

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

Ο ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ:

ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ

ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΔΕΣΚΛΟ (Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ)



ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: ΝΙΚΟΛΑΙΔΟΥ ΣΟΦΙΑ

ΒΛΕΠΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ: ΓΟΥΣΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ  
ΛΑΛΕΝΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ



Στους γονείς μου

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ  
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»**

Αριθ. Εισ.: 2743/1  
Ημερ. Εισ.: 19-03-2004  
Δωρεά:  
Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ – ΜΧΠΠΑ  
2004  
ΝΙΚ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ  
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



004000072436

## *Αντί προλόγου*

*Για την πραγματοποίηση της παρούσας εργασίας υπήρξε σημαντική η συμβολή ορισμένων ανθρώπων, τους οποίους θα ήθελα να ευχαριστήσω.*

*Αρχικά ευχαριστώ θερμά τους επιβλέποντες καθηγητές μου στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, κ. Τούσιο Δημήτρη, Δρ. Γεωγραφίας και Χωροταξίας, Αναπληρωτή Καθηγητή και κ. Λαλένη Κωνσταντίνο, Λέκτορα Πολεοδομικού Σχεδιασμού, για την καθοδήγηση και τις χρήσιμες παρατηρήσεις τους κατά τη διάρκεια εκπόνησης. Επίσης, τα Εργαστήρια Αγροτικού Χώρου και Εφαρμογών της Πληροφορικής στο Σχεδιασμό του Χώρου για την απαραίτητη τεχνολογική υποστήριξη.*

*Παράλληλα, για την ολοκλήρωση της επιτόπιας έρευνας στάθηκε καθοριστική η συμμετοχή του τοπικού πληθυσμού του οικισμού Σέσκλο του Νομού Μαγνησίας στην διεξαγωγή ημικατευθυνόμενων συνεντεύξεων με χρήση ερωτηματολογίου. Θα ήθελα λοιπόν να ευχαριστήσω όλους τους κατοίκους του οικισμού που συμμετείχαν, καθώς επίσης και τους υπαλλήλους του Δήμου Αισωνίας και συγκεκριμένα τους κυρίους Νέρτσα Στέργιο και Μπάτσιο Αθανάσιο, για την πολύτιμη συνεργασία τους.*

*Οφείλω επίσης να ευχαριστήσω τον Αχιλλέα Βαΐτση για την παροχή και οργάνωση του χαρτογραφικού υλικού, την Μαρινό Ντυκέν για τις γνώσεις που μου προσέφερε όσον αφορά την επεξεργασία των στατιστικών δεδομένων, καθώς επίσης και το Εργαστήριο Δημογραφικών και Κοινωνικών Αναλύσεων για την παροχή δημογραφικών δεδομένων.*

*Τέλος για την πολύ σημαντική ηθική κυρίως υποστήριξη, ευγνωμονώ τις φίλες Ελένη Βαγγέλη και Ολγα Γενετζάκη, καθώς επίσης και τον Γιαννίκο Βασιλούλη.*

*Νικολαΐδου Σοφία*

*Βόλος, Φεβρουάριος 2004*

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....</b>	<b>1</b>
<b>2. ΜΕΘΟΔΟΙ ΚΑΙ ΠΗΓΕΣ .....</b>	<b>3</b>
2.1. ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ.....	3
2.2. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ.....	4
<b>3. ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ .....</b>	<b>5</b>
3.1. ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ .....	5
3.1.1. Η περιαστικοποίηση μέσα από τις φάσεις και διαδικασίες της αστικής ανάπτυξης.....	5
3.1.2. Θεωρίες σχετικές με την αστικοποίηση.....	9
3.2. Η ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΜΟΡΦΕΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ.....	14
3.2.1. Κριτήρια ορισμού και τύποι του Περιαστικού Χώρου.....	14
3.2.2. Διαδικασίες και τύποι περιαστικοποίησης στην Ελλάδα.....	21
3.3. ΣΧΕΣΗ ΑΛΛΗΛΕΞΑΡΤΗΣΗΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ .....	23
3.3.1. Γενικό κοινωνικό οικονομικό πλαίσιο της σχέσης.....	24
3.3.2. Ειδικά θέματα αλληλεπίδρασης των δύο χώρων .....	26
3.4. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ .....	29
3.4.1. Το πρόβλημα .....	29
3.4.2. Προτεινόμενες πολιτικές αστικής ανάπτυξης.....	31
3.4.3. Οι πολιτικές για τον περιαστικό χώρο στην Ελλάδα .....	34
3.5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	41
<b>4. ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΠΣΒ .....</b>	<b>42</b>
4.1. ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ .....	42
4.2. ΤΟ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΣΤΟ ΒΟΛΟ .....	44
4.2.1. Αστική εξάπλωση.....	44
4.2.2. Ανάλυση δομικών στοιχείων της Ευρύτερης Περιοχής Αναφοράς.....	50
<b>5. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ .....</b>	<b>59</b>
5.1. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ.....	59
5.1.1. Χωροταξική θέση .....	59
5.1.2. Οικιστική διάρθρωση .....	60
5.1.3. Χρήσεις γης.....	61
5.1.4. Πολεοδομική διάρθρωση.....	62
5.2. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ .....	64
5.2.1. Πληθυσμός – Πυκνότητα .....	64
5.2.2. Απασχόληση – Ανεργία.....	66
5.2.3. Παραγωγικοί Τομείς.....	68
5.2.4. Τουρισμός.....	73
5.2.5. Μεταφορές.....	73
5.2.6. Υποδομές.....	78
5.2.7. Πολιτισμικό Περιβάλλον .....	83
5.2.8. Διαμόρφωση των Αξιών γης.....	84
<b>6. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ .....</b>	<b>86</b>



6.1. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΩΝ ΗΜΙΚΑΤΕΥΘΥΝΟΜΕΝΩΝ ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΩΝ (ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΑ).....	86
6.2. Η ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΔΕΙΓΜΑΤΟΣ.....	87
6.3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	91
<b>7. ΕΠΙΛΟΓΟΣ – ΠΡΟΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ, ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.....</b>	<b>96</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ - ΙΣΤΟΧΩΡΟΣ.....</b>	<b>100</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ .....</b>	<b>105</b>

## **ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ**

**Πίνακας 4.1:** Οι Δήμοι της Ευρύτερης Περιοχής Μελέτης

**Πίνακας 4. 2:** Εξάπλωση του αστικού ιστού της πόλης του Βόλου

**Πίνακας 4.3:** Ποσοστιαία κατανομή μετακινήσεων από ζώνη κατοικίας την περιφέρεια ΠΣΒ προς ζώνες εργασίας.

**Πίνακας 4.4:** Σύνθεση της προέλευσης των εργαζομένων στη ΒΙ.ΠΕ, ΑΓΕΤ και Δυτική Μαγνησία

**Πίνακας 5.1:** Χωρικά Επίπεδα – Κέντρα

**Πίνακας 5.2:** Πραγματικός πληθυσμός ανά δημοτικό διαμέρισμα για τα έτη 1951 – 2001

**Πίνακας 5.3:** Ποσοστιαίες μεταβολές πραγματικού πληθυσμού ανά δημοτικό διαμέρισμα 1951–2001

**Πίνακας 5.4:** Μόνιμος πληθυσμός ανά δημοτικό διαμέρισμα για τα έτη 1991 και 2001.

**Πίνακας 5.5:** Πυκνότητα πληθυσμού των Δ. Αισωνίας (με βάση τον πραγματικό πληθυσμό)

**Πίνακας 5.6:** Απασχολούμενος Μόνιμος πληθυσμός (Δ. Αισωνίας και Δ. Βόλου)

**Πίνακας 5.7:** Απασχόληση ανά τομέα για το Δήμο Αισωνίας.

**Πίνακας 5.8:** Άνεργοι στο Δ. Αισωνίας 1991

**Πίνακας 5.9:** Καλλιεργήσιμη έκταση ανά δημοτικό διαμέρισμα του Δ. Αισωνίας

**Πίνακας 5.10:** Κτηνοτροφία στο Δ. Αισωνίας

**Πίνακας 5.11:** Ζωικό κεφάλαιο των δημοτικών διαμερισμάτων συνολικά

**Πίνακας 5.12:** Μήκος Οδικού Δικτύου στο Δ. Αισωνίας

**Πίνακας 5.13:** Αριθμός Δρομολογίων ΚΤΕΛ Δήμου Αισωνίας

**Πίνακας 5.14:** Επιβατική Κίνηση Λιμανιού Βόλου

**Πίνακας 5.15:** Υδρευτικές γεωτρήσεις Σέσκλου

**Πίνακας 5.16:** Εκπαιδευτικό δυναμικό ανά Δ.Δ στο Δ. Αισωνίας

**Πίνακας 5.17:** Μαθητικό δυναμικό ανά Δ.Δ στο Δ. Αισωνίας

**Πίνακας 5.18:** Μέσες Τιμές Οικοπέδων εντός οικισμών για το Δ. Αισωνίας (με συγκριτικά στοιχεία)

**Πίνακας 5.19:** Αντικειμενικές Αξίες οικοπέδων εκτός οικισμών για το Δ. Αισωνίας (αγροτεμάχια)

**Πίνακας 6.1:** Ανάλυση των βασικών συνιστωσών που επηρεάζουν την περιαστικότητα του οικισμού Σέσκλο

**Πίνακας 7.1:** Βασικοί άξονες δράσης για τη βιώσιμη ανάπτυξη του οικισμού Σέσκλο

## **ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ**

**Σχήμα I:** Διαδοχική επέκταση του ΠΣΒ, 1930-2000

**Σχήμα II:** Χωροταξική και Ρυθμιστική Μελέτη Βόλου. Η Περιοχή Ρυθμιστικού Σχεδίου

**Σχήμα III:** Χωροταξική και Ρυθμιστική Μελέτη Βόλου. Η Περιοχή Ελέγχου.

## **ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ**

**Διάγραμμα I:** Οι φάσεις του αστικού κύκλου

**Διάγραμμα II:** Η τυπολογία του περιαστικού χώρου

**Διάγραμμα III:** Εργαλεία σχεδιασμού για τον περιαστικό χώρο

## **ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ**

**Χάρτης Νο 1:** Οριοθέτηση της Ευρύτερης Περιοχής Αναφοράς στο Νομό Μαγνησίας

**Χάρτης Νο 2:** Οδικό δίκτυο του Νομού Μαγνησίας

**Χάρτης Νο 3:** Ισόχρονες αποστάσεις των οικισμών από το κέντρο της πόλης του Βόλου

**Χάρτης Νο 4:** Οικιστική Διάχυση (Δορυφορική εικόνα Landsat 7)

**Χάρτης Νο 5:** Μεταβολή του μόνιμου πληθυσμού (1991-2001) ανά Δ.Δ στην Ευρύτερη Περιοχή Αναφοράς

*Χάρτης Νο 6: Ποσοστιαία μεταβολή των κανονικών κατοικιών στο διάστημα 1991-2001 στην Ευρύτερη Περιοχή Αναφοράς*

*Χάρτης Νο 7: Ποσοστό εξοχικών κατοικιών στο σύνολο των κανονικών για το έτος 2001 στην Ευρύτερη Περιοχή Αναφοράς*

*Χάρτης Νο 8: Νοικοκυριά κατά αριθμό μελών το 2001 στην Ευρύτερη Περιοχή Αναφοράς*

*Χάρτης Νο 9: Χρήσεις γης (Corine)*

*Χάρτης Νο 10: Διοικητική διάρθρωση του Δήμου Αισωνίας*

*Χάρτης Νο 11: Η Περιφερειακή οδός στο Βόλο*



## ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ ΚΑΙ ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ

ΑΒΑ	Αρχική Βασική Αξία
ΑΓΕΤ	Ανώνυμη Γενική Εταιρεία Τσιμέντων
ΑΣΕΠ	Ανώτατο Συμβούλιο Επιλογής Προσωπικού
ΒΙ.ΠΕ	Βιομηχανική Περιοχή
ΒΙΟΠΑ	Βιομηχανικό Πάρκο
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Δ.Δ	Δημοτικό Διαμέρισμα
Δ.Ο.Υ	Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία
ΔΕΗ	Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού
ΔΕΠΑ	Δημόσια Επιχείρηση Αερίου
ΔΕΥΑΜΒ	Δημόσια Επιχείρηση Ύδρευσης - Αποχέτευσης Μείζονος Περιοχής Βόλου
Ε.Ο	Εθνική Οδός
ΕΒΑ	Ειδική Βασική Αξία
ΕΣΥΕ	Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος
ΕΤΒΑ	Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Ανάπτυξης
ΖΟΕ	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
κ.α	και άλλα
Κ.Κ	Κατά Κεφαλήν
κλπ	και τα λοιπά
ΚΠΣ	Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης
ΚΤΕΑΛ	Κοινά Ταμεία Εισπράξεων Αστικών Λεωφορείων
ΚΤΕΛ	Κοινά Ταμεία Εισπράξεων Λεωφορείων
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΟΤΕ	Οργανισμός Τηλεπικοινωνιών Ελλάδος
ΠΕΡΠΟ,	Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
ΠΣΒ	Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου
π.χ	παραδείγματος χάριν
ΣΔ	Συντελεστής Δόμησης
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
τ.μ	τετραγωνικά μέτρα
ΤΕΕ	Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως
ΧΥΤΑ	Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων

## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η εργασία έχει ως κύριο θέμα την μελέτη του περιαστικού χώρου. Μέσα από μια προσπάθεια εννοιολογικής προσέγγισής του και την παρουσίαση των διαφόρων κριτηρίων ορισμού του, δίνεται μια εικόνα για τις μορφές που αυτός παίρνει καθώς επίσης και για τις τάσεις χρήσεων γης που δημιουργούνται σε αυτόν. Η περιαστικοποίηση εν τούτοις αποτελεί ένα σύνθετο φαινόμενο με πολλαπλές πτυχές και η παρούσα εργασία αναλύει μόνο κάποιες από αυτές. Η επιλογή του θέματος προέκυψε από το ενδιαφέρον για τη μελέτη του χώρου που βρίσκεται σε εγγύτητα τόσο με τον αστικό όσο και με τον αγροτικό χώρο έχοντας μια διπλή αλληλεξάρτηση σε ένα ευρύτερο πλαίσιο κοινωνικό – οικονομικών σχέσεων που προκύπτουν.

Ο υπαιθρος χώρος που εκτείνεται περιφερειακά των πόλεων αποτελεί το κατεξοχήν πεδίο εξάπλωσης των πόλεων και των επιδράσεών τους. Από τη στιγμή λοιπόν που τα κέντρα των πόλεων, λόγω συγκεκριμένων φυσικών περιορισμών μειώνουν την ικανότητά τους για υποδοχή νέου πληθυσμού, αυτός καταφεύγει στην περιφέρεια προς αναζήτηση συχνά ενός καλύτερου ποιοτικά περιβάλλοντος. Η δυναμική αποκέντρωσης των βιομηχανιών στον υπαιθρο εξωαστικό χώρο, όπου υπήρχε μεγαλύτερη προσφορά αλλά και χαμηλότερες τιμές γης σε συνδυασμό με την αύξηση των τιμών γης στα κέντρα των πόλεων, οδήγησε στην επέκταση του αστικού ιστού. Η διάχυση των αστικών δραστηριοτήτων και η απομάκρυνση της κατοικίας επηρεάζουν την ένταση των σχέσεων κέντρου και περιφέρειας, αστικού και περιαστικού χώρου. Ο νέος ρευστός περιαστικός χώρος που δηλώνει τη μετάβαση μεταξύ της αστικής και αγροτικής χρήσης, αποτελεί το μέλλον τόσο της πόλης όσο και του παραδοσιακά αγροτικού χώρου και δημιουργεί νέες ανάγκες πολιτικής διευθέτησης και συνετό σχεδιασμό.

Επιπλέον, η αλλαγή της έννοιας της γεωγραφικής και λειτουργικής εμβέλειας μιας περιοχής, ωθούμενη από την τεχνολογική εξέλιξη και τη μείωση των χρονοαποστάσεων, επηρεάζει το βαθμό επίδρασης ενός αστικού κέντρου σε περιαστικούς οικισμούς και τη δυναμική ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής. Μελετώντας τις λειτουργικές εξαρτήσεις, τις μεταναστευτικές ροές πληθυσμού, τις οικιστικές επεκτάσεις, μπορεί να εκτιμηθεί η ένταση της περιαστικότητας ενός οικισμού και κάποια πιθανά προβλήματα ή εμπόδια για την περαιτέρω ανάπτυξη της περιοχής ως τόπος μόνιμης κατοικίας.

Η μελέτη του φαινομένου αποκτά ιδιαίτερο ενδιαφέρον, όταν πρόκειται για μικρού και μεσαίου μεγέθους πόλεις, όπου η έντασή του είναι μειωμένη σε σχέση με μεγαλύτερα αστικά κέντρα. Επιλέχθηκε λοιπόν ως ευρύτερη περιοχή μελέτης ο περιαστικός χώρος της πόλης του Βόλου και συγκεκριμένα ο περιαστικός οικισμός του Σέσκλου. Πρόκειται για μια περιοχή με ιδιαίτερη τοπογραφία (ημιορεινή) και αναπτυγμένο αγροτικό τομέα, ενώ ταυτόχρονα παρατηρείται διάχυση βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων. Θέματα όπως η απασχόληση, η εξέλιξη του αγροτικού τομέα στην περιοχή, το ενδιαφέρον για εγκατάσταση νέων επιχειρήσεων και η δημογραφική εξέλιξη σε συνδυασμό με τα συμπεράσματα της επιτόπιας έρευνας που πραγματοποιήθηκε, επιχειρούν να περιγράψουν την περιαστικότητα του οικισμού και να βοηθήσουν στο εντοπισμό των παρατηρούμενων αλλά και μελλοντικών τάσεων ανάπτυξής του.

Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι η επιτόπια έρευνα συμβάλει στη διερεύνηση και μιας άλλης εξίσου σημαντικής διάστασης που χαρακτηρίζει το φαινόμενο της περιαστικοποίησης. Πρόκειται για το πώς οι κάτοικοι (γηγενείς και εξωγενείς) ενός οικισμού που θεωρητικά ανήκει σε μια περιαστική ζώνη, αξιολογούν τις σχέσεις με το αστικό κέντρο και τις προοπτικές που διαγράφονται για τον τόπο τους.

## 2. ΜΕΘΟΔΟΙ ΚΑΙ ΠΗΓΕΣ

### 2.1. ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η δομή της εργασίας σχεδιάστηκε με βάση κάποιες βασικές θεματικές ενότητες – κεφάλαια και έτσι σε μία πρώτη φάση επιδιώχτηκε:

α) Η διαμόρφωση ενός γενικού εννοιολογικού πλαισίου για τον περιαστικό χώρο, μελετώντας τις αλληλεπιδράσεις του με τον αστικό και αγροτικό χώρο, τη μορφολογία του, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του και τα κριτήρια προσδιορισμού του. Η πενιχρότητα της σχετικής ελληνικής βιβλιογραφίας, οδήγησε στην αναζήτηση και επεξεργασία κυρίως ξενόγλωσσας βιβλιογραφίας, για τον εντοπισμό των ιδιαίτερων θεμάτων που προκύπτουν από την σχέση πόλης και υπαιθρου χώρου και επηρεάζουν τον περιαστικό χώρο.

β) Ο καθορισμός ενός μεθοδολογικού τρόπου προσέγγισης του θέματος, έτσι ώστε η συνδυαστική επεξεργασία των στοιχείων όλων των χρησιμοποιούμενων πηγών, να οδηγήσει σε μια όσο το δυνατόν περισσότερο εμπεριστατωμένη έρευνα, με ολοκληρωμένα συμπεράσματα. Με βάση λοιπόν το εννοιολογικό πλαίσιο ανάπτυξης του θέματος, επιδιώχτηκε ο καθορισμός του πεδίου της έρευνας, με την χρησιμοποίηση των απαραίτητων μεθοδολογικών εργαλείων.

Σε μία δεύτερη φάση εξετάστηκαν και καταγράφηκαν:

α) Τα γενικά χαρακτηριστικά της δυναμικής μιας ευρύτερης περιοχής αναφοράς, για να εντοπιστούν τα όρια του περιαστικού χώρου του Βόλου και οι κοινωνικό-οικονομικές τάσεις του (πιθανές ροές πληθυσμού, οικιστικές επεκτάσεις, λειτουργικές εξαρτήσεις), προετοιμάζοντας κατ'αυτόν τον τρόπο το πεδίο αναφοράς για τη περιοχή μελέτης του οικισμού.

β) Η ανάλυση της χωροταξικής και πολεοδομικής διάρθρωσης, της αναπτυξιακής φυσιογνωμίας της περιοχής μελέτης και ο έλεγχος των αποτελεσμάτων μέσα από την επιτόπια έρευνα (ημικατευθυνόμενες συνεντεύξεις με χρήση ερωτηματολογίου), για την εξαγωγή των τελικών συμπερασμάτων.



## 2.2. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ

Ως περιοχή αναλυτικής μελέτης επιλέχθηκε ο περιαστικός οικισμός Σέσκλο, του Δήμου Αισωνίας στο Νομό Μαγνησίας. Για να επιτευχθεί η όσο το δυνατόν καλύτερη προσέγγιση του βαθμού επίδρασης του Βόλου στον περιαστικό οικισμό Σέσκλο, χρειάστηκε ο εντοπισμός των χαρακτηριστικών, της δυναμικής ανάπτυξης και των τάσεων της περιοχής. Για την ανάλυση του θέματος, επιλέχθηκε η συστηματική προσέγγιση, μέσω της επιτόπιας έρευνας η οποία ενισχύθηκε από ημικατευθυνόμενες συνεντεύξεις με χρήση ερωτηματολογίων.

Αναλυτικότερα, προκειμένου να συλλεχθούν τα απαραίτητα στοιχεία για την εργασία, χρησιμοποιήθηκαν τα παρακάτω εργαλεία και πηγές:

- Ελληνική και σε μεγαλύτερο βαθμό ξενόγλωσση βιβλιογραφία για την εννοιολογική προσέγγιση του θέματος, οι υπάρχουσες μελέτες και άλλες βιβλιογραφικές πηγές για την περιοχή μελέτης.
- Συλλογή και επεξεργασία στοιχείων της απογραφής από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε)
- Σχετικές ιστοσελίδες στο διαδίκτυο.
- Συνεντεύξεις με τους τοπικούς φορείς της περιοχής μελέτης (Δημοτικοί υπάλληλοι στην έδρα του Δ. Αισωνίας και στο παράρτημα του Δήμου στο Σέσκλο και μέλη του αγροτικού συνεταιρισμού) και πολλαπλές επισκέψεις στην περιοχή για την αναγνώριση της φυσιογνωμίας της.
- Ημικατευθυνόμενες συνεντεύξεις με τον τοπικό πληθυσμό (ντόπιο και μη), απευθυνόμενες σε ένα ευρύ φάσμα ηλικιακών ομάδων και απασχόλησης (αγρότες, δημόσιοι και ιδιωτικοί υπάλληλοι, εργάτες, επιχειρηματίες, συνταξιούχοι).
- Στοιχεία που συλλέχθηκαν από διάφορες υπηρεσίες, όπως από το Δήμο Αισωνίας (από όλα τα τμήματά εξυπηρετήσεών του), τη Νομαρχία, το ΤΕΕ Ν. Μαγνησίας, την Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων (ΤΕΔΚ, Ν. Μαγνησίας), το Τμήμα Πολεοδομίας του Δήμου Βόλου, τη Β' ΔΟΥ Βόλου, την Ε.Σ.Υ.Ε, το Δημοτικό Κέντρο Ιστορίας στο Βόλο.

### 3. ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

#### 3.1. ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ

Σε αυτό το κεφάλαιο, εισάγεται μια πρώτη έννοια του φαινομένου της περιαστικοποίησης ως μια φάση του κύκλου της αστικής ανάπτυξης και επιχειρείται η ερμηνεία της μέσα από την παρουσίαση κάποιων από τις πιο σημαντικές θεωρίες που σχετίζονται με την αστικοποίηση.

##### *3.1.1. Η περιαστικοποίηση μέσα από τις φάσεις και διαδικασίες της αστικής ανάπτυξης*

Στην Ευρώπη η διαδικασία της οικονομικής ανάπτυξης κατά τον 20<sup>ο</sup> αιώνα, συμβάδιζε με την αστικοποίηση του πληθυσμού, διαδικασία η οποία άρχισε να διαταράσσεται κατά τη μεταβιομηχανική εποχή, όπου σημαντικές μητροπόλεις χάνουν σταδιακά πληθυσμό (Πετράκος και Οικονόμου, 1999). «Θεωρείται γενικά ότι η αστική ανάπτυξη πέρασε από τέσσερις φάσεις, ακολουθώντας έναν αστικό κύκλο άρρηκτα συνδεδεμένο με την εξέλιξη του παραγωγικού κύκλου:

- α) Αστικοποίηση – συγκεντροποίηση (Urbanisation - urban concentration)
- β) Περιαστικοποίηση (Suburbanization)
- γ) Αποσυγκεντροποίηση (Disurbanisation – deconcentration)
- δ) Επανασυγκεντροποίηση (Reurbanisation – reconcentration)» (Πετράκος και Οικονόμου, 1999)

Θεωρείται ότι με την εμφάνιση του καπιταλισμού, ο διαχωρισμός μεταξύ αστικού και ύπαιθρου χώρου, έχασε σημαντικά την αξία του. Αυτό προέκυψε από το γεγονός ότι η ουσιαστική αντιπαράθεση που υπάρχει στον καπιταλιστικό τρόπο παραγωγής (εργασία και κεφάλαιο), δεν παρουσιάζοταν μέσα από τις μορφές εγκατάστασης σε μια πόλη ή σε εθνικό επίπεδο. Με την κατάρρευση του φεουδαρχικού συστήματος και την εγκαθίδρυση του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής, η αγροτική παραγωγή χαρακτηρίζεται, όπως και η βιομηχανία από καπιταλιστικές κοινωνικές σχέσεις. Η διαμάχη λοιπόν μεταξύ της αστικής τάξης και των προλετάρων, αλλάζει τα σύνορα μεταξύ του αστικού και του ύπαιθρου αγροτικού χώρου, μέσω νέων εργασιακών σχέσεων. (Eisenstadt and Shachar, 1987)

«Η φάση της αστικοποίησης και της αστικής συγκέντρωσης είναι η μεγαλύτερη χρονικά περίοδος, και διαρκεί από τη βιομηχανική επανάσταση έως και τις δύο πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες ανάλογα βέβαια με τους ρυθμούς και το επίπεδο ανάπτυξης της κάθε χώρας».<sup>1</sup> (Πετράκος και Οικονόμου, 1999) Η προβιομηχανική πόλη ήταν οργανωμένη σύμφωνα με την αρχή ότι το κέντρο αποτελούσε τον πλέον κατάλληλο τόπο εγκατάστασης για τις ανώτερες κοινωνικές τάξεις, ενώ οι περιοχές περιφερειακά αυτής προορίζονταν για τα χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα και τις οχλούσες παραγωγικές δραστηριότητες. Παράλληλα, δεν υφίσταται ακόμη η έννοια της αποκλειστικής περιοχής κατοικίας. Όσο όμως εξαπλώνονταν η βιομηχανική δραστηριότητα στις περιορισμένου τότε μεγέθους πόλεις και καταλάμβανε σημαντικές κεντρικές περιοχές τους, και παράλληλα πραγματοποιούνταν η μεγάλη πληθυσμιακή έκρηξη στις πόλεις, η ανάγκη για φυγή από αυτές έγινε ακόμα πιο επιτακτική. Η διαμόρφωση των κέντρων των πόλεων από τη βιομηχανία και τις σχετικές με αυτήν χρήσεις, άφησε ελεύθερες μόνο τις περιφερειακές περιοχές για την ανάπτυξη άλλων χρήσεων. Εξάλλου, πάντα οι αγροτικές περιοχές και τα προάστια, αποτελούσαν τις δύο πρωταρχικές εναλλακτικές λύσεις εγκατάστασης απέναντι στις πόλεις.

Η φάση της περιαστικοποίησης εμφανίστηκε τη δεκαετία του 1960, όπου παρατηρείται έντονη τάση φυγής των βιομηχανικών δραστηριοτήτων και εγκατάσταση αυτών στον υπαίθρο εξωαστικό χώρο, όπου υπήρχε τόσο μεγαλύτερη προσφορά όσο και χαμηλότερες τιμές γης. Αυτή η δυναμική αποκέντρωσης των βιομηχανιών σε συνδυασμό με την αύξηση των τιμών γης στα κέντρα των πόλεων, επηρέασε και την επιλογή κατοικίας, επεκτείνοντας έτσι τον αστικό ιστό. (Πετράκος και Οικονόμου, 1999) Η δημογραφική αύξηση και η αγροτική έξοδος, ωθήθηκαν από την έντονη και ραγδαία οικονομική ανάπτυξη. Από τη στιγμή λοιπόν που τα κέντρα των πόλεων, λόγω συγκεκριμένων φυσικών περιορισμών μειώνουν την ικανότητά τους για υποδοχή νέου πληθυσμού, αυτός καταφεύγει στην περιφέρεια. Ένας από τους κυριότερους και περισσότερο αποφασιστικούς παράγοντες για την εξάπλωση θεωρείται η χρήση του

<sup>1</sup> Οι πόλεις στις αναπτυσσόμενες χώρες αύξησαν τον πληθυσμό τους μεταξύ 1970 και 1980 κατά 58%, η διαδικασία όμως αυτή διαφέρει σημαντικά ανάλογα με τις περιοχές. Για παράδειγμα στην Ασία η έντονη πληθυσμιακή αύξηση δημιούργησε πολυάριθμες ζώνες με υψηλή πληθυσμιακή πυκνότητα όπου υπάρχει έντονη μίξη ασύμβατων χρήσεων γης. Στην Λατινική Αμερική η αστικοποίηση συνδέθηκε συχνά με την αγροτική «φτώχεια» και σε πολλές άλλες χώρες με πολιτική βία στην υπαίθρο. Στην μέση Ανατολή και Βόρεια Αφρική, οι αγροτικές ζώνες δεν μπόρεσαν ποτέ να φιλοξενήσουν υψηλές πληθυσμιακές πυκνότητες λόγω της μειωμένης παραγωγικής τους ικανότητας. Τέλος στην Αφρική, η αστικοποίηση είναι ένα πιο πρόσφατο, μαζικό και ραγδαία εξελισσόμενο φαινόμενο και συνδέεται με την αγροτική ανεπάρκεια. (Κουτσόπουλος, 2000 / Griffon, 2002)

ιδιωτικού αυτοκινήτου, η οποία μείωσε το κόστος μεταφοράς. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με μια γενικότερη τεχνολογική πρόοδο και ανάπτυξη των υποδομών μεταφοράς, διαμόρφωσαν μια διαφορετική χωρική δυναμική, με κύριο χαρακτηριστικό την μεταβλητότητα.

Θεωρείται ότι το αναλυτικό ενδιαφέρον για την έννοια του αστικού χώρου εμφανίζεται με την έννοια της περιαστικοποίησης. Και αυτό γιατί μέχρι το τέλος του 2<sup>ου</sup> Παγκοσμίου Πολέμου, υπήρχε σαφής διαχωρισμός των αστικών και αγροτικών ζωνών. Ο αραιοκατοικημένος αγροτικός υπαίθρος χώρος, διαχωρίζεται από τις αστικοποιημένες περιοχές, που χαρακτηρίζονται από έντονη συγκέντρωση πληθυσμού, παραγωγικών δραστηριοτήτων και κατοικίας. Η αστική περίμετρος, εντοπίζεται λοιπόν, στο χώρο ακριβώς που μεταβαίνουμε από την αστική σε αγροτική γη. (Guengant, 1992)

Έτσι, σε μια δεδομένη χρονική στιγμή, ένα σημείο στο χώρο μπορεί να ανήκει σε κάποιο από τα παρακάτω τέσσερα στάδια αστικοποίησης και να μπορεί να χαρακτηριστεί ως:

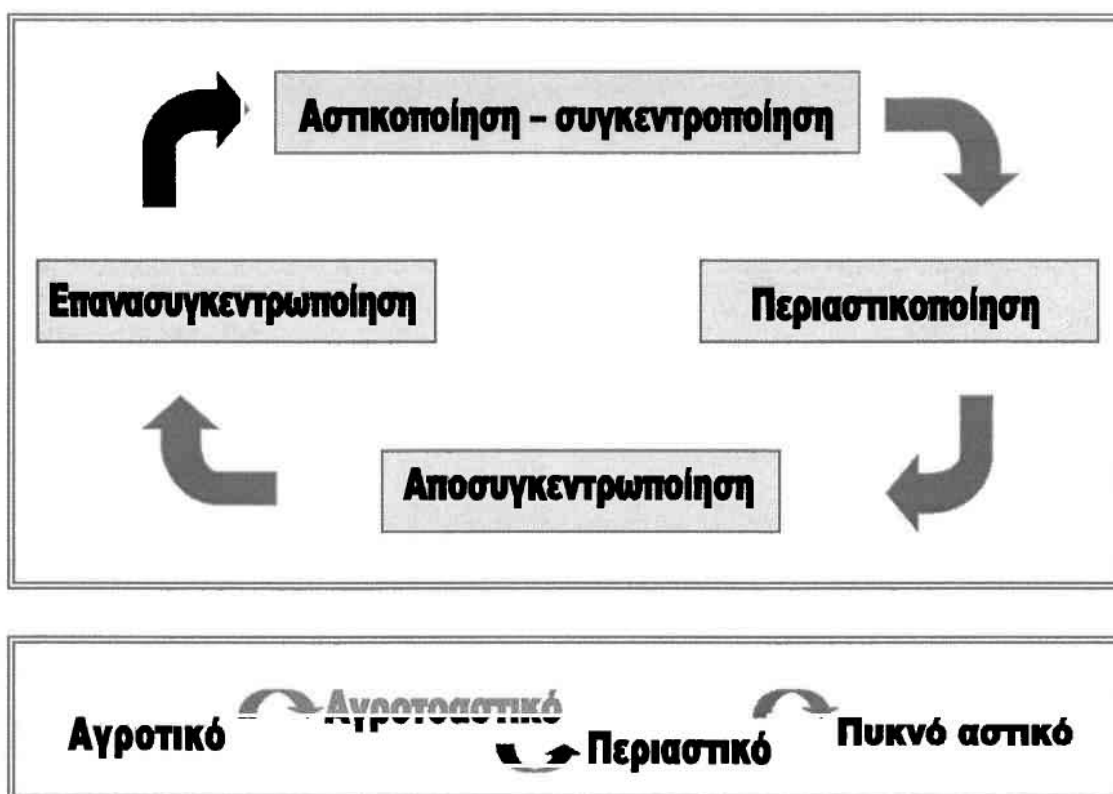
- αγροτικό (rural), που αποτελεί μέρος του χώρου που είναι ελάχιστα εξαρτημένος από το κέντρο της πόλης, οι μεταναστευτικές ροές ως ισοζύγιο και το ποσοστό αύξησης των κατοικιών είναι αρνητικά και η δραστηριότητα είναι κυρίως αγροτική.
- αγροτοαστικό (rurbain), που εξαιτίας της άφιξης νέου πληθυσμού, το μεταναστευτικό ισοζύγιο και το ποσοστό αύξησης του κατοικημένου χώρου είναι θετικά, αλλά το φαινόμενο της αστικοποίησης εξακολουθεί να είναι μικρής εμβέλειας.
- περιαστικό (periurbain), κατά το οποίο οι περιαστικές ζώνες τροποποιούνται σημαντικά και το ποσοστό της δημογραφικής αύξησης φθάνει σε πολύ υψηλά επίπεδα.
- πυκνό αστικό (urbain dense). Εδώ υπάρχει μια υψηλή συγκέντρωση τόσο πληθυσμιακή όσο και δραστηριοτήτων. Το ποσοστό αύξησης των κατοικιών σταθεροποιείται τείνοντας προς το μηδέν, αναγκαστικά λόγω της αραιώσης των διαθέσιμων προς δόμηση επιφανειών. (Guengant, 1992)

Στην δεκαετία του 1970, παρατηρήθηκε μια αισθητή μείωση στους ρυθμούς ανάπτυξης των πόλεων, προκαλώντας μια αποσυγκεντροποίηση που συνοδεύεται από μία αύξηση των ρυθμών πληθυσμιακής ανάπτυξης των αγροτικών περιοχών και των μικρών πόλεων. Παρατηρούνται κάποιες αποκεντρωτικές δυνάμεις, οι οποίες οδηγούν σε μία



κίνηση του πληθυσμού και των θέσεων εργασίας και στην διάχυση των αστικών δραστηριοτήτων σε πολύ μεγαλύτερες περιοχές. Το φαινόμενο ξεκίνησε από τις μητροπολιτικές περιοχές της Αμερικής, ακολούθησε ο ευρωπαϊκός Βορράς, ενώ στο Νότο ακολούθησε με χρονική καθυστέρηση και μικρότερη ένταση. Αυτό οφείλεται στην μείωση των θέσεων εργασίας λόγω της βιομηχανικής κρίσης, διότι οι δυνάμεις αποβιομηχανοποίησης οδηγούν σε έλλειψη θέσεων εργασίας. Αλώςτε, η βιομηχανική κρίση και η γενική αποδυνάμωση της αγροτικής υπαίθρου εξακολουθούν να θεωρούνται τα δύο βασικά προβλήματα και κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1980, τα οποία συνοδεύονται από προβλήματα αστικής υποβάθμισης<sup>2</sup>. Ταυτόχρονα όμως, σε λιγότερο αναπτυγμένες ευρωπαϊκές περιφέρειες, παρατηρείται η βιομηχανοποίηση της αγροτικής παραγωγής και η συνεχής δημογραφική πτώση των αγροτικών περιοχών.

Διάγραμμα Ι: Οι φάσεις του αστικού κύκλου



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

<sup>2</sup> Η αστική υποβάθμιση θεωρείται (σύμφωνα με τον ορισμό του OECD) πως χαρακτηρίζεται από μείωση του πληθυσμού στις μητροπολιτικές περιοχές και αύξηση των αστικών προβλημάτων (κοινωνικά, οικονομικά, περιβαλλοντικά). Τα προβλήματα που προκλήθηκαν λόγω της αστικής υποβάθμισης (urban decline) θεωρούνται διαφορετικά από αυτά της αστικής ανάπτυξης (urban growth), σύμφωνα με τα κείμενα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Κοινοτήτων (βλέπε στο CEC (Commission of the European Community), 1988, *Urban problems and regional policy in the European Community*).

Τα αστικά προβλήματα αφορούν τόσο τα κέντρα όσο και τις περιφέρειές τους και παρατηρούνται διαφοροποιήσεις σε εθνικό επίπεδο αλλά και μεταξύ των χωρών. Για παράδειγμα τα προβλήματα στα κέντρα των πόλεων θεωρήθηκαν τυπικά των βρετανικών πόλεων, ενώ στις γαλλικές πόλεις παρόμοια προβλήματα παρατηρούνται περιφερειακά.

Τέλος, οι τάσεις επανασυγκεντροποίησης στην δεκαετία του 1980, ενισχύουν τις μεγάλες μητροπόλεις, με την αύξηση του τριτογενή τομέα των υπηρεσιών. Η παγκοσμιοποίηση της αγοράς στο πλαίσιο της οικονομικής ολοκλήρωσης, προκαλεί σημαντικές ανισορροπίες στο χώρο, τόσο σε επίπεδο εθνικό όσο και σε ευρωπαϊκό και διεθνές (Πετράκος και Οικονόμου, 1999).

### *3.1.2. Θεωρίες σχετικές με την αστικοποίηση*

Στα πλαίσια της μελέτης του περιαστικού χώρου κρίνεται σημαντικό να αναφερθούν κάποιες από τις πιο γνωστές θεωρίες για την αστική ανάπτυξη, διότι προσπαθώντας να ερμηνεύσουν την ανάπτυξη των πόλεων μέσα από τη μελέτη της δομής τους και γενικότερα των σχέσεών της με το ευρύτερο κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον, μας δίνουν μια εικόνα για τις διάφορες αστικές μορφές αλλά και για τις τάσεις χωροθέτησης κάποιων γενικών χρήσεων στον περιαστικό χώρο.

Το περιαστικό φαινόμενο και ο προβληματισμός γύρω από την έννοια της πόλης, ξεκινάει από πολύ παλιά και απασχόλησε όλους σχεδόν τους αρχαίους πολιτισμούς. Ως γνωστό, από την παλαιά έννοια της πόλης στην αρχαία Ελλάδα που θεωρείται ως η υψηλότερη μορφή κοινωνικής έκφρασης, περάσαμε σε πολλές διαφορετικές προσεγγίσεις ανά τους αιώνες. Υπήρχε όμως πάντα η κοινή άποψη περί διαχωρισμού μεταξύ της αγροτικής και της αστικής μορφής κοινωνικής ζωής. (Eisenstadt and Shachar, 1987)

Η συσσώρευση υπερπληθυσμού στις πόλεις, ο σχηματισμός μεγάλων αγορών εργασίας και προϊόντων καθώς επίσης και η καπιταλιστική εκβιομηχάνιση, οδηγούν σε κάποιες πρώτες γενικές θεωρήσεις σχετικά με την έννοια του. Για παράδειγμα γύρω στα τέλη του 19<sup>ου</sup> με αρχές 20<sup>ου</sup> αιώνα, θεμελιώνεται η αστική θεωρία από την γερμανική κοινωνιολογική σχολή με τους Tonnies, Durkheim, Simmel, Weber και οι διάφορες οικονομικές θεωρίες που μελετούν φαινόμενα που καταγράφονται μέσα στις πόλεις.

Ειδικότερα από τη δεκαετία του 1940, που εισάγεται η έννοια του χώρου στη γενική οικονομική θεωρία, η μελέτη του αστικού χώρου εμπλουτίζεται με νέα και περισσότερο άρτια εργαλεία. Αναπτύσσεται έτσι μια σειρά από θεωρίες για την αστική αύξηση, για τις ροές ανάμεσα σε περιοχές που ερμηνεύουν το χώρο, μελετώντας γενικά οικονομικά χαρακτηριστικά του πληθυσμού με τη χρήση μικρο και μακρο - οικονομικών εννοιών. (Χαστάογλου, 1982)

Αναφέρεται ενδεικτικά ως ένα από τα πρώτα οικονομικά μοντέλα που πραγματεύεται μια χωροθετική ανάλυση, το μοντέλο του Von Thunen, που μελετάει τη χωροθέτηση των γεωργικών δραστηριοτήτων σε σχέση με την πόλη με βάση την αρχή μεγιστοποίησης της γεωπροσόδου. Συνυπολογίζοντας το κόστος μεταφοράς, εκμετάλλευσης, τον τύπο παραγωγής, την ποσότητα του προϊόντος και άλλους παράγοντες, καταλήγει σε ένα απλοποιημένο μοντέλο κατανομής των καλλιεργειών σε ομόκεντρους κύκλους γύρω από την πόλη με συγκεκριμένη σειρά: γαλακτοκομικά, λαχανοκηπευτικά, δασοκομικά και τέλος διάφορα δημητριακά. Επίσης αναφέρεται και το μοντέλο του Losch για τη γενική θεωρία ισορροπίας της χωροθέτησης της βιομηχανικής παραγωγής κάτω από συνθήκες μονοπωλιακού ανταγωνισμού. Δημιουργούνται ένα πλήθος από ιεραρχημένα κέντρα, κατανεμημένα με τη μορφή γεωμετρικού καννάβου. Μια άλλη θεωρία κοντά σε αυτήν του Losch είναι αυτή των κεντρικών τόπων του Christaller, σε σχέση με την κατανομή των δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα στην πόλη. (βλέπε Παράρτημα Σχήματα 1 & 2)

Για την μελέτη γενικά της σχέσης της πόλης με το ευρύτερο κοινωνικό περιβάλλον, εξετάστηκαν:

- Η συμβολή των πόλεων στην εμφάνιση των πολιτισμών
- Η ανάλυση των κοινωνιολογικών χαρακτηριστικών των πόλεων
- Η εσωτερική δομή τους
- Η χωρική οργάνωση της κοινωνίας

Οι έρευνες του Childe για παράδειγμα για την αστική 'επανάσταση'<sup>3</sup>, ασχολήθηκαν συστηματικά με την εμφάνιση του πολιτισμού και αποτελούν μια προσέγγιση περιβαλλοντικού ντετερμινισμού.

---

<sup>3</sup> Θεωρεί πως το μεγαλύτερο μεταβατικό σημείο στην ιστορία της ανθρωπότητας, είναι η 'νεολιθική επανάσταση'.

Επίσης, οι απόψεις της σχολής του Σικάγο που εμφανίστηκαν στις δύο πρώτες δεκαετίες του 20<sup>ου</sup> αιώνα, μπορούν να χωριστούν σε δύο σημαντικές κατηγορίες ανάλογα με τον τρόπο προσέγγισης:

- Η οικολογική προσέγγιση του τρόπου κατανομής σε γειτονιές. Ενδεικτικά αναφέρεται ο R.E Park, ο οποίος υποστηρίζει ότι οι πόλεις χωρίζονται σε «φυσικές» περιοχές μέσω διαδικασιών ανταγωνισμού, εισβολής και διαδοχής, παρόμοιες με αυτές που απαντώνται στην βιολογική οικολογία, παράγοντας μια κατανομή σε 'ζώνες'.<sup>4</sup>
- Η προσέγγιση για τον 'αστισμό ως τρόπο ζωής', με κύριο εκφραστή τον Louis Wirth, ο οποίος διακρίνει τρία βασικά γνωρίσματα στις πόλεις: το μέγεθος, την πυκνότητα και την ετερογένεια του πληθυσμού. Αυτά επηρεάζουν αποφασιστικά την ανθρώπινη συμπεριφορά και ο αστικός αυτός τρόπος ζωής δεν περιορίζεται στα γεωγραφικά μόνο όρια της πόλης, αλλά και ως εκεί που φτάνει η ακτίνα επιρροής της. (Giddens, 1989/1993)

Η ανάλυση της εσωτερικής δομής και ανάπτυξης των πόλεων, συνδέεται με την οργάνωση του χώρου, η οποία βρίσκεται σε πλήρη εξάρτηση με την οικονομική ανάπτυξη και τους κοινωνικούς μετασχηματισμούς. Η σχολή του Σικάγο, ανέπτυξε ένα γενικό πλαίσιο που επεξηγούσε την κατανομή του πληθυσμού, ανάλογα με την κοινωνικό-οικονομική κατάσταση, η οποία βασικά οφείλονταν σε νέες ροές που οφείλονταν στη μετανάστευση. Πολλοί έχουν ασχοληθεί με την ανάλυση της δομής των πόλεων (όπως πχ οι Bacon, Mumford, Morris, Levedon, Vance), όμως πρώτος ο Burgess προσπαθώντας να μελετήσει τη χωρική δομή σε σχέση με οικονομικές και κοινωνικές μεταβλητές, διατύπωσε το μοντέλο των ομόκεντρων ζωνών (Concentric Zone Theory) γύρω από έναν προϋπάρχοντα αστικό πυρήνα. Σύμφωνα με το μοντέλο αυτό, τα οικιστικά και παραγωγικά προάστια ανήκουν στην Ζώνη V και αποτελούν δορυφόρους που δεν έχουν ακόμα ενσωματωθεί στο αστικό πλέγμα, λόγω της κυριάρχειας της πόλης στο γύρω της χώρο εξαιτίας της συγκέντρωσης και της λειτουργικής εξειδίκευσής της. Στις υπόλοιπες ζώνες οι λειτουργίες κατανέμονται ως εξής: Στη Ζώνη I κυριαρχούν τα διοικητικά κέντρα και τα κέντρα επιχειρήσεων. Οι Ζώνες II και III δημιουργούνται από την εισβολή, μέσα στον παλιό αστικό χώρο, των

---

<sup>4</sup> Δύο ακόμα ειδικοί στην ερμηνεία της πόλης σύμφωνα με την οικολογική θεωρία, είναι οι R. McKenzie και A. Hawley.



βιομηχανιών και κατοικιών του εργατικού πληθυσμού που απασχολούν, ενώ η Ζώνη IV αποτελεί τη ζώνη κατοικίας των υψηλών και μεσαίων στρωμάτων και αντανακλά την κοινωνική υποβάθμιση των παλαιότερων περιοχών κατοικίας της πόλης και την κοινωνική απόσταση ανάμεσα στις υψηλές και χαμηλές τάξεις (βλέπε Παράρτημα Σχήμα 3).

Επίσης, ο Hoyt προσπάθησε με το μοντέλο των τομεακών διαφοροποιήσεων (Sector Model) που πρότεινε να προσαρμόσει το μοντέλο του Burgess στις καταστάσεις εκείνες, όπου η ιδιαίτερη ιστορία της κάθε αστικής λειτουργίας δεν της επιτρέπει μια επέκταση σε ζώνη, αλλά μια ανάπτυξη σε κυκλικό τομέα, ακτίνα ή ημικύκλιο με κατεύθυνση από το κέντρο προς την περιφέρεια, λαμβάνοντας κυρίως υπόψη τις μεταφορές (κύριες οδικές αρτηρίες). Οι Harris και Ullman, εισάγουν το μοντέλο της άμεσης εξειδίκευσης στη φυσιογνωμία της κάθε πόλης, όπου καταργείται ο μοναδικός πυρήνας ανάπτυξης και αντικαθίσταται από πολλαπλούς πυρήνες διάφορων λειτουργιών (Multiple Nuclei Model με δική του επέκταση ο καθένας και που ουσιαστικά αποτελεί το συνδυασμό των μοντέλων επέκτασης κατά ζώνες και διαίρεσης κατά τομείς λειτουργίας της πόλης (βλ. Παράρτημα, Σχήμα 4). Οι τιμές και οι χρήσεις γης, καθώς επίσης και οικονομίες συγκέντρωσης επηρεάζουν σημαντικά την εσωτερική δομή των πόλεων (Χαστάογλου, 1982).

Μια συστηματική ανάλυση των προσεγγίσεων που σχετίζονται με την εσωτερική δομή των πόλεων, παρουσιάστηκε επίσης από τον Cohen (1976), οποίος διέκρινε τις παρακάτω κατηγορίες χαρακτηριστικών:

- Την οργανική κατεύθυνση, μέσω της οποίας ο αστικός χώρος οργανώνεται έτσι ώστε να πετύχει το μεγαλύτερο οικονομικό κέρδος.
- Τη χωρική κατεύθυνση, με βάση την οποία ο αστικός χώρος οργανώνεται έτσι ώστε να πετύχει εσωτερική ασφάλεια και περισσότερο ολοκληρωμένη πολιτική κυριαρχία της πόλης.
- Και η συμβολική κατεύθυνση, που αποσκοπεί στην εφαρμογή αισθητικών κριτηρίων στη μορφή των πόλεων και των κτιρίων και στην εφαρμογή ηθικών ή θρησκευτικών κριτηρίων για το σχεδιασμό της πόλης. (Eisenstadt and Shachar, 1987)

Επίσης, πολλές μελέτες έγιναν και σχετικά με τα αστικά συστήματα. Ανάλογα με το μέγεθος της πόλης, ένα αστικό σύστημα, περιλαμβάνει πληθώρα μικρών και μεγάλων

πόλεων, που συνδέονται με κοινωνικούς, οικονομικούς και πολιτισμικούς δεσμούς. Κάθε αστική ενότητα χαρακτηρίζεται από τον πληθυσμό, τον τύπο, το μέγεθος της οικονομικής δραστηριότητας και το επίπεδο πολιτικής εξουσίας και πολιτισμικής επιρροής. Τα πιο σημαντικά χαρακτηριστικά των αστικών συστημάτων σύμφωνα με τους Eisenstadt και Shachar, (1987), είναι: η λειτουργία, τα επίπεδα ιεραρχίας, η συνέχεια, το μέγεθος, οι μορφές διάδοσης της πληροφορίας, οι σχέσεις ανάμεσα στα επίπεδα και η αυτονομία <sup>5</sup>.

Μια διαφορετική προσέγγιση της διαδικασίας αστικοποίησης, επιχειρήθηκε από τους 'νέο-μαρξιστές'. Στις μελέτες των Castells (1977), Fanon (1965), Frank (1969), Harvey (1982) κ.α, υπάρχει η κοινή άποψη ότι οι συνθήκες του καπιταλιστικού αστισμού περιορίζουν την διαμόρφωση της κοινωνίας, καταστρέφοντας τις συνθήκες για κοινωνική συμμετοχή. Δίνεται έμφαση στις νέου τύπου διαμάχες που εμφανίζονται στον αστικό χώρο, με την εμφάνιση νέων καταναλωτικών προτύπων για τα συλλογικά αγαθά (όπως, υγεία, εκπαίδευση, μαζικές μεταφορές κτλ). Είναι σημαντικό να αναφέρουμε πως η έννοια καπιταλιστικός αστισμός, σημαίνει «τεχνητό περιβάλλον» και οδηγεί στην εξάλειψη των διαφορών μεταξύ του αστικού και υπαίθρου χώρου, οι οποίες ήταν εμφανείς στην προκαπιταλιστική περίοδο. (Giddens, 1989/1993)

Όλες οι παραπάνω θεωρίες, μελετούν την εξέλιξη και μορφή των πόλεων μέσα στο ευρύτερο κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον τους, αγγίζοντας συχνά οριακά τον ενδιάμεσο μεταξύ του άστεως και της υπαίθρου, χώρο. Η αστική αύξηση και επέκταση των πόλεων και η ανάλυση της εσωτερικής δομής τους και της χωρικής κατανομής των διάφορων χρήσεων γης σε σχέση με την απόσταση από το κέντρο, οδηγούν εύλογα στην αναζήτηση των γεωγραφικών και λειτουργικών ορίων της πόλης. Έτσι λοιπόν αποτελούν τη βάση για την περαιτέρω κατανόηση της ιδιομορφίας της ενδιάμεσης περιαστικής ζώνης που προκύπτει από τα διαχωριστικά όρια μεταξύ αστικού και παραδοσιακά αγροτικού χώρου.

---

<sup>5</sup> Οι αντίστοιχοι όροι στα αγγλικά είναι: Function, hierarchical levels, sequence, size, patterns of resource and information flows, relations among levels, autonomy. Για περισσότερα βλέπε στο (Eisenstadt and Shachar (1987), όπου αναλύονται γενικά οι θεωρίες αστικοποίησης και οι νέες προσεγγίσεις, καθώς επίσης και στα Giddens, (1989/1993) και Χαστάογλου (1982).

### 3.2. Η ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΜΟΡΦΕΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

#### 3.2.1. Κριτήρια ορισμού και τύποι του Περιαστικού Χώρου

Ενώ ο όρος *περιαστικός χώρος* χρησιμοποιείται συχνά στη βιβλιογραφία και στις πολιτικές συζητήσεις, οι ορισμοί που αναφέρονται για αυτόν είναι είτε περιστασιακοί είτε ιδιαίτερα εξειδικευμένοι ανάλογα με τις απαιτήσεις εργασίας. Δεν προσφέρουν την απαραίτητη βάση για την κατανόηση του τι περιλαμβάνει το περιαστικό. Παρακάτω θα γίνει μια προσπάθεια εννοιολογικής προσέγγισης του περιαστικού χώρου, με βάση ήδη υπάρχοντες ορισμούς. Πως ορίζεται λοιπόν το περιαστικό; Ποια είναι η βασική έννοια της περιαστικότητας και ποια τα πιθανά κριτήρια που μπορούν να την προσδιορίζουν;

#### Κριτήρια ορισμού

Για να κατανοήσουμε την έννοια του περιαστικού χώρου, θα ήταν σωστό να κατανοηθεί πρώτα, η έννοια του 'αστικού'. Με βάση λοιπόν καθιερωμένους ορισμούς για την αστικοποίηση, εντοπίζονται τρία σημαντικά χαρακτηριστικά της αστικότητας:

- Τα δημογραφικά στοιχεία (π.χ αυξανόμενος πληθυσμός και πυκνότητα)
- Οικονομικά χαρακτηριστικά (ο αγροτικός τομέας δεν είναι ο κυρίαρχος στην παραγωγική διάρθρωση)
- Κοινωνικά και ψυχολογικά χαρακτηριστικά (π.χ η συνειδητότητα του σημαίνει 'αστικό').

Δεδομένου ότι τα τρία αυτά χαρακτηριστικά αποτελούν βάση για τον ορισμό του αστικού χώρου, και ότι ο περιαστικός χαρακτηρίζεται από κάποιου είδους αστικότητα, τότε προκύπτει ο ορισμός του περιαστικού χώρου, με βάση κάποια διαφοροποίηση των παραπάνω τριών χαρακτηριστικών του αστικού. (Jaquinta and Drescher, 2000)

Ένας πρώτος και ίσως λίγο αυθαίρετος ορισμός του περιαστικού χώρου, ορίζει ως περιαστικές τις περιοχές κατοικίας χαμηλής πυκνότητας, που προήλθαν από την ευρεία διάδοση της χρήσης του ιδιωτικού αυτοκινήτου και συνδέεται άμεσα με την έννοια της αστικής εξάπλωσης. Η αστική εξάπλωση είναι η πιο εμφανής μορφή της αστικής αύξησης<sup>6</sup>, διότι το τοπίο τροποποιείται από την κατοικία και τις συνοδευτικές διάσπαρτες δραστηριότητες που αυξάνουν το φόβο για περισσότερο σπάταλη

---

<sup>6</sup> Για παράδειγμα η μέση απόσταση της κατοικίας για το σύνολο των αστικών χώρων στη Γαλλία από το κέντρο, ήταν 7,92 χλμ. το 1954 και 9,16 χλμ το 1999, δηλαδή παρουσιάστηκε αύξηση κατά 28 μέτρα ανά χρόνο. Για τις μεσαίου μεγέθους πόλεις υπήρξε αύξηση για περίοδο 45 χρόνων, 5 μέτρα ανά χρόνο (από 6,64 χλμ σε 6,88 χλμ – François D. Et Sistel A, 2001)

κατανάλωση του χώρου. Η σχέση της εξάπλωσης με την περιαστικότητα έγκειται ακριβώς στο γεγονός ότι με την αστική διάχυση της πόλης πέρα από τα διοικητικά της όρια, ο ρόλος του περιαστικού χώρου ενδυναμώνεται καθώς αυτός αποτελεί χώρο υποδοχής οικονομικών και κοινωνικών δραστηριοτήτων και πύλη εισόδου στο πολεοδομικό συγκρότημα.

Η αστική εξάπλωση θεωρείται πως χαρακτηρίζεται από τέσσερις παράγοντες:

- χαμηλή πυκνότητα που περιλαμβάνει κυρίως οικογενειακή κατοικία σε μεγάλα οικόπεδα
- γραμμική ανάπτυξη εμπορικών δραστηριοτήτων
- ανάμειξη χρήσεων γης (κατοικία, εμπορικές δραστηριότητες)
- ανάπτυξη που διαχωρίζεται από την συνεχή αστική ανάπτυξη, διότι παρατηρείται αραιή δόμηση, δημιουργώντας μεγάλες κενές εκτάσεις μεταξύ των διάφορων εγκαταστάσεων, με εναλλαγές δομημένου χώρου και αγροτικής γης. (Staley, 2001)

Ένας ορισμός που θα μπορούσε να χαρακτηριστεί και ως συμπληρωματικός του προηγούμενου, υποστηρίζει πως η αστική εξάπλωση είναι:

- Η χαμηλής πυκνότητας διάσπαρτη ανάπτυξη που καταναλώνει πολύ γη.
- Ο γεωγραφικός διαχωρισμός από το χώρο εργασίας, το χώρο κατοικίας, το σχολείο, την αγορά.
- Η σχεδόν ολοκληρωτική εξάρτηση από την χρήση του ιδιωτικού αυτοκινήτου. (Staley 2001, rppi sprawling)

Επίσης, η αστική εξάπλωση θα μπορούσε να χαρακτηριστεί, ως η συνεχής προαστιοποίηση του πληθυσμού μιας περιοχής, ή διαφορετικά ως η μετάβαση μεταξύ της αστικής και αγροτικής χρήσης.

Η αστική εξάπλωση εξαρτάται από κάποιους παράγοντες γενικούς, των οποίων η δράση μπορεί να εμποδιστεί ή να προωθηθεί ανάλογα με τις φυσικές τοπικές ιδιαιτερότητες<sup>7</sup> (χείμαρροι, βουνά, θάλασσα κτλ) ή με τις θεσμικές (κοινοτική πολιτική, εθνική χωροταξική και πολεοδομική πολιτική). (Guengant, 1992)

---

<sup>7</sup> Ως γενικοί παράγοντες που επηρεάζουν την χωρική κατανομή του πληθυσμού, θεωρούνται οι φυσικού, οικονομικοί, ιστορικοί, πολιτισμικοί. Βασικούς φυσικούς παράγοντες αποτελούν η απόσταση μιας περιοχής από τη θάλασσα, το υψόμετρο, το ανάγλυφο, το κλίμα και το έδαφος. Ως οικονομικοί

Υπάρχουν πολλοί λόγοι που έχουν θεωρηθεί ως μοχλοί εξάπλωσης, αλλά οι κυριότεροι είναι η πληθυσμιακή αύξηση και όλοι οι υπόλοιποι παράγοντες που συνδυάζονται, συμβάλλουν στην κατά κεφαλήν κατανάλωση γης<sup>8</sup>, δηλαδή στην αύξηση της κατά μέσο όρο αστικοποιημένης ανά κάτοικο γης μιας πόλης.

Θεωρείται ότι κατά μέσο όρο, περισσότεροι και καθένας από μας χρησιμοποιούμε περισσότερη αστική γη, και εδώ ακριβώς έγκειται και το πρόβλημα. Η εξάπλωση, πάνω από όλα είναι η αλλαγή στο μέγεθος της συνολικής αστικής γης και μπορεί να μετρηθεί χρησιμοποιώντας την μεταβολή του πληθυσμού και την κατά κεφαλήν κατανάλωση γης. Έτσι λοιπόν, μια συγκεκριμένη αστική εξάπλωση σε δεδομένο χώρο μπορεί να εξηγηθεί :

- είτε ως αύξηση της κατά κεφαλήν κατανάλωσης γης
- είτε ως αύξηση του πληθυσμού
- είτε ένας συνδυασμός των δύο παραπάνω

Το πρωταρχικό – ή ίσως αυτονόητο - χαρακτηριστικό του περιαστικού χώρου είναι η εγγύτητά του με ένα αστικό κέντρο, κάτι που όμως είναι ιδιαίτερα σχετικό αφού εισβάλλει και η έννοια της χρονοαπόστασης, η οποία εξαρτάται από το ανάγλυφο του εδάφους και από την μεταφορική - συγκοινωνιακή ικανότητα και πρέπει να λαμβάνεται πρωταρχικά υπόψη ως κριτήριο για την οριοθέτηση του ρευστού περιαστικού χώρου. Η εγγύτητα λοιπόν με ένα αστικό κέντρο, όπως θα αναλυθεί και παρακάτω, μπορεί να ληφθεί υπόψη για τη διάκριση συγκεκριμένων τύπων περιαστικού χώρου. Δευτερευόντως, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ο βαθμός αγροτικότητας και η πυκνότητα της περιοχής σε πληθυσμό. Είναι σημαντικό να αναφερθεί πως η πυκνότητα των περιαστικών οικισμών είναι αυξημένη σε σχέση με τις παραδοσιακά αγροτικές περιοχές, λόγω της συνεχούς μετεγκατάστασης των κατοίκων της πόλης. Αυτή η μετακίνηση, επηρεάζει φυσικά και την σύνθεση της απασχόλησης, αφού έχουμε όλο και περισσότερους εργαζόμενους στα αστικά κέντρα που κατοικούν σε περιαστικές περιοχές. Τέλος η σύνθεση των νοικοκυριών και των αγροτικών εκμεταλλεύσεων

---

παράγοντες αναφέρονται οι πρωτογενείς δραστηριότητες (γεωργία), δευτερογενείς (βιομηχανία), και τριτογενείς (εμπόριο, μεταφορές) (για περισσότερα βλέπε στο Κουτσόπουλος, 2000, σελ 42-70).

<sup>8</sup> Η έννοια της κατά κεφαλήν κατανάλωσης γης συμπεριλαμβάνει και την κατανάλωση της γης (που προήλθε από την μετατροπή της αγροτικής γης) για δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, ψυχαγωγία, εμπορικές δραστηριότητες κτλ και θεωρείται πως δεν συμβαδίζει απαραίτητα με το μέγεθος της αστικής εξάπλωσης. Μπορούμε δηλαδή να έχουμε χαμηλό δείκτη Κ.Κ κατανάλωσης γης και υψηλά ποσοστά αστικής εξάπλωσης. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το Bridgeport-Milford, όπου η αύξησης στην Κ.Κ κατανάλωση γης ήταν 7.9% και η εξάπλωση 8.0%, ενώ στο παράδειγμα της Chattanooga τα ποσοστά ήταν 65.7% και 120.1% αντίστοιχα (U.S Bureau of Census Data on Urbanized Areas, 2000).



μπορεί να χαρακτηριστεί ως γνώρισμα του περιαστικού αγροτικού χώρου. Και αυτό γιατί το μέγεθος των εκμεταλλεύσεων, είδος και σύνθεση της παραγωγής τους, η εμπορία προϊόντων, μπορούν να επηρεάσουν άμεσα τις τιμές γης και άρα τη ζήτηση γης στον περιαστικό χώρο. (Μωυσίδης κ.α, 1996)

Γνωρίζοντας την ποσοτική έκφραση της εξάπλωσης, μας παρέχεται ένας δείκτης κλειδί για την απειλή προς το φυσικό περιβάλλον, την εθνική αγροτική παραγωγή και την ποιότητα ζωής του αστικού και αγροτικού πληθυσμού. Μπορεί να μετρηθεί ο βαθμός αστικοποίησης των αγροτικών περιοχών, τόσο ποιοτικά όσο και ποσοτικά. Ανάλογα με την ποιότητα της εξάπλωσης, έχουμε θετικές ή αρνητικές επιπτώσεις. Για παράδειγμα, στην περίπτωση των Portland και Oregon, όπου τέθηκε στις αρχές της δεκαετίας του 1970 νομοθετικό όριο περί οικιστικού ελέγχου, υπήρξε φυσικά μια θετική επιρροή στην μείωση της εξάπλωσης. Αυτό επιτεύχθηκε με αύξηση της πυκνότητας (smart growth) κατά 53% μέσα σε μια δεκαετία, όμως ταυτόχρονα υπήρξε εξάπλωση μέχρι το 1990 κατά 39 τετραγωνικά μίλια (25 000 εκτάρια). (U.S Bureau of Census Data on Urbanized Areas, 2000, [www.sprawlcity.org](http://www.sprawlcity.org))

Αν και δεν υπάρχει ένας καθαρός ορισμός για την εξάπλωση, συχνά θεωρείται ως απειλή για τον αγροτικό χώρο, αυξάνει τα κόστη δημόσιων υπηρεσιών και ενθαρρύνει την μετακίνηση από τα κέντρα των πόλεων προς την περιφέρεια προκαλώντας περαιτέρω περιβαλλοντική επιβάρυνση. Υπάρχουν βέβαια και οι αντίθετες απόψεις που υποστηρίζουν πως οι ανοικτοί αγροτικοί χώροι δεν απειλούνται τόσο, αφού η αστική γη παραμένει μόνο ένα μικρό ποσοστό της συνολικής προς χρήση γης, πως τα κόστη των δημόσιων υπηρεσιών δεν αυξάνονται ιδιαίτερα σε περιοχές με χαμηλή πυκνότητα (το κόστος υποδομής μειώνεται όσο η πυκνότητα αυξάνεται, και κατά κανόνα οι αυξήσεις στην πυκνότητα συνοδεύονται από πληθυσμιακές αυξήσεις που με τη σειρά τους προκαλούν περισσότερες δαπάνες), και τέλος ότι τα περιβαλλοντικά προβλήματα απειλούν πολύ περισσότερο τα κέντρα των πόλεων και ότι περιορισμοί στην ανάπτυξη του περιαστικού χώρου, οδηγούν σταδιακά στη μείωση των ανοικτών χώρων στα κέντρα των πόλεων δυσχεραίνοντας έτσι το ήδη επιβαρημένο ποιοτικά αστικό περιβάλλον. (NCPA, 1999)

Είναι όμως εκ των πραγμάτων γεγονός ότι η έντονη κινητικότητα που υπάρχει επηρεάζει σημαντικά τη μορφή των πόλεων και των περιαστικών τους χώρων, οι οποίοι βρίσκονται σε μια κοσμογονική μετάλλαξη. Η πόλη είναι ρευστή ως προς τα ακίνητά



της στοιχεία, όπως οι αστικές επιφάνειες και οι χρήσεις τους, αφού νέοι χώροι, σχεδιασμένα ή απρογραμματίστα προστίθενται σε αυτήν. Μεταβαίνουμε από την πόλη στους χαοτικούς σχηματισμούς, τη μετάπολη και τα αγροτοαστικά συνεχή<sup>9</sup>. (Αραβαντινός, 2002)

#### Τύποι περιαστικού χώρου

Σύμφωνα με τον ορισμό που δίνεται από τον ΟΟΣΑ (OECD), εντοπίζονται τρεις γενικές κατηγορίες – τύποι περιοχών:

##### α) Απομακρυσμένες περιοχές (remote areas)

Θεωρούνται οι περιοχές με πολύ χαμηλές πληθυσμιακές πυκνότητες και πληθυσμιακή γήρανση, απομακρυσμένες είτε λόγω φυσικών – γεωγραφικών ιδιοτεροτήτων, είτε λόγω χαμηλής πρόσβασης σε υποδομές. Γενικά η οικονομική ανάπτυξη βρίσκεται σε χαμηλά επίπεδα και διατηρούνται τοπία φυσικού κάλλους.

##### β) Ενδιάμεσες περιοχές (intermediate areas)

Οι ενδιάμεσες αγροτικές περιοχές, περιλαμβάνουν πιθανότατα πάνω από το μισό του αγροτικού πληθυσμού στην Ε.Ε. ιστορικά, η οικονομία τους στηρίζονταν κατά βάση στην αγροτική παραγωγή και στη βιομηχανία, αλλά και στο εμπόριο ή στον τουρισμό.

##### γ) Οικονομικά αφομοιωμένες περιοχές (economically integrated areas)<sup>10</sup>

Είναι περιοχές με αυξανόμενο πληθυσμό και πυκνότητες, που βρίσκονται κοντά σε αστικά κέντρα και συνδυάζουν τον αστικό με το αγροτικό τρόπο ζωής. Παρατηρούνται συχνά πιεστικές τάσεις προς τον υπαίθρο χώρο, λόγω της άναρχης οικιστικής ανάπτυξης και της εισβολής νέων και ασύμβατων χρήσεων γης.

Οι αγροτικές περιοχές κατατάσσονται στις τρεις παραπάνω κατηγορίες, ανάλογα με τον βαθμό στην ευκολία πρόσβασης στο αστικό κέντρο. Εκτός από την απόσταση,

---

<sup>8</sup> Σχετικά με την έννοια αγροτοαστικό συνεχές (rurbain, rurbanization), εισάγεται ήδη από την δεκαετία του 1970, και πρόκειται για αγροτοαστικές ζώνες, οι οποίες συνδυάζουν χαρακτηριστικά υπαίθρου χώρου, όπως για παράδειγμα η εντατική αγροτική παραγωγή, προαστιακές ζώνες κατοικίας, βιομηχανικές περιοχές, με κύριο χαρακτηριστικό την έλλειψη σχεδιασμού.

<sup>10</sup> Μία άλλη κατηγοριοποίηση με βάση το βαθμό αστικοποίησης, την πληθυσμιακή πυκνότητα, τη μέση απόσταση από κάθε αστική κατοικία, την εμβέλεια της πόλης, το μέγεθος του μεγαλύτερου σε εγγύτητα αστικού κέντρου, θεωρείται η εξής: περιοχές που κυριαρχούνται από ένα μεγάλο μητροπολιτικό κέντρο, πολυκεντρικές με υψηλές αστικές και αγροτικές πυκνότητες, πολυκεντρικές περιοχές με υψηλές αστικές πυκνότητες, αγροτικές περιοχές υπό την επιρροή μητροπολιτικών κέντρων, αγροτικές περιοχές με δίκτυα μικρών και μεσαίων πόλεων και απομακρυσμένες αγροτικές περιοχές. (SPESP, 2000)

υπάρχουν και άλλα εμπόδια (φυσικά, τεχνολογικά και μερικές φορές και πολιτισμικά, π.χ γλώσσα – OECD, 1993). Οι παραπάνω χώροι, προέκυψαν ως προϊόντα αστικοποίησης, με την ταυτότητα είτε του περιαστικού, είτε του υπαιθρου, είτε του αστικού χώρου.

Μπορούμε λοιπόν να ισχυριστούμε πως οι περιαστικοί τύποι που εντοπίζονται γενικά, με βάση το βαθμό αστικοποίησης και τις δημογραφικές διαδικασίες, είναι:

α) Απομακρυσμένος περιαστικός χώρος

- δεν υπάρχει γειτνίαση με την πόλη ούτε γεωγραφικά ούτε από άποψη χρονοαπόστασης
- προέρχεται από την μετανάστευση την κυκλοφορία και την προσωρινή διαμονή.

Αυτή κατηγορία αναφέρεται σε περιοχές που δεν γειτνιάζουν γεωγραφικά με κάποιο κέντρο, αλλά χαρακτηρίζονται από αστικοποίηση κυρίως με βάση τον κοινωνικό και ψυχολογικό παράγοντα. Προκύπτει κυρίως από τη μετανάστευση, διατηρώντας τους δεσμούς με βάση τους οποίους εισχωρεί η αστικότητα σε αγροτικές περιοχές.

β) Διαχυμένος περιαστικός χώρος

- γεωγραφικά βρίσκεται στην αστική περιφέρεια.
- Προέρχεται από εσωτερική μετανάστευση από διάφορες πηγές

Είναι μια κατηγορία περιαστικών χώρων που γειτνιάζουν με το άστυ, και προκύπτουν από εσωτερικές μετακινήσεις πληθυσμών από διάφορους αστικούς χώρους. Υπάρχει εθνική ετερογένεια και πολυμορφία, που προκύπτει κυρίως σε περιόδους μαζικής μετανάστευσης – κυρίων φτωχών οικονομικά ομάδων- οι οποίοι έχουν την τάση να εγκαθίστανται χωρικά ως ενότητα.

γ) Περιαστικός χώρος αλυσίδας

- γεωγραφικά βρίσκεται στην αστική περιφέρεια
- προκύπτει κυρίως από αλυσιδωτή μετανάστευση

Η αλυσιδωτή αυτή μετανάστευση αφορά κυρίως ομάδες με ισχυρή ομοιογένεια και ομοιογενή διάθεση (για παράδειγμα η μετεγκατάσταση του πληθυσμού ενός χωριού, στην περιφέρεια μιας πόλης). Αυτός ο τύπος περιαστικού χώρου είναι αρκετά σταθερός.

δ) Εσωτερικός περιαστικός χώρος

- γεωγραφικά βρίσκεται κοντά στην πόλη, στην αστική της περιφέρεια

- προκύπτει από την αστικοποίηση, την αύξηση στο φυσικό ισοζύγιο και την μετανάστευση.

Αυτές οι περιοχές βρίσκονται κοντά στα αστικά κέντρα και προκύπτουν από τη αστικοποίηση της πόλης. Δηλαδή, βρίσκονται στο στάδιο ολικής απορρόφησής τους, είτε με σταδιακή εξάπλωση της περιφέρειας της πόλης, είτε απλά λόγω ακριβώς της αστικοποίησης ως αύξησης της αστικής έκτασης. Λόγω της έλλειψης γεωγραφικών δυσκολιών στην μετακίνηση και της δυνατότητας να αυξάνουν την πολικότητά τους, τέτοιου τύπου περιοχές θα πρέπει να έχουν σε μεγαλύτερο βαθμό σταθερούς θεσμούς.

ε) Αφομοιωμένος περιαστικός χώρος

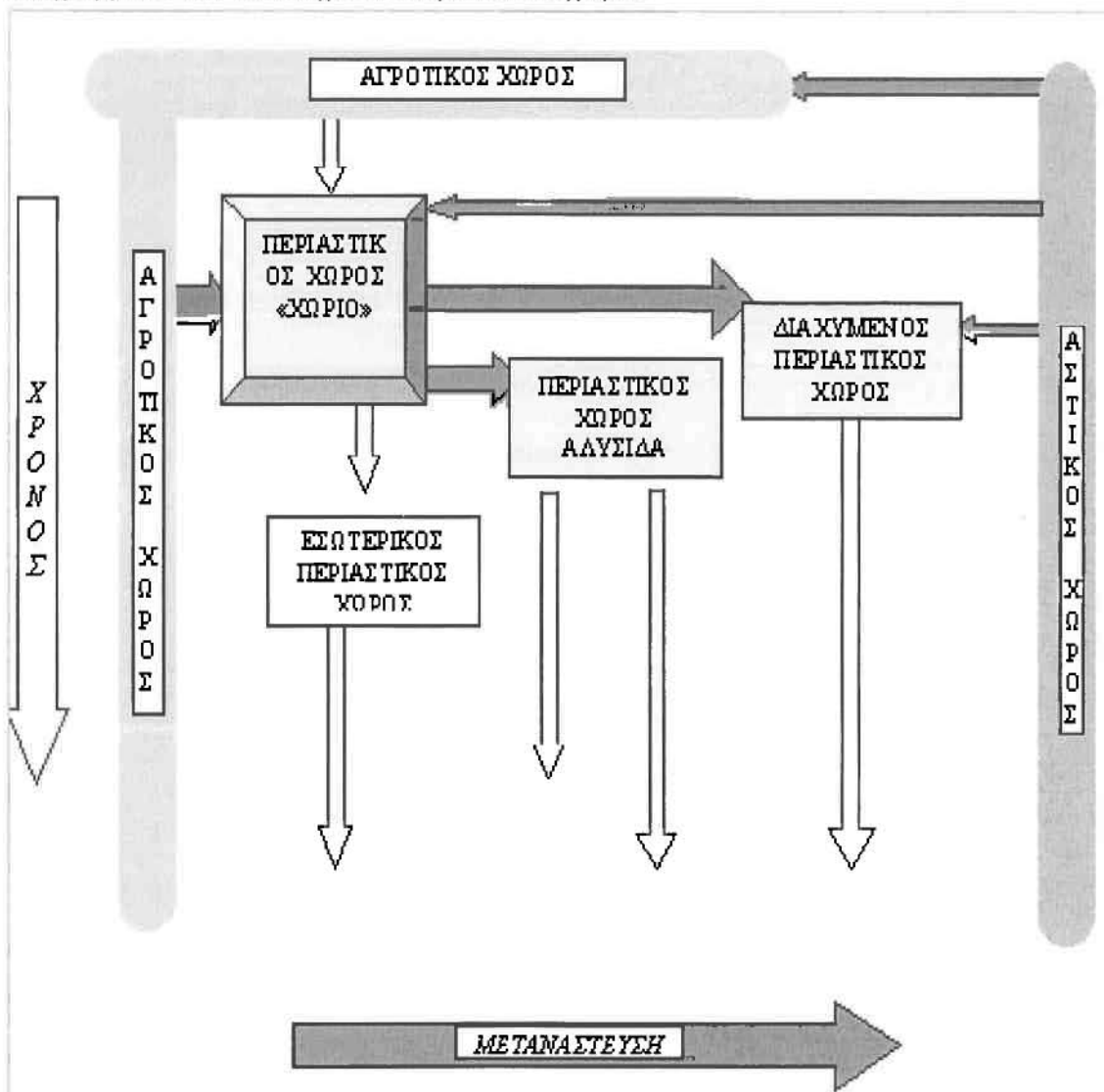
- γεωγραφικά βρίσκεται μέσα στην πόλη, έχοντας αφομοιωθεί
- προκύπτει από διαδοχή / μετακίνηση και παραδοσιακές δομές (ritualism)

Αυτή η τελευταία κατηγορία περιαστικού χώρου, αναφέρεται σε περιοχές κοντά στα κέντρα των πόλεων ή ενσωματωμένα με αυτά για μεγάλο χρονικό διάστημα. Χαρακτηρίζονται από διάρκεια των συνήθων ή παραδοσιακών θεσμών που προέκυψαν από τα πολιτισμικά χαρακτηριστικά του παλαιού πληθυσμού που τις συνιστούσε.

Στο παρακάτω Διάγραμμα II, φαίνεται σχηματικά η τυπολογία του περιαστικού χώρου και η μεταξύ τους ροές και σχέσεις.

(Iaquinta and Drescher, 2000)

Διάγραμμα II : Η τυπολογία του περιαστικού χώρου



Πηγή: Iaquina and Drescher, 2000

### 3.2.2. Διαδικασίες και τύποι περιαστικοποίησης στην Ελλάδα

Τα φαινόμενα και οι επιπτώσεις της περιαστικοποίησης υπό την μορφή της αστικής αποσυγκέντρωσης ή της δημιουργίας κατοικίας σε αγροτική γη σε γειτνίαση με την πόλη, έχουν παρατηρηθεί αρκετά έντονα τα τελευταία χρόνια και στην Ελλάδα. Παρατηρούνται επίσης στις περιαστικές ζώνες, εντατικές καλλιέργειες που προορίζονται για την αγορά της μεγάλης πόλης.

Το φαινόμενο αυτό στην Ελλάδα παρουσιάζει κάποιες σημαντικές ιδιαιτερότητες σε σύγκριση με άλλες χώρες του ευρωπαϊκού βορρά λιγότερο πρόσφατα βιομηχανοποιημένες. Η περιαστικοποίηση άργησε να παρατηρηθεί στην Ελλάδα και

αυτό έχει να κάνει με το γεγονός ότι η αστικοποίηση ήδη είναι ένα φαινόμενο πιο πρόσφατο (ιδιαίτερα μετά τον 2<sup>ο</sup> Παγκόσμιο πόλεμο), πιο βίαιο (ισχυρή απεργήμωση των παραδοσιακά αγροτικών περιοχών και εγκατάλειψη των δύσκολων και απομονωμένων περιοχών), και συνοδεύεται από μειωμένη βιομηχανοποίηση. Εξηγείται επίσης από τον τύπο αστικοποίησης και τους μηχανισμούς δημιουργίας των αστικών δικτύων, που παραμένουν αρκετά πολοποιημένοι γύρω από τα δυο μεγάλα αστικά κέντρα Αθήνα-Θεσσαλονίκη. (Anthoroulou and Moissidis, 2003)

Ειδικά για τον περιαστικό χώρο των μητροπολιτικών περιοχών ισχύουν κάποια γενικά χαρακτηριστικά:

- Χαμηλό βάρος του αγροτικού τομέα στο εθνικό και περιφερειακό προϊόν με επιπλέον τάση μείωσης.
- Αύξηση των χρήσεων για διάφορες αστικές λειτουργίες (βιομηχανικά πάρκα, ΧΥΤΑ, χώροι στάθμευσης μεγάλων οχημάτων κτλ) εις βάρος της αγροτικής γης.
- Συστήματα εντατικής παραγωγής υψηλής τεχνολογίας με ευπαθή προϊόντα έντασης εργασίας και κεφαλαίου (θερμοκήπια, αμπέλια, βοοειδή, πτηνά). Η παραγωγή προορίζεται όλο και περισσότερο στην αγορά της πόλης (λαϊκές αγορές, άμεση πώληση από τον παραγωγό στον καταναλωτή, δίκτυα μικρών ή μεγάλων καταστημάτων λιανικής πώλησης κτλ.)
- Εγκατάσταση όλο και περισσότερων κατοίκων (κυρίως ελεύθεροι επαγγελματίες, υπάλληλοι) σε περιαστικές ζώνες.
- Μεταφορά των βιομηχανιών ή εγκατάσταση μικρομεσαίων επιχειρήσεων σε βιομηχανικά πάρκα, έξω από τα μεγάλα αστικά κέντρα όπου υπάρχει διαθέσιμη γη και η τιμή της είναι φθηνότερη.

Το φαινόμενο της περιαστικοποίησης δεν είναι το ίδιο έντονο στις μικρού και μεσαίου μεγέθους πόλεις (30000 έως 50000 και έως 200000). Πιο συγκεκριμένα:

- Τα συστήματα αγροτικής παραγωγής δεν διαφοροποιούνται σημαντικά από τα κυρίαρχα συστήματα στις γειτονικές αγροτικές περιοχές.
- Η εγκατάσταση των ΜΜΕ παραμένει δύσκολη, λόγω του ισχυρού ανταγωνισμού από τις μεγάλες επιχειρήσεις των αστικών κέντρων, οι οποίες δεν δείχνουν ενδιαφέρον για απεγκατάστασή τους, δεδομένου ότι τα αστικά κέντρα των ελληνικών μικρών και μεσαίων πόλεων δεν αντιμετωπίζουν ακόμα τα

προβλήματα των μεγάλων αστικών κέντρων. Κατ' εξαίρεση παρατηρούμε κάποιες υπηρεσίες όπως παντοπωλεία, καφετέριες και εστιατόρια, γκαράζ – επισκευές αγροτικών μηχανημάτων, και κάποιες μικρές παραγωγικές μονάδες όπως τυροκομεία, κεραμοποιεία και άλλες τοπικές επιχειρήσεις και μικρές βιοτεχνίες.

- Βεβαίως βρίσκουμε αρκετά διάσπαρτα κτίρια που μπορεί να είναι υπερπολυτελείς βίλες, είτε απλές κατοικίες, είτε ακόμα μικρά αγροτικά βοηθητικά κτίσματα, όπως αποθήκες. Αυτή η τάση όμως δεν έχει ακόμα εμφανείς επιπτώσεις στην διαμόρφωση των τιμών και των χρήσεων γης.
- Δεν πρέπει να λησμονήσουμε και την περίπτωση των παραλιακών περιοχών με αγροτική χρήση αλλά και έντονο τουριστικό ενδιαφέρον. (Anthopoulou and Moissidis, 2003)
- Ειδικά στον τομέα του εμπορίου (και περισσότερο του λιανικού), παρατηρείται έντονα η τάση χωροθέτησής του στον περιαστικό χώρο, με ανάπτυξη των υπεραγορών τροφίμων αρχικά και μεγάλων εμπορικών κέντρων αργότερα.<sup>11</sup> (Γιαννακού και Καυκαλάς, 1999)

Ένα κρίσιμο ερώτημα που τίθεται για περιαστικές αγροτικές περιοχές – που λίγο πολύ επηρεάζονται από την αστική εξάπλωση- αφορά τη θέση της αγροτικής παραγωγής στο κοινωνικό και παραγωγικό τοπικό ιστό. Περιθωριοποιείται λόγω της γενικής τάσης τριτογενοποίησης του αγροτικού χώρου, ή προσαρμόζεται και αναδιοργανώνεται στα περιθώρια της πόλης; (Anthopoulou and Moissidis, 2003)

### 3.3. ΣΧΕΣΗ ΑΛΛΗΛΕΞΑΡΤΗΣΗΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

Είναι φανερό πως οι αστικός και περιαστικός χώρος, βρίσκονται σε πλήρη αλληλεξάρτηση, λόγω των έντονων δεσμών μεταξύ τους, εμφανώς λόγω της εγγύτητας των δύο χώρων, αλλά και λόγω βαθύτερων κοινωνικό-οικονομικών σχέσεων που προκύπτουν. Ο χωροχρόνος, αποτελεί έναν καθοριστικό παράγοντα οργάνωσης και λειτουργίας του περιαστικού χώρου, αλλάζοντας την έννοια της απόστασης, αφού η γεωγραφική εμβέλεια της πόλης αλλάζει. (Μουσιδής και Ζιώγα, 1996) Επίσης, ο

<sup>11</sup> Το φαινόμενο αυτό στον ευρωπαϊκό χώρο των αναπτυγμένων χωρών ξεκινάει από τις αρχές της δεκαετίας του 1970, ενώ στην Ελλάδα εμφανίζεται με καθυστέρηση μιας δεκαετίας.



περιαστικός χώρος είναι δυναμικός, διότι δέχεται μεταναστευτικές ροές και κυριαρχείται από ένα συνονθύλευμα ετερογενών δραστηριοτήτων.<sup>12</sup>

### *3.3.1. Γενικό κοινωνικό οικονομικό πλαίσιο της σχέσης*

Είναι σημαντικό λοιπόν να βρεθούν οι σχέσεις αυτές που προκύπτουν από τους δυο αυτούς χώρους, έτσι ώστε να είναι δυνατή η μελέτη τους και η κατανόηση εις βάθος των προβλημάτων που προκύπτουν από τη μίξη τους. Επειδή ακριβώς ο περιαστικός χώρος προκύπτει ως μίξη του αστικού και του αγροτικού / υπαιθρου χώρου και των ροών που προκύπτουν από αυτούς, αναφέρεται η τυπολογία της σχέσης αυτής, η οποία καθορίζεται από:

#### *α) Σχέσεις εργασίας – κατοικίας*

Είναι οι περισσότερο εμφανείς και έντονες σχέσεις μεταξύ των δύο χώρων και θεωρείται ότι είναι το αποτέλεσμα δύο διαδικασιών: της προαστιοποίησης, κατά την οποία διατηρούνταν η εργασία στην γειτνιάζουσα πόλη, και της όλο και μεγαλύτερης εξάρτησης του υπαιθρου χώρου από το άστυ, ως αγορά εργασίας<sup>13</sup>.

#### *β) Σχέσεις με το αστικό κέντρο*

Το αστικό κέντρο δεν αποτελεί για τον εξωαστικό χώρο, μόνο αγορά εργασίας, αλλά προσφέρει και μια πληθώρα από υπηρεσίες (π.χ εκπαίδευση, τράπεζες, νοσοκομειακή περίθαλψη, ψυχαγωγία, πολιτισμικές δραστηριότητες κτλ)

#### *γ) Σχέσεις μεταξύ των αστικών και των αγροτικών επιχειρήσεων*

Στον αγροτικό κυρίως τομέα, είναι ιδιαίτερα έντονο το φαινόμενο ανταλλαγής υπηρεσιών. Εκτός από την αυτονόητη σχέση, που εμπίπτει στο γεγονός ότι το κέντρο αποτελεί τον χώρο κατανάλωσης των αγροτικών προϊόντων, η σχέση αυτή είναι περισσότερο πολύπλοκη. Για παράδειγμα, η εισβολή των νέων τεχνολογιών στην αγροτική παραγωγή, έχει άμεση σχέση με την γειτνίαση με το αστικό κέντρο, το οποίο αποτελεί πηγή τεχνογνωσίας, καινοτομίας και νέων μεθόδων παραγωγής. Βέβαια, με την συνεχώς αυξανόμενη αποκέντρωση των υπηρεσιών και του εμπορίου (αλυσίδες

---

<sup>12</sup> Θεωρείται γενικά πως η μετανάστευση από τον υπαιθρο / αγροτικό χώρο, δεν γίνεται με απευθείας μετακίνηση από τις αγροτικές περιοχές στα μεγάλα αστικά κέντρα, αλλά διαδοχικά από λιγότερο σε περισσότερο αστικοποιημένους χώρους. (Jaquinta and Drescher, 2000)

<sup>13</sup> Το γεγονός ότι η αγορά εργασίας μπορεί να εξαπλώνεται πολύ πιο πέρα από τα φυσικά / γεωγραφικά όρια της πόλης, εισήγαγε την έννοια των Λειτουργικών αστικών περιοχών (Functional Urban Areas- FUR) βλέπε στο CEC (1988) pg 21- 38, όπου αναλύεται η χρησιμότητα και εφαρμογή των FURs.

καταστημάτων), η παραγωγή μπορεί να πωληθεί κατευθείαν, με μηδαμινό μεταφορικό κόστος.

δ) Σχέσεις μεταξύ μητροπολιτικών περιοχών και αστικών κέντρων σε αγροτικές ενδιάμεσες περιοχές

Υπάρχει μια ιεραρχική σχέση μεταξύ των μεγάλων μητροπολιτικών περιοχών και των μικρών και μεσαίων πόλεων που βρίσκονται σε ενδιάμεσες περιοχές<sup>14</sup>. Πολλές πόλεις μεσαίου μεγέθους, πέρα από τα οποιαδήποτε πλεονεκτήματα που μπορεί να τις χαρακτηρίζουν (π.χ φυσική ομορφιά, τουριστικές περιοχές), εξαπλώνονται με ταχείς ρυθμούς, τόσο πληθυσμιακά όσο και από άποψη θέσεων εργασίας. Δημιουργούν λοιπόν, διαδρόμους στο ευρύτερο δίκτυο πόλεων (σε εθνικό και διεθνές επίπεδο), και συμβάλλουν στην δημιουργία ενός πολυκεντρικού αστικού συστήματος.

ε) Αγροτικές περιοχές ως χώροι κατανάλωσης κατοικίας (π.χ β' κατοικία)

Η σχέση αυτή είναι ευρεία, καθώς δεν απαιτεί απαραίτητα γεωγραφική γειτνίαση πόλης και ύπαιθρου. Εντάσσεται στο γενικό πλαίσιο τάσεων αποκέντρωσης της κατοικίας του πληθυσμού, για ανάπαυση ή ψυχαγωγία, κάτι που ο ύπαιθρος χώρος μπορεί να προσφέρει.

ζ) Ύπαιθρος / αγροτικός χώρος ως ανοιχτός χώρος για την πόλη

Οι έντονες τάσεις αστικοποίησης, οδήγησαν στην πυκνώση του αστικού ιστού και στην έλλειψη ανοικτών χώρων στις υψηλά αστικοποιημένες περιοχές. Έτσι, ο ύπαιθρος χώρος αποτελεί για τα αστικά κέντρα, πηγή ανοιχτών χώρων και συχνά προστατεύεται με κάποια δεσμευτικά μέτρα οικιστικής πολιτικής (π.χ ως προς την δόμηση).

η) Ύπαιθρος / αγροτικός χώρος ως χώρος υποδοχής των υποδομών

Οι σύγχρονες υποδομές (τηλεπικοινωνίες, μεταφορές, περιβαλλοντικά έργα κ.α), συνδέουν τις διάφορες περιοχές μεταξύ τους και διασχίζουν τον ύπαιθρο χώρο και τις αγροτικές περιοχές.

θ) Ύπαιθρος / αγροτικός χώρος ως προμηθευτής φυσικών πόρων για τις αστικές περιοχές.

Οι αστικές περιοχές εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τον ύπαιθρο χώρο, για την παροχή φυσικών πόρων, όπως για παράδειγμα για υδροδότηση.

(SPESP, 2000)

---

<sup>14</sup> Βλέπε ορισμό ΟΟΣΑ, όπως αναλύθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο.

Έτσι, μέσα στο γενικό κοινωνικό οικονομικό πλαίσιο σχέσεων των δύο χώρων, ο περιαστικός χώρος αποτελεί για τον αστικό:

- Τόπο παραγωγής αγροτικών προϊόντων και εγκατάστασης μικρών αγροτικών βιοτεχνιών
- Τόπο άντλησης εργατικής δύναμης και φυσικών πόρων
- Χώρο εγκατάστασης επιχειρήσεων δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα
- Τόπο κατοικίας και χώρο ανάπαυσης και αναψυχής του αστικού πληθυσμού
- Ελεύθερο και λιγότερο αστικοποιημένο χώρο και περισσότερο φυσικό τοπίο.
- Χώρο διεξαγωγής ζωτικών λειτουργιών του αστικού κέντρου (αεροδρόμια, ΧΥΤΑ, βιολογικοί καθαρισμοί, εγκαταστάσεις ύδρευσης κτλ.)
- Τόπο οικολογικής αναπαραγωγής και περιβαλλοντικής εξισορρόπησης.

Το αστικό κέντρο από την πλευρά του αποτελεί για τον περιαστικό χώρο:

- Μεγάλη αγορά αγροτικών προϊόντων
  - Μεγάλη αγορά εργασίας και ζήτηση γης
  - Πηγή εκροής πληθυσμού και τεχνογνωσίας
  - Χώρο εργασίας, κατανάλωσης και κοινωνικής και οικονομικής οργάνωσης.
- (Μουσιδής και Ζιώγα, 1996 / SPESP, 2000)

Οι παραπάνω σχέσεις ανάλογα με την κάθε φορά ιδιαίτερη περίπτωση, είναι λιγότερο ή περισσότερο έντονες. Η ένταση των σχέσεων μεταξύ του κέντρου και της περιφέρειας (εμπορικές / διοικητικές σχέσεις, μετακινήσεις κτλ), είναι το συστατικό εκείνο στοιχείο που συντελεί στη διαφοροποίηση του αστικού από το μη-αστικό χώρο, η οποία δεν έγκειται ολοκληρωτικά σε θέματα δημογραφικής πυκνότητας. (Guengant, 1992)

### *3.3.2. Ειδικά θέματα αλληλεπίδρασης των δύο χώρων*

#### Η περιαστική αγροτική γη

Οι επεκτατικές πιέσεις του αστικού κέντρου και οι έντονα ανταγωνιστικές συνθήκες αγοράς γης, επηρεάζουν την περιαστική γη. Η σχέση αυτή αλληλεπίδρασης των δύο χώρων, είναι συχνά ανταγωνιστική, τόσο με θετικές όσο και με αρνητικές συνέπειες για την αγροτική παραγωγή, με το αστικό κέντρο να παίζει τον κυρίαρχο ρόλο. Όσον αφορά την σύνθεση της απασχόλησης, αυτή αλλάζει σημαντικά λόγω της μετακίνησης

προς τον περιαστικό χώρο, πληθυσμού που εργάζεται στην πόλη και κατά συνέπεια η αγροτική δραστηριότητα μειώνεται.

Ειδικότερα για την αγροτική γη, διαπιστώνεται συχνά το φαινόμενο κατακερματισμού της, λόγω της τμηματικής πώλησής της, των συνεχώς αυξανόμενων τιμών της και της αυξημένης ζήτησης, γεγονός που την καθιστά επενδυτικά δυσπρόσιτη για τις αγροτικές εκμεταλλεύσεις σε σχέση με τους άλλους παραγωγικούς συντελεστές (κεφάλαιο και εργασία). Έτσι λοιπόν, προτιμάται η αύξηση των συντελεστών του κεφαλαίου και εργασίας, έτσι ώστε να μειώνεται η σημασία της γης, με αποτέλεσμα να παρατηρούνται συχνά εκμεταλλεύσεις έντασης εργασίας και κεφαλαίου (εντατική ζωοκομεία – πτηνοτροφία – θερμοκηπιακές καλλιέργειες, κηπευτικά, άνθη, θερμοκηπευτικά), ενώ ταυτόχρονα μειώνεται το απόλυτο μέγεθος των εκμεταλλεύσεων. Η επιλογή καλλιεργειών υψηλής κεφαλαϊκής επένδυσης καθιστούν συχνά ασύμφορη τη βραχυχρόνια μίσθωση περιαστικών αγροτικών γαιών, με αποτέλεσμα να αναμένεται και μεγάλη προσφορά εκμισθούμενης γης. Υπάρχει επίσης αυξημένη εξειδίκευση σε προϊόντα υψηλής προστιθέμενης αξίας, τα οποία παρουσιάζονται ανταγωνιστικά σε σχέση με άλλα ομοειδή τους σε μη περιαστικό χώρο, εξαιτίας του μειωμένου κόστους μεταφοράς. Σχετικά με την εμπορία των προϊόντων, μπορεί να πάρει την μορφή της ίδιας διάθεσης σε λαϊκές αγορές, σε περιαστικούς χώρους κτλ., ενώ οι περιαστικοί αγρότες μπορούν να πετύχουν και καλύτερες τιμές, λόγω της φύσης των προϊόντων (κυρίως ευπαθή) και της φρεσκότητας τους σε συνδυασμό με το χαμηλό κόστος μεταφοράς τους. (Μωυσίδης κ.α., 1996)

Γενικά οι εκμεταλλεύσεις στον περιαστικό χώρο διαφοροποιούνται σημαντικά από αυτές που είναι σχετικά περισσότερο απομακρυσμένες από το άστυ και έχουν την τάση να απομακρύνονται όλο και περισσότερο από αυτό<sup>15</sup> (Μωυσίδης κ.α., 1996). Ισχύει ότι όσο περισσότερο αστικοποιημένη είναι η περιοχή, τόσο περισσότερο αυξάνονται οι τιμές της αγροτικής γης και περιοχές με τόσο εντατικοποιημένη μορφή αγροτικής παραγωγής, μοιάζουν περισσότερο βιομηχανικές παρά αγροτικές. (SPESP, 2000)

Αν και η αστική αγροτική παραγωγή (urban agriculture), είναι τόσο παλιά όσο και οι πόλεις, λαμβάνει επιστημονικού ενδιαφέροντος τις τελευταίες μόνο δεκαετίες.

---

<sup>15</sup> Γενικά για περισσότερα στοιχεία όσον αφορά την θεωρία εγκατάστασης των αγροτικών εκμεταλλεύσεων βλέπε τη θεωρία της γεωργικής εγκατάστασης του Thuennen, επίσης στο Μωυσίδης κ.α. (1996), σελ.30-33 και στο Γετίμης (1989), όπου γενικά παρουσιάζονται οι παράγοντες που επηρεάζουν τη γαιοπρόσοδο και την συμβολή της πολιτικής χρήσεων γης.

Εξεταζόμενη από πολλές οπτικές γωνίες, όπως η αστική υγεία, η ποιότητα και ασφάλεια από διατροφική άποψη, αστικός σχεδιασμός και ενσωματωμένη αστική ανάπτυξη, αποτελεί ένα πεδίο έρευνας συνεχώς εξελισσόμενο. Λέγοντας αστική αγροτική παραγωγή εννοούμε την παραγωγή που είναι αφομοιωμένη με τα τοπικά αστικά παραγωγικά και οικολογικά συστήματα. Ο όρος αυτός χρησιμοποιείται ευρέως από οργανισμούς όπως United Nations Development Programme (UNDP) και από Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO). Είναι σημαντικό βέβαια να διαχωρίζονται η αγροτική παραγωγή της «αστικής ζώνης» από την αγροτική παραγωγή της «περιαστικής ζώνης». Υπάρχουν πολλοί διαφορετικοί ορισμοί που δίνονται και ποικίλλουν ανάλογα με την έμφαση που δίνουν στα παρακάτω χαρακτηριστικά: τύπος οικονομικής δραστηριότητας, τροφικές / μη-τροφικές κατηγορίες προϊόντων, τόπος παραγωγής, τύποι παραγωγικών συστημάτων, προορισμός των προϊόντων και κλίμακα παραγωγής. (<http://www.interdev-net.org/uk/theme/agriurb/pres1.htm>, 2003)

Στο πεδίο της περιαστικής αγροτικής παραγωγής, είναι σημαντικό πρώτα να μεριμνούμε για τις οικολογικές συνέπειες και όχι τις οικονομικές. Θα πρέπει να αναδομηθεί η πόλη εντός των «τειχών» της και έπειτα να διαχωριστούν οι προαστιακές περιοχές από τα πάρκα και τις αγροτικές εκμεταλλεύσεις. Πρέπει να γίνονται κατανοητές οι χωρικές επιπτώσεις από τη δημογραφική και οικονομική εξάπλωση και να μειωθεί άσκοπη κατανάλωση γης (δομημένες περιοχές περικλυόμενες από κενούς χώρους όπου έχει επέλθει η καταστροφή δασικών και αγροτικών εκτάσεων, χωρίς να έχουν γίνει οι υποδομές. (Falque, 1973)

#### Αγορά γης στον περιαστικό χώρο

Εξετάζοντας ειδικότερα τη δομή των χρήσεων γης στις αστικές συγκεντρώσεις, μπορούμε να θεωρήσουμε ότι αυτή προκύπτει από τα συμφέροντα αξιοποίησης της ιδιοκτησίας της γης και του κεφαλαίου που επενδύεται σε αυτήν, δημιουργώντας έτσι χωρικά πλεονεκτήματα. Το είδος της χρήσης, οι ευνοϊκοί όροι δόμησης, δηλαδή η πυκνότητα και ο συντελεστής δόμησης, είναι αυτά που καθορίζουν το ύψος της προσόδου που μπορεί να αποδώσει μια χρήση μέσα από διαδικασίες παραγωγής ή κυκλοφορίας. Έτσι συγκεντρώνονται σε περιοχές όπως το κέντρο των πόλεων, χρήσεις που ανήκουν κυρίως στον τριτογενή τομέα, ενώ σε άλλες περιοχές κυριαρχεί για παράδειγμα η βιομηχανία (Γετίμης, 1989).



Ο περιαστικός χώρος, που παρουσιάζει γενικά μια μίξη χρήσεων γης, αποτελεί έναν χώρο όπου μπορεί να υπάρξει ανάπτυξη γης, η οποία ακόμα και σε περιοχές με χαμηλή πυκνότητα, δεν είναι τυχαία και ακανόνιστη. Η αγορά γης (Real-estate markets), καθοδηγεί χιλιάδες καταναλωτικές και παραγωγικές αποφάσεις, και σηματοδοτεί τα κόστη και τις απολαβές από τις τιμές των ακινήτων. Η λογική της αγοράς απλοποιημένα δοσμένη, χαρακτηρίζεται από την διαδικασία όπου οι ιδιοκτήτες γης, πουλάνε τη γη σε επενδυτές οι οποίοι την αγοράζουν διότι πιστεύουν πως έχει αξία για εναλλακτικές χρήσεις γης (π.χ κατοικία, εμπορικά κέντρα). Έτσι λοιπόν, μπορούν να δημιουργηθούν νέες χρήσεις στον περιαστικό χώρο, που θα δημιουργήσουν πιθανώς οικονομίες συγκέντρωσης ή θα προσελκύσουν νέες κατοικίες.

Η αγορά λοιπόν, συνδυάζει καθημερινά τις καταναλωτικές ανάγκες με τον προσφερόμενο προϊόν και τις υπηρεσίες που παρέχονται από επενδυτές και παραγωγούς. Αυτές οι αποφάσεις ελέγχονται μέσω του συστήματος τιμών και μέσω της λειτουργίας της αγοράς, οι χρήσεις γης αλλάζουν και καθορίζουν τις αγοραπωλησίες. Στην ελεύθερη αγορά, η αξία για τα διάφορα αγαθά και υπηρεσίες, αντικατοπτρίζεται μέσω των τιμών. Αυτές οι αξίες είναι το αποτέλεσμα επιλογών με βάση το εισόδημα και αποτελούν μια δυναμική διαδικασία. Φυσικά η αγορά γης δεν λειτουργεί ελεύθερα αφού υπάρχουν και κάποιοι περιορισμοί από τη δημοσιονομική πολιτική. Συχνά για παράδειγμα δίνονται κάποια φορολογικά/ επενδυτικά κίνητρα που επηρεάζουν τον τόπο εγκατάστασης μιας επιχείρησης, επίσης η αρτιότητα οικοπέδων θέτει περιορισμούς και επηρεάζει άμεσα τη πυκνότητα.

Παρόλα αυτά, η αγορά γης συνήθως συνδυάζει τις προτιμήσεις των καταναλωτών, με τις κοινότητες και την κατοικία αρκετά καλά. Τα τοπικά συστήματα σχεδιασμού μπορούν να τροποποιηθούν ανάλογα με τις εκάστοτε ανησυχίες και προβλήματα χωρίς να εμποδίζει απαραίτητα την ομαλή λειτουργία της ελεύθερης αγοράς.

### 3.4. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ

#### 3.4.1. Το πρόβλημα

Τα τελευταία χρόνια, το θέμα της βιώσιμης ανάπτυξης των πόλεων απασχολεί όλο και περισσότερο τον αστικό σχεδιασμό. Ποιος είναι ο ρόλος του σχεδιασμού και ποιοι



αστικοί τύποι μπορούν να αποφέρουν μορφές βιώσιμης αστικής ανάπτυξης; Είναι γνωστό ότι υπάρχουν πολλά επίπεδα αειφορίας και ποικίλοι στρατηγικοί και τοπικοί στόχοι που έρχονται σε σύγκρουση μεταξύ τους. Το πρόβλημα με τον σχεδιασμό έγκειται στο ότι υπάρχει δυσκολία στο να προβλεφτούν οι διαφορετικές προτιμήσεις του πληθυσμού τόσο ως προς τον τόπο και ως προς τον τύπο κατοικίας, έτσι ώστε να μπορέσει να εφαρμοστεί μακροπρόθεσμος στρατηγικός σχεδιασμός.

Ο σύγχρονος προβληματισμός σχετικά με τις αστικές μορφές, ξεκίνησε από τα τέλη της δεκαετίας του 1980, όταν έγινε πλέον σαφές ότι ο σχεδιασμός αποτελεί μια από τις σημαντικότερες συνιστώσες για την επίτευξη της αειφόρου ανάπτυξης. Ενώ μέχρι και κάποιες δεκαετίες πριν, οι ιδέες περί αποκέντρωσης έπαιζαν πρωταγωνιστικό ρόλο, επανέρχεται η ιδέα της 'κεντρικότητας' και της 'συνεκτικότητας' στην πόλη. Αυτό φυσικά πηγάζει ως αναζήτηση λύσης για τα διάφορα περιβαλλοντικά προβλήματα που παρουσιάστηκαν (φαινόμενο του θερμοκηπίου, μείωση της ρύπανση, μείωση των ανοικτών – υπαιθρων χώρων λόγω της εξάπλωσης των αστικών χρήσεων γης – Jenks et al, 1996).

Μέσω της πολιτικής χρήσεων γης, μπορεί να εφαρμοστεί ένα πλαίσιο σχεδιασμού για τις πόλεις. Μια πολιτική χρήσεων γης μπορεί να είναι παρεμβατική και δεσμευτική, δηλαδή να προσδιορίζει η ίδια τις χωροθετήσεις σε κάθε σημείο. Η παρεμβατική προσέγγιση παίρνει συνήθως τη μορφή ζωνοποίησης και οδηγεί σε οριοθετημένες περιοχές σε κάθε μία από τις οποίες κυριαρχεί μια χρήση, όχι πάντα αυτή στην οποία θα οδηγούσε η αγορά γης. Αυτού του είδους η προσέγγιση μπορεί να οδηγήσει σε χωροθετήσεις που δεν μεγιστοποιούν την παραγωγικότητα. Αντίθετα η χωροθέτηση μέσω της αγοράς βασίζεται στον ανταγωνισμό. Με αυτήν την έννοια, το χωρικό σχήμα που προκύπτει οδηγεί στις βέλτιστες παραγωγικές χωροθετήσεις, ωστόσο όμως η αγορά δεν ενσωματώνει όλα τα κόστη που προκύπτουν και δεν συμμετέχουν στην διαμόρφωση της γαιοπροσόδου. Υπάρχουν και εξαιρέσεις στην πρακτική αυτή, όπως σε περιπτώσεις δασικών εκτάσεων, γεωργικής γης υψηλής παραγωγικής αξίας, σε αρχαιολογικούς χώρους κτλ., όπου προβλέπονται ειδικές ρυθμίσεις.

Όμως η πολιτική χρήσεων γης παρόλο που συχνά έρχεται σε κρούση με την ιδιωτική ανάπτυξη, δεν έχει ως απώτερο στόχο να μειώσει την παραγωγικότητα και να περιορίσει τον ιδιωτικό τομέα. Αλλά θα πρέπει να αποβλέπει στην εξυπηρέτηση τόσο

του ιδιωτικού όσο και του κοινού συμφέροντος, με στόχο την μείωση της επιβάρυνσης του ευρύτερου κοινωνικού συνόλου.

Υπάρχει επίσης το ζητούμενο της ανταπόκρισης της κτηματαγοράς και του κατασκευαστικού τομέα στις νέες και συνεχώς μεταλλασσόμενες καταναλωτικές ανάγκες<sup>16</sup>. Αυτές οι ανάγκες και οι καταναλωτικές τάσεις εξαρτώνται από διάφορους παράγοντες, όπως το εισόδημα, η πυκνότητα μιας περιοχής κατοικίας, η ποιότητα του περιβάλλοντος, κ.α. Κατά πόσο λοιπόν μπορεί να ανταποκριθεί στην δυναμική αυτή εξέλιξη του χώρου, μια πολιτική ανάπτυξης με περιοριστικό χαρακτήρα;

Το κυρίαρχο ερώτημα που πρέπει να τεθεί είναι το πως θα μπορέσουμε να καταστήσουμε συμβατές την αστική και αγροτική ανάπτυξη, οι οποίες διαδραματίζονται στο ίδιο χώρο, με τέτοιο τρόπο ώστε να μειωθούν τα περιβαλλοντικά προβλήματα και οι διαμάχες γενικά. Με λίγα λόγια ποια είναι η επιθυμητή ισόρροπη ανάπτυξη για τον ύπαιθρο χώρο; Έτσι λαμβάνονται υπόψη τα διάφορα χωροταξικά προβλήματα που συνδέονται με το σύνολο των παραγωγικών δραστηριοτήτων (αγροτικές εκμεταλλεύσεις, βιοτεχνία, βιομηχανία) και υπηρεσιών (μεταφορές, εμπόριο), καθώς επίσης και μεγάλα κοινωνικά προβλήματα (μείωση της φτώχειας, ίση πρόσβαση στη γη - Griffon, 2002)

#### *3.4.2. Προτεινόμενες πολιτικές αστικής ανάπτυξης*

Όπως αναλύθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο, η περιαστικοποίηση ως αναπόσπαστο κομμάτι της διαδικασίας αστικής ανάπτυξης, χρήζει ιδιαίτερης προσοχής, λόγω της συνεχούς επέκτασης των ανθρωπογενών δραστηριοτήτων στον ύπαιθρο χώρο. Ο αποτελεσματικός πολεοδομικός σχεδιασμός είναι το ζητούμενο για την ισόρροπη ανάπτυξη των πόλεων και την αντιμετώπιση των προβλημάτων που ενέχει μια συνεχώς αυξανόμενη οικιστική ανάπτυξη. Στα δύο άκρα του πεδίου αντιμετώπισης του προβλήματος, υπάρχουν δύο αντικρουόμενες απόψεις για την στρατηγική ανάπτυξης που πρέπει να ακολουθηθεί για τον περιαστικό χώρο. Η μία ακολουθεί τους νόμους της αγοράς σύμφωνα με τη προσφορά και τη ζήτηση όπου προφανώς δεν πρόκειται περί σχεδιασμού, και η δεύτερη έχει κανονιστικό χαρακτήρα και είναι περιοριστικού περιεχομένου ως προς την δόμηση, τον τύπο κατοικίας κτλ.

---

<sup>16</sup> Ως αποτέλεσμα του αλληλοσυσχετισμού και της συνεχούς αλληλεπίδρασης των καταναλωτικών αναγκών, μπορεί να αναφερθεί η αύξηση του μεγέθους της κατοικίας και η μείωση του προς οικοδόμηση οικοπέδου

Ανάμεσα όμως σε αυτές τις δύο ακραίες αντιμετώπισεις υπάρχει ένα ευρύ φάσμα συνδυασμένων λύσεων και προτάσεων σχεδιασμού, που μπορεί να αντιμετωπίσει ικανοποιητικά τα προβλήματα σε συγκεκριμένες πόλεις. Ένας συνδυασμός πολιτικής βούλησης με στόχους κοινωνικούς, περιβαλλοντικούς, πολιτιστικούς και άλλους μη αμιγώς οικονομικούς, με το απαραίτητο θεσμικό πλαίσιο, τις κατάλληλες υπηρεσίες και μηχανισμούς αλλά και τους εξειδικευμένους επιστήμονες. (Αραβαντινός, 2002)

Πολλοί θεωρούν την ανάπτυξη με συγκροτημένο / συνεκτικό τρόπο ως το αντίδοτο για την αστική εξάπλωση. (Staley, 2001) Ένας ορισμός αυτού του είδους ανάπτυξης, όπως ορίζεται από τον American Planning Association, περιλαμβάνει τα εξής παρακάτω χαρακτηριστικά:

- α) αποτελεσματικότητα, ως κώδικας για να χρησιμοποιείται λιγότερη γη και να μην δημιουργούνται νέες υποδομές
- β) επιλογές, που δίνουν βάση κυρίως στις μεγάλες και δαπανηρές επενδύσεις (π.χ οδοποιία)
- γ) εφαρμογή, που βοηθάει στην επίτευξη του στόχου <sup>17</sup>.

Με λίγα λόγια και περισσότερο περιγραφικά, πρόκειται για μια ανάπτυξη με συνεκτικό και συγκροτημένο τρόπο, συγκεκριμένων αστικών προτύπων, έτσι ώστε να χρησιμοποιείται η κατά το δυνατόν λιγότερη γη για κατοικία και η διαδικασία σχεδιασμού να αποτελεί πολιτική απόφαση.

Αυτή η πολιτική συνδέεται άμεσα με την έννοια της «συμπαγούς πόλης»<sup>18</sup>, που σημαίνει αστικότητα, συνεκτικότητα, λειτουργικότητα και δυνατότητες άμεσης επικοινωνίας του πληθυσμού. Υπάρχει συγκέντρωση των διαφορετικών χρήσεων γης – που είναι κοινωνικά βιώσιμες – η οποία ουσιαστικά συγκεντρώνει την ανάπτυξη, μειώνοντας τα περιβαλλοντικά προβλήματα και τις ανάγκες για μετακίνηση (π.χ κυκλοφοριακά προβλήματα <sup>19</sup> - Jenks et al, 1996/1998). Έχουμε δηλαδή μεγαλύτερες

---

<sup>17</sup> Τα χαρακτηριστικά της αποτελεσματικότητας, επιλογών και εφαρμογής, αποτελούν απόδοση των αγγλικών όρων efficiency, option, implementation.

<sup>18</sup> Για περισσότερο αναλυτική περιγραφή του όρου της «συμπαγούς πόλης», βλέπε στο Martin Wentz, 2001, *Die Kompakte Stadt*, Campus Verlag, Frankfurt and New York, ή την συνοπτική παρουσίασή του στο άρθρο του Σερράου Κ. στο *Αειχώρος*, Τόμος 1, Τεύχος 1, Νοέμβριος, 2002, σελ.170-179, καθώς επίσης και στο Jenks et al. (1996/1998). *The Compact City- A sustainable Urban Form?* London, N.Y: E & FN Spon.

<sup>19</sup> Έχει αποδειχτεί πως με αύξησης της πυκνότητας, οδηγούμαστε σε μείωση της χρήσης του ιδιωτικού αυτοκινήτου και αύξηση της χρήσης των μέσων μαζικής μεταφοράς.

πληθυσμιακές και οικοδομικές πυκνότητες, σε σχέση με τις προαστιακές περιοχές, αλλά όχι σε υπερβολικά υψηλό επίπεδο. Βέβαια στην ελληνική πραγματικότητα ο όρος αυτός αντικατοπτρίζει περιοχές με υπερβολικά υψηλές τιμές σταθερότυπων<sup>20</sup> (όπως για παράδειγμα περιοχές όπως Κοζάνη, Κυψέλη, Πατήσια στην Αθήνα, ή για παράδειγμα ζώνες παραθεριστικών κατοικιών ή αυθαιρέτων στην Ελλάδα, έχουν πυκνότητες πιο υψηλές από ότι κάποια προάστια (suburbs) των Η.Π.Α- Αραβαντινός, 2002)

Υπάρχει λοιπόν ένα δίλημμα μεταξύ της «χαλάρωσης» ή «πύκνωσης» του αστικού χώρου, μεταξύ περαιτέρω περιαστικοποίησης του πληθυσμού, ή συγκράτησής του στις πόλεις. (Σερράος, 2002) Γεννιούνται κατά συνέπεια, πολλά ερωτηματικά, τόσο σε σχέση με τη μορφή και την αποτελεσματικότητα μιας συνεκτικής ανάπτυξης, όσον αφορά το θέμα της αειφορίας στο σχεδιασμό, αλλά και πιο γενικά σε σχέση με το ποια τάση αστικής ανάπτυξης είναι η επιθυμητή: συγκέντρωση και συνεκτικότητα (concentration – centralization), αποκέντρωση (decentralization), ή κάτι ανάμεσα στα δύο αυτά άκρα; (Jenks et al, 1996/1998)

Θεωρείται λοιπόν ότι η ανάπτυξη με συγκροτημένο τρόπο μπορεί να μειώσει την εξάπλωση, όμως υπάρχει και η αντίθετη επιχειρηματολογία που υποστηρίζει πως τα περιβαλλοντικά προβλήματα μπορεί να διογκωθούν, διότι αυξάνοντας την πυκνότητα, μειώνονται οι ελεύθεροι χώροι στις αστικοποιημένες περιοχές :

α) Όταν μειώνεται η χρησιμοποιούμενη γη, το κέρδος θα είναι μικρό. Διότι, ναι μεν επιτυγχάνεται η μείωση των επεκτατικών τάσεων, αλλά αυτό δεν αρκεί για να σταματήσει την ανάπτυξη της γης και τις τάσεις αποκέντρωσης –εξάπλωσης.

β) Το κόστος των υποδομών μπορεί να μειωθεί ή να παραμείνει για μεγάλο χρονικό διάστημα το ίδιο (π.χ για επεκτάσεις στο οδικό δίκτυο), αλλά αυτή είναι μια άποψη στατική που δεν λαμβάνει υπόψη άλλους παράγοντες σε δυναμική εξέλιξη, όπως η τεχνολογική πρόοδος. Επίσης θεωρείται ότι μειώνονται οι στεγαστικές επιλογές, μέσω της μείωσης των οικοπέδων για παράδειγμα.

γ) Οι τιμές των ακινήτων κατά πάσα πιθανότητα θα αυξηθούν. Υπάρχει μείωση των κατοικιών, ενώ ταυτόχρονα η ζήτηση για κατοικία συνεχώς αυξάνεται, και αυτή η

<sup>20</sup> Αξίζει να αναφερθεί το γεγονός ότι οι συντελεστές δόμησης (ΣΔ) στη μας χώρα υπερβαίνουν συχνά και το 4,0 ή το 5,0 ενώ στον υπόλοιπο ευρωπαϊκό χώρο οι ΣΔ κυμαίνονται από 1,0 έως 1,5 (Σερράος, 2002).

ανισορροπία μεταξύ προσφορά και ζήτησης θα οδηγήσει τελικά στην αύξηση των τιμών. Υπάρχει το επιχείρημα ότι αν δεν περιοριστεί η στέγαση, τότε οι τιμές όχι απλά δεν θα αυξηθούν, αλλά κατά πάσα πιθανότητα θα μειωθούν, γιατί το κόστος γης και υποδομών θα είναι μικρότερο. Όμως, όταν το κόστος υποδομής πέσει, αυτό δεν σημαίνει απαραίτητα ότι το κέρδος θα πάει απαραίτητα στους καταναλωτές, αν η ζήτηση για στέγαση αυξηθεί. Κρύβονται λοιπόν κίνδυνοι μείωσης της ποιότητας ζωής (υψηλές τιμές γης, χαμηλή ποιότητα στέγασης κτλ)

δ) Είναι επίσης πολύ δύσκολο να υπάρξει ολοκληρωμένη εφαρμογή. (Staley, 1999) ακόμα και με την εφαρμογή της συμπαγούς ανάπτυξης, είναι σχεδόν αναπόφευκτη η δημιουργία κάποιων 'πράσινων ζωνών' (greenfields), περιφερειακά των πόλεων. (Jenks et al., 1996/1998)

«Ένα μοντέλο που θα περιέγραφε την έννοια μιας συμπαγούς πόλης σύμφωνα με τα ελληνικά δεδομένα, θα βασιζόταν στα εξής δεδομένα:

- «πάγωμα» της ανάπτυξης του οικοδομικού όγκου στους ιδιαίτερα πυκνοδομημένους πυρήνες των πόλεων
- ανακοπή της οικιστικής διαρροής προς την ύπαιθρο
- καθοδήγηση της οικιστικής ανάπτυξης κατά προτεραιότητα προς τις εντός σχεδίου περιοχές με αποθέματα γης και δικαιώματος δόμησης
- ενθάρρυνση της ανάπτυξης κοινωνικών και πολιτιστικών πλεγμάτων κάθε μορφής τόσο στις παραδοσιακές πυκνοδομημένες περιοχές, όσο και στις νεότερες οικιστικές περιοχές
- συντονισμός και αλληλεξάρτηση μεταξύ οικιστικού δικτύου και δικτύου αστικών και περιαστικών ΜΜΜ
- επαναπροσδιορισμός της σχέσης πόλης -υπαίθρου με βάση την αρχή της 'αμοιβαιότητας'». (Σερράος, 2002)

### *3.4.3. Οι πολιτικές για τον περιαστικό χώρο στην Ελλάδα*

Στην Ελλάδα από το 1970 και μετά, παρατηρείται ένας εμπλουτισμός των εργαλείων δράσης σχεδιασμού. Ο αστικός και περιαστικός χώρος ελέγχονται κυρίως μέσω άμεσου τύπου ρυθμίσεις. Ο αστικός χώρος μέσω των σχεδίων χρήσεων γης και ο περιαστικός



(και γενικά ο εξωαστικός<sup>21</sup>) κυρίως μέσω κανονιστικού πλαισίου γενικής ισχύος. (Λέπησης, 2003)

Η έλλειψη του ενιαίου σχεδιασμού πόλης και υπαίθρου, αστικών και αγροτικών περιοχών, αποτελεί ένα πρόβλημα που έχει τις ρίζες του στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα. Υπάρχει διάκριση μεταξύ αγροτικών (εκτός σχεδίου πόλεως) και πολεοδομικών (εντός σχεδίου πόλεως) περιοχών (σύμφωνα με το Ν.Δ 1923), που οδήγησε ως γνωστό σε πληθώρα προβλημάτων, όπως αυτό της αυθαίρετης δόμησης αλλά και της νόμιμης εκτός σχεδίου δόμησης στην ύπαιθρο<sup>22</sup>. Έτσι λοιπόν δεν υφίσταται η έννοια του πολεοδομικού σχεδιασμού ως φυσικός σχεδιασμός με έμφαση στις χρήσεις γης, όπως στο εξωτερικό, για παράδειγμα ο όρος *urbanism* στη Γαλλία ή ο αγγλικός *town and country planning*, που είναι περισσότερο συνδυαστικοί. (Οικονόμου, 2002)

Γενικά η χώρα μας διαιρείται πολεοδομικά σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεως, σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως, σε οικισμούς που προϋπάρχουν προ του έτους 1923 και σε οικιστικές περιοχές (περιοχές ένταξης- επέκτασης). Σύμφωνα τον Ν. 2508/1997, υπάρχει μια νέα διάκριση<sup>23</sup> σε αστικές περιοχές (με πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων), σε περιαστικές (στην περιφέρεια των πόλεων) και εξωαστικές (ο αγροτικός χώρος που βρίσκεται στα όρια του ΣΧΟΟΑΠ<sup>24</sup> - Χριστοφιλόπουλος, 1999) Υπάρχει λοιπόν, εξαρχής το πρόβλημα της σύγκρουσης ή και αλληλοκάλυψης των διάφορων ορισμών του περιαστικού χώρου, καθιστώντας τους ανεπαρκείς για τον ελληνικό χώρο. Είναι γεγονός ότι ο πληθυσμός και μόνον αυτός δεν αποτελεί κριτήριο ορισμού του

<sup>21</sup> Το πρόβλημα της ορολογίας στα ελληνικά για την απόδοση του όρου *rural*. Υπάρχει σύγχυση του αγροτικού χώρου, του περιαστικού και του εξωαστικού. Ο νέος αγροτικός χώρος συνδέεται με τον μη-αστικό χώρο (εξωαστικός χώρος), όπου εκτός από αγροτικές εντοπίζονται και άλλες οικονομικές δραστηριότητες. Για περισσότερα βλέπε Γούσιος (2000).

<sup>22</sup> Αναφέρεται στη βιβλιογραφία πως το 35 % του αποθέματος κατοικιών στην Ελλάδα, βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχές.

<sup>23</sup> Για να γίνει σύγκριση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες, αναφέρονται οι σχετικές διακρίσεις του κοινωνικό-οικονομικού χώρου που περιβάλλει την πόλη σε Γαλλία και Γερμανία. Στην Γαλλία, υπάρχουν οι αστικοί πόλοι, που περιλαμβάνουν το κέντρο της πόλης και τα προάστια (*poles urbains*), οι περιαστικοί δήμοι (*periurban communities*), που προσδιορίζονται από τις σχέσεις εργασίας – κατοικίας (τουλάχιστον το 40% του ενεργού πληθυσμού εργάζεται στο αστικό κέντρο), και ο ύπαιθρος χώρος με ελάχιστη οικονομική επιρροή από το κέντρο (20% - 40% του ενεργού πληθυσμού είναι μετακινούμενοι εργαζόμενοι – *Recensement de la population 1999, INSEE*). Στη Γερμανία, υπάρχει η κεντρική περιοχή πόλης, οι προαστιακές περιοχές και οι περιαστικές περιοχές, με τρεις διαφορετικούς βαθμούς πληθυσμιακής πυκνότητας. Το σύνολο των μετακινούμενων εργαζομένων στον περιαστικό χώρο, πρέπει να ξεπερνάει το 25% του συνόλου του ενεργού πληθυσμού. (Μωυσιδής κ.α., 1996)

<sup>24</sup> Σύμφωνα με τους ορισμούς της ΕΣΥΕ, ο ελληνικός χώρος χωρίζεται σε αγροτικό (με πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων), ημιαστικό (με πληθυσμό από 2000 έως 10000) και σε αστικό (με πληθυσμό μεγαλύτερο των 10000). Για τα μεγάλα Πολεοδομικά Συγκροτήματα, Πρωτεύουσας και Θεσσαλονίκης, και σύμφωνα με την απογραφή του 1991, υπάρχουν και τρεις υποκατηγορίες πληθυσμιακές για κάθε διάκριση. Για παράδειγμα, οι αγροτικές με πληθυσμό 1000-1999, 500-999 και <500.



περιαστικού χώρου, μιας και υπάρχουν περισσότερο λειτουργικά δεδομένα όπως για παράδειγμα ο τύπος απασχόλησης των κατοίκων (σε τι ποσοστό ο ενεργός περιαστικός πληθυσμός εργάζεται στο αστικό κέντρο), που μπορούν να χαρακτηρίσουν ένα χώρο περιαστικό.

Για τις εκτός σχεδίου περιοχές (που μπορεί να είναι είτε περιαστικές είτε εξωαστικές), το βασικό σχέδιο που καθορίζει τις χρήσεις γης είναι το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ) και το Σχέδιο Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ), για το σύνολο πλέον του Καποδιστριακού ΟΤΑ (σύμφωνα με τις επανατοποθετήσεις του 2508/1997 και 2639/1997 - Λέπησης, 2003). Ο σχεδιασμός της περιαστικής ζώνης ενσωματώθηκε απευθείας στα πολεοδομικά σχέδια του νέου ΓΠΣ, συνδέοντας τον σχεδιασμό της υπαίθρου με τον οικιστικό σχεδιασμό, προσέγγιση την οποία προκάλεσε η έντονη περιαστική ανάπτυξη <sup>25</sup> (Οικονόμου, 2002). Ως στόχος, προτίθεται η συνοχή του αστικού και περιαστικού χώρου και έχει δεσμευτικό χαρακτήρα όσον αφορά τις χωροθετήσεις. Ειδικά για τον περιαστικό χώρο ο θεσμός των ΖΟΕ <sup>26</sup>, που αποτελούσαν βοηθητικό εργαλείο για το ΓΠΣ (σύμφωνα με τον Ν 1337/83), είχαν πολλαπλό ρόλο:

- Την διαφύλαξη των περιαστικών περιοχών από την απρογραμματίστη δόμηση που οδηγεί στην ευρύτερη υποβάθμιση του περιβάλλοντος της πόλης.
- Επιβολή απαγορεύσεων και περιορισμών ως προς τις χρήσεις ή ως προς τη δόμηση και ρυθμιστική παρέμβαση του κράτους για τις τιμές γης.
- Εξασφάλιση κατάλληλων περιοχών για μελλοντικές οικιστικές επεκτάσεις
- Έγκαιρη και προγραμματισμένη πρόβλεψη κατάλληλων περιοχών για την εφαρμογή αναπτυξιακών προγραμμάτων (παραγωγικών δραστηριοτήτων, τουριστικών κτλ).

«Αναφέρονται ενδεικτικά κάποιες ρυθμίσεις για την προστασία των περιοχών εκτός σχεδίου:

- Τήρησης ποικίλων αποστάσεων για βιομηχανικές μονάδες μέσης ή υψηλής όχλησης από οικισμούς, ανάλογα με τον πληθυσμό τους

---

<sup>25</sup> Σε αυτό το σημείο αξίζει να αναφερθεί η διαδοχική αλλαγή στο περιεχόμενο της έννοιας της οικιστικής περιοχής. Αρχικά περιελάμβανε κάθε περιοχή η οποία μπορούσε να χρησιμοποιηθεί για ανοικοδόμηση, έπειτα θεωρούνταν μόνο η περιοχή επέκτασης του υπάρχοντος οικισμού (χωρίς να ταυτίζεται με το σχέδιο πόλεως) και τέλος, η οικιστική περιοχή αποτελεί μόνο ένα τμήμα των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ. Τα παραπάνω δηλώνουν το έντονο φαινόμενο της περιαστικοποίησης.

<sup>26</sup> Υπήρχαν δύο είδη ΖΟΕ, η περιαστική, που εκπονούνταν μαζί με το ΓΠΣ και η αγροτική που ήταν αποδεσμευμένη από το ΓΠΣ, κάτι που έρχεται σε αντίθεση με την προσδοκώμενη ενιαία αντιμετώπιση του αστικού και αγροτικού χώρου.

- Τήρηση ποικίλων αποστάσεων από κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, γύρω από οικισμούς, από σημαντικά συγκοινωνιακά έργα κλπ.
- Τήρηση υποχρεωτικών αποστάσεων των κοιμητηρίων από οικισμούς και άλλες ευαίσθητες εγκαταστάσεις.
- Τήρηση αδόμητων ζωνών για την ασφάλεια των συγκοινωνιακών έργων
- Τήρηση απαλλοτριωτέας ζώνης και αποθάρρυνση δόμησης σε επιπλέον ζώνη έξω από αυτή, μέσω περιορισμού των επιτρεπόμενων χρήσεων, μείωσης των πολεοδομικών παροχών καταπάτησης ειδικής άδειας από το Υπ. Πολιτισμού για την διασφάλιση των αρχαιολογικών χώρων». (Λέπησης, 2003, σελ. 32)

Σύμφωνα με τις νέες ρυθμίσεις για το ΓΠΣ (2508/1997), οι ΖΟΕ, που αποτελούσαν εργαλείο αρνητικού κυρίως ελέγχου της ανάπτυξης των αστικών δραστηριοτήτων, έχουν τυπικά καταργηθεί και έχουμε ένα γενικευμένο πλαίσιο σχεδιασμού για τον εξωαστικό χώρο. (Αραβαντινός 1997 / Λέπησης, 2003 / Γιαννακού και Καυκαλάς, 1999).

Ειδικά για τον θεσμό των ανοικτών πόλεων, που ουσιαστικά υπήρξε ένα τολμηρό εγχείρημα για τα ελληνικά δεδομένα το οποίο όμως δεν υλοποιήθηκε σχεδόν ποτέ<sup>27</sup>, έχει ως στόχο τη δημιουργία πόλων ανάπτυξης στην περιφέρεια και λειτουργεί ως αντίβαρο για τη δημιουργία μητροπολιτικών περιοχών.

Οι βασικές συνισταμένες του προγράμματος αυτού είναι:

- Έμφαση στην οργάνωση του οικιστικού δικτύου με κύριο στόχο την κάλυψη όλων των αναγκών του πληθυσμού, ανεξάρτητα από τον τόπο κατοικίας και εργασίας του (Αραβαντινός Α., 1997: σελ. 219-221)
- Εξασφάλιση στον μη αστικό χώρο υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων ίσης ποιότητας με εκείνες των αστικών κέντρων που θα συνέβαλλε στην κατά το δυνατό εξάλειψη των ανισοτήτων (Αραβαντινός Α., 1997 σελ. 219-221)
- ενίσχυση των μικρών και μεσαίων οικισμών που θα αναλάβουν ένα ενδιάμεσο λειτουργικό ρόλο ανάμεσα στα αστικά κέντρα και την ενδοχώρα. Αυτό θα πραγματοποιηθεί διαμέσου εκείνου των μέτρων και προγραμμάτων που θα ισχυροποιήσουν λειτουργικά και οικονομικά τους μικρούς οικισμούς.»

---

<sup>27</sup> Εφαρμόστηκε κυρίως σε χώρες τις κεντρικές Ευρώπης όπως Γερμανία, Αυστρία, Ελβετία.

Αποτέλεσμα των παραπάνω κατευθύνσεων είναι «τα οικιστικά κέντρα να ταξινομηθούν σε κατηγορίες ή επίπεδα με βάση την ακτινοβολία τους. Κάθε οικισμός ορίζεται ως κέντρο κάποιου επιπέδου ανάλογα με το είδος και τον αριθμό των εξυπηρετήσεων που έχει, ενώ η ακτινοβολία του καθορίζεται με βάση το σύνολο του πληθυσμού της περιοχής».

Εκτός όμως από τις άμεσες ρυθμίσεις<sup>28</sup>, κάποια άλλα συμπληρωματικά εργαλεία που επηρεάζουν τον περιαστικό χώρο είναι και οι δημόσιες επενδύσεις, δηλαδή η τράπεζα γης, η ενεργός πολεοδομία και τα δημόσια έργα. Η τράπεζα γης μπορεί να επηρεάσει άμεσα τον περιαστικό χώρο, αφού αποτελεί άμεση απόκτηση γης από το δημόσιο, καθορίζει την επέκταση του αστικού χώρου και αποτελεί ένα εργαλείο μακροπρόθεσμης απόδοσης. Όταν μιλάμε για ενεργό πολεοδομία, εννοούμε την δημιουργία νέων πολεοδομικών συγκροτημάτων εκτός του δομημένου αστικού χώρου, που συνήθως χωροθετούνται περιφερειακά της πόλης. Τα δημόσια έργα επίσης, μπορούν να διαμορφώσουν τον περιαστικό χώρο ή να απλά να δηλώσουν τις επιθυμητές τάσεις επέκτασης. Αντικατοπτρίζουν τη φιλοσοφία κατασκευής έργων από το κράτος, σε περιοχές όπου είτε υπάρχει είτε το κράτος θέλει να δημιουργήσει ιδιωτικό ενδιαφέρον, ή και αντίστροφα, για να ικανοποιηθούν οι σχετικές πιέσεις. Εξάλλου, για να είναι εφικτές οι επεκτάσεις του αστικού ιστού, θα πρέπει να υπάρχει πρόσβαση σε βασικές υποδομές (όπως π.χ ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτροδότηση, μεταφορικό δίκτυο κτλ).

Ένας άλλος σημαντικός παράγοντας χωροθέτησης ή όχι μιας δραστηριότητας, αποτελούν και τα κίνητρα / αντικίνητρα. Αυτά μπορεί να είναι οικονομικού περιεχομένου (φόροι, πρόστιμα, επιχορηγήσεις)<sup>29</sup>, είτε πολεοδομικών – οικοδομικών όρων και παροχών (όροι δόμησης, ευκαιριακά πολεοδομικά κίνητρα, μεταφορά Σ.Δ κτλ – Λέπησης, 2003). Επίσης οι διάφορες μορφές ιδιωτικής πολεοδόμησης όπως για παράδειγμα οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), που μπορούν να πολεοδομήσουν ιδιωτικές εκτάσεις, παρέχοντας τη δυνατότητα ανάπτυξης ιδιωτικής αγοράς στο χώρο της παροχής πολεοδομημένης γης για κατοικία.

<sup>28</sup> Οι άμεσες ρυθμίσεις, αποτελούνται από τα σχέδια χρήσεων γης (π.χ ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ) και από τα κανονιστικά πλαίσια γενικής ισχύος – με χωρικές επιπτώσεις – τα οποία αφορούν τους κανόνες χωροθέτησης που θέτουν κάποιους γενικούς περιορισμούς με ‘οριζόντιο’ τρόπο, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται κάποια μορφή ελέγχου. (βλέπε Λέπησης, 2003)

<sup>29</sup> Στην Ελλάδα τέτοιου τύπου εργαλεία αποτελούν οι ΖΕΚ (Ζώνες Ειδικών Κινήτρων) και ΖΕΕ (Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης) οι οποίες βέβαια παρέμειναν ανενεργές.

Τέλος, ο Ν. 2742/1999 («Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης»), έφερε μια σειρά από νέα ή εμπλουτισμένα εργαλεία όπως οι Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ), Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ), Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΑ), τα οποία σχετίζονται με τις χρήσεις γης, αλλά δεν υπάρχει ακόμα εμπειρία εφαρμογής. Παρόλα αυτά, θεωρείται πως τα νέα αυτά εργαλεία της ΠΕΠΔ και ΠΟΑΠΑ φαίνεται να προσφέρουν περισσότερες δυνατότητες πιο ολοκληρωμένου σχεδιασμού, καλύπτοντας πιθανώς τα κενά και τις παραβλέψεις του προηγούμενου θεσμικού πλαισίου. (Οικονόμου, 2002)

Σχετικά με το θεσμό των ΓΠΣ, ένα πρόβλημά τους είναι το ότι αργούν να επικαιροποιηθούν και όταν αυτό γίνεται ακολουθούνται οι συνθήκες οι «τάσεις». Παράλληλα συμπεραίνουμε ότι στις εκτός σχεδίου περιοχές ο θεσμός των Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) αποδείχθηκε ανεπαρκής, ενώ ο θεσμός των Σχεδίων Χωροταξικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ), καθυστερεί να επηρεάσει θετικά τον εξωαστικό χώρο. (Αραβαντινός, 2002)

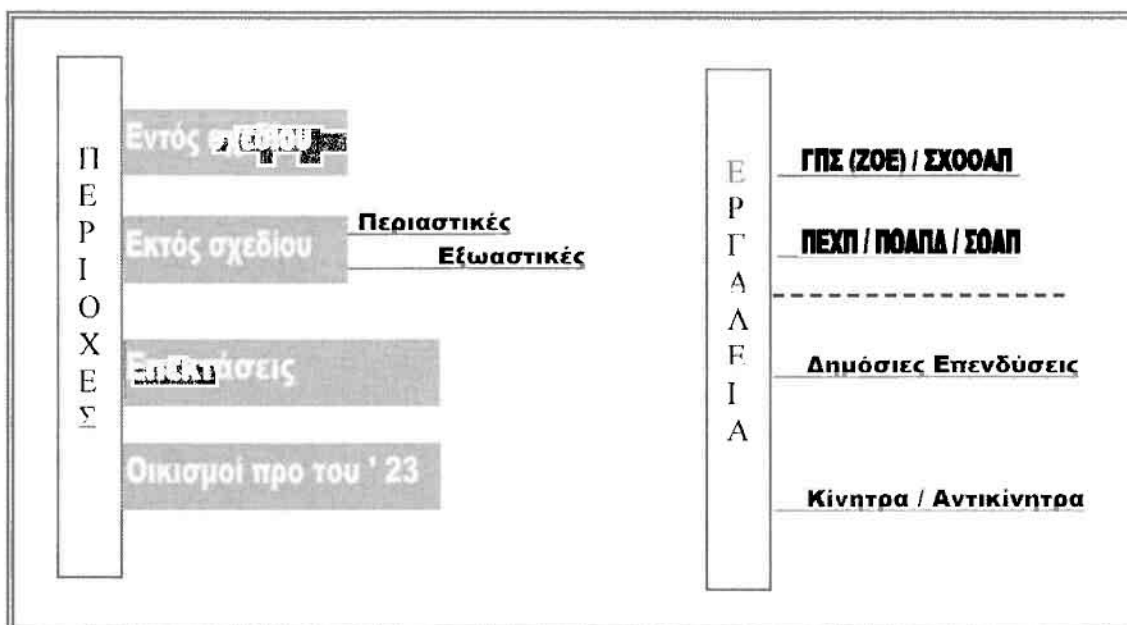
Εξετάζοντας λοιπόν, την πορεία των μεταρρυθμιστικών προσπαθειών σχετικά με τις χρήσεις γης, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι από μια αρχική φάση καθολικού σχεδιασμού που ουσιαστικά έμεινε ανεφάρμοστος, περνάμε σε μια φάση που υπάρχουν γενικές ρυθμίσεις χωρίς δεσμευτικό χαρακτήρα, με ορισμένα εξειδικευμένα μέτρα πολιτικής για τις χρήσεις γης στην πόλη (π.χ πολιτική κινήτρων). Το πρόβλημα έγκειται στο ότι έχουμε παράλληλη λειτουργία του νέου (μη-δεσμευτικού) ρυθμιστικού πλαισίου με το παραδοσιακό κανονιστικό πλαίσιο απαγορεύσεων, που ουσιαστικά προσαρμόζεται στις απαιτήσεις της ατομικής ιδιοκτησίας στη γη και στον ανταγωνισμό των κεφαλαίων, με ελάχιστες εξαιρέσεις τις περιπτώσεις παρεμβάσεων σε οριακές καταστάσεις. Είναι φανερό η απουσία κεντρικής θεσμικής στρατηγικής, η συνύπαρξη ετερόκλητων και ασυντόνιστων ρυθμίσεων, η αναντιστοιχία στόχων και μέσων άσκησης αποτελεσματικής πολιτικής χρήσεων γης. Γενικά όμως, υπάρχει έλλειψη εργαλείων χωρικής πολιτικής με χαρακτήρα οριζόντιας πολιτικής σε θέματα χρήσεων γης, κάτι που μειώνει την δυνατότητα συνεκτικής πολιτικής<sup>30</sup>. (Γιαννακούρου, 1999 /

<sup>30</sup> Σύμφωνα με τον Ν. 1337/1983, τέθηκαν περιορισμοί στους ΣΔ, που δεν έπρεπε να ξεπερνάνε το 0.8 για επεκτάσεις σχεδίων πόλεων (Οικονόμου, 2002)

Λέπησης, 2003). Το πρόβλημα επίσης, έλλειψης του δεσμευτικού πλαισίου, δυσχεραίνει επίσης την λήψη αποφάσεων σε τοπικό επίπεδο<sup>31</sup>.

Τα εργαλεία για την επίτευξη μιας ισόρροπης ανάπτυξης, περιλαμβάνουν όχι μόνο ειδικές αστικές και περιφερειακές πολιτικές, νομοθετικά, οικονομικά, χρηματοδοτικά, πολιτιστικά και άλλα μέτρα, αλλά και καινοτόμες μεθόδους πολεοδομικού σχεδιασμού, σχεδίασης και αστικής ανάπτυξης και διαχείρισης. Απαιτούνται ολοκληρωμένες περιφερειακές και τοπικές πολιτικές ανάπτυξης για την καθιέρωση βιώσιμων τρόπων χρήσης γης, μέσω της αρμονικής προσαρμογής της ανάπτυξης των αστικών περιοχών με το φυσικό περιβάλλον και με ολόκληρο το οικιστικό σύμπλεγμα (Habitat II, 1996).

### Διάγραμμα ΙΙΙ: Εργαλεία σχεδιασμού για τον περιαστικό χώρο



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

<sup>31</sup> Το παράδειγμα των επεκτάσεων των οικισμών προ του 1923, με αποφάσεις των νομαρχών, που οδήγησε σε μεγάλες επεκτάσεις των οικισμών σε αγροτικές εκτάσεις, υποδηλώνει την αποτυχία του αποκεντρωμένου σχεδιασμού υπό την απουσία ενός γενικού δεσμευτικού πλαισίου)



### 3.5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η έννοια του περιαστικού χώρου που προκύπτει από την κατάργηση του άλλοτε σαφή διαχωρισμού μεταξύ των αγροτικών και αστικών γαιών, χαρακτηρίζει τον ενδιάμεσο κοινωνικό, οικονομικό και πολιτισμικό χώρο μεταξύ πόλης και υπαίθρου. Συμπληρώνοντας λοιπόν το θεωρητικό πλαίσιο προσέγγισης του περιαστικού χώρου, εντοπίζονται οι εισαγωγικές έννοιες και αποκτώνται τα βασικά εργαλεία για την περαιτέρω μελέτη του περιαστικού φαινομένου στο επιλεγμένο πεδίο έρευνας. Υπάρχουν εν τούτοις, κάποια κεντρικά ερωτήματα που προκύπτουν ύστερα από αυτήν την ανάλυση σε σχέση με κάποια κριτήρια καθορισμού του περιαστικού χώρου και η απάντησή τους είναι ιδιαίτερα δύσκολη, διότι πρόκειται για έναν ενδιάμεσο χώρο που μπορεί να αλλάξει ανά πάσα στιγμή την ιδιότητα και τις χρήσεις του.

Με ποια μέτρα λοιπόν, ορίζεται η αστικοποίηση; Για τι πληθυσμιακή πυκνότητα περιαστικού χώρου μιλάμε και αν αποτελεί αυτή ουσιαστικό κριτήριο προσδιορισμού της περιαστικότητας; Υπάρχει κάποιο όριο για το μέγεθος του πληθυσμού; Σε τι ποσοστό ο πληθυσμός απασχολείται με μη - αγροτικές δραστηριότητες; Σχετικά με τον πληθυσμό που ασχολείται με τον αγροτικό τομέα, πρέπει το ποσοστό των αγροτών με πολυαπασχόληση να λαμβάνεται ως αγροτική δύναμη και πώς κωδικοποιούνται τα νοικοκυριά με βάση την σύνθεση της απασχόλησής τους όταν υπάρχει πολυαπασχόληση; Ποια είναι τα επιπλέον στοιχεία που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη για τη μελέτη του και πώς μπορούν αυτά να εξεταστούν μέσα από τη μελέτη της σχέσης αλληλεξάρτησης μεταξύ αστικού και περιαστικού χώρου; Πόσο σημαντικά είναι τα διάφορα προβλήματα που προκύπτουν λόγω της σύγκρουσης χρήσεων γης και της εκτεταμένης οικιστικής ανάπτυξης στον περιαστικό χώρο και ειδικότερα σε εκτός σχεδίου περιοχές; Εξασφαλίζονται οι απαραίτητες προϋποθέσεις για βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη;

Στα επόμενα κεφάλαια θα ερευνηθούν σε αδρές γραμμές τα όρια του ευρύτερου περιαστικού χώρου του Βόλου, μέσα στον οποίο εγγράφεται ο περιαστικός οικισμός Σέσκλο που θα μελετηθεί εκτενέστερα. Ο προβληματισμός σε σχέση με τα προαναφερθέντα ερωτήματα, σε συνδυασμό με την εφαρμογή της επιτόπιας έρευνας, που αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την αναγνώριση της περιοχής μελέτης, μπορεί να δώσει μια περισσότερο αντιπροσωπευτική εικόνα για το βαθμό περιαστικοποίησης στην πόλη του Βόλου.



#### **4. ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΠΣΒ**

##### **4.1. ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ**

Η περιοχή έρευνας ανήκει στην ευρύτερη περιοχή της περιφέρειας Θεσσαλίας, βρίσκεται στο μυχό του Παγασητικού κόλπου και συνδέεται με τον κύριο οδικό άξονα της χώρας σε δύο σημεία, στις Μικροθήβες και στο Βελεστίνο. Ο Βόλος είναι ο συντριπτικά μεγαλύτερος Δήμος της περιοχής και του Νομού Μαγνησίας και βρίσκεται σε πλεονεκτική κεντροβαρική θέση στο δίκτυό της (στα νοτιοανατολικά της περιφέρειας Θεσσαλίας), αποτελώντας ένα από τα σημαντικότερα αστικά και βιομηχανικά κέντρα της χώρας. (Σολιδάκης, 2002)

Πριν τη μελέτη του περιαστικού οικισμού Σέσκλου, θεωρήθηκε σκόπιμο να μελετηθεί σε αδρές γραμμές η ευρύτερη περιαστική ζώνη του Βόλου, στην κλίμακα του Νομού έτσι ώστε να εντοπιστούν οι διάφορες ζώνες περιαστικότητας με διαφορετική φύση αλλά και ένταση φαινομένων, όπως για παράδειγμα σε σχέση με τις οικιστικές πιέσεις (Α' και Β' κατοικία), με τη δημογραφική αύξηση κ.ο.κ. Καθορίστηκε επομένως, μια ευρύτερη περιοχή αναφοράς, η οποία αποτελεί και τα όρια του περιαστικού χώρου της πόλης του Βόλου. Σε αυτό το σημείο πρέπει να επισημανθεί ότι η επιλογή των ορίων του περιαστικού χώρου του Βόλου, δεν έγινε με αξιολόγηση όλων των απαραίτητων παραγόντων για τον ακριβή προσδιορισμό ενός περιαστικού χώρου, λόγω κυρίως του μεγάλου όγκου και της δυσκολίας συλλογής των προς επεξεργασία δεδομένων για την ευρύτερη περιοχή (κάτι που δεν αποτελεί στόχο της παρούσας εργασίας). Όπως αναλύθηκε σε προηγούμενα κεφάλαια, τα κριτήρια ορισμού του περιαστικού χώρου είναι πολλαπλά, ενώ τα ερωτήματα που προκύπτουν σε σχέση με τους δείκτες της περιαστικότητας ποικίλα. Η επιλογή λοιπόν, έγινε εμπειρικά και με βάση κάποια απλοποιημένα κριτήρια που δηλώνουν όμως επαρκώς τα όρια ή τουλάχιστον τις τάσεις της περιαστικότητας. Για την οριοθέτηση της περιοχής αυτής, τα κριτήρια που λήφθηκαν και αναλύθηκαν με βάση και το πρώτο θεωρητικό κομμάτι της παρούσας εργασίας, είναι:

- α) Οι υπάρχουσες τάσεις εξάπλωσης τόσο του ΠΣΒ όσο και των διάφορων οικονομικών δραστηριοτήτων.
- β) Η τοπογραφία και τα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής που μπορούν να λειτουργήσουν ως περιοριστικοί παράγοντες για την εξάπλωση του ΠΣΒ αλλά και για τον καθορισμό της λειτουργικής επιρροής του σε γύρω περιοχές.

γ) Η εγγύτητα των οικισμών με το αστικό κέντρο του Βόλου με βάση τις διάφορες χρονοαποστάσεις.

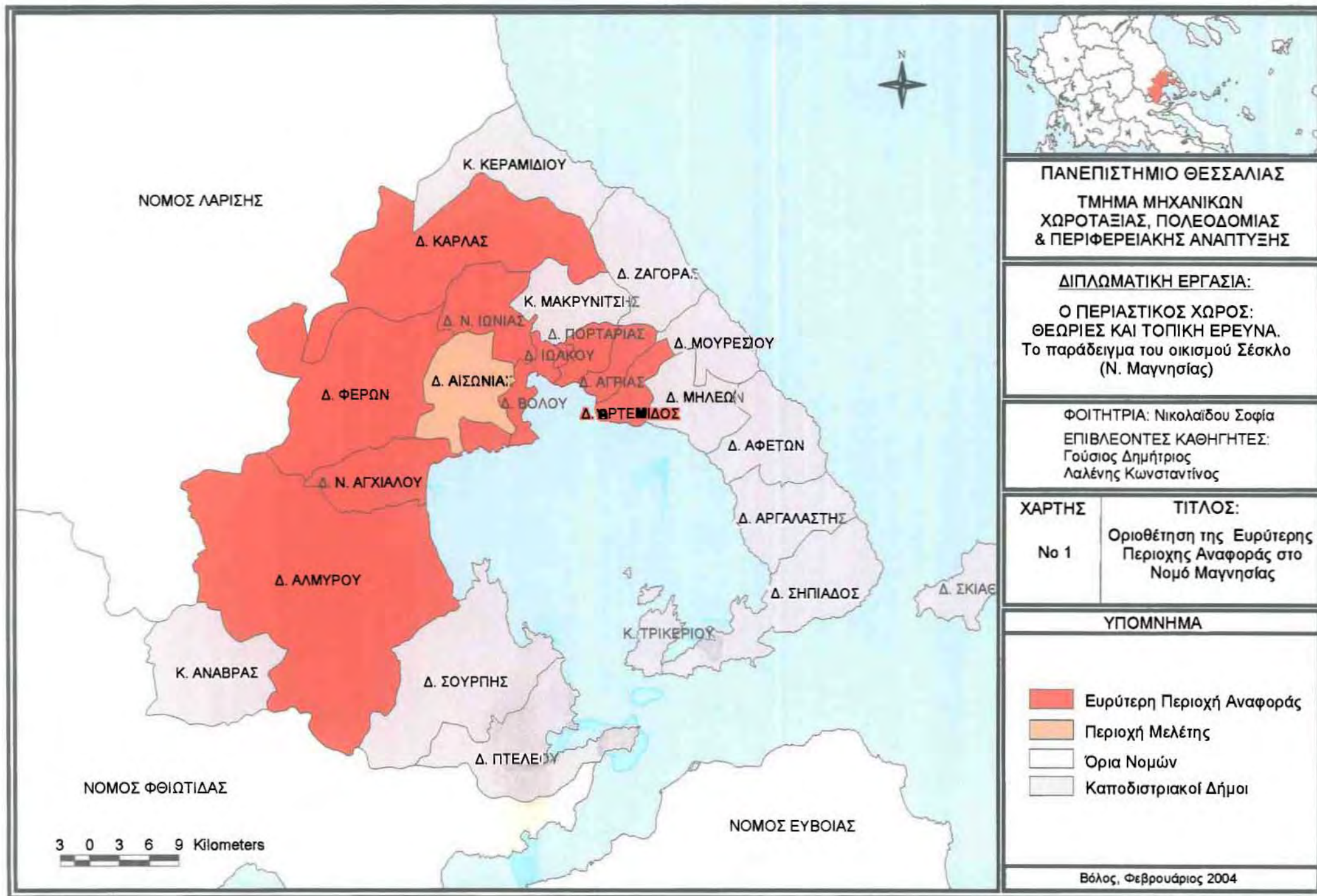
δ) Οι βασικές οικονομικές και λειτουργικές εξαρτήσεις (π.χ σχέσεις εργασίας κατοικίας), τόσο με το Βόλο όσο και μεταξύ των οικισμών στο ευρύτερο οικιστικό δίκτυο, μέσα στο γενικότερο κοινωνικό οικονομικό πλαίσιο της σχέσης αλληλεξάρτησης του περιαστικού και του αστικού χώρου.

Έτσι με βάση τα παραπάνω, οι δήμοι που περιλαμβάνονται στην ευρύτερη περιαστική ζώνη του Βόλου, μέσα στην οποία ανήκει και ο υπό μελέτη οικισμός Σέσκλο, είναι:

- Καταρχήν, οι Δήμοι Βόλου και Ν. Ιωνίας, που αποτελούν και το Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου και τον πόλο αναφοράς του περιαστικού χώρου.
- Οι δήμοι Ιωλκού και Πορταριάς, οι οποίοι αποτελούν τον βόρειο άξονα εξάπλωσης του ΠΣΒ.
- Στα ανατολικά ο Δήμος Αγριάς, ο οποίος εμφανίζει σημαντική λειτουργική εξάρτηση από το Βόλο (σημαντικές ροές προς το Βόλο) και δυναμικότητα εξαιτίας κυρίως της λειτουργίας της ΑΓΕΤ. Επίσης ο Δήμος Αρτέμιδος που αποτελεί συνέχεια του ανατολικού αναπτυξιακού άξονα, αλλά ταυτόχρονα αγγίζει οριακά την περιαστικότητα προς αυτή τη πλευρά.
- Στα δυτικά, ο όμορος του Βόλου Δήμος Αισωνίας, που φιλοξενεί τη ΒΙ.ΠΕ και παρουσιάζει δυναμικότητα (οικονομική και δημογραφική) καθώς επίσης και εμφανή εξάπλωση του ΠΣΒ προς το Διμήνι<sup>32</sup> και ο Δήμος Φερών διότι αποτελεί την δυτική είσοδο του Ν. Μαγνησίας και κατά μήκος του οδικού άξονα Βόλου-Βελεστίου αναπτύσσονται οι κύριες βιομηχανικές δραστηριότητες του Νομού. Επίσης οι Δήμοι Ν. Αγχιάλου και Αλμυρού που αποτελούν δύο δυναμικά κέντρα ανάπτυξης και μπορούν να παίξουν καταλυτικό ρόλο στην ανάπτυξη του Βόλου αλλά και του ευρύτερου οικιστικού δικτύου, κυρίως λόγω της λειτουργίας του αεροδρομίου στη Ν. Αγχιάλο. Αν και ο Αλμυρός αποτελεί αυτόνομο κέντρο ανάπτυξης με χαμηλή εξάρτηση από το Βόλο, προστίθεται στην περιοχή αναφοράς, διότι βρίσκεται στα όρια του περιαστικού χώρου του Βόλου και μπορεί να επηρεάσει τις στεγαστικές επιλογές του πληθυσμού μελλοντικά.

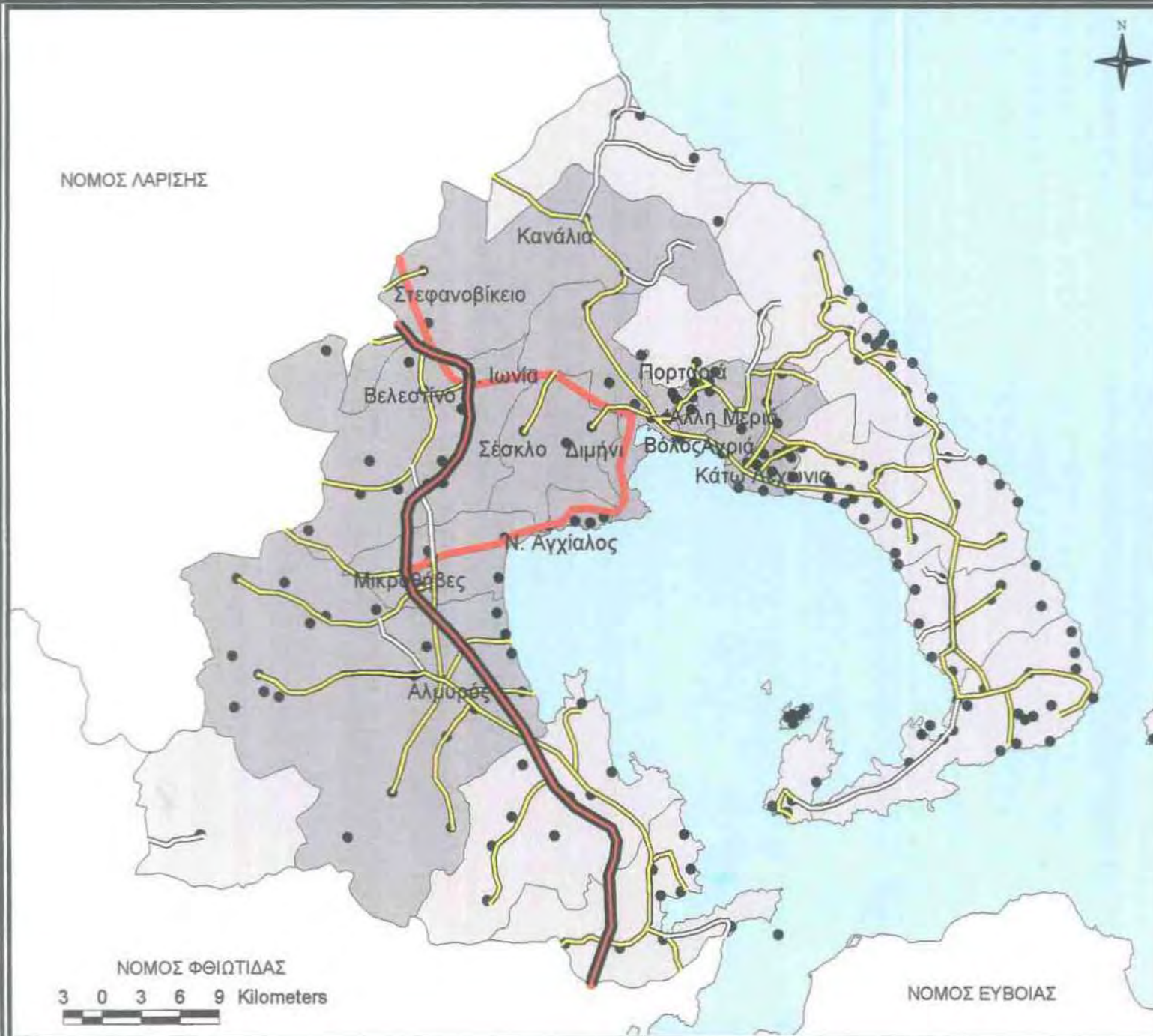
---

<sup>32</sup> Ο Δήμος Αισωνίας και συγκεκριμένα ο οικισμός Σέσκλο μελετάται αναλυτικότερα στη συνέχεια.





ΝΟΜΟΣ ΛΑΡΙΣΗΣ



ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ

3 0 3 6 9 Kilometers

ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
& ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

Ο ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ:  
ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ.  
Το παράδειγμα του οικισμού Σέσκλο  
(Ν. Μαγνησίας)

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: Νικολαΐδου Σοφία  
ΕΠΙΒΛΕΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ:  
Γούσιος Δημήτριος  
Λαλένης Κωνσταντίνος

ΧΑΡΤΗΣ

No 2

ΤΙΤΛΟΣ:

Οδικό δίκτυο του  
Νομού Μαγνησίας

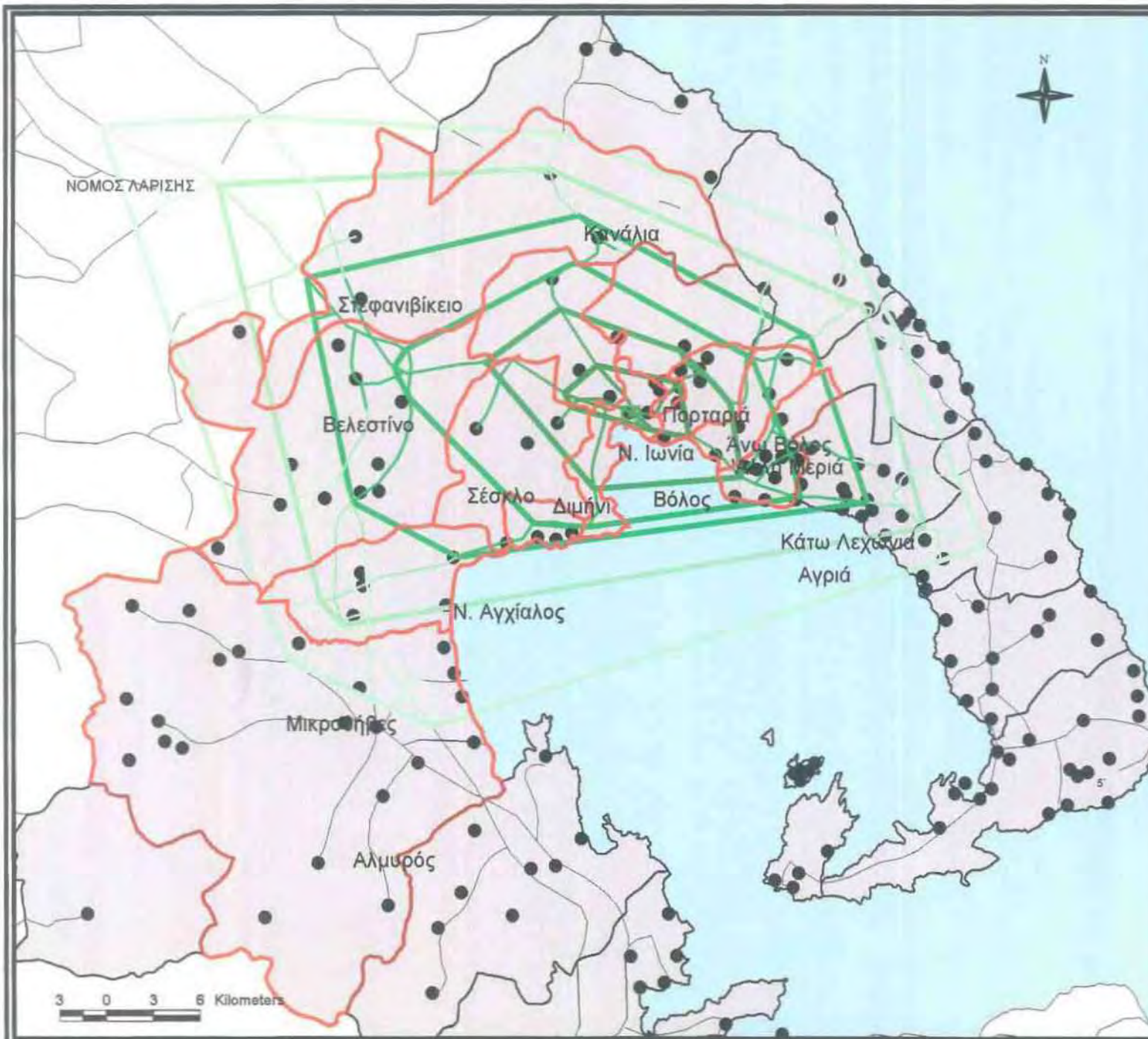
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

**ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ**

- Πρωτεύον Εθνικό
- Δευτερεύον Εθνικό
- Τριτεύον Εθνικό
- Επαρχιακό
- Οικισμοί
- Καποδιστριακοί Δήμοι
- Όρια Νομών
- Ευρύτερη Περιοχή Έρευνας

Βόλος, Φεβρουάριος 2004





ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
& ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

Ο ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ:  
ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ.  
Το παράδειγμα του οικισμού Σέσκλο  
(Ν. Μαγνησίας)

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: Νικολαΐδου Σοφία

ΕΠΙΒΛΕΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ:

Γούσιος Δημήτριος

Λαλένης Κωνσταντίνος

ΧΑΡΤΗΣ

No 3

ΤΙΤΛΟΣ:

Ισόχρονες αποστάσεις των  
οικισμών από το κέντρο της  
πόλης του Βόλου

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- |     |  |
|-----|--|
| 5   | Οικισμοί   |
| 10' | Οδικό δίκτυο   |
| 15  | Νομός Μαγνησίας                                      |
| 20' | Όρια των Δήμων της<br>Ευρύτερης Περιοχής<br>Αναφοράς |
| 25' |  |
| 30' |  |

Βόλος, Φεβρουάριος 2004

Από την περιοχή αναφοράς αποκλείονται κάποιες απομακρυσμένες περιοχές του Νομού (όπως για παράδειγμα οι Δήμοι του ορεινού και ανατολικού Πηλίου και ο Δήμος Σούρπης), οι οποίες δε μπορούν να θεωρηθούν κομμάτι του περιαστικού χώρου, διότι λόγω της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους (αυξημένη χρονοαπόσταση, οικονομικά και δημογραφικά χαρακτηριστικά, ανάγλυφο, παραδοσιακοί οικισμοί) παρουσιάζουν μειωμένη έως και σε ανύπαρκτο βαθμό εξάρτηση από το Βόλο και ανήκουν στον ευρύτερο αγροτικό χώρο του Νομού (βλέπε Χάρτες Νο 1, Νο 2 και Νο 3).

*Πίνακας 4.1: Οι Δήμοι της Ευρύτερης Περιοχής Μελέτης.*

ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΙΣΩΝΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΛΜΥΡΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΑΡΤΕΜΙΔΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΙΩΛΚΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΚΑΡΛΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΑΓΧΙΑΛΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΟΡΤΑΡΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΦΕΡΩΝ

## 4.2. ΤΟ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΣΤΟ ΒΟΛΟ

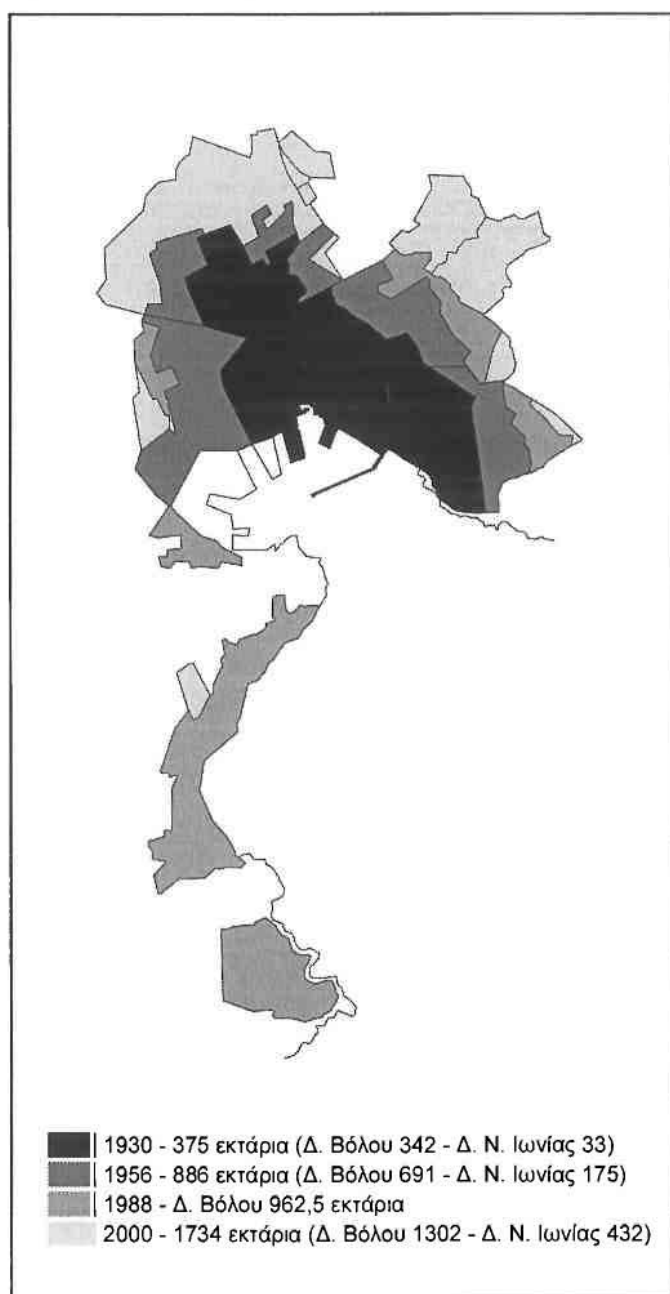
### 4.2.1. Αστική εξάπλωση

Το φαινόμενο της περιαστικοποίησης στην περιοχή του Βόλου, παρατηρείται ιδιαίτερα έντονα τα τελευταία δέκα χρόνια, με χρονική καθυστέρηση που εκτιμάται περίπου μια εικοσαετία σε σχέση με τον υπόλοιπο ευρωπαϊκό βορρά, όπως συμβαίνει αλώςτε και με τις υπόλοιπες αστικές περιοχές στον ευρύτερο ελλαδικό χώρο. Οι διαδοχικές επεκτάσεις του πολεοδομικού ιστού της πόλης του Βόλου, είναι περισσότερο έντονες κυρίως προς τα βόρεια και δυτικά και φανερώνουν τόσο τις γενικές τάσεις εξάπλωσης, αλλά και της διάρθρωσης του χώρου της πόλης και της ευρύτερης περιοχής της.

Όσον αφορά λοιπόν την εξάπλωση του ιστού, αυτή πραγματοποιείται ακτινωτά, ξεκινώντας διαχρονικά από διαφορετικούς πόλους, με σημαντικές οικονομικές δραστηριότητες στην κεντρική περιοχή, οι οποίες όμως παρουσιάζουν και αποκεντρωτικές τάσεις. Στις δυτικές παρυφές της πόλης, στους άξονες Βόλου –



Σχήμα Ι: Διαδοχική επέκταση του ΠΣΒ, 1930-2000



Πηγή: Χαστάογλου, 2002

Ν.Ιωνία, Βελεστίνο, Ν.Αγχίαλος) για καθημερινή και εβδομαδιαία εξυπηρέτηση. (Παπαγιάννης κ.α, 1976) Παρακάτω φαίνονται και σχηματικά οι διαδοχικές επεκτάσεις του αστικού ιστού του ΠΣΒ από το 1930 και μετά, όπου μπορεί να παρατηρήσει κανείς χωρικά τις τάσεις που προαναφέρθηκαν (βλ σχήμα Ι) και συνοπτικά οι άξονες αστικής εξάπλωσης του ΠΣΒ (βλ. Πίνακα 2).

Λάρισας έως το Βελεστίνο και Βόλου – Αλμυρού σε μικρό τμήμα, αναπτύσσονται δραστηριότητες δευτερογενούς τομέα (βιομηχανίες- βιοτεχνίες) και ανατολικά στην περιοχή της ΑΓΕΤ. Δεν παρατηρείται όμως συνεχής εξάπλωση και τελικά συνένωση των λειτουργιών και των δραστηριοτήτων πάνω στον ιστό με τους περιφερειακούς οικισμούς, με εξαίρεση το Διμήνι που αποτελεί πλέον σχεδόν οικιστική συνέχεια του Βόλου (βλ. Χάρτη Νο 4). Ως κύρια αίτια είναι τόσο κάποια φυσικά εμπόδια, όσο και μια σχετική ισορροπία του κάθε οικισμού, σε σχέση με το πληθυσμιακό δυναμικό του, την απόσταση από το Βόλο ή κάποιο άλλο δευτερεύον αστικό κέντρο, την απόσταση από απαραίτητες εξυπηρετήσεις κ.α. Υπάρχουν κάποιοι σημαντικοί πολυλειτουργικοί πυρήνες στα

περιφερειακά κέντρα (Αγριά,

Πίνακας 4.2: Εξάπλωση του αστικού ιστού της πόλης του Βόλου

Άξονας	Παρατηρήσεις
Βόλου Αλμυρού	Η γραμμική εξάπλωση των δραστηριοτήτων διακόπτεται στη δεσμευμένη από την Αρχαιολογική Υπηρεσία περιοχή.
Βόλου – Λάρισας	Υπάρχει εξάπλωση βιοτεχνικών και βιομηχανικών δραστηριοτήτων (Α' και Β' ΒΙ.ΠΕ, ΒΙΟΠΑ). Στο ύψος της οδού Δερβενακίων υπάρχει η παράκαμψη για το Διμήνι και λίγα χιλιόμετρα παρακάτω η παράκαμψη για το Σέσκλο
2ας Νοεμβρίου	Πρόκειται για ένα συνεχή ιστό κεντρικών λειτουργιών έως την περιοχή του στρατοπέδου
Βόρειου Πηλίου	Πάνω σε αυτόν τον άξονα βρίσκονται οι παραδοσιακοί οικισμοί και οι λειτουργίες για την εξυπηρέτησή τους.
Άλλης Μεριάς	Η γραμμική εξάπλωση των κεντρικών λειτουργιών πάνω στην οδό Κύπρου, διακόπτεται στο ύψος του εργοστασίου Σακχαροπηκτών. Παρατηρείται οικιστική διάχυση στις παρυφές του Πηλίου από τα όρια του Δ. Άνω βόλου και μετά. Ο άξονας αυτός καταλήγει στον περιφερειακό πυρήνα της Άλλης Μεριάς.
Ανατολικού Πηλίου	Η γραμμική εξάπλωση των δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα που αναπτύσσεται κατά μήκος της οδού Πολυμέρη και παραλιακά, διακόπτεται στο ύψος του χειμάρρου Άναυρου. Αντίθετη εξάπλωση παρατηρείται από την πλευρά της Αγριάς η οποία διακόπτεται από τις εγκαταστάσεις της ΑΓΕΤ και το λόφο της Γορίτσας.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Στο ρυθμιστικό Σχέδιο του Βόλου, η πόλη εξετάζεται μέσα στο ευρύτερο περιβάλλον της, την Περιοχή Ελέγχου, η οποία εκτείνεται δυτικά μέχρι το Βελεστίνο και τον Αλμυρό (37.374 εκτάρια) και στο άμεσο περιβάλλον της πόλης, την Περιοχή του Ρυθμιστικού Σχεδίου (βλ. Σχήματα II & ). Ο Δήμος Αισωνίας ανήκει στην περιοχή άμεσης επιρροής του Βόλου, με φανερές οικιστικές πιέσεις από τη δεκαετία του 1970, που δηλώνουν την τάση περιαστικοποίησης του Βόλου προς αυτήν την κατεύθυνση. Η

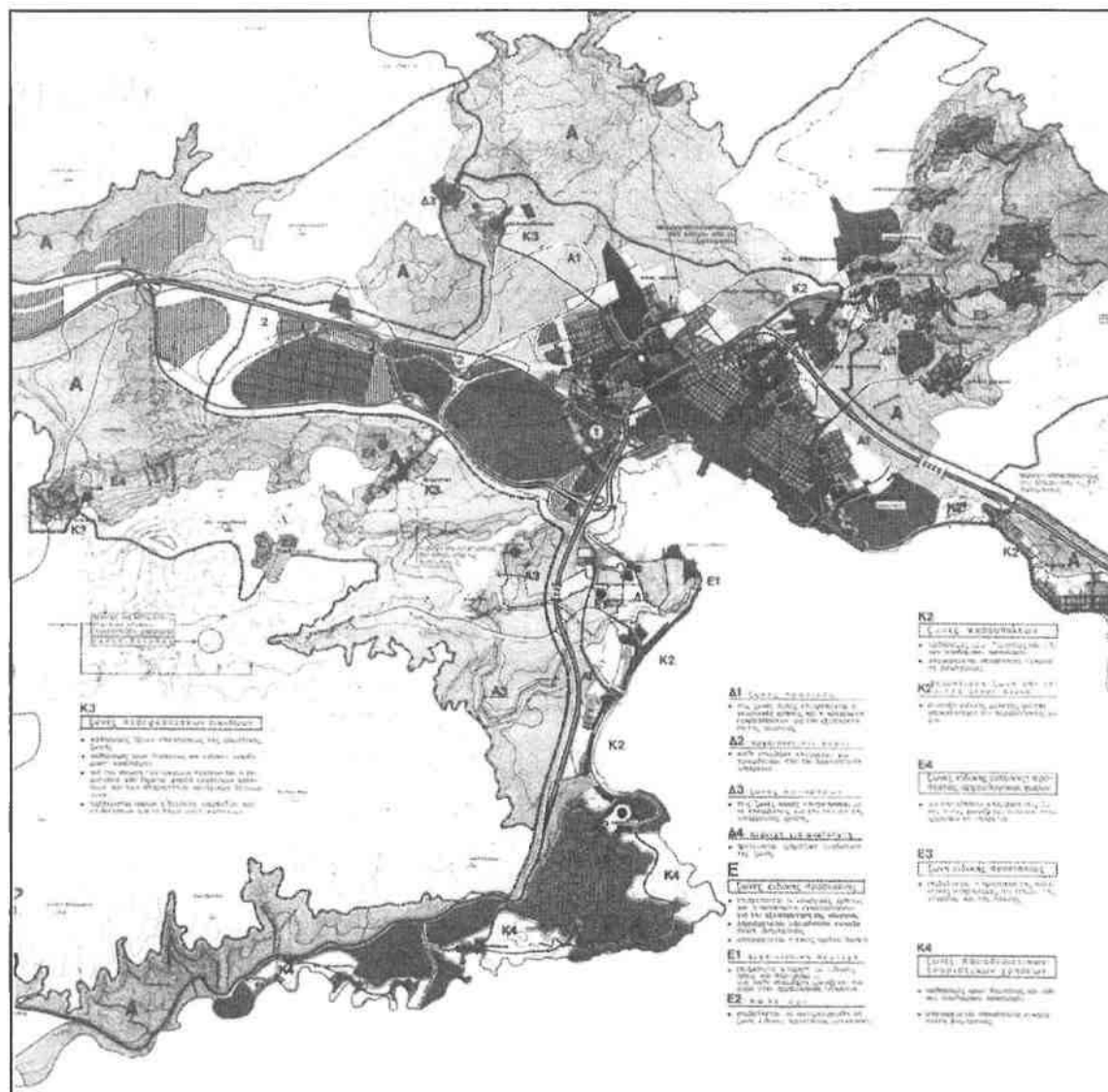
ΧΑΡΤΗΣ Νο 4: Οικιστική Διάχυση





πρόταση του ρυθμιστικού σχεδίου για το Βόλο, προέβλεπε ένα ενιαίο οικιστικό συγκρότημα με ευδιάκριτες τις βασικές λειτουργίες κατοικίας, εργασίας και αναψυχής, το οποίο διατάσσεται με βάση τους κύριους οδικούς άξονες επικοινωνίας και τη φυσική τοπογραφία.

Σχήμα II: Χωροταξική και Ρυθμιστική Μελέτη Βόλου. Η Περιοχή Ρυθμιστικού Σχεδίου

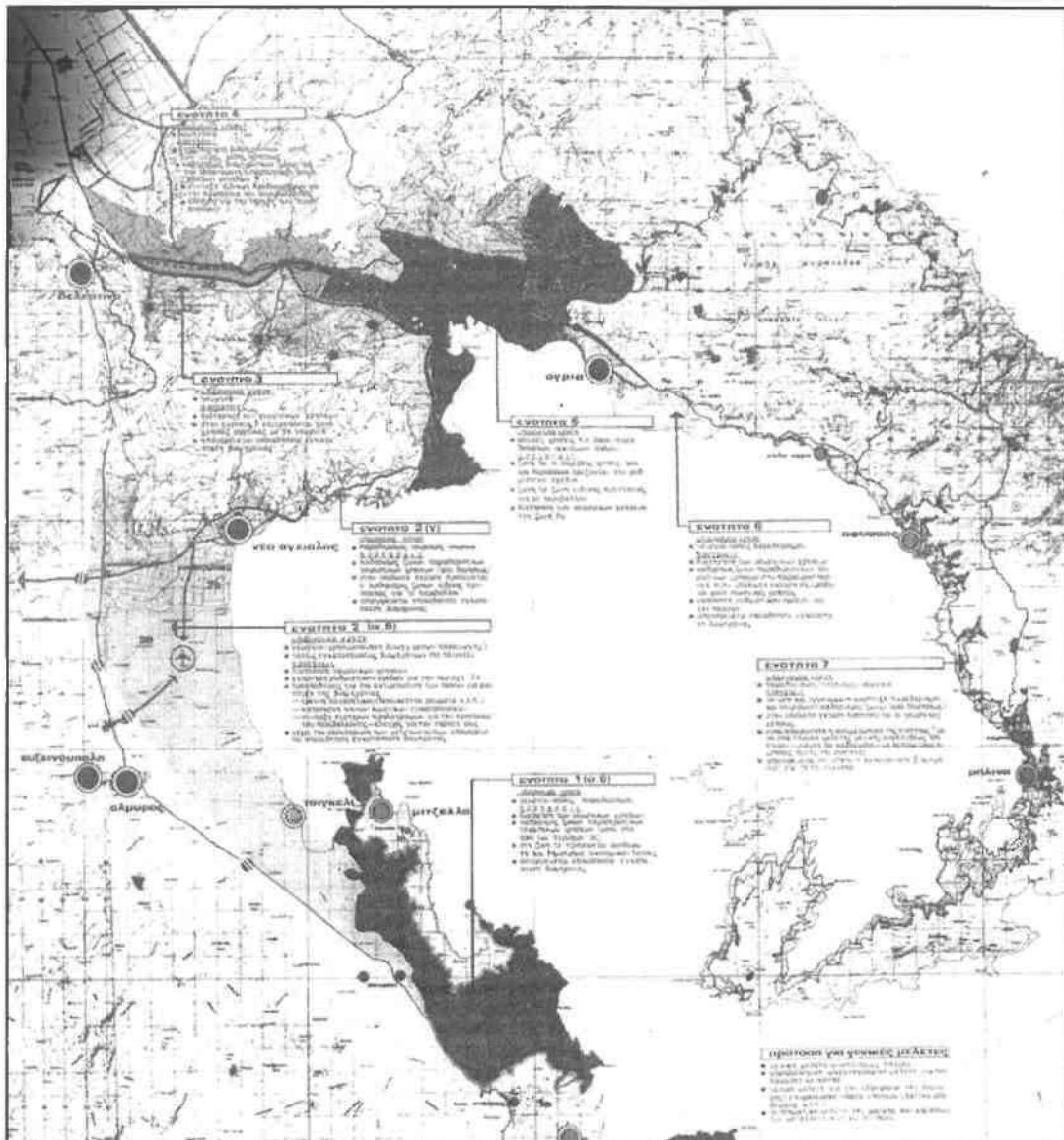


Πηγή: Παπαγιάννης κ.α, 1997

«Παρόλο που η πόλη προσέγγισε την εδαφική έκταση που προβλεπόταν από τη Χωροταξική Ρυθμιστική Μελέτη Βόλου (XRMB), καταλαμβάνοντας 1.535,6 εκτάρια από την Αγριά έως το Σωρό, δεν κατέγραψε την αναμενόμενη πληθυσμιακή αύξηση (ο πληθυσμός του ΠΣΒ ανήλθε στις 114.000 κατοίκους, έναντι 250.000 που προέβλεπε η XRMB). Επίσης πολλές αστικές περιοχές διατήρησαν την χαμηλή τους δόμηση, όπως

και τη συσσώρευση των κεντρικών λειτουργιών στο κέντρο της πόλης, αντί της αποκέντρωσης που είχε προβλεφθεί». (Χαστάογλου, 2002)

Σχήμα III: Χωροταξική και Ρυθμιστική Μελέτη Βόλου. Η Περιοχή Ελέγχου.



Πέρα όμως από την εξάπλωση, μεγάλο βάρος για τον προσδιορισμό της περιαστικής ζώνης, αποτελούν επίσης οι σχέσεις τόπου κατοικίας και τόπου εργασίας, που καθορίζουν την λειτουργική εξάρτηση μιας περιοχής από ένα κοντινό κέντρο που αποτελεί μεγάλη αγορά εργασίας. Συνεπώς, όσο μεγαλύτερο ποσοστό ενεργού πληθυσμού εργάζεται σε κοντινό κέντρο, τόσο περισσότερο περιαστικός θεωρείται ο οικισμός.

Στον παρακάτω πίνακα, φαίνονται με βάση μια μελέτη που πραγματοποιήθηκε για το ΠΣΒ<sup>33</sup>, οι μετακινήσεις από την περιφερειακή ζώνη κατοικίας του ΠΣΒ προς τις διάφορες ζώνες εργασίας. Φαίνονται λοιπόν, κατά κάποιο τρόπο οι λειτουργικές εξαρτήσεις του συνόλου των διαφορετικών οικισμών που αποτελούν την περιφέρεια του ΠΣΒ. Παρατηρείται λοιπόν γενικά, πως το 46% του ενεργού πληθυσμού της περιφέρειας του ΠΣΒ, εργάζεται στην κεντρική περιοχή του ΠΣ Βόλου (Δ. Βόλου και Δ. Ν. Ιωνίας), κάτι που δηλώνει εύλογα, την περιαστικότητα αυτής της περιοχής.

*Πίνακας 4.3: Ποσοστιαία κατανομή μετακινήσεων από ζώνη κατοικίας την περιφέρεια ΠΣΒ προς ζώνες εργασίας.*

ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΣ	Περιφέρεια ΠΣΒ
Κέντρο	33%
Β.Α Βόλος	2%
Α.Βόλος	2%
Δ.Βόλος	3%
Ν.Ιωνία	6%
ΒΙ.ΠΕ	9%
Περιφέρεια	7%
ΑΓΕΤ	14%
Δ.Μαγνησία	4%
Λοιπή Θεσσαλία	2%
Λοιπή Ελλάδα	2%
Όχι μόνιμος τόπος εργασίας	8%

Πηγή: Μαλούτας, 1995

Επίσης, το 14% των εργαζομένων στη ΒΙ.ΠΕ προέρχονται από την περιφέρεια έναντι 86% που προέρχονται από το κεντρικό ΠΣΒ. Αντίστοιχα για το σύνολο των εργαζομένων στην ΑΓΕΤ, το 32% αυτών είναι κάτοικοι της περιφέρειας και το 68% του ΠΣΒ.

<sup>33</sup> Πρόκειται για μια έρευνα με στόχο την αναζήτηση της κοινωνικής ταυτότητας του Βόλου, κατά την οποία συμπληρώθηκαν περίπου 1000 ερωτηματολόγια για την ευρύτερη περιοχή του ΠΣΒ, βγάζοντας μεταξύ άλλων, σημαντικά συμπεράσματα για τις σχέσεις εργασίας κατοικίας, των κατοίκων του ΠΣΒ. (για περισσότερα βλέπε, Μαλούτας (1998), σελ.282-305).



*Πίνακας 4.4: Σύνθεση της προέλευσης των εργαζομένων στη ΒΙ.ΠΕ, ΑΓΕΤ και Δυτική Μαγνησία*

ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΣ	Περιφέρεια	Δ.Βόλου και Δ. Ν. Ιωνίας
ΒΙ.ΠΕ	14%	86%
ΑΓΕΤ	32%	68%
Δ.Μαγνησία	9%	91%

Πηγή: Μαλούτας, 1995

Για μια ευρύτερη περιοχή αναφοράς, (όπως για παράδειγμα αυτή που επιλέχθηκε), θα ήταν πολύ χρήσιμη η συλλογή στοιχείων για τον τύπο εργασίας των μόνιμων κατοίκων, όμως λόγω της δυσκολίας εφαρμογής μιας τέτοιας έρευνας σε ένα τόσο μεγάλο πεδίο, η προσπάθεια θα περιοριστεί στην περιοχή μελέτης, το Σέσκλο.

#### *4.2.2. Ανάλυση δομικών στοιχείων της Ευρύτερης Περιοχής Αναφοράς*

Σε αυτό το τμήμα της εργασίας, θα γίνει μια συνοπτική ανάλυση κάποιων δημογραφικών στοιχείων της Ε.Σ.Υ.Ε, σε σχέση με τις μεταβολές του πληθυσμού, των κανονικών κατοικιών και της σύστασης των νοικοκυριών κατά αριθμό μελών και ηλικιακών ομάδων, για να δοθεί μια γενική εικόνα τόσο των υφιστάμενων τάσεων, όσο και της δυναμικότητας της ευρύτερης περιφερειακής ζώνης. Με βάση αυτήν την ανάλυση, προκύπτουν και επιβεβαιώνονται κάποιες μελλοντικές τάσεις επέκτασης του αστικού ιστού αλλά και η πιθανή ενδυνάμωση κάποιων οικισμών που μπορούν να επηρεάσουν το μέλλον του περιφερειακού χώρου του Βόλου.

#### Πληθυσμιακή εξέλιξη

Παρατηρώντας τα αποτελέσματα της έρευνας για την μεταβολή του μόνιμου πληθυσμού μεταξύ του 1991 και 2001 για τα Δημοτικά Διαμερίσματα της περιοχής αναφοράς (βλέπε Παράρτημα, πίνακα Π.2), μπορούν να εντοπιστούν κάποιες ζώνες της περιφερειακής περιοχής του Βόλου, με περισσότερη ή λιγότερη δημογραφική δυναμικότητα.

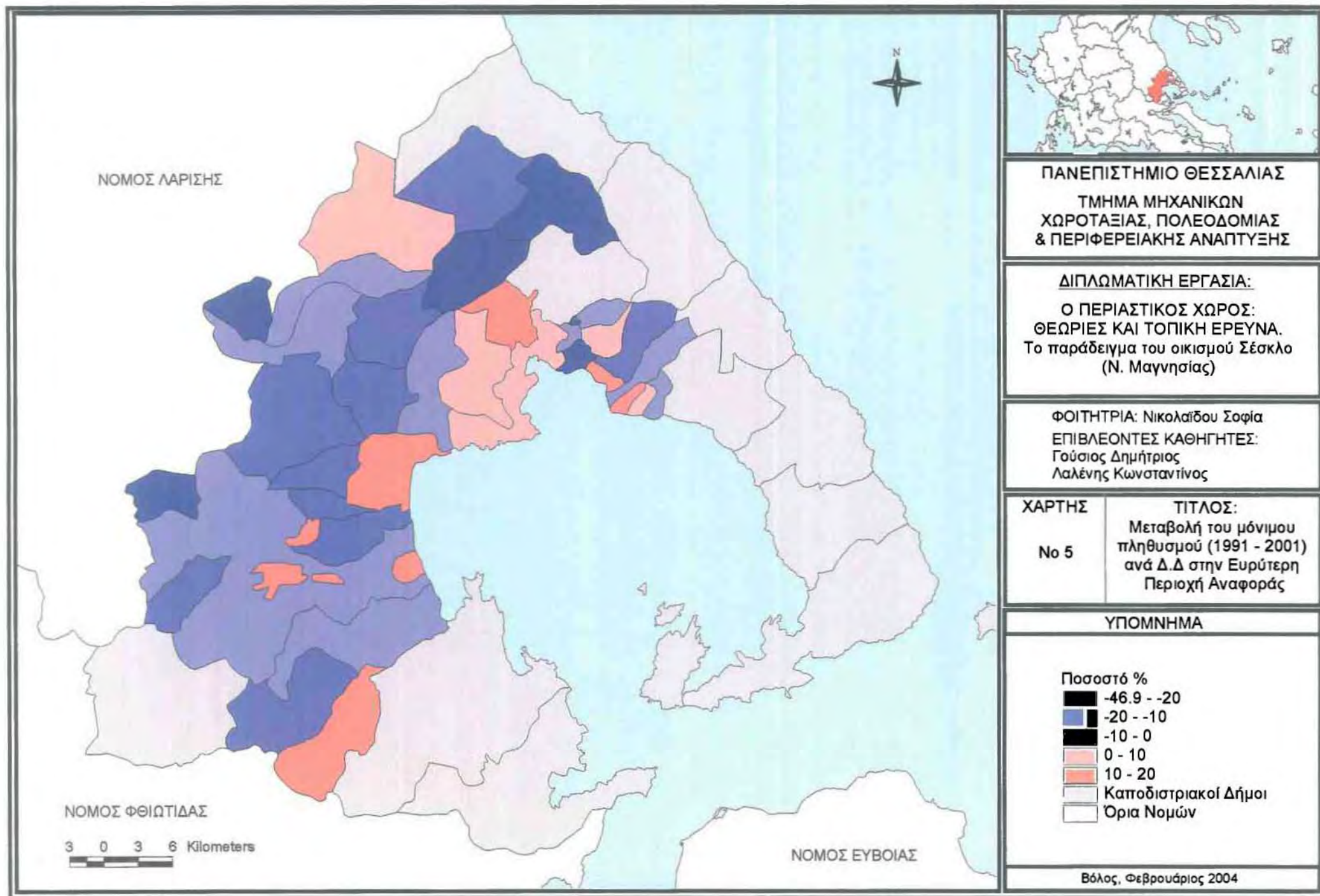
Πιο συγκεκριμένα τα Δημοτικά Διαμερίσματα με τη μεγαλύτερη πληθυσμιακή μείωση είναι τα Γλαφυρά (σε ποσοστό -26,11 %) - που όμως έχουν μεγάλη πιθανότητα αύξησης λόγω ένταξής τους στο Δ. Ν. Ιωνίας - τα σχετικά απομακρυσμένα Μικρό

Περιβολάκιον (-23,28%) και η Φυλάκη (-22,61%) καθώς επίσης και η Άλλη Μεριά (-46,90%). Πρέπει να επισημανθεί πως ειδικά για την περίπτωση του Δ.Δ Άλλης Μεριάς, μείωση παρατηρείται μόνο για τον οικισμό Γορίτσα (-92%), ενώ ο οικισμός της Άλλης Μεριάς παρουσιάζει σημαντική αύξηση της τάξεως του 11,85%.

Αμέσως μετά, ακολουθούν με μικρότερη μείωση, τα Δ.Δ Καναλιών (-11,53%), Αγ. Γεωργίου Φερών (-13,84%), Αερινού (-11,47%), Περίβλεπτου (-19%), Μικροθηβών (-18,59%), Αϊδινίου (-17,22%), Κροκίου (-12%), Ανθότοπου (-19,93%), Κωφών (-19,21%) και Δράκειας (-18,35%). Για την περίπτωση ειδικά του Δ.Δ Δράκειας, συγκρίνοντας το αποτέλεσμα με τη μεταβολή του πραγματικού πληθυσμού η οποία είναι θετική, υπενθυμίζεται το φαινόμενο Β' κατοικίας. Το παραπάνω φαινόμενο μείωσης, είναι απόρροια της βιομηχανικής παρακμής της ΒΙΠΕ στην περιοχή όπως για παράδειγμα η εγκατάλειψη στο Δήμο Φερών.

Θετική αύξηση, σε μεγαλύτερα επίπεδα από αυτή του Βόλου παρουσιάζουν τα Δ.Δ Αγριάς, Άνω και Κάτω Αεχωνίων, Ν. Ιωνίας, Διμηνίου, Ν. Αγχιάλου, Ευξεινούπολης, Κοκκωτών και Στεφανοβικείου (λόγω λειτουργίας των σωμάτων στρατού). Η άνοδος των παραπάνω Δήμων αποδίδεται στο ευνοϊκό παραγωγικό – οικονομικό περιβάλλον που έχουν σε σχέση με τους κατοίκους τους.

Διαγράφεται λοιπόν μια δυναμική περιαστική ζώνη (σε σχήμα T- βλέπε Χάρτη Νο 5), που εκτείνεται από τα ανατολικά από το Δ. Αρτέμιδος και συγκεκριμένα τα Κάτω Λεχώνια, συνεχίζει στα βόρεια, μέχρι το Δ. Πορταριάς και κυρίως στην Άλλη Μεριά και το Κατοχώρι, στα δυτικά έως το Στεφανοβίκειο, περικλείοντας τους Δήμους Ν. Ιωνίας, Αισωνίας και Φερών, κατά μήκος του αναπτυξιακού άξονα της ΒΙ.ΠΕ, έως και στα νότια προς την Ν. Αγχιάλο και ως το Δήμο Αλμυρού (Δ.Δ Ευξεινούπολης). Στο δυναμικό αυτό άξονα, εκτός από τους οικισμούς που παρουσιάζουν καθαρή αύξηση συμπεριλαμβάνονται και αυτοί που έχουν πολύ μικρή ποσοστιαία μείωση στη μεταβολή και κατά συνέπεια θεωρούνται στάσιμοι, δηλαδή συγκρατούν τον πληθυσμό τους. Τέτοιες περιοχές είναι το Σέσκλο, η Ιωλκός, ο Ριζόμυλος, το Βελεστίνο και οριακά η Πορταριά. Όσον αφορά τον Αλμυρό, δεν πρέπει να λησμονείται το γεγονός ότι αποτελεί από μόνος του ένα δυναμικό κέντρο-πόλο έλξης και συνεπώς η δημογραφική σταθερότητά της περιοχής δεν σημαίνει πως εξαρτάται λειτουργικά από το Βόλο, αλλά αναπτύσσει παράλληλα ένα δικό του μικρό περιαστικό χώρο (για





παράδειγμα η μεγάλη αύξηση της Ευξεινούπολης). Η αύξηση όμως της περιοχής αυτής τονώνει το οικιστικό δίκτυο και μπορεί να επηρεάσει περαιτέρω στεγαστικές επιλογές.

#### Κανονικές Κατοικίες.

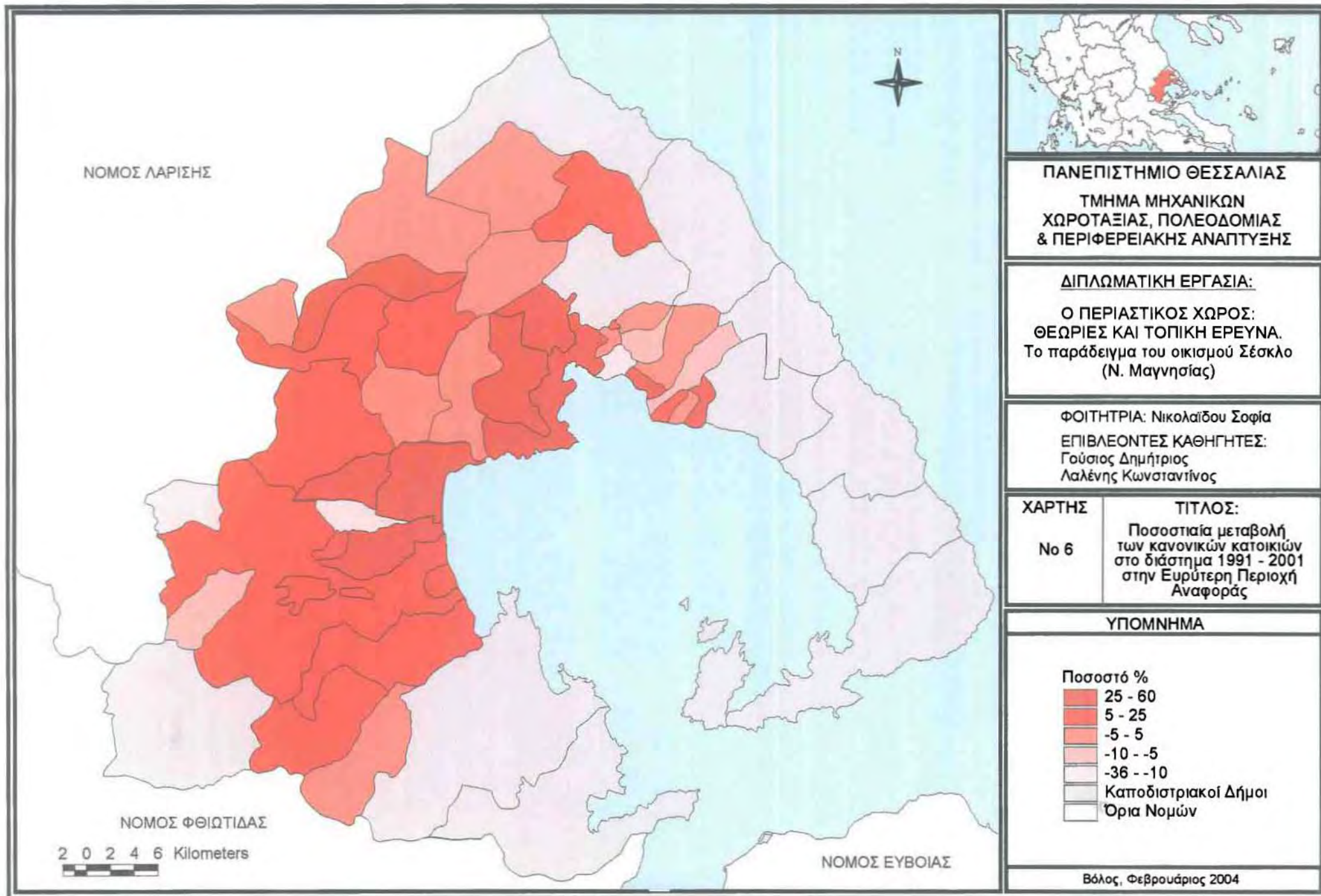
Ο δείκτης της μεταβολής του συνόλου των κανονικών κατοίκων<sup>34</sup> ανά Δ.Δ, αντικατοπτρίζει πρακτικά την αύξηση του πληθυσμού (μόνιμου ή πραγματικού) και την αύξηση του στεγαστικού ενδιαφέροντος για τις εν λόγω περιοχές (βλέπε Χάρτη Νο 6). Έχει λοιπόν ιδιαίτερο ενδιαφέρον η εξέταση της επέκτασης της κατοικίας χωρικά στην ευρύτερη περιοχή αναφοράς, διότι κατά αυτόν τον τρόπο δηλώνονται οι οικιστικές πιέσεις. Επιπλέον, αναγνωρίζονται οι περιοχές που έχουν κορεσθεί οικιστικά και αυτές που επιδέχονται μεγαλύτερης έντασης οικιστική ανάπτυξη.

Η μεγαλύτερη αύξηση κανονικών κατοικιών κατά τη δεκαετία 1991-2001, σε σχέση με το Δ. Βόλου, παρατηρείται περισσότερο στη Ν. Ιωνία, στην Αγριά και Κάτω Λεχώνια (δειλή τάση σε σχέση με Αγριά), στο Διμήνι, στη Ν. Αγχίαλο και στο Στεφανοβίκειο. Σε μια δεύτερη ζώνη με μικρότερη αύξηση κατοικιών ανήκουν το Σέσκλο, τα Γλαφυρά, τα Κανάλια, το Μικρό Περιβολάκι και οι Κοκκωτοί, η οποία χαρακτηρίζεται από μια σταθερότητα. Μια τελευταία δυναμική ζώνη οικιστικής ανάπτυξης, συγκεντρώνεται γύρω από τον Αλμυρό (κυρίως Ευξεινούπολη).

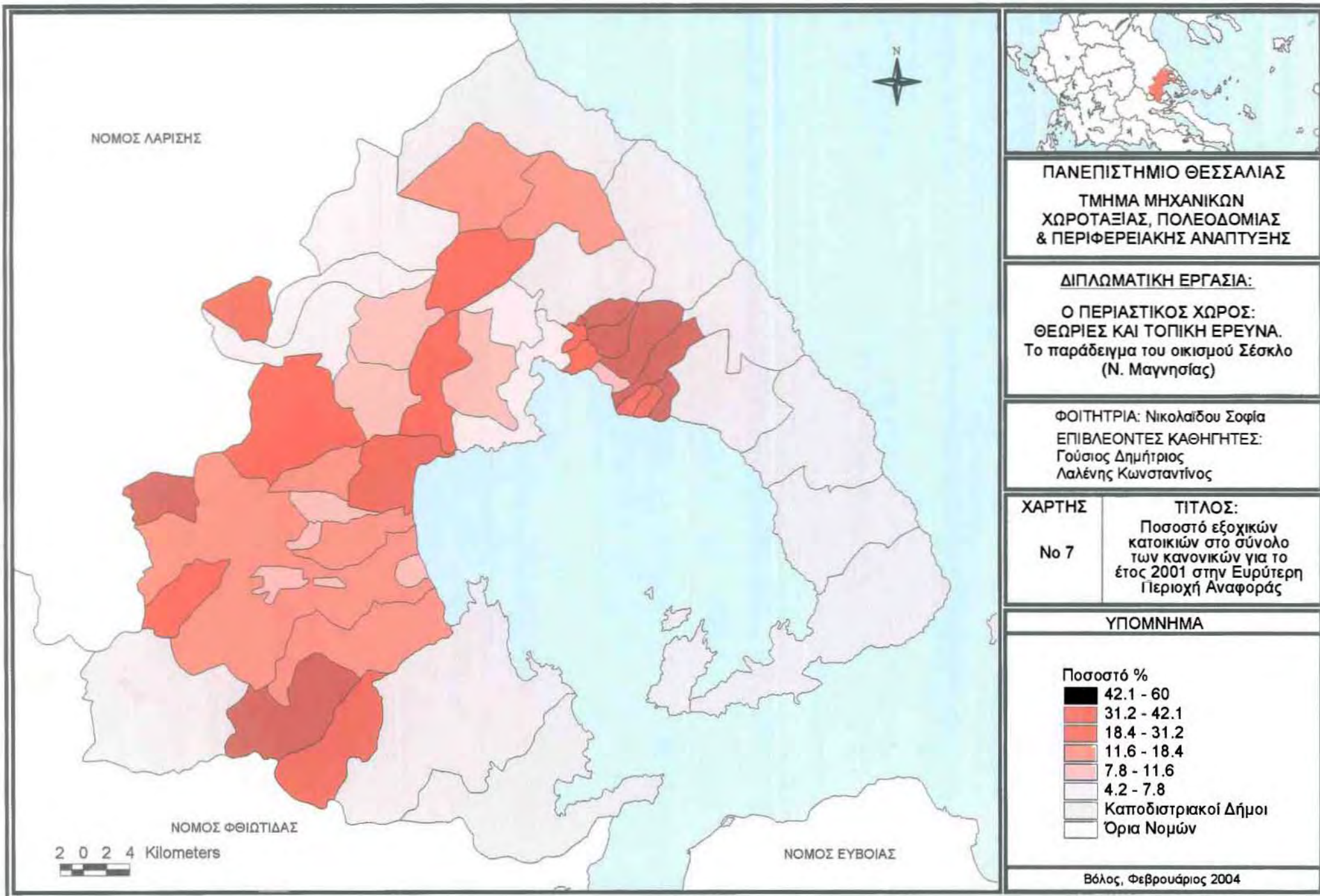
Όσον αφορά το ποσοστό των εξοχικών κατοικιών στο σύνολο των κανονικών για το έτος 2001, φαίνεται καθαρά πως η μεγαλύτερη συγκέντρωση αυτών, είναι κυρίως στους οικισμούς του ορεινού Πηλίου (Πορταριά, Δράκεια, Κατοχώρι, Αγ. Λαυρέντιος, Άγιος Βλάσιος, Άνω Λεχώνια) και σε παραλιακές ζώνες (Ν.Αγχιάλος, Κάτω Λεχώνια). Επίσης, αύξηση παρατηρείται και στα Δ.Δ Κοκκωτών και Κωφών στα νότια του Νομού, καθώς και στον άξονα από την Κερασιά, τα Κανάλια και τα Γλαφυρά, έως και

---

<sup>34</sup> Ως κανονική κατοικία θεωρείται κάθε μόνιμη στεγαστική μονάδα η οποία είναι κατασκευασμένη ειδικά για να χρησιμοποιείται ως κατοικία το νοικοκυριού. Η κανονική κατοικία πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον ένα κανονικό δωμάτιο, ύψους 2 μέτρων και επιφάνειας 4 τ.μ, κατάλληλο για να χωράει ένα κρεβάτι και με παράθυρο ή τζαμόπορτα, ώστε να φωτίζεται απευθείας από το ύπαιθρο. Μη κανονική κατοικία, δύναται να είναι ένα κατοικούμενο κατάστημα, ή οποιαδήποτε κατοικούμενη θέση, μέσα σε ένα κανονικό κτίριο ή πρόχειρο στέγαστρο. (Ορισμός, Ε.Σ.Υ.Ε)









το Δήμο Αλμυρού. Όσον αφορά το Δ.Δ Σέσκλου, έχει αυξημένο ποσοστό εξοχικών κατοικιών λόγω του παραλιακού οικισμού Χρυσή Ακτή Παναγιάς, που αποτελεί κατεξοχήν παραθεριστικό θέρετρο (βλ. Χάρτη Νο 7 και στο παράρτημα πίνακα Π4).

#### Μέλη νοικοκυριών

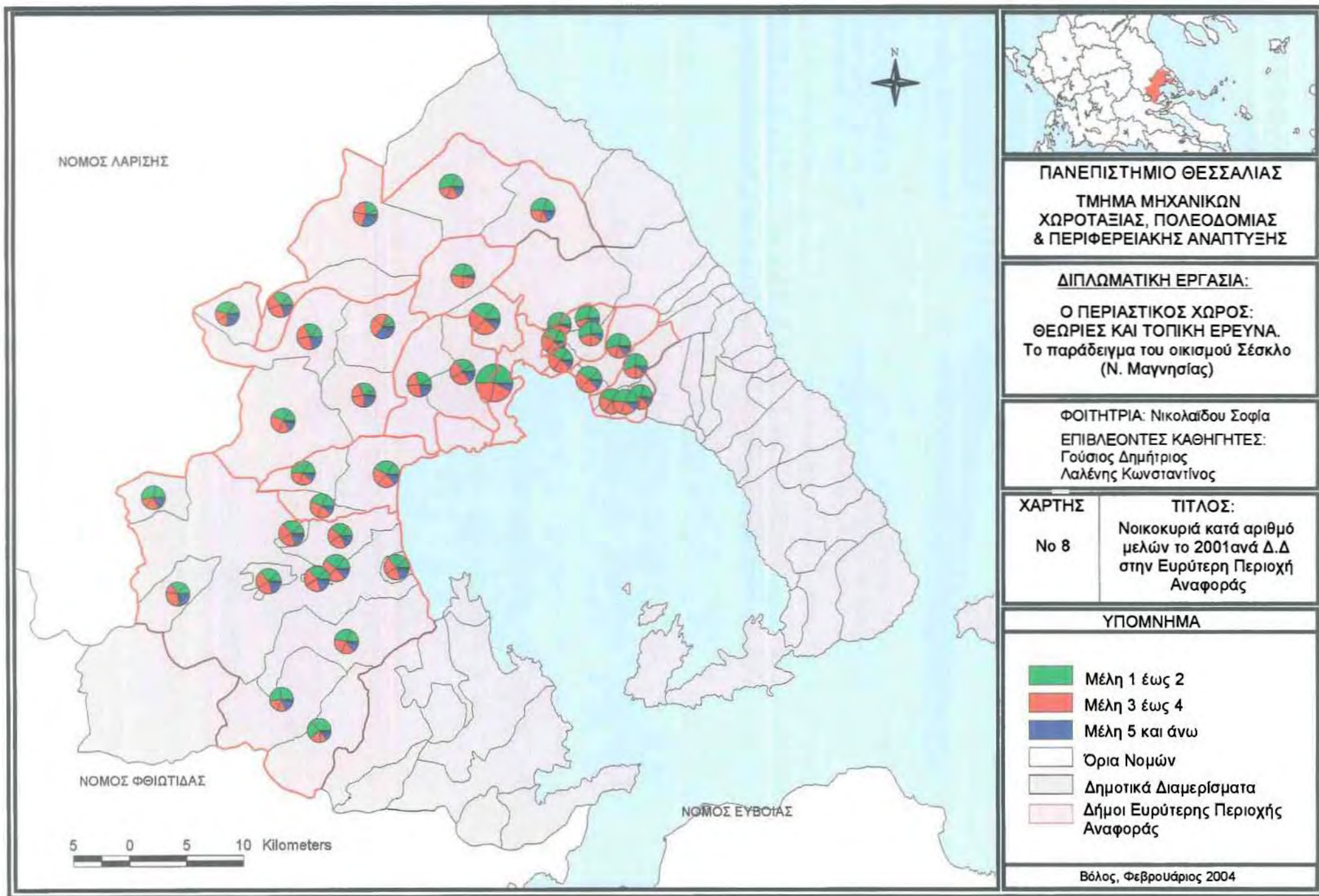
Ο αριθμός των μελών των νοικοκυριών έχει άμεση σχέση και με τις ηλικιακές πυραμίδες για τις περιοχές, γιατί από μόνο μπορεί να οδηγήσει σε λανθασμένα συμπεράσματα. Έτσι λοιπόν, για περιοχές όπου έχουμε πολύ γερασμένες ή πολύ νεανικές πυραμίδες, το ποσοστό των διμελών νοικοκυριών είναι ιδιαίτερα αυξημένο.

Παρατηρώντας τον Χάρτη Νο 8, οι περιοχές με υψηλό ποσοστό διμελών νοικοκυριών βρίσκονται στο ΠΣΒ, στα Δ.Δ Αγριάς, Δεχωνίων, Άλλης Μεριάς, Ν.Αγχιάλου, όπου οι ηλικιακές πυραμίδες είναι αρκετά νεανικές και υπάρχει εγκατάσταση νέων ζευγαριών. Στα προαναφερθέντα Δ.Δ, ενισχύεται το φαινόμενο λόγω γειτνίασης με το Βόλο και τη δημιουργία σχέσεων εργασίας – κατοικίας. Επίσης, αρκετά έντονα είναι τα ποσοστά στα σχετικά περισσότερο απομακρυσμένα Δ.Δ του νοτιοδυτικού τμήματος της Περιοχής Έρευνας, όπως το Περίβλεπτο, οι Κωφοί, οι Κοκκωτοί, η Φυλάκη, Μικροθήβες, τα Κανάλια, όπου παρατηρώντας τις ηλικιακές πυραμίδες για τους Δήμους στους οποίους ανήκουν, παρατηρείται η γήρανση του Πληθυσμού και επομένως πρόκειται κυρίως για ζευγάρια συνταξιούχων (βλ. παράρτημα πίνακα Π.5 και ηλικιακές πυραμίδες).

Νοικοκυριά τριμελή ή τετραμελή, δηλαδή, κυρίως οικογένειες με ένα ή δύο μέλη, παρατηρούνται σε μεγάλο ποσοστό, εκτός από το ΠΣΒ, στο Σέσκλο, Ευξεινούπολη, Αλμυρό, Αγχιάλο, Περίβλεπτο, Βελεστίνο, Ριζόμυλο, Αγριά και Δεχώνια. Αυτό δηλώνει την τάση εγκατάστασης νέων νοικοκυριών, για δημιουργία οικογένειας, κάτι που φανερώνει την ύπαρξη των απαραίτητων υποδομών και θέσεων εργασίας (σε κοντινά κέντρα) για συγκράτηση του πληθυσμού, ή επιστροφή του.

#### Οικονομικό και παραγωγικό περιβάλλον

Η περιοχή αναφοράς, χαρακτηρίζεται καταρχήν από έναν έντονο βαθμό αστικοποίησης του ευρύτερου ΠΣΒ, από την ύπαρξη βιομηχανικών χρήσεων στο Δήμο Φερών Αισωνίας και Αγριάς και από περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, σε παραλιακούς και του ορεινού Πηλίου οικισμούς. Παρατηρείται επίσης διάχυση της αγροτικής χρήσης



στους Δήμους που γειτνιάζουν άμεσα με το Βόλο (Δ. Αισωνίας και Αγριάς), αλλά και σε αυτούς του Πηλίου καθώς επίσης και στους απομακρυσμένους στα νοτιοδυτικά του Νομού. Στο παράρτημα, στον πίνακα Π.6 φαίνεται ο ενεργός πληθυσμός ανά δήμο. Όσον αφορά την σύνθεση της απασχόλησης, αυτή αλλάζει σημαντικά λόγω της μετακίνησης προς τον περιαστικό χώρο, πληθυσμού που εργάζεται στην πόλη και κατά συνέπεια η αγροτική δραστηριότητα μειώνεται.

### Πρωτογενής Τομέας

Όσον αφορά το θέμα περιθωριοποίησης ή όχι του αγροτικού χώρου, λόγω της γενικής τάσης τριτογενοποίησης, παρατηρούνται τάσεις συρρίκνωσης του πρωτογενή τομέα σε σχέση με την απασχόληση αλλά και το παραγόμενο προϊόν, κάτι που υποδηλώνει την έντονη τάση τριτογενοποίησης τόσο της περιφερειακής όσο και της εθνικής οικονομίας γενικά. Ο αγροτικό όμως τομέας εξακολουθεί να αποτελεί σημαντική πηγή εισοδήματος για πολλές περιοχές στο σύνολο του Νομού (το 1991 προσέφερε εργασία στο 33% του Ακαθάριστου Περιφερειακού Προϊόντος και 35,4% το 1994), αλλά και στην επιλεγμένη περιοχή αναφοράς. Είναι λοιπόν χαρακτηριστικό στοιχείο του περιαστικού χώρου, η κατά κάποιο τρόπο προσαρμογή και αναδιοργάνωση του τομέα, στα περιθώρια της πόλης. Η διάχυση των αγροτικών δραστηριοτήτων που είναι περισσότερο εντατικές όσο πιο κοντά βρισκόμαστε στο αστικό κέντρο.

Γενικά, τα προβλήματα του πρωτογενούς τομέα για την Π.Α είναι:

- Το μικρό μέγεθος των γεωργικών εκμεταλλεύσεων
- Η απουσία αγροτικών προϊόντων, όπως τα βιολογικά, ονομασίας προέλευσης κ.α που μπορεί να αποτελέσουν στο μέλλον αυξημένη ζήτηση.
- Οι ελλείψεις κάποιων σημαντικών έργων υποδομής και κατάρτισης των αγροτών.
- Η αναποτελεσματική οργάνωση του συστήματος παραγωγής, μεταποίησης και εμπορίας.
- Η λειψυδρία λόγω της έλλειψης σχεδιασμού, οι αλόγιστες γεωτρήσεις και η μη ορθολογική εκμετάλλευση των υδάτων. (Δασκαλάκης και Τσακίρης, 1998)



### Δευτερογενής τομέας

Η Π.Α χαρακτηρίζεται από έντονη δραστηριότητα στο δευτερογενή τομέα παραγωγής, κυρίως στις Βιομηχανικές Περιοχές δίπλα στον οδικό άξονα Βόλου – Λάρισας μέσω Μικροθηβών. Υπάρχει επίσης το φαινόμενο, πολλών μικρών και διάσπαρτων οικογενειακών επιχειρήσεων, κυρίως κατά μήκος οδικών αξόνων και σε αστικές συγκεντρώσεις, είναι ιδιαίτερα έντονο σε όλη τη Θεσσαλία.

Γενικά, από τα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε φαίνεται μια ιδιαίτερη εξάρτηση της περιοχής από το δευτερογενή τομέα, αν και τα τελευταία χρόνια και ιδίως την περίοδο 1988-1995, στο κλίμα της γενικότερη αποβιομηχάνισης, χάθηκαν πάνω από 7000 θέσεις εργασίας στο Ν. Μαγνησίας, με το κλείσιμο των μεγάλων επιχειρήσεων. Παρατηρείται επομένως, μια τάση επανδυνάμωσης του δευτερογενούς τομέα, λόγω κυρίως της αύξησης των ιδιωτικών επενδύσεων, η οποία ενδυναμώνει τον περιαστικό χώρο του Βόλου (Σολιδάκης, 2002). Λόγω της εγγύτητας των βιομηχανικών περιοχών με το Βόλο, η δημιουργία των εργασιακών σχέσεων που προκύπτουν για τις περιαστικές περιοχές, θεωρείται ότι δηλώνουν εξάρτηση με το ΠΣΒ.

### Τριτογενής τομέας

Όσον αφορά τη δυναμικότητα του τριτογενή τομέα, στην περιοχή αναφοράς δεν είναι ανεπτυγμένη σε σχέση με αντίστοιχες περιαστικές περιοχές μητροπολιτικών περιοχών. Ειδικά για τον τομέα του εμπορίου (και περισσότερο του λιανικού), δεν παρατηρείται ιδιαίτερα έντονα η τάση χωροθέτησής του στον περιαστικό χώρο, με ανάπτυξη των υπεραγορών τροφίμων αρχικά και μεγάλων εμπορικών κέντρων αργότερα, όπως συμβαίνει για παράδειγμα, στην μεγαλύτερης εμβέλειας περιοχή Λάρισας. Στον τομέα των υπηρεσιών, εκτός από το Π.Σ Βόλου, πολύ υψηλά ποσοστά εμφανίζουν επίσης οι Δήμοι του Πορταριάς, Αγριάς και Αλμυρού κάτι που οφείλεται στην οικονομική τους ανάπτυξη λόγω κυρίως της έντονης τουριστικής κίνησης.

### Χρήσεις γης – παραγωγικές δραστηριότητες

#### **- Α' Κατοικία.:**

Υπάρχει σχεδόν αποκλειστικά στις περιοχές εντός σχεδίου πόλεων (όπου αυτά υπάρχουν) και των ορίων των οικισμών. Όσον αφορά την περιαστική ζώνη του Βόλου, Α' Κατοικία εμφανίζεται σε οικισμούς όπως το Σέσκλο τα Μελισσιάτικα, και σε άλλους οικισμούς που χρήζουν πολεοδόμησης.

- Β' Κατοικία:

Υπάρχει στις περιοχές του ορεινού Πηλίου και στους πρόποδες αυτού (Πορταριά, Δράκεια, Άγιος Λαυρέντιος, Άγιος Βλάσιος, Άνω Λεχώνια) και σε εκτεταμένη ζώνη παραθεριστικής κατοικίας με αυθαίρετη κυρίως δόμηση στα παράλια του Δήμου Αγχιάλου, Αγριάς, και στην Χρυσή Ακτή Παναγιάς)

- Βιομηχανικές και βιοτεχνικές δραστηριότητες:

Κατά μήκος του οδικού άξονα Βόλου – Βελεστίνου, βρίσκεται ο μεγαλύτερος αριθμός βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων (ΒΙ.ΠΕ) καθώς και οι βιομηχανικές ζώνες που ορίστηκαν από το ΓΠΣ, σε επέκταση της Α' ΒΙ.ΠΕ και εκατέρωθεν της εθνικής οδού, δημιουργείται ΒΙΟ.ΠΑ από την ΕΤΒΑ και εντός της τεχνολογικό πάρκο. Σημαντική βιομηχανική δραστηριότητα εντοπίζεται και στα ανατολικά του Βόλου, στην περιοχή της Αγριάς (παραλιακός άξονας Πηλίου), λόγω της ΑΓΕΤ, στον οδικό άξονα Ν. Αγχιάλος – Μικροθήβες και στην περιοχή Αλμυρού.

- Αγροτική δραστηριότητα:

Η γεωργική υψηλής παραγωγικότητας εντοπίζεται στην περιοχή Ν. Αγχιάλου και Αλμυρού. Κτηνοτροφικές ζώνες με βοοειδή και αιγοπρόβατα εντοπίζονται στους Δήμους Βελεστίνου, Αλμυρού και Αισωνίας και στη Ν. Αγχιάλο.<sup>35</sup>

- Τουρισμός:

Εμφανίζεται κυρίως στο Πήλιο και σε παραλιακούς οικισμούς. Υπάρχει δυσκολία στο διαχωρισμό τουριστικής δραστηριότητας και Β' Κατοικίας, διότι δεν παρατηρείται μαζικός τουρισμός.

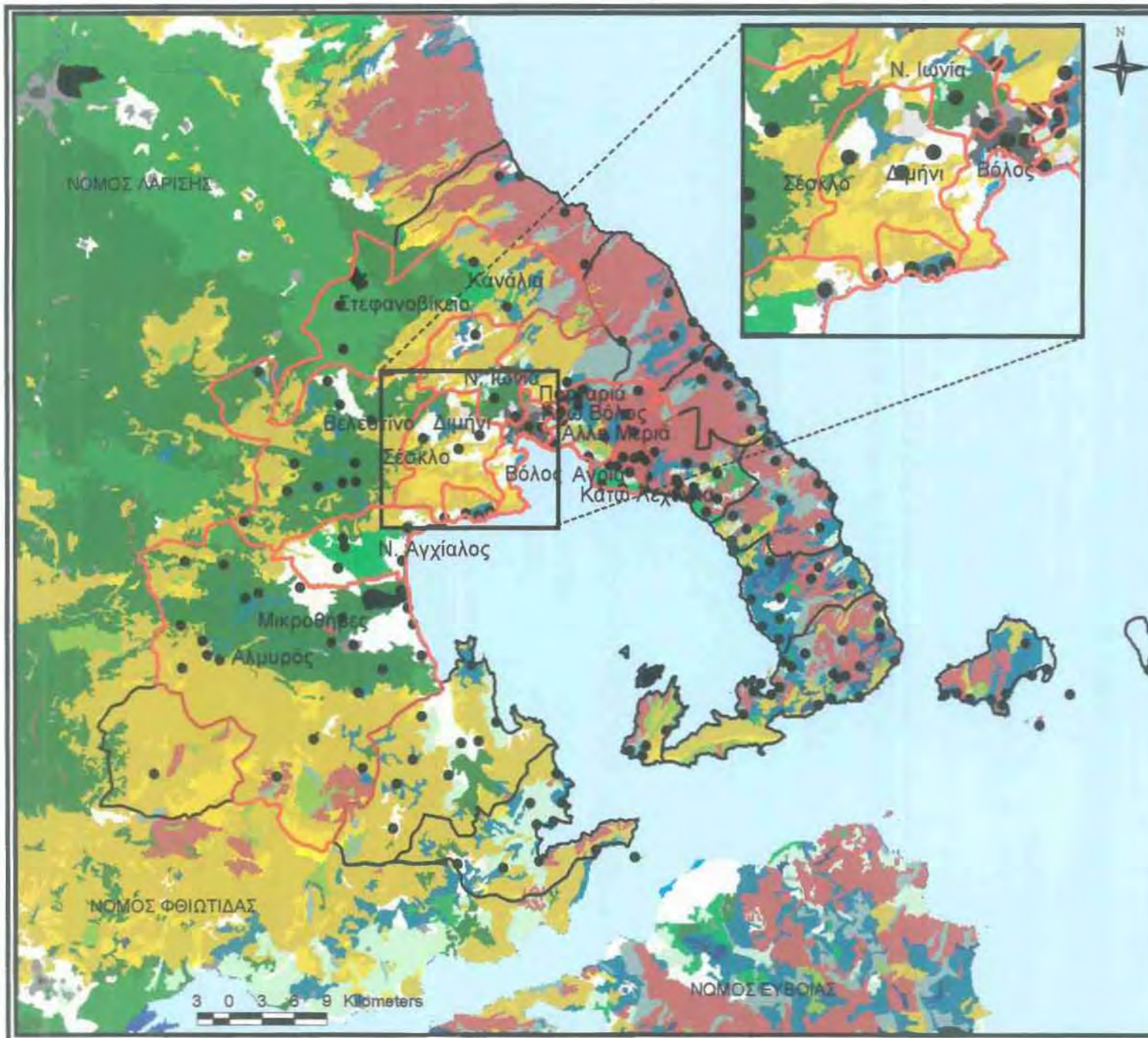
- Οικιστική χρήση:

ΓΠΣ στην περιοχή έρευνας έχουν οι Δήμοι Βόλου, Ν.Ιωνίας, Αγριάς, Βελεστίνου και Ν. Αγχιάλου. Άλλες περιοχές με οργανωμένη δόμηση για χρήσεις εκτός κατοικίας είναι η ΒΙ.ΠΕ (και το παράρτημά της) ενώ οι περιοχές στην Ε.Π.Ε με εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια είναι ο Βόλος (αρχικό σχέδιο και επεκτάσεις), η Ν. Ιωνία, η Αγριά, το Διμήνι και οι Α' και Β' ΒΙ.ΠΕ, το Βελεστίνο, η Χλόη Βελεστίνου, Ν. Αγχιάλος και η επέκτασή του, η Δημητριάδα και ο Μάραθος Ν. Αγχιάλου, η Χρυσή Ακτή Παναγιάς (Οικισμός τραπεζοϋπαλλήλων), ο Αλμυρός και η επέκτασή του, το Ελευθεροχώρι και ο Αγ. Δημήτριος Περίβλεπτου και η Ευξεινούπολη. Στον πίνακα Π.7 του παραρτήματος

---

<sup>35</sup> Σους Δήμους Αισωνίας και Ν. Αγχιάλου, εντοπίζονται κυρίως αιγοπρόβατα





ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
& ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:  
Ο ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ:  
ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ.  
Το παράδειγμα του οικισμού Σέσκλο  
(Ν. Μαγνησίας)

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: Νικολαΐδου Σοφία  
ΕΠΙΒΛΕΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ:  
Γούσιος Δημήτριος  
Λαλένης Κωνσταντίνος

ΧΑΡΤΗΣ

No 9

ΤΙΤΛΟΣ:

Χρήσεις γης  
(Corine)

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Οικισμοί
- Ορια Δήμων της Ευρύτερης Περιοχής Έρευνας
- Καποδιστριακοί Δήμοι
- Αστικό συνεχές
- Αστικό ασυνεχές
- Βιομηχ./ εμποριο
- Μη αρδευόμενη αγρόσιμη γη
- Μόνιμα αρδευόμενη γη
- Αμπελώνες
- Οπωροφόρα
- Ελαώνες
- Ετήσιες καλλιέργειες
- Δάση
- Γεωργική γη με φυσική βλάστηση
- Σύνθετες καλλιέργειες
- Θάμνοι - χερσότοποι
- Σκληρόφυλλη βλάστηση
- Βοσκότοποι
- Άραξη βλάστηση
- Υγρότοποι - αλυκές
- Ραές υδάτων

Βόλος, Φεβρουάριος 2004

φαίνονται οι περιοχές οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων με απόφαση Νομάρχη για οριοθέτησή τους.

- Αρχαιολογικοί χώροι:

Δυο από τους πιο σημαντικούς προϊστορικούς οικισμούς στη χώρα μας βρίσκονται στο Σέσκλο και στο Διμήνι του Δ. Αισωνίας, ενώ άλλοι επίσης ενδιαφέροντες αρχαιολογικοί χώροι βρίσκονται στη Δημητριάδα, Γορίτσα, Παγασαί, Ιωλκό του ΠΣΒ, οι Φεραί στο Βελεστίνο και ο Πύρασος στη Ν. Αγχίαλο.

- Εξόρυξη:

Υπάρχουν δύο περιοχές στον Άγιο Γεώργιο Φερών, 2155 και 528 στρέμματα. (Σολιδάκης, 2002)

#### 4.3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Αν λοιπόν εξεταστεί συνολικά η περιοχή αναφοράς του περιαστικού χώρου του Βόλου, σε σχέση με το βαθμό ικανοποίησης των γενικών κριτηρίων οριοθέτησης του περιαστικού χώρου για μεσαίου μεγέθους πόλεις, βγαίνει το συμπέρασμα ότι αυτά πληρούνται μερικώς. Μπορούν να εκτιμηθούν εμπειρικά κάποιες τάσεις (οι οποίες είναι περισσότερο έντονες στον άμεσο περιαστικό χώρο του ΠΣΒ, δηλαδή στους Δήμους Αισωνίας, Αγριάς, Πορταριάς και Ν. Αγχιάλου), με βάση τη γενικότερη δυναμική της περιοχής, ούτως ώστε να δοθεί το μελλοντικό προφίλ των ορίων επιρροής του Βόλου στον περιβάλλοντα χώρο του.

Πιο συγκεκριμένα:

α) Το βάρος του αγροτικού τομέα παραμένει αυξημένο αν και υπάρχουν γενικά μειωτικές τάσεις, τόσο λόγω των γενικότερων προβλημάτων του αγροτικού τομέα, αλλά και λόγω της μετεγκατάστασης σε αυτά πληθυσμού από το αστικό κέντρο. Αυτό σε περιοχές όπου παρατηρείται ταυτόχρονα και αύξηση ή σταθερότητα του πληθυσμού, δηλώνει περισσότερη περιαστικότητα.

β) Υπάρχει γενικά μια αύξηση των χρήσεων για διάφορες αστικές λειτουργίες όπως βιομηχανικά πάρκα (άξονας Βόλου –Βελεστίνου), ΧΥΤΑ (π.χ στο Δήμο Αισωνίας), χώροι στάθμευσης μεγάλων οχημάτων κτλ), οι οποίες διαχέονται όλο και περισσότερο στον αγροτικό χώρο.



γ) Παρατηρείται ανάπτυξη ασυνεχής με αραιή δόμηση, που δημιουργεί μεγάλες κενές εκτάσεις μεταξύ των διάφορων εγκαταστάσεων, με εναλλαγές δομημένου χώρου και αγροτικής γης. Υπάρχουν αρκετά διάσπαρτα κτίρια που μπορεί να είναι υπερπολυτελείς βίλες (κυρίως κοντά σε παραλιακές και γενικά με τουριστικό ενδιαφέρον περιοχές αλλά και με έντονο αγροτικό χαρακτήρα), είτε απλές κατοικίες, είτε ακόμα μικρά αγροτικά βοηθητικά κτίσματα όπως αποθήκες. Αυτή η τάση όμως δεν έχει ακόμα εμφανείς επιπτώσεις στην διαμόρφωση των τιμών και των χρήσεων γης.

δ) Υπάρχει (αν και σε σχετικά χαμηλό βαθμό) εκδήλωση ενδιαφέροντος για εγκατάσταση μικρομεσαίων επιχειρήσεων στον περιαστικό χώρο, κυρίως λόγω της φθηνότερης διαθέσιμης γης. Παρατηρούμε κάποιες υπηρεσίες όπως γκαράζ, επισκευές αγροτικών μηχανημάτων, συνεργεία και κάποιες μικρές παραγωγικές μονάδες όπως τυροκομεία, ελαιοτριβεία, και άλλες τοπικές επιχειρήσεις και μικρές βιοτεχνίες.

ε) Η παραγωγή των αγροτικών προϊόντων προορίζεται όλο και περισσότερο στην αγορά της πόλης (λαϊκές αγορές, άμεση πώληση από τον παραγωγό στον καταναλωτή) λόγω μειωμένου κόστους μεταφοράς. Όμως δεν παρατηρείται έντονη διαφοροποίηση των συστημάτων αγροτικής παραγωγής από τα κυρίαρχα συστήματα στις γειτονικές και περισσότερο αγροτικές περιοχές.



## 5. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Ύστερα από τη σύντομη εξέταση του ευρύτερου περιαστικού χώρου του Βόλου, εντοπίζεται και η θέση του οικισμού Σέσκλο σε σχέση με αυτόν. Έτσι λοιπόν, παρατηρείται ότι ανήκει σε μία δεύτερη δυναμική περιαστική ζώνη, που ακολουθεί ουσιαστικά αυτήν της άμεσης επιρροής του Βόλου (περιφέρεια ΠΣΒ - Αγριά, Διμήνι, Άνω Βόλος, Άλλη Μεριά) και παρουσιάζει συγκριτικά μικρότερο δυναμισμό και δημογραφική σταθερότητα. Για να γίνει η αναγνώριση της Περιοχής Μελέτης θεωρήθηκε σκόπιμο να μελετηθούν η χωροταξική και πολεοδομική διάρθρωση και η αναπτυξιακή φυσιογνωμία του οικισμού Σέσκλο αλλά και γενικότερα του Δήμου Αισωνίας. Η ανάδειξη της δυναμικής της περιοχής καθώς επίσης και οι ιδιαιτερότητες και αδυναμίες που παρουσιάζει, βοηθούν σε μια περαιτέρω ανάλυση της περιαστικότητας και στον εντοπισμό του βαθμού επιρροής του Βόλου στον οικισμό.

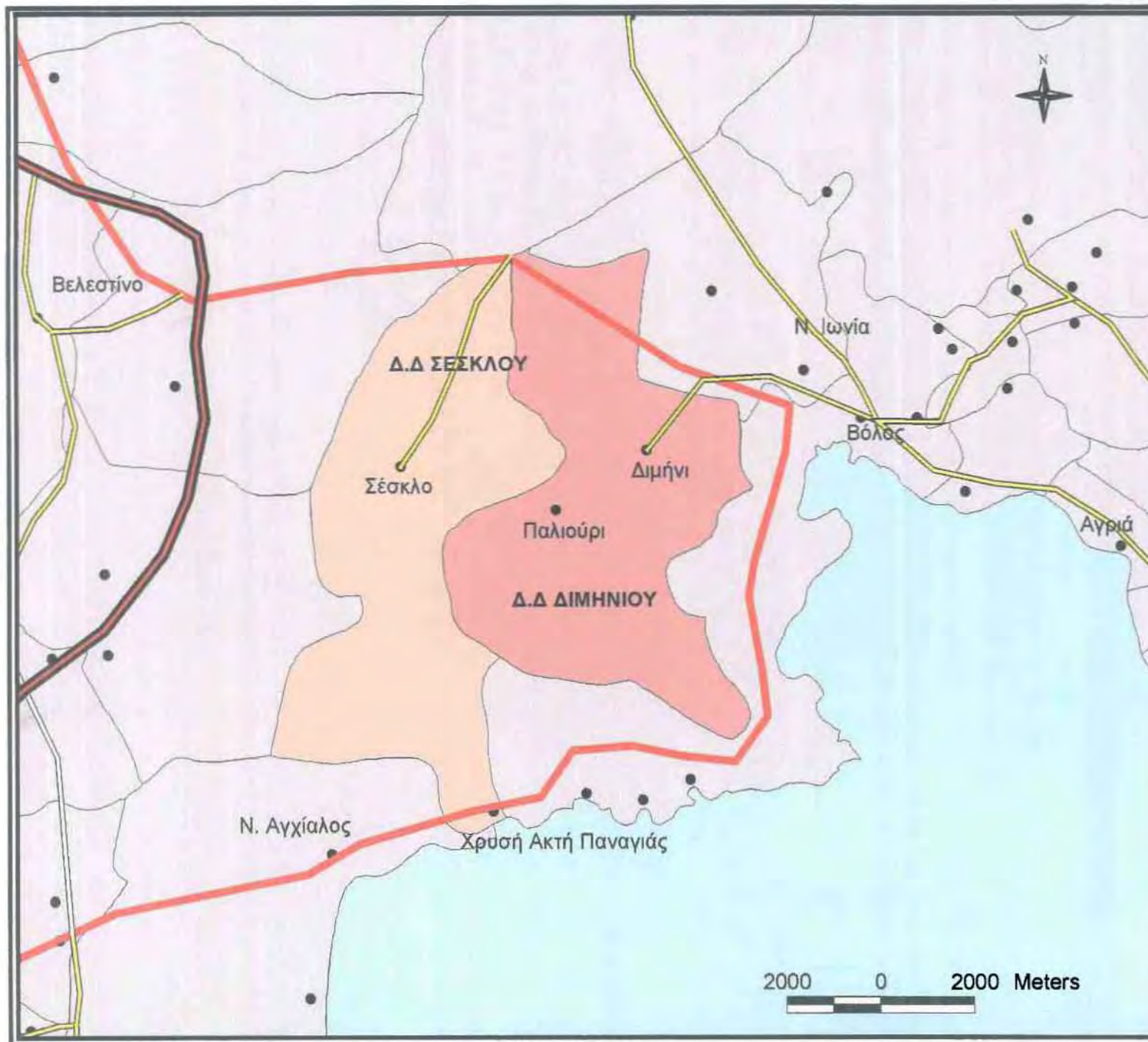
### 5.1. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ

#### 5.1.1. Χωροταξική θέση

Ο Δήμος Αισωνίας εκτείνεται δυτικά της πόλης του Βόλου με την οποία και συνορεύει, όπως επίσης και με τους Δήμους Νέας Ιωνίας στα βόρεια, Φερών στα δυτικά και Νέας Αγχιάλου στα νότια. Βρίσκεται σε κεντρική, ηπειρωτική θέση στον Νομό Μαγνησίας με μόνη διέξοδο στον Παγασητικό κόλπο τον οικισμό Χρυσή Ακτή Παναγιάς. Η έκταση Δήμου είναι 75504 στρέμματα και αντιπροσωπεύει ποσοστό 2,88 % της συνολικής έκτασης του Νομού ενώ οι εκτάσεις των δύο Δημοτικών Διαμερισμάτων του Δήμου είναι για το Δ. Δ. Διμηνίου 37140 στρέμματα και για το Δ. Δ. Σέσκλου 38364 στρέμματα.

Η γεωγραφικά κεντρική θέση του Δ. Αισωνίας στο Νομό Μαγνησίας, είναι ιδιαίτερα σημαντική, λόγω γειτνίασης με το Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου που αποτελεί σημαντικό αστικό κέντρο ανάπτυξης. Δίνει επίσης τη δυνατότητα άμεσης πρόσβασης στην εθνική οδό Βόλο- Βελεστίνου, στην Α΄ ΒΙ.ΠΕ. και στον παραθαλάσσιο παραθεριστικό οικισμό, Χρυσή Ακτή Παναγιάς στην εθνική Βόλου – Μικροθηβών (βλέπε χάρτη Νο 10).

Ο Δήμος Αισωνίας επικοινωνεί με το Βόλο και τον υπόλοιπο Νομό Μαγνησίας μέσω του οδικού δικτύου (το Σέσκλο απέχει από Βόλο 14 χλμ. οδικώς, ενώ το Διμήνι απέχει



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
& ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

Ο ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ:  
ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ.  
Το παράδειγμα του οικισμού Σέσκλο  
(Ν. Μαγνησίας)

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: Νικολαΐδου Σοφία

ΕΠΙΒΛΕΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ:

Γούσιος Δημήτριος  
Λαλένης Κωνσταντίνος

ΧΑΡΤΗΣ

No 10

ΤΙΤΛΟΣ:

Διοικητική διάρθρωση  
του Δήμου Αισωνίας

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

- Πρωτεύον Εθνικό
- Δευτερεύον Εθνικό
- Τριτεύον Εθνικό
- Επαρχιακό
- Οικισμοί
- Δημοτικά Διαμερίσματα

Βόλος, Φεβρουάριος 2004



μόλις 3 χλμ.) και ως εκ τούτου εξυπηρετείται από την μεταφορική υποδομή σε αστικές και υπεραστικές συγκοινωνίες που διαθέτει ο Βόλος. Σημαντικό ρόλο στις μεταφορές τόσο ανθρώπων όσο και εμπορευμάτων κατέχουν ο σταθμός υπεραστικών λεωφορείων, ο σιδηροδρομικός σταθμός και το λιμάνι του Βόλου.

Ο Δ. Αισωνίας λόγω κυρίως της εύκολης και γρήγορης πρόσβασης στο ΠΣΒ, βρίσκεται στην περιαστική ζώνη άμεσης επιρροής. Οι οικισμοί του -κυρίως το Σέσκλο και το Διμήνι- λειτουργούν ως περιαστικοί και θεωρούνται οικισμοί δορυφόροι διότι φιλοξενούν κατοίκους οι οποίοι εργάζονται μόνιμα στο Βόλο. Παράλληλα, υπάρχουν και αντίστροφες τάσεις, λόγω της λειτουργίας της ΒΙ.ΠΕ, η οποία προσελκύει κατοίκους τόσο από το ΠΣΒ αλλά και γενικά από την ευρύτερη περιοχή.

#### 5.1.2. Οικιστική διάρθρωση

Ο Δήμος Αισωνίας αποτελείται από δύο Δημοτικά Διαμερίσματα το Σέσκλο και το Διμήνι και από δύο επιπλέον οικισμούς, την Χρυσή Ακτή Παναγιάς και το Παλιούρι που ανήκουν αντίστοιχα στα προαναφερθέντα διαμερίσματα.

Το τοπικό οικιστικό δίκτυο διαρθρώνεται σε έναν πόλο ανάπτυξης, το Διμήνι και την ενδοχώρα, δηλαδή τους οικισμούς Σέσκλο, Χρυσή Πηγή και Παλιούρι. Η περιοχή δέχεται ισχυρές επιρροές από το πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου που σε πολλές περιπτώσεις υποκαθιστά ακόμα και την έδρα του καποδιστριακού δήμου.

Όλοι οι οικισμοί είναι 5ης κατηγορίας και όπως φαίνεται αναλυτικά και στο παρακάτω διάγραμμα προκύπτουν τα εξής κέντρα για κάθε χωρικό επίπεδο:

Πίνακας 5.1: Χωρικά Επίπεδα – Κέντρα

1 <sup>ο</sup> Επίπεδο	2 <sup>ο</sup> Επίπεδο	3 <sup>ο</sup> Επίπεδο	4 <sup>ο</sup> Επίπεδο	5 <sup>ο</sup> Επίπεδο	
ΛΑΡΙΣΑ	ΒΟΛΟΣ	Ν.ΙΩΝΙΑ	ΒΕΛΕΣΤΙΝΟ	Διμήνι	Μ/Δ. Αισωνίας
				Παλιούρι	Μ/Δ. Αισωνίας
				Σέσκλο	Μ/Δ. Αισωνίας
				Χρυσή Ακτή Παναγιάς	Μ/Δ. Αισωνίας

Πηγή: Δασκαλάκης και Τσακίρης, 1998.

Οι οικονομικοί πόροι των οικισμών είναι δύο: οι τουριστικοί πόροι που αποτελούνται από τον αρχαιολογικό χώρο και τις ακτές και οι αγροτικοί πόροι και κυρίως συγκεκριμένα αγροτικά προϊόντα. Η συγκρότηση του νέου Καποδιστριακού Δήμου το

1998 με έδρα το Διμήνι, ενίσχυσε αρκετά την ήδη μεγάλη χωρική πόλωση. Το Διμήνι όπως αναμενόταν, προσέλκυσε νέες λειτουργίες, κυρίως διοικητικές οι οποίες όχι μόνο τον βοήθησαν να συγκρατήσει τον πληθυσμό του, αλλά και να παρουσιάσει αισθητή δημογραφική αύξηση ως χώρος υποδοχής νέων νοικοκυριών.

Το Παλιούρι είναι ένα αξιόλογο, ερημωμένο σήμερα χωριό, που παρουσιάζει ενδιαφέρον για το φυσικό του τοπίο, τη θέα που παρέχει καθώς και την παραδοσιακή αρχιτεκτονική του με τα πέτρινα κτίρια και τα στενά δρομάκια. Κύριος στόχος του Δήμου, ειδικότερα όσον αφορά τον οικισμό του Παλιουρίου, αποτελεί η διατήρηση του παραδοσιακού χαρακτήρα του οικισμού διατηρώντας και διαφυλάσσοντας ταυτόχρονα τους παραδοσιακούς του δρόμους.

Κρίνεται απαραίτητο, να επισημανθούν ζώνες οικιστικής ανάπτυξης τόσο για τους δύο Ο.Τ.Α. του Δήμου, όσο και για τους οικισμούς του Παλιουρίου και της Χρυσής Ακτής Παναγιάς. Ειδικά για τη Χρυσή Ακτή, λόγω της αυξημένης τουριστικής πίεσης κατά τους θερινούς μήνες, επιτακτική είναι η ανάγκη εγκατάστασης υποδομών.

Ο Δήμος προτίθεται μέσω της συνεργασίας του με την Αναπτυξιακή Πηλίου, να αποσπάσει επιδοτήσεις από το Πρόγραμμα Leader. Κύριος σκοπός των επιδοτήσεων είναι οι παρεμβάσεις σε παραδοσιακά κτίρια, με απώτερο σκοπό τη διατήρηση του χαρακτήρα και τη γραφικότητα των οικισμών.

Επίσης, η διάθεση χρημάτων για την περιοχή μέσα από το Γ' Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης, βοήθησε στην επίλυση αρκετών προβλημάτων όπως αυτά της ύδρευσης και αποχέτευσης, ώστε να κριθεί κατάλληλη η εγκατάσταση ξενοδοχειακών μονάδων, και να αποτελούν πλέον οικισμούς με ολοκληρωμένες υποδομές πρώτης ανάγκης, που θα τους καταστούν κατάλληλους για κατοίκηση.

#### 5.1.3. Χρήσεις γης

Η κατανομή της έκτασης του Δήμου, κατά κατηγορίες χρήσεων γης είναι οι εξής:

- α) Καλλιεργούμενες εκτάσεις (25.940 στρέμματα)
- β) Δάση
- γ) Βοσκότοποι (ιδιωτικοί και δημόσιοι - 24.096 στρέμματα για το Σέσκλο και 13.700 στρέμματα για το Διμήνι)
- δ) Δομημένος χώρος

ε) Έκταση που καλύπτεται από νερό

Μια σημαντική πληροφορία για τους βοσκότοπους στην περιοχή, είναι ότι πρόκειται για περιοχές στις οποίες οι βοσκοί δεν έχουν δικαιοδοσία ολόκληρο το χρόνο. Επίσης συνήθως πρόκειται για μικτές εκτάσεις, που μπορούν να χαρακτηριστούν ταυτόχρονα δασικές και ελευθέρως βοσκήσιμες, λόγω έλλειψης οργανωμένης διαχείρισης, και συνεπώς είναι λίγο δύσκολο να είναι ακριβή τα νούμερα των εκτάσεων για κάθε χρήση χωριστά. Ειδικά για το Σέσκλο υπάρχει και μια άτυπη συμφωνία μεταξύ των κτηνοτρόφων και των ιδιοκτητών γης, για παραχώρηση εκτάσεων δωρεάν στους κτηνοτρόφους (στο διάστημα από Απρίλιο έως Οκτώβρη), ούτως ώστε για διάστημα έξι μηνών να μπορούν οι εκτάσεις αυτές να νοικιάζονται από τους κτηνοτρόφους του Σέσκλου. Όσον αφορά τη μορφολογία του εδάφους του Δήμου, είναι προσεγγιστικά κατά 51% ημιορεινή (Σέσκλο) και κατά 49% πεδινή (Διμήνι).

#### 5.1.4. Πολεοδομική διάρθρωση

Η θέση του οικισμού είναι σχετικά απομακρυσμένη από την εθνική οδό Βόλου – Βελεστίου και εκτείνεται στις παρυφές του λόφου. Η κεντρική γειτονιά του εντοπίζεται στην περιοχή της πλατείας, όπου συγκεντρώνεται και το σύνολο των λειτουργιών και εξυπηρετήσεων (παραρτήματα του Δήμου Αισωνίας, μίνι - μάρκετ, φαρμακείο, κρεοπωλείο, πολιτιστικό κέντρο, καφέ, ταβέρνες). Χαρακτηρίζεται από άναρχη και πυκνή δόμηση καθώς επίσης και από ανάμιξη παλαιών και νεόκτιστων κατοικιών, ενώ ταυτόχρονα συνυπάρχουν στην οικιστική ενότητα και αρκετές εγκαταλελειμμένες κατοικίες (περίπου 40 στον αριθμό). Παρατηρείται ιδιαίτερα έντονα το φαινόμενο δημιουργίας δευτέρου ορόφου σε ήδη υπάρχοντα κτίσματα ή ξεχωριστής κατοικίας στο ίδιο οικόπεδο.

Η επέκταση του οικισμού πραγματοποιείται σε δύο άξονες: στα ανατολικά του λόφου και στα βόρεια, προς τις κατευθύνσεις των οδών που οδηγούν στον κόμβο της Ε.Ο Βόλου – Βελεστίου και στην κοινοτική οδό Σέσκλου – Διμηνίου αντίστοιχα. Κατά μήκος των αξόνων αυτών και στα όρια του οικισμού, αναπτύσσονται βιοτεχνικές και βιομηχανικές χρήσεις, καλλιεργούμενες εκτάσεις (αμυγδαλιές, ελιές, οπωροκηπευτικά), αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδο ποδοσφαίρου, πίστα καρτ, πίστα moto - cross) καθώς επίσης και ο αρχαιολογικός χώρος. Στο παράρτημα φαίνονται καθαρά τόσο η τοποθεσία του οικισμού στο ευρύτερο περιβάλλον, όσο και τα μορφολογικά

χαρακτηριστικά του (τάσεις επέκτασης, δόμηση, αρχιτεκτονική των κτισμάτων, δημόσιοι χώροι). Επιπλέον, πρέπει να επισημανθεί, ότι ο οικισμός Σέσκλου καθώς επίσης και το Διμήνι και η ΒΙ.ΠΕ – ΕΤΒΑ Βόλου έχουν κηρυχθεί φθίνουσες βιομηχανικά περιοχές στην Περιφέρεια Θεσσαλίας. (Δασκαλάκης και Τσακίρης, 1998)

Όσον αφορά το θεσμοθετημένο νομοθετικό πλαίσιο, ο οικισμός του Σέσκλου δεν έχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο πόλης με ειδικούς όρους δόμησης και αρτιότητας και ανήκει στην κατηγορία των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων με απόφαση νομάρχη για οριοθέτησή τους (βλέπε παράρτημα Σχήμα 6). Θεωρείται στάσιμος και αδιάφορος οικισμός και η αρτιότητά του ορίστηκε στα 500. Η επικάλυψη της στέγης με κεραμίδια θεωρείται υποχρεωτική, ενώ απαιτούνται έγκριση ΙΓ' Εφορίας Αρχαιοτήτων και απόσπασμα χάρτη χάραξης αγωγού φυσικού αερίου για τις περιοχές εκτός σχεδίου.

Τέτοιο σχέδιο για το Δήμο Αισωνίας έχει γίνει μόνο για το Διμήνι (και για Α' και Β' ΒΙ.ΠΕ) και την Χρυσή Ακτή Παναγιάς. Παρατίθενται στο παράρτημα οι αντίστοιχοι όροι δόμησης, για το Δ.Δ Σέσκλου του Δ. Αισωνίας καθώς επίσης και το ρυμοτομικό σχέδιο της ΒΙ.ΠΕ που βρίσκεται σε άμεση εγγύτητα με το Σέσκλο. (βλέπε Παράρτημα, πίνακα Π.1 και Σχήμα 5).

Τέλος, ο Δήμος Αισωνίας, αγγίζεται στα όριά του από την μελέτη του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου για το Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου (ΠΣΒ), που ανατέθηκε το 1983 και κατατέθηκε και εγκρίθηκε το 1985. Με την έγκριση της μελέτης της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) για τον καθορισμό των χρήσεων γης και περιορισμών δόμησης στην άμεση περίμετρο του ΠΣΒ, εντάσσονται ως ΖΟΕ οι περιοχές με αρχαιολογικό ενδιαφέρον στα όρια με το Δ.Δ Διμηνίου. Πέρα από την εξειδίκευση των γενικών κατευθύνσεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου που προϋπήρχε, το ΓΠΣ επέβαλε ρυθμίσεις και για το κρίσιμο ζήτημα της ένταξης στο σχέδιο πόλης των αυθαίρετων οικήσεων που είχαν συσσωρευτεί επικίνδυνα στην αστική περίμετρο του Βόλου δημιουργώντας αστικά ασυνεχή. Αναφέρεται σε συνολική έκταση 8000 εκταρίων (από τα οποία 2.400 σε αστικές χρήσεις) και σε πληθυσμό 120.000 κατοίκων και περιλαμβάνει τους δήμους Βόλου και Νέας Ιωνίας, τις πρώην κοινότητες Αγριάς, Ανακασιάς, Άνω Βόλου, Διμηνίου, Άλλης Μεριάς και Αγίου Ονουφρίου. Όρισε την επέκταση σχεδίων σε συνολικά 16 πολεοδομικές ενότητες με μέσα μεγέθη πληθυσμιακής πυκνότητας που κυμαίνονται από 15 έως 175 κατοίκους / εκτάριο και



μέσους συντελεστές δόμησης από 0,5 έως 2,0. βάσει αυτών εκτιμήθηκαν οι ανάγκες σε πληθυσμό, έκταση και υποδομές / κοινωφελείς υπηρεσίες.

## 5.2. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ

### 5.2.1. Πληθυσμός – Πυκνότητα

Στο Δήμο Αισωνίας, η περιοχή του Διμηνίου εμφανίζει αύξηση πληθυσμού από το 1951 της τάξης του 85% περίπου. Αντιθέτως, το δημοτικό διαμέρισμα του Σέσκλου, εμφανίζει μείωση κατά 27% κατά μέσο όρο.

Στους παρακάτω πίνακες, εμφανίζεται τόσο ο συνολικός πληθυσμός, όσο και οι ποσοστιαίες μεταβολές αυτού ανά δημοτικό διαμέρισμα για το διάστημα 1951-2001:

Πίνακας 5.2: Πραγματικός πληθυσμός ανά δημοτικό διαμέρισμα για τα έτη 1951 – 2001

	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Δ. Αισωνίας	2397	2550	2371	2433	2897	3031
Δ.Δ Διμηνίου	1147	1264	1372	1652	1982	2125
Δ.Δ Σέσκλου	1250	1286	999	781	915	906

Πηγή: ΕΣΥΕ

Πίνακας 5.3: Ποσοστιαίες μεταβολές πραγματικού πληθυσμού ανά δημοτικό διαμέρισμα 1951-2001

	51 – 61	61 – 71	71 – 81	81 – 91	91-01	51-01
Δ. Αισωνίας	6,38	-7,02	2,61	19,07	4,63	26,45
Δ.Δ Διμηνίου	10,2	8,54	20,41	19,98	7,21	85,27
Δ.Δ Σέσκλου	2,88	-22,32	-21,82	17,16	-0,98	-27,52

Πηγή: ΕΣΥΕ

Ωστόσο, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή για τον πραγματικό πληθυσμό του 2001, παρουσιάζεται αύξηση και πάλι στο Διμήνι με πληθυσμό 2.125 κατοίκους και ελαφρά μείωση στο διαμέρισμα του Σέσκλου με πληθυσμό 906 κατοίκους. Τα ίδια περίπου ισχύουν και με βάση τα στοιχεία της απογραφής του μόνιμου πληθυσμού (Πίνακας 4), υπάρχει δηλαδή αύξηση για το Δ.Δ Διμηνίου και ελαφριά μείωση για Δ.Δ Σέσκλου.

Πίνακας 5.4: Μόνιμος πληθυσμός ανά δημοτικό διαμέρισμα για τα έτη 1991 και 2001.

	1991	2001	Ποσοστιαία μεταβολή 1991-2001
Δ. Αισωνίας	2.906	3.059	5,26
Δ.Δ.Διμηνίου	1.973	2.149	8,92
Δ.Δ.Σέσκλου	933	910	-2,47

Πηγή: ΕΣΥΕ

Παρατηρείται όμως μια διαφορά σε σχέση με τα νούμερα, και έτσι ο μόνιμος πληθυσμός και για τα δύο δημοτικά διαμερίσματα είναι μεγαλύτερος. Η ελαφριά μείωση που παρουσιάζεται για το Δ.Δ Σέσκλου, δεν αντικατοπτρίζει και μείωση στον οικισμό του Σέσκλου, διότι στο διαμέρισμα περιλαμβάνεται και ο παραθεριστικός οικισμός της Χρυσής Ακτής Παναγιάς. Δεν πρέπει να ξεχνάμε πως ο πληθυσμός του δήμου σε περίοδο αιχμής (θερινοί μήνες), αυξάνεται σημαντικά και φτάνει για παράδειγμα στο Διμήνι τις 4.500 λόγω κυρίως της αυξημένης προσέλευσης των τουριστών. Στο Σέσκλο προσεγγιστικά υπάρχουν περίπου 30 παραθεριστικές κατοικίες. Η μείωση άρα που παρατηρείται, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ, είναι ουσιαστικά ανεπαίσθητη και μπορούμε να πούμε πως ο οικισμός για τις δύο τελευταίες δεκαετίες παρουσιάζεται σταθερός και με ελαφριά αύξηση.

Στον Πίνακα 5, παρουσιάζονται τα ποσοστά πυκνότητας κατοίκων ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο σε κάθε δημοτικό διαμέρισμα και σε σύγκριση με το Βόλο. Είναι φανερό πως η πυκνότητα του Διμηνίου είναι κατά πολύ μεγαλύτερη από αυτή του Βόλου, ενώ για το Σέσκλο κυμαίνονται πάλι σε σχετικά υψηλά επίπεδα (συγκριτικά με άλλους αγροτικούς οικισμούς) και είναι πολύ κοντά στα επίπεδα τιμών του Βόλου<sup>36</sup>.

Όσον αφορά τώρα τα νοικοκυριά η αναλυτική σύνθεση αυτών κατά αριθμό μελών για το Δήμο φαίνεται στον συγκεντρωτικό πίνακα Π.5 για την Περιοχή Αναφοράς (βλέπε Παράρτημα - Πίνακες). Τα στοιχεία αυτά συγκρινόμενα με την ηλικιακή πυραμίδα του Δήμου Αισωνίας, φανερώνουν την τάση για συγκράτηση νέου πληθυσμού και τον οικογενειακό χαρακτήρα των νέων νοικοκυριών (υπάρχει μεγάλο ποσοστό νοικοκυριών με 3 έως και 4 μέλη).

<sup>36</sup> Στο παράρτημα παρατίθενται τα στοιχεία των πληθυσμιακών μεταβολών για τα έτη 1991 και 2001 και των πυκνοτήτων, για την ευρύτερη Περιοχή Αναφοράς (βλ. Παράρτημα, στους πίνακες Π.4 και Π.5).

Πίνακας 5.5: Πυκνότητα πληθυσμού των Δ. Αισωνίας (με βάση τον πραγματικό πληθυσμό) Ο ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΝΑΙ ΛΑΘΟΣ

	Πληθυσμός			Έκταση	Πυκνότητα		
	1981	1991	2001		1981	1991	2001
<b>ΔΗΜΟΣ ΑΙΣΩΝΙΑΣ</b>	<b>2433</b>	<b>2897</b>	<b>3031</b>	<b>75504</b>	<b>3,22</b>	<b>3,84</b>	<b>4,01</b>
<b>Δ.Δ Διμηνίου</b>	1652	1982	2125	37140	4,45	5,34	5,72
Διμήνι	1608	1956	2109				
Παλιούριον	44	26	16				
<b>Δ.Δ Σέσκλου</b>	771	915	906	38364	2,01	2,39	2,36
Σέσκλο	730	857	837				
ΧρυσήΑκτήΠαναγιάς	51	58	69				
<b>ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ</b>	<b>71318</b>	<b>77192</b>	<b>83439</b>	<b>26177</b>	<b>2,73</b>	<b>2,95</b>	<b>3,15</b>

Πηγή: ΕΣΥΕ / Ιδία επεξεργασία

### 5.2.2. Απασχόληση – Ανεργία

Ένα μεγάλο ποσοστό του εργατικού δυναμικού της περιοχής, απασχολείται στον πρωτογενή τομέα παραγωγής (γεωργία, κτηνοτροφία). Το υπόλοιπο, απασχολείται στο δευτερογενή αλλά και στον τριτογενή τομέα. Κατά ένα μεγάλο ποσοστό η απασχόληση συντελείται στο πολεοδομικό συγκρότημα Βόλου και στη ΒΙ.ΠΕ. στα όρια του Δήμου Αισωνίας, η οποία προσδίδει ιδιαίτερα έντονη δυναμικότητα.

Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζεται αναλυτικά η απασχόληση αλλά και η ανεργία στο δήμο συγκρινόμενη με την αντίστοιχη κατάσταση σε ολόκληρο το Νομό (βλ. αναλυτικά τα στοιχεία για τα Δ.Δ της Περιοχής Αναφοράς στο Παράρτημα, πίνακα Π.6).

Σύμφωνα με τα παραπάνω στοιχεία η απασχόληση στο Δήμο διαφοροποιείται σε σχέση με αυτή του Νομού. Η μεγάλη διαφορά βρίσκεται στο δευτερογενή τομέα, όπου μεγάλο ποσοστό του εγχώριου εργατικού δυναμικού βρίσκει απασχόληση στην γειτονική του Διμηνίου ΒΙ.ΠΕ. Οι προσδοκώμενες εξελίξεις αναμένεται να μην διαφοροποιήσουν αισθητά το τοπίο, αφού είναι σε εξέλιξη η δημιουργία ΒΕ.ΠΕ. και η λειτουργία ΒΙΟ.ΠΑ. Μια αύξηση απασχόλησης στον τριτογενή τομέα, λόγω του τουριστικού ενδιαφέροντος, είναι πολύ πιθανή αλλά δεν αναμένεται να είναι θεαματική.

Πίνακας 5.6: Απασχολούμενος Μόνιμος πληθυσμός (Δ. Αισωνίας και Δ. Βόλου)

Τόπος εργασίας Σύνολο Ελλάδος, Νομός, Δήμοι και κοινότητες	Σύνολο Απασχολούμενων στο Δήμο	Σύνολο μόνιμου πληθυσμού	Απασχολούμενος μόνιμος πληθυσμός	Ποσοστό απασχολούμενων στο σύνολο του μόνιμου πληθυσμού
<b>ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ</b>	6.639	205.005	71.495	34,87
<b>ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ</b>	3.158	85.001	30.238	35,57
<b>ΔΗΜΟΣ ΑΙΣΩΝΙΑΣ</b>	20	3.059	1.042	34,06

Πηγή: ΕΣΥΕ, 2001

Πίνακας 5.7: Απασχόληση ανά τομέα για το Δήμο Αισωνίας.

	Πρωτογ. Τομ		Δευτερογ. Τομ		Τριτογ. Τομ		Δ/Δ	
	Αριθμ.	%	Αριθμ.	%	Αριθμ.	%	Αριθμ.	%
<b>Δ. Αισωνίας</b>	215	22,49	424	44,35	275	28,77	42	4,39
<b>Ν.Μαγνησίας</b>	10.495	16,6	16.922	26,77	32.113	50,8	3.682	5,82

Πηγή: Μπάτσιος κ.α , 1998 / Στοιχεία απογραφής ΕΣΥΕ του 1991

Η ανεργία στο Δήμο μπορεί να χαρακτηριστεί χαμηλή τόσο σε σχέση με αυτή του νομού όσο και ολόκληρης της χώρας. Το ζητούμενο βέβαια είναι να υπάρχει ανανέωση του εργατικού δυναμικού με νέους εργαζομένους, κάτι που αποτελεί και το κυριότερο πρόβλημα των επαρχιακών αστικών κέντρων αλλά δεν υπάρχουν τα κατάλληλα στοιχεία προς επεξεργασία και ανάλυση.

Πίνακας 5.8: Άνεργοι στο Δ. Αισωνίας 1991

	Ανεργία	Ποσοστό %
<b>Δ. Αισωνίας</b>	66	6,46
<b>Ν. Μαγνησίας</b>	6.110	8,81

Πηγή: ΕΣΥΕ

Το Σέσκλο γενικά θεωρείται από τις περιοχές με έντονο χαρακτηριστικό στοιχείο των κατοίκων την εργατικότητα και είναι ιδιαίτερα έντονο το φαινόμενο της πολυαπασχόλησης. Η ανεργία κυρίως αφορά τον γυναικείο πληθυσμό, υπάρχει σχετικά μικρό ποσοστό συνταξιούχων (γύρω στο 20 %), ενώ προσεγγιστικά και με βάση τις



συνεντεύξεις που πραγματοποιήθηκαν, σύμφωνα με τον τοπικό πληθυσμό, η εκτίμηση για το ποσοστό των «καθάρων» αγροτών στο Σέσκλο, κυμαίνεται μεταξύ του 5 – 10% του συνολικά ενεργού πληθυσμού και όλο το υπόλοιπο ασχολείται με τον πρωτογενή τομέα συμπληρωματικά στο βασικό του εισόδημα.

### 5.2.3. Παραγωγικοί Τομείς

#### Πρωτογενής Τομέας

Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια αύξηση των αροτραίων καλλιεργειών και ιδιαίτερα των κηπευτικών και στα δύο δημοτικά διαμερίσματα. Το μοντέλο της χωρικής διάρθρωσης των ειδών των καλλιεργειών σε σχέση με την απόσταση από το Βόλο έχει ως εξής: κυριαρχούν οι αχλαδιές και τα κηπευτικά κοντά στο Βόλο και όσο απομακρυνόμαστε συνεχίζει με την καλλιέργεια ελιάς (90 % ελιά Πηλίου και 10% Χαλκιδικής) και αμυγδαλιές. Η αχλαδιά, παρουσιάζει μία σταθερότητα παρά την αύξηση κόστους καλλιέργειάς της λόγω της εκτεταμένης χρήσης φυτοφαρμάκων αλλά και την εμφάνιση ενός δύσκολα καταπολεμήσιμου μικροβίου. Αντίθετα, δυναμική εξέλιξη παρουσιάζουν τα οπωροκηπευτικά, οι ελιές και οι μηλιές. Υπάρχουν όμως και κάποιοι ανασταλτικοί παράγοντες για περαιτέρω αύξηση των δενδρώδων καλλιεργειών, όπως οι τιμές των προϊόντων (για παράδειγμα οι χαμηλές τιμές πώλησης στα αμύγδαλα) και οι κλιματικές συνθήκες, όπως ο πρόσφατος παγετός που μείωσε σημαντικά την παραγωγή. Στο Σέσκλο επικρατεί η αμυγδαλιά (με τάση αύξησης τελευταία της ελιάς), ενώ αντίθετα στο Διμήνι κυρίαρχη είναι η καλλιέργεια ελιάς και των κηπευτικών και έπειτα ακολουθεί η αμυγδαλιά.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η εξαγωγική δραστηριότητα των αγροτικών προϊόντων συρρικνώνεται ολοένα και περισσότερο. Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι στις προηγούμενες δεκαετίες το 80% της παραγωγής του Δήμου διατίθονταν για κατανάλωση εκτός της περιφέρειας Θεσσαλίας, ενώ σήμερα το ποσοστό αυτό έχει μειωθεί στο 30% εμφανίζοντας τάσεις σταθεροποίησης στο ποσοστό αυτό. Επιπρόσθετο πρόβλημα, αποτελεί τόσο η έλλειψη νερού λόγω της απότομης πτώσης της στάθμης σε δεξαμενές του δήμου, όσο και η υψηλή αγωγιμότητα που επηρεάζει αρνητικά τις καλλιέργειες.

**Πίνακας 5.9:** Καλλιεργήσιμη έκταση ανά δημοτικό διαμέρισμα του Δ. Αισωνίας

	Δ.Δ Σέσκλου (στρέμματα)			Δ.Δ Διμηνίου (στρέμματα)			Ποσοστό επί του συνόλου του Ν. Μαγνησίας (τιμές 1990)
	1990	20002	2003	1990	2002	2003	
Αροτραίες Καλλιέργειες	4741	5022	5028	1880	2220	2105	8%
Κηπευτικά	10	132	150	1935	3330	3362	9,8%
Δενδρώδεις Καλλιέργειες	7179	9646	9622	6355	5960	5960	3,9%
Αμπέλια	-	-	-	40	40	40	0,87%
Αγροανάπαυση	170	-	-	3630	2640	2333	6,2%
Γενικό Σύνολο							28,77%

Πηγή: Μπάτσιος κ.α, 1998 / Δήμος Αισωνίας, 2004

Στην κτηνοτροφία, στις περιοχές του Διμηνίου και του Σέσκλου, εντοπίζονται κτηνοτροφικές ζώνες του Ν. Μαγνησίας (κυρίως βοοειδή και αιγοπρόβατα) όπως φαίνεται αναλυτικά σύμφωνα με τον πίνακα:

**Πίνακας 5.10:** Κτηνοτροφία στο Δ. Αισωνίας

Βοοειδή				Προβατοειδή		Αιγοειδή		Χοιροειδή	
Σύνολο		Θηλυκά							
Εκμ.	Κεφάλια	Εκμ.	Κεφάλια	Εκμ.	Κεφάλια	Εκμ.	Κεφάλια	Εκμ.	Κεφ
24	975	23	791	62	6102	67	4281	0	0

Πηγή: Μπάτσιος κ.α, 1998

Η ζωική παραγωγή στο Δήμο Αισωνίας, αν και γενικά βρίσκεται σε πολύ καλό επίπεδο, παρουσιάζει τα τελευταία χρόνια τάσεις πτωτικές, και αυξομειώσεις ανάλογα με το είδος του ζωικού κεφαλαίου.

**Πίνακας 5.11:** Ζωικό κεφάλαιο των δημοτικών διαμερισμάτων συνολικά

	Έτη	Διμήνι (κεφάλια)	Σέσκλο (κεφάλια)	Σύνολο	Ποσοστό επί του συνόλου του Νομού (τιμές 1993)
Βοοειδή (άρρυνα & θήλεα)	1993	1330	90	1420	11,7%
	2002	1030	570	1600	
Πρόβατα Οικόσιτα και Κοπαδιάρικα	1993	3635	2300	5935	4,8%
	2002	3635	2300	5935	
Χοίροι Αναπαραγωγής και Κρεωπ. <sup>37</sup>	1993	-	680	680	3,3%
	2002	-	-	-	
Αίγες Οικόσιτες και Κοπαδιάρικες	1993	1400	2100	3500	2,7%
	2002	1400	2100	3500	
Κουνέλια	1993	2000	100	2100	
	2002	2300	150	2450	
Όρνιθες Συστ.& χωρ. Εκτροφής	1993	16000	1500	17500	1,08%
	2002	14000	1400	15400	

Πηγή: Μπάτσιος κ.α, 1998 / Δήμος Αισωνίας 2004

Θα πρέπει εδώ να επισημανθούν κάποια προβλήματα όχλησης από μεμονωμένες περιπτώσεις κτηνοτροφικών μονάδων με βοοειδή ή αιγοπρόβατα, που λειτουργούν χωρίς άδεια εντός ή στις παρυφές των οικισμών. Σε ότι αφορά τα σφαγεία, βασική επιδίωξη είναι ο διαχωρισμός και η συλλογή του αίματος, προτού αναμιχθεί με τα απόβλητα. Τα απόβλητα από τέτοιου είδους εγκαταστάσεις περιέχουν από τη φύση τους σημαντικές ποσότητες οργανικών ουσιών και παρουσιάζουν ορισμένα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, για αυτό και είναι κατάλληλα για βιολογική επεξεργασία. Επίσης περιέχουν αίμα, έντερα, τρίχες, υπολείμματα, κλπ. Έχουν χρώμα κοκκινωπό-καφέ, ψηλό BOD και αρκετά αιωρούμενα στερεά. Εξαιτίας των χαρακτηριστικών αυτών απαιτείται ιδιαίτερη μέριμνα για την επεξεργασία των αποβλήτων από αγροτικές βιομηχανίες.

Τα απόβλητα από τέτοιες εγκαταστάσεις συνήθως παρουσιάζουν διακυμάνσεις παροχής και η παραγωγή τους διαρκεί μόνο μερικές ώρες κάθε ημέρας. Επιπλέον είναι δυνατόν να λαμβάνουν χώρα σημαντικές διακυμάνσεις στην ποσότητα αλλά και στη συγκέντρωση των ρυπαντικών ουσιών. Επίσης, κατά τη διάρκεια ενός έτους είναι

<sup>37</sup> Υπήρχε μία μονάδα για χοίρους, αλλά έκλεισε το 1995.

δυνατό να παρουσιάζονται σημαντικές μεταβολές στην ποσότητα και την ποιότητα των παραγόμενων εκροών από αγροτικές βιομηχανίες γενικότερα. (Γ. Μαρκαντωνάτος)

#### Δευτερογενής Τομέας

Στα όρια του Δήμου Αισωνίας, λειτουργεί η ΒΙ.ΠΕ., όπου και στεγάζονται περισσότερες από 100 επιχειρήσεις και προσφέρουν περίπου 2.500 θέσεις εργασίας, όχι μόνο στους κατοίκους του Δήμου αλλά και στην ευρύτερη περιοχή της Μαγνησίας<sup>38</sup>. Η ΒΙ.ΠΕ. χωροθετείται στην περιοχή του Διμηνίου, καταλαμβάνει συνολική έκταση 2.759 στρέμματα και έχει τα εξής χαρακτηριστικά:

Βιομηχανικά γήπεδα:	1549στρ
Βιοτεχνικά γήπεδα :	123στρ.
Κοινοchr. Εξυπηρ. :	16στρ.
Δρόμοι :	346στρ.
Πράσινο :	701στρ

Όσον αφορά τις χρήσεις γης, η ΒΙ.ΠΕ. συγκρούεται με τον αρχαιολογικό χώρο και προκαλεί οχλήσεις θορύβου στην περιοχή της Ν. Ιωνίας Βόλου. Δεν τίθεται θέμα επέκτασής της, μιας και τα όριά της είναι αυστηρά οροθετημένα (τουλάχιστον 2 χλμ. από τους αρχαιολογικούς χώρους). Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί ότι η ΒΙ.ΠΕ. Διμηνίου, ανήκει στις φθίνουσες ΒΙ.ΠΕ. της περιφέρειας και δέχεται υψηλά ποσοστά επιχορήγησης και επιδότησης. Πέρα όμως από την ύπαρξη της ΒΙ.ΠΕ.<sup>39</sup>, στο χώρο δίπλα από αυτήν πρόκειται να λειτουργήσει ΒΙΟ.ΠΑ. Τόσο το ρυμοτομικό σχέδιο όσο και τα έργα υποδομής έχουν ολοκληρωθεί επιχορηγούμενα από το Β' ΚΠΣ. Η συνολική έκταση του ΒΙΟ.ΠΑ., ορίζεται στα 600 στρ. εκ' των οποίων, τα 280 αποτελούν οικοδομήσιμο μέρος.

Μέσα στα άμεσα σχέδια του Δήμου, αποτελεί η δημιουργία της ΒΕ.ΠΕ. καθώς και η εγκατάσταση Τεχνολογικού Πάρκου εντός των ορίων της. Άμεση προτεραιότητα για την υλοποίηση του σχεδίου της ΒΕ.ΠΕ., αποτελεί η εγκατάσταση των εγκαταστάσεων

---

<sup>38</sup> Βλέπε στο παράρτημα το ρυμοτομικό σχέδιο της ΒΙΠΕ.

<sup>39</sup> Οι μη τοπικές βιομηχανικές επιχειρήσεις της ΒΙΠΕ είναι: ΤΕΚΟΜ ΑΒΕΤΕ, ΚΙΟΥΛΕΡ ΕΛΛΑΣ ΑΕ, Ε.Ι. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ ΑΕ, ΒΙΟΣΩΛ ΑΒΕ, ΣΤΑΛΚΟ ΑΒΕ, COCA COLA-3Ε, COCA COLA-3Ε, ΣΩΛΗΝ ΑΒΕ, ΕΥΡΗΚΑ ΕΛΛΑΣ, Ν. ΛΕΒΕΝΤΕΡΗΣ ΑΕ, ΣΥΡΜΑ ΑΕ, SERVISTEEL, ΧΡΩΤΕΞ ΑΒΕΕ (Πηγή: Μπάτσιος κ.α, 1998).



σε εδάφη χαμηλής παραγωγικότητας ώστε να αποφευχθεί η όχληση και παρεμπόδιση των αγροτικών δραστηριοτήτων. Για τη ΒΕ.ΠΕ. έχει ήδη κατατεθεί σχετικό ρυμοτομικό σχέδιο όπου και προτάθηκε η λειτουργία μη οχλουσών βιομηχανιών, με συνολική έκταση 3,000 στρ. στην περιοχή του Σέσκλου. Επιπλέον, στα πλαίσια του δευτερογενούς τομέα, λειτουργούν 10 μονάδες μεταποίησης αγροτικών προϊόντων προσφέροντας περίπου 30 θέσεις εργασίας.

Τέλος, στο Δήμο Αισωνίας, λειτουργεί το λατομείο Σχιστής που αποτελεί δημόσια δασική έκταση και κατά την τελευταία χρονιά απέφερε στο δήμο κέρδη 238.000.

Όσον αφορά την περιοχή του Σέσκλου υπάρχουν:

- Κοιτάσματα αργίλου σε έκταση 300.000 στρ., ιδιοκτησία της ΑΓΕΤ ΗΡΑΚΛΗΣ Α.Ε. τα οποία αποτελούνται από πλαστική άργιλο σε οριζόντια στρώματα με λιμναίες ιζηματογενείς αποθέσεις και υποτυπώδη τεκτονισμό.
- Βωξίτες οι οποίοι είναι πισολιθικοί και ορισμένοι ωολιθικοί διασπορικού τύπου με χλωρίτη και χλωριτοειδή και είναι κατάλληλη για παραγωγή αλουμινίου και τσιμεντοποίηση.

Αξίζει να αναφερθεί ότι τα τελευταία χρόνια παρατηρείται η εγκατάσταση όλο και περισσότερων μικρών βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων στην περιοχή του Σέσκλου, δημιουργώντας κατά κάποιο τρόπο μια «αντί-βιομηχανική» ζώνη. Οι λόγοι φυσικά εγκατάστασης αυτών στην περιοχή είναι οι χαμηλές σχετικά με άλλες περιφερειακές περιοχές του Βόλου τιμές γης (εκτιμάται πως η αξία ενός γηπέδου ενός στρέμματος κυμαίνεται περίπου από 6.000 έως 9.000 ευρώ<sup>40</sup>) και ο κορεσμός των βιομηχανικών περιοχών. Στην περιοχή του Σέσκλου, υπάρχουν σπαστήρες αμυγδάλων, λατομείο, και πρόσφατα (τα τελευταία δυο χρόνια) ελαιοτριβείο και τυπογραφική βιοτεχνία, καθώς επίσης και άλλες επιχειρήσεις σχετικά με τη ξυλεία, τα μάρμαρα και διάφορα συνεργεία. Συγκεκριμένα, συνολικά για το Σέσκλο για το διάστημα από το 1999 έως και το 2003, έχουν εγκριθεί 15 άδειες για βιοτεχνίες.

---

<sup>40</sup> Υπενθυμίζεται ότι η Α.Β.Α για τα αγροτεμάχια εκτός του οικισμού Σέσκλου είναι 0,44 ευρώ / τ.μ. και η Ε.Β.Α 2,93 ευρώ / τ.μ. για τη γη που εφάπτεται σε τμήμα εθνικής ή επαρχιακής οδού.

### Τριτογενής Τομέας

Ο τριτογενής τομέας της περιοχής δεν είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένος και το πιο αξιοποιήσιμο στοιχείο του είναι ο τουρισμός, ενώ ο δήμος Διμηνίου υποκαθίσταται στον τομέα των υπηρεσιών σε μεγάλο βαθμό από το Βόλο.

#### *5.2.4. Τουρισμός*

Ο Δήμος Αισωνίας, παρά την πολυδιάστατη ταυτότητά του, είναι χώρος, κατά κύριο λόγο, αρχαιολογικός. Άλλωστε ο Δήμος προέκυψε από τη συνένωση των γειτονικών κοινοτήτων Διμηνίου και Σέσκλου, γνωστές και οι δύο παγκοσμίως για τους προϊστορικούς τους οικισμούς. Χρησιμοποιώντας λοιπόν το αρχαιολογικό συγκριτικό του πλεονέκτημα, καθώς και την κοντινή του απόσταση από το Βόλο, αποκτά σοβαρές προοπτικές ανάπτυξης τουρισμού και συναφών υπηρεσιών. Υπάρχουν ήδη, 2 ξενώνες και 20 τουριστικά καταλύματα, με περισσότερες από 100 κλίνες.

Εκτός όμως τους αρχαιολογικούς χώρους, δυνατότητες ανάπτυξης τουρισμού εμφανίζονται και στην τοποθεσία «Χρυσή Ακτή Παναγιάς», που ανήκει εν μέρει και στο Δήμο Αισωνίας (ενώ κάποιο μέρος, στο Δήμο Αγχιάλου). Η ακτή αυτή έχει έκταση 38 τ.μ. και συγκεντρώνει μέσο όρο 2.500 λουόμενους κατά τους θερινούς μήνες. Άμεση προτεραιότητα του Δήμου αποτελεί η ανάπτυξη και εκμετάλλευση της ακτής, η οποία μάλιστα έχει κερδίσει τον τίτλο της «γαλάζιας σημαίας» από την Ε.Ε., γεγονός που την καθιστά κερδοφόρα μορφή επένδυσης. Μένει να διευθετηθεί ολοκληρωτικά το θέμα της αποχέτευσης στην περιοχή. Προς το παρόν, ένα πολύ μικρό ποσοστό εκμετάλλευσης που υφίσταται η περιοχή, αφορά ιδιωτική πρωτοβουλία, κυρίως με τη μορφή αυθαιρέτων. Αναφέρεται ότι είναι υπό ανέγερση στην περιοχή, ένα μεγάλο συγκρότημα ξενώνων.

#### *5.2.5. Μεταφορές*

##### Οδικές μεταφορές

Ο Δήμος Αισωνίας εκτείνεται δυτικά της πόλης του Βόλου και απέχει μόλις 3 χλμ. από Βόλο (Διμήνι) και 14 χλμ από το Σέσκλο. Σημαντικό ρόλο στις μεταφορές τόσο

ανθρώπων όσο και εμπορευμάτων έχει ο σταθμός αστικών και υπεραστικών λεωφορείων (που εξυπηρετεί το Σέσκλο), ο σιδηροδρομικός σταθμός και το λιμάνι του Βόλου.

Ο Δήμος Αισωνίας έχει πρόσβαση οδικά στις εθνικές οδούς

α) Ε.Ο. Βόλου – Βελεστίνου με την οποία συνδέεται σε 3 θέσεις:

- με ισόπεδη σύνδεση με τις σιδηροδρομικές γραμμές και την εθνική οδό, στην περιοχή του Σιδηροδρομικού Σταθμού Λατομείου, η οποία εξυπηρετεί κυρίως το Σέσκλο.
- μέσω του κόμβου εξυπηρέτησης της ΒΙ.ΠΕ. η οποία αφού διασχίζει την ΒΙ.ΠΕ. καταλήγει παρόχθια με το ρέμα Σεσκουλιώτης στο Διμήνι. γ) στους κόμβους Διμηνίου και Νεαπολέως επί της Λαρίσης οι οποίοι εξυπηρετούν κυρίως το Διμήνι (σύνδεση με Βόλο από Λαρίσης)

β) Ε.Ο. Βόλος – Αγχίαλος – Μικροθήβες με την οποία συνδέεται σε 2 θέσεις.

- η ανωτέρω εθνική οδός διέρχεται από τον παραλιακό οικισμό Χρυσή Ακτή Παναγίας και έτσι έχει άμεση πρόσβαση ο παραλιακός αυτός οικισμός του Δήμου προς τον Βόλο και τους γειτονικούς Δήμους.
- στη θέση του κόμβου του βιολογικού καθαρισμού στην είσοδο του Βόλου όπου υπάρχει δυνατότητα οδικής πρόσβασης ακολουθώντας πορεία παρόχθια του Ξεριά προς το Διμήνι (σύνδεση με Βόλο από Αθηνών)

Στην περιοχή αυτή (Μπουρμπουλήθρα) προβλέπεται μελλοντικά, με την ολοκλήρωση του Περιφερειακού του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου, σε μια τελική (4<sup>η</sup> φάση) να κατασκευασθεί και ο κλάδος Αθηνών – ανισόπεδος κόμβος Λαρίσης, ο οποίος ακολουθεί χάραξη παράλληλη του χειμάρρου Ξηριά και πρόκειται να παραλάβει την βαριά κυκλοφορία εισόδου στο Πολεοδομικό Συγκρότημα και να την οδηγήσει προς τις βόρειες συνοικίες και Πήλιο σύμφωνα με τη χάραξη του Περιφερειακού αυτού δακτυλίου (βλ. Χάρτη Νο 11). Ο κλάδος αυτός ο οποίος έχει χαραχθεί παράλληλα του Ξηριά, αναμένεται να επιβαρύνει την περιοχή και θα πρέπει εγκαίρως να ληφθούν μέτρα για τον τρόπο σύνδεσης του, με το υπάρχον οδικό δίκτυο του Δήμου και την λειτουργία της λαχαναγοράς που βρίσκεται στην περιοχή.



ΧΑΡΤΗΣ Νο 11: Η Περιφερειακή Οδός στο Βόλο



Πηγή: Χαστάογλου Β, 2002



Πίνακας 5.12: Μήκος Οδικού Δικτύου στο Δ. Αισωνίας<sup>41</sup>

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΜΗΚΟΣ (χλμ)
1. Κύριο Οδικό Δίκτυο	39.1
α. Εθνική Οδός	15.6
β. Επαρχιακή Οδός	13
γ. Κοινοτική Οδός	10.5
2. Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο	24
3. Αγροτικές Οδοί	100
4. Δασικές Οδοί	-

Πηγή: Βαρδόλας κ.α , 2002

#### Αστικές - Υπεραστικές Συγκοινωνίες

Ο Δήμος Αισωνίας εξυπηρετείται από ένα ικανοποιητικό ημερήσιο πρόγραμμα δρομολογίων του αστικού ΚΤΕΛ (9 δρομολόγια για το Διμήνι) και υπεραστικού ΚΤΕΛ (7 δρομολόγια για το Σέσκλο). Εξάιρεση όμως αποτελεί ο οικισμός Παλιούρι ο οποίος δεν έχει συγκοινωνιακή σύνδεση.

Αναφέρεται επίσης, ότι για τις πρωινές ώρες και συγκεκριμένα για τα δρομολόγια από Σέσκλο με προορισμό το Βόλο μεταξύ 06:00 και 09:00 π.μ, υπάρχει πληρότητα σε ημερήσια βάση, της τάξεως του 60 % με 70 %, κάτι που σημαίνει ότι υπάρχει σε μεγάλο ποσοστό εργατικό δυναμικό που κατοικεί στο Σέσκλο και εργάζεται κυρίως στο Π.Σ Βόλου ή στη ΒΙ.ΠΕ. Επιπλέον, δεν είναι τυχαία τα ωράρια για τα δρομολόγια, τα οποία ρυθμίζονται ανάλογα με τα ωράρια εργασίας (π.χ για το Σέσκλο υπάρχουν τρία δρομολόγια μεταξύ 06:30 – 08:00, ένα μεγάλο κενό και ξανά στις 13:15). Αξίζει επίσης να αναφερθεί σε αντιπαράθεση με τα αντίστοιχα πρωινά δρομολόγια, από το ανατολικό Πηλίο (οι δήμοι αμέσως μετά το Δ. Αγρίας και βόρεια από το Δ. Πορταριάς και μετά), με προορισμό το Βόλο) ότι η πληρότητα για αυτά είναι στο 15 %. Αυτό προφανώς σημαίνει πως η λειτουργική εξάρτηση με το Βόλο όσον αφορά τις σχέσεις εργασίας – κατοικίας, για τις περιοχές ανατολικά και βόρεια του Π.Σ Βόλου είναι κατά πολύ μικρότερη. Έτσι ο περιφερειακός χώρος του Βόλου περιορίζεται προς την κατεύθυνση

<sup>41</sup> Τα μήκη των Αγροτικών Οδών και των Δασικών Οδών που αναγράφονται στους παραπάνω πίνακες δεν είναι αξιόπιστα διότι προέρχονται από συνεντεύξεις με εντόπιο πληθυσμό και αποτελούν προσεγγιστικές εκτιμήσεις.

αυτή, κυρίως λόγω φυσικών αιτιών (θαλάσσια ζώνη και βουνό) και της ιδιαίτερης αναπτυξιακής τους φυσιογνωμίας.

Πίνακας 5.13: Αριθμός Δρομολογίων ΚΤΕΛ Δήμου Αισωνίας

ΔΡΟΜΟΛΟΓΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΡΟΜΟΛΟΓΙΩΝ		
	ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΕΣ	ΣΑΒΒΑΤΟ	ΚΥΡΙΑΚΗ
Βόλος – Διμήνι – Βόλος	9	8	4
Βόλος – Σέσκλο – Βόλος	7	5	4

Πηγή: ΚΤΕΛ Βόλου / ΚΤΕΑΛ, 2004

Όσον αφορά το οδικό δίκτυο, ο Δήμος εξυπηρετείται από τμήματα των εθνικών οδών Βόλου – Βελεστίνου, Βόλου – Μικροθήβες, επαρχιακές οδούς (τμήμα 13 χλμ.) και κοινοτικές οδούς (τμήμα 10 χλμ.).

Για τον οικισμό του Σέσκλου, υπάρχει πισσόστρωση κατά τα  $\frac{3}{4}$  του οικισμού, και το υπόλοιπο είναι τσιμέντο. Τα προβλήματα που εντοπίζονται στην περιοχή αφορούν τόσο το κύριο οδικό δίκτυο όσο και την αγροτική οδοποιία, η οποία καλύπτει και το μεγαλύτερο μέρος του Δήμου (περίπου 100 χιλιόμετρα). Υπάρχουν γενικά διάφορες καθιζήσεις ή διαβρώσεις σε διάφορα οδικά τμήματα λόγω καιρικών συνθηκών καθώς επίσης και κάποια σημεία που δεν προσβάσιμα και πολλά από αυτά τα προβλήματα προκαλούνται από την διέλευση βαρέων οχημάτων, για την εξυπηρέτηση των νέων βιομηχανικών – βιοτεχνικών μονάδων που είναι εγκατεστημένες στην περιοχή.

Ως κύρια προβλήματα – ελλείψεις στο Οδικό Δίκτυο<sup>42</sup> καταγράφηκαν τα παρακάτω:

- α) Ο κόμβος στην Ε.Ο. Βόλου – Βελεστίνου στην περιοχή Σ.Σ. Λατομείου για την εξυπηρέτηση του Σέσκλου, με διπλό πρόβλημα
- ισόπεδη διάβαση των γραμμών του τρένου, στην οποία συχνά παρατηρούνται και καθιζήσεις.

<sup>42</sup> Σύμφωνα με το ΦΕΚ 30Β 19-1-96 για την Κατάταξη Εθνικών οδών και το ΦΕΚ 293Β 17.04.1995 για την Κατάταξη Επαρχιακών Οδών του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. το οδικό δίκτυο της Ελλάδας κατατάσσεται σε τρεις κατηγορίες: πρωτεύον εθνικό δίκτυο (43,3 χλμ), δευτερεύον εθνικό (18,5 χλμ), τριτεύον εθνικό (74,2 χλμ), πρωτεύον επαρχιακό (126 χλμ) δευτερεύον επαρχιακό (50,6 χλμ) και το κοινοτικό δίκτυο (1328,3 χλμ).

αριστερές στροφές επί της εθνικής οδού για τα ρεύματα από Βόλο και προς Λάρισα

β) Ανάγκη αναβάθμισης της κεντρικής οδού Διμηνίου, ηλεκτροφωτισμός της οδού, διαπλάτυνση της γέφυρας Ξηριά και πιθανή σηματοδότηση του κόμβου.

γ) Αναβάθμιση τμήματος και νέα χάραξη της οδού Διμήνι - Α΄ ΒΙ.ΠΕ - Σέσκλο<sup>43</sup>

δ) Αναβάθμιση της σύνδεσης Παλιούρι-Χρυσή Ακτή Παναγίας και Σέσκλο- Χρυσή Ακτή Παναγίας


Θαλάσσιες και Αεροπορικές μεταφορές

Το πιο κοντινό λιμάνι στην περιοχή είναι αυτό που βρίσκεται στο μυχό του Παγασητικού κόλπου, σε φυσικά προστατευμένο όρμο, ανοικτό μόνο στους ανέμους από νότιες και νοτιοανατολικές διευθύνσεις, από τους οποίους προστατεύεται από ένα κυματοθραύστη μήκους 960 μ. Στον παρακάτω πίνακα φαίνεται η επιβατική κίνηση του λιμανιού.

Πίνακας 5.14: Επιβατική Κίνηση Λιμανιού Βόλου

Έτος	Επιβάτες	Αυτοκίνητα	Επιβατηγά Φορτηγά
1981	180,593	11,824	3,654
1987	323,804	24,987	9,024
1992	425,622	30,385	11,388

Πηγή: Βαρδόλας κ.α, 2002

Όσον αφορά τις αεροπορικές μεταφορές, στην ευρύτερη περιοχή υπάρχει μόνο ένα αεροδρόμιο, αυτό της Αγχιάλου, το οποίο είναι στρατιωτικό και λειτουργεί εξυπηρετώντας και την αεροπλοΐα. Υπήρχε μέχρι το 1977 αεροπορική σύνδεση του αεροδρομίου με την Αθήνα, αλλά διακόπηκε εξαιτίας μειωμένης ζήτησης.

<sup>43</sup> Η οδός Διμήνι Σέσκλο υπάρχει ήδη, πρόκειται για μια παράκαμψη σε κάποιο τμήμα της οδού που θα οδηγεί στη ΒΙ.ΠΕ.

#### 5.2.6. Υποδομές

##### Υποδομές ύδρευσης

Στο Διμήνι η ύδρευση γίνεται με δίκτυο 10 χλμ. περίπου που καλύπτει όλο τον οικισμό και που αποτελείται από σωλήνες αμιαντοτσιμέντου κατά 70%, πλαστικούς κατά 15% και χαλύβδινους κατά 15%. Το παλιότερο και μεγαλύτερο τμήμα του δικτύου κατασκευάστηκε πριν από 30 χρόνια. Η διαχείριση της ύδρευσης γίνεται από τη ΔΕΥΑΜΒ στην οποία συμμετέχει ο δήμος.

Στην Α΄ ΒΙ.ΠΕ. η ύδρευση γίνεται με δίκτυο 20 χλμ. περίπου που καλύπτει όλη την περιοχή και που αποτελείται από σωλήνες αμιαντοτσιμέντου κατά 50% και χαλύβδινους κατά 50%. Το παλιότερο και μεγαλύτερο τμήμα του δικτύου κατασκευάστηκε πριν από 25 χρόνια.

Το Σέσκλο και η Χρυσή Ακτή Παναγιάς (που ανήκουν πρόσφατα στη ΔΕΥΑΜΒ) υδρεύεται από γεωτρήσεις (Πίνακας 1) μέσω δικτύου 17 χλμ. περίπου που καλύπτει όλο τον οικισμό και που αποτελείται από σωλήνες αμιαντοτσιμέντου κατά 18%, πλαστικούς κατά 41% και χαλύβδινους κατά 41%. Το παλιότερο και μεγαλύτερο τμήμα του δικτύου κατασκευάστηκε πριν από 25 χρόνια. Η ποιότητα νερού του Σέσκλου είναι πολύ καλή σε αντίθεση με τη Χρυσή Ακτή που έχει μεγάλο πρόβλημα ποιότητας. Στο Παλιούρι δε υπάρχει πόσιμο νερό. Στον Κάκαβο υπάρχει μόνο γεώτρηση για άρδευση.

**Πίνακας 5.15:** Υδρευτικές γεωτρήσεις Σέσκλου

Α/Α	ΘΕΣΗ	M3/h	Χωρ/τητα δεξ/νων μ3
1	Κοτσαλί	40	100
2	Δεξαμενή	80	100
3	Χρυσή Ακτή (παλιά)	40	80
4	Χρυσή Ακτή (νέα)	40	80

Πηγή: Μπάτσιος κ.α, 1998.

Αξίζει να αναφερθεί ότι το πρόβλημα της ύδρευσης αποτελούσε τροχοπέδη για την επανεγκατάσταση ενός πολύ μεγάλου αριθμού Σεσκλιωτών στον οικισμό, οι οποίοι επέστρεψαν στην περιοχή από τη δεκαετία του 1980, εφόσον είχε αποκατασταθεί το πρόβλημα



#### Υποδομές αποχέτευσης – επεξεργασίας λυμάτων

Στο Διμήνι υπάρχει αποχετευτικό δίκτυο όμβριων 3 χλμ. που καλύπτει το 70% του οικισμού. Για τα οικιακά απόβλητα η αποχέτευση γίνεται με βόθρους. Στην Α΄ ΒΙ.ΠΕ. υπάρχει ξεχωριστό αποχετευτικό δίκτυο που καλύπτει πλήρως την περιοχή και αποτελείται από αγωγούς όμβριων 17 χλμ. περίπου και αποβλήτων 16 χλμ. περίπου. Στο Σέσκλο μέχρι και πρόσφατα δεν υπήρχε καθόλου αποχετευτικό δίκτυο και τα οικιακά απόβλητα αποχετεύονταν σε βόθρους. Το έργο του αποχετευτικού δικτύου που βρίσκεται σχεδόν στο πέρας του, αναμένεται να καλύψει πλήρως τις ανάγκες του οικισμού. Υπολείπεται ένα μικρό αλλά σημαντικό κομμάτι του έργου που θα το ενώσει με το αποχετευτικό σύστημα του Βόλου, και το βιολογικό καθαρισμό διότι μέχρι στιγμής η λειτουργία του γίνεται χωρίς να πληρούνται οι απαραίτητοι κανόνες υγιεινής και περιβαλλοντικής προστασίας.

#### Υποδομές διαχείρισης απορριμμάτων

Η αποκομιδή των απορριμμάτων στο Δήμο γίνεται από απορριμματοφόρο όχημα και η τακτικότητά της κυμαίνεται από έξι φορές για το Διμήνι, την Α΄ ΒΙ.ΠΕ και το Σέσκλο την εβδομάδα. (σε αντίθεση με πριν από κάποια χρόνια που ήταν αντίστοιχα 5, 3 και 2 φορές). Όσον αφορά τον τρόπο διάθεσης των απορριμμάτων, τα απορρίμματα προωθούνται στο χώρο υγειονομικής ταφής απορριμμάτων (ΧΥΤΑ) έκτασης περίπου 60 στρεμμάτων, ο οποίος βρίσκεται στο Δ.Δ Διμηνίου, εξυπηρετεί συνολικά 17 δημοτικά διαμερίσματα και ο εκτιμώμενος υπόλοιπος χρόνος ζωής του υπολογίζεται σε 25 χρόνια. Αξίζει να σημειωθεί ότι δεν υπάρχει κάποιο πρόγραμμα ανακύκλωσης απορριμμάτων.

#### Τηλεπικοινωνιακή Υποδομή - Ενεργειακή Υποδομή

Ο Δήμος Αισωνίας, όπως και η ευρύτερη περιοχή του Βόλου, εξυπηρετούνται από εκτεταμένο ηλεκτρικό δίκτυο της ΔΕΗ καθώς επίσης και από ολοκληρωμένο δίκτυο του ΟΤΕ.

Όσον αφορά τις ενεργειακές υποδομές, ως γνωστό. το δίκτυο του φυσικού αερίου<sup>44</sup> διασχίζει πολλές πόλεις και βιομηχανικές περιοχές της Ελλάδας, επεκτείνεται δε με

---

<sup>44</sup> Το φυσικό αέριο είναι μια σύγχρονη και αποδοτική πηγή ενέργειας φιλική προς το περιβάλλον, που χρησιμοποιείται εύκολα και ακίνδυνα. Η υλοποίηση της υποδομής του μεγάλου αυτού ενεργειακού έργου

γοργούς ρυθμούς και αναμένεται να μειώσει την εξάρτηση της χώρας από τα πετρελαϊκά καύσιμα. Ο αγωγός φυσικού αερίου διασχίζει και το νομό Μαγνησίας κι ειδικότερα την βιομηχανική περιοχή (ΒΙ.ΠΕ) στον Δήμο Αισωνίας. Έτσι θα είναι εύκολο να συνδεθεί ο οικισμός και άλλες βιοτεχνικές δραστηριότητες, έργο το οποίο θα δώσει μεγάλη ώθηση στην ανάπτυξη της περιοχής. Το Σέσκλο αποτελεί περιοχή όπου απαιτείται υποβολή μελέτης φυσικού αερίου. Ο αγωγός φυσικού αερίου διέρχεται έξω από τους οικισμούς Περίβλεπτο, Αερινό, Σέσκλο και Διμήνι, και ορίζεται η απόσταση των οικοδομών εκατέρωθεν του άξονα του αγωγού στις εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές και εκτός ορίων οικισμού, σε 20 μέτρα.

#### Υποδομές Εκπαίδευσης

Τα σχολεία που λειτουργούν στο Δήμο Αισωνίας είναι ολόήμερα και παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

*Πίνακας 5.16: Εκπαιδευτικό δυναμικό ανά Δ.Δ στο Δ. Αισωνίας*

Δημοτικά Διαμερίσματα- Νέος	Αριθμός	Μαθητές	Διδάσκοντες
<b>Νηπιαγωγεία</b>			
Διμήνι	2	59	3
Σέσκλο	1	21	3
Δήμος Αισωνίας	3	80	5
<b>Δημοτικά Σχολεία (εξατάξια)</b>			
Διμήνι	2	142	12
Σέσκλο	1	60	8
Δήμος Αισωνίας	3	200	16

Πηγή: Μπάτσιος κ.α, 1998 / Δήμος Αισωνίας, 2004

Σύμφωνα με πιο πρόσφατα στοιχεία, η κατάσταση του μαθητικού δυναμικού στο Δήμο Αισωνίας, για το σχολικό έτος 2001 – 2002, έχει ως εξής:

έχει ανατεθεί στη Δημόσια Επιχείρηση Αερίου (ΔΕΠΑ) Α.Ε. Το φυσικό αέριο που εισάγεται στην Ελλάδα προέρχεται από δύο πηγές: την Ρωσία και την Αλγερία. Από την Ρωσία έρχεται σε αέρια μορφή μέσω αγωγού με σημείο εισόδου στη χώρα μας τον Προμαχώνα Σερρών, ενώ αυτό από την Αλγερία μεταφέρεται με ειδικά πλοία σε υγροποιημένη μορφή και αποθηκεύεται στην νήσο Ρεβυθούσα. Από τη Ρεβυθούσα μέσω κατάλληλων διατάξεων εξαερώνεται και με υποθαλάσσιο αγωγό ενώνεται με το υπόλοιπο δίκτυο του φυσικού αερίου στο ύψος του Ασπρόπυργου.

Πίνακας 5.17: Μαθητικό δυναμικό ανά Δ.Δ στο Δ. Αισωνίας

ΣΧΟΛΕΙΟ	ΠΡΟ ΝΗΠΙΑ	ΝΗΠΙΑ	Α΄	Β΄	Γ΄	Δ΄	Ε΄	ΣΤ΄	ΣΥΝΟΛΟ
1 <sup>ο</sup> Δημ. ΔΙΜΗΝΙΟΥ	---	---	15	16	20	21	14	13	99
2 <sup>ο</sup> Δημ. ΔΙΜΗΝΙΟΥ	---	---	9	4	9	2	4	5	33
Δημ. ΣΕΣΚΛΟΥ	---	---	10	10	13	9	6	11	59
1 <sup>ο</sup> Νηπ. ΔΙΜΗΝΙΟΥ	11	18							29
2 <sup>ο</sup> Νηπ. ΔΙΜΗΝΙΟΥ	4	5							9
Νηπ. ΣΕΣΚΛΟΥ	7	17							24
ΣΥΝΟΛΟ	22	40	34	30	42	32	24	29	253

Πηγή: Βαρδόλας κ.α , 2002

Συγκρίνοντας τα στοιχεία αυτά με το σχολικό έτος 1998-99, παρατηρούμε μια αύξηση του συνολικού αριθμού των μαθητών της τάξης του 26% περίπου. Αξίζει να σημειωθεί πως αντίθετα με την αύξηση των μαθητών, ο αριθμός των διδασκόντων μειώθηκε κατά 6% (από 16, έγινε 15).

Γυμνάσιο και Λύκειο δεν υπάρχει στο Δήμο. Οι μαθητές του Δήμου φοιτούν στο 4<sup>ο</sup> και 10<sup>ο</sup> Γυμνάσιο και στο 10<sup>ο</sup> Λύκειο Βόλου. Η μεταφορά τους όμως γίνεται εύκολα, μέσω υπεραστικής και αστικής συγκοινωνίας και λόγω εύκολης πρόσβασης και κοντινής απόστασης από το Βόλο, η απουσία των σχολείων αυτών, δεν έχει αποτελέσει τροχοπέδη για την πρόοδο των νέων. Επιπλέον, αυξημένο ποσοστό των νέων του Δήμου συνεχίζει τις σπουδές του και στην τριτοβάθμια εκπαίδευση. Πολλοί απ' αυτούς επιθυμούν να επιστρέψουν στο Δήμο, τίθεται όμως έντονα, το θέμα της επαγγελματικής αποκατάστασης.

#### Υποδομές Υγείας – Πρόνοιας

Τα τελευταία χρόνια έγινε προσπάθεια για τη δημιουργία έργων κοινωνικής υποδομής, και τα σημαντικότερα από αυτά αφορούν τα σχολεία, τα κέντρα Υγείας, έργα αποχέτευσης, βρεφονηπιακούς σταθμούς και κτίρια που στεγάζουν πολιτιστικές λειτουργίες.

### Λοιπές Κοινωνικές Υποδομές (Πολιτιστικές – Αθλητικές)

Οι λοιπές υπηρεσίες – εξυπηρετήσεις που διαθέτει ο Δήμος Αισωνίας είναι οι ακόλουθες:

- Δύο Περιφερειακά Αγροτικά Ιατρεία στο Σέσκλο (λειτουργούν δύο φορές εβδομαδιαία) και στο Διμήνι, τα οποία εξυπηρετούν ικανοποιητικά τους κατοίκους του Δήμου. Για έκτακτα περιστατικά οι κάτοικοι καταφεύγουν στο νοσοκομείο του Βόλου.
- Φαρμακεία.
- Δεν υπάρχει ταχυδρομείο, σε κανέναν οικισμό. Σε εξέλιξη βρίσκεται η διαμόρφωση μιας αίθουσας του δήμου στο Σέσκλο, η οποία θα λειτουργήσει ως χώρος υποδοχής αλληλογραφίας, με τη δημιουργία περίπου 250 θυρίδων.

Επίσης όσον αφορά τα πολιτιστικά – ιστορικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά στο Δήμο Αισωνίας λειτουργούν τα εξής:

- Γήπεδο Τένις, στο Διμήνι.
- Δύο Γήπεδα Ποδοσφαίρου στο Διμήνι και ένα στο Σέσκλο. Εδώ επισημαίνουμε πως στο γήπεδο του Σέσκλου, έκτασης 20 στρ., προβλέπεται η δημιουργία αθλητικού κέντρου. Αναφέρεται πως είναι υπό κατασκευή και δύο γήπεδα 5 επί 5.
- Πίστα ΜΟΤΤΟ - CROSS, στο Σέσκλο. Για την πίστα αυτή υπάρχει έντονο ενδιαφέρον ανάπτυξης. Ωστόσο, μπροστά στην απροθυμία των λοιπών φορέων (ΕΛΠΑ), ο Δήμος Αισωνίας, δεν προχωρεί στην εξ' ολοκλήρου ανάληψη των αγώνων, λόγω του αυξημένου κόστους που συνεπάγονται. Ο Δήμος, συνεπώς εκτός των άλλων, θα μπορούσε να δώσει έμφαση στην ανάπτυξη και προβολή του μέσα από την εκμετάλλευση της υπάρχουσας πίστας moto – cross στο Σέσκλο. Το αυξημένο ενδιαφέρον υπάρχει. Θα έπρεπε όμως να επισημοποιηθεί και να τονωθεί με την ανάπτυξη τουριστικών υποδομών στο Σέσκλο. Απαραίτητο όμως είναι ο Δήμος προηγουμένως να αναλάβει τη συστηματική λειτουργία και οργάνωση των αγώνων, με την επικουρική βοήθεια τοπικών χορηγών. Κάτι τέτοιο, θα βοηθούσε την περαιτέρω ανάπτυξη της περιοχής. Με την εισροή των ενδιαφερομένων. (Βαρδόλας κ.α., 2002)



- Πίστα καρτ στο Διμήνι, που λειτουργεί εδώ και ένα χρόνο με ιδιωτική πρωτοβουλία.
- Πολιτιστικό κέντρο στο Σέσκλο, το οποίο είναι δημοτική επιχείρηση αλλά έχει περιορισμένη δράση.
- Αναφέρεται η έλλειψη μιας δημόσιας βιβλιοθήκης, για την δημιουργία της οποίας αναφέρονται προσπάθειες οι οποίες δυστυχώς εγκαταλείφθηκαν.

Κυρίως, λόγω του 2004, άμεση προτεραιότητα έχει δοθεί στη διαμόρφωση αθλητικών χώρων. Η σχετική μελέτη που έχει ήδη ανατεθεί, περιλαμβάνει την περιφράξη και αναβάθμιση της υπάρχουσας υποδομής, καθώς και τη δημιουργία νέων αθλητικών κέντρων, χώρων στάθμευσης και ειδικών διαμορφωμένων χώρων για τη ψυχαγωγία των παιδιών όπως οι παιδικές χαρές.

#### *5.2.7. Πολιτισμικό Περιβάλλον*

Ο ιδιαίτερα αξιόλογος αρχαιολογικός πλούτος της περιοχής δίνει τη δυνατότητα στο Δήμο να προσελκύσει επισκέπτες και τουρισμό, δρώντας συμπληρωματικά με τον πόλο έλξης του Πηλίου. Η χερσόνησος της Μαγνησίας κατοικήθηκε από τους προϊστορικούς χρόνους. Έχουν βρεθεί αρκετά σημαντικές αρχαιότητες στην περιοχή και έχουν ανασκαφεί θέσεις που αποτελούν αξιόλογα προϊστορικά και ιστορικά μνημεία. Εύλογα λοιπόν αντιλαμβάνεται κανείς ότι το κύριο στοιχείο πολιτισμικού ενδιαφέροντος στον Δήμο Αισωνίας είναι οι δύο προϊστορικοί οικισμοί, στο Σέσκλο και το Διμήνι. Επίσης ένα άλλο σημαντικό πολιτισμικό στοιχείο της περιοχής είναι η βλάχικη καταγωγή μεγάλου ποσοστού των κατοίκων του Σέσκλου και η αναβίωση του εθίμου της αναπαράστασης του βλάχικου γάμου.

#### Αρχαιολογικοί χώροι

Στα όρια του Δήμου Αισωνίας έχουν ανασκαφεί δύο σημαντικότερες θέσεις προϊστορικών οικισμών της Νεότερης Νεολιθικής και της Ύστερης Χαλκοκρατίας το Σέσκλο και το Διμήνι, οι οποίοι έχουν γίνει παγκοσμίως γνωστοί. Τα αντικείμενα που έχουν έλθει στο φως από τις ανασκαφές στους οικισμούς αυτούς, φωτίζουν την νεολιθική εποχή στο μυχό του Παγασητικού κόλπου και στη Θεσσαλία γενικότερα. Οι αρχαιολογικοί αυτοί χώροι (βλέπε παράρτημα – φωτογραφικό υλικό), γνωστοί ανά τον

κόσμο για την ιστορική σπουδαιότητά τους, καταφέρνουν να συγκεντρώνουν πλήθος επισκεπτών κάθε χρόνο και να προσδίδουν αρχαιολογική ταυτότητα και προοπτικές ανάπτυξης στο Δήμο Αισωνίας. Αναφέρεται πως απαιτείται έγκριση της ΙΓ Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων για τους οικισμούς Σέσκλο και Διμήνι.

#### 5.2.8. Διαμόρφωση των Αξιών γης

Οι τιμές γης όπως διαμορφώνονται σήμερα στην περιοχή του Σέσκλου παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

Πίνακας 5.18: Μέσες Τιμές Οικοπέδων εντός οικισμών για το Δ. Αισωνίας (με συγκριτικά στοιχεία)

	Οικόπεδα	Οικόπεδα με κτίσμα (μονοκατοικία)
Διμήνι	44 έως 53 Ε / τ.μ (25 Ε / τ.μ στην περιοχή της ΒΙ.ΠΕ)	264 Ε/τ.μ
Σέσκλο	30 Ε/τ.μ	264 Ε/τ.μ

Πηγή: Β' ΔΟΥ Βόλου

Πίνακας 5.19: Αντικειμενικές Αξίες οικοπέδων εκτός οικισμών για το Δ. Αισωνίας (αγροτεμάχια)

	Α.Β.Α (Ε / τ.μ)	Ε.Β.Α (Ε / τ.μ)	Αρδευόμενη γη (Ε / τ.μ - πάνω στους οδικούς άξονες) Συντελεστής: 1.80	Ελαιοπερίβολα (Ε / τ.μ) Συντελεστής: 1.40	Αμυγδαλιές (Ε / τ.μ) Συντελεστής: 1.60
Δ.Δ Διμηνίου	0.73	2,93 (Κατά μήκος του δρόμου Βόλου - Διμηνίου)	5.274	1.02	1.17
Δ.Δ Σέσκλου	0.44	2,93 (Κατά μήκος του δρόμου Βόλου - Λάρισας)	5.274	0.62	0.70

Πηγή: Β' ΔΟΥ Βόλου

Παρατηρούμε πως οι τιμές γης στο Σέσκλο συγκριτικά με το Διμήνι, κυμαίνονται σε ελαφρώς χαμηλότερα επίπεδα, ενώ σε σχέση με τις αντίστοιχες αξίες των οικοπέδων στον άξονα της οδού Λαρίσης στα όρια του Δ. Βόλου προς τα δυτικά (108 ευρώ / τ.μ στη ζώνη της Νεαπόλεως), είναι 50% κατά μέσο όρο χαμηλότερες. Επιλέχτηκε η συγκεκριμένη ζώνη οικοπέδων διότι τη συνέχειά της αποτελεί ο οικισμός Διμήνι, της εξεταζόμενης περιοχής.

Ως γνωστό, οι αντικειμενικές αξίες γης μπορεί να είναι έως και 70 % χαμηλότερες από τις πραγματικές. Γενικά, οι μεγαλύτερες αξίες γης εμφανίζονται στο εσωτερικό των οικισμών και κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων. Εντός του οικισμού 'Σέσκλο' υπάρχει διακύμανση των τιμών, οι οποίες είναι σαφώς υψηλότερες στην κεντρική περιοχή (πλατεία) και μειώνονται όσο απομακρυνόμαστε από το κέντρο, διότι αλλάζει και η τοπογραφία του εδάφους (μεγάλες κλίσεις). Όσον αφορά τις τιμές των αγροτεμαχίων (χωράφια) είναι κατά πολύ μικρότερες από αυτές των οικοπέδων, όμως το ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας στα 4 στρέμματα ευνοεί κυρίως την εγκατάσταση βιοτεχνικών, βιομηχανικών και άλλων χρήσεων εκτός της κατοικίας.

Αν και τα τελευταία χρόνια παρατηρήθηκε αύξηση των τιμών γης στην ευρύτερη περιοχή του Δ. Αισωνίας λόγω ακριβώς της ζήτησης για οικονομικές δραστηριότητες, υπάρχει μεγάλη απόκλιση από τις αντίστοιχες τιμές σε περιοχές του άξονα ανατολικού Πηλίου, στις οποίες είναι κατά πολύ μεγαλύτερες. Αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στην ιδιαίτερη φυσιογνωμία της περιοχής όπου παρουσιάζεται έντονη ζήτηση και για παραθεριστική κατοικία και τουριστικές χρήσεις.

Η σταδιακή όμως αλλαγή της χρήσης γης και η μετατροπή της από γεωργική σε αστική / βιοτεχνική, δηλώνει μια γενικότερη τάση αστικοποίησης στην περιοχή, η οποία μελλοντικά μπορεί να οδηγήσει σε περαιτέρω αύξηση των τιμών των αγροτεμαχίων και σε οικιστική διάχυση.

## 6. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

### 6.1. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΩΝ ΗΜΙΚΑΤΕΥΘΥΝΟΜΕΝΩΝ ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΩΝ (ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΑ)

Το Σέσκλο, είναι ένας οικισμός που βρίσκεται στα όρια αυτού που ονομάζεται άμεση περιφέρεια του πολεοδομικού συγκροτήματος και απομακρυσμένος οικισμός περιαστικής ζώνης. Η οριακότητά του αυτή φαίνεται τόσο από τη σχετική πληθυσμιακή του σταθερότητα (σε σχέση π.χ με το Διμήνι που παρουσιάζει μεγάλη ποσοστιαία αύξηση) αλλά και από την μεταφορική του εξυπηρέτηση από τις υπεραστικές συγκοινωνίες του Βόλου. Αποτελεί θα λέγαμε την ενδοχώρα του ευρύτερου περιαστικού χώρου του Βόλου, μια ενδιαμέση περιοχή με ισχυρό αγροτικό τομέα, σε μικρή απόσταση από το κέντρο και άλλες εξυπηρετήσεις, αλλά και με πολύ καλύτερες συνθήκες διαβίωσης όσον αφορά για παράδειγμα το κλίμα (χαμηλά ποσοστά υγρασίας), το φυσικό τοπίο κ.α. Έχει λοιπόν ενδιαφέρον, η μελέτη της περιαστικότητας, όχι μονάχα μέσα από τα νούμερα, αλλά και μέσα από την κοινή γνώμη των απλών κατοίκων του οικισμού, έτσι ώστε να σκιαγραφηθεί το μέλλον ενός περιαστικού οικισμού μέσω μιας ποιοτικής εκτίμησης των υπάρχουσών τάσεων, που πιθανότατα να επηρεάσουν μελλοντικά τις στεγαστικές επιλογές όλο και περισσότερων αστών (ντόπιων αλλά και βολιωτών).

Θα έλεγε κανείς σε αυτό το σημείο, πως υπάρχουν δύο πτυχές του φαινομένου της περιαστικοποίησης: από τη μια πλευρά σε σχέση με το πως την αντιλαμβάνονται οι κάτοικοι της πόλης του Βόλου και από την άλλη, οι ίδιοι οι κάτοικοι του περιαστικού χώρου. Έτσι λοιπόν, στην παρούσα εργασία θα μας απασχολήσει η δεύτερη άποψη, από την πλευρά των κατοίκων του περιαστικού οικισμού του Σέσκλου, σχετικά με το πώς αντιλαμβάνονται οι ίδιοι την περιαστικότητα του τόπου τους, αλλά και για να εξακριβωθεί αν και κατά πόσο υπάρχει τάση να μετεγκαθίστανται στην περιοχή νέα νοικοκυριά από την πόλη.

Η εφαρμογή της επιτόπιας έρευνας έρχεται να επιβεβαιώσει και να συμπληρώσει το γενικό προφίλ του οικισμού και να εντοπίσει τις παρατηρούμενες αλλά και μελλοντικές τάσεις ανάπτυξής του.



## 6.2. Η ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΔΕΙΓΜΑΤΟΣ

Για την πραγμάτωση του στόχου, η έρευνα της περιοχής διεκπεραιώνεται βάσει μιας συστημικής προσέγγισης, με τη συμπλήρωση ημικατευθυνόμενων ερωτηματολογίων σε ένα μικρό δείγμα κατοίκων του οικισμού, έτσι ώστε να αντληθούν οι απαραίτητες ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες που αποκαλύπτουν την ένταση της περιαστικότητας του οικισμού και πιθανά προβλήματα ή εμπόδια για την περαιτέρω ανάπτυξη της περιοχής ως τόπος μόνιμης κατοικίας. Η συστημική προσέγγιση δίνει βάρος στην οργάνωση και λειτουργία στο χώρο, των διαφόρων συστημάτων του οικισμού σχετικών με την κατοικία, εκπαίδευση, μεταφορές, υγεία – πρόνοια, απασχόληση, παραγωγή. (βλ. Παράρτημα, Ερωτηματολόγιο)

### Σύνθεση του δείγματος - απασχόληση

Ρωτήθηκαν 14 κάτοικοι του οικισμού (εκ των οποίων 2 δεν είναι ντόπια), οι οποίοι ανήκουν σε διάφορες ηλικιακές ομάδες, από το 1936 έως το 1985. Πιο συγκεκριμένα μπορούμε να χωρίσουμε το δείγμα σε τρεις ηλικιακές ομάδες<sup>45</sup> με έτη γέννησης στα διαστήματα:

- 1938-1956 (4 ερωτηθέντες, εκ των οποίων 2 συνταξιούχοι)
- 1970-1977 (6 ερωτηθέντες)
- 1980-1985 (4 ερωτηθέντες)

Οι ερωτηθέντες είτε κατοικούν στο Σέσκλο από το έτος γέννησης τους, με κάποιο μικρό διάστημα απουσίας (είτε μικρότερο είτε μεγαλύτερο των έξι μηνών) αναλόγως την περίπτωση, είτε δεν είναι ντόπιοι και έχουν εγκατασταθεί στον οικισμό τα τελευταία 10 χρόνια .

Η κατανομή για το δείγμα, κατά το είδος απασχόλησης (βασική / πολυαπασχόληση), καθώς επίσης και σε σχέση με την εξειδίκευση και τον τόπο απασχόλησης είναι:

- Δημόσιοι Υπάλληλοι ως βασικό εισόδημα (ένας Δημοτικός, και ένας εκπαιδευτικός) με επιπλέον γεωργική δραστηριότητα (που συμβάλλει στο συνολικό ετήσιο εισόδημα μέχρι και κατά το 30 %).

---

<sup>45</sup> Αναλυτικά τα έτη γέννησης των ερωτηθέντων είναι: 1938, 1945, 1950, 1956, 1980, 1982, 1981, 1985, 1970, 1971 (2 άτομα), 1972 (2 άτομα) και 1977.

- Επιχειρηματίες (3 άτομα) εντός του οικισμού.
- Εργάτες (4 άτομα - οικοδομές, ΒΠΠΕ, υδραυλικοί, ηλεκτροσυγκολλητές)
- «Καθαροί» αγρότες (2 άτομα επαγγελματίες - αμυγδαλιές, σιτηρά, ελιές) και σιτηρά, βαμβάκι, βιομηχανική ντομάτα, ελιές, αμυγδαλιές και μία νέα αγρότισσα - αμυγδαλιές και σιτηρά)
- Συνταξιούχοι (2 άτομα – πρώην αγροτική δραστηριότητα και συνταξιούχοι Δημοσίου και μία προσφάτως άνεργη με εξειδίκευση).

Το 29% του συνόλου του δείγματος (4 άτομα), δουλεύουν με βάση την εξειδίκευσή τους.

Το 43% εξ αυτών (6 άτομα), πολυαπασχολούνται με δεύτερη εργασία κυρίως στον τομέα της αγροτικής παραγωγής και έπειτα ως ελεύθεροι επαγγελματίες (ηλεκτρολόγοι, επιχειρηματίες).

Οι 5 ερωτηθέντες εκ των 14 (36%), έχουν λείψει από τον οικισμό για διάστημα πάνω από έξι μήνες (έως και 8 χρόνια), κυρίως λόγω σπουδών, για εργασιακούς / οικογενειακούς λόγους και 4 εξ αυτών επέστρεψαν στο διάστημα των τελευταίων έξι χρόνων και 3 από αυτούς ανήκουν στην ηλικιακή ομάδα 1970-1977.

Οι 4 στο σύνολο των ερωτηθέντων (29%), εργάζονται στο ΠΣΒ (Βόλο, Αγριά, ΒΠΠΕ, ΑΓΕΤ)

Το είδος μετακίνησης και ο χρόνος μετάβασης στον τόπο εργασίας είναι :

- Με τα πόδια για εργασία εντός του οικισμού με χρόνο μετάβασης μικρότερο των 2 λεπτών.
- Με ΙΧ, για εργασία εκτός οικισμού (π.χ Βόλος, ΒΠΠΕ, ΑΓΕΤ, λοιπή Μαγνησία) με χρόνο μετάβασης από 10 έως 25 λεπτά.
- Με αγροτικό όχημα με χρόνο μετάβασης από 5 έως 45 λεπτά για το πιο μακρινό κτήμα.

#### Λόγοι απουσίας ή επιστροφής από/στον οικισμό.

Οι κυριότεροι λόγοι απουσίας από τον οικισμό, για πάνω από διάστημα έξι μηνών, εκτός από τη στρατιωτική θητεία όταν πρόκειται για άντρες, είναι κατά σειρά προτεραιότητας με βάση τη συχνότητα των απαντήσεων:

- Για σπουδές ή / και εργασία

- Οικογενειακοί λόγοι (π.χ δημιουργία οικογένειας αλλού).
- Λόγω ακαταλληλότητας κτιρίου μετά το σεισμό.

Παρατηρείται πως όσοι λείψανε εκτός οικισμού για λόγους σπουδών, εργάζονται πλέον με βάση την εξειδίκευσή τους, και πολυαπασχολούνται σε μικρό ποσοστό, κάτι που δηλώνει πως η δυνατότητα εύρεσης εργασίας, στην κοντινή πόλη του Βόλου (ή ακόμα και μέσα στον οικισμό π.χ μία μικρή επιχείρηση), αποτελεί σημαντικό παράγοντα επιλογής του οικισμού ως τόπο κατοικίας. Η εγγύτητα φυσικά με το Βόλο, που συμπληρώνει κάποιες επιπλέον ανάγκες για εξυπηρετήσεις και αποτελεί μια μεγάλη αγορά εργασίας, λειτουργεί καταλυτικά τόσο στη συγκράτηση όσο και στην επιστροφή του νεανικού πληθυσμού.

Ως κυριότεροι λόγοι επιστροφής στον οικισμό και επιλογής του ως τόπος μόνιμης κατοικίας, καταγράφηκαν οι εξής:

- Συναισθηματικοί λόγοι (αγάπη / δέσιμο με τον τόπο, οικογενειακοί δεσμοί), οικείο κοινωνικό περιβάλλον.
- Η εγγύτητα με το Βόλο και κυρίως λόγω εργασίας, (συχνά έτοιμη δουλειά, αγροτική δραστηριότητα στα κτήματα της περιοχής, ή συγκυριακά, π.χ διορισμός μέσω ΑΣΕΠ).
- Οικονομικός τρόπος διαβίωσης (υπάρχει σπίτι / οικόπεδο και εργασία),
- Ανάγκη, για «επιστροφή» στο φυσικό περιβάλλον (κλίμα, ησυχία, ελεύθεροι χώροι), ιδανικές συνθήκες για δημιουργία οικογένειας (λόγω γάμου).

#### Εγκατάσταση νέων νοικοκυριών

Στα τελευταία 20 χρόνια έχουν εγκατασταθεί 10 οικογένειες ξένες<sup>46</sup>, ενώ τα τελευταία 10 χρόνια παρατηρείται η εγκατάσταση γενικά νέων νοικοκυριών, σε ποσοστό 5% του συνολικού πληθυσμού. Υπάρχει επίσης γενικά, η τάση συγκράτησης του τοπικού νεανικού πληθυσμού, οι οποίοι σύμφωνα με τη γενική εντύπωση, είτε δεν φεύγουν, είτε ξαναγυρίζουν στον οικισμό, ακόμα και μετά από μακρόχρονη απουσία (σπουδές). Για παράδειγμα υπάρχουν αρκετές περιπτώσεις νέων που παντρεύτηκαν και επέλεξαν να μείνουν μόνιμα στον οικισμό (μόνο ένα μικρό ποσοστό 1% από αυτούς φεύγει, κυρίως λόγω δουλειάς). Υπάρχουν βέβαια και γύρω στα 40 εγκαταλειμμένα σπίτια στον

---

<sup>46</sup> Οι τρεις από αυτές εγκαταστάθηκαν στο διάστημα από το 1993 και μετά.

οικισμό, τα οποία αν και πωλούνται πολύ ακριβά, αποτελούν κατά κάποιο τρόπο σίγουρο κτιριακό απόθεμα κατοικίας. Σε αντίθεση με την εγκατάσταση νέων νοικοκυριών, υπάρχει εμφανώς πιο αυξημένο ενδιαφέρον για την εγκατάσταση επιχειρήσεων τα τελευταία πέντε χρόνια (ένα τυπογραφείο, νέα συνεργεία, μία βιοτεχνία τροφίμων και το παγοποιείο που είναι σε εξέλιξη).

#### Το μέλλον του οικισμού

Σε σχέση με το βαθμό ικανοποίησης των κατοίκων από τον τόπο τους, είναι γενικά απόλυτα ικανοποιημένοι τόσο ως τόπο κατοικίας αλλά και σε σχέση με τις βασικές εξυπηρετήσεις (τα σχολεία και την υγεία). Οιαδήποτε απώλεια στην κάλυψη κάποιων προσωπικών αναγκών, όπως για παράδειγμα ρουχισμός, φροντιστήρια, ψυχαγωγία, νοσοκομείο, γυμνάσιο / λύκειο, συμπληρώνεται από το Βόλο, γεγονός που αντιμετωπίζεται αρνητικά. Γενικά τονίζεται η καταλληλότητα του οικισμού για εγκατάσταση οικογενειών, διότι οι κίνδυνοι για τα παιδιά είναι μειωμένοι και υπάρχει περισσότερη άνεση χώρου σε σχέση με την πόλη.

Επομένως όσον αφορά το μέλλον του οικισμού, επικρατεί η άποψη ότι σε μια δεκαετία το φαινόμενο περαιτέρω περιαστικοποίησής του θα είναι αρκετά ισχυρό, διότι ήδη έχει αρχίσει δειλά - δειλά να εκδηλώνεται η τάση στην περιοχή για επέκταση της κατοικίας (κυρίως μόνιμης αλλά και παραθεριστικής σε μικρότερο βαθμό). Το γεγονός αυτό φαίνεται τόσο από την παρατηρούμενη τάση επέκτασης του οικισμού προς την Εθνική Οδό αλλά και προς τις ανατολικές παρυφές του λόφου, όσο και από αυτήν του Βόλου, ο οποίος εμφανώς εξαπλώνεται προς τη δυτική πλευρά της πόλης, στον αναπτυξιακό άξονα της εθνικής Λάρισας- Βόλου. Επιπλέον, οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται μια σταθερότητα του πληθυσμού αλλά με αυξητική τάση του σε σχέση με προηγούμενα χρόνια, διότι πλέον ο οικισμός ολοκληρώνεται από άποψη υποδομών (αποχέτευση- ύδρευση) που αποτελούν τις πλέον απαραίτητες προϋποθέσεις επιλογής κατοικίας (αναφέρεται το γεγονός ότι από τη δεκαετία του 1980 γύρισαν πολλές οικογένειες και αυτό οφείλεται στο ότι είχε πλέον λυθεί το σημαντικό πρόβλημα της ύδρευσης).

Οι συνεχώς ευκολότεροι τρόποι μετακίνησης, ο υγιεινός τρόπος διαβίωσης, αλλά και ο περισσότερο οικονομικός τρόπος ζωής σε έναν μικρό οικισμό (λιγότερα έξοδα), σε συνδυασμό με τη όλο και αυξανόμενη χρήση του ΙΧ, οδήγησαν στη μείωση των



αποστάσεων. Επιπλέον, η προκατάληψη σε σχέση με τα χωριά ως τόπος κατοικίας τείνει σιγά-σιγά να εξαλειφθεί, διότι συγκριτικά πλέον με τις πόλεις προσφέρουν πιο άνετες συνθήκες διαβίωσης (ησυχία, κλίμα, ανοιχτοί χώροι κτλ) και ειδικά όταν βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με ένα μεγάλο αστικό κέντρο.

Υπάρχει συνεπώς, ενδιαφέρον από αρκετό κόσμο και κυρίως από τους ντόπιους και έπειτα από ξένους (όχι ντόπιους: η τοπική κοινωνία είναι φιλόξενη αλλά ταυτόχρονα θεωρείται από κάποιους αρκετά κλειστή) για εγκατάσταση εντός του οικισμού, όμως η τάση αυτή δεν ενισχύεται εξαιτίας την έλλειψης οικοπέδων (ή αν υπάρχουν θεωρούνται ιδιαίτερα ακριβά εντός οικισμού). Στο ενδεχόμενο λοιπόν της αύξησης του πληθυσμού, ίσως να προβλέπεται περισσότερο δύσκολη η πιθανότητα εγκατάστασης των Βολιωτών. Θεωρείται ωστόσο ότι όταν γίνει το ρυμοτομικό σχέδιο του Σέσκλου ο οικισμός θα προσελκύσει νέο κόσμο, αφού θα δημιουργηθούν νέα προς δόμηση οικόπεδα δεδομένου ότι θα εξασφαλίζει τις απαραίτητες προϋποθέσεις ως χώρος διαβίωσης και υποδοχής νέου πληθυσμού. Αν και σε κάποιους τομείς (π.χ ψυχαγωγία, εκπαίδευση, μετακινήσεις στην ημέρα στο κέντρο για συμπληρωματικές ανάγκες), τα προβλήματα είναι σχετικά κάπως μεγαλύτερα, ο τοπικός πληθυσμός πιστεύει ότι δεν είναι πιθανό να αποτελέσουν ανασταλτικό παράγοντα για την επιλογή κατοικίας, παρά μόνο σε μειωμένο βαθμό. Είναι σημαντικό επίσης να αναφερθεί, ότι κάποιες μικρές επιχειρήσεις για την καθημερινή εξυπηρέτηση των κατοίκων εντός του οικισμού, όπως για παράδειγμα το φαρμακείο ένα κατάστημα με είδη δώρων και ένα νεανικό καφέ (με σύνδεση στο Internet), έχουν δημιουργηθεί στο διάστημα των τελευταίων πέντε ετών, ενώ ετοιμάζεται επιπλέον, η εγκατάσταση ενός τέταρτου μάρκετ. Ο οικισμός θεωρείται ιδιαίτερα ελκυστικός για οικογένειες και συνταξιούχους, εφόσον εξασφαλίζονται οι κατάλληλες συνθήκες για οικογενειακή ζωή και ησυχία (αναφέρονται συγκεκριμένα 2 περιπτώσεις οικογενειών που ψάχνουν να εγκατασταθούν στον οικισμό).

### 6.3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Γενικά από τις συνεντεύξεις προέκυψαν αρκετές ποιοτικές επιπλέον πληροφορίες για τον οικισμό και τη δυναμικότητά του. Καταρχήν, εκφράζεται μια γενική αισιοδοξία για το μέλλον του οικισμού, και θεωρείται ότι υπάρχει μια δημογραφική σταθερότητα αλλά με αυξητική τάση. Τονίζεται ιδιαίτερα έντονα το γεγονός ότι ολοκληρώνονται οι βασικές υποδομές, η έλλειψη των οποίων αποτελούσε κάποτε τροχοπέδη για την

εγκατάσταση όχι μόνο νέων νοικοκυριών αλλά και των ντόπιων που είχαν φύγει κατά τη δεκαετία του 1970 (εσωτερική μετανάστευση) και ότι υπάρχει τάση επιστροφής από τη δεκαετία του 1980 και μετά. Αυτό εκφράζεται γενικά από μια γενικότερη ικανοποίηση των κατοίκων σε σχέση με τις εξυπηρετήσεις (επάρκεια όσον αφορά την κάλυψη των προσωπικών αναγκών) και υποδομές (σχολεία, μεταφορές, ύδρευση, αποχέτευση) ενώ η έλλειψη κάποιων από αυτές (π.χ ψυχαγωγία) δεν αποτελεί πρόβλημα, αφού ικανοποιείται συμπληρωματικά και επαρκώς από το γειτονικό Βόλο. Για παράδειγμα, θεωρείται θετικό το γεγονός ότι δεν υπάρχει γυμνάσιο και λύκειο στο χωριό, διότι κατά αυτόν τον τρόπο τα παιδιά μπορούν πηγαίνοντας στο Βόλο να δημιουργούν νέες κοινωνικές σχέσεις και η συγκοινωνία επαρκεί. Σε σχέση με την περίθαλψη, εκφράζεται μερικά η επιθυμία για έναν μόνιμο ιατρό μελλοντικά, αν υπάρξει περαιτέρω πληθυσμιακή αύξηση. Ο κοινωνικός περίγυρος των ερωτηθέντων που κατοικεί εκτός του οικισμού (κυρίως στην πόλη του Βόλου), αντιμετωπίζει θετικά τη μόνιμη εγκατάσταση στο Σέσκλο και μάλιστα είναι πολλοί που εκφράζουν την επιθυμία ότι θα ήθελαν και οι ίδιοι.

Η γειτνίαση επομένως με το Βόλο, επιτρέπει τους κατοίκους να θεωρούν τον οικισμό τους πλεονεκτικό ως τόπο μόνιμης κατοικίας και να βιώνουν θετικά την περιαστικότητά του. Τονίζεται η σημαντική αύξηση της εκδήλωσης ενδιαφέροντος για νέες επιχειρήσεις εντός και εκτός οικισμού τα τελευταία χρόνια, (τα τελευταία δύο χρόνια άνοιξε ένα τυπογραφείο, νέο εργοστάσιο για συσκευασία ψαριών, μάρμαρα τα τελευταία δύο χρόνια).

Ένα σημαντικό πρόβλημα που αναγνωρίζεται από τους κατοίκους, είναι το γεγονός ότι δεν υπάρχουν πάρα πολλά οικόπεδα, (έλλειψη Ρυμοτομικού Σχεδίου, σε πολλά σημεία υπάρχουν ρέματα) και όσον αφορά τις αξίες των οικοπέδων, εντός των ορίων του οικισμού είναι ιδιαίτερα ακριβές (αναφέρεται ότι για ένα οικόπεδο με κτίσμα 220 τ.μ κεντρικό -περιοχή πλατείας- που πωλήθηκε πρόσφατα, η τιμή ανερχόταν στα 58700 ευρώ δηλαδή γύρω στα 20.000.000 δρχ.), ενώ αντιθέτως τα οικόπεδα εκτός οικισμού είναι σαφώς φθηνότερα (2.000.000 δρχ / στρέμμα) αλλά λόγω του αναγκαστικού ορίου αρτιότητας των 4 στρεμμάτων, η γη είναι περισσότερο ελκυστική για επιχειρήσεις παρά για κατοικία. Εκτιμάται ότι τα τελευταία δέκα χρόνια στο Σέσκλο χτίστηκαν συνολικά γύρω στα 30 νέα σπίτια, κάτι που δεν απέχει από τα επίσημα στοιχεία (αναφέρεται ότι για το διάστημα 1999-2004 εγκρίθηκαν 15 άδειες για κατοικίες και 15 για βιοτεχνικές χρήσεις στο Σέσκλο ενώ 15 για οικιστική χρήση στη Χρυσή Ακτή Παναγιάς) ενώ για τα

δύο τελευταία χρόνια, χτίστηκαν 10 νέες κατοικίες. Εκτιμάται επίσης, πως τα τελευταία 5 χρόνια έχουν κτιστεί 60 νέες κατοικίες, αν βέβαια συμπεριλάβουμε σε αυτές και την δημιουργία δεύτερου ορόφου σε ήδη υπάρχουσα κατοικία, κάτι που αποτελεί ένα έντονο φαινόμενο και ενισχύει τους υπάρχοντες οικογενειακούς δεσμούς. Γενικά οι τιμές κυμαίνονται ανά ζώνες, δηλαδή εντός του οικισμού και κατά μήκος του τμήματος της Ε.Ο είναι πολύ ακριβότερα από ότι στα όρια του ή και σε εκτός σχεδίου απομακρυσμένες εκτάσεις. Πρέπει σε αυτό το σημείο να επισημανθεί το γεγονός ότι το Σέσκλο αποτελεί τόπο μόνιμης κατοικίας, σε αντίθεση με τη Χρυσή Ακτή Παναγιάς που αποτελεί σημαντικό παραθεριστικό οικισμό (αναφέρεται η ύπαρξη μόνο 2 εξοχικών κατοικιών για το σύνολο κανονικών κατοικιών στο Σέσκλο).

Όσον αφορά τον αγροτικό τομέα στην περιοχή, εκφράζεται μια γενική απαισιοδοξία, διότι παρατηρείται μείωση κυρίως λόγω έλλειψης ενδιαφέροντος (εγκαταλειμμένα κτήματα, υπάρχουν αρκετά κτήματα σε τιμές ιδιαίτερα χαμηλές και διαπραγματεύσιμες αρκεί να εκδηλωθεί ενδιαφέρον), και λόγω των γενικότερων προβλημάτων που απασχολούν τον αγροτικό τομέα στο σύνολό του (μητρώο αγροτών, τιμές των προϊόντων, οι συχνά δυσχερείς κλιματικές συνθήκες). Πρέπει σε αυτό το σημείο να επισημανθεί το γεγονός ότι το Σέσκλο δεν αποτελεί μια περιοχή που ασχολείται παραδοσιακά με τη γεωργία. Εξάλλου η γη στην περιοχή έχει σχετικά χαμηλή αποδοτικότητα, ενώ οι κάτοικοι ιστορικά ασχολούνται περισσότερο με το εμπόριο και την κτηνοτροφία. Σε σχέση με την αγροτική παραγωγή αρχίζει η αύξηση της καλλιέργειας ελιάς, και αυτό φαίνεται και από τη δημιουργία ελαιοτριβείου, συζητιέται όμως γενικά το ενδεχόμενο ανάκαμψης του αγροτικού τομέα, μέσω πιθανής διεύρυνσης των καλλιεργειών. Τα παραπάνω ενισχύονται και από το γεγονός ότι είναι ιδιαίτερα έντονο το φαινόμενο της πολυαπασχόλησης με συμπληρωματικό εισόδημα κατά κύριο λόγο από τις αγροτικές δραστηριότητες (συχνά η συμβολή της επιπλέον αγροτικής δραστηριότητας στο συνολικό ετήσιο εισόδημα, φτάνει μέχρι και το 30 %). Το ποσοστό των «καθαρών» αγροτών στο χωριό εκτιμάται γύρω στο 15%, δηλαδή πρόκειται για έναν αριθμό κατά μέσο όρο μεταξύ 30 και 50 άτομα, ενώ ο αριθμός των νέων αγροτών -25 έως 35 ετών- τα τελευταία πέντε χρόνια ανέρχεται σε τρεις).

Μία γενική εικόνα για την απασχόληση με βάση τις εκτιμήσεις του τοπικού πληθυσμού, είναι:

- 80% του ενεργού πληθυσμού ζουν στο Σέσκλο και εργάζονται ως εργάτες (οικοδομές, βιομηχανίες, βιοτεχνίες) στο Βόλο ή στη ΒΙΠΕ,

ΑΓΕΤ, ενώ περίπου το 40% αυτών έχει δεύτερη απασχόληση στον αγροτικό κυρίως τομέα.

- ακολουθούν οι «καθαροί» αγρότες σε ποσοστό 15-20%
- και σε μικρότερο ποσοστό (5%), ακολουθούν οι δημόσιοι υπάλληλοι και τα λοιπά επαγγέλματα με τόπο απασχόλησης κυρίως στο Βόλο, οι οποίοι όμως είναι πολύ λίγοι σε σχέση με το Διμήνι.

Αυτό αν συγκριθεί με τα επίσημα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε για την κατανομή της απασχόλησης ανά παραγωγικό τομέα για το Δήμο Αισωνίας, (πρωτογενής: 75%, δευτερογενής: 20% και τριτογενής: 5% - απογραφή 1991), παρατηρείται πολύ μεγάλη παρέκκλιση της αναλογίας πρωτογενή και δευτερογενή τομέα. Αυτό εξηγείται από το πολύ έντονο φαινόμενο της πολυαπασχόλησης κυρίως στον αγροτικό τομέα. Εκτιμάται επίσης, ότι σε ποσοστό 50% οι νέοι κάτοικοι (25-35 ετών), εργάζονται με βάση την εξειδίκευσή τους κυρίως στο ΠΣΒ.



Πίνακας 6.1: Ανάλυση των βασικών συνιστωσών που επηρεάζουν την περιαιστικότητα του οικισμού Σέσκλο

Θετικές συνιστώσες	Αρνητικές συνιστώσες
Δημογραφική σταθερότητα με τάση επιστροφής του ντόπιου πληθυσμού και εγκατάσταση νέων νοικοκυριών (σε μικρότερο ποσοστό)	Έλλειψη διαθέσιμων οικοπέδων και αυξημένη τιμή αυτών εντός του οικισμού
Εγγύτητα με το Βόλο (αγορά εργασίας, συμπληρωματική κάλυψη από εξυπηρετήσεις)	Έλλειψη ρυμοτομικού σχεδίου για τον οικισμό
Αύξηση του ενδιαφέροντος για εγκατάσταση νέων επιχειρήσεων τα τελευταία δέκα χρόνια	Επιθυμία για μόνιμο ιατρό
Τόπος μόνιμης κατοικίας (μικρό ποσοστό εξοχικών κατοικιών)	Μείωση της αγροτικής δραστηριότητας και αύξηση της πολυαπασχόλησης
Μεγάλο ποσοστό του απασχολούμενου πληθυσμού εργάζεται με βάση την εξειδίκευσή του (περίπου το 50 %)	Όχι μεγάλος αριθμός νεοεισερχόμενου πληθυσμού (όχι ντόπιων) διαχρονικά
Συγκράτηση του τοπικού νεανικού πληθυσμού	
Ολοκλήρωση των βασικών υποδομών	
Ικανοποίηση από της υπάρχουσες εξυπηρετήσεις	
Ο ιδιαίτερα αξιόλογος αρχαιολογικός πλούτος της περιοχής δίνει τη δυνατότητα στο Δήμο να προσελκύσει επισκέπτες και τουρισμό, δρώντας συμπληρωματικά με τον πόλο έλξης του Πηλίου.	

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

## **7. ΕΠΙΛΟΓΟΣ – ΠΡΟΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ, ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ**

Στην παρούσα εργασία μελετήθηκε ο περιαστικός οικισμός του Σέσκλου ως κομμάτι του ευρύτερου περιαστικού χώρου του Βόλου και προέκυψαν κάποια σημαντικά συμπεράσματα τόσο για το βαθμό της περιαστικότητάς του όσο και για τις προοπτικές αξιοποίησης της περιαστικής θέσης της περιοχής. Μαζί με τη μελέτη του δυναμικού φαινομένου της περιαστικοποίησης, θεωρήθηκε σκόπιμο να συνεκτιμηθεί και να αξιολογηθεί και το κατά πόσο οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται αυτή την περιαστικότητά καθώς επίσης και την προοπτική του τόπου τους.

Ο Βόλος είναι μία μεσαίου μεγέθους πόλη, αλλά λόγω της θέσης και του ανάγλυφού της, τα τελευταία χρόνια έχει μπει δυναμικά στη διαδικασία μιας αρκετά έντονης περιαστικοποίησης. Αρχικά η τάση απομάκρυνσης της κατοικίας εκδηλώθηκε σε περισσότερο ελκυστικές περιοχές στην άμεση περιφέρειά της (Άνω Βόλος, Αλυκές, Αγριά και Λεχώνια), όμως τα τελευταία χρόνια εμφανίζεται η τάση προς τα δυτικά. Εν τούτοις, το φαινόμενο βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο και δεν έχει ολοκληρωθεί στο σύνολο του ευρύτερου περιαστικού χώρου του Βόλου και ως εκ τούτου δόθηκε περισσότερο βάρος στην επιτόπια έρευνα.

Το Σέσκλο ανήκει στην περιαστική ζώνη επιρροής του Βόλου και η γειτνίασή του με το αστικό κέντρο αποτελεί σημαντικό παράγοντα συγκράτησης του πληθυσμού. Πρόκειται για έναν οικισμό που μπορεί να μην έχει δεχτεί ισχυρή εισροή πληθυσμού, η δημογραφική του σταθερότητα όμως επιτρέπει στον τοπικό πληθυσμό να τον θεωρεί όλο και περισσότερο περιαστικό και εναλλακτική πρόταση για μόνιμη κατοικία. Αυτό οφείλεται κυρίως τόσο στην ολοκλήρωση των βασικών υποδομών (ύδρευση, αποχέτευση) στον οικισμό, στην συμπληρωματική εξυπηρέτηση των κατοίκων από τις υποδομές και υπηρεσίες του Βόλου, στη μεγάλη αγορά εργασίας κυρίως στη ΒΙ.ΠΕ και στο Βόλο, αλλά και στο αυξημένο ποσοστό απασχόλησης στον πρωτογενή τομέα (αν και γενικά υπάρχουν μειωτικές τάσεις). Παρατηρείται λοιπόν η επιλογή του οικισμού ως τόπος μόνιμης κατοικίας και συν τοις άλλοις συγκρατείται ο νεανικός πληθυσμός, ενώ ταυτόχρονα υπάρχει και η τάση εγκατάστασης οικογενειών.

Στον πρωτογενή τομέα παρουσιάζονται μειωτικές τάσεις και εντείνεται το φαινόμενο της πολυαπασχόλησης. Οι πιέσεις και τα γενικότερα διαρθρωτικά προβλήματα του πρωτογενή τομέα καθώς επίσης και η έλλειψη εξειδίκευσης ανθρώπινου δυναμικού

αποτελεί μια δυνητική απειλή στην αναπτυξιακή διαδικασία, εάν δεν υπάρξουν δραστικές παρεμβάσεις. Ο σχετικά έντονος όμως αγροτικός χαρακτήρας της περιοχής καθιστά προφανή την άμεση ανάγκη ενδυνάμωσης του αγροτικού τομέα, λαμβάνοντας υπόψη τη γειτνίαση με την αστική αγορά του Βόλου για την πώληση των προϊόντων μέσω της προώθησης περισσότερο ανταγωνιστικών γεωργικών εκμεταλλεύσεων.

Όσον αφορά τον τριτογενή και δευτερογενή τομέα, η εγγύτητα με το Βόλο αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα για τη δημιουργία μεγάλου μεγέθους υπηρεσιών και εμπορικών και μεταποιητικών δραστηριοτήτων, όμως υπάρχει (αν και σε σχετικά χαμηλό βαθμό) εκδήλωση ενδιαφέροντος για εγκατάσταση μικρομεσαίων επιχειρήσεων στην περιοχή, λόγω κυρίως της φθηνότερης διαθέσιμης γης. Η ύπαρξη ΒΙ.ΠΕ μέσα στα όρια του Δήμου, εκτός από τα αντισταθμιστικά οικονομικά οφέλη στο Δήμο, προσφέρει και σημαντικό αριθμό θέσεων εργασίας καθώς και τη δυνατότητα ανάπτυξης συμπληρωματικών και δορυφορικών οικονομικών δραστηριοτήτων. Είναι επίσης σημαντικό να αναφερθεί το γεγονός ότι παρατηρείται και μια σχετική εξάρτηση από τη ΒΙ.ΠΕ, καθώς και ο κίνδυνος της συνεχούς μελλοντικής εγκατάστασης οχλουσών μονάδων που θα επιβαρύνει την ποιότητα του περιβάλλοντος.

Εφόσον λοιπόν υπάρχει η δειλή τάση αύξησης του πληθυσμού, ο οικισμός εντάσσεται όλο και περισσότερο στον περιαστικό χώρο του Βόλου. Το γεγονός αυτό δηλώνει την άμεση ανάγκη για δημιουργία των απαραίτητων προϋποθέσεων για υποδοχή νέου πληθυσμού μελλοντικά αλλά και περαιτέρω οικονομικών δραστηριοτήτων. Η έλλειψη ενός ρυμοτομικού σχεδίου στην περιοχή αλλά και σχετικών μελετών μέσω άλλων θεσμικών εργαλείων σχεδιασμού, αποτελούν τροχοπέδη για την εγκατάσταση νέου πληθυσμού και επιπλέον δεν εξασφαλίζουν την βιώσιμη ανάπτυξή του. Θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερο βάρος στο γεγονός ότι υπάρχει γενικά μια αύξηση των χρήσεων για διάφορες αστικές λειτουργίες όπως βιομηχανικά πάρκα (άξονας Βόλου –Βελεστίνου), ΧΥΤΑ, χώροι στάθμευσης μεγάλων οχημάτων κτλ), οι οποίες διαχέονται όλο και περισσότερο στον αγροτικό χώρο. Δεν πρέπει λοιπόν να λησμονούνται τα προβλήματα που έχουν αντιμετωπίσει παρόμοιες περιαστικές περιοχές, που λόγω της έντονης πληθυσμιακής τους αύξησης και της έλλειψης ολοκληρωμένων πολιτικών σχεδιασμού και ανάπτυξης, παρουσίασαν άναρχη και ασυνεχή οικιστική ανάπτυξη και ανάμιξη ασύμβατων χρήσεων γης, με δυσάρεστες συνέπειες τόσο στο φυσικό περιβάλλον όσο και στο ευρύτερο οικιστικό τους σύμπλεγμα

Πίνακας 7.1: Βασικοί άξονες δράσης για τη βιώσιμη ανάπτυξη του οικισμού Σέσκλο

<b>ΝΕΑ ΣΧΕΔΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b>
Εκκίνηση ΓΠΣ, Ένταξη του Δήμου Αισωνίας στο σχεδιασμό του Βόλου
Εκπόνηση Ρυθμιστικού Σχεδίου και Ειδικής Πολεοδομικής Μελέτης
Ενίσχυση της αστικής ανάπτυξης
Οργανωμένη δόμηση
Νέοι όροι δόμησης
<b>ΟΡΘΟΛΟΓΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΓΗΣ ΚΑΙ ΕΓΓΕΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΕΩΝ</b>
Αγροτικός αναδασμός
Αγροτικοί συνεταιρισμοί
Ιδιωτικές αγροτικές επιχειρήσεις
Προστασία γεωργικής γης
Ειδικές πολεοδομικές και περιβαλλοντικές μελέτες
Ενημέρωση για επιπτώσεις της μικροϊδιοκτησίας
Ειδική μελέτη αξιοποίησης ακινήτων
<b>ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ</b>
Δημιουργία ζώνης με ειδικές χρήσεις γύρω από τους αρχαιολογικούς χώρους
Πρόβλεψη για επέκταση της βιομηχανικής ζώνης
ZOE
<b>ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗ ΠΟΑΠΔ</b>
Κτηνοτροφικά πάρκα
ΠΟΤΑ
<b>ΕΜΠΟΡΙΑ ΓΕΩΡΓΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ</b>
Πιστοποίηση προϊόντων ΠΟΠ
Δυναμική τουριστική προβολή /συνεργασία με ΕΟΤ
Αξιοποίηση των νέων δημοτικών υπηρεσιών
<b>ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΩΝ</b>
Βιοκλιματικός σχεδιασμός
ΧΥΤΑ
Ανακύκλωση
<b>ΑΣΤΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ</b>
Άμεση ολοκλήρωση του αποχετευτικών δικτύων και σύνδεσή του με το βιολογικό καθαρισμό
Φυσικό αέριο
Επέκταση δικτύων ύδρευσης
Οδικό δίκτυο
<b>ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΒΙΟΤΙΚΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ</b>
Κέντρο εξυπηρέτησης πολιτών
Μικρό συνεδριακό κέντρο

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Πρέπει επομένως να γίνουν κατανοητές οι χωρικές επιπτώσεις από τη δημογραφική και οικονομική εξάπλωση και να μειωθεί η άσκοπη κατανάλωση γης, έτσι ώστε να μην δημιουργούνται κενοί χώροι και να καταστρέφονται οι αγροτικές και δασικές εκτάσεις, λόγω έλλειψης των απαραίτητων υποδομών. Είναι σημαντικό να υπάρξει μέριμνα πρώτα για τις οικολογικές συνέπειες (και όχι τις οικονομικές), όπως για παράδειγμα να



ολοκληρωθεί άμεσα το αποχετευτικό δίκτυο και η σύνδεσή του με το βιολογικό καθαρισμό του Βόλου.

Η γενικότερη λοιπόν τάση περιαστικοποίησης, αποτελεί σημαντική παράμετρο που δεν αφήνει αδιάφορο το Δήμο και τις προοπτικές του. Τα νέα χρηματοδοτικά μέσα όπως το Γ' ΚΠΣ, το ΕΠΤΑ, το Ταμείο Συνοχής οι Κοινοτικές Πρωτοβουλίες αλλά και οι αυξημένοι Αυτοτελείς Πόροι της Αυτοδιοίκησης (ΚΑΠ), διαμορφώνουν ένα περιβάλλον επενδυτικών ευκαιριών και αναπτυξιακών παρεμβάσεων. Θα πρέπει λοιπόν να λειτουργήσουν αποτελεσματικά οι συνεργασίες της τοπικής αυτοδιοίκησης με την νομαρχία και το Δήμο Βόλου, ώστε να πραγματοποιηθεί ο απαραίτητος σχεδιασμός (ΣΧΟΟΑΠ, ένταξη στο ΓΠΣ Βόλου) και να ιεραρχηθούν σωστά οι ανάγκες και οι απαραίτητες δράσεις για τη βιώσιμη ανάπτυξη του οικισμού (βλέπε Πίνακα 7.1). Όλα τα παραπάνω θα συνδράμουν στην προετοιμασία του οικισμού αλλά και του Δήμου Αισωνίας συνολικά, για την προβλεπόμενη ενσωμάτωσή του στην περιαστική ζώνη του Βόλου και στην υποδοχή νεοεισερχόμενου πληθυσμού.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ - ΙΣΤΟΧΩΡΟΣ

### Ελληνική

1. Αραβαντινός Α. (1997), *Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία.
2. Αραβαντινός Α. (2002), «Δυναμικές και σχεδιασμός κέντρων στην πόλη των επόμενων δεκαετιών – Προς συγκεντρωτικά ή αποκεντρωτικά σχήματα;», στο *Αειχώρος*, Τ-Τ 1 (1), Νοέμβριος 2002, Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας, σελ 6-29.
3. Βαρδόλας Ν., Κρητικού Χ., Λέπησης Α., Μανέτος Π., Ποντικάκη Μ., Τοπάλογλου Ε, Τράμπα Ν, Τριγκώνης Χ. (2002), *ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Αισωνίας*, Εργασία στο Μάθημα Χωροταξία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών, Βόλος.
4. Γετίμης Π. (1989/1994), *Οικιστική πολιτική στην Ελλάδα: Τα όρια της μεταρρύθμισης*, Αθήνα: Οδυσσέας.
5. Γιαννακού Α. και Καυκαλάς Γ. (1999), «Τάσεις χωροθέτησης του τριτογενούς τομέα και η ρύθμιση της αστικής ανάπτυξης: μαθήματα από την περίπτωση της Θεσσαλονίκης», στο Οικονόμου Δ. και Πετράκος Γ., *Η Ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg.
6. Γιαννακούρου Γ. (1999), «Το θεσμικό πλαίσιο του σχεδιασμού των πόλεων στην Ελλάδα», στο Οικονόμου Δ. και Πετράκος Γ., *Η Ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg.
7. Γκαμάγκαρη Β. (2000), *Οικισμοί στην περιφέρεια μητροπολιτικών περιοχών: Η εξέλιξη της επίδρασης της Λάρισας στον περαστικό οικισμό Νίκαια*, Διπλωματική εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος.
8. Γούσιος Δ. (2000), *Ανάπτυξη αγροτικού χώρου*, Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας.
9. Δασκαλάκης Κ. και Τσακίρης Σ. (1998), *Χωροταξικό Σχέδιο Περιφέρειας Θεσσαλίας*, Α' Φάση – Τόμος Ι, Αθήνα: Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιβάλλον.

10. Ευστράτογλου Σ. (1997), *Μελέτη-έρευνα του αγροτικού χώρου (2<sup>η</sup> Έκθεση προόδου)*, 2<sup>ο</sup> ΚΠΣ: Επιχειρησιακό πρόγραμμα «Περιβάλλον» Αθήνα: Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε, Γενική Διεύθυνση Περιβάλλοντος, Διεύθυνση Χωροταξίας
11. Κουτσόπουλος Κ. (2000), *Γεωγραφία: Μεθοδολογία και μέθοδοι ανάλυσης του χώρου*, Αθήνα : Εκδόσεις Συμμετρία.
12. Λέπησης Α. (2003), *Συνιστώσες της πολιτικής χρήσεων γης στον αστικό και περιαστικό χώρο και στοιχεία έκφρασής της στην Ελλάδα*, Μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών, Βόλος.
13. Μπάτσιος Α., Παπαϊωάννου Μ., Φιλοκόστα Ζ. (1998), *Προφίλ του Δήμου Αισωνίας*, ΤΕΔΚ, Βόλος.
14. Μωυσίδης Α., Ζιώγα Ν. και Ντυκέν Μ., (1996), *Περιαστικός αγροτικός χώρος: Λειτουργίες, μεταμορφώσεις, προοπτικές*, Αθήνα: Εκδόσεις Αγροτική Τράπεζα Ελλάδας ΑΕ.
15. Οικονόμου Δ. (2002), *Χωροταξία II - Σχεδιασμός της υπαίθρου*, Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας.
16. Πετράκος Γ. και Οικονόμου Δ. (1999), «Διεθνοποίηση και διαρθρωτικές αλλαγές στο ευρωπαϊκό σύστημα αστικών κέντρων», στο *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg
17. Σολιδάκης Ι. (2002), *Ρυθμιστικό Σχέδιο Βόλου, Μεθοδολογική και Πραγματολογική Προσέγγιση*, Διπλωματική εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών, Βόλος.
18. Ταπεινός Γ.Φ (1993), *Στοιχεία Δημογραφίας*, Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.
19. Χαστάογλου Β. (1982), *Κοινωνικές Θεωρίες για τον αστικό χώρο - Κριτική Ανάλυση*, Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Παρατηρητής.
20. Χαστάογλου Β. (2002), *Βόλος, Πορτραίτο της πόλης τον 19<sup>ο</sup> και 20<sup>ο</sup> αιώνα*, Δημοτικό Κέντρο Ιστορίας και Τεκμηρίωσης Βόλου, Εκδόσεις Βόλος.
21. Χριστοφιλόπουλος Δ. (1999), «Δάση και δασικές εκτάσεις μέσα και έξω από τις πόλεις και τις οικιστικές περιοχές», στο *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg.

22. Ψαθά Ε. (2001), *Θεωρίες και μοντέλα χρήσεων γης*, Εργασία στο μάθημα 'Εφαρμογές Πολεοδομικού Σχεδιασμού', Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών.
23. Habitat II (1996), *Παγκόσμιο Σχέδιο Δράσης για τους ανθρώπινους οικισμούς και η Διακήρυξη της Κων/πουλης*, Παγκόσμια Συνδιάσκεψη των Ηνωμένων Εθνών για τους ανθρώπινους οικισμούς, Κωνσταντινούπολη.

#### Ξενόγλωσση

24. Anthopoulou Th. et Moissidis A. (2003), "L'espace rural périurbain: rupture ou inévitable continuité et adaption? Le cas Grec (Athènes et Corinthe)", dans Elloumi M. et Jouve A.M (2003), *Bouleversements foncières en Méditerranée*, Editions Karthala (CIHEAM-IAMM), pg 86-111.
25. Audirac I. (2002), *Information Technology and Urban Form: Challenges to Smart Growth*, Department of Urban and Regional Planning, Florida State University
26. Boino P. (2003), *Les paradoxes de l'essor périurbain*, Institut d'Urbanisme de Lyon, <http://www.archi.fr/CAUE>
27. Caruso G. (2002), *Periurbanisation: the situation in Europe*. Technical report, DATAR,. Report prepared for Groupe de Prospective Espaces Naturels et Ruraux et Société Urbanisée.
28. CEC (Commission of the European Community), (1988), *Urban problems and regional policy in the European Community*, Luxemburg.
29. Didier R. et al. (2001), *Entre Villes - Dynamiques architecturales et urbanités nouvelles*, European 6
30. Didier R. et al. (2001), *In Between Cities : Inner suburb , European 6 - European results*, France
31. Eisenstadt S.N and Shachar A. (1987), *Society, Culture and Urbanization*, USA: Sage publications, Inc



32. Falque M. (1973), "Vers une nouvelle fonction de l'agriculture périurbaine" études rurales, 49-50, dans *L'urbanisation des campagnes*, <http://www.etudesrurales.revues.org/document519.html>
33. Fishman R. (1987), *Bourgeois Utopias. The rise and fall of suburbia*, New York: Basic Books.
34. François D. et Sistel A. (2001), *Occupation de l'espace périurbain, impact des et usages du parcellaire*, [www.ietcat.org](http://www.ietcat.org)
35. Giddens A. (1989/1993), *Εισαγωγή στην κοινωνιολογία*, Αθήνα: Εκδόσεις Οδυσσέας
36. Griffon M. (2002), *L'avenir des dynamiques de développement des zones rural urbaines. Quel développement durable pour les zones rurales ?* Conférence dans le cadre du Forum européen sur la coopération pour le développement durable de Montpellier – France, du 4 au 6 septembre 2002, sur la base d'un ensemble de questions proposées par les organisateurs.
37. Harris C. D. and Ullman E. " The nature of cities - The annals of the American academy ", in Carosso A. (2002), *Storia della Cultura nord- Americana*, Torino: Università degli Studi di Torino, Facoltà di lingue.
38. Iaquina D.L and Drescher A.W, (2000), *Defining Periurban: Understanding Rural-Urban and their connection to Institutional Contexts*, presented at the tenth World Congress, IRSA, Rio
39. Jenks et al. (1996/1998). *The Compact City- A sustainable Urban Form?* London, N.Y: E & FN Spon
40. Kling et al, " The emergence of postsuburbia ", στο Carosso A. (2002), *Storia della Cultura nord- Americana* , Torino: Università degli Studi di Torino, Facoltà di lingue.
41. Menanteau J. (1994), *Les Banlieues*, France: Le Monde Editions
42. National center for Policy Analysis (NCPA), (1999), *The truth about Urban Sprawl*, <http://www.ncpa.org/ba/ba287.html>
43. Organization for Economic Co-operation and Development (OECD) (1993), *What future for our countryside? A rural development policy*, Paris

44. Recensement de la population 1999, *Les formes de la croissance urbaine*, INSEE
45. SPESP (2000), Study Programme on European Spatial Planning, Final report, Brussels / Stockholm
46. Staley S. (2001), How Public Policy impacts affordable housing: Smart Growth, Sprawl and Housing Policy, <http://www.rppi.org/041701.html>, San Antonio, Texas
47. The Sprawling of America: *In defense of the dynamic city*, <http://www.rppi.org/ps251.html>
48. U.S Bureau of Census Data on Urbanized Areas, *Sprawl City*, [www.sprawlcity.org](http://www.sprawlcity.org)
49. *Urban and Periurban agriculture theme* (2003), <http://www.interdev-net.org/uk/theme/agriurb/pres1.htm>

---

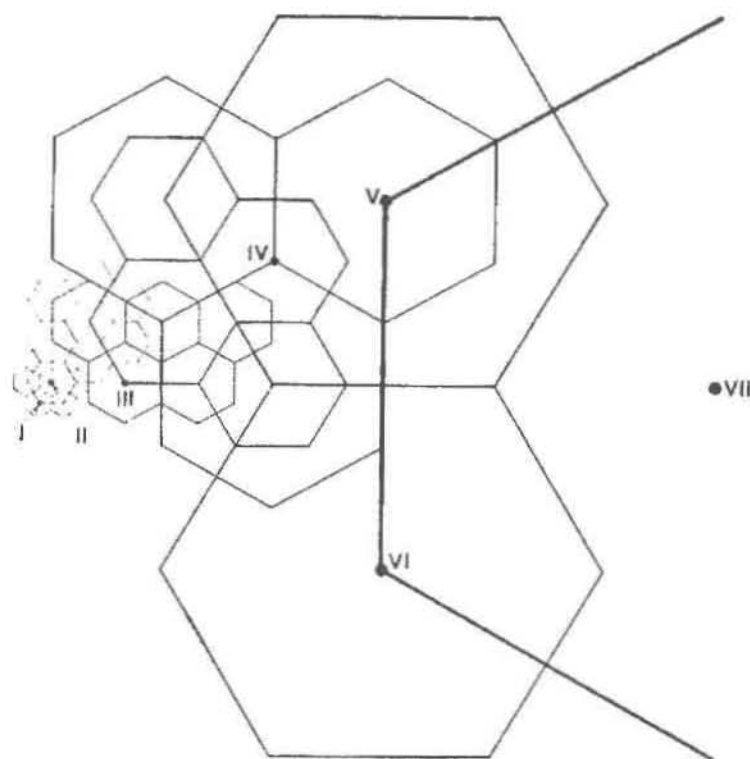
**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**

## ΣΧΗΜΑΤΑ

---



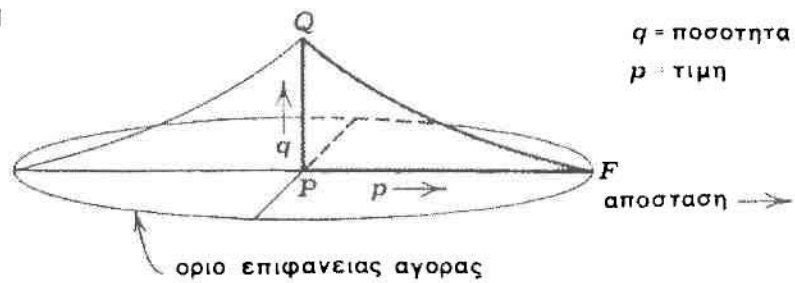
Σχήμα 1 : Το δίκτυο των κεντρικών θέσεων του Christaller, με το πλέγμα των εξαγωνικών επιφανειών αγορών σε κανονική ιεραρχία.



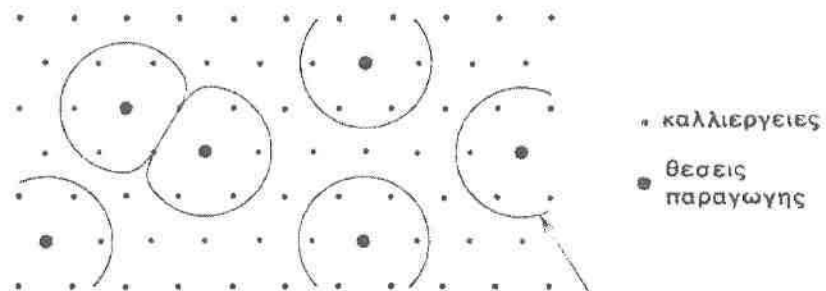
- Ταξη I αγροτική αγορά  
 II κέντρο κοινότητας  
 III επαρχιακή  
 IV τοπική  
 V μικρή πρωτεύουσα  
 VI πρωτεύουσα επαρχίας  
 VII πρωτεύουσα περιφέρειας

Σχήμα 2: Τα στάδια της δημιουργίας του συστήματος εξαγωνικών επιφανειών αγοράς κατά Losch.

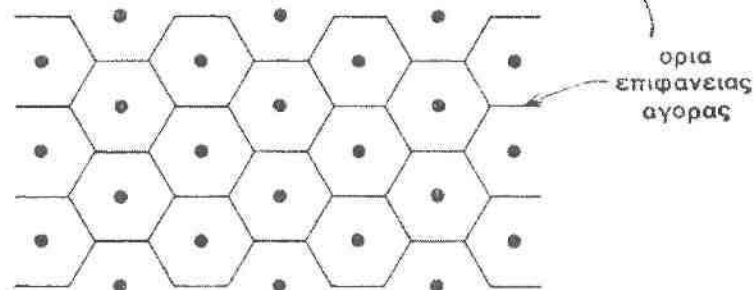
σταδιο 1



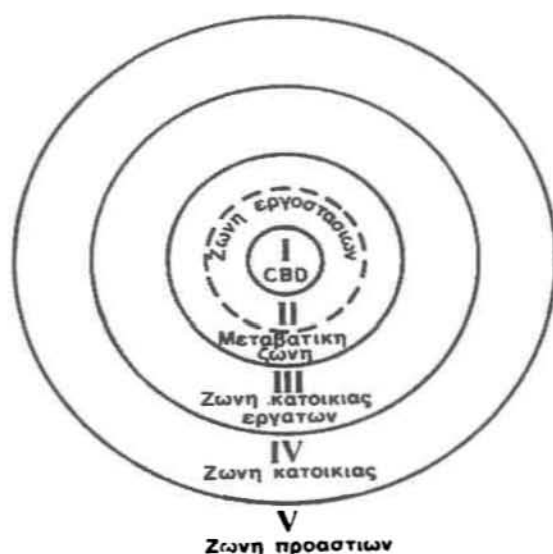
σταδιο 2



σταδιο 3



Σχήμα 3: Το Μοντέλο των ομόκεντρων ζωνών (Burgess E.)



#### I. Κέντρο CBD

Διοικητικά κέντρα και κέντρα επιχειρήσεων: διαμορφώνεται από την κοινοτική κυριαρχία των επιχειρήσεων και τη σπουδαιότητα των κέντρων αποφάσεων, που συγκεντρώνονται μέσα σ' έναν πολύ οργανωμένο πυρήνα

#### II, III.

Εισβολή στον παλιό αστικό χώρο της βιομηχανίας και των εργατών της, αποτέλεσμα της επικερδούς για τη βιομηχανία θέσης μέσα στον αστικό ιστό και της κυριαρχίας της βιομηχανίας πάνω στο χώρο

#### IV.

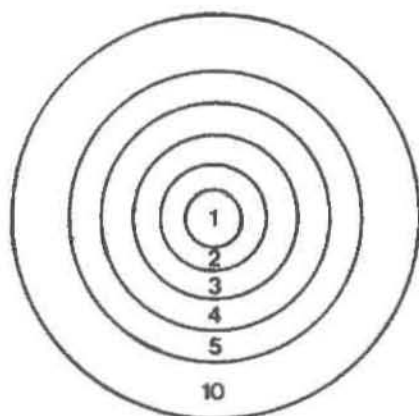
Ζώνη κατοικίας ανώτερων στρωμάτων που υποχρεούν από τις παλιές τους θέσεις μετά την κυριαρχία—καταστροφή του κεντρικού χώρου από τη βιομηχανία και την αρχή της μείξης των κοινωνικών τάξεων

#### V.

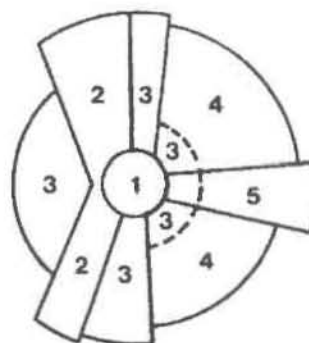
Οικιστικά και παραγωγικά προάστια, δορυφόροι μη ακόμη ενταγμένοι στην πόλη. Συνέπεια της κυριαρχίας της πόλης στον γύρω της χώρο εξαιτίας της συγκεντρώσεως και λειτουργικής εξειδίκευσής της

Πηγή: Χαστάογλου Β., 1982

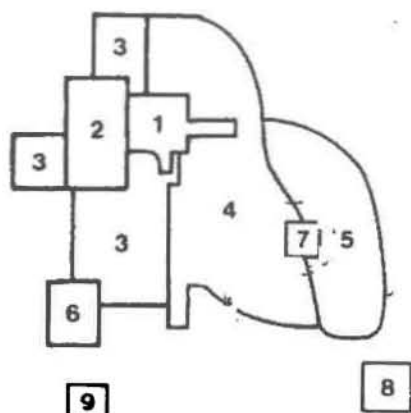
Σχήμα 4: Τα μοντέλα για την εσωτερική δομή και ανάπτυξη της πόλης (Harris και Ullman)



ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΩΝ ΟΜΟΚΕΝΤΡΩΝ  
ΖΩΝΩΝ (E. Burgess)



ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΩΝ ΤΟΜΕΩΝ  
(H. Hoyt)



ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΩΝ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ  
ΠΥΡΗΝΩΝ (C. Harris-E. Ullman)

- 1 central business district
- 2 Ελαφρα βιομηχανια
- 3 Κατοικια χαμηλων εισοδηματων
- 4 Κατοικια μεσαιων εισοδηματων
- 5 Κατοικια υψηλων εισοδηματων
- 6 Βαρεια βιομηχανια
- 7 Περιφερειακες cbd
- 8 Προαστια κατοικιας
- 9 Βιομηχανικα προαστια
- 10 Δορυφοροι οικισμοι-περιφερεια

Τά μοντέλα για την εσωτερική δομή και την ανάπτυξη της πόλης \*Από τους  
C. Harris και E. Ullman.

Σχήμα 5: Ρυμοτομικό Σχέδιο ΒΙ.ΠΕ



#### ΥΠΟΔΟΜΗ

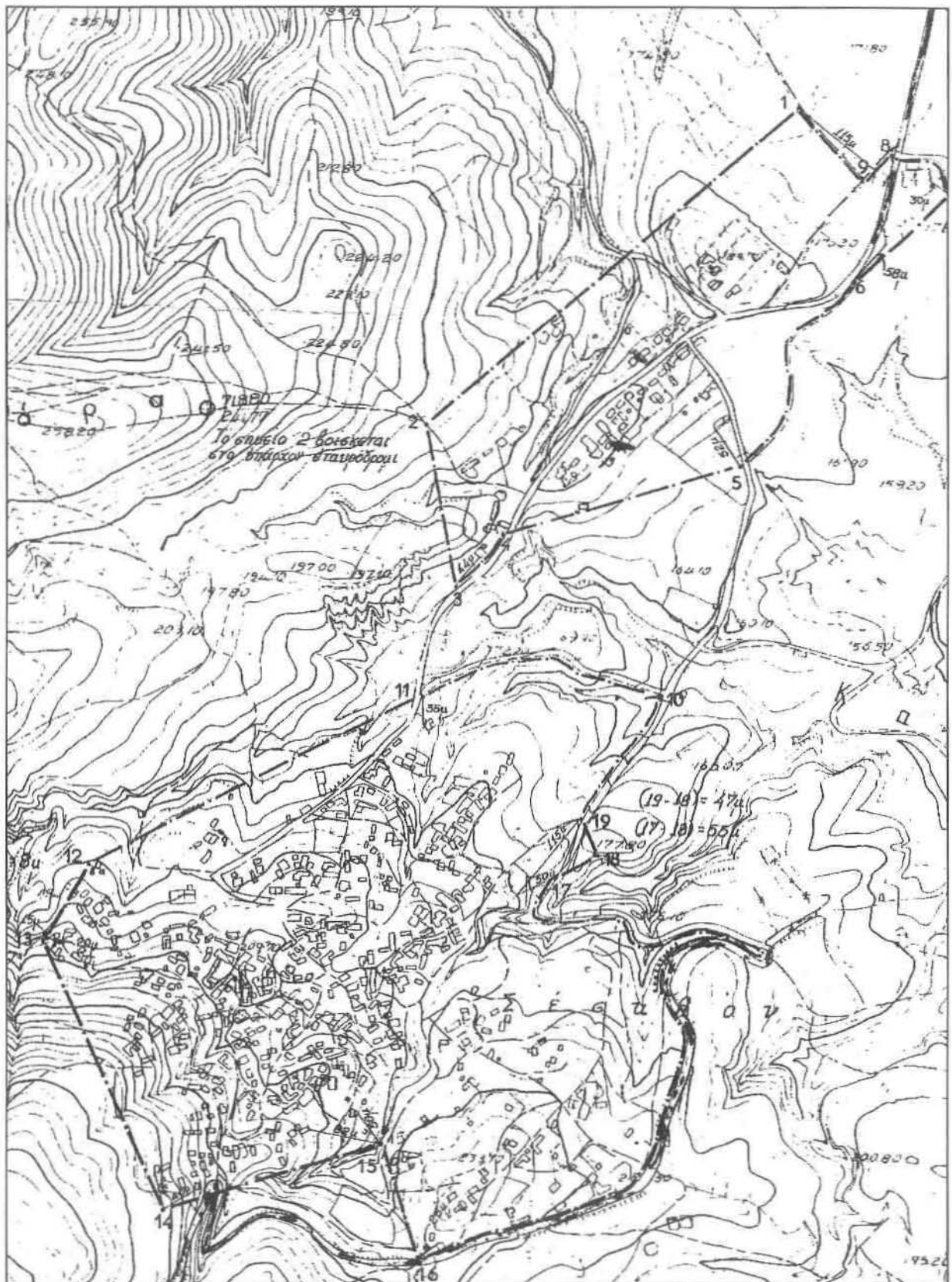
	Εσωτερικό οδικό δίκτυο		Δίκτυο Ηλεκτροφωτισμού οδών		Οδική σύνδεση με Εθνικό δίκτυο
	Δίκτυο ύδρευσης		Ηλεκτροδότηση μέσω Υποσταθμού ΔΕΗ (Μεση και Υψηλή τάση)		Συδηροδρομική σύνδεση με Εθνικό δίκτυο
	Δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων και ακαθάρτων		Τηλεφωνοδότηση (τοπικό τηλεφωνικό κέντρο)		

#### ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ

	Εξυπηρέτηση με λεωφορειακή γραμμή		Σταθμός Α' Βοηθειών (ΙΚΑ)		Αποκομιδή απορριμμάτων
	Λιμενική εξυπηρέτηση (Λιμάνι με ερπύλιο φορτοεκφόρτισης)		Εταιρεία Βιομηχανικής Έρευνας και Τεχνολογικής Ανάπτυξης Μετάλλων (ΕΒΕΤΑΜ Α.Ε.)		
	Γραφείο Διοίκησης - Διαχείρισης ΒΙ.ΠΕ		Παράρτημα Ινστιτούτου Βιομηχανικής και Επαγγελματικής Επιμόρφωσης (ΙΒΕΠΕ)		



Σχήμα 6: Τα όρια του οικισμού Σέσκλο



## **ΠΙΝΑΚΕΣ – ΠΥΡΑΜΙΔΕΣ**

**Π.1 :** Οικισμοί κάτω των 2000 κατοίκων του Δήμου Αισωνίας, με απόφαση νομάρχη για οριοθέτησή τους (δόμηση σύμφωνα με το Π.Δ 24-4/3-5-85)

ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ Κατηγοριοποίηση οικισμού	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
Σέσκλο	E=500	7138/2-4-86  Περιαστικός, αδιάφορος, στάσιμος	Υποχρεωτική επικάλυψη στέγης με κεραμίδια  Απαιτείται έγκριση ΙΓ' Εφορείας Αρχαιοτήτων  Απαιτείται απόσπασμα χάρτη χάραξης αγωγού φυσικού αερίου γι απεριοχές εκτός σχεδίου
Παλιούρι Διμηνίου	E=600	6725/29-1085 Αδιάφορος Στάσιμος	Υποχρεωτική επικάλυψη στέγης με κεραμίδια
Χρυσή Ακτή Παναγιάς Σέσκλου	E=1000	394/12-5-86  Παραλιακός, Αδιάφορος, Στάσιμος	Η οικοδομική γραμμή εκατέρωθεν του εθνικού δρόμου, σύμφωνα με το Π.Δ. 347/93, για εκτός σχεδίου περιοχές  Υποχρεωτική επικάλυψη στέγης με κεραμίδια  Υπάρχει πρόταση για πολεοδόμηση (Β Φάση) σύμφωνα με το Π.Δ. 20-8-85 (Φ.Ε.Κ 414Δ'30-8-85)  Απαιτείται έγκριση Δ.Α.Κ (διεύθυνση αγωγού καυσίμων)  Απαγορεύεται εγκατάσταση λυόμενων κατασκευών

Πηγή: Τ.Ε.Ε Ν.

**Π.2: Μόνιμος και Πραγματικός Πληθυσμός και πληθυσμιακές μεταβολές για το διάστημα 1991-2001.**

	Μόνιμος		Πραγματικός		Μεταβολή Μόνιμου	Μεταβολή Πραγματικού
	2001	1991	2001	1991	1991-2001	1991-2001
<b>ΣΥΝΟΛΑ ΧΩΡΑΣ</b>	<b>10934097</b>	<b>10223392</b>	<b>10964020</b>	<b>10259900</b>	<b>6,95</b>	<b>6,86</b>
<b>ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ</b>	<b>205005</b>	<b>196252</b>	<b>206995</b>	<b>198393</b>	<b>4,46</b>	<b>4,34</b>
<b>ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ</b>	<b>85001</b>	<b>79155</b>	<b>82439</b>	<b>77192</b>	<b>7,39</b>	<b>6,80</b>
<b>Δ.Δ.Βόλου</b>	<b>85001</b>	<b>79155</b>	<b>82439</b>	<b>77192</b>	<b>7,39</b>	<b>6,80</b>
Βόλος,ο	85001	79155	82439	77192	7,39	6,80
<b>ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΙΑΣ</b>	<b>5835</b>	<b>5312</b>	<b>6112</b>	<b>5435</b>	<b>9,85</b>	<b>12,46</b>
<b>Δ.Δ.Αγριάς</b>	<b>5190</b>	<b>4522</b>	<b>5229</b>	<b>4544</b>	<b>14,77</b>	<b>15,07</b>
Αγριά,η	5190	4522	5229	4544	14,77	15,07
<b>Δ.Δ.Δρακείας</b>	<b>645</b>	<b>790</b>	<b>883</b>	<b>891</b>	<b>-18,35</b>	<b>-0,90</b>
Δράκεια,η	550	599	575	644	-8,18	-10,71
Ανεμούτσα,η	19	59	31	90	-67,80	-65,56
Χάνια,τα	76	132	277	157	-42,42	76,43
<b>ΔΗΜΟΣ ΑΙΣΩΝΙΑΣ</b>	<b>3059</b>	<b>2906</b>	<b>3031</b>	<b>2897</b>	<b>5,26</b>	<b>4,63</b>
<b>Δ.Δ.Διμηνίου</b>	<b>2149</b>	<b>1973</b>	<b>2125</b>	<b>1982</b>	<b>8,92</b>	<b>7,21</b>
Διμήνιον,το	2128	1948	2109	1956	9,24	7,82
Παλιούριον,το	21	25	16	26	-16,00	-38,46
<b>Δ.Δ.Σέσκλου</b>	<b>910</b>	<b>933</b>	<b>906</b>	<b>915</b>	<b>-2,47</b>	<b>-0,98</b>
Σέσκλον,το	843	876	837	857	-3,77	-2,33
Χρυσή Ακτή Παναγίας,η	67	57	69	58	17,54	18,97
<b>ΔΗΜΟΣ ΑΛΜΥΡΟΥ</b>	<b>13198</b>	<b>13781</b>	<b>12987</b>	<b>14044</b>	<b>-4,23</b>	<b>-7,53</b>
<b>Δ.Δ.Αλμυρού</b>	<b>8243</b>	<b>8825</b>	<b>7921</b>	<b>8916</b>	<b>-6,59</b>	<b>-11,16</b>
Αλμυρός,ο	7895	8418	7566	8502	-6,21	-11,01
Ανω Μαυρόλοφος,ο	24	34	24	31	-29,41	-22,58
Αργιλοχώριον,το	64	56	66	55	14,29	20,00
Ζαρκαδοχώριον,το	14	25	14	25	-44,00	-44,00
Μαυρόλοφος,ο	15	4	13	3	275,00	333,33
Νεοχωράκιον,το	187	261	190	262	-28,35	-27,48
Παραλία Αλμυρού,η	37	13	41	17	184,62	141,18
Πέρδικα,η	7	14	7	21	-50,00	-66,67
<b>Δ.Δ.Ανθοτόπου</b>	<b>245</b>	<b>306</b>	<b>244</b>	<b>323</b>	<b>-19,93</b>	<b>-24,46</b>
Ανθότοπος,ο	121	142	118	151	-14,79	-21,85
Νεράιδα,η	124	164	126	172	-24,39	-26,74
<b>Δ.Δ.Ευξεινουπόλεως</b>	<b>2559</b>	<b>2277</b>	<b>2553</b>	<b>2296</b>	<b>12,38</b>	<b>11,19</b>
Ευξεινούπολις,η	2507	2277	2501	2296	10,10	8,93
Άγιος Ιωάννης,ο	52	0	52	0		
<b>Δ.Δ.Κοκκωτών</b>	<b>263</b>	<b>236</b>	<b>320</b>	<b>303</b>	<b>11,44</b>	<b>5,61</b>
Κοκκωτοί,οι	263	236	320	303	11,44	5,61
<b>Δ.Δ.Κροκίου</b>	<b>876</b>	<b>996</b>	<b>864</b>	<b>992</b>	<b>-12,05</b>	<b>-12,90</b>
Κρόκιον,το	505	586	498	576	-13,82	-13,54
Κορφαλάκιον,το	371	410	366	416	-9,51	-12,02
<b>Δ.Δ.Κωφών</b>	<b>122</b>	<b>151</b>	<b>131</b>	<b>184</b>	<b>-19,21</b>	<b>-28,80</b>
Κωφοί,οι	114	151	115	153	-24,50	-24,84
Όθρυς,ο	8	0	16	31		-48,39
<b>Δ.Δ.Πλατάνου</b>	<b>808</b>	<b>871</b>	<b>865</b>	<b>915</b>	<b>-7,23</b>	<b>-5,46</b>
Πλάτανος,ο	17	29	4	10	-41,38	-60,00
Νέος Πλάτανος,ο	748	795	767	825	-5,91	-7,03
Χοροστάσι,το	43	47	94	80	-8,51	17,50

	Μόνιμος		Πραγματικός		Μεταβολή Μόνιμου	Μεταβολή Πραγματικού
	2001	1991	2001	1991	1991-2001	1991-2001
<b>Δ.Δ. Φυλάκης</b>	<b>82</b>	<b>119</b>	<b>89</b>	<b>115</b>	<b>-31,09</b>	<b>-22,61</b>
Φυλάκη,η	82	119	89	115	-31,09	-22,61
<b>ΔΗΜΟΣ ΑΡΤΕΜΙΔΑΣ</b>	<b>4397</b>	<b>4209</b>	<b>4583</b>	<b>4448</b>	<b>4,47</b>	<b>3,04</b>
<b>Δ.Δ. Άνω Λεχωνίων</b>	<b>1439</b>	<b>1385</b>	<b>1468</b>	<b>1395</b>	<b>3,90</b>	<b>5,23</b>
Άνω Λεχώνια,τα	1220	1219	1215	1224	0,08	-0,74
Πλατανίδια,τα	219	166	253	171	31,93	47,95
<b>Δ.Δ. Αγίου Βλασίου</b>	<b>699</b>	<b>765</b>	<b>785</b>	<b>930</b>	<b>-8,63</b>	<b>-15,59</b>
Άγιος Βλάσιος,ο	466	526	485	548	-11,41	-11,50
Μαλάκιον,το	144	118	208	229	22,03	-9,17
Παλαιόκαστρον,το	65	91	65	112	-28,57	-41,96
Στρόφιλος,ο	24	30	27	41	-20,00	-34,15
<b>Δ.Δ. Αγίου Λαυρεντίου</b>	<b>607</b>	<b>653</b>	<b>664</b>	<b>714</b>	<b>-7,04</b>	<b>-7,00</b>
Άγιος Λαυρέντιος,ο	367	465	402	502	-21,08	-19,92
Άγιος Απόστολος ο Νέος,ο	138	67	151	73	105,97	106,85
Βροχιά,η	82	98	85	99	-16,33	-14,14
Σερβανάτες,οι	20	23	26	40	-13,04	-35,00
<b>Δ.Δ. Κάτω Λεχωνίων</b>	<b>1652</b>	<b>1406</b>	<b>1666</b>	<b>1409</b>	<b>17,50</b>	<b>18,24</b>
Κάτω Λεχώνια,τα	1632	1398	1646	1401	16,74	17,49
Άγιος Μηνάς,ο	20	8	20	8	150,00	150,00
<b>ΔΗΜΟΣ ΙΩΛΚΟΥ</b>	<b>2081</b>	<b>2143</b>	<b>2071</b>	<b>2115</b>	<b>-2,89</b>	<b>-2,08</b>
<b>Δ.Δ. Άνω Βόλου</b>	<b>667</b>	<b>735</b>	<b>632</b>	<b>749</b>	<b>-9,25</b>	<b>-15,62</b>
Άνω Βόλος,ο	551	446	529	462	23,54	14,50
Ιωλκός,η	116	289	103	287	-59,86	-64,11
<b>Δ.Δ. Αγίου Ονουφρίου</b>	<b>493</b>	<b>518</b>	<b>506</b>	<b>519</b>	<b>-4,83</b>	<b>-2,50</b>
Άγιος Ονούφριος,ο	493	518	506	519	-4,83	-2,50
<b>Δ.Δ. Ανακασιάς</b>	<b>921</b>	<b>890</b>	<b>933</b>	<b>847</b>	<b>3,48</b>	<b>10,15</b>
Ανακασιά,η	921	890	933	847	3,48	10,15
<b>ΔΗΜΟΣ ΚΑΡΛΑΣ</b>	<b>5040</b>	<b>5302</b>	<b>5198</b>	<b>5531</b>	<b>-4,94</b>	<b>-6,02</b>
<b>Δ.Δ. Στεφανοβικείου</b>	<b>1950</b>	<b>1826</b>	<b>1963</b>	<b>1835</b>	<b>6,79</b>	<b>6,98</b>
Στεφανοβίκειον,το	1950	1826	1963	1835	6,79	6,98
<b>Δ.Δ. Καναλίων</b>	<b>1173</b>	<b>1341</b>	<b>1213</b>	<b>1424</b>	<b>-12,53</b>	<b>-14,82</b>
Κανάλια,τα	1173	1341	1213	1424	-12,53	-14,82
<b>Δ.Δ. Κερασέας</b>	<b>350</b>	<b>439</b>	<b>368</b>	<b>437</b>	<b>-20,27</b>	<b>-15,79</b>
Κερασέα,η	350	439	368	437	-20,27	-15,79
<b>Δ.Δ. Ριζομύλου</b>	<b>1567</b>	<b>1696</b>	<b>1654</b>	<b>1835</b>	<b>-7,61</b>	<b>-9,86</b>
Ριζόμυλος,ο	1567	1696	1654	1835	-7,61	-9,86
<b>ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΑΓΧΙΑΛΟΥ</b>	<b>6877</b>	<b>6054</b>	<b>7411</b>	<b>6440</b>	<b>13,59</b>	<b>15,08</b>
<b>Δ.Δ. Νέας Αγχιάλου</b>	<b>6064</b>	<b>5062</b>	<b>6409</b>	<b>5421</b>	<b>19,79</b>	<b>18,23</b>
Νέα Αγχιάλος,η	5259	4457	5514	4602	17,99	19,82
Άγιος Γεώργιος,ο	181	132	216	192	37,12	12,50
Βελανιδιά,η	219	113	219	221	93,81	-0,90
Δημητριάδα,η	107	75	90	40	42,67	125,00
Κριθαριά,η	116	78	131	107	48,72	22,43
Μάραθος,ο	182	207	239	259	-12,08	-7,72
<b>Δ.Δ. Αϊδινίου</b>	<b>327</b>	<b>395</b>	<b>498</b>	<b>395</b>	<b>-17,22</b>	<b>26,08</b>
Αϊδίνιον,το	327	395	498	395	-17,22	26,08
<b>Δ.Δ. Μικροθηβών</b>	<b>486</b>	<b>597</b>	<b>504</b>	<b>624</b>	<b>-18,59</b>	<b>-19,23</b>
Μικροθήβαι,αι	464	597	489	624	-22,28	-21,63
Καστράκι,το	22	0	15	0		
<b>ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ</b>	<b>32979</b>	<b>29759</b>	<b>31929</b>	<b>29018</b>	<b>10,82</b>	<b>10,03</b>



	Μόνιμος		Πραγματικός		Μεταβολή Μόνιμου	Μεταβολή Πραγματικού
	2001	1991	2001	1991	1991-2001	1991-2001
<b>Δ.Δ.Νέας Ιωνίας</b>	<b>32662</b>	<b>29330</b>	<b>31612</b>	<b>28537</b>	<b>11,36</b>	<b>10,78</b>
Νέα Ιωνία,η	31847	28691	30804	27904	11,00	10,39
Κλήμα,το	62	53	63	48	16,98	31,25
Μελισσάτικα,τα	656	513	650	519	27,88	25,24
Φυτόκον,το	97	73	95	66	32,88	43,94
<b>Δ.Δ.Γλαφυρών</b>	<b>317</b>	<b>429</b>	<b>317</b>	<b>481</b>	<b>-26,11</b>	<b>-34,10</b>
Γλαφυρά,τα	317	429	317	481	-26,11	-34,10
<b>ΔΗΜΟΣ ΠΟΡΤΑΡΙΑΣ</b>	<b>2033</b>	<b>2795</b>	<b>3201</b>	<b>3318</b>	<b>-27,26</b>	<b>-3,53</b>
<b>Δ.Δ.Πορταριάς</b>	<b>707</b>	<b>729</b>	<b>1389</b>	<b>1093</b>	<b>-3,02</b>	<b>27,08</b>
Πορταριά,η	655	729	1327	1093	-10,15	21,41
Αγία Παρασκευή,η	50	0	36	0		
Άγιος Ιωάννης,ο	2	0	26	0		
<b>Δ.Δ.Άλλης Μεριάς</b>	<b>804</b>	<b>1514</b>	<b>1163</b>	<b>1661</b>	<b>-46,90</b>	<b>-29,98</b>
Άλλη Μεριά,η	736	658	1009	654	11,85	54,28
Γορίτσα,η	68	856	154	1007	-92,06	-84,71
<b>Δ.Δ.Κατωχωρίου</b>	<b>368</b>	<b>346</b>	<b>436</b>	<b>353</b>	<b>6,36</b>	<b>23,51</b>
Κατωχώριον,το	368	346	436	353	6,36	23,51
<b>Δ.Δ.Σταγιατών</b>	<b>154</b>	<b>206</b>	<b>213</b>	<b>211</b>	<b>-25,24</b>	<b>0,95</b>
Σταγιάται,αι	154	206	213	211	-25,24	0,95
<b>ΔΗΜΟΣ ΦΕΡΩΝ</b>	<b>6210</b>	<b>6949</b>	<b>6116</b>	<b>6855</b>	<b>-10,63</b>	<b>-10,78</b>
<b>Δ.Δ.Βελεστίνου</b>	<b>3764</b>	<b>4026</b>	<b>3659</b>	<b>3852</b>	<b>-6,51</b>	<b>-5,01</b>
Βελεστίνο,το	3391	3638	3270	3448	-6,79	-5,16
Χλόη,η	373	388	389	404	-3,87	-3,71
<b>Δ.Δ.Αγίου Γεωργίου Φερών</b>	<b>940</b>	<b>1091</b>	<b>939</b>	<b>1088</b>	<b>-13,84</b>	<b>-13,69</b>
Άγιος Γεώργιος Φερών,ο	940	1091	939	1088	-13,84	-13,69
<b>Δ.Δ.Αερινού</b>	<b>440</b>	<b>497</b>	<b>432</b>	<b>507</b>	<b>-11,47</b>	<b>-14,79</b>
Αερινόν,το	431	486	423	496	-11,32	-14,72
Πολυζαΐκα,τα (τ.Γουρουνόσταβλος,ο)	9	11	9	11	-18,18	-18,18
<b>Δ.Δ.Μικρού Περιβολακίου</b>	<b>267</b>	<b>348</b>	<b>274</b>	<b>399</b>	<b>-23,28</b>	<b>-31,33</b>
Μικρόν Περιβολάκιον,το	267	348	274	399	-23,28	-31,33
<b>Δ.Δ.Περιβλέπτου</b>	<b>799</b>	<b>987</b>	<b>812</b>	<b>1009</b>	<b>-19,05</b>	<b>-19,52</b>
Περίβλεπτον,το	240	302	245	294	-20,53	-16,67
Άγιος Δημήτριος,ο	131	136	131	136	-3,68	-3,68
Ελευθεροχώριο,το (τ.Κοκκινόβραχος,ο)	147	167	149	194	-11,98	-23,20
Κοκκαλαίκα,τα	84	112	81	115	-25,00	-29,57
Κοκκίνα,η	197	270	206	270	-27,04	-23,70

Πηγή: ΕΣΥΕ / Ιδία επεξεργασία

**Π.3: Εξέλιξη των πυκνοτήτων 1981-2001, για την Περιοχή Αναφοράς**

	Έκταση	Πυκνότητες		
		1981	1991	2001
<b>ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ</b>	<b>26177</b>	<b>2,73</b>	<b>2,95</b>	<b>3,15</b>
Δ.Δ Βόλου	26177	2,73	2,95	3,15
<b>ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΙΑΣ</b>	<b>25227</b>	<b>0,19</b>	<b>0,22</b>	<b>0,24</b>
Δ.Δ Αγριάς	3509	1,14	1,29	1,49
Δ.Δ Δράκειας	21718	0,03679	0,04103	0,04066
<b>ΔΗΜΟΣ ΑΙΣΩΝΙΑΣ</b>	<b>75504</b>	<b>3,22</b>	<b>3,84</b>	<b>4,01</b>
Δ.Δ Διμηνίου	37140	4,45	5,34	5,72
Δ.Δ Σέσκλου	38364	2,01	2,39	2,36
<b>ΔΗΜΟΣ ΑΛΜΥΡΟΥ</b>	<b>473940</b>	<b>0,01</b>	<b>0,030</b>	<b>0,027</b>
Δ.Δ Αλμυρού	209979	0,850	0,043	0,038
Δ.Δ Ανθότοπου	24403	0,013	0,013	0,010
Δ.Δ Ευξεινουπόλεως	21051	0,1087	0,1091	0,1213
Δ.Δ Κοκκωτών	48947	0,005	0,006	0,007
Δ.Δ Κροκίου	26576	0,039	0,037	0,033
Δ.Δ Κωφών	56432	0,003	0,003	0,002
Δ.Δ Πλατάνου	65323	0,015	0,014	0,013
Δ.Δ Φυλακής	21229	0,008	0,005	0,004
<b>ΔΗΜΟΣ ΙΩΛΚΟΥ</b>	<b>3100</b>	<b>0,661</b>	<b>0,682</b>	<b>0,668</b>
<b>ΔΗΜΟΣ ΚΑΡΛΑΣ</b>	<b>223591</b>	<b>0,024</b>	<b>0,025</b>	<b>0,023</b>
Δ.Δ Στεφανοβικείου	80875	0,024	0,023	0,024
Δ.Δ Καναλιών	59642	0,025	0,024	0,020
Δ.Δ Κερασέας	49076	0,009	0,009	0,007
Δ.Δ Ριζόμυλου	33998	0,047	0,054	0,049
<b>ΔΗΜΟΣ Ν.ΑΓΧΙΑΛΟΥ</b>	<b>80462</b>	<b>0,061</b>	<b>0,080</b>	<b>0,092</b>
Δ.Δ Ν. Αγχιάλου	47808	0,081	0,113	0,134
Δ.Δ Αϊδινίου	12675	0,035	0,031	0,039
Δ.Δ Μικροθηβών	19981	0,030	0,031	0,025
<b>ΔΗΜΟΣ Ν. ΙΩΝΙΑΣ</b>	<b>63314</b>	<b>0,424</b>	<b>0,458</b>	<b>0,504</b>
Δ.Δ Ν.Ιωνίας	22100	1.196	1313,00	1430,00
Δ.Δ Γλαφυρών	41214	0,010	0,012	0,008
<b>ΔΗΜΟΣ ΦΕΡΩΝ</b>	<b>215513</b>	<b>0,029</b>	<b>0,032</b>	<b>0,028</b>
Δ.Δ Βελεστίνου	44387	0,080	0,087	0,082
Δ.Δ Αγ. Γεωργίου Φερών	38564	0,020	0,028	0,024
Δ.Δ Αέρινου	33702	0,014	0,015	0,013
Δ.Δ Μικρού Περιβολακίου	21204	0,016	0,019	0,013
Δ.Δ Περιβλεπτου	77656	0,014	0,013	0,010

Πηγή: ΕΣΥΕ / Ιδία επεξεργασία

**Π.4: Κανονικές και μη κανονικές κατοικίες για το διάστημα 1991-2001**

Σύνολο Ελλάδος, Περιφέρειες, Νομοί, Δήμοι, Κοινότητες, Δημοτικά και Κοινοτικά Διαμερίσματα	Σύνολο κατοικιών	Κανονικές κατοικίες					Μη κανονικές κατοικίες	Κανονικές κατοικίες μέσα σε συλλογικές κατοικίες	Ποσοστό Εξοχικών κατοικιών στο σύνολο κανονικών κατοικιών	Σύνολο Κανονικών Κατοικιών το 1991	Ποσοστό εξοχικών Κατοικιών το 2001	Μεταβολή Κανονικών Κατοικιών στο διάστημα 1991-2001
		Σύνολο	Κύριες Κατοικού- μενες (1)	Κύριες Κατοικούμεν ες αλλά το νοικοκυριό απουσιάζει προσωρινά	Κενές							
					Εξοχικές ή δευτερεύουσες	Για ενοικίαση, πώληση, άλλο λόγο						
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	39642	39564	27875	5658	2354	3677	14	64	5,95	25560	5,95	54,79
Δ.Δ.Βόλου	39642	39564	27875	5658	2354	3677	14	64	5,95	25560	5,95	54,79
ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΙΑΣ	2397	2379	1772	117	383	107	11	7	16,10	1834	16,10	29,72
Δ.Δ.Αγριάς	1949	1946	1579	96	173	98	1	2	8,89	1411	8,89	37,92
Δ.Δ.Δρακείας	448	433	193	21	210	9	10	5	48,50	423	48,50	2,36
ΔΗΜΟΣ ΑΙΣΩΝΙΑΣ	1393	1371	893	106	229	143	21	1	16,70	1105	16,70	24,07
Δ.Δ.Διμηνίου	896	881	637	48	87	109	15	0	9,88	617	9,88	42,79
Δ.Δ.Σέσκλου	497	490	256	58	142	34	6	1	28,98	488	28,98	0,41
ΔΗΜΟΣ ΑΛΜΥΡΟΥ	5506	5446	4015	301	747	383	19	41	13,72	4548	13,72	19,74
Δ.Δ.Αλμυρού	3436	3425	2563	197	398	267	4	7	11,62	2816	11,62	21,63
Δ.Δ.Ανθοτόπου	92	92	66	1	23	2	0	0	25,00	102	25,00	-9,80
Δ.Δ.Ευξεινουπόλεω ς	1010	1005	771	61	108	65	2	3	10,75	831	10,75	20,94
Δ.Δ.Κοκκωτών	133	125	75	1	46	3	8	0	36,80	126	36,80	-0,79
Δ.Δ.Κροκίου	316	284	203	24	42	15	1	31	14,79	204	14,79	39,22
Δ.Δ.Κωφών	86	86	43	1	39	3	0	0	45,35	77	45,35	11,69
Δ.Δ.Πλατάνου	376	372	268	16	67	21	4	0	18,01	316	18,01	17,72
Δ.Δ.Φυλάκης	57	57	26	0	24	7	0	0	42,11	76	42,11	-25,00
ΔΗΜΟΣ ΑΡΤΕΜΙΔΑΣ	2915	2910	1508	87	1215	100	2	3	41,75	2760	41,75	5,43
Δ.Δ.Άνω Λεχωνίων	913	913	496	39	333	45	0	0	36,47	944	36,47	-3,28

Σύνολο Ελλάδος, Περιφέρειες, Νομοί, Δήμοι, Κοινότητες, Δημοτικά και Κοινοτικά Διαμερίσματα	Σύνολο κατοικιών	Κανονικές κατοικίες					Μη κανονικές κατοικίες	Κανονικές κατοικίες μέσα σε συλλογικές κατοικίες	Ποσοστό Εξοχικών κατοικιών στο σύνολο κανονικών κατοικιών	Σύνολο Κανονικών Κατοικιών το 1991	Ποσοστό εξοχικών Κατοικιών το 2001	Μεταβολή Κανονικών Κατοικιών στο διάστημα 1991-2001
		Σύνολο	Κύριες Κατοικού- μενες (1)	Κύριες Κατοικούμεν ες αλλά το νοικοκυριό απουσιάζει προσωρινά	Κενές							
					Εξοχικές ή δευτερεύουσες	Για ενοικίαση, πώληση, άλλο λόγο						
Δ.Δ.Αγίου Βλασίου	682	680	249	16	408	7	2	0	60,00	530	60,00	28,30
Δ.Δ.Αγίου Λαυρεντίου	540	540	227	9	274	30	0	0	50,74	580	50,74	-6,90
Δ.Δ.Κάτω Λεχωνίων	780	777	536	23	200	18	0	3	25,74	706	25,74	10,06
<b>ΔΗΜΟΣ ΙΩΛΚΟΥ</b>	<b>971</b>	<b>971</b>	<b>652</b>	<b>49</b>	<b>221</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22,76</b>	<b>964</b>	<b>22,76</b>	<b>0,73</b>
Δ.Δ.Άνω Βόλου	345	345	201	10	111	23	0	0	32,17			
Δ.Δ.Αγίου Ονουφρίου	216	216	165	2	39	10	0	0	18,06			
Δ.Δ.Ανακασιάς	410	410	286	37	71	16	0	0	17,32			
<b>ΔΗΜΟΣ ΚΑΡΛΑΣ</b>	<b>1823</b>	<b>1818</b>	<b>1434</b>	<b>56</b>	<b>181</b>	<b>147</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>9,96</b>	<b>1650</b>	<b>9,96</b>	<b>10,18</b>
Δ.Δ.Στεφανοβικείου	501	501	451	8	21	21	0	0	4,19	492	4,19	1,83
Δ.Δ.Καναλίων	595	594	397	29	99	69	0	1	16,67	599	16,67	-0,83
Δ.Δ.Κερασέας	193	189	119	7	29	34	4	0	15,34	168	15,34	12,50
Δ.Δ.ΡΙζομύλου	534	534	467	12	32	23	0	0	5,99	391	5,99	36,57
<b>ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΑΓΧΙΑΛΟΥ</b>	<b>3585</b>	<b>3555</b>	<b>2144</b>	<b>127</b>	<b>1091</b>	<b>193</b>	<b>6</b>	<b>24</b>	<b>30,69</b>	<b>2456</b>	<b>30,69</b>	<b>44,75</b>
Δ.Δ.Νέας Αγχιάλου	3273	3257	1906	110	1055	186	5	11	32,39	2180	32,39	49,40
Δ.Δ.Αϊδινίου	130	116	94	11	9	2	1	13	7,76	138	7,76	-15,94
Δ.Δ.Μικροθηβών	182	182	144	6	27	5	0	0	14,84	138	14,84	31,88
<b>ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ</b>	<b>13384</b>	<b>13245</b>	<b>10195</b>	<b>1027</b>	<b>697</b>	<b>1326</b>	<b>123</b>	<b>16</b>	<b>5,26</b>	<b>9970</b>	<b>5,26</b>	<b>32,85</b>
Δ.Δ.Νέας Ιωνίας	13216	13077	10082	1024	650	1321	123	16	4,97	9806	4,97	33,36
Δ.Δ.Γλαφυρών	168	168	113	3	47	5	0	0	27,98	164	27,98	2,44

Σύνολο Ελλάδος, Περιφέρειες, Νομοί, Δήμοι, Κοινότητες, Δημοτικά και Κοινοτικά Διαμερίσματα	Σύνολο κατοικιών	Κανονικές κατοικίες					Μη κανονικές κατοικίες	Κανονικές κατοικίες μέσα σε συλλογικές κατοικίες	Ποσοστό Εξοχικών κατοικιών στο σύνολο κανονικών κατοικιών	Σύνολο Κανονικών Κατοικιών το 1991	Ποσοστό εξοχικών Κατοικιών το 2001	Μεταβολή Κανονικών Κατοικιών στο διάστημα 1991-2001
		Σύνολο	Κύριες Κατοικού- μενες (1)	Κύριες Κατοικούμεν ες αλλά το νοικοκυριό απουσιάζει προσωρινά	Κενές							
					Εξοχικές ή δευτερεύουσες	Για ενοικίαση, πώληση, άλλο λόγο						
ΔΗΜΟΣ ΠΟΡΤΑΡΙΑΣ	1426	1409	642	92	580	95	5	12	41,16	1610	41,16	-12,48
Δ.Δ.Πορταριάς	595	584	217	71	277	19	0	11	47,43	569	47,43	2,64
Δ.Δ.Άλλης Μεριάς	390	384	235	13	95	41	5	1	24,74	600	24,74	-36,00
Δ.Δ.Κατωχωρίου	319	319	138	7	147	27	0	0	46,08	337	46,08	-5,34
Δ.Δ.Σταγιατών	122	122	52	1	61	8	0	0	50,00	104	50,00	17,31
ΔΗΜΟΣ ΦΕΡΩΝ	2254	2240	1737	97	239	167	10	4	10,67	2013	10,67	11,28
Δ.Δ.Βελεστίνου	1399	1390	1060	73	104	153	5	4	7,48	1206	7,48	15,26
Δ.Δ.Αγίου Γεωργίου Φερών	268	268	226	9	27	6	0	0	10,07	249	10,07	7,63
Δ.Δ.Αερινού	146	146	125	6	14	1	0	0	9,59	140	9,59	4,29
Δ.Δ.Μικρού Περιβολακίου	114	109	74	0	34	1	5	0	31,19	108	31,19	0,93
Δ.Δ.Περιβλέπτου	327	327	252	9	60	6	0	0	18,35	310	18,35	5,48

Πηγή: ΕΣΥΕ / Ιδία επεξεργασία



**Π.5: Νοικοκυριά κατά αριθμό μελών για την Ευρύτερη Περιοχή Αναφοράς (Απογραφή ΕΣΥΕ, 2001)**

Νομός - Δήμος ή Κοινότητα - Δημοτικό ή Κοινοτικό Διαμέρισμα	Σύνολο		Νοικοκυριά κατά αριθμό μελών									
	Νοικοκυριά	Μέλη	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 & άνω
<b>Σύνολο Χώρας</b>	<b>3.674.381</b>	<b>10.291.186</b>	<b>726,266</b>	<b>1.032.749</b>	<b>773,06</b>	<b>753,961</b>	<b>248,037</b>	<b>92,784</b>	<b>29,723</b>	<b>9,932</b>	<b>3,888</b>	<b>3,981</b>
<b>ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ</b>	<b>68,168</b>	<b>192,444</b>	<b>12,804</b>	<b>19,106</b>	<b>14,765</b>	<b>14,193</b>	<b>4,759</b>	<b>1,781</b>	<b>494</b>	<b>160</b>	<b>44</b>	<b>62</b>
<b>ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ</b>	<b>28,265</b>	<b>75,5</b>	<b>6,088</b>	<b>7,889</b>	<b>6,321</b>	<b>5,902</b>	<b>1,518</b>	<b>424</b>	<b>82</b>	<b>30</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Δ.Δ. Βόλου	28,265	75,5	6,088	7,889	6,321	5,902	1,518	424	82	30	5	6
<b>ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΙΑΣ</b>	<b>1,827</b>	<b>5,52</b>	<b>239</b>	<b>505</b>	<b>418</b>	<b>424</b>	<b>164</b>	<b>55</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Δ.Δ. Αγριάς	1,604	4,882	190	436	380	392	146	48	7	3	0	2
Δ.Δ. Δρακείας	223	638	49	69	38	32	18	7	5	3	2	0
<b>ΔΗΜΟΣ ΑΙΣΩΝΙΑΣ</b>	<b>923</b>	<b>3,013</b>	<b>92</b>	<b>211</b>	<b>214</b>	<b>246</b>	<b>101</b>	<b>47</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Δ.Δ. Διμηνίου	659	2,107	71	152	158	176	66	30	4	2	0	0
Δ.Δ. Σέσκλου	264	906	21	59	56	70	35	17	6	0	0	0
<b>ΔΗΜΟΣ ΑΛΜΥΡΟΥ</b>	<b>4,131</b>	<b>12,6</b>	<b>608</b>	<b>1,07</b>	<b>927</b>	<b>900</b>	<b>396</b>	<b>162</b>	<b>46</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>5</b>
Δ.Δ. Αλμυρού	2,602	7,845	368	676	609	601	239	82	21	3	1	2
Δ.Δ. Ανθοτόπου	66	242	9	14	8	19	3	3	8	2	0	0
Δ.Δ. Ευξεινουπόλεως	788	2,542	95	200	176	163	95	40	9	6	1	3
Δ.Δ. Κοκκωτών	97	248	36	24	15	8	4	5	3	2	0	0
Δ.Δ. Κροκίου	229	724	31	56	49	55	19	15	3	1	0	0
Δ.Δ. Κωφών	44	122	12	11	8	5	6	1	0	1	0	0
Δ.Δ. Πλατάνου	278	796	51	81	59	44	29	13	1	0	0	0
Δ.Δ. Φυλακής	27	81	6	8	3	5	1	3	1	0	0	0
<b>ΔΗΜΟΣ ΑΡΤΕΜΙΔΑΣ</b>	<b>1,568</b>	<b>4,403</b>	<b>283</b>	<b>478</b>	<b>330</b>	<b>291</b>	<b>122</b>	<b>52</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Δ.Δ. Άνω Λεχωνίων	514	1,442	90	159	105	105	40	10	3	1	0	1
Δ.Δ. Αγίου Βλασίου	265	728	55	81	54	41	21	11	2	0	0	0
Δ.Δ. Αγίου Λαυρεντίου	244	627	59	79	50	32	12	12	0	0	0	0
Δ.Δ. Κάτω Λεχωνίων	545	1,606	79	159	121	113	49	19	5	0	0	0

Νομός - Δήμος ή Κοινότητα - Δημοτικό ή Κοινοτικό Διαμέρισμα	Σύνολο		Νοικοκυριά κατά αριθμό μελών									
	Νοικοκυριά	Μέλη	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 & άνω
<b>ΔΗΜΟΣ ΙΩΛΚΟΥ</b>	<b>663</b>	<b>1,933</b>	<b>115</b>	<b>169</b>	<b>153</b>	<b>147</b>	<b>49</b>	<b>23</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Δ.Δ. Άνω Βόλου	209	637	30	52	45	56	17	5	3	1	0	0
Δ.Δ. Αγίου Ονουφρίου	168	499	32	34	43	36	13	9	1	0	0	0
Δ.Δ. Ανακασιάς	286	797	53	83	65	55	19	9	2	0	0	0
<b>ΔΗΜΟΣ ΚΑΡΛΑΣ</b>	<b>1,468</b>	<b>4,749</b>	<b>190</b>	<b>385</b>	<b>282</b>	<b>311</b>	<b>158</b>	<b>101</b>	<b>31</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Δ.Δ. Στεφανοβικείου	464	1,71	28	95	97	113	67	45	13	4	0	2
Δ.Δ. Καναλίων	406	1,144	75	144	65	65	28	19	8	2	0	0
Δ.Δ. Κερασέας	125	355	24	39	26	14	15	5	2	0	0	0
Δ.Δ. Ριζομύλου	473	1,54	63	107	94	119	48	32	8	1	1	0
<b>ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΑΓΧΙΑΛΟΥ</b>	<b>2,263</b>	<b>6,649</b>	<b>355</b>	<b>639</b>	<b>483</b>	<b>496</b>	<b>200</b>	<b>65</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Δ.Δ. Νέας Αγχιάλου	2,01	5,926	311	564	429	447	180	56	14	7	0	2
Δ.Δ. Αϊδινίου	108	310	20	27	27	21	7	6	0	0	0	0
Δ.Δ. Μικροθηβών	145	413	24	48	27	28	13	3	1	0	0	1
<b>ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ</b>	<b>10,409</b>	<b>31,051</b>	<b>1,564</b>	<b>2,714</b>	<b>2,42</b>	<b>2,512</b>	<b>774</b>	<b>264</b>	<b>100</b>	<b>28</b>	<b>11</b>	<b>22</b>
Δ.Δ. Νέας Ιωνίας	10,292	30,742	1,54	2,681	2,39	2,488	771	261	100	28	11	22
Δ.Δ. Γλαφυρών	117	309	24	33	30	24	3	3	0	0	0	0
<b>ΔΗΜΟΣ ΠΟΡΤΑΡΙΑΣ</b>	<b>748</b>	<b>2,063</b>	<b>142</b>	<b>230</b>	<b>158</b>	<b>143</b>	<b>43</b>	<b>26</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Δ.Δ. Πορταριάς	264	704	52	89	55	43	15	8	2	0	0	0
Δ.Δ. Άλλης Μεριάς	269	804	40	71	61	65	17	12	2	1	0	0
Δ.Δ. Κατωχωρίου	153	394	37	47	31	24	10	4	0	0	0	0
Δ.Δ. Σταγιατών	62	161	13	23	11	11	1	2	0	1	0	0
<b>ΔΗΜΟΣ ΦΕΡΩΝ</b>	<b>1,764</b>	<b>5,955</b>	<b>213</b>	<b>358</b>	<b>374</b>	<b>422</b>	<b>223</b>	<b>132</b>	<b>30</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
Δ.Δ. Βελεστίου	1,077	3,605	138	201	229	281	131	81	15	1	0	0
Δ.Δ. Αγίου Γεωργίου Φερών	227	901	16	27	44	62	38	26	9	3	2	0

Νομός - Δήμος ή Κοινότητα - Δημοτικό ή Κοινοτικό Διαμέρισμα	Σύνολο		Νοικοκυριά κατά αριθμό μελών									
	Νοικοκυριά	Μέλη	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 & άνω
Δ.Δ.Αερινού	126	431	9	32	27	29	17	9	2	1	0	0
Δ.Δ.Μικρού Περιβολακίου	80	261	12	25	11	11	8	10	2	1	0	0
Δ.Δ.Περιβλέπτου	254	757	38	73	63	39	29	6	2	3	1	0

Πηγή: ΕΣΥΕ / Ιδία επεξεργασία

**Π.6:** Ενεργός πληθυσμός ανά Δήμο / Απασχολούμενος Μόνιμος Πληθυσμός στο Τομέα της Δημόσιας Διοίκησης κατά τόπο εργασίας.

Τόπος εργασίας - Σύνολο Ελλάδος, Νομός, Δήμοι και κοινότητες	Απασχολούμενοι στο Δήμο				Σύνολο μόνιμου πληθυσμού	Απασχολούμενος μόνιμος πληθυσμός	Ποσοστό (%) συνόλου απασχολούμενων στο Δήμο επί του συνόλου του απασχολούμενου μόνιμου πληθυσμού	Ποσοστό απασχολούμενων στο σύνολο του μόνιμου πληθυσμού
	Σύνολο	Κρατική διοίκηση ΣΤΑΚΟΔ 751	Άμυνα ΣΤΑΚΟΔ 752	Δραστηριότητες υποχρεωτικής κοινωνικής ασφάλισης ΣΤΑΚΟΔ 753				
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	320,876	160,381	146,497	13,998	10.934.097	4.102.091	7,82	37,52
ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	6,639	2,659	3,76	220	205,005	71,495	9,29	34,87
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	3,158	1,642	1,347	169	85,001	30,238	10,44	35,57
ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΙΑΣ	103	31	65	7	5,835	2,016	5,11	34,55
ΔΗΜΟΣ ΑΙΣΩΝΙΑΣ	20	13	7	0	3,059	1,042	1,92	34,06
ΔΗΜΟΣ ΑΛΜΥΡΟΥ	505	172	318	15	13,198	4,352	11,60	32,97
ΔΗΜΟΣ ΑΡΤΕΜΙΔΑΣ	29	19	9	1	4,397	1,632	1,78	37,12
ΔΗΜΟΣ ΙΩΛΚΟΥ	27	16	11	0	2,081	679	3,98	32,63
ΔΗΜΟΣ ΚΑΡΛΑΣ	380	41	339	0	5,04	1,748	21,74	34,68
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΑΓΧΙΑΛΟΥ	817	68	747	2	6,877	2,539	32,18	36,92
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ	657	298	347	12	32,979	10,719	6,13	32,50
ΔΗΜΟΣ ΠΟΡΤΑΡΙΑΣ	53	24	28	1	2,033	657	8,07	32,32
ΔΗΜΟΣ ΦΕΡΩΝ	356	57	295	4	6,21	2,289	15,55	36,86

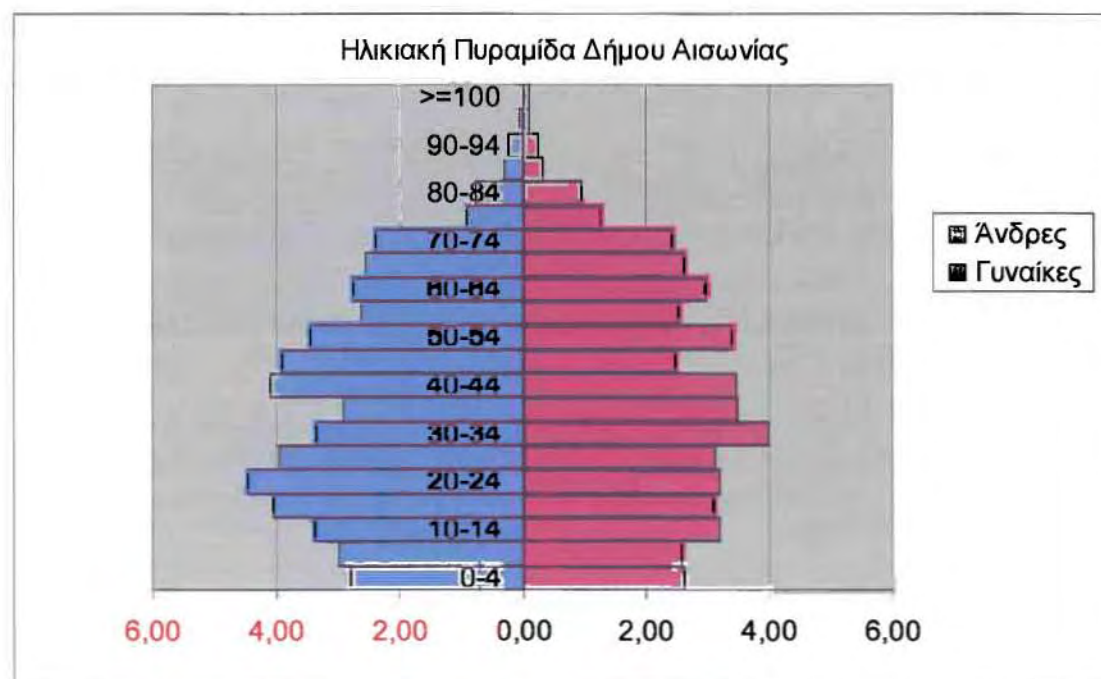
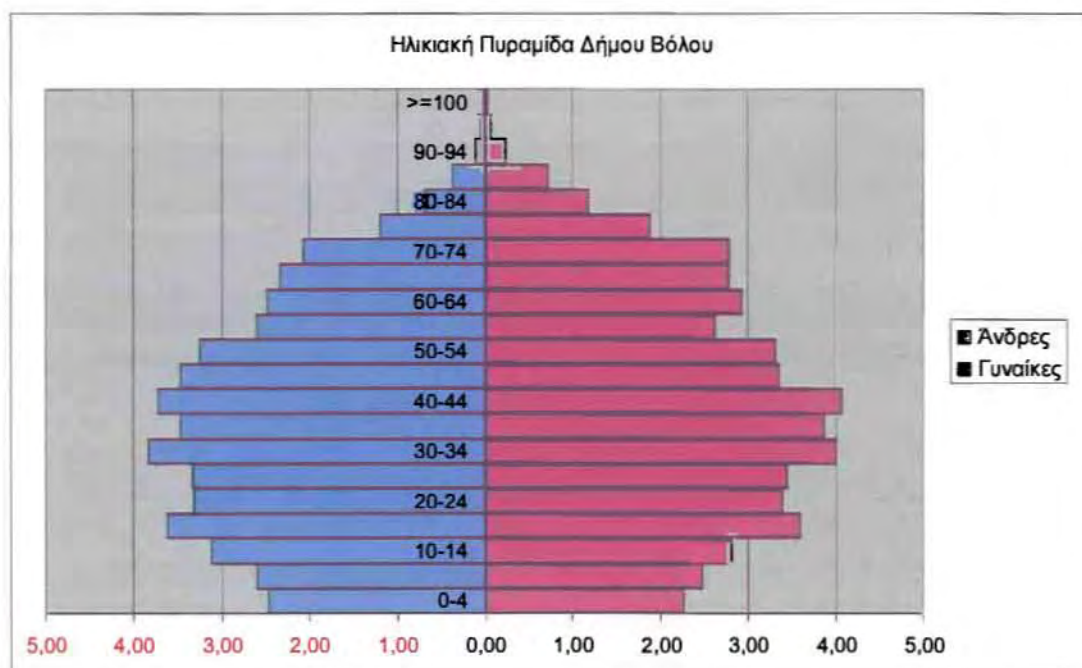
Πηγή: ΕΣΥΕ / Ιδία επεξεργασία

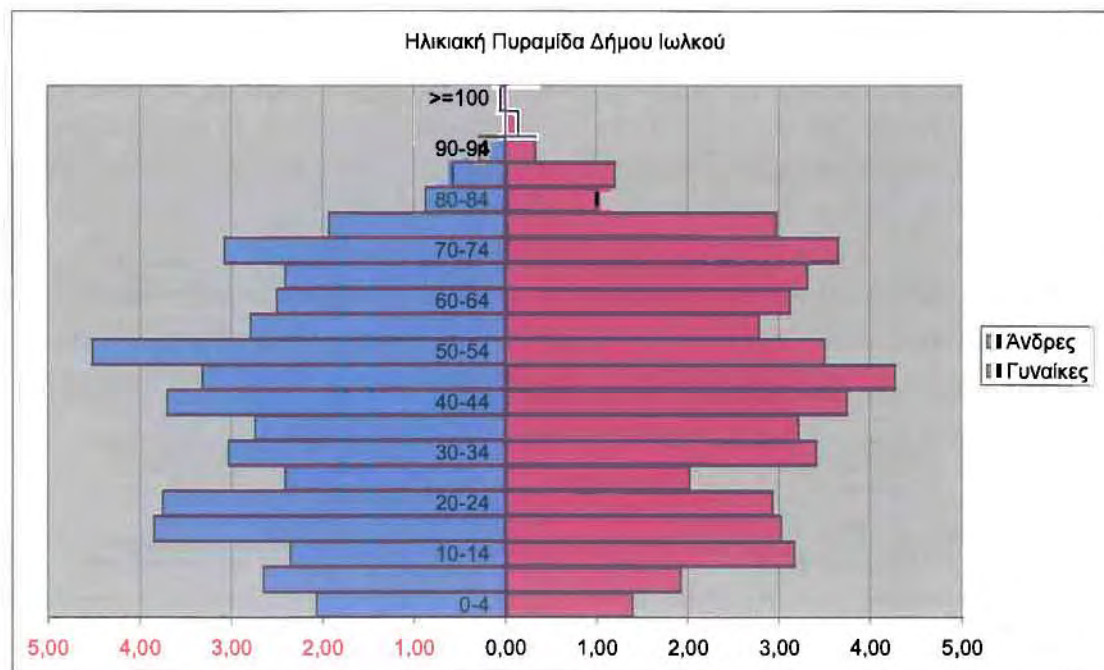
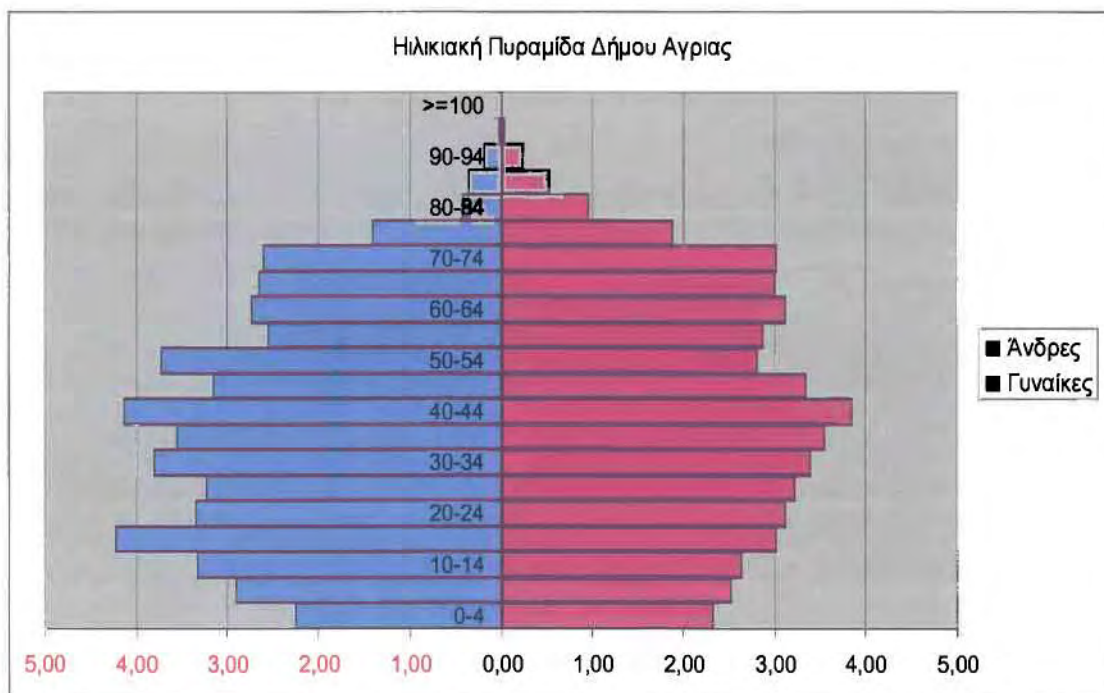
Π. 7: Οικισμοί κάτω των 200 κατοίκων με απόφαση νομάρχη για οριοθέτησή τους.

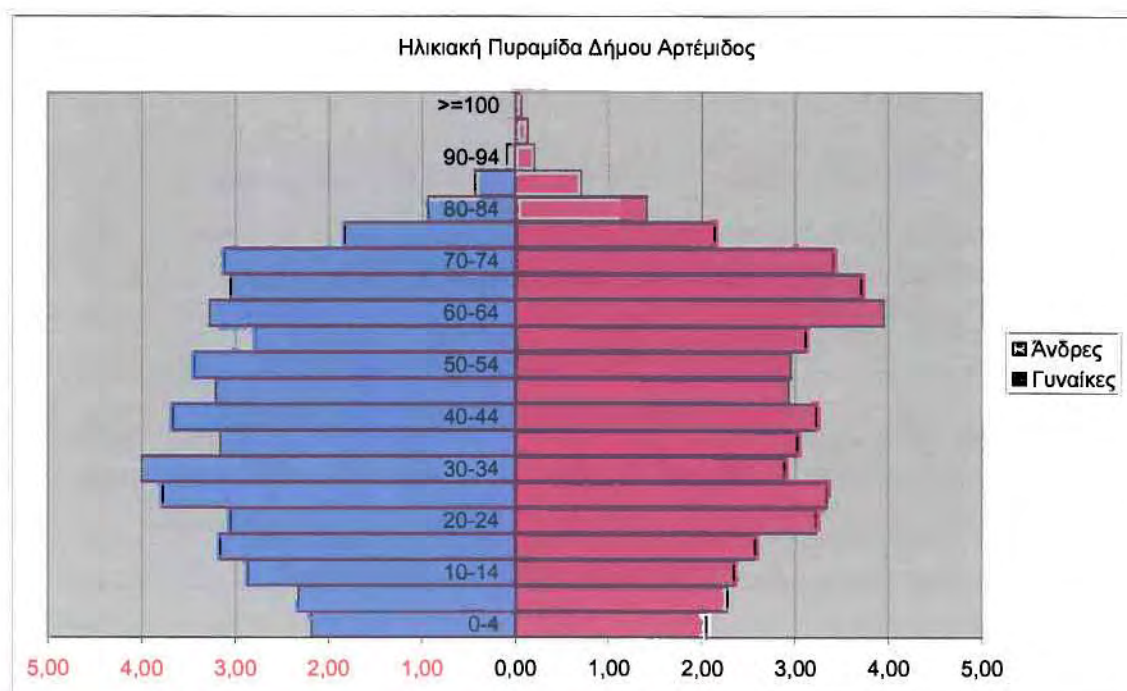
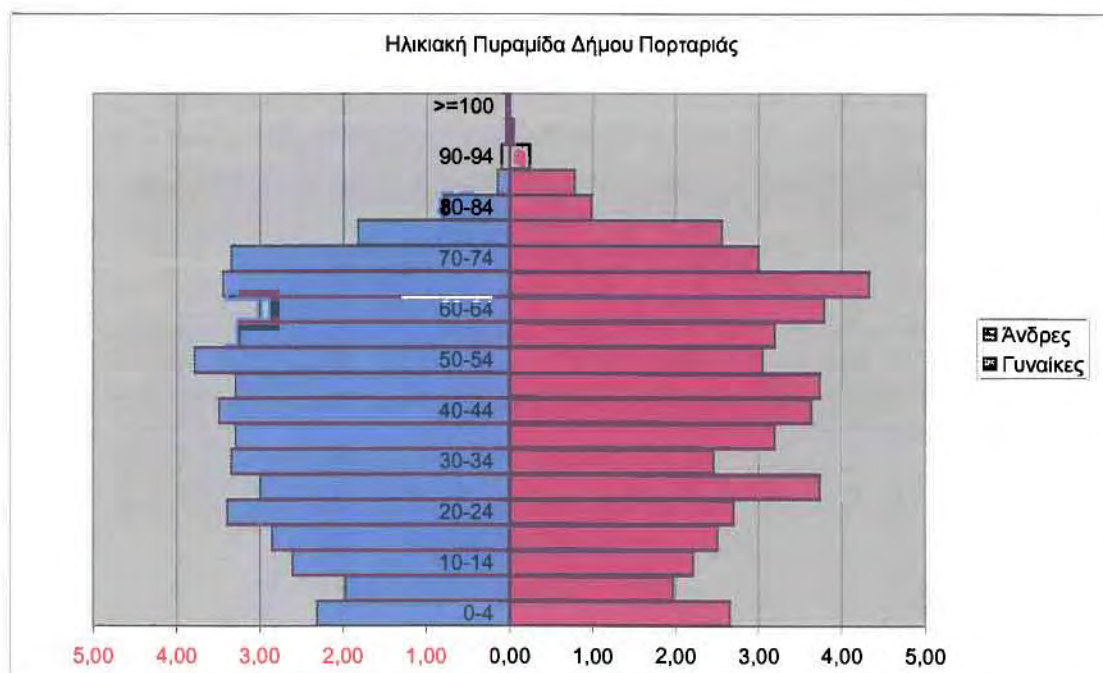
ΟΙΚΟΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΤΩΝ 2000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΜΕ ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ ΓΙΑ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥΣ	
<p><u>ΔΗΜΟΣ ΑΙΣΩΝΙΑΣ</u></p> <p>ΠΑΛΙΟΥΡΙ</p> <p>1. ΑΕΡΙΝΟ</p> <p>2. ΣΕΣΚΛΟ</p> <p>3. ΧΡΥΣΗ ΑΚΤΗ ΠΑΝΑΓΙΑΣ</p> <p><u>ΔΗΜΟΣ ΑΛΜΥΡΟΥ</u></p> <p>4. ΑΝΩ ΜΑΥΡΟΛΟΦΟΣ</p> <p>5. ΑΡΓΙΛΟΧΩΡΙ</p> <p>6. ΖΑΡΚΑΔΟΧΩΡΙ</p> <p>7. ΜΑΥΡΟΛΟΦΟΣ</p> <p>8. ΝΕΟΧΩΡΑΚΙ</p> <p>9. ΠΕΡΔΙΚΑ</p> <p>10. ΑΝΘΟΤΟΠΟΣ</p> <p>11. ΝΕΡΑΙΔΑ</p> <p>12. ΚΟΚΚΩΤΟΙ</p> <p>13. ΚΡΟΚΙΟ</p> <p>14. ΚΩΦΟΙ</p> <p>15. ΝΕΟΣ ΠΛΑΤΑΝΟΣ</p> <p>16. ΧΟΡΟΣΤΑΣΙ</p> <p>17. ΦΥΛΑΚΗ</p> <p><u>ΔΗΜΟΣ ΑΛΟΝΝΗΣΟΥ</u></p> <p>18. ΠΑΤΗΤΗΡΙ</p> <p>19. ΒΟΤΣΗ</p> <p>20. ΣΤΕΝΗ ΒΑΛΑ</p> <p><u>ΔΗΜΟΣ ΚΑΡΛΑΣ</u></p> <p>21. ΡΙΖΟΜΥΛΟΣ</p> <p>22. ΣΤΕΦΑΝΟΒΙΚΕΙΟ</p> <p><u>ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΑΓΧΙΑΛΟΥ</u></p> <p>23. ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΥΝΗΓΩΝ - ΜΕΓΑΛΗ ΒΕΛΑΝΙΔΙΑ</p> <p>24. ΜΑΡΑΘΟΣ</p> <p>25. ΑΙΔΙΝΙ</p> <p>26. ΜΙΚΡΟΘΗΒΕΣ</p> <p><u>ΔΗΜΟΣ ΠΤΕΛΕΟΥ</u></p> <p>27. ΑΓΙΟΙ ΘΕΟΔΩΡΟΙ</p> <p>28. ΑΧΙΛΛΕΙΟ</p> <p>29. ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΧΙΛΛΕΙΟΥ</p> <p>30. ΠΤΕΛΕΟΣ</p> <p>31. ΑΓΙΑ ΜΑΡΙΝΑ – ΛΕΥΚΗ</p> <p>32. ΓΑΒΡΙΑΝΗ</p> <p>33. ΠΗΓΑΔΙ</p>	<p><u>ΔΗΜΟΣ ΣΚΟΠΕΛΟΥ</u></p> <p>34. ΑΓΝΩΝΤΑΣ</p> <p>35. ΠΑΝΟΡΜΟΣ</p> <p>36. ΣΤΑΦΥΛΟΣ</p> <p>37. ΓΛΩΣΣΑ</p> <p>38. ΛΟΥΤΡΑΚΙ</p> <p>39. ΕΛΗΟΣ</p> <p><u>ΔΗΜΟΣ ΣΟΥΡΠΗΣ</u></p> <p>40. ΑΓΙΑ ΤΡΙΑΔΑ</p> <p>41. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ</p> <p>42. ΑΜΑΛΙΑΠΟΛΗ</p> <p>43. ΒΡΥΝΑΙΝΑ</p> <p>44. ΚΟΝΤΑΡΟΛΑΚΑΣ</p> <p>45. ΔΡΥΜΩΝΑΣ</p> <p>46. ΣΟΥΡΠΗ</p> <p>47. ΝΗΕΣ</p> <p><u>ΔΗΜΟΣ ΦΕΡΩΝ</u></p> <p>48. ΧΛΟΗ ΒΕΛΕΣΤΙΝΟΥ</p> <p>49. ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΕΡΡΩΝ</p> <p>50. ΑΕΡΙΝΟ</p> <p>51. ΜΙΚΡΟ ΠΕΡΙΒΟΛΑΚΙ</p> <p>52. ΠΕΡΙΒΛΕΠΤΟ</p> <p>53. ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΠΕΡΙΒΛΕΠΤΟΥ</p> <p>54. ΕΛΕΥΘΕΡΟΧΩΡΙ (ΚΟΚΚΙΝΟΒΡΑΧΟΣ)</p> <p>55. ΚΟΚΚΑΛΑΙΚΑ</p> <p>56. ΚΟΚΚΙΝΑ</p> <p>57. Κοινότητα ΑΝΑΒΡΑΣ</p>



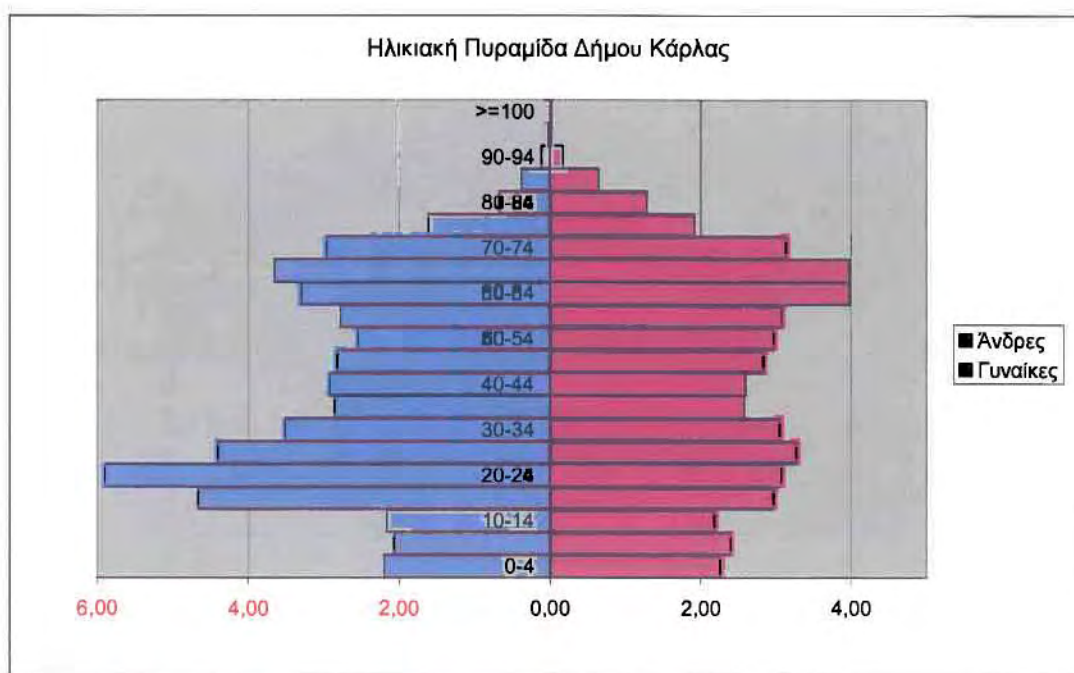
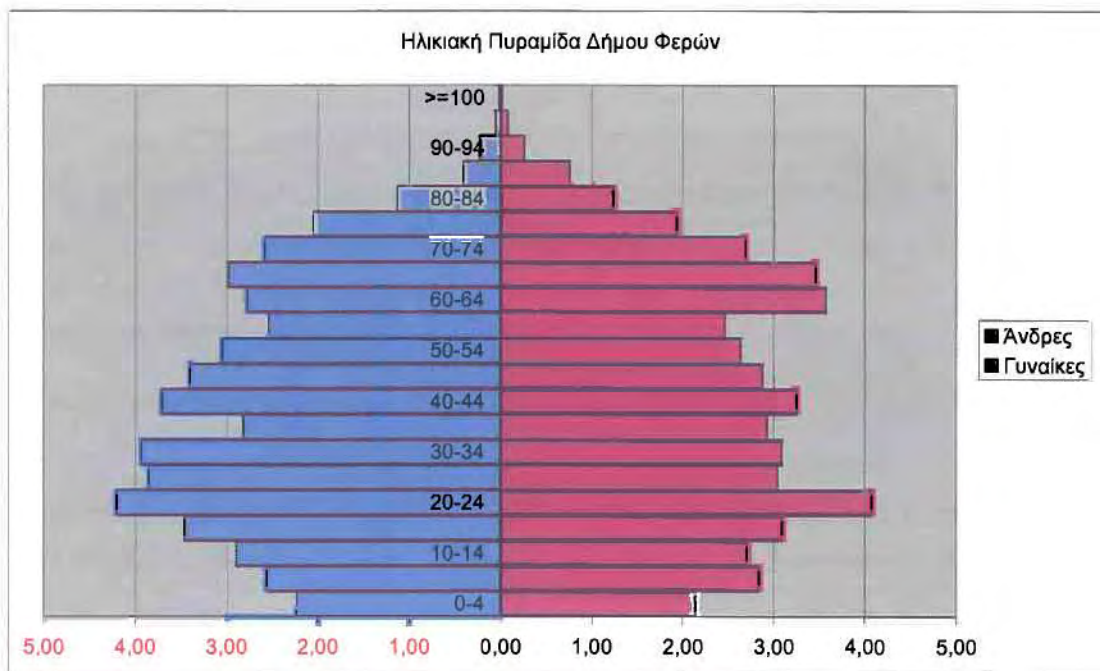
## ΗΛΙΚΙΑΚΕΣ ΠΥΡΑΜΙΔΕΣ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΔΗΜΟΥΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΈΡΕΥΝΑΣ



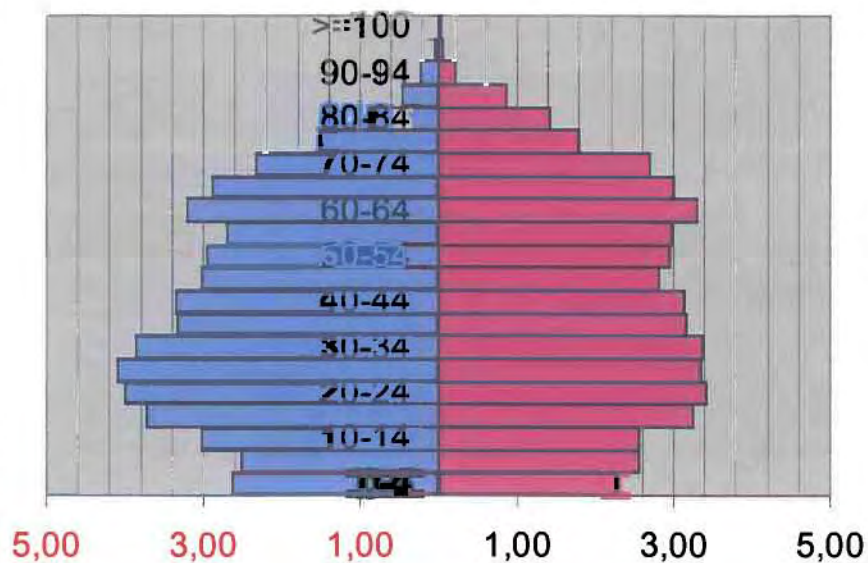




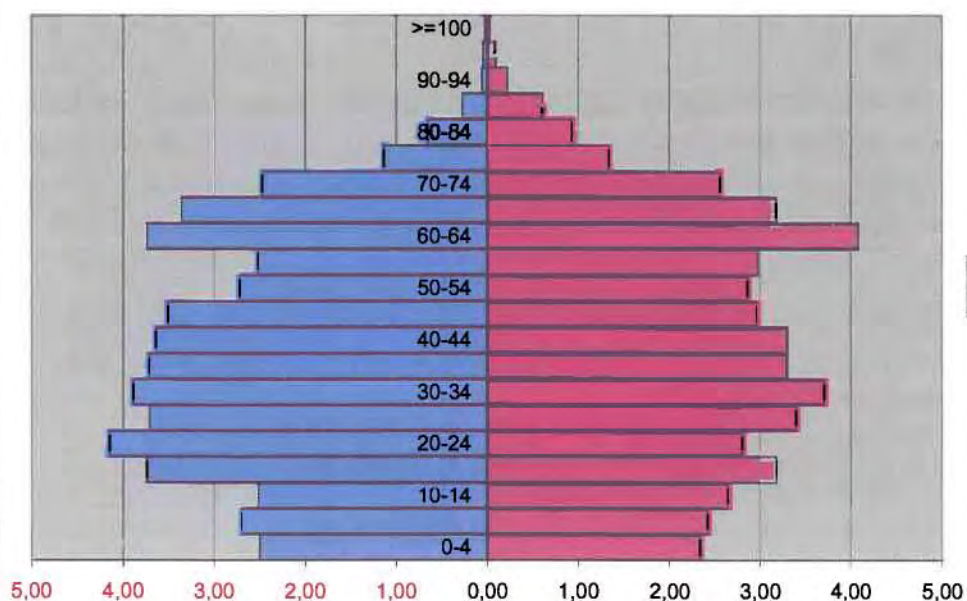




Ηλικιακή Πυραμίδα Δήμου Αλμυρού

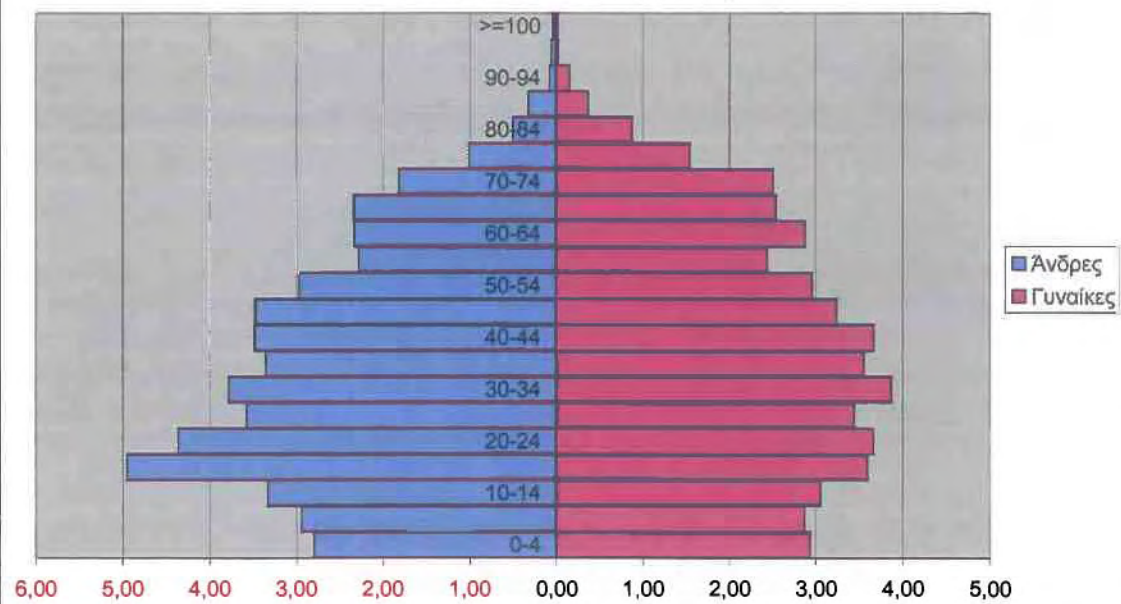


Ηλικιακή Πυραμίδα Δήμου Νέας Αγχιάλου





Ηλικιακή Πυραμίδα Δήμου Ν. Ιωνίας



## **ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ**

# Η ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ



## ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΜΟΡΦΗ





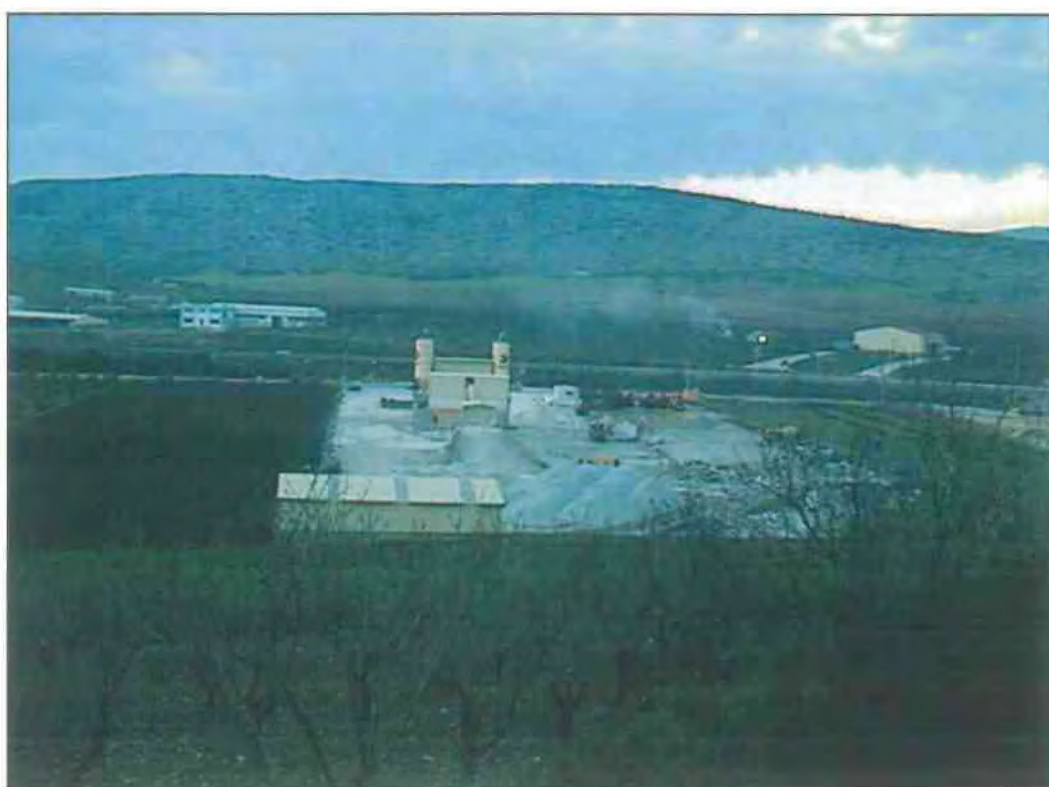
## ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΧΩΡΟΙ







## ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ







**ΥΠΟ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ**







## ΤΥΠΟΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ









ΤΑΣΕΙΣ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ





ΤΟ ΠΑΛΙΟ ΣΕΣΚΛΟ









**ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ** (Σέσκλο πάνω - Διμήνι κάτω)



## ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

**1. Τόπος καταγωγής**

.....  
.....  
.....  
.....

**2. Από πότε κατοικείτε στο Σέσκλο;**

.....

**3. Λείψατε από τον οικισμό για χρονικό διάστημα περισσότερο από έξι μήνες;**

- Σπουδές
- Εργασία (Τι; )
- Άλλο.....

.....

**3.1 Πότε και σε ποιο μέρος ;**

.....  
.....

**3.2 Για ποίο λόγο επιστρέψατε;**

.....  
.....

**4. Ποιοι είναι οι κύριοι λόγοι επιλογής κατοικίας εντός του οικισμού Σέσκλου;**

.....  
.....  
.....

**5. Είδος απασχόλησης (βασική / πολυαπασχόληση) ; Εξειδίκευση;**

.....  
.....  
.....

**6. Τόπος απασχόλησης**

- Βόλου
- ΑΓΕΤ
- ΒΙ.ΠΕ
- Εντός οικισμού



- Αλλού.....  
.....

**7. Είδος μετακίνησης στον τόπο εργασίας**

.....

**8. Χρόνος μετάβασης από τον τόπο κατοικίας στον τόπο εργασίας**

.....

**9. Βαθμός ικανοποίησης**

- ως τόπος κατοικίας.....
- σχολεία.....
- υγεία.....
- προσωπικές ανάγκες / ψυχαγωγία.....  
.....

**10. Στον ευρωπαϊκό χώρο του Βορρά, εδώ και μια εικοσαετία, ο κόσμος εγκαταλείπει τις πόλεις και εγκαθίσταται σε χωριά σαν και το δικό σας, τα οποία ξαναζωντανεύουν. Πως αξιολογείτε αυτό το φαινόμενο;**

.....  
.....  
.....  
.....

**11. Πιστεύετε πως η περιοχή σας πληροί τις απαραίτητες προϋποθέσεις για να αποτελέσει τόπο μόνιμης κατοικίας τόσο ντόπιων όσο και βολιωτών για τα επόμενα χρόνια; Πως βλέπετε το μέλλον του οικισμού; Αιτιολόγηση.**

.....  
.....  
.....  
.....

**12. Έχετε πληροφορίες ότι κάποιο βολιώτες ή ξένοι σκέφτονται να εγκατασταθούν στο χωριό σας;**

.....

## ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. Την συμμετοχή του Δήμου Αισωνίας στη διαδικασία αναθεώρησης του <<Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Ευρύτερης Περιοχής Βόλου>>, για το σύνολο των διοικητικών του ορίων.

2. Η σύνταξη του Τεχνικού Δελτίου σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Π.Δ. 209Δ/7-4-2000, να γίνει από κοινού με το Δήμο Βόλου αλλά και τους Δήμους που συμπεριλαμβάνονται στο Π.Σ. Βόλου.

3. Η κατάθεση του κοινού Τεχνικού Δελτίου και η προώθηση των διαδικασιών μέχρι την έγκριση της μελέτης να γίνει από το Δήμο Βόλου.


4. Ορίζει εκπρόσωπο του Δήμου στην παρακολούθηση των διαδικασιών που θα ακολουθηθούν, με συνεχή συμμετοχή του και ενημέρωση, τον δημοτικό σύμβουλο κ. Πασχάλη Γεώργιο.

**Η Απόφαση αυτή πήρε τον αριθμό 182/2003.**

---

Αφού Εξαντλήθηκαν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης λύεται η συνεδρίαση.  
Αφού συντάχθηκε το παρόν διαβάστηκε και υπογράφεται ως εξής:

Πρώτο Απόσπασμα  
Ο Δήμαρχος

  
Κωνσταντίνος Δημήτριος

## **NOMOΘETIKA KAI ΛΟΙΠΑ ΚΕΙΜΕΝΑ**

### ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Πρακτικού από τη Δημόσια ΤΑΚΤΙΚΗ Συνεδρίαση ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ, με Αριθμό 17/2003 από 29/12/2003

Στο Διμήνι σήμερα την 29η του μηνός Δεκεμβρίου του έτους 2003 ημέρα της εβδομάδας Δευτέρα και ώρα 19:00 συνήλθε ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ του Δήμου Αισωνίας σε Δημόσια ΤΑΚΤΙΚΗ Συνεδρίαση Στο Δημοτικό Κατάστημα, ύστερα από την αριθμ. 5088/22/12/2003 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου που επιδόθηκε στον καθένα χωριστά σύμβουλο, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρ. 94-97, 106, 108 του Π.Δ. 410/95 (Α.Κ.Κ.).

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης ο Πρόεδρος διαπίστωσε ότι από τα μέλη ήταν:

#### ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Καλλιακούδας Γεώργιος
2. Σκαρίμπας Ιωάννης
3. Λιβογιάννης Ευάγγελος
4. Τσιαμήτας Αθανάσιος
5. Γκάγκας Αθανάσιος
6. Κουκουβίνος Ευάγγελος
7. Παπαχέλης Γεώργιος
8. Τσιόβολου Μαρία
9. Γκάγκας Λεωνίδα
10. Κολιαμήτρας Γεώργιος
11. Κολιαμήτρας Δημοσθένης
12. Πούλιος Μιχαήλ
13. Λάμπρος Κων/νος

Πρόεδρος Δημοτικού Συμβουλίου  
Αντιπρόεδρος Δημοτικού Συμβουλίου  
Γραμματέας Δημοτικού Συμβουλίου  
Αντιδήμαρχος  
Δημοτικός Σύμβουλος Πλειοψηφίας  
Δημοτικός Σύμβουλος Πλειοψηφίας  
Δημοτικός Σύμβουλος Πλειοψηφίας  
Δημοτικός Σύμβουλος Πλειοψηφίας  
Δημοτικός Σύμβουλος Μ.Μ. Αρχηγός  
Δημοτικός Σύμβουλος Μ.Μειοψηφίας  
Δημοτικός Σύμβουλος Μ.Μειοψηφίας  
Δημοτικός Σύμβουλος Μ.Μειοψηφίας  
Δημοτικός Σύμβουλος Ε. Μ. Αρχηγός

#### ΑΠΟΝΤΕΣ

Ουδείς

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκε ο Δήμαρχος και η υπάλληλος του Δήμου κα Παπαϊωάννου Μαρία για την τήρηση των πρακτικών.

#### Θέμα 4ο:

Περί υπαγωγής του Δήμου στο <<Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ευρύτερης Περιοχής Βόλου>>

#### ΑΠΟΦΑΣΗ 182/2003

Για το παραπάνω θέμα η εισήγηση έγινε από τον δημοτικό σύμβουλο κ. Γεώργιο Πασχάλη, ο οποίος είχε τα εξής:

Η κίνηση της διαδικασίας σύνταξης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) γίνεται με προτιβουλία του οικείου Δήμου ή Κοινότητας ή περισσότερων Δήμων ή



Κοινοτήτων από κοινού (άρθρο 1 παρ. 1 του Ν. 1337/83 σε συνδυασμό με την παρ. 10 του άρθρου 4 του Ν. 2508/97).

Τον Ιούλιο του 1985, με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του πολεοδομικού συγκροτήματος των Δήμων Βόλου, Νέας Ιωνίας και των Κοινοτήτων Άλλης Μαρίας, Αγριάς, Ανακασιάς, Άνω Βόλου, Διμητίου και Αγίου Ονουφρίου. Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου συμπεριέλαβε όλες τις αστικές και περιφερειακές περιοχές, τόσο τις πολεοδομημένες όσο και τις υπό ένταξη. Καθορίστηκαν τα όρια κάθε πολεοδομικής ενότητας και των περιοχών επέκτασης, υποδιαιρέθηκαν οι εκτάσεις σε πυκνοδομημένες, αραιοδομημένες ή αδόμητες, έγινε εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενότητων σε κοινόχρηστους χώρους, κοινοφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις.

Την εποχή που εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ούτε ο πολιτικός κόσμος αλλά ούτε και οι τεχνικοί γνώριζαν στις λεπτομέρειές τους τα ζητήματα επί των οποίων θα έπρεπε έγκαιρα να γνωμοδοτήσουν. Έτσι, παρατηρήθηκε στη συνέχεια ότι ένα πλήθος ζητημάτων που έθεταν οι ΟΤΑ, όπως συμπληρωματικές επεκτάσεις, αντικατάσταση κοινοχρήστων χώρων, θεσμοθέτηση νέων χρήσεων κλπ, δεν ήταν δυνατό να εγκριθούν γιατί δεν προβλέπονταν από το συγκεκριμένο Γ.Π.Σ.

Πρόέκυψε κατά συνέπεια η αναγκαιότητα αναθεώρησης του συγκεκριμένου Γ.Π.Σ. του Βόλου και των περίξ αυτού οικισμών, προκειμένου να αντιμετωπισθούν τα παραπάνω προβλήματα. Στο ενδιάμεσο χρονικό διάστημα οι οικισμοί του Γ.Π.Σ. αποτέλεσαν τμήματα Καποδιστριακών Δήμων. Δεν είναι λοιπόν σωστό η εξέταση των προβλημάτων και των αναγκών τους να γίνεται στα πλαίσια των αναγκών του μητροπολιτικού Δήμου.

Επομένως θα πρέπει:

1. Να αναθεωρηθεί το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο.
2. Να συμπεριληφθεί ο Δήμος Αισωνίας στο σύνολο των διοικητικών του ορίων, ώστε να μελετηθεί πολεοδομικά, κυκλοφοριακά κλπ στο σύνολό του.
3. Να οριστεί εκπρόσωπος του Δήμου ο οποίος θα παρακολουθήσει την πορεία εκπόνησης της μελέτης αυτής και θα υποβάλλει έγκαιρα προτάσεις για το σύνολο των αναγκών του.
4. Στο απώτερο μέλλον να εξειδικεύσει τις προβλέψεις του Γ.Π.Σ. με αναλυτική μελέτη του Δήμου Αισωνίας, παράγοντας ένα μεμονωμένο και ευέλικτο Σ.Χ.Ο.Α.Π. αποκλειστικά για τον Δήμο Αισωνίας (Σχέδιο Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Ν. 2508/97).

Βρισκόμαστε εν αναμονή από την Περιφέρεια Θεσσαλίας ειδικού μέτρου που αφορά μελέτες Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Α.Π. Εκτιμάται ότι η πρόσκληση από την Περιφέρεια Θεσσαλίας θα δημοσιοποιηθεί στις αρχές του 2004. Οι σχετικές ενέργειες για την υποβολή του κοινού τεχνικού δελτίου και η προώθηση των διαδικασιών μέχρι και την έγκριση της μελέτης θα γίνουν από το Δήμο Βόλου. Από το Δήμο μας απαιτείται η λήψη απόφασης για την συμμετοχή στη διαδικασία αναθεώρησης του Γ.Π.Σ., για το σύνολο των διοικητικών του ορίων.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος του Δ.Σ. κάλεσε το Σώμα να αποφασίσει σχετικά  
ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ αφού έλαβε υπόψη:

α) την παραπάνω εισήγηση,

β) τις διατάξεις των άρθρων 106,108,176,177 του Π.Δ. 410/95 (Δ.Κ.Κ.)

γ) τις διατάξεις του Ν. 1337/83 σε συνδυασμό με την παρ. 10 του άρθρου 4 του Ν. 2508/97

δ) το Π.Δ. 209Δ/7-4-2000

## Ο Περιαστικός χώρος ως Ενδιάμεσος χώρος

Οι ευρωπαϊκές πόλεις παρουσιάζουν μια σύνθετη δομή καθώς στο εσωτερικό τους εμπεριέχουν διαφορετικού τύπου αστικές ενότητες. Οι περισσότερες έχουν ένα σταθερό αστικό κέντρο, επίσης διάφορες διάχυτες εκτάσεις που προέκυψαν ως απομεινάρια της πολεοδόμησης κατά ζώνες που εφαρμόστηκε στις δεκαετίες '60 – '80, οι οποίες σχημάτισαν ανεξάρτητες οικιστικές ενότητες, μεμονωμένες ή συνεχόμενες ανάμεσα σε δίκτυα υποδομής, σε μεγάλα συγκροτήματα πολυκατοικιών, σε ζώνες παραγωγικών ή και άλλων δραστηριοτήτων, σε περιοχές κατοικίας, σε νέες πόλεις. Συναντώνται επίσης περιοχές που αποτελούν προϊόν της συνεχούς επέκτασης των πόλεων έξω από τα τείχη τους κατά τους XVIII και XIX αιώνες και το πρώτο μισό του XX αιώνα. Μπορεί δε να ανήκουν είτε στα προάστια των κεντρικών αστικών πυρήνων -εγκαταλελειμμένες στρατιωτικές περιοχές, φυλακές, νοσοκομεία - σε βιομηχανικές συνοικίες, αστικοποιημένα χωριά, περιαστικές περιοχές, κτλ.

Ο περιαστικός χώρος, μας θυμίζει έντονα το προαστιακό φαινόμενο στην Αμερική (suburbia<sup>1</sup>), αλλά διαφέρει σημαντικά από αυτό, τόσο σε σχέση με την πυκνότητα όσο και με τον βαθμό αυτονομίας του. Μία περιαστική περιοχή θεωρείται μία μικτή περιοχή, όπου συνυπάρχουν δύο τύποι ανταγωνιστικών δραστηριοτήτων: οι παραγωγικές δραστηριότητες (πχ κατοικία) και οι καταναλωτικές (π.χ αγροτικές εκμεταλλεύσεις. Η προαστιοποίηση διαφέρει από την περιαστικοποίηση, διότι θεωρείται γενικά ότι δεν υπάρχει μίξη χρήσεων γης εκτός της κατοικίας. Παραμένει επίσης ένας χώρος βαθιά αφομοιωμένος στις καθημερινές αστικές λειτουργίες του κέντρου, κάτι που μαρτυρά την ευκολία στην μετακίνηση, η οποία ανασυνδέει καθημερινά τις αστικές με τις περιαστικές ζώνες. Αντίθετα στην προαστιοποίηση, η περιαστική ανάπτυξη υποδηλώνει την απαρχή ενός νεοεισερχόμενου φαινομένου-τύπου πόλης, που χαρακτηρίζεται ταυτόχρονα από πυκνότητα και διάχυση, είναι περιαστική και ενσωματωμένη στον πολεοδομικό ιστό. Δομείται επίσης από νέες πολικότητες περιφερειακές και από νέα δίκτυα επικοινωνίας, αλλά και από την παλαιά κεντρικότητα, λειτουργώντας ως δευτερεύον αστικό κέντρο. Ένα από τα

<sup>1</sup> Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το προαστιακό φαινόμενο και την εξέλιξή του βλέπε ενδεικτικά στα Fishman R. (1987), *Bourgeois Utopias. The rise and fall of suburbia*, New York: Basic Books, Harris C. D. and Ullman E. *The nature of cities - The annals of the American academy*, Kling et al, *The emergence of postsuburbia*, Menanteau J. (1994), *Les Banlieues*, France: Le Monde Editions και στο Νικολαΐδου και Τιβικέλη, 2003, *Η προαστιακή ανάπτυξη - Τα προάστια ως ενδιάμεσος χώρος*.

πολλά παράδοξα της περιαστικοποίησης, ήταν η επανδυνάμωση των λειτουργιών της χωρικής ενσωμάτωσης των περισσότερων μικρών και μεσαίων πόλεων όπως για παράδειγμα σε πολλές μητροπολιτικές περιφέρειες<sup>2</sup>, όχι φυσικά σε κάθε τομέα, αλλά σίγουρα σε επίπεδο υπηρεσιών. Η πολοποίηση των κατοίκων του περιαστικού χώρου γύρω από δευτερεύοντα αστικά κέντρα και η ανάπτυξη νέων υπηρεσιών δείχνουν το γεγονός ότι τα περιφερειακά κέντρα διατηρούν ένα ρόλο κεντρικό και ενισχυμένο, αν και βρίσκονται σε χώρο που γίνεται όλο και περισσότερο αστικός. (Boino, 2003)

Ο δομημένος αυτός χώρος αναπτύχθηκε σταδιακά –πάνω στον δομικό ιστό- εξαιτίας νέων αναγκών που δημιούργησαν πολλαπλούς και διαφορετικούς χώρους, με αστικά υψηλά κτίρια, μονοκατοικίες, δρόμους, βιομηχανίες, αποθήκες, δίκτυα υποδομής. Διαμορφώθηκε γύρω από μικτές χαράξεις, που συνέθεταν παλιές αγροτικές δομές και νέα έργα υποδομής και αποτελεί σήμερα τις περιοχές που παρεμβάλλονται ανάμεσα στα κέντρα των πόλεων και τις περιοχές επέκτασης αυτών. Όλες οι παραπάνω περιοχές συνιστούν τον λεγόμενο *ενδιάμεσο χώρο*. Αυτός ο χώρος είναι μορφολογικά διακριτός και περικλείει περιοχές που μπορεί να βρίσκονται ανάμεσα σε περισσότερες γειτονίες, ανάμεσα σε ζώνες σημαντικά διαφοροποιημένες ή ανάμεσα σε δύο πόλεις.

Υπάρχουν τρία σημαντικά χαρακτηριστικά αυτών των ενδιάμεσων χώρων που:

- α) σε σχέση με τα μορφολογικά και χωρικά τους χαρακτηριστικά, έχουν προκύψει από διαίρεση του χώρου ως αποτέλεσμα διαδοχικών κυμάτων αστικής ανάπτυξης μέσα στο χρόνο. Υπάρχει μια μίξη του δημόσιου και ιδιωτικού χώρου, με αντιπαραβολές διαφορετικών τυπολογιών κατοικίας, κοινόχρηστων χώρων, αυλών κτλ.
- β) σε σχέση με τα κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά τους, υπάρχει επίσης ανάμιξη χρήσεων γης, οικονομικής δραστηριότητας με κατοικία και πολιτιστικών δραστηριοτήτων, προκαλώντας ένα συνονθύλευμα των δημόσιων και ιδιωτικών μικροϊδιοκτησιών.
- γ) η εικόνα των ενδιάμεσων αυτών χώρων, χαρακτηρίζεται από κάτι ανοιχτό που ξεφεύγει από την οργάνωση και τη λογική του αστικού σχεδιασμού, και αποδίδει

<sup>2</sup> Για παράδειγμα στην Αθήνα, η ακτίνα επιρροής της περιαστικής ανάπτυξης έχει φτάσει μέχρι και την Κόρινθο. Για περισσότερες λεπτομέρειες βλέπε στο Anthopoulou Th. and Moissidis A. (2003), όπου μελετάται ο περιαστικός αγροτικός χώρος και ειδικά η περίπτωση Αθήνας και Κορίνθου καθώς επίσης και στο Μωυσίδης Α. και Ζιώγα Ν. (1996), όπου μελετάται τμήμα του περιαστικού αγροτικού χώρου στο Ν. Αττικής.

συχνά μια πεζή πλευρά της αρχιτεκτονικής, μια γοητεία αλλά ταυτόχρονα μια άγρια και βαριά αστική ατμόσφαιρα, πλαισιωμένη από ένα γενικό κλίμα ανασφάλειας.

«Πιο πρακτικά, ο ενδιάμεσος χώρος μπορεί να διακριθεί σε τέσσερις κατηγορίες:

- Οι εγκαταλειμμένες περιοχές με υποβαθμισμένη λειτουργία
- Η μη ολοκληρωμένη πόλη, περιοχές προαστίων –παλιές ή σύγχρονες- με μη ολοκληρωμένη οικοπεδοποίηση, τμήματα περιοχών μεταπολεμικής κοινωνικής κατοικίας που διαθέτουν ένα ετερογενές δομημένο περιβάλλον
- Χωριά που αφομοιώθηκαν, παλιές αγροτικές οικιστικές ενότητες που ενσωματώθηκαν στις πόλεις.
- Περιμετρικοί αστικοί κόμβοι και περιοχές που υποβαθμίστηκαν λόγω της έλλειψης δικτύων». (Rebois, 2001)

Η ενδιάμεση πόλη δεν ταυτοποιείται ούτε από τα όριά της, ούτε από κάποιον είδους πολικότητα (κέντρο – περιφέρεια, πόλη – εξοχή), ούτε από την εσωτερική της διάρθρωση, αλλά από μία αναποφασιστικότητα, καθώς τα όριά της είναι δυσδιάκριτα, τα χαρακτηριστικά της σχεδόν αόρατα και το μέλλον της αβέβαιο. Τη χαρακτηρίζει μία δυσλειτουργία που δε μπορεί εύκολα να προσδιοριστεί, διότι ο χώρος στον οποίο πραγματοποιούνται οι διαφορετικές λειτουργίες είναι μεταβατικός και όχι αυστηρά οριοθετημένος. «Ο περιαστικός αυτός ενδιάμεσος χώρος βρίσκεται μεταξύ του αστικού και του μη περιαστικού/ “παραδοσιακού” αγροτικού χώρου». (Μωυσίδης κ.α, 1996) Ο ενδιάμεσος χώρος βρίσκεται μεταξύ αστικού και υπαιθρου χώρου, πόλης και φύσης, παρελθόντος και μέλλοντος, τάξης και αταξίας, μέσα στο απροσδιόριστο του ‘μέσα’ και του ‘έξω’.

Κάποιες περιοχές<sup>3</sup> έχουν το κοινό χαρακτηριστικό ότι έχουν κενούς χώρους. Είναι μεταβατικές περιοχές που δεν υπήρξαν ποτέ αντικείμενο ανάπτυξης, είναι κενοί ενδιάμεσοι χώροι που όμως παίζουν ένα πολύ σημαντικό ρόλο στην γύρω περιοχή. Είναι σημαντικό να αντιληφθούμε ότι χρήζουν ιδιαίτερης προσοχής, ειδικά από αναπτυξιακή άποψη, όχι μόνο για να γεμίσουν τα κενά, αλλά με σκοπό την αναγνώριση της αξίας σε σχέση με τον περιβάλλοντα χώρο. Είναι αναγκαίος ο διαχωρισμός μεταξύ των ήδη υπάρχοντων ενδιάμεσων χώρων, που έχουν ήδη μια ταυτότητα και θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν προάστια, και στους λανθάνοντες

<sup>3</sup> Ενδεικτικά αναφέρονται κάποιες περιοχές στον ευρύτερο ευρωπαϊκό χώρο, όπως οι Sotteville-les-Rouen, Cordoba, Mendrisio, Βουδαπέστη.



ενδιάμεσους χώρους, χωρίς διακριτό χαρακτήρα, οπότε τίθεται το ερώτημα για αυτούς αν θα μπορούσαν να ενταχθούν μέσα σε περιφερειακά τμήματα της πόλης με την μορφή προαστίων. Ο υπερμοντερνισμός παράγει μη-χώρους, κάτι που σημαίνει πως είναι χώροι μη ανθρωπολογικοί, δεν μπορούν να θεωρηθούν χώροι με ταυτότητα, ιστορία ή σχετικότητα.

Αυτές οι περιοχές – εγκαταλελειμμένες συχνά από την εντατική αστικοποίηση – είναι για χρόνια περιθωριοποιημένες τόσο κοινωνικά όσο και λειτουργικά και ως εκ τούτου αποτελούν σήμερα στρατηγικά σημεία των σύγχρονων πόλεων που αποτελούν ένα είδος πάζλ. Λόγω της ευνοϊκής τους θέσης, αλλά και της πολεοδομικής τους κληρονομιάς – των οποίων οι αρετές μένει να αναδειχτούν – αλλά και χάριν της θέλησης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης να δημιουργήσουν νέες συνοικίες με κοινωνική πολυμορφία και των νέων λειτουργιών που προσφέρονται, μπορούν να γίνουν χώροι υποδοχής νέων μορφών αστικότητας. Δηλαδή, να διαμορφωθούν σε οικιστικές ενότητες που θα ενσωματώνουν παράλληλα τις υφιστάμενες αστικές αξίες που διαθέτουν μια δυναμική κοινωνικής και πολιτιστικής μνήμης, με τις νέες αξίες που έχουν προκύψει από την εξέλιξη του τρόπου ζωής στις πόλεις. Αυτή ακριβώς η ζύμωση, είναι το αποτέλεσμα μιας νέας κοινωνικής και χωρικής δυναμικής που αναζητά να επωφεληθεί από τα θετικά που απορρέουν από την ευνοϊκή χωροθέτηση και από το περιεχόμενο αυτών των περιοχών που βρίσκονται ενδιάμεσα στις πόλεις. Δηλαδή από τη δυναμική των τρόπων κατοίκησης, την πολιτιστική και τουριστική δυναμική, τη δυναμική παραγωγικών δομών και τύπων εργασίας, καθώς και τη δυναμική των αστικών δικτύων υποδομής. (Rebois, 2001)

Αυτές οι ενδιάμεσες περιοχές που είναι συχνά περιθωριοποιημένες, με εικόνα πλήρους εγκατάλειψης και υποβάθμισης, είναι το αποτέλεσμα μιας πολεοδομικής εξέλιξης. Λόγω της ευνοϊκής τους θέσης, η κατάλληλη αξιοποίηση της δυναμικής τους μπορεί να συντελέσει στην ανάδειξη μιας νέας ταυτότητας και στη δημιουργία πόλεων σύνθετων, λειτουργικών, σύγχρονων και συνεκτικών. Εξάλλου, ο περιαστικός χώρος ως ενδιάμεσος μεταξύ του αστικού και του «παραδοσιακού» υπαιθρου χώρου, συνιστά μια κοινωνική, πολιτισμική και οικονομική ιδιομορφία, που αξίζει ιδιαίτερης προσοχής.