



ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ (Σ.Α.Μ.)

ASSOCIATION DES ARCHITECTES DE MAGNESIE

ΚΤΙΡΙΟ Τ.Ε.Ε.
ΞΕΝΟΦΩΝΤΟΣ - 2ας ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ
Τ.Κ. 38001 - ΒΟΛΟΣ
Τηλ.: 24210-26173, 26574, fax: 21944
e-mail: sa_magnesia@yahoo.gr
www.samagnesia.gr

BATIMENT T.E.E.
RUE, XENOFONTOS - ET 2 NOEMVRIΟΥ
38001 - VOLOS-GRECE
Tel.: 003024210-26173, 26574, Fax: 21944
e-mail: sa_magnesia@yahoo.gr
www.samagnesia.gr

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

ΣΤΗΝ Β1 ΦΑΣΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΟΛΟΥ

ΓΕΝΙΚΑ

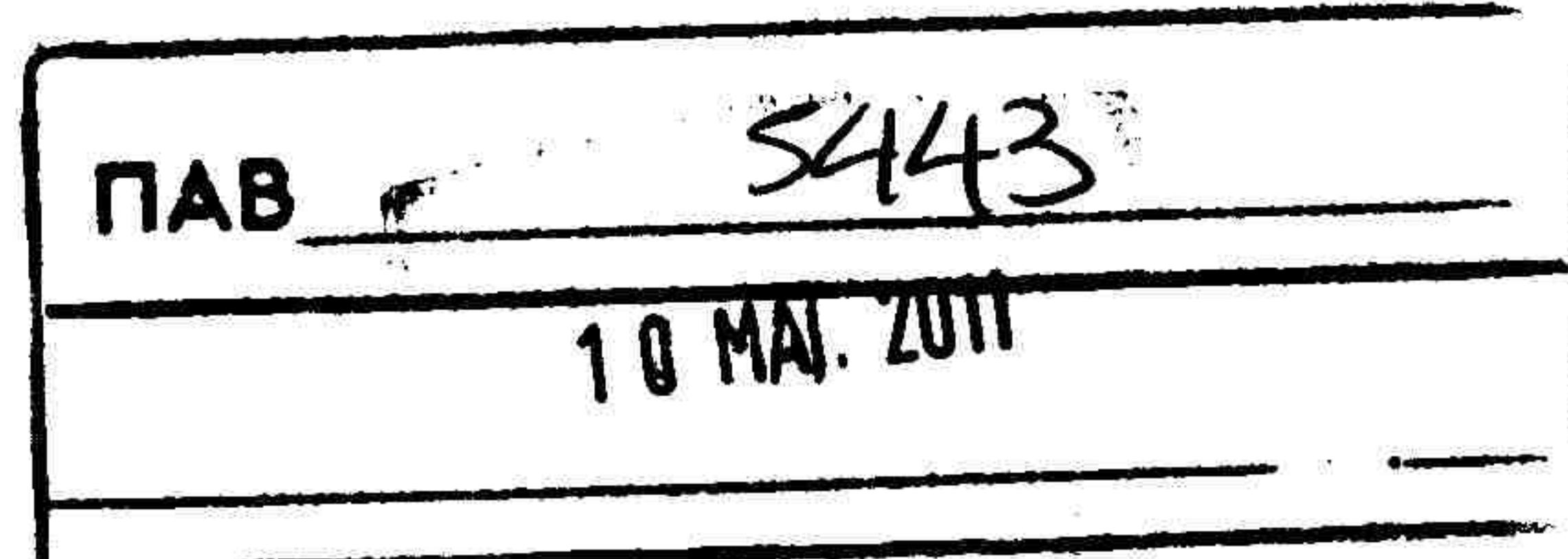
Ζώνες οικιστικού ελέγχου

1. Ιστορικό

Οι ΖΟΕ είναι το προβληματικότερο σημείο του εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδιασμού της περιοχής μας.

Χαράχθηκαν σε σμίκρυνση 50% των φύλλων χάρτου Γ.Υ.Σ., με εργασία εξαιρετικά πρόχειρη και σε μεγάλο βαθμό λανθασμένη. Ο προσδιορισμός των ζωνών έχει γίνει οπτικά (εμπειρικά) με αυτοψίες και εμπεριέχει πάρα πολλά λάθη.

Προτάχθηκε η αναγκαιότητα προστασίας της γεωργικής γης. Όμως, σε πολλά σημεία χαρακτηρίσθηκαν ως παραγωγική γη χέρσες εκτάσεις, ενώ άλλες, με οργανωμένες καλλιέργειες, θερμοκήπια κλπ συμπεριλήφθηκαν σε περιοχής οικιστικής καταλληλότητας. Χαρακτηρίσθηκαν ως δασικές εκτάσεις αγροκτήματα, για τα οποία το Δασαρχείο έχει εκδώσει τελεσίδικες πράξεις χαρακτηρισμού τους έως γεωργικών εκτάσεων (βόρεια της Αγίας Παρασκευής, στην περιοχή εισόδου της πόλης στις Νέες Παγασές κλπ) . Ακατανόητης σύλληψης είναι η Ζ.Ο.Ε. 3^ε του Σαμπάναγα, στην οποία τα -εκτός σχεδίου- αγροκτήματα έχουν αρτιότητα κατά κανόνα 2000 τ.μ. και κατά παρέκκλιση 500 τ.μ. Επίσης, η ζώνη για τους αρχαιολογικούς χώρους (τροποποίηση του 1989) δεν συμπεριλαμβάνει μόνο κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, όπως αναφέρεται στο Φ.Ε.Κ. και π.χ. η ανέγερση γεωργικής αποθήκης 6 τ.μ. ανά άρτιο κτήμα είναι εξαιρετικά ανεπαρκής για την κάλυψη και των πλέον στοιχειωδών αναγκών αποθήκευσης εργαλείων και υλικών.



Παράλληλα, δεν ελήφθη καμία μέριμνα για τον προσδιορισμό ζωνών υποδοχής υπηρεσιών κοινής ωφέλειας (εκπαιδευτήρια, χώροι υγείας, άθλησης κλπ.) Αλλά και το εμπόριο και οι επαγγελματικές δραστηριότητες δεν βρήκαν περιοχές σχεδιασμένες κατάλληλα για την υποδοχή τους.

Ολόκληροι κλάδοι (όπως η εμπορία αυτοκινήτων, αίθουσες μεγαλοϊδιωτικών εκδηλώσεων, ή οι μεγάλες εμπορικές εκθέσεις εξορίσθηκαν από την πόλη μας λόγω ελλείψεων στον σχεδιασμό).

2. Τι πρέπει να γίνει:

Όλες οι προσπάθειες επίλυσης επί μέρους προβλημάτων οδηγούν στην αναγκαιότητα εμπειριστατωμένης μελέτης προσδιορισμού χρήσεων που να ολοκληρωθεί με την έκδοση διατάγματος τροποποίησης των υφιστάμενων Ζ.Ο.Ε.

Φαίνεται ότι οι μελετητές προσανατολίζονται να διατηρήσουν τις υφιστάμενες Ζ.Ο.Ε. εκτός ελαχίστων εξαιρέσεων. Καλό θα ήταν οι Ζ.Ο.Ε. να εξετασθούν από μηδενική βάση. Να χαρακτηρισθούν ευρύτερες ζώνες, σύμφωνα με τις σύγχρονες ανάγκες της περιοχής μας, που θα απορροφήσουν τις υφιστάμενες Ζ.Ο.Ε., φροντίζοντας παράλληλα για την διατήρηση των ισοζυγίων γεωργικής γης, αλλά σε σημεία και περιοχές που πράγματι έχουν ανάλογο χαρακτήρα.

Τέλος, να αναζητηθεί πρόσφορη γη για κάθε επαγγελματική δραστηριότητα, οχλούσα ή μη, ώστε καμία επένδυση να μην εξαναγκασθεί σε απομάκρυνση από τον Βόλο επειδή υπάρχουν απαγορεύσεις στην χωροθέτησή της, όπως σήμερα δυστυχώς συμβαίνει κατά κόρον.

3. Σύνδεση υπερκείμενου με τον παρόντα σχεδιασμό

Δεν υπάρχει άμεση σύνδεση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και Ρυθμιστικού. Οι μελετητές παραθέτουν και λαμβάνουν υπόψη τους τις κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού . Σημειώνεται, όμως, ότι το ΥΠΕΚΑ δεν έχει καταλήξει σε οριστικό σχέδιο Π.Δ. για το Ρυθμιστικό Σχέδιο καθώς, επίσης, ότι η τοπική κοινωνία είχε εκφράσει την αντίθεσή της σε πολλές επιλογές του Ρυθμιστικού. Επομένως θεωρούμε ότι δεν υπάρχουν οι τελικές κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, του Ρυθμιστικού, που θα έπρεπε να δίνει δεσμευτικές κατευθύνσεις στο Γ.Π.Σ. Πιστεύουμε ότι υπάρχει κίνδυνος επιλογές του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου να συγκρούονται με το Ρυθμιστικό.

4. Σχετικά με τις επεκτάσεις

Τα προγραμματικά μεγέθη της μελέτης του ΓΠΣ έχουν χρονικό ορίζοντα το 2021, αλλά ως το 2021 δεν θα έχουν τελειώσει ούτε οι μελέτες εφαρμογής. Δηλαδή θα είναι ξεπερασμένη η μελέτη πριν αρχίσει να εφαρμόζεται. Θα έπρεπε να έχει χρονικό ορίζοντα, τουλάχιστον, το 2041, με `τα ανάλογα προγραμματικά και λοιπά μεγέθη.

Οι επεκτάσεις των οικισμών προτάθηκαν με βάση τα πληθυσμιακά δεδομένα της Στατιστικής Υπηρεσίας της τελευταίας δεκαετίας,. Προσδιορίστηκε ποσοτικά η ανάγκη επεκτάσεων και προβλέφθηκαν εξαιρετικά περιορισμένες περιοχές κάλυψης του ελλείμματος. Αγνοήθηκαν τα ποιοτικά χαρακτηριστικά κάθε οικισμού και η εξ' αυτών προκύπτουσα αναγκαιότητα επεκτάσεων. Επίσης πρέπει να ληφθεί υπ' όψιν ότι επίκειται θέμα απογραφής πληθυσμού. Να ληφθεί υπ' όψιν ότι, κατ' έθιμον, ότι περί τους 30.000 μόνιμους κατοίκους Βόλου απογράφονται στην Καρδίτσα ή στους τόπους της ιδιαίτερης καταγωγής τους.

Για τους στερούμενους σχεδίου πόλης οικισμούς του πολεοδομικού συγκροτήματος έχουμε κατ' επανάληψη επισημάνει την αναγκαιότητα πολεοδομικού σχεδιασμού. Οι περισσότεροι οικισμοί είναι οικισμοί προ του 1923. Με βάση το δεδομένο ότι μέσα στα όρια του πυκνοδομημένου οικισμού προ του '23 δεν θα υπάρχουν εισφορές σε γη και χρήμα, είναι απαραίτητη μικρή επέκταση σε κάθε οικισμό, προκειμένου να είναι δυνατή η πολεοδόμηση με χωροθέτηση νέων, αναγκαίων, κοινόχρηστων ή κοινωφελών εγκαταστάσεων. Διαφορετικά, κάθε σχεδιασμός θα είναι μίζερος και δεν θα κάνει τους οικισμούς βιώσιμους.

Μερικές περιοχές προτεινόμενων επεκτάσεων είναι αμφιλεγόμενης σκοπιμότητας (η περιοχή μεταξύ της Αγριάς και του οικισμού «Αστέρια», ο χώρος του εργοστασίου Μ.Ε.Τ.Κ.Α. κλπ.). Αντίθετα, η ύπαρξη του Περιφερειακού με τις αμέτρητες αστοχίες λειτουργεί ως φράγμα – όριο της πόλης. Η περιοχή ανάντη του περιφερειακού χρήζει λεπτομερούς σχεδιασμού, με παράλληλη επαύξηση των συνθηκών ασφαλείας και την διασφάλιση ασφαλούς παράπλευρου οδικού δικτύου.

Υπάρχει ανάγκη προσδιορισμού των περιοχών επέκτασης μεταξύ του οικισμού «Φυτόκου» και της Νέας Ιωνίας και ιδιαίτερα στην περιοχή «Κλίμα», ώστε να πάψει να αναπτύσσεται ο οικισμός γραμμικά, κατά μήκος του «μοναδικού και κύριου» δρόμου προς «Καλιακούδα», και για τους οικισμούς «Αγία Αικατερίνη», «Καραγάτς», και «Γορίτσα» και βορείως του Καραγάτς και της Ν. Δημητριάδος (πάνω από τον Περιφερειακό εκατέρωθεν του ποταμού Αναύρου).

5. Άλλες επισημάνσεις

- Περιοχές εναλλακτικής χωροθέτησης των χρήσεων που προσδιορίζονται στο Στρατόπεδο, που είναι άγνωστο πότε και αν θα φύγει. Αξιοποίηση του οικοπέδου του Ο.Σ.Ε. επί της οδού Μαιάνδρου, παραπλεύρως του γηπέδου της Νίκης.

- Οι γραμμές ΔΕΗ υψηλής τάσης να μην θεωρούνται δεδομένες, (μπορούν να αλλάξουν διαδρομή).
- Προσεκτικότερος σχεδιασμός βόρεια και δυτικά της Αγίας Παρασκευής.
- Διόρθωση σφαλμάτων στο νοτιοανατολικό όριο της Αγριάς, όπου επικαλύπτεται το όριο της Αγριάς με εκείνο του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Αρτέμιδας.
- Εκφράζουμε τον προβληματισμό μας για τον περιορισμό μεγέθους καταστήματος στα 300 τ.μ. στις περιοχές γενικής κατοικίας, που είναι εξαιρετικά μικρό για ευπρεπές κατάστημα. Πως θα μπορούσε π.χ. να χωροθετηθεί μια στεγασμένη μόνιμη λαϊκή αγορά, τροφίμων που η πόλη χρειάζεται;
- Γενίκευση περιορισμού στη δόμηση ανάντη όλων των πηγών και όχι μόνο στην πηγή «Μάνα». Προσεκτικός εντοπισμός όλων των πηγών με σαφείς συντεταγμένες και επιβολή περιορισμών δόμησης σε συγκεκριμένες αποστάσεις.
- Χρήση τουρισμού και εξοχικής κατοικίας στην περιοχή Ν. Αγχιάλου.
- Χρήσεις που θα ενισχύσουν τον «αρχαιολογικό τουρισμό» μεταξύ Διμηνίου και «Σέσκλο», παράλληλα με πράσινο προστασίας που θα διαχωρίσει την περιοχή αυτή από την ΒΙ.ΠΕ.

Επισημαίνουμε την ανάγκη στο τέλος της μελέτης να είναι εφικτός ο γεωμετρικός προσδιορισμός των ζωνών στο κρατικό σύστημα αναφοράς (Ε.Γ.Σ.Α. 87), προκειμένου να αποφεύγεται η αυθαίρετη επέκταση περιοχών.

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Η λογική της δημόσιας διαβούλευσης ενός ΓΠΣ έχει να κάνει μάλλον περισσότερο (αν όχι αποκλειστικά) με διορθώσεις, επεμβάσεις, παρατηρήσεις, επισημάνσεις και εν γένει κινήσεις με «αρνητικό πρόσημο», σε σχέση με την πρόταση του μελετητή. Χωρίς να απαρνιέται κανείς τη χρησιμότητα που υπάρχει σε αυτό το στάδιο, το ίδιο σημαντική είναι και η αναφορά στοιχείων, τα οποία δημιούργησαν θετική εντύπωση. Ο λόγος είναι το γεγονός ότι πολλά από τα στοιχεία αυτά δεν θεωρούνται ως δεδομένα. Πολλές φορές αμφισβητούνται ενώ άλλες φορές απλώς παρακάμπτονται, οδηγώντας εν τέλει στην παγίωση αμφίβολων προτάσεων με αμφισβητούμενη δυναμική. Όσον αφορά στο αντικείμενο του ΓΠΣ του Δήμου Βόλου, όπως φάνηκε τόσο από τις τοποθετήσεις κατοίκων και φορέων της πόλης στη δημόσια παρουσίαση του Β1 σταδίου της μελέτης, όσο και από συνεχή δημοσιεύματα (άρθρα πολιτών) στον τοπικό τύπο, τα θετικά αυτά στοιχεία της πρότασης ήδη έχουν δεχθεί πολλές επιθέσεις, τόσο από θεωρητικά γνώστες του πλαισίου εκπόνησης ενός ΓΠΣ, όσο και από λιγότερο σχετικούς με παρόμοια θέματα. Έτσι, η θετική αυτή κριτική θα προσπαθήσει να προστατέψει τις προτάσεις και να συνεπιχειρηματολογήσει, όπου συμφωνεί στην ορθότητά τους.

Τα θετικά στοιχεία της πρότασης (πέραν των άλλων) είναι τα εξής:

- Η διάλυση του μονοκεντρικού χαρακτήρα του αστικού ιστού του Βόλου, όπως αυτός έχει διαμορφωθεί τόσο από το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο όσο και από την πράξη. Ωστόσο, ακόμα και εκεί, η προσπάθεια «ελάφρυνσης» των χρήσεων εκτός τοπικών – πολεοδομικών κέντρων θα έπρεπε να είναι περισσότερο προσεκτική, λαμβάνοντας υπ' όψιν πολλά ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ζωής της πόλης (θα υπάρξει συγκεκριμένη πρόταση στη συνέχεια).
- Το θέμα της συγκράτησης της εντός σχεδίου περιοχής (επεκτάσεις) στην περιοχή εντός της περιφερειακής οδού, η οποία αποτελεί θεωρητικά ένα ιδανικό – αν και τεχνητό – όριο για μετάβαση από το αστικό στο φυσικό τοπίο. Αντικειμενικά όμως οι ανάγκες της πόλης δεν καλύπτονται με την συγκράτηση του Βόλου εντός του περιφερειακού.
- Η παραμονή του σιδηροδρομικού σταθμού της πόλης στο σημείο που έχει, προφανώς με τις όποιες βελτιώσεις αυτός επιδέχεται, σε αντιδιαστολή με την απαράδεκτη σκέψη μεταφοράς του εκτός κέντρου πόλης. Οι λόγοι είναι πολλοί και σημαντικοί και έχουν να κάνουν κυρίως με θέματα πολεοδομίας, ιστορίας της πολεοδομίας, αρχιτεκτονικής, ιστορίας των σιδηροδρόμων, κοινωνικής απήχησης, αστικής μνήμης και αστικού προσανατολισμού.

Αντίθετα, η πιθανή απομάκρυνση του σταθμού θα οδηγούσε αυτόματα σε μαρασμό του μέσου από τον κάτοικο της πόλης αλλά και τον επισκέπτη. Τέλος, θα πρέπει να τονιστεί ότι η θέση του τερματικού σταθμού είναι ανεξάρτητο θέμα από την κατάργηση του «S» της Νέας Ιωνίας (η οποία σωστά προτείνεται) αλλά και από την ύπαρξη του ορίου μεταξύ του Βόλου και της Νέας Ιωνίας.

Ειδικότερα για το στάδιο B1 του ΓΠΣ Δήμου Βόλου οι παρατηρήσεις μας είναι οι παρακάτω:

Π1

Π1.2.1 Χρονικός ορίζοντας

Ο χρονικός ορίζοντας εκτίμησης μελλοντικού πληθυσμού (το 2021) είναι πολύ κοντινός. Ρεαλιστικά τότε πιθανόν να μην έχουν ολοκληρωθεί όλες οι μελέτες. Επίκειται νέα απογραφή και πολλοί μόνιμοι κάτοικοι απογράφονται στους τόπους καταγωγής τους. Ο πληθυσμός πρέπει να εκτιμηθεί σε 200.000 κατοίκους με ανάλογη κατανομή ανά πρώην Δήμο και το προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού να καθορισθεί στις 220.000 κατοίκους. Αυτό φυσικά θα αλλάξει τους υπολογισθέντες χώρους.

Π1.2.2

Ο μέσος συντελεστής δόμησης (πίνακας Π1.2.3) έχει υπερεκτιμηθεί διότι λόγω α) οικιστικής άνεσης και β) βαθιάς οικονομικής κρίσης, δεν καλύπτεται η χωρητικότητα των υποδοχέων.

Π1.3.1 α Τουρισμός: παρ.4: διερεύνηση δυνατότητας μετεγκατάστασης ΑΓΕΤ.

Ρεαλιστικά δεν τίθεται θέμα μετεγκατάστασης της ΑΓΕΤ. Εάν μετεγκατασταθεί, θα μετεγκατασταθεί εκτός Ελλάδος.

Είναι προφανές ότι η ΑΓΕΤ εξασφαλίζει ανάπτυξη και θέσεις εργασίας για την πόλη του Βόλου, επιβαρύνοντας όμως το περιβάλλον σε ένα ευαίσθητο σημείο του και σε επαφή με το Πήλιο, τον Παγασητικό κόλπο, περιοχές ήπιας οικιστικής ανάπτυξης, πρασίνου και ύψιστης αρχαιολογικής σημασίας. Πρέπει να συνεχισθεί η προσπάθεια μείωσης της επιβάρυνσης του περιβάλλοντος από την ΑΓΕΤ, με ειδικές περιβαλλοντολογικές μελέτες και όρους.

Ο Λόφος της Γορίτσας επίσης αφήνεται στην τύχη του με προστασία αμφίβολης αποτελεσματικότητας.

Απαιτείται προστασία όχι μόνο των πηγών «Μάνα» αλλά όλων των πηγών.

Π1.3.1 β

Οι ΖΟΕ πρέπει να εξετασθούν από μηδενική βάση και όσες απομείνουν να ενταχθούν στις ΠΕΠΔ (Περιοχές Ελέγχου Περιορισμού Δόμησης)

Π1.4

Το ζήτημα της μείωσης των Σ.Δ. απασχολεί κάθε αστικό κέντρο με υπό εκπόνηση Γ.Π.Σ. Πέρα όμως από τεχνοκρατικό ή πολιτικό θέμα, η μείωση των Σ.Δ. (και ειδικότερα των ψηλών Σ.Δ. στα πυκνοκατοικημένα κέντρα) είναι θέμα πολιτισμού και σεβασμού στο αστικό περιβάλλον, στο οποίο ζούμε. Έτσι, το πάγωμα των ψηλών Σ.Δ. είναι το ελάχιστο ζητούμενο.

Δεν πρέπει να παραγνωρίζουμε επίσης ότι, η στενότητας γης λόγω πολύ μειωμένης ένταξης νέων περιοχών σε συνδυασμό με χαμηλούς Συντελεστές Δόμησης, έχει ως αποτέλεσμα την ακριβή κατοικία και ότι η κατοικία είναι Δημόσιο αγαθό και πρέπει να είναι οικονομικά προσβάσιμη σ' αυτούς προς τους οποίους απευθύνεται (ο Βόλος είναι μια μεσοαστική πόλη).

Π2

Όσον αφορά στον εξωαστικό χώρο αλλά και τις προτεινόμενες από το μελετητή επεκτάσεις, θα πρέπει πρωτίστως να υπάρξει προς το μελετητή μια επισήμανση, την οποία και κατά πάσα πιθανότητα ήδη την γνωρίζει. Ένας σημαντικός αριθμός προτάσεων μπορούν να λάβουν χώρα μόνο ύστερα από αλλαγή των υφιστάμενων ΖΟΕ (είτε σε επίπεδο χρήσεων γης είτε κυρίως σε καθεστώς). Μάλιστα, σε ορισμένες περιπτώσεις, οι προτεινόμενες μεταβολές γίνονται πιθανόν προς δυσμενέστερες περιβαλλοντικά καταστάσεις.

Έτσι, πέρα από την αντικειμενική δυσκολία μεταβολής των στοιχείων μιας ΖΟΕ, όπως αυτό προκύπτει από την ελληνική πραγματικότητα (λόγω ύπαρξης των Π.Δ. κλπ), ειδικά στην περίπτωση πιθανής δυσμενούς μεταβολής θα υπάρξουν σίγουρα κωλύματα.

Βέβαια, λόγω του «Καλλικράτη», οι επιβλέψεις των ΓΠΣ έχουν περάσει από τον Δήμο στην Περιφέρεια (εν προκειμένω την αποκεντρωμένη διοίκηση Θεσσαλίας Στερεάς Ελλάδος). Οπότε, συνολικά, οι μεταβολές στις ΖΟΕ είναι ένα ζήτημα το οποίο θα πρέπει να αντιμετωπιστεί εγκαίρως, διότι θα απαιτήσει χρόνο.

Π2.1

Πρέπει να ενδυναμωθεί ο εκ των βασικών στόχων του ΓΠΣ (όφελος στην αειφορία την ποιότητα ζωής και την ανάπτυξη με το να υπάρξει επαρκής και κατάλληλη γη για την καθοδήγηση προς αυτήν των Δημοσίων και Ιδιωτικών επενδύσεων). Θεωρούμε ότι η στενότης γης δεν «οδηγεί» τους επενδυτές εκεί που θέλει ο μελετητής, αλλά εκεί που αυτός κρίνει (οι επενδυτές κρίνουν) σκόπιμο. Πιθανόν εκτός περιοχής ή και εκτός χώρας. Ο επενδυτής οδηγείται αποκλειστικά από την σχέση κόστους - οφέλους.

Π2.2.1 (σελίδα 5)

Να ικανοποιηθούν πλήρως οι δίκαιες απαιτήσεις του Δήμου Ιωλκού και Δήμου Βόλου για οικιστικές επεκτάσεις στις περιοχές Αγία Παρασκευή, Αμπελάκια και σε ζώνη βορείως του Κάραγατς και Ν. Δημητριάδος, σε βάθος 800μ. από τον Περιφερειακό εκατέρωθεν του Αναύρου, με ταυτόχρονη προσαρμογή των υφιστάμενων ΖΟΕ. Η έκταση αυτή είναι περίπου 150 Ha, είναι ελαφρά επικλινής, με άριστο προσανατολισμό, κλίμα και προσβάσεις και θα λύσει το χρονίζον άλυτο πρόβλημα των Μη Οχλουσών Επενδύσεων Υπηρεσιών. Αλλιώς ιδιωτικές κυρίως επενδύσεις δεν θα υπάρξουν, ελλείψει γης, και το ΓΠΣ δεν θα είναι αναπτυξιακό εργαλείο.

Πίνακας Π2.2.1 ΠΕ27, Σταγιάτες.

Να αλλάξει η προοπτική για ανάπτυξη Α,Β κατοικίας από ΟΧΙ σε ΝΑΙ, αφού και τα αντίστοιχα ποσοστά είναι υψηλά και ανήκει στην ομάδα των ενδιαφερόντων οικισμών του Πηλίου με θέα στο Βόλο κλπ. Προτείνουμε την ανάθεση ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΩΡΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ για την διερεύνηση των ικανών στοιχείων που θα δώσουν την περαιτέρω βιωσιμότητα στους οικισμούς του Πηλίου με σήμα κατατεθέν το Π.Δ. που προστατεύει τους παραδοσιακούς οικισμούς και την εξέλιξη της αρχιτεκτονικής στην αειφόρο ανάπτυξη και στον περιβαλλοντικό σχεδιασμό.

Περιοχή Ε1 και Ε2 (σελίδα 9)

Προτείνεται η παράλληλη χρήση διατήρησης – ανάδειξης του βιομηχανικού χαρακτήρα των δύο μονάδων (ΜΕΤΚΑ, Βαμβακουργία), σε συνδυασμό με οικιστική χρήση αλλά και πάρκα πόλης (ως ήδη υποβαθμισμένη περιοχή). Το ίδιο και στο Π3.2.1 (σελίδα 15).

Περιοχή E3 (σελίδα 9)

Τελικά, ο μελετητής δεν προτείνει οικιστική χρήση, αλλά «αξιοποίηση της έκτασης ως Διοικητικού Εμπορικού Κέντρου και χώρος πρασίνου σε συνέχεια του γειτονικού Πάρκου». Προβλέπεται οικιστική χρήση; Το Π.Θ. έχει απαντήσει οριστικά στη θετική προοπτική επέκτασής του στην περιοχή αυτή;

Περιοχή E12 (σελίδα 11)

Προτείνεται η προσθήκη στην περιοχή E12 της μικρής τριγωνικής περιοχής εκτός σχεδίου, που βρίσκεται μεταξύ του ΟΤ1345 και της E12 (ή της οδού που συνδέει το παρόχθιο δίκτυο με τον Περιφερειακό και την παράκαμψη της Αγ.Παρασκευής και μάλιστα με χρήση αστικού πρασίνου (πάρκο συνοικίας).

Υπάρχει (όπως προαναφέρθηκε) για όλη την περιοχή E12 πρόβλημα στην αλλαγή της υφιστάμενης ZOE (μεταβολή προς δυσμενέστερη περιβαλλοντικά χρήση).

Π2.3.2. Πρόταση μετεγκατάστασης της ΑΓΕΤ

Δεν είναι ρεαλιστική η πρόταση μετεγκατάστασης της ΑΓΕΤ για χωροθέτηση εκεί μεγαλύτερης κλίμακας τουριστικών εγκαταστάσεων. Θα μπορούσαν αυτές να γίνουν στην περιοχή του Σωρού ή στο παραλιακό μέτωπο Ν. Αγχιάλου ή στο παραλιακό μέτωπο Λεχωνίων.

Π2.4.2.1 (σελίδα 32)

Οι ZOE πρέπει να αναθεωρηθούν εγκαίρως από μηδενική βάση, σύμφωνα με τις τελικές προτάσεις του ΓΠΣ, όπως προαναφέρθηκε.

Π2.10.1 Μεταφορικό δίκτυο

Απουσιάζει πλήρως η αναφορά στη γραμμή τελεφερίκ (και στο πιθανό μελλοντικό δίκτυο) Πηλίου, με αφετηρία στον Άγιο Ονούφριο και τερματισμό στα Χάνια, για την οποία υπάρχει ώριμη μελέτη από το Π.Θ. και προσφορά επένδυσης από ευρωπαϊκές εταιρίες. Στα πλαίσια της μελέτης αυτής, υπάρχει ενδιάμεσος σταθμός μετεπιβίβασης στον αθλητικό πυρήνα μεταξύ Πορταριάς και Μακρυνίτσας, εξυπηρετώντας εξ' ίσου και τους δύο οικισμούς. Να σημειωθούν τα εξής:

- Η διαφαινόμενη βιωσιμότητα του έργου, λόγω του έντονου τουρισμού καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.
- Η δυνατότητα χρήσης του μέσου και για μεταφορά μικρών φορτίων.
- Η δυνατότητα επέκτασης του τελεφερίκ σε άλλους οικισμούς του Πηλίου για τη δημιουργία ενός πρότυπου για την Ελλάδα (αλλά όχι για τον υπόλοιπο κόσμο) δικτύου. Αναφέρονται ιδέες για συνδέσεις Χάνια – Δράκεια – Αγριά, Χάνια – Κισσός – Αη Γιάννης και Χάνια – Ζαγορά – Χορευτό.
- Η αναδιάταξη των λεωφορειακών γραμμών (αστικά ΚΤΕΛ) προς την αφετηρία της προτεινόμενης γραμμής.

- Η απορρόφηση μέρους της έντονης διαμπερούς κυκλοφοριακής κίνησης στους οικισμούς του Πηλίου (Ιωλκός, Πορταριά, Άλλη Μεριά).
- Πιθανός νέος περιφερειακός με προοπτική πεντικονταετίας.

Π2.10.1 (Σελίδα 71)

Στην πρόταση για σύνδεση της Πορταριάς με την Περιφερειακή Οδό Βόλου και παράκαμψη του συνόλου των ενδιάμεσων οικισμών (Ιωλκός, Άλλη Μεριά, Σταγιάτες, Κατηχώρι, Πορταριά), ορθώς προτείνεται σύνδεση με ανισόπεδο κόμβο ακριβώς πριν το τούνελ της Γορίτσας. Προτείνεται ωστόσο η αναγραφή της προτίμησης υφιστάμενων δασικών και αγροτικών χωματόδρομων που βρίσκονται στην περιοχή και βελτίωσης της χάραξης και των γεωμετρικών χαρακτηριστικών, με στόχο τη όσο το δυνατόν μικρότερη όχληση και αλλοίωση του φυσικού στοιχείου (πλαγιά του Πηλίου).

Π2.10.1 (Σελίδα 71)

Όσον αφορά στη περιφερειακή οδό, θα πρέπει να αναγραφούν τα εξής:

- Η επιτακτική ανάγκη - προτεραιότητα για ολοκλήρωση του συνόλου του έργου (από τις Νέες Παγασές μέχρι και την παράκαμψη Αγριάς – Λεχωνίων, μέχρι και την διασταύρωση προς Μηλιές).
- Η κατασκευή δευτέρου ανεξάρτητου κλάδου στα τμήματα όπου σήμερα κατασκευάζεται ενιαίος (τούνελ Γορίτσας, κοιλαδογέφυρα ΑΓΕΤ, παράκαμψη Αγριάς) για λόγους ασφαλείας και κορεσμού. Ενδεικτικό του σημείου αυτού είναι η πρόθεση για απόδοση του τμήματος αυτού αποκλειστικά σε φορτηγά, κάτι που προφανώς αποσυμφορίζει μέρος της βαριάς κυκλοφορίας αλλά συνεχίζει να μην καθιστά τον περιφερειακό ως λειτουργικό για μεγάλο μέρος τόσο του μόνιμου πληθυσμού όσο και των τουριστών.
- Η αναφορά σε επίπεδο κειμένου της ανάγκης μετατροπής ορισμένων ισόπεδων κόμβων σε ανισόπεδους. Υπό λογικές συνθήκες, η περιφερειακή οδός θα έπρεπε να αποτελείται αποκλειστικά από ανισόπεδους κόμβους, ωστόσο, στην περίπτωση του Βόλου, θα πρέπει να γίνει αναφορά στους πλέον σημαντικούς από αυτούς: Κόμβος Νέων Παγασών, κόμβος Μπουρμπουλήθρας, κόμβος Διμηνίου, κόμβος Μελισσάτικων, κόμβος Ιωλκού (Ελ.Βενιζέλου), κόμβος Άλλης Μεριάς, κόμβος παράκαμψης Πορταριάς, κόμβος «Αστέρια», κόμβος Αγριάς – Δράκειας, κόμβος Λεχωνίων, κόμβος Γατζέας – Καλών Νερών, Μηλεών.

Π2.10.1 (Σελίδα 71)

Να προταθεί και σε επίπεδο κειμένου η σύνδεση του Φυτόκου με την περιφερειακή οδό μέσω του κόμβου του Πανθεσσαλικού σταδίου, ταυτόχρονα με την υποβάθμιση της υφιστάμενης σύνδεσης μέσω του επόμενου κόμβου (οδός Φυτόκου), λόγω αποφυγής διαμπερούς κυκλοφορίας στη δομημένη περιοχή εκατέρωθεν της οδού Φυτόκου, ακριβώς μετά την περιφερειακή οδό.

Π2.10.1 (Σελίδα 77)

Λείπει ο χάρτης του master plan του ΟΛΒ.

Π2.10.6.2 (σελίδα 86)

Να τονιστεί και να επιχειρηματολογηθεί η σαφής απαγόρευση ανάπτυξης Φ/Β στοιχείων οποιασδήποτε μορφής στην περιοχή Νατούρα Πηλίου.

Π3

Π3.1.1 (σελίδα 5)

Σε αντίθεση με το ίδιο κείμενο (Π2, σελίδα 9 για την περιοχή Ε3), ο μελετητής προτείνει χρήση πολεοδομικού κέντρου και αστικού πρασίνου.

Προτείνονται χρήσεις: πολεοδομικού κέντρου με σαφή αναφορά στο νέο διοικητικό κέντρο της μητροπολιτικής περιοχής του Βόλου, σε συνδυασμό με αστικό πράσινο και μικρό ποσοστό οικιστικής ανάπτυξης (με μέγιστο ποσοστό 10% επί της παραχωρηθείσας έκτασης). Προτείνεται αναφορά για διεξαγωγή αρχιτεκτονικού διαγωνισμού για τη διαμόρφωση της έκτασης του στρατοπέδου και την απόδοσή της στον αστικό ιστό.

Τέλος, σε σχέση με την απεικόνιση της πρότασης στον χάρτη ΒΠ3.111,

Προτείνεται η αποφυγή της δεσμευτικής απεικόνισης της περιοχής πολεοδομικού κέντρου και η αντικατάστασή της με κύκλους με αντίστοιχο γέμισμα: πολεοδομικό κέντρο για την περιοχή νότια του οδικού άξονα Κυρίλλου – Μανδηλαρά και γενική κατοικία (οικιστική χρήση) βόρεια του άξονα αυτού.

Π3.2.1 (σελίδες 11, 17,18)

Όπως αναφέρθηκε και στα θετικά στοιχεία της μελέτης, η προσπάθεια απομάκρυνσης από το μονοκεντρικό μοντέλο ανάπτυξης στον αστικό ιστό του Βόλου και η δημιουργία μικρότερων πυρήνων – θυλάκων ανάπτυξης των τοπικών κέντρων και συνοικιών είναι σχεδόν επιτακτική. Ωστόσο, από τις λοιπές γενικές κατηγορίες χρήσεων γης (πλην τοπικών και πολεοδομικών κέντρων) αφαιρούνται επιμέρους χρήσεις με τρόπο αποσπασματικό, λανθασμένο και χωρίς επίγνωση της λειτουργίας και των συνηθειών της πόλης και των πολιτών της. Εν τέλει, οι περιοχές αυτές κινδυνεύουν να υποβαθμιστούν σχεδόν σε επίπεδο αμιγούς κατοικίας, το οποίο σε συνδυασμό με την ενδυνάμωση των πολεοδομικών κέντρων μπορεί να ωθήσει την πόλη προς το άλλο – εξ' ίσου ανεπιθύμητο άκρο – τη δημιουργία φαινομένων ζωνοποίησης (zoning).

Έτσι, προτείνονται:

- στον πίνακα Π3.2.1, στήλη Γ, να αρθεί η απαγόρευση χρήσεων γραφείων, εστιατορίων και αναψυκτηρίων. Να παραμείνουν οι απαγορεύσεις τραπεζών, ασφαλειών, κοινωφελών οργανισμών αλλά και οι αποφάσεις για ανώτατο όριο εμβαδού για τα πολυκαταστήματα και εξαιρέσεις στα εργαστήρια χαμηλής όχλησης.

- Στον πίνακα Π3.2.2, να αρθεί η απαγόρευση χρήσεων εστιατορίων και αναψυκτηρίων για τις στήλες 1,3,4 (Βόρειες συνοικίες, Νέα Δημητριάδα, Αγία Παρασκευή).
- Στον πίνακα Π3.2.6, να αρθεί η απαγόρευση χρήσεων εστιατορίων και αναψυκτηρίων για τις στήλες 1,2,3 (Άγ.Σπυρίδωνας, Άγ.Νεκτάριος – Αγία Βαρβάρα, Μαχαιρίτσα - Μελισσάτικα).

Π3.2.2 β (σελίδα 25)

Όσον αφορά στους κλιμακωτούς Σ.Δ., με βάση τους οποίους γίνονται οι υπολογισμοί των χωρητικοτήτων, πυκνοτήτων κλπ, είναι προφανές ότι μια ενδελεχής και αναλυτική μελέτη σε συνδυασμό με στοιχεία από το Εθνικό Κτηματολόγιο και την ΕΣΥΕ, θα μας δώσει τον πραγματικό Σ.Δ. των οικισμών (και τον κορεσμό), ο οποίος εξαρτάται από τα υφιστάμενα κτίρια και βεβαίως από το εμβαδόν των οικοπέδων. Τα νέα αυτά δεδομένα θα πρέπει να προσαρμόσουν τις παρούσες εκτιμήσεις των μελετητών. Τονίζεται ότι ειδικότερα, οι οικισμοί του Πηλίου πλὴν των Χανίων (πρώην δήμος Ιωλκού, Πορταριά, Άλλη Μεριά, Σταγιάτες, Κατηχώρι, Δράκεια), είναι πυκνά δομημένοι σύμφωνα με τα παραδοσιακά αρχιτεκτονικά πρότυπα της περιοχής αλλά και λόγω των μεγάλων κλίσεων του εδάφους, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τους Σ.Δ.

Επίσης, να γίνεται σαφές ότι ο Μ.Σ.Δ. που αναγράφεται στους πίνακες του κειμένου και αφορά στους οικισμούς με κλιμακωτό Σ.Δ. είναι ενδεικτικός και χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο για τους απαραίτητους υπολογισμούς των χωρητικοτήτων και των ισοζυγίων. Επιπρόσθετα, στη μεταβατική περίοδο μεταξύ της θεσμοθέτησης του υπό μελέτη ΓΠΣ και της εκπόνησης των ΠΜ των οικισμών αυτών, ο Σ.Δ. που θα χρησιμοποιείται θα είναι ο κλιμακωτός (για τον οποίο ούτως ή άλλως υπάρχει πρόβλεψη στο Π.Δ. Πηλίου) και όχι ο Μ.Σ.Δ.

Π3.4 (σελίδα 34)

Τα κριτήρια υποβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος και ανεπάρκειας Κοινόχρηστοι Χώροι και Χώροι Πρασίνου, τα οποία συνιστούν περιοχές ανάπλασης με βάση το Β' κεφάλαιο του ν.2508/1997, πληρεί και το μεγαλύτερο μέρος του κέντρου του Βόλου (στην περιοχή που περικλείεται από τις οδούς Αναλήψεως, Μεταμορφώσεως, Αργοναυτών – Δημητριάδος (παραλία), Κασσαβέτη. Εναλλακτικά, όπως θα παρουσιαστεί και αναλυτικότερα στη συνέχεια (ισοζύγιο πρασίνου), μπορούν να αναπτυχθούν μηχανισμοί ανάπλασης και εκτός του ν.2508/1997, όπως τα άρθρα 12,13 του Γ.Ο.Κ. κ.ά.

Π3.5.1 (σελίδα 36)

Ο μελετητής προτείνει να μην χαρακτηριστεί ως κύρια αρτηρία το τμήμα της οδού Σέκερη από την λεωφόρο Αθηνών μέχρι και το χείμαρρο Ξηριά, αποφεύγοντας να προβεί σε οποιονδήποτε άλλο χαρακτηρισμό. Σε χαρτογραφικό επίσης επίπεδο, η οδός (και η γεφύρωση του χείμαρρου) απουσιάζουν εντελώς.

Προτείνεται ο προαιρετικός χαρακτηρισμός ως κύριας αρτηρίας μέχρι και την ολοκλήρωση του πανεπιστημιακού συγκροτήματος (λειτουργία και των Ο.Τ. 1202,1203) και την μετέπειτα αλλαγή τόσο της κυκλοφοριακής λειτουργίας της εισόδου της πόλης από τη Λ.Αθηνών, του χαρακτηρισμού της οδού, όσο και της μεταβολής των γεωμετρικών χαρακτηριστικών της (με στένωση του τμήματος κυκλοφορίας οχημάτων σε δύο λωρίδες και απόδοση του υπόλοιπου μέρους σε πεζόδρομο, ποδηλατόδρομο και λοιπά μέσα μαζικής μεταφοράς (π.χ. τραμ).

Π3.5.1 (σελίδα 39)

Η υπογειοποίηση της οδού Παγασών στο ύψος των σιδηροδρομικών γραμμών θα ενεργοποιήσει μεν τον δακτύλιο Αγ.Δημητρίου – Αναλήψεως – Παγασών (ο οποίος ωστόσο είχε νόημα ενεργοποίησης μόνο μέχρι την κατασκευή της περιφερειακής οδού, λόγω της υποχρεωτικής πορείας φορτηγών και λοιπών βαρέων οχημάτων μέσω των οδών Λαμπράκη – Παπαδιαμάντη), αλλά θα δημιουργήσει περισσότερα προβλήματα:

- θα διχοτομήσει την ευαίσθητη και υπό ανάπλαση και αρχαιολογική προστασία περιοχή των Παλαιών με βαριά διαμπερή κυκλοφορία (κάτι που ο ίδιος ο μελετητής έχει ρητά δηλώσει νωρίτερα στο κείμενο ότι θέλει να αποφύγει).
- Θα αναγκάσει να επανασχεδιάσει τη συνοικία των Παλαιών σε επίπεδο Π.Μ.
- Θα αναγκαστεί σε ενδιάμεσες λύσεις μειωμένων γεωμετρικών χαρακτηριστικών της οδού Παγασών στο τμήμα των Παλιών, λόγω μικρού πλάτους οδού.

Υπό τη λογική λοιπόν ότι η Περιφερειακή οδός θα απορροφήσει το σύνολο της διαμπερούς κυκλοφορίας των Ι.Χ. προς το Πήλιο αλλά και τα βαρέα οχήματα, η υπογειοποίηση της οδού Παγασών δεν έχει λόγο ύπαρξης. Αντί αυτής, μπορεί να υπάρξει συνολική (και όχι η εώς τώρα αποσπασματική ανά Δήμο) κυκλοφοριακή ρύθμιση των παρόχθιων οδών του Κραυσίδωνα (οδός Ζάχου για άνοδο και οδοί Αλαμάνας – Καραμπατζάκη για κάθοδο) από το κόμβο Αθηνών – Λαρίσης μέχρι και τη γέφυρα στην έναρξη παράκαμψης της Αγίας Παρασκευής στην περιοχή επέκτασης E12.

Π3.7

Δεν υπάρχει καμία αναφορά στη σχεδιαζόμενη (;) μετακίνηση τόσο του δικαστικού Μεγάρου Βόλου σε άλλο οικόπεδο όσο κυρίως των Φυλακών Βόλου, λόγω των συγκρούσεων χρήσεων γης που προκαλούνται από τη γειτνίασή τους με περιοχές κατοικίας και εκπαίδευσης. Προτείνουμε να γίνουν σχολείο και πράσινο.

Προτείνεται η μεταφορά και των δύο κτιρίων σε νέους χώρους και η ανέγερση νέων κτιρίων, τα οποία θα πληρούν τις σύγχρονες προδιαγραφές. Όσον αφορά στο δικαστικό μέγαρο, η μετακίνησή του θα συνεπάγεται και μετακίνηση των πλείστων δικηγορικών γραφείων και επαγγελματιών προς το νέο σημείο, με ότι αυτό σημαίνει. Όσον αφορά στις φυλακές, ο

χαρακτήρας του κτιρίου επιτρέπει την εξεύρεση ενός οικοπέδου περισσότερο απομακρυσμένου από τον αστικό ιστό, με πλήρη πρόσβαση ωστόσο στα οδικά δίκτυα.

Π3.7.5 (σελίδες 54,55)

Υπάρχει αναντιστοιχία μεταξύ κειμένου και πίνακα Π3.7.2. Πιο συγκεκριμένα, στα πάρκα πόλης, στο κείμενο αναφέρεται αρνητικό ισοζύγιο 102στρ. ενώ στον πίνακα 80στρ. Το ισοζύγιο προκύπτει από πρόσθεση στα -357στρ. του στρατοπέδου Γεωργούλα (200στρ.) και του κοιμητηρίου Ν.Ιωνίας (55στρ.). Στον πίνακα, το στρατόπεδο αναφέρεται με έκταση 220στρ. το οποίο είναι το σωστό (το μέρος που αποδίδεται σε πράσινο). Έτσι, το ισοζύγιο πάρκων πόλης είναι όντως -82στρ. για την κάλυψη του οποίου επίσης το κείμενο αντιφάσκει: Τόσο στον πίνακα όσο και στο κείμενο, αναφέρεται ότι το αρνητικό ισοζύγιο καλύπτεται από το πλεόνασμα σε παιδικές χαρές και πλατείες και αμέσως μετά αναφέρει την κάλυψη του ισοζυγίου από την αξιοποίηση του λόφου Γορίτσας!

Στην αντίφαση αυτή, παρατηρούνται και προτείνονται τα εξής:

- Παρά τη πρόθεση της οικείας Εφορίας αρχαιοτήτων να αξιοποιήσει τη Γορίτσα, ο λόφος παραμένει στο σύνολό του εκτός σχεδίου. Ωστόσο, το έντονο ανάγλυφό του, εμποδίζει την τυπική λειτουργία του λόφου ως «πάρκο πόλης». Έτσι, παρά το γεγονός ότι θα μπορούσε τυπικά να υπολογιστεί ως χώρος που εξυπηρετεί τους κατοίκους του Βόλου (αν και εκτός σχεδίου), δεν θα πρέπει να γίνει κάτι τέτοιο, αφού θα συνεπαγόταν πλασματική εκτόξευση του ισοζυγίου πάρκων πόλης με υψηλό πρόσημο και θα αποτελούσε δικαιολογία για παύση των προσπαθειών δημιουργίας πρασίνου στο εσωτερικό του αστικού ιστού.
- Την ίδια στιγμή, ούτε το θετικό πλεόνασμα πλατειών και παιδικών χαρών μπορεί να θεωρηθεί ως συγκρινόμενο με τα πάρκα πόλης στοιχείο: Η λειτουργία σε επίπεδο οργάνωσης και ανάγνωσης του αστικού τοπίου, σε κοινωνικά δρώμενα και σε συσσώρευση οικονομιών κλίμακας, για τα πάρκα πόλης και για τις μικρές παιδικές χαρές είναι εντελώς διαφορετική.
- Έτσι, ο πίνακας Π3.7.2 για το σύνολο του Βόλου (ΟΕΒ) παρουσιάζει παραπλανητική εικόνα (σε σχέση με το ισοζύγιο πρασίνου), το οποίο είναι άνισα κατανομημένο στον αστικό ιστό, με συσσώρευση στα παραλιακά μέτωπα (π.χ. Νέες Παγασές) και τη Νέα Ιωνία και με χαρακτηριστική απουσία στις ΠΕ 3,4,5. Η γεωγραφική ανισοκατανομή είναι εμφανής στους επόμενους πίνακες και ειδικά στον Π3.7.6 (ΠΕ4).
- Η ΠΕ4, ως το κέντρο της πόλης του Βόλου, παρουσιάζει ειδικά αστικά χαρακτηριστικά, με την υψηλή πυκνότητα να συνηγορεί στις κεντρικές λειτουργίες της πόλης. Οι δημόσιοι υπαίθριοι χώροι της περιοχής οπωσδήποτε θα έχουν επίσης διαφορετικό χαρακτήρα, λειτουργία και βαθμό αστικότητας από αντίστοιχους χώρους σε άλλες ΠΕ. Το αρνητικό

ισοζύγιο πρασίνου στην ΠΕ4 (-74,61στρ.) θα πρέπει να καλυφθεί από δημόσιους χώρους ικανούς να χωροθετηθούν στον πυκνό υφιστάμενο ιστό. Έτσι, με δεδομένη τη δυσκολία διάνοιξης νέων πλατειών όπως η πλατεία Πανεπιστημίου (τόσο για γραφειοκρατικούς όσο και για οικονομικούς λόγους), προτείνεται σειρά ενεργειών ανάπλασης με βάση το ν.2508/1997 και τα άρθ.12,13 του Γ.Ο.Κ., αλλά και άλλα πολεοδομικά εργαλεία, όπως το δικαίωμα προτίμησης κ.ά. Οι μηχανισμοί αυτοί μπορούν να αποδώσουν τόσο ποιοτικά όσο και ποσοτικά ένα μεγάλο ποσοστό του χαμένου δημόσιου – κοινόχρηστου χώρου της πόλης, το οποίο μπορεί να προσεγγίσει ακόμα και το 30% (σε ιδανικές περιπτώσεις) αυτής.

- Οδηγός για την πρόταση αυτή αποτελεί η διδακτορική διατριβή του βολιώτη αρχιτέκτονα μηχαν. Α.Π.Θ. Απόστολου Κυριαζή, με τίτλο: «Δυνατότητες αναβάθμισης του ιστού των Ελληνικών αστικών κέντρων. Ο ρόλος του Ενεργού Οικοδομικού Τετραγώνου», η πιλοτική εφαρμογή της οποίας ασχολείται αναλυτικά με την ανάπλαση του κέντρου της πόλης του Βόλου μέσω της μεθοδολογίας επέμβασης σε επίπεδο Ο.Τ. και απόδοση των ενοποιημένων ακάλυπτων χώρων τους σε κοινή ή δημόσια χρήση.
- Τα 82στρ. υπόλοιπο πρασίνου πόλης μπορούν να μειωθούν περισσότερο χάρη στην απόδοση πρασίνου στις περιοχές Ε1 και Ε2 αστικού ιστού περιλαμβάνοντας και συμπληρωματικές δράσεις. ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ που θα λειτουργήσει δυναμικά στην αναβάθμιση του ρυπογόνου αέρα θα μπορούσε να προταθεί και στα ανατολικά και στα δυτικά της ανάπτυξης του αναψυχής κλπ.

Πίνακας Π3.2.13 (σελίδα 30)

Ως επακόλουθο των ρυθμίσεων για το ισοζύγιο πρασίνου, το οποίο ευλόγως διαχωρίζεται από τις υπόλοιπες ειδικές λειτουργίες (υγεία, πρόνοια, εκπαίδευση, αθλητισμός, πολιτισμός), το υπολογιζόμενο προγραμματικό ισοζύγιο (+389 κάτοικοι) κρίνεται επικίνδυνα μικρό, λόγω της αναζήτησης μεγαλύτερων χώρων πρασίνου στις επεκτάσεις Ε1, Ε2, Ε3 και τις μελλοντικές οριοθετήσεις αρχαιολογικών χώρων στις επεκτάσεις Ε6, Ε9, Ε12, που μπορεί να μικρύνουν το εμβαδόν τους μέχρι και κατά 50%.

Παρατηρείται επίσης (θα γίνει και στη συνέχεια αναφορά, στην κριτική των χαρτών), ότι έχουν αφαιρεθεί εκτός ορίου σχεδίου πόλης (ν.2508/1997) περιοχές με σημαντική υφιστάμενη δόμηση που σήμερα θεωρούνται και θεσμικά εντός σχεδίου. Το φαινόμενο αυτό συναντάται στους οικισμούς Ανακασιά, Άγιος Ονούφριος, Άνω Βόλος, με όριο οικισμού προ του 1923 και πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα αυτό της περιοχής μεταξύ των λόφων Τούμπα και Επισκοπή στην Ανακασιά. Οι περιοχές αυτές θα πρέπει να ενταχθούν στις εντός σχεδίου εκτάσεις.

Η ένταξη των περιοχών αυτών προφανώς θα επηρεάσει το σύνολο των στοιχείων της μελέτης. Έτσι, κρίνεται επιτακτική η ένταξη όλων αυτών των παρατηρήσεων, για τις ποιοτικές και

ποσοτικές αλλαγές στις οικιστικές περιοχές εντός σχεδίου και η συνεπαγόμενη προσαρμογή των στοιχείων χωρητικότητας, προγραμματικού πληθυσμού, ισοζυγίων πληθυσμού και πρασίνου κλπ.

Γενικά:

Επαναλαμβάνουμε ότι οι πίνακες πρέπει να αναπροσαρμοστούν ως προς τις χωρητικότητες και τα ισοζύγια, με προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού τουλάχιστον 220.000 κατοίκους.

Π4

Π4.2.1 (σελίδα 2)

Να προστεθεί στις μελέτες ανάπλασης τόσο το σύνολο του κέντρου του Βόλου όσο και τα υπόλοιπα προαναφερθέντα πολεοδομικά εργαλεία, τα οποία αναφέρθηκαν και προηγουμένως.

Το Π.Σ.Β. δείχνει να έχει χάσει την έννοια του δημόσιου Αστικού Χώρου.

Η πολεοδομική ελευθερία που αφορά στην συγκρότηση του δομημένου περιβάλλοντος χωρίς τον έλεγχο χρήσεων γης δείχνει το βάθος και ασκεί μια γόνιμη προβληματική, στην κρίση της σύγχρονης λειτουργίας της πόλης.

Ο παραδοσιακός πολεοδομικός σχεδιασμός με τον διαχωρισμό κενών και γεμάτων στον αστικό χώρο, ιδιωτικού και δημοσίου επαναπροσδιορίζεται με την δημιουργία πλέγματος και δίνει τη νέα έννοια του αστικού χώρου με την αναγκαία συμμετοχή του Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού.

Η ανοχή της «πολιτείας» απέναντι στο πρόβλημα των χρήσεων γης καλύπτει κυρίως την έλλειψη δημόσιων χώρων – κοινωφελών και κοινόχρηστων, την έλλειψη στεγαστικής πολιτικής κύρια για τα χαμηλά εισοδήματα και την έλλειψη προοπτικής αειφόρου ανάπτυξης με τον καθορισμό της ταυτότητας της πόλης.

Η «αυτό-εξελισσόμενη» πολεοδομική ανάπτυξη επαναπροσδιορίζει τη σχέση της με το χρόνο αποθεώνοντας την ρευστότητα και τη μεταβλητότητα.

«Η σύγχρονη πόλη πάσχει από την αποτυχία του λειτουργικού συστήματος με αποτέλεσμα η αρχιτεκτονική να μην εκτελεί ρόλο αστικής κοινωνικής ανασύνθεσης. Έχουμε λοιπόν πόλη χωρίς αρχιτεκτονική και αρχιτεκτονική χωρίς πόλη.

ΧΑΡΤΕΣ

Γενικά

1. Η γενική διαπίστωση είναι ότι για το σύνολο σχεδόν των χαρτών, υπάρχει σημαντική υστέρηση στο αισθητικό, στο τυπικό αλλά και στο ουσιαστικό μέρος.

2. Όσον αφορά στο τυπικό μέρος, πολλές γραμμές δεν ακολουθούν τα σταθερότυπα και τις προδιαγραφές, με αποτέλεσμα πολλές φορές να υπάρχουν συγχύσεις. Οι πλέον σημαντικές γραμμές είναι αδιαμφισβήτητα τα όρια σχεδίου, όπως αυτά από απόφαση Νομάρχη και των επεκτάσεων, οι οποίες δεν ακολουθούν τη πεπατημένη (ΒΠΠ-211). Επίσης, από το υπόμνημα χαρτών απουσιάζουν πάρα πολλά σύμβολα και γραμμές (τα οποία επεξηγούνται σε υπομνήματα άλλων χαρτών), καθιστώντας το διάβασμά τους αρκετά δύσκολο, ακόμα και για τους πιο μυημένους (πόσο μάλλον για τον κάθε πολίτη).
3. Στο αισθητικό μέρος, ήδη έγινε αναφορά στους χρωματισμούς ορισμένων γραμμών, ωστόσο το θέμα επεκτείνεται και σε «γεμίσματα» περιοχών, όπως οι υφιστάμενες περιοχές εντός σχεδίου. Ένα άλλο ζήτημα προκύπτει λόγω της πυκνότητας της πληροφορίας και τον τρόπο ανάδειξής της, ο οποίος μάλλον μπερδεύει παρά ξεκαθαρίζει. Ενδεικτική είναι η περιοχή Ανακασιά – Άνω Βόλος – Άλλη Μεριά (στον ΒΠΠ-211). Επιβαρυντικές στο θέμα αυτό είναι και οι γραμματοσειρές που επιλέχθηκαν και δεν έχουν διαφανές φόντο, με αποτέλεσμα να κρύβουν σημαντική πληροφορία από κάτω (π.χ. οι ΠΕΠΔ και τα ονόματα των οικισμών στον ΒΠΠ-211).

ΒΠΠ-211

1. Αν και δεν αναφέρεται στις προδιαγραφές, κρίνεται σκόπιμο, ευρισκόμενοι σε περιοχή με πυκνή παρουσία οικισμών σε μικρή απόσταση περιμετρικά του ενιαίου Δήμου Βόλου, τουλάχιστον να επισημαίνονται σημειακά οι οικισμοί αυτοί (ή με όριο αν υπάρχει ή είναι διαθέσιμο), ίσως με υποστηρικτικές γραμμές (όπως το κυκλοφοριακό δίκτυο). Παραδείγματα αποτελούν η Μακρυνίτσα, η Κουκουράβα, τα Λεχώνια, ο Άγιος Λαυρέντιος και οι οικισμοί του Δήμου Νέας Αγχιάλου. Οι περισσότεροι οικισμοί από αυτούς διατηρούν στενές σχέσεις εξάρτησης αλλά και γεωγραφικής γειτονίας με τάσεις ενοποίησης, λόγω των οποίων είναι φρόνιμη η επισήμανση αυτή.
2. Στη γραμμή τελεφερίκ, δεν υπάρχει απεικόνιση των ενδιάμεσων σταθμών στην Πορταριά (αθλητικός πυρήνας) και στα Χάνια.
3. Δεν απεικονίζεται η γραμμή υψηλής τάσης, η οποία συνεχίζει από τον υποσταθμό της ΑΓΕΤ μέχρι και το νότιο Πήλιο.
4. Λόγω του ιδιαίτερου ανάγλυφου του δυτικού Πηλίου και της απρόσκοπτης θέας προς το Βόλο και τον Παγασητικό κόλπο, υπάρχουν πολλές περιοχές εντός και εκτός σχεδίου, οι οποίες θα μπορούσαν να τύχουν διερεύνησης – εκμετάλλευσης από το Δήμο, μέσω της θέας που προσφέρουν. Αυτές οι θέσεις θα μπορούσαν να επισημανθούν με ειδικό προβλεπόμενο από τις προδιαγραφές σύμβολο, το οποίο σε επίπεδο κειμένου να ζητά διερεύνηση ιδιοκτησιακού καθεστώτος και αντίστοιχες χρήσεις χαμηλής όχλησης.

Ενδεικτικά αναφέρονται οι θέσεις: Αλυκόπετρα, μεταξύ Κατηχωρίου και Άνω Βόλου, μεταξύ Άνω Βόλου και Σταγιατών, στη νέα παράκαμψη Πορταριάς κ.α.

5. Η οδός που συνδέει την υφιστάμενη παραλιακή με την περιφερειακή οδό στο ύψος του Ο.Σ. Αστέρια, επισημαίνεται λανθασμένα να ακολουθεί το όριο του σχεδίου (ν.2508/97). Το ίδιο λάθος γίνεται και σε όλους τους άλλους χάρτες της περιοχής. Η οδός ακολουθεί το όριο μεταξύ της βιομηχανικής περιοχής της ΑΓΕΤ και της ΠΕΠΔ 3 (1γ).
6. Δεν ολοκληρώνεται η γραμμή του ορίου του ΓΠΣ Δήμου Βόλου (ν.2508/97) μεταξύ της Ε.Ο. Βόλου – Αργαλαστής και της θάλασσας. Επεκτείνεται και στην ΠΕΠΔ-3 (3α) ή ακολουθεί το όριο σχεδίου πόλης της Αγριάς; Το ίδιο παρατηρείται και στον οικισμό Φυτόκο (όπου μάλλον ο οικισμός βρίσκεται εξ' ολοκλήρου εντός του ορίου του ΓΠΣ).
7. Παρατηρείται ανακολουθία των ορίων σχεδίου στην περιοχή του Αγίου Ονουφρίου και του Άνω Βόλου σε σχέση με τα όρια οικισμού προ του 1923 (όπως ειπώθηκε και στις παρατηρήσεις του κειμένου) και κενά στις χρήσεις γης στην περιοχή μεταξύ των υψωμάτων Τούμπας και Επισκοπής, επίσης στον Άνω Βόλο, σε περιοχή εντός σχεδίου και με σημαντική υφιστάμενη δόμηση (φαίνεται και στον ΒΠ3-111).
8. Λανθασμένα απεικονίζονται ως ΠΕΠΔ-3 (3β) οι δύο θύλακες εντός σχεδίου αμέσως βόρεια της περιφερειακής οδού στο ύψος της οδού Φυτόκου.
9. Προκαλεί απορία και ερωτηματικά - παρά τις όποιες πιθανές διαβεβαιώσεις - το γεγονός ότι ο αγωγός υψηλής πίεσης φυσικού αερίου διασχίζει το έδαφος της ζώνης Α (απόλυτης προστασίας) του ύψιστης σημασίας και φήμης αρχαιολογικού χώρου Σέσκλου.
10. Στον χάρτη, γίνεται αναφορά στο μονοπάτι (καλντερίμι) μεταξύ Πορταριάς και Χανίων. Ουσιαστικά, τα καλντερίμια, εντός και εκτός ορίων των οικισμών του Πηλίου μέχρι και το Βόλο είναι πάρα πολλά και σε πυκνή διάταξη και είτε θα έπρεπε να δειχθούν όλα είτε να υπάρχει μια γενικότερη αναφορά στο κείμενο. Σε κάθε περίπτωση, θα πρέπει να προταθεί ειδική μελέτη αποτύπωσης και ανάδειξης των καλντεριμιών στην περιοχή ως αναπόσπαστο τμήμα της οικονομίας του τόπου και δείγμα της αρχιτεκτονικής και τεχνικής παράδοσης.

ΒΠ3-111

1. Ακριβώς εντός της περιφερειακής οδού και του ορίου σχεδίου πόλης, υπάρχουν σημαντικά κενά χωρίς ορισμένη χρήση. Προτείνεται η θεσμοθέτηση χώρων πρασίνου, τόσο για τον καλλωπισμό των παρόδιων αυτών εκτάσεων όσο και για την βέλτιστη μετάβαση από τον δομημένο στον αδόμητο χώρο. Αναφέρονται ενδεικτικά οι εκτάσεις: στο ύψος του χειμάρρου Αναύρου, μεταξύ του χειμάρρου Κραυσίνδωνα και της περιοχής επέκτασης Ε12 (αναφέρθηκε και στις παρατηρήσεις κειμένου), στον κόμβο της οδού Φυτόκου, στο τρίγωνο μεταξύ του σταθμού διαλογής του ΟΣΕ στη Νέα Ιωνία και του Ξηριά κ.α.
2. Παρόμοια κενά παρατηρούνται και στις όχθες του Ξηριά, στις Μπουρμπουλήθρες (πριν και μετά το πάρκο πόλης).

3. Υπάρχει λάθος όσον αφορά στη οδό που συνδέει την οδό Βόλου – Άλλης Μεριάς με την περιοχή της Ανακασιάς, αφού πρόκειται για ήσσονος σημασίας τοπικό δρόμο και όχι ως πρωτεύον οδικό δίκτυο. Αν όντως αυτή η σύνδεση προτείνεται από το μελετητή, επισημαίνεται η πρακτική αδυναμία της να λειτουργήσει ως πρωτεύον ή δευτερεύον δίκτυο, αφού η διασταύρωσή της με την Ε.Ο. Βόλου – Πορταριάς στο ύψος της Ανακασιάς είναι αρκετά προβληματική. Το βασικό (δευτερεύον) οδικό δίκτυο συνεχίζει στον οικισμό της Άλλης Μεριάς και πέραν αυτής, όπου δεν απεικονίζεται η σύνδεσή της με την Ε.Ο. Βόλου – Πορταριάς (ως δευτερεύον οδικό δίκτυο) στη φουρκέτα μετά το λόφο της Επισκοπής. Τα δύο αυτά λάθη απεικονίζονται και στους χάρτες ΒΠΠ-211, ΒΠ3-411 και στους χάρτες υποδομών μεταφορών.
4. Να γίνει η προσαρμογή του βασικού οδικού δικτύου στην πλατεία Ευαγγελίστριας στη Νέα Ιωνία, ύστερα και από τις τελευταίες εξελίξεις.
5. Στον χώρο του Στρατοπέδου Γεωργούλα, στη Νέα Ιωνία, προτείνεται η εμφάνιση του συνόλου του χώρου με γέμισμα «αστικό πράσινο» και μόνο με σημειακό σύμβολο (κύκλο με αντίστοιχο γέμισμα) οι χρήσεις πολεοδομικό κέντρο (στο κάτω μέρος της έκτασης) και γενική κατοικία (στο πάνω μέρος της έκτασης), με στόχο την αποφυγή δεσμεύσεων χωροθέτησης των λειτουργιών σε επίπεδο ΠΜ, αφού όπως ήδη ειπώθηκε, προτείνεται και η διενέργεια αρχιτεκτονικού διαγωνισμού για τον σχεδιασμό του υπό απόδοση χώρου.
6. Ο κόμβος της περιφερειακής οδού στο Πανθεσσαλικό στάδιο λανθασμένα αναφέρεται ως ισόπεδος. Το ίδιο ισχύει και για τον κόμβο στην οδό προς Άλλη Μεριά. Αντίστοιχα, λανθασμένα απεικονίζεται ως ανισόπεδος (υφιστάμενος) ο κόμβος της σιδηροδρομικής γραμμής με την οδό Μπότσαρη – Παπαρήγα.
7. Όπως και στους χάρτες των μεταφορικών υποδομών, αλλά και όπως ειπώθηκε και στα σχόλια του κειμένου, απουσιάζει ο όποιος χαρακτηρισμός από το τμήμα της οδού Σέκερη μεταξύ της λεωφόρου Αθηνών και του Ξηριά.

ΒΠ3-211

Σημαντική έκταση εντός σχεδίου του οικισμού Διμηνίου βρίσκεται εντός του οριοθετημένου και ύψιστης σημασίας αρχαιολογικού χώρου της Ακρόπολης της Αρχαίας Ιωλκού και στη ζώνη ΠΕΠΔ3 (1δ). Με τα δεδομένα αυτά, θα έπρεπε η έκταση αυτή να εξαιρεθεί της πολεοδόμησης.

ΒΠ3-411

Απουσιάζει αριθμός από ιερούς ναούς εντός και εκτός σχεδίου (όπως ο Προφήτης Ηλίας στην ομώνυμη συνοικία, οι 12 Απόστολοι στην Άλλη Μεριά, το εξωκλήσι του Αγίου Γεωργίου στη συμβολή της Ε.Ο. Βόλου – Πορταριάς με τη σύνδεση προς Άλλη Μεριά, εκκλησίες στην Πορταριά κ.ά.).

Επίσης απουσιάζει το κοιμητήριο του Δήμου Ιωλκού, βόρεια της περιοχής του Προφήτη Ηλία (εκτός σχεδίου).

Ακόμα, όπως προαναφέρθηκε και προηγουμένως, υπάρχει πληθώρα καλντεριμιών τα οποία διατρέχουν και ενώνουν τους οικισμούς, τα οποία δεν απεικονίζονται και για τα οποία προτείνεται μελέτη ανάδειξης.

ΒΠ3-1α11

Οι παρατηρήσεις που έγιναν προηγουμένως και αφορούσαν σε υποδομές μεταφορών, ισχύουν ως έχουν και για αυτόν τον χάρτη.

ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Ομαδοποιώντας τις κατηγορίες χρήσεων γης στην περιοχή του ΠΣ Βόλου, είναι αρκετά πιο εύκολο να διαφανούν ορισμένες ιδιότητες και ιδιαιτερότητες της περιοχής και να επισημανθεί μια γενικότερη στρατηγική, μια κατευθυντήριος γραμμή για τη μελέτη της αναθεώρησης του ΓΠΣ Δ.Βόλου.

Κυρίαρχη θέση έχει το όριο του Πηλίου, το οποίο σχηματίζει το βορειοανατολικό όριο της περιοχής ανάπτυξης της πόλης. Το θαλάσσιο μέτωπο είναι το ίδιο ισχυρό.

Η τουριστική ανάπτυξη, αλλού ηπιότερη και αλλού εντονότερη επιβάλλεται για τον αστικό χώρο αυτό, με εξ' ίσου επιβεβλημένη την προσπάθεια ανάπλασης του συνολικού μήκους του (εντός του δήμου).

Ο δευτερογενής τομέας ακολουθεί αυτόν τον άξονα (βορειοδυτικά – νοτιοανατολικά) και οριοθετείται σχεδόν εξ' ολοκλήρου πριν από τον περιφερειακό, με σημαντικές διάσπαρτες μονάδες στην περιοχή, οι οποίες χρήζουν τακτοποίησης.

Δεσμεύσεις της αρχαιολογίας κλπ ολοκληρώνουν το πλαίσιο κίνησης του οικιστικού συνόλου της πόλης του Βόλου, με σημαντικές περιοχές υπαίθρου να διευσδύουν στον αστικό ιστό σε στρατηγικά σημεία της πόλης, αποτελώντας φυσικά όρια της οικιστικής επέκτασης, αλλά και λειτουργώντας υπέρ της αποφυγής συγκρούσεων ακραίων χρήσεων γης (π.χ. βιομηχανία – κατοικία).

Έντονα στοιχεία πρασίνου τα οποία διεισδύουν ακόμα περισσότερο εντός του αστικού ιστού αποτελούν οι 3 χείμαρροι της πόλης.

Τέλος, η περιφερειακή οδός αποτελεί ένα νέο σημείο αναφοράς και θα λύσει αρκετά κυκλοφοριακά προβλήματα με την ολοκλήρωσή της. Δεν θα πρέπει όμως να αποτελέσει πραγματικό εμπόδιο επικοινωνίας μεταξύ υφιστάμενων οικιστικών περιοχών εκατέρωθεν.

Στα γενικά αυτά πλαίσια, επισημαίνονται οι επιπλέον προτάσεις:

- Στις περιοχές όπου υπάρχει υφιστάμενος ιστός εκατέρωθεν της περιφερειακής προτείνεται η καταβύθιση ή υπογειοποίησή της και άρση του εμποδίου επικοινωνίας των δύο μερών. Ακόμα, προτείνεται η μετατροπή αρκετών ισόπεδων σήμερα κόμβων σε ανισόπεδους. Σε συνδυασμό και με τη λειτουργία παράδρομων, η περιφερειακή οδός θα παραμείνει περιφερειακή και δεν θα γίνει μια «νέα οδός Γιάννη Δήμου». Επιπλέον, στην περιοχή των Νέων Παγασών και από της στιγμή που δεν έχουν προχωρήσει οι εργασίες της περιφερειακής οδού, προτείνεται αλλαγή της χάραξης σε μια χάραξη στο δυτικό όριο της πεδινής έκτασης των Νέων Παγασών, ώστε να αποφευχθεί η διχοτόμηση του υφιστάμενου οικισμού με τις οικιστικές συγκεντρώσεις δυτικά της οδού Αθηνών (και πιθανή μελλοντική περιοχή επέκτασης). Οι επεκτάσεις στις Νέες Παγασές προτείνεται να φτάσουν μέχρι τη σημερινή οδό Αθηνών.
- Ο τερματικός σιδηροδρομικός σταθμός πρέπει να παραμείνει εκεί που βρίσκεται σήμερα, είτε στο σημερινό κτίριο είτε με τη δημιουργία νέου δίπλα στο υφιστάμενο, το οποίο θα μετατραπεί σε μουσείο. Προτείνεται η υπογειοποίηση της σιδηροδρομικής γραμμής από τον Κραυσίνδωνα μέχρι το σταθμό διαλογής στη Ν.Ιωνία. Η κατάργηση του «S» της Νέας Ιωνίας συνεπάγεται την ευκαιρία ανάπτυξης ενός γραμμικού πάρκου από το τρίγωνο διαλογής στη βαμβαουργία μέχρι και τη γέφυρα του Ξηριά, το οποίο θα ενώνει τις οικιστικές περιοχές εκατέρωθεν.
- Η περιφερειακή οδός αποτελεί ισχυρό όριο τόσο συγκράτησης των οικιστικών χρήσεων εντός αυτής όσο ταυτόχρονα και συγκράτησης των χρήσεων του β' τομέα εκτός αυτής. Έτσι, προτείνεται νέα επέκταση στην περιοχή εκατέρωθεν της οδού Λαρίσης και μέχρι τον Ξηριά (μεταξύ της οδού Σπετσών και της σιδηροδρομικής γραμμής) με χρήσεις τοπικού κέντρου και αστικού πρασίνου (αντί της προτεινόμενης ZOE 3γ: βιομηχανία – βιοτεχνία και ZOE 3α, όπου το μεταξύ τους όριο είναι μη υπαρκτό, σε σχέση με το προτεινόμενο δυνατό όριο της οδού Σπετσών).
- Αντίστοιχα, προτείνεται η δημιουργία «Τεχνόπολης» στο τετράγωνο μεταξύ Α'ΒΙΠΕ, οδού Σπετσών, Περιφερειακής οδού και παραπόταμου του Ξηριά στα νότια, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο ΕΠΧΣΑΑ Βιομηχανίας (άρ.6, παρ.4δ) αλλά και στο Περιφερειακό Πλαίσιο Θεσσαλίας (με έμφαση του Βόλου στην έρευνα και τη τεχνολογία).
- Η εντός σχεδίου περιοχή που συνδέει τα Αϊβαλιώτικα με τις Νέες Παγασές (και χωρίζει τις αρχαιολογικές εκτάσεις 1δ), προτείνεται να μεταβληθεί σε εκτός σχεδίου ΠΕΠ – ZOE 1β, ακριβώς λόγω της διάσπασης της ζώνης αρχαιολογίας – πρασίνου με αμφιβόλου λειτουργίας και πρόσβασης οικιστικό ιστό.
- Πέρα από τις προτεινόμενες μεταβολές των υφιστάμενων ZOE σε οικιστικές επεκτάσεις και τα όσα προβλήματα πρόκειται αυτό να επιφέρει, υπάρχει αντίφαση όσον αφορά στις ΠΕΠΔ – ZOE 3α και 3β, οι οποίες χωροθετούνται βόρεια της περιφερειακής οδού (μεταξύ

του Πανθεσσαλικού και της Γορίτσας). Η ΖΟΕ 3α (καλλιεργήσιμες γεωργικές εκτάσεις) έχει αρτιότητα και κατάτμηση στα 4στρ. Αντίθετα, η ΖΟΕ 3β (εκτάσεις με τάσεις οικιστικής ανάπτυξης) με τις ίδιες επιμέρους χρήσεις (και τη προσθήκη κοινωφελών κτιρίων), στις οποίες συμπεριλαμβάνεται η κατοικία, έχει αρτιότητα και κατάτμηση στα 8 στρ. ενώ παραμένουν οι παρεκκλίσεις αρτιότητας. Προτείνεται είτε η ενοποίηση των δύο ζωνών σε μία ενιαία, με τις χρήσεις – αρτιότητα – κατάτμηση της 3β και τους όρους δόμησης της 3α (και κατάργηση παρεκκλίσεων για κατοικία).

- Στη ζώνη ΠΕΠΔ3 – ΖΟΕ 1γ με την ίδια λογική της προστασίας του περιβάλλοντος προτείνεται η αύξηση της αρτιότητας και της κατάτμησης στα 8στρέμματα. Επίσης, ειδικά για την περιοχή του λατομείου της ΑΓΕΤ, προτείνεται η σαφής αναφορά για τη βέλτιστη αποκατάσταση του τοπίου και επανάχρησή της για χρήσεις πολιτισμού.
- Πέρα από τις προτεινόμενες αναπλάσεις στη Νέα Ιωνία και το θαλάσσιο μέτωπο, προτείνονται ευρύτερες ζώνες ανάπλασης στις περιοχές: Κέντρο Βόλου (σε επίπεδο Ο.Τ.), Κοίτες και όχθες των τριών χειμάρρων, περιοχή Παλιών – πλατείας Ρ.Φεραίου – λιμανιού και των οικισμών του Πηλίου (δίκτυο καλντεριμιών κλπ).
- Προτείνεται η αναφορά σε θαλάσσιο μέσο αστικής συγκοινωνίας, με σταθμούς στα εξής σημεία: Αερολιμένας Αγχιάλου, Νέα Αγχίαλος, Χρυσή Ακτή Παναγιάς, Μάραθος, Κριθαριά, Άγιος Στέφανος, Νέες παγασές, Βόλος, Άναυρος, Αγριά, Πλατανίδια, Κάτω Γατζέα, Καλά Νερά, Άφησσοι, Μηλίνα, Ν. Τρικεριού - Αερολιμένας.
- Λόγω των προτάσεών μας για κατάργηση ορισμένων οικιστικών επεκτάσεων (ή περιοχών εντός σχεδίου όπως π.χ. στα Πευκάκια) και ανάλογα με την εξέλιξη των δεδομένων για τις περιοχές ΜΕΤΚΑ, Βαμβακουργία, Στρατόπεδο Γεωργούλα, προτείνεται η αναζήτηση περιοχών προς οικιστική επέκταση στα εξής σημεία: Νέες Παγασές (μεταξύ της οδού Αθηνών και της νέας χάραξης της περιφερειακής), ΖΟΕ 3β στο Φυτόκο και στο κενό μεταξύ Σαμπάναγας και της οδού Σπετσών. Να σημειωθεί ότι η έκταση των οικιστικών υποδοχέων θα αυξηθεί ύστερα από την αλλαγή των ορίων των οικισμών του Πηλίου ώστε να συμφωνούν με τα όρια οικισμού προ του 1923.
- Αγία Αικατερίνη ΖΟΕ 3α και 3β, Άλλη Μεριά, Περιφερειακός, Γορίτσα κλπ. ως προαναφέρθηκαν.

ΑΛΛΕΣ ΑΠΟΨΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΜΑΣ ΠΡΟΣ ΣΚΕΨΗ

- Λείπει το όραμα στο ΓΠΣ. Τι θέλουμε ; ποια η ταυτότητα του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου ;
- Δημιουργία masterplan λιμανιού.
- Σιδηροδρομικός σταθμός – πόλος έλξης.

- Περιφερειακός υπόγειος – υπέργειος και μη τεμνόμενος.
- Αντιμετώπιση ανάπτυξης τουρισμού σε όλο το παραλιακό μέτωπο και όχι μόνο από την πλευρά του Πηλίου.
- Διαφορετική σκοπιά αξιοποίησης του βοτανικού κήπου.
- Ποιος θα είναι ο τελικός φορέας υλοποίησης της μελέτης.
- Έμφαση στην τουριστική ανάπτυξη – εξοχική κατοικία
- Εκμετάλλευση πόλης προσεγγίζοντας από την μεριά της θάλασσας.
- Νέος περιφερειακός δρόμος.
- Απομάκρυνση της ΑΓΕΤ.
- Αντιμετώπιση λιμανιού και θαλάσσιες συνδέσεις.
- Τράπεζες γης και πράσινα μητροπολιτικά πάρκα.
- Επέκταση πάνω από το όριο του περιφερειακού.
- Επανεξέταση ΖΟΕ με νέες χρήσεις.
- Ανάπτυξη (ΑΓΕΤ-ΖΟΕ και παραλιακού μετώπου).
- Περιοχή Αναύρου – Ξενία να παραμείνει πράσινο.
- Να γίνει σωστή θεώρηση και εμφανής ο στόχος της μελέτης αν ο περιφερειακός μπορεί να δουλέψει σαν όριο στην πόλη και αν ναι ο μελλοντικός αστικός σχεδιασμός πια γεωγραφική κατεύθυνση θα έχει.
- Επέκταση πόλης προς τα ανώτερα υψόμετρα και όχι τόσο υδροκέφαλα προς το λιμάνι.
- Παράλληλη ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου από Άφησσο και μέχρι τις Νηές που έχει παραμεληθεί και είναι για το Βόλο και συνεκδοχικά και για όλη την περιφέρεια τρόπος εισαγωγής ξένου χρήματος. Ανάπτυξη εξοχικής κατοικίας.
- Περιφερειακός (έγινε: κακός προγραμματισμός, αργή μελέτη, πρόχειρη και υπό χρονική πίεση κατασκευή). Χρειάζεται ουσιαστικές βελτιώσεις.
- Ανάπτυξη υπεραγορών και logistics στην έκταση του περιφερειακού και όχι απαραίτητα γραμμικά παράλληλα του αλλά κυτταρικά στην έκταση του.
- Εμπορικό κέντρο και δίπολο με τη γειτονική μας Λάρισα.
- Δεν φαίνεται η προοπτική της ανάπτυξης και είναι ασαφής ο ρόλος του πολεοδομικού συγκροτήματος έσω και έξω, χωρικά.
- Να περιγραφεί η ελκυστικότητα, η στρατηγική του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου με στόχευση στο νέο εξελισσόμενο ρόλο του, με έξυπνη χωρική οργάνωση, προλαμβάνοντας τις τάσεις ανάπτυξης με βραχυπρόθεσμα & μέσο-μακροπρόθεσμα σενάρια, βασισμένα στον περιβαλλοντικό σχεδιασμό.
- Προγραμματικά μεγέθη, πληθυσμός ανεπαρκή.
- Επανεξέταση στις χρήσεις γης.

- Προστασία περιβάλλοντος με καθορισμό χρήσεων γης & χωρικές ρυθμίσεις λαμβάνοντας υπόψη και τις ζώνες ημερήσιας μετακίνησης μέσα στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου αλλά και στις σχέσεις με την ευρύτερη περιοχή.
- Η τροποποίηση της ΖΟΕ μετά τον επαναπροσδιορισμό της σε σχέση με τα νέα διοικητικά όρια του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου.
- Λιμάνι , λειτουργία με πιστοποίηση συγκρινόμενο με το master plan που εκπονήθηκε αλλά και πρόβλεψη για εγκατάλειψη της οικιστικής χρήσης στα «παλιά» , με κανονιστικές ρυθμίσεις και εξασφάλιση τράπεζας γης.
- Ιδιοκτησιακό καθεστώς : Δημοτική και Δημόσια έκταση με χωροθετημένες χρήσεις. **ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΥΨΗΛΩΝ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ**
δραστηριότητες θαλάσσιου μετώπου , αναψυχής αθλητικές , πολιτιστικές με ανάδειξη περιβαλλοντικών καινοτόμων και ερευνητικών δράσεων.
- Τριτογενής τομέας, υπηρεσίες, τουρισμός. Σαφής προσδιορισμός στις υποψήφιες οροθετημένες δημοτικές εκτάσεις για να γίνει και η έναρξη των επενδύσεων. Οι δημοτικές εκτάσεις στο Σωρό εκτιμάται ότι είναι σήμερα , η μοναδική θέση στον ευρύτερο χώρο για να δώσει την προσδοκώμενη ανάσα για την αναβάθμιση του τουρισμού και για να τον αναβαθμίσει ποιοτικά και ποσοτικά . Είναι μια μοναδική ευκαιρία να αναπτυχθούν χρήσεις που ήδη έχουν προωθηθεί και περιγραφεί από τους φορείς του ιδιοκτησιακού καθεστώτος . Χρήσεις όπως ο βοτανικός κήπος , το αστεροσκοπείο , τουριστικές εγκαταστάσεις , αναψυχή , αθλητικές υποδομές , πολιτιστικές δράσεις με την ανάδειξη των αρχαιοτήτων υποστηριζόμενες από συμπληρωματικές υποδομές , θαλάσσιες διαδρομές που θα αναδείξουν το θαλάσσιο μέτωπο του Π.Σ.Β. με προεκτάσεις στις θαλάσσιες μεταφορές εντός του Παγασητικού , κλπ.
- Δημιουργία υποδοχέων για θαλάσσιο τουρισμό , αναψυχή, μετακινήσεις , μεταφορές , αστικές , υπεραστικές , χερσαίες, θαλάσσιες & αέρα με σχεδιασμένη προστασία των ακτών , του θαλάσσιου μετώπου , των δασικών εκτάσεων & κατευθύνσεις για τη δημιουργία νέων εστιών πρασίνου αστικού & υπεραστικού.
- Νέα χάραξη περιφερειακού με πρόβλεψη 50ετίας με συγκριτική θέση την οριοθέτηση της οικιστικής ανάπτυξης με τον καθορισμό των νέων διοικητικών ορίων.
- Χρησιμοποίηση των υπαρχουσών υποδομών για την αποφυγή σπατάλης γης και βελτίωσή τους.
- Πολεοδομική οργάνωση.
- Ρύθμιση οικιστικών υποδοχέων.

- Ανάγκες γης.
- Τροποποίηση ΖΟΕ: χρειάζονται άμεσα Π.Δ. Το θεσμικό πρόβλημα μπορεί να λυθεί από το ΥΠΕΚΑ.
- Δημιουργία κίνητρων , τράπεζα γης.
- Φορέας υλοποίησης. Αμεσότητα ίδρυσης.
- Ίδρυση οργανισμού , οργανισμός ρυθμιστικού σχεδίου πολεοδομικού συγκροτήματος Βόλου , άρθρο 3 του ν. 2508 / 1997.

Κάθε διοικητική ενότητα, όταν επιχειρεί να παρέμβει και να επηρεάσει με ένα θετικό, συγκροτημένο και επιτελικό τρόπο τις αναπτυξιακές του δυνατότητες και προοπτικές, χρειάζεται μια στρατηγική. Η στρατηγική της ανάπτυξης έρχεται να θέσει μια σειρά ερωτήματα, τα οποία αφορούν στους στόχους οι οποίοι τίθενται, τον τρόπο με τον οποίο επιδιώκεται η υλοποίηση τους, το πλαίσιο δράσης και τον τρόπο επιλογής των κατάλληλων πολιτικών.

Συνεπώς, η στρατηγική της ανάπτυξης είναι ένα ολοκληρωμένο και αδιάσπαστο σύνολο στόχων και παρεμβάσεων, το οποίο προσδιορίζει με όρους ανάπτυξης σε ποιο σημείο βρισκόμαστε, που επιθυμούμε να φτάσουμε και με ποιο τρόπο και ποιες διαδικασίες θα επιχειρήσουμε να το πετύχουμε.

Η υψηλής ποιότητας χωρική μελέτη και η παρακολούθησή της και εφαρμογή , οδηγεί σε μακροχρόνια ανταπόδοση του κόστους διαχείρισης για τους χρήστες, φέρνει τους επενδυτές μπρος στις προκλήσεις και αυξάνει η προστιθεμένη αξία του χώρου.

Η διασφάλιση της ποιότητας και της βιωσιμότητάς της στον χωρικό σχεδιασμό, είναι ο στόχος για τις μελέτες ανάπτυξης των Ο.Τ.Α.

Τα κέντρα λήψης αποφάσεων δεν είναι πια στην Αθήνα – Μεταφέρθηκαν στους χρήστες δια μέσω της Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Βόλος 21/04/2011

Για το Δ.Σ.

Ο Πρόεδρος

Ο Γραμματέας

Παπαγεωργίου Τριαντάφυλλος

Τσιρνόβας Ευάγγελος