

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ • ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ •
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Διπλωματική Εργασία

Ανάπλαση και Βιώσιμη Ανάπτυξη Ιστορικών Κέντρων Πόλεων:

Η περίπτωση των Χανίων

Βόλος, Φεβρουάριος 2008

Μανωλικάκη Ειρήνη

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια : Γοσποδίνη Άσπα





**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ & ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»**

Αριθ. Εισ.: 3467/1
Ημερ. Εισ.: 20-03-2008
Δωρεά: Συγγραφέα
Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ – ΜΧΠΠΑ
2008
ΜΑΝ

Στις γιαγιάδες και τους παππούδες μου

Σύνοψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία πραγματεύεται την έννοια της αστικής ανάπλασης και την εφαρμογής της σε ιστορικά κέντρα πόλεων, με σκοπό την επίτευξη βιωσιμότητας. Η προβληματική που αναπτύσσεται αφορά στα σύγχρονα προβλήματα αυτών, στις προεκτάσεις τους, στους τρόπους-μέσα αντιμετώπισης τους. Η περίπτωση που μελετάται για τον σκοπό αυτό είναι η μεσαιωνική πόλη των Χανίων, ως παράδειγμα ιδιαίτερης πολιτιστικής, ιστορικής, αρχιτεκτονικής αξίας που χρίζει προστασίας - ανάδειξης και όπου, μέσα σε λίγες μόλις δεκαετίες, έχουν συντελεστεί σημαντικές κοινωνικο-οικονομικές και λειτουργικές αλλαγές. Η μετατροπή των παραδοσιακών χρήσεων γης σε τουριστικές- ξενοδοχειακές, σε συνδυασμό με την παλαιότητα του κτιριακού δυναμικού και τις ιδιαίτερες συνθήκες διαβίωσης, καθιστούν το ιστορικό κέντρο άλλοτε «ζωντανό πυρήνα πόλης» και άλλοτε «νεκρή ξεχασμένη συνοικία». Προδιαγράφεται έτσι ένα αβέβαιο μέλλον για τον τόπο, στον οποίο καλούμαστε να προσδώσουμε νέο νόημα διασώζοντας κομμάτι της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Λέξεις-κλειδιά: Ανάπλαση, ιστορικά κέντρα πόλεων, βιωσιμότητα ή βιώσιμη ανάπτυξη, προστασία-ανάδειξη, παραδοσιακές χρήσεις γης, κτιριακό δυναμικό, συνθήκες διαβίωσης, πολιτιστική κληρονομιά.

Résumé

Ce mémoire d'études s'occupe de la rénovation urbaine et de son adoption en cas des centres urbains historiques, ayant comme bût un développement durable. La problématique exposée se réfère aux problèmes contemporaines des villes historiques, à ses prolongements, aux façons et moyens les affronter. Le cas d'étude est la ville médiévale de la Canée, un exemple de valeur culturelle, historique, architecturale, qu'on doit sauvegarde. Dans ce même endroit, se sont déroulés, les années précédents, des changements inquiétants socio-économiques et fonctionnels. La transformation des fonctions traditionnelles à touristique – hôtelières, les vieux bâtiments et les conditions de vie particulières, constituent le centre historique périodiquement «centre-ville vivant» ou «quartier négligé mourant». Alors, on doit «réinventer» le rôle de la ville historique pour garantir l'avenir de notre patrimoine.

Mots-clés: Rénovation urbaine, centres urbains historiques, développement durable, sauvegarde, fonctions traditionnelles, conditions de vie, réinventer, patrimoine.

Εισαγωγή	9
ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	11
<u>Κεφάλαιο 1: Εννοιολογική προσέγγιση</u>	11
1.1. Πολιτιστική κληρονομιά	11
1.2. Ιστορικά κέντρα πόλεων	14
1.3. Ανάπλαση	15
1.3.1. Έννοια και χαρακτηριστικά	15
1.3.2. Ορολογία και τυπολογία	17
1.4. Βιώσιμη Ανάπτυξη	21
<u>Κεφάλαιο 2: Παραδείγματα αναπλάσεων</u>	22
2.1. Διεθνής εμπειρία αναπλάσεων	22
2.1.1. Γαλλία, Παρίσι, Marais: ανάπλαση περιοχών κατοικίας	23
2.1.2. Ιρλανδία, Δουβλίνο, Temple Bar: τουριστικό-πολιτιστική ανάπλαση	27
2.2. Η ανάπλαση στην Ελλάδα	32
2.2.1. Η παλιά πόλη της Ρόδου	35
2.3. Συμπεράσματα	39
ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ: ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΑΛΙΑΣ ΠΟΛΗΣ	40
<u>Κεφάλαιο 3: Η πόλη των Χανίων και η ευρύτερη περιοχή</u>	40
3.1. Γενικά χαρακτηριστικά	40
3.2. Η δομή: σχέση παλιάς και νέας πόλης	40
3.3. Χωροταξικό Πλαίσιο	43
<u>Κεφάλαιο 4: Γενικά στοιχεία παλιάς πόλης</u>	45
4.1. Ιστορία	45
4.2. Φυσικά χαρακτηριστικά	47
4.3. Θεσμικό πλαίσιο πολεοδομικών εξελίξεων	48
<u>Κεφάλαιο 5: Πολεοδομική ανάλυση</u>	51
5.1. Δομή του οικισμού	51
5.2. Χρήσεις γης και ιδιοκτησία	55
5.3. Κατάσταση κτιρίων	64
5.4. Μνημειακά και αρχιτεκτονικά στοιχεία	67
5.5. Κυκλοφορία	72
5.6. Τεχνικές υποδομές	74
<u>Κεφάλαιο 6: Δημογραφική ανάλυση</u>	76

6.1. Η πληθυσμιακή εξέλιξη	76
6.2. Πληθυσμός κατά ομάδες ηλικιών και φύλο	80
6.3. Οικονομικά ενεργός πληθυσμός	83
6.4. Επίπεδο εκπαίδευσης και υπηκοότητα	84
Κεφάλαιο 7: Ανάλυση βιωσιμότητας	87
7.1. Σχολιασμός χάρτη	87
7.2. Συμπεράσματα	92
Κεφάλαιο 8: Έρευνα πεδίου	93
8.1. Αποτελέσματα ερωτηματολογίων επιχειρήσεων	94
8.2. Αποτελέσματα ερωτηματολογίων κατοίκων	104
8.3. Συμπεράσματα	117
Κεφάλαιο 9: Αξιολόγηση δεδομένων αναλύσεως (S.W.O.T. ανάλυση)	120
9.1. Λόγοι προστασίας και περιορισμοί	120
9.2. Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα	121
9.3. Ευκαιρίες και Απειλές	123
9.4. Συμπεράσματα	125
ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ: ΠΡΟΤΑΣΗ	128
Κεφάλαιο 10: Πρόταση ανάπλασης	128
10.1. Σκοπός της ανάπλασης	128
10.2. Στόχοι της ανάπλασης	129
10.3. Προτάσεις παρέμβασης	130
10.3.1. Πρωτεύοντες άξονες	131
10.3.2. Δευτερεύοντες άξονες	140
10.4. Φορείς ανάπλασης	143
Συμπεράσματα	145
Βιβλιογραφία	147
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	151
Ερωτηματολόγιο	152
Συμπληρωματικά στοιχεία -Χάρτες	157
Φωτογραφικό Υλικό	173

*Σκίτσο εξωφύλλου: Πηγή «Μεσαιωνική Πόλη Χανίων», Καλλιγάς-Ρωμανός.

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1 Σελ.19	Τυπολογίες πολεοδομικής παρέμβασης
Πίνακας 2 Σελ.37	Προβλήματα Ελληνικών ιστορικών πόλεων
Πίνακας 3 Σελ.18	Όροι δόμησης παλιάς πόλης Χανίων
Πίνακας 4 Σελ.56	Ποσοστό κάλυψης επικρατούσας χρήσης ισογείου, 2007
Πίνακας 5 Σελ.59	Ποσοστό κάλυψης επικρατούσας χρήσης ισογείου, 1977
Πίνακας 6 Σελ.61	Καταγεγραμμένα τουριστικά καταλύματα σε επίπεδο Δήμου και παλιάς πόλης
Πίνακας 7 Σελ.64	Κατάσταση κτιρίων
Πίνακας 8 Σελ.69	Κατανομή κτιρίων κατά αριθμό ορόφων
Πίνακας 9 Σελ.77	Διαχρονική εξέλιξη πληθυσμού πόλης Χανίων
Πίνακας 10 Σελ.78	Σύγκριση ποσοστών πληθυσμού της παλιάς πόλης επί του συνόλου
Πίνακας 11 Σελ.80	Πληθυσμός κατά ομάδες ηλικιών
Πίνακας 12 Σελ.81	Ανδρικός πληθυσμός
Πίνακας 13 Σελ.82	Γυναικείος πληθυσμός
Πίνακας 14 Σελ.83	Κατάσταση ασχολίας πληθυσμού
Πίνακας 15 Σελ.84	Επίπεδο εκπαίδευσης σε αντιστοιχία πληθυσμού

Πίνακας 16 Σελ.86	Υψηκότητα πληθυσμού
Πίνακας 17 Σελ.87	Έκταση και ποσοστό περιοχών με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά βιωσιμότητας
Πίνακας 18 Σελ.125	Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα σε επίπεδο γειτονιάς

Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1 Σελ.78	Διαχρονική εξέλιξη πληθυσμού πόλης Χανίων
Διάγραμμα 2 Σελ.79	Διαχρονική εξέλιξη πληθυσμού παλιάς πόλης
Διάγραμμα 3 Σελ.81	Πληθυσμός κατά ομάδες ηλικιών
Διάγραμμα 4 Σελ.81	Ανδρικός πληθυσμός
Διάγραμμα 5 Σελ.82	Γυναικείος πληθυσμός
Διάγραμμα 6 Σελ.83	Κατάσταση ασχολίας πληθυσμού
Διάγραμμα 7 Σελ.85	Επίπεδο εκπαίδευσης σε αντιστοιχία πληθυσμού
Διάγραμμα 8 Σελ.86	Υψηκότητα πληθυσμού

Κατάλογος Χαρτών

Χάρτης A1, σελ.42	Χρήσεις γης σύμφωνα με το ΓΠΣ
Χάρτης A2, σελ.44	Ευρύτερη περιοχή πόλεως Χανίων
Χάρτης A3, σελ.50	Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, 1947
Χάρτης A4, σελ.53	Κύρια στοιχεία πολεοδομικής διατάξεως
Χάρτης A5, σελ.54	Συνοικίες παλιάς πόλης
Χάρτης A6, σελ.57	Χρήσεις γης
Χάρτης A7, σελ.58	Χρήσεις ορόφων
Χάρτης A8, σελ.65	Κατάσταση κτιρίων
Χάρτης A9, σελ.70	Μνημεία παλιάς πόλης
Χάρτης A10, σελ.71	Μνημεία και πολιτισμός
Χάρτης A11, Σελ.88	Βιωσιμότητα
Χάρτης A12, σελ.91	Χρήσεις γης, 1977
Χάρτης A13, σελ.144	Πρόταση

Συντομογραφίες /Αρκτικόλεξα

Α.Ε.	Ανώνυμη Εταιρία
ΒΙΟ.ΠΑ	Βιοτεχνικό Πάρκο
Γ.Ο.Κ.	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
Γ.Π.Σ.	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Δ.Ε.ΠΟ.Σ	Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης
Ε.Α.Χ.Α	Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας
Ε.Ε	Ευρωπαϊκή Ένωση
Ε.Ο.Τ	Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
Ε.Π.Α	Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης
Ε.Σ.Υ.Ε.	Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος
Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.	Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών & Πολεοδομικών Σχεδίων
Ζ.Ε.Ε.	Ζώνη Ειδικών Ενισχύσεων
Ζ.Ε.Κ.	Ζώνη Ειδικών Κινήτρων
Ζ.Ε.Π.	Ζώνη Ειδικών Παρεμβάσεων
Κ.Σ.Π.Α.	Κοινωνικό Στεγαστικό Πρόγραμμα Αναπλάσεως
Κ.Π.Σ.	Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης
Κ.Υ.Α.	Κοινή Υπουργική Απόφαση
Ν.Δ.	Νομοθετικό Διάταγμα
Ο.Τ.	Οικοδομικό Τετράγωνο
Ο.Τ.Α.	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Π.Δ.	Προεδρικό Διάταγμα
Π.Ε.Π.	Περιφερειακά Επιχειρησιακά Προγράμματα
Ρ.Σ.	Ρυμοτομικό Σχέδιο
Σ.Δ.	Συντελεστής Δόμησης

Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.	Σχέδιο Χωρικής & Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
Τ.Α.Π.Α.	Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων και Απαλλοτριώσεων
Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων
Φ.Ε.Κ.	Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως
A.R.V.HA.	Association pour la Recherche sur la Ville et l' Habitat
ICOMOS	International Council on Monuments and Sites
UNESCO	United Nations Educational Scientific and Cultural Organisation
Z.A.C.	Zones d' Aménagement Concerté

Ευχαριστίες

Οφείλω ένα ευχαριστώ σε όσους με βοήθησαν για την εκπόνηση αυτής της εργασίας αλλά και σε αυτούς που αρνήθηκαν ή αδιαφόρησαν σε κάποια αναζήτηση μου, δείχνοντας μου ποιο δρόμο να μην ακολουθήσω μετέπειτα.

Ειδικά, ευχαριστώ τον κ. Μυλωνά Αντώνη, Διευθυντή του Γραφείου Παλιάς Πόλης Χανίων, για την ανταπόκριση του στις απορίες και την παροχή στοιχείων, την κα Κλάδου Αιμιλία, Αρχιτέκτων μηχανικό, για τον πολύτιμο χρόνο που μου διέθεσε και την κα Βρόντου Ελισάβετ από το τμήμα στατιστικής πληροφόρησης της Γ.Γ.ΕΣΥΕ για τα στοιχεία που μου παρείχε.

Ένα μεγάλο ευχαριστώ στην επιβλέπουσα καθηγήτρια μου κα Γοσποδίνη Άσπα για την καθοδήγηση και την εμπιστοσύνη. Τέλος, χρωστώ ευγνωμοσύνη στην οικογένεια και τους φίλους, ιδιαίτερος σ' αυτούς που με ωθούν για το καλύτερο.

Εισαγωγή

Η ανάπλαση αποτελεί πολεοδομική δραστηριότητα που σκοπό έχει την αντιμετώπιση προβλημάτων και τη βελτίωση συνθηκών εντός σχεδίου περιοχών. Στην περίπτωση ιστορικών κέντρων πόλεων η επέμβαση οφείλει, εκτός από τη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων και του δομημένου περιβάλλοντος, προστασίας και ανάδειξης των ιδιαίτερων στοιχείων και χαρακτηριστικών του τόπου. Ο όρος της βιωσιμότητας, που γίνεται προσπάθεια να ενταχθεί ως κατευθυντήρια αρχή για την ανάπλαση, αποτρέπει από επεκτάσεις σχεδίων πόλης. Προσδιορίζεται ως έννοια που στοχεύει στην προστασία του περιβάλλοντος με δυναμικό χαρακτήρα, προβάλλοντας την μακροπρόθεσμη διασφάλιση του (Κουτούπα-Ρεγκάκου,2005).

Η προβληματική, λοιπόν, της εργασίας αφορά στη διερεύνηση των υφιστάμενων συνθηκών-προβλημάτων ιστορικών κέντρων και στην εύρεση αποτελεσματικών, αλλά συγχρόνως ρεαλιστικών, τρόπων αντιμετώπισης μέσω ανάπλασης. Επιλέχθηκε η μελέτη περίπτωσης της παλιάς πόλης Χανίων ως παράδειγμα που συγκεντρώνει όλα τα απαραίτητα χαρακτηριστικά για ανάλυση, προτάσεις και διεξαγωγή συμπερασμάτων, ιδιαίτερα με τη βοήθεια των πρωτογενών στοιχείων που συγκεντρώθηκαν στα πλαίσια αυτής.

Η εργασία διαιρείται σε **τρία μέρη**. Πρώτο μέρος αποτελεί το Θεωρητικό Πλαίσιο (κεφάλαια 1 και 2), έπειτα ακολουθεί το δεύτερο μέρος της Μελέτης Περίπτωσης – Ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης της παλιάς πόλης (κεφάλαια 3,4,5,6,7,8,9) και τέλος, το τρίτο μέρος της Μελέτης Περίπτωσης – Πρότασης (κεφάλαιο 10). Με τη διατύπωση των τελικών *Συμπερασμάτων* ολοκληρώνεται η παρουσία.

Στο **πρώτο κεφάλαιο** επιχειρείται μια εννοιολογική προσέγγιση όλων των χρησιμοποιούμενων όρων, με σκοπό την απόκτηση «υποβάθρου» για τη συνέχεια της πορείας. Στο **δεύτερο κεφάλαιο** επιλέγονται προσεκτικά ορισμένα παραδείγματα της διεθνούς και ελληνικής εμπειρίας, επιτυχημένα και μη, στα πλαίσια προσπάθειας παραδειγματισμού και εμπλουτισμού της γνώσης και της σκέψης.

Στο **τρίτο κεφάλαιο** παρουσιάζονται γενικά στοιχεία για την πόλη των Χανίων και την ευρύτερη περιοχή της, ώστε να διευκρινιστούν τα σημαντικά ζητήματα χωροταξίας και της καθοριστικής σχέσης μεταξύ νέας και παλιάς πόλης. Στο **τέταρτο**

κεφάλαιο παραθέτουμε, συγκεκριμένα για την παλιά πόλη, στοιχεία ιστορικά, φυσικά και θεσμικά που θεωρούνται χρήσιμα για την απόκτηση ολοκληρωμένης άποψης της περιοχής μελέτης.

Στο **πέμπτο κεφάλαιο** γίνεται η πολεοδομική ανάλυση της πόλης που εμπεριέχει όλα τα απαραίτητα στοιχεία δομής του οικισμού, χρήσεων γης ισογείων και ορόφων, ιδιοκτησιών, μνημειακών και αρχιτεκτονικών χαρακτηριστικών, κυκλοφορίας και τεχνικών υποδομών. Στο **έκτο κεφάλαιο** γίνεται η ιδιαίτερα χρήσιμη δημογραφική ανάλυση της παλιάς πόλης, από στοιχεία της ΕΣΥΕ σε επίπεδο ΟΤ, που συγκεντρώθηκαν προσωπικά από την εκπονήτρια και που δεν υπάρχουν καταγεγραμμένα συνολικά. Στο **έβδομο κεφάλαιο** γίνεται προσπάθεια ανάλυσης του βιώσιμου χαρακτήρα της περιοχής μελέτης, τόσο από στατιστικά στοιχεία όσο και από εμπειρικά ή στοιχεία ίδιας παρατήρησης. Αποτέλεσμα είναι η δημιουργία «χάρτη βιωσιμότητας» που χρησίμευσε, σε συνδυασμό με τα δημογραφικά στοιχεία του έκτου κεφαλαίου, στη διαπίστωση έντονων αντιθέσεων στην περιοχή και στην ενίσχυση των επιχειρημάτων της παρούσας.

Η έρευνα πεδίου του **όγδου κεφαλαίου** ενισχύει τα ήδη υπάρχοντα στοιχεία και ταυτόχρονα εξειδικεύει σε συγκεκριμένα ζητήματα που απασχολούν κατοίκους και επιχειρήσεις της περιοχής, συμπληρώνοντας επιτυχώς την προσπάθεια διερεύνησης. Το **ένατο κεφάλαιο** περιλαμβάνει την αξιολόγηση Δυνατοτήτων- Αδυναμιών της περιοχής, όσο και Προοπτικών-Απειλών που προέρχονται από εξωγενείς παράγοντες.

Τέλος, στην πρόταση ανάπλασης του **δέκατου κεφαλαίου**, προσδιορίζονται ο βασικός σκοπός, οι στόχοι, οι προτάσεις παρέμβασης (διαχωρισμένες σε πρωτεύοντες και δευτερεύοντες άξονες), σχέδια και οι φορείς της ανάπλασης.

ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Κεφάλαιο 1: Εννοιολογική προσέγγιση

1.1. Πολιτιστική κληρονομιά

Μέσα στον 20^ο αιώνα οι ευρωπαϊκές χώρες συνειδητοποίησαν σταδιακά ότι η «πολιτιστική προσωπικότητα» τους είναι ενσωματωμένη σε μνημεία, αστικά σύνολα, φυσικά τοπία και στοιχεία λαϊκής παράδοσης. Αυτή η αποκαλούμενη «πολιτιστική κληρονομιά» έχρισε διατήρησης και προστασίας, όχι απλά υπό την έννοια της διάσωσης της «μνήμης» του παρελθόντος. Σηματοδότησε τον δυναμικό φορέα της οικοδόμησης του μέλλοντος για κάθε μία χώρα. Η πολιτιστική κληρονομιά μπορεί να αποτελεί ακόμα φορέα δεκτικότητας στη διαφορετικότητα των εθνών, αναγνωρίζοντας την ιδιαιτερότητα καθενός, αλλά και τις κοινές ρίζες που τα συνδέουν, σε Ευρωπαϊκό επίπεδο, ίσως και παγκόσμιο.

Το «Καταστατικό της Βενετίας» του 1964 ήταν το πρώτη προσπάθεια καθορισμού και υιοθέτησης κοινής ιδεολογίας για τη συντήρηση και αποκατάσταση μνημείων και τοποθεσιών. Έκτοτε, η έννοια της κληρονομιάς διαδόθηκε παγκόσμια. Αυτό εξακολουθεί να αποτελεί τη βάση για τη δράση των υπεύθυνων φορέων για τα ιστορικά μνημεία και δηλώνει: «Οι άνθρωποι συνειδητοποιούν ολοένα και περισσότερο την ενότητα των ανθρώπινων αξιών και αντιλαμβάνονται τα παλιά μνημεία ως κοινή κληρονομιά. Η κοινή ευθύνη να διαφυλαχτούν για τις μελλοντικές γενεές αναγνωρίζεται. Είναι καθήκον μας να τα παραδώσουμε στις μελλοντικές γενεές με το συνολικό πλούτο της αυθεντικότητάς τους». Το καταστατικό αυτό δίνει στην έννοια του «ιστορικού μνημείου» μια διπλή προέκταση: την προέκταση από τα μεμονωμένα στοιχεία στα «σύνολα», από το «μεμονωμένο αστικό έργο» στο «αστικό ή αγροτικό σύνολο», όπου θεμελιώνεται ένας συγκεκριμένος πολιτισμός, ένα ιστορικό γεγονός ή εξέλιξη. Η έννοια αυτή «δεν ισχύει μόνο για τα σπουδαία έργα τέχνης αλλά και για πιο μέτρια έργα του παρελθόντος που έχουν αποκτήσει πολιτιστική σημασία με το πέρασμα του χρόνου» (πρώτο άρθρο του καταστατικού).

Το Διεθνές Συμβούλιο Μνημείων και Τοποθεσιών (ICOMOS) ιδρύθηκε το 1949 με τη συμμετοχή 48 κρατών. Από τη δεκαετία του '60 πραγματοποίησε σημαντική εργασία σύνταξης συνθηκών και συστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της Συνθήκης της Γρανάδας για την «αρχιτεκτονική κληρονομιά» (1985), η οποία εισήγαγε την έννοια της «ενιαίας συντήρησης», τοποθετώντας την κληρονομιά στο επίκεντρο των αστικών πολιτικών και της πολεοδομίας. Ακολούθησε η Συνθήκη της Μάλτας (1992) για την «προστασία της αρχαιολογικής κληρονομιάς» και η Συνθήκη της Φλωρεντίας (2000) για το «τοπίο». Η καθιέρωση των Ευρωπαϊκών Ημερών Κληρονομιάς το 1984, όπου κάθε Σεπτέμβριο συμμετέχουν περισσότερες από 30 χώρες, συμβολίζει την συνειδητοποίηση μιας κοινής ευρωπαϊκής κληρονομιάς μεγάλης πολιτιστικής ποικιλίας. Η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υπό την αιγίδα της τις εκδηλώσεις αυτές από τότε που η Συνθήκη του Μάαστριχτ (1992) εισήγαγε τον πολιτισμό στις αρμοδιότητες της. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει τη δυνατότητα θέσπισης νόμων σχετικών με τον πολιτισμό, λόγω της αρχής της επικουρικότητας, χρηματοδοτεί όμως πολυάριθμα εκπαιδευτικά, ερευνητικά προγράμματα και προγράμματα τεχνολογικής ανάπτυξης. Υποστηρίζει, λοιπόν, τα Κράτη Μέλη σε πρωτοβουλίες καλλιτεχνικής φύσης, διάδοσης πολιτισμού και διατήρησης - ανάπτυξης της κληρονομιάς, βασικά μέσω κονδυλίων.

Η Γενική Διάσκεψη της UNESCO καθιέρωσε το 1972 τη Συνθήκη της Παγκόσμιας Κληρονομιάς, όπου μέχρι σήμερα έχουν λάβει μέρος περί τις 170 χώρες. Σύμφωνα με τη Συνθήκη, «στοιχεία παγκόσμιας κληρονομιάς» αποτελούν μνημεία, σύνολα κτιρίων, τοποθεσίες αλλά και φυσικές τοποθεσίες γεωλογικών και φυσικογεωγραφικών σχηματισμών που έχουν παγκόσμια ιστορική, καλλιτεχνική, επιστημονική αξία. Έχει ενδιαφέρον η παρατήρηση ότι τα κριτήρια χαρακτηρισμού ολοένα και συσχετίζουν τον πολιτισμό με τη φύση, γεγονός που δεν συνέβαινε στο παρελθόν. Στα τέλη του 2005, περίπου 750 στοιχεία συμπεριλήφθηκαν στον Κατάλογο της Παγκόσμιας Κληρονομιάς, εκ των οποίων 560 χαρακτηρίστηκαν ως πολιτιστικά στοιχεία, 150 ως φυσικά και 40 ως μεικτά στοιχεία (ARVHA, 2006).

Στην Ελλάδα, από τα πρώτα χρόνια συστάσεως του κράτους, συνειδητοποιήθηκε η ανάγκη προστασίας των αρχαίων μνημείων, με σημαντικότερο νομοθέτημα το ν.5351/32 «περί αρχαιοτήτων», που ισχύει μέχρι σήμερα. Αφορούσε στην προστασία των αρχαίων μνημείων, της εποχής του χριστιανισμού, του μεσαιωνικού ελληνισμού και τα παλαιότερα του 1830 καλλιτεχνικά και ιστορικά μνημεία και οικοδομήματα. Στη συνέχεια έγινε αντιληπτό πως η ιστορία δεν σταματάει

εκεί και ότι υπάρχει πληθώρα σημαντικών πολιτιστικών αγαθών και από τα νεότερα χρόνια. Έτσι, ψηφίζεται ο ν.1469/50 «περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830», που διευρύνει την προστασία σε αυτά και σε τόπους ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Η εφαρμογή του νόμου ελέγχεται από το Υπουργείο Πολιτισμού, συνιστά από τα κυριότερα εργαλεία προστασίας, αποσκοπούν όμως στη μουσειακή προστασία του αξιόλογου κτιρίου και δεν προβλέπουν δυνατότητα επεμβάσεως στον περιβάλλοντα χώρο, σε ιστορικά και παραδοσιακά σύνολα κ.λπ. Με τον ΓΟΚ/1973 εισάγονται για πρώτη φορά διαδικασίες και προδιαγραφές προστασίας και διατηρήσεως παραδοσιακών αρχιτεκτονικών συνόλων και κτιρίων (άρθ.78), (Τζίκα-Χατζοπούλου, 2000).

Το Διεθνές Συνέδριο του Άμστερνταμ (1975) με σύνθημα «ένα μέλλον για το παρελθόν σας», επιβεβαιώνει την τάση αναζωογόνησης του μνημείου με την απόδοση σε αυτό κάποιας χρήσης ή λειτουργίας μέσω της οργανικής ένταξης του στον άμεσο και ευρύτερο χώρο που τον περιβάλλει. Ο ν.360/1976 «περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος» ακολουθεί, αναφερόμενος στην προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, καθορίζοντας το περιεχόμενό τους και διευρύνοντας το αντικείμενο και τις δυνατότητες προστασίας. Έτσι, προστατεύονται όλα τα ανθρωπογενή στοιχεία του πολιτισμού και γενικότερα η πολιτιστική κληρονομιά της χώρας.

Στο τέλος της δεκαετίας του 1970, παράλληλα με το Υπουργείο Πολιτισμού γίνεται συναρμόδιο στα θέματα προστασίας και το τότε Υπουργείο ΧΟΠ, σήμερα ΥΠΕΧΩΔΕ, εκδίδοντας το πρώτο διάταγμα της 19/10/78: «διάταγμα των τετρακοσίων», που χαρακτήριζε 400 οικισμούς της χώρας ως παραδοσιακούς. Για αυτούς καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, ειδικοί μορφολογικοί όροι και επιβάλλεται ο έλεγχος από τις Επιτροπές Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου. Σήμερα ο αριθμός των χαρακτηρισμένων παραδοσιακών οικισμών έχουν υπερβεί τους 600. Ακολουθούν τρία νομοθετήματα : ο οικιστικός νόμος 1337/83 (που μεταξύ άλλων ορίζει διαδικασίες εκπόνησης και έγκρισης ειδικών μελετών για παραδοσιακά σύνολα, οικισμούς, ζώνες προστασίας), ο νέος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ, που προβλέπει τη διαδικασία χαρακτηρισμού οικισμών ή τμημάτων τους ως παραδοσιακών και κτιρίων ως διατηρητέων, άρθ.4) και το Π.Δ. της 28/4/88 «περί διατήρησης, επισκευής ή αποκατάστασης αρχιτεκτονικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων» (Τζίκα-Χατζοπούλου,2000).

Φαίνεται ότι επιδιώκεται και από την Ελληνική Πολιτεία η ένταξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στην πολεοδομική νομοθεσία, θέτοντας κανονιστικούς όρους και προβλέποντας αναπλάσεις. Παράλληλα, χορηγεί κίνητρα (χαμηλότοκα δάνεια, φορολογικές απαλλαγές, μεταφορά συντελεστή δόμησης κ.λπ.). Επίσης, εκτός από τους κυβερνητικούς φορείς προστασίας (Υπουργεία Πολιτισμού και ΠΕΧΩΔΕ), σημαντικός φορέας αναδεικνύεται και ο ΕΟΤ, που στα πλαίσια της ανάπτυξης του τουρισμού, ως αξιολογότετου οικονομικού πόρου για τη χώρα, έχει εφαρμόσει προγράμματα ανάπλασης παλαιών οικισμών (π.χ. Βάθεια Μάνης, Οία Σαντορίνης κ.α.).

1.2. Ιστορικά κέντρα πόλεων

Ένα ιστορικό κέντρο οφείλει να πληροί απαραίτητες και επαρκείς προϋποθέσεις: αρχιτεκτονική μοναδικότητα και χαρακτηριστική αστική μορφολογία, αισθητική και ιστορική αξία (όπως αρχιτεκτονικά μνημεία, αστικά σύνολα κ.λπ.), σε συνδυασμό με κοινωνικό περιεχόμενο. Τα ευρωπαϊκά ιστορικά κέντρα πόλεων θα μπορούσαν να κατηγοριοποιηθούν στις εξής τέσσερις κατηγορίες, βάσει της δομής, της θέσης και του χαρακτήρα τους:

- 1.Ανεξάρτητα μνημειακά και αρχιτεκτονικά σύνολα, που δεν αποτελούν πραγματικά «οικισμό», όπως κάστρα, μοναστήρια κ.λπ.
- 2.Ιστορικοί αγροτικοί οικισμοί.
- 3.Ιστορικές πόλεις, μέτριας δυναμικότητας (σε μέγεθος και πληθυσμό), με ομοιογενή ή ανάμεικτα στοιχεία.
- 4.Ιστορικούς οικισμούς που ανήκουν σε μεγαλουπόλεις ή μητροπόλεις, π.χ. Αθήνα, Παρίσι, Άμστερνταμ, Ρώμη κ.α. (Papageorgiou A.,1980).

Στην περίπτωση μνημειακού ή ιστορικού συνόλου «πρέπει να θυμόμαστε τη διεύρυνση της έννοιας του μνημείου και την καθιέρωση της έννοιας του, όχι ως συνόλου επί μέρους μνημείων αλλά ως σύνθεση επί μέρους διαφορετικών στοιχείων, ιστορικών μαρτυριών που συνολικά προστατεύονται και διατηρούνται ώστε να διατηρούν το μέγιστο της αξίας τους» (Θήβας Δ., 1997).

1.3. Ανάπλαση

1.3.1. Έννοια και χαρακτηριστικά

Αν επιθυμούσαμε να δώσουμε έναν γενικό ορισμό στην «ανάπλαση» θα λέγαμε ότι είναι η πολεοδομική δραστηριότητα που αναφέρεται στην παρέμβαση σε μια υποβαθμισμένη περιοχή. Η περιοχή αυτή μπορεί να αντιμετωπίζει προβλήματα στο κέλυφος, στις χρήσεις ή στη διάρθρωση του ίδιου του ανθρώπινου δυναμικού (Στεφάνου κ.α, 1995).

Ακριβέστερα, *ανάπλαση ή αναμόρφωση (Renovation urbaine)* θεωρείται η επέμβαση σε μια περιοχή, που περιλαμβάνει το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, όπως προκύπτουν από σχετική μελέτη. Σκοπός αυτής της επεμβάσεως είναι η βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και η προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής (Τζίκα-Χατζοπούλου, 2000).

Ανάπλαση, είναι το έργο της ενεργού πολεοδομίας⁽¹⁾, το οποίο με ενιαίο σχεδιασμό και την επέμβαση του Κράτους αποσκοπεί στον εκσυγχρονισμό ενός υπάρχοντος οικισμού ή οικιστικής μονάδος, στην πολεοδομική εξυγίανση και προστασία του αισθητικού και ιστορικού χαρακτήρα του. Χρησιμοποιείται συνήθως για την εξυγίανση παλαιών οικισμών και την πολεοδομική διαμόρφωση των ιστορικών τομέων και πόλεων (*îlots insalubres, secteurs sauvegardés*). Χαρακτηρίζεται κυρίως από την κατεδάφιση και ανέγερση ορισμένων κτιρίων, τον εκσυγχρονισμό εκείνων που πρέπει να προστεθούν για λόγους ιδιαίτερου αισθητικού, ιστορικού ή παραδοσιακού ενδιαφέροντος και την πολεοδομική διαμόρφωση της αναπλαστέας περιοχής, με σκοπό την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Η ανάπλαση χρησιμοποιείται και για την αναμόρφωση της υπαίθρου (*Renovation rurale*), (Τζίκα-Χατζοπούλου, 2000).

(1) Όπως αυτή ορίζεται στο άρθ. 10 ν. 1337/83, άρθ.23-34 ν.947/79.

Ως περιοχές αναπλάσεως χαρακτηρίζονται οι περιοχές εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμών, όπου διαπιστώνονται προβλήματα υποβαθμίσεως ή αλλοιώσεως του οικιστικού περιβάλλοντος και που δεν υπάρχει δυνατότητα επίλυσης τους παρά με συνολικό σχεδιασμό και προγραμματισμό κατευθυνόμενων μέτρων (Ν.2508/97). Οι κατηγορίες προβλημάτων μιας περιοχής που χρίζουν αναπλάσεως μπορεί να αφορούν:

- Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.
- Συγκρούσεις χρήσεων γης ή ριζική αναδιάρθρωση τους, ανάλογα με τις δυνατότητες και προοπτικές της περιοχής.
- Έλλειψη προστασίας και αναδείξεως των ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων και δραστηριοτήτων.
- Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής και, εν γένει, της ποιότητας δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής και των φυσικών στοιχείων.
- Σοβαρά προβλήματα στο απόθεμα κατοικιών.

Ανάλογα με τα προβλήματα της περιοχής και την ένταση της πολεοδομικής επεμβάσεως, ο νόμος οριοθετεί τη μορφή και το περιεχόμενο της ανάπλασης, ως προς οικοδομήσιμους και κοινόχρηστους χώρους:

- Η δραστικότερη μορφή αποσκοπεί στην ανασυγκρότηση ορισμένης δομημένης περιοχής ή και μεμονωμένου οικοδομικού τετραγώνου. Αυτή συνεπάγεται την αναδόμηση⁽²⁾ του μεγαλύτερου τμήματος της περιοχής.
- Ηπιότερη μορφή είναι εκείνη που αφορά στη βελτίωση των οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων με επεμβάσεις στις χρήσεις, στις όψεις ή στην εσωτερική διαρρύθμιση των κτιρίων, όπως επίσης και με συμπληρώσεις σε αναγκαίους χώρους και δίκτυα στα κτίρια, καθώς και στη διαμόρφωση και αναβάθμιση των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων, τη δημιουργία ή συμπλήρωση της αναγκαίας υποδομής κ.λπ.

(2) Βλ. 1.3.2.

- Η ηπιότερη από τις μορφές αναπλάσεως αποσκοπεί στη βελτίωση της λειτουργίας του εξοπλισμού, της μορφής και αισθητικής των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών εγκαταστάσεων, όπως και των ακάλυπτων χώρων των ΟΤΑ.

Σίγουρα, η πλέον δραστική μορφή επέμβασης, δηλαδή η ανασυγκρότηση δομημένης περιοχής, μπορεί να συμπεριλαμβάνει τις δύο ηπιότερες μορφές που περιγράφησαν παραπάνω (Γζίκα-Χατζοπούλου, 2000).

1.3.2.Ορολογία και τυπολογία

Θα αναφερθούν παρακάτω, εν συντομία, έννοιες της «οικογενείας» των αναπλάσεων, καθώς ανάλογα με τον τρόπο και τις μορφές δράσεων που υιοθετούνται προκύπτει διαφορετικό περιεχόμενο για την ανάπλαση. Η διευκρίνηση σε θέματα ορολογίας είναι χρήσιμη στη βαθύτερη κατανόηση της ιδεολογίας της ανάπλασης και στην αποφυγή παρερμηνειών. Η διεθνής ορολογία που θα χρησιμοποιηθεί διευκρινιστικά είναι κυρίως γαλλική, αφού διαθέτει ένα ευρύ φάσμα για κάθε μορφή παρέμβασης.

Η *ανανέωση (rénovation)*, λοιπόν, είναι μια ενιαία δράση η οποία αφορά στο κυριότερο μέρος του κτισμένου κελύφους ενός τομέα της πόλης. Η *επαναχρησιμοποίηση (réhabilitation)* αναφέρεται στην ιδεολογική επανατοποθέτηση του τόπου από το χρήστη. Η *αποκατάσταση ή ανακατασκευή (reconstruction)* αφορά στην επαναδόμηση βάσει γραπτών ή εικονογραφικών στοιχείων κτιρίου ή συνόλου κτιρίων σε κακή κατάσταση. *Αναστύλωση (anastylose)* είναι η ανασύνθεση των υφιστάμενων διασκορπισμένων μελών στην αρχική τους θέση, ως η μόνη ανεκτή παρέμβαση σε μνημείο. Ως *αναπαλαίωση (ravalement)* εννοούνται οι εργασίες συντήρησης των όψεων των κτιρίων ώστε να παρουσιάζουν εικόνα παλαιότητας. *Επανασχεδιασμός (reaménagement)* είναι η εκ νέου σχεδίαση και προγραμματισμός ενός τόπου, που συνήθως επικεντρώνεται στο κέλυφος, σε πολεοδομική ή αρχιτεκτονική κλίμακα. Η *αναβίωση (réanimation)* επαναφέρει στην ενεργό ζωή κατεστραμμένα μνημεία σε αστικά ή αγροτικά σύνολα, επαναπροσδιορίζοντας το χώρο από τον χρήστη (*revitalization*). Η *επαναπροσαρμογή (readaption)* γίνεται στα κελύφη

για να αποκτήσουν νέες λειτουργίες . Με την *εξυγίανση (assainissement)* τονίζεται η ανάγκη δημιουργίας υγιεινών συνθηκών διαβίωσης ,σε φυσικό επίπεδο (αερισμός, ηλιασμός, αποχέτευση κ.λπ.), όσο και κοινωνικό (από νοσούντα κοινωνικά στοιχεία όπως περιθωριακά άτομα κ.λπ.). Τέλος, ο εκσυγχρονισμός (modernisation) υπονοεί τον τρόπο ζωής μέσα στα κελύφη , επηρεάζοντας τη χρήση , ώστε να εξασφαλιστεί στο χρήστη ένας σύγχρονος τρόπος ζωής ή αλλιώς, την απόκτηση σύγχρονου εξοπλισμού προς κάλυψη λειτουργικών αναγκών (Στεφάνου κ.α.). Υπάρχει πληθώρα ακόμη σχετικών όρων, που είτε έχουν παρεμφερές περιεχόμενο με τους ερμηνευθέντες είτε δεν είναι τόσο διαδεδομένοι, και έτσι θεωρείται πλεονασμός η αναφορά τους.

Με τη χρησιμοποίηση διαφορετικών κριτηρίων, είναι δυνατή μια σειρά τυπολογικών κατατάξεων της ανάπλασης σε διαφορετικές κατηγορίες, όπως ανάλογα με το βασικό της κίνητρο, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των περιοχών αναφοράς της, το είδος του φορέα, του βαθμού ή της κλίμακας παρέμβασης , κ.λπ. Παρατίθεται στη συνέχεια ενδιαφέρων πίνακας *δέκα διαφορετικών τυπολογικών κατατάξεων της πολεοδομικής παρέμβασης* , φέρουσας το γενικό όνομα «ανάπλαση». Δεν θα γίνει περαιτέρω ανάλυση της κάθε κατηγορίας, πρόκειται όμως στην πορεία να αναφερθούμε εκτενέστερα σε ορισμένες υποκατηγορίες παρέμβασης που θα χρησιμεύσουν στην πρόταση ανάπλασης της περιοχής μελέτης.

Πίνακας 1: *Τυπολογίες πολεοδομικής παρέμβασης*

1) Με βάση τη χρησιμοποιούμενη ορολογία:

- α. Οροι οι οποίοι τοποθετούν το επίκεντρο ενδιαφέροντος στο κέλυφος.
- β. Οροι αναφερόμενοι κυρίως στην αναθεώρηση των χρήσεων.
- γ. Οροι προσανατολισμένοι στην επανάκτηση του τόπου από τον χρήστη.

2) Με κριτήριο το βασικό κίνητρο της ανάπλασης:

- α. Αναπλάσεις με στόχο τη βελτίωση κελυφών.
- β. Αναπλάσεις με στόχο την κάλυψη στεγαστικών αναγκών.
- γ. Αναπλάσεις με στόχο πολεοδομική επανοργάνωση μιάς περιοχής.

3) Με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των υπό ανάπλαση περιοχών:

- α. Αναπλάσεις περιοχών κατοικίας.
- β. Αναπλάσεις περιοχών λοιπών χρήσεων.

4) Τύποι περιοχών κατοικίας υπό ανάπλαση:

- α. Κεντρικές περιοχές υψηλών κτιρίων.
- β. Περιοχές ειδικών χρήσεων με προεξέχουσες οικονομικές λειτουργίες.
- γ. Περιοχές κατοικίας μεγάλων Σ.Δ.
- δ. Περιοχές κατοικίας μέσω Σ.Δ.
- ε. Περιοχές εκτός σχεδίου.
- στ. Περιοχές παραθεριστικής κατοικίας.
- ζ. Περιοχές εκτός σχεδίου με αυθαίρετα.

5) Προτεινόμενη νέα τυπολογία περιοχών κατοικίας υπό ανάπλαση:

- α. Περιοχές κατοικίας σε ιστορικούς πυρήνες πόλεων.
- β. Κατοικία σε κεντρικές περιοχές μεγάλων πόλεων (υψηλές πυκνότητες).
- γ. Περιοχές στην περιφέρεια (χαλαρός ιστός, αραιές πυκνότητες).
- δ. Κατοικία ειδικού πολεοδομικού καθεστώτος (Προσφυγικά, Εργατικές κατοικίες).
- ε. Περιστατικές περιοχές αυθαιρέτων.

- 6) **Τυπολόγηση με βάση το φορέα ανάπλασης:**
- α. Ανάπλαση από συγκροτημένο φορέα γενικής φύσεως.
 - β. Ανάπλαση από φορέα ειδικά συγκροτημένο για αυτήν.
 - γ. Ανάπλαση από συνεργαζόμενους φορείς (δημόσιους ή ιδιωτικούς).
 - δ. Υποχρεωτική ανάπλαση με αποφάσεις και δεσμεύσεις χωρίς φορέα (κανονιστικός όρος δόμησης).
 - ε. Εθελούσια ανάπλαση βασισμένη στην ατομική ή ομαδική πρωτοβουλία.
- 7) **Τύποι βαθμών παρέμβασης:**
- α. Ριζική ανακαίνιση.
 - β. Περιορισμένη ανάπλαση.
- 8) **Τύποι ανάπλασης ανάλογης κλίμακας παρέμβασης:**
- α. Ανάπλαση μικρής παρέμβασης.
 - β. Ανάπλαση μέτριας παρέμβασης.
 - γ. Ανάπλαση μεγάλης κλίμακας.
- 9) **Τυπολόγηση με κριτήριο την υιοθετούμενη συμπεριφορά απέναντι στα κελύφη:**
- α. Παρέμβαση πλήρους περιφρόνησης.
 - β. Τακτική πλήρους μίμησης.
 - γ. Τακτική ανοχής.
 - δ. Προσπάθεια δημιουργικής ένταξης.
- 10) **Τύποι παρέμβασης για προστασία:**
- α. Μουσειακή προστασία.
 - β. Μουσεία υπό κλίμακα.
 - γ. Απλή επιβεβλημένη προστασία.
 - δ. Ξενοδοχειοποίηση.
 - ε. Τομείς υπό διάσωση.
 - στ. Ενεργός προστασία.
 - ζ. Επανακατάκτηση - Επαναχρησιμοποίηση του ιστορικού τόπου.

(Πηγή: Στεφάνου κ.α, 1995)

1.4.Βιώσιμη Ανάπτυξη

«Βιωσιμότητα», στην ελληνική γλώσσα, αποκαλείται η «ικανότητα επιβίωσης» και «βιώσιμος» «αυτός που μπορεί να ζήσει , να επιβιώσει».

Η αρχή της βιωσιμότητας ή της βιώσιμης ανάπτυξης (sustainable development, developpement durable) σημαίνει την εκμετάλλευση και διαχείριση των φυσικών πόρων ώστε να διασφαλίζεται η διατήρησή τους και για τις επερχόμενες γενεές. Η αρχή της βιωσιμότητας (που διατυπώθηκε ως τέτοια στη Συνδιάσκεψη του Ρίο, 1992) στοχεύει στην προστασία του περιβάλλοντος με δυναμικό χαρακτήρα, προβάλλοντας την μακροπρόθεσμη διασφάλιση του (Κουτούπα-Ρεγκάκου, 2005).

«Μια ανθρωπολογική κατανόηση της κληρονομιάς, την αναπροσανατολίζει προς τον άνθρωπο, βλέποντας τον ως κάτοικο της πολιτιστικής του κληρονομιάς . Ο στόχος της κληρονομιάς δεν είναι αισθητικός, αλλά ανθρωπιστικός» έγραψε ο ιστορικός Y.Robert. Η διατήρηση της κληρονομιάς, προσαρμόζοντας την προσεκτικά στις ανάγκες της καθημερινής μας ζωής και η αναζήτηση της αρμονικής συνύπαρξης της σύγχρονης δημιουργίας με την κληρονομιά, αποτελούν δύο διαδικασίες, στενά συμπληρωματικές, και που αναφέρονται παγκόσμια ως «βιώσιμη ανάπτυξη». (ARVHA, 2006).

Η αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης καθιερώθηκε στο αναθεωρημένο άρθρο 24 του ελληνικού Συντάγματος. Η έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης ενισχύεται σημαντικά στο νόμο 2508/97, περί «Βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης των πόλεων και των οικισμών της χώρας και άλλων διατάξεων». Έτσι, υιοθετούνται οι σύγχρονοι διεθνείς προβληματισμοί για την ένταξη της προστασίας του περιβάλλοντος στον αναπτυξιακό σχεδιασμό και την οικιστική ανάπτυξη. Μια βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη επιδιώκει την ποιότητα ζωής, την εξασφάλιση των οικολογικών πόρων και τη διάσωση και ανάδειξη του αρχιτεκτονικού πλούτου, για τις παρούσες και τις μελλοντικές γενεές. Επομένως, επιδιώκεται λελογισμένη, αλλά συνάμα εντατική (και όχι εκτατική) ανάπτυξη του αστικού χώρου, η σταθεροποίηση του αστικού πληθυσμού, η ανάδειξη της κοινωνικής συνοχής της πόλης, η ορθολογική ανάμειξη των χρήσεων. Η έμφαση που δίνεται, λοιπόν, αφορά πολεοδομικές παρεμβάσεις για ανάπλαση, αναβάθμιση και ανάδειξη προβληματικών ή υποβαθμισμένων περιοχών, με ιδιαίτερη φροντίδα και προτεραιότητα στα ιστορικά κέντρα των πόλεων (Τζίκα-Χατζοπούλου,2000).

Κεφάλαιο 2: Παραδείγματα αναπλάσεων

2.1. Διεθνής εμπειρία αναπλάσεων

Η ανάπλαση σήμερα στις Δυτικό-Ευρωπαϊκές χώρες ακολουθεί πολιτική «μικρών βημάτων». Αυτό θα λέγαμε αποτελεί το τρίτο στάδιο, μετά τη ριζική ανακαίνιση των ετών 50-70 (αναπλάσεις μεγάλης κλίμακας, καθολικές επεμβάσεις κ.λπ.) και τις οργανωμένες μεγάλες επιχειρήσεις αναπλάσεων των ετών 70-80. Μέσα στην περιορισμένη κλίμακα γειτονιάς ή συνοικίας επιλέγονται τα στοιχεία προς διατήρηση, επισκευή, ανακαίνιση, ή και εκ νέου δημιουργία. Επιλέγεται ακόμη μια σειρά δράσεων για τα έργα που επείγουν και για τα άμεσα πραγματοποιήσιμα. Κυριαρχεί ελευθερία σε προγράμματα και χρονοδιαγράμματα, γεγονός που δίνει ευελιξία στις επιχειρήσεις, ενώ ο κρατικός παρεμβατισμός παραχωρεί τη θέση του σε νέες μορφές συνεργατικής δράσης ανάμεσα σε δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς. (Στεφάνου κ.α., 1995).

Σε Γαλλία, Αγγλία, Ιταλία, Γερμανία η νέα αντίληψη έχει πλήρως επικρατήσει. Βέβαια, η σειρά εμφάνισης των νέων τάσεων αλλά και ο χρόνος υιοθέτησης και εφαρμογής τους διέφερε από χώρα σε χώρα. Το Βέλγιο επίσης την υιοθέτησε, όχι με την ίδια αποτελεσματικότητα, με σημαντικό ανασταλτικό παράγοντα τη δυσκαμψία των διοικητικών μηχανισμών. Στη Γαλλία, δημιουργήθηκε το πλαίσιο Ζωνών Συντονισμένης Διευθέτησης (ZAC) για ισότιμη συμμετοχή δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, σεβασμό στην πολιτιστική κληρονομιά, πνεύμα οικονομίας στην αστική παρέμβαση και ευελιξία στο σχεδιασμό. Έτσι, καθιερώθηκε το Σχέδιο Πρόγραμμα, που θέτει τις κατευθυντήριες γραμμές της ανάπλασης με ευελιξία και αποτελεσματικότητα. Στην Αγγλία, συντομότερα από τις άλλες Ευρωπαϊκές χώρες, συνειδητοποιήθηκε η αξία των μικρών σταδιακών παρεμβάσεων σε κλίμακα γειτονιάς με στόχο την επανάχρηση του παλαιού κελύφους (Ζώνες Κινήτρων για την Κατοικία κ.λπ.), (Στεφάνου κ.α., 1995).

Η Ολλανδία αποτελεί περίπτωση με αξιοζήλευτη κοινωνική πολιτική, προσπαθώντας να εξασφαλίσει ίσες ποιοτικές ευκαιρίες συνθηκών κατοικίας για όλους. Υιοθετεί την πολιτική των «ανασυσπειρωμένων πόλεων», αρνείται επεκτατικές πολιτικές και στρέφεται στην επαναπολεοδόμηση των αστικών κενών και των

υποβαθμισμένων περιοχών, για να αποτελέσει η πόλη συμπαγή «υγιή οργανισμό». Βέβαια, η συνεργασία δημόσιου και ιδιωτικού τομέα στις επενδύσεις δεν αποτελεί πρόβλημα, σε μια χώρα όπου η κατοικία μοιράζεται κατά 40% σε κοινωνική στέγη, 40% σε ιδιοκτήτες και 20% σε ενοικιαζόμενη κατοικία. Κοινός στόχος, που εξυπηρετεί ταυτόχρονα κοινωνική στεγαστική πολιτική και ιδιωτικό κεφάλαιο (μάρκετινγκ), είναι η «έλιξη της πόλης». Η επανάκτηση της από τους πολίτες της αποδείχτηκε η καλύτερη λύση για την Ολλανδία (Στεφάνου κ.α., 1995). Εν συνεχεία, επιλέγονται δύο ευρωπαϊκές ιστορικές συνοικίες προς ανάλυση. Η πρώτη αφορά ανάπλαση περιοχών κατοικίας και η δεύτερη τουριστικό-πολιτιστική ανάπλαση. Θεωρούμε ότι οι συγκεκριμένες περιπτώσεις σχετίζονται με το πνεύμα της ανάπλασης που θα επιχειρηθεί στη συνέχεια στη μελέτη περίπτωσης.

2.1.1.Γαλλία, Παρίσι, Marais: ανάπλαση περιοχών κατοικίας

Η περιοχή Μαρρέ (Marais) είναι μια παραδοσιακή γειτονιά του Παρισιού, που χαρακτηρίζεται από αριστοκρατικές κατοικίες (*hotels particuliers*) του 16^{ου} -17^{ου} αι. Αυτά τα αρχοντικά κτίρια βρίσκονται μέσα σε ένα σύμπλεγμα από στενούς δρόμους, αδιέξοδα στενά, αυλές αλλά και συμβατικά οικήματα. Αυτή η αντίθεση, είναι που δίνει στο Μαρρέ τα φυσικά στοιχεία της ιδιαιτερότητας του. Η γειτονιά του Μαρρέ όμως, έχει και ξεχωριστό λειτουργικό ρόλο. Υπήρξε και παραμένει κέντρο υψηλών και εξειδικευμένων λειτουργιών: κοσμηματοπωλείων, σιδηρουργείων ρολογιών και εργαλείων, εργαστηρίων υψηλής ραπτικής, διακοσμητικών αντικειμένων, εκθέσεων έργων τέχνης κ.λπ. Πολλές από αυτές τις ειδικότητες εξακολουθούν να υπάρχουν, με τα εργαστήρια, τα καταστήματα και τα στούντιο παραταγμένα στους δρόμους και τις στοές του. Παρ' όλα αυτά, η ευημερία και οι μέτριες συνθήκες διαβίωσης προκάλεσαν την μεταφορά - μετακόμιση μάζας πληθυσμού στα προάστια και σε μοντέρνου τύπου κατοικίες. Στις αρχές του 1960, υπήρξε φόβος απομάκρυνσης, ακόμη και των εργαστηρίων ή καταστημάτων από την περιοχή.

Το Μαρρέ, η γαλλική ετοιμολογία του οποίου είναι «έλος», ξεκίνησε ως περιοχή περιπάτου χωρίς ανοικοδομική δραστηριότητα, έως τα μέσα του 16^{ου} αι. όταν οικόπεδα παραχωρήθηκαν στην αριστοκρατία και την αστική τάξη της εποχής. Στα τέλη του 17^{ου} αι. το Μαρρέ γινόταν όλο και περισσότερο δημοφιλές στα μοντέρνα εύρωστα

στρώματα, ειδικά η περιοχή γύρω από την *Place Royale* (σημερινή *Place de Vosges*), δημιουργημένη από τον Ερρίκο τον IV στα 1605. Παρόλα αυτά, στην περιοχή συνέχισαν να παραμένουν και μεσαία έως χαμηλά κοινωνικά στρώματα. Με το πέρασμα των χρόνων, ιδιαίτερα προβλήματα κακής υγιεινής προέκυψαν, λόγω στενότητας κοινόχρηστων χώρων, που κορυφώθηκαν με το ξέσπασμα επιδημιών, στο Παρίσι γενικότερα (γύρω στα 1890). Το Μαρρέ ήδη είχε αρχίσει να προσελκύει φτωχούς καλλιτέχνες, βιομηχανική δραστηριότητα, καθώς οι ευγενείς είχαν αρχίσει να πωλούν τις περιουσίες τους. Ακολούθησαν σχέδια για κατεδαφίσεις, μεταξύ των οποίων και το *Plan Voisin* (1925) του *Le Corbusier*, που προέβλεπε την κατεδάφιση του μεγαλύτερου μέρους του κεντρικού Παρισιού. Τα σχέδια αυτά εμποδίστηκαν από τα ιστορικά γεγονότα που ακολούθησαν, ενώ στην περιοχή έλαβε χώρα η κατεδάφιση σημαντικού τμήματος οικοδομικού τετραγώνου, που παράμεινε κενό ως την ανέγερση του κέντρου *Pompidou*.

Οι κατεδαφίσεις εμποδίστηκαν από εκστρατεία για τη διάσωση του ιστορικού Παρισιού, προς συνολική ανανέωση και αναστύλωση με την μέθοδο του *curettage* (εξυγίανση – επισκευή): απομάκρυνση των «παρασιτικών» κτιρίων ώστε να αποκατασταθούν οι ελεύθεροι χώροι – αυλές και κήποι. Στα 1960, το Μαρρέ είχε 74.000 κατοίκους, με πυκνότητα 585 άτομα ανά εκτάριο, όταν στο Παρίσι ο μέσος όρος ήταν περίπου 300 άτομα ανά εκτάριο. Το 85% της συνολικής επιφάνειας της περιοχής, συμπεριλαμβανομένων των οδών, ήταν οικοδομημένο, όταν στο Παρίσι ο μέσος όρος ήταν περίπου 55%. Παράλληλα όμως, ο ιστορικός χαρακτήρας της περιοχής δεν παρέμενε αδιάφορος. Συντηρητές και ειδικοί άρχισαν να αποκαθιστούν ορισμένα μνημειακά κτίρια (Tiesdell κ.α., 1996).

Το 1965, το Μαρρέ συνολικά ανακηρύχθηκε ο πρώτος τομέας προστασίας (*secteur sauvegrade*) της Γαλλίας, που κάλυπτε 120 εκτάρια. Σκοπός αυτής της ανακήρυξης ήταν η διασφάλιση του παραδοσιακού ιστορικού χαρακτήρα από την Πολιτεία. Έτσι, δημιουργήθηκε μια λίστα 526 προστατευμένων κτιρίων. Σε αντίθεση με την Βρετανική τακτική, η Γαλλική τάση ήταν να ανακηρύσσει λιγότερα προστατευόμενα κτίρια ή σύνολα ως πρωτεύουσας μνημειακής προστασίας, πιθανώς για να ασκεί καλύτερο έλεγχο. Όμως και στις δύο περιπτώσεις, εκτός από το κτίριο ή το οικοπέδο, η προστασία αφορούσε μία γενναιόδωρη «ακτίνα επιρροής» αυτού - *ζώνη προστασίας*, 500μ. Η επιχορήγηση που δίνεται στον ιδιοκτήτη από το Κράτος είναι περίπου 50% του κόστους επισκευής και διατήρησης, και σε αντάλλαγμα αυτός οφείλει να εφαρμόζει τη νομοθεσία και να παίρνει άδεια για οποιαδήποτε επέμβαση. Έχοντας

αξιολογήσει την ιδιαίτερη σημασία και συνεισφορά των *Hotels particuliers* στην αστική μορφολογία, πολλά από αυτά μετατράπηκαν σε μουσεία, όπως τα μουσεία *Picasso, Carnavalet, Kwok, de la Serrureria* (Tiesdell κ.α., 1996).

Το στρατηγικό σχέδιο που εφαρμόστηκε για τον τομέα προστασίας επικεντρώνονταν στη φυσική αναβίωση και αποκατάσταση του ιστορικού περιβάλλοντος της συνοικίας. Πρότεινε, όπως επισημάνθηκε και νωρίτερα, η ανάγκη εντατικής εκκαθάρισης των δομικών «παρασίτων», συμπεριλαμβανομένων περί των 1.000 κατοικιών και εργαστηρίων που χρησιμοποιούσαν 10.000 άτομα. Η λογική αυτών των παρεμβάσεων στηριζόταν στην ανάκτηση της εικόνας που είχε η περιοχή στα σχέδια του 1740, με τις αυλές, τα τετράγωνα, τους κήπους, αλλά και με υπόγειες θέσεις στάθμευσης για τα οχήματα. Το στρατηγικό σχέδιο που τελικά δημοσιεύτηκε το 1969, ήταν μη αποδεκτό λόγω των κοινωνικών ανακατατάξεων που επέφερε. Πρωταρχικός στόχος δεν υπήρξε μόνο η μορφολογική και πολεοδομική παρέμβαση, αλλά και η διατήρηση της ζωντανής ατμόσφαιρας της περιοχής, που οφειλόταν στη δημογραφική – κοινωνική ανάμειξη, γεγονός που δεν επιτεύχθηκε. Ακόμη, υπήρξε μια ελαστικότητα όσον αφορά στην εφαρμογή της *εξυγίανσης*, με σκοπό να ενθαρρυνθεί η παραμονή μικρών επιχειρήσεων στην περιοχή (Tiesdell κ.α., 1996).

Τα αποτελέσματα της προκειμένης ανάπλασης, λοιπόν, δεν ήταν τα βέλτιστα, ούτε τα αναμενόμενα. Μεγάλο μέρος των κατοίκων δεν επέστρεψε και η κοινωνική δομή της περιοχής άλλαξε ριζικά, εις βάρος των χαμηλών κοινωνικών στρωμάτων, ιδίως. Το «σλόγκαν» των εκλογών (Παρίσι, τέλη του '70) «η διατήρηση προκαλεί εκτόπιση», εφόσον εκτός από αλλαγή στο «κέλυφος» πραγματοποίησε και αλλαγή στο «περιεχόμενο», γνωστοποιεί την περίπτωση του Μαρέ ως παράδειγμα δραματικής κοινωνικής αλλαγής. «Η επίπτωση της *αναστύλωσης*, υψηλότερα ενοίκια και κοινωνική αλλαγή, αποδεικνύεται με τους 20.000 κατοίκους που μετακόμισαν από το Μαρέ και τον μικρότερο αριθμό κατοίκων που προσήλθαν...» (σελ.113 Tiesdell κ.α., 1996). Στον αντίποδα αυτών, επισημαίνουμε την άποψη ότι το μέγεθος του αυτόχθονος πληθυσμού που θα παρέμενε, έστω και χωρίς την εφαρμογή του προγράμματος, «κόντρα στο ρεύμα» της «προαστιοποίησης» είναι άγνωστο.

2.1.2.Ιρλανδία,Δουβλίνο, Temple Bar: τουριστικό-πολιτιστική ανάπλαση

Η συνοικία Temple Bar, με έκταση πάνω από 200 στρέμματα , βρίσκεται στο κέντρο της πόλης του Δουβλίνου μεταξύ των δύο μεγαλύτερων εμπορικών κέντρων. Στα δυτικά της περιοχής, βρίσκονται ο καθεδρικός ναός Christchurch και το κάστρο της πόλης και στα ανατολικά, το κολλέγιο Trinity. Το γεγονός ότι διασχίζεται από τον ποταμό Liffey, προκάλεσε ανάπτυξη κατά το μήκος του, τον 17^ο αι. Σήμερα, το μεγαλύτερο μέρος της παραδοσιακής χάραξης και του αστικού ιστού αυτών των χρόνων διασώζεται άθικτο.

Στα τέλη του 18^{ου} αι. εγκαταστάθηκαν στην περιοχή φωτοτυπεία, βιβλιοπωλεία, εκδοτικοί οίκοι. Τον 19^ο αι. το Temple Bar έγινε κέντρο εμπορίου ρουχισμού και μάλλινων ειδών. Αυτή η εναλλαγή χρήσεων και ζωτικότητας στην περιοχή, καθ' όλες τις περιόδους της ιστορίας της, αποδεικνύει ότι το Temple Bar «υπήρξε πάντοτε κέντρο τέχνης, δημιουργίας, πολιτισμού και συναλλαγών. Η αναγέννησή του, που ξεκίνησε στα μέσα του 1980 σηματοδότησε την επιστροφή στον ενεργητικό του ρόλο» (Tiesdell κ.α.,1996).

Στα 1950, η περιοχή άρχισε να αντιμετωπίζει προβλήματα με επιχειρήσεις που έκλειναν και κτίρια που παρέμεναν σε κακή κατάσταση, λόγω έλλειψης συντήρησης , καθώς η πρόοδος της τεχνολογίας υπονόμειε τη βιωσιμότητα των μικρών κατασκευαστικών εταιριών. Οι συνθήκες, λοιπόν, υποχρέωσαν τις επιχειρήσεις να μεταφερθούν σε άλλες περιοχές. Η καθοδική πορεία συνεχίστηκε, μέχρι που η ιρλανδική εταιρία αστικών μεταφορών αποφάσισε να επαναναπτύξει την περιοχή, ως κέντρο μεταφορών. Ένα τέτοιο σχέδιο θα κατάστρεφε τον παραδοσιακό πολεοδομικό ιστό για να πραγματοποιηθεί. Παραδόξως, η πτώση που πραγματοποιήθηκε στις τιμές των ακινήτων και τα ενοίκια στις αρχές του 1980, επανάφερε μια διαδικασία αναγέννησης. Δραστηριότητες, που μόνο χαμηλές τιμές ενοικίων μπορούσαν να υποστηρίξουν, εγκαταστάθηκαν στην περιοχή. Εκείνη ακριβώς την περίοδο η εταιρία αστικών μεταφορών άρχισε να μισθώνει τις ιδιοκτησίες που είχε αποκτήσει, στα πλαίσια των σχεδίων που προηγήθηκαν, σε μικροεμπόρους. Αυτές οι, προσωρινής διάρκειας, μισθώσεις και τα χαμηλά ενοίκια προσέλκυσαν δραστηριότητες και επιχειρήσεις του περιθωρίου ή εναλλακτικών μορφών. Οι ιδιοκτήτες αυτών ήταν

συνήθως νέα άτομα, που πιθανώς δεν διέθεταν την οικονομική δυνατότητα εγκατάστασης της επιχείρησής τους κάπου αλλού. Τα χαμηλά ενοίκια ήταν ο καθοριστικός παράγοντας που αναζωογόνησε το ενδιαφέρον για την περιοχή.

Στα μέσα του 1980, πολυάριθμες μικρές επιχειρήσεις εμφανίστηκαν, παράλληλα με τις πολιτιστικές δραστηριότητες της περιοχής, αυτής του Κέντρου Τεχνών και του θεάτρου Olympia. Το Temple Bar, λοιπόν, «μεταμορφώθηκε» από ένα εγκαταλελλημένο κομμάτι της πόλης σε μια δραστήρια και αναπτυσσόμενη συνοικία «εναλλακτικών δραστηριοτήτων», με ατμόσφαιρα, ζωή και ύφος που προσέλκυσε κοινό με ορισμένα πολιτιστικά ενδιαφέροντα. Έτσι, η περιοχή έγινε τόπος συνάντησης ατόμων με ιδιαίτερη κουλτούρα, που συναθροίζονται σε χώρους όπως μπαρ, εστιατόρια, εκθέσεις, κέντρα διασκέδασης κ.λπ., αλλά και όπου νέες ιδέες, προϊόντα και ευκαιρίες δημιουργούνται και δοκιμάζονται.

Οι δύο μελέτες που πραγματοποιήθηκαν στα μέσα του 1980 για την περιοχή, απέρριψαν τη δημιουργία «κέντρου μεταφορών» και προσανατολίστηκαν στην ανάδειξη των πλούσιων αρχιτεκτονικών, πολιτιστικών και κοινωνικών δραστηριοτήτων για την προσέλκυση, τόσο τουριστών όσο και κατοίκων της πόλης. Συστάθηκε συμβούλιο και άλλων ειδών εταιρείες δημοσίου συμφέροντος για την ανάπτυξη του Temple Bar, με σκοπό την ενδυνάμωση του ρόλου του Δουβλίνου ως Πολιτιστικής Πρωτεύουσας (1991) και την εκμετάλλευση της οικονομικής υποστήριξης για βελτιώσεις. Οι τρεις βασικοί άξονες δράσεως που προτάθηκαν ήταν η αστική εξυγίανση, η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και οι επενδύσεις για πολιτιστικές δραστηριότητες. Τα παραπάνω θα μπορούσαν να πραγματοποιηθούν με την αγορά των ιδιοκτησιών που είχε συγκεντρώσει η εταιρία αστικών μεταφορών.

Εκτός από την ανακύρση της πόλης ως Πολιτιστικής Πρωτεύουσας, η κυβέρνηση της Ιρλανδίας θεσμοθέτησε έναν νέο νόμο «περί οικονομικών», έναν άλλον «περί ανάπλασης και ανάπτυξης» του Temple Bar και δημιούργησε δύο εταιρίες (Εταιρία Ιδιοκτησίας και Εταιρία Ανάπλασης), υπεύθυνες για τις πολιτικές γης και την εφαρμογή της ανάπλασης, αντίστοιχα.

Ο νόμος για την ανάπλαση και την ανάπτυξη του Temple Bar δημιούργησε πλήθος οικονομικών κινήτρων προκειμένου να ενθαρρύνει τις επιχειρήσεις να παραμείνουν ή να μετακομίσουν στην περιοχή και να δημιουργήσουν ή να ανακαινίσουν περιουσίες. Οι αρμόδιες εταιρίες χρηματοδοτήθηκαν από κονδύλια της ευρωπαϊκής ένωσης, κατά ένα μέρος, και από συνεργασίες δημόσιων και ιδιωτικών φορέων, κατά το μεγαλύτερο μέρος τους. Επίσης, για καλύτερο χειρισμό και οργάνωση

των στόχων της, η Εταιρία Ιδιοκτησίας διαχώρισε τα πεδία δράσης της σε τρεις τομείς: τον τομέα Ιδιοκτησίας, τον τομέα του Πολιτισμού και τον τομέα Μάρκετινγκ. Κάθε τομέας διευθετούσε τις υποθέσεις του και καθόριζε σχετικές πολιτικές και δράσεις. Το 1991, για παράδειγμα, πάρθηκε η πρώτη μεγάλη πρωτοβουλία της για την οργάνωση Διαγωνισμού Αρχιτεκτονικής με το θέμα «Temple Bar lives!» («το Τεμπλ Μπαρ ζει!»). Ως βασικός άξονας δράσης αξιολογήθηκε ο συνολικός σχεδιασμός των δημόσιων χώρων. Το σχέδιο που διακρίθηκε, παρουσίαζε τα εξής στοιχεία: τη δημιουργία πεζοδρόμου που θα ενώνει τα ανατολικά και τα δυτικά της περιοχής, τη δημιουργία τριών νέων δημόσιων χώρων και η αναδιαμόρφωση των αποβάθρων του Liffey. Οι προτάσεις είχαν σαν άξονα αναφοράς το φυσικό σχεδιασμό του χώρου, με σκοπό την βελτίωση της αμεσότητας και προσβασιμότητας στο κοινό.

Το 1992, το Σχέδιο Ανάπτυξης του Τεμπλ Μπαρ αποτέλεσε λεπτομερές σχέδιο μικτών χρήσεων γης, που περιλάμβανε τον κάθετο διαχωρισμό χρήσεων γης (zoning), ενισχύοντας τη χρήση του ισογείου με χρήσεις λιανικού εμπορίου, μπαρ, κλαμπ, εκθέσεις και άλλου είδους πολιτιστικές δραστηριότητες, με σκοπό την αναζωογόνηση και κινητικότητα των κοινόχρηστων χώρων. Έτσι, δινόταν ώθηση στην «οικονομία της διασκέδασης» και, χάρις σε αυτήν, στην ασφάλεια της συνοικίας. Ο έλεγχος για τους υπόλοιπους ορόφους υπήρξε λιγότερο περιοριστικός, και επέτρεπε χρήσεις περισσότερο «παθητικές», όπως κατοικία και επαγγελματικές στέγες. Ο ιστορικός χαρακτήρας του τόπου λήφθηκε σοβαρά υπόψη από τους αρμόδιους φορείς, συγκεκριμένα στο Σχέδιο Ανάπτυξης ειπώθηκε ότι: «το Τεμπλ Μπαρ διαθέτει σημαντική ιστορική, αρχιτεκτονική και αρχαιολογική κληρονομιά. Αποτελεί σημαντικό μέλημα της ανάπλασης η αναγνώριση των ιδιαιτεροτήτων του, ιστορικών αλλά και σύγχρονων, σε οποιοδήποτε είδους σχέδιο ανάπτυξης». Ο Montgomery σημειώνει πως «ο πολιτισμός δεν αποτελεί απλώς πλεονέκτημα, ή ένα εργαλείο μάρκετινγκ, αλλά ένα καθοριστικό και ιδιαίτερο κομμάτι της οικονομίας και του χαρακτήρα του τόπου» (σελ.92, Tiesdell κ.α.,1996).

Το Τεμπλ Μπαρ προωθήθηκε από τις εταιρίες διαχείρισης του ως πολιτιστικό-τουριστικός προορισμός, ενισχύοντας έτσι τον ρόλο του ιρλανδέζικου πολιτισμού εθνικά και διεθνώς. Έτσι, το 1/3 των συνολικών επενδύσεων για την ανάπλαση διατέθηκαν στο πολιτιστικό πρόγραμμα. Εκφράστηκε ο χαρακτήρας και η μοναδικότητα της συνοικίας, χρησιμοποιώντας πολιτιστικούς τόπους συνάντησης για να προσεγγίσει κοινό και να παράγει δραστηριότητες οικονομικής και επενδυτικής φύσεως. Έτσι, ο πολιτισμός χρησιμοποιήθηκε για την προβολή του τόπου και για την

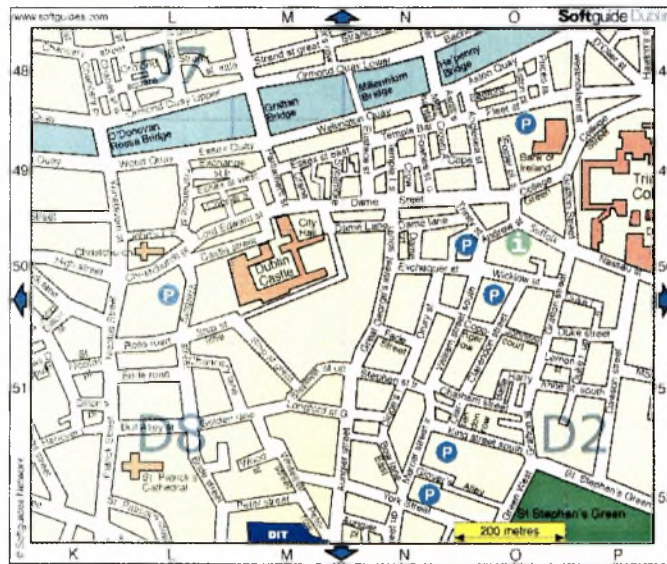
αλλαγή της εικόνας του, τονίζοντας το ρόλο των «εναλλακτικών πολιτιστικών δραστηριοτήτων» που προσφέρει, σε αντίθεση με συμβατικούς τουριστικούς προορισμούς και δραστηριότητες. Με βάση έρευνα που εκπονήθηκε για την περιοχή το 1991, επιβεβαιώθηκε ότι το 33% των επιχειρήσεων της συνοικίας έχουν χαρακτήρα κατανάλωσης ή παραγωγής πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Κατά την προκειμένη ανάπλαση, δόθηκε έμφαση και σε άλλους τομείς, όπως αναφέραμε προηγουμένα, δηλαδή σε λιανικά καταστήματα, κατοικία, ιδιοκτησία. Παρόλα αυτά, οι πολιτιστικές δραστηριότητες είναι αυτές που αποτελούν το ορόσημο της αναπλασμένης περιοχής, που χρηματοδοτήθηκε από κυβερνητικά και ευρωπαϊκά κονδύλια, την Εταιρία Ιδιοκτησίας, καθώς και από άλλες δημόσιες και ιδιωτικές επενδύσεις. Ο Montgomery επίσης παρατήρησε ότι «κάθε τύπου στρατηγική αναπτυξιακή δραστηριότητα στην περιοχή, συμμετέχει στην ανάμεικτη διαδικασία κατανάλωσης και παραγωγής που συντελείται στο χώρο» (Tiesdell κ.α., 1996).

Στη συνοικία Τεμπλ Μπαρ, ο τουρισμός και ο πολιτισμός ως χρήσεις προωθήθηκαν στο επίκεντρο των οικονομικών εξελίξεων, με την υποστήριξη και άλλων στρατηγικών ανασυγκρότησης, όπως η ενίσχυση των περιοχών κατοικίας ή της εμπορικής δραστηριότητας. Ο Lim υποστηρίζει πως «αρχικά υπήρξαν φόβοι ότι η περιοχή θα μεταμορφωνόταν σε ένα αστικό θεματικό πάρκο, τεχνητό και αποστειρωμένο» (σελ.94, Tiesdell κ.α.,1996). Παρόλα αυτά, το γεγονός ότι η πολιτιστική του ταυτότητα καθιερώθηκε καθυσύχασε αυτούς τους φόβους. Το αναπτυξιακό σχέδιο τόνισε την ανάγκη της εξέλιξης των πολιτιστικών δραστηριοτήτων με τον δικό τους ρυθμό και έχει τη βάση του στην οργανική ανάπτυξη της περιοχής, ως τόπου καλλιτεχνικής δημιουργίας και ζωτικότητας.

Όσο για το αν και κατά πόσον προσεγγίζεται από επισκέπτες ή επενδυτές μια «συγκέντρωση» τουριστικών δραστηριοτήτων (cluster) ο Law υποστηρίζει πως « οι επισκέπτες προτιμούν μια συμπαγή πόλη και ότι η συγκέντρωση ομοειδών δραστηριοτήτων, που αποτελεί σύνολο, προτιμάται από την σύνθεση πολλών διαφορετικών κομματιών» (σελ.94, Tiesdell κ.α.,1996).

Η επιτυχημένη διαδικασία ανάπλασης της περιοχής μπορεί να υποστηριχθεί από τα παρακάτω στατιστικά στοιχεία (με χρονολογική απόσταση τεσσάρων ετών): το 1992, υπήρχαν 2 ξενοδοχεία, 27 εστιατόρια, 100 καταστήματα, 200 κατοικίες στην περιοχή. Το 1996, υπήρξαν 5 ξενοδοχεία, πάνω από 40 εστιατόρια, 200 καταστήματα, 2.000 κατοικίες, 12 πολιτιστικά κέντρα και πάνω από 2.000 εργαζόμενοι στο Τεμπλ Μπαρ (Tiesdell κ.α.,1996).

Στην περιοχή ιδιαίτερη έμφαση δόθηκε στην προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων, που θα εξυπηρετούσαν τις ανάγκες της. Αυτό εξηγείται από το γεγονός ότι οι περισσότερες μικρές πολιτιστικές επιχειρήσεις, όπου και στηρίζεται ο χαρακτήρας της περιοχής, εξαρτώνται από τα φορολογικά κίνητρα και άλλων ειδών ενισχύσεις, που όμως έχουν βραχυπρόθεσμο ορίζοντα. Έτσι, ενδέχονται στο μέλλον προβλήματα μακροπρόθεσμων προοπτικών και βιωσιμότητας για τις επιχειρήσεις και την προσέλκυση επισκεπτών.



Συνοικία Temple Bar, Δουβλίνο (Πηγή: www.softguides.com - πάνω και www.threewordslong.com - κάτω)

2.2. Η ανάπλαση στην Ελλάδα

Στην Ελλάδα, παρά την υψηλή οικοδομική δραστηριότητα (δεκαετίες 50-60) και την ανάπτυξη του πολεοδομικού σχεδιασμού (δεκαετίες 70-80), ελάχιστα παραδείγματα ανάπλασης υπάρχουν, χωρίς να παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον ως προς την κλίμακα, την οργάνωση ή την αποτελεσματικότητα. Ενώ το θεσμικό πολεοδομικό πλαίσιο είναι ικανό να καλύψει δραστηριότητες ανάπλασης, δεν έχει υπάρξει μέχρι στιγμής δραστηριοποίηση προς την κατεύθυνση προστασίας, ανάδειξης ιστορικών κέντρων ή παραδοσιακών συνόλων, εξυγίανσης υποβαθμισμένων περιοχών, πόσο μάλλον άσκησης στεγαστικών πολιτικών μέσω της ανάπλασης (Στεφάνου κ.α.). Μοναδικό παράδειγμα ολοκληρωμένης μορφής ανάπλασης ιστορικού κέντρου στην Ελλάδα αποτελεί η Πλάκα στην Αθήνα, όπου εφαρμόστηκε Π.Δ. χρήσεων γης.

Στο χρονικό διάστημα μεταξύ των μέσων της δεκαετίας του '50 και των μέσων της δεκαετίας του '70, η Πλάκα μεταβλήθηκε σε μια περιοχή τουριστικής και μόνο ψυχαγωγίας και εμπορίου, έχασε τα 3/4 των κατοίκων της και κινδύνευσε να υποστεί ολοκληρωτική αλλοίωση της ιστορικής αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής μορφής της. Το γεγονός αυτό προκάλεσε την κρατική παρέμβαση και την εφαρμογή ενός προγράμματος εξυγίανσης που, σε σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα, είχε θεαματικά αποτελέσματα. Σημαντικότερο ρόλο στην επιτυχία του προγράμματος (που αποτελείτο από ένα σύνολο νομικών, διοικητικών και τεχνικών μέτρων) έπαιξε το λεπτομερές Π.Δ. «χρήσεων γης», το πρώτο του είδους του στην Ελλάδα, που χρησίμευσε ως υπόδειγμα και για άλλα που ακολούθησαν έκτοτε (Ζήβας, Μαΐστρου, 1998).

Το Διάταγμα αυτό, χωρίς να παραγνωρίζει την πραγματικότητα, έθεσε ορισμένα όρια στην ανεξέλεγκτη, μέχρι τότε, ανάπτυξη των τουριστικών λειτουργιών, μείωσε δραστικά (σε συνδυασμό και με άλλα μέτρα, όπως με την ρύθμιση της κυκλοφορίας) τον θόρυβο και την ρύπανση και όρισε τα πλαίσια της περαιτέρω εξέλιξης της περιοχής. Υποστήριξε, από την άλλη μεριά τη διατήρηση των λειτουργιών της γειτονιάς και κυρίως, υποστήριξε την λειτουργία της κατοικίας, με αποτέλεσμα την είσοδο νέων κατοίκων, την επισκευή και επανακατοίκηση εγκαταλελειμμένων σπιτιών και την αναβάθμιση εν γένει (και πάλι σε συνδυασμό και με άλλα μέτρα) του ιστορικού χαρακτήρα της Πλάκας. Η δημοσίευση και η εφαρμογή

του Π. Δ/τος χρήσεων γης της Πλάκας κατέδειξε τη δυνατότητα αλλά και την ανάγκη θέσπισης αυστηρών και λεπτομερών κανόνων για τον έλεγχο της λειτουργικής δομής των ιστορικών οικισμών και των ιστορικών κέντρων των πόλεων. Κατέδειξε, ουσιαστικά, ότι γενικόλογες διατυπώσεις του τύπου «απαγορεύεται η εγκατάσταση χρήσεων που προκαλούν όχληση» δεν επαρκούν για να προστατεύσουν μια περιοχή όπου η κατοικία θα έπρεπε να είναι η κύρια χρήση (Ζήβας, Μαϊστρου, 1998).

Συνοπτικά, θα αναφερθούμε στους σταθμούς της πολεοδομικής νομοθεσίας για την *ανάπλαση* στην Ελλάδα:

- Καθιερώνεται για πρώτη φορά ως έννοια με νομικό περιεχόμενο από το Ν.Δ. 1003/71.
- Αυτό αντικαθίσταται από το ν.947/79, όπου και καθιερώνεται η δυνατότητα πολεοδομικής ενεργοποίησης οικιστικής περιοχής μέσω αστικού αναδασμού.
- Σύνταγμα του 1975, άρθ. 24 (περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας, τρόποι αποζημίωσης πέρα από την απαλλοτρίωση κ.λπ.).
- Στο πνεύμα κρατικού παρεμβατισμού, ιδρύεται το 1973 η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Εταιρεία Ενεργού Πολεοδομίας ΑΕ και το 1976 η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης, που λειτουργούν με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, ενώ ανήκουν εξολοκλήρου στο δημόσιο.
- Το Π.Δ. 4/9/78 αναφέρεται στην εφαρμογή μελετών ανάπλασης.
- Ο νόμος 1337/83 στο άρθ.13 αναφέρεται στην αναμόρφωση προβληματικών περιοχών / συγκροτημάτων εντός σχεδίου, προτείνοντας ζώνες επεμβάσεων (ZEE και ZEK).
- Ο νόμος 1577/85 (ΓΟΚ) που καθιερώνει το ενεργό οικοδομικό τετράγωνο.
- Τέλος, ο νόμος 2508/97 , με τα άρθρα 8-17 του δεύτερου κεφαλαίου «Αναπλάσεις, αναμορφώσεις και σχετικές ρυθμίσεις», ως ολοκληρωμένο νομοθετικό κείμενο περί αναπλάσεων (Τζίκα-Χατζοπούλου,2000) .

Κατά κανόνα, μια περιοχή ορίζεται ως αναπλαστέα από το ΡΣ το ΓΠΣ ή το ΣΧΟΟΑΠ. Όμως, εάν δεν καθορίζεται από τα παραπάνω, είναι δυνατός ο καθορισμός της με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, αλλά σε εναρμόνιση με τα παραπάνω σχέδια. Για την ανάπλαση μιας περιοχής απαιτείται προκαταρκτική πρόταση αναπλάσεως, πρόγραμμα αναπλάσεως, πολεοδομική μελέτη ή ειδικές πολεοδομικές μελέτες. Η διαδικασία κινείται με πρωτοβουλίες του οικείου ΟΤΑ πρώτης βαθμίδας, ή της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης (αν εμπίπτει η περιοχή στην δικαιοδοσία περισσότερων ΟΤΑ). Οι παραπάνω φορείς της ανάπλασης είναι δυνατόν να αναθέτουν την ανάπλαση, ύστερα από σχετική σύμβαση:

- Σε δημοτικές ή κοινοτικές επιχειρήσεις.
- Στη ΔΕΠΟΣ ή σε φορείς ενεργού πολεοδομίας ή αστικού αναδασμού (ανάλογα τον τρόπο παρέμβασης).
- Σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς, αν η ανάπλαση αφορά περιοχή τους.

Μέσα πολεοδομικής επεμβάσεως σε περιοχή ανάπλασης, σύμφωνα με το άρθ.12 και 13, Ν.2508/97, αποτελούν:

- Το δικαίωμα προτιμήσεως υπέρ του φορέα αναπλάσεως για την αγορά ακινήτων εντός της περιοχής.
- Η χορήγηση ειδικών κινήτρων και ενισχύσεων σε ζώνες αποκαταστάσεως και ανανεώσεως του κτιριακού πλούτου, αναβαθμίσεως, αναδειξέως και ενοποιήσεως των ελεύθερων χώρων, με σκοπό τη βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος.
- Η συγκέντρωση των αναγκαίων πόρων για την εφαρμογή προγραμμάτων ανάπλασης και χορήγηση ειδικών κινήτρων σε ιδιώτες για συμμετοχή τους σε αυτά. Ως χρηματοδοτικές πηγές ορίζονται α)τα έσοδα των Οργανισμών Ρυθμιστικών Σχεδίων και των νομικών προσώπων για την εφαρμογή των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, β)το 30% των ετήσιων εσόδων του ΕΤΕΡΠΣ με προτεραιότητα στα Κοινωνικά Στεγαστικά Προγράμματα Αναπλάσεως, γ)άλλοι πρόσθετοι πόροι, όπως επιδοτήσεις ιδιωτικών ή δημόσιων φορέων, χρηματοδοτήσεις από τον προϋπολογισμό, δανειοδοτήσεις, έσοδα από αυξημένο ΣΔ, πολεοδομικά πρόστιμα κ.λπ.

2.2.1. Η παλιά πόλη της Ρόδου

Το παράδειγμα της Ρόδου παρουσιάζει πρωτοτυπία, χάρις στις καινοτόμες διαδικασίες λήψης αποφάσεων, τη μεθοδολογία, τη στελέχωση της ομάδας μελέτης – εφαρμογής και τη χρηματοδότηση. Θα μας φανεί όμως πιο χρήσιμο στην σύγκριση με την μελέτη περίπτωσης των Χανίων, αποδεικνύοντας ότι τα ζητήματα που απασχολούν τις ιστορικές ελληνικές πόλεις παρουσιάζουν σημαντικές ομοιότητες.

Η πόλη της Ρόδου είναι διάσπαρτη από μνημεία όλων των εποχών, όπως βυζαντινά, οθωμανικά, εβραϊκά, ιπποτικά μεσαιωνικά, νεότερα κλασικά. Εκτός από την αναστηλωμένη από τους Ιταλούς περιοχή της οδού Ιπποτών, όπου ο βαθμός προστασίας είναι ο υψηλότερος δυνατός, σε άλλες περιοχές κυριαρχεί η εγκατάλειψη, όπως σε απομακρυσμένες και φτωχές συνοικίες. Επίσης, προβλήματα συντήρησης εμφανίζουν και πολλά μνημεία.

Η αλλαγή της κοινωνικής δομής μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, οι κακοί χειρισμοί της Πολιτείας, το πεπαλαιωμένο κτιριακό δυναμικό και δίκτυο υποδομών είναι οι αιτίες της ύπαρξης κενών χώρων στην παλιά πόλη. Οι άσχημες συνθήκες διαβίωσης της στέρησαν τις παραγωγικές ηλικίες, ενώ οι ενεργοί ακόμα οικονομικά πολίτες συνήθως ασχολούνται με εποχιακές δουλειές. Οι ντόπιοι αποτελούν μικρή μερίδα του πληθυσμού, ενώ κατοικούν στην πλειοψηφία τους μετανάστες, τσιγγάνοι κ.λπ. Παρά την περιθωριοποίηση των κατοίκων της, η παλιά πόλη παρουσιάζει έντονη εμπορική δραστηριότητα, κυρίως λόγω των τουριστικών δραστηριοτήτων που αναπτύχθηκαν την τελευταία τριακονταετία, ενώ έχασε το ρόλο της ως κοινωνικό-οικονομικό κέντρο. Οι αξίες γης παρουσιάζονται έντονα διαφοροποιημένες, η βιοτεχνία ως παραδοσιακή δραστηριότητα έχει συρρικνωθεί, οι πολιτισμικές δραστηριότητες ξεπερνούν τις ανάγκες των κατοίκων, σημαντικός αριθμός μνημείων παραμένει ανεκμετάλλευτος και υπάρχει έντονη έλλειψη κοινωνικού εξοπλισμού.

Η μεσαιωνική πόλη έχασε σταδιακά το ρόλο της ως κέντρο πόλης, τόσο από πολεοδομική, όσο και από κοινωνικό-οικονομική άποψη. Από περιοχή κατοικίας με χρήση υπερτοπικού εμπορίου και πολιτισμικών δραστηριοτήτων, μετατρέπεται σε φθίνον κέντρο με αποκλειστικά τουριστικές λειτουργίες. Η συνεχής επερχόμενη

καταστροφή του κτιριακού κελύφους υπάρχει κίνδυνος να επιφέρει εξάλειψη της τουριστικής αξίας της πόλης. Η συνειδητοποίηση της παλιάς πόλης ως σημαντικού

μνημείου και οι κίνδυνοι που περιγράφησαν, οδήγησαν στην υπογραφή προγραμματικής σύμβασης το Σεπτέμβριο του '84 μεταξύ ΥΠΠΕ (εκ μέρους του Δημοσίου), Ταμείου Αρχαιολογικών Πόρων και Απαλλοτριώσεων (ΤΑΠΑ) και Δήμου Ρόδου. Το πρόγραμμα ήταν εικοσαετές (στο οποίο δόθηκε παράταση) και με αντικείμενο:

- Την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της πόλης.
- Την ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων που συμβαδίζουν με το χαρακτήρα της πόλης (βιοτεχνία, τουρισμός).

Προβλεπόμενες εργασίες αποτέλεσαν:

- Ο πολεοδομικός και χωροταξικός σχεδιασμός της μεσαιωνικής πόλης.
- Η εκτέλεση έργων άμεσης προτεραιότητας.
- Η εκπόνηση ειδικών μελετών και επεμβάσεων, αρχαιολογικών, ιστορικών και κοινωνιολογικών.

Η αποτελεσματικότητα της προγραμματιζόμενης επέμβασης ενισχύθηκε από την κυριότητα κατά 25% επί του συνόλου των κτισμάτων του Δημοσίου. Για την εξασφάλιση συμμετοχικών διαδικασιών, συγκροτήθηκαν δύο επιτροπές, η Κοινή και η Ειδική Επιστημονική, υπό την ευθύνη του Δήμου. Στο Δήμο επίσης οργανώθηκε το Γραφείο Συντήρησης και Αποκατάστασης της μεσαιωνικής πόλης. Το έργο του γραφείου δεν περιορίστηκε μόνο στη μελέτη αποκατάστασης μεμονωμένων κτιρίων, αλλά και σε επίπεδο γειτονιάς (Στεφάνου κ.α.,1995).

Το όλο πρόγραμμα στόχευσε στο να μεταμορφώσει την παλιά πόλη σε πνευματικό κέντρο με εθνική και παγκόσμια ακτινοβολία. Η προσπάθεια προσανατολίστηκε στην αναδιοργάνωση των υπαρχόντων πολιτιστικών δραστηριοτήτων (Καστέλλο, μουσείο, πινακοθήκη, βιβλιοθήκη, ανοιχτό θέατρο) και στην επαναχρησιμοποίηση ανεκμετάλλευστων χώρων και μνημείων. Οι προτάσεις για ποιοτική αναβάθμιση προχώρησαν και στην αξιοποίηση της παραδοσιακής βιοτεχνίας για αναζωογόνηση της παραγωγικής δραστηριότητας. Σημαντικότετος στόχος παραμένει η αναβάθμιση της παλιάς πόλης ως τόπου κατοικίας, ένα καίριο ζήτημα στις αναπλάσεις που δύσκολα διευθετείται επιτυχώς, όπως δείχνει η μέχρι στιγμής εμπειρία σε Ελλάδα και εξωτερικό.

Η Ρόδος , όπως και τα Χανιά, το Ρέθυμνο, η Κέρκυρα, αποτελούν τις οχυρωμένες πόλεις της Ενετοκρατίας στη χώρα μας, που διατηρούν τη φυσιογνωμία τους και τις οχυρώσεις τους σχετικά ανέπαφες. Θέλοντας να επισημάνουμε τα σημαντικότερα προβλήματα των ιστορικών πόλεων της χώρας μας, που όμως εντάσσονται στα όρια διευρυμένων σύγχρονων πόλεων, επιλέχθηκε η συσχέτιση, σύγκριση και αξιολόγηση των προβλημάτων τους. Αυτά παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 2: Προβλήματα Ελληνικών ιστορικών πόλεων

Προβλήματα Ελληνικών ιστορικών πόλεων	Ρόδος	Χανιά
Μέτριες συνθήκες διαβίωσης για τους κατοίκους	✓	✓
Εγκατάλειψη απομακρυσμένων και φτωχών συνοικιών	✓	✓
Υστέρηση σε παραγωγικές ηλικίες	✓	✓
Ντόπιοι: μικρή μερίδα πληθυσμού / πλειοψηφία μετανάστες, τσιγγάνοι κ.λπ.	✓	Ντόπιοι: σημαντική μερίδα πληθυσμού, αλλά μειώνονται συνεχώς
Οι λειτουργίες της σύγχρονης πόλης απομακρύνονται από το ιστορικό κέντρο	✓	✓

Έκλειψη κοινωνικό-οικονομικού ρόλου του κέντρου	✓	Διατηρεί ακόμη τον οικονομικό, αλλά έχει χάσει σχεδόν τον κοινωνικό του ρόλο
Οι πολιτιστικές δραστηριότητες και υποδομές ξεπερνούν τις ανάγκες των μόνιμων κατοίκων	✓	✓
Σημαντικός αριθμός μνημείων παραμένει ανεκμετάλλευτος	✓	✓
Υπαρξη κενών χώρων σε όλη την έκτασή τους	✓	✓
Έλλειψη κοινωνικού εξοπλισμού	✓	Οι κοινωνικές υποδομές καλύπτουν ικανοποιητικά τις ανάγκες του πληθυσμού
Φθίνοντα κέντρα με μονοπώλιο τουριστικών δραστηριοτήτων	✓	✓
Η συνεχής επερχόμενη καταστροφή του κτιριακού κελύφους → κίνδυνος να επιφέρει εξάλειψη της τουριστικής αξίας της πόλης	✓	✓
«Ερημες» περιοχές τους χειμερινούς, και πολυσύχναστες τους θερινούς μήνες	✓	✓

(Ιδία επεξεργασία)

2.3. Συμπεράσματα

Η ελληνική εμπειρία αποδεικνύεται «φτωχή», συγκριτικά με την διεθνή, όσον αφορά στην εφαρμογή προγραμμάτων ανάπλασης. Από την παραπάνω παρουσίαση των προβλημάτων των ελληνικών ιστορικών κέντρων προκύπτουν αρκετές συμπτώσεις και ομοιότητες. Παρόλα αυτά, στην περίπτωση της Ρόδου, τα προβλήματα αποδεικνύονται πιο έντονα, απ'ότι των Χανίων. Οι τοπικές αρχές και των δύο οδηγήθηκαν στην Υπογραφή Προγραμματικής Συνθήκης για την παλιά πόλη, προς αντιμετώπιση των προβλημάτων. Όσο για τα παραδείγματα από την ευρωπαϊκή εμπειρία, μπορούμε να διδαχτούμε από τις καινοτομίες που συντελέστηκαν, τα αποτελέσματα που απέδωσαν, τις νέες ανάγκες που προκάλεσαν, έχοντας όμως επίγνωση των ιδιομορφιών και των ιδιαίτερων συνθηκών κάθε περίπτωσης. Σημαντικό στοιχείο αποτέλεσε η αξιοποίηση και ανάδειξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και λειτουργιών, παράλληλα με την προσπάθεια απόδοσης νέου περιεχομένου, μέσω ενός ευεργετικού «επαναπροσδιορισμού» της ταυτότητας του κάθε τόπου.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ: ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΑΛΙΑΣ ΠΟΛΗΣ

Κεφάλαιο 3: Η πόλη των Χανίων και η ευρύτερη περιοχή

3.1.Γενικά χαρακτηριστικά

Ο νομός Χανίων καλύπτει το δυτικό τμήμα της Κρήτης και έχει έκταση 2.376 τ.χ. και 148.450 κατοίκους. Είναι κατεξοχήν ορεινός νομός, καθώς περικλείει τα Λευκά Όρη, με υψόμετρο 2.453 μ. Τα Χανιά αποτελούν τον μεγαλύτερο αστικό οικισμό του νομού και το δεύτερο πληθυσμιακό κέντρο της Κρήτης, μετά το Ηράκλειο. Ο δήμος Χανίων έχει πληθυσμό 55.838 κατοίκους (απογραφή 2001), ενώ ακολουθεί σε πληθυσμό ο δήμος Ακρωτηρίου με 9.773.

3.2.Η δομή: σχέση παλιάς και νέας πόλης

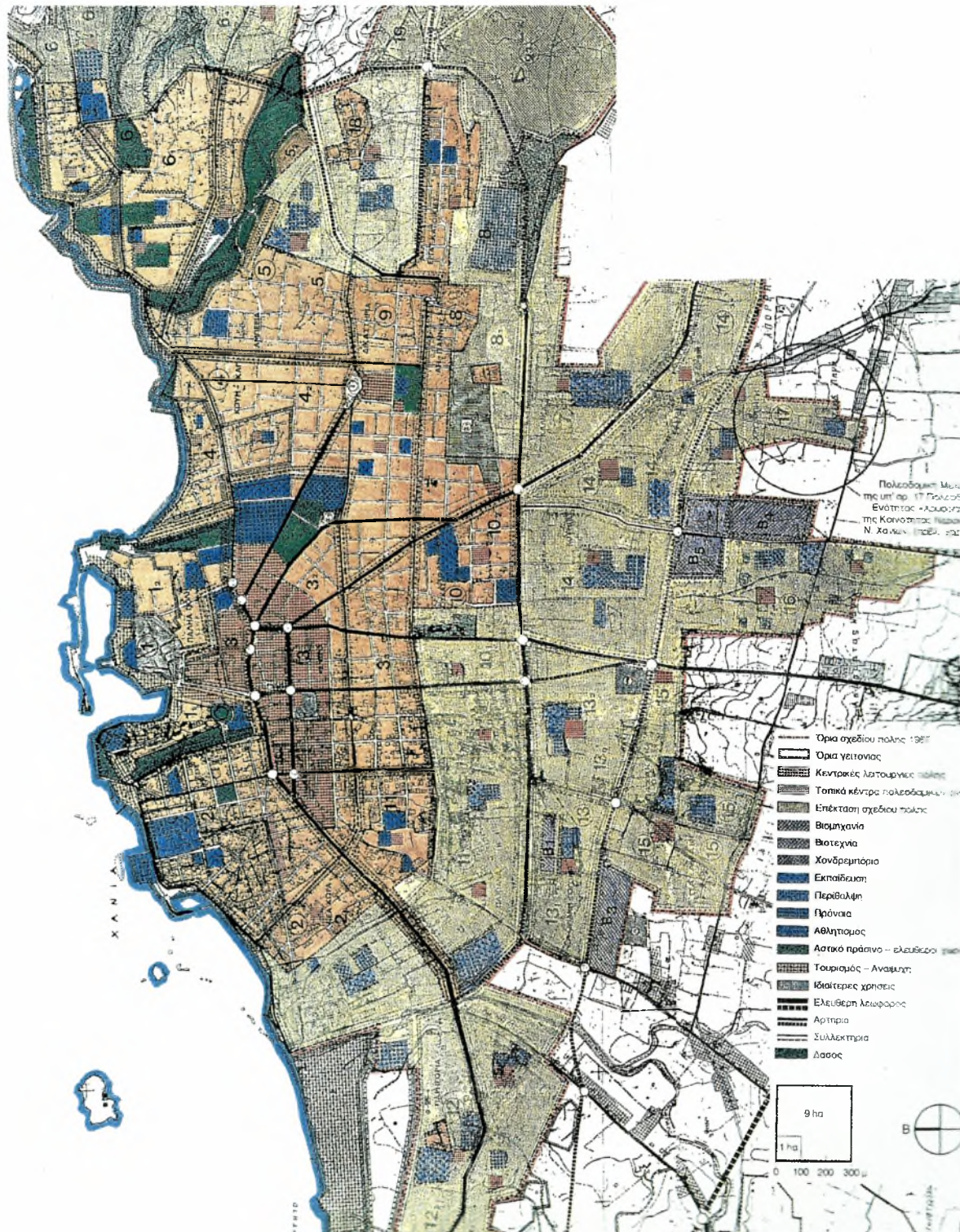
Η παλιά πόλη αποτελεί τμήμα της πόλης των Χανίων, διαφοροποιείται όμως πολεοδομικά και, σε ένα βαθμό, κοινωνικό-οικονομικά. Πολεοδομικά, διαφοροποιείται λόγω της ζώνης των οχυρώσεων (των τειχών και της τάφρου) διαχωρίζοντας την «εντός των τειχών» από την «εκτός των τειχών» πόλη. Κοινωνικό-οικονομική διαφοροποίηση, θα λέγαμε ότι έχει συντελεστεί ως επί το πλείστον τα τελευταία χρόνια. Αν εξαιρέσουμε το «κομμάτι» της παλιάς πόλης που συμπίπτει με το «εμπορικό κέντρο» συμπεριλαμβάνοντας την Κεντρική Αγορά και άλλες κεντρικές λειτουργίες της πόλης, παρατηρούνται οικονομικές και κοινωνικές διαφοροποιήσεις, που θα αναλυθούν στη συνέχεια. Η παλιά πόλη έχει μόνιμο πληθυσμό περί τους 2.121 κατοίκους και έκταση 493 στρέμματα, έναντι 55.838 κατ. και 4.979 στρ. των Χανίων.

Το Καστέλλι, στους Βυζαντινούς χρόνους, και η παλιά πόλη αργότερα, αποτέλεσαν τον πυρήνα της πόλεως. Η νεότερη πόλη επεκτάθηκε στα δυτικά και κυρίως στα ανατολικά. Αρχικά σαν αυτόνομες οικήσεις, όπως το Κούμ Καπί και η Χαλέπα, και αργότερα ως ενιαίες αστικές επεκτάσεις. Έτσι, σχηματίστηκε

μεταπολεμικά το πολεοδομικό συγκρότημα Χανίων, αρκετά αραιά δομημένο και με σύνθετη μορφή, σαν έκφραση της εξέλιξης των επιμέρους μερών του: Η παλιά πόλη στο κέντρο, η Νέα Χώρα στα δυτικά, το Κούμ Καπί και η Χαλέπα στα ανατολικά και οι παλιές αγροτικές ακτινωτές οδοί, που συγκλίνουν στην κεντρική πύλη της παλιάς πόλεως. Μεταξύ των ακτινωτών αυτών οδών βρίσκεται η νεότερη πόλη, στα νότια κυρίως, με μεγάλα τμήματα ορθογωνικής ρυμοτομίας, όπου κυρίαρχη θέση καταλαμβάνουν το Εθνικό Στάδιο Χανίων, το Πάρκο Ειρήνης και Φιλίας, ο Δημοτικός Κήπος.

Παρά τον σύνθετο χαρακτήρα της πολεοδομικής μορφής της πόλης, σαν απόρροια των διαδοχικών και απρογραμμάτιστων επεκτάσεων, οι περισσότερες κεντρικές αρτηρίες της συγκλίνουν στην Πλατεία της Κεντρικής Αγοράς και την εμπορική περιοχή της. Μπροστά, λοιπόν, στην κύρια πύλη του μεσαιωνικού τείχους, που σήμερα δεν διασώζεται, βρίσκεται η καρδιά της πόλης, ο ζωτικότερος εμπορικός χώρος που αποτελεί τον κρίκο παλιάς και νέας πόλης. Η κοινωνικό - οικονομική ζωή, ενώ παλαιότερα διαχεόταν εκατέρωθεν του τείχους, σήμερα μοιάζει να διαφοροποιείται σημαντικά, και να στερεί από την παλιά πόλη των παραδοσιακών λειτουργιών της, ενισχύοντας το ρόλο της νέας στην καθημερινότητα του πολίτη.

Χάρτης Α1: Χρήσεις γης σύμφωνα με το ΓΠΣ



(Αραβαντινός, 1997)

3.3.Χωροταξικό Πλαίσιο

Τα κύρια στοιχεία που προσδιορίζουν τη χωρική δομή της περιοχής και του πολεοδομικού συγκροτήματος Χανίων είναι: ο όρμος της Σούδας, το Ακρωτήριο, οι στρατιωτικές εγκαταστάσεις αυτών, το λιμάνι, το αεροδρόμιο, ο Βόρειος οδικός άξονας (Εθνική Οδός) που συνδέει τα μεγάλα αστικά κέντρα της μεγαλονήσου, η βιομηχανική- βιοτεχνική ζώνη, ο πυρήνας της πόλης, ο κάμπος δυτικά της πόλεως, η πολυτεχνειούπολη (χωροθετημένη περιαστικά), οι ορεινοί όγκοι των Λευκών Ορέων, η ακριβής χάραξη του αγωγού υδροδότησης καθώς και το οδικό δίκτυο προς τις τουριστικές και αγροτικές περιοχές του Νομού.

Η Σούδα αποτελεί το μόνο φυσικό λιμάνι της Κρήτης και κατέχει σημαντικό ρόλο στην Ανατολική Μεσόγειο, χάρις σ' αυτό το πλεονέκτημα. Το λιμάνι, μαζί με το αεροδρόμιο του Ακρωτηρίου, εξασφαλίζουν υψηλής στάθμης εμπορική και επιβατική σύνδεση της πόλης, τόσο με το εσωτερικό, όσο και με το εξωτερικό της χώρας. Το Ακρωτήριο είναι ο δεύτερος πληθυσμιακά δήμος, μετά τα Χανιά. Σ' αυτή την πληθυσμιακή αύξηση των τελευταίων ετών συντέλεσαν οι ευνοϊκές εδαφολογικές και κλιματολογικές συνθήκες, αλλά και η ιδιαίτερη θέα που προσφέρει. Η τάση λοιπόν που επικρατεί, είναι αυτή του «εποικισμού», κυρίως από ανώτερα κοινωνικό-οικονομικά στρώματα. Η επέκταση αυτή, περιοχών κατοικίας υψηλού επιπέδου, στο Ακρωτήριο καθώς και σε άλλες περιοχές πιο απομακρυσμένες, επιφέρει δυσμενή αποτελέσματα στις παλαιότερες γειτονιές της πόλης, και ειδικά στην παλιά πόλη.

Το Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟ.ΠΑ) καταλαμβάνει περιοχή 400 περίπου στρεμμάτων στον κόμβο της Σούδας επί της Εθνικής Οδού, και βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με τις λιμενικές εγκαταστάσεις και τα λοιπά δίκτυα υποδομής, μεγιστοποιώντας το κέρδος των επιχειρήσεων και ελαχιστοποιώντας το κοινωνικό κόστος.

Το Πολυτεχνείο Κρήτης είναι εγκατεστημένο στην περιοχή του Ακρωτηρίου, ενώ η Πρυτανεία και η Διοίκηση του βρίσκονται στην περιοχή του Καστελλίου της παλιάς πόλης. Το Μεσογειακό Αγρονομικό Ινστιτούτο Χανίων (Μ.Α.Ι.Χ.), εξίσου σημαντικό εκπαιδευτικό ίδρυμα, βρίσκεται στην περιοχή της Σούδας.

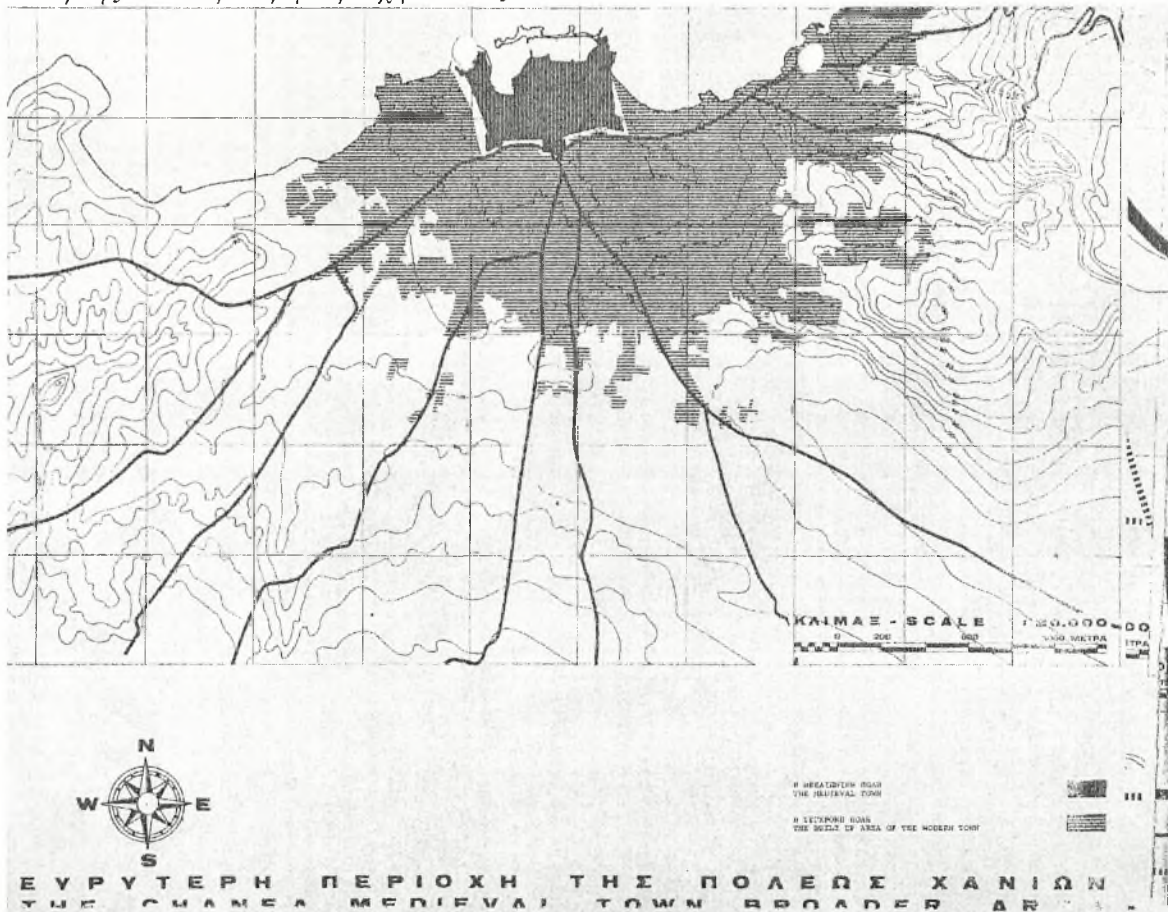
Ανάμεσα στις επτά τουριστικές ζώνες του Νομού συμπεριλαμβάνεται και η περιοχή του πολεοδομικού συγκροτήματος Χανίων. Ο Βόρειος Άξονας προβάλλει

σημαντικά πιο ανεπτυγμένος από το Νότιο δημιουργώντας χωρικές, και όχι μόνο, ανισότητες. Το οδικό δίκτυο στερείται ορθών προδιαγραφών και επάρκειας, με την Εθνική Οδό να συνδέει μονάχα τον βόρειο άξονα, στερώντας ικανής προσβάσεως τις υπόλοιπες περιοχές, παράκτιες, ορεινές, ημιορεινές και αγροτικές.

Για το πολεοδομικό συγκρότημα Χανίων έχει εκπονηθεί Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (1982) που καλύπτει την πόλη και μια μικρή έκταση γύρω από αυτήν. Σήμερα τίθεται ζήτημα επέκτασης και αναθεώρησης του ΓΠΣ Χανίων. Η χωρική εμβέλεια του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Χανίων οφείλει να περιλαμβάνει ολόκληρη την περιοχή των Ο.Τ.Α., Δήμου Χανίων και των περιαστικών (Δήμων Ν. Κυδωνίας, Θέρισου, Σούδας και Ακρωτηρίου).

Συνολικά λοιπόν, το Χωροταξικό Σχέδιο της Κρήτης προσδιορίζει το νομό Χανίων ως κέντρο νομαρχιακής ανάπτυξης με άξονες την ανώτατη εκπαίδευση, την τεχνολογική έρευνα και ανάπτυξη και τον τριτογενή τομέα (εμπόριο, υπηρεσίες, τουρισμό).

Χάρτης Α2: Ευρύτερη περιοχή πόλεως Χανίων



(Πηγή: Καλλιγάς- Ρωμανός, 1977)

Κεφάλαιο 4: Γενικά στοιχεία παλιάς πόλης

4.1. Ιστορία

Η πόλη των Χανίων είναι κτισμένη, σύμφωνα με αρχαιολογικές έρευνες, πάνω στα ερείπια της αρχαίας Κυδωνίας, την οποία κατά την μυθολογία ίδρυσε ο Κύδων και αναφέρεται από τον Όμηρο ως μια από τις σπουδαιότερες πόλεις της Κρήτης. Οι αρχαίοι συγγραφείς θεωρούν την Κυδωνία "μητέρα των άλλων Κρητικών πόλεων". Έτσι, η ιστορία της πόλης των Χανίων ξεκινά από την Νεολιθική εποχή (3η-2η χιλιετία π.Χ).

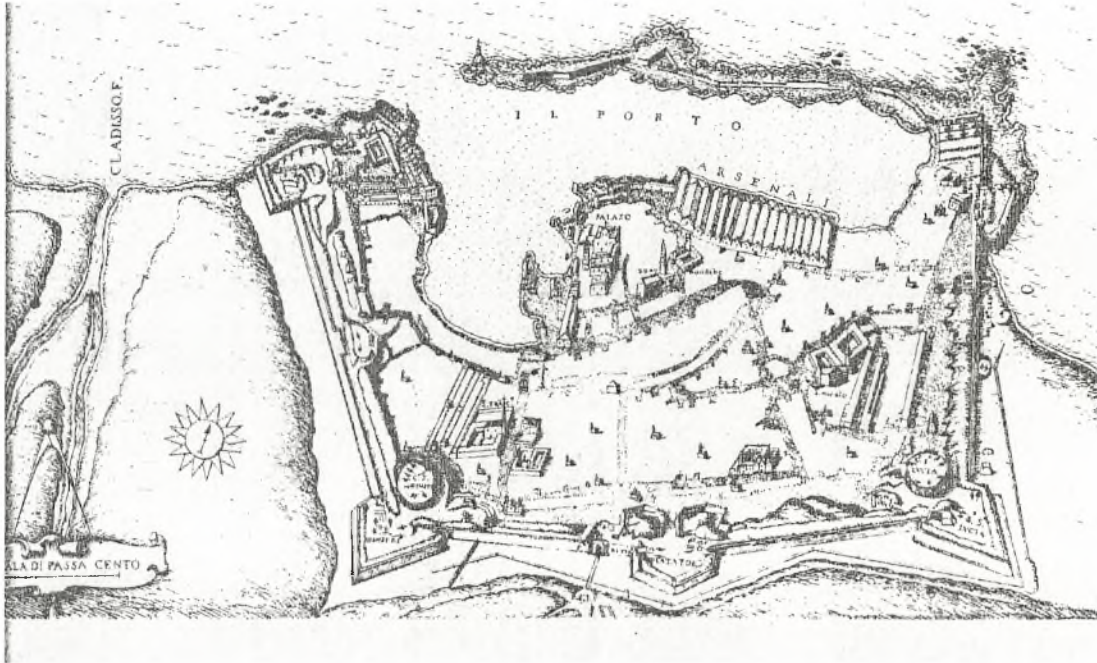
Κατά τους Ρωμαϊκούς χρόνους (67-330 μ.Χ) , η πόλη των Χανίων διατήρησε την ακμή της, καθώς, μεταξύ άλλων, διέθετε και θέατρο. Τα υλικά του θεάτρου χρησιμοποιήθηκαν από τους ενετούς το 1583 για την ανοικοδόμηση των τειχών της πόλης. Στην Α' Βυζαντινή περίοδο (330-824 μ.Χ) τα ενδιαφέροντα του Βυζαντίου επικεντρώνονται στην Ανατολή. Η Κρήτη όπως και όλες οι άλλες επαρχίες πέφτουν σε αφάνεια και ιστορικό λήθαργο. Το 330 μ.Χ ο Μ. Κωνσταντίνος αποσπά την Κρήτη από την Κυρηναϊκή και την προσαρτά στην Ιλλυρία. Αργότερα η Κρήτη αποτελεί αυτοτελή διοικητική περιφέρεια κάτω από βυζαντινό στρατηγό. Διοικητικό και στρατιωτικό κέντρο της Κρήτης εξακολουθεί να είναι η Γόρτυνα. Κατά την περίοδο της Αραβοκρατίας (824-961 μ.χ) , οι Άραβες, δεν καταλαμβάνουν ολόκληρο το νησί, αφού, για την άσκηση των πειρατικών τους επιδρομών χρειάζονται μόνο παράλια ορμητήρια. Η Κρήτη αποκόβεται από τον κορμό της βυζαντινής αυτοκρατορίας. Με την ανάκτηση της Κρήτης από τον Νικηφόρο Φωκά και την ένταξη της και πάλι στον κορμό της βυζαντινής αυτοκρατορίας, αρχίζει μια νέα περίοδος (961-1204 μ.Χ). Κύριο μέλημα του Βυζαντίου είναι η αποκατάσταση και σταθεροποίηση της εξουσίας στο νησί. Για να το πετύχουν αυτό οι βυζαντινοί, και να αποτρέψουν μελλοντικό αραβικό κίνδυνο, οργανώνουν την άμυνα του νησιού και κατασκευάζουν ισχυρά οχυρωματικά έργα στα παράλια και σε άλλες θέσεις.

Κατά την Ενετοκρατία (1204-1669 μ.Χ), οι Ενετοί άρχισαν να ανοικοδομούν την πόλη κι έχτισαν φρούριο στην κορυφή του λόφου με το όνομα Καστέλλι, που υπάρχει ως σήμερα. Στο Καστέλι έχτισαν τη μητρόπολη τους, το παλάτι του Ρετούρη (Διοικητή), και τις κατοικίες των μεγάλων αξιωματούχων, που για λόγους ασφαλείας

το οχύρωσαν. Γύρω από το Καστέλλι αναπτύχθηκε μια άλλη οικιστική ενότητα, γνωστή ως Βούργοι δηλαδή προάστια. Λίγα χρόνια αργότερα, το 1266 οι Γενοβέζοι, αντίπαλοι των Ενετών μπόρεσαν να καταλάβουν την πόλη, την οποία αφού λεηλάτησαν, παρέδωσαν στη φωτιά. Οι ενετοί έχτισαν πάλι την πόλη ακολουθώντας ενετικά πρότυπα αρχιτεκτονικής. Μέχρι τις αρχές του 20ου αιώνα σώζονταν ακόμα οι επιβλητικές είσοδοι των παλατιών των ενετών αρχόντων και κυριαρχούσε η γοτθική αρχιτεκτονική. Η οχύρωση της πόλης άρχισε το 1336 και κράτησε 20 χρόνια. Τα τείχη όμως αυτά δεν κρίθηκαν ικανά να προστατεύσουν την πόλη στην πολιορκία των Τούρκων και μετά από δύο μήνες η πόλη έπεσε στις 22 Αυγούστου 1645. Τα Χανιά, όπως και οι άλλες πόλεις της Κρήτης που καταλήφθηκαν, παίρνουν ανατολίτικη όψη.

Την περίοδο της Τουρκοκρατίας (1669-1898 μ.Χ) οι καθολικές εκκλησίες μετατρέπονται σε τζαμιά και ανοικοδομούνται νέα. Επίσης κατασκευάζονται και δημόσια λουτρά, από τα οποία τρία σώζονται μέχρι σήμερα, όπως και δημόσιες κρήνες, συνδεδεμένες συνήθως με τα τζαμιά, σύμφωνα με τα καθιερωμένα στην μουσουλμανική θρησκεία. Η Επανάσταση του 1821 όμως προκαλεί ισχυρό κραδασμό στις σχέσεις των δύο λαών. Το 1878 υπογράφεται η συνθήκη της Χαλέπας. Την εποχή αυτή το Κρητικό ζήτημα έχει πάρει διεθνείς διαστάσεις και αποτελεί ένα από τα σοβαρά προβλήματα στις σχέσεις Ελλάδας - Τουρκίας με έντονη ανάμιξη των "Μεγάλων Δυνάμεων".

Με την ίδρυση της "Κρητικής Πολιτείας" στα 1898 υπό τον Πρίγκιπα Γεώργιο της Ελλάδας, τα Χανιά γνωρίζουν την μεγαλύτερη ακμή στην ιστορία τους, ως πρωτεύουσα της Κρήτης. Μέσα στο ιδιόρρυθμο αυτό κλίμα ωριμάζουν οι προϋποθέσεις για την ένωση με την Ελλάδα. Την 1η Δεκεμβρίου του 1913 γίνεται και τυπικά η ένωση της Κρήτης με την Ελλάδα, με συμβολική ύψωση της ελληνικής σημαίας στο Φρούριο του Φιρκά. Από τότε η Κρήτη ανήκει στο ελληνικό κράτος και τα Χανιά ξαναγίνονται σιγά σιγά μια απλή επαρχιακή πόλη. Ακολουθεί η "μάχη της Κρήτης", ένα έπος του Β' παγκοσμίου πολέμου, για να βρεθεί και πάλι τραυματισμένη από τους βομβαρδισμούς του Β' παγκοσμίου πολέμου.



Ιστορικός χάρτης του M.Boscini, 1651

(Πηγή: Καλλιγάς-Ρωμανός, 1977)

4.2. Φυσικά χαρακτηριστικά

Το λιμάνι της παλιάς πόλης έχει δύο λεκάνες, την εσωτερική και την εξωτερική, με αυτόνομη λειτουργία και έλλειψη οπτικής επαφής. Βασικό στοιχείο που επηρέασε την οργάνωση του είναι το ύψωμα του Καστελιού, στο μέσον της περιοχής. Το κλίμα της περιοχής είναι ήπιο, με μεγάλη ηλιοφάνεια και λίγες μεταβολές θερμοκρασίας. Χαρακτηρίζεται από σημαντική υγρασία, ιδιαίτερα τους καλοκαιρινούς μήνες.

4.3.Θεσμικό πλαίσιο πολεοδομικών εξελίξεων

Το ρυμοτομικό σχέδιο της παλιάς πόλεως διαμορφώθηκε εξελικτικά και προσθετικά, με διάφορες επί μέρους αλλαγές μετά από πυρκαγιές, στο πέρασμα των τελευταίων έξι αιώνων.

Από το έτος 1923 μέχρι το 1947 η παλιά πόλη διέπεται, όσον αφορά στους όρους δόμησης εντός των τειχών της, από τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17.7.1923 «περί σχεδίων πόλεων, κωμών κ.λπ.», και ειδικότερα τα άρθρα του, που αναφέρονται στους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Με βάση το Διάταγμα 241/30.10.1947, εγκρίνεται το ρυμοτομικό σχέδιο ολόκληρης της πόλεως Χανίων, που περιλάμβανε και την παλιά πόλη. Στο σχέδιο αυτό έγιναν μεταγενέστερα πλήθος επί μέρους τροποποιήσεων. Σήμερα ισχύουν οι όροι και οι περιορισμοί δομήσεως που περιλαμβάνονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 3: Όροι δόμησης παλιάς πόλης Χανίων

Τομέας	Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων	Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό καλύψεως	Πρόσωπο μ.	Βάθος μ.	Επιφάνεια μ ² .	Οικόπεδα υφιστάμενα πρό της
Α	4	70-80%	10	15	200	-
			8	12	150	9.6.1973
			6	8	70	23.6.1962
Β	3	70-80%	10	15	200	-
			8	14	200	9.6.1973
			6	8	80	23.6.1962

(Ιδία επεξεργασία)

Το ρυμοτομικό σχέδιο συντάχθηκε αδιαφορώντας για τον παραδοσιακό χαρακτήρα της πόλεως και προέβαλλε μια τάση καταστροφής των μνημειακών στοιχείων. Για την εφαρμογή αυτού του νέου σχεδίου κατεδαφίστηκαν μεταπολεμικά πολλά αναγεννησιακά κτίσματα της παλιάς πόλεως, που είχαν διασωθεί από το βομβαρδισμό του 1941. Η κατεδάφιση τέτοιων κτιρίων επεκτάθηκε παράνομα ακόμη και σε κτίρια που είχαν κηρυχτεί διατηρητέα μετά τον βομβαρδισμό, με υπουργική απόφαση της 23.12.1941 (ΦΕΚ 227/31.12.41).

Η ανακοπή του ρυθμού κατεδάφισης των μνημείων της παλιάς πόλεως πραγματοποιήθηκε το 1965, με την κήρυξη της, συνολικά, ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου (ΦΕΚ 523 Β 16.8.65). Η σχετική υπουργική απόφαση βασίζεται στις διατάξεις των άρθρων 50 και 52 του Νόμου 5351/1932 «περί αρχαιοτήτων», σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Νόμου 1469/50. Ειδικότερα η απόφαση προβλέπει «την κήρυξη ολόκληρου του εντός των τειχών της πόλεως των Χανίων μετά του χώρου της τάφρου και των λιμενικών εγκαταστάσεων συγκροτήματος οικοδομικών τετραγώνων ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου, τα δ'εν αυτώ λίαν ενδιαφέροντα δια την ιστορίαν της Ελληνικής Αρχιτεκτονικής μεταγενέστερα του έτους 1830 κτίρια ως χρήζοντα της ειδικής προστασίας του Νόμου 1469/50». Την ευθύνη για την εφαρμογή της παραπάνω απόφασης έχει η Γενική Διεύθυνση Αρχαιοτήτων του Υπουργείου Πολιτισμού. Με πρωτοβουλία της έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέα μνημεία 71 κτίρια της παλιάς πόλης .

Σήμερα ισχύει το εξής παράδοξο: για τις τεχνικές υπηρεσίες του νομού ισχύει το ρυμοτομικό σχέδιο του 1947, και θα εκδίδονταν ακόμη άδειες κατεδάφισης και οικοδομήσεως, εάν δεν επενέβαινε η Αρχαιολογική Υπηρεσία. Έτσι, το νέο αυτό ρυμοτομικό παραμένει εν ισχύ, αλλά δεν εφαρμόζεται, παρά σε σπάνιες περιπτώσεις όπου η αρχαιολογία θα επιτρέψει. Τα δύο αυτά νομοθετήματα συγκρούονται, προκαλώντας προβλήματα και αναποτελεσματικότητα. Με την επικείμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, που δεν είναι χρονικά προσδιορισμένη ακόμη, προβλέπεται θέσπιση Διατάγματος χρήσεων γης. Προς το παρόν, ύστερα από κανονιστική απόφαση του Δημοτικού συμβουλίου, σε ορισμένες ζώνες χορηγούνται και προστατεύονται «χρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος» δηλ. κατοικίας, περιοχές αρχαιοτήτων , κ.λπ. και εμποδίζονται «οχλούσες χρήσεις». Να αναφέρουμε εδώ τη σημαντική εξέλιξη της υπογραφής Προγραμματικής Συνθήκης για την παλιά πόλη Χανίων το έτος 1995, διάρκειας είκοσι ετών με δικαίωμα ανανέωσης, που έχει

ξεκινήσει σημαντικό έργο, κυρίως σε τεχνικό επίπεδο. Η προγραμματική συνθήκη υπογράφηκε από τους παρακάτω φορείς: τον Δήμο Χανίων, το Υπουργείο Πολιτισμού, το Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων και Απαλλοτριώσεων (ΤΑΠΑ), το Υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ, την Περιφέρεια Κρήτης και τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Χανίων.

Χάρτης Α3: Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, 1947



ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΕΩΣ - STATUTORY PLANNING REGULATIONS							
ΤΟΜΕΑΣ SECTOR	ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΪΣΤΟΜΟ ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ MAXIMUM NUMBER OF FLOORS	ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΣΤΡΟΦΙΜΟ ΒΟΛΙΣΤΟ ΚΑΛΥΨΕΡ ΜΑΧΙΜΟΝ SITE COVERAGE RATIO	ΑΡΧΙΣΤΟΜΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ - MINIMUM PLOT SIZE			Οικόπεδα θεσπισμένα πρό της Plots formed before	
			ΠΡΟΣΩΠΟ M.	ΒΑΘΟΣ M.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ M2		
Α	4	70%-80%	10	15	200	-	
			6	12	150	9.6.1973	
			6	8	70	23.6.1962	
Β	3	70%-80%	10	15	200	-	
			8	14	200	9.6.1973	
			6	8	80	23.6.1962	

ΚΑΙΜΑΣ SCALE 1 : 4,000
 0 40 80 120 160 200 METRES

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ
 BUILDING LINE

 ΡΥΘΜΟΤΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ
 STREET LINE

 ΟΡΙΟ ΤΟΜΕΑ ΨΗΦΟΣ
 BOUNDARY OF BUILDING HEIGHT SECTOR

 ΟΡΙΑ ΤΟΜΕΩΝ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ
 BOUNDARIES OF AREAS OF REPARCELLATION



**ΕΓΓΕΚΡΙΜΕΝΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΚΑΙ ΤΟΜΕΙΣ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ
 STATUTORY TOWN PLAN - REPARCELLATION SECTORS**

(Πηγή: Καλλιγιάς, Ρωμανός)

Κεφάλαιο 5: Πολεοδομική ανάλυση

5.1. Δομή του οικισμού

Η έκταση της περιοχής μελέτης είναι 493 στρέμματα. Για λόγους υφιστάμενης πολεοδομικής διαρθρώσεως και κτιριακής πυκνότητας η περιοχή κρίνεται σκόπιμο να χωριστεί σε **δύο ενότητες**:

1. Την ενότητα Α, που αποτελεί τον πυκνά δομημένο πυρήνα με τον παραδοσιακό οικισμό (έκτασης 273 στρ.), και

2. Την ενότητα Β, που χαρακτηρίζεται από πιο αραιή δόμηση, και περιλαμβάνει τα μεσαιωνικά τείχη, την τάφρο και τον αστικό πυρήνα, κυρίως των εμπορικών δραστηριοτήτων (έκτασης 220 στρ.).

Η ενότητα Α ορίζεται από το ενετικό λιμάνι στα βόρεια, από τα τείχη ανατολικά και δυτικά, και από τις οδούς Πόρτου, Γσουδερών, Σκρυδλάφ, Μουσούρων και Ν.Επισκόπου στα νότια. Η ενότητα Β εκτείνεται μέχρι την οδό Κύπρου στα ανατολικά, μέχρι την οδό Πειραιώς στα δυτικά και μέχρι τις οδούς Σκαλίδη, Χ.Γιάνναρη, Φωκά και Ε.Βενιζέλου, στα νότια, όπου περιλαμβάνονται ορισμένα σημαντικά κτίρια των νεότερων χρόνων (η Κεντρική Αγορά, το Ωδείο, ένα νηπιαγωγείο, δύο δημοτικά σχολεία, ένα γυμνάσιο και λύκειο). Σε άμεση επαφή με το τείχος βρίσκονταν και το ξενοδοχείο του ΕΟΤ «Ξενία» και ο Κίν/φος Ρεγγίνα, που όμως απαλλοτριώθηκαν με σκοπό την ανάδειξη των τειχών, όπως προέβλεπε η μελέτη «Μεσαιωνική Πόλη Χανίων». Το ξενοδοχείο «Κρήτη» παραμένει ακόμη στην ανατολική πλευρά του τείχους, αποτελώντας το επόμενο υποψήφιο κτίριο προς απαλλοτρίωση, με σκοπό την ολοκληρωμένη ανάδειξη και εκκαθάριση της περιοχής από τα στοιχεία που υποβαθμίζουν την αισθητική και εμποδίζουν την αξιοποίηση της.

Οι δύο προηγούμενες ενότητες διαφέρουν κυρίως στο ποσοστό ελεύθερων χώρων και στο μέσο ποσοστό καλύψεως των οικοδομικών τετραγώνων που διαθέτουν. Η κατανομή του πληθυσμού σε σχέση με την κατανομή των δομημένων επιφανειών της πόλεως είναι γενικά ανάλογες, όπως είναι αναμενόμενο. Οι ζώνες Α και Β διαφοροποιούνται όμως σημαντικά, λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους. Έτσι, το ποσοστό ελεύθερων χώρων της Α είναι συντριπτικά μικρότερο από της Β: 49,86% έναντι 86,63%. Το μέσο ποσοστό καλύψεως των οικοδομικών τετραγώνων της Α είναι 74,5% , ενώ της ζώνης Β είναι μόλις 19,2% (Καλλιγιάς, Ρωμανός). Τα ποσοστά αυτά,

βεβαίως, δεν χαρακτηρίζουν το σύνολο της περιοχής μελέτης, αφού αυτή αποτελείται από διαφορετικές υποενότητες που περιγράφονται παρακάτω. Ο μέσος συντελεστής δομήσεως υπολογίστηκε ως το πηλίκο της ωφέλιμης επιφάνειας των κτιρίων προς την επιφάνεια όλων των οικοδομικών τετραγώνων της κάθε ζώνης και είναι για την ζώνη Α: 1,5 και για τη ζώνη Β: 0,5.

Θα μπορούσαμε να χωρίσουμε την περιοχή σε άλλες μικρότερες ζώνες με κοινά χαρακτηριστικά, με την βοήθεια των παραπάνω ευρύτερων ενοτήτων. Για λόγους αποτελεσματικότητας και ευκολίας, θα υποδιαιρέσουμε τον χώρο ομαδοποιώντας τις παραδοσιακές γειτονιές που εμφανίζουν ομοιομορφία, λειτουργική και μορφολογική. Έτσι, καταλήγουμε στις εξής ζώνες:

- Τη ζώνη (I) που περιλαμβάνει τις γειτονιές Τοπανάς, Εβραϊκή, Καστέλλι (έκτασης περίπου 120 στρ.). Χαρακτηρίζεται από ενότητα στη μορφή, το ύψος, τη λειτουργία, γύρω από την εξωτερική λεκάνη του λιμανιού και συγκεντρώνεται αξιολογότερα παραδοσιακά κτίρια της παλιάς πόλεως, αποτελώντας το σημαντικότερο σωζόμενο πολεοδομικό σύνολο της περιοχής, με αυξημένη καλλιτεχνική και ιστορική αξία.

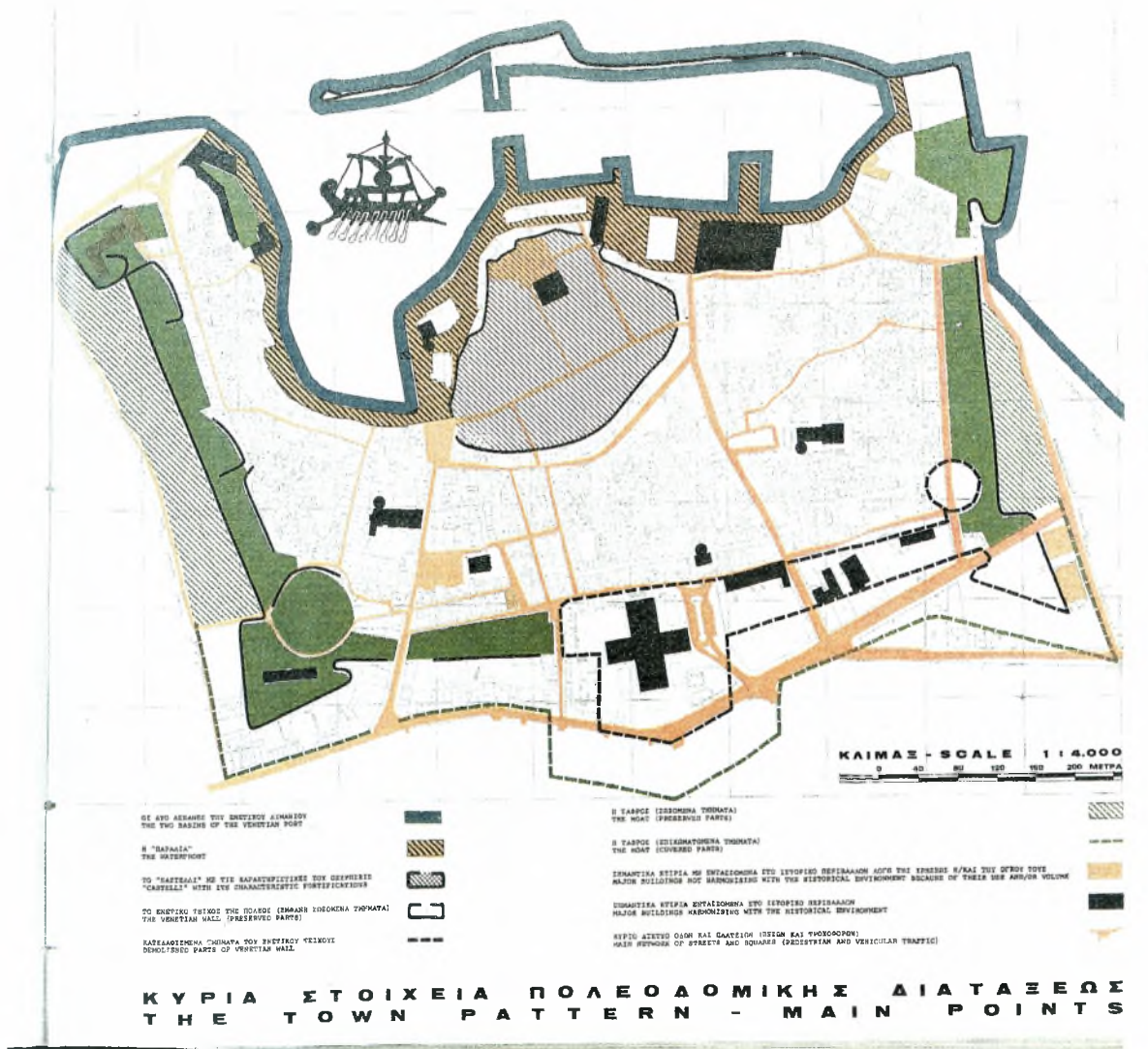
- Τη ζώνη (II) που περιλαμβάνει τις γειτονιές Σπλάντζια και Χιόνες (έκτασης περίπου 120 στρ.). Στη ζώνη αυτή συγκεντρώνονται οι περισσότερες καταστροφές από το βομβαρδισμό του 1941 και κατόπιν από την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου του 1947. Η αλλοίωση του παραδοσιακού πλέγματος οδών και ελεύθερων χώρων ενισχύθηκε με την εφαρμογή αστικού αναδασμού και κτηματικών μονάδων (Καλλιγιάς κ.α.). Σε αρκετά σημεία όμως ο ιστός των ελεύθερων χώρων έχει διατηρηθεί ανέπαφος. Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει και σημαντικό αριθμό σύγχρονων κτιρίων, μη συμβιβαζόμενων με τον ιστορικό χαρακτήρα της περιοχής, που εμφανίζονται διάσπαρτα και πυκνώνουν στα όρια της κάθε περιοχής (οδοί Μίνωος και Δασκαλογιάννη).

- Τη ζώνη (III) (συνολικής έκτασης περίπου 130 στρ.), που περιλαμβάνει τις περιοχές των Μαχαιράδικων, του Κάτωλα, της Αγοράς, μέρους των Νέων Καταστημάτων και την νότια πλευρά των οχυρώσεων (χωρίς τα τείχη, αφού δεν διασώζονται σήμερα). Πρόκειται ουσιαστικά για τη ζώνη διεισδύσεως των εμπορικών χρήσεων της νέας πόλεως μέσα στην παλιά, αλλά και για τον συνδετικό κρίκο των δύο. Χαρακτηρίζεται από μειωμένη παρουσία χώρων κατοικίας, από πύκνωση κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων τις ώρες αιχμής ή την τουριστική

περίοδο. Η ζώνη αυτή συγκεντρώνει το μεγαλύτερο αριθμό σύγχρονων κτισμάτων, που δεν συμβιβάζονται με τον χαρακτήρα της περιοχής. Κάποια οικοδομικά τετράγωνα έχουν προκύψει από την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου του 1947, διακόπτοντας έτσι την συνέχεια των παλιών δρόμων (Μπετόλο, Χ.Νταλιάνη κ.λπ.).

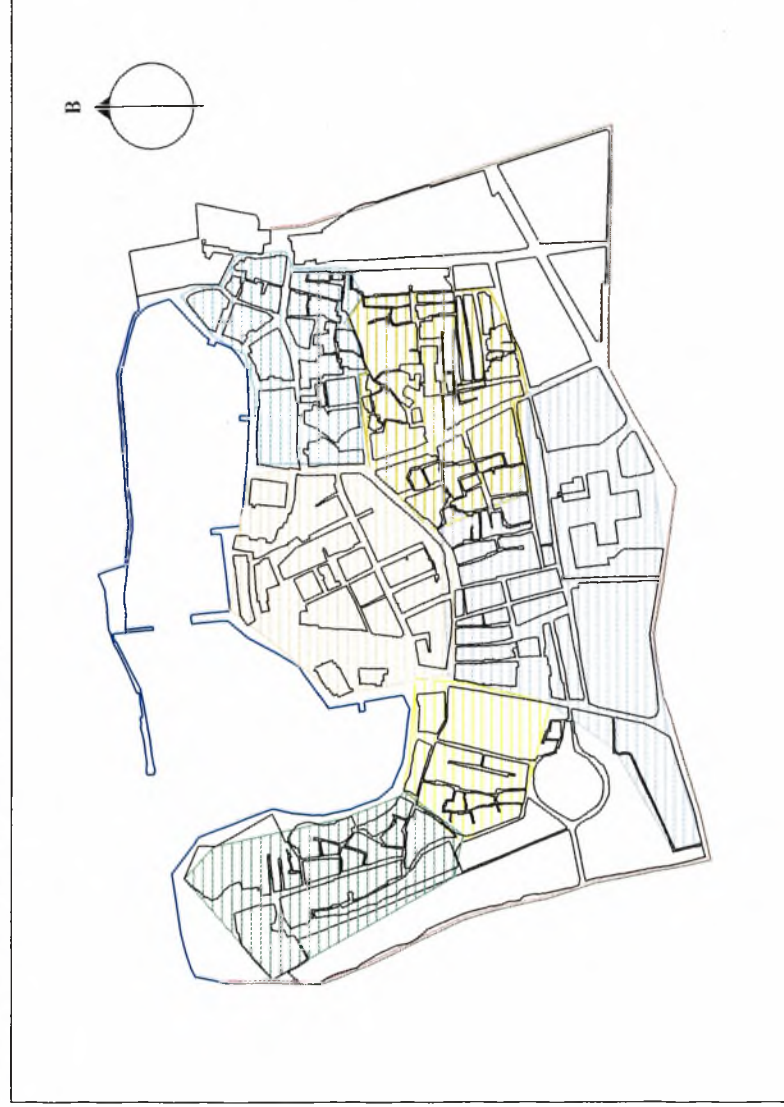
- Τη ζώνη (IV) που περιλαμβάνει την ανατολική και δυτική πλευρά των μεσαιωνικών οχυρώσεων (έκτασης περίπου 120 στρ.). Στις δύο αυτές πλευρές σώζονται σχεδόν ανέπαφα τα τείχη και η τάφος. Οι εκτάσεις αυτές περιλαμβάνουν κτίσματα με αραιή δόμηση, χωρίς συνοχή και οργάνωση του πολεοδομικού ιστού.

Χάρτης Α4: Κόρια στοιχεία πολεοδομικής διατάξεως



(Πηγή: Καλλιγιάς, Ρωμανός)

ΣΥΝΟΙΚΙΕΣ-ΓΕΙΤΟΝΙΕΣ



5.2.Χρήσεις γης και ιδιοκτησία

Οι χρήσεις γης μέσα στην περιοχή μελέτης μπορούν να διακριθούν στις εξής:

1. Κατοικία
2. Κεντρικές λειτουργίες πόλης (εμπόριο, επαγγ.στέγες, διοίκηση κ.λπ.)
3. Τουρισμός (τουριστικά καταλύματα και λειτουργίες τουριστικού χαρακτήρα- υπηρεσίες και λιανικό εμπόριο)
4. Αναψυχή
5. Ελεύθεροι χώροι (διαμορφωμένοι και μη διαμορφωμένοι)
6. Κοινοφελείς εξυπηρετήσεις (νοσοκομεία, κον.πρόνοια, σχολεία, πολιτισμός, εκκλησίες).

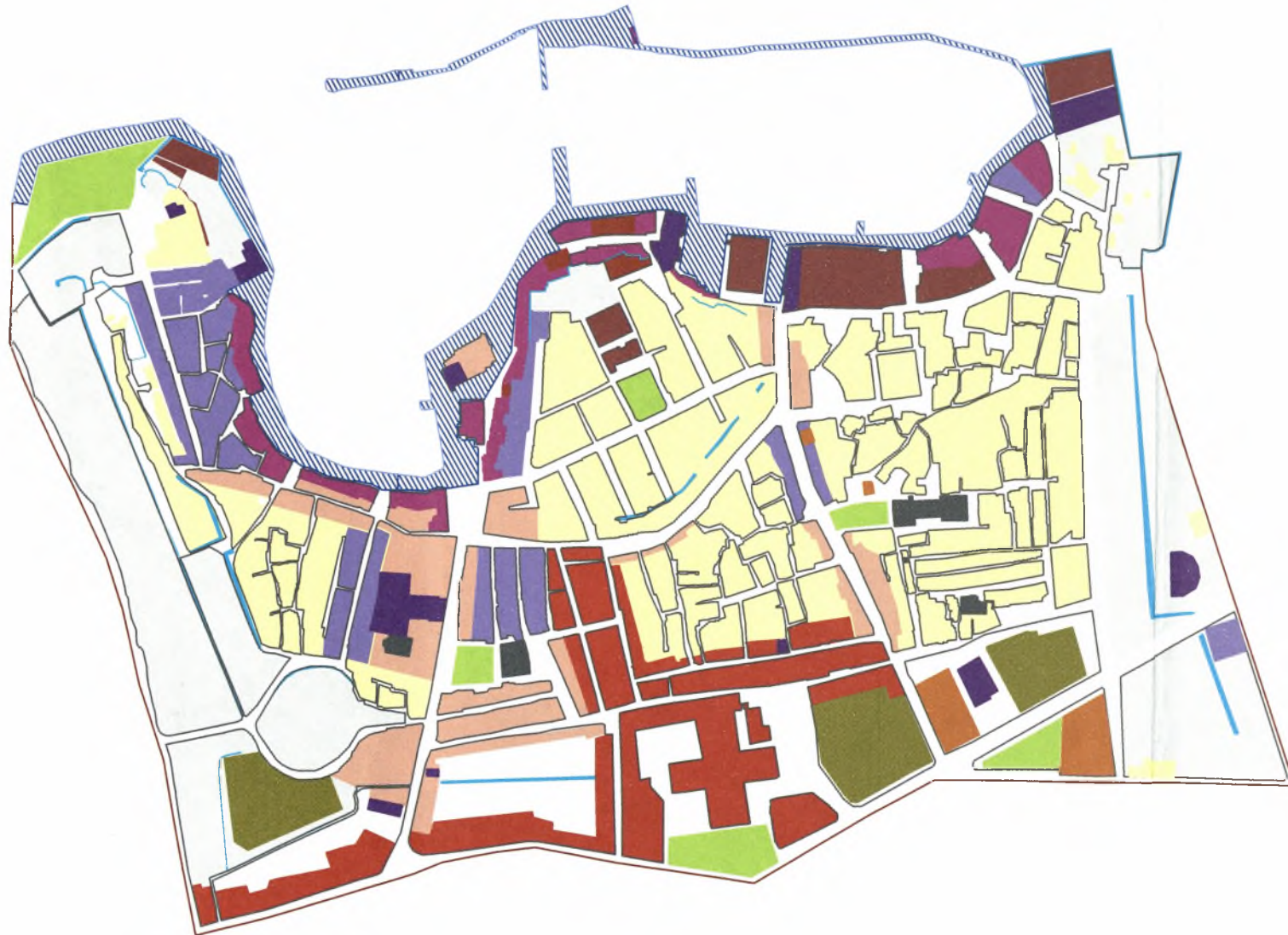
Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η έκταση που καταλαμβάνει κάθε χρήση, σε επίπεδο ισογείου. Η σύγκριση των εκτάσεων κατά χρήση μεταξύ των ζωνών της περιοχής μελέτης δείχνει τις χαρακτηριστικές διαφορές τους από άποψη διαρθρώσεως χρήσεων και λειτουργιών (εξαιρούνται στο συνολικό ποσοστό στρεμμάτων 147 στρ. που καταλαμβάνουν το 30% επί του αρχικά αναφερόμενου συνόλου). Οι χάρτες χρήσεων γης και χρήσεων ορόφων που ακολουθούν πραγματοποιήθηκαν με επιτόπια καταγραφή για τις ανάγκες της παρούσας εργασίας.

Πίνακας 4: Ποσοστό κάλυψης επικρατούσας χρήσης ισογείου, 2007

Επικρατούσα Χρήση Γ.	Ζώνη I	Ζώνη II	Ζώνη III	Ζώνη IV	Σύνολο (σε στρ.)	% της επιφάνειας
Κατοικία	34	59	-	3	96	28,6%
Κεντρικές λειτουργίες πόλης	0	8	34	-	42	12,5%
Τουρισμός	45	7,5	8	0,5	61	18%
Αναψυχή	14	4	-	-	18	5,4%
Ελεύθεροι χώροι	1,9	1,7	6,4	89	99	29,5%
Κοινοφελείς εξυπηρετήσεις	7,2	1	4,6	7,2	20	6%
ΣΥΝΟΛΟ					336	100%

(Ιδία επεξεργασία, 2007)

B
▲

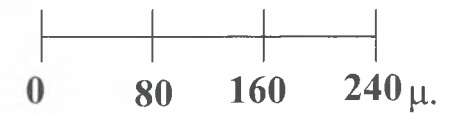


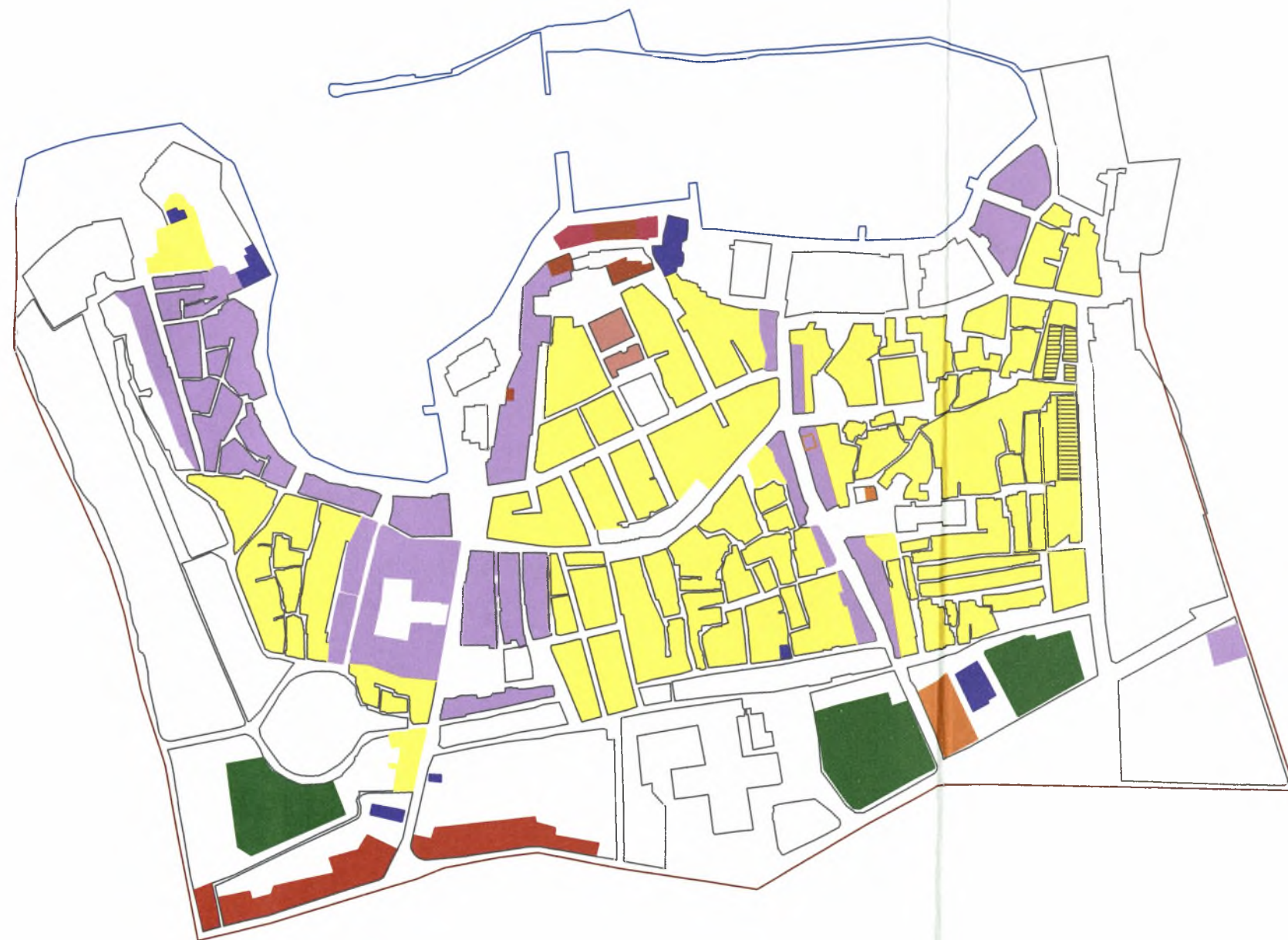
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Τείχος —
- Κατοικία ■
- Μη διαμορφωμένοι ελ.χώροι ■
- Διοίκηση ■
- Κοινων. πρόνοια ■
- Διαμορφωμένοι ελ.χώροι ■
- Εκκλησίες ■
- Κεντρικές λειτουργίες πόλης ■
- Πολιτισμός ■
- Σχολεία ■
- Αναψυχή ■
- Τουριστικές λειτουργίες ■
- Τουριστικά καταλύματα ■
- Ειδικές επαγγ. στέγες ■
- Κτίριο χωρίς χρήση ■
- Παραλιακή ζώνη ■
- Όριο περιοχής μελέτης —










Διπλωματική Εργασία:
 Ανάπλαση και Βιώσιμη
 Ανάπτυξη Ιστορικών
 Κέντρων Πόλεων: Η
 περίπτωση των Χανίων

Φοιτήτρια: Μανωλικάκη Ε.
 Επιβλέπουσα καθ/τρια:
 Γοσποδίνη Α.



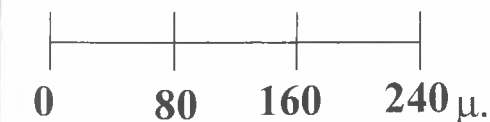


ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Κατοικία	
Διοίκηση	
Σχολεία	
Κοινων. πρόνοια	
Κεντρικές λειτουργίες πόλης	
Πολιτισμός	
Χωρίς όροφο	
Αναψυχή	
Τουριστικά καταλύματα	
Ακτογραμμή	
Όριο περιοχής μελέτης	

Διπλωματική Εργασία:
 Ανάπλαση και Βιώσιμη
 Ανάπτυξη Ιστορικών
 Κέντρων Πόλεων: Η
 περίπτωση των Χανίων

Φοιτήτρια: Μανωλικάκη Ε.
 Επιβλέπουσα καθ/τρια:
 Γοσποδίνη Α.



Με βάση τα στοιχεία της μελέτης των Καλλιγά - Ρωμανού κ.α., η κατανομή επιφανειών σε χρήση ισογείων για το 1977 ήταν η ακόλουθη.

Πίνακας 5: Ποσοστό κάλυψης επικρατούσας χρήσης ισογείου, 1977

Επικρατούσα Χρήση Ο.Τ.	Ποσοστό
Κατοικία	40%
Κεντρικές μικτές λειτουργίες	17%
Ειδικές χρήσεις	14%
Ελεύθεροι χώροι ενετ. οχυρώσεων	26%
Διαμορφωμένοι δημ. ελεύθεροι χώροι	3%
ΣΥΝΟΛΟ	100%

(Ιδία επεξεργασία)

Τα **συμπεράσματα** που προκύπτουν από την παρατήρηση είναι:

Όσον αφορά στη χρήση της **κατοικίας**, οι ζώνες I και II είναι αυτές που την αντιπροσωπεύουν, και ιδιαίτερα η περιοχή της Σπλάντζιας - Χιόνες. Με βάση όμως την έρευνα του 1977 (Καλλιγάς κ.α), συνολικά η κατοικία σαν χρήση αντιπροσώπευε το 40%, έναντι 28,6%, σήμερα. Προφανώς ορισμένες άλλες χρήσεις «εισέβαλλαν» στο χώρο «συρρικνώνοντας» την κατοικία. Φανερά αυτές έχουν αλλοιώσει τις γειτονιές Τοπανάς και Εβραϊκή.

Οι **κεντρικές λειτουργίες της πόλης** καλύπτουν σημαντικό τμήμα του παραδοσιακού πυρήνα (που εντάξαμε στη ζώνη III). Περιλαμβάνουν χρήσεις που εξυπηρετούν την παλιά και τη νέα πόλη. Αυτές είναι χρήσεις εμπορίου, καταστημάτων λιανικής πώλησης, επαγγελματικές στέγες, διοικητικές λειτουργίες. Οι οδοί Σκαλίδη και Χ.Γιάνναρη αποτελούν τους ελκυστικότερους εμπορικούς δρόμους, ως βασικές

οδικές αρτηρίες της πόλης, στο όριο των δύο πολεοδομικών ενοτήτων εμφανίζοντας σημαντικά κυκλοφοριακά προβλήματα, ασφυκτικά κατά την τουριστική περίοδο.

Ο **τουρισμός**, είναι μια χρήση που κυριάρχησε προσφάτως στην περιοχή. Σαν απόδειξη αυτού αναφέρουμε τη μελέτη του 1977 όπου υπήρχε σημειακή αναφορά στα ξενοδοχεία, που δεν ξεπερνούσαν τα έξι (6). Αυτά ήταν μεγάλης δυναμικότητας και εξακολουθούν να υπάρχουν μέχρι σήμερα (με εξαίρεση το ξενοδοχείο «Ξενία» που κατεδαφίστηκε). Σήμερα, οι τουριστικές χρήσεις καταλαμβάνουν το 18% των χρήσεων σε επίπεδο ισογείων και το 31% σε επίπεδο ορόφου. Έχουμε λοιπόν, μετατροπή παλιών κτιρίων, κατά κύριο λόγο, σε ενοικιαζόμενα δωμάτια και ξενοδοχεία. Αυτά αποτελούσαν στην απεικόνιση χρήσεων γης του 1977 κτίρια κατοικίας που με την επικαιροποίηση της ίδιας μελέτης (1995) παρουσιάζονται ως τουριστικά καταλύματα. Έτσι δικαιολογείται ως ένα βαθμό η μείωση των χώρων κατοικίας τα τελευταία τριάντα χρόνια.

Στον πίνακα γίνεται εμφανές ότι η περιοχή Τοπανάς και Εβραϊκή μονοπωλούν το τουριστικό ενδιαφέρον, αλλά και συνολικά η ζώνη I, αφού όπως εξηγήσαμε συγκεντρώνει τα περισσότερα παραδοσιακά μορφολογικά στοιχεία. Στις υπόλοιπες ζώνες δεν παύει να δηλώνεται ο τουριστικός χαρακτήρας, ιδίως σε επίπεδο ορόφου. Συγκεκριμένα, στην παλιά πόλη Χανίων αντιστοιχούν 77 ενοικιαζόμενα δωμάτια και 37 ξενοδοχεία, σύμφωνα με τα επίσημα καταγεγραμμένα στοιχεία του ΕΟΤ για το έτος 2006, με 1500 τουριστικές κλίνες. Συνολικά, έχουμε 114 τουριστικά καταλύματα στην παλιά πόλη, όταν στο σύνολο του δήμου αντιστοιχούν 188 (112+76, αντίστοιχα) με βάση την ίδια πηγή, δηλαδή το 60% των τουριστικών καταλυμάτων της πόλης. Να σημειωθεί εδώ ότι ο νομός Χανίων στο σύνολο του αποτελεί τουριστικό νομό και ότι τα στοιχεία αυτά αφορούν τα επίσημα καταγεγραμμένα καταλύματα, που κατά πάσα πιθανότητα είναι πολύ περισσότερα στην πραγματικότητα (ειδικώς τα ενοικιαζόμενα δωμάτια).

Πίνακας 6:

Καταγεγραμμένα τουριστικά καταλύματα σε επίπεδο Δήμου και παλιάς πόλης

Καταγεγραμμένα τουριστικά καταλύματα	1977	2007
Παλιά πόλη	6	114
Δήμος Χανίων	-	188

(Πηγή: ΕΟΤ)

Τουριστικά πρακτορεία, γραφεία ενοικιάσεως αυτοκινήτων, καταστήματα αναμνηστικών αντικειμένων, φωτογραφεία, και μια σειρά άλλες οικονομικές δραστηριότητες εμπορίου και υπηρεσιών έχουν λόγο ύπαρξης κυρίως τους θερινούς μήνες. Συγκεκριμένα, τα περισσότερα από αυτά κλείνουν τον μήνα Νοέμβριο, τα υπόλοιπα μετά τα Χριστούγεννα, και ξανανοίγουν Μάρτιο - Απρίλιο. Οι λειτουργίες αυτές συγκεντρώνονται κατά μήκος των «τουριστικών» οδών, που οδηγούν στο παλιό λιμάνι, δηλαδή τις οδούς Χάληδων και Δασκαλογιάννη (που ανήκουν στη ζώνη I και II, αντίστοιχα).

Η χρήση της **αναψυχής** εμφανίζεται, όπως ήταν αναμενόμενο, στην παραλιακή ζώνη η οποία έχει με τη σειρά της δύο τμήματα, την δυτική και την ανατολική λεκάνη. Αυτές υπάγονται αντιστοίχως στη ζώνη I και στη ζώνη II. Η δυτική λεκάνη εμφανίζεται σημαντικά πιο ανεπτυγμένη, σε όλους τους τομείς και ιδιαίτερα σε αυτούς της αναψυχής και του τουρισμού, όταν η ανατολική διατηρεί ακόμη εγκαταλελειμένους όγκους κτιρίων. Παρ' όλα αυτά, πρόσφατα παρατηρείται μια τάση συγκέντρωσης κοινού στα κέντρα αναψυχής της ανατολικής λεκάνης, σαν απόρροια της μεγάλης ανάπτυξης του παραλιακού μετώπου της περιοχής του Κουμ Καπί, που βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση. Ο πίνακας δείχνει πως οι δραστηριότητες αναψυχής επίσης συγκεντρώνονται παραλιακά της ζώνης I.

Η αναλογία **κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων** είναι 29,5%. Στον πίνακα φαίνεται όμως ότι το 26% αυτών ανήκει στη ζώνη IV, δηλαδή στις περιοχές των ενετικών οχυρώσεων. Ο πυρήνας της παλιάς πόλης είχε δομηθεί με μεγάλη πυκνότητα, με σκοπό την εντατική εκμετάλλευση της ασφαλούς εκτάσεως που περικλειόταν από τα τείχη, κοινό χαρακτηριστικό των μεσαιωνικών πόλεων. Αντίθετα, η περιμετρική

ενότητα (ζώνη IV και μέρος της ζώνης III) έχει πλήθος ενιαίων ελεύθερων χώρων, μεγαλύτερων από τις δομημένες εκτάσεις. Στα πλαίσια της προσπάθειας αναδείξεως του ενετικού τείχους, έχει ξεκινήσει ήδη προσπάθεια απομάκρυνσης – απαλλοτριώσης ορισμένων κτισμάτων που αλλοιώνουν τον μεσαιωνικό χαρακτήρα της παλιάς πόλης, και που ανεγέρθηκαν μεταξύ 1964- 1971 με πρωτοβουλία του Δήμου Χανίων.

Μέσα στον παραδοσιακό πυρήνα υπάρχουν λιγοστοί ελεύθεροι χώροι με αστικό χαρακτήρα. Εκτός από την «παραλία» και την πλατεία Σαντριβανίου, υπάρχουν και άλλοι χώροι μικρότεροι σε έκταση, όπως η κεντρική πλατεία της Σπλάντζιας και της Μητρόπολης. Επίσης, άλλο στοιχείο αποτελεί ο ελεύθερος χώρος μπροστά στο κτίριο της Μερραρχίας στο Καστέλλι (κτίριο υπό κατάληψη σήμερα), που βρίσκεται σε ύψωμα με μοναδική θέα, που δεσπόζει στην περιοχή. Ακόμη, υπάρχει πλήθος δημόσιων αστικών χώρων, μικρές πλατείες από συμβολές δρόμων, διαπλατύνσεις, κ.λπ., με ιδιαίτερη μορφολογική ποικιλία, ακανόνιστα σχήματα και περιορισμένη κλίμακα. Οι ιδιόκτητοι ελεύθεροι χώροι της μεσαιωνικής πόλης είναι περιορισμένης έκτασης και κρυμμένοι συνήθως από τα κτίρια που τους περιβάλλουν. Χαρακτηριστικός είναι ο κήπος του αρχαιολογικού μουσείου. Ίσως ο πιο σημαντικός δημόσιος ελεύθερος χώρος είναι αυτός της κεντρικής Αγοράς, που αποτελεί τόπο συνάντησης για τους κατοίκους νέας και παλιάς πόλης ανά τα χρόνια, σφύζοντας από ζωή. Ελεύθερο χώρο επίσης είναι ο αρχαιολογικός χώρος της Αρχαίας Κυδωνίας στο Καστέλλι, που παραμένει περιφραγμένος, ενώ οι ανασκαφές συνεχίζονται.

Στο σχέδιο γίνεται διαχωρισμός μεταξύ **διαμορφωμένων και μη ελεύθερων χώρων**. Κατά κύριο λόγο, στους μη διαμορφωμένους ελεύθερους χώρους περιλαμβάνονται τα αναχώματα, μέσα στο τείχος και η τάφος, εξωτερικά του. Ο ελεύθερος χώρος της Μερραρχίας παραμένει αδιαμόρφωτος επίσης, καθώς η πρόσβαση σε αυτόν δεν είναι εύκολη, λόγω της μορφολογίας του χώρου, αφενός, και της κατάληψης που λαμβάνει χώρα στο κτίριο αφ' εταίρου. Οι υπόλοιποι ελεύθεροι χώροι κατατάσσονται στους διαμορφωμένους, καθώς αποτελούν τις πλατείες, τους αστικούς και αρχαιολογικούς χώρους που περιγράφησαν.

Οι **κοινωφελείς εξυπηρετήσεις** είναι διάσπαρτες σε όλη την έκταση της παλιάς πόλης και αυτές είναι: νοσοκομεία, κοινωνική πρόνοια, σχολεία, πολιτισμός, εκκλησίες. Στο σχέδιο απεικονίζονται διαχωρισμένες η μία από την άλλη. Συγκεκριμένα, νοσοκομεία, σχολεία και το Βενιζέλειο Ωδείο παρουσιάζονται συγκεντρωμένα στον άξονα Φωκά – Βενιζέλου- Χ.Γιάνναρη – Σκαλίδη. Λαμβάνοντας υπόψη ότι ο πληθυσμός της παλιάς πόλης μπορεί να υπερκαλύπτει τις ανάγκες του με

τις υπάρχουσες κοινωφελείς εξυπηρετήσεις, λόγω του γεγονότος της μείωσης του πληθυσμού της παλιάς πόλης, η χωροθέτηση τους κρίνεται χρήσιμη για την ευρύτερη περιοχή.

Ο ρόλος του **πολιτισμού** ολοένα και ενισχύεται στην παλιά πόλη. Τα πολιτιστικά ιδρύματα που υπάρχουν είναι: το Κέντρο Αρχιτεκτονικής Μεσογείου στο μεγάλο Αρσενάλι, η Δημοτική Πινακοθήκη, το Αρχαιολογικό Μουσείο, το Γυαλί Τζαμισί και ένα εκ των επτά Νεωρίων (που λειτουργούν ως αίθουσες εκθέσεων), το Βυζαντινό Μουσείο, το Ναυτικό Μουσείο, το θέατρο Ανατ. Τάφρου (προσωρινή κατασκευή), ο φιλολογικός σύλλογος Χρυσόστομος, το Μοναστήρι του Καρόλου (αίθουσα τέχνης), το Μουσείο Λαϊκής Τέχνης, κ.α., εκ των οποίων τα δύο τελευταία είναι ιδιωτικά και τα υπόλοιπα δημόσια. Το κτίριο του Τελωνείου επίσης έχει εγκριθεί να μετατραπεί σε πολιτιστικό κέντρο. Βρίσκεται στην εσωτερική λεκάνη του λιμανιού δίπλα στα Νεώρια, σήμερα σε κακή κατάσταση. Να προσθέσουμε, τέλος, ότι η πρυτανεία του Πολυτεχνείου Κρήτης στεγάζεται στο κτίριο του Διοικητηρίου στη συνοικία Καστέλλι, όπου και προβλέπεται η μελλοντική εγκατάσταση της σχολής Καλών Τεχνών.

Το 85% της εκτάσεως των ιδιοκτησιών του παραδοσιακού πυρήνα της πόλεως ανήκει σε ιδιώτες, ποσοστό που εκφράζει τη συντριπτική πλειονότητα των ιδιοκτησιών. Μόνο 42 ιδιοκτησίες (το 14,2% της συνολικής επιφάνειας του πυρήνα) ανήκουν στο Δημόσιο, στην Εκκλησία, και στο Δήμο Χανίων. Στα παραπάνω δεν συμπεριλαμβάνονται οι επιφάνειες του οδικού δικτύου της πόλης, έκτασης 156,8 στρ., που ελέγχονται και αυτές από το Δήμο, ούτε η επιφάνεια της παραλιακής ζώνης, έκτασης 25 στρ., που ελέγχεται από το λιμενικό ταμείο.

Η περιοχή των οχυρώσεων (ζώνη IV) ανήκει, ως επί το πλείστον, στο Δημόσιο (67,4%) και μόνο το 29,8% της έκτασης της σε ιδιώτες. Με την κήρυξη ολόκληρης της παλιάς πόλεως και των οχυρώσεων της ως διατηρητέου μνημείου (Υπουργική απόφαση 6478 / 28.9.65), όλα τα τμήματα των υπαρχόντων τειχών, αναχωμάτων και της τάφρου ανήκουν στο δημόσιο.

5.3 Κατάσταση κτιρίων

Σε σύνολο 1978 κτισμάτων περίπου 200 από αυτά είναι ερείπια. Η καταγραφή έγινε σε επίπεδο πλευράς οικοδομικού τετραγώνου και σε τρεις κατηγορίες δομικής κατάστασης: καλή, μέτρια, κακή. Ο χάρτης που έπεται πραγματοποιήθηκε με επιτόπια καταγραφή για τις ανάγκες της παρούσας εργασίας. Τα ερείπια παρουσιάζονται σημειακά στον χάρτη. Η κρίση για τη δομική κατάσταση βασίστηκε στην εξωτερική εμφάνιση της κατασκευής, της στέγασης, των κουφωμάτων και λοιπών στοιχείων της προσόψεως, χωρίς να λαμβάνει βεβαίως υπόψη την εσωτερική κατάσταση των κτιρίων.

Πίνακας 7: Κατάσταση κτιρίων

Κατάσταση κτιρίων	Ποσοστό
Καλή	32,9%
Μέτρια	39,9%
Κακή	24,2%
Ερείπια	3%
Σύνολο κτιστού περιβάλλοντος	100%

(Ιδία επεξεργασία)

Χάρτης κατάστασης κτιρίων Α8

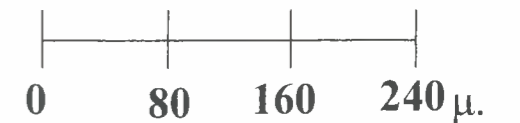


ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Καλή 
- Μέτρια 
- Κακή 
- Ερείπιο 
- Ακτογραμμή 
- Όριο περιοχής μελέτης 

Διπλωματική Εργασία:
Ανάπλαση και Βιώσιμη
Ανάπτυξη Ιστορικών
Κέντρων Πόλεων: Η
περίπτωση των Χανίων

Φοιτήτρια: Μανωλικάκη Ε.
Επιβλέπουσα καθ/τρια:
Γοσποδίνη Α.



Με την παρατήρηση του χάρτη κατάστασης κτιρίων μπορούμε να εξάγουμε τα εξής γενικά συμπεράσματα:

- Στις παραδοσιακές περιοχές κατοικίας Εβραϊκή, Καστέλλι, Σπλάντζια υπερισχύει η «μέτρια» κατάσταση στα κτίρια.
- Στη συνοικία Χιόνες και σε υποπεριοχές της Σπλάντζιας συγκεντρώνονται τα μεγαλύτερα ποσοστά «κακής» δομικής κατάστασης.
- Επίσης, «κακή» δομική κατάσταση παρουσιάζεται στην περιοχή του Τοπανά γύρω από το τείχος, που αποτέλεσε περιοχή υποδοχής των προσφύγων του 1922. Στην περιοχή υπάρχουν και αρκετά ερειπωμένα κτίσματα.
- Οι εμπορικοί και τουριστικοί δρόμοι εμφανίζονται, γενικά, σε καλή κατάσταση.
- Σε σύγκριση με τα στοιχεία που εμφανίζει η μελέτη των Καλλιγιά – Ρωμανού (1977 και επικαιροποίηση 1995), οι περιοχές κατοικίας που μετατράπηκαν ανά τα χρόνια σε περιοχές ξενόνων και τουριστικών υπηρεσιών, εμφανίζονται σε «καλή» και «μέτρια» κατάσταση, έναντι της «κακής», στην οποία βρίσκονταν προηγούμενα (Τοπανάς, Εβραϊκή).
 - Όσο για την παραλιακή ζώνη, στην ανατολική λεκάνη εμφανίζονται συγκεντρωμένα πολλά ερειπωμένα κτίσματα (συμπεριλαμβανομένων των Νεωρίων, που αποτελούν μνημειακά κτίσματα). Γενικώς, η δομική κατάσταση που εμφανίζεται παραλιακά είναι «μέτρια», γεγονός που συνδυάζεται με τη χρήση για δραστηριότητες αναψυχής, που «εκμεταλλεζόμενες» την χωροθέτηση και τον παραδοσιακό χαρακτήρα για προσέλκυση κοινού, δεν μεριμνούν ιδιαίτερα για την αναστύλωση – ανακαίνιση των κτιρίων.

5.4.Μνημειακά και αρχιτεκτονικά στοιχεία

Στο σημείο αυτό θα αναφερθούν τα σημαντικότερα στοιχεία που συνθέτουν την μορφολογία του χώρου, για την απόκτηση ολοκληρωμένης εικόνας για την περιοχή επί των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών που παρουσιάζει, τα οποία και οφείλουν προστασίας και ανάδειξης. Επίσης, γίνεται αναφορά τα σημεία που διασώζονται και σε αυτά που αλλοιώθηκαν ή αφανίστηκαν.

Από τα στοιχεία που συνθέτουν την ιστορική μορφή της πόλεως διασώζονται:

- Τα 2/3 των ενετικών οχυρώσεων ξηράς και ο ενετικός κυματοθραύστης.
- Η σχετική διάταξη των τριών βασικών περιοχών της παλιάς πόλεως: Καστέλλι, 2 λεκάνες λιμανιού, ημικύκλιο συνοικιών.
- Η βασική διάταξη του οδικού δικτύου.
- Ορισμένα σημεία αναφοράς: ο φάρος, 2 μιναρέδες, αρσενάλια.
- Τα 3/4 του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού.

Αντίθετα, έχουν χαθεί:

- Το 1/3 των ενετικών οχυρώσεων και οι τρεις πύλες της πόλεως
- Σημαντικά στοιχεία αναφοράς: ανάκτορο ενετών διοικητών, μιναρέδες, Duomo.

Επίσης, έχουν αλλοιωθεί:

- Η συνοχή του πυκνού πολεοδομικού ιστού στο 1/4 περίπου της έκτασης της πόλεως.
- Ο απόλυτα κλειστός χαρακτήρας της παλιάς πόλεως (με το γκρέμισμα των νοτίων τειχών) και η υπόσταση της μέσα σε αδόμητο περιβάλλον (λόγω της δημιουργίας της νέας πόλης).
- Ο χαρακτήρας του παραδοσιακού οδικού δικτύου που αφορά σε διαστάσεις και μορφή οδών και πλατειών.
- Ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας μεγάλου αριθμού ιστορικών κτιρίων της παλιάς πόλεως (Καλλιγιάς, Ρωμανός, 1977).

Η διάταξη των όγκων των παραδοσιακών κτιρίων παρουσιάζει τα εξής χαρακτηριστικά:

1. Παράταξη σε «μέτωπο οδού», με συνεχές οικοδομικό σύστημα και μεσοτοιχίες .
2. Πυκνή διάταξη, που οφείλεται στη στενότητα των δρόμων και στο μεγάλο μέσο ποσοστό καλύψεως των οικοπέδων (74,5%) μέσα στην παλιά πόλη.
3. Μεγάλη κατάτμηση, που οφείλεται στην ακανόνιστη ρυμοτομία και στην ύπαρξη ανεξάρτητων περυγών ή τμημάτων κτιρίων.
4. Μικρό μέγεθος, που οφείλεται στη μικρή μέση επιφάνεια των οικοπέδων (στην ενότητα Α έχουμε 100μ.²).
5. Σημαντική ποικιλία σε αριθμό ορόφων και μορφή επικαλύψεων, στεγών και δωμάτων, (Καλλιγιάς, Ρωμανός,1977).

Όσον αφορά στο ύψος της δόμησης, στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η κατανομή των κτιρίων της παλιάς πόλης κατά αριθμό ορόφων (με «μονόροφα» = ισόγειο, «δύοροφα» = ισόγειο + 1 όροφος, κ.λπ). Η εντύπωση, γενικά, του ύψους ποικίλλει στις διαφορετικές συνοικίες. Στον Τοπανά ή το πρόσωπο του Καστελλίου προς τη θάλασσα, για παράδειγμα, με το εξαιρετικά στενό δίκτυο δρόμων και τα δύοροφα έως τετραόροφα κτίρια, δίνεται η εντύπωση συνοικίας δομημένης σε ύψος. Αντίθετα, άλλες συνοικίες δίνουν την εντύπωση ταπεινής δόμησης, με ύψη ενός και δύο ορόφων.

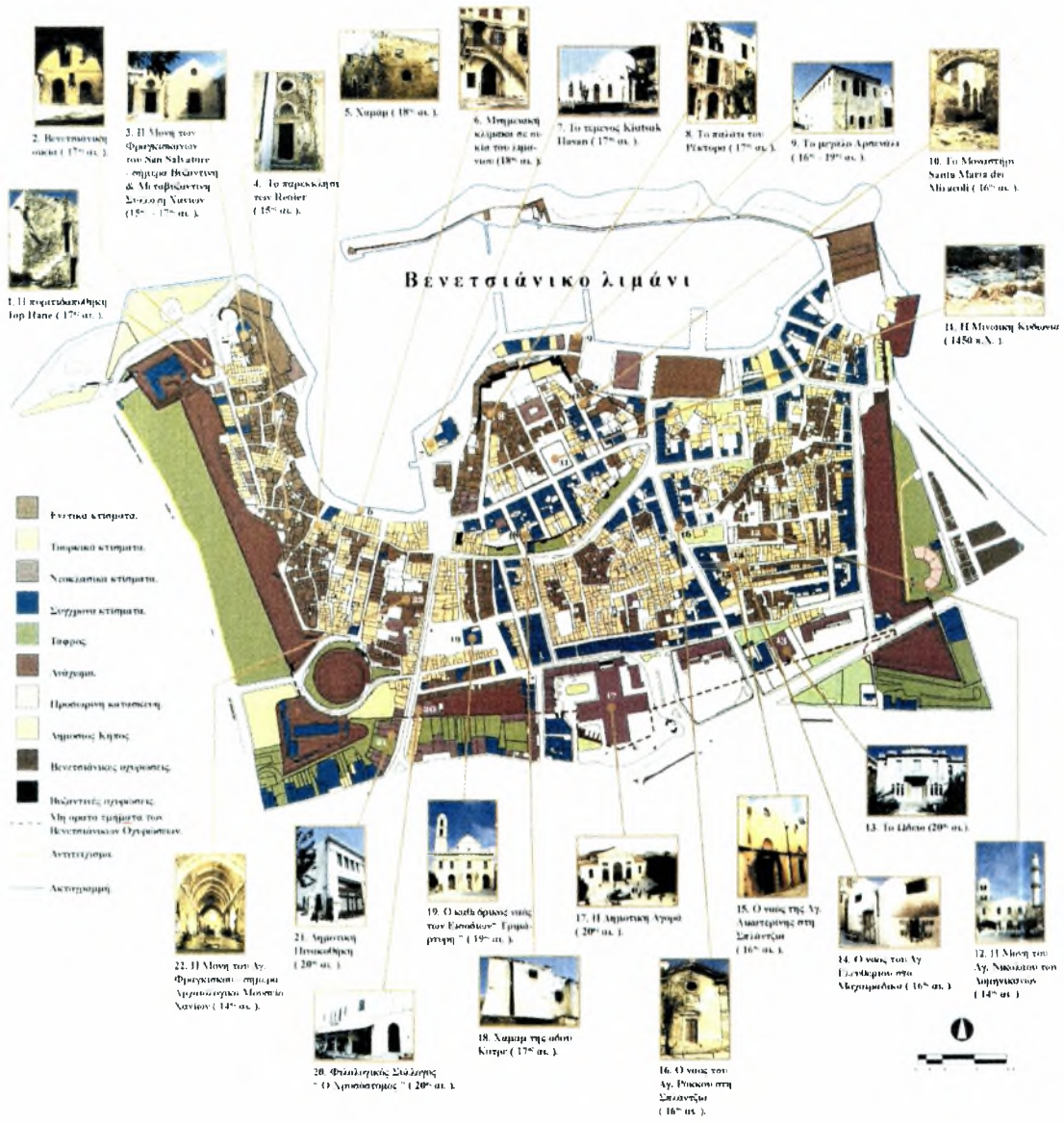
Πίνακας 8: Κατανομή κτιρίων κατά αριθμό ορόφων

	Πλήθος κτιρίων	%
Μονόροφα*	426	21,5
Δύοροφα	817	41,3
Τριόροφα	680	34,45
Τετραόροφα	52	2,6
Πενταόροφα	2	0,1
Εξαόροφα	1	0,05
ΣΥΝΟΛΟ	1978	100

*Μονόροφα = Ισόγειο

(Ίδια επεξεργασία, Πηγή: Ρωμανός- Καλλιγιάς, 1977)

Χάρτης Α9: ΜΝΗΜΕΙΑ ΤΗΣ ΠΑΛΙΑΣ ΠΟΛΗΣ ΧΑΝΙΩΝ



(Πηγή: Διεύθυνση Αρχαιολογίας Χανίων)

Μνημεία και πολιτισμός Α9



5.5.Κυκλοφορία

Οι στενοί δρόμοι του πυρήνα της πόλεως δημιουργούν αρκετούς περιορισμούς στην κυκλοφορία οχημάτων. Η βασική προσπέλαση της περιοχής μελέτης με μηχανοκίνητο μέσον γίνεται από το νότιο οδικό άξονα που βρίσκεται στο όριο της περιοχής, ανάμεσα στη νέα και παλιά πόλη. Ο δρόμος αυτός αποτελεί τμήμα βασικής οδικής αρτηρίας της νέας πόλεως, όπως ήδη περιγράψαμε. Πάνω στο νότιο οδικό άξονα συμβάλλουν, με κατεύθυνση από βορρά προς νότο και σε περίπου ίσες διαστάσεις, έξι δρόμοι. Οι δύο ακραίοι από αυτούς συμπίπτουν με το όριο της περιοχής μελέτης, ενώ οι υπόλοιποι πέντε εισχωρούν σε αυτή. Η κυκλοφορία αυτών ρυθμίζεται με φωτεινούς σηματοδότες. Οι άξονες αυτοί, αρχίζοντας από τα ανατολικά, είναι:

- Η οδός Κύπρου (δύο κατευθύνσεων και πλάτους 8 μ.)
- Η οδός Μίνωα (δύο κατευθύνσεων και πλάτους 12 μ.)
- Η οδός Δασκαλογιάννη (μίας κατεύθυνσης και πλάτους 13 μ.), που συνδέει το νότιο οδικό άξονα με την εσωτερική λεκάνη του λιμανιού
- Η οδός Μουσούρων (μίας κατεύθυνσης και πλάτους 8 μ.), εμπορικός δρόμος, όπου και βρισκόταν η κύρια πύλη εισόδου στην παλιά πόλη
- Η οδός Χάληδων (μίας κατεύθυνσης και πλάτους 13 μ.), που συνδέει άμεσα το νότιο οδικό άξονα με την παραλία και που την θερινή περίοδο κλείνει για τα αυτοκίνητα
- Η οδός Πειραιώς, δυτικό όριο της περιοχής (μίας κατεύθυνσης και μέσου πλάτους 8 μ.).

Οι παραπάνω δρόμοι, που οδηγούν προς το βορρά, συνδέονται μεταξύ τους κοντά στη θάλασσα με άλλα τμήματα οδών που έχουν γενικά κατεύθυνση από ανατολή σε δύση, για να σχηματιστούν έτσι τέσσερις μεγάλοι δακτύλιοι μηχανοκίνητης κυκλοφορίας.

Επίσης, η περιοχή του λιμανιού (παραλιακή ζώνη, δηλ. ακτή Τομπάζη και Ενώσεως) είναι προσπελάσιμη από τροχοφόρα, τα οποία απαγορεύονται τη θερινή

περίοδο. Τη χειμερινή περίοδο αναπόφευκτα χρησιμοποιείται η περιοχή από τροχοφόρα, καθώς συνδέεται άμεσα με το υπόλοιπο δίκτυο μηχανοκίνητης κυκλοφορίας σε έξι διαδοχικά σημεία. Να σημειωθεί ότι στη συνοικία Χιόνες επικρατεί σήμερα ένα αδιάρθρωτο πλέγμα δρόμων και ελεύθερων χώρων, λόγω μερικής εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου του 1947. Αντίθετα, στο Καστέλλι και εφαρμόστηκε αυτό σε ενιαία έκταση, με αποτέλεσμα το ορθογώνιο σύστημα δρόμων που υπάρχει σήμερα.

Οι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων είναι περιορισμένοι στην παλιά πόλη, χωρίς να επαρκούν για τους μόνιμους κατοίκους και χωρίς να εξυπηρετούν ικανοποιητικά το εμπορικό κέντρο και τους επισκέπτες. Υπάρχουν ορισμένοι οργανωμένοι χώροι στάθμευσης και έχουν παρθεί κάποια μέτρα εξασφάλισης θέσεων στους μόνιμους κατοίκους της περιοχής. Παρόλα αυτά το ζήτημα χρειάζεται διευθέτηση, ιδίως για τις αυξημένες ανάγκες της θερινής περιόδου και για την αλλοίωση και δυσχέρεια που προκαλούν οι ανοργάνωτοι χώροι στάθμευσης (διαπλατύνσεις δρόμων, παραλίας, ελεύθεροι χώροι κ.λπ.) στην περιοχή.

Το δίκτυο πεζοδρόμων, όπου έχει διασωθεί, έχει διατηρήσει την παραδοσιακή του μορφή και χαρακτηρίζεται από μικρό πλάτος (2 έως 4 μ.) και ακανόνιστη χάραξη με συνεχείς αλλαγές κατευθύνσεων. Είναι σκόπιμο να επισημανθεί η συμβολή του χαρακτήρα των πεζοδρόμων για τη διατήρηση της ανθρώπινης κλίμακας και του παραδοσιακού ύφους της πόλεως (Καλλιγιάς κ.α.). Επίσης, η «αστική ανάπλαση» που λαμβάνει χώρα σήμερα (χειμώνας 2007) στην περιοχή της Σπλάντζιας, για τεχνική βελτίωση και πεζοδρόμηση της περιοχής κυρίως, προβλέπεται να συντελέσει στην αναβάθμιση της, δίνοντας ώθηση στην ανάπτυξη εμπορικών δραστηριοτήτων και δραστηριοτήτων αναψυχής.

5.6.Τεχνικές υποδομές

Τα δίκτυα υποδομής της περιοχής μελέτης αποτελούν τμήμα των ευρύτερων δικτύων που εξυπηρετούν το σύνολο της πόλεως . Η κατασκευή τους έχει πραγματοποιηθεί σταδιακά. Να επισημάνουμε ότι, από το Β΄ ΚΠΣ και ύστερα, οι παρεμβάσεις και τα έργα που γίνονται στην παλιά πόλη εκσυγχρονίζουν ταυτόχρονα τα υπέργεια δίκτυα ηλεκτροδότησης (μετατρέποντας τα σε υπόγεια), τα δίκτυα τηλεφωνίας κ.λπ. Έως τώρα τέτοιου είδους παρεμβάσεις έχουν πραγματοποιηθεί στις οδούς Ζαμπελίου, Θεοτοκοπούλου, στην περιοχή της πλατείας Μητρόπολης και, σήμερα, στη Σπλάντζια.

Η υδροδότηση πραγματοποιείται από τις πηγές Αγιάς με παρεμβολή δύο δεξαμενών, Η ποιότητα του ύδατος χαρακτηρίζεται ως αρκετά καλή. Το δίκτυο αποχετεύσεων διαχωρίζει όμβρια και ακάθαρτα λύματα, που οδηγούνται στο βιολογικό καθαρισμό, ο οποίος εξυπηρετεί ολόκληρη την πόλη. Δεν υπάρχει έτσι ζήτημα μόλυνσης της λεκάνης του ενετικού λιμανιού.

Το εναέριο δίκτυο διανομής ηλεκτρικής ενέργειας έχει αντικατασταθεί, σε μεγάλο μέρος του, από υπόγεια καλωδίωση. Η πρόθεση είναι να αντικατασταθεί καθολικά από υπόγειο δίκτυο, καθώς το υφιστάμενο πλέγμα των εναέριων καλωδίων και οι στύλοι στηρίξεως είναι ασυμβίβαστοι με το χαρακτήρα του περιβάλλοντος.

Η συλλογή των απορριμμάτων γίνεται με δυσκολία λόγω των στενών δρόμων, που σε κάποιες περιοχές δεν επιτρέπουν την προσέγγιση των οχημάτων. Με βάση τα λεγόμενα των κατοίκων, τη θερινή περίοδο υπάρχει καλύτερη μέριμνα για τα απορρίμματα, λόγω βέβαια των αυξημένων αναγκών. Επίσης, δεν υπάρχουν συστηματικά στην περιοχή κάδοι ανακύκλωσης, ούτε κάδοι εξυπηρέτησης των περαστικών – επισκεπτών.

Το ενετικό λιμάνι αποτελεί επέκταση της ενότητας των μεσαιωνικών οχυρώσεων και οφείλει εξίσου να διατηρήσει τον ιστορικό του χαρακτήρα. Η χρησιμοποίησή του ως «λιμανιού» αποκλείεται, καθώς είναι ασυμβίβαστη με τον χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής, αλλά και λόγω τεχνικής ακαταλληλότητας του (ανάβαθα ύδατα, έλλειψη σύγχρονων εγκαταστάσεων, κ.λπ.). Επίσης, δεν υπάρχει ανάγκη αναζωογόνησης των λειτουργιών του λιμανιού, λόγω της πλήρους κάλυψης της εμπορευματικής και επιβατικής κίνησης της πόλης από το λιμάνι της Σούδας.

Χρησιμοποιείται η ανατολική του πλευρά από ψαράδικα καΐκια και, ως μαρίνα, από ταχύπλοα και ιστιοπλοϊκά σκάφη.

Όσον αφορά στα έργα ενάντια στις φυσικές καταστροφές (αντιπλημμυρική και αντισεισμική προστασία), μεριμνούν οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου και της Νομαρχίας και αφορούν στο σύνολο της πόλης Χανίων, ενώ καλύπτουν και την παλιά πόλη και χαρακτηρίζονται ως ικανοποιητικά. Παρ' όλα αυτά είναι χρήσιμη η διεξαγωγή ειδικών μελετών σε κλίμακα παλιάς πόλης και μόνο. Το σύστημα πυρόσβεσης αναβαθμίζεται και αυτό σταδιακά, στις περιοχές όπου πραγματοποιούνται έργα. Άμεση προβάλλεται η ανάγκη πυροσβεστικής προστασίας στις περιοχές με πολύ στενούς δρόμους και σοκάκια, όπου δεν είναι εφικτή η πρόσβαση πυροσβεστικού οχήματος, και σε περιοχές με χαμηλή πίεση των δικτύων ύδρευσης. Ήδη στην περιοχή της Σπλάντζιας δημιουργήθηκε αυτόνομο δίκτυο πυρόσβεσης, με ειδική δεξαμενή. Υπάρχει πρόγραμμα για επέκταση της πυροσβεστικής προστασίας και σε άλλα σημεία, όπου η ρυμοτομία δεν επιτρέπει ικανοποιητική πρόσβαση σε περίπτωση ανάγκης πυρόσβεσης.

Κεφάλαιο 6: Δημογραφική ανάλυση

6.1. Η πληθυσμιακή εξέλιξη

Ο πληθυσμός της παλιάς πόλης δεν υπάρχει καταγεγραμμένος, παρά συνολικά, σε επίπεδο δήμου Χανίων. Συγκεντρώσαμε τον πληθυσμό της παλιάς πόλης με βάση τα στοιχεία «ανά οικοδομικό τετράγωνο» της απογραφής του 2001 (ΕΣΥΕ). Έτσι, διαπιστώσαμε ότι, από τα περίπου 115 οικοδομικά τετράγωνα (όπως προέκυψαν από αλληπάλληλες συνενώσεις), τα 105 κατοικούνται από τουλάχιστον έναν κάτοικο. Συνολικά, λοιπόν, όπως προέκυψε από τα επί μέρους αθροίσματα των, ο πραγματικός πληθυσμός ανέρχεται στα 2.121 άτομα. Με βάση τα στοιχεία της μελέτης «Μεσαιωνική Πόλη Χανίων» και της απογραφής που συντελέστηκε γι' αυτό το σκοπό, ο πληθυσμός ήταν 4.193 άτομα το έτος 1977, περιλαμβανομένων των μόνιμων και προσωρινών κατοίκων. Λαμβάνοντας υπόψη ότι ο πληθυσμός εκείνη την περίοδο (απογραφή 1971) για ολόκληρη την πόλη των Χανίων ήταν 40.564 κάτοικοι, συμπεραίνουμε ότι ο πληθυσμός της παλιάς πόλης ήταν χονδρικά το 10% του συνολικού πληθυσμού της πόλης (με τον μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής πληθυσμού 1,56% της περιόδου). Αν προσπαθούσαμε υποθετικά να προσεγγίσουμε τον σημερινό πληθυσμό της παλιάς πόλης, αντίστοιχα θα χρησιμοποιήσουμε τα στοιχεία της τελευταίας απογραφής (2001) για την πόλη, όπου ο πληθυσμός ήταν 55.838 κατ. Με γνώμονα τη σταδιακή αύξηση του πληθυσμού, με αρνητικό ρυθμό (1,06%), θα μπορούσαμε να υποθέσουμε μια αύξηση του πληθυσμού της παλιάς πόλης σε 5.000 κατ. καθώς το κτιριακό απόθεμα παρουσίαζε διαθεσιμότητα (βλ. Παράρτημα, χάρτη πυκνότητας κατοικίας).

Τα στοιχεία που προκύπτουν όμως είναι απογοητευτικά καθώς, μέσα σε λιγότερα από 30 χρόνια, ο πληθυσμός έχει μειωθεί στο μισό. Αυτό οφείλεται στις μεγάλες αλλαγές που έχουν συντελεστεί στο χώρο και στις λειτουργίες της παλιάς πόλης τις τελευταίες δεκαετίες, όπως αναφέραμε και όπου θα επανέλθουμε. Σε γενικές γραμμές, παραδοσιακές περιοχές κατοικίας έχουν μετατραπεί σε τουριστικές περιοχές, ύστερα από ίδια παρατήρηση, διαπιστώνεται η εγκατάλειψη οικημάτων σε όλη την έκταση της παλιάς πόλης, ιδιαίτερος στις περιοχές κακώς διατηρημένου κτιριακού αποθέματος και ο παραδοσιακός πληθυσμός είναι γεροντικός. Τα δηλωμένα

τουριστικά καταλύματα, εξαιρώντας τις ελάχιστες μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες, διαθέτουν συνολικά περί τις 1500 τουριστικές κλίνες, αριθμός που αντιστοιχεί σε εποχιακό τουρισμό.

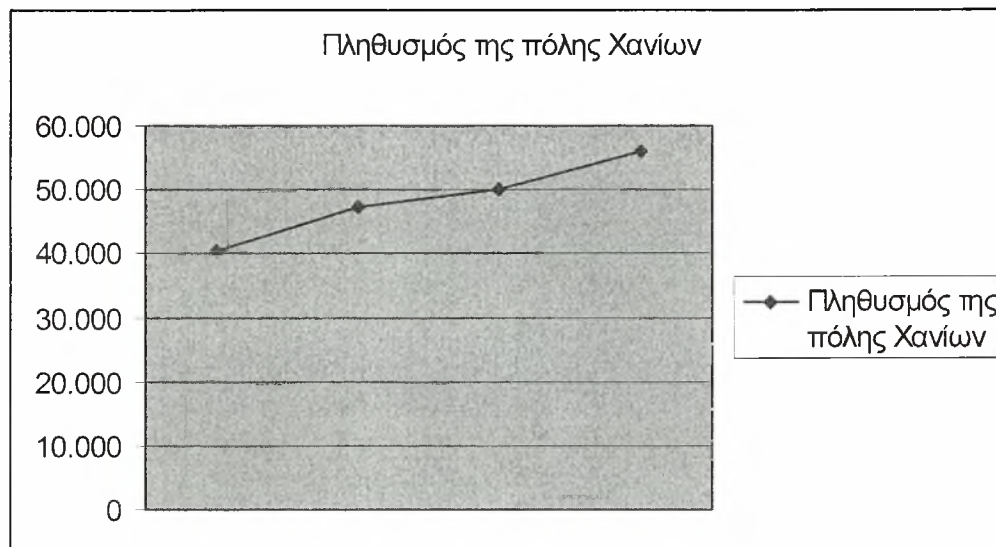
Ο πραγματικός πληθυσμός της παλιάς πόλης σήμερα υπολογίζεται λοιπόν στους 2.121 κατοίκους και ο μόνιμος στους 2.110, αξιοσημείωτο είναι όμως το γεγονός ότι εποχιακά ενδέχεται να τους υπερδιπλασιάζει, αν σκεφτεί κανείς ότι η Κρήτη τους θερινούς μήνες αποδεδειγμένα τριπλασιάζει τον πληθυσμό της. Τέλος, καθώς το ιστορικό κέντρο αποτελεί τόπο κατοικίας μεταναστών, πιθανώς, σημαντικός αριθμός αυτών να μην εμφανίζεται στα επίσημα στοιχεία της ΕΣΥΕ. Από ίδια παρατήρηση (και βάση της έρευνας πεδίου που πραγματοποιήθηκε, όπου στο δείγμα οι αλλοδαποί φτάνουν το 30%, αντί για το 20% του συνολικού πληθυσμού στα στοιχεία της ΕΣΥΕ), προκύπτει ότι ο πραγματικός πληθυσμός πιθανόν είναι μεγαλύτερος, σε βαθμό που δεν μπορούμε να υπολογίσουμε.

Πίνακας 9: Διαχρονική εξέλιξη πληθυσμού πόλης Χανίων

Χρονολογία	Πληθυσμός της πόλης Χανίων
1971	40.564
1981	47.338
1991	50.077
2001	55.838

(Ιδία επεξεργασία, Πηγή: ΕΣΥΕ)

Διάγραμμα 1: Διαχρονική εξέλιξη πληθυσμού πόλης Χανίων



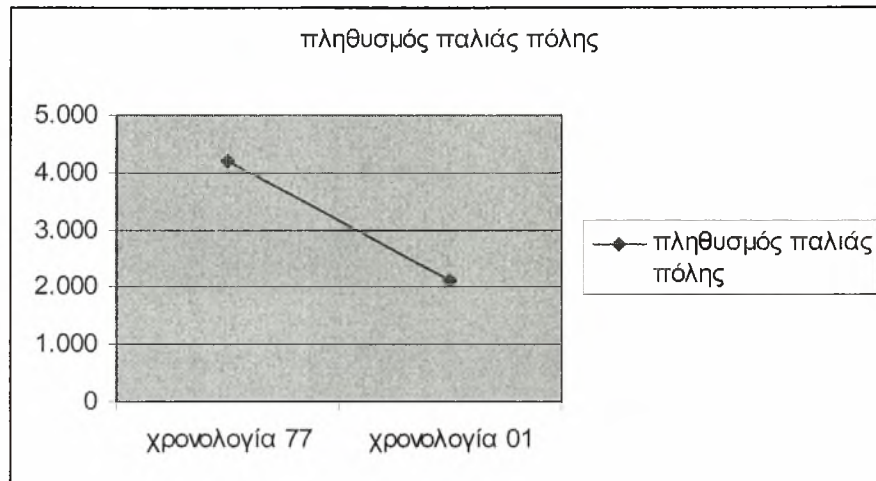
(Ιδία επεξεργασία)

Πίνακας 10: Σύγκριση ποσοστών πληθυσμού της παλιάς πόλης επί του συνόλου

Χρονολογία	Πραγματικός πληθυσμός Παλιάς Πόλης	Ποσοστό επί του συνολικού πληθυσμού της πόλης
1977	4.193	10,3%
2001	2.121	3,8%

(Ιδία επεξεργασία, Πηγή: ΕΣΥΕ, μελέτη Ρωμανού-Καλλιγά)

Διάγραμμα 2: Διαχρονική εξέλιξη πληθυσμού παλιάς πόλης



(Ιδία επεξεργασία)

6.2. Πληθυσμός κατά ομάδες ηλικιών και φύλο

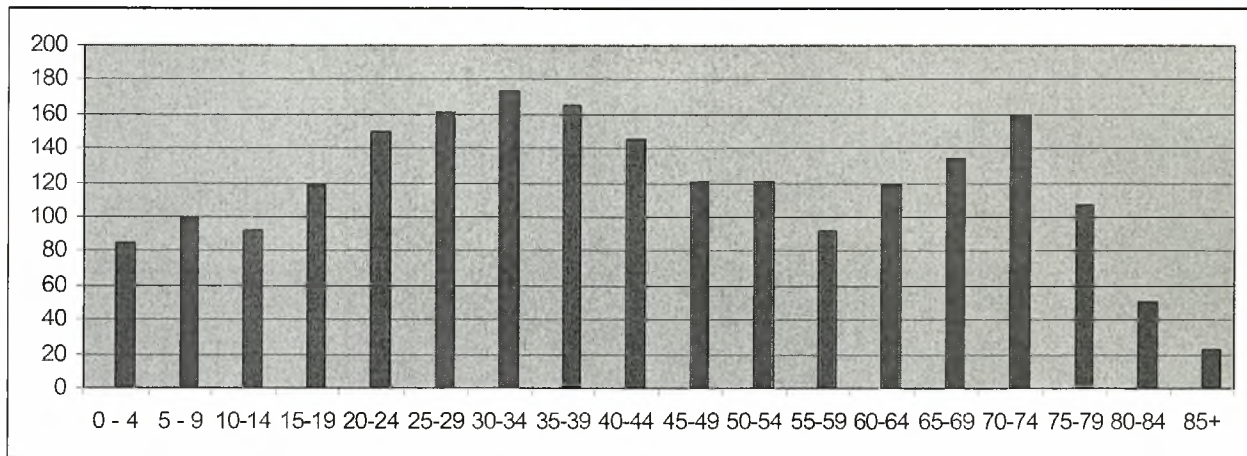
Παρακάτω παρατίθενται τα στοιχεία του μόνιμου πληθυσμού κατά ομάδες ηλικιών και φύλο, όπως προέκυψαν από το άθροισμα αυτών ανά οικοδομικό τετράγωνο (ΕΣΥΕ, απογραφή 2001).

Πίνακας 11: Πληθυσμός κατά ομάδες ηλικιών

Ομάδες ηλικιών	Μόνιμος πληθυσμός
0 - 4	85
5 - 9	99
10-14	92
15-19	119
20-24	150
25-29	161
30-34	173
35-39	165
40-44	145
45-49	121
50-54	116
55-59	92
60-64	119
65-69	134
70-74	159
75-79	107
80-84	51
85+	23

(*Ιδία επεξεργασία, Πηγή: ΕΣΥΕ*)

Διάγραμμα 3: Πληθυσμός κατά ομάδες ηλικιών



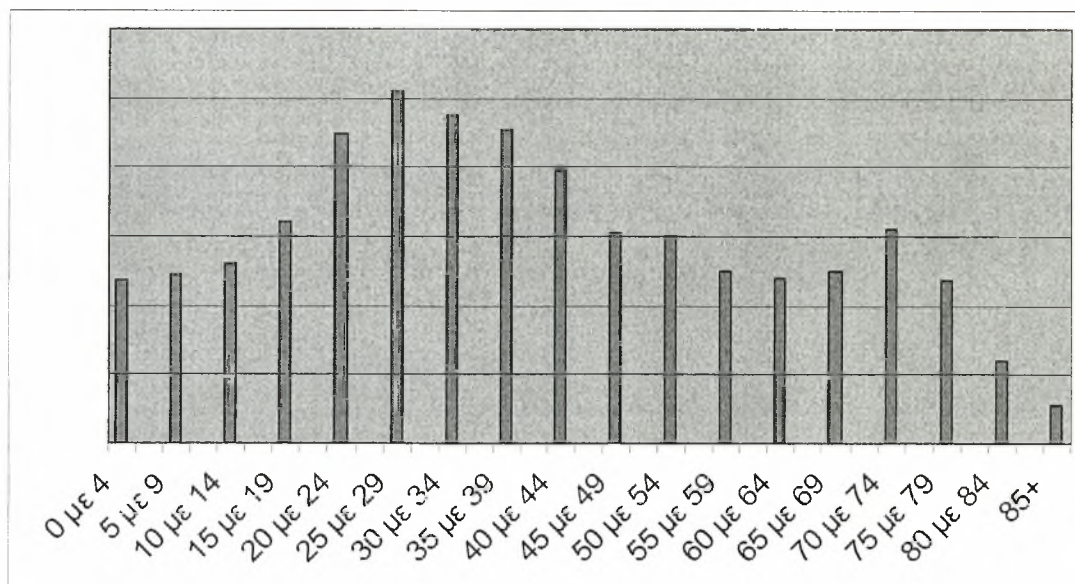
(Ιδία επεξεργασία)

Πίνακας 12: Ανδρικός πληθυσμός

	0	5-	10-	15-	20-	25-	30-	35-	40-	45-	50-	55-	60-	65-	70-	75-	80-	85+
ΑΝΔΡΕΣ	-4	9	14	19	24	29	34	39	44	49	54	59	64	69	74	79	84	85+
ΣΥΝΟΛΟ:1085	47	49	52	64	90	102	95	91	79	61	60	50	48	50	62	47	24	11

(Ιδία επεξεργασία, Πηγή: ΕΣΥΕ)

Διάγραμμα 4: Ανδρικός πληθυσμός



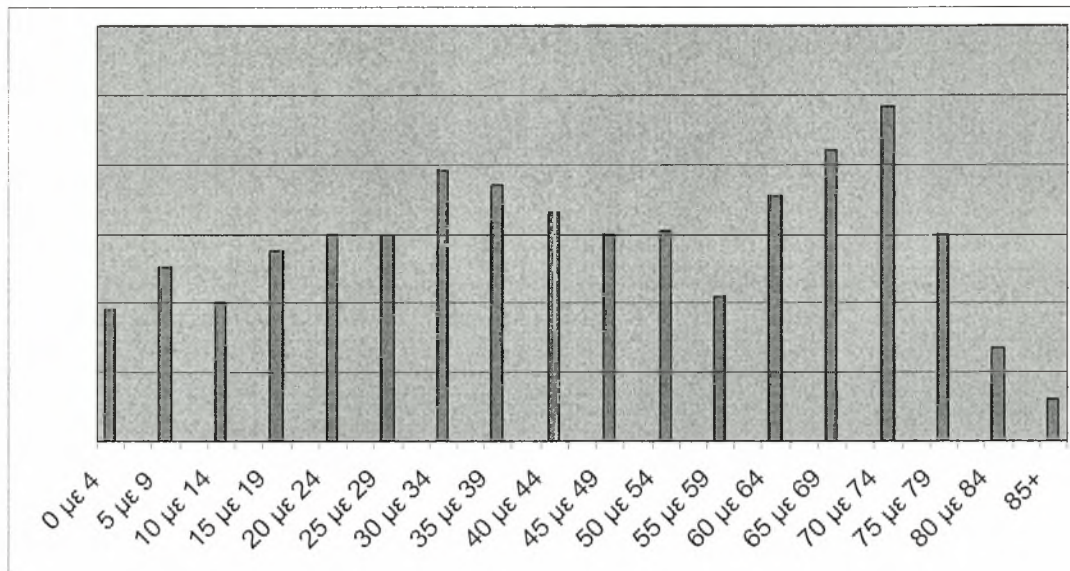
(Ιδία επεξεργασία)

Πίνακας 13: Γυναικείος πληθυσμός

	0 -	5-	10-	15-	20-	25-	30-	35-	40-	45-	50-	55-	60-	65-	70-	75-	80-	85+
ΓΥΝΑΙΚΕΣ	4	9	14	19	24	29	34	39	44	49	54	59	64	69	74	79	84	85+
ΣΥΝΟΛΟ:1036	38	50	52	40	55	59	78	74	79	66	61	42	71	84	97	60	27	12

(Ιδία επεξεργασία, Πηγή: ΕΣΥΕ)

Διάγραμμα 5: Γυναικείος πληθυσμός



(Ιδία επεξεργασία)

Συνολικά, ο μόνιμος πληθυσμός αποδεικνύεται γερασμένος, με τη βάση της πυραμίδας στενή και τις ηλικίες 25-39 και 70-74 να υπερσχύουν σημαντικά. Όπως προκύπτει παραπάνω, ο ανδρικός πληθυσμός υπερσχύει του γυναικείου στις ηλικίες 20 έως 44 ετών. Το αντίθετο ισχύει στις ηλικίες 64-79 ετών, όπου οι γυναίκες εμφανίζουν την αναμενόμενη μακροζωία σε σχέση με τους άνδρες.

6.3. Οικονομικά ενεργός πληθυσμός

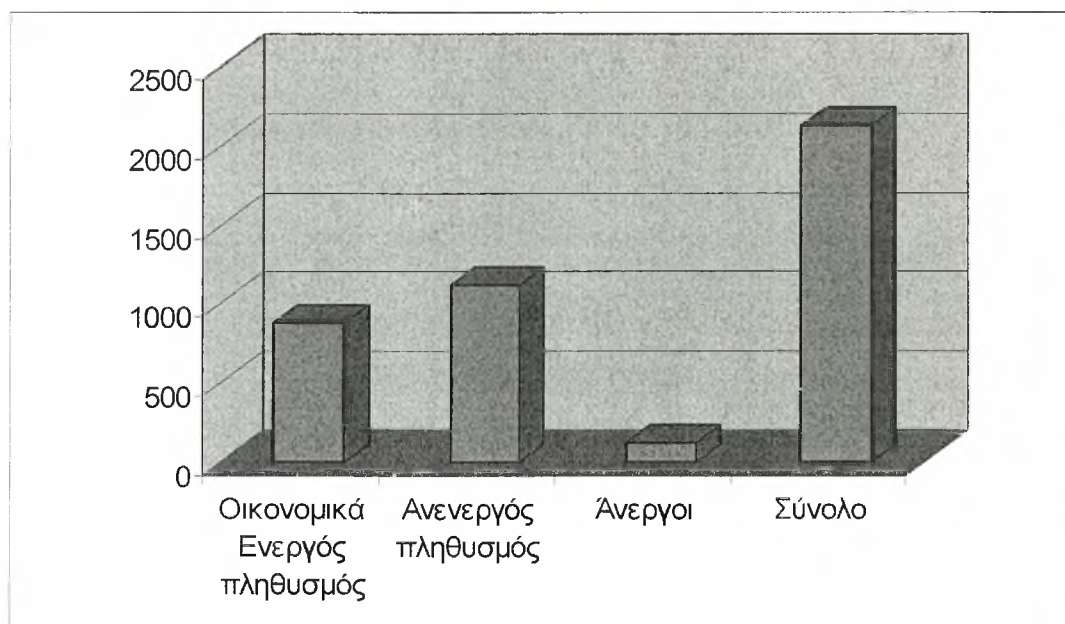
Παρακάτω παρατίθενται τα στοιχεία του οικονομικά ενεργού πληθυσμού και της κατάστασης ασχολίας αυτού, όπως προέκυψαν από το άθροισμα αυτών ανά οικοδομικό τετράγωνο (ΕΣΥΕ, απογραφή 2001).

Πίνακας 14: Κατάσταση ασχολίας πληθυσμού

Οικονομικά Ενεργός πληθυσμός	884
Ανενεργός πληθυσμός	1116
Άνεργοι	121
Σύνολο	2121

(*Ιδία επεξεργασία, Πηγή: ΕΣΥΕ*)

Διάγραμμα 6: Κατάσταση ασχολίας πληθυσμού



(*Ιδία επεξεργασία*)

Η ανεργία διατηρείται σε σχετικά χαμηλά επίπεδα (5,6%) και σημαντικό θα χαρακτηρίζαμε το ποσοστό του οικονομικά μη ενεργού πληθυσμού (άνω του 50%). Ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός της περιφέρειας Κρήτης είναι 259.094 κι ο μη ενεργός 268.618 (με ανεργία 5,8 %, απογραφή 2001, ΕΣΥΕ), δηλ. ελάχιστα υπερیشύει ο δεύτερος, όπως και στην περίπτωση της παλιάς πόλεως Χανίων. Θεωρούμε ότι το γεγονός αυτό οφείλεται στο γεροντικό πληθυσμό σαν γενικό φαινόμενο.

6.4.Επίπεδο εκπαίδευσης και υπηκοότητα

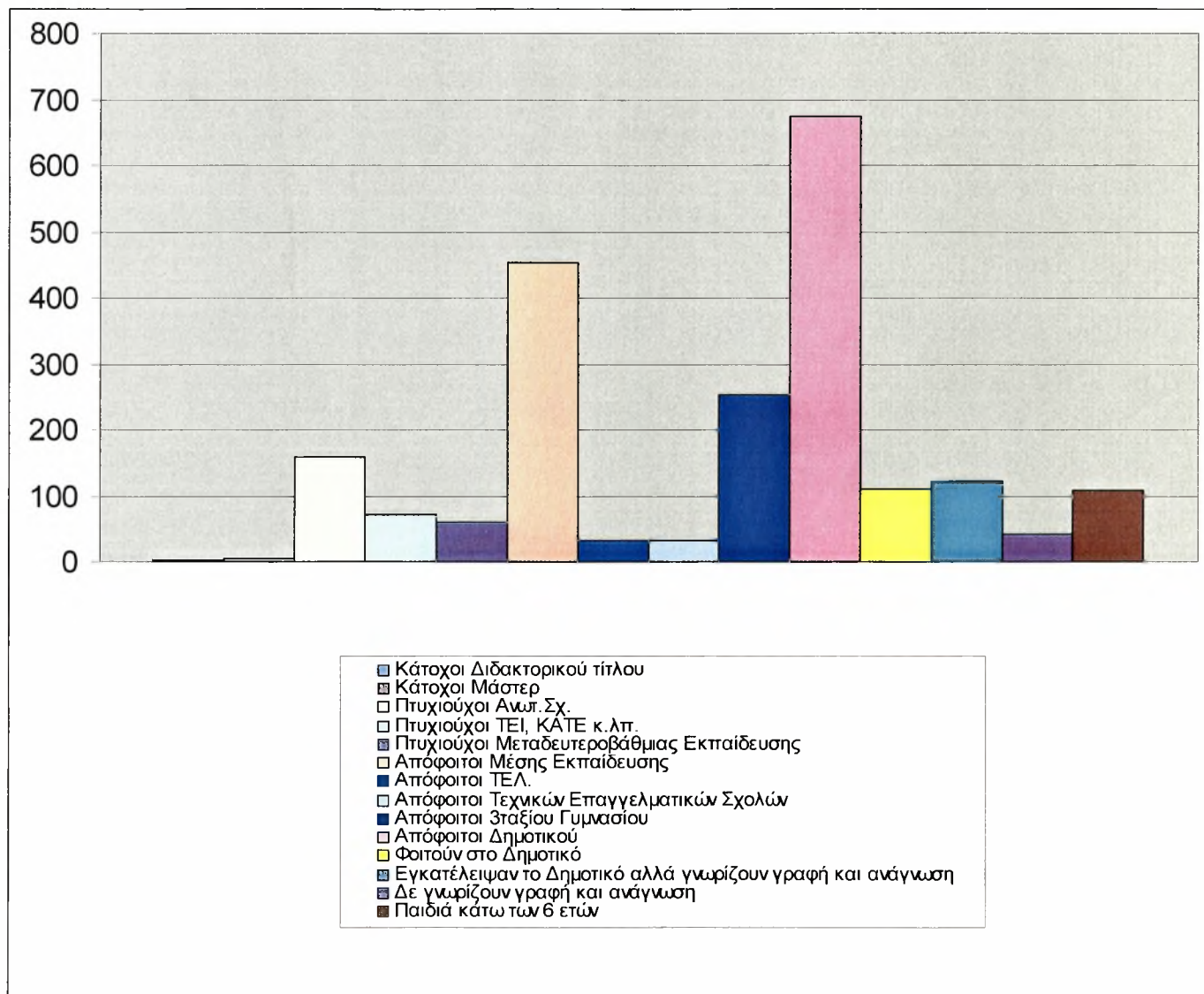
Παρακάτω παρατίθενται τα στοιχεία του επιπέδου εκπαίδευσης και της υπηκοότητας του μόνιμου πληθυσμού, όπως προέκυψαν από το άθροισμα αυτών ανά οικοδομικό τετράγωνο (ΕΣΥΕ, απογραφή 2001).

Πίνακας 15: Επίπεδο εκπαίδευσης σε αντιστοιχία πληθυσμού

Κάτοχοι Διδακτορικού τίτλου	2
Κάτοχοι Μάστερ	5
Πτυχιούχοι Ανωτ.Σχολών	159
Πτυχιούχοι ΤΕΙ, ΚΑΤΕ κ.λπ.	72
Πτυχιούχοι Μεταδευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης	60
Απόφοιτοι Μέσης Εκπαίδευσης	452
Απόφοιτοι Τεχνικών Επαγγ.Λυκείων	32
Απόφοιτοι Τεχνικών Επαγγελματικών Σχολών	32
Απόφοιτοι 3ταξίου Γυμνασίου	253
Απόφοιτοι Δημοτικού	673
Φοιτούν στο Δημοτικό	111
Εγκατέλειψαν το Δημοτικό αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση	121
Δε γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση	42
Παιδιά κάτω των 6 ετών	107

(Ιδία επεξεργασία, Πηγή: ΕΣΥΕ)

Διάγραμμα 7: Επίπεδο εκπαίδευσης σε αντιστοιχία πληθυσμού



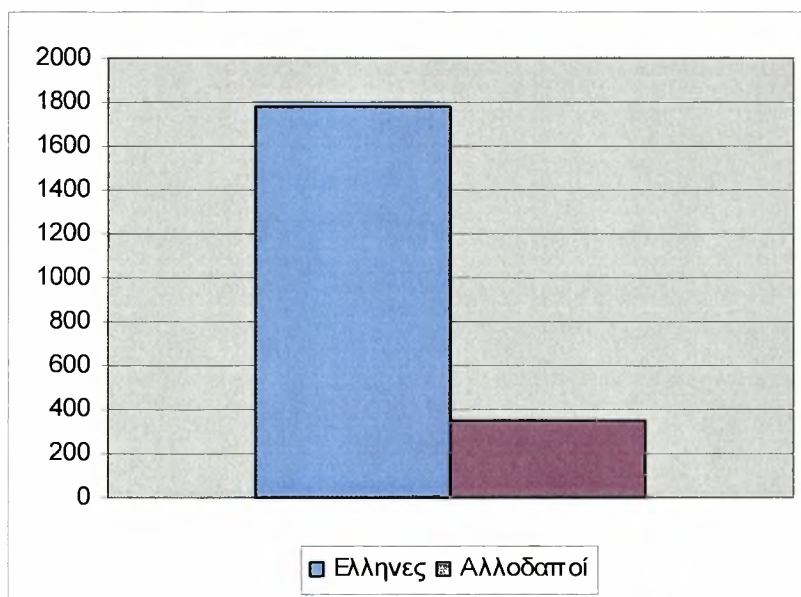
(Ιδία επεξεργασία)

Πίνακας 16: Υπηκοότητα πληθυσμού

Έλληνες	1775
Αλλοδαποί	346

(Ιδία επεξεργασία, Πηγή: ΕΣΥΕ)

Διάγραμμα 8: Υπηκοότητα πληθυσμού

*(Ιδία επεξεργασία)*

Το μορφωτικό επίπεδο, γενικώς, δεν δύναται να χαρακτηριστεί «υψηλό». Η πλειοψηφία των κατοίκων είναι απόφοιτοι δημοτικού, έπονται οι απόφοιτοι μέσης εκπαίδευσης και, τέλος, ένα 10% περίπου του συνολικού πληθυσμού αντιστοιχεί σε απόφοιτους τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.

Οι αλλοδαποί, πάλι σε επίπεδο περιφέρειας Κρήτης (απογραφή 2001, ΕΣΥΕ), αποτελούν το 7,7% του πληθυσμού, ενώ στην παλιά πόλη αποτελούν το 16,3%, ποσοστό σημαντικά μεγαλύτερο. Οι αλλοδαποί κάτοικοι, από τα αναλυτικά στοιχεία της ΕΣΥΕ, είναι ως επί το πλείστον προερχόμενοι από την Αλβανία, τη Γεωργία, τη Βουλγαρία, τη Ρωσία, τη Συρία. Όπως προαναφέρθηκε, ο πληθυσμός των αλλοδαπών κατοίκων υπολογίζεται μεγαλύτερος, δεν μπορεί όμως να προσδιοριστεί.

Κεφάλαιο 7: Ανάλυση βιωσιμότητας**7.1.Σχολιασμός χάρτη**

Η κάλυψη από τις διάφορες χρήσεις γης, πλην των μη διαμορφωμένων ελεύθερων χώρων, καταλαμβάνει 247 στρέμματα (πίνακας παρ.5.2). Από αυτά, τα 146 αντιστοιχούν σε περιοχές που λειτουργούν χειμώνα-καλοκαίρι, ενώ 103 σε εποχιακή λειτουργία, ή αλλιώς υπο -λειτουργία. Προκύπτει, λοιπόν, ότι συντριπτικό ποσοστό της έκτασης του ιστορικού κέντρου, της τάξεως του 41%, υπολειτουργεί. Το γεγονός αυτό δεν δικαιολογείται από την κεντρικότητα θέση που κατέχει αυτό στον χάρτη της ευρύτερης περιοχής της πόλης, την ιστορικότητα, το σημαντικό κτιριακό απόθεμα, ούτε αποτελεί αισιόδοξο μήνυμα για το μέλλον του.

Πίνακας 17: Έκταση και ποσοστό περιοχών με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά βιωσιμότητας

Περιγραφή βιωσιμότητας	Έκταση (σε στρ.)	Ποσοστό
Περιοχές που «ζουν» χειμώνα-καλοκαίρι	146	59%
Περιοχές που υπολειτουργούν εποχιακά	103	41%
Σύνολο	247	100%

(Ιδία Επεξεργασία)

Χάρτης Βιωσιμότητας A11

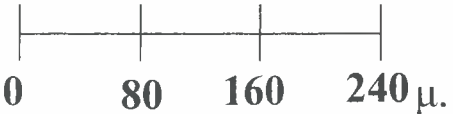


ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Περιοχές που "ζουν" χειμώνα-καλοκαίρι
- Περιοχές που υπολειτουργούν εποχιακά

Διπλωματική Εργασία:
Ανάπλαση και Βιώσιμη
Ανάπτυξη Ιστορικών
Κέντρων Πόλεων: Η
περίπτωση των Χανίων

Φοιτήτρια: Μανωλικάκη Ε.
Επιβλέπουσα καθ/τρια:
Γοσποδίνη Α.



Στον χάρτη που δημιουργήθηκε, ακριβώς για να δείξει τα μεγάλα «κενά» της βιωσιμότητας της πόλης, μπορούμε να διαπιστώσουμε τα εξής:

- Η περιοχή του Τοπανά, που συγκεντρώνει τουριστικά καταλύματα, άλλες λειτουργίες τουριστικού χαρακτήρα και ψυχαγωγία, εμφανίζεται στο σύνολο της σχεδόν «νεκρή» τις μη τουριστικές περιόδους. Το κτιριακό της απόθεμα χαρακτηρίζεται από μέτριο ως καλό.
- Η περιοχή Εβραϊκή, που συγκεντρώνει τουρισμό αλλά και κατοικία ως χρήσεις, φαίνεται και αυτή να εμφανίζει «προβληματικές» υποπεριοχές. Η διαπίστωση αυτή δεν οφείλεται μόνο στις καθαρά τουριστικές χρήσεις, αφού σημαντική μερίδα των κατοικιών μοιάζει να χρησιμοποιείται εποχιακά, μιάς και έχει πουληθεί σε ξένους ή Έλληνες που μόνιμως διαμένουν αλλού. Το κτιριακό της απόθεμα χαρακτηρίζεται από μέτριο ως καλό.
- Η περιοχή του Καστελλίου, κατά το ήμισυ κατοικείται, ενώ η περιοχή του που έχει μέτωπο στη θάλασσα και ενδείκνυται για τουριστική και ψυχαγωγική εκμετάλλευση, «αξιοποιείται» κατά τέτοιον τον τρόπο. Το κτιριακό της απόθεμα χαρακτηρίζεται από μέτριο ως καλό, ενώ παρατηρούνται διάσπαρτα αρκετά ερείπια.
- Η περιοχή του εμπορικού κέντρου είναι αυτή που, ως επί τω πλείστον, «ζωντανεύει» την παλιά πόλη και προσελκύει τους πολίτες, γενικώς, να την επισκεφτούν (μαζί, βέβαια, με την παραλιακή ζώνη που προσφέρεται για ψυχαγωγικούς σκοπούς). Το κτιριακό της απόθεμα χαρακτηρίζεται από μέτριο ως καλό, γεγονός αναμενόμενο καθώς τα καταστήματα οφείλουν να είναι «προσεγμένα» όσο το δυνατόν.
- Τέλος, οι δύο λιγότερο «ευνοημένες» τουριστικά περιοχές της Σπλάντζιας και των Χιονών εμφανίζουν συγκέντρωση κατοικίας χαμηλού και μεσαίου βιοτικού επιπέδου. Εξάιρεση αποτελεί υποπεριοχή της Σπλάντζιας, όπου επίσης συναντάται σημαντικός αριθμός εποχιακών χρήσεων και εγκαταλλλημένων χώρων, και η οδός Δασκαλογιάνη που εξυπηρετεί τουριστικού χαρακτήρα λειτουργίες. Το κτιριακό τους απόθεμα χαρακτηρίζεται από μέτριο έως κακό, καθώς εμφανίζει και τη μεγαλύτερη συγκέντρωση ερειπίων.

Στην διαμόρφωση της προβληματικής «περί βιωσιμότητας» του ιστορικού κέντρου χρησιμεύει η παρατήρηση-σύγκριση του χάρτη χρήσεων γης του έτους 1977 (που ακολουθεί) και του χάρτη χρήσεων γης του 2007, που δημιουργήθηκε στα πλαίσια της παρούσας μελέτης.

- Δραματικά μεταβλήθηκε σε περίοδο, 30 ετών, η δυτική συνοικία της παλιάς πόλης, που κατακλείστηκε από τουριστικές λειτουργίες. Όμως, να παρατηρήσουμε ότι, με βάση τα στοιχεία του 1977(και της επικαιροποίησης του 1997), η δομική κατάσταση των κτιρίων χαρακτηριζόταν μη ικανοποιητική. Πιθανότατα, λοιπόν, αυτή η αλλαγή που συντελέστηκε στη χρήση «έσωσε» σημαντική μερίδα κτιριακού αποθέματος.
- Οι κεντρικές λειτουργίες μετατράπηκαν και αυτές σε λειτουργίες τουριστικού χαρακτήρα, με τον καιρό, ενώ οι πρώτες φαίνεται να μεταφέρθηκαν εκτός παλιάς πόλης.
- Παρ' όλες τις αλλαγές, η ανατολική λεκάνη εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη αρκετών μνημείων χωρίς χρήση, γεγονός που πρόσφατα μόνο αρχίζει να διευθετείται.

Χάρτης Α12: Χρήσεις γης, 1977



(Πηγή: Ρωμανός- Καλλιγιάς)

7.2.Συμπεράσματα

Συνολικά, καταλήγουμε στην εξαγωγή των εξής συμπερασμάτων:

- Οι τουριστικά εκμεταλλεζόμενες περιοχές, με «κλίση» προς το δυτικό τμήμα της παλιάς πόλης, «ερημώνουν» εποχιακά, ενώ η δομική τους κατάσταση είναι ικανοποιητική.
- Οι περιοχές κατοικίας, με «κλίση» προς το ανατολικό τμήμα της παλιάς πόλης, διατηρούν μια επιπλέον κινητικότητα, προσελκύουν οικονομικά ασθενέστερα στρώματα πληθυσμού, ενώ η δομική τους κατάσταση είναι μη ικανοποιητική.
- Ενισχύεται μια μονο-διάσταση σε κάθε υπο-περιοχή του χώρου, που πιθανώς προκύπτει από τη σύγκρουση χρήσεων γης και από μια υπερ-εκμετάλλευση για τους μεν και μια «εγκατάλειψη» για τους δε.
- Ο μόνιμος πληθυσμός παραμένει γεροντικός (όπως αποδείχτηκε και στην δημογραφική ανάλυση) εφόσον οι περιοχές κατοικίας φθίνουν, δεν υπάρχει ανανέωση, παρά μετατροπή σε άλλου είδους χρήσεις.
- Οι περιοχές «εποχιακής κατοικίας» επιβαρύνουν την αίσθηση της «ερημιάς» των χειμερινών μηνών.
- Η ύπαρξη 200 περίπου ερειπίων και πολλών περισσοτέρων εγκαταλελειμμένων χώρων ή οικημάτων «προς πώληση», επιβεβαιώνει μια στάση αδιαφορίας από μέρους των ιδιοκτητών (και της πολιτείας).
- Υπάρχει εντονότατη αντίθεση μεταξύ χειμερινής και θερινής περιόδου, μια αντίθεση άσπρου-μαύρου, που εκφράζεται στο χώρο με την αλλαγή των χρήσεων, την «μεταμόρφωση» της εικόνας του και, κυρίως, των κοινωνικών του χαρακτηριστικών.
- Αν δεν αναστραφεί η παρούσα τάση που περιγράφηκε, η παλιά πόλη θα μπορούσε να μετατραπεί σε πόλη «φάντασμα» των χειμερινών μηνών και σε «τουριστικό πολυχώρο» του καλοκαιριού.

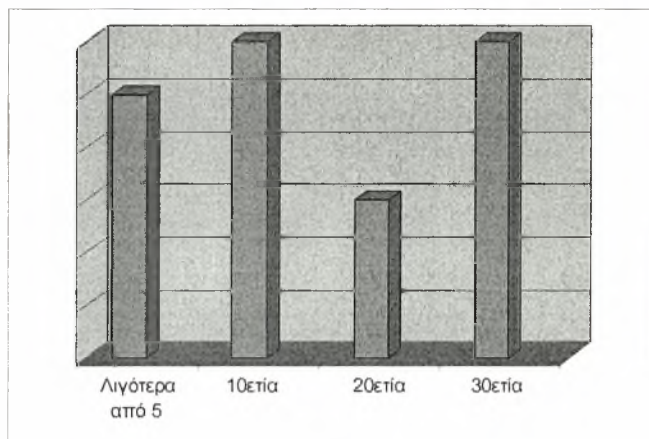
Κεφάλαιο 8: Έρευνα πεδίου

Η έρευνα πεδίου πραγματοποιήθηκε από τη φοιτήτρια, σε δύο διαφορετικές χρονικές περιόδους, η πρώτη από 20 έως 30/11/2007 και η δεύτερη από 02 έως 05/01/2008. Το δείγμα αποτέλεσαν συνολικά 40 άτομα, εκ των οποίων 20 επιχειρήσεις και 20 κάτοικοι. Το ερωτηματολόγιο των επιχειρήσεων αποτελείτο από 17 ερωτήσεις ενώ των κατοίκων από 20, συμπεριλαμβανομένων και αυτών των προσωπικών στοιχείων (δεδομένης ανωνυμίας τους) και ήταν ανοικτού, κλειστού τύπου και συνδυασμού τους. Η επιλογή του δείγματος ήταν τυχαία και κάλυπτε όλη την έκταση και τις συνοικίες της παλιάς πόλης. Επιλέχθηκαν πολλαπλές θέσεις με σκοπό το δείγμα να είναι αντικειμενικό και να αποτελείται, κατά το δυνατό, από όλες τις ομάδες ηλικιών και βαθμίδες μορφωτικού επιπέδου. Παρακάτω παρατίθενται τα αποτελέσματα της έρευνας, αριθμητικά και σχηματικά, και στην παράγραφο 8.3 διεξοδικά τα συμπεράσματα που προέκυψαν. Το ερωτηματολόγιο, αυτούσιο, παρατίθεται στο «παράρτημα» της εργασίας.

8.1. Αποτελέσματα ερωτηματολογίων επιχειρήσεων

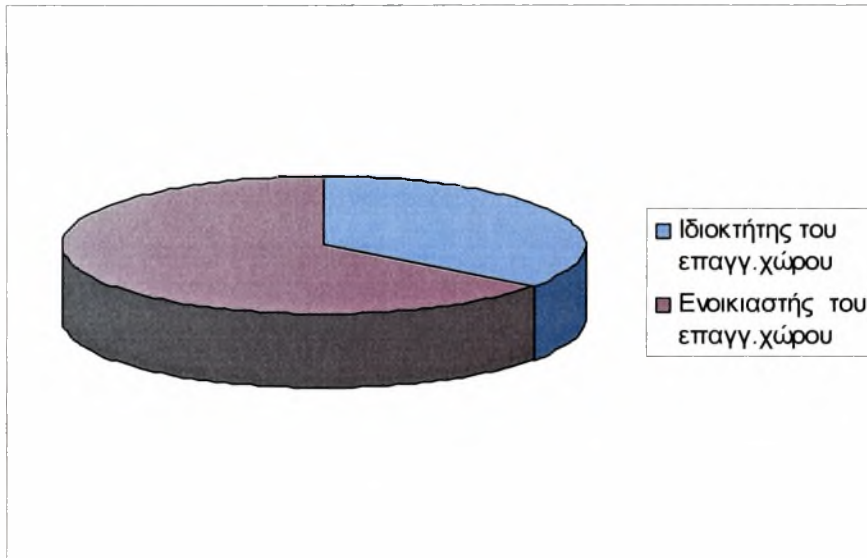
- Πόσα χρόνια λειτουργεί η επιχείρησή σας;

Λιγότερα από 5	5	25%
10ετία	6	30%
20ετία	3	15%
30ετία	6	30%



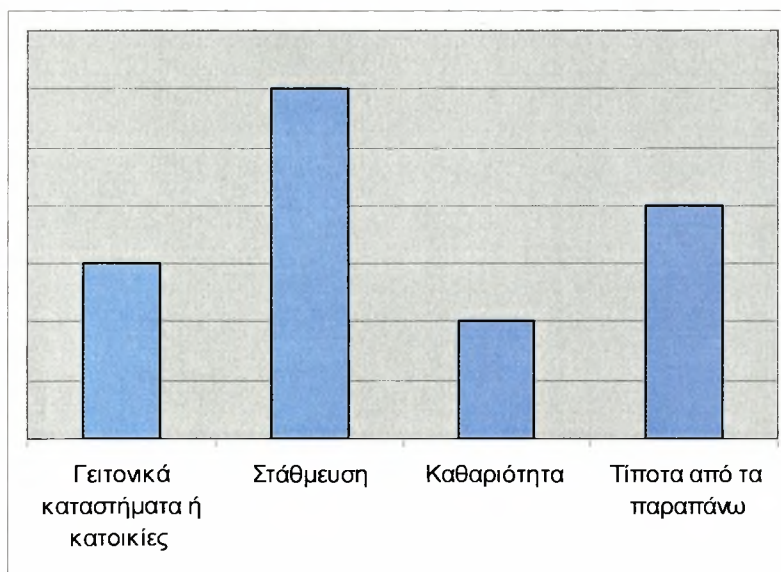
- Είστε:

Ιδιοκτήτης του επαγγ.χώρου	7	35%
Ενοικιαστής του επαγγ.χώρου	13	65%



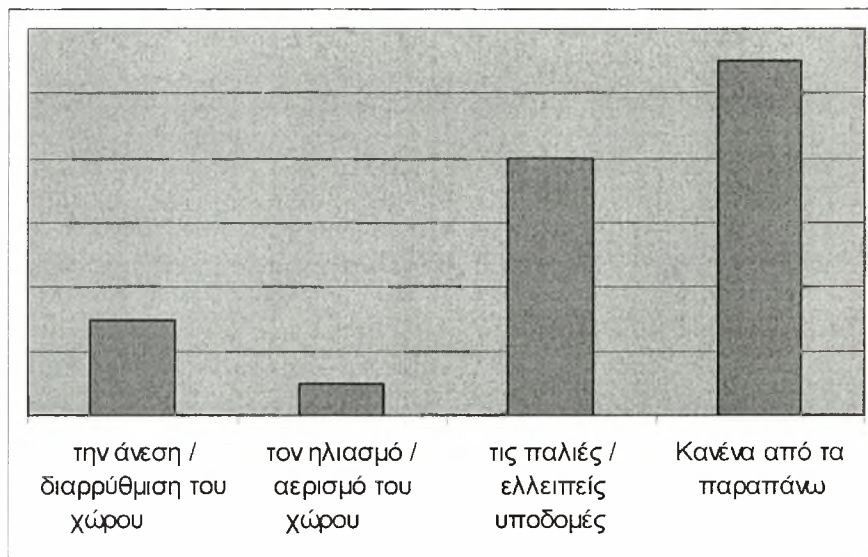
- *Αντιμετωπίζετε προβλήματα στη γειτονιά σας που έχουν να κάνουν με:*

Γειτονικά καταστήματα ή κατοικίες	6	30%
Στάθμευση	12	60%
Καθαριότητα	4	20%
Τίποτα από τα παραπάνω	8	40%



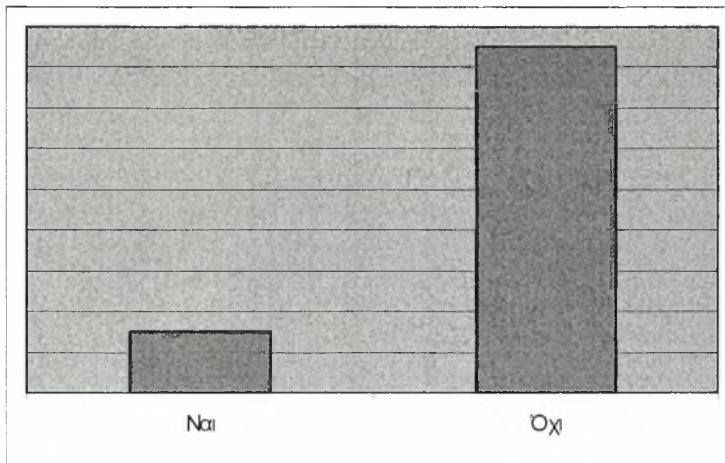
- Όσον αφορά στο κτίριο της *επιχείρησης*, έχετε παράπονα σχετικά με:

την άνεση / διαρρύθμιση του χώρου	3	15%
τον ηλιασμό / αερισμό του χώρου	1	5%
τις παλιές / ελλειπείς υποδομές	8	40%
Κανένα από τα παραπάνω	11	55%



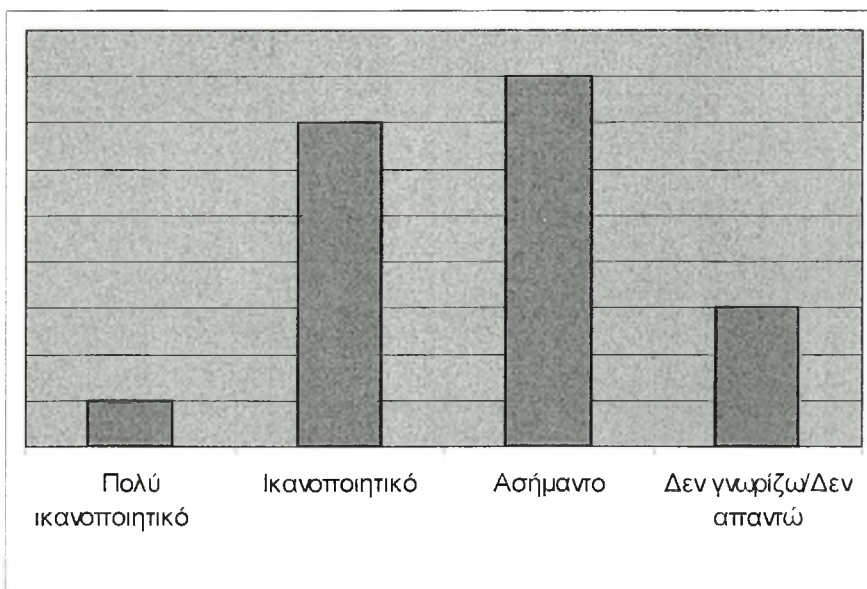
- Έχετε ήδη λάβει κάποια χρηματοδότηση για επισκευή του επαγγ. χώρου σας;

Ναι	3	15%
Όχι	17	85%



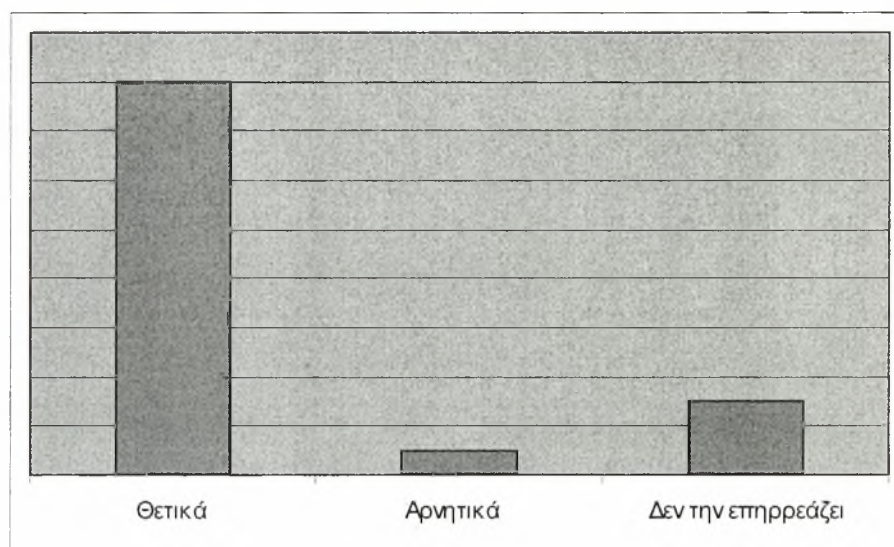
- Θα χαρακτηρίζατε το ενδιαφέρον της Πολιτείας για την Παλιά Πόλη:

Πολύ ικανοποιητικό	1	5%
Ικανοποιητικό	7	35%
Ασήμαντο	8	40%
Δεν γνωρίζω/Δεν απαντώ	3	15%



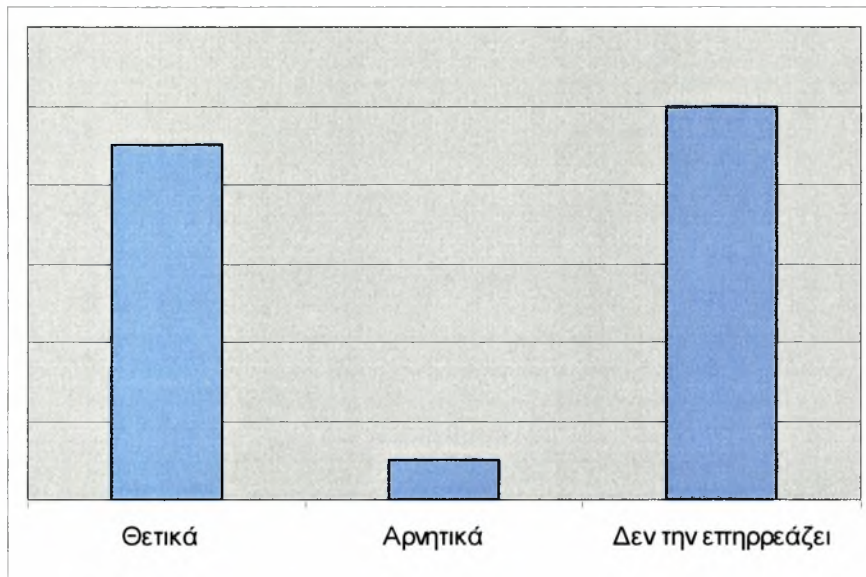
- Η εγκατάσταση της επιχείρησή σας μέσα στο ιστορικό κέντρο επηρεάζει την επιχείρησή σας:

Θετικά	16
Αρνητικά	1
Δεν την επηρεάζει	3



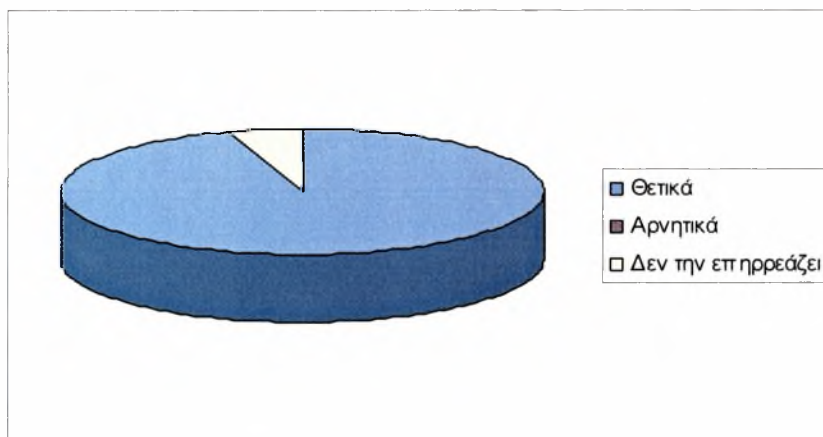
- Η χωροθέτηση της επιχείρησής σας μέσα στο ιστορικό κέντρο, σε άμεση γειτνίαση με ομοειδείς επιχειρήσεις, επηρεάζει την επιχείρησή σας:

Θετικά	9	45%
Αρνητικά	1	5%
Δεν την επηρεάζει	10	50%



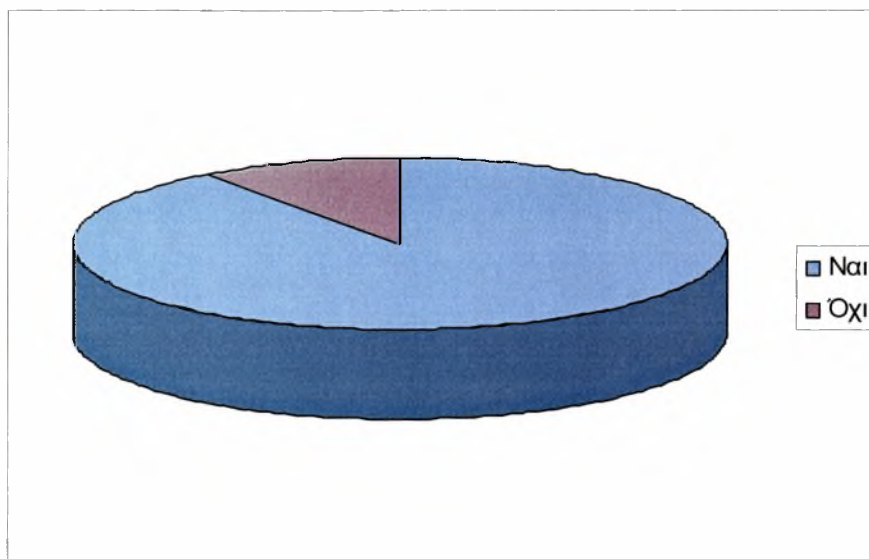
- *Η τουριστική περίοδος επηρεάζει την επιχείρησή σας:*

Θετικά	19	95%
Αρνητικά	0	0%
Δεν την επηρεάζει	1	5%



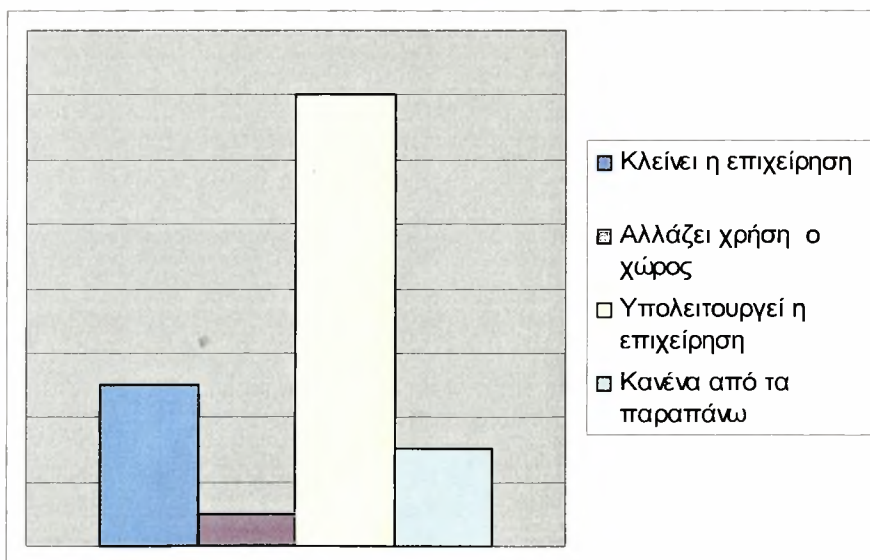
- *Διαφέρει σημαντικά η λειτουργία της επιχείρησής την καλοκαιρινή από την χειμερινή σεζόν;*

Ναι	18	90%
Όχι	2	10%



- Αν ναι, πώς εκφράζεται αυτό:

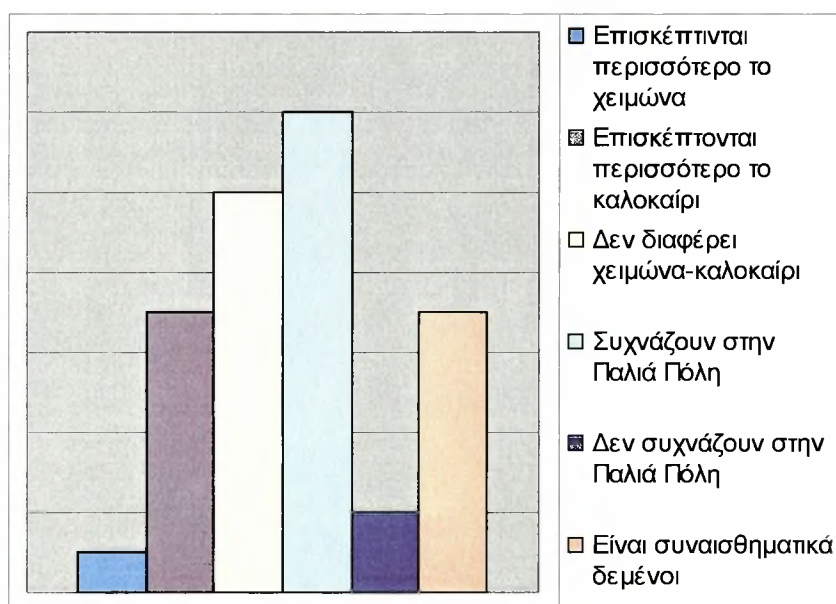
Κλείνει η επιχείρηση	5	25%
Αλλάζει χρήση ο χώρος	1	5%
Υπολείπεται η επιχείρηση	14	70%
Κανένα από τα παραπάνω	3	15%



- Όσον αφορά στους Χανιώτες / ντόπιο πληθυσμό (έως 2 απαντήσεις):

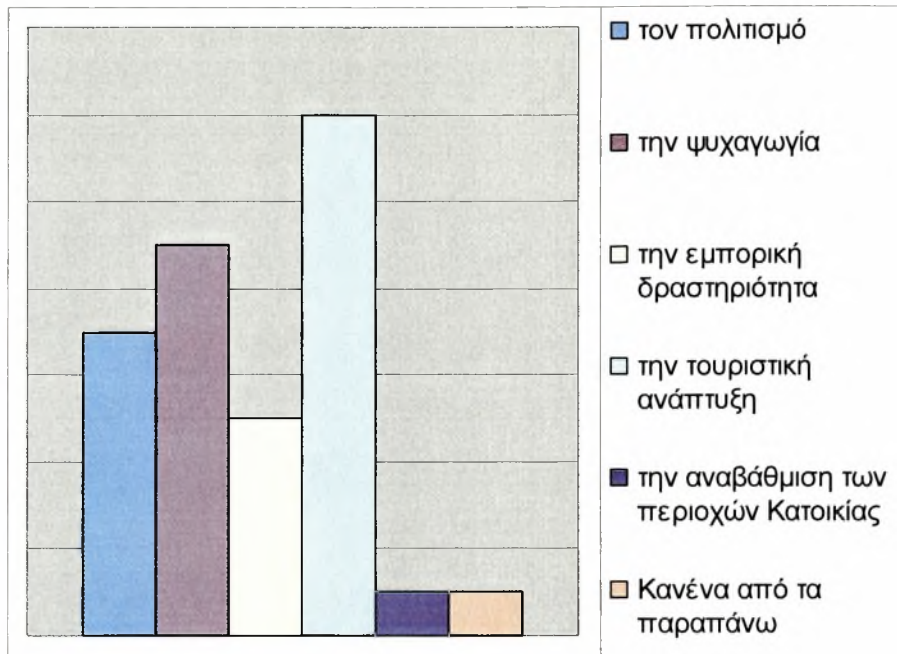
Επισκέπτονται περισσότερο το χειμώνα	1	5%
Επισκέπτονται περισσότερο το καλοκαίρι	7	35%
Δεν διαφέρει χειμώνα-καλοκαίρι	10	50%
Συχνάζουν στην Παλιά Πόλη	12	60%
Δεν συχνάζουν στην Παλιά Πόλη	2	10%
Είναι συναισθηματικά δεμένοι	7	35%

%



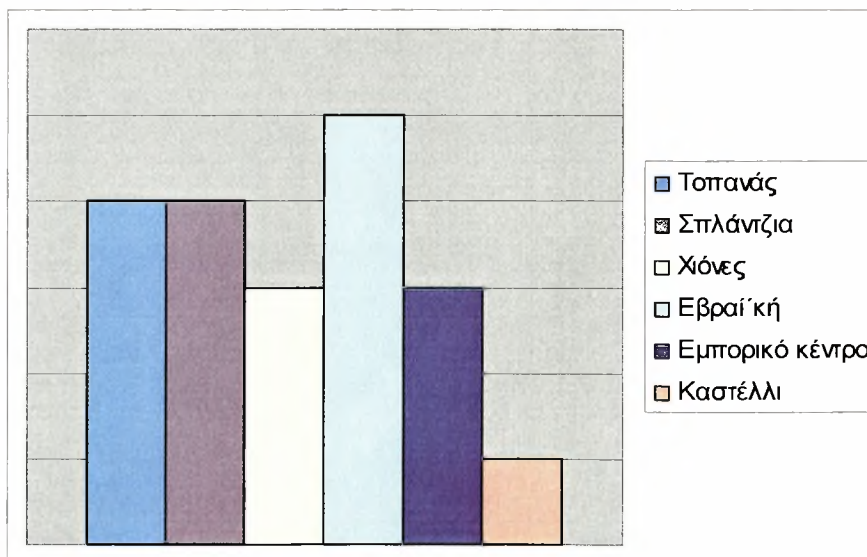
- Η επισκεψιμότητα στην Παλιά Πόλη, όλο το χρόνο, θα μπορούσε να ενισχυθεί με:

τον πολιτισμό	7	35%
την ψυχαγωγία	9	45%
την εμπορική δραστηριότητα	5	25%
την τουριστική ανάπτυξη	12	60%
την αναβάθμιση των περιοχών Κατοικίας	1	5%
Κανένα από τα παραπάνω	1	5%



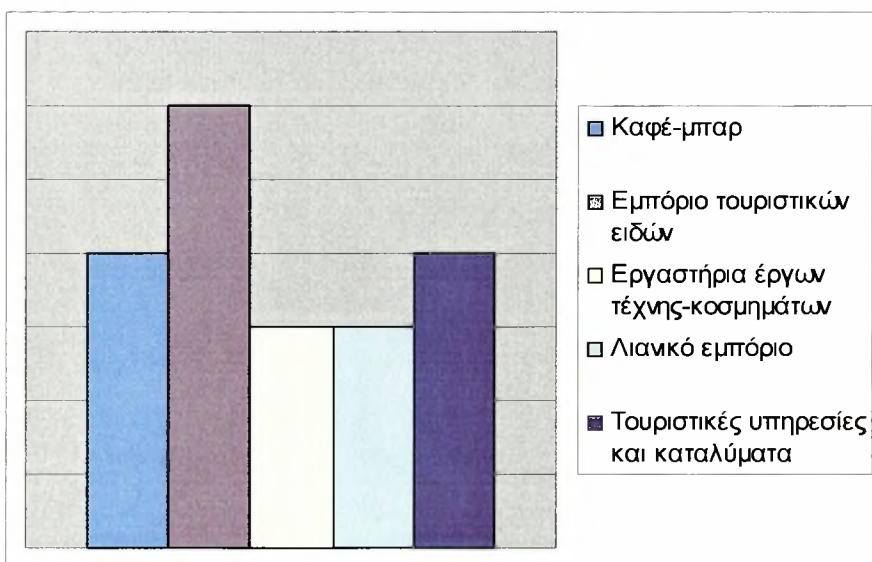
• Περιοχή- Γειτονιά

Τοπανάς	4	20%
Σπλάντζια	4	20%
Χιόνες	3	15%
Εβραϊκή	5	25%
Εμπορικό κέντρο	3	15%
Καστέλλι	1	5%



• Τύπος επιχείρησης:

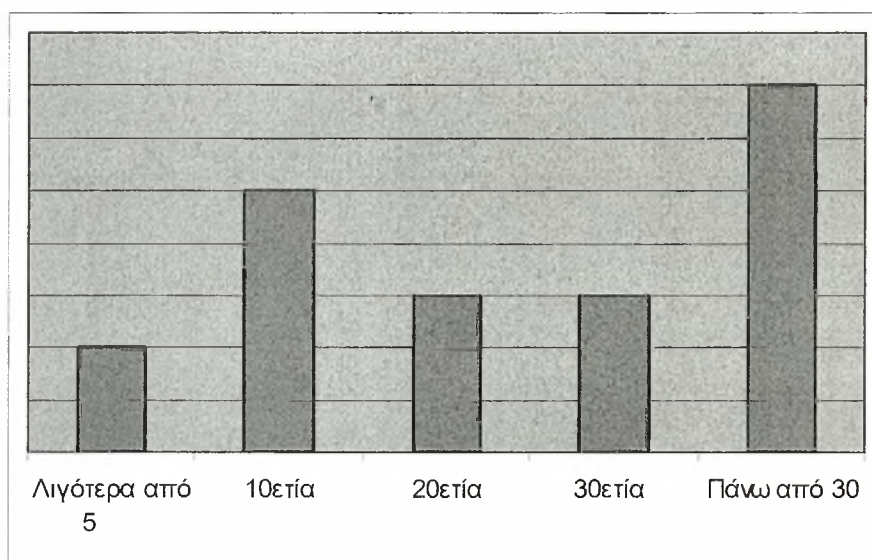
Καφέ-μπαρ	4	20%
Εμπόριο τουριστικών ειδών	6	30%
Εργαστήρια έργων τέχνης-κοσμημάτων	3	15%
Λιανικό εμπόριο	3	15%
Τουριστικές υπηρεσίες και καταλύματα	4	20%



8.2. Αποτελέσματα ερωτηματολογίων κατοίκων

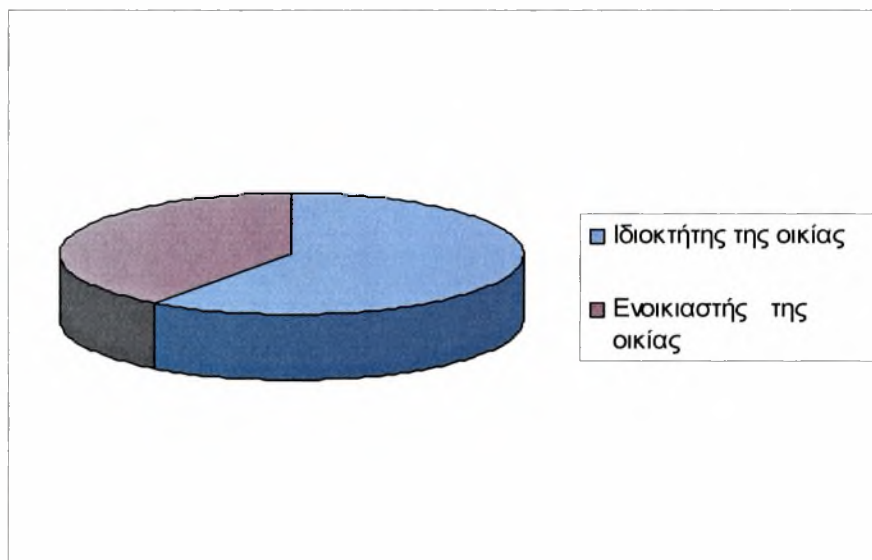
- Πόσα χρόνια κατοικείτε στην Παλιά Πόλη;

Λιγότερα από 5	2	10%
10ετία	5	25%
20ετία	3	15%
30ετία	3	15%
Πάνω από 30	7	35%



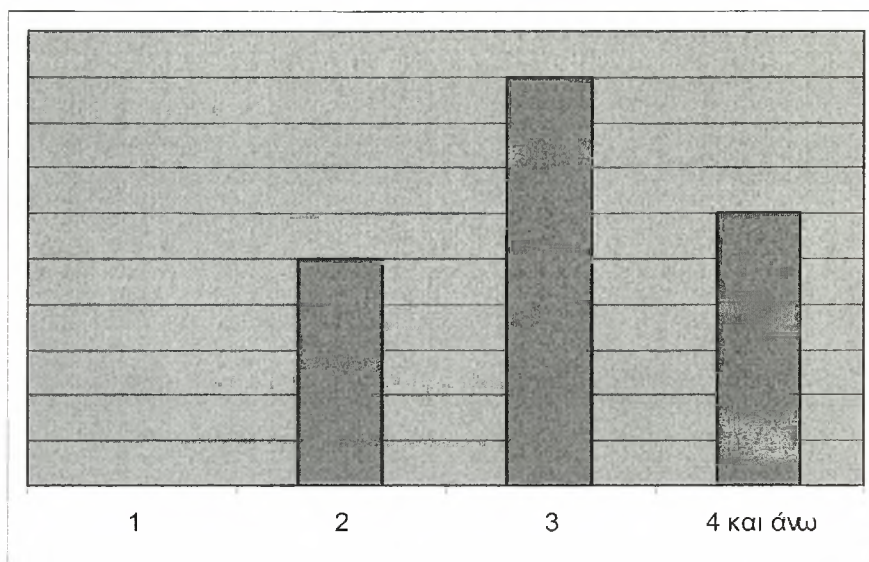
- Είστε:

Ιδιοκτήτης της οικίας	12	60%
Ενοικιαστής της οικίας	8	40%



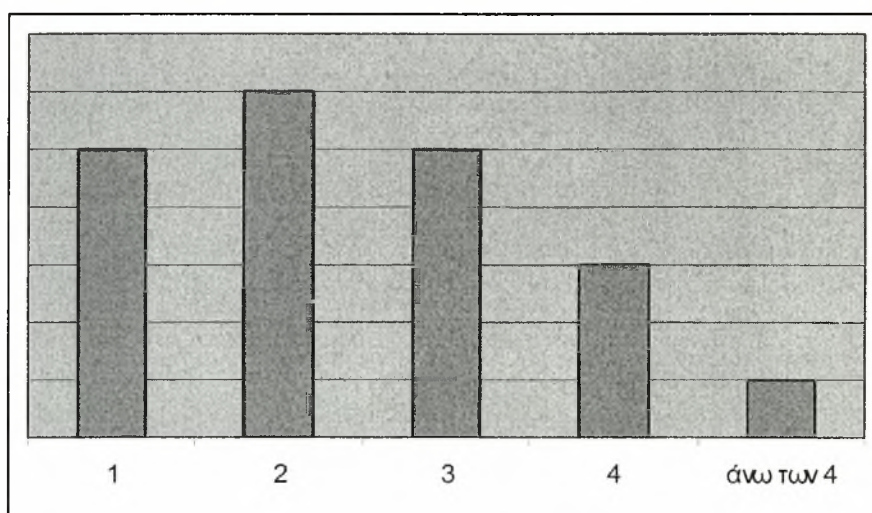
• Πόσα δωμάτια έχει η οικία σας :

1	0	0
2	5	25%
3	9	45%
4 και άνω	6	30%



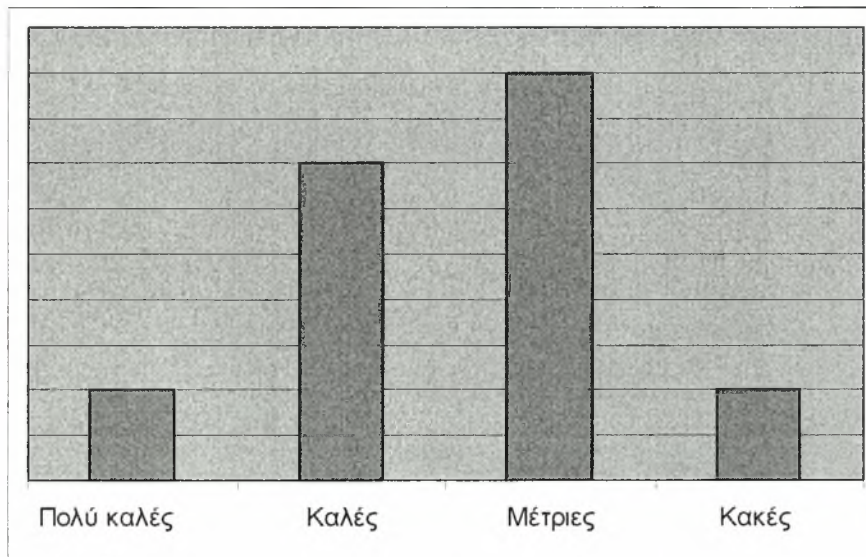
- Πόσα άτομα κατοικούν στην οικία:

1	5	25%
2	6	30%
3	5	25%
4	3	15%
άνω των 4	1	5%



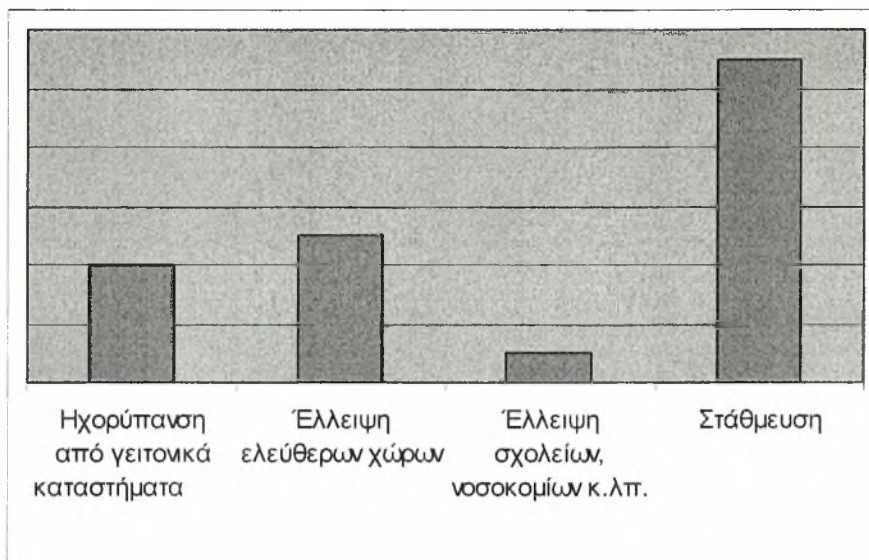
- Οι συνθήκες διαβίωσης στην Παλιά Πόλη είναι γενικά :

Πολύ καλές	2	10%
Καλές	7	35%
Μέτριες	9	45%
Κακές	2	10%



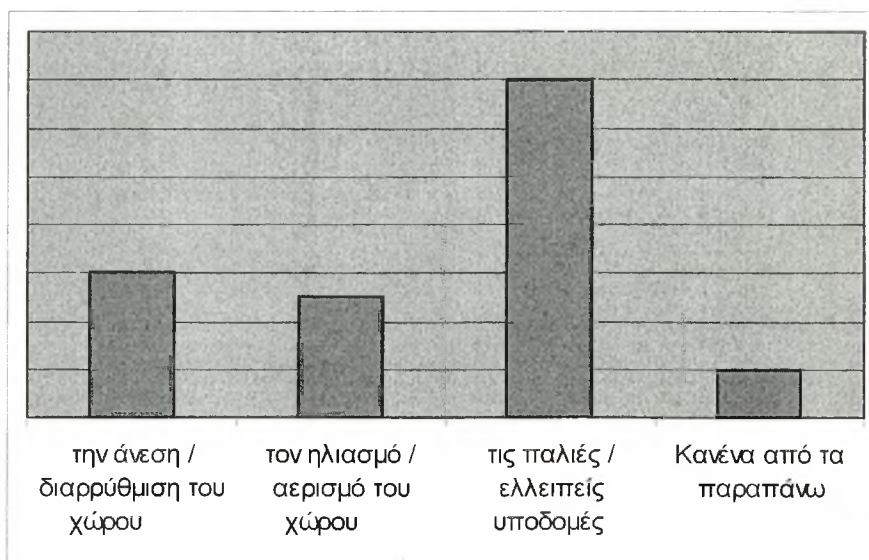
- Αντιμετωπίζετε προβλήματα στη γειτονιά σας που έχουν να κάνουν με:

Ηχορύπανση από γειτονικά καταστήματα	4	20%
Έλλειψη ελεύθερων χώρων	5	25%
Έλλειψη σχολείων, νοσοκομείων κ.λπ.	1	5%
Στάθμευση	11	55%



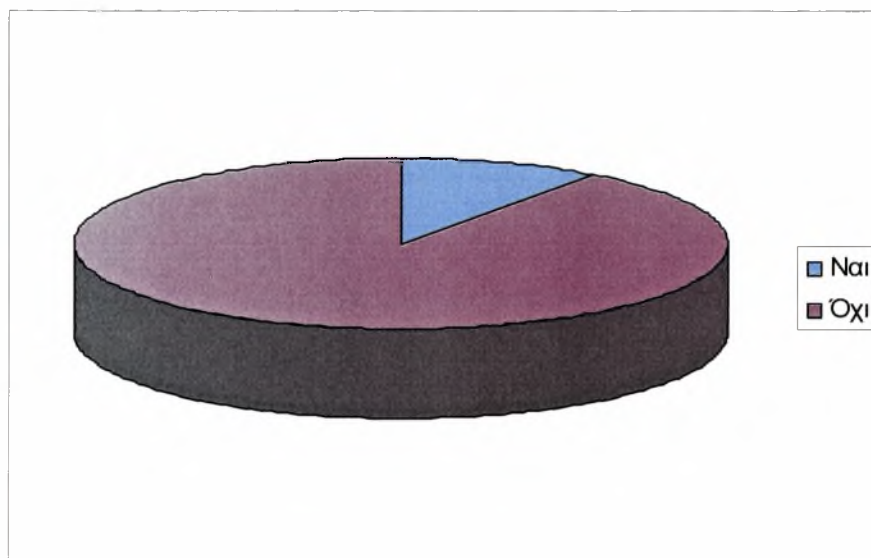
- Όσον αφορά στο κτίριο της **κατοικία** σας, έχετε παράπονα σχετικά με:

την άνεση / διαρρύθμιση του χώρου	6	30%
τον ηλιασμό / αερισμό του χώρου	5	25%
τις παλιές / ελλειπείς υποδομές	14	70%
Κανένα από τα παραπάνω	2	10%



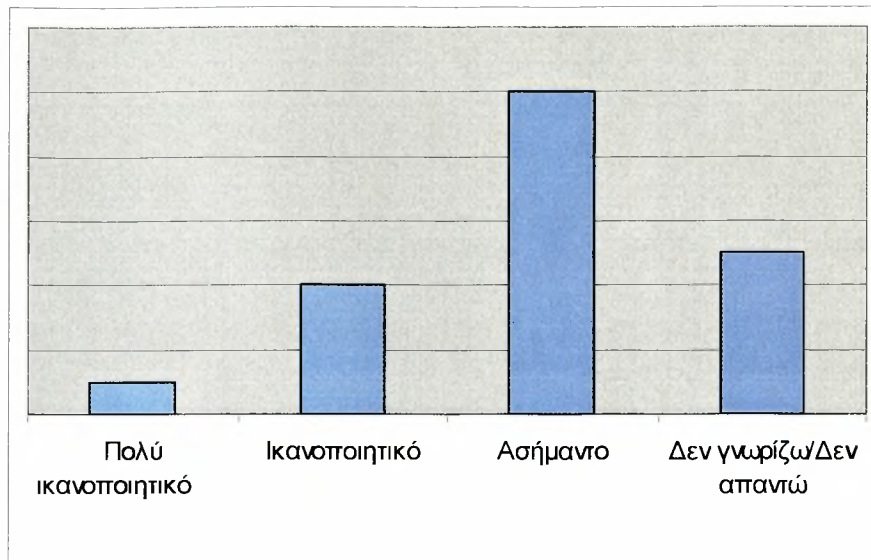
- Έχετε ήδη λάβει κάποια χρηματοδότηση για επισκευή της οικίας σας;

Ναι	2	10%
Όχι	18	90%



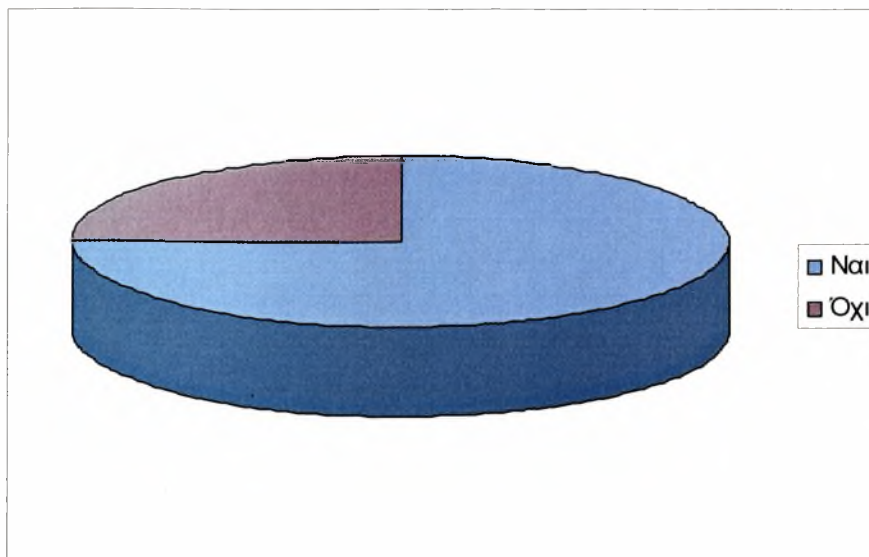
- Θα χαρακτηρίζατε το ενδιαφέρον της Πολιτείας για την Παλιά Πόλη:

Πολύ ικανοποιητικό	1	5%
Ικανοποιητικό	4	20%
Ασήμαντο	10	50%
Δεν γνωρίζω/Δεν απαντώ	5	25%



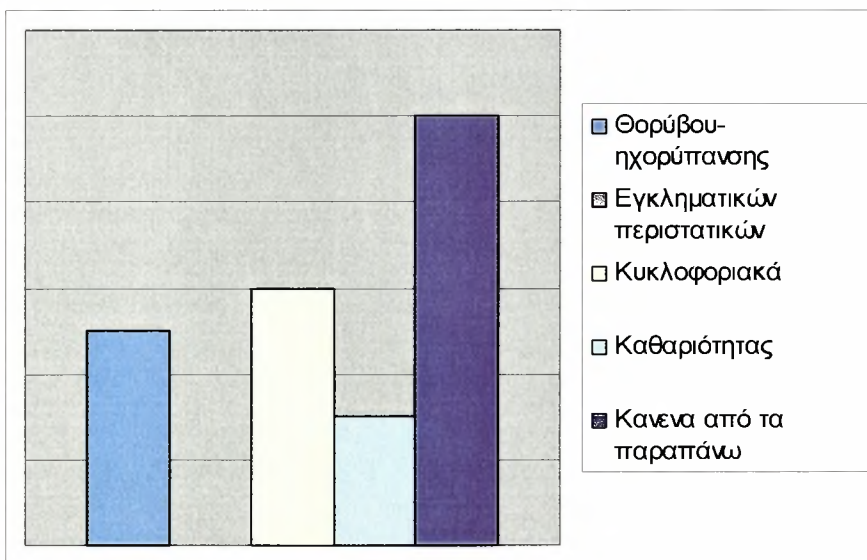
- Την καλοκαιρινή περίοδο διαπιστώνετε αλλαγές, σε σχέση με τη χειμερινή περίοδο, στις καθημερινές σας συνήθειες;

Ναι	15	75%
Όχι	5	25%



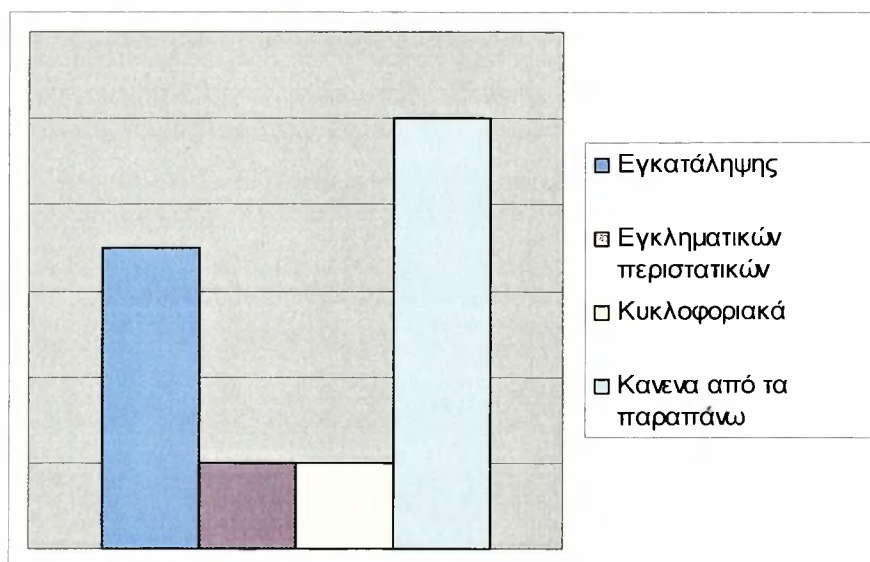
- Την **καλοκαιρινή** περίοδο, αντιμετωπίζετε προβλήματα:

Θορύβου-ηχορύπανσης	5	25%
Εγκληματικών περιστατικών	0	0
Κυκλοφοριακά	6	30%
Καθαριότητας	3	15%
Κανένα από τα παραπάνω	10	50%



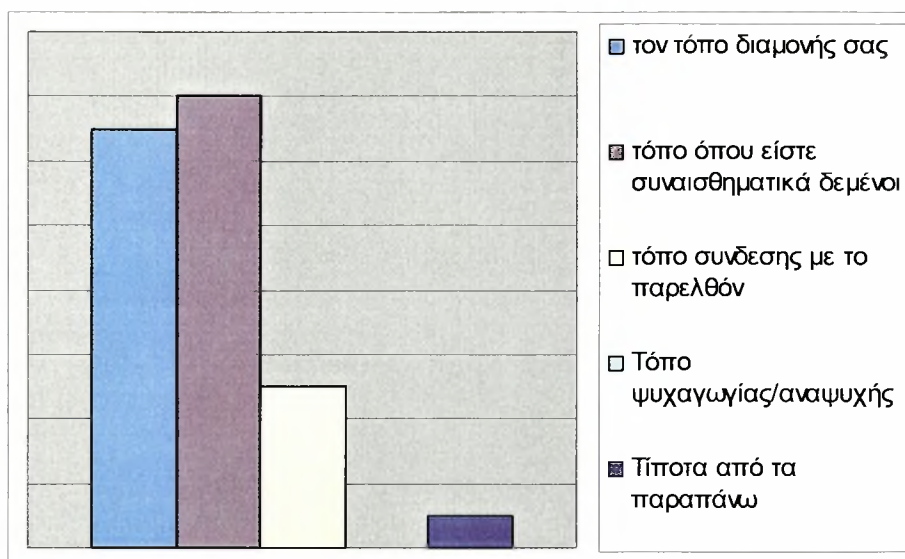
- Την **χειμερινή** περίοδο, αντιμετωπίζετε προβλήματα:

Εγκατάληψης	7	35%
Εγκληματικών περιστατικών	2	10%
Κυκλοφοριακά	2	10%
Κανένα από τα παραπάνω	10	50%



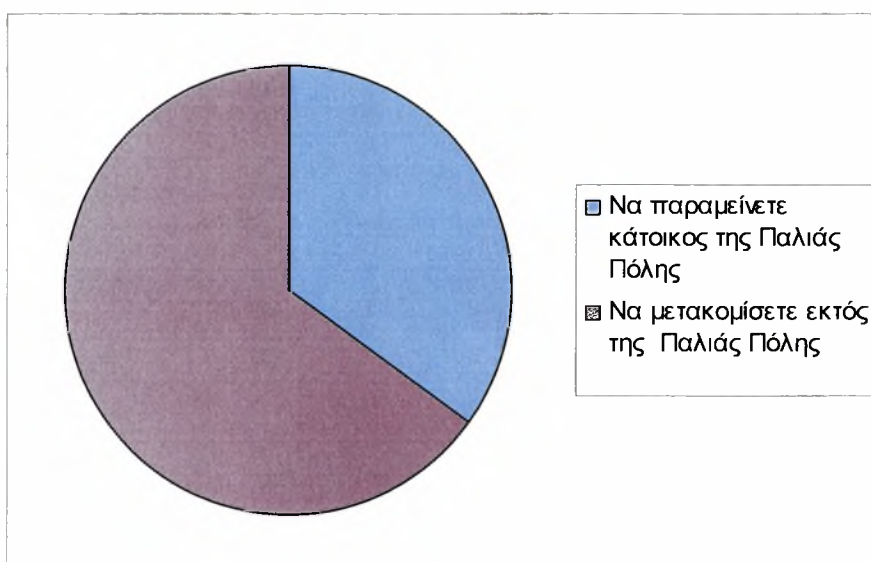
- Τι συμβολίζει για σας η Παλιά Πόλη (έως 3 απαντήσεις);

τον τόπο διαμονής σας	13	65%
τόπο όπου είστε συναισθηματικά δεμένοι	14	70%
τόπο συνδεσης με το παρελθόν	5	25%
Τόπο ψυχαγωγίας/αναψυχής	0	0
Τίποτα από τα παραπάνω	1	5%



- *Αν είχατε επιλογή, θα προτιμούσατε:*

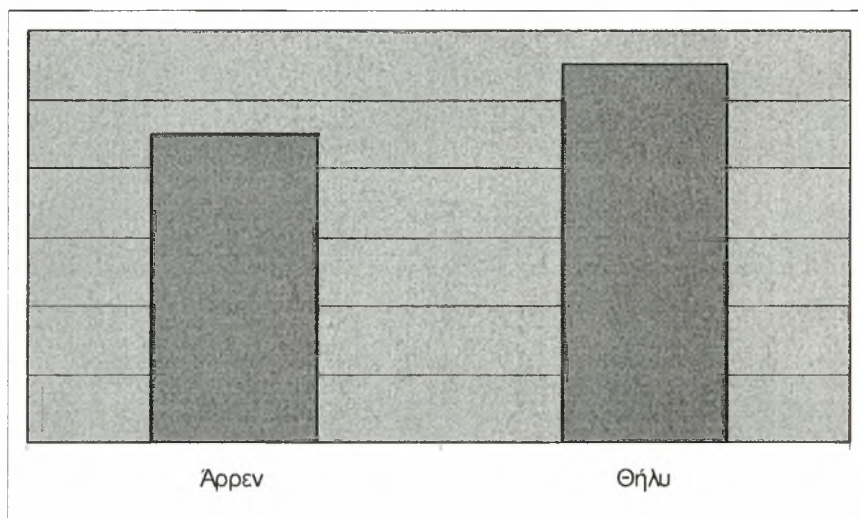
Να παραμείνετε κάτοικος της Παλιάς Πόλης	7	35%
Να μετακομίσετε εκτός της Παλιάς Πόλης	13	65%



ΠΡΟΣΩΠΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ:

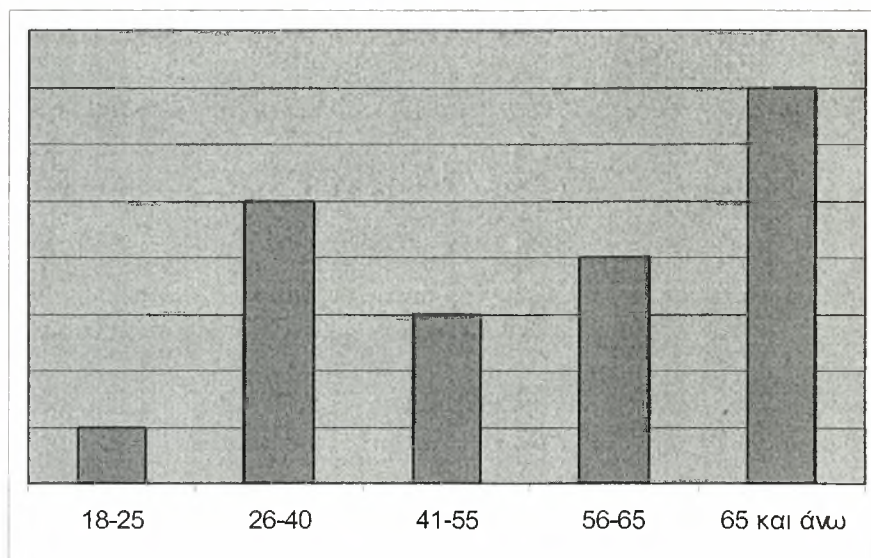
- Φύλο:

Άρρεν	9	45%
Θήλυ	11	55%



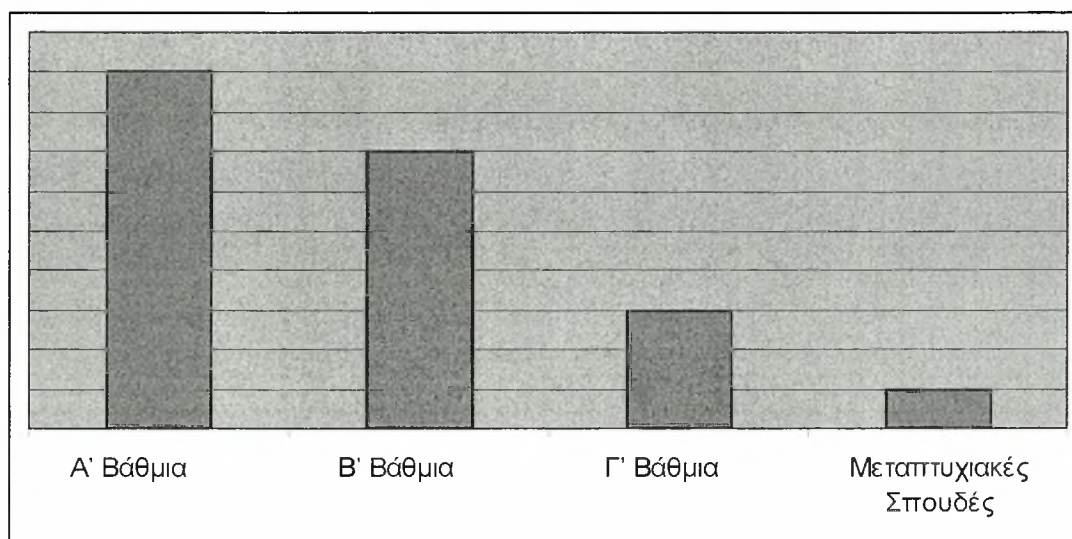
- Ηλικία:

18-25	1	5%
26-40	5	25%
41-55	3	15%
56-65	4	20%
65 και άνω	7	35%



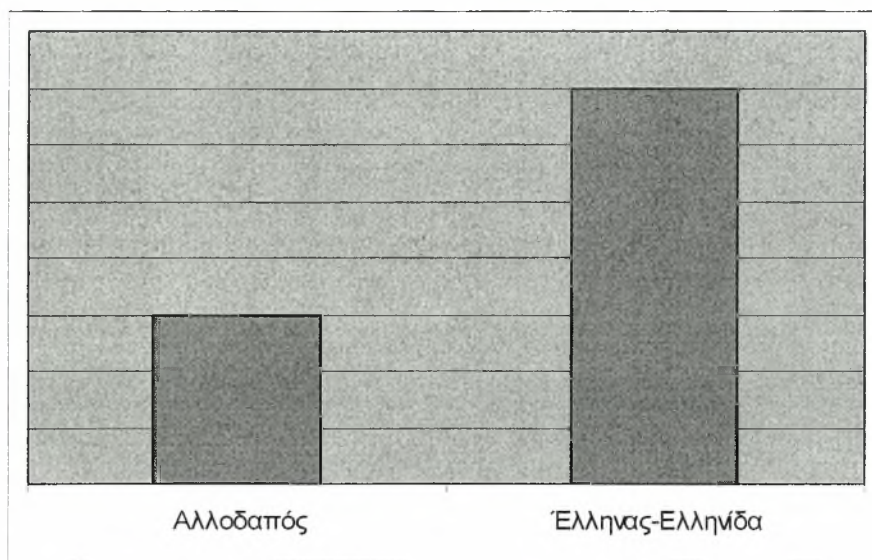
- *Μορφωτικό επίπεδο:*

A' Βάθμια	9	45%
B' Βάθμια	7	35%
Γ' Βάθμια	3	15%
Μεταπτυχιακές Σπουδές	1	5%



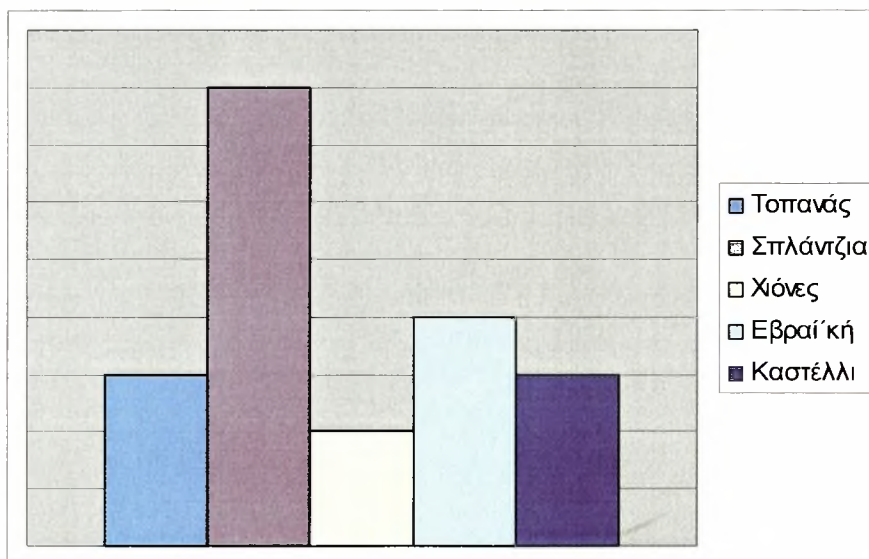
- *Περιοχή προέλευσης*

Αλλοδαπός	6	30%
Έλληνας-Ελληνίδα	14	70%



• Γειτονιά/περιοχή

Τοπανάς	3	15%
Σπλάντζια	8	40%
Χιόνες	2	10%
Εβραϊκή	4	20%
Καστέλλι	3	15%



8.3. Συμπεράσματα

Όσον αφορά στις **επιχειρήσεις**, η πλειοψηφία των καταστηματαρχών φαίνεται να νοικιάζει τον επαγγελματικό χώρο. Τα προβλήματα που αντιμετωπίζονται, σε επίπεδο γειτονιάς, αφορούν συνήθως τη στάθμευση μέσα στην παλιά πόλη και, εποχιακά, ίσως την καθαριότητα. Τα κτίρια των επαγγελματικών χώρων δεν εμφανίζουν τα ίδια προβλήματα σε παλιές ή ελλιπείς υποδομές με τις κατοικίες και στον ίδιο βαθμό. Η πλειονότητα των επιχειρήσεων δεν εντοπίζει σημαντικά προβλήματα, πέρα από κάποιες υγρασίες και κάποια στενότητα χώρου (τους χειμερινούς μήνες που ο υπαίθριος χώρος δεν αξιοποιείται). Το γεγονός της εκμετάλλευσης των κοινόχρηστων χώρων (πεζοδρόμων, πλατειών κ.λπ.) από τις επιχειρήσεις, πάντως, φαίνεται να δυσαρεστεί τους κατοίκους. Επίσης, η πλειονότητα των επιχειρηματιών δεν έχει λάβει κάποια χρηματοδότηση για επισκευή του επαγγ. χώρου, ενώ χαρακτηρίζει το ενδιαφέρον της πολιτείας για την παλιά πόλη από ασήμαντο ως ικανοποιητικό.

Σύμφωνα και με την άποψη των επιχειρήσεων, η παλιά πόλη ενδείκνυται για ψυχαγωγικές, τουριστικές και πολιτιστικές δραστηριότητες, αφού υποστηρίζουν τη θετική επιρροή από την εγκατάσταση τους μέσα σε αυτήν. Το γεγονός της χωροθέτησης της επιχείρησης μέσα στο ιστορικό κέντρο και σε άμεση γειτνίαση με ομοειδείς επιχειρήσεις, για το 50% δεν την επηρεάζει, ενώ για το υπόλοιπο περίπου 50% την επηρεάζει θετικά. Οι πρώτοι, υποστηρίζουν τη διαφορετικότητα του προϊόντος τους ως αιτία, ενώ οι δεύτεροι, την ενίσχυση της επισκεψιμότητας και «τουριστικότητας» της περιοχής μέσω αυτού του γεγονότος.

Όσο για την τουριστική περίοδο (Απρίλιο με Οκτώμβριο), αναμφισβήτητα επηρεάζει θετικά τις επιχειρήσεις, οι οποίες και υποστηρίζουν της σημαντική διαφοροποίηση της λειτουργίας τους τις μη τουριστικές «σεζόν». Αυτή η διαφοροποίηση εκφράζεται κυρίως με τη μείωση της πελετείας, του προσωπικού και των κερδών, βεβαίως, γεγονός που χαρακτηρίζεται ως «υπο-λειτουργία» της επιχείρησης. Να σημειωθεί εδώ πως η έρευνα συντελέστηκε τους τουριστικά «νεκρούς» μήνες κατά τους οποίους σημαντική μερίδα επιχειρήσεων (ή και κατοικιών) παραμένει κλειστή. Οι ερωτηθείσες επιχειρήσεις αντιστοιχούσαν σε αυτές που διατηρούνται ανοιχτές- τουλάχιστον μέχρι τα Χριστούγεννα. Ένας από τους σκοπούς της έρευνας ήταν ακριβώς να επισημάνει την έντονη αντίθεση μεταξύ χειμώνα και καλοκαιριού στην περιοχή και αυτό καθιστά την επιλεγμένη περίοδο διεξαγωγής της

έρευνας επιτυχή. Σε αυτό το σημείο αρκετοί ερωτηθέντες τόνισαν την σημασία της τουριστικής περιόδου για την περιοχή, το ότι το χειμώνα είναι «ξεχασμένοι» και το ότι το καλοκαίρι υπερ-διπλασιάζεται ο πληθυσμός της πόλης. Οι επισκέπτες, σύμφωνα με τις απόψεις των επιχειρήσεων, ανήκουν στην πλειοψηφία τους σε «καλής ποιότητας» τουρισμό. Οι ξένοι προέρχονται συνήθως από τις Σκανδιναβικές χώρες, τη Γερμανία ή τη Γαλλία, ενώ σταθεροί επισκέπτες παραμένουν οι Έλληνες. Όσο για τους Χανιώτες – ντόπιο πληθυσμό, αυτοί «συχνάζουν στην παλιά πόλη», «δεν διαφέρει σημαντικά ή επισκεψιμότητα από μέρους τους τις διαφορετικές περιόδους» και «είναι συναισθηματικά δεμένοι με την παλιά πόλη». Επίσης, η επισκεψιμότητα θα μπορούσε να ενισχυθεί, κατά τους επιχειρηματίες, με τουριστική ανάπτυξη πρώτα, έπειτα με ψυχαγωγικά κέντρα, με τον πολιτισμό. Στην ερώτηση ελεύθερης απάντησης για το πώς θα μπορούσε να βελτιωθεί η παλιά πόλη, δημοφιλέστερες απαντήσεις υπήρξαν: η πεζοδρόμηση όλης της περιοχής, η αισθητική αναβάθμιση (απομάκρυνση επιγραφών, διαφημίσεων κ.λπ.), η ανάδειξη και η αξιοποίηση των ανεκμετάλλευστων κτιρίων (αρκετά εκ των οποίων, λόγω της κακής κατάστασης τους, αποτελούν εστίες υποβάθμισης ή κίνδυνο για τους περαστικούς), ο καλύτερος φωτισμός των κοινόχρηστων χώρων (που λόγω στενότητας και ερήμωσης δεν είναι εύκολα προσπελάσιμοι τον χειμώνα).

Οι **κάτοικοι** φαίνεται να χωρίζονται σε δύο κατηγορίες: σε αυτούς που διαμένουν σχεδόν όλη τους τη ζωή στην παλιά πόλη (30 χρόνια και πάνω) και σε αυτούς που πρόσφατα μετακόμισαν (5ετία ή 10ετία). Οι πρώτοι φαίνεται να είναι και ιδιοκτήτες, ενώ οι δεύτεροι μάλλον ενοικιαστές. Οι οικίες έχουν συνήθως 3 με 4 δωμάτια, σε ορόφους, ενώ τα άτομα που κατοικούν είναι από 1 έως 4, με μεγάλο ποσοστό ολιγομελών νοικοκυριών. Οι συνθήκες διαβίωσης χαρακτηρίζονται από την πλειοψηφία ως μέτριες, ή απλά καλές, γεγονός που αποδίδεται στην παλαιότητα των κτισμάτων, στην έλλειψη φωτισμού στα σοκάκια τα βράδια, στο θόρυβο από γειτονικά καταστήματα, στην κακή ηχομόνωση, στην έλλειψη πυροσβεστικών κρουνών σε ορισμένα σημεία ή στις διαρροές των οροφών. Επίσης, η πλειοψηφία εντοπίζει προβλήματα στις ελλειπείς υποδομές, και ειδικά υγρασίες, όπως σε περιπτώσεις όπου ερειπωμένα κτίσματα σε κακή κατάσταση έχουν μεσοτοιχίες με τις κατοικίες. Ακόμη, σπάνιες είναι οι περιπτώσεις των κατοικιών που έχουν λάβει κάποια χρηματοδότηση, ενώ το ενδιαφέρον της πολιτείας χαρακτηρίζεται ασήμαντο.

Την καλοκαιρινή περίοδο, η πλειοψηφία των κατοίκων εντοπίζει αλλαγές στην καθημερινότητα της. Μεγάλη μερίδα ερωτηθέντων τονίζει ότι «το καλοκαίρι είναι

καλύτερα», «ζωντανεύει ο τόπος», «έχουμε παρέα». Ιδιαίτερα προβλήματα δεν διατυπώνονται, εκτός από κυκλοφοριακά – έλλειψη θέσεων στάθμευσης. Για την χειμερινή περίοδο δεν υπάρχουν περεταίρω παρατηρήσεις, εκτός του αισθήματος της «εγκατάλειψης». Οι κάτοικοι δηλώνουν συναισθηματικά δεμένοι με την παλιά πόλη και έπειτα ιεραρχούν την ιδιότητα της ως τόπου διαμονής. Όμως, αν είχε επιλογή, ένας στους δύο θα μετακόμιζε. Τα σημεία που επισημαίνουν για «αλλαγή», όσα διαφέρουν από αυτά που επισήμαναν οι επιχειρήσεις, αφορούν στην δυσχέρεια της πρόσβασης ασθενοφόρου και πυροσβεστικού όταν υπάρχει ανάγκη και στην υπερ- εκμετάλλευση των κοινόχρηστων χώρων από τα καταστήματα (με καταβολή ενοικίου προς το δήμο).

Από τα προσωπικά στοιχεία των κατοίκων αξιοσημείωτη είναι η συγκέντρωση σε ηλικίες άνω των 50 ετών και η σημαντική παρουσία αλλοδαπών (κυρίως οικονομικών μεταναστών). Σύμφωνα με τα λεγόμενα των κατοίκων, οι ηλικιωμένοι ιδιοκτήτες μένουν πλέον στην παλιά πόλη. Οι νέοι επιλέγουν τις ανέσεις εκτός αυτής,

ενώ κυριαρχεί μια τάση πώλησης των οικιών σε ξένους, οι οποίοι τις επισκέπτονται μονάχα το καλοκαίρι. Από ίδια παρατήρηση, αλλά και από τα λεγόμενα των ερωτηθέντων, προκύπτει ότι οι επισκευασμένες κατοικίες αντιστοιχούν σε εποχιακούς ή, πιο σπάνια, σε υψηλού βιοτικού επιπέδου κατοίκους. Τέλος, προκύπτει ότι σε εκδήλωση ενδιαφέροντος επισκευής (από κατοίκους ή επιχειρήσεις), η επέμβαση της αρχαιολογίας δυσχεραίνει και καθυστερεί σημαντικά την εξέλιξη.

Κεφάλαιο 9: Αξιολόγηση δεδομένων αναλύσεως (S.W.O.T. ανάλυση)⁽¹⁾

9.1. Λόγοι προστασίας και περιορισμοί

Σε αυτό το σημείο, και πριν προχωρήσουμε στην αξιολόγηση, είναι χρήσιμο να επισημανθούν οι λόγοι που ανέκαθεν επέβαλλαν την προστασία της παλιάς πόλης και για τους οποίους αυτή οφείλει να συνεχιστεί:

- Η ιστορική και πολιτιστική αξία των αρχιτεκτονικών μνημείων και του πολεοδομικού συνόλου.
- Η αισθητική και μορφολογική αξία των αρχιτεκτονικών μνημείων και του πολεοδομικού συνόλου.
- Η συναισθηματική αξία της παλιάς πόλεως για τον πληθυσμό των Χανίων.

Οι **περιορισμοί** που προκύπτουν είναι:

- Χωροταξικοί: Ο ρόλος της παλιάς πόλης στο σύνολο της πόλης των Χανίων, ως κεντρική περιοχή κατοικίας με σημαντικές εμπορικές, τουριστικές, πολιτιστικές δραστηριότητες.
- Πολεοδομικοί: Διατήρηση των κύριων στοιχείων πολεοδομικής διατάξεως, δηλαδή των οχυρώσεων, του κτιρίου της αγοράς κ.λπ.
- Αρχιτεκτονικοί: Διατήρηση εξωτερικής πολεοδομικής εικόνας, δηλαδή των προσόψεων και των στεγών σε παραδοσιακό ύφος.
- Μνημειακοί: Διατήρηση και ανάδειξη των προστατευμένων κτιρίων αλλά και αυτών που χαρακτηρίζονται ως κτίρια υψηλής μνημειακής αξίας.
- Κοινωνικοί: Διατήρηση και ενίσχυση της κοινωνικής δομής της παλιάς πόλης.

(1) S.W.O.T: Strengths-Weaknesses-Opportunities- Threats.

9.2. Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα

Τα **πλεονεκτήματα** που εντοπίζονται αφορούν:

- Στην κεντρική θέση που κατέχει η παλιά πόλη σε σχέση με την ευρύτερη περιοχή.
- Στην ύπαρξη μικτών λειτουργιών μέσα σ' αυτήν.
- Στην ιστορικότητα της περιοχής, με σπάνια ποικιλόμορφο μνημειακό, αρχιτεκτονικό και πολιτιστικό χαρακτήρα.
- Στην ανακήρυξη της, συνολικά, ως διατηρητέου ιστορικού μνημείου, γεγονός που ενισχύει τις διαδικασίες προστασίας και ανάδειξης της.
- Στην ύπαρξη σημαντικού ανενεργού κτιριακού δυναμικού.
- Στην ύπαρξη υποδομών για υποδοχή τουριστικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων.
- Στο γεγονός ότι η παλιά πόλη ενδείκνυται για ψυχαγωγικές, τουριστικές και πολιτιστικές δραστηριότητες, σύμφωνα και με την άποψη των επιχειρήσεων που υποστηρίζουν τη θετική επιρροή από την εγκατάστασή τους μέσα σε αυτήν.
- Στις προσπάθειες συνεχούς αναβάθμισης των τεχνικών υποδομών από τις τοπικές αρχές.
- Στην παραδοχή των κατοίκων ότι τους θερινούς μήνες η ζωή τους επηρεάζεται θετικά λόγω της επισκεψιμότητας.
- Στην κοινά αποδεκτή θετική επιρροή της τουριστικής περιόδου στις επιχειρήσεις της περιοχής.
- Στην συναισθηματική αξία της παλιάς πόλης για τον ντόπιο πληθυσμό.
- Στην ύπαρξη του ιστορικού λιμανιού και η δυνατότητα αξιοποίησης του, με χρήση ανεξάρτητη της εμπορικής.
- Στην ύπαρξη εναλλακτικών και διαφοροποιημένων επιχειρήσεων- εργαστηρίων αλλά και κατοίκων ή θαμώνων που ενισχύουν το χαρακτήρα της περιοχής.
- Στην «καλή» ποιότητα του προελεγκόμενου τουρισμού.

Τα σημαντικότερα **μειονεκτήματα** της παλιάς πόλεως συνοψίζονται ως εξής:

- Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες και έλλειψη ελεύθερων χώρων και χώρων στάθμευσης για κατοίκους εργαζόμενους και επισκέπτες.
- Σημαντικό ποσοστό ανενεργού κτιριακού δυναμικού (μνημείων και λοιπών νεώτερων κτιρίων).
- Συγκρούσεις χρήσεων γης, της κατοικίας κυρίως με χρήσεις τουρισμού και αναψυχής, που συμβάλλουν στη σημαντική «υπο-λειτουργία» του χώρου εποχιακά.
- Εκδοχή τουριστικής υπέρ - εκμετάλλευσης και «κορεσμού» ως προς αυτή τη χρήση, τμημάτων της περιοχής.
- Έλλειψη προστασίας και αναδείξεως αρχαιολογικών (ευρημάτων αρχαίας Κυδωνίας), ιστορικών (ενετικών, οθωμανικών και νεοελληνικών) και πολιτιστικών στοιχείων.
- Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής (ιδιαίτερα στην παραλιακή ζώνη του ενετικού λιμανιού) και της ποιότητας δομημένου περιβάλλοντος (σε όλη την έκταση της πόλης, με διάσπαρτα ερείπια και κτίρια «κακής» κατάστασης).
- Δραματική και απογοητευτική μείωση των κατοίκων, που ενισχύει και ενισχύεται από τη συγκέντρωση γεροντικού πληθυσμού στην περιοχή.
- Στην έλλειψη σύγχρονων ανέσεων και στις παλιές ελλιπείς υποδομές, υγρασίες κ.λπ. στην πλειονότητα των κτιρίων.
- Στην ταυτόχρονη ισχύ του ρυμοτομικού σχεδίου Δοξιάδη (1947) και των κανόνων που επιβάλλει η αρχαιολογία μετά την κήρυξη της παλιάς πόλης ως διατηρητέου μνημείου (1965). Επομένως, η «σύγκρουση» δύο νομοθετημάτων και η επείγουσα ανάγκη τροποποίησης του πρώτου.
- Στην προσέλκυση, ως επί τω πλείστον, χαμηλών οικονομικών στρωμάτων και μεταναστών για διαμονή τα τελευταία χρόνια.
- Το γεγονός της εκμετάλλευσης των κοινόχρηστων χώρων (πεζοδρόμων, πλατειών κ.λπ.) από τις επιχειρήσεις τους τουριστικούς μήνες.

- Στις αδιάλλακτες και χρονοβόρες παρεμβάσεις της Αρχαιολογικής υπηρεσίας.
- Πληθώρα πολιτιστικών φορέων και ιδρυμάτων που δεν μπορεί να υποστηρίξει ο μόνιμος πληθυσμός.
- Ο κακός φωτισμός των κοινόχρηστων χώρων κατά τις νυχτερινές ώρες.
- Οι ορισμένες ελλείψεις σε τεχνικές υποδομές και προστασία από φυσικές καταστροφές.

9.3. Ευκαιρίες και Απειλές

Οι ευκαιρίες θα μπορούσαν να αφορούν σε:

- Προσέλκυση νέων κατοίκων στο περίσσειμα κτιριακού αποθέματος, όπως ειδικών κοινωνικών ομάδων και, γενικώς, πληθυσμού βιοτικού επιπέδου άνω του μετρίου.
- Αξιοποίηση και ενίσχυση των εναλλακτικών και διαφορετικών επιχειρήσεων στην περιοχή (καλλιτεχνικών εργαστηρίων κ.λπ.).
- Ήπια τουριστική ανάπτυξη, μη κορεσμένων τουριστικά περιοχών.
- Αξιοποίηση πολιτιστικών, τουριστικών και εκπαιδευτικών πόρων και υποδομών.
- Το γεγονός της υπογραφής Προγραμματικής Συνθήκης για την παλιά πόλη Χανίων το έτος 1995, διάρκειας είκοσι ετών με δικαίωμα ανανέωσης.
- Κονδύλια και προγράμματα προς εκμετάλλευση (Εθνικού Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων και Συγχρηματοδοτούμενων Προγραμμάτων, Π.Ε.Π κ.λπ.).

Οι απειλές μπορούν να συνοψισθούν στις παρακάτω:

- Στο ελλείπει ενδιαφέρον της πολιτείας, καθώς επιχειρηματίες και κάτοικοι στην πλειοψηφία τους δεν έχουν λάβει κάποια χρηματοδότηση, κίνητρα ή περαιτέρω ενημέρωση.
- Στη σημαντική υπό- λειτουργία του χώρου εποχιακά.
- Στο γερασμένο πληθυσμό και στη σημαντική πληθυσμιακή μείωση που παρατηρείται τις τελευταίες δεκαετίες στους κατοίκους.
- Στο ενδεχόμενο της συνέχισης του φαινομένου της μετανάστευσης εκτός παλιάς πόλης από τους κατοίκους της και στον κίνδυνο της περαιτέρω μείωσης του πληθυσμού.
- Στην τάση πώλησης κτιρίων και γης σε ξένους, κυρίως για εποχιακή κατοικία.
- Στον κίνδυνο απόκτησης μονοδιάστατης λειτουργίας: αποκλειστικά τουριστικο-ξενοδοχειακής υπόστασης.
- Στην οικονομική αδυναμία του πληθυσμού της παλιάς πόλης για παρεμβάσεις, που δημιουργεί την ανάγκη βοήθειας απ' έξω, με την εισροή ιδιωτικών κεφαλαίων ή μαζικές κρατικές επιχορηγήσεις.

9.4.Συμπεράσματα

Αν θελήσουμε να προβούμε σε μια κριτική των ανωτέρω, θα λέγαμε ότι προστασία δεν εξασφαλίζεται μονάχα με τήρηση των κανονιστικών όρων προστασίας. Από την κήρυξη της παλιάς πόλης ως διατηρητέου μνημείου (1965) έχουμε διανύσει πάνω από 40 χρόνια, όμως τα προβλήματα που ανακύπτουν «μεταλλάσσονται». Χρειάζεται επαναπροσδιορισμός του ρόλου και των λειτουργιών της παλιάς πόλης για ουσιαστική προστασία και ανάκαμψη του κλίματος δυσοίωνης βιωσιμότητας. Ειδικά για κάθε **συνοικία** ξεχωρίζουμε τα εξής ιδιαίτερα σημεία από την ανάλυση, που θα χρησιμεύσουν στο στάδιο της πρότασης :

Πίνακας 18: Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα σε επίπεδο γειτονιάς

Γειτονιά-συνοικία	Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
<u>Εβραϊκή</u>	Πλούτος σε αξιοθέατα και παραδοσιακότητα. Παρουσία πολιτιστικών δραστηριοτήτων.	Εποχιακή «ερήμωση». Φθίνουσα παραδοσιακή γειτονιά κατοικίας-περιοχή εποχιακής κατοικίας. Υστέρηση σε κοινόχρηστους χώρους.
<u>Καστέλλι</u>	Διατηρεί κατοικία. Παρουσία διοικητικών και εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων (πολυτεχνείο Κρήτης κ.λπ.).	Αλλοίωση παραδοσιακού χαρακτήρα από εφαρμογή ρυμοτομικού '47.

	<p>Αρχαιολογικός χώρος.</p> <p>Ικανοποιητική παρουσία κοινόχρηστων χώρων.</p>	
<u>Τοπανάς</u>	<p>Πλούτος σε αξιοθέατα και παραδοσιακότητα.</p> <p>Παρουσία πολιτιστικών δραστηριοτήτων.</p> <p>Ύπαρξη χρήσεων αναψυχής στην παραλιακή ζώνη.</p>	<p>Κορεσμένη περιοχή από τουριστικές χρήσεις.</p> <p>Φθίνουσα παραδοσιακή γειτονιά κατοικίας</p> <p>Εποχιακή «ερήμωση».</p> <p>Υστέρηση σε κοινόχρηστους χώρους.</p> <p>Αισθητική υποβάθμιση.</p>
<u>Χιόνες</u>	<p>Συγκέντρωση ανεκμετάλλεπτων μνημείων στον παραλιακό άξονα.</p>	<p>Υποβαθμισμένη συνοικία κατοικίας και ειδικών επαγγελματικών χρήσεων.</p> <p>Συγκέντρωση ερειπίων και κτιρίων κακής δομικής κατάστασης.</p>
<u>Σπλάντζια</u>	<p>Πλούτος σε αξιοθέατα και παραδοσιακότητα</p> <p>Ανεκμετάλλεπτο κτιριακό δυναμικό για χρήση κατοικίας, τουρισμού κ.λπ.</p>	<p>Υποβαθμισμένη συνοικία κατοικίας.</p> <p>Συγκέντρωση ερειπίων και κτιρίων κακής δομικής κατάστασης.</p>

	Αρχαιολογικά ευρήματα στο υπέδαφος της οδού Δασκαλογιάννη	Υστέρηση σε κοινόχρηστους χώρους. Συγκέντρωση ερειπίων και κτιρίων κακής δομικής κατάστασης
<u>Εμπορική</u>	Περιοχή που «ενώνει» χωρικά και λειτουργικά παλιά και νέα πόλη. Πολυσύχναστη τις ώρες λειτουργίας των καταστημάτων.	«Εισβολή» λειτουργιών τουριστικού χαρακτήρα (λιανικού εμπορίου και υπηρεσιών). «Εκτοπισμός» κεντρικών λειτουργιών πόλης.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ: ΠΡΟΤΑΣΗ

Κεφάλαιο 10: Πρόταση ανάπλασης

10.1. Σκοπός της ανάπλασης

Ο γενικός προσανατολισμός της μελέτης αφορά στην λειτουργική και οργανική ένταξη του τμήματος της παλιάς πόλης στο σύνολο της πόλης αλλά και στον επαναπροσδιορισμό της ως αυθύπαρκτης ενότητας. Η «αναστροφή του κλίματος» εγκατάλειψης της παλιάς πόλης από τους ίδιους τους κατοίκους της και η απόδοση «βιώσιμου» χαρακτήρα σε αυτήν προβάλλει ως άμεση ανάγκη. Βασικός σκοπός είναι αυτός της **βιωσιμότητας** της παλιάς πόλης για εξασφάλιση του μέλλοντός της, με «εξισορρόπηση» των ακραίων φαινομένων και αντιθέσεων στην περιοχή, που θα την οδηγήσει στο απώτερο μέλλον δυναμικά, βελτιώνοντας τις συνθήκες εξυπηρέτησης των λειτουργικών αναγκών της κοινωνίας της, σε συσχέτιση με τα φυσικά, οικονομικά και αισθητικά δεδομένα. Μια πιθανή επιδείνωση της παρούσας κατάστασης εγκατάλειψης από τους κατοίκους και απόκτησης μονοδιάστατου χαρακτήρα της περιοχής, θα επιφέρει τον «αργό θάνατο» της. Αυτήν την εκδοχή προτίθεται να αποκλείσει η παρούσα μελέτη, δίνοντας ένα νέο «νόημα» στην περιοχή. Σαφής επαναπροσδιορισμός του οικονομικού, κοινωνικού, πολιτισμικού ρόλου και δομής της παλιάς πόλης για τις σημερινές και τις επερχόμενες γενεές, θα οδηγηθεί και θα οδηγήσει σε βελτίωση των όρων διαβίωσης, βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος καθώς και προστασία - ανάδειξη των ειδικών χαρακτηριστικών της περιοχής.

10.2.Στόχοι της ανάπλασης

Στα 1977 οι στόχοι, μεταξύ άλλων, που περιελάμβανε το «σχέδιο προστασίας και ανάδειξης της μεσαιωνικής πόλης Χανίων» των Καλλιγιά-Ρωμανού ήταν η «τουριστική ανάπτυξη», η ενίσχυση της «εποχιακής» κατοικίας και η «διατήρηση της υφιστάμενης κοινωνικής δομής» (αριθμού κατοίκων και είδους απασχόλησης των). Από τα παραπάνω, η χωρίς όρια τουριστική ανάπτυξη και η αποδοχή της εποχιακής κατοικίας ως αποδεκτής μορφής κατοικίας για το ιστορικό κέντρο της πόλης οδήγησαν, σε έναν βαθμό, στα αποτελέσματα της λειτουργίας του χώρου εποχιακά. Ο στόχος της διατήρησης της υφιστάμενης κοινωνικής δομής, μέσα σε διάστημα 30 ετών, κατέρρευσε, καθώς ο πληθυσμός της παλιάς πόλης μειώθηκε δραματικά. Σήμερα τα δεδομένα και οι ανάγκες έχουν «μεταλλαχθεί» όπως αποδεικνύεται. Παραμένει όμως πάντοτε επίκαιρο το ζήτημα της προστασίας της ιστορικής πόλης, που οφείλει να είναι ουσιαστική. Οι στόχοι της παρούσας πρότασης, συμπληρωματικοί και συνολικοί, έχουν τρεις προεκτάσεις (βλ. πίνακα τυπολογίας ειδών ανάπλασης, παρ. 1.3.2.). Αυτές είναι :

1. Η **συντήρηση, προστασία και ανάδειξη του ιστορικού πολεοδομικού ιστού** και των κτιριακών **κελυφών**, εν γένει.
2. Η **βελτίωση της λειτουργίας του χώρου** για αποφυγή «συγκρούσεων» αλλά και για μεγιστοποίηση της χρήσης του κτιριακού δυναμικού καθ' όλο το χρόνο.
3. Η **ανάκτηση του τόπου από τον χρήστη**, κυρίως με ενίσχυση του ρόλου της κατοικίας (προσέλκυση νέων κατοίκων μέτριων εισοδηματικών τάξεων και διατήρηση των υπαρχόντων), προς «διάσωση» του **κοινωνικού ρόλου** της παλιάς πόλης από την τάση εγκατάλειψης.

10.3.Προτάσεις παρέμβασης

Οι προτάσεις παρέμβασης οργανώνονται ιεραρχικά στους παρακάτω πρωτεύοντες και δευτερεύοντες άξονες. Επιδιώκεται η κάλυψη στεγαστικών αναγκών από τους διαφορετικούς τύπους κτιρίων που διαθέτει η παλιά πόλη, απευθυνόμενη σε «εναλλακτικούς τύπους νοικοκυριών», αλλά και «εναλλακτικών επαγγελματικών χώρων». Οι πρώτοι συμπεριλαμβάνουν μονομελείς ή ολιγομελείς οικογένειες (π.χ. νεαρά ζευγάρια, άγαμους, μονογονεακές οικογένειες κ.λπ.), που επιδιώκουν να απολαμβάνουν τη ζωντάνια του κέντρου της πόλης. Οι δεύτεροι αναφέρονται σε επαγγελματικά δημιουργικά εργαστήρια (creative industries), όπως ατελιέ ζωγραφικής, φωτογραφίας, γλυπτικής, παραδοσιακές χειροτεχνίες, γραφεία αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, γραφιστικής κλπ.

Συγκεκριμένα, λοιπόν, οι προτάσεις προσανατολίζονται στην ενίσχυση του ρόλου της κατοικίας και των εναλλακτικών λειτουργιών που ενυπάρχουν, στην εξασφάλιση ήπιας τουριστικής ανάπτυξης, στην πολιτιστική ανάπτυξη (στο βαθμό που αντιστοιχεί στα επίπεδα του μόνιμου πληθυσμού) στη μετατροπή μνημείων χωρίς χρήση σε λειτουργικούς χώρους, στην ανάδειξη της μνημειακότητας γι'αυτούς τους σκοπούς, στη βελτίωση των δημόσιων χώρων, στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής, εν γένει, προς εκπλήρωση των στόχων της ανάπλασης (παρ.10.2).

10.3.1.Πρωτεύοντες άξονες

α)Καθορισμός χρήσεων γης

Όπως κατέδειξε η μέχρι στιγμής διεθνής και η ελληνική εμπειρία ιστορικών πόλεων, σχετική με τις μεθόδους και πρακτικές προστασίας της ιστορικής και αρχιτεκτονικής τους φυσιογνωμίας, τα πρόσφατα διατάγματα χρήσεων γης σε τμήματα του ευρύτερου ιστορικού κέντρου της Αθήνας (Πλάκα, Ψυρρή, Μεταξουργείο) και η εφαρμογή του διατάγματος χρήσεων γης της περιοχής της Πλάκας, ο περιορισμός - έλεγχος των χρήσεων γης αποτελεί πρωτεύον ζήτημα σε μία αναπλαστέα περιοχή. Το Π.Δ. της 23.2/6.3.1987 - ΦΕΚ 166Δ (που αντικατέστησε το Π.Δ. 80/81), ορίζει τις κατηγορίες και το περιεχόμενο χρήσεων γης και θα χρησιμοποιηθεί ως κριτήριο καθορισμού των επιτρεπόμενων χρήσεων γης στην παλιά πόλη Χανίων. Σε συσχέτιση με το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Χανίων και με την προϋπόθεση αναθεώρησης του ισχύοντος ρυμοτομικού, ως επιτρεπόμενες χρήσεις γης στην παλιά πόλη, σύμφωνα με την γενική πολεοδομική λειτουργία τους, ορίζονται: 1.Γενική κατοικία, 2.Κεντρικές λειτουργίες πόλης, 3. Τουρισμός-αναψυχή, 4.Ελεύθεροι χώροι-αστικό πράσινο. Οι ειδικές πολεοδομικές τους λειτουργίες αναφέρονται παρακάτω.

✱ Συγκεκριμένα, για ορισμένες υποπεριοχές των αρχικών «ζωνών I, II, III, IV» της αρχικής ανάλυσης, θα προταθούν ειδικότερες ρυθμίσεις και δράσεις. Έτσι, στην παραλιακή ζώνη και στα κτίρια με «μέτωπο» σε αυτή, προβλέπεται περιοχή τουρισμού – αναψυχής με συγκεκριμένες ειδικές χρήσεις. Η χρήση των ορόφων περιορίζεται σ' αυτήν της κατοικίας, για την οποία προτείνονται ειδικά κίνητρα (άξονας β). Επίσης, για ιδιαίτερα μνημεία σε «αχρησία» ή «αφάνεια» προτείνονται σημειακές παρεμβάσεις. Όσο για τις «ειδικές επαγγελματικές στέγες» που είναι εγκατεστημένες στην περιοχή των Χιονών (Ζώνη II), προτείνεται έλεγχος των συνθηκών και της λειτουργίας τους, ενώ σε περίπτωση που χαρακτηρισθούν «εστία υποβάθμισης» θα πρέπει να απομακρυνθούν. Τέλος, στη Ζώνη IV, των ενετικών οχυρώσεων ιδιοκτησίας δημοσίου, προτείνεται η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης, προς εξυπηρέτηση επισκεπτών και κατοίκων και διασφάλιση της αισθητικής του χώρου.

Ζώνες I και II: Γενική κατοικία

- 1.Κατοικία.
- 2.Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες).
- 3.Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες της γειτονιάς.
- 4.Γραφεία, εφόσον συνδυάζονται με κύρια χρήση την κατοικία (δηλ. επαγγελματικές στέγες γιατρών, μηχανικών, συμβολαιογράφων, δικηγόρων κ.α).
- 5.Κτίρια Εκπαίδευσης.
- 6.Εστιατόρια.
- 7.Αναψυκτήρια.
- 8.Θρησκευτικοί χώροι.
- 9.Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
- 10.Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, που συνδυάζονται με κύρια χρήση την κατοικία, (όπως ατελιέ ζωγραφικής, φωτογραφίας, γλυπτικής, παραδοσιακές χειροτεχνίες, γραφεία αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, γραφιστικής).
11. Πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις.

Περιοχή Τουρισμού – αναψυχής :

- 1.Κατοικία.
- 2.Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
- 3.Εμπορικά καταστήματα (πλην υπεραγορών και πολυκαταστημάτων).
- 4.Εστιατόρια.

5. Αναψυκτήρια.
6. Χώροι συνάθροισης κοινού.
7. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
8. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
9. Θρησκευτικοί χώροι.
10. Αθλητικές εγκαταστάσεις (Γυμναστήρια).

Ζώνη III: Κεντρικές Λειτουργίες πόλης

1. Κατοικία.
2. Ξενώνες και ξενοδοχεία μικρού δυναμικού.
3. Εμπορικά καταστήματα.
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, οργανισμοί.
5. Διοίκηση.
6. Εστιατόρια.
7. Αναψυκτήρια.
8. Χώροι συνάθροισης κοινού.
9. Πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις.
10. Κτίρια Εκπαίδευσης.
11. Θρησκευτικοί χώροι.
12. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.

13. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.

14. Αθλητικές εγκαταστάσεις (Γυμναστήρια).

Ζώνη IV: Ελεύθεροι χώροι-αστικό πράσινο

1.Αναψυκτήρια.

2.Αθλητικές εγκαταστάσεις.

3.Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

4.Χώροι συνάθροισης κοινού.

Ειδικότερα επιβάλλονται επιπλέον όροι και περιορισμοί για ορισμένες χρήσεις. Στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται η οργάνωση υπαίθριων πολιτιστικών δραστηριοτήτων, που δεν απαιτούν μόνιμες κατασκευές, εφόσον δεν παρακωλύεται η ελεύθερη διακίνηση των πεζών. Στις περιοχές κεντρικών λειτουργιών και γενικής κατοικίας, επιβάλλεται ως αποκλειστική χρήση στους ορόφους η **κατοικία** ή ο συνδυασμός επαγγελματικής στέγης με κατοικία, (επαγγελματικές στέγες γιατρών, μηχανικών, συμβολαιογράφων, δικηγόρων κ.α). Δεν είναι επιβεβλημένη η χρήση κατοικίας: σε υφιστάμενα κτίρια που η οικοδομή άδεια προβλέπει άλλες χρήσεις, πλην κατοικίας, στα κτίρια με χρήσεις πολιτιστικές, κοινωνικής πρόνοιας, ξενώνων και ξενοδοχείων, γραφείων, τραπεζών, ασφαλειών, διοίκησης, κοινωφελών οργανισμών, εκπαίδευσης, με την προϋπόθεση ότι κάθε μία από τις παραπάνω χρήσεις καταλαμβάνει ολόκληρο το κτίριο και επιτρέπεται η λειτουργία τους στη συγκεκριμένη περιοχή (σύμφωνα με τις παραπάνω ζώνες). Απαγορεύεται η λειτουργία οποιασδήποτε χρήσης, που ανεξάρτητα από το είδος της ή το μέγεθός της, αποτελεί πηγή όχλησης για το περιβάλλον της, για οποιοδήποτε λόγο και ιδιαίτερα κατά τις ώρες κοινής ησυχίας. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται μετά από έγκριση της αρμόδιας Υπηρεσίας, η εγκατάσταση

καταστημάτων παραδοσιακού χονδρικού εμπορίου υλικών, που δεν απαιτούν εκτεταμένους αποθηκευτικούς χώρους και δεν δημιουργούν κυκλοφοριακό πρόβλημα. Κέντρα διασκέδασης και αναψυχής θεωρούνται όλες οι χρήσεις που παρουσιάζουν καλλιτεχνικό ή μουσικό πρόγραμμα και απαγορεύεται η εγκατάστασή τους στην περιοχή. Υφιστάμενες χρήσεις ή δραστηριότητες που απαγορεύονται πρέπει να απομακρύνονται. Τέλος, στο Ενετικό λιμάνι επιτρέπονται μόνο παραδοσιακές χρήσεις, όπως ψαράδικα, μικρά ταχύπλοα και ιστιοπλοϊκά, κάρναγιο κ.πλ. Απαγορεύονται οι εμπορικές διακινήσεις και η μετατροπή εξολοκλήρου σε μαρίνα, για υποδοχή μεγάλων σκαφών. Μια τέτοιου είδους εγκατάσταση προτείνεται στην Πύλη της Άμμου (Κουμ-Καπί) που βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με το παλιό λιμάνι.

Προτεινόμενες σημειακές παρεμβάσεις :

- Στην περιοχή του Καστελλίου προτείνεται συγκέντρωση δραστηριοτήτων τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (μελλοντική εγκατάσταση της σχολής Καλών Τεχνών), προς εκμετάλλευση του κτιριακού δυναμικού (κτιρίων του Διοικητηρίου, των φυλακών, του Τελωνείου, Μεγάλου Αρσεναλίου), της «εποχιακής υπολειτουργίας» των και της ύπαρξης της Πρυτανείας του Πολυτεχνείου Κρήτης.
- Δημιουργία εκθεσιακών χώρων προϊόντων (π.χ. τοπικών κρητικών κ.λπ.) στα κτίρια των Νεωρίων, με επιχορηγήσεις μέσω Αναπτυξιακού Νόμου.
- Διαμόρφωση πλατειών, ανοιχτών χώρων και γραφείων διοικητικών υπηρεσιών (αρχαιολογικών υπηρεσιών, ΕΟΤ, Δήμου κ.λπ.) στις φυλακές του Κάστρου Φιρκά (όπως προέβλεπε και η μελέτη R.Piano για το παλιό λιμάνι).
- Μεταφορά του υπαίθριου θεάτρου της Ανατολικής Τάφρου (προσωρινής κατασκευής) στην Πύλη της Άμμου και δημιουργία μικρότερου υπαίθριου θεάτρου στους ελεύθερους χώρους του Κάστρου Φιρκά.
- Ανάδειξη αρχαιολογικών ευρημάτων Αρχαίας Κυδωνίας και Βυζαντινών-Ενετικών οχυρώσεων, σε σημεία όπου κρίνεται δυνατή η απαλλοτρίωση νεότερων κτισμάτων με ένταξη των κατοίκων σε ΚΣΠΑ.
- Αξιοποίηση του κτιρίου των ενετικών οπλαποθηκών ως χώρου καλλιτεχνικών δραστηριοτήτων του Πανεπιστημίου .

β) Παροχή ειδικών κινήτρων

Η παροχή χρηματοδοτικών μέσων και ειδικών κινήτρων συγκαταλέγεται στα μέσα πολεοδομικών επεμβάσεων προκειμένου να επιτευχθούν οι σκοποί της ανάπλασης (άρθ.12,13 ν.2508/97). Οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ZEK), όπως προβλέπεται στο άρθρο 22 του ν.2508/97 και στο άρθρο 11 παρ.5 του ν.1337/83, αποτελούν τα εργαλεία που θα χρησιμοποιήσουμε. Με τις ζώνες αυτές «καθορίζονται συγκεκριμένα τμήματα πολεοδομημένων περιοχών, προκειμένου να κατασκευάζονται ή να αναμορφώνονται κτήρια, αναγκαία για την αναβάθμιση των κέντρων πολεοδομικών ενοτήτων και επιθυμούμενων χρήσεων. Έτσι, παρέχονται ειδικά χρηματοδοτικά και πολεοδομικά κίνητρα για την κατασκευή ή αποκατάσταση κτιρίων ή για διαμόρφωση των πολεοδομικών κέντρων, με στόχο την ανάπτυξη της κοινωνικής τους ζωής».

Οι ΖΕΚ αφορούν ανάπλαση περιορισμένης μορφής, καθώς αναφέρονται στην κατασκευή-αναμόρφωση κελυφών στους πυρήνες πολεοδομικών ενοτήτων. Τα ειδικά κίνητρα χορηγούνται σε ιδιοκτήτες και ενοικιαστές ακινήτων στην περιοχή ανάπλασης, με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Έτσι, είναι δυνατό να χορηγηθούν σ'αυτούς **απαλλαγές από δημοτικά ή κοινοτικά τέλη** για συγκεκριμένες χρήσεις ή διαρρυθμίσεις ακινήτων, είτε να επιδοτηθούν **επιτόκια ειδικών στεγαστικών δανείων** από το Δημόσιο, τον ΟΤΑ ή το φορέα αναπλάσεως, σε συγκεκριμένες περιπτώσεις ⁽²⁾. Όταν πρόκειται για **Κοινωνικά Στεγαστικά Προγράμματα Αναπλάσεως** δίνονται περαιτέρω οικονομικές ενισχύσεις, εάν υπάρχει πρόβλεψη από τους αρμόδιους φορείς. Με Π.Δ/γμα ρυθμίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο των κινήτρων, οι όροι που πρέπει να πληρούνται.

(2):Τα ειδικά δάνεια επιδοτούνται για τις εξής περιπτώσεις, όπως ορίζονται στο άρθρο 13, παρ.5 ν.2508/97:

- α)για την προσθήκη χώρου δωματίου για υψηλές πυκνότητες κατοίκησης,
- β)για προσθήκη χώρων κουζίνας ή λουτρού,
- γ)για επισκευή κατοικιών, όταν απαιτείται η εκτέλεση ουσιαστών εργασιών για τη διαβίωση σ'αυτές,
- δ)για βελτίωση της λειτουργικότητας κτιρίων,
- ε)για ανακαινίσεις όψεων και αισθητικές βελτιώσεις,
- ζ)για εφαρμογή νέων τεχνολογιών εξοικονόμησης ενέργειας και νέων υλικών κατασκευής, όταν εντάσσονται στους στόχους του προγράμματος.

Προτείνεται ο καθορισμός **Ζώνης Ειδικών Κινήτρων** στις παραδοσιακές συνοικίες της Σπλάντζιας, Χιονών, Τοπανά, Εβραϊκής και Καστελλίου. Θα χορηγούνται απαλλαγές από δημοτικά τέλη και θα επιδοτούνται επιτόκια ειδικών στεγαστικών δανείων για **πρώτη κατοικία**, σε επίπεδο **ορόφου**. Προτείνονται ειδικά κίνητρα με οικονομικές ενισχύσεις για ανακαινίσεις όψεων και αισθητικών βελτιώσεων βάση μορφολογικών τυπολογιών (ενετικών ή τούρκικων, ανάλογα την περίπτωση). Επίσης, η παρούσα πρόταση επιθυμεί να ενισχύσει την εφαρμογή νέων τεχνολογιών εξοικονόμησης ενέργειας και νέων υλικών κατασκευής, όπως ο νόμος προβλέπει. Αντίστοιχα, ειδικά κίνητρα και οικονομικές ενισχύσεις προτείνονται για εφαρμογή νέων μεθόδων και τεχνολογιών στα πλαίσια της επίτευξης βιωσιμότητας, αλλά και χρήση νέων υλικών κατασκευής (όπως γυαλί ή μέταλλο), στα πλαίσια του «εκσυγχρονισμού».

Με τα κίνητρα που προτάθηκαν περί τήρησης μορφολογικών τυπολογιών στοχεύουμε στην διάσωση και ανάδειξη των ενετικών, τούρκικων, νεοκλασικών κτισμάτων κ.λπ., φυσικά. Τα κίνητρα για τη χρήση νέων υλικών στοχεύουν στην αναβάθμιση και στον εκσυγχρονισμό υπαρχόντων κτιρίων, που είτε δεν έχουν να επιδείξουν ιδιαίτερη αξία, είτε είναι ιστορικά κτίσματα των οποίων οι ιδιοκτήτες επιθυμούν την «ανάμειξη» σύγχρονου-μνημειακού στοιχείου, είτε ακόμη και ερείπια, που θα αναστηλωθούν εξ' αρχής με τη χρήση νέων υλικών. Δεν θα μπορούσαμε να παραλείψουμε εδώ την έννοια του εκσυγχρονισμού ⁽³⁾, καθώς σε προηγμένες χώρες του εξωτερικού όπως και στη χώρα μας (π.χ. έργα στα πλαίσια του προγράμματος της ΕΑΧΑ ΑΕ) έχουν σημαντική εφαρμογή σε ιστορικές πόλεις. Κρίνεται, λοιπόν, σκόπιμη η παροχή τέτοιων ειδικών κινήτρων για την επίτευξη του στόχου 1 κυρίως, και όχι μόνο, καθώς ο συνεχής εμπλουτισμός με νέα στοιχεία και η διάσωση της ποικιλίας των υπαρχόντων μορφολογικών χαρακτηριστικών, εγγυώνται, και μπορούν να εγγωγηθούν για το μέλλον, τη μοναδικότητα της παλιάς πόλης των Χανίων.

(3)Βλ. 1.3.2.

Ειδικά οι συνοικίες Τοπανά, Εβραϊκής και Καστελλίου κρίνονται περιοχές κορεσμένες από τουριστικές λειτουργίες, όπου απαντώνται έντονα φαινόμενα ερήμωσης εποχιακά. Βασικός σκοπός είναι η μετατροπή **τουριστικών καταλυμάτων**, σε επίπεδο ορόφου, σε πρώτη κατοικία ολιγομελών ή μονογονεακών οικογενειών. Ενδείκνυται επίσης η χρήση φοιτητικής κατοικίας / ξενώνων νεότητας στις περιπτώσεις τουριστικών καταλυμάτων και εποχιακών κατοικιών σε «υποτονικές» περιόδους (Σεπτέμβριος-Ιούνιος) και γι' αυτό απαιτείται μεσολάβηση του Πολυτεχνείου Κρήτης.

Ειδικά στις συνοικίες Σπλάντζιας και Χιονών, που κρίνονται ως υποβαθμισμένες περιοχές κατοικίας, προωθούνται και ήπιες μορφές ανάπτυξης (τουριστικής κ.λπ.). Έτσι, παρέχονται κίνητρα ανεξαρτήτως χρήσης, σύμφωνα πάντοτε με τις προτεινόμενες χρήσεις γης (Α.1), με βασικό **σκοπό** την **ανασυγκρότηση-αναβάθμιση** της περιοχής. Προκειμένου να μην υπάρξει σημαντική αλλαγή των κοινωνικών δομών των γειτονιών (απομάκρυνση υφιστάμενων κατοίκων), ο Δήμος θα χρειαστεί πιθανώς να πληρώσει την υπεραξία των ενοικίων στα ανακαινισμένα παλιά σπίτια. Ενισχύεται στις συγκεκριμένες, η δυνατότητα συνένωσης κτιρίων σε ενιαία λειτουργική ενότητα, μόνο για τη χρήση της κατοικίας και με μέγιστο όριο μ², για προσέλκυση μεγαλύτερων οικογενειών. Επίσης, προτείνεται **Κοινωνικό Στεγαστικό Πρόγραμμα Αναπλάσεως** με περαιτέρω οικονομικές ενισχύσεις για ειδικές κοινωνικές ομάδες στην περιοχή των ενετικών ερειπίων, όπως φοιτητές, κατοίκους των οποίων οι κατοικίες απαλλοτριώθηκαν για τους σκοπούς της ανάπλασης στις περιοχές των τειχών, κ.λπ.

Τέλος, για όλη την έκταση της παλιάς πόλης, θεωρείται σκόπιμη στα πλαίσια της παρούσας προβληματικής η αποθάρρυνση της πώλησης οικημάτων για τις ανάγκες εποχιακής κατοικίας (συνήθως καλοκαιρινής) . Αυτά αφορούν σε ξένους ή Έλληνες αγοραστές που δεν θα αποτελέσουν μόνιμους κατοίκους της περιοχής. Οι συγκεκριμένοι έχουν τη δυνατότητα να αγοράσουν γη στην ευρύτερη περιοχή της πόλης και του νομού, φυσικά. Το ιστορικό κέντρο οφείλει να διαφυλάξει τον κοινωνικό του ρόλο.

10.3.2. Δευτερεύοντες άξονες

Ως συμπληρωματικοί άξονες δράσης, προς τους πρωτεύοντες, τίθενται η διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων και του δικτύου συγκοινωνίας, η τελειοποίηση των τεχνικών υποδομών και τέλος, ορισμένες αισθητικές παρεμβάσεις.

γ) Διαχείριση κοινόχρηστων χώρων και συγκοινωνιών

Στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους επιθυμούμε αποτελεσματική διαχείριση για αναβάθμιση, προς όφελος των κατοίκων, αλλά και αμεσότητα και προσβασιμότητα για τους επισκέπτες. Στο σχέδιο της πρότασης το δίκτυο μηχανοκίνητης κυκλοφορίας περιορίζεται γύρω από τις κεντρικές λειτουργίες της πόλης, στην «περίμετρο» της περιοχής, με εύκολη πρόσβαση στους υπόγειους χώρους στάθμευσης. Έπειτα, προτείνεται πεζοδρόμηση ολόκληρης της περιοχής (χρόνιο αίτημα κατοίκων και επιχειρήσεων, που διατυπώνεται και στην έρευνα πεδίου), και η δημιουργία ενός δικτύου πεζοδρόμων – διαδρομής, προς ανάδειξη της μνημειακότητας και χάριν περιπάτου (επισκεπτών και κατοίκων). Στο σχέδιο αποτυπώνεται η προτεινόμενη διαδρομή, η οποία «ενοποιεί» την «καρδιά» της παλιάς πόλης με το δυτικό και το ανατολικό τμήμα, τον παραλιακό άξονα, συνδέοντας έτσι τα περισσότερα κηρυγμένα μνημεία της πόλης. Προτείνεται εδώ, η ανάδειξη των αρχαιολογικών ευρημάτων του υπεδάφους στην οδό Δασκαλογιάννη, πιθανώς με τη δημιουργία «γυάλινου» πεζοδρόμου, σε όλο το μήκος της.

Οι επιδράσεις της δημιουργίας του δικτύου πεζοδρόμων εκ των προτέρων δεν κρίνονται «επιφοβες», καθώς έχει προηγηθεί προσεκτική ρύθμιση των χρήσεων γης στην περιοχή (βλ.10.3.1). Αντιθέτως, θεωρείται ότι θα ωφελήσει την περιοχή αναβαθμίζοντας την ανατολική συνοικία και δημιουργώντας «διέξοδο» στον συνοστισμό που επικρατεί στη δυτική συνοικία τους θερινούς μήνες. Κατά μήκος των προγραμματιζόμενων πεζοδρόμων, οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι σαφώς προσδιορισμένες και οποιαδήποτε «ήπια» μορφή ανάπτυξης είναι ευπρόσδεκτη. Επίσης, οι χώροι των ενετικών οχυρώσεων, που σύμφωνα με την πρόταση μετατρέπονται σε ελεύθερους χώρους, ενδείκνυνται για χώρους περιπάτου, αλλά και χώρους συνάθροισης κοινού κ.λπ.

Όσο για την αποκοπή της μηχανοκίνητης κυκλοφορίας σε μεγάλο μέρος της πόλης, θεωρείται πως είναι επείγουσα. Ούτως ή άλλως, η πλειοψηφία των κοινόχρηστων χώρων λόγω φυσιογνωμίας του χώρου (μεσαιωνικό στοιχείο) δεν επιτρέπει τη διέλευση τροχοφόρων. Ακόμη, θεωρείται «ευεργετική» για τον τρόπο ζωής των κατοίκων και την πόλη η ενίσχυση άλλων μέσων κυκλοφορίας (ποδηλάτου, πεζοπορίας κ.λπ.). Η προσπάθεια απόκτησης νέας νοοτροπίας για τις καθημερινές μετακινήσεις εντός πόλης μπορεί να ενισχυθεί από έναν τέτοιου είδους σχεδιασμό. Η περιοχή της παραλιακής οδού οφείλει, τέλος, να ενταχθεί ως σημαντικό τμήμα στη συγκεκριμένη διαδρομή, αλλά και στην ευρύτερη περιοχή Κουμ-Καπί και Νέας Χώρας, προσδίδοντας μια «λογική συνέχεια» στον παραλιακό άξονα.

Η εκμετάλλευση των κοινόχρηστων χώρων από διάφορες επιχειρήσεις, ειδικότερα στην παραλιακή οδό, αποτελεί σημαντικό πρόβλημα. Έτσι, δεν επιτρέπεται η χρήση και η κατάληψη (με τραπέζια, τέντες, καρέκλες, προθήκες καταστημάτων, πάγκους πλανόδιων πωλητών) των πεζόδρομων και των δρόμων, για την εξυπηρέτηση και υπαίθρια επέκταση των καταστημάτων της περιοχής. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση τραπεζιών, τεντών, πάγκων πλανοδίων πωλητών σε περιορισμένα τμήματα πλατειών, πλατωμάτων, πεζοδρομίων και πεζόδρομων, με σχετική άδεια του Δήμου και ύστερα από τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας για τον έλεγχο της περιοχής Υπηρεσίας, υπό τις εξής προϋποθέσεις:

- Η ιδιαίτερη χρήση παρέχεται κατ' εξαίρεση και είναι συμβατή προς τη χρήση του κοινόχρηστου χώρου.
- Δεν εμποδίζεται επ' ουδενί λόγο η κοινή χρήση.
- Δεν συνεπάγεται μόνιμες ή μη εγκαταστάσεις.
- Περιορίζεται σε ελάχιστο ποσοστό σε σχέση με τη συνολική έκταση του κοινόχρηστου χώρου.

δ) Ολοκλήρωση τεχνικών υποδομών

Τα δίκτυα υποδομής της περιοχής μελέτης αποτελούν τμήμα των ευρύτερων δικτύων που εξυπηρετούν το σύνολο της πόλεως. Σε ορισμένες περιπτώσεις, όπως αυτές φυσικών καταστροφών (σεισμός, πυρκαγιά), προβάλλει άμεση η ανάγκη διεξαγωγής ειδικών μελετών σε κλίμακα παλιάς πόλης και μόνο. Στις περιοχές με πολύ στενούς δρόμους και σοκάκια, όπου δεν είναι εφικτή η πρόσβαση πυροσβεστικού οχήματος, είναι απαραίτητη η ολοκλήρωση των αντιπυρικών έργων. Αυτές οι περιοχές, λόγω ιδιομορφίας του χώρου και της περιορισμένης χρήσεις τους, υστερούν σε φωτισμό. Το γεγονός αυτό δυσχεραίνει την καθημερινή ζωή των κατοίκων και χρειάζεται διευθέτηση. Επίσης, χρειάζεται να τοποθετηθούν στην περιοχή κάδοι ανακύκλωσης και κάδοι εξυπηρέτησης των περαστικών – επισκεπτών, καθώς υπάρχει σοβαρή έλλειψη. Τέλος, η καθολική υπογείωση του εναέριου δικτύου ηλεκτρικής ενέργειας οφείλει να είναι και αυτή στις πρώτες προτεραιότητες χρηματοδοτούμενων έργων από το Δ' ΚΠΣ.

ε) Αισθητικές παρεμβάσεις

Αισθητικές παρεμβάσεις είναι απαραίτητες από πλευράς τοπικών αρχών, ειδικά στις περιοχές με τουριστικό χαρακτήρα. Η αφαίρεση των υπαρχόντων επιγραφών, τεντών κ.λπ. που αλλοιώνουν σημαντικά τη φυσιογνωμία του χώρου και η επιβολή προστίμων στους παραβάτες των «κανόνων καλαισθησίας» είναι επιβεβλημένες. Ειδικότερα στην περιοχή του ενετικού λιμανιού όπου, και στη συγκεκριμένη πρόταση, φιλοξενεί λειτουργίες τουριστικές και ψυχαγωγικές, ο έλεγχος οφείλει να είναι συστηματικός και αποτελεσματικός. Όμως και σε όλη την έκταση της παλιάς πόλης, χρειάζεται αντίστοιχος έλεγχος για αισθητικές «παραφωνίες» σε χρησιμοποιούμενα υλικά κατασκευής, εξωτερικούς χρωματισμούς, κεραίες τηλεοράσεων κ.λπ.

10.4.Φορείς ανάπλασης

Όπως προαναφέρθηκε στα εισαγωγικά περί αναπλάσεων, ως φορέας ανάπλασης δύναται να οριστεί ο οικείος ΟΤΑ. Στην περίπτωση μας, η ύπαρξη του Γραφείου Προγραμματικής Συνθήκης Παλιάς Πόλης Χανίων μπορεί να εξασφαλίσει την ύπαρξη φορέα ανάπλασης. Να επαναλάβουμε ότι η Προγραμματική Συνθήκη υπογράφηκε από τον Δήμο Χανίων, το Υπουργείο Πολιτισμού, το Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων και Απαλλοτριώσεων (ΤΑΠΑ), το Υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ, την Περιφέρεια Κρήτης και τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Χανίων. Έτσι, μπορεί να επιτευχθεί συντονισμένη και συλλογική δράση μελών των παραπάνω επιμέρους φορέων και Ιδιωτικών Κεφαλαίων, υπό τον συντονισμό και εποπτεία του Γραφείου.

Ένα ακόμη στοιχείο όπου οφείλουμε να αναφερθούμε, είναι η ανάγκη ύπαρξης «επιτροπών γειτονιάς-συνοικίας», εκπρόσωποι δηλαδή των κατοίκων που θα συμμετέχουν ενεργά στη διεξαγωγή αποφάσεων. Κατ' αυτόν τον τρόπο, οι τοπικοί φορείς (Δήμος κ.λπ.), οι ανάδοχοι εταιρίες και οι επιτροπές γειτονιάς θα συνεργάζονται στις διαδικασίες σχεδιασμού.

Χάρτης Πρότασης A13



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Γενική κατοικία	
Διοίκηση	
Κοινωνική πρόνοια-περίθαλψη	
Θρησκευτικοί χώροι	
Κεντρικές λειτουργίες πόλης	
Πολιτισμός	
Τουρισμός-αναψυχή	
Ελεύεροι χώροι-αστικό πράσινο	
Εκπαίδευση	
Παραλιακή ζώνη	
Τείχος	
Υπόγειοι χώροι στάθμευσης	
Δίκτυο μηχανοκίνητης κυκλοφορίας	
Βασικό δίκτυο πεζοδρόμων	

Διπλωματική Εργασία:
 Ανάπλαση και Βιώσιμη
 Ανάπτυξη Ιστορικών
 Κέντρων Πόλεων: Η
 περίπτωση των Χανίων

Φοιτήτρια: Μανωλικάκη Ε.
 Επιβλέπουσα καθ/τρια:
 Γοσποδίνη Α.

0 80 160 240 μ.

Συμπεράσματα

Τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την ολοκλήρωση της παρούσας διπλωματικής εργασίας αποτελούν σύνθεση των επί μέρους συμπερασμάτων των κεφαλαίων που προηγήθηκαν. Συνοπτικά, θα λέγαμε:

- Οι ελληνική πρακτική δεν έχει αξιοποιήσει, όπως θα έπρεπε, τις διατάξεις του Ν.2508/97 περί «Βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης των πόλεων και των οικισμών της χώρας κ.λπ.». Νόμος που, αν και στερείται ευελιξίας και σύγχρονων στρατηγικών, όφειλε να αξιοποιηθεί για τους σκοπούς αναπλάσεων.
- Η διεθνής εμπειρία, στον αντίποδα, έχει να επιδείξει πολλαπλά παραδείγματα, επιτυχημένων αλλά και αποτυχημένων αστικών αναπλάσεων. Κοινό χαρακτηριστικό αυτών αποτελούν η επικρατούσα «κλίμακα γειτονιάς», οι διαδικασίες συνεργασιών ιδιωτικού και δημόσιου τομέα όσο και κατοίκων με τους αρμόδιους φορείς.
- Στη διαδικασία ανάπλασης ο κάθε χώρος οφείλει να αξιοποιείται και να αντιμετωπίζεται βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και συγκριτικών πλεονεκτημάτων του, όχι βάσει στεγανών και γενικευμένων αντιλήψεων.
- Η επιθυμητή ανάπλαση αντιμετωπίζει προβλήματα κελύφους, χρήσεων και ανθρώπινου δυναμικού.
- Η μελέτη της περίπτωσης παλιάς πόλης Χανίων έχει σκοπό την ουσιαστική προστασία και ανάκαμψη του κλίματος δυσοίωνης βιωσιμότητας του.
- Τα δείγματα πληθυσμιακής σύστασης και κτιριακού αποθέματος των ιστορικών κέντρων σκιαγραφούν ένα χαρακτήρα «εγκατάλειψης».
- Οι τουριστικές χρήσεις έχουν «εισβάλλει» στο χώρο, «εκτοπίζοντας» άλλες παραδοσιακές χρήσεις (κατοικία, βιοτεχνία, εμπόριο).
- Η εικόνα των ιστορικών κέντρων «μεταλλάσσεται» ανά περιόδους (ή ακόμη ανά χρονικές στιγμές της ίδιας μέρας) : Ασφυκτικά γεμάτη από κόσμο τη μία και έρημη την άλλη. Αυτές οι ακραίες αντιθέσεις «άσπρου-μαύρου» προκαλούν έντονο προβληματισμό.

- Το παράδειγμα της μεσαιωνικής πόλης Χανίων αποδεικνύει την ανάγκη επαναπροσδιορισμού του ρόλου και των λειτουργιών των ιστορικών κέντρων σε μια σύγχρονη πραγματικότητα, ως «ζωτικά τμήματα» του ευρύτερου αστικού ιστού.
- Οι προτάσεις θέτουν στο επίκεντρο την πόλη «για τους κατοίκους της», δηλαδή σε μια πόλη που ανήκει σε αυτούς, αλλά που παραμένει «ανοιχτή» στους επισκέπτες, με το να απευθύνεται και σε αυτούς.
- Υπάρχει πρόθεση αναστροφής του κλίματος «η πόλη για τους τουρίστες» που δυσκολεύει τη ζωή των ίδιων των κατοίκων και τους απομακρύνει από αυτήν.
- Ακριβώς, λόγω της ιστορικότητας και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών, οφείλουμε να επιδείξουμε «σεβασμό» σε διαδικασίες σχεδιασμού, αλλά και ύπαρξη «οράματος» που θα εξασφαλίζει το μέλλον της.

Βιβλιογραφία

Ελληνική:

1. Ανδριανάκης Μ., 1997: Η Παλιά Πόλη των Χανίων, Εκδόσεις Αδαμ, Αθήνα.
2. Αραβαντινός Α., 1997: Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα.
3. ARVHA, 2006: Κληρονομία και Εκσυγχρονισμός : Αθήνα, Βερολίνο, Βουκουρέστι, Καντίζ, Παρίσι.
4. Γοσποδίνη Α.: Σημώσεις μαθήματος «Ιστορία της Πόλης και της Πολεοδομίας», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
5. Γοσποδίνη Α., 1998: Σημώσεις μαθήματος «Πολεοδομία Ι: Αστικός Σχεδιασμός», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
6. Γοσποδίνη Α., Μπεριάτος Η. (επιμέλεια) , 2006: Τα νέα Αστικά Τοπία και η Ελληνική Πόλη, Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα.
7. Δέφνερ Α., 2004: Πολιτιστικός τουρισμός και δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου: Η επίδραση στις λειτουργίες των πόλεων.
8. Διεθνής Επιστημονική Επιτροπή Ιστορικών Πόλεων CIVVIH – ICOMOS, Απρίλιος 2002: Προστασία και Ανάπτυξη των Ιστορικών Πόλεων στον 21^ο αιώνα, Ελλ.Τμήμα ICOMOS, ΤΕΕ, Δήμος Κερκυραίων.

9. Ένγκελς Φ.: Για το Ζήτημα της Κατοικίας, Εκδόσεις Σύγχρονη Εποχή, Αθήνα 1987.
10. Ζήβας Δ, Μαϊστρου Ε., 1998: Ρέθυμνο: Λειτουργική φυσιογνωμία και προστασία της Παλιάς Πόλης, Αθήνα.
11. Ζήβας Δ., 1997: Τα μνημεία και η πόλη, 13 κείμενα για την προστασία και τη λειτουργική επανένταξη των μνημείων στον ιστό της πόλης, Εκδόσεις Libro, Αθήνα.
12. Επιστημονικό Συνέδριο, Φεβρουάριος 1994: Νεες Πόλεις Πάνω σε Παλιές : το Παράδειγμα της Σπάρτης, Ελλ.Τμήμα ICOMOS, ΤΕΕ, Δήμος Σπαρτιατών.
13. Ν.2508/1997 και Ν.1337/83, ΥΠΕΧΩΔΕ.
14. Καλλιγιάς, Παπαγεωργίου, Ρωμανός , 1977 (και επικαιροποίηση 1995): Μεσαιωνική Πόλη Χανίων, Αθήνα.
15. Κουτούπα-Ρεγκάκου Ε., 2005: Δίκαιο του περιβάλλοντος, Εκδόσεις Σακκούλα, Αθήνα.
16. Μοδινός Μ., Ευθυμιόπουλος Η. (επιμέλεια), 2000: Η Βιώσιμη Πόλη, Εκδόσεις Στοχαστής, ΔΙΠΕ Αθήνα.
17. Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ. (επιμέλεια) , 2005: Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων: Διεπιστημονικές Προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος.
18. Σαραντάκου Ε.,1993: Διερεύνηση του ιστορικού χαρακτήρα στον αστικό ιστό- Ανάπλαση στην παλιά πόλη της Μυτιλήνης.

19. Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Σ., 1995: Αστική Ανάπλαση: Πολεοδομία, Δίκαιο, Κοινωνιολογία, ΤΕΕ.
20. Υπουργείο Συντονισμού, 1982 : Μελέτη Γενικής Αναπτύξεως Χανίων – Σούδας – Ακρωτηρίου «Παλαιό Λιμάνι Χανίων: Προστασία – Ανάδειξη - Συντήρηση», Ιππόδαμος Κ.Μ.Π.Ε., Αθήνα.
21. Χατζοπούλου – Τζίκα Α., 2000/2003: Πολεοδομικό Δίκαιο Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ, Αθήνα.
22. Χαστάογλου Β.: Το αστικό φαινόμενο και η ιστορία του πολεοδομικού σχεδιασμού.
23. Hall T., 2005: Αστική Γεωγραφία, Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα.

Ξενόγλωσση:

1. Bourdin A, 1984 : Le Patrimoine Réinventé, ed. puf Paris.
2. Burayidi M.A., 2001: Downtowns: Revitalizing the Centers of Small Urban Communities, ed. Routledge, London.
3. Cacciari M., 1992 : Venise possible, France.
4. Chastel A., 1994 : Architecture et patrimoine, France.
5. Choay Fr., 2002 : La conférence d' Athènes sur la conservation artistique et histoire des monuments (1931).

6. Emmanuel de Roux, 2000 : Patrimoine industriel, ed. Scala, Paris.
7. Hall P., 1988;1996: Cities of Tomorrow , Blackwell publishers.
8. Internationale Situationniste, 1959 : Construire les rues de la vie réelle, France.
9. Lefebvre H. 1968: Le droit à la ville, ed. Anthropos.
10. Nijkamp P., Perrels A., 1994: Sustainable Cities in Europe, Earthscan Publications Ltd, London.
11. Nora P., 1994 : Mémoire et patrimoine : La loi de la mémoire .
12. Papageorgiou A., 1980 : Intégration Urbaine- essai sur la réhabilitation des centres urbaines historiques et leur role dans l' espace structure de l' avenir, Paris.
13. Pickard R., 2001: Management of Historic Centers, Spon Press, London.
14. Roberts P., Sykes H., 2000: Urban Regeneration A Handbook, SAGE publications London.
15. Tiesdell S., Oc T., Heath T., 1996: Revitalizing Urban Quarters, Architectural Press, Oxford.
16. Webber Melvin M ., 1996 : L' urbain sans lieu ni bornes, ed. l' Aube, France.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Ερωτηματολόγιο

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Το παρόν ερωτηματολόγιο απευθύνεται σε επιχειρήσεις της Παλιάς Πόλης Χανίων και θα χρησιμοποιηθεί για τη διεξαγωγή συμπερασμάτων στα πλαίσια διπλωματικής εργασίας με αντικείμενο τη βιώσιμη ανάπτυξη της Παλιάς Πόλης και τις προοπτικές ανάπλασης της. Η έρευνα είναι **ανώνυμη** και τα ερωτηματολόγια θα καταστραφούν μετά την επεξεργασία τους. Ευχαριστώ εκ των προτέρων για τη συνεργασία και τη σημαντική βοήθεια.

1) Πόσα χρόνια λειτουργεί η επιχείρησή σας;

- Λιγότερα από 5 10ετία 20ετία 30ετία

2) Είστε:

- Ιδιοκτήτης** του επαγγ.χώρου **Ενοικιαστής** του επαγγ.χώρου

3) Αντιμετωπίζετε προβλήματα στη γειτονιά σας που έχουν να κάνουν με:

- Γειτονικά καταστήματα ή κατοικίες Στάθμευση
 Καθαριότητα Τίποτα από τα παραπάνω

Άλλο.....

4) Όσον αφορά στο κτίριο της **επιχείρησής**, έχετε παράπονα σχετικά με:

- την άνεση / διαρρύθμιση του χώρου τον ηλιασμό / αερισμό του χώρου
 τις παλιές / ελλιπείς υποδομές (ύδρευση, αποχέτευση κ.λπ.)
 Κανένα από τα παραπάνω

Άλλο.....

5) Έχετε ήδη λάβει κάποια χρηματοδότηση για επισκευή του επαγγ.χώρου σας;

- Ναι Όχι

6) Θα χαρακτηρίζατε το ενδιαφέρον της Πολιτείας για την Παλιά Πόλη:

- Πολύ ικανοποιητικό Ικανοποιητικό
 Ασήμαντο Δεν γνωρίζω/Δεν απαντώ

7) Η εγκατάσταση της επιχείρησής σας μέσα στο ιστορικό κέντρο επηρεάζει την επιχείρησή σας:

- Θετικά Αρνητικά Δεν την επηρεάζει

8α) Η χωροθέτηση της επιχείρησής σας μέσα στο ιστορικό κέντρο, σε άμεση γειτνίαση με ομοειδείς επιχειρήσεις, επηρεάζει την επιχείρησή σας:

- Θετικά Αρνητικά Δεν την επηρεάζει

8β) **Γιατί** πιστεύετε συμβαίνει αυτό;

.....

9) Η **τουριστική περίοδος** επηρεάζει την επιχείρησή σας:

- Θετικά Αρνητικά Δεν την επηρεάζει

10) Διαφέρει σημαντικά η **λειτουργία** της επιχείρησής την καλοκαιρινή από την χειμερινή σεζόν;

- Ναι Όχι

11) Αν **ναι**, πώς εκφράζεται αυτό:

- Κλείνει η επιχείρηση για κάποιο διάστημα
 Αλλάζει χρήση ο χώρος
 Υπολειτουργεί η επιχείρηση (μείωση προσωπικού, πελατίας κ.λπ.)
 Κανένα από τα παραπάνω

Άλλο.....

12) Αν διαφέρει η λειτουργία της επιχείρησής την καλοκαιρινή από την χειμερινή σεζόν, **γιατί** πιστεύετε συμβαίνει αυτό;

.....

13) Όσον αφορά στους **Χανιώτες** / ντόπιο πληθυσμό (έως 2 απαντήσεις):

- Επισκέπτονται την επιχείρησή σας περισσότερο το χειμώνα
 Επισκέπτονται την επιχείρησή σας περισσότερο το καλοκαίρι
 Δεν υπάρχει διαφορά στη συμπεριφορά τους χειμώνα - καλοκαίρι
 Συχνάζουν στην Παλιά Πόλη
 Δεν συχνάζουν στην Παλιά Πόλη
 Είναι συναισθηματικά δεμένοι/ αγαπούν την Παλιά Πόλη

Άλλο.....

14) Η **επισκεψιμότητα** στην Παλιά Πόλη, **όλο το χρόνο**, θα μπορούσε να ενισχυθεί με:

- τον πολιτισμό (μουσεία, θέατρα, εκθέσεις) την ψυχαγωγία/αναψυχή
 την εμπορική δραστηριότητα την τουριστική ανάπτυξη
 την αναβάθμιση των περιοχών Κατοικίας Κανένα από τα παραπάνω

Άλλο.....

15) Πώς θα μπορούσε να βελτιωθεί η Παλιά Πόλη;

.....
.....

16) Τύπος επιχείρησης.....

17) Περιοχή- Γειτονιά.....

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Το παρόν ερωτηματολόγιο απευθύνεται σε κατοίκους της Παλιάς Πόλης Χανίων και θα χρησιμοποιηθεί για τη διεξαγωγή συμπερασμάτων στα πλαίσια διπλωματικής εργασίας με αντικείμενο τη βιώσιμη ανάπτυξη της Παλιάς Πόλης και τις προοπτικές ανάπλασης της. Η έρευνα είναι **ανώνυμη** και τα ερωτηματολόγια θα καταστραφούν μετά την επεξεργασία τους. Ευχαριστώ εκ των προτέρων για τη συνεργασία και τη σημαντική βοήθεια.

1) Πόσα χρόνια κατοικείτε στην Παλιά Πόλη;

Λιγότερα από 5 10ετία 20ετία 30ετία Πάνω από 30

2) Είστε:

Ιδιοκτήτης της οικίας Ενοικιαστής της οικίας

3) Πόσα δωμάτια έχει η οικία σας :

1 2 3 4 και πάνω

4) Πόσα άτομα κατοικούν στην οικία:

1 2 3 4 Άνω των 4

5) Οι συνθήκες διαβίωσης στην Παλιά Πόλη είναι γενικά :

Πολύ καλές Καλές Μέτριες Κακές

6) Αντιμετωπίζετε προβλήματα στη γειτονιά σας που έχουν να κάνουν με:

Ηχορύπανση από γειτονικά καταστήματα Έλλειψη ελεύθερων χώρων
 Έλλειψη σχολείων, νοσοκομίων κ.λπ. Στάθμευση

Άλλο.....

7) Όσον αφορά στο κτίριο της κατοικία σας, έχετε παράπονα σχετικά με:

την άνεση / διαρρύθμιση του χώρου τον ηλιασμό / αερισμό του χώρου
 τις παλιές / ελλειπείς υποδομές (ύδρευση, αποχέτευση κ.λπ.)
 Κανένα από τα παραπάνω

Άλλο.....

8) Έχετε ήδη λάβει κάποια χρηματοδότηση για επισκευή της οικίας σας;

Ναι Όχι

9) Θα χαρακτηρίζατε το ενδιαφέρον της Πολιτείας για την Παλιά Πόλη:

Πολύ ικανοποιητικό Ικανοποιητικό Ασήμαντο Δεν γνωρίζω/Δεν απαντώ

10) Την καλοκαιρινή περίοδο διαπιστώνετε αλλαγές, σε σχέση με τη χειμερινή περίοδο, στις καθημερινές σας συνήθειες:

Ναι Όχι

11) Την καλοκαιρινή περίοδο, αντιμετωπίζετε προβλήματα:

Θορύβου-ηχορύπανσης Εγκληματικών περιστατικών
 Κυκλοφοριακά Καθαριότητας
 Κανένα από τα παραπάνω

Άλλο.....

12) Την χειμερινή περίοδο, αντιμετωπίζετε προβλήματα:

Εγκατάληψης Εγκληματικών περιστατικών
 Κυκλοφοριακά Κανένα από τα παραπάνω

Άλλο.....

13) Τι συμβολίζει για σας η Παλιά Πόλη (έως 3 απαντήσεις):

τον τόπο διαμονής σας τόπο με τον οποίο είστε συναισθηματικά δεμένοι
 τόπο συνδεδεσης με το παρελθόν Τόπο ψυχαγωγίας/αναψυχής
 Τίποτα από τα παραπάνω

Άλλο.....

14) Αν είχατε επιλογή, θα προτιμούσατε:

Να παραμείνετε κάτοικος της Παλιάς Πόλης
 Να μετακομίσετε εκτός της Παλιάς Πόλης

15) Τι θα επιθυμούσατε να αλλάξει στην Παλιά Πόλη;

.....
.....

16) Φύλο:

Άρρεν Θήλυ

17) Ηλικία:

18-25 26-40 41-55 56-65 65 και άνω

18) Μορφωτικό επίπεδο:

Α' Βάθμια Β' Βάθμια Γ' Βάθμια Μεταπτυχιακές Σπουδές

19) Περιοχή προέλευσης

20) Γειτονιά/περιοχή κατοικίας

*Τα προσωπικά στοιχεία είναι **ανώνυμα** και αυστηρώς εμπιστευτικά

Συμπληρωματικά στοιχεία -Χάρτες

Μνημεία παλιάς πόλης, ονομαστικά

Π Ε Ρ Ι Γ Ρ Α Φ Η

Συγκρότημα κτιρίων. Όδος Μόσχων και Θεοφάνους 6 και 8

Πυλώνας τῶν Ρενιέρηκαί ιδιωτικό παρεκκλησίον
Όλοκληρη ἡ ὁδός Μόσχων

Ένετικό Μέγαρο. Όδος Πόρτου

Τουρκικά Λουτρά στή γωνία τῶν ὁδῶν Ζαμπελί-
ου και Πόρτου

Ένετικό Μέγαρο. Όδος Σκούφων 4

Τουρκικό Τέμενος. Γωνία ὁδῶν Σκούφου και
Ζαμπελίου (μέ κρήνη)

Έρείπιο Ένετικοῦ Μεγάρου. Όδος Ζαμπελίου
(παλιός ἀρ. 43-45)

Ένετικό Μέγαρο. Όδος Κονδυλάκη 14-16

Έβραϊκή Συναγωγή. Πάροδος ὁδοῦ Κονδυλάκη
60-62

Τουρκικό Μέγαρο. Πάροδος Κονδυλάκη 49

Ένετικό Μέγαρο. Γωνία ὁδός Κονδυλάκη 45-47
και ὁδός Πόρτου

Ένετικό Μέγαρο. Όδος Ζαμπελίου 17-21

Έρείπιο ένετικοῦ μεγάρου (παλιό Δημαρχεῖο)
Γωνία ὁδῶν Χάληδων και Ζαμπελίου
Ναός Ἁγ. Φραγκίσκου (σήμερα ἀρχαιολογικό μου
σεῖο) Όδος Χάληδων

Τζαμί Σαντριβανίου. Στήν παραλία

Ένετικά ἀρχεῖα στήν ὁδό Λιθινῶν

Λείψανα στοῦς Santa Maria dei Miracoli

Τοῖχος και έρείπια Duomo

Ένετική έπιγραφή στό δυτικό τοῖχο οἰκίας
(παλιός πύργος ὄχυρωμάτων Καστελλίου)

Τουρκικά λουτρά στή γωνία ὁδοῦ Χάληδων
και Πλατείας Μητροπόλεως

Τουρκικό θύρωμα. Όδος Ἁγ. Δέκα ἀρ. 14

Έρείπιο τουρκικοῦ θυρώματος. Όδος Ἁγ. Δέ-
κα 15-17

Τουρκικό θύρωμα. Όδος Δωροθέου Ἐπισκόπου

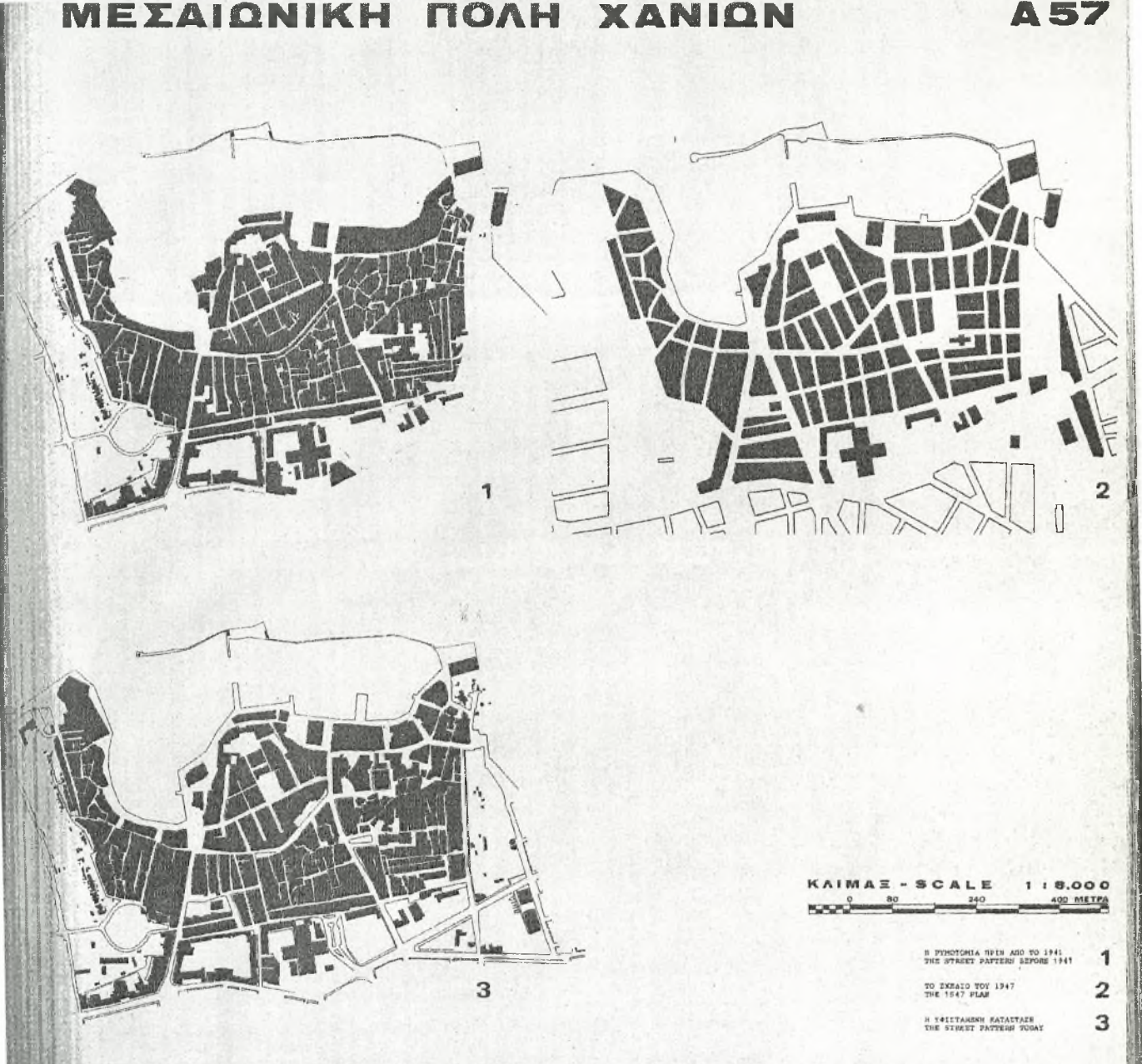
Τζαμί καί Μιναρές. Όδος Χατζημιχάλη Νταλι
 Πρόσοψη Ένετικού Μεγάρου. Πάροδος Νικηφόρος
 Επισκόπου άρ. 29
 Αγ. Αίκατερίνη Σπλάντζιας
 Αγ. Νικόλαος Σπλάντζιας
 Μιναρές κοντά στον Αγ. Νικόλαο Σπλάντζιας
 Λείψανα στοάς (Αγ. Νικολάου) Πάροδος Βουρ
 δουμπά
 Ναός Αγ. Ρόικου. Όδος Δασκαλογιάννη
 Ερείπιο ένετικού μεγάρου. Όδος Ριάνου 30
 Ένετικό Μέγαρο. Όδος Καψοκαλύβων 9-11
 Ναός Αγίας Ειρήνης. Όδος Κ. Σερπάκη 9
 Πρόσοψη ένετικού μεγάρου. Όδος Ραδαμάνθυς
 Ένετική όπλοθήκη. Όδος Θεοτοκοπούλου
 Φάρος στό λιμενοβραχίονα
 Όπλοθήκη στό λιμενοβραχίονα.
 Τό σύνολο τών τειχών καί λοιπών όχυ-
 ρώσεων.

Ένετικό Μέγαρο. Όδος Θεοτοκοπούλου, 68,
 Ναός San Salvatore. Όδος Θεοτοκοπούλου
 Ένετικό Μέγαρο. Όδος Άγγέλου
 Τουρκικό Μέγαρο (μέ κρήνη) Όδος Θεοφάνους
 καί Πάροδος Κουντουριώτου 20-22
 Ένετικό Μέγαρο. Όδος Άγγέλου 1-5
 Ένετικό Μέγαρο. Όδος Άγγέλου 7 καί πάρο-
 δος Άγγέλου
 Ένετικό Μέγαρο. Όδος Θεοτοκοπούλου 30 κα
 2η Πάροδος όδοϋ Άγγέλου
 Ολόκληρη ή όδος Βενέρη
 Ένετικό Μέγαρο. Όδος Θεοτοκοπούλου 20 κα
 1η Πάροδος Θεοτοκοπούλου
 Τουρκικό Μέγαρο (πρώην ίταλικό προξενείο
 Όδος Θεοφάνους 9

(Πηγή: Καλλιγάς-Ρωμανός, 1977)

ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗ ΠΟΛΗ ΧΑΝΙΩΝ

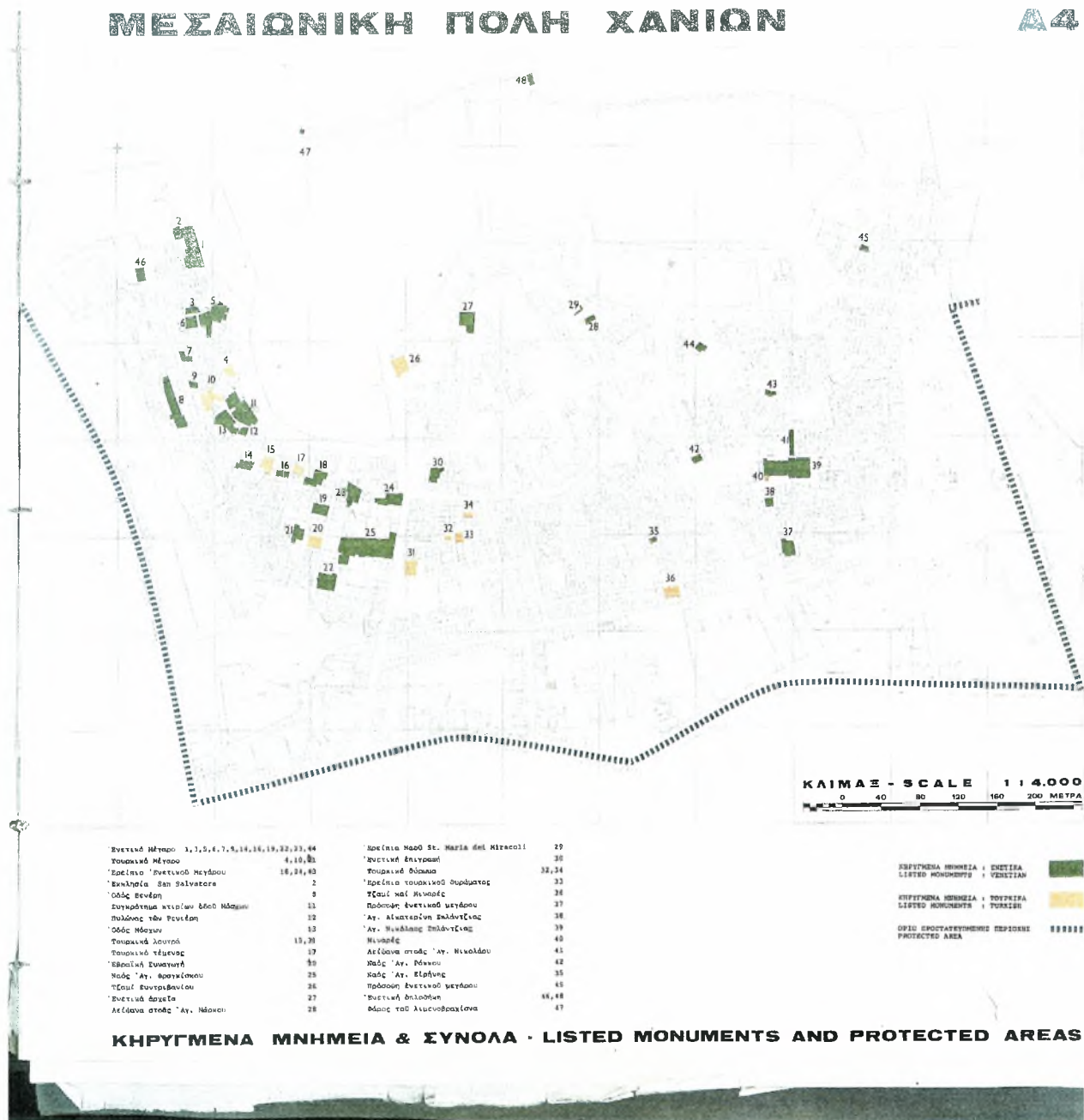
A57



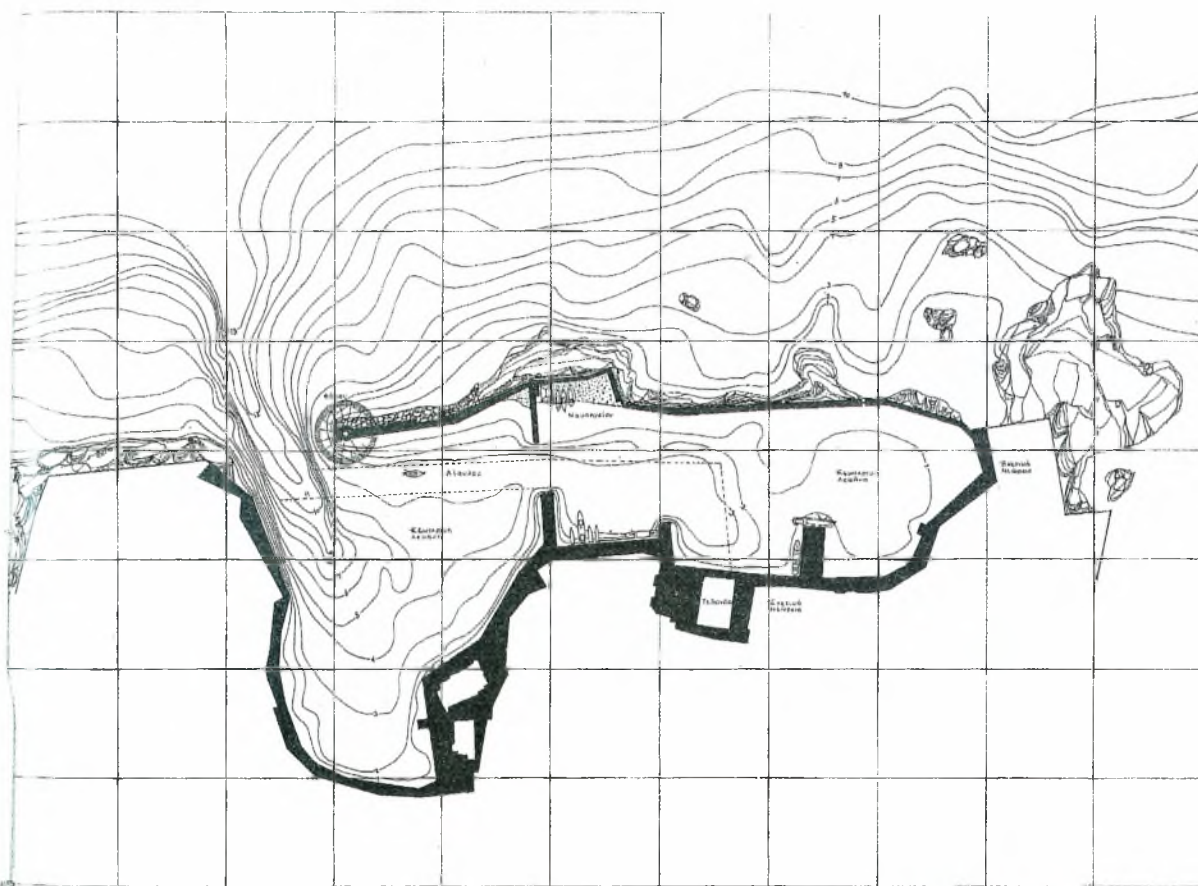
ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΙΣΤΟΥ ΤΗΣ ΠΑΛΙΑΣ ΠΟΛΕΩΣ
THE EVOLUTION OF THE URBAN PATTERN OF THE MEDIEVAL TOWN

(Πηγή: Καλλιγιάς-Ρωμανός, 1977)

(Πηγή: Ιππόδαμος, 1982)



(Πηγή: Καλλιγιάς-Ρωμανός, 1977)

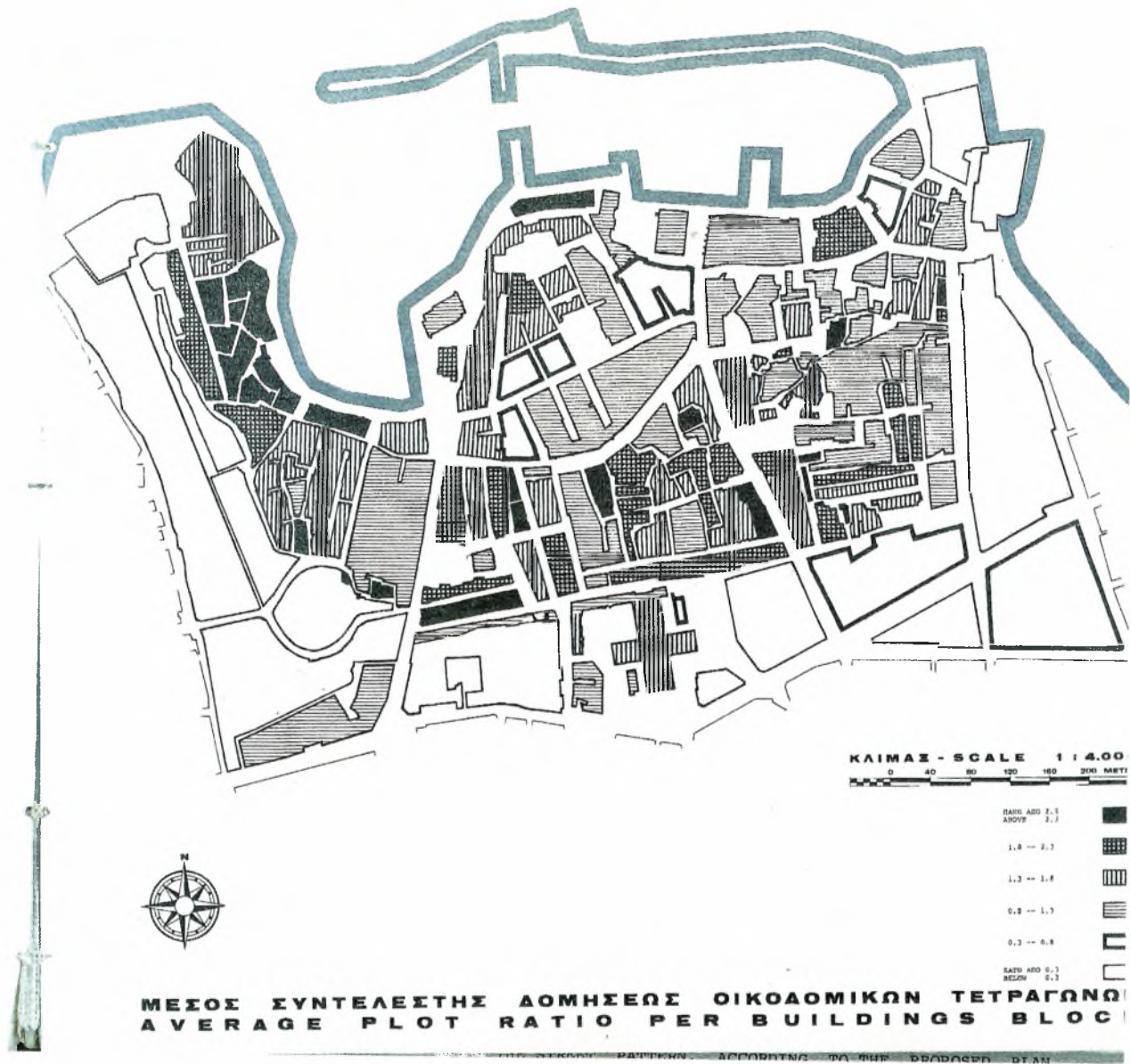


ΚΑΙΜΑΣ - SCALE 1 : 4.000
0 40 80 120 160 200 ΜΕΤΡΑ

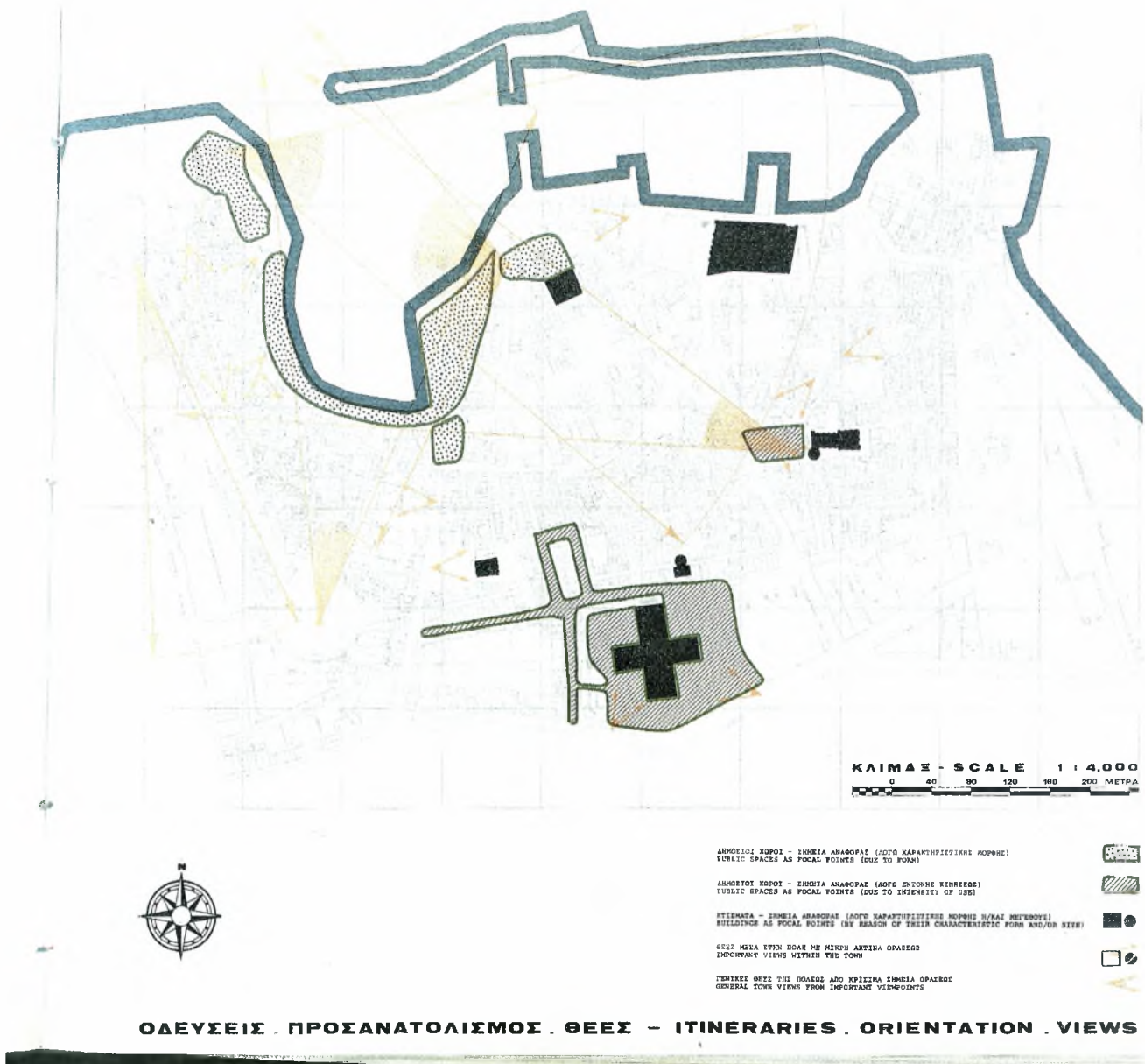


ΤΟ ΕΝΕΤΙΚΟ ΛΙΜΑΝΙ - THE VENETIAN HARBOUR

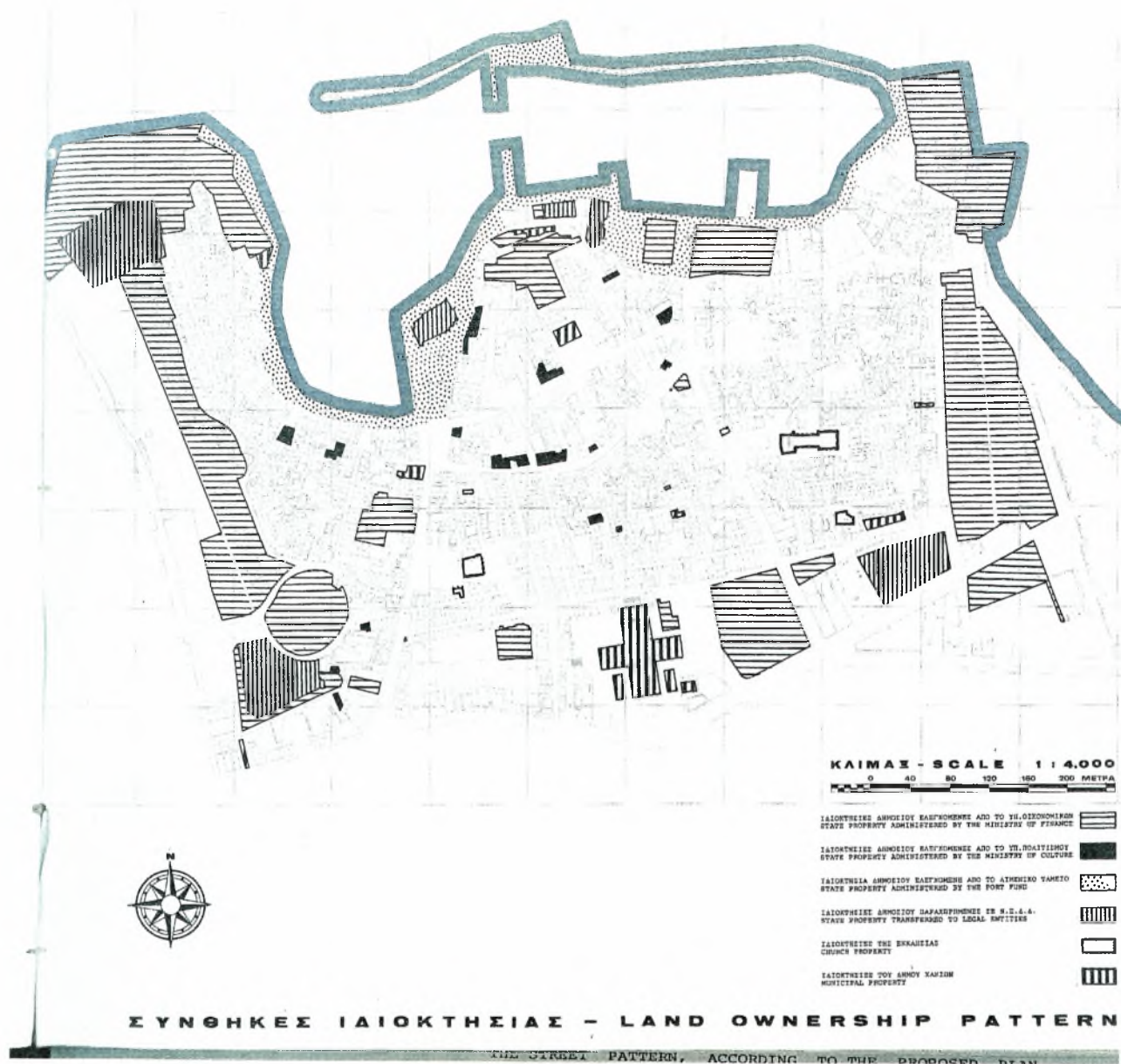
(Πηγή: Καλλιγιάς-Ρωμανός, 1977)



(Πηγή: Καλλιγιάς-Ρωμανός, 1977)



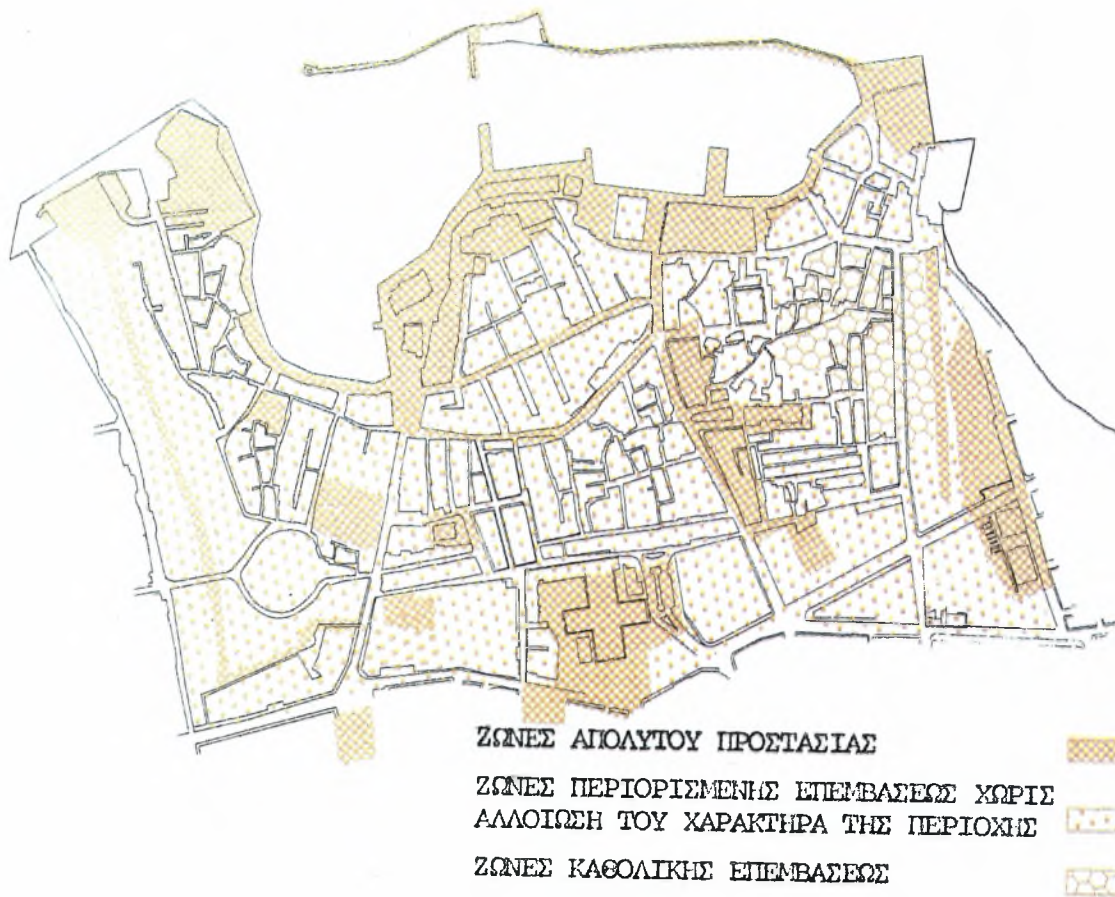
(Πηγή: Καλλιγιάς-Ρωμανός, 1977)



(Πηγή: Καλλιγάς-Ρωμανός, 1977)

Τρεις βαθμοί προστασίας, ορισμένοι από τη μελέτη «Μεσαιωνική πόλη Χανίων»

ΒΑΘΜΟΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ



(Πηγή: Καλλιγάς-Ρωμανός, 1977)

Υπόβαθρο μελέτης



(Πηγή: Καλλιγιάς-Ρωμανός, 1977)

ΠΑΘΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΤΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΡΥΘΜΟ

A/A	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΣ ΡΥΘΜΟΣ	ΠΑΘΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	%	ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΩΝ	%
1	ΕΝΕΤΙΚΑ	125	6.3	125	6.3
2	ΕΝΕΤΙΚΑ ΜΕ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΕΣ ΕΝΑΡΜΟΝΙΣΜΕΝΕΣ ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ:			352	17.8
	ΕΝΕΤΙΚΑ + ΠΡΩΙΜΑ ΤΟΥΡΚΙΚΑ	10	0.5		
	ΕΝΕΤΙΚΑ + ΛΟΙΠΑ ΤΟΥΡΚΙΚΑ	22	1.1		
	ΕΝΕΤΙΚΑ + ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΝΕΟΚΛΑΣΣΙΚΑ	24	1.2		
	ΕΝΕΤΙΚΑ + ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΑΙΚΑ	269	13.6		
	ΕΝΕΤΙΚΑ + ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΕΝΑΡΜΟΝΙΣΜΕΝΑ	10	0.5		
	ΕΝΕΤΙΚΑ + ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΡΥΘΜΟΙ	17	0.9		
3	ΕΝΕΤΙΚΑ ΜΕ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΕΣ ΑΣΥΜΒΙΒΑΣΤΕΣ ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ:			33	1.7
	ΕΝΕΤΙΚΑ + ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΑΣΥΜΒΙΒΑΣΤΑ	23	1.2		
	ΕΝΕΤΙΚΑ + ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΑΣΥΜΒΙΒΑΣΤΑ + ΛΟΙΠΟΙ ΡΥΘΜΟΙ	10	0.5		
4	ΛΟΙΠΟΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟΙ ΡΥΘΜΟΙ (ΠΑΛΗΝ ΕΝΕΤΙΚΩΝ) ΚΑΙ ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΕΝΑΡΜΟΝΙΣΜΕΝΑ:			993	50.2
	ΠΡΩΙΜΑ ΤΟΥΡΚΙΚΑ	18	0.9		
	ΛΟΙΠΑ ΤΟΥΡΚΙΚΑ	76	3.8		
	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΝΕΟΚΛΑΣΣΙΚΑ	113	5.7		
	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΑΙΚΑ	680	34.4		
	ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΕΝΑΡΜΟΝΙΣΜΕΝΑ	63	3.2		
	ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΡΥΘΜΟΙ	43	2.2		
5	ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΑΣΥΜΒΙΒΑΣΤΑ:			475	24.0
	ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΑΣΥΜΒΙΒΑΣΤΑ	417	21.1		
	ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΑΣΥΜΒΙΒΑΣΤΑ ΚΑΙ ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΡΥΘΜΟΙ	58	2.9		
	Σ Υ Ν Ο Λ Ο	1978	100.0	1978	100.0

(Πηγή: Καλλιγάς-Ρωμανός, 1977)



(Πηγή: Καλλιγιάς-Ρωμανός, 1977)

Κήρυξη καλιάς πόλης ως διατηρητέου μνημείου, ΦΕΚ 523/16.8.65

ΦΕΚ 523/16-8-65

3831



Κήρυξη πόλης πόλης

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΝ ΑΘΗΝΑΙΣ
ΤΗ 16 ΑΥΓΟΥΣΤΟΥ 1965

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
523

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΥΠΟΥΡΓΙΚΑ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 1

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 2

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 3

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 4

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 5

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 6

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 7

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 8

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 9

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 10

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 11

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 12

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 13

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 14

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 15

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 16

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 17

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 18

Κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου..... 19—22

Περί άνασυγκροτήσεως Τοπικού Συμβουλίου Προστασίας Απολυμένων εκ των τάξεων του Στρατού Ν. 1836) 1951..... 23

Περί διορισμού άναπληρωτού Προέδρου Έπιτροπής Δημοτικών Κτημάτων..... 24

Περί άνασυγκροτήσεως Συμβουλίων και Έπιτροπών εν τώ Νομώ Λαρίσης..... 25—34

ΥΠΟΥΡΓΙΚΑ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ & ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

Άριθ. 13871 (1)

Περί κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΡΟΕΔΡΙΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

Έχοντας ύπ' όψει: 1) Τήν ύπ' αριθ. 212)28.6.65 άναφοράν της Έφορείας Νεωτέρων Μνημείων, 2) τό άρθρον 52 του Κ.Ν. 5351)32 «περί άρχαιοτήτων» και 3) τήν ύπ' αριθ. 39)9.7.65 πράξιν του Αρχαιολογικού Συμβουλίου, άποφατιζομαι:

Κήρυσσομαι ιστορικόν διατηρητέον μνημείον τήν εν Κοζάνη οίκιαν (άρχοντικόν) Νικ. Βούρκα.

Εν Αθήναις τή 2 Αύγουστου 1965

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
Κ. ΣΤΕΦΑΝΑΚΗΣ

Άριθ. 6478 (2)

Περί κήρυξης ιστορικού διατηρητέου μνημείου.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΡΟΕΔΡΙΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

Έχοντας ύπ' όψει: 1) Τήν ύπ' αριθ. 23)13.1.65 άναφοράν της 4ης Έφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων μετά του συντημένου αυτή χάφτου της πόλεως Χανίων, 2) τήν ύπ' αριθ. 101)15.4.65 σχετικήν άναφοράν της Έφορείας Νεωτέρων Μνημείων Έλλάδος, 3) τάς διατάξεις των άρθρων 50 και 52 του Κ.Ν. 5351)1932 «περί άρχαιοτήτων» εν συνδυασμώ προς τάς διατάξεις του Νόμου 1460)50 και 4) τήν ύπ' αριθ. 28)16.4.65 πράξιν του Αρχαιολογικού Συμβουλίου, άποφατιζομαι:

Τήν κήρυξιν ολοκληρου του εντός των τειχών της πόλεως Χανίων μετά του γώρου της τάρου και των λιμενικών εγκαταστάσεων συγκροτήματος οίκοδομικών τετραγώνων ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου. τό δ' εν αυτό λίαν ένδιαφέροντα διά τήν ιστορίαν της Φθιωτικής άρχιτεκτονικής

μεταγενέστερα του έτους 1830 κτίρια ως γνήσια της ειδικής προστασίας του Νόμου 1469)50.

Έν Αθήναις τῆ 26 Ἰουλίου 1965

ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
Κ. ΣΤΕΦΑΝΑΚΗΣ

(3)

Αριθ. Πράξεως 567)1965
Περί τροποποίησης τῆς ὑπ' αριθ. 463)65 πράξεως τοῦ ΑΣΔΥ ἀπερὶ συγκροτήσεως τοῦ Τμήματος Διακοπῶν τοῦ ΑΣΔΥ διὰ τὸ ἔτος 1965.

ΤΟ ΑΝΩΤΑΤΟΝ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΝ
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Συνελθὼν ἐκτάκτως ἐν ὁλομελείᾳ καὶ ἐν τῷ καταστήματι αὐτοῦ τὴν 29ην Ἰουλίου 1965, παρόντων τοῦ Β. Κορφιωτάκη Προέδρου, Α. Βαρβαρέσου, Ι. Παπαβλαχοπούλου Ἀντιπροέδρου, Β. Μπορονικολοῦ, Α. Σταυριανοπούλου, Ε. Μουρίκη καὶ Δ. Γούλα, συμβούλων, Β. Φωτίου, Μ. Δροσόπουλου, καὶ Κ. Κυριακοπούλου, παρέδρων καὶ τοῦ Γραμματέως Γ. Νόβα, προτάσει τοῦ Προέδρου καὶ ἔχον ὑπ' ὄψιν τὴν παρ. 4 τοῦ ἀρθροῦ 4 τοῦ Νόμου 1811)51 «περὶ Κώδικος καταστάσεως τῶν δημοσίων διοικητικῶν ὑπαλλήλων, ὡς ἀντικαταστάθη διὰ τοῦ ἀρθροῦ 1 παρ. 2 τοῦ 2085)52 καὶ τὸ ἀρθρον 2 τοῦ Ἐσωτερικοῦ Κανονισμοῦ Ἐργασιῶν αὐτοῦ, ἀποφασίζει:

Κατὰ τὸ χρονικὸν διάστημα ἀπὸ 9 Αὐγούστου μέχρι 15 Σεπτεμβρίου 1965 θὰ ὑπηρετήσωσιν εἰς τὸ διὰ τῆς ὑπ' αριθ. 463)1965 πράξεως τοῦ ΑΣΔΥ συγκροτηθῆν τμήμα διακοπῶν αὐτοῦ ἔτους 1965 οἱ ἀρτὶ διορισθέντες ὡς τακτικὰ μέλη τοῦ ΑΣΔΥ κ.κ. Ρωθύμιος Μουρίκης καὶ Δημοσθένης Γούλας.

Ὁ Πρόεδρος
Β. ΚΟΡΦΙΩΤΑΚΗΣ

Ὁ Γραμματεὺς
Γ. ΝΟΒΑΣ

Αριθ. 51625)24)65

(4)

Περί ὀρισμοῦ μελῶν Ἐπιτροπῆς Γνωμοδοτήσεως παρὰ τῷ Γ.Ε.Ν.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΗΣ

Ἐχοντες ὑπ' ὄψιν:

- α) Τὸ ἀρθρον 10 παρ. 2 τοῦ Ν.Δ. 4242)62 «περὶ τροποποιήσεως καὶ συμπληρώσεως φορολογικῶν καὶ ἄλλων τινῶν διατάξεων».
- β) Τὸ Β.Δ. 753)62 «περὶ συγκροτήσεως καὶ τρόπου λειτουργίας Ἐπιτροπῆς Γνωμοδοτήσεως ἐπὶ αἰτήσεων κ.λπ.».
- γ) Τὰς διατάξεις τῆς παραγρ. 2 τοῦ ἀρθροῦ 9 τοῦ Ν.Δ. 4352)64.
- δ) Τὸ ἀρθρον 22 παρ. 3 τοῦ Ν.Δ. 4373)64.
- ε) Τὸ ἀρθρον 2 παρ. 5 τοῦ Β.Δ. 402)65, ἀποφασίζομεν:

Ὁρίζομεν μέλος τῆς Ἐπιτροπῆς Γνωμοδοτήσεως τοῦ ἀρθροῦ 1 τοῦ Β.Δ. 753)62 «περὶ συγκροτήσεως καὶ τρόπου λειτουργίας Ἐπιτροπῆς Γνωμοδοτήσεως ἐπὶ αἰτήσεων Κοινοφελῶν Νομικῶν Προσώπων, περὶ χορηγήσεως φορολογικῆς ἀπαλλαγῆς τοῦ Πλωτάρχου (Ο) Χ. Κολιζέρα Β.Ν. Τμηματάρχου ἐκπαιθῆσαν καὶ συμβάσεων τοῦ Γενικοῦ Ἐπιτελείου Ναυτικοῦ. Ὁσαύτως ὀρίζομεν ὡς ἀπληρωτὴν τὸν Πλωτάρχην (Ο) Γ. Παπαδόπουλον Β.Ν.

Ἡ ἀρχὴ τῆς παρούσης ἀρχεται ἀπὸ τῆς ὑπογραφῆς τῆς, ἧται ἀπὸ 24 Ἰουλίου 1965.

Ἡ παρούσα δημοσιευθῆτω διὰ τῆς Ἐφημερίδος τῆς Κυβερνήσεως.

Έν Αθήναις τῆ 24 Ἰουλίου 1965

ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΣΤ. ΚΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ

Αριθ. 21472)65

Περί ἀρμοδιότητος ΑΝΥΕ καὶ Α)ΑΝΥΕ πρὸς προβαλλομένων λόγων ἀνικανότητος κατὰ τὴν τῶν στρατολογικῶν διατάξεων περὶ ὑποχρέωσης.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΗΣ

Ἐχοντες ὑπ' ὄψιν:

- α) Τὸ Ν.Δ. 3850)58 (ἀρθρα 27 καὶ 28) «περὶ λογίας τῶν Ἐνόπλων Δυναμῶν» (ΦΕΚ 156Α)55.
- β) Τὸ Ν.Δ. 4352)64 (ἀρθρον 4 παραγρ. 1) καὶ διατάξεων ἀφορῶσάν τούς Δημοσίους Ὑπαλλήλους περὶ καταργήσεως Συμβουλίων, Ἐπιτροπῶν τῶν Δημοσίων (ΦΕΚ 135Α)64.
- γ) Τὸ ὑπ' αριθ. 431)29.5.65 Β.Δ. «περὶ διορισμοῦ Συμβουλίων καὶ Ἐπιτροπῶν γνωμοδοτικῆς καὶ ἀρμοδιότητος, παρὰ τῷ Ὑπουργεῖῳ Ἐθνικῆς Ἄμυνας» (ΦΕΚ 97Α)65.
- δ) Τὸ ὑπ' αριθ. 401)27.5.1965 Β.Δ. «περὶ διορισμοῦ Συμβουλίων καὶ Ἐπιτροπῶν ἀρμοδιότητος ὙΠΘΑ» (ΦΕΚ 93Α)65.
- ε) Τὸ Ν.Δ. 4399)64 (ἀρθρον 17) «περὶ ρυθμίσεως στρατολογικῶν τινῶν ζητημάτων» (ΦΕΚ 186Α)64.
- στ) Τὴν ὑπ' ἀριθ. Φ. 420. 1)590834 ἀπὸ 5.6.1965 ἀποφασισιν ὙΠΘΑ ἀπερὶ μεταθέσεως ἀρμοδιότητος εἰς εὐθυντὰς τῶν Στρατολογικῶν Γραφείων κ.λπ. (ΦΕΚ 362Β)65.
- ζ) Τὸ γεγονός διὸ παρὰ τῷ Β.Ν. δὲν ὑφίσταται νομικαὶ Ἐπιτροπαὶ ἀπαλλαγῶν, ἀποφασίζομεν:

1) Συμπληρωθῆν, ὅσον ἀφορὰ τὸ Β. Ναυτικόν, τῆς Φ. 420. 1)590834 ἀπὸ 5.6.1965 ἀποφασισιν ὙΠΘΑ ταθεύσεως ἀρμοδιότητος εἰς τοὺς Διευθυντὰς τῶν κ.λπ. Γραφείων κ.λπ.» (ΦΕΚ 362Β)65) καὶ καθορῆ ἀκόλουθα:

2) Ὅσαίς πρόκειται νὰ ἐξετασθῆ αἰτήσεις περὶ εἰς ὑποχρέους ἐγκλημάσεως στρατευομένου περιουσιακῆς ἀνικανότητος πρὸς ἐργασίαν πατρός ἢ ἀδελφοῦ ἢ ἀγαθοῦ ἐν διαζυεῖ διατελούσης μητός, ἢ σχετικῆ πρὸς αὐτὸν δίδεται ἐπὶ τῇ βάσει γνωματεύσεως τῆς Ἀνωτάτης Ὑγειονομικῆς Ἐπιτροπῆς (ΑΝΥΕ) ἀντὶ τῆς διακοπῆς τὸν Ἑθρᾶς προβλεπομένης οἰκείας Ἐπιτροπῆς ἀπὸ τῆς πρὸς τὴν θὰ παραπέμπεται πρὸς ἐξέτασιν ὁ ἐνδεδειγμένος μερίμνη τοῦ Ναυτικοῦ Στρατολογικοῦ Γραφείου (ΝΣΓΠ).

3) Ἐν περιπτώσει ἐγέρσεως προσφυγῆς κατὰ τὸν ἀρθρον 10 παρ. 2 τοῦ Ν.Δ. 4242)62 «περὶ τροποποιήσεως καὶ συμπληρώσεως φορολογικῶν καὶ ἄλλων τινῶν διατάξεων», οἱ προβάλλοντες κατὰ τὰ ἀνωτέρω, λόγους ἀνικανότητος θὰ παραπέμπονται πρὸς ὀριστικὴν κρίσιν εἰς τὸ Ἀναθεωρητικῆς Ἀνωτάτης Ὑγειονομικῆς Ἐπιτροπῆς (ΑΝΥΕ) διὰ πράξεως ἡμῶν.

4) Κατὰ τὰ λοιπὰ ἐφαρμόζονται αἱ διατάξεις τῆς Φ. 420. 1)590834 ἀπὸ 5.6.1965 ἀποφασίσεως.

Έν Αθήναις τῆ 4 Αὐγούστου 1965

ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΣΤ. ΚΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ

Αριθ. 104634)Α—343

Περί χορηγήσεως ἀδείας ἰδρύσεως καὶ λειτουργίας ἐκπαιδευτικῶν καὶ ἐπαγγελματικῶν σχολῶν καὶ ματι Νικ. Ε. Χατζιδάκη.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝ. ΠΑΙΔΕΙΑΣ & ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ

Ἐχοντες ὑπ' ὄψιν τὰς διατάξεις 1) τοῦ Ν. 519)59 τοῦ Ν.Δ. 1097)42, γ) τοῦ ἀρθροῦ 16 τοῦ Ν.Δ. 3973)64 δ) τοῦ ἀρθροῦ 1 τοῦ Ν.Δ. 3973)1959 ὡς καὶ τῆς Φ. 671)61 Β.Δ., ἀποφασίζομεν:

Χορηγοῦμεν εἰς τὸν Νικόλαον Ε. Χατζιδάκη ἀδείαν ἰδρύσεως καὶ λειτουργίας ἐν Ἀθήναις 1) ἑπτακλάσης

(Πηγή: Γραφεῖο Προγραμματικῆς Συνθήκης Παλιάς Πόλης Χανίων)

ΧΑΡΤΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Χαμηλή πυκνότητα κατοικίας

Υψηλή πυκνότητα κατοικίας

Ακτογραμμή

Όριο περιοχής μελέτης

Διπλωματική Εργασία:
Ανάπλαση και Βιώσιμη
Ανάπτυξη Ιστορικών
Κέντρων Πόλεων: Η
περίπτωση των Χανίων

Φοιτήτρια: Μανολικάκη Ε.
Επιβλέπουσα καθ/τρια:
Γοσποδίνη Α.

Κλίμακα: 1:4000

Φωτογραφικό Υλικό *

*(*Πηγή: Προσωπικό αρχείο)*

Στη γειτονιά του Τοπανά



Προβλήματα υποδομών και αισθητικής



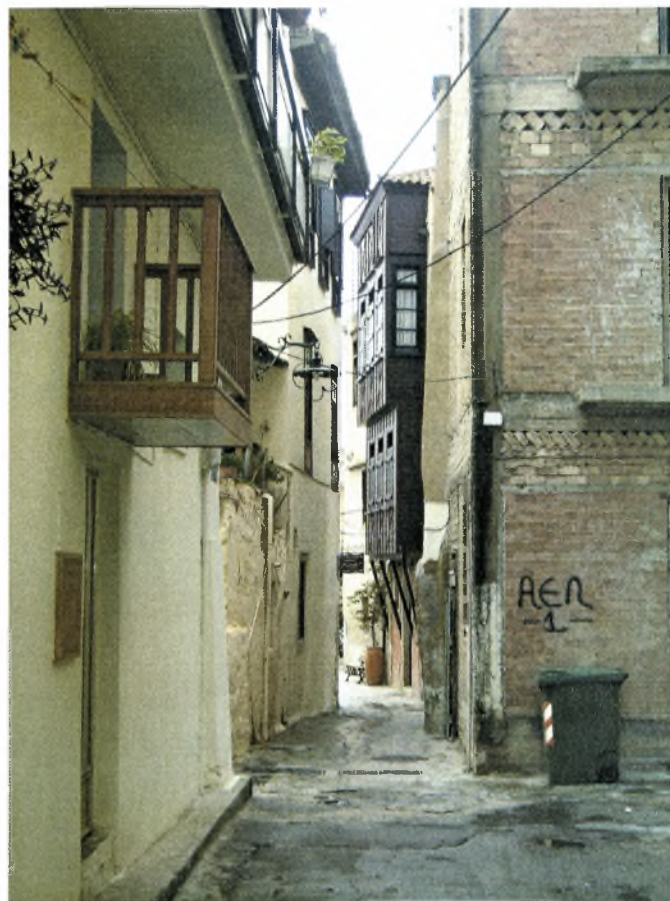
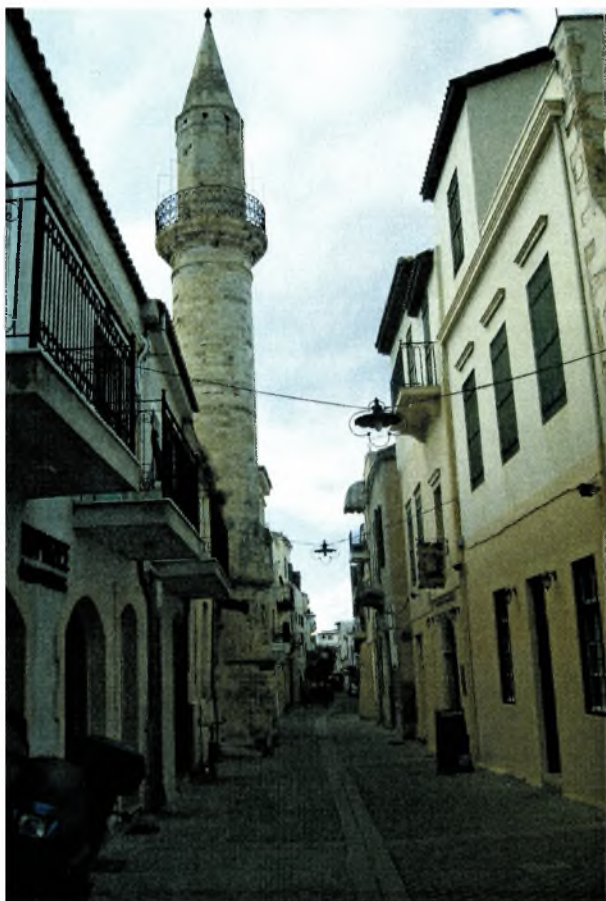
Η περιοχή του Βυζαντινού τείχους



Η περιοχή του Ενετικού τείχους



Στη γειτονιά της Σπλάντζιας



Η θέα από το Καστέλλι



Άποψη του Ενετικού Λιμανιού



Προβλήματα κτιριακού δυναμικού και ερείπια





Το φαινόμενο της «εποχιακότητας»



Μνημεία παλιάς πόλης



Νεώριον



Τουρκικό Χαμάμ



Το Διοικητήριο



Το Μεγάλο Αρσενάλι



Το Κάστρο Φιρκά



Κεραματοθήκες



Τα υπιά Νεώρια



Ενετικός ναός



Ερείσματα Αρχαίας Κυδωνίας



Τούρκικα Τζαμί



Ενετικός φάρος



Αγορά

(Πηγή φωτογραφιών παρούσας σελίδας:
Ανδριανάκης Μ., 1997)



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



004000091442

