



ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΡΟΕΔΡΟΥ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

Πάτρα 24 Απριλίου 2019

Αριθ.Πρωτ.: 118536/272

Ταχ.Δ/ση: ΝΕΟ Πατρών-Αθηνών 32
& Αμερικής - 264 41 ΠΑΤΡΑ
Τηλέφωνο :2613-613539
Πληροφορίες: Β.Μολφέση
FAX : 2613-613538
e-mail: grammateia.ps.pde@pde.gov.gr

ΠΡΟΣ : 1. Συντονιστή Αποκεντρωμένης
Διοίκησης Πελοποννήσου,
Δυτικής Ελλάδας & Ιονίου
2. Γραφείο Περιφερειάρχη
Δυτικής Ελλάδας
κ. Απόστολου Κατσιφάρα
ΚΟΙΝ: 1. Εκτελεστική Γραμματέα
Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας

ΘΕΜΑ : Διαβίβαση της υπ. αριθμ. **51/22-04-2019** απόφασης του Περιφερειακού Συμβουλίου
ΣΧΕΤ: Η υπ. αριθ. **118518/1688/16-04-2019** εισήγηση του Περιφερειάρχη Δυτικής Ελλάδας κ.Απόστολου Κατσιφάρα

Σας διαβιβάζουμε την υπ. αριθμ. **51/22-04-2019** απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου Δυτικής Ελλάδας με θέμα «**Λήψη απόφασης περί: α) Έγκρισης Σχεδίου ανάπτυξης χρήσεων πρώην εργοστασίου Χαρτοποιίας Λαδόπουλου σύμφωνα με την αριθμ. 252/12.4.2019 (ΑΔΑ ΨΛ1ΞΩΞΙ-ΚΨ7) Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Πατρέων , β) Αποδοχής δωρεάν παραχώρησης χρήσης του χώρου του πρώην εργοστασίου της Χαρτοποιίας Λαδόπουλου από το Δήμο Πατρέων για τριάντα (30) χρόνια δυνάμει του άρθρου 73 του ν.4483/2017», γ) Έγκρισης υποβολής πρότασης προς χρηματοδότηση στο Πρόγραμμα «ΦΙΛΟΔΗΜΟΣ Ι» του έργου «Επανάχρηση και Αξιοποίηση του πρώην Εργοστασίου Χαρτοποιίας Λαδόπουλου», δ) Εξουσιοδότησης του Περιφερειάρχη Δυτικής Ελλάδας για την υπογραφή της σχετικής σύμβασης δωρεάν παραχώρησης χρήσης και των σχετικών εγγράφων που απαιτούνται για τη διαδικασία χρηματοδότησης και υλοποίησης του έργου» και παρακαλούμε για τις περαιτέρω δικές σας ενέργειες.**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ**

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Παν. ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ

Ακολουθεί απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΡΟΕΔΡΟΥ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

**6^η ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ**

ΠΡΑΚΤΙΚΟ 6^ο

Στην Πάτρα σήμερα στις 22/4/2019, ημέρα Μ.Δευτέρα και ώρα 15.00' στην αίθουσα του Περιφερειακού Συμβούλιου στο ισόγειο του κτιρίου της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας (Ν.Ε.Ο. Πατρών – Αθηνών 32 & Αμερικής) προσήλθε σε Συνεδρίαση το Περιφερειακό Συμβούλιο Δυτικής Ελλάδας, ύστερα από την υπ' αριθ. πρωτ. 118549/278/16-4-2019 γραπτή πρόσκληση του Προέδρου του η οποία εκδόθηκε νομότυπα και δόθηκε σε όλους τους κ.κ. Περιφερειακούς Συμβούλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3852/2010 (άρθρ.167 παρ. 2).

Στη Συνεδρίαση παρευρέθησαν επί του συνόλου πενήντα ένα (51) μελών, τα παρακάτω μέλη :

- 1) Αγγελόπουλος Γεώργιος, -Πρόεδρος, 2)Λαλιώτης Παναγιώτης, – Αντιπρόεδρος, 3) Κούστας Κωνσταντίνος- Γραμματέας, 4)Αγιομυργιαννάκης Εμμανουήλ, 5)Αριστειδόπουλος Χαράλαμπος, 6)Αυγέρης Σάββας, 7)Γαβρηλίδης Κωνσταντίνος, 8)Δριβίλας Δημήτριος, 9)Ζαχαροπούλου-Στούμπου Αδαμαντία, 10) Κάνιστρα Ιωάννα, 11)Καπράλος Σπυρίδων, 12)Καρδάρα Ευσταθία, 13)Καρπέτας Κωνσταντίνος, 14)Κατσακούλης Ευάγγελος ,15) Κελεπούρης Ανδρέας, 16) Κοκκότη Γεωργία-Αρετή, 17)Κολοβός Ιωάννης, 18)Κοτοπούλης Σπυρίδων, 19)Κοτσιλιάνος Κωνσταντίνος, 20)Κουμπούρας Βασίλειος, 21)Κωνσταντοπούλου Αναστασία, 22)Κωσταριάς Δημήτριος, 23)Λύτρας Ιωάννης, 24)Μαυρόγιαννης Διονύσιος, 25)Μητρόπουλος Κωνσταντίνος, 26)Μπαλαμπάνης Νικόλαος, 27)Μπούνιας Χρήστος, 28)Μπράμος Παναγιώτης,

29)Νασιώτης Θεόδωρος, 30)Πετρόπουλος Κωνσταντίνος, 31)Πλατανιάς Παναγιώτης, 32)Ρήγας Χρήστος, 33) Σακελλαρόπουλος Παναγιώτης, 34)Σιαμπλής Δημήτριος, 35)Σύρμος Γεώργιος, 36)Τογιοπούλου Αναστασία, 37)Υφαντής Νικόλαος, 38)Φαρμάκης Νεκτάριος, 39)Φωτόπουλος Τρύφων, 40)Χαροκόπος Αντώνιος, 41)Χατζηλάμπρου Βασίλειος και 42)Χήνος Γεώργιος.

Στη συνεδρίαση δεν προσήλθαν καίτοι προσκλήθηκαν τα μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου κ.κ. Αρβανιτάκης Ιωάννης (δικαιολογημένα απών), Βεργοπούλου Παρασκευή, Ευθυμίου Απόστολος, Ζαφειρόπουλος Ιωάννης (δικαιολογημένα απών), Κοκκινοβασίλης Πολυδεύκης (Τάκης) , Παπαναγιώτου-Μαρτζάκλη Γεωργία, Παρασκευόπουλος Γεράσιμος (δικαιολογημένα απών), Σώκος Ευθύμιος (δικαιολογημένα απών) και Τσόγκας Γεώργιος.

Ήταν παρόντες και συμμετείχαν ο Περιφερειάρχης Δυτικής Ελλάδας κ.Απόστολος Κατσιφάρας, οι κ.κ. Αντιπεριφερειάρχες Περιφερειακών Ενοτήτων Αιτωλ/νιας κα Χριστίνα Σταρακά, Αχαΐας κ. Γρηγόρης Αλεξόπουλος και Ηλείας κ.Γεώργιος Γεωργιόπουλος.

Επίσης στη συνεδρίαση παρευρέθησαν: Ο Πρόεδρος του Χριστιανοδημοκρατικού κόμματος -Βουλευτής κ. Νίκος Νικολόπουλος, ο Δήμαρχος Ξηρομέρου κ.Ερωτόκριτος Γαλούνης, καθώς και ο Αντιδήμαρχος κ.Παναγιώτης Γαζέτας και οι Δημοτικοί Σύμβουλοι του ιδίου Δήμου κ.Βραχάς Παναγιώτης και ο κ. Χρήστος Κολοβός, από το Δήμο Δυτικής Αχαΐας ο κ. Αθανάσιος Ραυτακόπουλος, από το Σύλλογο «ΤΟ ΧΑΜΟΓΕΛΟ ΤΟΥ ΠΑΙΔΙΟΥ» ο Πρόεδρος κ.Κώστας Γιαννόπουλος, ο ταμίας του Δ.Σ κ.Ιωάννης Λαμπρόπουλος και το μέλος κ.Ευαγγελία Μαλαμάκη, από το Χιονοδρομικό Κέντρο Καλαβρύτων ο κ. Λεωνίδας Σπυρόπουλος, από τη ΣΑΛΦΩ Α.Ε ο κ. Γεώργιος Κινδύνης,ο Πρόεδρος ΤΕΕ κ. Βασίλης Αϊβαλής, ο Πρόεδρος Συλλόγου Αρχιτεκτόνων κ. Ιωάννης Πανταζόπουλος, ο Πρόεδρος Συλλόγου πολιτικών Μηχανικών κ. Γκατζόγιας, ο Πρόεδρος Τ.Κ. Φυτειών κ.Ιωάννης Φλωρόπουλος, από την Ανεξάρτητη Ανοιχτή Κίνηση Ανατολικής Αιγιάλειας ο κ. Κώστας Οικονόμου, ο κ. Δημήτρης Παλαιολόγου και ο κ.Λεωνίδας Ξυλογιαννόπουλος, η Εκτελεστική Γραμματέας της Π.Δ.Ε κ.Διονυσία Μαράτου, ο Περιφερειακός Συμπαραστάτης του Πολίτη και της Επιχείρησης της Π.Δ.Ε

κ.Γεώργιος Φαλτσέτος, ο Γενικός Διευθυντής Γενικής Διεύθυνσης Αναπτυξιακού Προγραμματισμού, Περιβάλλοντος και Υποδομών κ. Δημήτριος Καραβίδας, ο Γενικός Διευθυντής Γενικής Διεύθυνσης Περιφερειακής Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής κ.Σταύρος Βέρρας, η Γενική Διευθύντρια Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Υγείας και Κοινωνικής Μέριμνας κ. Γεωργία Πλώτα, ο Γενικός Διευθυντής Γενικής Διεύθυνσης Μεταφορών και Επικοινωνιών κ. Ιωάννης Μέγκας , ο Προϊστάμενος της Αυτοτελούς Διεύθυνσης Πολιτικής Προστασίας κ.Νικόλαος Γυφτάκης, η Προϊσταμένη Ειδικής Υπηρεσίας Διαχείρισης Ε.Π. Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας κ. Άλκηστις Σταθοπούλου , ο Επιστημονικός Συνεργάτης Γραφείου Αντιπεριφερειάρχη Ηλείας κ Ευάγγελος Καραχάλιος, λοιποί υπηρεσιακοί παράγοντες, πολίτες και δημοσιογράφοι.

Χρέη γραμματέων άσκησαν οι υπάλληλοι της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας Θεοδωροπούλου Δήμητρα και Μολφέση Βασιλική.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, ο Πρόεδρος κηρύσσει την έναρξη της συνεδρίασης.

Αριθ.Αποφ. 51/2019

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος εισάγει προς συζήτηση το 5^ο θέμα ημερήσιας διάταξης με τίτλο : «Λήψη απόφασης περί: α) Έγκρισης Σχεδίου ανάπτυξης χρήσεων πρώην εργοστασίου Χαρτοποιίας Λαδόπουλου σύμφωνα με την αριθμ. 252/12.4.2019 (ΑΔΑ ΨΛ1ΞΩΞΙ-ΚΨ7) Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Πατρέων , β) Αποδοχής δωρεάν παραχώρησης χρήσης του χώρου του πρώην εργοστασίου της Χαρτοποιίας Λαδόπουλου από το Δήμο Πατρέων για τριάντα (30) χρόνια δυνάμει του άρθρου 73 του ν.4483/2017», γ) Έγκρισης υποβολής πρότασης προς χρηματοδότηση στο Πρόγραμμα «ΦΙΛΟΔΗΜΟΣ Ι» του έργου «Επανάχρηση και Αξιοποίηση του πρώην Εργοστασίου Χαρτοποιίας Λαδόπουλου», δ) Εξουσιοδότησης του Περιφερειάρχη Δυτικής Ελλάδας για την υπογραφή της σχετικής σύμβασης δωρεάν παραχώρησης χρήσης και των σχετικών εγγράφων που απαιτούνται για τη διαδικασία χρηματοδότησης και υλοποίησης του έργου», δίνοντας το λόγο στον Περιφερειάρχη Δυτικής Ελλάδας κ.Απόστολο Κατσιφάρα, που είναι εισηγητής του θέματος και που αναφέρεται στην αριθ. πρωτ. οικ. 118518/1688/16-04-2019 γραπτή εισήγησή του, που λέει τα εξής:

«Έχοντας υπόψη:

1. Τις αρμοδιότητες του Περιφερειακού Συμβουλίου όσον αφορά την έγκριση και παρακολούθηση αναπτυξιακών προγραμμάτων κατά την κείμενη νομοθεσία, σύμφωνα με το άρθρο 163 του Ν. 3852 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης».
2. Το με αριθμ. πρωτ. Α1826/24185/16.04.2019 έγγραφο του Δήμου Πατρέων.
3. Το με αριθμ. 117272/963/16.04.2019 έγγραφο της Διεύθυνσης Αναπτυξιακού Προγραμματισμού της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας
4. την αριθμ. 55/2019 απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας

Εισηγούμεστε τη λήψη απόφασης περί: α) Έγκρισης Σχεδίου ανάπτυξης χρήσεων πρώην εργοστασίου Χαρτοποιίας Λαδόπουλου σύμφωνα με την αριθμ. 252/12.4.2019 (ΑΔΑ ΨΛ1ΞΩΞΙ-ΚΨ7) Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Πατρέων , β) Αποδοχής δωρεάν παραχώρησης χρήσης του χώρου του πρώην εργοστασίου της Χαρτοποιίας Λαδόπουλου από το Δήμο Πατρέων για τριάντα (30) χρόνια δυνάμει του άρθρου 73 του ν.4483/2017», γ) Έγκρισης υποβολής πρότασης προς χρηματοδότηση στο Πρόγραμμα «ΦΙΛΟΔΗΜΟΣ Ι» του έργου «Επανάχρηση και Αξιοποίηση του πρώην Εργοστασίου Χαρτοποιίας Λαδόπουλου», δ) Εξουσιοδότησης του Περιφερειάρχη Δυτικής Ελλάδας για την υπογραφή της σχετικής σύμβασης δωρεάν παραχώρησης χρήσης και των σχετικών εγγράφων που απαιτούνται για τη διαδικασία χρηματοδότησης και υλοποίησης του έργου βάσει των παρακάτω:

Από τη μεταπολεμική περίοδο και μετά, οι πόλεις του δυτικού κόσμου υπόκεινται σε συνεχείς μεταλλαγές, οι οποίες είχαν ως συνέπεια την δημιουργία εγκαταλελειμμένων κτιρίων (κυρίως βιομηχανικών) στις περισσότερες μεγάλες πόλεις. Αλλαγές όπως η αποβιομηχάνιση, η προαστιοποίηση, η δημογραφική γήρανση, η αλλαγή των προτιμήσεων σε κατοικίας και εργασία, συρρίκνωσαν και άλλαξαν πολλές πόλεις, προσθέτοντας στον αστικό ιστό εγκαταλελειμμένα κτίρια. Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια επιφέρουν άμεσες συνέπειες στις περιοχές στις οποίες εντάσσονται, και άρα αποτελούν πρόβλημα για αυτές.

Ως πρόβλημα, η εγκατάλειψη των κτιρίων επιβάλλει την εξεύρεση λύσεων. Η συνθετότητα του προβλήματος της εγκατάλειψης και οι διαφορετικές του εκδηλώσεις αναλόγως της περιοχής, των συνθηκών, ακόμα και των κτιρίων στα οποία εκδηλώνεται, επιβάλλει - σε κάθε περίπτωση - την αναζήτηση κατάλληλων πολιτικών αντιμετώπισης για τα εγκαταλελειμμένα αυτά κτιριακά κελύφη.

Το ακίνητο της πρώην Χαρτοποιίας Λαδόπουλου αποτελεί ένα σημαντικό τοπόσημο για την πόλη της Πάτρας λόγω της ιστορίας του, της θέσης του και του μεγέθους του. Η αξιοποίησή του δεν μπορεί παρά να επηρεάζεται από το ευρύτερο κοινωνικοοικονομικό περιβάλλον αλλά και ως ένα βαθμό να το επηρεάζει. Η βέλτιστη δυνατή αξιοποίηση του ακινήτου προϋποθέτει την καταγραφή των κοινωνικοοικονομικών χαρακτηριστικών της ευρύτερης περιοχής αλλά και πιο συγκεκριμένα της περιοχής άμεσης γειτνίασης με το ακίνητο.

Η αξιοποίηση του ακινήτου του Εργοστασίου Λαδόπουλου αφορά στην ανάπλαση ενός μεταβιομηχανικού κτιρίου σημαντικής ιστορικής αξίας για την Πάτρα. Το Εργοστάσιο Λαδόπουλου υπήρξε για σχεδόν έξι δεκαετίες ένα σύμβολο της βιομηχανικής ανάπτυξης της πόλης και ένα τοπόσημο για την ευρύτερη περιοχή. Ο Δήμος Πατρέων είναι κύριος, νομέας και κάτοχος ενός ακινήτου (οικοπέδου με κτιριακές εγκαταστάσεις) επιφανείας του οικοπέδου 53.466,07τ.μ. και 44.751τ.μ. επιφανείας κτιρίων. Στον ανωτέρω χώρο προστέθηκε και το κτίριο του Εργοστασίου Τέχνης.

Τα τελευταία τριάντα χρόνια, το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου εγκαταλείφθηκε και ένα μικρό τμήμα του χρησιμοποιήθηκε στα πλαίσια του θεσμού της Πολιτιστικής Πρωτεύουσας της Ευρώπης το 2006 αλλά και για την εξυπηρέτηση υπηρεσιών του Δήμου Πάτρας, στον οποίο και ανήκει. Στα πλαίσια της αναβάθμισης του ακινήτου και της νότιας περιοχής της πόλης, ο Δήμος Πάτρας και η Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας συμφώνησαν να προωθήσουν την αξιοποίηση του ακινήτου μέσω παραχώρησής από τον Δήμο στην Περιφέρεια.

Η Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας υποστηρίζει τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη μέσω ολοκληρωμένων χωρικών στρατηγικών που αντιμετωπίζουν τις οικονομικές, περιβαλλοντικές, κλιματικές, κοινωνικές και δημογραφικές προκλήσεις των αστικών περιοχών. Η σημασία αυτής της αρχής είναι διττή: οι πόροι χρειάζεται να συσσωρεύονται με τρόπο ενοποιημένο για να στοχεύουν περιοχές που αντιμετωπίζουν επιμέρους αστικές προκλήσεις και συγχρόνως είναι απαραίτητο να εξυπηρετούν τους ευρύτερους στόχους των προγραμμάτων.

Υπό το πρίσμα αυτό, η Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας έχοντας υπόψη:

1. το άρθρου 73 του ν.4483/2017 σύμφωνα με το οποίο «στο τέλος της παραγράφου 2 του άρθρου 185 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων προστίθεται το εδάφιο ως εξής: με όμοια απόφαση επιτρέπεται να παραχωρείται δωρεάν η χρήση δημοτικών ακινήτων στην Περιφέρεια, στα όρια της οποίας βρίσκονται, για την εξυπηρέτηση αναγκών της τελευταίας που προάγουν την ανάπτυξη της περιοχής, καθώς και για την ανάπτυξη κοινών, κοινωφελών για τις τοπικές κοινωνίες, δράσεων»
2. την υπ. αριθμ. 84/2018 Απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου όπου εγκρίθηκε η υποβολή βούλησης της προς το Δήμο Πατρέων για την παραχώρηση του ακινήτου του πρώην Εργοστασίου Χαρτοποιίας Λαδόπουλου
3. την υπ.αριθμ.613/2018 Απόφασή του Δήμου Πατρέων, που εξέφρασε την βούλησή του να παραχωρηθεί ο χώρος του πρώην εργοστασίου «ΛΑΔΟΠΟΥΛΟΣ» στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας για τριάντα (30) έτη προκειμένου να στεγαστεί το Διοικητήριό της.
4. ότι η παραχώρηση αυτή πρόκειται να συντελέσει στη μακροπρόθεσμη και βιώσιμη ανάπτυξη του συγκεκριμένου εγκαταλελειμμένου ακινήτου, την ενίσχυση των αστικών υποδομών, την αναβάθμιση των χώρων ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς καθώς και την επανάχρηση και επαναξιοποίηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων προς όφελος των κοινωνικών και περιβαλλοντικών αναγκών της ευρύτερης περιοχής.
5. την ανάγκη για συνεργασία και συνέργεια με τον Δήμο Πάτρων προς το σκοπό της κοινωνικής, οικονομικής και περιβαλλοντικής ανάπτυξης που θα συντελεστεί με την επιδιωκόμενη ανάπτυξη του εν θέματι ακινήτου σε όλη την ευρύτερη περιοχή

Ανέλαβε την μελέτη διερεύνησης τριών (3) εναλλακτικών σεναρίων αξιοποίησης του πρώην εργοστασίου Λαδόπουλου, βάσει των επιτρεπόμενων πολεοδομικών διατάξεων, των δεσμεύσεων που αφορούν τις κοινωφελείς χρήσεις και των ευκαιριών εμπορικής εκμετάλλευσης που μπορούν να τεκμηριωθούν επαρκώς στα πλαίσια των υφισταμένων χρηματοδοτικών εργαλείων. Ταυτόχρονα η Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας ανέλαβε και την υποχρέωση να καταθέσει για χρηματοδότηση σε κατάλληλο πρόγραμμα την προκρινόμενη αξιοποίηση έτσι όπως αυτή θα αποφασιστεί από τα συλλογικά όργανα του Δήμου Πατρέων και της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας.

Τα τρία (3) αυτά εναλλακτικά σενάρια για τη διερεύνηση των δυνατοτήτων Επανάχρησης και Αξιοποίησης του πρώην εργοστασίου της Χαρτοποιίας Λαδόπουλου, **μελετήθηκαν, συντάχθηκαν και παραδόθηκαν στον Δήμο και την Περιφέρεια από την Ομάδα Διοίκησης Έργου (Ο.Δ.Ε.) που συγκροτήθηκε με την υπ' αρ. πρωτ. 170910/2256/04-06-2018** (ΑΔΑ: ΩΞΩΓ7Λ6-ΘΙ2) **απόφαση** καθώς και την υποστήριξη τεχνικού συμβούλου που για σύνταξη προκαταρκτικού φακέλου σκοπιμότητας/βιωσιμότητας που αφορά την αξιοποίηση και ανάπτυξη του πρώην εργοστασίου χαρτοποιίας Λαδόπουλου Ε.Γ.Λ.

Πιο αναλυτικά,

- Μετά την συγκέντρωση, αξιολόγηση και αποτύπωση των στοιχείων που αφορούσαν το ακίνητο (πολεοδομικών, κυκλοφοριακών, φυσικό - ανθρωπογενές περιβάλλον, κλπ.).
- Την επί τόπου αυτοψία και αξιολόγηση του υφιστάμενου κτιριακού δυναμικού του Ο.Τ. 1151.
- Την καταγραφή και ποιοτική αξιολόγηση των απαιτήσεων - αναγκών (κοινωφελών, εμπορικών ή άλλων δημόσιων υπηρεσιών) που θα ήταν καταρχήν σκόπιμο να εξεταστούν σε επόμενο στάδιο ως προς τη βιωσιμότητά τους.
- Την σύνταξη ανάλυσης SWOT σε σχέση με τις δυνατότητες, τις αδυναμίες, τις ευκαιρίες και τις απειλές της συγκεκριμένης ανάπτυξης.

Η Ομάδα Διοίκησης Έργου μαζί με τον Σύμβουλο ανέπτυξε τα εναλλακτικά σενάρια αξιοποίησης του ακινήτου βάσει των επιτρεπόμενων πολεοδομικών διατάξεων, των δεσμεύσεων που αφορούν τις κοινωφελείς χρήσεις και των ευκαιριών εμπορικής εκμετάλλευσης που δημιουργούνται και η σύνταξη προκαταρκτικού σχεδίου

γενικής διάταξης (pre-concept master plan) της ανάπτυξης του Ο.Τ. 1151. Συνοπτικά η ανωτέρω ανάλυση περιελάμβανε τα εξής:

- Τη διαστασιολόγηση των προβλεπόμενων κοινωφελών/δημόσιων με βάση τα ισχύοντα πολεοδομικά σταθερότυπα, τις απαιτήσεις των αρμόδιων φορέων (Δήμος, Περιφέρεια) και τα αποτελέσματα της ανάλυσης SWOT του προηγούμενου Σταδίου
- Την, κατά το δυνατόν, αξιολόγηση των πιθανών εναλλακτικών εμπορικών χρήσεων που θα μπορούσαν να αναπτυχθούν μελλοντικά στο ακίνητο. Οι εμπορικές αυτές χρήσεις θα πρέπει να είναι συμβατές με τις κοινωφελείς χρήσεις που προβλέπονται και να δρουν συμπληρωματικά με στόχο τη μέγιστη αξιοποίηση της επένδυσης.
- Τη σύνταξη εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης, τα οποία υποχρεωτικά περιελάμβαναν ως κοινές χρήσεις τις δεσμευτικές κοινωφελείς/δημόσιες χρήσεις που υποδείχτηκαν/προσδιοριστήκαν από την Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας και τον Δήμο Πατρέων. Κάθε προτεινόμενο σενάριο περιελάμβανε αναλυτική περιγραφή αυτού και εκτίμηση της σκοπιμότητας (ή πιθανότητας) να ικανοποιήσει τις απαιτήσεις που ορίζονται παραπάνω, καθώς και περιγραφή των κινδύνων και των υποθέσεων που συνδέονται με τη σκοπιμότητα κάθε επιλογής.
- Τη σύνταξη των αντίστοιχων προκαταρκτικών σχεδίων γενικής διάταξης (pre-concept masterplans) που απαιτήθηκαν, τα οποία θα περιελάμβαναν τη βασική χωροθέτηση των χρήσεων ανά σενάριο.
- Τη συγκριτική αξιολόγηση των σεναρίων βάσει συγκεκριμένων κριτηρίων που αφορούσαν ενδεικτικά το κόστος υλοποίησης, το κόστος συντήρησης & λειτουργίας, το βαθμό συμβατότητας των χρήσεων μεταξύ τους, το βαθμό επιβάρυνσης του ευρύτερου περιβάλλοντος του ακινήτου, την ευχέρεια υλοποίησης κυρίως όσον αφορά την αδειοδοτική διαδικασία κλπ.. Η συγκριτική αξιολόγηση κατέληξε στην επιλογή του βέλτιστου προκαταρκτικού σχεδίου γενικής διάταξης προς περαιτέρω ανάλυση, η οποία θα πρέπει να εγκριθεί από τα αρμόδια όργανα της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας και του Δήμου Πατρέων κατά περίπτωση.

Το αποτέλεσμα της ανωτέρω ανάλυσης παραδόθηκε στον Δήμο Πατρέων και στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας

Περιγραφή Σεναρίων Ανάπτυξης

Η ΟΔΕ μαζί με τον Σύμβουλο Τεχνικής Υποστήριξης στα πλαίσια της ανάλυσης για την αξιοποίηση του ακινήτου Λαδόπουλου, εξέτασε τρία (3) εναλλακτικά σενάρια αξιοποίησης με βάση τα εξής δεδομένα:

- Τα **πολεοδομικά στοιχεία του ακινήτου**,
- Την **κατάσταση του υφιστάμενου κτιριακού δυναμικού**,
- Τις **διεθνείς τάσεις στην ανάπτυξη ακινήτων** και περιοχών που έχουν υποστεί αποβιομηχάνιση
- Την **εξυπηρέτηση των γενικών και ειδικών στόχων** της αξιοποίησης
- Τις **επιτρεπόμενες και τις προτεινόμενες κοινωφελείς και εμπορικές χρήσεις** για την αξιοποίηση του ακινήτου, και
- Τις **ανάγκες και απαιτήσεις των φορέων** όπως συγκεντρώθηκαν και αξιολογήθηκαν

Τα Σενάρια, που αναπτύχθηκαν, αφορούν στο επίπεδο της **προκαταρκτικής γενικής διάταξης** με στόχο την οριοθέτηση του έργου και την αρχική κοστολόγησή του. Στις επόμενες φάσεις της ωρίμανσης του

κατασκευαστικού έργου θα υλοποιηθούν οι απαραίτητες μελέτες και υπηρεσίες που θα εξειδικεύσουν το σχεδιασμό τόσο συνολικά, όσο και ανά κτίριο.

Η Ομάδα Διοίκησης Έργου μαζί με τον Σύμβουλο Υποστήριξης κατέστρωσε τα σενάρια κάτω από συγκεκριμένους περιορισμούς, οι οποίοι διαμορφώθηκαν από το βαθμό στον οποίο τα δεδομένα ήταν δεσμευτικά ή/και στις επιπτώσεις που θα υπήρχαν για την πορεία της επένδυσης αν κάποιες δεσμεύσεις απαλείφονταν (π.χ. υποχρέωση ύψους κτιρίων). Τα δεσμευτικά δεδομένα προέκυψαν τόσο από την υφιστάμενη κατάσταση του ακινήτου (κανονιστική, ιδιοκτησιακή, κτιριακή), όσο και από τη στόχευση των φορέων και κυρίως του Δήμου Πάτρας και της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας για την αξιοποίηση του ακινήτου. Συγκεκριμένα οι δεσμεύσεις, που δεν είναι δυνατόν να αναιρεθούν, είναι με σειρά προτεραιότητας είναι οι εξής:

- Η επιτρεπόμενη κάλυψη και δόμηση του ακινήτου,
- Οι επιτρεπόμενες χρήσεις βάσει του ΓΠΣ,
- Η κάλυψη του συνόλου των αναγκών των φορέων και κυρίως του ιδιοκτήτη και του παραχωρησιούχου του ακινήτου.

Ιδιαίτερα η τελευταία δέσμευση καθόρισε σε μεγάλο βαθμό τη σύνθεση των σεναρίων, τα οποία κινήθηκαν στη λογική των σταδιακών διαφοροποιήσεων ενός **βασικού σεναρίου (Σενάριο 1)**, που αφορά στην ανακατασκευή και στην επανάχρηση του ακινήτου στην κατεύθυνση της επανεγκατάστασης των υπηρεσιών. Στον αντίποδα του Σεναρίου 1, αλλά σε μια βάση ισορροπίας σε σχέση με τις ανάγκες των φορέων, δημιουργήθηκε το **Σενάριο 3**, το οποίο βρίσκεται πιο κοντά στη διεθνή πρακτική για την αξιοποίηση παρόμοιων ακινήτων αλλά παρουσιάζει μειονεκτήματα στην εφαρμογή του. Η ανάγκη εξισορρόπησης των δεσμεύσεων και των στόχων οδήγησε σε ένα μέσο σενάριο (**Σενάριο 2**), στο οποίο έγινε προσπάθεια να αντιμετωπιστούν με ικανοποιητικό τρόπο όλες οι απαιτήσεις.

Κατά την προετοιμασία των εναλλακτικών Σεναρίων αξιοποίησης, οριστικοποιήθηκαν οι χρήσεις που είναι αναγκαίο να χωροθετηθούν στο ακίνητο, με βάση τις απαιτήσεις και τις ανάγκες των φορέων, οι οποίες κατά περίπτωση φτάνουν συνολικά τα 38.500 έως 41.000 τ.μ.¹ ή ποσοστό 75-79% του συνόλου της διαθέσιμης δόμησης.

Οι χρήσεις αυτές, ανά φορέα, είναι οι παρακάτω:

Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας

Οι συνολικές ανάγκες της Περιφέρειας, που δόθηκαν στο ΣΤΥ, φτάνουν τα **13.000 - 14.000 τ.μ.**, αντιστοιχούν περίπου στο **25-30% της συνολικής διαθέσιμης δόμησης** και περιλαμβάνουν τις παρακάτω Υπηρεσίες:

- Διεύθυνση Δημόσιας Υγείας
- Αποθηκευτικό Κέντρο Πρόνοιας, Δ/νση Μεταφορών, Ναυτιλίας και Συγκοινωνιών και Αρχείο Διοικητικών & Οικονομικών Υπηρεσιών
- Διεύθυνση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού & Κεντρικές Υπηρεσίες Ν.Α. Αχαΐας

¹Οι εναλλακτικές χωροθέτησης των χρήσεων προϋποθέτει μια ευελιξία στις χωροθετούμενες επιφάνειες. Για το λόγο αυτό υπάρχει ένα εύρος αναγκαίας δόμησης, που συνολικά δεν ξεπερνά τα ± 1.250 τετραγωνικά ή $\pm 3\%$ των απαιτήσεων, τουλάχιστον για τα Σενάρια όπου οι χρήσεις αυτές υλοποιούνται στο σύνολό τους.

- Διεύθυνση Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης
- Διεύθυνση Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης και Κέντρο Εκπαιδευτικής και Συμβουλευτικής Υποστήριξης (Κ.Ε.Σ.Υ.)
- Ειδική Υπηρεσία Διαχείρισης Ε.Π. Περιφέρειας & Περιφερειακό Ταμείο Ανάπτυξης

Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας & Ιονίου

Οι συνολικές ανάγκες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης που δόθηκαν στο ΣΤΥ, φτάνουν τα **8.500 – 9.000 τ.μ.**, αντιστοιχούν περίπου στο **16-17% της συνολικής διαθέσιμης δόμησης** και περιλαμβάνουν τις παρακάτω Υπηρεσίες:

- Διευθύνσεις Οικονομικού, Πληροφορικής, Διοίκησης, Κοινωνικών Περιουσιών, Αστικής Κατάστασης & Κοινωνικών Υποθέσεων
- Διευθύνσεις Αγροτικών Υποθέσεων, Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού, Συντονισμού και Επιθεώρησης Δασών
- Διεύθυνση Αλλοδαπών και Μετανάστευσης
- Γραφείο Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης
- Διευθύνσεις Υδάτων, Τεχνικού Ελέγχου και Αυτοτελή Τμήματα
- Ταμείο Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων Αχαΐας
- Διεύθυνση Δασών, Δασαρχείο Πατρών

Ανάγκες Λοιπών Φορέων

Οι συνολικές ανάγκες των λοιπών φορέων, που δόθηκαν στο ΣΤΥ, φτάνουν τα **17.000 -18.000 τ.μ.**, αντιστοιχούν περίπου στο **33-35% της συνολικής διαθέσιμης δόμησης** και περιλαμβάνουν τα παρακάτω:

- 6η Υγειονομική Περιφέρεια Πελοποννήσου, Δ.Ε., Ιονίων και Ηπείρου
- Δήμος Πάτρας (συμπεριλαμβανομένου του Μουσικού Σχολείου και του Βρεφονηπιακού σταθμού)
- Έκθεση Patras IQ2
- Τεχνικό Επιμελητήριο Δυτικής Ελλάδας

Η λογική του σχεδιασμού, σε όλα τα εναλλακτικά Σενάρια, διέπεται από τις **γενικές αρχές του σχεδιασμού**, οι οποίες είναι οι εξής:

- Ανάδειξη της περιοχής σε σημείο αναφοράς της πόλης και λειτουργική σύνδεση με τον λοιπό αστικό ιστό του πολεοδομικού συγκροτήματος,
- Ενίσχυση της ταυτότητας της πόλης και του ακινήτου,
- Δημιουργία υπερτοπικού χαρακτήρα της περιοχής,
- Μετασηματισμός σε μία ζώνη με ενιαία μορφή οργάνωσης και κυρίαρχο χαρακτηριστικό τις δραστηριότητες διοίκησης - ανοιχτού χώρου – τεχνολογίας,
- Ενίσχυση του δημόσιου και κοινόχρηστου χαρακτήρα της περιοχής,
- Δημιουργία έργου γοήτρου, που θα αποτελέσει το ρόλο κλειδί για την ανάπτυξη της περιοχής,
- Διατήρηση και ανάδειξη των ιστορικών χαρακτηριστικών γνωρισμάτων της περιοχής,
- Διατήρηση των χρήσεων που είναι συνδεδεμένες με τις μνήμες των κατοίκων και έχουν σχέση με πολιτισμό, εκπαίδευση και αναψυχή,

²Η περιγραφή της πρωτοβουλίας PatrasIQ τίθεται αυτούσια από το σχετικό ιστότοπο <https://www.patrasiq.gr/index.php>

- Παροχή υψηλής ποιότητας δομημένων και δημόσιων ανοιχτών χώρων και στην ενίσχυση του φυσικού περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς

Επιπλέον, στο σύνολο των Σεναρίων, τηρούνται οι παρακάτω δεσμεύσεις για λειτουργικούς και οικονομικούς λόγους:

- Η Διοίκηση θα πρέπει να διαχωριστεί από την Εκπαίδευση για πρακτικούς και λειτουργικούς λόγους, όπως και για λόγους ασφάλειας και πρόσβασης των μαθητών,
- Οι χρήσεις που αφορούν τη Διοίκηση θα πρέπει να συγκεντρωθούν σε μια χωρική ενότητα του ακινήτου και, αν δυνατόν, να ομαδοποιηθούν ανά φορέα (Περιφέρεια, Δήμος, Αποκεντρωμένη Διοίκηση) σε γειτονικά κτίρια,
- Η εγκατάσταση της εκπαίδευσης στα υφιστάμενα κτίρια θα απαιτήσει σημαντικές και κοστοβόρες παρεμβάσεις, λόγω των αυστηρών προδιαγραφών που πρέπει να τηρηθούν αλλά και της λειτουργικότητας που επιβάλλεται να έχουν τα κτίρια εκπαίδευσης. Για το λόγο αυτόν, τα κτίρια της εκπαίδευσης θα πρέπει να είναι νέα κτίρια.

Βασικό Σενάριο (Σενάριο 1)

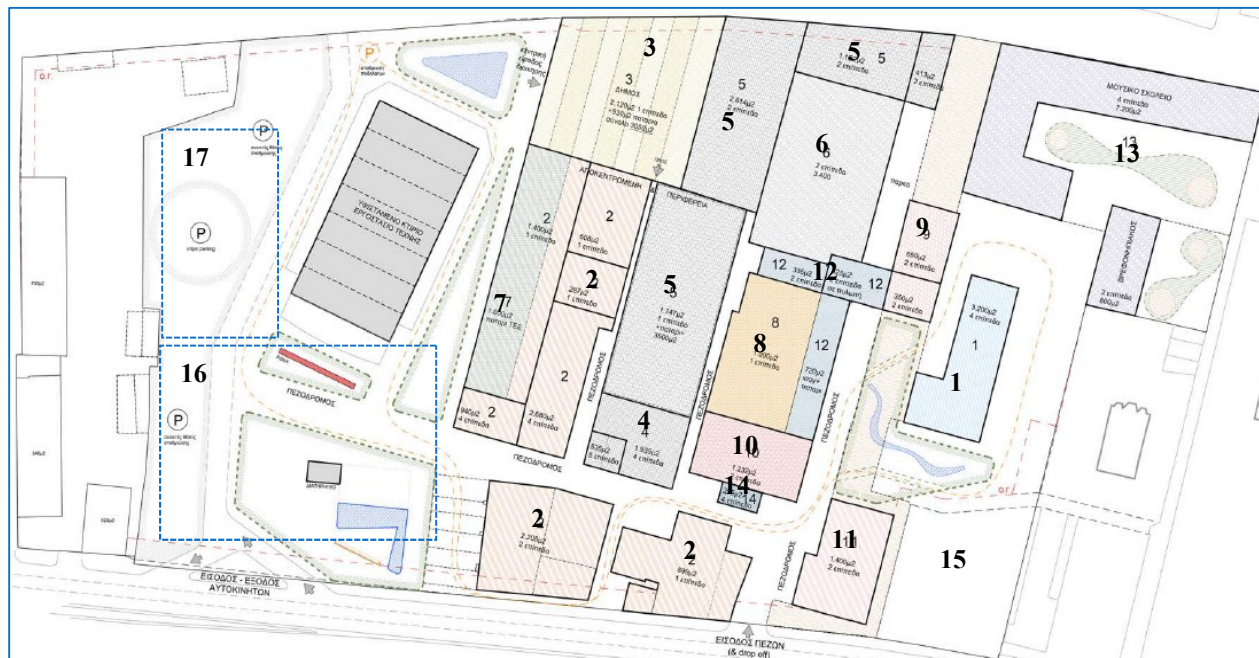
Το Σενάριο 1 δομείται στη βάση των ελάχιστων παρεμβάσεων στο ακίνητο, την εξυπηρέτηση του συνόλου των αναγκών των φορέων και το μικρότερο δυνατό κόστος υλοποίησης της αξιοποίησης. Με βάση αυτή τη λογική, το Σενάριο 1 είναι ευθυγραμμισμένο με τις παρακάτω βασικές κατευθύνσεις σχεδιασμού:

- Καθαιρούνται μόνο τα κτίρια που είναι κατασκευασμένα από πλινθοδομή ή/και λιθοδομή, βρίσκονται σε κακή οικοδομική κατάσταση, δεν παρουσιάζουν κάποιο ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον και η αποκατάστασή τους θα οδηγούσε σε αύξηση του κόστους υλοποίησης της επένδυσης χωρίς κάποιο σημαντικό αναμενόμενο όφελος,
- Όλα τα κτίρια που είναι κατασκευασμένα από σκυρόδεμα παραμένουν και αξιοποιούνται,
- Το σύνολο των αναγκών των φορέων για τη μετεγκατάσταση των υπηρεσιών ικανοποιούνται,
- Δομούνται νέα κτίρια, όπου αυτό είναι δυνατόν, χωρίς παρεκκλίσεις σε ύψος,
- Οι χρήσεις, εκτός της Διοίκησης, συμπεριλαμβάνονται μόνο αν εξυπηρετούν τη βασική χρήση του ακινήτου.
- Οι παρεμβάσεις για την αξιοποίηση του ακινήτου είναι οι ελάχιστες δυνατές.



Οι καθαρέσεις απελευθερώνουν το νότιο τμήμα του ακινήτου και διευκολύνουν την ανάδειξη των περιοχών των εισόδων του ακινήτου. Οι καθαρέσεις με τις αντίστοιχες φωτογραφίες των κτιρίων που καθαρίζονται φαίνονται στο σχήμα.

Η ενδεικτική προκαταρκτική διάταξη του Σεναρίου 1 δίνεται και σε σμίκρυνση στο Σχήμα που ακολουθεί.



1. 6^η ΥΠΕ ΣΕ ΝΕΑ ΔΟΜΗΣΗ
2. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ – 8920Μ2 ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ
3. ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΑΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤ.ΔΟΜΗΣΗ & ΝΕΟ ΠΑΤΑΡΙ
4. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ
5. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΝΕΟ ΠΑΤΑΡΙ
6. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΤΑΜΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ
7. ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΕ ΝΕΟ ΠΑΤΑΡΙ
8. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ
9. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ
10. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ
11. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (ΠΟΛΥΧΩΡΟΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ)
12. ΕΣΤΙΑΣΗ – ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ
13. ΜΟΥΣΙΚΟ ΣΧΟΛΕΙΟ – ΒΡΕΦΟΝΗΠΙΑΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ ΣΕ ΝΕΑ ΔΟΜΗΣΗ
14. ΔΙΟΙΚΗΣΗ – ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ

Η είσοδος και η έξοδος των οχημάτων στο συγκρότημα χωροθετείται στη βορειοδυτική πλευρά του ακινήτου επί της οδού Δυμαίων. Στη βόρεια πλευρά του οικοπέδου, πλησίον του Εργοστασίου Τέχνης, μπορούν να χωροθετηθούν 90 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης οχημάτων για την εξυπηρέτηση του ακινήτου. Οι θέσεις αυτές δεν καλύπτουν τις απαιτούμενες, βάσει της νομοθεσίας, θέσεις, που φτάνουν τις 930 θέσεις στάθμευσης βάσει των χρήσεων και των δομημένων επιφανειών. Για το λόγο αυτό προτείνονται τα εξής:

- Δρομολόγηση δημοτικής συγκοινωνίας, που να συνδέει το ιστορικό κέντρο της Πάτρας με το ακίνητο, με συχνά δρομολόγια, που θα καλύπτουν τουλάχιστον τις 16 από τις 24 ώρες της ημέρας κατά τις εργάσιμες ημέρες (π.χ. 6:00-22:00) και τις 12 από τις 24 ώρες τα Σαββατοκύριακα και τις αργίες (π.χ. 9:00 – 21:00).
- Κατασκευή υπόγειου χώρου στάθμευσης 3 επιπέδων στον αδόμητο χώρο (No 16& 17 στο ανωτέρω σχήμα), επιφάνειας 20.000 τ.μ. δυναμικότητας 500-600 θέσεων και διατήρηση περίπου 60 υπαίθριων θέσεων στάθμευσης, σημασμένων κατάλληλα για ΑΜΕΑ και επιλεγμένα υπηρεσιακά οχήματα και κατάλληλη διευθέτηση του περιβάλλοντος χώρου με νησίδες πρασίνου και χώρων αναψυχής στο βόρειο τμήμα του ακινήτου. Εκτιμάται ότι λόγω των διαφορετικών χρονικών περιόδων λειτουργίας της Διοίκησης σε σχέση με τις λοιπές χρήσεις, οι παραπάνω θέσεις υπερεπαρκούν για την εξυπηρέτηση της εγκατάστασης.
- Κατασκευή υπόγειου χώρου στάθμευσης στο μουσικό σχολείο επιφάνειας 7.000 τ.μ. και δυναμικότητας 150-200 θέσεων στάθμευσης, διαμόρφωση της σχετικής εισόδου – εξόδου του χώρου στην οδό σύνδεσης με την Ακτή Δυμαίων στη νότια πλευρά του ακινήτου και διαπλάτυνση της οδού έτσι ώστε να έχει διαθέσιμο πλάτος κυκλοφορίας τουλάχιστον 7,50 μέτρων και να κυκλοφορείται και στις δύο κατευθύνσεις.
- Για λόγους μείωσης του κόστους υλοποίησης της επένδυσης, θα πρέπει να εξεταστεί η δυνατότητα χρήσης υπαίθριων χώρων στην άμεση περιοχή του ακινήτου, έτσι ώστε να μειωθεί η επιφάνεια των υπόγειων χώρων στάθμευσης³.

Η περιοχή νοτίως της εισόδου – εξόδου του ακινήτου πεζοδρομείται. Δημιουργείται πρόσθετη δευτερεύουσα είσοδος – έξοδος πεζών και οχημάτων έκτακτης ανάγκης νοτιοδυτικά του οικοπέδου.

Εντός της εγκατάστασης δημιουργείται ποδηλατική διαδρομή για την ενίσχυση της χρήσης των ποδηλάτων και για λόγους αναψυχής, διαχωρισμένα από τους χώρους κίνησης των πεζών. Στην είσοδο του συγκροτήματος, στην περιοχή των διατηρητέων μηχανών, δημιουργείται χώρος πρασίνου με νερό και καθιστικά.

Επίσης, στις τρεις πλευρές του υφιστάμενου Εργοστασίου Τέχνης, σχεδιάζονται περιοχές πρασίνου με παιχνίδια και δέντρα ενώ στην ανατολική πλευρά, στην περιοχή της κεντρικής εισόδου, προτείνεται ζώνη πράσινου και υγρού στοιχείου. Στη νότια πλευρά του οικοπέδου, πλησίον του νέου κτιρίου, δημιουργείται ένα πάρκο πρασίνου και νερού σε οργανική μορφή.

Σενάριο Ενίσχυσης Μεικτών Χρήσεων (Σενάριο 2)

Το Σενάριο 2 δομείται στη βάση της απόδοσης μεγαλύτερης επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων στο ακίνητο με τη δημιουργία ενός ενιαίου Πάρκου αναψυχής ως πόλου έλξης, μνήμης και λειτουργικής διασύνδεσης με την πόλη και την θάλασσα, την εξυπηρέτηση του συνόλου των αναγκών των φορέων και την εξασφάλιση της λειτουργικής βιωσιμότητας της αξιοποίησης.

Σε αυτή την ιστορική περιοχή της πόλης, το βιομηχανικό συγκρότημα του Λαδόπουλου, μετατρέπεται σε μία δυναμική «πόλη». Όπως σε κάθε πόλη, έτσι και εδώ, διαφορετικές λειτουργίες υπάρχουν, μεγαλώνουν και εξελίσσονται με τρόπο οργανικό. Ο κόσμος θα επισκέπτεται τον Λαδόπουλο για δουλειά, για άθληση, για ψυχαγωγία. Στόχος είναι η δημιουργία μιας μικρής πόλης με ένα αναγνωρίσιμο βιομηχανικό στυλ επαναχρησιμοποιώντας τα παλιά υλικά και δίνοντας της νέες πινελιές με βάση το πράσινο και το τσιμέντο. Η «πόλη» μέσα στο κτίριο.

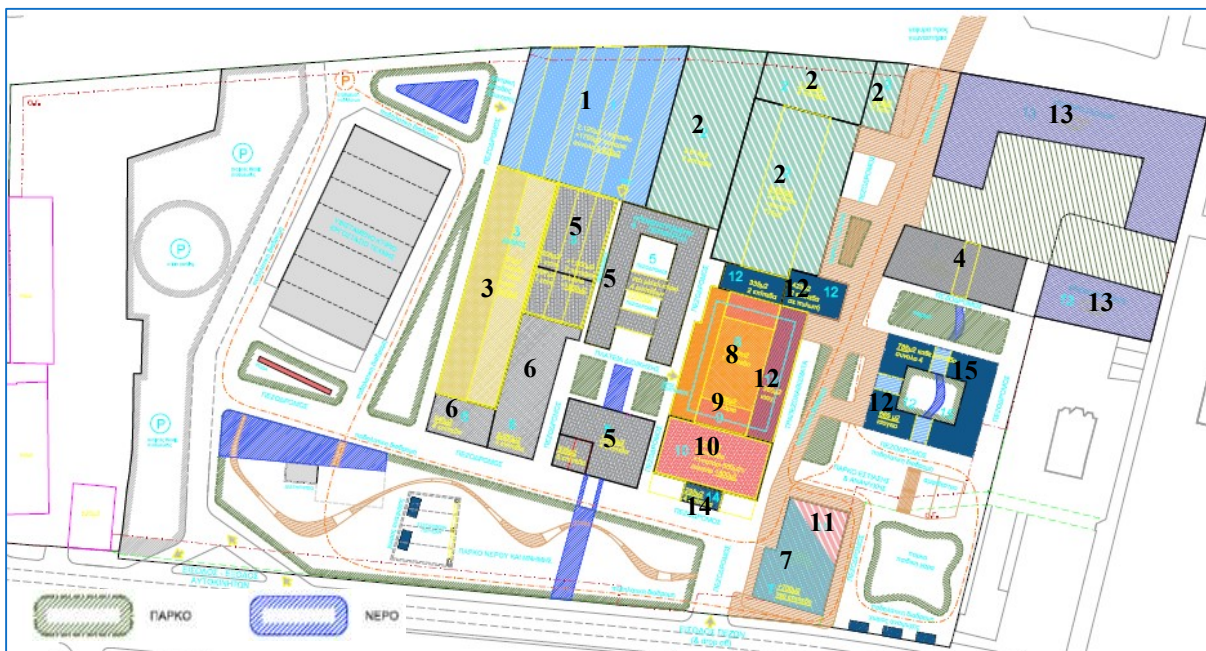
³Στην παρούσα φάση δεν υπάρχει διαθεσιμότητα παρόμοιου χώρου

Με βάση αυτή τη λογική, το Σενάριο 2 είναι ευθυγραμμισμένο με τις παρακάτω βασικές κατευθύνσεις σχεδιασμού:

- Όπως και στο Σενάριο 1, καθαίρονται τα κτίρια που είναι κατασκευασμένα από πλινθοδομή ή/και λιθοδομή,
- Καθαίρονται και επιλεγμένα κτίρια από σκυρόδεμα με στόχο την αύξηση των κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, τη δημιουργία συνθηκών επαρκούς φωτισμού και αερισμού των κτιρίων που απομένουν και τη διαμόρφωση μιας ανάπτυξης φιλικότερης στον χρήστη,
- Το σύνολο των αναγκών των φορέων για τη μετεγκατάσταση των υπηρεσιών ικανοποιούνται και αυξάνεται η εγκατάσταση παταριών στα υφιστάμενα κτίρια σε σχέση με το Σενάριο 1,
- Δομούνται νέα κτίρια, όπου αυτό είναι δυνατόν, χωρίς παρεκκλίσεις σε ύψος,
- Οι χρήσεις, εκτός της Διοίκησης, συμπεριλαμβάνονται στη λογική του Σεναρίου 1 αλλά αυξάνονται σε επιφάνεια, ώστε να προωθηθεί ο στόχος των μεικτών χρήσεων.

Οι καθαίρεσεις, οι οποίες φαίνονται στο σχήμα που ακολουθεί, απελευθερώνουν το νότιο και το δυτικό τμήμα του ακινήτου και διευκολύνουν την ανάδειξη των περιοχών των εισόδων του ακινήτου. Παρακάτω, δίνονται και σχετικές λήψεις των περιοχών των κτιρίων που θα καθαρευθούν.

Η ενδεικτική προκαταρκτική διάταξη του Σεναρίου 2 δίνεται σε σμίκρυνση στο Σχήμα που ακολουθεί.



1. 6^η ΥΠΕ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΝΕΟ ΠΑΤΑΡΙ
2. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΝΕΟ ΠΑΤΑΡΙ
3. ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΑΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΝΕΑ ΠΑΤΑΡΙΑ
4. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ (ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ) ΣΕ ΝΕΑ ΔΟΜΗΣΗ
5. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ/ΝΕΑ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΝΕΑ ΠΑΤΑΡΙΑ
6. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΤΑΜΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ
7. ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΕ ΝΕΟ ΠΑΤΑΡΙ
8. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (ΙΣΟΓΕΙΟ)
9. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΝΕΟ ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΟ ΠΑΤΑΡΙ
10. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΝΕΟ ΠΑΤΑΡΙ
11. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (ΠΟΛΥΧΩΡΟΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ)
12. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΙ ΝΕΑ ΔΟΜΗΣΗ
13. ΜΟΥΣΙΚΟ ΣΧΟΛΕΙΟ ΚΑΙ ΒΡΕΦΟΝΗΠΙΑΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ ΣΕ ΝΕΑ ΔΟΜΗΣΗ
14. ΔΙΟΙΚΗΣΗ – ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ
15. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΝΕΑ ΔΟΜΗΣΗ

Η είσοδος και η έξοδος των οχημάτων στο συγκρότημα χωροθετείται στη βορειοδυτική πλευρά του ακινήτου επί της οδού Δυμαίων (συμπίπτει με την είσοδο στο Σενάριο 1). Όσον αφορά στην εξυπηρέτηση της στάθμευσης οχημάτων, προτείνονται οι ίδιες λύσεις με το Σενάριο 1.

Έτσι, προβλέπεται η κατασκευή υπόγειου χώρου στάθμευσης επιφάνειας 20.000 τ.μ.⁴ και δυναμικότητας 500-600 θέσεων, διατήρηση περίπου 60 υπαίθριων θέσεων στάθμευσης, σημασμένων κατάλληλα για ΑΜΕΑ και επιλεγμένα υπηρεσιακά οχήματα και κατάλληλη διευθέτηση του περιβάλλοντος χώρου με νησίδες πρασίνου και χώρων αναψυχής στο βόρειο τμήμα του ακινήτου και τέλος η κατασκευή υπόγειου χώρου στάθμευσης στο μουσικό σχολείο επιφάνειας 7.600 τ.μ. και δυναμικότητας 200-250 θέσεις στάθμευσης. Για λόγους μείωσης του κόστους υλοποίησης της επένδυσης, θα πρέπει να εξεταστεί η δυνατότητα χρήσης υπαίθριων χώρων στην άμεση περιοχή του ακινήτου, έτσι ώστε να μειωθεί η επιφάνεια των υπόγειων χώρων στάθμευσης.

Η ποδηλατική διαδρομή στο Σενάριο 2 είναι πιο εκτεταμένη από το Σενάριο 1 και δίνεται η δυνατότητα να ανέλθει και στο επίπεδο του πάρκου - γέφυρα που ξεκινάει ισόγεια από την είσοδο πεζών. Στο μέτωπο του συγκροτήματος και παράλληλα με την οδό Δυμαίων και το παραλιακό μέτωπο προτείνεται μεγάλο πάρκο 5.000τ.μ. με πράσινο, νερό, παιχνίδια, καθιστικά, στεγασμένη περιοχή με καντίνες, αλέα δέντρων και φυσικά τα διατηρητέα στοιχεία του συγκροτήματος που αναδεικνύονται με το σωστό φωτισμό. Το πάρκο αυτό ενώνεται νοητά μέσω του υγρού στοιχείου με την νέα πλατεία διοίκησης, στο κέντρο του συγκροτήματος.

Η ξύλινη γέφυρα - πάρκο ξεκινάει από την είσοδο των πεζών στην οδό Δυμαίων (όπως και στο Σενάριο 1), αγκαλιάζει περιμετρικά το κτίριο καινοτομίας (χρήση 11) και δημιουργεί μια νέα ζώνη περιπάτου και αναψυχής σε ένα ψηλότερο επίπεδο με θέα τη θάλασσα, που διασχίζει όλο το συγκρότημα και επικοινωνεί με το επίπεδο του συγκροτήματος στο τέλος της γέφυρας με ράμπα.

Ολη αυτή η ζώνη και στα δυο της επίπεδα είναι χώρος όπου υπάρχουν χρήσεις εξυπηρέτησης και αναψυχής όπως καφέ, εστιατόρια, καταστήματα αλλά και χώροι πολιτισμού, πάρκα, καθιστικά και ένας υπαίθριος χώρος αμφιθεάτρου. Είναι η περιοχή που δίνει ζωή στο συγκρότημα καθόλη τη διάρκεια της

⁴Στον ίδιο χώρο με αυτόν του Σεναρίου 1

ημέρας. Στη νοτιοανατολική πλευρά του οικοπέδου χωροθετείται το Μουσικό Σχολείο και ο Βρεφονηπιακός Σταθμός με τη δυνατότητα ξεχωριστής πρόσβασης και προστατευμένου αύλειου χώρου. Επίσης, προτείνεται, όπου είναι δυνατόν, η φύτευση των δωμαίων των κτιρίων.

Σενάριο Ενίσχυσης Εμπορικών Χρήσεων (Σενάριο 3)

Το Σενάριο 3 δομείται στη βάση του Σεναρίου 2 με την μείωση της χρήσης της Διοίκησης και την αύξηση τόσο των κοινόχρηστων/δημόσιων, όσο και κυρίως των εμπορικών και τουριστικών χρήσεων με στόχο την ενίσχυση των μεικτών χρήσεων και την αύξηση της χρηματοοικονομικής απόδοσης της αξιοποίησης. Κυρίαρχο στοιχείο του προτεινόμενου Σεναρίου 3 αποτελεί η δημιουργία ενός νέου Τοπόσημου για την πόλη με εμπορικό και τουριστικό χαρακτήρα, που να αντανακλά στη διάθεση της πόλης για μια νέα οικονομική και κοινωνική επανεκκίνηση σε συνδυασμό με την εξωστρέφεια και τον επανακαθορισμό της στην Ελλάδα και την Μεσόγειο.

Με βάση αυτή τη λογική, το Σενάριο 3 είναι ευθυγραμμισμένο με τις παρακάτω βασικές κατευθύνσεις σχεδιασμού:

- Όπως και στα Σενάρια 1 & 2, καθαιρούνται τα κτίρια που είναι κατασκευασμένα από πλινθοδομή ή/και λιθοδομή,
- Καθαιρούνται και επιλεγμένα κτίρια από σκυρόδεμα, όπως και στο Σενάριο 2, με στόχο την αύξηση των κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, τη δημιουργία συνθηκών επαρκούς φωτισμού και αερισμού των κτιρίων που απομένουν και τη διαμόρφωση μιας ανάπτυξης φιλικότερης στον χρήστη,
- Ενισχύονται οι τουριστικές και εμπορικές χρήσεις σε σημαντικό βαθμό με την κατασκευή νέων κτιρίων. Στο συγκεκριμένο Σενάριο ικανοποιείται μέρος των αναγκών της Διοίκησης και οι επιπλέον εμπορικές και τουριστικές χρήσεις και **απαιτείται παρέκκλιση καθ' ύψος**.

Τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά του ακινήτου στο Σενάριο 3 δεν διαφοροποιούνται σε σχέση με το Σενάριο 2. Οι ελάχιστες ανάγκες των φορέων σε σχέση με τη μεταστέγαση υπηρεσιών, που σήμερα στεγάζονται σε μισθωμένους χώρους, επίσης δεν διαφοροποιούνται από αυτές που αναφέρθηκαν στο Σενάρια 1 & 2. Το σύνολο των ανωτέρω απαιτήσεων φτάνει περίπου τα **38.000 τ.μ. ή περίπου το 73,5% της επιτρεπόμενης δόμησης, από τα οποία περίπου τα 30.000 τ.μ. έχουν χρήση Διοίκησης και τα υπόλοιπα 8.000 τ.μ. χρήση Εκπαίδευσης, που αντιστοιχούν στο 58% και στο 15,5% της συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης του ακινήτου.**

Με βάση τις γενικές αρχές σχεδιασμού και δεδομένου ότι η δόμηση των υφιστάμενων κτιρίων υπολείπεται να αναγκών της Διοίκησης κατά περίπου 11.500 τ.μ. περίπου (18.491 τ.μ. έναντι 30.000 τ.μ.), είναι αναγκαία η αύξηση των νέων κτιρίων που θα υλοποιηθούν σε σχέση με το Σενάριο 1. Επίσης, η εκπαίδευση, όπως και στο Σενάριο 1, θα πρέπει να χωροθετηθεί σε νέα κτίρια και σε διακριτό χώρο στην εγκατάσταση με εύκολη πρόσβαση και συνθήκες ασφάλειας.

Η παράμετρος που διαφοροποιείται στο Σενάριο 3 σε σχέση με το Σενάριο 2 είναι η ενίσχυση των εμπορικών και τουριστικών χρήσεων. Οι χρήσεις αυτές εντάσσονται σε νέο υψηλό κτίριο **11 επιπέδων και επιφανείας 12.980 τ.μ.**, που χωροθετείται στο νοτιοανατολικό τμήμα του ακινήτου και περιλαμβάνουν:

- Χρήσεις εστίασης επιφανείας περίπου 2.000 τ.μ. με χρήση και του δώματος του κτιρίου, στο οποίο προβλέπεται να κατασκευαστεί και εξωτερική πισίνα,
- Σύγχρονες κατοικίες επιφανείας περίπου 2.000 τ.μ.
- Ξενοδοχείο 5 αστέρων δυναμικότητας 200 δωματίων με πρόβλεψη και εσωτερικής πισίνας, συνολικής επιφανείας περίπου 7.000 τ.μ.,
- Κτίρια γραφείων περίπου 2.000 τ.μ.,
- Μηχανολογικοί όροφοι και όροφοι εγκαταστάσεων (πέραν αυτών που περιλαμβάνονται στο ξενοδοχείο) περίπου 800 τ.μ.

Η



κάλυψη του υψηλού κτιρίου και ακολούθως το απαιτούμενο ύψος οριοθετούνται από τη διάταξη και τις απαιτήσεις κάλυψης του συνόλου των χρήσεων στο ακίνητο. Τα νέα κτίρια όπως και τα υφιστάμενα κτίρια στα οποία προβλέφθηκαν μεταλλικά πατάκια για την εξυπηρέτηση της διοίκησης, φαίνονται στο ανωτέρω σχήμα.

Το νέο κτίριο Α προβλέπεται να εξυπηρετήσει το βρεφονηπιακό σταθμό, το κτίριο Β το Μουσικό Σχολείο και το κτίριο Γ είναι το υψηλό κτίριο, που αναφέρθηκε ανωτέρω. Στο Σενάριο 3, οι χρήσεις εκπαίδευσης χωροθετήθηκαν με μικρότερη επιφάνεια (μείωση κατά περίπου 11%) της ελάχιστης απαιτούμενης από τους φορείς (6.940 τ.μ. έναντι 7.800 τ.μ.). Αυτή η επιλογή έγινε για να είναι εφικτή μια ελάχιστη κάλυψη και η κατάλληλη χωροθέτηση του υψηλού κτιρίου Γ.

Η ενδεικτική προκαταρκτική διάταξη του Σεναρίου 3 δίνεται σε σμίκρυνση στο Σχήμα που ακολουθεί.



1. 6^η ΥΠΕ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΝΕΟ ΠΑΤΑΡΙ
2. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ
3. ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΑΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΝΕΟ ΠΑΤΑΡΙ
4. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ (ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ) ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ
5. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΝΕΑ ΠΑΤΑΡΙΑ
6. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΤΑΜΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ
7. ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΕ ΝΕΟ ΠΑΤΑΡΙ
8. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (ΙΣΟΓΕΙΟ)
9. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΝΕΟ ΠΑΤΑΡΙ
10. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ
11. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (ΠΟΛΥΧΩΡΟΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ)
12. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΙ ΝΕΑ ΔΟΜΗΣΗ
13. ΜΟΥΣΙΚΟ ΣΧΟΛΕΙΟ ΚΑΙ ΒΡΕΦΟΝΗΠΙΑΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ ΣΕ ΝΕΑ ΔΟΜΗΣΗ
14. ΔΙΟΙΚΗΣΗ – ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΚΤΙΡΙΟ
15. ΚΤΙΡΙΟ ΜΕΙΚΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ, ΕΣΤΙΑΣΗ, ΚΑΤΟΙΚΙΑ, ΓΡΑΦΕΙΑ, ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ)

Η είσοδος και η έξοδος των οχημάτων στο συγκρότημα χωροθετείται στη βορειοδυτική πλευρά του ακινήτου επί της οδού Δυμαίων (συμπίπτει με την είσοδο στα Σενάρια 1 & 2). Επίσης προβλέπεται πρόσθετη είσοδος – έξοδος αποκλειστικά για το κτίριο μεικτής χρήσης (χρήση 15 στο παραπάνω σχήμα) **με την προϋπόθεση ότι θα διαπλατυνθεί η οδός σύνδεσης με την Ακτή Δυμαίων στη νότια πλευρά του ακινήτου**, έτσι ώστε να έχει διαθέσιμο πλάτος οδοστρώματος τουλάχιστον 7,5 μέτρα και να λειτουργεί και στις δύο κατευθύνσεις.

Όσον αφορά στην εξυπηρέτηση της στάθμευσης οχημάτων, προτείνονται οι ίδιες λύσεις με τα Σενάρια 1 και 2, εκτός του υπόγειου χώρου στάθμευσης στο μουσικό σχολείο, ο οποίος δεν υλοποιείται. Αντ' αυτού, υλοποιείται υπόγειος χώρος στάθμευσης σε 3 επίπεδα στο κτίριο μεικτής χρήσης (υψηλό κτίριο χρήσης 15 στο ανωτέρω σχήμα), συνολικής επιφάνειας 14.000τ.μ και χωρητικότητας 300-350 θέσεων για την εξυπηρέτηση του κτιρίου.

Έτσι, προβλέπεται η κατασκευή υπόγειου χώρου στάθμευσης επιφάνειας 20.000 τ.μ. και δυναμικότητας 500-600 θέσεων, διατήρηση περίπου 60 υπαίθριων θέσεων στάθμευσης, σημασμένων κατάλληλα για ΑΜΕΑ και επιλεγμένα υπηρεσιακά οχήματα και κατάλληλη διευθέτηση του περιβάλλοντος χώρου με νησίδες πρασίνου και χώρων αναψυχής στο βόρειο τμήμα του ακινήτου και κατασκευή υπόγειου χώρου στάθμευσης 14.000 τ.μ., χωρητικότητας 300-350 θέσεων στάθμευσης στο κτίριο μεικτών χρήσεων. Για λόγους μείωσης του κόστους υλοποίησης της επένδυσης, θα πρέπει να εξεταστεί η δυνατότητα χρήσης υπαίθριων χώρων στην άμεση περιοχή του ακινήτου, έτσι ώστε να μειωθεί η επιφάνεια των υπόγειων χώρων στάθμευσης.

Η ποδηλατική διαδρομή στο Σενάριο 3 είναι λιγότερο εκτεταμένη από το Σενάριο 2 και δίνεται η δυνατότητα να ανέλθει και στο επίπεδο του πάρκου - γέφυρα που ξεκινάει ισόγεια από την είσοδο πεζών. Όπως και στο Σενάριο 2, στο μέτωπο του συγκροτήματος και παράλληλα με την οδό Δυμαίων και το παραλιακό μέτωπο προτείνεται μεγάλο πάρκο 5.000τ.μ. Η ξύλινη γέφυρα – πάρκο, που εμφανίζεται στο Σενάριο 2, παραμένει αν και ελάχιστα διαφοροποιημένη. Στη νότια πλευρά του ακινήτου χωροθετείται το Μουσικό Σχολείο και ο Βρεφονηπιακός Σταθμός.

Επίσης, προτείνεται, όπου είναι δυνατόν, η φύτευση των δωματίων των κτιρίων. Η προκαταρκτική γενική διάταξη του Σεναρίου 3, σε διδιάστατη απεικόνιση, φαίνεται στο παρακάτω σχέδιο.

Κατόπιν των ανωτέρω 3 εναλλακτικών σεναρίων και σύμφωνα με την υπ. αριθμ. 252/12-4-2019 (ΑΔΑ: ΨΛ1ΞΩΞΙ-ΚΨ7) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πατρέων με την οποία εγκρίνεται το μείγμα χρήσεων του Σεναρίου 2 για την ανάπτυξη και αξιοποίηση του πρώην εργοστασίου Λαδόπουλου και των όρων παραχώρησης του ακινήτου στη Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας για 30 χρόνια.

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ ΣΤΟ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ:

1. Την έγκριση του Σχεδίου ανάπτυξης χρήσεων πρώην εργοστασίου Χαρτοποιίας Λαδόπουλου σύμφωνα με το του σενάριο 2 και με την αριθμ. 252/12.4.2019 (ΑΔΑ ΨΛ1ΞΩΞΙ-ΚΨ7) Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Πατρέων
2. Την αποδοχή δωρεάν παραχώρησης χρήσης του χώρου του πρώην εργοστασίου της Χαρτοποιίας Λαδόπουλου από το Δήμο Πατρέων για τριάντα (30) χρόνια δυνάμει του άρθρου 73 του ν.4483/2017, με όρους που αναλυτικά θα προσδιοριστούν στη σχετική σύμβαση δωρεάν παραχώρησης χρήσης
3. Την έγκριση υποβολής πρότασης προς χρηματοδότηση στο Πρόγραμμα «ΦΙΛΟΔΗΜΟΣ Ι» του έργου «Επανάχρηση και Αξιοποίηση του πρώην Εργοστασίου Χαρτοποιίας Λαδόπουλου»
4. Την εξουσιοδότηση του Περιφερειάρχη Δυτικής Ελλάδας για την υπογραφή της σχετικής σύμβασης δωρεάν παραχώρησης χρήσης και των σχετικών εγγράφων που απαιτούνται για τη διαδικασία χρηματοδότησης και υλοποίησης του έργου».

Το Περιφερειακό Συμβούλιο αφού άκουσε τον εισηγητή, τον πρόεδρο και τους λοιπούς ομιλητές που ανέπτυξαν τις απόψεις τους επί του ανωτέρω, κατόπιν διαλογικής συζήτησης

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ κατά πλειοψηφία

1. Εγκρίνει το Σχέδιο ανάπτυξης χρήσεων πρώην εργοστασίου Χαρτοποιίας Λαδόπουλου σύμφωνα με το προκαταρκτικό σενάριο 2 και με την αριθμ. 252/12.4.2019 (ΑΔΑ ΨΛ1ΞΩΞΙ-ΚΨ7) Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Πατρέων.
2. Αποδέχεται τη δωρεάν παραχώρησης χρήσης του χώρου του πρώην εργοστασίου της Χαρτοποιίας Λαδόπουλου από το Δήμο Πατρέων για τριάντα (30) χρόνια δυνάμει του άρθρου 73 του ν.4483/2017, με όρους που αναλυτικά θα προσδιοριστούν στη σχετική σύμβαση δωρεάν παραχώρησης χρήσης.
3. Εγκρίνει την υποβολή πρότασης προς χρηματοδότηση στο Πρόγραμμα «ΦΙΛΟΔΗΜΟΣ Ι» του έργου «Επανάχρηση και Αξιοποίηση του πρώην Εργοστασίου Χαρτοποιίας Λαδόπουλου».
4. Εξουσιοδοτεί τον Περιφερειάρχη Δυτικής Ελλάδας κ.Απόστολο Κατσιφάρα για την υπογραφή της σχετικής σύμβασης δωρεάν παραχώρησης χρήσης και των σχετικών εγγράφων που απαιτούνται για τη διαδικασία χρηματοδότησης και υλοποίησης του έργου.

Κατά της απόφασης αυτής ψήφισε η Επικεφαλής της Παράταξης «Αριστερή Παρέμβαση- Αντικαπιταλιστική Κίνηση στη Δυτική Ελλάδα» κ.Κάνιστρα Ιωάννα.

Το παρόν Πρακτικό αφού συντάχθηκε, διαβάστηκε και βεβαιώθηκε, υπογράφεται ως ακολούθως :

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Παν. ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΟΥΣΤΑΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ