>8,31%</b>	<b>7,87%</b>	<b>15,32%</b>	<b>12,42%</b>	<b>11,90%</b>	<b>9,57%</b>	<b>12,95%</b>	<b>28,36%</b>	<b>9,40%</b>	<b>29,24%</b>	<b>14,79%</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ</b>	<b>44,48%</b>	<b>51,91%</b>	<b>38,17%</b>	<b>36,32%</b>	<b>42,83%</b>	<b>42,12%</b>	<b>38,30%</b>	<b>43,76%</b>	<b>46,08%</b>	<b>41,63%</b>	<b>45,64%</b>	<b>33,22%</b>	<b>44,90%</b>	<b>49,61%</b>	<b>37,87%</b>	<b>46,62%</b>	<b>43,93%</b>
<b>% ΧΩΡΙΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ - ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ</b>																	
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%
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΧ- ΚΦ</b>	<b>17,13%</b>	<b>26,36%</b>	<b>15,38%</b>	<b>4,69%</b>	<b>8,21%</b>	<b>7,89%</b>	<b>8,31%</b>	<b>7,87%</b>	<b>15,32%</b>	<b>12,42%</b>	<b>12,08%</b>	<b>10,13%</b>	<b>13,19%</b>	<b>31,15%</b>	<b>9,45%</b>	<b>29,24%</b>	<b>15,57%</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ</b>	<b>45,12%</b>	<b>59,40%</b>	<b>45,90%</b>	<b>37,84%</b>	<b>42,83%</b>	<b>42,90%</b>	<b>38,30%</b>	<b>43,76%</b>	<b>46,08%</b>	<b>41,63%</b>	<b>46,32%</b>	<b>35,16%</b>	<b>45,70%</b>	<b>54,49%</b>	<b>38,07%</b>	<b>46,62%</b>	<b>46,27%</b>
<b>ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΙ ΧΩΡΟΙ</b>	<b>54,88%</b>	<b>40,60%</b>	<b>54,10%</b>	<b>62,16%</b>	<b>57,17%</b>	<b>57,10%</b>	<b>61,70%</b>	<b>56,24%</b>	<b>53,92%</b>	<b>58,37%</b>	<b>53,68%</b>	<b>64,84%</b>	<b>54,30%</b>	<b>45,51%</b>	<b>61,93%</b>	<b>53,38%</b>	<b>53,73%</b>

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

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.6  
ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΕΞΟΧΙΚΩΝ / ΚΥΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 2001**

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

ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ ΑΠΟΓΡΑΦΗ 2001

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

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.7**  
**ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ / ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ**

Πολεοδομικές Ενότητες	Πληθυσμός 2001	Πληθυσμός 2001	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 υπάρχον 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	1.836	85.711	193,5	0,28	139,3	0,8	45	5	50	13	0,08	128	0,55	9.785	17.791	45%	51	9
ΠΕ2	5.760		285,4	0,29	202,6	1,0	45	10	55	30	0,08	116	0,55	12.944	23.535	64%	45	20
ΠΕ3	9.322		117,1	0,26	86,7	1,9	45	20	65	14	0,08	203	0,55	9.684	17.607	54%	83	80
ΠΕ4	16.596		100,4	0,32	68,3	2,3	45	30	75	2	0,08	284	0,80	15.490	19.363	38%	154	165
ΠΕ5	9.450		62,9	0,35	40,9	1,8	45	5	50	2	0,08	336	0,80	10.990	13.737	42%	175	150
ΠΕ6	4.965		58,9	0,4	38,3	1,6	45	5	50	3	0,08	290	0,55	6.101	11.093	44%	104	84
ΠΕ7	7.785		73,8	0,30	51,6	1,8	45	5	50	3	0,08	321	0,55	9.129	16.598	40%	124	106
ΠΕ8	5.709		116,1	0,36	74,3	1,2	45	5	50	4	0,08	219	0,55	8.938	16.250	45%	77	49
ΠΕ9	6.065		91,3	0,31	63,0	1,4	45	5	50	5	0,08	236	0,55	8.169	14.853	43%	90	66
ΠΕ10	8.157		174,7	0,3	122,3	0,6	45	5	50	12	0,08	103	0,65	8.213	12.635	42%	47	47
ΠΕ11	6.530	31.612	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	5.845		41,3	0,24	31,4	1,7	45	5	50	5	0,06	283	0,65	5.784	8.899	38%	140	141
ΠΕ13	8.552		174,3	0,32	118,5	1,0	45	5	50	8	0,06	169	0,55	11.013	20.023	46%	63	49
ΠΕ14	8.658		173,2	0,2	135,1	0,9	45	5	50	32	0,06	117	0,65	10.252	15.773	59%	59	50
ΠΕ15+ΑΣΤΕΡΙΑ	5.260	5.260	182,9	0,29	129,9	1,0	45	5	50	7	0,11	164	0,55	11.734	21.335	40%	64	29
ΠΕ16	2.071	2.071	82,2	0,15	69,9	0,6	45	5	50	19	0,34	92	0,40	2.584	6.459	33%	31	25
ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ	απογραφεται με Δ. Βολου	απογραφεται με Δ. Βολου	114,4	0,18	93,8	0,4	45	0	45	45	0,08	63	0,55	3.235	5.882	46%	28	-
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΣ</b>	<b>112.561</b>	<b>124.654</b>	<b>2.093,4</b>	<b>0,28</b>	<b>1.499,5</b>							<b>168</b>	<b>0,60</b>	<b>150.339</b>	<b>251.516</b>	<b>47%</b>	<b>72</b>	<b>54</b>
ΠΟΡΤΑΡΙΑ	1.389	1.389	75,0	0,15	63,8	0,6	45	0	45	17	1,28	88	0,40	2.233	5.583	30%	30	19
ΚΑΤΗΧΩΡΙ	436	436	37,6	0,15	31,9	0,6	45	0	45	17	1,07	86	0,40	1.100	2.751	30%	29	12
ΣΤΑΠΑΤΕΣ	213	213	14,0	0,15	11,9	0,6	45	0	45	17	1,17	89	0,40	425	1.063	30%	30	15
ΦΥΤΟΚΟ	95	απογραφεται με Δ. Ν. Ιωνίας	9,7	0,15	8,3	0,6	45	0	45	13	0,06	112	0,40	371	927	30%	38	10
ΓΛΑΦΥΡΑ	317	317	25,8	0,15	21,9	0,6	45	0	45	15	0,42	103	0,40	901	2.252	30%	35	12
ΔΡΑΚΕΙΑ	575	575	54,6	0,15	46,4	0,6	45	0	45	17	1,09	90	0,40	1.675	4.187	30%	31	11
ΧΑΝΙΑ	277	277	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	69	27,3	0,15	23,2	0,6	45	0	45	16	0,55	95	0,40	882	2.206	30%	32	3
ΠΑΛΙΟΥΡΙΟΝ	16	16	12,2	0,15	10,3	0,6	45	0	45	14	0,14	109	0,40	452	1.130	30%	37	1
ΣΕΣΚΛΟΝ	837	837	44,7	0,15	38,0	0,6	45	0	45	15	0,55	100	0,40	1.528	3.821	30%	34	19
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>116.785</b>	<b>128.783</b>	<b>2.406</b>											<b>160.270</b>	<b>276.344</b>			

ΠΗΓΗ: ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

\*στην κατανομή τις στήλης 1 δεν συμπεριλαμβάνονται 11.998 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 (2031), 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 2031, όπως προκύπτει από την κοινωνικο-οικονομική ανάλυση (στήλη 2).  
Για την αναγωγή του πληθυσμού σε επίπεδο Πολεοδομικής Ενότητας από το επίπεδο της ΔΕ (τέως 'Δήμου') γίνεται η παραδοχή ότι η ποσοστιαία κατανομή πληθυσμού στο εσωτερικό κάθε ΔΕ για το 2031 θα παραμείνει η ίδια με το 2001.
- Η εκτίμηση του εποχιακού πληθυσμού για το 2031 (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 (2031)**

Χωρικές Ενότητες	Πολεοδομικές Ενότητες	Πληθυσμός 2001	Εκτίμηση Πληθυσμού 2031	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		2x5	4-6
Δ.Ε. ΒΟΛΟΥ	ΠΕ1	85.711	103.520	102.677	-843	0,08	8.282	-9.125
	ΠΕ2							
	ΠΕ3							
	ΠΕ4							
	ΠΕ5							
	ΠΕ6							
	ΠΕ7							
	ΠΕ8							
	ΠΕ9							
	ΠΕ10							
	ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ							
Δ.Ε. Ν. ΙΩΝΙΑΣ	ΠΕ11	31.612	43.055	33.715	-9.341	0,06	2.583	-11.924
	ΠΕ12							
	ΠΕ13							
	ΠΕ14							
	ΦΥΤΟΚΟ							
	ΓΛΑΦΥΡΑ	317	432	901	469	0,42	181	288
Δ.Ε. ΑΓΡΙΑΣ	ΠΕ15+ΑΣΤΕΡΙΑ	5.260	5.868	11.734	5.866	0,11	646	5.220
	ΔΡΑΚΕΙΑ	575	642	1.675	1.033	1,09	1.036	52
	ΧΑΝΙΑ	277	309	364	55			
Δ.Ε. ΙΩΛΚΟΥ	ΠΕ16	2.071	2.379	2.584	205	0,34	809	-604
Δ.Ε. ΠΟΡΤΑΡΙΑΣ	ΠΟΡΤΑΡΙΑ	1.389	890	2.233	1.344	1,28	1.139	205
	ΚΑΤΗΧΩΡΙ	436	279	1.100	821	1,07	299	522
	ΣΤΑΓΙΑΤΕΣ	213	136	425	289	1,17	160	129
Δ.Ε. ΑΙΣΩΝΙΑΣ	ΧΡΥΣΗ ΑΚΤΗ ΠΑΝΑΓΙΑΣ	69	95	882	787	0,55	52	734
	ΠΑΛΙΟΥΡΙΟΝ	16	22	452	430	0,14	3	427
	ΣΕΣΚΛΟΝ	837	1.157	1.528	371	0,55	636	-265
	<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>128.783</b>	<b>158.785</b>	<b>160.270</b>	<b>1.486</b>		<b>15.826</b>	<b>-14.340</b>

ΠΗΓΗ:ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

**Π.1.2.2.3 Συμπεράσματα**

Με βάση την εκτίμηση χωρητικότητας (160.270 κατ.) προκύπτει ότι 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 επαρκούν οριακά για να καλύψουν τις ανάγκες από την προβολή του πληθυσμού το 2031 (158.785 κατ.). Με την προσθήκη του εποχιακού πληθυσμού, το συνολικό έλλειμμα χωρητικότητας αυξάνεται.

Στα πλαίσια της παρούσας μελέτης με **προγραμματικό μέγεθος 175.000 κατοίκων** για το 2031, εντοπίζεται αρνητικό ισοζύγιο της τάξεως των **21.000 κατ.** στις ΔΕ Βόλου και Ν. Ιωνίας.



### **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 αστικοποίησης 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 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 (που αποτελούν τις 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 προμοδότηση 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 (ΔΕ 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)<sup>10</sup>

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 των περιοχών του δικτύου NATURA 2000 που περιλαμβάνονται στην περιοχή μελέτης<sup>11</sup>:
  - ΕΖΔ<sup>12</sup> Όρος Πήλιο και Παράκτια Θαλάσσια Ζώνη (GR1430001)
  - ΖΕΠ<sup>13</sup> Περιοχή Ταμιευτήρων πρώην Λίμνης Κάρλας (GR 1430007)
  - ΖΕΠ Όρος Πήλιο (GR 1430008)

<sup>10</sup> 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).

<sup>11</sup> Όπως αναφέρονται στο Νόμο 3937/2011 για τη Βιοποικιλότητα (ΦΕΚ 60/Α/2011) -- συμπλήρωση σύμφωνα με την ΑΔΣ 64/2014, ΙΙΙ. Γενικές Παρατηρήσεις, α/α 16.

<sup>12</sup> Ειδική Ζώνη Διατήρησης.

<sup>13</sup> Ζώνη Ειδικής Προστασίας.

- 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.

#### 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 περιφερειακός 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 απομένον τμήμα της ισχύουσας ΖΟΕ (αναφέρεται ως 'ΠΕΠΔ-3') με τις παρεμβάσεις που αναλύονται στο κεφ. Π.2.5.

#### **Π.1.3.2 Οικιστικό Δίκτυο - Ρόλοι και Ιεραρχίες**

Σύμφωνα με το ισχύον θεσμοθετημένο οικιστικό δίκτυο (από τον υπερκείμενο σχεδιασμό ΠΠΧΣΑΑ-ΠΘ), το συγκρότημα Βόλος - Ν. Ιωνία κατατάσσεται στους οικισμούς 2<sup>ου</sup> επιπέδου και οι οικισμοί Αγριά, Διμήνιον, Ανακασιά και Πορταριά κατατάσσονται στο 4<sup>ο</sup> επίπεδο (έδρες Καποδιστριακών Δήμων). Οι υπόλοιποι οικισμοί της περιοχής μελέτης κατατάσσονται στο 5<sup>ο</sup> 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 περιφερειακό οικιστικό σύνολο βόρεια της Ν. Ιωνίας.
- Η πριμοδότηση του κέντρου της ΠΕ1 Ν. Παγασές (με ενδοχώρα τις περιοχές Αίβαλιώτικα, 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, στις Δημοτικές / Τοπικές Κοινότητες 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	<b>Βόλος,ο</b>	2ου επιπέδου	
ΟΕ 2	ΠΕ1	<b>Ν. Παγασές - Αιβαλιωτικά</b>	5ου επιπέδου+	
	ΠΕ 17	ΟΣ Δημοσιων Υπαλληλων (Αγιος Στεφανος)	5ου επιπέδου	
	ΠΕ 28**	ΟΣ Στρατιωτικών - Ιδιώτες	5ου επιπέδου	
	ΠΕ 18	Χρυσή Ακτή Παναγίας,η - ΟΣ Τραπεζοπαλληλων	5ου επιπέδου	
ΟΕ 3	ΠΕ 11,12,13B,14	<b>Νέα Ιωνία,η</b>	2ου επιπέδου	
ΟΕ 4	ΠΕ 13Α	<b>Μελισσάτικα,τα</b>	5ου επιπέδου+	ΝΑΙ
	ΠΕ 20	Φυτόκον,το	5ου επιπέδου	
	ΠΕ 19	Γλαφυρά,τα	5ου επιπέδου	ΝΑΙ
ΟΕ 5	ΠΕ 15	<b>Αγριά,η - Αστερια</b>	4ου επιπέδου	ΝΑΙ
	ΠΕ 21	Δράκεια,η	5ου επιπέδου+	ΝΑΙ
	ΠΕ 22	Χάνα,τα	5ου επιπέδου	
ΟΕ 6	ΠΕ 2Α	<b>Διμήνιον,το</b>	4ου επιπέδου	
	ΠΕ 23 ***	Παλιούριον,το	5ου επιπέδου	
	ΠΕ 24	Σέσκλον,το	5ου επιπέδου+	
ΟΕ 7	ΠΕ 16Α	<b>Ανακασιά,</b>	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	<b>Πορταριά,η</b>	4ου επιπέδου	ΝΑΙ
	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 Αξιοματικών Ν. Μαγνησίας "Ο Αχιλλεύς" και ιδιωτών, ανατολικά της Κριθαριάς.
- \*\*\* Για το Παλιούρι, το Δ.Σ. Βόλου αποφάσισε με την Α.Δ.Σ. 215/2012 την έναρξη των διαδικασιών για τον χαρακτηρισμό αυτού ως παραδοσιακού οικισμού. Έχει υποβληθεί σχετικός φάκελος στο ΥΠΕΚΑ<sup>14</sup>.

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.

<sup>14</sup> ΑΔΣ 64/2014, σελ.12

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 για το Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου.

### **Π.1.4 Ανάδραση προς τον Χωροταξικό – Αναπτυξιακό Σχεδιασμό**

Δεν προκύπτει ανάγκη ανάδρασης προς τον υπερκείμενο σχεδιασμό.