

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ – ΤΜΗΜΑ Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

**ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΣΤΟΩΝ
ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΒΟΛΟΥ**

ΜΑΡΤΙΟΣ 2006

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Με την απόφαση αρ. 333/10-1-2006 της Διοικούσας Επιτροπής του Τ.Ε.Ε. Ν. Μαγνησίας συγκροτήθηκε Ομάδα Εργασίας για την επανεξέταση του ειδικού όρου δόμησης, με τον οποίον επιβάλλεται η δημιουργία στοών κατά μήκος ορισμένων οδικών αξόνων, που έχουν συγκεκριμένα λειτουργικά-πολεοδομικά χαρακτηριστικά, στα όρια του Δήμου Βόλου.

Η πρόταση επιβολής αυτών των στοών αρχικά διατυπώθηκε στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Πολεοδομικού Συγκροτήματος (ΠΣ) Βόλου, στο πλαίσιο της οργάνωσης συστήματος τοπικών πολεοδομικών κέντρων στην πόλη και της ιεράρχησης του εσωτερικού οδικού της δικτύου. Κατά τα έτη που ακολούθησαν τη θεσμοθέτηση του ΓΠΣ (1985) και την εκπόνηση της Μελέτης Επέκτασης και Αναθεώρησης του ΠΣ Βόλου, διαπιστώθηκε ότι δεν ήταν εφικτή η προώθηση και συνολική νομοθέτηση της Αναθεώρησης του ισχύοντος από το 1936 Σχεδίου. Για το λόγο αυτό οι διαδοχικές Δημοτικές Αρχές, προκειμένου να επιτύχουν τη βελτίωση των συνθηκών ανάπτυξης και την αναδιοργάνωση και αναβάθμιση της Πόλης αποφάσισαν να προωθήσουν σειρά σημαντικών ρυθμίσεων, που προέβλεπε τόσο το νομοθετημένο ΓΠΣ όσο και η μη νομοθετημένη Μελέτη Αναθεώρησης, στην εντός Σχεδίου περιοχή του Δήμου, με τη διαδικασία των Τροποποιήσεων.

Οι σοβαρότερες από τις Τροποποιήσεις αυτές οδήγησαν στη θεσμοθέτηση των Τοπικών Πολεοδομικών Κέντρων των Συνοικιών της πόλης, στη γενική μείωση των Συντελεστών Δόμησης σε όλη την εντός Σχεδίου περιοχή, καθώς και στην επιβολή πρασιών και στοών κατά μήκος εσωτερικών οδικών αξόνων με συγκεκριμένα υφιστάμενα ή επιδιωκόμενα χαρακτηριστικά. Η τελευταία αυτή ρύθμιση έγινε με το Φ.Ε.Κ. Δ/463/11-5-1994 . Κατά τις δυο περίπου δεκαετίες που πέρασαν από την αρχική σχετική πρόταση του Γ.Π.Σ. αλλά και κατά τη δεκαετία και πλέον που πέρασε

από τη θεσμοθέτηση των στοών, η προσφορά αυτού του μέτρου στην πολεοδομική πολιτική ανάπτυξης της περιοχής έχει τεθεί αρκετές φορές υπό αμφισβήτηση από διάφορους τοπικούς φορείς, τεχνικούς ή επιχειρηματικούς, καθώς και από ιδιώτες που θεωρούν ότι το μέτρο περιορίζει υπέρμετρα την ελευθερία «διαχείρισης» των ακινήτων τους.

Το ΤΕΕ με το τοπικό του Τμήμα Ν. Μαγνησίας ως νομοθετημένος τεχνικός σύμβουλος τόσο της Πολιτείας όσο και της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, αποφάσισε να μετάσχει στο σχετικό δημόσιο διάλογο, προκειμένου να συμβάλει κατ'αρχήν στην αποσαφήνιση των κριτηρίων με τα οποία θα πρέπει να αξιολογούνται οι προβαλλόμενες διαφορετικές απόψεις, αλλά και για να συγκεντρώσει και να παρουσιάσει συνολικά τα πραγματικά στοιχεία από την έως σήμερα εφαρμογή του μέτρου. Για το σκοπό αυτό συγκρότησε ομάδα εργασίας την οποία αποτελούν η Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος Χριστίνα Μπεζαντέ ως συντονίστρια, ο Αρχιτέκτων Μηχανικός Δημήτρης Καλέργης και ο Πολιτικός Μηχανικός – Συγκοινωνιολόγος Κωνσταντίνος Καραγιάννης, στην οποία ανέθεσε την αναγνώριση και ανάλυση της υφιστάμενης σήμερα κατάστασης, καθώς και τη διατύπωση τεκμηριωμένης άποψης για την περαιτέρω εφαρμογή του συγκεκριμένου μέτρου.

Κατά τη γνώμη των μελών της ομάδας, κάθε πολεοδομικό μέτρο που επιχειρεί να επιφέρει μια αλλαγή στους εκάστοτε υφιστάμενους όρους μόρφωσης του αστικού περιβάλλοντος, είναι αναμενόμενο να θίγει επί μέρους συμφέροντα και να προκαλεί επί μέρους αντιδράσεις. Το ζητούμενο κάθε φορά είναι το πώς εξυπηρετείται αποτελεσματικότερα το Κοινό Συμφέρον στο χρονικό ορίζοντα του πολεοδομικού σχεδιασμού, που είναι από τη φύση του μέσο-μακροπρόθεσμος, με την ευρύτερη δυνατή κοινή αποδοχή, κατανόηση και συναίνεση, η οποία πάντως δεν είναι ποτέ δυνατό να μηδενίσει τις επί μέρους αντιρρήσεις.

Η εξέταση του θέματος από την ομάδα εργασίας γίνεται σε τέσσερις επί μέρους ενότητες

α. Εξετάζεται η πολεοδομική πολιτική, η πολεοδομική άποψη και φιλοσοφία την οποία υπηρετεί ο ειδικός όρος δόμησης για τις στοές

β. Αποτυπώνεται και παρουσιάζεται η υφιστάμενη κατάσταση κατά μήκος των οδικών αξόνων εφαρμογής τους, από το 1994 έως τώρα

γ. Καταγράφονται οι σχετικές διαφορετικές απόψεις που έχουν εκφραστεί από το Δήμο, από επαγγελματικούς και άλλους κοινωνικούς φορείς, καθώς και από τους Μελετητές που εισηγήθηκαν το ειδικό αυτό μέτρο

δ. Διατυπώνεται η άποψη και προτάσεις της ομάδας εργασίας.

A. Η ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΟΥ ΥΠΗΡΕΤΕΙ Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΟΡΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : ΠΑΡΟΔΙΕΣ ΣΤΟΕΣ

Σύμφωνα με τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό οι παρόδιες στοές είναι «ο προσπελάσιμος από το κοινό στεγασμένος ελεύθερος χώρος του οικοπέδου, που κατασκευάζεται σε επαφή με την οικοδομική γραμμή στη στάθμη του πεζοδρομίου και επιβάλλεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή από τους όρους δόμησης της περιοχής» (ΓΟΚ, άρθρο 2, παρ.42). Περαιτέρω ο ΓΟΚ στο άρθρο 15 συνεχίζει, «...η κατασκευή της (στοάς) είναι υποχρεωτική» και «...πρέπει να συνδέεται λειτουργικά και αισθητικά με το κτίριο και το πλάτος της πρέπει να φθάνει έως την οικοδομική γραμμή».

Ο λόγος της διατύπωσης του ορισμού των παρόδιων στοών δεν αποβλέπει σε μια επανάληψη αλλά στην αποσαφήνιση των βασικών επιδιώξεων του ειδικού αυτού

μέτρου. Από τον ορισμό άμεσα συνάγεται ότι κύριος πολεοδομικός προορισμός της στοάς είναι η διεύρυνση του προσπελάσιμου από το κοινό δημόσιου χώρου, με τη διάθεση σε κοινή χρήση τμήματος παρακείμενου ιδιωτικού χώρου, και μάλιστα με εξασφάλιση προστατευμένης-στεγασμένης πρόσθετης ζώνης, σε συνέχεια με το ακάλυπτο πεζοδρόμιο.

Από κτιριοδομική άποψη εξ άλλου ο ΓΟΚ επιτάσσει τη λειτουργική και αισθητική σύνδεση της στοάς με το κτίριο στο οποίο ανήκει. Αφήνει έτσι ανοιχτή την ερώτηση που τίθεται ούτως ή άλλως για τα παρατιθέμενα στο συνεχές σύστημα δόμησης κτίρια, κατά πόσο δηλαδή η αδιάλειπτη έστω διαδοχή των στοών κατά μήκος μιάς οδού μπορεί να συγκροτεί «σύνολο», όχι μόνον στο επίπεδο της βατότητας και της σήμανσης-προσανατολισμού, αλλά και στο επίπεδο της αισθητικής ποιότητας. Η ερώτηση αυτή όμως αφορά το σύνολο σχεδόν του ελληνικού αστικού τοπίου, στο οποίο η μεν οργανωμένη δόμηση είναι ανύπαρκτη ως σύστημα, η δε υπαγωγή σε κανονιστικό μορφολογικό πλαίσιο είναι άκρως περιορισμένη (περιοχές ιστορικών κέντρων ελαχίστων πόλεων πχ. Η Πλάκα στην Αθήνα, η Άνω Πόλη στη Θεσσαλονίκη, το κέντρο της Καστοριάς κλπ).

Έτσι το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τη δημιουργία των στοών προσφέρει περισσότερο μια σειρά από περιορισμούς διαστάσεων αναγκαίων για τη λειτουργική-πολεοδομική προσφορά τους στην πόλη, **ελάχιστα όμως συμβάλει στην αισθητική τους προσφορά στο αστικό τοπίο.**

Οι ισχύουσες διατάξεις επομένως καλύπτουν κατ' αρχήν τις επιδιώξεις του ΓΠΣ, που διατυπώθηκαν ήδη από την πρώτη του φάση, στις προκαταρκτικές προτάσεις και συγκεκριμένα στα ειδικά μέτρα, όπου ρητά δηλώνεται πως η επιβολή στοών δεν αποτελεί απλά μια προσφορά κοινόχρηστου χώρου στην πόλη, αλλά και ένα «στοιχείο αναγνώρισης και αναφοράς» (ΓΠΣ, Φάση Α.2.2.α, 1985), επιδίωξη που

δικαιολογεί και τις σημειακές (τοπικές) επιβολές εντός του πολεοδομικού ιστού της πόλης. Πράγματι, αυτή καθ'εαυτήν η ύπαρξη των στοών στις προβλεπόμενες θέσεις δημιουργεί «αναγνωρισιμότητα» και «αναφορά», που θα ήταν ασφαλώς ισχυρότερες, αν το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο περιελάμβανε και ρυθμίσεις για το συνδυασμό της μορφής και του όγκου τους ανά πολεοδομική ενότητα.

Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. η επιλογή της χωροθέτησης των στοών έλαβε – μεταξύ άλλων κριτηρίων – υπ' όψιν και τη «δυνατότητα πραγματοποίησής τους» (ΓΠΣ, Φάση Α.2.2.α, 1985), που την περίοδο εκείνη είχε εκτιμηθεί στο ποσοστό του 80%.

Περίπου μια δεκαετία μετά, η πολεοδομική μελέτη Αναθεώρησης του Σχεδίου Πόλης εξειδικεύει τις προτάσεις του ΓΠΣ με στόχο την εξισορρόπηση του μονοκεντρικού ως τότε μοντέλου λειτουργίας της πόλης του Βόλου, με την παράλληλη δημιουργία μικρότερων τοπικών κέντρων στις περιφερειακές Συνοικίες, ώστε οι δραστηριότητες και η ζωντάνια ορισμένων τουλάχιστον κεντρικών λειτουργιών να διαχέονται στο σύνολο του αστικού ιστού, αναβαθμίζοντας μέσω του ιεραρχημένου «πολυκεντρισμού» τη συνολική του ποιότητα. Το επιδιωκόμενο τελικό αποτέλεσμα είναι

- η συγκράτηση της αύξησης της οικιστικής πυκνότητας και των αξιών γης στις κεντρικές συνοικίες,
- η εξασφάλιση νέων χώρων υποδοχής της σταδιακής ανάπτυξης των υπηρεσιών και δραστηριοτήτων κεντρικού χαρακτήρα,
- η εξομάλυνση των διαφορών στην «ελκυστικότητα» μεταξύ κεντρικών και περιφερειακών περιοχών της Πόλης.

Τα τοπικά κέντρα χωροθετήθηκαν στις συνοικίες με πυρήνα ήδη υφιστάμενους κοινόχρηστους χώρους ή και κοινωφελείς εγκαταστάσεις, οι Συντελεστές Δόμησης

μειώθηκαν δραστικά στις κεντρικές συνοικίες αλλά και στην περιφέρεια, ενώ τα ειδικά μέτρα, Στοές και Πρασιές, χωροθετήθηκαν ως στοιχεία εξυπηρέτησης και ανάδειξης είτε των νέων τοπικών κέντρων, είτε των οδικών αξόνων που αποτελούν τις «συνδέσεις» στο επιδιωκόμενο πολυκεντρικό σύστημα.

Στις θέσεις επιβολής των στοών προβλέφθηκε επίσης η υποχρέωση κατασκευής στο ισόγειο χώρων για χρήσεις άλλες, πλην κατοικίας, σε ποσοστό τουλάχιστον 50%. Παραλλήλως, ως κίνητρα αντιστάθμισης των δεσμεύσεων που συνεπάγεται η δημιουργία των στοών, θεσπίστηκαν η προσαύξηση του επιτρεπόμενου ύψους των οικοδομών κατά ένα όροφο, καθώς και προσαύξηση του ισχύοντος ΣΔ στα τοπικά κέντρα των συνοικιών Οξυγόνου-Εφτά Πλατανιών και Αγ. Κωνσταντίνου.

Είναι αναγκαίο να λαμβάνεται υπ' όψιν ότι, από τη στιγμή που γίνεται αποδεκτό και υιοθετείται το πολυκεντρικό μοντέλο, περαιτέρω η δημόσια παρέμβαση, η δημιουργία των νομικών προϋποθέσεων και των τεχνικών υποδομών που απαιτούνται για τη δημιουργία των τοπικών κέντρων, αποφασίζεται και υλοποιείται από το Δήμο κατ' αρχήν «εφ' άπαξ».

Αντιθέτως η προσέλκυση στα τοπικά κέντρα των ιδιωτικών δραστηριοτήτων, η ανάπτυξη εμπορικών καταστημάτων, προσωπικών - καθημερινών υπηρεσιών κλπ, γίνεται σταδιακά, σε διάρκεια εξαρτώμενη από τις γενικές και ειδικές / τοπικές συνθήκες της οικονομικής ανάπτυξης, οι οποίες υπήρξαν και εξακολουθούν να είναι αρκετά δύσκολες από τη δεκαετία του '90 έως σήμερα.

Έτσι λοιπόν η τελική λειτουργία του πολυκεντρικού μοντέλου – προς το οποίο στρέφονται οι πόλεις μεσαίου μεγέθους σ' όλο το δυτικό κόσμο όπως προκύπτει από τη διεθνή βιβλιογραφία και αρθρογραφία – δεν εξαρτάται μόνον από πολεοδομικές

ρυθμίσεις και όρους δόμησης, όπως πχ το συγκεκριμένο μέτρο των στοών, αλλά απαιτεί την προώθηση όλου του στρατηγικού σχεδιασμού που διατυπώνεται στο επίπεδο του ΓΠΣ της Πόλης. **Ο στρατηγικός σχεδιασμός περιλαμβάνει πολεοδομικές παρεμβάσεις αλλά δεν περιορίζεται μόνο σ' αυτές, «δίνει έμφαση στον εντοπισμό των στοιχείων του αστικού χώρου και των μηχανισμών παραγωγής του που έχουν ιδιαίτερη, στρατηγική σημασία και στη διαχείριση των αλληλεπιδράσεων τους» και «η διαχείριση αυτή γίνεται όχι μέσω των κλασικών κρατικών λειτουργιών, αλλά με κινητοποίηση και των δυναμικών της αγοράς» (Οικονόμου, 2003). Αντίστροφα όμως, κάθε σκέψη κατάργησης ειδικών όρων δόμησης που σχετίζονται με τη λειτουργία του πολυκεντρικού μοντέλου, δυσχεραίνει και σε ακραίες περιπτώσεις δυναμιτίζει μεσοπρόθεσμα το τελικό αποτέλεσμα.**

Ανακεφαλαιωτικά λοιπόν, η επιβολή των στοών έχει ως βασικούς στόχους:

- στους ήδη διαμορφωμένους κεντρικούς άξονες της πόλης, τη διεύρυνση του δημόσιου χώρου και την ανάληψη μέρους του φόρτου διακίνησης και στάσης των πεζών, που συνεπάγονται οι ιδιωτικές δραστηριότητες κεντρικού χαρακτήρα.
- στα νέα, τοπικά, δευτερεύοντα πολεοδομικά κέντρα, τη συμβολή στην δημιουργία τους, τη σήμανση και τη λειτουργία, ώστε να προωθηθεί η διάχυση των λειτουργιών της πόλης και ο επιθυμητός πολυκεντρισμός της.

Το θέμα της αισθητικής ποιότητας των στοών με την επιδιωκόμενη ιδιότητα τους ως σημείων αναφοράς της πόλης, εντάσσεται στο ευρύτερο πρόβλημα της

αισθητικής ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος και πιο ειδικά, του αστικού σχεδιασμού, της αστικής αισθητικής και αρχιτεκτονικής. Ένα «σημείο αναφοράς» έστω και στο επίπεδο του συνοικιακού πολεοδομικού κέντρου, απαιτεί μια μεταχείριση πιο επεξεργασμένη, από ότι μπορεί να εξασφαλίσει μια σειρά περιορισμών ως προς τις διαστάσεις του. Η αρχιτεκτονική σύνθεση των στοών όχι μόνο σε σχέση με το κτίριο, αλλά και με τα παρακείμενα στοιχεία του πολεοδομικού χώρου στον οποίον ανήκουν, είναι άκρως σημαντική. Η αναζήτηση μέτρων αρχιτεκτονικού, θεσμικού, οικονομικού χαρακτήρα, ικανών να οδηγούν στη δημιουργία «συνόλων» στα πλαίσια της πολιτικής αστικής ανάπτυξης είναι σαφώς αναγκαία για τη βελτίωση της ποιότητας του τελικού αποτελέσματος.

Βασικά χαρακτηριστικά της σύγχρονης αστικής πολιτικής θεωρούνται σήμερα τα εξής (Οικονόμου 2003):

- Η έμφαση στον υφιστάμενο αστικό χώρο και στην βελτίωσή του
- Η αύξηση της σημασίας του κοινοχρήστου και ελεύθερου χώρου στην πόλη.
- Η δυνατότητα βελτίωσης του «περιβαλλοντικού ίχνους» των ελεύθερων χώρων της πόλης από άποψη υλικών και λειτουργίας.
- Οι αστικές αισθητικές παρεμβάσεις.
- Η αντιμετώπιση της ποιότητας του φυσικού χώρου της πόλης ως τουριστικού πόρου.
- Η αντιμετώπιση της ποιότητας του αστικού χώρου ως παράγοντα προσέλκυσης εξειδικευμένου ανθρώπινου δυναμικού και επιχειρήσεων.
- Η αντιμετώπιση της ποιότητας του αστικού χώρου ως παράγοντα προσέλκυσης ιδιωτικών πόρων.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, το ειδικό μέτρο των στοών είναι μέτρο συνοδευτικό και δεν μπορεί να κριθεί αποκομμένο από τις επιδιώξεις που μεσοπρόθεσμα υπηρετεί αλλά και από τις άλλες παρεμβάσεις (πχ. χρήσεις γης) τις οποίες συνοδεύει. Προφανώς δεν είναι η θεσμοθέτηση των στοών που θα πυροδοτήσει την ανάπτυξη ενός τοπικού κέντρου. Όσο όμως το τοπικό κέντρο θα μορφοποιείται ως επακόλουθο των απαιτήσεων της ανάπτυξης, τόσο οι σταδιακά δημιουργούμενες στοές θα διευκολύνουν και τη δημιουργία, αλλά και τη λειτουργία της τοπικής «πιάτσας».

B. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Η ομάδα εργασίας έκανε τον έλεγχο ολόκληρου του δικτύου επιβολής στοών σύμφωνα με τον σχετικό πίνακα του Φ.Ε.Κ. Δ/463/11-5-1994 κατά τη διάρκεια του Φεβρουαρίου 2006. Η υφιστάμενη κατάσταση παρουσιάζεται εδώ

- i. με γενική περιγραφή
- ii. με την παράθεση φωτογραφικού υλικού και
- iii. με συνοπτική απεικόνιση σε χάρτη

i. Γενική περιγραφή

Για το σχηματισμό της γενικής εικόνας της υλοποίησης των στοών, είναι απαραίτητος ο διαχωρισμός της όλης περιοχής εφαρμογής του μέτρου, σε τμήματα ανάλογα με την ένταση των δραστηριοτήτων της πόλης.

Το βασικό τμήμα είναι το Κέντρο της πόλης, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι κύριοι οδικοί άξονες Δημητριάδος, Πολυμέρη, Ελ. Βενιζέλου, Κ. Καρτάλη, Αναλήψεως και 2ας Νοεμβρίου.

Τα υπόλοιπα τμήματα είναι τα τοπικά συνοικιακά πολεοδομικά κέντρα, του Οξυγόνου, της Χιλιαδούς, της Νέας Δημητριάδας κτλ.

Στο Κέντρο της Πόλης και κατά μήκος των κυρίων οδικών αξόνων, οι τάσεις ανοικοδόμησης παρουσιάζουν μια ιδιαίτερη καθυστέρηση και είναι έντονη η παρουσία πολλών παλαιών οικοδομών. Το φαινόμενο αυτό συναντάται στο κέντρο όλων των ελληνικών πόλεων και οφείλεται σε λόγους ιδιοκτησιακού καθεστώτος, στο ισχύον καθεστώς των εμπορικών μισθώσεων, καθώς και στην συχνά υφιστάμενη εκμετάλλευση των ισογείων κατά 100% βάσει παλαιότερων συνθηκών δόμησης που δεν ισχύουν πλέον για τα νέα κτίρια. Η επιβολή των στοών και η συνακόλουθη μείωση της εμπορεύσιμης επιφάνειας των ισογείων αποτελεί και αυτή ανασταλτικό παράγοντα για την ανοικοδόμηση, αλλά σαφώς δευτερεύοντα σε σχέση με τους προαναφερόμενους. Έτσι η δημιουργία «ζώνης στοών» είναι εξαιρετικά βραδεία. Εντοπίστηκαν επίσης περιπτώσεις όπου νεόδμητες οικοδομές είτε αυθαιρέτως, είτε με νόμιμη εξαίρεση, απέφυγαν τη δημιουργία στοών.

Κατά μήκος της οδού 2ας Νοεμβρίου τα παλαιότερα κτίρια της οποίας δεν είχαν τους προαναφερόμενους ανασταλτικούς παράγοντες, γίνεται ήδη αναγνωρίσιμη η εφαρμογή του μέτρου αυτού. Αντιθέτως επί των οδών 28^{ης} Οκτωβρίου, Κουμουνδούρου, Γαμβέτα και Ερμού ανατολικά, σχεδόν καμία στοά δεν έχει εφαρμοστεί και παλιές κατοικίες σε μικρής έκτασης οικόπεδα μένουν εγκαταλελειμμένες.

Στα τοπικά πολεοδομικά κέντρα, οι στοές εφαρμόζονται εκεί όπου εμφανίζεται έντονα η τάση της αντιπαροχής. Σε ορισμένες περιπτώσεις είναι σχετικά λειτουργικές ενώ σε άλλες, καθώς δεν έχουν ακόμη αναπτυχθεί επαρκώς κεντρικές δραστηριότητες του ιδιωτικού τομέα, ο χώρος της δημιουργούμενης στοάς χρησιμοποιείται ως υπαίθριος χώρος στάθμευσης.

Σε περιοχές όπου δεν παρουσιάζεται τάση ανοικοδόμησης με αντιπαροχή, αλλά επικρατεί η ιδιοκατοίκηση, όπως η περιοχή της Ν. Δημητριάδας (οδός Θερμοπυλών), η επιβολή στοάς δυσχεραίνει τους ενδιαφερόμενους και ενίοτε οδηγεί σε αυθαίρετη δόμηση, κυρίως σε οικοπέδα μικρής επιφάνειας.

Η φωτογράφιση επιτρέπει να προστεθούν στην παραπάνω περιγραφή οι αντίστοιχες εικόνες για την καλύτερη δυνατή κατανόηση της υφιστάμενης κατάστασης. Πρέπει ωστόσο να σημειωθεί, ότι το φωτογραφικό υλικό δεν αποσκοπεί σε καμία περίπτωση στην κριτική των ιδιωτών ιδιοκτητών ακινήτων, ούτε των μηχανικών μελετητών – κατασκευαστών, αλλά σκοπό έχει να προσφέρει μια σαφή εικόνα του τρόπου και του βαθμού υλοποίησης του ειδικού μέτρου των στοών.

ii. Φωτογραφικό υλικό

Το υλικό, συνημμένο στο τέλος του κειμένου, παρουσιάζεται με τη σειρά αναφοράς και την αντίστοιχη αρίθμηση των οδικών αρτηριών, του πίνακα του Φ.Ε.Κ. Δ/463/11-5-1994. Η επιλογή είναι ενδεικτική

iii. Χάρτης

Η αποτύπωση σε χάρτη έγινε με στόχο τον εντοπισμό των περιοχών εφαρμογής των στοών ως τώρα και όχι τη σήμανση κάθε μίας μεμονωμένης εφαρμογής.

Γ. ΑΠΟΨΕΙΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ, ΤΩΝ ΦΟΡΕΩΝ & ΤΩΝ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ

Ο Δήμος Βόλου το 1999 κίνησε θέμα κατάργησης του όρου των στοών, όχι επειδή αναθεώρησε την άποψή του για το γενικό πλαίσιο οργάνωσης της Πόλης, στο οποίο εντάσσεται και το μέτρο των στοών – βλ. κεφ.Α – αλλά επειδή λειτούργησε ως αποδέκτης των διαμαρτυριών και αντιρρήσεων ενδιαφερομένων ιδιοκτητών ακινήτων, καθώς και κατασκευαστών. Οι στοές δεν καταργήθηκαν συνολικά, καθώς το σχετικό αίτημα προσέκρουσε, μεταξύ άλλων, και στην απόρριψή του από το ΣτΕ για τυπικούς λόγους, έγιναν όμως πολλές σημειακές τροποποιήσεις που οδήγησαν στην ανέγερση 50 περίπου νέων οικοδομών δίχως στοά, σε διάφορα σημεία του όλου προβλεπόμενου πλέγματος μέχρι τώρα.

Προφανές είναι ότι αυτές οι «εξαιρέσεις» τροφοδοτούν περαιτέρω τις διαμαρτυρίες όσων καλούνται να εφαρμόσουν το μέτρο, αφού δημιουργείται δικαιολογημένα η πεποίθηση, ότι η άσκηση πίεσης είναι ο τρόπος αποφυγής των υποχρεώσεων της ισονομίας. Έτσι σήμερα η Δημοτική Αρχή επαναφέρει το θέμα, ενώ παρεμβαίνουν με υπομνήματα ο Σύλλογος Πολιτικών Μηχανικών Ν. Μαγνησίας, ζητώντας μια επικαιροποιημένη μελέτη η οποία θα συμπεριλάβει τα σημερινά δεδομένα, θα επανεξετάσει την χρησιμότητα ανάπτυξης των στοών εκτός κεντρικού ιστού και θα υποδείξει τις ορθές διαδρομές ανάπτυξής τους, καθώς και ο Σύλλογος Κατασκευαστών Οικοδομικών Έργων Ν. Μαγνησίας ζητώντας τη γενικευμένη κατάργησή τους.

Την αντίθεσή τους στην κατάργηση των στοών έχουν εκφράσει αντιστοίχως, η εκάστοτε μειοψηφία του Δημοτικού Συμβουλίου, η Περιβαλλοντική Πρωτοβουλία Μαγνησίας, καθώς και οι μελετητές του ΓΠΣ και της Μελέτης Αναθεώρησης.

Το ΤΕΕ, καθώς και ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Ν. Μαγνησίας, επανειλημμένα έχουν υποδείξει την εξέταση του ζητήματος στο πλαίσιο του ευρύτερου σχεδιασμού.

Κρίνουμε σκόπιμο να παρουσιάσουμε τη σχετική επιχειρηματολογία με τη μορφή:

Λόγου – επιχειρήματα υπέρ της κατάργησης ή του σημαντικού περιορισμού των
στοών

και

Αντίλογου – επιχειρήματα για τη διατήρηση και ανάπτυξη του μέτρου,

ώστε να προκύψουν τελικώς οι δικές μας απόψεις και προτάσεις.

Γ1. Ισχύς και ορθότητα των στοιχείων επί των οποίων στηρίχτηκε η πρόταση της
επιβολής στοών

Λόγος

Η αρχική πρόταση του Γ.Π.Σ. αλλά και η συμπληρωματική – ενημερωτική της Αναθεώρησης του Σχεδίου Πόλης, έχει βασιστεί σε στοιχεία προ εικοσαετίας και πλέον που δεν ισχύουν σήμερα. Η διατήρηση του ειδικού μέτρου των στοών επιβάλλει την ενημέρωση και πιθανώς την τροποποίηση της αρχικής μελέτης με νέα στοιχεία, στόχους και στρατηγικές εφαρμογής τους, με την μέθοδο της ανάδρασης (feedback).

Αντίλογος

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός δεν μπορεί παρά να είναι μέσο-μακροπρόθεσμος. Οι μεταβολές της πραγματικής κατάστασης κατά την πορεία της εφαρμογής του οφείλονται εν μέρει σε παράγοντες γνωστούς κατά τη θεσμοθέτηση των μέτρων, οι οποίοι επομένως έχουν συνεκτιμηθεί κατά τη διατύπωση των προτάσεων, εν μέρει στις θεσμοθετημένες ρυθμίσεις του ίδιου του σχεδιασμού, εν μέρει δε σε λοιπές μη προβλεπόμενες αιτίες. Σε κάθε περίπτωση οι μεταβολές αυτές δεν επιτρέπεται να

χρησιμοποιούνται ως αιτιολογία για την αποσπασματική μερική ανατροπή θεσμοθετημένων επί μέρους ρυθμίσεων, διότι η εφαρμογή αυτής της τακτικής οδηγεί σε διάλυση του συνολικού συστήματος οργάνωσης της Πόλης. Όταν κριθεί ότι έχουν σωρευθεί διαφοροποιητικοί παράγοντες σε ευρεία κλίμακα, πρέπει να γίνεται συνολική αναθεώρηση του σχεδιασμού της Πόλης, στο πλαίσιο του οποίου επανελέγχονται οι επί μέρους ρυθμίσεις ως στοιχεία του όλου συστήματος. Ήδη η αναθεώρηση του ισχύοντος ΓΠΣ του ΠΣ Βόλου βρίσκεται στη φάση της ανάθεσης.

Γ2. Ορθότητα και Επάρκεια του θεσμικού πλαισίου δημιουργίας των στοών κατά

ΓΟΚ

Λόγος

Το θεσμικό πλαίσιο που καλύπτει το ειδικό μέτρο των στοών δεν αντιστοιχεί στην ουσιαστική ιδιότητα και σκοπό του ειδικού μέτρου και περιορίζεται σε διαστάσεις και βασικές λειτουργίες. Ο βαθύτερος στόχος της επιβολής των στοών δεν είναι η προσφορά επιπλέον κοινοχρήστου χώρου, όπως συνήθως πιστεύεται, αλλά η δημιουργία σημείου αναφοράς για την ενδυνάμωση των τοπικών κέντρων και την αναβάθμιση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος.

Η αισθητική και γενικότερα η εικόνα του αστικού χώρου αποτελεί, διεθνώς, σημαντική επιδίωξη πολεοδομικής πολιτικής. Ειδικά για τις ελληνικές πόλεις, η ομοιομορφία και μορφολογική φτώχεια της μεταπολεμικής πολεοδομικής κληρονομιάς, καθιστά την αναβάθμιση της ποιότητας του αστικού χώρου άκρως σημαντική. Είναι βέβαια προφανές πως όσο διευρύνεται ο κοινόχρηστος χώρος τόσο περισσότερο συμβάλλει στην αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος. Ωστόσο αυτό

δεν αποτελεί τον μοναδικό παράγοντα ανάπτυξης και συχνά θέματα όπως η ποιότητα της αστικής σύνθεσης και η αισθητικής της εικόνα, αποκτούν ξεχωριστό ρόλο.

Αντίλογος

Η παραπάνω άποψη θεωρεί, ότι ο κύριος σκοπός των στοών είναι η αισθητική αναβάθμιση του αστικού τοπίου και ότι επομένως η εφαρμογή του μέτρου έχει περιορισμένη αξία, αν δεν διασφαλίζεται απολύτως η παραγωγή άρτιου αισθητικού αποτελέσματος.

Από αυτή τη σκοπιά κρινόμενο, το θεσμικό πλαίσιο περιοριζόμενο στην επιβολή και διαστασιολόγηση των στοών, είναι όντως ανεπαρκές.

Όμως ο βασικός προορισμός των στοών, τόσο με πολεοδομικό κριτήριο, όσο και κατά τον ισχύοντα Νόμο (ΓΟΚ) είναι η συμβολή του ιδιωτικού χώρου στη διεύρυνση του κοινοχρήστου χώρου, έτσι ώστε ο δημόσιος χώρος να μην επιβαρύνεται με όλες τις ανάγκες εξυπηρέτησης των επί μέρους ιδιωτικών δραστηριοτήτων που έχουν χαρακτήρα κεντρικών λειτουργιών. Πχ

- η στοά στο ισόγειο ενός διδακτηρίου ξένων γλωσσών θα εμποδίζει την κατάληψη όλου του πεζοδρομίου ή και του οδοστρώματος, πριν αρχίσει το μάθημα ή την ώρα που σχολάνε οι τάξεις
- η στοά εμπρός από τα εμπορικά καταστήματα σε περίοδο εκπτώσεων ή εορτών, επιτρέπει στους ενδιαφερόμενους να περιεργάζονται τις βιτρίνες δίχως να παρενοχλούν όσους μετακινούνται στο πεζοδρόμιο
- η στοά μπροστά από καφετέριες, καταστήματα πρόχειρης εστίασης κλπ, ειδικά το καλοκαίρι, επιτρέπει τη συνάθροιση των θαμώνων έξω από το κατάστημα (πηγαδάκια), χωρίς παρενόχληση των διερχομένων πεζών και

δίχως να χρειάζεται να κατέβουν οι μισοί θαμώνες στο οδόστρωμα, όπως συμβαίνει συχνά τα καλοκαιρινά βράδια στην οδ. Ιάσονος κλπ

Ο δεύτερος βασικός σκοπός δημιουργίας των στοών, δηλαδή η δημιουργία στοιχείων προσανατολισμού και αναφοράς στα τοπικά πολεοδομικά κέντρα εξυπηρετείται ούτως ή άλλως κατά τη δημιουργία τους, και σε αντιδιαστολή με τις λοιπές θέσεις της πόλης, όπου δεν δημιουργούνται στοές, και αυτό συμβαίνει ανεξάρτητα από το επίπεδο της αισθητικής ποιότητας, το οποίο ασφαλώς ευκταίο είναι να προάγεται. Η αισθητική βελτίωση των στοών μπορεί να γίνεται ακόμη και με διαδοχικές αναμορφώσεις στη διάρκεια της ζωής των κτιρίων. Αντιθέτως η εξασφάλιση του χώρου, η δημιουργία τους, μπορεί να γίνει μόνον «εφ'άπαξ» κατά την ανοικοδόμηση των ακινήτων, στα οποία ανήκουν.

Γ3. Αντικειμενική αδυναμία δημιουργίας συνεχούς, λειτουργικής ζώνης στοών

Λόγος

Η επιλογή επιβολής των στοών σε κεντρικές οδικές αρτηρίες και περιοχές, όπου οι δραστηριότητες της πόλης κορυφώνονται, συνεπάγεται συχνές ασυνέχειες του ειδικού αυτού μέτρου, είτε λόγω ύπαρξης διατηρητέων κτισμάτων, είτε λόγω εξαίρεσης ορισμένων νεόδμητων οικοδομών από την επιβολή του μέτρου, είτε λόγω της ύπαρξης πολυώροφων κτιρίων που χτίστηκαν πριν από την ισχύ του μέτρου.

Η επιρροή της ασυνέχειας του ειδικού μέτρου είναι καθοριστικής σημασίας για τη λειτουργία της τοπικής αγοράς ακινήτων. Η επιβολή κάθε πολεοδομικού μέτρου που στοχεύει στη γενικότερη αστική οικονομική ανάπτυξη, δεν πρέπει να

παραβλέπει τα χαρακτηριστικά της αγοράς ακινήτων, οφείλει να διασφαλίζει την αποτελεσματικότητα και την ευελιξία κατά την αξιοποίηση των ακινήτων, την ποιότητα του αστικού χώρου και κτιριακού αποθέματος, την ένταση των εμπορικών, κοινωνικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων, να συσχετίζει τους πολεοδομικούς περιορισμούς με τις τυχόν ευκαιρίες.

Το ειδικό μέτρο των στοών δεν συνιστά απαραίτητα δυσμενή περιορισμό στην αξιοποίηση των ακινήτων, αλλά αν η εφαρμογή του οδηγεί σε τοπικές εσοχές προσόψεων περιορισμένου μήκους ή σε αρνητική αισθητική εικόνα, δημιουργεί συγκριτικό μειονέκτημα στο πλαίσιο της λειτουργίας της αγοράς

Αντίλογος

Τα διασωζόμενα διατηρητέα κτίρια στο κέντρο της πόλης μας είναι ελάχιστο ποσοστό του συνόλου των κτιρίων και η διάσπαση της συνέχειας των στοών στη θέση τους είναι αμελητέα εξαίρεση στο όλο σύστημα.

Η εξαίρεση νέων οικοδομών από την εφαρμογή του μέτρου συνιστά αυτοτροφοδοτούμενη εκτροπή από το συνολικό στόχο, τον οποίον έτσι υπονομεύει .

Τα προυφιστάμενα της επιβολής του μέτρου πολυώροφα κτίρια είναι κατασκευές σκυροδέματος, με προσδόκιμο επιβίωσης μερικών δεκαετιών, σύμφωνα με τη διαθέσιμη επιστημονική μας γνώση, και όχι 400 ετών όπως υποστηρίχθηκε. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός οφείλει να μεριμνά εκ των προτέρων για τη βελτίωση της πόλης, καθώς σταδιακά αυτά τα κτίρια θα αντικαθίστανται.

Υπενθυμίζεται ότι διανοίξεις δρόμων θεσμοθετημένων στην πόλη του Βόλου από τη δεκαετία του '30 ολοκληρώνονται μόλις σήμερα, 80 χρόνια μετά. Στη διάρκεια αυτών των χρόνων πολλές φορές ζητήθηκαν τροποποιήσεις του Σχεδίου για την

«προσαρμογή στην υφιστάμενη από δεκαετιών κατάσταση» οι οποίες δεν έγιναν ευτυχώς δεκτές τουλάχιστον στο Κέντρο της Πόλης.

Συνολικά βελτιωμένη κατάσταση, καταφανώς ωφέλιμη και χρήσιμη για όλους, δεν μπορεί να δημιουργηθεί, ει μη μόνον σταδιακά σε ορίζοντα 30-50 ετών, και τούτο εφόσον δεν επιστρατεύεται κάθε τόσο κάποιος μηχανισμός «εξαίρεσης» που επιμηκύνει την όλη διαδικασία.

Γ4. Οι στοές ως αντικίνητρο της ανοικοδόμησης

Λόγος

Αν και δεν αποδεικνύεται άμεσα, εκτιμάται ότι η επιβολή στοών αποτελεί επενδυτικό αντικίνητρο στην ανοικοδόμηση ορισμένων ακινήτων, κυρίως σε οικόπεδα μικρής έκτασης επειδή μειώνει σημαντικά τον ωφέλιμο χώρο του ισογείου, για οποιαδήποτε χρήση.

Αντίλογος

Το αναφερόμενο ως αντικίνητρο βασίζεται στην αρχή της μεγιστοποίησης του εκμεταλλεύσιμου ισόγειου χώρου, δηλαδή στις αρχές της «παραδοσιακής» αγοράς. Σήμερα που η ποιότητα του αστικού χώρου και ειδικότερα του εξωτερικού περιβλήματος των κτιρίων αποκτά ιδιαίτερη σημασία, το ειδικό μέτρο των στοών κατ'αρχήν μπορεί να συνεισφέρει στην ποιότητα – λειτουργική και αισθητική – του κτιρίου στο οποίο εφαρμόζεται, άρα και στην οικονομική του αποδοτικότητα.

Πάντως στο παλαιό εμπορικό κέντρο αυτό η δυσχέρεια από την εφαρμογή της στοάς ισχύει μόνον ως δευτερεύων παράγων. Όταν αντιμετωπιστούν οι λοιποί – κύριοι – παράγοντες τα ακίνητα ανοικοδομούνται και αποκτούν αυξημένη εμπορική αξία .

Στις περιοχές όπου ο Συντελεστής Δόμησης επιτρέπει την αποδοτική αντιπαροχή τα μικρά οικόπεδα συνενώνονται ώστε να οικοδομηθούν πολυκατοικίες. Οι περιπτώσεις

εγκλωβισμένων μικρών οικοπέδων αποτελούν εξαιρέσεις, που πρέπει να αντιμετωπίζονται με μεταφορά του δικαιώματος δόμησης, όχι με ανατροπή του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Γεγονός είναι ότι σε ορισμένες περιπτώσεις, εξαιτίας του φαινομένου του κατακερματισμού της έγγειας ιδιοκτησίας, η επιβολή των στοών (τριών ή τεσσάρων μέτρων) μειώνει το δομήσιμο χώρο του ισογείου τόσο ώστε να καθίσταται προβληματική η εκμετάλλευση των μικρών οικοπέδων. Έτσι συχνά τα οικόπεδα αυτά παραμένουν εγκαταλελειμμένα, ειδικά σε περιοχές της πόλης με χαμηλό Σ.Δ. και μικρή δραστηριότητα ανοικοδόμησης, όπου οι ιδιοκτήτες στοχεύουν κυρίως στην αυτοστέγαση και όχι στην αντιπαροχή. Σ'αυτές τις περιοχές θα μπορούσε να επανεξεταστεί η αναγκαιότητα της διατήρησης των στοών, και αυτό μετά από προσεκτικό έλεγχο των στοιχείων ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

Γ5. Οι στοές στις συνοικίες κατασκευάζονται αλλά δεν είναι χρησιμοποιήσιμες

Λόγος

Στις περιφερειακές συνοικίες οι στοές δημιουργούνται με επιβάρυνση – λειτουργική και οικονομική - των ιδιοκτητών, αλλά είτε κλείνονται αυθαίρετα, είτε χρησιμοποιούνται ως χώροι στάθμευσης, διότι δεν υπάρχουν οι προϋποθέσεις λειτουργίας καταστημάτων και λοιπών χρήσεων πλην κατοικίας

Αντίλογος

Όταν οι γενικότερες συνθήκες οικονομικής ανάπτυξης ωθήσουν στη δημιουργία χρήσεων πλην κατοικίας, ο χώρος της στοάς θα υπάρχει και θα τεθεί σε κοινή χρήση, επειδή αυτό θα απαιτούν οι συνθήκες της αγοράς. Αν δεν κατασκευαστεί όμως εγκαίρως δεν θα μπορεί να εξασφαλιστεί τότε που θα χρειάζεται.

Δ. ΑΠΟΨΗ & ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΟΜΑΔΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η πολιτική επιβολής και η φιλοσοφία του ειδικού μέτρου των στοών, που εξετάσαμε στο κεφ. Α, η εμπειρία από την έως τώρα υλοποίησή τους, όπως την διαπιστώσαμε από την διερεύνηση του δικτύου των στοών στις διάφορες θέσεις της πόλης και την παρουσιάζουμε μέσα από το φωτογραφικό υλικό του κεφ. Β, αλλά και τα επιχειρήματα που έχουν διατυπωθεί γύρω από το θέμα και καταγράφηκαν στο κεφ. Γ, μας οδηγούν στις ακόλουθες διαπιστώσεις και απόψεις.

Δ1. Η βασική επιχειρηματολογία υπέρ της κατάργησης των στοών αφορά τις δυσκολίες και ως εκ τούτου τις αντιρρήσεις, των επί μέρους υπόχρεων και μάλιστα κατά το αρχικό διάστημα εφαρμογής του μέτρου, οπότε η περιορισμένη έκταση υλοποίησης δεν ευνοεί την ανάδειξη του μεσοπρόθεσμου οφέλους.

Από κανένα επιχείρημα όμως δεν συνάγεται ότι η διευκόλυνση των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών προάγει και το Γενικό Όφελος, καθώς η τυχόν κατάργηση θα σήμαινε μείωση του ιδιωτικού μεν, προσβάσιμου όμως από το Κοινό χώρο, που εξασφαλίζεται μέσω των στοών υπέρ όλων των δημοτών. Η μείωση θεσμοθετημένου χώρου που έχει τεθεί σε κοινή χρήση, είναι κατ' αρχήν αντίθετη με το πνεύμα και το γράμμα του Νόμου, σύμφωνα με την πάγια νομολογία του ΣτΕ.

Δ2. Από την προβαλλόμενη επιχειρηματολογία για την κατάργηση των στοών σε «δευτερεύουσες»- κατά την αντίληψη των αιτούντων – θέσεις, γίνεται σαφές ότι δεν συνειδητοποιείται, ούτε αξιολογείται η σημασία της προσπάθειας για την ανάπτυξη της πόλης, πέραν του Κέντρου της. Η ομάδα εργασίας θεωρεί αναγκαίο να αποσαφηνίσει ότι

- η βελτίωση των συνθηκών λειτουργίας του κατά παράδοση Κέντρου της Πόλης, που θα προκύψει σταδιακά με τη γενικευμένη υλοποίηση στοών, είναι επιδίωξη που βρίσκεται στην ίδια κατεύθυνση με τις υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης, γι' αυτό και γίνεται κατανοητή ακόμη και από όσους βραχυπρόθεσμα ενοχλούνται

- αντιθέτως η επιβολή στοών στα τοπικά κέντρα των Συνοικιών, με παράλληλη υποχρεωτική πρόβλεψη χρήσεων στα ισόγεια άλλων, πλην κατοικίας, κατά ποσοστό 50%, βρίσκεται σε αντίθετη κατεύθυνση με τις προϋφιστάμενες τάσεις, οι οποίες επιδιώκεται να αντιστραφούν, γι' αυτό και δύσκολα γίνεται κατανοητή από ιδιώτες, αλλά και φορείς με βραχυπρόθεσμους στόχους. Εν προκειμένω το μέτρο των στοών, μαζί με δέσμη άλλων ρυθμίσεων καλείται να συμβάλει στη μετατροπή του μονοκεντρικού συστήματος οργάνωσης της Πόλης σε πολυκεντρικό, ώστε τα οφέλη αλλά και τα βάρη της ανάπτυξης να κατανέμονται ισόρροπα σε όλη της την έκταση.

Ως εκ τούτου η ομάδα εργασίας κρίνει ότι δεν ευσταθεί ούτε από αναπτυξιακή, ούτε από πολεοδομική άποψη η πρόταση τμηματικής κατάργησης του δικτύου των στοών, πολύ δε περισσότερο του όλου δικτύου, εφ' όσον κρίνεται ορθό και επιθυμητό το συνολικό πλαίσιο πολεοδομικής οργάνωσης. στο οποίο είναι εντεταγμένο αυτό το μέτρο.

Στην άμεσα επικείμενη πλέον αναθεώρηση του ισχύοντος ΓΠΣ θα επανακριθεί ασφαλώς το δίκτυο των τοπικών κέντρων, καθώς και το σύνολο των μέτρων που προβλέπονται ως τώρα για την ανάπτυξή τους. Εκεί θα συνεκτιμηθεί και πάλι η συμβολή της επιβολής των στοών στη μεγιστοποίηση του δημοσίου συμφέροντος μεσο-μακροπρόθεσμα .

Δ3. Η σημερινή εικόνα αναδεικνύει προς το παρόν περισσότερο τις δυσχέρειες και καθυστερήσεις στην εφαρμογή του μέτρου, παρά τα οφέλη που θα συνεπιφέρει η γενικευμένη υλοποίησή του , όταν επιτευχθεί, έτσι ώστε μια ομάδα τεχνικών και

επενδυτικών φορέων να επιθυμεί την κατάργησή του. Δεν μπορεί ωστόσο να παραβλέπεται το γεγονός, ότι ένα πολεοδομικό μέτρο που μπορεί, μακροπρόθεσμα έστω , να συμβάλει στην αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και των λειτουργιών του, είναι σαφώς επιθυμητό και χρήσιμο. Επί μέρους προβλήματα εφαρμογής πρέπει να αντιμετωπιστούν με βελτίωση των σχετικών νομοθετικών προβλέψεων, ιδίως αυτών που σχετίζονται με την εξασφάλιση λειτουργικής συνέχειας, παρά τη χρονική «ασυνέχεια» υλοποίησης του πλέγματος των στοών, αλλά και την αισθητική ποιότητα του συνόλου, ακόμη και για οικονομικούς, εμπορικούς λόγους.

Θεωρούμε αναγκαία την άμεση συμπλήρωση του ΓΟΚ με διατάξεις που θα ρυθμίσουν τη διάταξη, τη μορφή και το μέγεθος των φερόντων στοιχείων των οικοδομών, τα οποία εδράζονται στο χώρο της στοάς, σε συνάρτηση με τις συνολικές της διαστάσεις, καθώς και το ύψος των στοών ανά οικοδομικό τετράγωνο.

Όσον αφορά το αισθητικό καθαρά μέρος, σημειώνουμε ότι, όπως σε κάθε μορφή σύνθεσης, που μεταχειρίζεται ένα μεγάλο αριθμό στοιχείων, πχ. ένα μεγάλο μωσαϊκό, έτσι και στο αστικό μωσαϊκό στοών η δεξιοτεχνική και αρμονική ολοκλήρωση του συνόλου είναι ένα αρκετά δύσκολο εγχείρημα. Χρειάζεται υπομονή, επανεξέταση κατά διαστήματα, αλλαγή κατεύθυνσης πιθανώς, έγκαιρες ριζικές αποφάσεις και εκτός των άλλων, μια συλλογική «δημιουργική πινελιά». Αυτά προϋποθέτουν μια λεπτομερώς σχεδιασμένη ειδική πολεοδομική και οικονομική μελέτη, ανά πολεοδομική ενότητα εφαρμογής των στοών, ώστε οι μορφολογικές ρυθμίσεις που θα επιλεγούν να έχουν αιτιολογημένη βάση και ορθή στόχευση.

Ανακεφαλαιώνοντας η ομάδα εργασίας προτείνει την ακόλουθη αντιμετώπιση του όλου ζητήματος

- i. **Επιβεβαίωση του «πολυκεντρικού» προτύπου οργάνωσης της Πόλης,** της χωροθέτησης, της έκτασης και του χαρακτήρα του Κέντρου Πόλης και των τοπικών πολεοδομικών κέντρων, στο πλαίσιο της αναθεώρησης της ισχύοντος ΓΠΣ, η οποία επίκειται.
- ii. **Επανέλεγχο της δέσμης μέτρων τόνωσης** τόσο του Κέντρου της πόλης . όσο και των τοπικών συνοικιακών κέντρων, στα οποία μέτρα συγκαταλέγεται και η επιβολή των στοών, στο ίδιο πλαίσιο του ΓΠΣ,
- iii. **Συμπλήρωση των όρων του ΓΟΚ** με ρυθμίσεις για τα φέροντα στοιχεία των κτιρίων στο εσωτερικό των στοών και για το ύψος των στοών ανά Ο.Τ.
- iv. **Εκπόνηση μελέτης για τη διατύπωση όρων μορφολογικού περιεχομένου,** προκειμένου οι στοές να συναπαρτίζονται εν τέλει «σύνολο», υψηλής λειτουργικής και αισθητικής ποιότητας, ανά πολεοδομική ενότητα εφαρμογής τους.
- iv. **Χρήση προσωρινών διαχειριστικών μέτρων .** Στο μακρύ μεταβατικό διάστημα που θα μεσολαβήσει, έως ότου οι στοές αποκτήσουν σημαντική λειτουργική συνέχεια κατά τμήματα του όλου δικτύου, θα μπορούσε να παρέχεται από το Δήμο «άδεια αποκλειστικής χρήσης στοάς», με ευνοϊκούς όρους, περιορισμένου χρόνου, ανανεώσιμη, υπέρ των ιδιοκτητών του ακινήτου, βάσει του αρθ.3 του Ν.1080/1980/ ΦΕΚ Α246, που εξομοιώνει τις στοές με τους Κοινόχρηστους Χώρους ως προς τη δυνατότητα χρήσης από ιδιώτες , με καταβολή τέλους στο Δήμο. Ένα τέτοιο διαχειριστικό μέτρο θα διευκόλυνε την προσαρμογή των υποχρεών ιδιοκτητών και θα περιόριζε τις αντιδράσεις.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- **Αραβαντινός Α.** (1998), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός*, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα.
- **Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ)**, Νόμος υπ' αριθ. 1577/1985, ΦΕΚ 210^Α/18-12-1985
- **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Π.Σ. Βόλου** (ΕΠΑ 1982-84)
- **Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τ.Μ.Χ.Π.Π.Α. (2005)**, *Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης Μαγνησίας, Βόλος*
- **Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης Π.Σ. Βόλου** (Απρίλιος 1992)
- **Οικονόμου Δ. και Πετράκος Γ.** (1999), *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων*, Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος.
- **Οικονόμου Δ.** (2003), “Αστική αναγέννηση και αισθητικές παρεμβάσεις στις πόλεις: Μια αναγκαστική σχέση”, στα πρακτικά του επιστημονικού συνεδρίου «Η αισθητική των πόλεων και η πολιτική των παρεμβάσεων», Αθήνα, σσ. 29-34
- **Χαστάογλου Β.** (2002), *Βόλος: Πορτραίτο της πόλης τον 19^ο και 20^ο αιώνα*, ΔΗ.Κ.Ι, Βόλος.

Ξενογλώσση

- **Ratcliffe J. και Stubbs M.** (1996), *Urban planning and real estate development*, UCL Press, London.

Roberts P. και Sykes H. (2000), *Urban Regeneration: a handbook*, Sage Publications, London.



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

I. ΧΡΗΣΗ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ

Το παρακάτω υλικό παρουσιάζεται με βάση τον πίνακα του Φ.Ε.Κ. Δ/463/11-5-1994 και την αντίστοιχη αρίθμηση των οδικών αρτηριών. Η επιλογή είναι ενδεικτική:

Στοά πλάτους 4,00 μέτρων

(1) 2ας Νοεμβρίου

Από Αρ. Ζάχου - Ξενοφώντος



Από την αρχή της οδού Αρ. Ζάχου και για ένα σημαντικό τμήμα της, εμφανίζεται μια εικόνα χαμηλού ύψους κτιρίων τύπου μονόροφων και διώροφων μονοκατοικιών σύνθετης χρήσης γης, κατοικίας και καταστημάτων.



Η εικόνα των μονόροφων και διώροφων μονοκατοικιών σύνθετης χρήσης γης.



Η παραπάνω εικόνα αλλάζει πλησιάζοντας την οδό Παγασών και νέες οικοδομές αναπτύσσονται με την μέθοδο της αντιπαροχής δημιουργώντας στοές.



Μια περίπτωση οικοδομής με στοά σημαντικού μήκους.



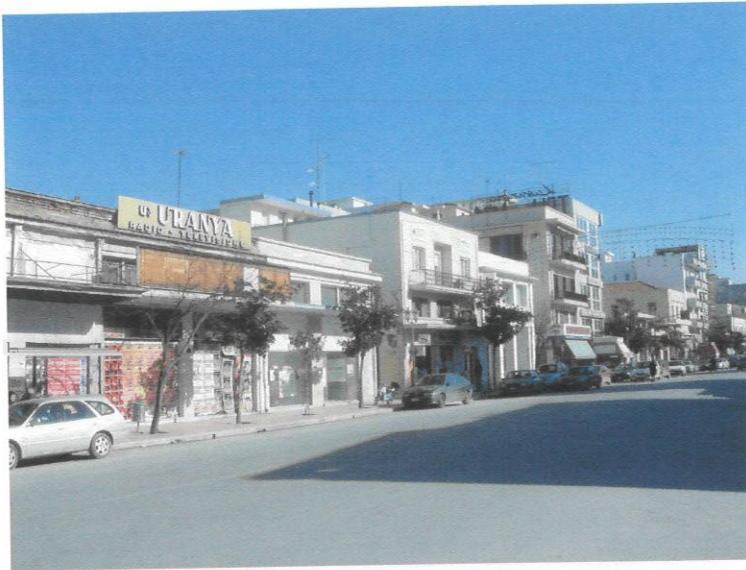
Στην παραπάνω περίπτωση που αναπτύσσεται κατά μήκος ενός ολόκληρου οικοδομικού τετραγώνου....



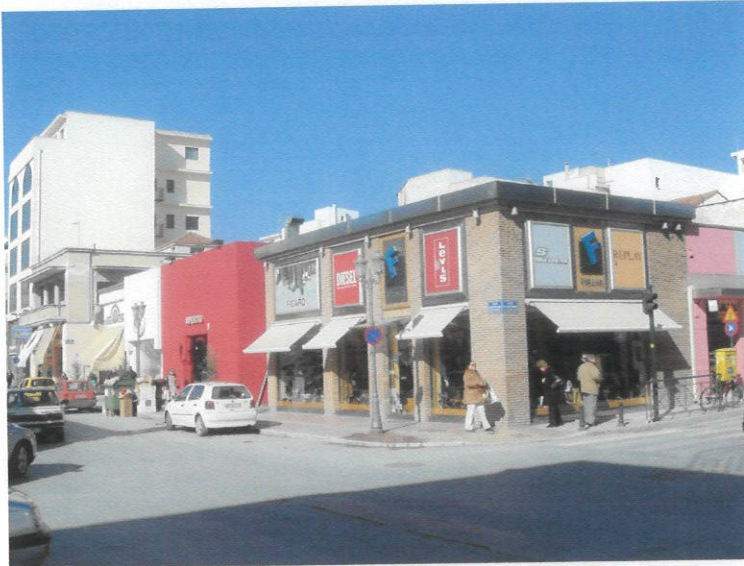
.....η στοά εμφανίζει τα πρώτα σημάδια εμπορικής «εκμετάλλευσης», είτε με τη χρήση τραπεζο-καθισμάτων, είτε με τη χρήση διαφημιστικών επιγραφών.

(2) Δημητριάδος Από Μεταμορφώσεως έως Γαμβέτα





Στο δυτικό άκρο της οδού Δημητριάδος, κοντά στην πλατεία Ρ. Φεραίου, διατηρούνται πολλά παλιά μονόροφα και διώροφα κτίρια. Ορισμένα παρουσιάζουν εικόνα εγκατάλειψης. Έως τώρα δεν έχει προχωρήσει διαδικασία ανανέωσης – ανοικοδόμησης και δεν έχουν εμφανιστεί στοές.



Στο τμήμα της οδού Δημητριάδος, από την οδό Κ. Καρτάλη και μέχρι την οδό Γαμβέτα, το δομημένο περιβάλλον παρουσιάζει μια συμπαγή μορφή με πολυώροφες οικοδομές (πολυκατοικίες), χτισμένες κυρίως μεταξύ 1960 & 1990, που δεν έχουν στοές.



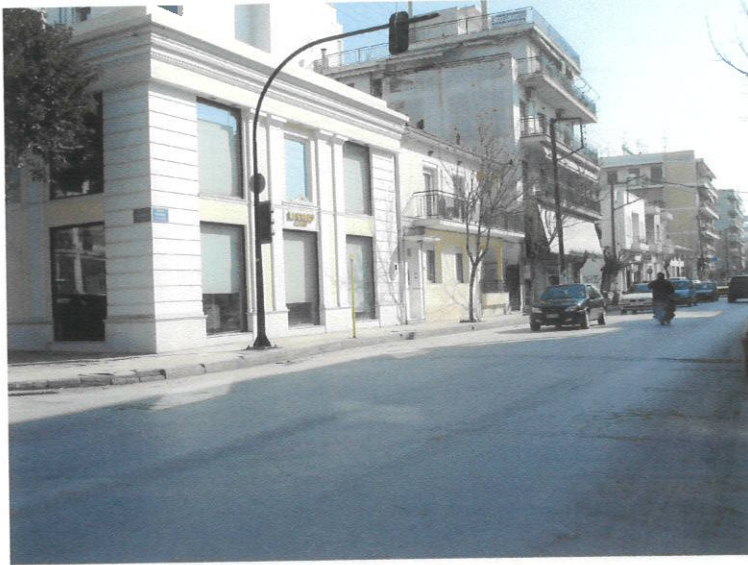
(3) Δημητριάδος
Από Γαμβέτα έως Φιλελλήνων



(4) Πολυμέρη
Από Φιλελλήνων έως Περραιβού



Το τμήμα αυτό της οδού Πολυμέρη εμφανίζει χαμηλότερης έντασης χρήσεις γης απ' ότι η οδός Δημητριάδος. Είναι χαρακτηριστική η διατήρηση του κτιριακού αποθέματος της πρώτης μετασεισμικής περιόδου και η ύπαρξη χαμηλού ύψους κτιρίων, ορισμένα από τα οποία εγκλωβίστηκαν ανάμεσα σε μεταγενέστερες πολυώροφες οικοδομές .



Χαμηλού ύψους κτίρια.



Ανάμειξη χρήσεων γης κατοικίας και εμπορικών δραστηριοτήτων, που καλύπτουν κυρίως καθημερινές και βασικές ανάγκες (φούρνοι, κρεοπωλεία, ζαχαροπλαστεία κλπ).



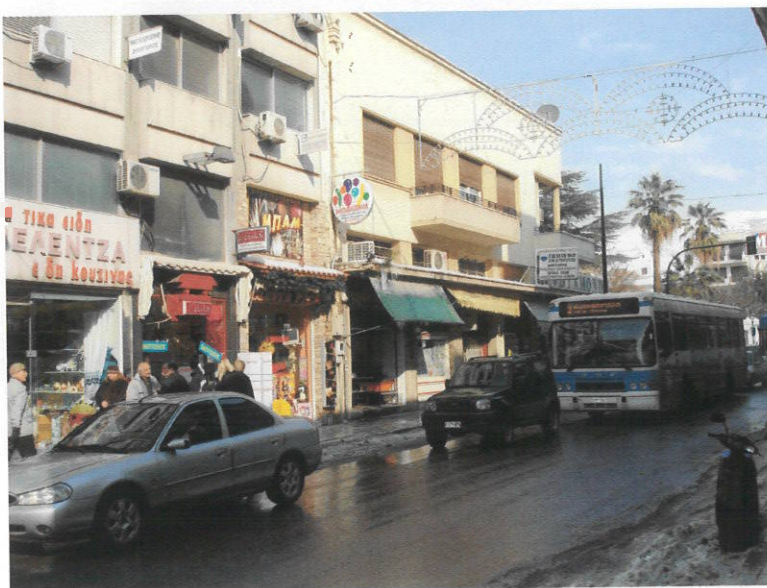


Μια περίπτωση έντονης παρουσίας της στοάς, σε μεγάλο, νεόδμητο κτίριο

(5) Ελ. Βενιζέλου
Από Δημητριάδος έως Γ. Καρτάλη



Το τμήμα αυτό της οδού Ελ. Βενιζέλου είναι παρόμοιο με την οδό Δημητριάδος, μεταξύ Κ. Καρτάλη & Γαμβέτα, με παλαιές πολυώροφες οικοδομές. Οι χρήσεις του ισόγειου είναι εμπορικές, ενώ οι υπόλοιποι όροφοι καταλαμβάνονται από υπηρεσίες και γραφεία. Προς το παρόν δεν υπάρχουν νεόδμητα κτίρια, ούτε στοές.



Εν συγκρίσει με την οδό Δημητριάδος, εμφανίζονται περισσότερα χαμηλού ύψους κτίρια.

(6) Ελ. Βενιζέλου
Από Ανθ. Γαζή έως Λ. Βύρωνος



Από την οδό Ανθ. Γαζή και βόρεια, νεόδμητες οικοδομές αντικαθιστούν σταδιακά τα παλαιότερα μονοδιώροφα και εφαρμόζουν το μέτρο των στοών.





Στοά πλάτους 3,00 μέτρων

(1) Παπαδιαμάντη
Από Αρ. Ζάχου έως Ξενοφώντος



Το νοτιοανατολικό τμήμα της οδού Παπαδιαμάντη παρουσιάζει μια σχετική οικοδομική «ατονία» με αποτέλεσμα να υπάρχουν ελάχιστα παραδείγματα δημιουργίας στοών.



Από την οδό Κουντουριώτου και βορειοδυτικά, διατηρούνται αρκετές μεγάλες παλαιές αποθήκες (από τις οποίες, ορισμένες είναι χαρακτηρισμένες διατηρητέες) και χαμηλά μονόροφα κτίρια.



Διατηρητέο κτίριο, «Βιομηχανική Εταιρία Γκλαβάνη», μεταξύ των οδών Βερναρδάκη και Παπαδιαμάντη.



Από τις ελάχιστες περιπτώσεις ανέγερσης νέας πολυώροφης οικοδομής και δημιουργίας στοάς.



(2) Αριστοτέλους
Από Καποδιστρίου έως Ξενοφώντος



Στην οδό Αριστοτέλους υπάρχουν αρκετές νεόδμητες οικοδομές με στοές. Η εφαρμογή του μέτρου στο συγκεκριμένο αυτό σημείο της πόλης, χαρακτηρίζεται από μια σύνθετη ποικιλομορφία αρχιτεκτονικής διαχείρισης των στοών.



Ποικίλα αρχιτεκτονικά στοιχεία στοάς.



Ποικίλα αρχιτεκτονικά στοιχεία στοάς.



Ποικίλα αρχιτεκτονικά στοιχεία στοάς.



(3) Ερμού
Από Αλοννήσου έως Γκλαβάνη



Η οδός Ερμού διατηρεί, όπως και άλλοι δρόμοι του κατά παράδοση εμπορικού κέντρου της πόλης, το παλαιότερο κτιριακό της απόθεμα, με λιγοστές εξαιρέσεις.



Στο βάθος η στοά του νεόδμητου καταστήματος «Marks & Spencer».

(4) Ερμού
Από Γαμβέτα έως Φιλελλήνων



Ακόμη και στο τμήμα της Ερμού όπου οι εμπορικές δραστηριότητες περιορίζονται σε ένταση (ανατολικά της οδού Όγλ), η τάση ανοικοδόμησης είναι περιορισμένη.



(5) 28^{ης} Οκτωβρίου
Από Μακρυνίτσης έως Ελ. Βενιζέλου



Όπως και στην περίπτωση της Ερμού, η οδός 28^{ης} Οκτωβρίου διατηρεί το παλαιότερο κτιριακό απόθεμα και μόνο σε ελάχιστες περιπτώσεις, σιγά σιγά, εμφανίζονται νέες οικοδομές με στοά.



Νέα οικοδομή με στοά.



Ένα μικρό τμήμα της συγκεκριμένης οδού αποτελείται από διάφορες οικοδομές, οι οποίες εμφανίζουν μια ευκαιρία για την ανάπτυξη στοάς σε μεγάλο μήκος, δίχως ασυνέχειες.



Οικοδομές στο στάδιο της κατασκευής με δημιουργία στοάς.



(6) 28^{ης} Οκτωβρίου
Από Σπυρίδη έως Αγ. Νικολάου



(7) 28^{ης} Οκτωβρίου
Από Γκλαβάνη έως Ι. Καρτάλη





Στην οδό 28^{ης} Οκτωβρίου από την οδό Όγλ και ανατολικά, προς το παρόν διατηρείται μια σειρά από χαμηλά μονόροφα και διώροφα κτίσματα με μικτές χρήσεις γης.



Η μοναδική στο παραπάνω τμήμα της οδού 28^{ης} Οκτωβρίου οικοδομή με στοά. Η αντικατάσταση πάντως των μονοδιώροφων με νέα κτίρια, με δεδομένο τον ισχύοντα Σ. Δ. 2,7 εκτιμάται ότι δε θα αργήσει για πολύ ακόμη.

(8) Ρήγα Φεραίου
Από Χείρωνος έως Αχιλλέως



Περιοχή προς το παρόν αμιγούς κατοικίας, με μέτρια τάση ανοικοδόμησης. Οι πολυκατοικίες που χτίστηκαν πριν από την επιβολή στοών έχουν στο ισόγειο pilotis & parking.



(9) Ρήγα Φεραίου
Από Αχιλλέως έως Γλάδστωνος



Πλησιάζοντας την οδό Παγασών εντείνονται οι τάσεις ανοικοδόμησης με την μέθοδο της αντιπαροχής και εμφανίζονται στοές.



Η ύπαρξη πάντως κτιριακού αποθέματος σχετικά νέου και σε καλή κατάσταση, κατασκευασμένων πριν από τη θέσπιση μέτρου των στοών, θα καθυστερήσει την μελλοντική δημιουργία τους ...

(10) Ρήγα Φεραίου
Από Γλάδστωνος έως Καποδιστρίου



Νέα οικοδομή στο στάδιο της
κατασκευής με υποδομή για στοά.

(11) Δ/χου Γεωργιάδου
Από Καραϊσκάκη έως Κανάρη

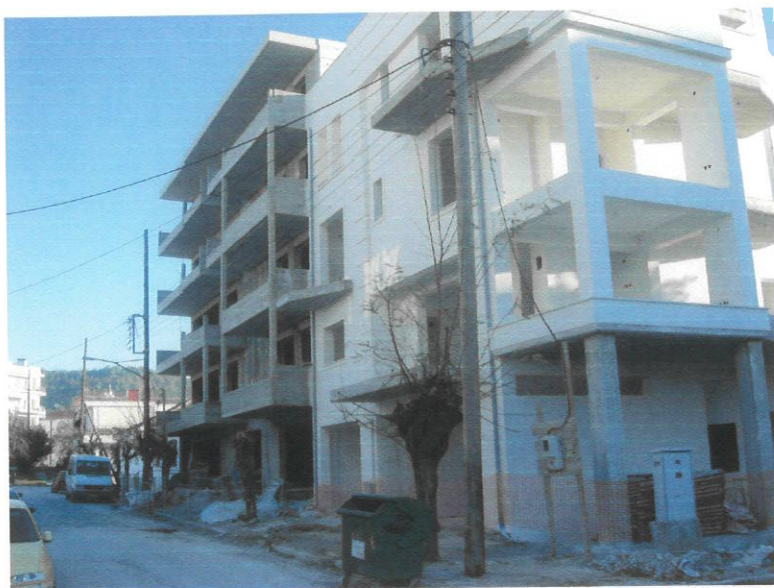


Η περιοχή αυτή παρουσιάζει ένα συνεχώς αυξανόμενο ρυθμό ανάπτυξης νέων οικοδομών, κυρίως πολυώροφων κατοικιών. Οι μονόροφες και διάροφες παλιές οικοδομές εκτιμάται ότι θα αντικατασταθούν σύντομα



Νεόδμητες οικοδομές με στοά.

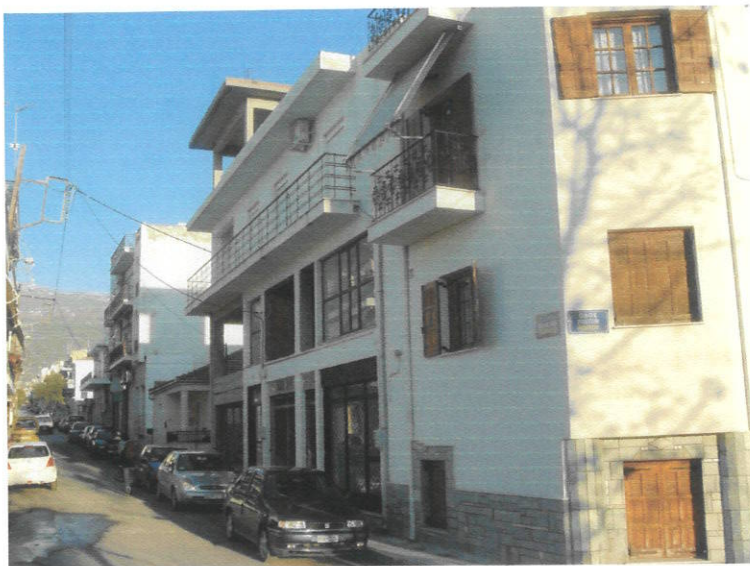
(12) Δ/χου Γεωργιάδου
Από Κανάρη έως Φίλιππιδι



Νεόδμητες οικοδομές με στοά.



(13) Θερμοπυλών
Από Ροστώβ έως Ορμινίου



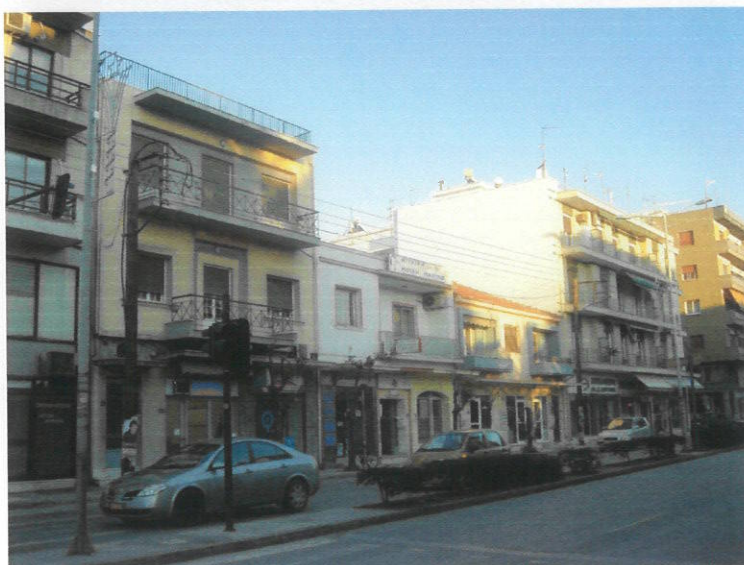
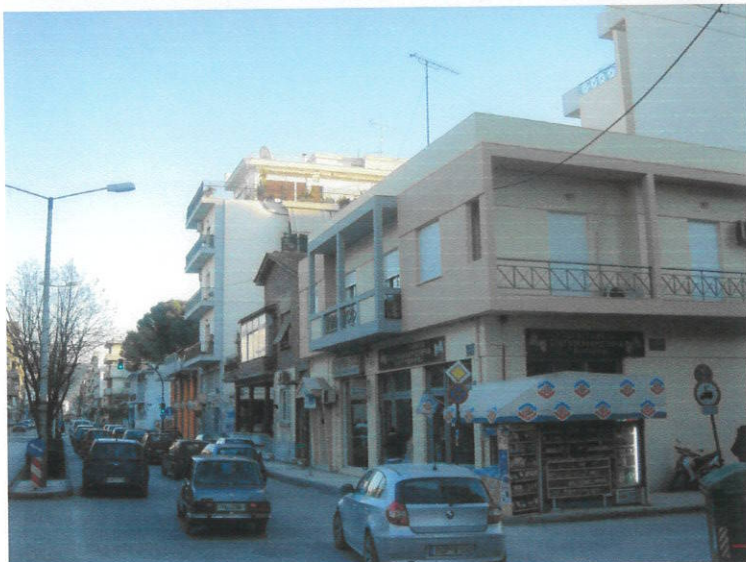
Η περιοχή αυτή δεν εμφανίζει ιδιαίτερη τάση ανοικοδόμησης, ο δε ισχύων Σ. Δ. 1,8 φαίνεται να ευνοεί μάλλον την αυτοστέγαση παρά την αντιπαροχή, σε συνδυασμό με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, για το οποίο δεν διατίθενται ωστόσο αναλυτικά στοιχεία.



(14) Αναλήψεως
Από Κουταρέλια έως Αγ. Νικολάου



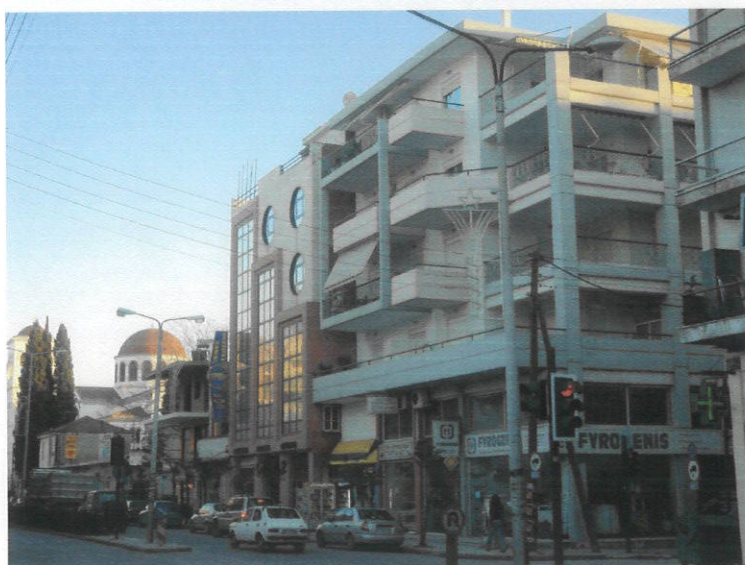
Η οδός Αναλήψεως, όπως και άλλες κεντρικές οδικές αρτηρίες της πόλης, διατηρεί το παλαιότερο κτιριακό της απόθεμα δεν εμφανίζει έντονη οικοδομική δραστηριότητα και επομένως ούτε και στοές.



Κατά μήκος της οδού Αναλήψεως υπάρχουν αρκετές ιδιοκτησίες με διώροφα κτίρια, που εξαιτίας της υψηλής γαιοπροσόδου και έντασης οικονομικών δραστηριοτήτων, δεν συνενώθηκαν με τα γειτονικά τους για ανοικοδόμηση, αλλά οδηγήθηκαν μέχρι στιγμής σε συνεχή επανάχρηση. Ορισμένα από τα κτίρια αυτά εγκλωβίστηκαν ανάμεσα σε άλλα πολυώροφα.



Εικόνα συμπαγής με παλαιότερες πολυώροφες οικοδομές.



Στο βάθος της εικόνας, μια περίπτωση νεόδμητης οικοδομής με στοά (φροντιστήριο ξένων γλωσσών).

(15) Αναλήψεως
Από Καραϊσκάκη έως Φιλιππίδη



(16) Πουρίου
Από Επισκοπής έως Κύπρου



Αρκετά χαμηλή τάση ανοικοδόμησης. Ένα μόνο κτίριο με στοά έχει κατασκευαστεί ως τώρα.





Μοναδική περίπτωση
δημιουργίας στοάς.

(17) Αγ. Βασιλείου
Από 54^{ου} Συντάγματος έως Αθ. Διάκου





Περιοχή με χαμηλή τάση ανοικοδόμησης, με άφθονο κτιριακό υλικό μονόροφων και δώροφων κατοικιών, αλλά με ελάχιστες περιπτώσεις αντίστοιχα πολυώροφων νέων κτισμάτων με στοά.





Κτιριακό υλικό μονόροφων και
διώροφων κατοικιών.

(18) Αγ. Βασιλείου
Από 54^ο Συντάγματος έως Κουντουριώτου



(19) Εθν. Αντιστάσεως
Από Σπυριδίδη έως Επισκοπής



Η περιοχή αυτή παρά τον υψηλό Σ. Δ. 2.1 εμφανίζει προς το παρόν μέτρια τάση ανοικοδόμησης, σε σχέση με άλλες ίδιου Σ. Δ. νότια της Αναλήψεως. Σε αυτό πιθανόν συμβάλει και η ενόχληση από την ανά εβδομάδα λειτουργία της Λαϊκής Αγοράς.





Από τις ελάχιστες περιπτώσεις νέων κτισμάτων με στοά.

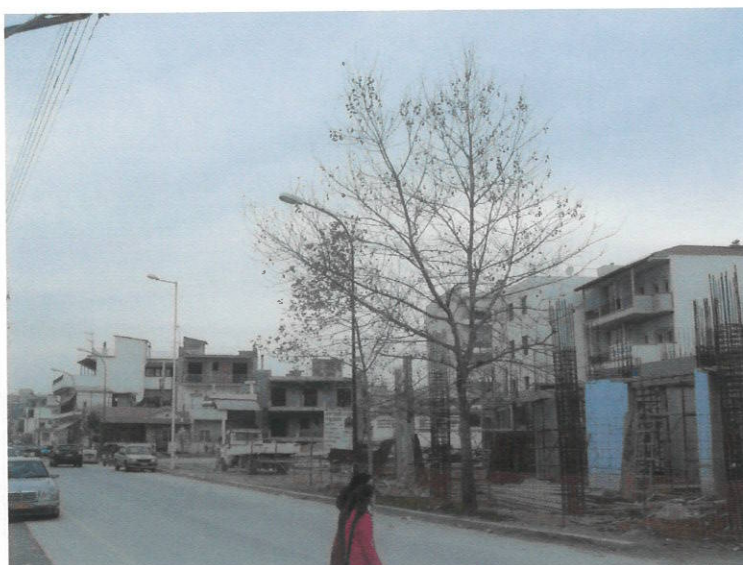
(20) Καραολή-Δημητρίου
Από Σπυρίδη έως Επισκοπής



(21) Γιάννη Δήμου
Από Κουντουριώτου έως 54^ο Συντάγματος



Το τμήμα αυτό της οδού Γ. Δήμου εμφανίζει μια συνεχώς αυξανόμενη οικοδομική δραστηριότητα με νέες πολυώροφες κατοικίες να αναπτύσσονται κατά μήκος της.



Νέες οικοδομές στο στάδιο της κατασκευής με υποδομή στοάς.

(22) Αδμήτου
Από 2ας Νοεμβρίου έως Μικρασιατών



Η περιοχή αυτή σε μεγάλο βαθμό χαρακτηρίζεται από παλιές μονόροφες και διώροφες κατοικίες χαμηλής ποιότητας κατασκευής. Η ανανέωση και ανοικοδόμησή τους είναι προς το παρόν πολύ περιορισμένη.

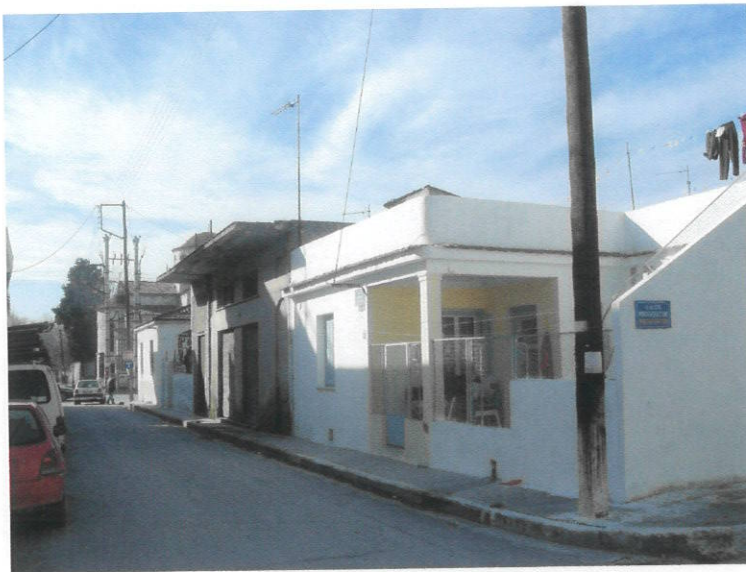


Στο βάθος και σε κοντινή απόσταση από την κεντρική οδό 2ας Νοεμβρίου, φαίνεται μια νέα πολυώροφη οικοδομή με στοά.

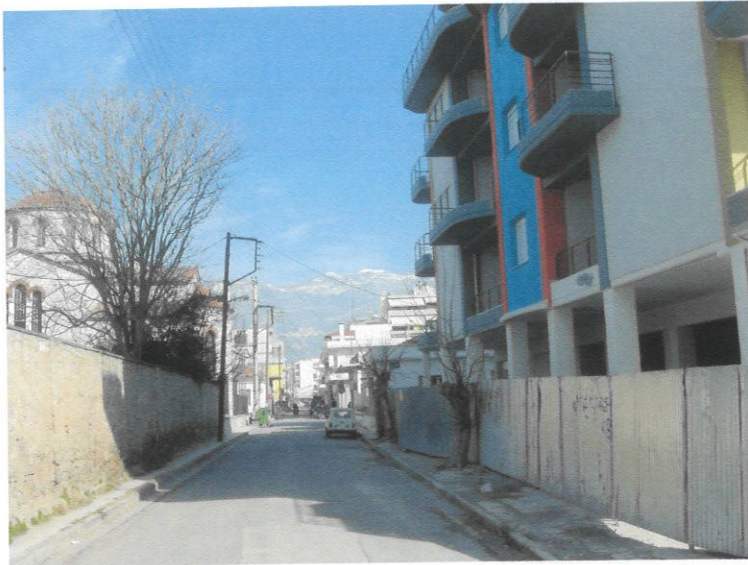


Η πολυώροφη οικοδομή με στοά.

(23) Χείρωνος
Από Ορφανοτροφείου έως Μικρασιατών



Παρόμοια εικόνα με την προηγούμενη περιοχή.



Μοναδική περίπτωση νέας πολυώροφης οικοδομής με στοά.

(24) Αμπελακίων
Από Αχιλλέως έως Χείρωνος



Προς το παρόν περιοχή αμιγούς κατοικίας, με τάσεις ιδιοκατοίκησης & αυτοστέγασης.





Νέα οικοδομή στο στάδιο της κατασκευής με υποδομή στοάς.

(25) Αμπελακίων
Από Αχιλλέως έως Χείρωνος



Παρόμοια εικόνα στην ίδια περιοχή.



(26) Κουντουριώτου
Από Αγ. Βασιλείου έως Γ. Δήμου



Στο τμήμα αυτό της οδού Κουντουριώτου, που γειτνιάζει και με την οδό Γ. Δήμου, υπάρχει η πλατεία / πάρκο της συνοικίας. Έτσι υπάρχει έντονη τάση ανοικοδόμησης και δημιουργούνται στοές.



(27) Κουντουριώτου
Από Παπαδιαμάντη έως 2ας Νοεμβρίου



Προς το παρόν δεν κατασκευάζονται πολλές νέες οικοδομές. Ωστόσο το μεγάλο σχετικά μέγεθος των οικοπέδων και η θέση στο συνολικό πολεοδομικό ιστό, θα δημιουργήσουν εδώ, στο σύντομο μέλλον, ιδιαίτερο σημείο ανάπτυξης και ανοικοδόμησης ...



Αρκετά μονόροφα κτίσματα με διάφορες εμπορικές χρήσεις και υπηρεσίες (κοντά στο ΙΚΑ).

(28) Κουντουριώτου
Από 2ας Νοεμβρίου έως Αριστοτέλους



Περιοχή με επίσης αρκετά μονόροφα και διώροφα κτίσματα αλλά με έντονες τάσεις ανοικοδόμησης.



(29) Κουντουριώτου
Από Αριστοτέλους έως Ρ. Φεραίου



Όμοια με την προηγούμενη περιοχή, αλλά με περισσότερες περιπτώσεις νέων οικοδομών με στοά.



Νεότερες οικοδομές με στοά.



Περιοχή αυξημένης τάσης ανοικοδόμησης. Το τοίχωμα στο χώρο της στοάς, στο πλάγιο όριο του οικοπέδου, καθιστά προφανή την ανάγκη επιβολής αποτελεσματικών κανόνων, σχετικά με τα επιτρεπόμενα στο χώρο αυτό δομικά στοιχεία, φέροντα και μη.

(30) Ξενοφώντος
Από 2ας Νοεμβρίου έως Αριστοτέλους



Σταθερή τάση ανοικοδόμησης, με αρκετά παλιά μονόροφα και διώροφα, καθώς και νεόδμητα πολυώροφα κτίσματα με στοά.



(31) Μωϋσέως
Από Αριστοτέλους έως 28^η Οκτωβρίου



Στη δυτική πλευρά του δρόμου οι στοές είναι πολύ κοντά στο στάδιο της ολοκλήρωσης τους σαν σύνολο.



Η ανατολική πλευρά του δρόμου ωστόσο παρουσιάζει διαφορετική εικόνα.

(32) 54 Συντ/τος ΕΛ.ΑΣ
Από Αγ. Βασιλείου έως Γ. Δήμου



(33) Μεταμορφώσεως
Από Κωστή Παλαμά έως Αγ. Βασιλείου



Τάσεις ανοικοδόμησης με την μορφή της αντιπαροχής αρχίζουν να εμφανίζονται.



Υπάρχει σημαντικός αριθμός χαμηλού ύψους κατοικιών και μια ελαφρά μορφή εμπορικών δραστηριοτήτων, που καλύπτουν τις καθημερινές ανάγκες της περιοχής, στα ισόγεια των οικοδομών.

(34) Αθ. Διάκου
Από 28^{ης} Οκτωβρίου έως Ρ. Φεραίου



Στην περιοχή αυτή, αν και υπάρχουν πολλές παλαιές και μερικώς εγκαταλειμμένες κατοικίες, ολοένα και περισσότερες νεόδμητες οικοδομές με στοές δημιουργούνται.



Παλαιές κατοικίες.



Νεόδμητες οικοδομές.



Οικοδομές στο στάδιο της κατασκευής.



Παλιές κατοικίες σε εγκατάλειψη (αριστερά).

(35) Κ. Καρτάλη
Από Δημητριάδος έως Γαλλίας



Στο συγκεκριμένο τμήμα η ένταση των οικονομικών δραστηριοτήτων οδήγησε ως τώρα στην διατήρηση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος, με αποτέλεσμα την ύπαρξη πολλών χαμηλών και παλιών πολυώροφων οικοδομών.



Στο βάθος διακρίνεται μια ακόμη σειρά χαμηλών και παλαιών διώροφων οικοδομών.



Έντονες οικονομικές (εμπορικές) δραστηριότητες και πολυ-χρήση του ισογείου ορόφου.



(36) Κ. Καρτάλη
Από Αναλήψεως έως Λ. Βύρωνος



Άνω της οδού Αναλήψεως, οι οικονομικές δραστηριότητες ελαττώνονται σημαντικά και οι ισόγειοι όροφοι έχουν πια χρήση κατοικίας. Δεν εμφανίζεται προς το παρόν αξιόλογη τάση ανανέωσης των υφισταμένων κτιρίων.



(37) Αγ. Νικολάου
Από Δημητριάδος έως Ερμού



Στο κεντρικό αυτό σημείο της πόλης η ανοικοδόμηση και αντικατάσταση του σημερινού παλαιού κτριάκου υλικού αναμένεται μάλλον σύντομα.

(38) Κύπρου
Από Αναλήψεως έως Λ. Βύρωνος



Η περιοχή αυτή παρουσιάζει μικρή εμπορική ένταση και τάση ανοικοδόμησης. Χαμηλά κτίρια υπάρχουν σε πολλά σημεία της οδού αυτής.



(39) Κύπρου
Από Λ. Βύρωνος έως Αχιλλοπούλου



(40) Κύπρου
Από Αχιλλοπούλου έως Πουρίου



Μικρή εμπορική ένταση,
μικρή τάση ανοικοδόμησης.



(41) Επισκοπής
Από Δρακείας έως Γ. Δήμου



Περιοχή με ισχυρή εμπορική ένταση και σταθερή τάση ανοικοδόμησης. Επίσης, η ανοικοδόμηση φαίνεται να στοχεύει μάλλον στην αυτοστέγαση και ιδιοκατοίκηση στο μεγαλύτερο βαθμό της. Ωστόσο η αναπτυξιακή δυναμική της περιοχής, είναι θέμα χρόνου να προσελκύσει το ενδιαφέρον των κατασκευαστών.



Ικανοποιητική υποδομή κοινοχρήστου χώρου (πλάτος δρόμου).



Αδύναμη προς το παρόν τάση ανοικοδόμησης.



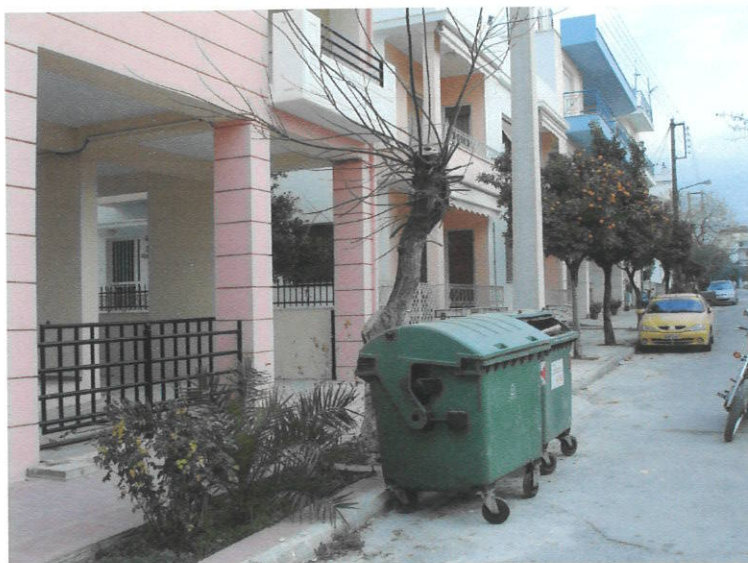
Νέες οικοδομές σε αντίθεση με την παραπάνω εικόνα.



Νέες οικοδομές στο στάδιο της κατασκευής.

(42) Σπυρίδη
Από Εθν. Αντιστάσεως έως Καραάλλη





(43) Γκλαβάνη
Από Ερμού έως Τ. Οικονομάκη



Κεντρική οδός με έντονες οικονομικές (εμπορικές) δραστηριότητες και μικτές χρήσεις γης.



Έντονη χρήση (εμπορική) του ισόγειου ορόφου ως καταστήματος και των υπολοίπων ορόφων ως γραφείων (υπηρεσίες).



(44) Κουμουνδούρου
Από Δημητριάδος έως Δ/χου Γεωργιάδου



Το τμήμα της οδού Κουμουνδούρου από την οδό Δημητριάδος και μέχρι την οδό 28^{ης} Οκτωβρίου εξειδικεύεται κυρίως σε καταστήματα αναψυχής (καφέ και εστιατόρια).



Από την οδό 28^{ης} Οκτωβρίου και βόρεια η ένταση των οικονομικών δραστηριοτήτων ελαττώνεται και βορειότερα της οδού Γαζή, σχεδόν εκμηδενίζεται. Εκεί παραμένει μόνον η κατοικία.



Ελάττωση οικονομικών δραστηριοτήτων.



Χρήση γης κυρίως κατοικίας.



Τμήμα πολυώροφων κατοικιών.



(45) Γαμβέτα
Από Δημητριάδος έως Ρ. Φεραίου



Η κεντρική περιοχή της οδού Γαμβέτα, δεν συμμετέχει σήμερα στις δραστηριότητες του υπόλοιπου κεντρικού τομέα της πόλης, και έχει χαμηλή ζήτηση και ποιότητα ακινήτων. Το είδος επίσης των εμπορικών χρήσεων στο δρόμο αυτό δεν συμβαδίζουν με την κεντρική θέση του. Καταστήματα γειτονιάς, π.χ. ραφείο, δεν συνηθίζονται τόσο κεντρικά, ένδειξη της χαμηλής ζήτησης και τιμής της γαιοπροσόδου.



Ελάχιστες περιπτώσεις ανάπτυξης
στοών και γενικότερα
ανοικοδόμησης.



Χαμηλά κτίρια κατοικιών.





Από την οδό Γαλλίας και βόρεια, οι τάσεις ανοικοδόμησης εντείνονται και εμφανίζονται ορισμένα παραδείγματα πολυώροφων οικοδομών, με μέθοδο κατασκευής την αντιπαροχή. Έτσι δημιουργούνται στοές.





(46) Κανάρη
Από Πολυμέρη έως Αλεξάνδρας



Σήμερα, περιοχή αμιγούς
κατοικίας, με χαμηλά κτίρια.

(47) Κανάρη
Από Αλεξάνδρας έως Γαλλίας (Δυτικά)



(48) Κανάρη
Από Αλεξάνδρας έως Γαλλίας (Ανατολικά)



Όπως παραπάνω.

(49) Κανάρη
Από Γαλλίας έως Αναλήψεως



Σήμερα περιοχή αμιγούς κατοικίας, με τάσεις ανοικοδόμησης σχετικά έντονες. Παρά το ότι διατηρούνται πολλά παλιά χαμηλά κτίρια, η αναπτυξιακή δυναμική της περιοχής είναι προφανής.



Νεόδμητες οικοδομές με
στοά.



(50) Φιλιππίδη
Από Μαγνήτων έως Λ. Βύρωνος



Το τμήμα αυτό έχει την ιδιαιτερότητα του προσώπου στο χείμαρρο Άναυρο. Η χρήση γης αυτή την στιγμή είναι αμιγούς κατοικίας. Η εικόνα πιθανόν να αλλάξει με την μελλοντική δημιουργία πολυώροφων οικοδομών, λόγω και της γειτνίασης της περιοχής με την κεντρική οδό Αναλήψεως.

(52) Αγ. Δημητρίου
Από Θερμοπυλών έως Ροστώβ



Η εικόνα των οικοδομών είναι παρόμοια με της οδού Ροστώβ. Όμως η κεντρική οδός Αγ. Δημητρίου παρουσιάζει μικτές χρήσεις γης και μια σταθερή ένταση οικονομικών δραστηριοτήτων κατά μήκος αυτού του τμήματος.



Μικτή χρήση γης (εμπορική και κατοικία).





Σταθερή ένταση οικονομικών δραστηριοτήτων.

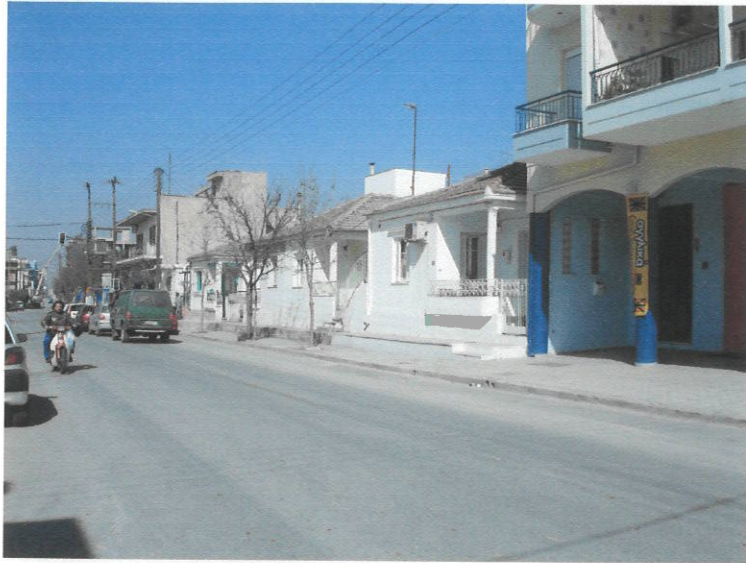
(53) Ζωοδόχου Πηγής
Από Ηφαίστου έως Θερμοπυλών



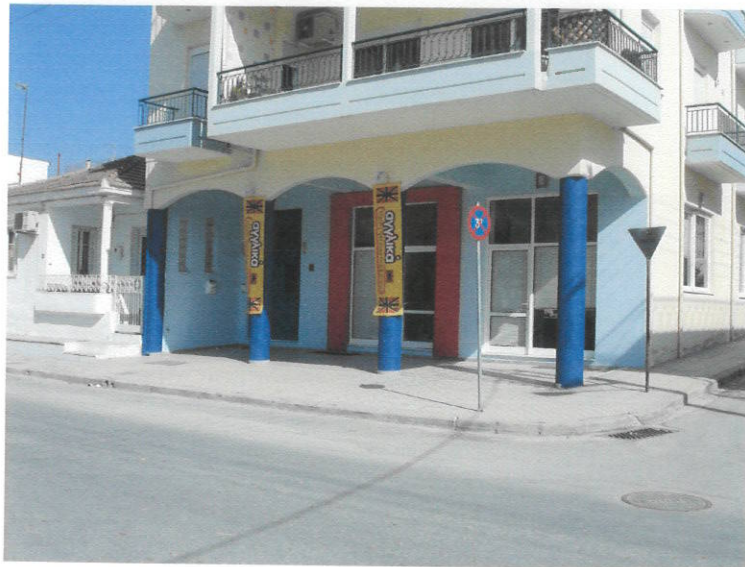
Η οδός Ζωοδόχου Πηγής βρίσκεται βόρεια της κεντρικής οδού Αγ. Δημητρίου. Εδώ υπάρχει προς το παρόν μόνο κατοικία σε κτίρια μέχρι τριών ορόφων.



(54) Ορμνίου
Από Ηφαίστου έως Θερμοπυλών



Η δεύτερη σε ένταση οικονομικών δραστηριοτήτων κεντρική οδός της περιοχής.

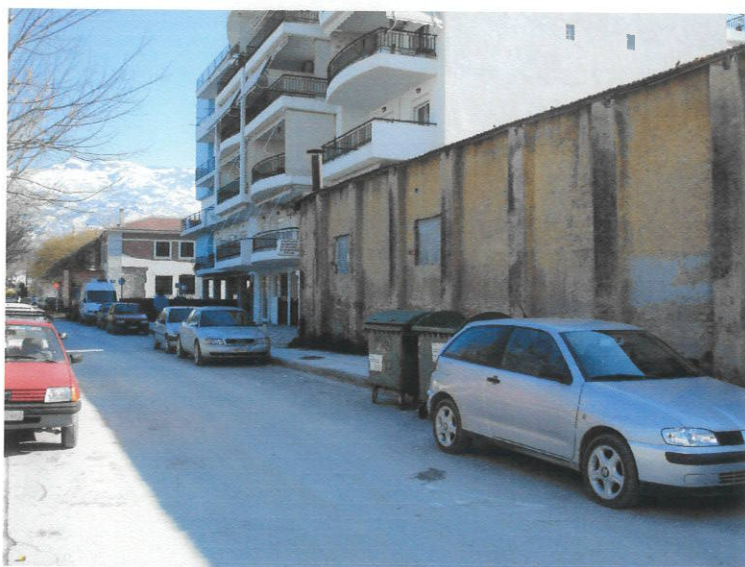


Μια ιδιαίτερη αρχιτεκτονική πρόταση για τη στοά.

(55) Πλάτωνος
Από Κουταρέλια έως Π. Μελά



(56) Χείρωνος
Από Ρ. Φεραίου προς Αναπαύσεως



(57) Χείρωνος
Από Μαγνήτων έως Αναπαύσεως



(58) Χείρωνος
Από Μαγνήτων έως Δ/χου Γεωργιάδου



Περιοχή σταθερά
αναπτυσσόμενης οικοδομικής
δραστηριότητας.

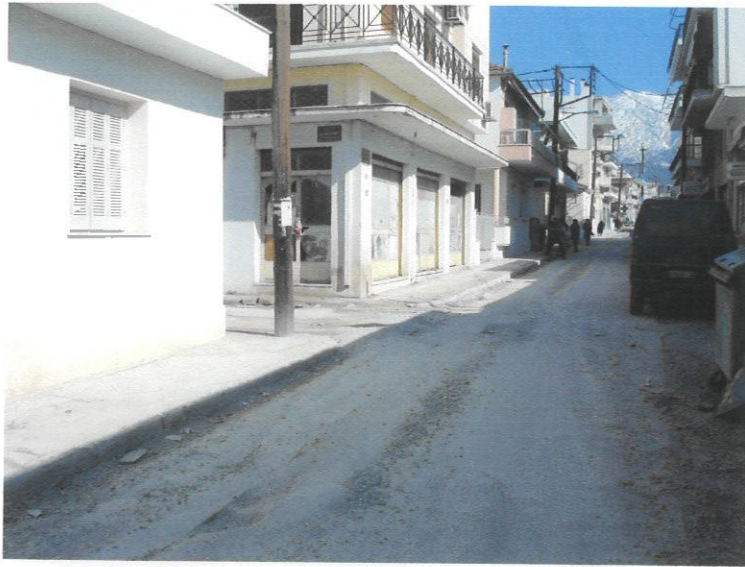
(59) Αχιλλέως
Από Ρ. Φεραίου έως Αναπαύσεως



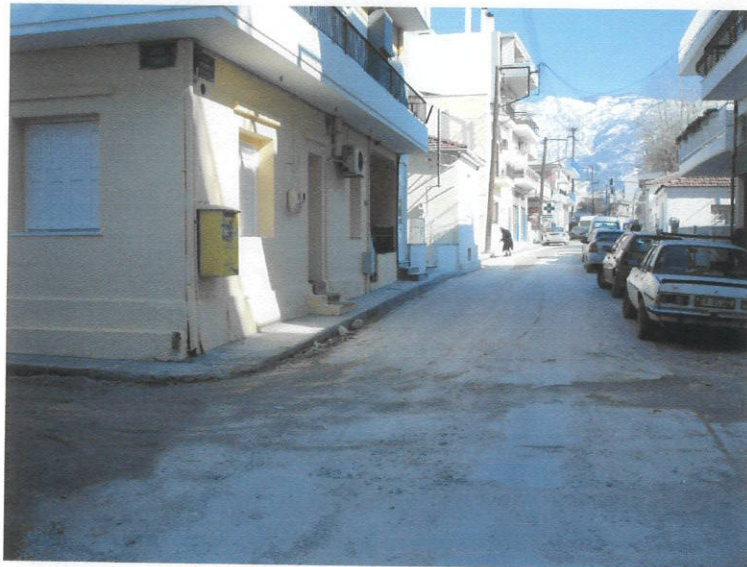
Περιοχή που διατηρεί πολλά παλιά χαμηλά κτίρια. Οικοδομική δραστηριότητα όχι έντονη, αλλά σταθερή. Χρήση γης κυρίως κατοικία.

(60) Κουντουριώτου

Από Γ. Δήμου προς Σικελιανού



Εδώ δεν υπάρχουν προς το παρόν εμπορικές δραστηριότητες, εμφανίζεται όμως μια σταθερή οικοδομική ανάπτυξη. Το πλάτος των πεζοδρομίων είναι πολύ περιορισμένο, οι στοές θα επιφέρουν σταδιακά χαρακτηριστική βελτίωση.



Έλλειψη κοινοχρήστου χώρου (οδός χωρίς πεζοδρόμιο).