

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ- ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

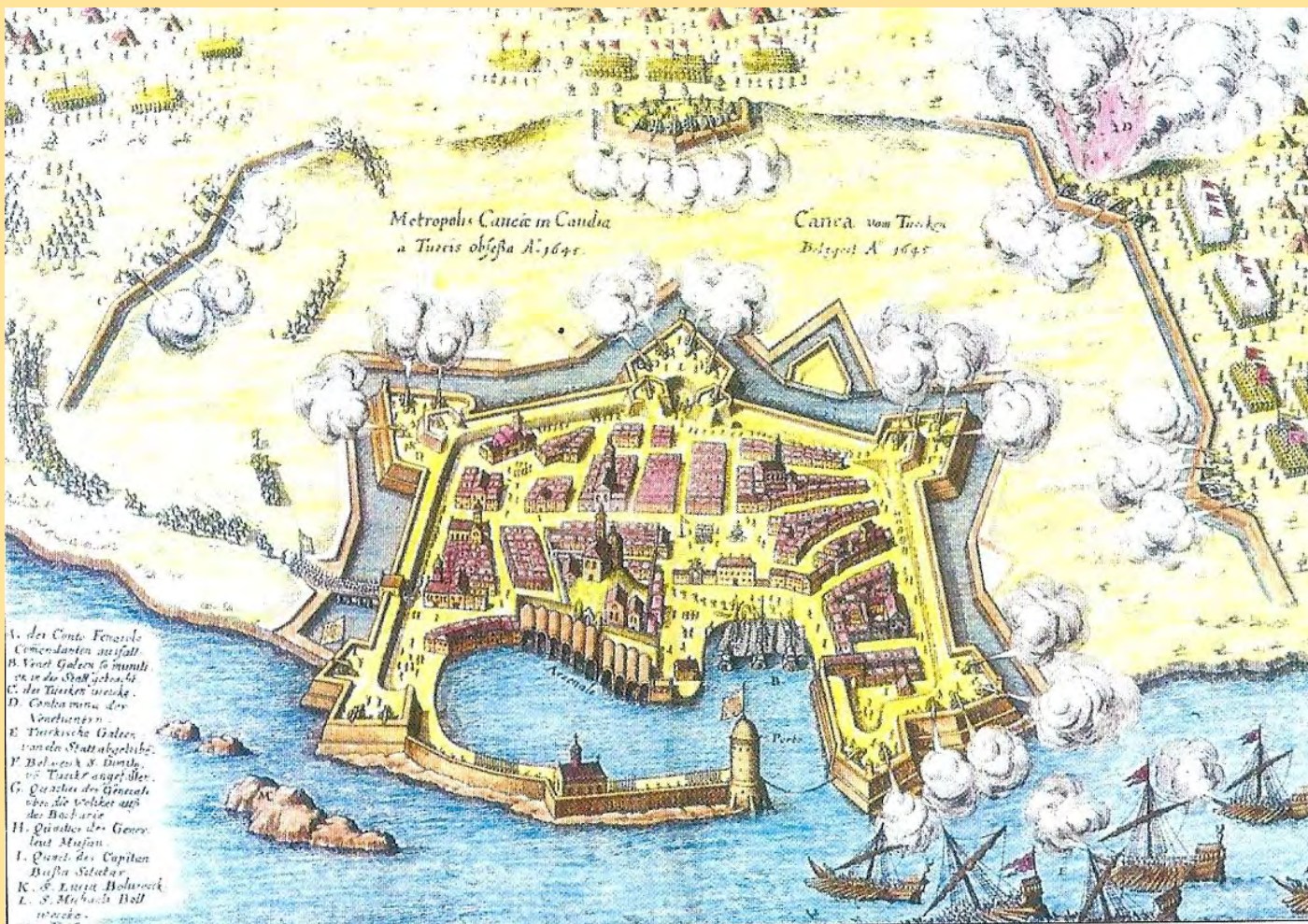
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Μ.Δ.Ε. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

Η ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΤΩΝ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΠΟΛΕΩΝ ΚΑΙ Η
ΕΝΤΑΞΗ ΤΟΥΣ ΣΤΟΝ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΙΣΤΟ. Η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΟΠΤΙΚΗ.

ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΧΑΝΙΩΝ-ΒΕΝΕΤΙΑΣ



ΧΡΙΣΤΙΑΝΑ ΜΑΜΑΤΣΗ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΑΛΕΞΙΟΣ ΔΕΦΝΕΡ

ΒΟΛΟΣ ΙΟΥΝΙΟΣ 2014

Πίνακας περιεχομένων	
ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	3
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	4
ABSTRACT	4
ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ / ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ	6
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. Η ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΚΑΙ Ο ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΩΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ.....	10
1.1 Η Πολιτιστική κληρονομιά: Έννοιες, η Διεθνής και η Ευρωπαϊκή προσέγγιση .	10
1.2 Η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς στην Ελλάδα	12
1.3 Ιστορικά κέντρα πόλεων	15
1.4 Προβλήματα υποβάθμισης των Ιστορικών Κέντρων.....	16
1.5 Παράγοντες βιωσιμότητας των Ιστορικών Κέντρων	17
1.6 Ο Τουρισμός ως λειτουργικός παράγοντας του Ιστορικού Κέντρου.....	19
1.7 Η Φέρουσα Τουριστική Ικανότητα (Φ.Τ.Ι.).....	21
1.8 Ευρωπαϊκά προγράμματα για την ανάδειξη των Ιστορικών κέντρων	24
1.8.1 Το πρόγραμμα HerO -Heritage Opportunity.....	24
1.8.2 Το παράδειγμα των πόλεων Bayonne (Γαλλία) & Kilkenny (Ιρλανδία) – (Urbact II).....	25
1.8.3 Το παράδειγμα του Ρέγκενσμπουργκ (Urbact II).....	27
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. Η ΒΕΝΕΤΙΑ ΩΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ	31
2.1 Ιστορική αναδρομή	31
2.2 Βενετία: χωρική και πολεοδομική περιγραφή	32
2.3 Προβλήματα και παρεμβάσεις	36
2.4 Η Φέρουσα Τουριστική Ικανότητα της Βενετίας.....	40
2.4.1 Υπολογισμός Φέρουσας Τουριστικής Ικανότητας της Βενετίας	44
2.5 Προβλήματα που προκλήθηκαν και προκαλούνται λόγω τουρισμού στη Βενετία	47
2.6 Διαχείριση της ροής των τουριστών	48
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΤΑ ΧΑΝΙΑ ΩΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ	52
3.1 Η χωρική δομή της Περιφερειακής Ενότητας.....	52
3.2 Η δομή της Παλιάς Πόλης των Χανίων	54
3.4 Πολεοδομική Ανάλυση (Μελέτη Ρωμανού-Καλλιγά, 1994).....	63
3.5 Χρήσεις γης.....	65
3.6 Η αρχιτεκτονική ανάλυση	68
3.7 Η ανάλυση των μνημείων πολιτιστικής κληρονομιάς	69

3.8 Το τουριστικό δυναμικό και η προοπτική βιωσιμότητας της Παλιάς Πόλης Χανίων.....	70
3.8.1. Φέρουσα Τουριστική Ικανότητα Ιστορικής πόλης Χανίων	72
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΕΡΕΥΝΑ ΠΕΔΙΟΥ ΣΤΑ ΧΑΝΙΑ	74
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ ΠΟΛΕΩΝ ΧΑΝΙΩΝ- ΒΕΝΕΤΙΑΣ (SWOT)	94
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ	100
6.1 Το πλαίσιο προσδιορισμού της βιωσιμότητας των Ιστορικών Κέντρων πόλεων	100
6.2 Καταγραφή συμπερασμάτων υφιστάμενης κατάστασης για τις δύο ιστορικές πόλεις.....	101
6.3 Επανάχρηση ιστορικών κτιρίων.....	102
6.4 Προτάσεις για τη βιωσιμότητα του ιστορικού κέντρου των Χανίων.....	114
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι- ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΩΝ ΧΑΝΙΩΝ.....	117
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ- ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΩΝ ΧΑΝΙΩΝ	125
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ- ΕΡΕΥΝΑ ΠΕΔΙΟΥ	133
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙV- ΚΗΡΥΞΕΙΣ ΠΑΛΙΑΣ ΠΟΛΗΣ.....	138
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	143

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Ευχαριστώ τους καθηγητές μου και την οικογένειά μου για τη βοήθειά τους σε όλη τη διάρκεια του μεταπτυχιακού προγράμματος.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία μελετά την ένταξη των ιστορικών κέντρων πόλεων στο σύγχρονο πολεοδομικό ιστό, και ερευνά τα επίπεδα αναγέννησης των λειτουργιών τους μέσα από την οργάνωση των χρήσεων γης, στα πλαίσια της αρχής της βιωσιμότητας. Ως μελέτη περίπτωσης έχει επιλεγεί το ιστορικό κέντρο της μεσαιωνικής πόλης των Χανίων, καθώς αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα αστικού συμπλέγματος με ιστορική, πολιτιστική και αρχιτεκτονική αξία στον Ελλαδικό χώρο. Πρόκειται για ένα ιστορικό τόπο που από την ίδρυσή του μέχρι σήμερα δεν έχει εγκαταλειφθεί από το ανθρώπινο στοιχείο. Η διαφορετικότητα των πολιτισμών που πέρασαν από τα Χανιά ανά τους αιώνες, κληροδότησαν στην πόλη πλήθος μνημείων που σήμερα αποτελούν την πολιτιστική της κληρονομιά. Γίνεται ιστορική αναδρομή, περιγραφή της διαχρονικής εξέλιξης της πόλης, καταγραφή της σημερινής κατάστασης χρήσεων –αναφορά σε προτάσεις μελετών, και παράθεση του υφιστάμενου νομικού πλαισίου. Το όλο πόνημα παρατίθεται σε συγκριτική ανάλυση με την Μεσαιωνική πόλη της Βενετίας. Αναλύεται η παράμετρος του πολιτιστικού τουρισμού ως χρήση, εξετάζεται η δυνατότητα αρμονικής συνύπαρξης με τις υπόλοιπες χρήσεις στην πόλη, ενώ προτείνονται και παρεμβάσεις ανάπλασης.

ΛΕΞΕΙΣ - ΚΛΕΙΔΙΑ

Ιστορικά κέντρα πόλεων, πολιτιστική κληρονομιά, βιωσιμότητα-αιφορία, χρήσεις, πολιτιστικός τουρισμός, πολιτιστικές διαδρομές, πολεοδομική ανάπλαση, μνημειακό απόθεμα.

ABSTRACT

This thesis studies the integration of historic city centers in the current urban status, and examines regeneration possibilities of their functions and land use, under the prism of sustainability. As a case study is selected the historic center of the medieval city of Chania, as it exemplifies urban complex of historical, cultural and architectural value in Greece. It is a historical place that has not been abandoned by the human element from its inception. The diversity of cultures that passed from Chania over the centuries, the Minoan era and particularly the periods of Venetian and Ottoman command, bequeathed to the city numerous monuments that today constitute its cultural heritage. Following, there shows a historic flashback, a description of the temporal evolution of the city, recording of the current city status. Reform proposal studies are mentioned, as well as an outline of the existing urban framework. The whole essay comes with a comparative analysis to the medieval city of Venice. The parameter of cultural tourism is analyzed, and examined under the possibility of harmonious coexistence with other functions in the city, together with the proposed historic city center regeneration.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

Διάγραμμα 1. Πληθυσμιακή μεταβολή της Βενετίας

Διάγραμμα 2. Διαγραμματική απεικόνιση αφίξεων (arrivi) και επισκεπτών/διερχόμενων/εκδρομέων (presenze) στην πόλη της Βενετίας, πηγή: <http://www.comune.venezia.it>

ΕΙΚΟΝΕΣ

Εικόνα 1. Οι βασικές κατηγορίες του τουρισμού (Richards, 1994)

Εικόνα 2. Η ερμηνεία του βιώσιμου τουρισμού, πηγή: Coccossis, 1996

Εικόνα 3. Χάρτης της Bayonne, πηγή: [www.google photos](http://www.google.com/photos)

Εικόνα 4. Χάρτης του Kilkenny, πηγή: [www.google photos](http://www.google.com/photos)

Εικόνα 5. Ιστορικό κέντρο του Ρέγκενσμπουργκ, Πηγή: [www.google.gr/εικόνες /Regensburg](http://www.google.gr/εικόνες/Regensburg)

Εικόνα 6. Χάρτης της περιφέρειας του Ρέγκενσμπουργκ, πηγή: [www.google.gr/εικόνες /Regensburg](http://www.google.gr/εικόνες/Regensburg)

Εικόνα 7. Δορυφορική εικόνα της Βενετίας στην ευρύτερη περιοχή, πηγή: www.wikimapia.org

Εικόνα 8. Άποψη της Βενετίας από το Grand Canal, πηγή: www.googlephotos.gr

Εικόνα 9. Δορυφορική εικόνα του Μέστρε, πηγή: www.wikimapia.org

Εικόνα 10. Το Fondaco dei Turchi, πηγή: Plant, 2002

Εικόνα 11. Δορυφορική εικόνα του Αρσενάλι της Βενετίας, πηγή: www.wikimapia.org

Εικόνα 12. Γεωγραφική θέση των νεωρίων στη λιμνοθάλασσα (Clark C. & Pinder D., 1999)

Εικόνα 13. Το Αρσενάλι τον 20^ο αι. (Clark & Pinder, 1999)

Εικόνα 14. Δορυφορική εικόνα πλατείας Αγίου Μάρκου, πηγή: www.wikimapia.org

Εικόνα 15. Δορυφορική εικόνα κύριας διαδρομής των τουριστών: γέφυρα Ριάλτο-πλατεία Αγίου Μάρκου, www.wikimapia.org

Εικόνα 16. Διαγραμματική ανάπτυξη της ροής των τουριστών στο καρναβάλι της Βενετίας το 2008 (Mamoli et al, 2012)

Εικόνα 17. Σχέδιο Ζωνοποίησης βασικών ενοτήτων Παλιάς Πόλης (μελέτη Ρωμανού-Καλλιγά 1977 και 1995)

ΠΙΝΑΚΕΣ

Πίνακας 1. Σταθερότυπα υπολογισμού ΦΤΙ, πηγή: Λαγός και Διακομιχάλης, 2011, Pearce, 1987

Πίνακας 2. Δείκτες προσδιορισμού ΦΤΙ Βενετίας, Ιδία επεξεργασία

Πίνακας 3. Όροι δόμησης Παλιάς πόλης Χανίων-Π.Ε.1, πηγή: ΡΣ 1947

Πίνακας 4. Κατανομή Χρήσεων γης στην ΠΕ-1 παλιάς πόλης Χανίων (επεξεργασία πίνακα χρήσεων ΡΣ)

Πίνακας 5. Πυκνότητες Ρυμοτομικού Σχεδίου στις ΠΕ Δήμου Χανίων

Πηγή: ΓΠΣ Χανίων Α στάδιο (2012)

Πίνακας 6. Κατανομή χρήσεων γης Ρυμοτομικού Σχεδίου στις ΠΕ Δήμου Χανίων

Πηγή: ΓΠΣ Χανίων Α στάδιο (2012)

Πίνακας 7. Καταγραφή χρήσεων γης ιστορικής πόλης Χανίων

Πίνακας 8. Καταγραφή χρήσεων γης ιστορικής πόλης Χανίων, πηγή: Μελέτη Ρωμανού-Καλλιγά, 1977

Πίνακας 9. Υφιστάμενες Τουριστικές υποδομές: ξενοδοχεία – κλίνες, πηγή:booking.com, Ιδία επεξεργασία

Πίνακας 10. Δείκτες προσδιορισμού ΦΤΙ Ιστορικής πόλης Χανίων, Ιδία επεξεργασία

Πίνακας 11. Επανάχρηση ιστορικών κτιρίων σε Χανιά και Βενετία, πηγή: <http://artosalva.isti.cnr.it>, Googlephotos.gr

ΧΑΡΤΕΣ

Χάρτης 1. Οι τομείς της Βενετίας, πηγή:wikimapia.org

Χάρτης 2. Συνοικίες της παλιάς πόλης Χανίων, υπόβαθρο: τοπογραφική αποτύπωση τεχ. Υπηρ. Π.Ε. Χανίων, Ιδία επεξεργασία

Χάρτης 3. Απεικόνιση της επέκτασης των Χανίων περιμετρικά της Μεσαιωνικής πόλης, η ακτινωτή δομή ανάπτυξης πηγή:wikimapia.org

Χάρτης 4.Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο –Τομέας Ι παλιά πόλη(ΠΔ 21.11.1978, ΦΕΚ 687-Δ-1978)

Χάρτης 5. Συνοδεύει το Π.Δ. «περί καθορισμού Σ.Δ. και όρων δόμησης στην εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή Χανίων αρ. πράξης 32152/78 (Τμήμα Ι.Π.: Τομέας Ι, ΣΔ1,40), Πηγή: Γρ. παλιάς πόλης Χανίων

Χάρτης 6. «Γενική Μελέτη Προστασίας και Ανάδειξης Παλαιάς Πόλης Χανίων», Επικαιροποίηση, 1994

Χάρτης 7. Υφιστάμενες χρήσεις εδάφους στην ιστορική πόλη των Χανίων, πηγή: υπόβαθρο-τοπογραφική αποτύπωση τεχ. Υπηρεσίας Δήμου Χανίων, ίδια επεξεργασία.

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ / ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ

Γ.Π.Σ.	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Ε.Ε.	Ευρωπαϊκή Ένωση
Ι.Π.	Ιστορική Πόλη
Κ.Υ.Α.	Κοινή Υπουργική Απόφαση
Π.Π.	Παλιά Πόλη
Φ.Τ.Ι.	Φέρουσα Τουριστική Ικανότητα
Ν.Δ.	Νομοθετικό Διάταγμα

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η πολιτιστική κληρονομιά αποτελεί παγκοσμίως αναγνωρισμένη αξία. Μνημεία, αρχαιολογικοί χώροι, τόποι παρελθόντος και σημερινού πολιτισμού, ιστορικοί τόποι και ιστορικά κέντρα πόλεων, αποτελούν σηματοδότες της υλικής κληρονομιάς και αντικείμενο προστασίας και ανάδειξης του τόπου και της ιστορίας του. Η ένταξη της πολιτιστικής κληρονομιάς στο σύγχρονο αστικό τοπίο, η προστασία της από τις αρνητικές επιδράσεις των λειτουργιών της πόλης, καθώς και η εξασφάλιση της βιωσιμότητας αποτελούν βασικές προκλήσεις. Αντικείμενο της παρούσας είναι η μελέτη των ιστορικών κέντρων πόλεων στην Ελλάδα και την Ευρώπη και η ένταξή τους στον σύγχρονο πολεοδομικό ιστό. Ερευνώνται τα επίπεδα αναγέννησης των λειτουργιών τους μέσα από την οργάνωση των χρήσεων γης και τη χρήση του τουρισμού- ως κύρια λειτουργία στους ιστορικούς τόπους, με στόχο τη βιωσιμότητα. Ως μελέτη περίπτωσης έχει επιλεγεί το ιστορικό κέντρο της μεσαιωνικής πόλης των Χανίων, καθώς αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα αστικού συμπλέγματος με ιστορική, πολιτιστική και αρχιτεκτονική αξία στον Ελλαδικό χώρο. Το όλο πόνημα παρατίθεται σε συγκριτική ανάλυση με την Μεσαιωνική πόλη της Βενετίας. Αναλύεται η παράμετρος του πολιτιστικού τουρισμού ως χρήση, εξετάζεται η δυνατότητα αρμονικής συνύπαρξης με τις υπόλοιπες χρήσεις στην πόλη, ενώ προτείνονται και παρεμβάσεις ανάπλασης. Τα βασικά ερωτήματα που συνθέτουν το σκοπό της εργασίας ανάγονται στα κάτωθι:

- Μπορεί η ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς να αποτελέσει παράγοντα ανάπτυξης των ιστορικών κέντρων των πόλεων;
- Ποια είναι η κύρια χρήση του πολιτιστικού αποθέματος σήμερα;
- Μπορούν τα ιστορικά κέντρα να ενταχθούν στο σύγχρονο πολεοδομικό ιστό με τη χρήση κατάλληλων πολιτικών;
- Ποιες είναι οι μορφές της ανάπτυξης του ιστορικού κέντρου;
- Ποια τα επίπεδα ένταξης του ιστορικού κέντρου των Χανίων στον σύγχρονο πολεοδομικό ιστό και πως κρίνεται η βιωσιμότητά του;

Η μεθοδολογία ανάπτυξης του θέματος στηρίζεται στην κατανόηση της έννοιας και της αξίας του αγαθού της πολιτιστικής κληρονομιάς, και της σημειολογίας του κατά τη Διεθνή, την Ευρωπαϊκή και την Ελληνική προσέγγιση, και προχωρά στην ανάπτυξη της έννοιας των ιστορικών κέντρων πόλεων στο παραπάνω πλαίσιο. Μέσα από αναφορές στα

προβλήματα υποβάθμισής των Ι.Κ. πόλεων, η μελέτη θέτει τις προοπτικές βιωσιμότητάς τους, οι οποίες αφορούν στην λειτουργικότητά τους και εστιάζει στην κύρια –σύμφωνα με την παρούσα μελέτη- χρήση τους: τον τουρισμό, που αποτελεί και στοιχείο θεματικής πρωτοτυπίας. Δίνει παραδείγματα εφαρμογής στρατηγικών σχεδίων βιωσιμότητας και ανάπτυξης Ευρωπαϊκών Ι.Κ. πόλεων και –ως στοιχείο πρωτοτυπίας, εστιάζει στη χωρική δομή και τις λειτουργίες των Ι.Κ. των Χανίων και της Βενετίας, πραγματοποιείται έρευνα πεδίου με την μορφή ερωτηματολογίου προς κατοίκους, εργαζόμενους και επισκέπτες, σύμφωνα με το οποίο ερευνώνται τα επίπεδα γνώσης και κατανόησης της αξίας του ιστορικού κέντρου, χαρακτηρίζεται η «εικόνα της πόλης», και εκφέρονται απόψεις τη στρατηγική βελτίωσης του τόπου. Στη μελέτη ακολουθεί συγκριτική ανάλυση SWOT του χωρικού/ρυθμιστικού, του τουριστικού και του πολιτιστικού στοιχείου κάθε πόλης και εξάγονται συμπεράσματα για τις προοπτικές βιωσιμότητας των δύο ιστορικών πόλεων. Τέλος, παρουσιάζεται μια σειρά προτάσεων για την επίτευξη αυτή.

Στο Κεφάλαιο 1 αναπτύσσεται θεωρητική προσέγγιση της έννοιας της πολιτιστικής κληρονομιάς με έμφαση στον αστικό χώρο με συγκεκριμένο πλαίσιο αναφοράς τα Ιστορικά Κέντρα πόλεων, στο Διεθνές, Ευρωπαϊκό και Εθνικό επίπεδο. Στη συνέχεια παρουσιάζεται το πλαίσιο προσδιορισμού των Ιστορικών κέντρων πόλεων, και των λειτουργιών τους, με έμφαση στη χρήση-λειτουργία του τουρισμού, κύρια ανταποδοτική λειτουργία της πολιτιστικής κληρονομιάς. Παράλληλα γίνεται αναφορά στην έννοια της Φέρουσας Τουριστικής Ικανότητας και επεξεργασία της έννοιας υπό το πρίσμα του ιστορικού κέντρου. Παρατίθενται οι παράγοντες βιωσιμότητας των Ιστορικών Κέντρων και γίνεται αναφορά στα προβλήματα χρήσεων (υποβάθμιση) και λειτουργιών τους. Ακολουθεί περιληπτική παρουσίαση στρατηγικών πολεοδομικής, αναπλάσεων, και αναδιοργάνωσης Ευρωπαϊκών Ιστορικών Κέντρων Πόλεων.

Στο Κεφάλαιο 2 γίνεται παρουσίαση της Ιστορικής Πόλης της Βενετίας. Αναλύονται τα προβλήματα και οι συγκρούσεις χρήσεων με έμφαση στη σύγκρουση τουρισμού-μόνιμης κατοικίας, και παρατίθενται λύσεις και παρεμβάσεις από τη Διεθνή βιβλιογραφία.

Στο Κεφάλαιο 3, αναλύεται η περίπτωση της Μεσαιωνικής πόλης των Χανίων ως κέντρου πολιτισμού και τουρισμού. Παρουσιάζεται η ιστορική αναδρομή, η εικόνα της πόλης, η αξία της πολιτιστικής κληρονομιάς, η υφιστάμενη πολεοδομική κατάσταση και οι λειτουργίες, η σύνδεσή της με το σύγχρονο πολεοδομικό ιστό και τα προβλήματα-συγκρούσεις λειτουργιών και χρήσεων. Και για τις δύο πόλεις δίδονται στοιχεία φέρουσας τουριστικής ικανότητας.

Στο Κεφάλαιο 4 παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της έρευνας πεδίου που διεξήχθη για την παλιά πόλη των Χανίων ως πολιτιστικό προορισμό.

Στο Κεφάλαιο 5, παρουσιάζεται η ανάλυση SWOT για τις δύο ιστορικές πόλεις, την πολιτιστική διαχείριση και την τουριστική διαδρομή τους.

Στο Κεφάλαιο 6 παρατίθενται τα συμπεράσματα και οι προτάσεις για την πολιτιστική διάσταση, την τουριστική προοπτική και τη βιωσιμότητα των 2 πόλεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. Η ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΚΑΙ Ο ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΩΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

1.1 Η Πολιτιστική κληρονομιά: Έννοιες, η Διεθνής και η Ευρωπαϊκή προσέγγιση

Σε πολλά κράτη-μέλη της ΕΕ, οι πόλεις και τα ιστορικά τους κέντρα θεωρούνται στοιχεία της εθνικής τους κληρονομιάς και η διατήρηση των ιστορικών και πολιτιστικών τους αξιών στο χρόνο είναι σημαντικός στόχος. Η διατήρηση αυτή συνήθως φέρει διπλό κέρδος: την έλξη των τουριστών αλλά και την έλξη των μόνιμων κατοίκων προς την πόλη τους καθώς τους παρέχει αναβαθμισμένη ποιότητα ζωής (Van Der Berg κ.α., 2007)

Η θεσμική κύρωση της κληρονομιάς ως Διεθνούς αξίας, αναδεικνύεται μόλις πρώτο μισό του 20^{ου} αι. με την Διάσκεψη των Αθηνών (1931) για την αποκατάσταση των ιστορικών κτιρίων που διοργανώθηκε από τη Διεθνή Ένωση Μουσείων, αλλά και τη δημοσίευση της Χάρτας των Αθηνών¹ του Le Corbusier που συντάχθηκε το 1933 και δημοσιεύτηκε το 1941. Ήταν η πρώτη συστηματική προσπάθεια διατύπωσης των αρχών για την προστασία των ιστορικών πόλεων (Αυγερινού-Κολώνια, 2012). Η ιδιαιτερότητα των Πολιτιστικών Αγαθών² και η ανάγκη Προστασίας τους σε καιρό πολέμου αναγνωρίστηκε πρώτα σε δύο Διεθνείς Συνδιασκέψεις, το 1899 και το 1907 στην Χάγη (Βέργου, 2012).

Στο 2^ο Διεθνές συνέδριο Αρχιτεκτονικής και Συντήρησης Αρχαιοτήτων, που διεξήχθη στη Βενετία το 1964, διευρύνθηκε η έννοια του μνημείου αναγνωρίζοντας ότι «η έννοια ενός ιστορικού μνημείου δεν καλύπτει μόνο το μεμονωμένο αρχιτεκτονικό έργο αλλά και την αστική ή την αγροτική τοποθεσία που μαρτυρεί ένα ιδιαίτερο πολιτισμό μια ενδεικτική εξέλιξη ή ένα ιστορικό γεγονός» (Αυγερινού-Κολώνια & Τουφεγγοπούλου, 2012) Υιοθετήθηκαν τότε 13 ψηφίσματα, πρώτο εκ των οποίων η «Χάρτα της Βενετίας», στο 5^ο άρθρο της οποίας υποστηρίζεται ότι «η συντήρηση των μνημείων ευνοείται πάντοτε από την καταλληλότητα τους να χρησιμοποιηθούν για κάποιο σκοπό ωφέλιμο στην κοινωνία». Στο 2^ο ψήφισμα, η UNESCO υποστήριξε και

¹ 4^ο Διεθνές Συνέδριο Μοντέρνας Αρχιτεκτονικής (IV CIAM, Athens, “The Organic City”)

² Ως πολιτιστικά αγαθά, ασχέτως προς την προέλευση και την ιδιοκτησία τους, ορίζονται α) τα αγαθά, κινητά ή ακίνητα, που παρουσιάζουν μεγάλο ενδιαφέρον για την πολιτιστική κληρονομιά των λαών, όπως μνημεία αρχιτεκτονικής, τοποθεσίες, οικοδομικά σύνολα, έργα τέχνης, χειρόγραφα, βιβλία κλπ, β) τα οικοδομήματα που προορίζονται προς φύλαξη ή έκθεση των υπό α αντικειμένων, όπως μουσεία, βιβλιοθήκες κλπ, γ) τα κέντρα που περιέχουν σημαντικό αριθμό πολιτιστικών αγαθών (N. 1114/7.8.1981 άρ.1).

προώθησε το έργο του –ιδρυθέντος από το 1949- Διεθνούς Συμβουλίου Μνημείων και Τοποθεσιών - ICOMOS (International Council on Monuments and Sites), προωθώντας το πλαίσιο για παράλληλα τις παρακάτω έννοιες:

- **Ιστορικό κτίριο:** αφορά τόσο σε μεμονωμένα κτίριο όσο και σε ομάδες κτιρίων
- **Συντήρηση :** η συντήρηση ενός κτιρίου εξασφαλίζεται με τη χρήση του, υπό την προϋπόθεση της διατήρησης του σχεδίου και της διακόσμησής του, ενώ απαγορεύονται μετακινήσεις είτε αφαιρέσεις στοιχείων του
- **Αποκατάσταση:** εφαρμοστέα μόνο όταν είναι απολύτως απαραίτητη, ενώ οφείλει να γίνεται σεβαστή η δομή και η αυθεντικότητα των υλικών. Τα όποια νέα υλικά ενσωματωθούν πρέπει να είναι απολύτως ορατά. Σε περίπτωση που οι παραδοσιακές τεχνικές δεν αποδεικνύονται ικανές για το έργο, να εφαρμόζονται μοντέρνες δοκιμασμένες όμως τεχνικές. Η «αντιγραφή» στην αποκατάσταση απολεσθέντων τμημάτων του μνημείου-κτιρίου δεν προτείνεται
- **Αρχαιολογία:** οι ανασκαφές πρέπει να πραγματοποιούνται από ειδικούς. Η αποκατάσταση αρχαιολογικών τόπων δεν πρέπει να περιλαμβάνει τροποποιήσεις στα κτίρια για την κατανόηση της εικόνας
- **Δημοσίευση- δημοσιοποίηση:** συνιστάται, αλλά πρέπει απαραίτητα να συνοδεύεται από εγγραφή σε δημόσια αρχεία (Icomos, 2014)

Στη Γενική Συνέλευση της UNESCO στις 16 Νοεμβρίου 1972 κυρώθηκε η «Συνθήκη για την προστασία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς». Τα κράτη αναγνωρίζουν ότι οι χώροι που βρίσκονται στην εθνική επικράτειά τους και έχουν εγγραφεί στον Κατάλογο της Παγκόσμιας Κληρονομιάς, αποτελούν, με κάθε επιφύλαξη της εθνικής κυριαρχίας και των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας, παγκόσμια κληρονομιά «για την προστασία της οποίας είναι υπεύθυνη η διεθνής κοινότητα, που πρέπει να εργαστεί ως σύνολο για αυτό τον σκοπό». Το αξιοσημείωτο της Συνθήκης είναι ότι στις έννοιες που υιοθετεί συνδέει την προστασία του περιβάλλοντος με την προστασία των πολιτιστικών αγαθών. Έτσι, η συνδιάσκεψη αναγνωρίζει την αξία της συμβίωσης του ανθρώπου με τη φύση και τη θεμελιώδη ανάγκη για τη διατήρηση της μεταξύ τους ισορροπίας. Σε παγκόσμια κλίμακα έχουν αναγνωριστεί 962 σημεία εκ των οποίων 745 πολιτιστικά, 188 μνημεία της φύσης και 29 μικτά, σε σύνολο 157 χωρών (UNESCO, 2014).

Ακολούθησε η Διακήρυξη του Άμστερνταμ (1975), όπου διευρύνθηκε η έννοια της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, στην οποία περιλαμβάνεται το περιβάλλον της, όταν

παρουσιάζει πολιτιστικό ενδιαφέρον, ενώ το 1981 στο Λονδίνο υπεγράφη η Ευρωπαϊκή Σύμβαση για την προστασία της αρχαιολογικής κληρονομιάς, και ενσωματώθηκε στην Ελληνική Νομοθεσία με το Ν.1127/1981 (ΦΕΚ 32/Α/10-2-1981). Αναθεωρήθηκε με τη Σύνοδο της Βαλλέτα (1992) και ενσωματώθηκε στο Ελληνικό Δίκαιο με το Ν.3378/2005 (ΦΕΚ 203/Α/19-8-2005). Το 2000 στη Φλωρεντία κυρώθηκε η Συνθήκη για το «τοπίο» και στο Ελληνικό Δίκαιο ενσωματώθηκε με το Ν.3827/2010 (ΦΕΚ 30/Α/2010).

Με το «Διεθνή Χάρτη των ιστορικών πόλεων και αστικών περιοχών» -Washington 1987-η ICOMOS συμπληρώνει τη Χάρτα της Βενετίας και δηλώνει: «η διατήρηση των ιστορικών πόλεων και άλλων ιστορικών αστικών περιοχών, για να είναι όσο περισσότερο δυνατόν αποτελεσματική, οφείλει να αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα συνεκτικών πολιτικών οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και του πολεοδομικού και περιφερειακού σχεδιασμού όλων των επιπέδων». Ο Νόμος 2039/1992 (ΦΕΚ 61/Α/1992) επικύρωσε τη σύμβαση για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στην Ευρώπη, υιοθετώντας το κείμενο της Συνθήκης της Γρανάδας (3-10-1985). Στη Συνθήκη του Μάαστριχτ (1992), προσδιορίζονται στόχοι και μέτρα εφαρμογής για τον πολιτισμό.

Η νέα Χάρτα της Αθήνας (2003) αναγνωρίζει την αειφόρο ανάπτυξη των πόλεων ως βασικό στόχο του στρατηγικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και θεωρεί ότι η αειφόρος αστική ανάπτυξη προκύπτει μέσω της συνεκτικής πόλης. Προϋπόθεση για τη δημιουργία της συνεκτικής πόλης είναι η διατήρηση του πολιτιστικού πλούτου και της διαφορετικότητας.

Ο επίσημος Ευρωπαϊκός φορέας-παρατηρητήριο της πολιτιστικής κληρονομιάς, είναι το «Ευρωπαϊκό πολιτιστικό Δίκτυο- European Heritage Network (HEREIN)», που ιδρύθηκε το 1999 από το Συμβούλιο της Ευρώπης και την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, και έχει αποτελέσει σημείο αναφοράς για κυβερνητικά σώματα, οργανισμούς, επιστήμονες και λοιπούς φορείς που σχετίζονται με την πολιτιστική κληρονομιά. Σήμερα στο HEREIN συμμετέχουν 43 χώρες. Στα πλαίσια αυτού, αναπτύσσεται και το πρόγραμμα ELCIS που αφορά σε χωρική πληροφορία της πολιτιστικής κληρονομιάς (<https://european-heritage.coe.int>).

1.2 Η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς στην Ελλάδα

Η συνειδητοποίηση της σπουδαιότητας της πολιτιστικής κληρονομιάς σε επίπεδο αρχαιοτήτων στην Ελλάδα διαφάνηκε με τη Διαταγή 2400/12-5-1878 από τον

Καποδίστρια που ορίζει ότι “απαγορεύεται η εξαγωγή αρχαιοτήτων από την ελληνική επικράτεια” καθώς και “...να παραχωρούνται κατά προτίμησιν εις την Κυβέρνηση”.

Η πρώτη προσέγγιση στην πολιτιστική κληρονομιά αφορά στην αρχιτεκτονική κληρονομιά «ενοτήτων οικοδομημάτων»(οικισμοί) με ιδιαίτερη αξία, η προστασία των οποίων τεκμηριώνεται στο Π.Δ. της 17^{ης}-7-1923, με την ορολογία «Παραδοσιακοί οικισμοί». Σύμφωνα με το Διάταγμα αυτό οι παραδοσιακοί οικισμοί προστατεύθηκαν με συγκεκριμένους περιορισμούς και κανονισμούς (Lalenis, 2005)

Ο Ν. 5351/1932 (ΦΕΚ 275/Α/24.8.1932) «περί αρχαιοτήτων» που ακολουθεί, προστατεύει τα αρχαία μνημεία- της προ του Χριστιανισμού περιόδου, τα μνημεία του Μεσαιωνικού ελληνισμού και τα προ του 1830 μνημεία και οικοδομήματα. Ο νόμος δεν κάνει αναφορά στην –μη εισηγμένη τότε- έννοια της πολιτιστικής κληρονομιάς. Παρά ταύτα κρίνεται αποτελεσματικός στην προστασία των μνημείων (Ζαφόλιας, 2007). Ο Ν.1469/1950 (ΦΕΚ169/Α/1950) «περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830» προστατεύει μνημεία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους (εκτός αρχαιολογικών και ιστορικών μνημείων) και τα κατατάσσει υπό την αιγίδα του άρθρου 52 του Ν.5351.

Σύμφωνα με την Αυγερινού-Κολώνια (2005), «παρά το γεγονός ότι στη δεκαετία του ‘20 θεσμοθετήθηκαν τα διατάγματα, που περιέλαβαν κανόνες δικαίου για τη δόμηση στις ελληνικές πόλεις και οικισμούς(Περί σχεδίων πόλεων και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών 1923 και ΓΟΚ 1929), μέχρι τη θεσμοθέτηση του Συντάγματος του 1975 δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι υπήρχαν τα αναγκαία θεσμικά εργαλεία για την άσκηση μιας γενικής πολιτικής προστασίας της αστικής κληρονομιάς». Ακολούθησε ο Ν.360/1976 «περί χωροταξίας και περιβάλλοντος», στον οποίο διασαφηνίζονται ο έννοιες φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον. Στην Ελληνική Νομοθεσία η σύσκεψη της UNESCO για την πολιτιστική κληρονομιά, ενσωματώθηκε με το Ν.1126/1981 (ΦΕΚ 32/Α/1981).

Ως πολιτιστική κληρονομιά, σύμφωνα με το Νόμο 1126/81 «περί κυρώσεως της διεθνούς συμβάσεως δια την προστασίαν της Παγκοσμίου πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς», ορίζεται το σύνολο των

- Μνημείων: αρχιτεκτονικά έργα, σημαντικά έργα γλυπτικής και ζωγραφικής, έργα ή κατασκευές αρχαιολογικού χαρακτήρα, επιγραφές, σπήλαια και σύνολα έργων παγκόσμιας αξίας από της άποψης της ιστορίας, της τέχνης ή της επιστήμης

- Οικοδομημάτων: ομάδες κτιρίων μεμονωμένων ή ενοτήτων (οικισμών) τα οποία λόγω της αρχιτεκτονικής τους, της ομοιογένειας, ή της θέσης της έχουν παγκόσμια αξία από την άποψη της ιστορίας, της τέχνης, ή της επιστήμης

- Τοπίων: έργα του ανθρώπου ή συνδυασμός έργων του ανθρώπου και της φύσης, καθώς και εκτάσεις περιλαμβανομένων και των αρχαιολογικών χώρων οι οποίες έχουν παγκόσμια αξία από άποψης ιστορικής, αισθητικής, εθνολογικής κι ανθρωπολογικής.

Στον ορισμό περιλαμβάνεται λοιπόν το σύνολο των ανθρώπινων δημιουργημάτων που χαρακτηρίζονται από παγκόσμια αξία και στην έννοια συμπεριλαμβάνονται οι αρχαιότητες, τα μνημεία, τα διατηρητέα κτίρια και αρχιτεκτονικά σύνολα κ.α.

Το «Διάταγμα των τετρακοσίων» της 19-10-1978, χαρακτήρισε τους πρώτους 400 «παραδοσιακούς οικισμούς της χώρας» και καθόρισε ειδικούς μορφολογικούς κανόνες, ειδικούς όρους δόμησης και θέσπισε τον έλεγχο από τις «Επιτροπές Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου». Σήμερα είναι χαρακτηρισμένοι «παραδοσιακοί» 918 οικισμοί της Ελλάδας.

Η πολιτιστική κληρονομιά προστατεύεται στο αρ.24 παραγρ.1 του Συντάγματος του 1975 όπως αυτό τροποποιήθηκε το 2001, ως υποσύνολο της έννοιας του περιβάλλοντος, εισάγοντας ταυτόχρονα την έννοια της «βιωσιμότητας». Οι αρχαιολογικοί θησαυροί και τα μνημεία της χώρας συγκαταλέγονται στα περιβαλλοντικά αγαθά, και η προστασία του δικαιώματος χρήσεως των περιλαμβάνει όχι μόνον το δικαίωμα χρήσεως υπό στενή έννοια, αλλά και το δικαίωμα διάσωσης τους προς όφελος και των επόμενων γενεών (Καρακώστας, 1989, στο Βέργου, 2012).

Ακολούθησε ο οικιστικός Νόμος 1337/1983, ο οποίος ορίζει διαδικασίες εκπόνησης ειδικών μελετών για παραδοσιακούς οικισμούς, ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός που –στο αρ.4 όπως αντικαταστάθηκε με το Ν.2831/2000 (ΦΕΚ140/Α/2000)- προβλέπει τη διαδικασία χαρακτηρισμού οικισμών ή οικιστικών συνόλων ως «παραδοσιακών» και κτιρίων ως «διατηρητέων», όπως αντικαταστάθηκε με το Νέο ΓΟΚ/2012 και το άρθρο 6 «περί Προστασίας Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς».

Ο Νόμος 2508/97 για τη «βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας» εμπεριέχει την έννοια του βιώσιμου πολεοδομικού σχεδιασμού της αειφορίας και της προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και συγκεκριμένα στα άρθρα του 8-12 περί αναπλάσεων.

Τέλος, ο αρχαιολογικό Νόμος 3028/2002 (ΦΕΚ 153/Α/2002) «για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς», προστατεύει μνημεία και

πολιτιστικά αγαθά. Οι αρχαιότητες και τα μνημεία διαχειρίζονται και προστατεύονται υπό την αιγίδα του ΥΠ.ΠΟ, από τις Εφορείες Προϊστορικών & Κλασικών, Βυζαντινών και Εναλίων αρχαιοτήτων και Νεότερων Μνημείων.

1.3 Ιστορικά κέντρα πόλεων

Τα ιστορικά κέντρα των πόλεων, με τους πολλαπλούς ορισμούς που κατά καιρούς τους έχουν αποδοθεί – Παλιά πόλη, καρδιά της πόλης (8ο CIAM – 1959), κέντρο, Ιστορική πόλη, κεντρικό επαγγελματικό προάστιο, αποδίδουν σε μεγάλο βαθμό τη σημασία που τους προσδίδει η Διεθνής πολεοδομία. Στην ουσία αποτελεί την «πόλη μέσα στην πόλη» υπό την έννοια της ύπαρξης μιας αστικής συγκέντρωσης με λειτουργίες πόλης, σε προηγούμενη περίοδο της ιστορίας, γύρω από την οποία προέκυψαν χρονικά και χωρικά επεκτάσεις αυτής για την ικανοποίηση των αναγκών πληθυσμιακής αύξησης ή και άλλων κοινωνικών και πολιτικών αναγκών. Ο Aldo Rossi (1987) αναφέρει ότι «η μορφή της πόλης είναι πάντα η μορφή μιας εποχής και στη μορφή μιας πόλης συνυπάρχουν πολλές εποχές».

Οι περισσότερες από τις Ελληνικές πόλεις αναπτύχθηκαν γύρω από τις ιστορικές τους γενέτειρες (ICOMOS, 1993 και 2002, Παρθενόπουλος, 2010). Περιλαμβάνουν λοιπόν στο κέντρο τους την ιστορική πόλη, συνήθως πολεοδομικά διαχωρισμένη από την υπόλοιπη-νεότερη πόλη, με τείχη καθώς οι οχυρώσεις ήταν απαραίτητες για την ασφάλειά τους. Έτσι υπάρχει ένας σαφής διαχωρισμός μεταξύ ιστορικού κέντρου και νεότερης πόλης. Το παράδειγμα αυτό διαφαίνεται έντονα στις Ευρωπαϊκές πόλεις με τα Μεσαιωνικά Ιστορικά Κέντρα. Σε κάποιες περιπτώσεις υφίσταται φυσικός διαχωρισμός με κάποιο ποτάμι, λίμνη ή θάλασσα.

Η πραγματική εικόνα του φαινομένου των Ιστορικών Κέντρων σήμερα είναι ότι δεν υπάρχει ένα γενικότερο πλαίσιο σχεδιασμού – προγραμματισμού που να έχει τον- εκ της φύσης του- στρατηγικό χαρακτήρα, ο οποίος θα κατηύθυνε τις δράσεις για τον προσδιορισμό, την αξιοποίηση, αναβίωση και ανάπτυξη των περιοχών αυτών που είναι σημαντικές για τη σημερινή πόλη. Να μπορούν έτσι να αξιοποιηθούν και να δώσουν μια νέα αναπτυξιακή διάσταση στα κέντρα των αστικών περιοχών, ενώ παράλληλα και να διατηρήσουν την αυθεντικότητά τους (Παρθενόπουλος, 2010). Από αυτό τον ισχυρισμό ξεκινά η διερεύνηση της βιωσιμότητας της παλιάς πόλης των Χανίων, και ακολουθεί αναζήτηση των κατάλληλων χωρικών και αναπτυξιακών διαστάσεων από την παρούσα

εργασία, ώστε και να προσδιοριστούν οι κατάλληλες συνθήκες και προϋποθέσεις για την επίτευξή της, με την παράλληλη προστασία των πολιτιστικών αγαθών.

Στην Ελληνική Νομοθεσία και τα διατάγματα καθορισμού όρων δόμησης δεν προβλέπονται ειδικοί όροι για τα ιστορικά κέντρα των πόλεων, παρά το πλήθος παραδειγμάτων των Ιστορικών κέντρων: Ξάνθη, Καβάλα, Κέρκυρα, Βέροια, Θεσσαλονίκη, Τρίκαλα, Λάρισα, Πλάκα, Ναύπλιο, Χανιά, Ρόδος.

Ψυχολογικοί κανόνες κατέδειξαν σε πολλές περιπτώσεις την ανάγκη αφαίρεσης των ιστορικών στοιχείων που μαρτυρούσαν την κατάκτηση (Μεσαίωνας, Τουρκοκρατία), καθώς τότε ίσως δεν θα μπορούσαν να ιδωθούν ως ιστορικά τεκμήρια, και εφαρμόστηκαν καθαιρέσεις τους, ενώ η μη ύπαρξη συγκεκριμένων όρων δόμησης για τα ιστορικά κέντρα-στοιχεία, έδωσαν χώρο στην αναζήτηση του «μοντέρνου» και τη γρήγορη οικονομική ανάκαμψη (σε όποιο βαθμό θα μπορούσε) με τη βοήθεια του υψηλού συντελεστή δόμησης και τις αντιπαροχές.

1.4 Προβλήματα υποβάθμισης των Ιστορικών Κέντρων

Οι κατηγορίες προβλημάτων που αντιμετωπίζουν τα Ιστορικά Κέντρα είναι:

- Προβλήματα χρήσεων
 - Υποβάθμιση
 - Συγκρούσεις χρήσεων
- Προβλήματα κελυφών
 - Παλαιότητα
 - Ακαταλληλότητα
- Ανάγκες πολιτιστικής αξιοποίησης
 - προβολή, ανάδειξη, διατήρηση της ιστορικής φυσιογνωμίας
- Αναγκαιότητες πολεοδομικής παρέμβασης
 - Οικιστικά συμπλέγματα Ρομά κλπ
- Προβλήματα ανθρώπινου δυναμικού
 - Άστεγοι
 - ΑμΕΑ
- Έλλειψη οικιστικής πολιτικής με στόχο τη σύνδεση του παλιού και του νέου τμήματος του πολεοδομικού συγκροτήματος
- Καλυμμένες τοποθεσίες αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, επιχώσεις,

- Ρηχά θεμέλια, μη συντήρηση

Σύμφωνα με την Αυγερινού (2012), οι πολεοδομικές λύσεις να προσδιορίζονται :

α) από τον υφιστάμενο χώρο, του οποίου η συστηματική προσέγγιση είναι αναγκαία για κάθε ορθολογική επέμβαση και

β) από το σεβασμό των διαμορφωμένων χρήσεων κατά την ιστορική διάρκεια και οι οποίες μετασχηματίζονται κατά τη σύγχρονη πραγματικότητα

Σήμερα λοιπόν υφίσταται η αναγκαιότητα του προσδιορισμού και οριοθέτησης του ιστορικού κέντρου των πόλεων, ως προϋπόθεσης προστασίας και ανάπτυξής τους (Παρθενόπουλος, 2010). Και η ανάπτυξη των ιστορικών κέντρων θα προκύψει από:

- Την προστασία, αναστήλωση κι ανάδειξη των ιστορικών στοιχείων τους (μνημεία, κτιριακό απόθεμα)
- Τον καθορισμό μίξης χρήσεων που σέβονται το ιστορικό στοιχείο αλλά ταυτόχρονα ενσωματώνουν το Ι.Κ. στη σύγχρονη πραγματικότητα (κατοικία, εμπορικές χρήσεις, επαγγελματικά κέντρα)
- Την ενσωμάτωση χρήσεων στις δραστηριότητες της πόλης που συνεισφέρουν στην οικονομική ανάπτυξη της τοπικής κοινωνίας εκμεταλλευόμενες το πολιτιστικό απόθεμα: πολιτιστικός τουρισμός

Τα ιστορικά κέντρα πρέπει να ανταποκριθούν στις αντικρουόμενες ανάγκες των ομάδων που ζουν και δραστηριοποιούνται μέσα στην πόλη. Η προσδοκία των κατοίκων για μια ποιοτική αστική ζωή, και των τουριστών για μια αποτελεσματική προσφορά υπηρεσιών και, τέλος, η προσπάθεια των επιχειρήσεων για εξασφάλιση επικερδών συνθηκών εμπορίου, είναι συχνά ως ασυμβίβαστες.

Η πρόκληση είναι απλή: από τη μία πλευρά τα ιστορικά κέντρα χρειάζεται να διαφυλάξουν την αστική ταυτότητα που κληρονόμησαν, από την άλλη, πρέπει να την μετατρέψουν σε ένα κύριο μέσο ικανοποίησης αυτών των ανταγωνιστικών απαιτήσεων (<http://www.espa.gr/el/>).

1.5 Παράγοντες βιωσιμότητας των Ιστορικών Κέντρων

Τα Ιστορικά Κέντρα των Ευρωπαϊκών πόλεων έχουν υπάρξει κέντρα πολλαπλής χρήσης: κατοικίας, εμπορίου, υπηρεσιών, ψυχαγωγίας. Η υπερέκθεση των Ι.Κ. στον τουρισμό ενέχει τον κίνδυνο της μετατροπής τους σε μονοδιάστατες δομές, υπηρετώντας μόνο την εν λόγω λειτουργία και υποφέροντας από το «Σύνδρομο της Disneyland». Το πολιτιστικό αγαθό είναι σε διαρκή βάση προς πώληση, ο αριθμός των τουριστών κι

επισκεπτών ολοένα και βαίνει αυξανόμενος, με αποτέλεσμα την πρόκληση δυσχέρειας στην καθημερινότητα των μόνιμων κατοίκων, τη χειροτέρευση της ποιότητας ζωής τους και την σταδιακή τους απομάκρυνση. Μια από τις συνέπειες είναι και η σταδιακή απώλεια της ταυτότητας του Ι.Κ. (www.urbact-tribune.com).

Άλλη παράμετρος είναι η εγκατάλειψη των κέντρων των πόλεων για τα προάστια έγινε προς αναζήτηση πρασίνου, την πρόσβαση σε ιδιοκτησία, μεγαλύτερες κατοικίες, και μια νέα αίσθηση της ατομικής ελευθερίας και της κοινωνικής ένταξης. Στο παρελθόν ιστορικά κέντρα θεωρήθηκαν ως γραφικά και χώροι τουριστικού ενδιαφέροντος, υπαίθρια μουσεία. Οι οικιστικές λειτουργίες υπερκεράστηκαν από τις λειτουργίες που υποστηρίζουν τον τουρισμό και τη διασκέδαση. Αργότερα ακολούθησε κορεσμός της αστικής κυκλοφορίας, αυξανόμενοι περιορισμοί στις καθημερινές μετακινήσεις των κατοίκων των προαστείων και τα ιστορικά κέντρα στην Ευρώπη άρχισαν να επανακτούν τη χρήση τους καθώς ήταν δομημένα στο πρότυπο της συμπαγούς πόλης. Αυτή όμως η νέα τάση θα έχει θετική έκβαση για τα ιστορικά κέντρα μόνο εφόσον τηρηθούν οι κατάλληλες προδιαγραφές στον καθορισμό των χρήσεων γης, στο σεβασμό της πολιτιστικής ταυτότητας και στο σχεδιασμό στρατηγικών και οριοθετήσεων που θα υποστηρίζουν την πολυλειτουργικότητα των Ιστορικών Πόλεων.

Στοιχείο βιωσιμότητας των Ι.Κ. αποτελεί η ανάδειξη ενός πολυλειτουργικού χαρακτήρα. Το πολυλειτουργικό Ι.Κ. αποτελεί μια μίξη λειτουργιών κατοικίας, εργασίας, υπηρεσιών, κρατικών οργανισμών, εκπαίδευσης, εμπορίου, μετακίνησης(μαζικές συγκοινωνίες), ψυχαγωγίας και τουρισμού. Προσφέρει επίσης τη λειτουργικότητα της συμπαγούς πόλης, απτής κλίμακας, φιλικής προς τον χρήστη-κάτοικο, προσβάσιμης σε όλες τις κοινωνικές ομάδες. Εργαλείο για την επίτευξη της πολυλειτουργικότητας του Ι.Κ. αποτελεί αναμφίβολα ο έλεγχος και επανακαθορισμός των χρήσεων γης (χωρική αναδιάρθρωση).

Μέρος της επιτυχίας αποτελεί η συμβολή των κρατικών και Δημοτικών αρχών στην συνειδητοποίηση των παραπάνω αναγκαιοτήτων και στην οργάνωση υποδομών και θέσπιση κανόνων για την επίτευξη του στόχου. Η συμμετοχή των ανθρώπων (κατοίκων, επισκεπτών κλπ.) στην επίτευξη του στόχου του «ζωντανού-πολυλειτουργικού Ι.Κ.» κρίνεται επίσης απαραίτητη. Η πολιτεία οφείλει να αφουγκράζεται τις απόψεις και τις ανάγκες των ανθρώπων της.

Η εμπορευματοποίηση της πολιτιστικής κληρονομιάς ακολουθεί μια συγκεκριμένη λογική και περιλαμβάνει:

- Τις πηγές του πολιτιστικού προϊόντος: μυθολογία, προσωπικότητες, ιστορικά γεγονότα, σύμβολα, μνημεία
- Τη συλλογή: πρόκειται για τη συλλογή όλων των στοιχείων που θα αποτελέσουν την προωθούμενη «πολιτιστική κληρονομιά»
- Το πολιτιστικό προϊόν: αποτέλεσμα της τελικής ερμηνείας που αποδίδεται στα στοιχεία ανάλογα με την κατηγορία «αγοράς» στην οποία απευθύνεται
- Την πολιτιστική «αγορά»: πρόκειται για διάφορες «αγορές-τουρίστες» στις οποίες μπορεί να απευθυνθεί το πολιτιστικό προϊόν, ενώ μπορεί να είναι περισσότερες από μία (Plant, 2002).

1.6 Ο Τουρισμός ως λειτουργικός παράγοντας του Ιστορικού Κέντρου

Τα ιστορικά μνημεία/πηγές που συνδέονται με ιστορικά γεγονότα είτε πρόσωπα(πολιτιστική κληρονομιά), και η συσσώρευση πολιτιστικών τεχνουργημάτων του παρελθόντος, αποτελούν την πρώτη πηγή έλξης τουριστών. Τα σημεία/μνημεία πολιτιστικής κληρονομιάς θεωρούνται τα μέρη με τη μέγιστη επισκεψιμότητα των πολιτιστικών τουριστών (Ashworth και Tunbridge 1990, στο Pompl & Lavery, 1993).

Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού (WTO, 1994) ο ορισμός του Τουρισμού «περιλαμβάνει τις δραστηριότητες των ανθρώπων που ταξιδεύουν και διαμένουν σε περιοχές εκτός του συνηθισμένου περιβάλλοντός τους για χρονικό διάστημα μικρότερο του ενός συνεχόμενου έτους, για αναψυχή, επαγγελματικούς ή άλλους λόγους». Για άλλους, Τουρισμός θεωρείται οποιαδήποτε δραστηριότητα πραγματοποιεί ένα άτομο η οποία περιλαμβάνει, ταξίδι και διαμονή σε έναν προορισμό, διαφορετικό από το σύνηθες περιβάλλον του, για λόγους αναψυχής, εργασίας, αποφυγής προβλημάτων καθημερινότητας και άλλους λόγους. Η διάσκεψη των ΗΕ το 1992 που αφορούσε στο περιβάλλον και την ανάπτυξη και ονομάστηκε Ατζέντα 21, θέσπισε αρχές και οδηγίες για την επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης. Προσδιόρισε δε, τα ταξίδια και τον τουρισμό ως μια βιομηχανία η οποία θα μπορούσε να βοηθήσει στη δημιουργία ενός υγιούς πλανήτη. Στο άρθρο 2 του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, αναφέρεται ότι αυτό στοχεύει στη διαμόρφωση συνθηκών για:

- α) Την προώθηση της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης του τουρισμού της χώρας
- η) Τη δημιουργία δικτύων φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, που θα αναδεικνύουν και αξιοποιούν το σύνολο των ιστορικών και πολιτιστικών πόρων

(αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά ήθη και έθιμα) και θα συνδέονται με τη σύγχρονη κοινωνική, πολιτιστική και οικονομική δραστηριότητα με έμφαση στην προώθηση τοπικών προϊόντων υψηλών προδιαγραφών. Ο Richards(1994) κατατάσσει τον πολιτιστικό τουρισμό στο 19% του συνόλου των κατηγοριών τουρισμού

Εικόνα 1. Οι βασικές κατηγορίες του τουρισμού



(Richards, 1994)

Μελέτες σε Βρετανία, Γαλλία και Ολλανδία έχουν δείξει ότι η πολιτιστική κληρονομιά των πόλεων τους αποτελεί το βασικό κίνητρο για τους αλλοδαπούς τουρίστες. Τα πολιτιστικά αγαθά ως ανθρώπινη έκφραση σύγχρονη είτε του παρελθόντος, αποτελούν τη βάση στην οποία οικοδομήθηκε μια τεράστια Ευρωπαϊκή τουριστική βιομηχανία. Τα οικονομικά μεγέθη είναι αξιοσημείωτα, αλλά ο χρόνος και διάφορες μελέτες έδειξαν ότι τα ανταγωνίζονται κόστη που προκύπτουν από τη διαχείριση του τουρισμού (Pompl και Lavery, 1993).

Το ενδιαφέρον των ανθρώπων για τα μνημεία αποσπάται πολύ γρήγορα, έτσι είναι πολύ αποδοτικότερη τουριστικά η συγκέντρωση μνημείων και άλλων εξυπηρετήσεων, συνεπώς το ενδιαφέρον των τουριστών συγκρατούν περισσότερο οι ιστορικές πόλεις –ως συγκεντρώσεις πολλών μνημείων (Pompl και Lavery, 1993).

Η αύξηση του πολιτιστικού τουρισμού όμως έχει και τις αρνητικές της όψεις:

- Η υπερπληθώρα των τουριστών αυξάνει τον κίνδυνο για μνημειακές καταστροφές
- Επίσης οι ανάγκες για τη διαμόρφωση υποδομών μεταφοράς και μετακινήσεων των τουριστών αυξάνει τον κίνδυνο πρόκλησης επιπτώσεων στα μνημεία και τον πολιτιστικό τόπο. Στη χώρα μας αρκεί να σημειωθεί ότι για την αδειοδότηση οποιουδήποτε έργου υποδομής, απαιτείται –στα πλαίσια εκπόνησης Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η θετική γνωμοδότηση του ΥΠ.ΠΟ. μέσω των Εφορειών Αρχαιοτήτων, απαραίτητη είναι δε, η παρουσία φύλακα αρχαιοτήτων κατά τις εκσκαπτικές ή άλλες εργασίες.
- Όμοια αρνητικές επιπτώσεις φέρει και η ανάγκη για την ανέγερση μεγάλων κτιριακών όγκων –πολλές φορές διαφορετικού μορφολογικού χαρακτήρα, για την κατάλυση των τουριστών

1.7 Η Φέρουσα Τουριστική Ικανότητα (Φ.Τ.Ι.)

Οι Middleton και Hawkins (1998) και ο Chamberlain (1997) όρισαν τη Φέρουσα Ικανότητα Τουρισμού (ΦΙΤ) ως "...το επίπεδο της ανθρώπινης δραστηριότητας που μια περιοχή μπορεί να φιλοξενήσει, χωρίς να επιδεινωθεί η περιοχή, να επηρεαστούν αρνητικά οι κάτοικοι ή να μειωθεί η ποιότητα της εμπειρίας των επισκεπτών" (<http://www.coastlearn.org/>)

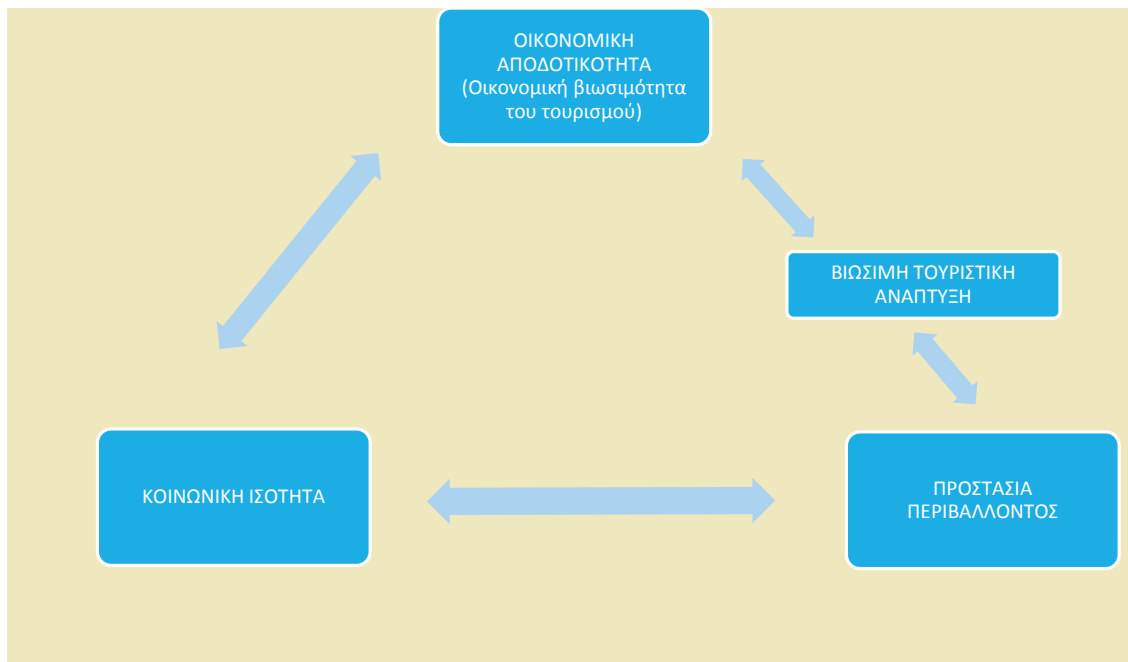
Ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού (WTO) προτείνει τον ακόλουθο ορισμό για τη φέρουσα ικανότητα: "Ο μέγιστος δυνατός αριθμός ατόμων που μπορεί να φιλοξενήσει ταυτοχρόνως ένας τουριστικός προορισμός, χωρίς να προκαλείται καταστροφή του φυσικού, οικονομικού, κοινωνικο-οικονομικού περιβάλλοντος, αλλά και μια μη αποδεκτή μείωση στην ποιότητα της ικανοποίησης των επισκεπτών" (UNEP/MAP/PAP, 1997).

Οι 3 διαστάσεις της ΦΤΙ είναι η φυσική, η οικονομική και η κοινωνική. Υπάρχουν και δύο άλλες παράμετροι: η περιβαλλοντική και η ψυχολογική (Pearce, 1989). Η φυσική διάσταση αφορά σε απόλυτους αριθμούς: τον αριθμό των τουριστών που μπορεί να εξυπηρετήσει η πόλη-προορισμός σε επίπεδο υποδομών και περιβάλλοντος. Έτσι, σε διαχειριστικό επίπεδο η ΦΤΙ μπορεί να αποτυπωθεί με ορισμένους αριθμούς (μέγιστος αριθμός επισκεπτών ενός μνημείου, ή μέγιστος αριθμός κλινών εντός ιστορικού κέντρου). Η οικονομική διάσταση της ΦΤΙ αναφέρεται στα οικονομικά μέτρα που απαιτούνται για τη διαχείριση της τουριστικής ανάπτυξης και

υπολογίζει μόνο τα οικονομικά κόσθη και τα κέρδη του τουρισμού. Η κοινωνική διάσταση της ΦΤΙ αφορά στις επιπτώσεις που θα έχει ο αριθμός τουριστών στην κοινωνία του τόπου (πολίτες, και δημόσιους οργανισμούς): στο επίπεδο του προσωπικού εξυπηρέτησης, ταυτότητας της κοινωνίας, τουριστικής εμπειρίας) και σχετίζεται με αρνητικές κοινωνικοπολιτικές εξελίξεις: την τοπική ανοχή για τον τουρισμό, την ικανοποίηση των τουριστών και την αύξηση της εγκληματικότητας. Η ΦΤΙ εμπεριέχει και πολιτικές, περιβαλλοντικές και δημογραφικές παραμέτρους (Van der Borg J., 2001). Η περιβαλλοντική διάσταση της ΦΤΙ περιλαμβάνει: το όριο ανοχής τουριστών σε σχέση με το φυσικό οικοσύστημα τους φυσικούς πόρους και τις υποδομές (πόσιμο νερό, ΕΕΛ, ενέργεια, τηλεπικοινωνίες, υπηρεσίες υγείας, μεταφορές).

Η κοινωνικο-δημογραφική διάσταση σχετίζεται με το ανθρώπινο δυναμικό που σχετίζεται με τον τουρισμό: το εκπαιδευμένο προσωπικό, την ταυτότητα της τοπικής κοινωνίας κλπ. Οι Κοκκώσης και Μέξια, (2004) έδωσαν μια εξελιγμένη ερμηνεία της ΦΤΙ, ως το «μέγιστο αποδεκτό αριθμό τουριστών» στη «επίτευξη των επιθυμητών συνθηκών στον τόπο και τον προσδιορισμό των αποδεκτών ορίων αλλαγών», ενώ η δομή του βιώσιμου τουρισμού αποδίδεται στο παρακάτω γράφημα

Εικόνα 2. Η ερμηνεία του βιώσιμου τουρισμού,



πηγή: Coccossis, 1996

Σημαντικά προβλήματα προκύπτουν από τη αύξηση του αριθμού των τουριστών, οπότε, υπερβαίνοντας το όριο της Φέρουσας Τουριστικής Ικανότητας (Φ.Τ.Ι.), η πόλη οδηγείται στην αντιπαράθεση τουριστών-κατοίκων για την κατάληψη χώρου για την

εξυπηρέτηση χρήσεων όπως η κατοικία και το τοπικό λιανικό εμπόριο. Με την αύξηση της ζήτησης αυξάνονται οι εμπορικές τιμές αγοράς ή ενοικίου κατοικίας, ενώ παράλληλα αυξάνονται τα κόστη αγοράς καταναλωτικών αγαθών. Έτσι η αγορά ωθείται προς την ανοικοδόμηση περισσότερων κτιρίων με υψηλό Σ.Δ. προσκείμενο στις τουριστικές ανάγκες. Αποτέλεσμα αυτών είναι η απαξίωση των ιστορικών κτιρίων, η πολιτιστική υποβάθμιση του τόπου, ενώ ταυτόχρονα λειτουργεί μια συνεχής αύξηση των εμπορικών αξιών με συνέπεια τον αποκλεισμό των κατώτερων –οικονομικά στρωμάτων από το χώρο (gentrification).

Άλλο σημαντικό πρόβλημα που παρατηρείται αφορά στις πιέσεις που ασκούνται στο χώρο και τις λειτουργίες, όπως προβλήματα στις μεταφορές και την κινητικότητα των κατοίκων από και προς την εργασία τους, και τις λοιπές λειτουργίες. Τέλος, η μη ελεγχόμενη δράση της τουριστικής μάζας ως συνέπεια της υπέρβαση της Φ.Τ.Ι. ενέχει κινδύνους για το ίδιο το πολιτιστικό προϊόν (κτιριακό απόθεμα, μνημεία).

Ο στόχος της αειφόρου ανάπτυξης εμπεριέχει ως μια από τις κύριες προτεραιότητές του τον πολιτισμό, την ιστορική κληρονομιά και την ανακύκλωση του αστικού χώρου, ανάγοντας την ολοκληρωμένη ανάπλαση των ιστορικών πυρήνων των πόλεων, σε μηχανισμό διάδοσης της βιώσιμης αστικής αναζωογόνησης. Πολλές Ευρωπαϊκές πόλεις εφαρμόζουν προγράμματα αναπλάσεων ιστορικών κέντρων με αποτέλεσμα την κοινωνική και οικονομική αναζωογόνηση. Ο τουρισμός αποτελεί βασική λειτουργική προτεραιότητα, παρόλα αυτά σημαντική είναι η τήρηση του μέτρου στις λειτουργίες της πόλης και η προώθηση της πολυλειτουργικότητας, με κύρια μέριμνα τη χρήση της κατοικίας.

Τα κέντρα των πόλεων, χρήζουν προστασίας και αναζωογόνησης. «Με τη «κανονική», όπως έχει πει ο Benevolo (1997) δηλαδή τη βιώσιμη χρήση τους, θ' αποτελέσουν τα καλύτερα παραδείγματα αειφορίας, τα καλύτερα πρότυπα της νέας κουλτούρας που έχουν ανάγκη οι πόλεις για να συνεχίσουν να λειτουργούν, ως πυρήνες της ανθρώπινης ανάπτυξης και του πολιτισμού». Από την άλλη είναι σημαντικός ο κίνδυνος της μονολειτουργικότητας των Ι.Κ. μετά από μια στοχευμένη ανάπλαση και στρατηγική με στόχο την ανάπτυξη πολιτιστικού τουρισμού. Ευρωπαϊκά παραδείγματα παρόμοιας αποτυχίας θεωρούνται οι βρετανικές πόλεις Γλασκώβη και Λίβερπουλ, η αναζωογόνηση των Ι.Κ. των οποίων κατηγορήθηκε για εξωραϊσμό και αλλοίωση της ιστορίας των πόλεων (Μπόμπολος, 2001).

1.8 Ευρωπαϊκά προγράμματα για την ανάδειξη των Ιστορικών κέντρων

1.8.1 Το πρόγραμμα HerO -Heritage Opportunity

Το δίκτυο HerO του URBACT II- Η κληρονομιά ως ευκαιρία, στοχεύει στην ανάπτυξη στρατηγικών διοίκησης για τις ιστορικές πόλεις με στόχο την ισορροπία μεταξύ της διατήρησης της πολιτιστικής κληρονομιάς, της ελκυστικότητας και της ανταγωνιστικότητας. Ένα από τα κύρια θέματα που αντιμετωπίζουν οι 9 πόλεις εταίροι (Regensburg, Graz, Naples, Vilnius, Sighisoara, Liverpool, Lublin, Poitiers και Valleta) είναι πώς θα επιτευχθεί η ισορροπία των αστικών λειτουργιών για την εξασφάλιση της πολυλειτουργικότητας και της ελκυστικότητας των ιστορικών αστικών συνοικιών.

Για την επίτευξη αυτού του στόχου, κάθε πόλη αναπτύσσει ένα Ολοκληρωμένο Σχέδιο Διαχείρισης της Πολιτιστικής Κληρονομιάς (CHIMP- Cultural Heritage Integrated Management Plan): μια ολοκληρωμένη και προσανατολισμένη στη εφαρμογή αντίληψη για την προστασία και ανάπτυξη του ιστορικού κέντρου. Το σχέδιο αυτό καθορίζει το όραμα, τις κατευθυντήριες γραμμές, τους στόχους, τις δράσεις και το σύστημα διαχείρισης για τη διαφύλαξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και του χαρακτήρα μικτής χρήσης της περιοχής. Οκτώ βασικοί τομείς δράσης έχουν, συνεπώς, προσδιοριστεί: η φυσική και πολιτιστική κληρονομιά, ο πολιτισμός και ο τουρισμός, η οικονομία, η στέγαση και το περιβάλλον διαβίωσης, η κινητικότητα και η προσβασιμότητα, ο πολεοδομικός σχεδιασμός, το περιβάλλον και η αναψυχή, η ευαισθητοποίηση και η έρευνα.

Το δίκτυο LINKS του URBACT II - Παλιές ευρωπαϊκές πόλεις

Κλειδί για τη βιωσιμότητα των παλιών πόλεων αποδεικνύεται η δημιουργία ενός βιώσιμου και επιθυμητού οικιστικού περιβάλλοντος στα αστικά κέντρα συνδυάζοντας πατρογονικές και περιβαλλοντικές ιδιότητες. Σε αυτό το πρόγραμμα, 9 πόλεις (Anderlecht, Kilkenny, Freiberg, Bayonne, Almeria, Βέροια, Delft, Budrio και Brasov) εργάστηκαν για την αντιμετώπιση της προοδευτικής ανισορροπίας μεταξύ οικιστικών λειτουργιών και λειτουργιών «έλξης» στα ιστορικά κέντρα. Αντιμετωπίζοντας αυξανόμενους περιορισμούς που προκύπτουν λόγω τουρισμού, πολλοί κάτοικοι ιστορικών κέντρων επέλεξαν να μετακινηθούν προς τα προάστια για την αναζήτηση μιας

καλύτερης ποιότητας ζωής. Αυτή η τάση δημιουργεί αυξημένη κινητικότητα που προκαλεί δυσλειτουργίες, κόστη και επιπτώσεις στο περιβάλλον. Η ανάγκη των ιστορικών κέντρων να φέρουν πίσω τον πληθυσμό τους και ως εκ τούτου να βελτιώσουν την προσφορά της στέγασης είναι πλέον σαφής.

Οι πόλεις εταίροι του δικτύου LINKS, ξεκινώντας από μια προσπάθεια να απαντήσουν στο απλό ερώτημα "Γιατί να ζούμε σε έναν ιστορικό κέντρο;», ανέπτυξαν έξυπνες πρακτικές για την εξάλειψη των εμποδίων στην επιστροφή των κατοίκων του αστικού κέντρου. Για παράδειγμα, η ρύθμιση της εμπορικής επέκτασης εμφανίζεται ως ζωτικής σημασίας, διότι η ανάπτυξη των καταστημάτων συχνά οδηγεί στην υποβάθμιση της αξίας των κατοικιών. Για να αποφευχθεί αυτό το φαινόμενο, πολλές ιστορικές πόλεις έχουν θεσπίσει ειδικές ρυθμίσεις που π.χ. απαιτούν την αποκατάσταση των εγκαταλελειμμένων ελεύθερων χώρων.

1.8.2 Το παράδειγμα των πόλεων Bayonne (Γαλλία) & Kilkenny (Ιρλανδία) –(Urbact II)

Τα Ιστορικά κέντρα των πόλεων Bayonne (Γαλλία) και Kilkenny (Ιρλανδία) αποτελούν χαρακτηριστικό παράδειγμα μονοδιάστατης λειτουργίας καθώς οι πόλεις είναι γνωστές ως «πόλεις-πάρτυ». Η Μπαγιόν έχει αναπτύξει μια εορταστική ταυτότητα με το περίφημο Férias τον Αύγουστο, αλλά στην πραγματικότητα όλο το χρόνο, το ιστορικό της κέντρο έχει γίνει ένα ειδικό μέρος για τους φοιτητές.

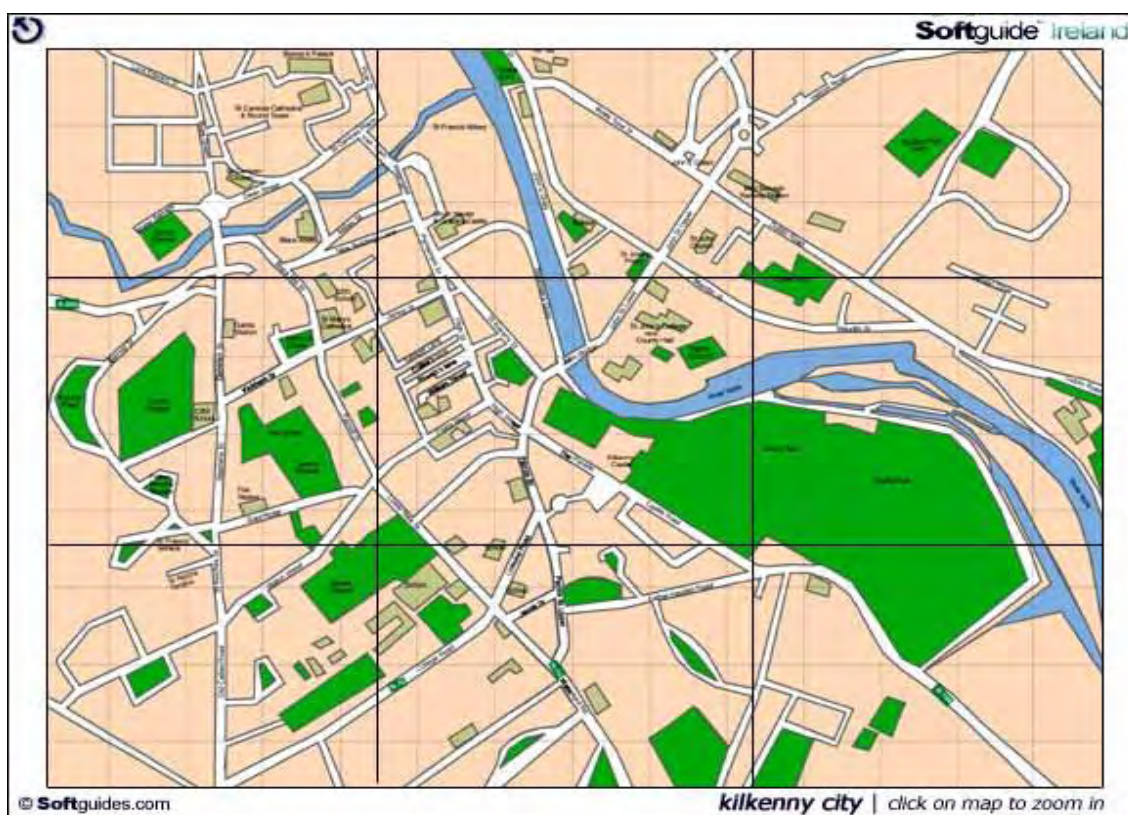
Εικόνα 3. Χάρτης της Bayonne



πηγή: www.google.photos

Οι εμπορικές δραστηριότητες κυριαρχούν με πρώτα τα μπαρ σε βάρος άλλων λιανικών εμπορικών δραστηριοτήτων και άλλων υπηρεσιών. Η κίνηση των πεζών έγινε αδύνατη λόγω του μεγάλου αριθμού επισκεπτών ενώ η ηχορύπανση μάζιζε την περιοχή. Φυσικά, τέθηκε και θέμα καθαριότητας του κέντρου και αναγκαιότητας για μεγαλύτερες δαπάνες για την επίτευξή της. Όμοια είναι η κατάσταση και στο Kilkenny, με αποτέλεσμα είναι την αρνητική επίδραση στους κατοίκους. Η περιοχή «Petit Μπαγιόν» μετατράπηκε από οικογενειακό προάστειο, σε σημείο για φοιτητές πληθυσμό με χαμηλό εισόδημα .

Εικόνα 4. Χάρτης του Kilkenny



πηγή: www.google photos

Για να βελτιωθεί η κατάσταση, ξεκίνησε μια στρατηγική με τη συνεργασία ιδιοκτητών μπαρ και φοιτητών, με τις από κοινού αποδεκτές αποφάσεις για κλείσιμο των μπαρ τα μεσάνυχτα, απαγόρευση κατανάλωσης αλκοόλ στους δρόμους και ενίσχυση της αποτροπής ανηλίκων για κατανάλωση αλκοόλ. Για την αντιμετώπιση της – αναπόφευκτης λόγω εορτασμών, ηχορύπανσης, οι πόλεις θέσπισαν επιτρεπόμενες χρήσεις καταστημάτων διασκέδασης σε ορισμένες οδούς, από τις οποίες εκλείπει η κατοικία.

Σημαντικό είναι το πρόβλημα της μείωσης του οικιστικού αποθέματος για κατοικία σε σχέση με άλλες χρήσεις (τουρισμού και ψυχαγωγίας). Στα πλαίσια της έντονης τουριστικής κίνησης, παρατηρείται ότι τα κλιμακοστάσια και οι διάδρομοι προς τις οικίες στους ορόφους καταλαμβάνονται από τουρίστες κι επισκέπτες και η χρήση των διαμερισμάτων είναι μηδενική. Πολλές φορές για την εξισορρόπηση αυτής της οικονομικής επίπτωσης, αυξάνονται κατά πολύ οι εμπορικές αξίες των ισόγειων χώρων. Το πρόβλημα έχει μερικώς αντιμετωπισθεί με την επιβολή –από το Δήμο– της αρχιτεκτονικής αποκατάστασης των εισόδων και των διαδρόμων των ιστορικών κτιρίων. Επίσης, η αντιμετώπιση της ανισότητας μεταξύ μικρών λιανικών εμπόρων και αλυσίδων καταστημάτων, μπορεί να γίνει με τη μείωση των διαχειριστικών κοστών και την εφαρμογή εναλλακτικής προωθητικής στρατηγικής για τα μικρά εμπορικά. Μεγάλη είναι η σημασία των πεζοδρόμων και οι τοπικοί άρχοντες ενθάρρυναν πολιτικές "οικολογικών μεταφορών" χρησιμοποιώντας προσαρμοσμένα οχήματα, και την παροχή κινήτρων για τους εμπόρους και τους πελάτες τους να χρησιμοποιούν αυτές τις εναλλακτικές λύσεις .

Τέλος, για να διατηρηθεί μια ποικιλομορφία στο εμπόριο, είναι μερικές φορές απαραίτητο να κατευθυνθεί από τη Δημοτική Αρχή η χωροθέτηση χρήσεων στο απόθεμα των εμπορικών ακινήτων, όπως έγινε στη Μπαγιόν όπου ο Δήμος προώθησε τις τοπικές τέχνες και τη βιοτεχνία χωροθετώντας τα στα καταστήματα γύρω από μια νέα δημόσια πλατεία που δημιουργείται ο πυρήνας του ιστορικού κέντρου .

1.8.3 Το παράδειγμα του Ρέγκενσμπουργκ (Urbact II)

Το Ρέγκενσμπουργκ, πόλη της Βαυαρικής Γερμανίας, βρίσκεται στη συμβολή των ποταμών Δούναβη και Ρέγκεν, στο βορειότερη καμπή του Δούναβη. Ο πληθυσμός του είναι περίπου 145.000, χωροθετείται σε μια έκταση 81 km². Το μεγάλο μεσαιωνικό κέντρο της πόλης, με το καλά διατηρημένο αρχικό περίγραμμα του 14^{ου} αι, αναγνωρίζεται από το 2006 ως Παγκόσμια κληρονομιά της UNESCO . Καλύπτει μια περιοχή 1,83 km² με 15.000 κατοίκους και 984 μνημεία. Δημόσια κτίρια, ιδιωτικές κατοικίες, εκκλησίες, μοναστήρια και θρησκευτικά ιδρύματα συνηγορούν στην αυθεντικότητα της εικόνας του Μεσαιωνικού αστικού πολιτισμού και αρχιτεκτονικής. Μια σειρά από προκλήσεις που αντιμετώπισε η πόλη μετά το 2ο παγκόσμιο πόλεμο που υποκίνησε τις τοπικές αρχές για την ανάπτυξη μιας ολοκληρωμένης προσέγγισης για την αναζωογόνηση του ιστορικού κέντρου. Η διαδικασία αναζωογόνησης ξεκίνησε από το

Δήμο, που αγόρασε και ανακαίνισε 12 κτίρια. Σε αυτό το πρώτο στάδιο της ανάπτυξης, υλοποιήθηκαν πιλοτικά έργα ανάπλασης μέσα από τα οποία μετριάστηκε η πυκνότητα των κατοικημένων περιοχών, με ταυτόχρονη αύξηση των πράσινων επιφανειών και χώρων στάθμευσης. Διατηρήθηκε ο χαρακτήρας των ιστορικών κτιρίων και του αστικού τοπίου και έγινε αναδιοργάνωση των δημόσιων χώρων. Βάση της διαδικασίας αποτέλεσε το όραμα για τη μετάβαση του Ι.Κ. σε συνεχή πολυλειτουργικό πυρήνα. Πρώτο βήμα ήταν η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης, έννοια στενά συνδεδεμένη με τη συντήρηση του ιστορικού κτιριακού αποθέματος. Έτσι ξεκίνησε, ένα σύνθετο πρόγραμμα αναζωογόνησης: Οι πολεοδόμοι πρότειναν το κέντρο της πόλης ως χώρος διαβίωσης, κατάλληλο για σύγχρονες επιχειρηματικές δραστηριότητες, αλλά και ως «Μουσείο». Στόιχημα αποτέλεσε η παροχή σύγχρονων συνθηκών διαβίωσης, παρόλα αυτά, δόθηκε προτεραιότητα στη διατήρηση των ιστορικών κατασκευών σε σχέση με νέες κατασκευές.

Εικόνα 5. Ιστορικό κέντρο του Ρέγκενσμπουργκ

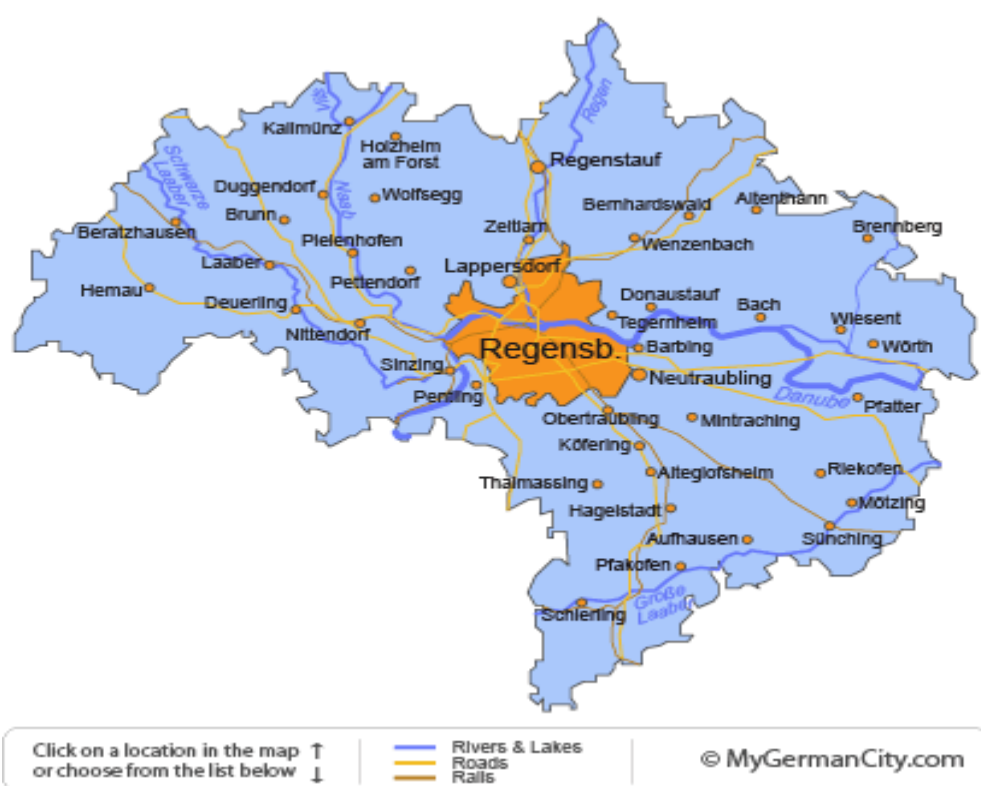


Πηγή: www.google.gr/εικόνες/Regensburg

Το έργο επικεντρώθηκε επίσης στην ανάπτυξη των δημόσιων χώρων και την αναδιοργάνωση του κυκλοφοριακού συστήματος. Η σύνδεση διατήρησης και λειτουργικής ποικιλομορφίας είχε να επιδείξει μια μετατόπιση από τις «mainstream» προτεραιότητες της αστικής πολιτικής. Σε τούτο βοήθησαν η αναθεώρηση των σχεδίων των τοπικών αρχών και η διεξαγωγή συνεντεύξεων με όλους τους ενδιαφερόμενους. Δημιουργήθηκε μια Δημοτική επιχείρηση που ενήργησε ως καταλύτης με την ανακαίνιση

των κτιρίων και εσωτερικών αυλών. Για να αποφευχθεί η καταστροφή πολύτιμων παλαιών δομών, ένα μεγάλο μέρος του κτιριακού αποθέματος τέθηκε υπό προστασία, και ο τοπικός πληθυσμός ενθαρρύνθηκε να συμμετέχει στην αναζωογόνηση. Το «Σύμφωνο για την Παλιά Πόλη (2005)» αποτέλεσε εργαλείο προστασίας απέναντι στην επιθετική εισχώρηση υποδομών κτιρίων και εμπορίου από επιχειρήσεις μεγάλης κλίμακας, με τις οποίες δεν θα μπορούσε να ανταγωνιστεί η τοπική κοινωνία. Η συμφωνία συνάφθηκε μεταξύ Δημοτικών Υπηρεσιών, οργανώσεων των αυτοαπασχολούμενων (που εκπροσωπούν τις μικρές επιχειρήσεις), οργανισμών του εμπορίου, ξενοδοχείων και εστίασης, τραπεζών, βιομηχανιών κι επιμελητηρίων.

Εικόνα 6. Χάρτης της περιφέρειας του Ρέγκενσμπουργκ



πηγή: www.google.gr/εικόνες/Regensburg

Το Σύμφωνο είναι ένα πλαίσιο για τη ροή πληροφοριών, θέσπισης κοινών για την πόλη στόχων και συμφιλίωσης αντικρουόμενων συμφερόντων, το οποίο κατάφερε να σταθεροποιήσει τις αγορές λιανικής και τη λειτουργία των υπηρεσιών του ιστορικού κέντρου. Για την εξασφάλιση της ολοκληρωμένης προσέγγιση και το χαρακτήρα μικτής χρήσης στο Ι.Κ., προσδιορίστηκαν 8 τομείς δράσης :

- 1 . Φυσική πολιτιστική κληρονομιά
- 2 . Πολιτισμός και τουρισμός

- 3 . Οικονομία
- 4 .Περιβάλλον στέγασης
- 5 . Κινητικότητα και προσβασιμότητα
- 6 . Πολεοδομικός σχεδιασμός
- 7 . Περιβάλλον και αναψυχής
- 8 . Ευαισθητοποίηση και έρευνα .

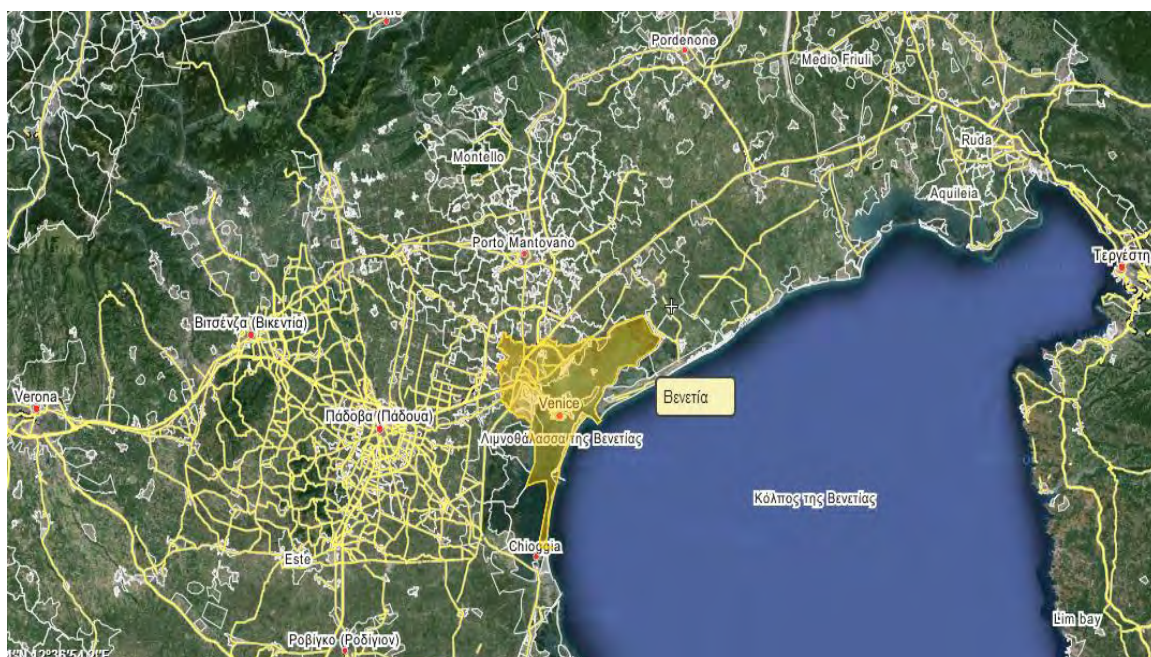
Για κάθε τομέα δράσης, προσδιορίστηκαν αρχές, στόχοι και συγκεκριμένες παρεμβάσεις. Προκειμένου να ενισχυθεί η αποτελεσματικότητα του σχεδίου CHIMP και του περιεχόμενου του (στόχοι, δράσεις, κ.λπ.), δημόσιες υπηρεσίες, ιδιωτικοί οργανισμοί και πολίτες ενεπλάκησαν στην ανάπτυξη των στόχων και των δράσεων, μέσα από συναντήσεις και εργαστηριακές δράσεις (workshops) όπου συζητήθηκαν και συντονίστηκαν οι διαφορετικές απόψεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. Η ΒΕΝΕΤΙΑ ΩΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

2.1 Ιστορική αναδρομή

Η Βενετία βρίσκεται στη ΒΑ Ιταλία και συγκεκριμένα στη Λιμνοθάλασσα της Βενετίας που εκτείνεται κατά μήκος της ακτογραμμής μεταξύ των εκβολών των ποταμών Πο και Πιάβε, πάνω σε ένα σύμπλεγμα 118 νησιών. Η πόλη αποτελεί μνημείο παγκόσμιας κληρονομιάς της UNESCO.

Εικόνα 7. Δορυφορική εικόνα της Βενετίας στην ευρύτερη περιοχή



πηγή: www.wikimapia.org

Η γεωγραφική της θέση βοήθησε στη δημιουργία πολλών λιμανιών αλλά και στην απόκτηση αυτονομίας από τη Ρωμαϊκή Αυτοκρατορία. Από το 751 μ. Χ. Η Βενετία εξελίσσεται σε αυτόνομο Βυζαντινό φρούριο. Από τον 9^ο έως το 12^ο αιώνα η πόλη αναπτύσσει μεγάλη ναυτική και εμπορική δύναμη και γίνεται σημαντικός εμπορικός κόμβος μεταξύ Δύσης και Ανατολής. Η παρακμή της άρχισε σταδιακά το 15^ο αιώνα με το μακροχρόνιο πόλεμο εναντίον των Οθωμανών. Η πόλη κατακτήθηκε από το Ναπολέοντα, τους Αυστριακούς και μολονότι βομβαρδίστηκε από τους Γερμανούς κατά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο το ιστορικό της κέντρο έμεινε ανέπαφο (Howard, 2002).

Το κύριο χαρακτηριστικό γνώρισμα της Βενετίας είναι ότι το έδαφος βρίσκεται πιο κάτω από την επιφάνεια της θάλασσας και σταδιακά υποχωρεί. Ακόμη παρατηρείται

το εποχιακό φαινόμενο με τα «Υψηλά Νερά» (Acqua alta) όπου μεγάλο μέρος της πόλης κατακλύζεται από νερά κυρίως από το φθινόπωρο έως την άνοιξη.

2.2 Βενετία: χωρική και πολεοδομική περιγραφή

Η πόλη χωρίζεται σε έξι γεωγραφικά διαμερίσματα, ενώ το ιστορικό κέντρο αποτελείται από έξι περιοχές (sestiere):

- Santa Croce & San Polo στα ΒΑ,
- Dorsoduro (μαζί με το νησί Giudecca) στα Δυτικά,
- San Marco στο κέντρο,
- Cannaregio στο βορρά και
- Castello στα ανατολικά.

Η διαίρεση έγινε στα τέλη του 9^{ου} αι. μ.Χ. με τη μετεγκατάσταση της πρωτεύουσας από το Malamocco στο Rivoalto.

Εικόνα 8. Άποψη της Βενετίας από το Grand Canal



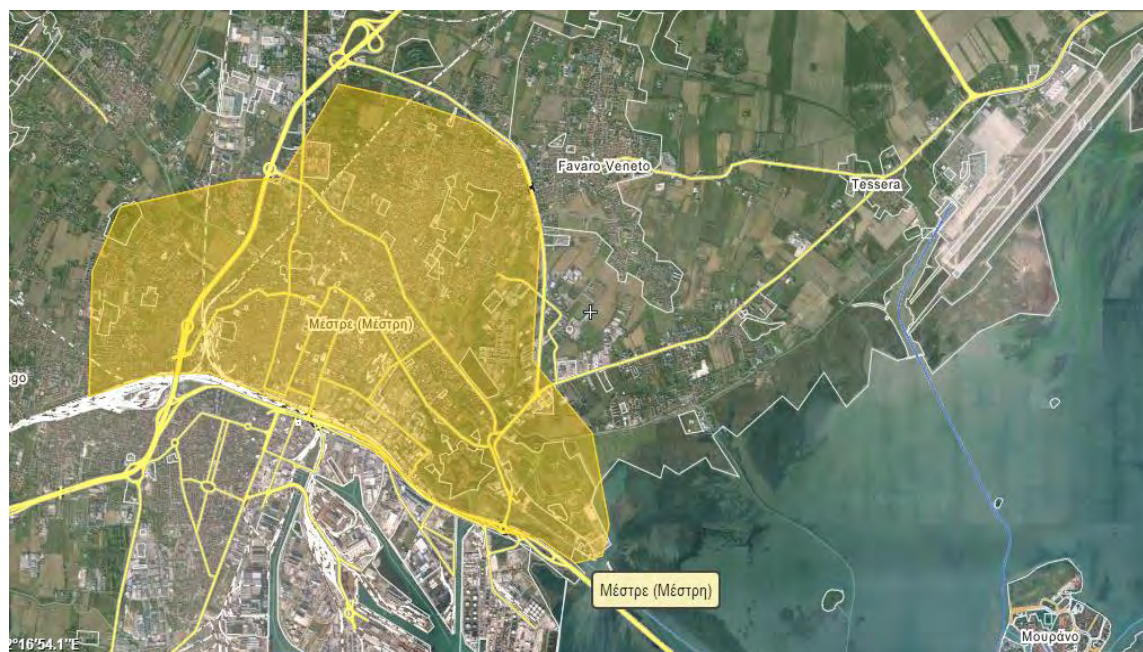
πηγή: www.googlephotos.gr

Οι δρόμοι της Βενετίας με ιδιαίτερο χαρακτηριστικό τους γνώρισμα τη διαφορετική αρίθμηση των δρόμων κάθε περιοχής διακρίνονται στις παρακάτω κατηγορίες:

- Salizzada: σημαντική οδός μεγάλου πλάτους που υφίσταται από την αρχαιότητα.
- Fondamenta/e: δρόμος που οδεύει κατά μήκος ενός καναλιού
- Ruga: δρόμος με μαγαζιά, σπίτια και βιοτεχνίες εκατέρωθεν
- Ramo: δρόμος που ενώνει δύο μεγάλες οδούς ή κανάλια
- Sottoportego: δρόμος που οδεύει κάτω από κτίρια (στοά)
- Rio Terra: παλαιό κανάλι –αποστραγγισμένο που χρησιμεύει σήμερα ως πεζόδρομος.

Το ηπειρωτικό Mestre αποτελεί το τμήμα της πόλης που συγκεντρώνει όλες τις υπηρεσίες, χώρους τριτογενούς παραγωγής αλλά και πολιτισμού. Στην περιοχή υπάρχει και Πανεπιστήμιο.

Εικόνα 9. Δορυφορική εικόνα του Μέστρε



πηγή: www.wikimapia.org

Έχουν γίνει διάφορα έργα για την αναζωογόνηση της περιοχής όπως η αναδόμηση του ιστορικού κέντρου. Παράλληλα πραγματοποιείται αναδιοργάνωση των μεταφορών, όπως η βελτίωση των σιδηροδρομικών γραμμών για την καλύτερη διασύνδεση των σημείων της πόλης. Οι τουριστικές υποδομές περιλαμβάνουν μεγάλο αριθμό καταλυμάτων και χώρους μαζικής εστίασης. Η ανάπτυξη του εμπορίου και του κατασκευαστικού τομέα και η βελτίωση των μεταφορών έχουν συμβάλει στην ανάπτυξη του τουρισμού αποτελώντας σημαντικό οικονομικό πνεύμονα της πόλης (ERDF, 2010).

Η Βενετία είναι από τους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς παγκοσμίως λόγω της τέχνης αλλά και της ιδιαίτερης και μοναδικής αρχιτεκτονικής των

κτιρίων της. Παράλληλα αποτελεί πόλο έλξης για τους λάτρεις της τέχνης λόγω των διεθνούς φήμης διοργανώσεων όπως η Biennale και το Φεστιβάλ Κινηματογράφου της Βενετίας. Για αρκετά χρόνια το ιστορικό κέντρο της Βενετίας αντιμετώπιζε προβλήματα στέγασης που οφείλονταν στο Αναπτυξιακό Σχέδιο του 19^{ου} και των αρχών του 20^{ου} αιώνα. Το σχέδιο βιομηχανικής ανάπτυξης του ηπειρωτικού Porto Marghera (1924-1937), αύξησε τον πληθυσμό κατά 30.000. Το Νεότερο Αναπτυξιακό Σχέδιο του 1962 προέβλεπε:

- τη δημιουργία πόλης 60.000 κατοίκων δίπλα στην πυκνοκατοικημένη βιομηχανική ζώνη,
- την επέκταση κατά 1000 εκτάρια της βιομηχανικής ζώνης του Porto Marghera
- την κατασκευή καναλιού που συνδέει το λιμάνι με τη θάλασσα ώστε να μην διέρχονται πλοία της λιμενολεκάνης του Αγ. Μάρκου και του καναλιού της Guidecca
- την επέκταση της τουριστικής ανάπτυξης κυρίως στο ακρωτήριο Cavallino

Όσον αφορά στο ιστορικό κέντρο προέβλεπε τη βελτίωση των πεζόδρομων, το άνοιγμα ορισμένων καναλιών και calli (δρόμοι, μονοπάτια) καθώς και την ανέγερση μερικών νέων γεφυρών. Το σχέδιο ανέβαλε την εκπόνηση των κριτηρίων για την εφαρμογή προς το επόμενο βήμα, αυτό της προετοιμασίας για τα τοπικά αναπτυξιακά σχέδια όπως είχαν δοθεί από το νόμο του 1942. Τελικά υιοθετήθηκαν το Δεκέμβριο του 1975, ενώ μέχρι τότε ήταν δυνατή η κατεδάφιση και εκ νέου ανέγερση χωρίς πολλές δυσκολίες (Gianighian, 2001). Τα προβλήματα στη στέγαση προκύπτουν κυρίως στα ισόγεια σπίτια που πλημμυρίζουν με τα μολυσμένα νερά των καναλιών. Παράλληλα, στο νησί δεν υπάρχει χώρος ανοικοδόμησης εξ αιτίας της περιορισμένης έκτασής του σε αντίθεση με την αστική περιοχή που βελτιώνεται συνεχώς. Πολλά παλιά κτίρια παραμένουν αναξιοποίητα. Κατασκευάστηκαν συστήματα επεξεργασίας αποβλήτων, ώστε να περιοριστεί η μόλυνση των καναλιών (Pacione, 1985).

Το νέο πολεοδομικό σχέδιο του 1992 κατηγοριοποιεί τα κτίρια με χρονολογικά κριτήρια (προ 19ου αι. και 19ου-20 αι.) και αναλύει το βαθμό διατήρησης του αρχικού χαρακτήρα: όσο πιο παλιό τόσο μεγαλύτερη η προστασία. Μια άλλη άποψη του σχεδίου είχε να κάνει με περαιτέρω αλλαγές. Αγνοεί εντελώς ιστορικά κτίρια του 19ου και 20ου αι. και καταλήγει στην παράλογη καταδίκη σε κατεδάφιση των κοινωνικών κατοικιών από το 19ο αι. ως το 1960. 2.500 διαμερίσματα εξαφανίζονται διότι διαφέρουν μορφολογικά από το Βενετσιάνικο περιβάλλον για να ξανακτιστούν ακολουθώντας

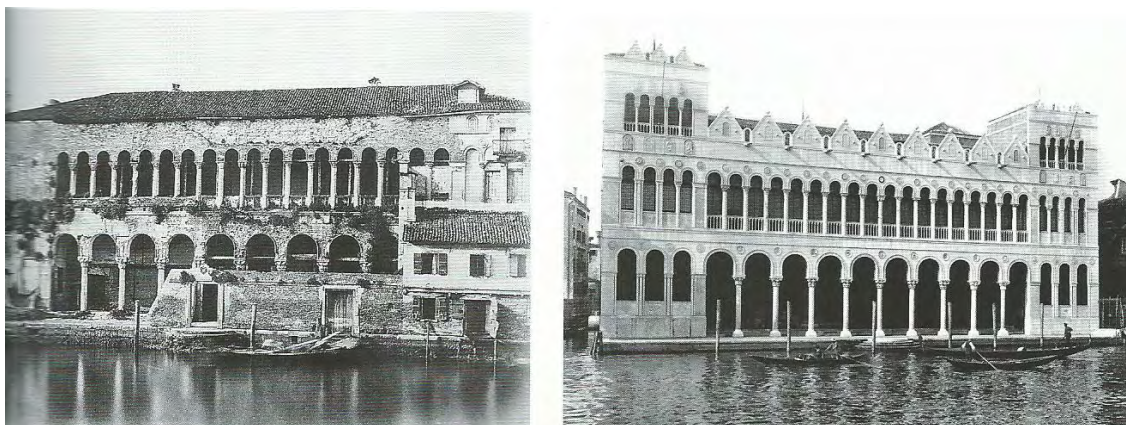
κτιριακές δομές που σέβονται την τοπική παράδοση. Αυτό το αστικό αναπτυξιακό σχέδιο έχει αντικατασταθεί από ένα νέο γενικό πολεοδομικό σχέδιο το οποίο με τη βοήθεια του Leonardo Benevolo έχει τροποποιήσει τα λάθη του προηγούμενου. Οι βασικές αρχές του σχεδίου ωστόσο όσον αφορά την παρέμβαση στην συντήρηση παραμένουν οι ίδιες.

Ακολουθεί χάρτης με τους τομείς (sestiere) του ιστορικού κέντρου της Βενετίας και των κυρίων τοποθεσιών.

2.3 Προβλήματα και παρεμβάσεις

Ο τουρισμός είναι μια υπόθεση αιώνων για τη Βενετία, όχι μόνο λόγω της αρχιτεκτονικής της αλλά και λόγω της γεωγραφικής της θέσης στο κέντρο της Ευρώπης. Οι προσπάθειες για να ελκύσει τουρίστες και έσοδα η πόλη κατέληξαν πολλές φορές σε ιστορικά απαράδεκτα αποτελέσματα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η αρχιτεκτονική αποκατάσταση του Fondaco dei Turchi (1861-1869) που ήταν τουρκικό διοικητήριο και που άλλαξε όψη. Όπως λέγεται: «δημιουργήθηκε ένα κτίριο που δεν υπήρχε».

Εικόνα 10. Το Fondaco dei Turchi



πηγή: Plant, 2002

Τα κτίρια της Βενετίας χαρακτηρίζονται ως ιστορικά, αισθητικά και καλλιτεχνικά δημιουργήματα και αποτελούν χαρακτηριστικά στοιχεία της πολιτισμικής κληρονομιάς της περιοχής, ενώ προστατεύονται από ειδική νομοθεσία. Η συντήρησή τους έχει πολλά οικονομικά οφέλη, τόσο για την πόλη που προσελκύει μεγάλο αριθμό τουριστών όσο και για τους κατοίκους της περιοχής που έρχονται σε επαφή μαζί τους. Σε αυτό το πλαίσιο οι παρεμβάσεις που πραγματοποιούνται σκοπό έχουν τη δημιουργία πηγών τοπικής ανάπτυξης αλλά και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Έτσι, οι αειφόρες πρακτικές που εφαρμόζονται διαδραματίζουν καίριο ρόλο στη συντήρησή τους, η οποία παράλληλα εξυπηρετεί τις ανάγκες της σύγχρονης κοινωνίας (Giove κ.α., 2008).

Ένα ακόμη ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της Βενετίας είναι το γεγονός ότι η μεταφορά και η μετακίνηση των κατοίκων διεξάγεται κυρίως μέσω των καναλιών και μπορεί να θεωρηθεί η μοναδική Ευρωπαϊκή πόλη του 21^{ου} αιώνα που είναι λειτουργική χωρίς την παρουσία αυτοκινήτων ή φορτηγών. Θα μπορούσε να ειπωθεί ότι η Βενετία

χαρακτηρίζεται από τη διατομή δύο κυκλοφορικών συστημάτων όπου το ένα εξυπηρετεί το εμπόριο και το δεύτερο τη διαβίωση των πολιτών (Crompton και Brown, 2007). Ωστόσο, στο ηπειρωτικό τμήμα της πόλης υπάρχουν μηχανοκίνητα μεταφορικά μέσα, ενώ η πόλη συνδέεται με την υπόλοιπη Ιταλία σιδηροδρομικώς και αεροπορικώς. Οι 400 γέφυρες που υπάρχουν στην πόλη διευκολύνουν τη μετακίνηση των πεζών αλλά και των πλωτών μέσων και παραμένουν το θεμελιώδες σύστημα διασύνδεσης, μεταφοράς και κινητικότητας ακόμη και στις μέρες μας (De Miranda, κ.α., 2010).

Σε στρατηγικό επίπεδο, η Citta D' Acqua, διεθνής κοινοπραξία εμπορικών και ακαδημαϊκών συμφερόντων με έδρα τη Βενετία, υποστήριξε ότι το νερό θα πρέπει να θεωρείται ως βασικός πόρος και μέσο για τη βελτίωση της ποιότητας της αστικής ζωής. Παρόλη τη μεγάλη τουριστική ανάπτυξη της, η Βενετία μελετά στρατηγικές που στοχεύουν στη διαφορετικότητα των ευκαιριών εντός πόλης, και οι οποίες θα απομειώσουν το κοινωνικο-οικονομικό μονοπώλιο που θέσπισε ο τουρισμός. Αυτό προσπαθείται με το πρόγραμμα ΘΕΤΙΣ, ένα πρόγραμμα προώθησης της υψηλής τεχνολογίας μέσα από τα οποία εφαρμόζονται προγράμματα τεχνολογίας τα οποία θα παράξουν θέσεις εργασίας πέρα από τον τομέα του τουρισμού. Στο σχεδιασμό συγκαταλέγεται και η χρήση κτιρίου του Αρσενάλι, ως έδρα του προγράμματος, με απώτερο στόχο τη μη χρήση όλων των κελυφών για τουριστικούς σκοπούς.

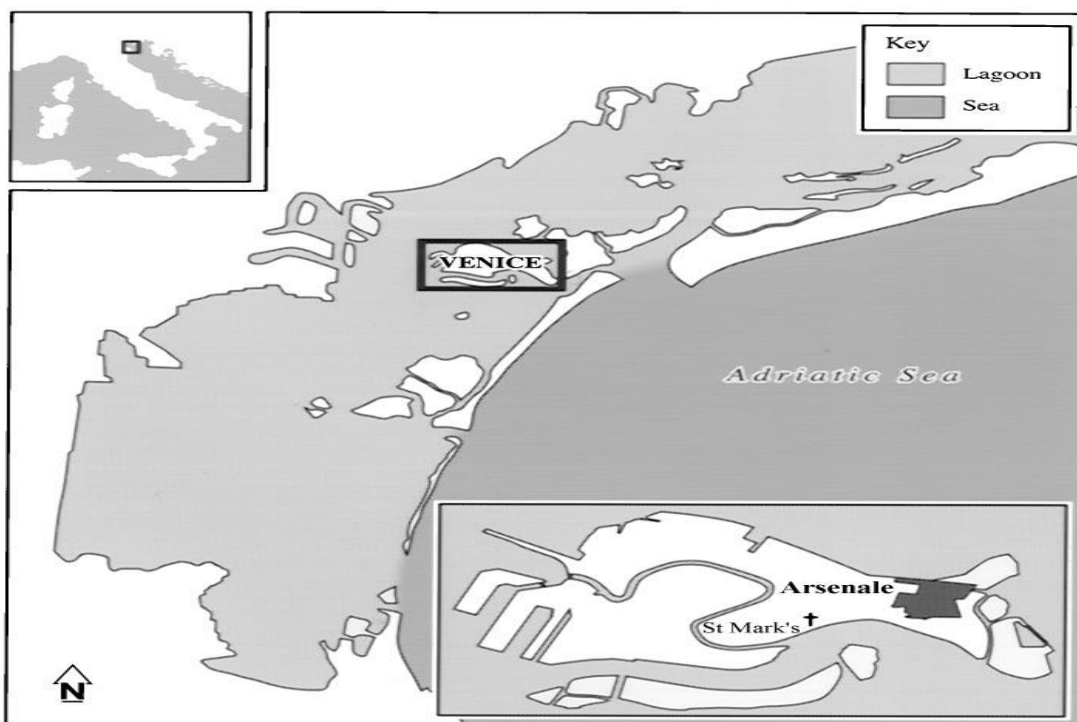
Εικόνα 11. Δορυφορική εικόνα του Αρσενάλι της Βενετίας



πηγή: www.wikimapia.org

Τα Αρσενάλια (νεώρια) της Βενετίας ήταν για δεκαετίες εγκαταλελειμμένα στη φθορά του χρόνου, άδεια αρχιτεκτονικά κελύφη χωρίς συγκεκριμένη χρήση. Ένα από τα μειονεκτήματα του συγκροτήματος του Αρσενάλι είναι η απόσταση από την υπόλοιπη πόλη. Τα νεώρια είχαν διαφημιστεί λίγο σε σχέση με την τουριστική δύναμη της πόλης. Επιπλέον, τόσο οι εργασίες ανάπλασης, όσο και η επισκεψιμότητα ευνοούνται με την εύκολη πρόσβαση στο χώρο, που δεν υπήρχε καθώς η πρόσβαση γινόταν από ένα μακρύ και στενό –ανοιχτό στα καιρικά φαινόμενα, διάδρομο πλάι στο βόρειο τοίχο του νεωρίου. Σε αυτό το πλαίσιο έχουν πραγματοποιηθεί εργασίες ανασύλωσης του Οπλοστασίου της Βενετίας (Arsenal of Venice). Το συγκεκριμένο κτίριο αποτελεί ανεκτίμητη ιστορική, καλλιτεχνική και περιβαλλοντική κληρονομιά, ενώ η ανασύλωση του κτιρίου πρέπει να συμβαδίζει με ό,τι υπονοεί ο όρος «κληρονομιά». Οι εργασίες που πραγματοποιήθηκαν στο κτίριο σκοπό είχαν την αξιοποίηση του κτιρίου για τη στέγαση γραφείων και εργαστηρίων (Alberotanza κ.α., 2002).

Εικόνα 12. Γεωγραφική θέση των νεωρίων στη λιμνοθάλασσα



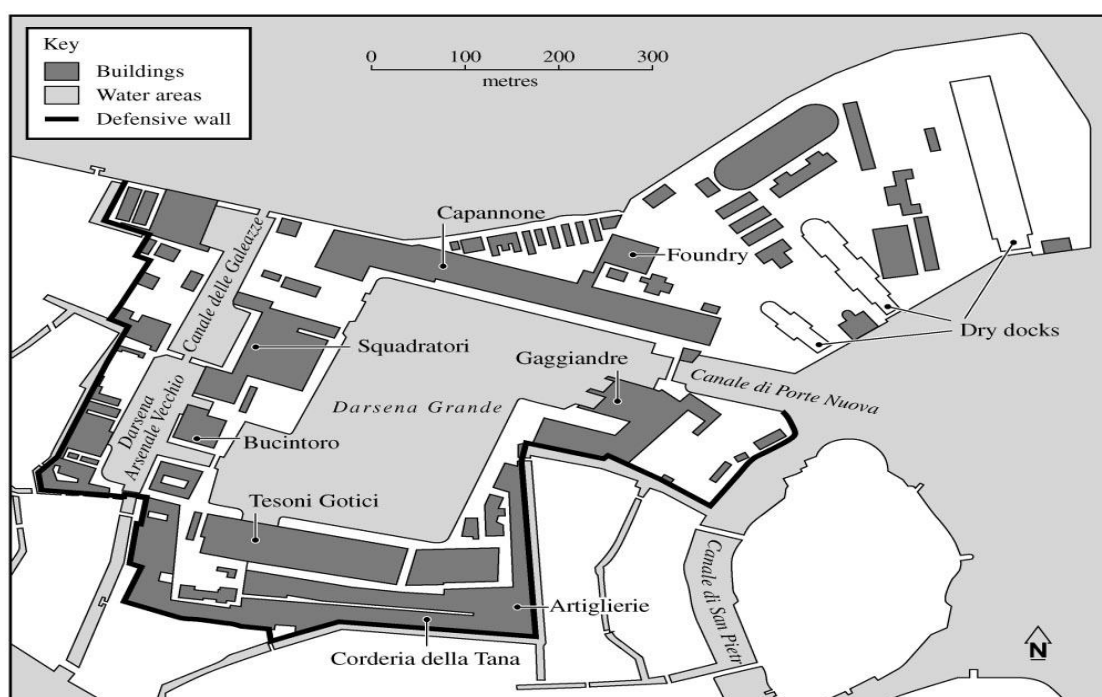
Πηγή: Clark C. & Pinder D.,1999

Η θέση του Αρσενάλι, οδήγησε στην πρόταση ενός απλού σχεδιασμού δημοτικών διαδρομών υδατομεταφοράς–με βαπορέτο, μέσα από τις οποίες θα διευκολυνθεί η μετακίνηση εργατών, επισκεπτών, προσωπικού επιχειρήσεων κλπ. Επίσης, στρατηγικές

ανάπλασης προτάθηκαν στα πλαίσια της τουριστικής ανάπτυξης, όπως η μετατροπή του Μεγάλου Αρσεναλίου σε Μαρίνα τουριστικών σκαφών, Μουσείου Θαλάσσιας αρχαιολογίας, αλλά και σε επίπεδο Δήμου και μόνιμων κατοίκων συζητήθηκε μετατροπή τμήματός του σε κτίρια του Πανεπιστημίου.

Η επιτροπή Citta D'Acqua πρότεινε την τουριστική προώθηση του νεωρίου ως υδατική πύλη εισόδου των επισκεπτών στην πόλη, αντισταθμίζοντας την μεγάλη εισροή τους από ξηράς. Από την άλλη το 1994 προτάθηκε να χρησιμοποιηθούν κτίρια ως αναγνωστήρια της Δημοτικής βιβλιοθήκης είτε ως πανεπιστημιακός χώρος, χρήσεις για τον πολίτη.

Εικόνα 13. Το Αρσενάλι τον 20^ο αι

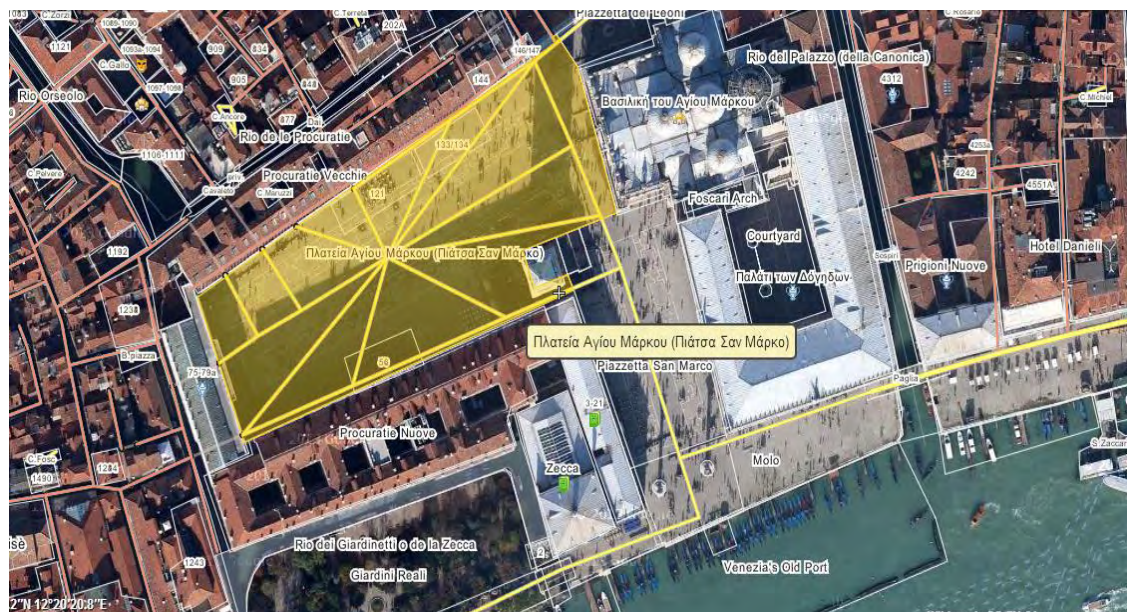


Πηγή: Clark C. & Pinder D., 1999

Άλλο στοιχείο υποστήριξης του πολιτιστικού και τουριστικού προσώπου της πόλης αποτέλεσε και η επανακατασκευή του καμπαναριού από την κατάρρευσή του. Η πλατεία Αγίου Μάρκου αποτελεί σημείο συγκέντρωσης του συνόλου των τουριστών και παρουσιάζει στοιχεία συμφόρησης τις ημέρες εορτών και εκδηλώσεων.

Πολεοδομικά, προτάθηκε η δημιουργία μιας περιοχής που θα δρά ως αντιμαγνήτης στο φαινόμενο τουριστικής συγκέντρωσης στην πλατεία Αγίου Μάρκου. Για την αποτελεσματική εφαρμογή των αιφόρων πρακτικών πρέπει οι πολίτες να είναι συνειδητοποιημένοι και ευαισθητοποιημένοι, ώστε η προσπάθεια να είναι συλλογική και επιτυχής (Pereira και Funtowicz, 2013).

Εικόνα 14. Δορυφορική εικόνα πλατείας Αγίου Μάρκου,



πηγή: www.wikimapia.org

Ένας μεγάλος αριθμός αιφόρων πρακτικών έχουν επικεντρωθεί στη δημιουργία οικολογικής περιοχής στη βιομηχανική ζώνη αλλά και τη δημιουργία κτιρίων που συντηρούνται με αυτόνομη ενέργεια ή αξιοποιώντας άλλες μορφές ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (Ghetti, 2013). Σε κάθε περίπτωση οι απλουστευμένες και στοχευμένες διαδικασίες συμβάλλουν στην επιτυχή εφαρμογή των αιφόρων λύσεων, ενώ η συμμετοχή των κατοίκων και η συμφωνία μεταξύ ιδιωτικού και δημόσιου τομέα κρίνεται επιβεβλημένη.

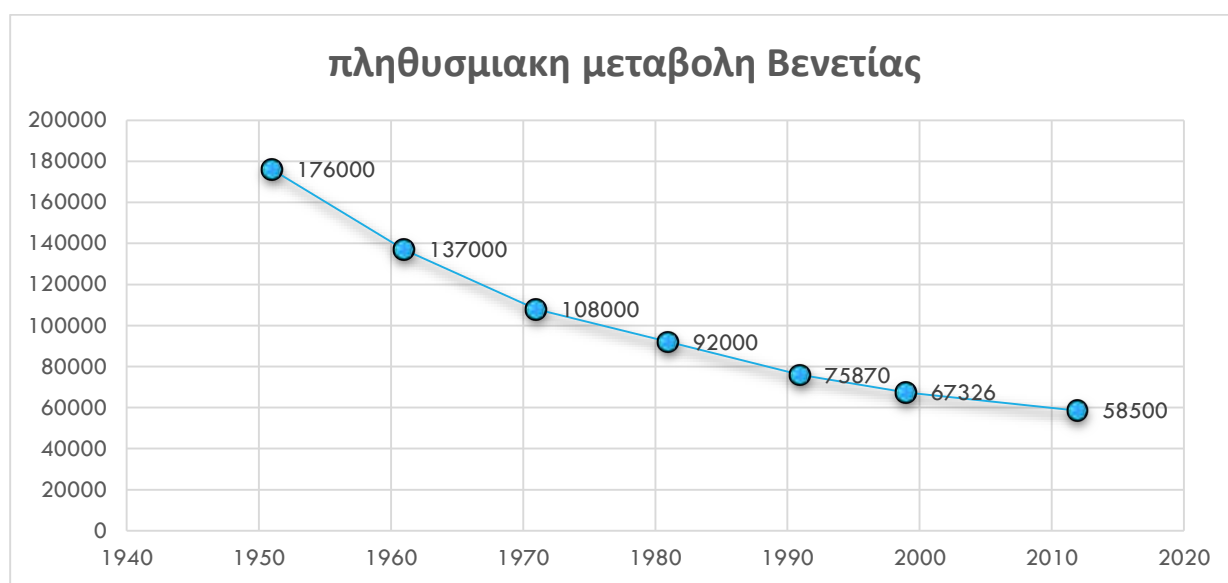
2.4 Η Φέρουσα Τουριστική Ικανότητα της Βενετίας

Η Βενετία ήταν πάντοτε κέντρο τουρισμού και πολιτισμού, ακόμη από την περίοδο των μεγάλων ταξιδιών ανά την Ευρώπη (Grand tour). Έχοντας ως δεδομένο ότι η αύξηση του αριθμού τουριστών, γενικά, συνεισφέρει στην οικονομία και την απασχόληση του τόπου, η υπέρβαση της ΦΤΙ, επιφέρει αντίθετα αποτελέσματα. Συγκεκριμένα στη Βενετία έχει προκληθεί υποβάθμιση του περιβάλλοντος, μόνιμες ζημιές σε μνημεία, υποβάθμιση στην ποιότητα ζωής των κατοίκων και υποβάθμιση της ποιότητας εξυπηρέτησης των τουριστών.

Στη Βενετία υπάρχουν τρεις κατηγορίες που διεκδικούν τη χρήση του ιστορικού της κέντρου: οι κάτοικοι, οι επισκέπτες και άλλες αστικές λειτουργίες και φορείς λ.χ. το Πανεπιστήμιο. Στην πόλη έχει σημειωθεί μεγάλη πληθυσμιακή μείωση καθώς το 1951

αριθμούσε 175.000 κατοίκους, αριθμός ο οποίος μειώθηκε σταδιακά τις επόμενες δεκαετίες για να φτάσει τις 80.000 τη δεκαετία του 2000, και τις 58.500 το έτος 2012, ενώ ο αριθμός τουριστών που φιλοξενεί αγγίζει τις 47.000 την ημέρα και των επισκεπτών τις 70.000. Από την άλλη η συνεχής τουριστική αύξηση (από 500.000 αφίξεις το 1952, στις 1,45 εκατ. το 1995 και 4,2 εκ. το 2012) υποδηλώνει την ανάγκη για νέες τουριστικές υποδομές στο κέντρο της πόλης. Η τάση υποδεικνύει την επίσκεψη ημέρας στην πόλη(ημερήσια εκδρομή), ενώ οι διανυκτερεύσεις δεν ξεπερνούν τις 2 με 3.

Διάγραμμα 1. Πληθυσμιακή μεταβολή της Βενετίας



πηγή: ίδια επεξεργασία

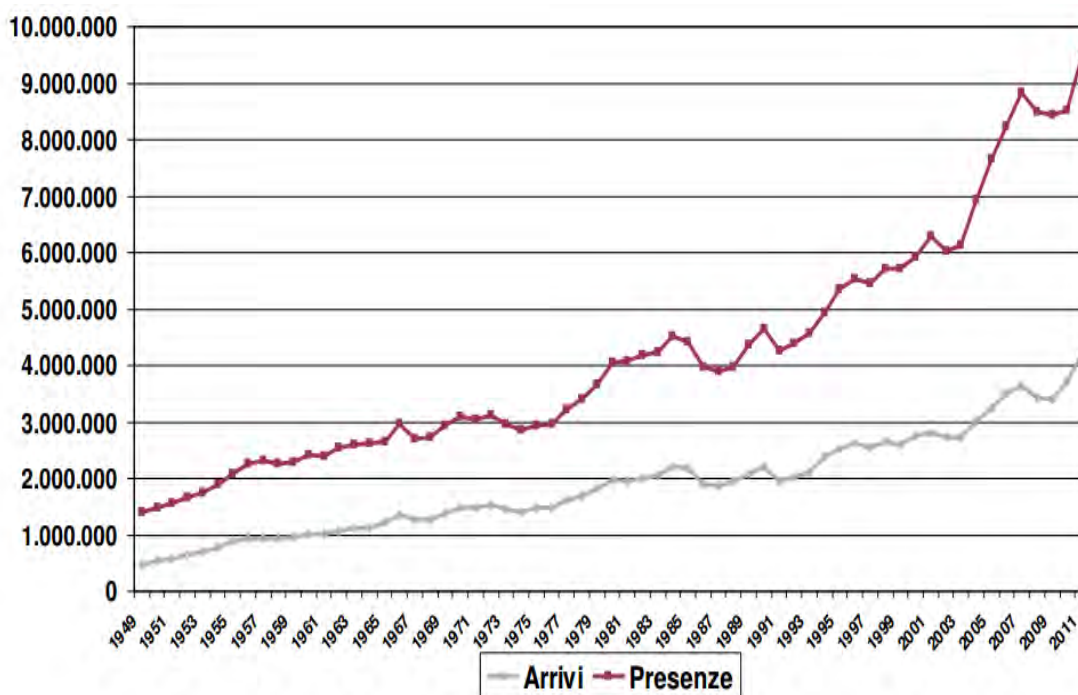
Η αναλογία τουριστών –εκδρομέων ανάγεται στο 1/3 με τους εκδρομείς να τοποθετούνται σε 3 υποκατηγορίες:

- τους παραδοσιακούς εκδρομείς, που προέρχονται απ' ευθείας από τα σπίτια τους κυρίως από τις πόλεις της κεντρικής Ευρώπης (βόρεια Ιταλία και νότια Αυστρία και Γερμανία)
- τους έμμεσους εκδρομείς που επισκέπτονται την πόλη ενώ βρίσκονται σε εκδρομή σε κοντινούς προορισμούς (όχι στη Βενετία)
- τους διαμετακομιστικούς εκδρομείς, των οποίων στόχος της εκδρομής είναι η Βενετία, αλλά διανυκτερεύουν αλλού.

Οι οικονομικές στατιστικές δείχνουν ότι οι τουρίστες ξοδεύουν περισσότερα χρήματα ανά ημέρα στο κέντρο της πόλης- και συνεισφέρουν λιγότερα σε κοινωνικά

κόστη που δημιουργούνται στην πόλη λόγω τουρισμού, σε σχέση με τους ημερήσιους εκδρομείς, ενώ η τρίτη κατηγορία πιθανώς ξοδεύει περισσότερα χρήματα που περιλαμβάνουν όμως το κόστος διανυκτέρευσης εκτός Βενετίας. (Van de Borg, 1995 και 1998' Costa και Gotti, 1995). Παρά ταύτα, τα αίτια κατηγορίας του εκδρομικού τουρισμού αφορούν στην κακή διαχείρισή του από τις αρχές, παρά το γεγονός ότι είναι εύκολη η ενημέρωση για τις διανυκτερεύσεις αφού αυτές προγραμματίζονται μέσω διαδικτύου είτε τηλεφώνου. Αντίθετα, δεν υπάρχει τρόπος γνώσης του αριθμού των εκδρομέων, ούτε συγκεκριμένο μέτρο περιορισμού του αριθμού τους. Συμπερασματικά, η λύση στο πρόβλημα της υπέρβασης της ΦΤΙ στην Βενετία έγκειται στον έλεγχο και περιορισμό των εκδρομέων τουριστών ημέρας. Αυτή η δράση αποτελεί ένα βήμα για τη βιωσιμότητα της πόλης (άλλοι τομείς είναι τεχνικοί, περιβαλλοντικοί κλπ.), και στηρίζεται στη σωστή διαχείριση των υφιστάμενων υποδομών της πόλης.

Διάγραμμα 2. Διαγραμματική απεικόνιση αφίξεων(arrivi) και επισκεπτών/διερχόμενων/εκδρομέων (presenze) στην πόλη της Βενετίας



πηγή: <http://www.comune.venezia.it>

Τα στάδια διαχείρισης του τουρισμού στην πόλη είναι τρία:

Στο πρώτο στάδιο η πόλη δημιουργεί τις κατάλληλες υποδομές εξυπηρέτησης του τουρισμού. Το κόστος αυτό είναι πολύ μεγάλο για να εξισορροπηθεί από τα οφέλη του

τουρισμού. Για αυτό απαιτείται μεγάλο χρονικό διάστημα, ενώ ακολουθεί πάντα ένα διάστημα καθαρών ζημιών για την τοπική κοινωνία που αφορούν σε ρύπανση και κυκλοφοριακό πρόβλημα. Ακολουθεί η ανάπτυξη και διατήρηση του τουρισμού σε επίπεδο διαχείρισης από αρχές και κατοίκους, και τέλος η πόλη φτάνει στο σημείο της ανάγκης διαχείρισης μιας πιθανής υπέρβασης του ορίου τουριστικής ικανότητας. Η υπέρβαση του ορίου ανάπτυξης του τουρισμού (ΦΤΙ) είναι και η αιτία που προκαλεί αρνητικές επιπτώσεις. Η ΦΤΙ υπολογίζεται βάσει διαφόρων χωρικών και λειτουργικών δεδομένων, συμπεριλαμβανομένων μεμονωμένων μνημείων αλλά και του τουριστικού προορισμού ως σύνολο (το ποιο επίπεδο υπερισχύει εξαρτάται από το χαρακτήρα της πόλης). Συγκεκριμένα η εμπειρία της Βενετίας δείχνει ότι οι τουρίστες προτιμούν να περιδιαβαίνουν την πόλη και ότι δεν ενδιαφέρονται για κάποιο συγκεκριμένο μνημείο ή μουσειακό χώρο. Συνεπώς ο παράγοντας «σημειακή έλξη» δεν ανταποκρίνεται στη Βενετία για τον υπολογισμό της ΦΤΙ. Τούτο συμβαίνει διότι η πόλη αποτελεί από μόνη της ένα πολύ μεγάλο και πανέμορφο μνημειακό σκηνικό: ο τουρίστας δεν αισθάνεται την ανάγκη να προχωρήσει στο εσωτερικό και να εξερευνήσει συγκεκριμένα μνημεία.

Η ΦΤΙ διακρίνεται σε διάφορες παραμέτρους (Van de Borg, 1998):

- Την ποσοτική ΦΤΙ, η οποία αντιστοιχεί στις υφιστάμενες υποδομές της πόλης (π.χ. αριθμός κλινών)
- Την κοινωνικο-οικονομική ΦΤΙ, η υπέρβαση της οποίας διαταράσσει το επίπεδο οικονομικής ικανοποίησης της πόλης
- Την κοινωνικο-ανθρωπολογική ΦΤΙ, η οποία σχετίζεται με το όριο τουρισμού πέρα από το οποίο ο τόπος χάνει τον χαρακτήρα του

Τα δύο είδη ΦΤΙ για τα οποία απασχολείται η Βενετία αφορούν στην κοινωνικο-ανθρωπολογική και την κοινωνικο-οικονομική παράμετρο. Η πρώτη παράμετρος της ΦΤΙ αφορά ουσιαστικά στην ανταπόκριση των μόνιμων κατοίκων απέναντι στο τουριστικό φαινόμενο και αποδίδεται με το επίπεδο φιλοξενίας που νοιώθουν οι τουρίστες. Αξίζει να σημειωθούν έρευνες που έγιναν για την πόλη της Βενετίας, στις οποίες οι μόνιμοι κάτοικοι δεν φαίνεται να αντιδρούν αρνητικά στον υπέρμετρο τουρισμό. Τονίζουν όμως ότι η κακή κατάσταση της πόλης οφείλεται στην κακοδιαχείριση του τουριστικού φαινομένου και της πόλης εν γένει.

Η δεύτερη παράμετρος (κοινωνικο-οικονομική ΦΤΙ) αφορά στον αριθμό τουριστών που δεν εμποδίζει τις υπόλοιπες λειτουργίες της πόλης. Σχετίζεται δε άμεσα με το φαινόμενο της αποχώρησης των κατοίκων (έξοδο) προς την περιφέρεια. Στις

αμιγώς τουριστικές πόλεις όπως η Βενετία, οι χρήσεις που εξυπηρετούν τους τουρίστες καταλαμβάνουν σχεδόν όλους τους χώρους του κέντρου, και η ζήτηση για γη και χώρο είναι τόσο μεγάλη με συνέπεια την υπέρμετρη αύξηση των τιμών γης και ακινήτων.

Μια δεύτερη αιτία για την αποχώρηση κατοίκων και επιχειρήσεων από τα τουριστικά κέντρα των πόλεων είναι η ρύπανση και η κυκλοφοριακή συμφόρηση που προκαλεί η υπέρβαση της ΦΤΙ. Οι μελέτες για τη ΦΤΙ στη Βενετία και για την αποδοτικότητα του τουρισμού έδειξαν ότι πρέπει να προτιμώνται οι τουρίστες και να αποθαρρύνονται οι εκδρομείς.

Ο αριθμός των κλινών αγγίζει τις 45.000, και με δεδομένο ότι η επισκεψιμότητα ανά ημέρα είναι μεταξύ 60.000 και 70.000, είναι προφανής η ανάγκη για εκδρομικό τουρισμό ημέρας στη Βενετία, είτε για εξυπηρέτηση της διανυκτέρευσης στην ηπειρωτική Βενετία (Mestre, Marghera) είτε σε γειτονικές πόλεις (Treviso, Padova) με σημαντική πολιτιστική υποδομή. Εναλλακτικά είναι δυνατή και η συνδυαστική τουριστική άποψη της επίσκεψης της Βενετίας έχοντας ως εκδρομική έδρα το παραθαλάσσιο Jesolo.

2.4.1 Υπολογισμός Φέρουσας Τουριστικής Ικανότητας της Βενετίας

Για τον προσδιορισμό της ΦΤΙ της Βενετίας στηριχθήκαμε σε μια σειρά σταθερότυπων που έχουν επιλεγεί βάσει βιβλιογραφικών δεδομένων (Λαγός και Διακομιχάλης, 2011, Pearce, 1987).

Πίνακας 1. Σταθερότυπα υπολογισμού ΦΤΙ

ΔΕΙΚΤΗΣ	ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
Ημερήσια χωρητικότητα οικισμού	Μέγιστη Χωρητικότητα: $P / 1$ Μέσος όρος Χωρητικότητας: $P / 1,5$ Ελάχιστη Χωρητικότητα: $P / 2$
Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (περιοχή ανά μονάδα και αριθμό εξυπηρετούμενων τουριστών)	$\Delta.Τ.Λ. = (B/P) * 100$
Δείκτης τουριστικής πυκνότητας	$\Delta.Τ.Π. = (B * 100 / (P * S))$

Δείκτης τουριστικής έντασης (κλίνες ανά τουριστική περιοχή προς τον τοπικό πληθυσμό)	$\Delta.T.E. = B/P$
Δείκτης ανεκτού τουριστικού πληθυσμού ($\Delta A T \Pi$)	$\Delta A T \Pi = (A T \alpha / P)$
Δείκτης τουριστικής συγκέντρωσης ($\Delta T \Sigma$) Δείκτης Κλίνες / Ha	$\Delta K = \text{Κλίνες} / \text{Ha}$
Δείκτης τουριστικής πίεσης ($\Delta T \Pi \Pi$)	$\Delta T \Pi \Pi = A T \alpha / P$ ή $\Delta T \Pi \Pi = \text{Τουρίστες} / \text{τ. χλμ}$

Πηγή: Λαγός και Διακομιγάλης, 2011, Pearce, 1987

Όπου:

B= σύνολο κλινών

P= πληθυσμός περιοχής

S= επιφάνεια (έκταση σε τετραγωνικά. χιλιόμετρα) της περιοχής.

A= αφίξεις τουριστών

A T α= αριθμός τουριστών ανά ημέρα αιχμής

Ακολουθεί η ερμηνεία των ορίων των δεικτών ΦΤΙ:

	Ερμηνεία του $\Delta.T.A.$.
	$\Delta T A > 500$: υπερβολική / εντατική τουριστική ανάπτυξη
	$\Delta T A = 100 - 500$: μεγάλη / σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη
	$\Delta T A = 40 - 100$: κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλους τομείς / κλάδους
	$\Delta T A = 10 - 40$: σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη
	$\Delta T A = 4 - 10$: μικρή ή πολύ μικρή τουριστική ανάπτυξη
	Ερμηνεία του $\Delta.T.E.$ ή $\Delta.T.\Pi.$
	$0 < \Delta T E < 1$: βαθμός 1 χαμηλό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων-σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης

	1 < ΔΤΕ < 3 : βαθμός 1,5 ικανοποιητικό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων- περιθώρια ανάπτυξης
	ΔΕ> 3: βαθμός 2 υψηλό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων- υπέρβαση ΦΤΙ
	Ερμηνεία του Δ.Α.Τ.Π.
	0< ΔΑΤΠ < 1: Βαθμός 1 χαμηλός αριθμός τουριστών- δυνατότητα για υποδοχή μεγαλύτερου αριθμού
	1< ΔΑΤΠ < 2: Βαθμός 1,5 ανεκτός αριθμός τουριστών- ανάγκη για ελεγχόμενη εισροή τουριστών
	ΔΑΤΠ=2: βαθμός 2 κρίσιμο σημείο υπέρβασης φέρουσας ικανότητας (έλεγχος τουριστικής κίνησης)
	ΔΑΤΠ>2: βαθμός 2 υπέρβαση φέρουσας ικανότητας (έλεγχος τουριστικής κίνησης)

πληθυσμός παλιάς πόλης: 58.500 (στατιστικά στοιχεία πόλης)

κλίνες: 45.000 (ιδία έρευνα μέσω booking.com)

έκταση: 5,94 τ. χλμ.

ΑΤα= 70.000

Πίνακας 2. Δείκτες προσδιορισμού ΦΤΙ Βενετίας

ΔΕΙΚΤΕΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ ΙΣΤΟΡΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ ΒΕΝΕΤΙΑΣ		ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΦΤΙ
Δείκτης: Ημερήσια Χωρητικότητα οικισμού	Μέγιστη ημερήσια χωρητικότητα : 58.500 άτομα Μέση ημερήσια χωρητικότητα : 39.000 άτομα Ελάχιστη ημερήσια χωρητικότητα: 29.250 άτομα	Οι 70.000 τουριστών κι επισκεπτών υπερβαίνουν αρκετά το όριο της Μέγιστης ημερήσιας χωρητικότητας
Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας ΔΤΛ	76,92	Κατατάσσεται στη σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη
Δείκτης τουριστικής πυκνότητας ΔΤΠ	12,95	

Δείκτης τουριστικής έντασης ΔΤΕ	0,77	χαμηλό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων-σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης
Δείκτης ανεκτού τουριστικού πληθυσμού (ΔΑΤΠ)	1,20	ανεκτός αριθμός τουριστών- ανάγκη για ελεγχόμενη εισροή τουριστών
Δείκτης τουριστικής συγκέντρωσης (ΔΤΣ)	75,50 κλίνες/ha	μεσαία πυκνότητα
Δείκτης τουριστικής πίεσης (ΔΤΠΠ)	$70000/5,96= 11.745$ άτομα/τ.χλμ. ή $1,2$ άτομα /100τ.μ.	Ο αριθμός δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα καθώς ο ελεύθερος χώρος (μη δομημένος) αντιστοιχεί σε πολύ μικρότερο ποσοστό

πηγή: ίδια επεξεργασία

Η Βενετία σύμφωνα με το δείκτη «Ημερήσια Χωρητικότητα Οικισμού» και το «Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας ΔΤΛ», κατατάσσεται στη σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη, ενώ οι 70.000 τουριστών κι επισκεπτών υπερβαίνουν αρκετά το όριο της Μέγιστης ημερήσιας χωρητικότητας. Παρόλο που οι δείκτες «τουριστικής συγκέντρωσης» και «τουριστικής πίεσης» υποδεικνύουν μεσαία επίπεδα πυκνότητας, αυτό δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα καθώς ο ορθός υπολογισμός προϋποθέτει ως συντελεστές μόνο τους ελεύθερους χώρους και τους δρόμους.

2.5 Προβλήματα που προκλήθηκαν και προκαλούνται λόγω τουρισμού στη Βενετία

Η Βενετία δεν κατάφερε να διαχειριστεί μεγάλα τουριστικά γεγονότα, συναυλίες και συναθροίσεις, όπως, για παράδειγμα τη συναυλία των Pink Floyd στην πλατεία του

Αγίου Μάρκου το 1989, όπου συγκεντρώθηκαν 200.000 άνθρωποι και η διαχείριση των ανθρώπων και των απορριμμάτων μετά τη συναυλία ήταν εξαιρετικά δύσκολη. Μια δεκαετία αργότερα, η ανακήρυξη της Βενετίας ως πόλης εορταστικών εκδηλώσεων για τον εορτασμό της χιλιετίας, από την Παπική Έδρα, είχε τις ανάλογες επιπτώσεις καθώς ούτε τότε η πόλη μπόρεσε να διαχειριστεί το κύμα θρησκευτικών τουριστών. Τα πολιτικά κόμματα χαρακτήρισαν τους Βενετούς «πολίτες έκπτωτους από την διάσημη πόλη τους» και προσανατολίστηκαν προς την «απομάκρυνση του τουριστικού κύματος από τα διάσημα μνημεία και τη διασπορά τους σε άλλους χώρους». Έτσι προτάθηκε να μεταφερθούν οι εκδηλώσεις των Μουσείων στις περιοχές Castello ή Cannaregio, εκτός του κέντρου(πλατεία Αγίου Μάρκου). Τη χειρότερη άποψη είχαν οι κάτοικοι για τους ημερήσιους εκδρομείς καθώς θεωρούσαν ότι «γέμιζαν τα βαπορέτο, τους κοινόχρηστους χώρους και τις γέφυρες σε βαθμό ώστε να εκτοπίζουν τους ίδιους, μη αφήνοντας το αναμενόμενο οικονομικό αντίτιμο στην πόλη τους». Από την άλλη αξίζει να σημειωθεί ότι πολλοί τουρίστες είχαν ιδιαιτέρως αρνητική άποψη για το επίπεδο ικανοποίησής τους από τη Βενετία ως τουριστικό προορισμό. Θεωρούσαν ότι είχαν υποστεί μεγάλη οικονομική εκμετάλλευση για τόσο χαμηλή ποιότητα υπηρεσιών και ικανοποίησης. Τούτο βέβαια ήταν γνωστό ως πιθανότητα καθώς «όλοι θέλουν να επισκεφτούν τη Βενετία» (Plant, 2002).

2.6 Διαχείριση της ροής των τουριστών

Ο σχεδιασμός πολιτικών ελέγχου των επισκεπτών σε μια πόλη αποδεικνύεται δύσκολος, διότι το αποτέλεσμα θα πρέπει να ενθαρρύνει κατοίκους, επιχειρηματίες και μετακινούμενους πολίτες, ενώ ταυτόχρονα να αποθαρρύνει τους εκδρομείς, από την πόλη.

Υπάρχουν δύο κατηγορίες μέτρων που μπορούν να ληφθούν: τα σκληρά και τα μέτρια. Στα πρώτα συγκαταλέγεται το μέτρο της απαγόρευσης της κυκλοφορίας οχημάτων στο κέντρο της πόλης. Επιπλέον, μπορεί να ελέγχεται η μετακίνηση τουριστών με τα μέσα μαζικής μεταφοράς. Ο συνδυασμός των δύο μέτρων δίνει τη δυνατότητα στις τοπικές αρχές να ελέγχουν τη ροή τουριστών στην πόλη. Ένα ηπιότερο μέτρο είναι η εισαγωγή κινήτρων για τον έλεγχο επισκεψιμότητας: να ενημερώνεται η διεθνής τουριστική αγορά για το όριο των δυνατοτήτων της πόλης από την άποψη της παροχής υπηρεσιών, ώστε να γνωρίζουν οι τουρίστες τα οφέλη που θα έχουν κατά την επίσκεψή τους και να ελέγχεται το κύμα των τουριστών. Βέβαια αυτό το μέτρο μπορεί

να ισχύσει μόνο εφόσον οι κρατήσεις προγραμματίζονται. Άλλο ήπιο μέτρο αφορά στη χρονική κατεύθυνση της επίσκεψης στην πόλη σε επιθυμητές χρονικές περιόδους. Αυτό μπορεί να γίνει με την παροχή κινήτρων προσφορών (κουπόνια σε μουσεία, εστιατόρια, θαλάσσιες μετακινήσεις/βαπορέτο/γόνδολες, ειδικές εκπτώσεις σε καταλύματα κλπ).

Κίνητρο θεωρείται και η εναλλακτική χρήσης μιας κάρτας πόλης, ως «πιστωτική κάρτα» διαδρομών, εισόδων και εξυπηρετήσεων, για όλη τη διάρκεια της διαμονής. Οι εκπτώσεις της κάρτας προτείνεται να διαφέρουν ανάλογα με τον αριθμό ημερών, τον αριθμό των χρηστών (π.χ. μεγαλύτερες εκπτώσεις για οικογενειακές κάρτες άνω των 4 ατόμων, ή γκρουπ ορισμένου ενδιαφέροντος όπως σχολικά ή φοιτητικά), ακόμα και ανάλογα με τη χρήση της στις ώρες της ημέρας. Οι προγραμματισμένες κρατήσεις διακοπών είναι σίγουρο ότι υποβοηθούνται από το διαδίκτυο. Για τον απόλυτο έλεγχο του τουριστικού κύματος, θα μπορούσαν όλες οι κρατήσεις να γίνονται από το διαδίκτυο. Με τον τρόπο αυτό ελέγχεται ότι ο αριθμός των επισκεπτών δεν θα υπερβαίνει το όριο της κοινωνικο-οικονομικής ΦΤΙ.

Άλλη σημαντική παράμετρος που πρέπει να εξετάζει κάθε ιστορική πόλη με μεγάλη επισκεψιμότητα είναι ο σχεδιασμός της εδαφικής διάχυσης/διανομής των επισκεπτών. Στη Βενετία το πρόβλημα είναι έντονο καθώς το τουριστικό κύμα κινείται μεταξύ της γέφυρας Ριάλτο και της πλατείας Αγίου Μάρκου.

Η τουριστική αύξηση στη Βενετία οδηγεί σταδιακά την πόλη σε κατάσταση ώστε να μην πληροί τις προϋποθέσεις ελκυστικού προορισμού (Russo 2002), ενώ οι Montanari και Muscara (1995) αναφέρουν τη Βενετία ως κορεσμένη με 60.000 τουρίστες την ημέρα κατά τη θερινή και την περίοδο του Πάσχα, ενώ υπερ-κορεσμένη παρουσιάζεται ορισμένες ημέρες με 100.000 τουρίστες την ημέρα. Αναγνωρίζουν επίσης αυξανόμενο ανταγωνισμό μεταξύ κατοίκων και τουριστών: το 34% των δημόσιων χώρων στις διαδρομές και τις πλατείες χρησιμοποιείται από τους επισκέπτες και το 49% του χώρου από κατοίκους. Την περίοδο των μεγάλων γεγονότων το ποσοστό χώρου που καταλαμβάνουν οι τουρίστες φτάνει το 56%. Ως λύση για το πρόβλημα είναι το κλείσιμο της γέφυρας της ελευθερίας (που οδηγεί στην ηπειρωτική χώρα) ορισμένες ημέρες το χρόνο από το έτος 1987.

Το μεγαλύτερο πρόβλημα προκαλείται από την κυκλοφοριακή συμφόρηση των πεζών σε συγκεκριμένους δρόμους. Πρόκειται για τους δρόμους που συνδέουν τις υποπεριοχές είτε οδηγούν στις κεντρικές γέφυρες και τα βασικά αξιοθέατα. Η λύση που προτάθηκε είναι η προώθηση νέων πολιτιστικών διαδρομών –με εναλλακτικά μνημεία

και χώρους, μέσα στην ιστορική πόλη, ώστε να διαχέεται αρμονικότερα το πλήθος των επισκεπτών.

Εικόνα 15. Δορυφορική εικόνα κύριας διαδρομής των τουριστών: γέφυρα Ριάλτο-πλατεία Αγίου Μάρκου



Πηγή: www.wikimapia.org

Πολλοί άλλοι πολιτιστικοί θησαυροί είναι άγνωστοι στο ευρύ κοινό. Έτσι προτείνεται ο σχεδιασμός και η διαφήμιση νέων διαδρομών με μνημεία και υπηρεσίες ψυχαγωγίας που θα αποσυμφορήσει τις ορισμένες κι επιφορτισμένες γνωστές διαδρομές.

Εικόνα 16. Διαγραμματική ανάπτυξη της ροής των τουριστών στο καρναβάλι της Βενετίας το 2008



Πηγή: Mamoli et al, 2012

Ο Russo (2002) τόνισε την αποτυχία της πόλης να διαχειριστεί τον τουρισμό, καθώς ουρές δημιουργούνται για την επίσκεψη των πιο γνωστών μνημείων σε αντίθεση με άλλα λιγότερα γνωστά που δεν είχαν επισκεψιμότητα. Επιπρόσθετα υπήρχε μια προώθηση των ημερήσιων εκδρομών για Βενετία από τα πρακτορεία, μέση διάρκειας 8 ωρών χωρίς διανυκτέρευση στην πόλη. Το αποτέλεσμα είχε αρνητικές κοινωνικοοικονομικές επιδράσεις: παλαιότερα υπολογίστηκε από τον Costa (1996) με την αναλογία τουριστών-κατοίκων σε ιστορικές ευρωπαϊκές πόλεις. Για το κέντρο της Βενετίας η αναλογία ήταν 89:1.

Ο υπολογισμός της ΦΤΙ από τους Costa και Van der Borg (1988) και Canestrelli και Costa (1991) έγινε με μαθηματικό μοντέλο που περιλαμβάνει και τις 3 παραμέτρους της ΦΤΙ. Το μοντέλο εκτιμά τη μέγιστη οικονομική απόδοση από τον τουρισμό υπό περιορισμούς (καταλύματα, χώροι στάθμευσης, δυναμική μέσω μεταφοράς, δυνατότητα τροφοδοσίας και χώρο στην πλατεία Αγίου Μάρκου). Το αποτέλεσμα έδειξε ότι η ΦΤΙ της πόλης αγγίζει τις 25.000/ημέρα –εκ των οποίων 15.000 τουρίστες(60%) και 10.000 εκδρομείς: συγκεκριμένα το μοντέλο έδειξε ότι έπρεπε να επιτρέπονται 9.780 τουρίστες ξενοδοχείων, 1.460 τουρίστες λοιπών καταλυμάτων και 10.857 εκδρομείς. Παρατηρήθηκε λοιπόν μια συνολική υπέρβαση της ΦΤΙ κατά 34%, ενώ η κατηγορία των τουριστών διανυκτέρευσης υπολείπεται κατά 25% της ΦΤΙ (University of the Aegean, 2002). Οι στατιστικές έδειξαν ότι ο αριθμός αυτός είχε υπερβεί κατά πολύ, με μέσο όρο 30.000 τουρίστες/ημέρα και ως και 100.000 συγκεκριμένες ημέρες το χρόνο (π.χ. καρναβάλι, Biennale αρχιτεκτονικής & τεχνών).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΤΑ ΧΑΝΙΑ ΩΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

3.1 Η χωρική δομή της Περιφερειακής Ενότητας

Η χωρική δομή της πόλης των Χανίων και της περιφερειακής της έκτασης, προσδιορίζονται από:

- Τον πυρήνα της πόλης των Χανίων
- Το λιμάνι της Σούδας
- Τη Χερσόνησο Ακρωτήρι με το αεροδρόμιο και τις στρατιωτικές εγκαταστάσεις
- Τη βιομηχανική ζώνη κατά μήκος της ακτής
- Τον κάμπο των Χανίων στα δυτικά
- Την Πολυτεχνειούπολη
- Τον ΒΟΑΚ (που στη μελέτη Ρωμανού-Καλλιγά ήταν υπό σχεδιασμό)
- Το λοιπό οδικό δίκτυο προς τους οικισμούς, τις τουριστικές περιοχές και τον κάμπο

Εικόνα 15. Η σημερινή έκταση της πόλης των Χανίων



πηγή: www.wikimapia.org

Το Ακρωτήριο, με το λιμάνι της Σούδας και το αεροδρόμιο αποτελούν σημαντικότερο πόλο έλξης εμπορικής κίνησης τόσο στα Χανιά όσο και στην ευρύτερη περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου. Επίσης εξασφαλίζουν σημαντικά επίπεδα επιβατικής κίνησης. Στο Ακρωτήριο διαφαίνεται έντονη εποικιστική τάση, ιδιαίτερα από τα ανώτερα κοινωνικοοικονομικά στρώματα για Α και Β κατοικία. Σημαντική είναι και η εγκατάσταση του Πολυτεχνείου σε έκταση 4.000 στρεμμάτων πλάι στον οικισμό των Κουνουπιδιανών, όπως επίσης και το εργοστάσιο μηχανικής διαλογής και ανακύκλωσης απορριμμάτων του Νομού.

Σήμερα λειτουργεί στο Νομό το Βιοτεχνικό Πάρκο έκτασης 400 στρεμμάτων στα ανατολικά του οικισμού Τσικαλαριά, συνορεύοντας από βορά με το ΒΟΑΚ. Η θέση του βρίσκεται κεντροβαρικά με τις εμπορικές πύλες εισόδου και εξόδου (λιμάνι, αεροδρόμιο), σε περιβαλλοντικά ικανή απόσταση από τα Χανιά και τουριστικούς προορισμούς, ενώ γειτνιάζει με το βασικό οδικό δίκτυο και υποστηρίζεται από όλα τα δίκτυα υποδομών. Από τουριστικής άποψης τα Χανιά και η παλιά πόλη αποτελούν τη μία από τις 7 τουριστικές Ζώνες του νομού. Οι τουριστικές ζώνες (ΠΠΧΣΑΑ ΚΡΗΤΗΣ, 2003) είναι :

1. Πολεοδομικό συγκρότημα Χανίων και παλιά πόλη

2. Βρυσσα, Άσκυφος Σφακιά
3. Μάλεμε
4. Καστέλλι
5. Ομαλός-Αγία Ρούμελη
6. Παλιόχωρα-Σούγια
7. Χρυσοσκαλίτισσα-Φαλάσαρνα

Η οδική σύνδεση της πόλης των Χανίων με τις ζώνες έχει πλέον ικανοποιηθεί με τον ΒΟΑΚ, το νότιο άξονα προς Παλιόχωρα και τους τοπικούς άξονες.

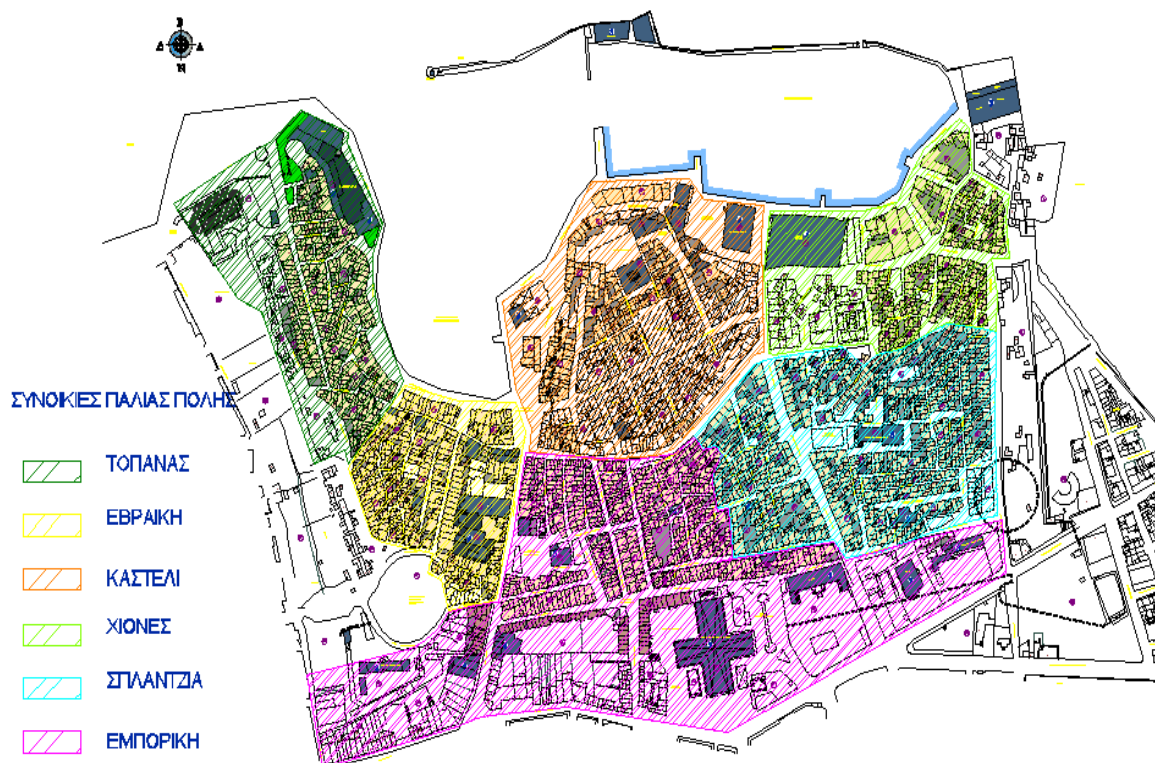
3.2 Η δομή της Παλιάς Πόλης των Χανίων

Η Μεσαιωνική πόλη των Χανίων αποτελεί τμήμα το οποίο εντάσσεται πλήρως στον οικονομικό και κοινωνικό ιστό του Πολεοδομικού συγκροτήματος Χανίων, αλλά διαφοροποιείται πολεοδομικά μέσω της ζώνης των Μεσαιωνικών τειχών.

Κέντρο της πόλης είναι:

- το Καστέλι –με τα Μινωικά ευρήματα και το παλάτι του Ύπατου αρμοστή Κρήτης-μετέπειτα Μεραρχία, κατά την περίοδο της Κρητικής Πολιτείας. Βρίσκεται εντός των τειχών της Ακρόπολης, και γύρω του οι συνοικίες:
- Πλατεία σιντριβανίου (πλ.Ελ. Βενιζέλου), όπου κοντά βρίσκεται η Μητρόπολη και το αρχαιολογικό Μουσείο (πρώην εκκλησία Αγίου Φραγκίσκου), στα δυτικά της η συνοικία
- Στιβανάδικα, όπου υπήρχαν μαγαζιά που επεξεργάζονταν δέρματα (εμπορική)
- Σπλάντζια: στα ανατολικά, η παλιά συνοικία των Μουσουλμάνων, με το κεντρικό τζαμί των Χανίων (πρώην Δομινικανή εκκλησία και νυν εκκλησία του Αγίου Νικολάου),
- Χιόνες, η περιοχή ΝΑ του Καστελίου μεταξύ των ανατολικών και δυτικών Νεώριων
- Εβραϊκή: Η δυτικότερη συνοικία
- Τοπανάς: η ΒΔ συνοικία –συνοικία Χριστιανών- η οποία φιλοξενεί και το Φρούριο Φιρκά

Χάρτης 2. Συνοικίες της παλιάς πόλης Χανίων, υπόβαθρο: τοπογραφική αποτύπωση τεχ. Υπηρ. Π.Ε. Χανίων



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Τα Χανιά επεκτάθηκαν προς τα ανατολικά με τις συνοικίες Κουμ-καπί και Χαλέπα, και προς τα δυτικά με τη Νέα Χώρα. Χαρακτηριστικό της ανάπτυξης της πόλης έξω από τα τείχη και της σημερινής διάταξής της είναι οι αρχικά διανοιχθέντες οδικοί άξονες: Ελ. Βενιζέλου(οδός Χαλέπας), Ανδρέα Παπανδρέου, Αποκορώνου, Κισάμου. Οι δρόμοι αυτοί αποτελούμενοι ακτίνες ενός κύκλου, συγκλίνουν προς την παλιά πόλη των Χανίων, ενώ το πολεοδομικό κέντρο που και σήμερα είναι η Δημοτική Αγορά των Χανίων χωροθετημένη στα όρια των τειχών. Δευτερεύον κέντρο διοίκησης είναι η πλατεία Ελευθερίας και το Δικαστικό και Περιφερειακό μέγαρο (παλιό στρατιωτικό νοσοκομείο της Οθωμανικής κατοχής) στην απόληξη της οδού Α. Παπανδρέου. από την πλατεία ξεκινά μια άλλη μεγάλη λεωφόρος, η Ηρ. Πολυτεχνείου η οποία καταλήγει στη συνοικία Κουμ-καπί στην οδό Ελ. Βενιζέλου.

Χάρτης 3. Απεικόνιση της επέκτασης των Χανίων περιμετρικά της Μεσαιωνικής πόλης, η ακτινωτή δομή ανάπτυξης



πηγή: wikimapia.org

3.3 Θεσμικό καθεστώς

Από το έτος 1923 ως το 1947 η Μεσαιωνική Πόλη των Χανίων διέπεται από το καθεστώς (σε ότι αφορά στους όρους δόμησης) από το Ν.Δ. της 17-7-1923 «περί σχεδίων πόλεων, κωμών κλπ.» και συγκεκριμένα τα άρθρα που αναφέρονται στους οικισμούς χωρίς σχέδιο πόλης.

Με το Π.Δ. 241/30-10-1947, εγκρίθηκε το Ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης των Χανίων. Εντός ορίων του αρχικού ρυμοτομικού ανήκει και η -σημερινή- Πολεοδομική Ενότητα ΠΕ1, Παλαιά Πόλη. Το ΡΣ προέβλεπε διανοίξεις οδών, και για την υλοποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού, ξεκίνησε το 1947 να εφαρμόζεται ένα πρόγραμμα αστικού αναδασμού, με αφετηρία περιοχές ερειπωμένες από τους βομβαρδισμούς που έπληξαν την πόλη κατά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Η εφαρμογή του αστικού αναδασμού σταμάτησε το 1965 με την κήρυξη της Παλαιάς Πόλης από το ΥΠΠΟ ως «ιστορικού διατηρητέου μνημείου» (ΦΕΚ 523/Β/16.8.1965)

Το 1978, καθορίστηκαν οι τομείς και οι όροι δόμησης που ισχύουν μέχρι σήμερα για το τμήμα αυτό της πόλης (ΠΔ 21.11.1978, ΦΕΚ 687-Δ-1978). Με το διάταγμα αυτό καθορίστηκαν για πρώτη φορά ΣΔ που κυμαίνονται από 0,8 (στον Τομέα V) έως 2,6 (στον Τομέα II). Το τμήμα του ΡΣ που αφορά στην Παλιά πόλη φαίνεται στο σχήμα που ακολουθεί.

Πίνακας 3. Όροι δόμησης Παλιάς πόλης Χανίων-Π.Ε.1

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΠΑΛΙΑΣ ΠΟΛΗΣ ΧΑΝΙΩΝ						
			ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ			
ΤΟΜΕΑΣ	ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ	ΠΡΟΣΩΠΟ [μ]	ΒΑΘΟΣ [μ]	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ [μ ²]	ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΠΡΟ ΤΗΣ
Α	4	70%-80%	10	15	200	-
			8	12	150	9-6-73
			6	8	70	23-6-62
Β	3	70%-80%	10	15	200	-
			8	14	200	9-6-73
			6	8	80	23-6-62

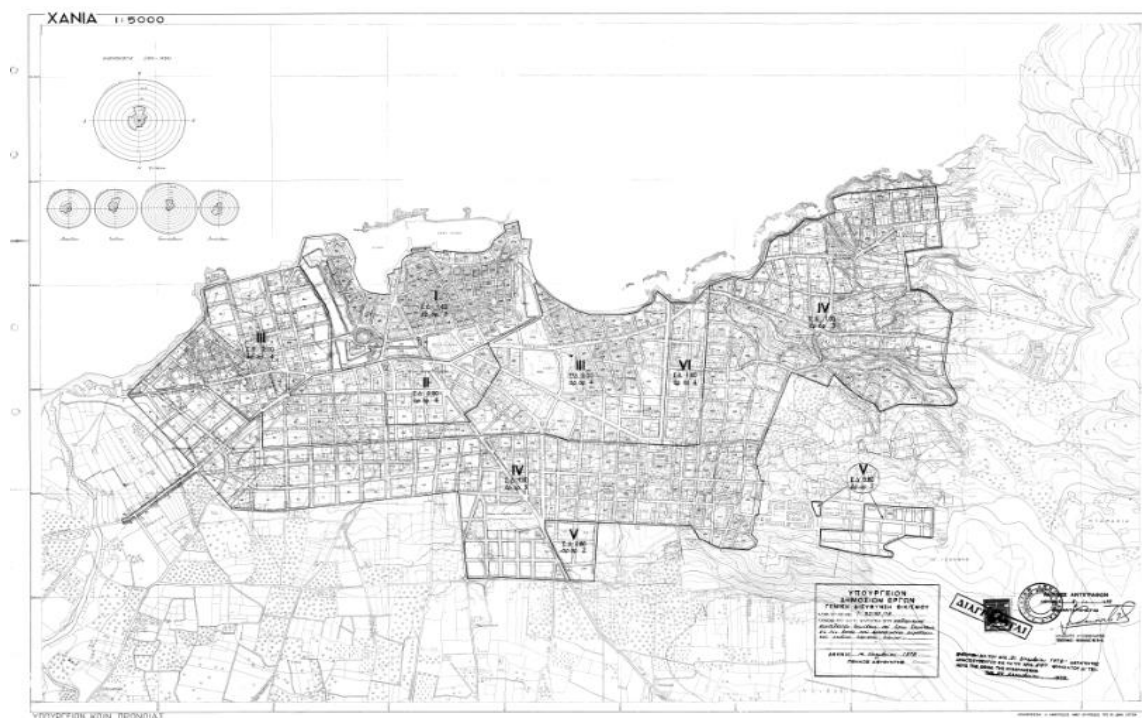
Πηγή: ΡΣ Δοξιάδη, 1947

Πίνακας 5. Πυκνότητες Ρυμοτομικού Σχεδίου στις ΠΕ Δήμου Χανίων

ΠΥΚΝΟΤΗΤΕΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (ΠΕ1 - ΠΕ22)							
Πολυδομικές Ενότητες	Πληθυσμός 2001	Εκταση ΠΕ (Ha)	Πληθυσμιακή Πυκνότητα 2001 (κατ/Ha) GROSS	Ουσιαστικές Πυκνότητες κατά ΓΠΣ (κατ/Ha)	Εκταση Οικοδομήσιμου Χώρου (Ha)	Πυκνότητα ΝΕΤ (κατ/Ha)	Πραγματοποιημένος ΣΔ (κατοικούμενης κατοικίας)
	1	2	1/2=3	4	5	1/5=6	7
ΠΕ1	2 499	37.3	67	127	26.2	95.5	0,00-0,4
ΠΕ2	8 223	74.1	111	220	69.4	118.4	0,00-0,4
ΠΕ3	7 625	83.7	91	240	72.5	105.2	0,00-0,4
ΠΕ4	5 898	31.6	186	278	31.0	190.2	0,41-0,8
ΠΕ5	4 176	54.5	77	202	44.2	94.5	0,00-0,4
ΠΕ6	4 517	120.5	37	164	108.2	41.7	0,00-0,4
ΠΕ7	1 248	45.6	27	178	40.6	30.8	0,00-0,4
ΠΕ8	4 014	50.7	79	185	44.0	91.2	0,00-0,4
ΠΕ9	3 070	34.6	89	202	33.4	91.9	0,00-0,4
ΠΕ10	2 429	28.0	87	190	25.3	95.8	0,00-0,4
ΠΕ11	4 019	59.7	67	190	56.4	71.2	0,00-0,4
ΠΕ12	459	18.2	25	148	17.9	25.6	0,00-0,4
ΠΕ13	1 374	37.9	36	148	35.6	38.6	0,00-0,4
ΠΕ14	3 008	72.2	42	168	68.6	43.8	0,00-0,4
ΠΕ15	1 083	35.9	30	148	32.9	32.9	0,00-0,4
ΠΕ16	1 220	39.9	31	148	38.0	32.1	0,00-0,4
ΠΕ17	463	18.5	25	148	17.4	26.6	0,00-0,4
ΠΕ18	2 504	37.1	68	178	35.6	70.3	0,00-0,4
ΠΕ19	1 082	44.2	25	148	42.0	25.8	0,00-0,4
ΠΕ20	856	29.5	29	148	26.2	32.6	0,00-0,4
ΠΕ21	10	39.5	0	148	33.5	0.3	0,00-0,4
ΠΕ22	118	20.2	6	148	18.1	6.5	0,00-0,4
	59 895	1013.4	59		917.2	65.3	

Πηγή: ΓΠΣ Χανίων Α στάδιο (2012)

Χάρτης 5. Συνοδεύει το Π.Δ. «περί καθορισμού Σ.Δ. και όρων δόμησης στην εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή Χανίων αρ. πράξης 32152/78 (Τμήμα Ι.Π.: Τομέας Ι, ΣΔ1,40)



Πηγή: Γρ. παλιάς πόλης Χανίων

Ο μόνιμος πληθυσμός της παλιάς πόλης ανέρχεται στις 2499 κατοίκους (στοιχεία 2001). Ο υφιστάμενος ελεύθερος χώρος 9,5ha στην Παλιά πόλη θεωρείται αρκετός και σήμερα, καθώς δεν έχουν προκύψει μεταβολές, ώστε με τις κατάλληλες παρεμβάσεις να αναδειχθεί και να γίνει ελκυστικός προς τους κατοίκους και κυρίως προς την τουριστική μάζα. Στην περιοχή του αρχικού ρυμοτομικού, δεν εκπονήθηκε Πολεοδομική Μελέτη και, επομένως, οι χρήσεις του ΓΠΣ του Ν.1337 δεν είναι δεσμευτικές. Η Πολεοδομία ακολουθεί συμβουλευτικά τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ για βεβαιώσεις χρήσεων και έκδοση οικοδομικών αδειών.

Ακολουθεί χάρτης του ρυμοτομικού σχεδίου, στον οποίο αποτυπώνονται οι έξι τομείς και οι Συντελεστές Δόμησης σε αυτούς.

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

	01 ΠΑΛΙΑ ΠΟΛΗ	02 ΝΕΑ ΧΩΡΑ	03 ΚΕΝΤΡΟ	04 ΚΟΥΜ- ΚΑΠΙ	05 ΑΜΠΕΡΙΑ	06 ΧΑΛΕΠΑ	07 ΚΑΛΙΚΑΣ	08 ΑΓ. ΙΩΑΝΝΗΣ	09 ΔΙΚΑΣΤΗΡ ΙΑ	10 ΑΓ. ΛΟΥΚΑΣ	11 ΠΑΧΙΑΝΑ II	12 ΠΑΡΗΓΟΡ Α	13 ΝΕΑ ΟΡΙΑΚΗ	14 ΚΟΥΜΠΕΣ	15 ΠΑΖΑΚΑΚΙ	16 ΚΟΚΚΙΝΟ ΜΕΤΟΧΙ	17 ΧΡΥΣΟΠΗ ΓΗ	18 ΛΕΝΤΑΡΙΑ ΝΑ	19 ΜΟΝΤΕΒ ΑΡΔΙΑ	20 ΠΡΟΦΗΤ ΗΣ ΗΛΙΑΣ	21 Ν.Δ. ΜΟΝΤΕ ΒΑΡΔΙΑ	22 ΚΟΥΜΠΕ ΛΗ	ΠΟΛΗ ΧΑΝΙΩΝ	
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟ	37.3	74.1	83.7	31.6	54.5	120.5	41.9	50.7	34.6	28.0	59.7	18.2	37.9	72.2	35.9	39.9	15.9	37.1	44.2	29.5	39.5	20.2	1007.1	
ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ	8.09 21.7%	1.21 1.6%	4.48 5.4%	0.09 0.3%	6.54 12.0%	5.90 4.9%	1.21 2.9%	1.46 2.9%	0.85 2.5%	0.36 1.3%	1.50 2.5%	0.35 1.9%	1.01 2.7%	1.55 2.2%	0.72 2.0%	1.45 3.6%	0.32 2.0%	0.83 2.2%	2.63 6.0%	2.45 8.3%	2.94 7.4%	1.57 7.8%	47.5 4.7%	
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ (%)		0.81 1.1%	2.82 3.4%		0.60 1.1%	1.22 1.0%	2.04 4.9%		0.0%		0.30 0.5%			0.60 0.8%	1.72 4.8%			0.09 0.2%	1.51 3.4%				0.0%	11.7 1.2%
ΔΙΟΙΚΗΤΗ_ΥΠΗ ΡΕΣΙΣ																					0.08		0.1	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	1.42 3.8%	1.32 1.8%	1.48		1.86 3.4%	2.34 1.9%	0.63 1.5%	0.54 1.1%	0.34 1.0%	2.38 8.5%	1.67 2.8%		0.37 1.0%	1.46 2.0%	0.40 1.1%	0.36 0.9%	0.58 3.6%	0.31 0.8%	0.51 1.2%	0.22 0.7%	2.11 5.3%	0.55 2.7%	20.8 2.1%	
ΜΑΖΙΚΕΣ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ			0.71 0.8%										0.38 1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.1 0.1%
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ		0.21 0.3%			1.52 1.3%						0.22 0.4%		0.15 0.4%	0.05 0.1%	0.11 0.3%	0.14 0.4%	0.07 0.4%			0.02 0.1%	0.32 0.8%		2.8 0.3%	
ΠΡΟΝΟΙΑ		0.09			0.19 0.3%	0.26 0.2%	0.05 0.1%	0.18 0.4%		0.15 0.5%	0.18 0.3%	0.04 0.2%	0.15 0.4%	0.33 0.5%	0.06 0.2%	0.11 0.3%	0.10 0.6%	0.19 0.5%	0.29 0.7%	0.05 0.2%	0.33 0.8%	0.10 0.5%	2.9 6.8%	
ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΙ		0.6			0.5 0.9%	2.7 2.2%	0.9 2.2%	0.47 0.9%		0.8 2.9%	2.4 4.0%	0.6 3.2%	1.4 3.7%	2.8 3.8%	1.1 3.1%	0.8 2.1%	0.2 0.9%	1.2 3.3%	0.8 1.9%	0.7 2.5%	1.2 3.1%	0.7 3.3%	19.9 44.8%	
ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	0.14 0.4%				3.94 3.3%		0.21 0.4%	2.19 6.3%	1.46 5.2%					0.65 0.9%	0.41 1.1%		0.10 0.6%							9.1 0.9%
ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ		0.2			0.8 0.6%	0.4 1.0%	0.32 0.6%		0.0%	0.0%	0.3 0.3%	0.2 1.0%	0.3 0.8%	1.1 1.5%	0.3 0.9%	0.4 1.1%	0.4 1.0%	0.3 0.8%	0.3 0.7%	0.2 0.6%	0.3 1.9%	0.3 0.2%	6.0 13.4%	
ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡ ΙΟ													0.20 0.5%											0.2 0.0%
ΥΓΕΙΑ		0.20 0.3%			0.90 1.7%		0.55 1.3%	4.50 8.9%						0.29 0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.4 0.6%
ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ	11.9 32.0%	22.6 30.5%	20.9 24.9%	10.4 32.8%	11.4 20.8%	28.2 23.4%	11.0 26.4%	12.50 24.6%	8.3 24.0%	5.8 20.6%	13.7 23.0%	5.3 29.3%	10.4 27.4%	18.4 25.5%	9.4 26.2%	11.4 28.7%	5.0 31.3%	11.0 29.5%	10.8 24.5%	8.0 27.3%	11.1 28.1%	5.2 25.7%	262.7 26.1%	
ΤΟΠΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	0.0 0.0%	0.6 0.7%	0.0 0.0%	0.0 0.0%	0.0 0.0%	1.6 1.3%	0.3 0.6%	0.0 0.0%	0.0 0.0%	0.6 2.2%	1.3 2.1%	0.0 0.0%	2.1 5.6%	3.8 5.3%	2.0 5.5%	0.1 0.3%	0.1 0.3%	0.0 0.0%	0.7 1.5%	0.0 0.0%	0.2 0.4%	0.1 0.7%	13.3 26.6%	
ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	15.70 42.1%	46.35 62.6%	53.37 63.7%	21.16 66.9%	32.59 59.8%	72.09 59.8%	24.75 59.1%	30.53 60.2%	22.89 66.2%	16.46 58.8%	38.20 64.0%	11.72 64.3%	21.45 56.6%	41.19 57.0%	19.65 54.7%	25.01 62.7%	9.39 59.1%	23.22 62.6%	26.58 60.2%	17.78 60.3%	20.47 51.8%	11.95 59.1%	602.5 59.8%	
ΟΔΙΚΟ - ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΙ- ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ	11.9 32.0%	23.4 31.5%	20.9 24.9%	10.4 32.8%	11.8 21.7%	31.7 26.3%	12.4 29.6%	13.3 26.2%	8.3 24.0%	6.6 23.5%	16.3 27.4%	6.1 33.6%	12.1 31.8%	22.2 30.8%	10.9 30.3%	12.7 31.9%	5.3 33.3%	12.5 33.6%	12.0 27.1%	8.9 30.4%	13.1 33.1%	5.9 29.2%	288.6 28.7%	
ΣΥΝΟΛΟ ΚΧ ΚΑΙ ΚΦ	9.5 25.5%	3.8 5.2%	9.5 11.3%	0.1 0.3%	10.1 18.5%	11.2 9.3%	4.5 10.7%	6.7 13.2%	1.2 3.4%	2.9 10.3%	3.9 6.5%	0.4 2.1%	2.1 5.4%	4.3 5.9%	3.0 8.4%	2.1 5.2%	1.1 6.7%	1.4 3.8%	4.9 11.2%	2.7 9.3%	5.8 14.6%	2.2 11.0%	93.3 9.3%	

Πίνακας 6. Κατανομή χρήσεων γης Ρυμοτομικού Σχεδίου στις ΠΕ Δήμου Χανίων
Πηγή: ΓΠΣ Χανίων Α στάδιο (2012)

Το 1977 η «Γενική Μελέτη Προστασίας και Ανάδειξης Παλαιάς Πόλης Χανίων», που εκπονήθηκε από τα γραφεία Α. Καλλιγά και Α. Ρωμανού, αρχειοθέτησε τα κτίρια της Παλαιάς Πόλης, συνολικά περί τα 2.200, και τα κατέταξε σε τρεις κατηγορίες ως προς τον επιθυμητό βαθμό προστασίας: απόλυτη προστασία, μερική προστασία, λοιπά κτίρια. Προσδιόρισε περιοχές για μικτές χρήσεις (κατοικία, εμπόριο, βιοτεχνία, υπηρεσίες, τουρισμός και αναψυχή), σημειακές ειδικές χρήσεις (δημαρχείο, εμπόριο, βιοτεχνία, ναυπηγείο, πολιτιστικό κέντρο, αρχαιολογικό ινστιτούτο, μουσείο, υπαίθριο θέατρο, χώρος αναψυχής, ωδείο, δημοτικό σχολείο, νηπιαγωγείο, παιδικός σταθμός), και κοινόχρηστους χώρους πρασίνου (αρχαιολογικό πάρκο, δημόσιοι κήποι). Προσδιόρισε, χώρους κυκλοφορίας και στάθμευσης οχημάτων, υπόγειους χώρους στάθμευσης στη δυτική και στην ανατολική τάφρο, και δίκτυο πεζοδρόμων. Το 1994 επικαιροποιήθηκε η μελέτη και προσδιορίστηκε επίσης μια ζώνη οργανωμένης ανάπλασης με μικτές χρήσεις ανατολικά του λόφου Καστελίου, στην περιοχή πίσω από τα νεώρια.

Χάρτης 6. «Γενική Μελέτη Προστασίας και Ανάδειξης Παλαιάς Πόλης Χανίων», Επικαιροποίηση, 1994



Πηγή: Ρωμανός-Καλλιγάς, 1994

3.4 Πολεοδομική Ανάλυση (Μελέτη Ρωμανού-Καλλιγά, 1994)

Οι έξι γειτονιές της Μεσαιωνικής πόλης Χανίων είναι: Τοπανάς, Οβραική, Καστέλλι, Χιόνες, Σπλάντζια και Άγιοι Ανάργυροι ή εμπορική. Η μελέτη Ρωμανού-Καλλιγά –για λόγους ερμηνείας, χώρισε την παλιά πόλη σε δύο Ενότητες:

Την Ενότητα Α που ορίζεται από βορά από το λιμάνι, από ανατολή και δύση από τα τείχη και από νότο, από τις οδούς Σκρυδλώφ, Τσουδερών, και Νικηφόρου Επισκόπου. Πρόκειται για τον δομημένο συνεκτικό παραδοσιακό πυρήνα που καταλαμβάνει τα 273 από τα 493 στρέμματα της ΠΠ. Οι περιοχές που δεν έχουν υποστεί βομβαρδισμούς παρουσιάζουν συνεκτικότητα και μεγάλη ποικιλία στη διαβάθμιση των όγκων που δημιουργείται από μονώροφα ως και τετραώροφα κτίρια. Στις βομβαρδισμένες περιοχές Καστέλι, Χιόνες και Σπλάντζια παρατηρείται αραιώση της δόμησης, με συνέπεια τη διεύρυνση ελεύθερων Χώρων. Την Ενότητα Β –έκτασης 220στρ. που εκτείνεται ανατολικά μέχρι την οδό Κύπρου, δυτικά μέχρι την οδό Πειραιώς και νότια μέχρι τις οδούς Σκαλίδη, Μιχάλη Γιάνναρη, Φωκά κι Ελ. Βενιζέλου και περιλαμβάνει την έκταση των Μεσαιωνικών τειχών.

Εικόνα 17. Σχέδιο Ζωνοποίησης βασικών ενοτήτων Παλιάς Πόλης



Πηγή: Ρωμανός-Καλλιγάς, 1977, 1994

Συγκεκριμένα:

Η ενότητα (Α) περιλαμβάνει τις ζώνες Α.1, Α.2, Α.3, και Α.4 ενώ η (Β) τις ζώνες Β.1 και Β.2. Ειδικότερα:

Η ζώνη Α.1 με έκταση 112 στρέμματα, περιλαμβάνει τις γειτονιές Τοπανάς, Οβραϊκή, ένα μέρος από το Καστέλι, το Σιντριβάνι και ένα μέρος της οδού Χάληδων ως τη Μητρόπολη. Χαρακτηρίζεται από μία ενότητα μορφής, ύφους και λειτουργίας γύρω από την εξωτερική λεκάνη του ενετικού λιμανιού, συγκεντρώνει τα αξιολογότερα παραδοσιακά κτίρια της παλιάς πόλης και αποτελεί το σημαντικότερο σωζόμενο πολεοδομικό σύνολο της περιοχής με αυξημένη καλλιτεχνική και ιστορική αξία.

Η ζώνη Α.2 έκτασης 69 στρεμμάτων περιλαμβάνει τις γειτονιές Καστέλι, Χιόνες και μέρος από την Σπλάντζια. Επίσης περιλαμβάνει τα μαχαιράδικα, μέρος από τα παλιά Χασαπιά και το Ταχμισί. Στη ζώνη αυτή συγκεντρώνονται οι περισσότερες καταστροφές από το βομβαρδισμό του 1941, που συμπληρώθηκαν μεταπολεμικά με την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου του 1947. Η αλλοτρίωση του παραδοσιακού πλέγματος οδών και ελεύθερων χώρων που έχει προβλεφθεί από το ρυμοτομικό σχέδιο του 1947, με το ορθογώνιο σύστημα δρόμων, ενισχύθηκε με την εφαρμογή αστικού αναδασμού, και κτηματικών ομάδων. Η ζώνη Α.2 συγκεντρώνει μεγάλο αριθμό σύγχρονων κτισμάτων που δεν συμβιβάζονται με τον παραδοσιακό χαρακτήρα της περιοχής. Το βασικό στοιχείο που χαρακτηρίζει τη ζώνη αυτή είναι η διάσπαση και αραίωση των δομημένων όγκων με παρεμβολή ενός αδιάθροτου πλέγματος ελεύθερων χώρων.

Η ζώνη Α.3 έκτασης 29 στρεμμάτων, περιλαμβάνει την περιοχή που εκτείνεται στα ανατολικά της Μητρόπολης, τα μαχαιράδικα, την παλιά πλατεία και γειτονιά Κάτωλας, που δεν υπάρχει πια, την περιοχή στα βόρεια του 1^{ου} Γυμνασίου και της κεντρικής αγοράς, τα Ντιβανάδικα και τα Παπλωματάδικα. Πρόκειται ουσιαστικά για τη ζώνη διείσδυσης των εμπορικών χρήσεων της νέας πόλης μέσα στην παλιά. Χαρακτηρίζεται από μειωμένη παρουσία χώρων κατοικίας, από πύκνωση κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων κατά τις ώρες εργασίας και λειτουργίας των καταστημάτων με αντίστοιχη αραίωση κατά τις υπόλοιπες ώρες. Η ζώνη Α.3 συγκεντρώνει το μεγαλύτερο αριθμό σύγχρονων κτισμάτων που δεν συμβιβάζονται με τον παραδοσιακό χαρακτήρα της περιοχής. Δύο από τα δώδεκα οικοδομικά τετράγωνα (υπ. Αριθ. 61, 62) έχουν προκύψει από την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου του 1947, διακόπτοντας τη συνέχεια των παλιών δρόμων (Μπετόλο – Χατζημιχάλη Νταλιάνη). Η ζώνη Α.3 χαρακτηρίζεται επίσης από διαπλατύνσεις παλιών δρόμων που πραγματοποιήθηκαν ήδη σε μεγάλο ποσοστό σύμφωνα με το ρυμοτομικό σχέδιο του 1947. Πρόκειται δηλαδή

ουσιαστικά για μια νέα γειτονιά που σε ελάχιστα μόνο σημεία της χάρη στην ύπαρξη μερικών παλιών κτιρίων, θυμίζει την εικόνα της παλιάς πόλης.

Η ζώνη Α4 έκτασης 63 στρ. αποτελείται από δύο ασύνδετες περιοχές:

Στην Α.4.1 περιλαμβάνονται οι τοποθεσίες Κάτωλας, Πλακάδω, μέρος των παλιών Χασαπιών και η Πλαθιά ρούγα.

Στην Α.4.2 περιλαμβάνονται το μεγαλύτερο μέρος της Σπλάντζιας και η γειτονιά των Αγίων Αναργύρων.

Οι 2 περιοχές χαρακτηρίζονται από ενότητα διάρθρωσης και ύφους. Στον παραδοσιακό τους ιστό οι ελεύθεροι χώροι παρουσιάζονται ανέπαφοι, ενώ νέα κτίσματα που δεν εναρμονίζονται με τον παραδοσιακό ιστό παρουσιάζονται προς τα όρια. Πρόκειται για τα όρια με τις ζώνες Α.2 και Α.3 και τους δρόμους του Ρυμοτομικού του 1947, οδούς Μίνωα και Δασκαλογιάννη.

Η ζώνη Β.1 έκτασης 120στρ. χωρίζεται σε δύο υποζώνες τη δυτική Β.1.1 και την Ανατολική περιοχή των Μεσαιωνικών οχυρώσεων. Στις περιοχές αυτές εκτός των τειχών και της τάφρου, υπάρχουν κτίσματα με αραιή δόμηση, χωρίς συνοχή κι οργάνωση πολεοδομικού ιστού.

Η ζώνη Β.2 εκτείνεται σε 100στρ. και αφορά στη νότια οχύρωση της πόλης. Αυτή έχει κατεδαφιστεί στην αρχή του 20^{ου} αι. η ζώνη αυτή αποτελεί το συνδεδετικό κρίκο ανάμεσα στην παλιά και τη νέα πόλη των Χανίων, καθώς εκεί έχουν δομηθεί πολλά κτίρια με ειδικές χρήσεις που καθιστούν την περιοχή εμπορικό κέντρο (αγορά κλπ.).

3.5 Χρήσεις γης

Από την πρόσφατη καταγραφή χρήσεων γης (2013) που πραγματοποιήθηκε, οι χρήσεις γης ισογείου στην περιοχή μελέτης διακρίνονται στις κάτωθι:

1. Κατοικία , εμπόριο βιοτεχνία υπηρεσίες
2. Τουριστικές χρήσεις εστίασης, αναψυχής, εμπορίου
3. Ειδικές χρήσεις όπως μνημεία, μουσεία, πολιτιστικά κτίρια, εκκλησίες, αρχαιολογικοί χώροι, διοίκηση
4. Ξενοδοχειακές μονάδες
5. Κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι (χώροι ενετικών οχυρώσεων, δημόσιοι κήποι, υπαίθριοι χώροι στάθμευσης)
6. Δίκτυο κυκλοφορίας πεζών και τροχοφόρων

Η κατοικία χωροθετείται κυρίως στις γειτονιές Σπλάντζια και Χιόνες (ανατολικά του Καστελίου). Στην παλιά πόλη βρίσκονται πολλά εμπορικά καταστήματα, τα οποία καταλαμβάνουν μεγάλο ποσοστό του πυρήνα της παλιάς πόλης, κατά μήκος των πολυσύχναστων δρόμων (οδοί Χάληδων και Δασκαλογιάννη) αλλά και της παραλίας. Επίσης για τις οδούς Σκαλίδη και Χατζημιχάλη Γιάνναρη, όπου βρίσκεται το εμπορικό κέντρο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος των Χανίων και ταυτόχρονα είναι το σύνορο της παλιάς και της νέας πόλης. Υπάρχουν αρκετά ξενοδοχεία κι ενοικιαζόμενα δωμάτια, κυρίως στην περιοχή του Τοπανά και της παραλιακής ζώνης, η οποία αποτελεί και την κύρια ζώνη καταστημάτων αναψυχής. Καταστήματα αναψυχής και εστίασης βρίσκονται σε πολλούς ακόμη δρόμους, κυρίως δε στις οδούς Χάληδων, Ζαμπελίου, Μπέτολο Σκρυδλωφ. Επίσης λειτουργούν δύο Μουσεία: το αρχαιολογικό μουσείο που στεγάζεται στο χώρο του παλιού ενετικού ναού του Αγίου Φραγκίσκου στην οδό Χάληδων, και το Ναυτικό Μουσείο σε αναστηλωθέν κτίριο στην Ακτή Κουντουριώτη. Επίσης υπάρχουν σχολεία, ωδεία, κινηματογράφοι, και μια έκταση 4 στρ. στο λόφο Καστέλι όπου στεγάζεται η Μεραρχία και άλλες στρατιωτικές χρήσεις. Τέλος υπάρχει στο άκρο του δυτικού τείχους το φρούριο Φιρκά όπου γίνονται πολιτιστικές εκδηλώσεις. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι είναι η παραλία, η πλατεία σιντριβανιού, η κεντρική πλατεία της Σπλάντζιας στον Αγ.Νικόλαο, η πλατεία Πατρ. Αθηναγόρα στη Μητρόπολη, ενώ στην Ενότητα Β ο σημαντικότερος δημόσιος κοινόχρηστος χώρος είναι ο χώρος της Δημοτικής Αγοράς. Ο ελεύθερος χώρος μπροστά από τη Μεραρχία στο Καστέλι δεν είναι προσβάσιμος.

Πίνακας 7. Καταγραφή χρήσεων γης ιστορικής πόλης Χανίων

Χρήσεις γης (2013)	Ποσοστό επί συνόλου Παλιάς Πόλης Χανίων (%)
Κατοικία- τουριστικά καταλύματα	39%
Κεντρικές εμπορικές χρήσεις	10%
Ειδικές χρήσεις (μνημεία, διοίκηση, εκκλησίες, σχολεία)	5%
Ελεύθεροι χώροι ενετικών οχυρώσεων	40%
Αναψυχή	3%
Διαμορφωμένοι ελεύθεροι χώροι	3%

Εμπόριο-τουρισμός: Συμπερασματικά, σε σχέση με την καταγραφή της μελέτης Ρωμανού-Καλλιγά (1977) έχει αυξηθεί σημαντικά ο αριθμός των εμπορικών καταστημάτων και των καταστημάτων αναψυχής, σε βάρος των ισογείων σπιτιών. Επίσης αξιοσημείωτη αύξηση παρουσίασε ο αριθμός των τουριστικών καταλυμάτων, που αριθμούν 95- από τα 144 συνολικά για την πόλη των Χανίων, με δυναμικότητα 1988 κλίνες, ενώ στην καταγραφή του 1977 τα ξενοδοχεία αριθμούσαν μόνο 6 (ένα εκ των οποίων το Ξενία –στη δυτική τάφρο, που κατεδαφίστηκε). Παρατηρούμε ότι το 65% της συνολικής τουριστικής δυναμικότητας της πόλης των Χανίων αποτελείται από καταλύματα εντός της μεσαιωνικής πόλης. Τέλος, μικρή αύξηση παρουσίασε ο ελεύθερος χώρος εντός των μεσαιωνικών τειχών λόγω της κατεδάφισης κάποιων παραγκόσπιτων και του ξενοδοχείου Ξενία.

Στο σχέδιο χρήσεων γης ισόγειου φαίνεται μια μείξη χρήσεων που συναντάται σε όλες τις αστικές περιοχές που εξελίχθηκαν σταδιακά και οργανικά όπως και η παλιά πόλη.

Ακολουθεί χάρτης χρήσεων γης καταγραφής 2013.

Κυκλοφορία: Η βασική κυκλοφορία της περιοχής γίνεται από το νότιο οδικό άξονα που ταυτίζεται με το σύνορο με τη νέα πόλη των Χανίων (οδοί Σκαλίδη, Χατζημιχάλη Γιάνναρη, Ελ. Βενιζέλου), στον οποίο συμβάλλουν επτά κάθετοι δρόμοι, δύο εκ των οποίων το ανατολικό και το δυτικό όριο της Μεσαιωνικής πόλης. Οι υπόλοιποι 5 δρόμοι εισχωρούν στην παλιά πόλη, ενώ η ρύθμιση της κυκλοφορίας γίνεται με φωτεινούς σηματοδότες.

Χώροι στάθμευσης: υπάρχουν λιγοστοί που δεν εξυπηρετούν την παλιά πόλη ως εμπορικό κέντρο που είναι και είναι στη Μητρόπολη, στην αγορά, και σε διαπλατύνσεις στη Χατζημιχάλη Νταλιάνη και Σκαλίδη. Επίσης υπάρχουν άλλοι χώροι κοντά στο τελωνείο και στις ακτές Τομπάζη και Ενώσεως. Πρόσφατα δημιουργήθηκαν δύο νέοι υπαίθριοι χώροι στάθμευσης στην ανατολική τάφρο, βόρεια του ανοικτού θεάτρου και στον ανατολικό προμαχώνα Santa Lucia.

Πεζόδρομοι: αποτελούν πολύ σημαντικό στοιχείο καθώς δίνουν το στίγμα της ανθρώπινης κλίμακας και του παραδοσιακού στοιχείου στην Παλιά Πόλη. Υπάρχει πληθώρα πεζοδρόμων με ακανόνιστη κατεύθυνση η οποία συνεχώς μεταβάλλεται. Χαρακτηριστικό είναι ότι το μεγαλύτερο τμήμα τους έχει επιστρωθεί με σκυρόδεμα. Παρακάτω δίνεται μια εικόνα για το οδικό δίκτυο εντός Παλιάς πόλης, από την καταγραφή του 1977:

Πίνακας 8. Καταγραφή χρήσεων γης ιστορικής πόλης Χανίων

Κύριο δίκτυο τροχοφόρων ασφαλτοστρωμένο-πλην νότιου άξονα	4300μ
Κύριο δίκτυο τροχοφόρων πλακόστρωτο	700μ
Δευτερεύον δίκτυο τροχοφόρων ασφαλτοστρωμένο	4600μ
Δευτερεύον δίκτυο τροχοφόρων χωματόδρομοι	550μ
Πεζόδρομοι με σκυρόδεμα	5700μ
Πεζόδρομοι χωρίς επικάλυψη -χωματόδρομοι	1500μ
Σύνολο	17.350μ

πηγή: Μελέτη Ρωμανού –Καλλιγά, 1977

Σήμερα, οι χαρακτηρισμοί των οδών παραμένουν ως έχουν με τη διαφορά ότι στην παλιά πόλη των Χανίων έχουν ασφαλτοστρωθεί οι χωματόδρομοι, πλην των θέσεων που οδηγούν στις οχυρώσεις.

Συνθήκες οίκησης: Η καταγραφή των μελετητών Ρωμανού-Καλλιγά (1977) έδειξε ότι στην ΠΠ υπάρχουν 1978 κτίσματα που αποτελούν ξεχωριστές μορφολογικές ενότητες, εκ των οποίων τα 122 είναι ερειπωμένα. Από την επεξεργασία των μελετητών σε ότι αφορά στην κατανομή πληθυσμιακής πυκνότητας κατοικίας και στο συντελεστή κατάληψης κατά ζώνες ενιαίου πολεοδομικού χαρακτήρα, τα κύρια συμπεράσματα ήταν ότι παρατηρείται γενική πληθυσμιακή αραιώση, εκφρασμένη από τη χαμηλή μέση πυκνότητα στον πυρήνα της ΠΠ (19,6 άτομα ανά στρέμμα). Σήμερα τα ερειπωμένα σπίτια παραμένουν στην ίδια κατάσταση, εκτός από λίγα δημοτικά κτίρια τα οποία αναπαλαιώθηκαν, λ.χ. η πινακοθήκη και το πολιτιστικό κέντρο στην οδό Χάληδων.

3.6 Η αρχιτεκτονική ανάλυση

Η διάταξη των όγκων των παραδοσιακών κτιρίων μέσα στην παλιά πόλη χαρακτηρίζεται από παράταξη των όγκων πάνω σε μέτωπο οδού, με συνεχές οικοδομικό σύστημα και μεσοτοιχίες, πυκνή διάταξη όγκων, λόγω του μεγάλου ποσοστού κάλυψης των οικοπέδων και των στενών δρόμων. Επίσης παρατηρείται ακανόνιστη ρυμοτομία και κατάτμηση των όγκων (σε πολλές περιπτώσεις ανεξάρτητες πτέρυγες), μικρό μέγεθος κτιρίων, λόγω μικρής επιφάνειας των οικοπέδων. Τέλος παρατηρείται ποικιλία στους αριθμούς ορόφων και τη μορφή των επικαλύψεων (στέγες, δώματα)

Τη μεγαλύτερη καθ' ύψος δόμηση παρουσιάζει η συνοικία του Τοπανά (οδός Θεοτοκοπούλου κλπ), και αριθμεί συνήθως τέσσερις ορόφους. Στις υπόλοιπες γειτονιές τα κτίρια έχουν περί τους 2 ορόφους.

3.7 Η ανάλυση των μνημείων πολιτιστικής κληρονομιάς

Λαμβάνοντας υπόψη τις καθαιρέσεις των τειχών και άλλων Μουσουλμανικών στοιχείων, σε συνδυασμό με τους βομβαρδισμούς του 1941, διακρίνουμε ότι η Παλιά Πόλη δεν διατηρεί το σύνολο του ιστορικού-αρχιτεκτονικού αποθέματός της στο ακέραιο.

Τα στοιχεία που διασώζονται σήμερα είναι:

- Τα 2/3 των ενετικών οχυρώσεων ξηράς και ο ενετικός κυματοθραύστης
- Η διάταξη των 3 περιοχών της ΠΠ: λεκάνες λιμανιού, καστέλι, συνοικίες
- Η διάταξη του οδικού δικτύου
- Ορισμένα από τα σημεία αναφοράς: φάρος, αρσενάλια, 2 μιναρέδες, φιρκάς
- Τα ¾ του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού

Τα στοιχεία που έχουν χαθεί είναι:

- Το 1/3 των ενετικών οχυρώσεων και οι τρεις πύλες της πόλης
- Σημαντικά στοιχεία αναφοράς (Duomo, ανάκτορα ενετών διοικητικών, μιναρέδες)

Οι αλλοιώσεις που έχει υποστεί:

- Η συνοχή του πυκνού πολεοδομικού ιστού στο ¼ περίπου της έκτασης της πόλης
- Η παραλιακή ζώνη του λιμένα με την διαμόρφωση κρηπιδωμάτων το 9^ο αι.
- Ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας μεγάλου αριθμού ιστορικών κτιρίων της ΠΠ
- Ο χαρακτήρας του οδικού δικτύου σε ότι αφορά στις διαστάσεις οδών και πλατειών
- Η κλειστή δομή της παλιάς πόλης με το γκρέμισμα των νότιων τειχών

Ο αρχιτεκτονικός ρυθμός των κτιρίων της ΠΠ περιλαμβάνει κτίρια και μνημεία Ενετοκρατίας, Οθωμανικά, Νεοκλασικά Ελληνικά και σύγχρονα Ελληνικά.

Η μορφολογική ανάλυση των κτιρίων σύμφωνα με τη μελέτη Ρωμανού-Καλλιγά (1994) έδειξε ότι:

- ❖ Το 24% των σύγχρονων κατασκευών δεν συμβιβάζεται με το ιστορικό περιβάλλον της ΠΠ. Πρόκειται για μορφολογικά απαράδεκτα και κακόμορφα κτίρια τα οποία έχουν δομηθεί στις ρυμοτομικές γραμμές του σχεδίου του 1947 καταστρέφοντας έτσι τον ιστορικό πολεοδομικό ιστό της.
- ❖ Το 76% των κτισμάτων είναι ένα μορφολογικό σύνολο με ποικιλία ιστορικών ρυθμών που ανταποκρίνεται στην ιστορική εξέλιξη της ΠΠ, γεγονός που συνηγορεί στην προσπάθεια ανάδειξής της .
- ❖ Σημαντικό κομμάτι της κληρονομιάς αποτελούν τα 125 ενετικά αρχοντικά που σώζονται.

Τα στοιχεία αυτά δεν έχουν υποστεί μεταβολές, λόγω του μνημειακού χαρακτήρα της παλιάς πόλης Χανίων.

3.8 Το τουριστικό δυναμικό και η προοπτική βιωσιμότητας της Παλιάς Πόλης Χανίων

Πληθυσμιακά στοιχεία Παλιάς Πόλης.

Σύμφωνα με την απογραφή του 2001 (ΕΣΥΕ), η Πολεοδομική Ενότητα 1 απαρτίζεται από 2499 κατοίκους, ενώ νεότερες καταγραφές (γραφείο παλιάς πόλης) αναφέρουν 2.300 μόνιμους κατοίκους. Από τα στοιχεία τουριστικών υποδομών που αναφέρονται παρακάτω, διακρίνουμε ότι ο αριθμός των κλινών προσομοιάζει με τον αριθμό των μόνιμων κατοίκων, ενώ αποτελεί το 65% του δυναμικού της πόλης των Χανίων.

Πίνακας 9. Υφιστάμενες Τουριστικές υποδομές: ξενοδοχεία – κλίνες

Όνομα επιχ/σης	ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΣΤΗΝ ΠΑΛΙΑ ΠΟΛΗ ΧΑΝΙΩΝ	Κλίνες
Harismari Cozy Hotel	Καλλίνικου Σαρπάκη 42	14
Kriti Hotel	Νικ. Φωκά & Κύπρου	220
Hotel Filoxenia	Δωδεκανήσου 36	24
Hotel Amphora	Παρ. Θεοτοκόπουλου 20	40
Porto Antico	Ζαμπελίου 24 & Κουντουριώτου 17	24
Doge Traditional Hotel	Κονδυλάκη 14-16	22
Monastery Boutique Hotel	Αγίου Μάρκου 18, Χανιά	18
Σουίτες Πανδώρα	Λιθινών 27-29, Χανιά	22
Ionas Hotel	Καλλίνικου Σαρπάκη & Σόρμπολου	21
Palazzo Duca	Δούκα 27 - 29, Χανιά Γ	20
Fatma Boutique Hotel	Σκουφών 9, Παλιό Λιμάνι	15
Belmondo Hotel	Ζαμπελίου 10	22
Ifigenia Luxury Suites	Αντ.Γάμπα 23 πάροδος Αγγέλου	12
Nikolas Rooms	πλατεία Αθηναγόρα (μητρόπολη)	16
Vranas Studios	πλατεία Αθηναγόρα & Αγίων Δέκα	20

Porto Del Colombo Traditional Boutique Hotel	Θεοφάνους & Μουσών	25
Nostos Hotel	Ζαμπελίου 42-46	20
Dorothy's Dream	Λιθινών 51, Χανιά Πόλη,	13
Erietta Suites	Ακτή Κουντουριώτη 44, Παλιά Πόλη,	12
Lucia Hotel	Ακτή Κουντουριώτη	90
Splanzia Boutique Hotel	Δασκαλογιάννη 20	22
Myron House	4η πάροδος Καλλινίκου Σαρπάκη 77,	5
Palazzo Hotel	Θεοτοκοπούλου 54, Χανιά	26
Vilemine	Μπέτολο 32	25
Pension Eva	Θεοφάνους & Ζαμπελίου	11
Casa Delfino Hotel & Spa	Θεοφάνους 9	58
Mme Bassia	Μπέτολο 45-51, Χανιά	15
Madonna Studios	Αντ. Γάμπα 33	15
Palazzo di Pietro	Άγιοι Δέκα 13	12
Silde Studios & Apartments	Γάμπα 31 (Θεοτοκοπούλου)	11
EPATΩ	Λιθινών 17	12
Ανέμη Σουίτες	Καλλινίκου Σαρπάκη 41	8
Ifigenia Rooms	Αντ. Γάμπα 23 πάροδος Αγγέλου	42
Ontas Traditional Hotel	Επιμενίδου & Ικάρου	10
Ifigenia Luxury Rooms & Maisonettes	Αντωνίου Γάμπα 21	10
Bozzali	Σήφακα & Γαβαλάδων 5,	20
Diporto	Μπέτολο 41	25
Hera Studios	Θεοτοκοπούλου 58	10
Kasteli Studios	Κανεβάρω 39,	22
Odyssey House	Μελχισεδέκ 37	6
Ξενοδοχείο Έλενα	1η Πάροδος Θεοτοκοπούλου 14	17
Ελεονώρα	Χανιά	8
Neli Studios	Εισοδίων 21 - 23	35
Anemones Rooms	Θεοφάνους 5	16
Ξενοδοχείο Μορφέα	Οδός Εισοδίων 13 - 15	16
Krinio's Studios	Ζαμπελίου 33	9
Lito Rooms	Επίσκοπου Δωρόθεου 18	16
El Greco Hotel	Θεοτοκοπούλου 47-49	50
Maro Rooms	Β' Πάροδος Πόρτου 5	12
Dorotheou House	Δοροθέου Επισκόπου 13	7
La Maison Ottomane	Πάροδος Κανεβάρω 32	10
Captain Vasilis Hotel	1η πάροδος Θεοτοκοπούλου 12	14
Pension Kasteli	Κανεβάρω 39	18
Rooms 47	Καντανολέοντος 47	12
Chania' Rooms	Kondilaki 29-31	28
Δωμάτια Κυδωνία	Χαληδών 20	12
Hotel Contessa	Θεοφάνους 15	14
Η Φωλιά του Μορφέα	Οδός Ζαμπελίου 47	12
Amphitriti	31-33 Λιθινών	45
Antica Casa Apartments	Αγγέλου 12	8
Boutique Hotel Fortino	Ραδαμάνθους 10	14
Casa Del Porto	Σουμερλί 1	10
Archontiko Evgenia Studios	1η Πάροδος Θεοτοκοπούλου 19	12
Argo Beach	Ακτή Μιαούλη 1 & Δωδεκανήσου	22
Earini Rooms And Apts	Χάληδων 27	16
Talos Rooms	Θεοτοκοπούλου 26	8
Neli Studios	Εισοδίων 21 - 23	35
Angelika Studios	Άγιων Δέκα 22-24	8
Imeros	Ζαμπελίου 6	13
Porto Veneziano	ακτή Ενώσεως	135

Narkissos	<i>Κονδυλάκη 15</i>	12
Alcanea Boutique Hotel	<i>Αγγέλου 2</i>	20
Casa Veneta	<i>Θεοτοκοπούλου 55-57</i>	22
Ambassadors Residence	<i>Τουμπαζή 12-30</i>	18
Anatolia Charming Hotel	<i>Ψαρομηλίγκων 1</i>	13
Lidra Rooms	<i>Καλλινίκου Σαρπάκη 3</i>	9
Stoa Rooms	<i>Λίθινων 5</i>	12
Ξενοδοχείο Υδραμών	<i>Εισοδίων 58</i>	8
Pia Rooms	<i>Χάληδων 5</i>	15
Hanim Lounge & Studios	<i>Αγίων Δέκα 19</i>	18
Serenissima	<i>Σκουφών 4</i>	17
Kores Boutique Houses	<i>Δούκα 11</i>	8
Maro Rooms	<i>Β' Πάροδος Πόρτου 5</i>	12
Katerina Traditional Rooms	<i>Σκουφών 14-16</i>	10
Irene Maisonettes	<i>Σκαλίδι 86</i>	9
Ενετικό	<i>Ζαμπελίου 57</i>	10
Room Honeymoon	<i>Ζαμπελίου 85</i>	4
Σμαράγδι Ενοικ. Δωμάτια	<i>Θεοτοκοπούλου 19</i>	10
Caza Latina	<i>Θεοτοκοπούλου 20,</i>	10
Casa Leone Boutique Hotel	<i>1η Πάροδος Θεοτοκοπούλου 18</i>	12
Διαμερίσματα Αναστασία	<i>Θεοτοκοπούλου 21</i>	10
Fagotto Rooms	<i>Αγγέλου 18</i>	8
Villa Milli	<i>Ρίτζου 8</i>	4
Irene Hotel	<i>Μιχαήλ Αποστολίδη 9</i>	50
ΣΥΝΟΛΟ		1988

πηγή:booking.com, Ιδία επεξεργασία

Από τα στοιχεία που συλλέξαμε παρατηρείται ότι στην Π.Π. υπάρχουν λίγα ξενοδοχεία 5* και 4*. Υπάρχουν όμως πολλές οικογενειακές επιχειρήσεις που έχουν δημιουργήσει boutique hotels υψηλής αισθητικής και προδιαγραφών. Σημειώνεται ότι εξαιρείται το Kriti hotel 4* το οποίο βρίσκεται ακριβώς επάνω στα γκρεμισμένα τείχη έξω από τα τείχη (ανατολικός προμαχώνας) και το οποίο συμπεριλαμβάνεται διότι λόγω της θέσης του εξυπηρετεί τους τουρίστες της Π.Π.

3.8.1. Φέρουσα Τουριστική Ικανότητα Ιστορικής πόλης Χανίων

Για τον υπολογισμό της φέρουσας τουριστικής ικανότητας της Παλιάς πόλης των Χανίων χρησιμοποιήθηκαν τα σταθερότυπα όπως αναφέρονται στην παράγραφο 2.4.1., όπως επίσης και στατιστικά στοιχεία για την πόλη:

πληθυσμός παλιάς πόλης: 2.300

κλίνες: 1988 (ιδία έρευνα μέσω booking.com)

έκταση: 0,5 τ. χλμ.

ΑΤα= 4.000

Πίνακας 10. Δείκτες προσδιορισμού ΦΤΙ Ιστορικής πόλης Χανίων

ΔΕΙΚΤΕΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ ΙΣΤΟΡΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ ΧΑΝΙΩΝ		ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΦΤΙ	
Δείκτης: Ημερήσια χωρητικότητα οικισμού	Μέγιστη ημερήσια χωρητικότητα : 2.300 άτομα Μέση ημερήσια χωρητικότητα : 1.534 άτομα Θελάχιστη ημερήσια χωρητικότητα : 1.150 άτομα		Οι 4.000 τουριστών κι επισκεπτών υπερβαίνουν αρκετά το όριο της Μέγιστης ημερήσιας χωρητικότητας
Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας ΔΤΛ	86,44		Κατατάσσεται στη σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη
Δείκτης τουριστικής πυκνότητας ΔΤΠ	172,87		Τα Χανιά παρουσιάζουν μεγαλύτερη πυκνότητα από τη Βενετία λόγω πολύ μικρότερης έκτασης
Δείκτης τουριστικής έντασης ΔΤΕ	0,87		χαμηλό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων-σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης
Δείκτης ανεκτού τουριστικού πληθυσμού (ΔΑΤΠ)	1,74		ανεκτός αριθμός τουριστών- ανάγκη για ελεγχόμενη εισροή τουριστών
Δείκτης τουριστικής συγκέντρωσης (ΔΤΣ)	39,76/ha		μεσαία πυκνότητα
Δείκτης τουριστικής πίεσης (ΔΤΠΙ)	4000/0,5=8000ατομα/τ.χλμ. ή 0,8άτομα /100τ.μ.		

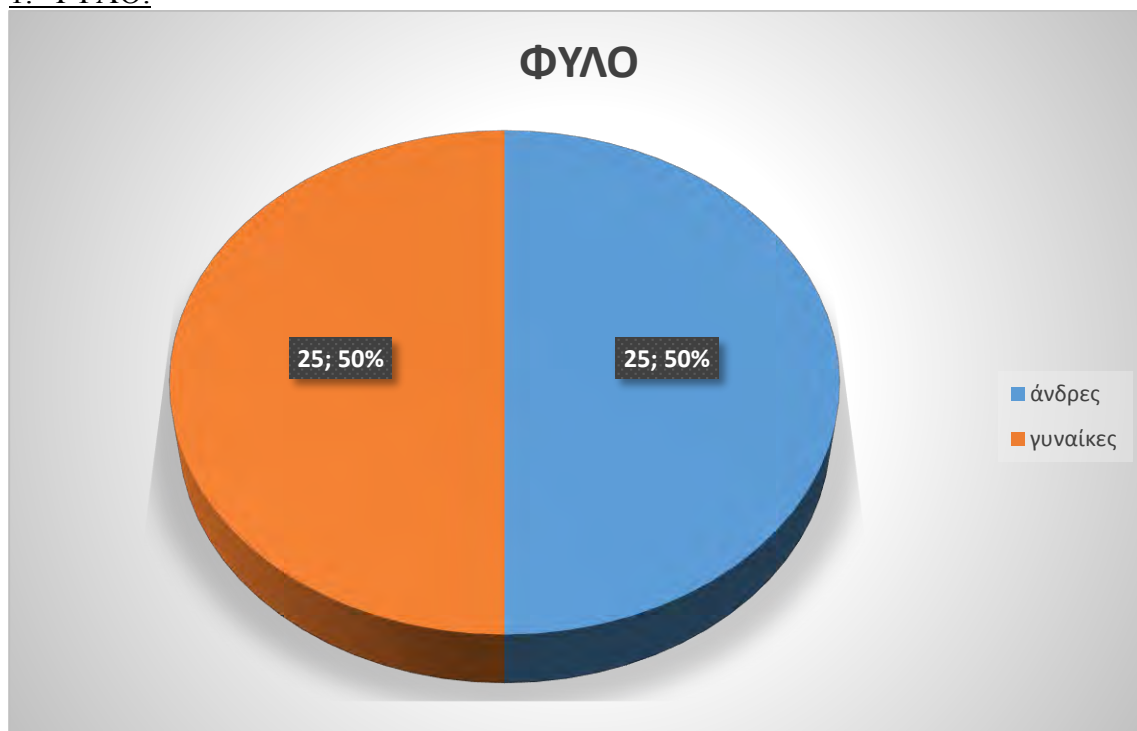
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΕΡΕΥΝΑ ΠΕΔΙΟΥ ΣΤΑ ΧΑΝΙΑ

Η έρευνα πραγματοποιήθηκε το Μάιο του 2014. Το δείγμα αποτέλεσαν 50 άτομα εκ των οποίων 22 τουρίστες ή επισκέπτες της παλιάς πόλης, 21 κάτοικοι Χανίων, σε άμεση επαφή και γνώση της παλιάς πόλης και των προβλημάτων της, 6 εργαζόμενοι στην παλιά πόλη και 1 μόνιμος κάτοικος. Η έρευνα διεξήχθη τηλεφωνικά και το δείγμα των τουριστών έχει επισκεφθεί και διαμείνει στην παλιά πόλη των Χανίων τουλάχιστον 1 φορά την τελευταία 5ετία. Οι ερωτήσεις αφορούσαν στην εικόνα που έχουν οι ερωτώμενοι για την πόλη, τα επίπεδα ικανοποίησής τους από την πόλη και τη ζωή σε αυτή, τα επίπεδα γνώσης τους αναφορικά με την πολιτιστική κληρονομιά, τα επίπεδα ενσωμάτωσης των μνημείων και εκδηλώσεων πολιτισμού στην καθημερινότητα και τις απόψεις του για τη χρήση του ιστορικού κέντρου ως τουριστικό προϊόν.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

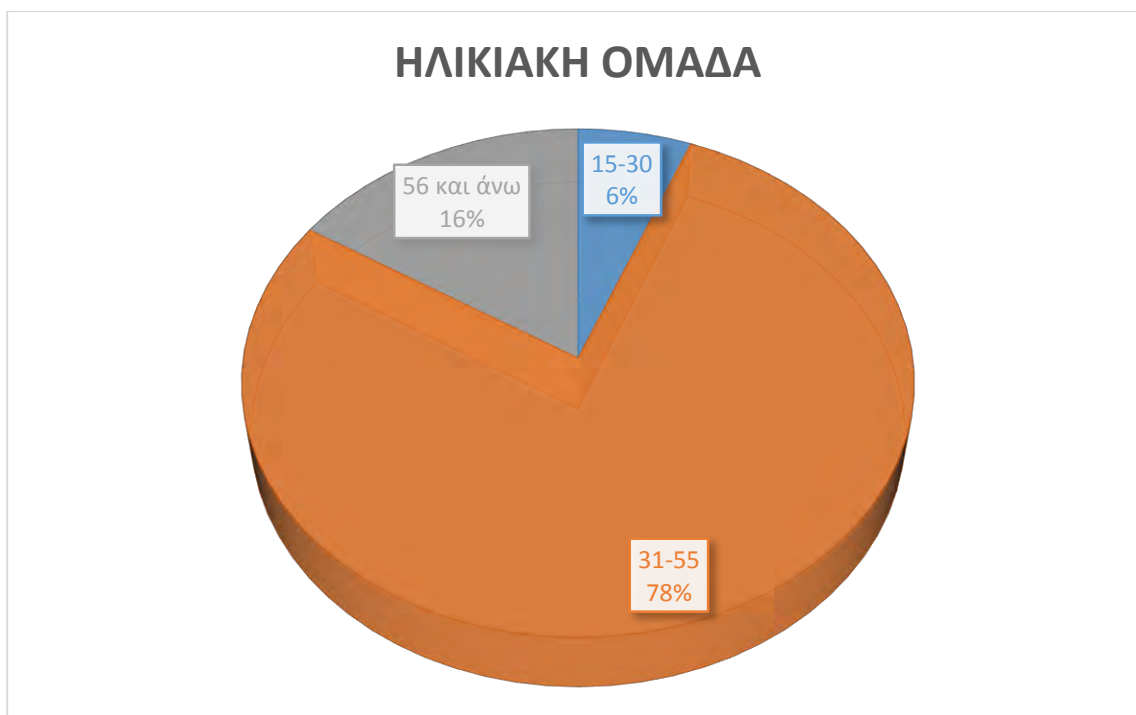
Α. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΡΩΤΩΜΕΝΩΝ

1. ΦΥΛΟ:



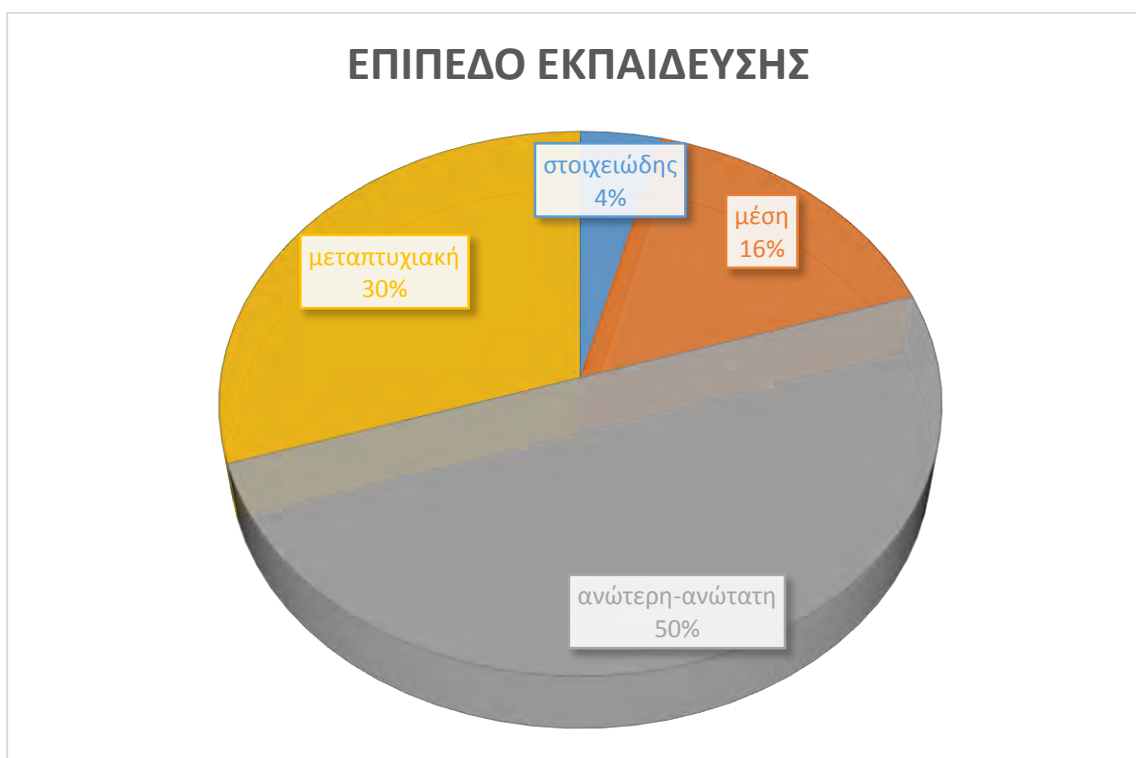
Η αναλογία ανδρών και γυναικών κατά τη διεξαγωγή του ερωτηματολόγιου ήταν ισόρροπη: 25 άνδρες και 25 γυναίκες.

A.2 ΗΛΙΚΙΑΚΗ ΟΜΑΔΑ:



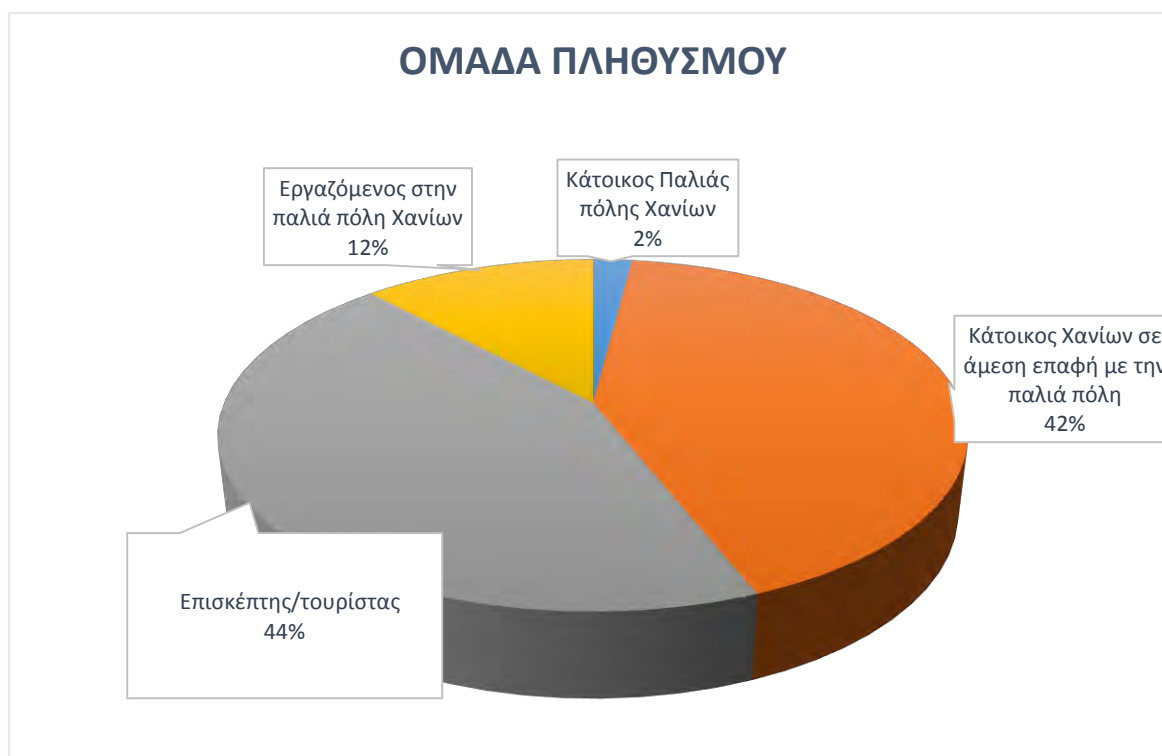
Η πλειοψηφία (78%) του δείγματος, ανήκει στην ηλικιακή ομάδα των 31-55 ετών, ενώ το 6% ανήκει στην ομάδα των 15-30 ετών. Παρατηρούμε εδώ ότι το 84% του δείγματος των ερωτηθέντων ανήκει στο «ευρέως καταναλωτικό κοινό», θεωρώντας ως τμήμα της κατανάλωσης τις τουριστικές μετακινήσεις και εκδρομικές δράσεις.

A.3 ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ:



Ως προς το μορφωτικό επίπεδο, το 50% του δείγματος έχει ανώτερη ή ανώτατη εκπαίδευση, το 30% μεταπτυχιακή/διδακτορική, το 16% ανήκει στη μέση εκπαίδευση και το 4% στη στοιχειώδη εκπαίδευση (δημοτικό). Από το επόμενο διάγραμμα που αφορά στην ομάδα πληθυσμού και τη σχέση που έχει με την παλιά πόλη των Χανίων, παρατηρούμε ότι το ποσοστό επισκεπτών και τουριστών ισοζυγίζεται στο δείγμα, ενώ μικρό ποσοστό εκπροσωπών εργαζόμενοι στην Παλιά πόλη.

A.4 ΟΜΑΔΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ:



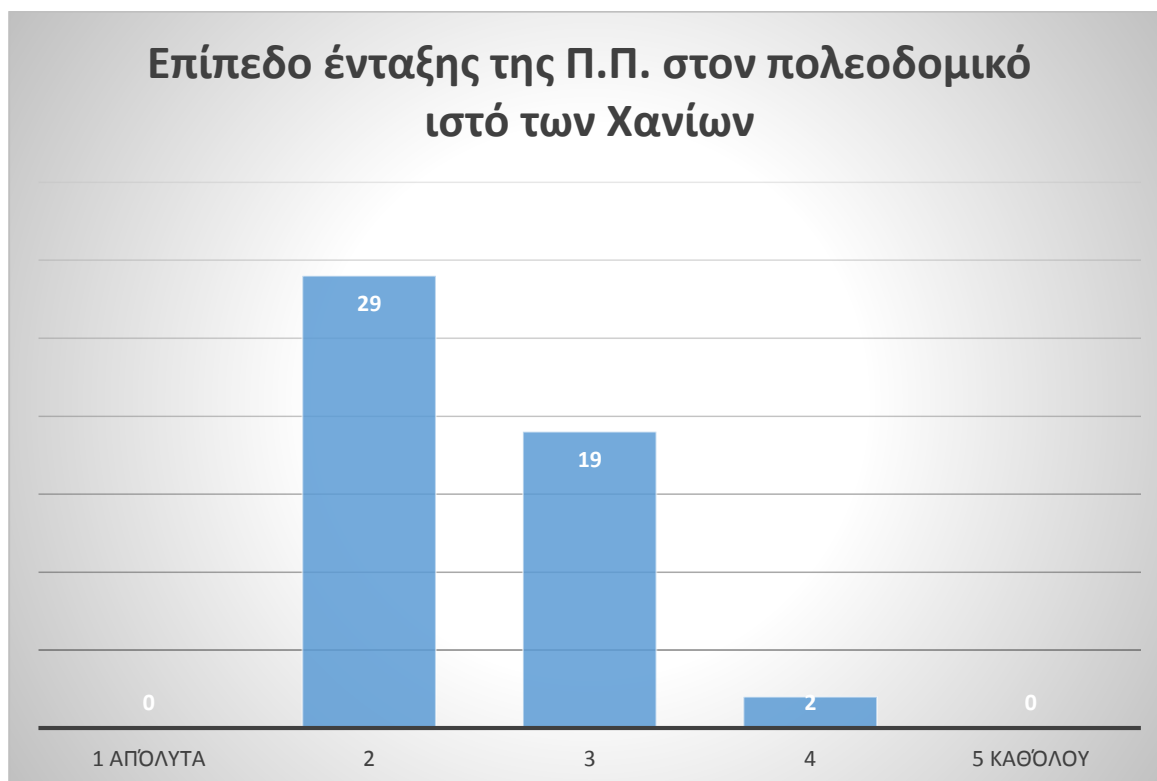
B. Η ΑΝΤΙΛΗΨΗ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

B.1 Ποια είναι η εικόνα που σχηματίζετε για το δομημένο περιβάλλον της Π.Π.:

Σε πρώτη ματιά, το 82% του δείγματος κρίνει τουλάχιστον ικανοποιητική την εικόνα της παλιάς πόλης Χανίων. Με κλίμακα βαθμολόγησης από 1 –ως το βέλτιστο, έως και 5 -ως το χειρότερο, το 40% των πολιτών βαθμολόγησαν ως «πολύ καλή» (2) την εικόνα που έχουν για την παλιά πόλη, και αντίστοιχα άλλο 42% τη βαθμολόγησε «μέτρια» (3).



B.2 Θεωρείτε ότι η Παλιά πόλη Χανίων εντάσσεται αρμονικά στον πολεοδομικό ιστό του συνόλου των Χανίων (παλιά και νέα πόλη) ως προς τη λειτουργία και τις χρήσεις;

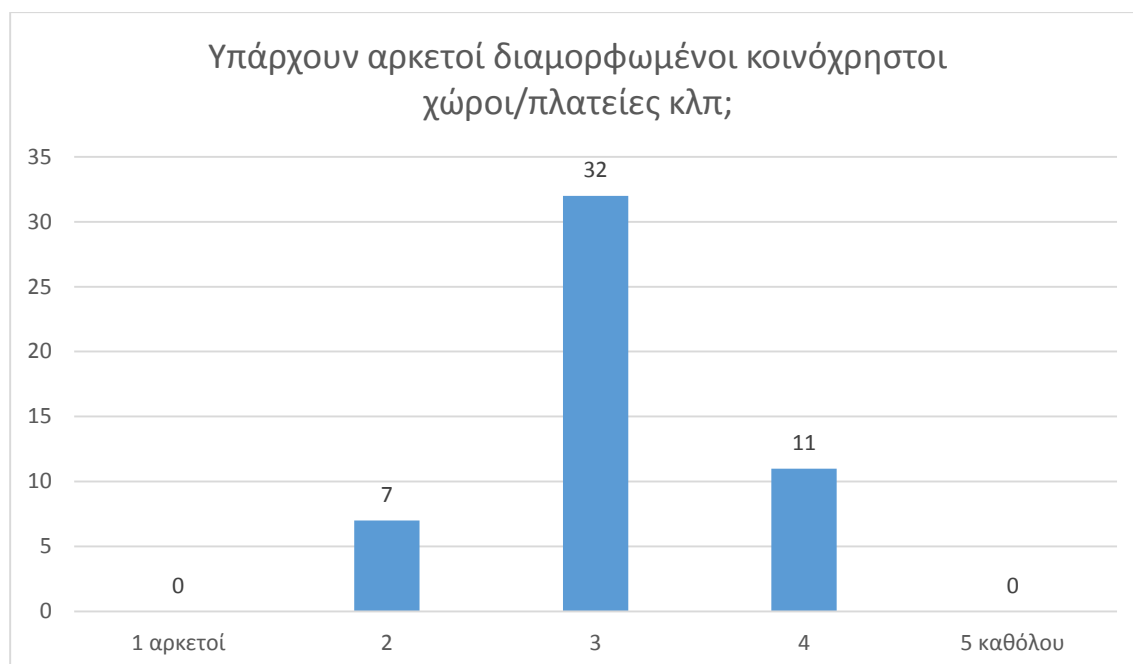


Από τους ερωτηθέντες κανείς δεν αναγνωρίζει δυσαρμονία είτε ασυνέχεια με τον πολεοδομικό ιστό της πόλης των Χανίων, όπως επίσης και κανείς δεν θεωρεί ότι η παλιά πόλη ενσωματώνεται απόλυτα στη νέα. Οι ερωτώμενοι κρίνουν ότι η Παλιά πόλη των Χανίων διατηρεί την ιστορικότητα και τον χαρακτήρα της. Παρόλα αυτά το 96% των ερωτηθέντων, ντόπιων και επισκεπτών «βλέπει» αρκετά καλή ένταξη της ΠΠ στον Πολεοδομικό ιστό των Χανίων.

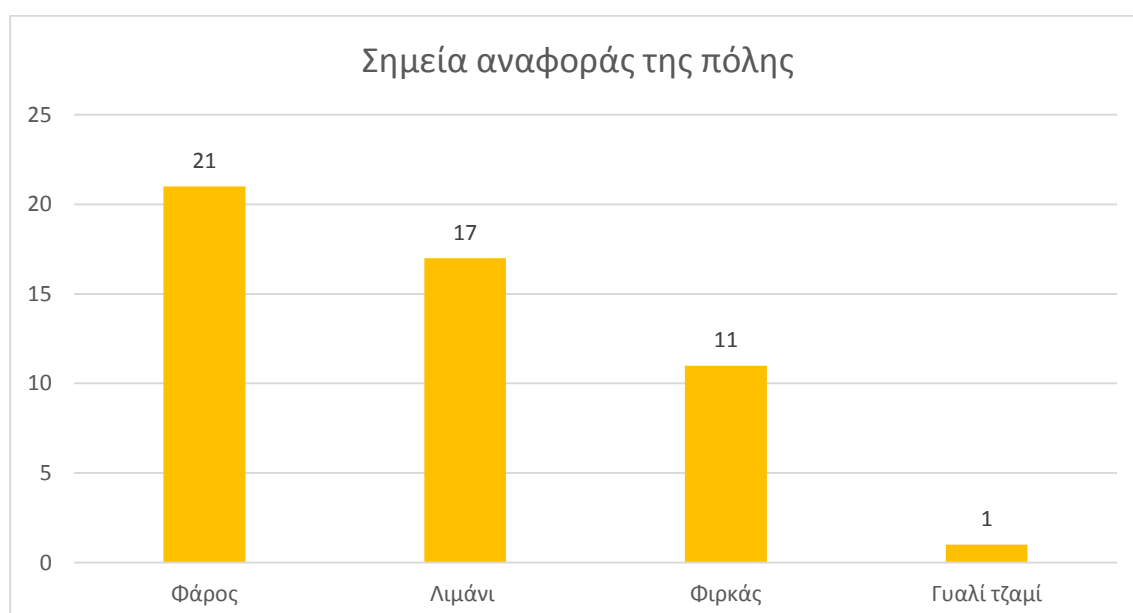
B.3 Ποια θεωρείτε την κύρια χρήση της Παλιάς πόλης Χανίων σήμερα:



Τόσο οι κάτοικοι όσοι και επισκέπτες θεωρούν ότι η κύρια χρήση της παλιάς πόλης είναι κατά κύριο λόγο τουριστική(74%), αλλά και πολιτιστική (26%). Εδώ να διευκρινιστεί ότι η πλειοψηφία των ερωτηθέντων θεώρησαν ότι η εμπορική χρήση αφορά σε τουριστικό εμπόριο κι έτσι παρότι θεωρούν ότι υφίσταται σε κάποιο ποσοστό η εμπορική χρήση, την κατέταξαν στη χρήση τουρισμού. Παρά το γεγονός ότι γνωρίζουν τη βαρύτητα του πολιτιστικού στοιχείου- την ύπαρξη μιας Μεσαιωνικής πόλης σε καλή κατάσταση και λειτουργούσα, οι ερωτώμενοι αναγνωρίζουν έμμεσα ότι δεν έχει εκμεταλλευτεί στο σωστό βαθμό το πολιτιστικό προϊόν.

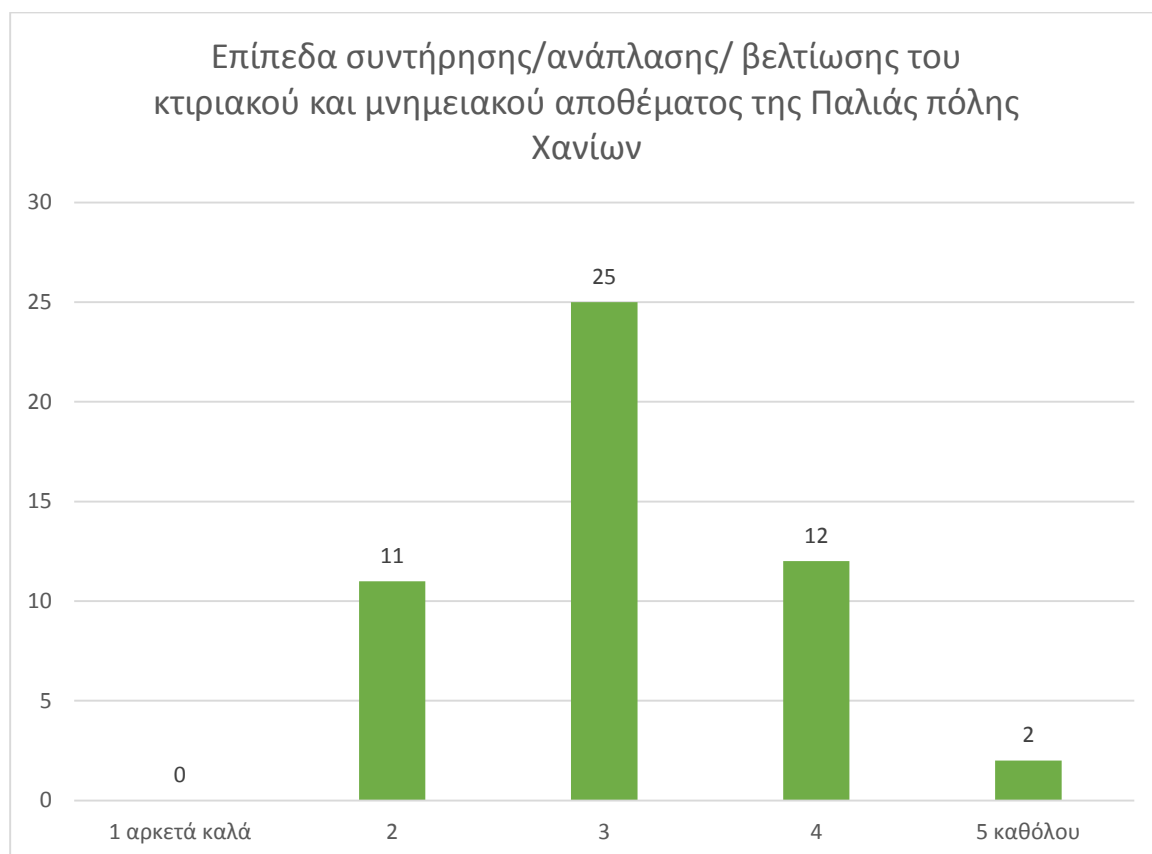
B.4 Θεωρείτε ότι υπάρχουν αρκετοί διαμορφωμένοι κοινόχρηστοι χώροι/πλατείες κλπ;

Σε ότι αφορά στον ελεύθερο χώρο της παλιάς πόλης και με δεδομένο ότι πρόκειται για αρκετά συνεκτικό ιστό, το 64% των ερωτηθέντων θεωρεί ότι τα ποσοστά κοινόχρηστων χώρων και πλατειών είναι μέτρια, ενώ το 22% εξ αυτών πιστεύει ότι είναι λίγα και σίγουρα η ΠΠ υστερεί σε πλατείες, και χώρους όπου μπορούν να βρεθούν και να περάσουν λίγο χρόνο οι άνθρωποι. Κάποιοι σημείωσαν ότι ο αριθμός των δημοσίων καθισμάτων είναι τόσο μικρός που η πλειονότητα-αν όχι το σύνολο των επισκεπτών, επισκέπτεται κάποιο κατάστημα αναψυχής κι εστίασης, ακόμα και για να ξεκουραστεί.

B.5 Ποιο ή ποια θεωρείτε ότι είναι τα σημεία αναφοράς της πόλης;

Τα σημεία αναφοράς της παλιάς πόλης είναι με σειρά προτίμησης: ο φάρος (42%), το ενετικό λιμάνι (34%), το φρούριο Φιρκά (22%), και ένα ελάχιστο ποσοστό (2%) θεωρεί το γυαλί τζαμί.

B.6 Ποια είναι η εικόνα σας για τα επίπεδα συντήρησης/ανάπλασης/ βελτίωσης του κτιριακού και μνημειακού αποθέματος της Παλιάς πόλης Χανίων;

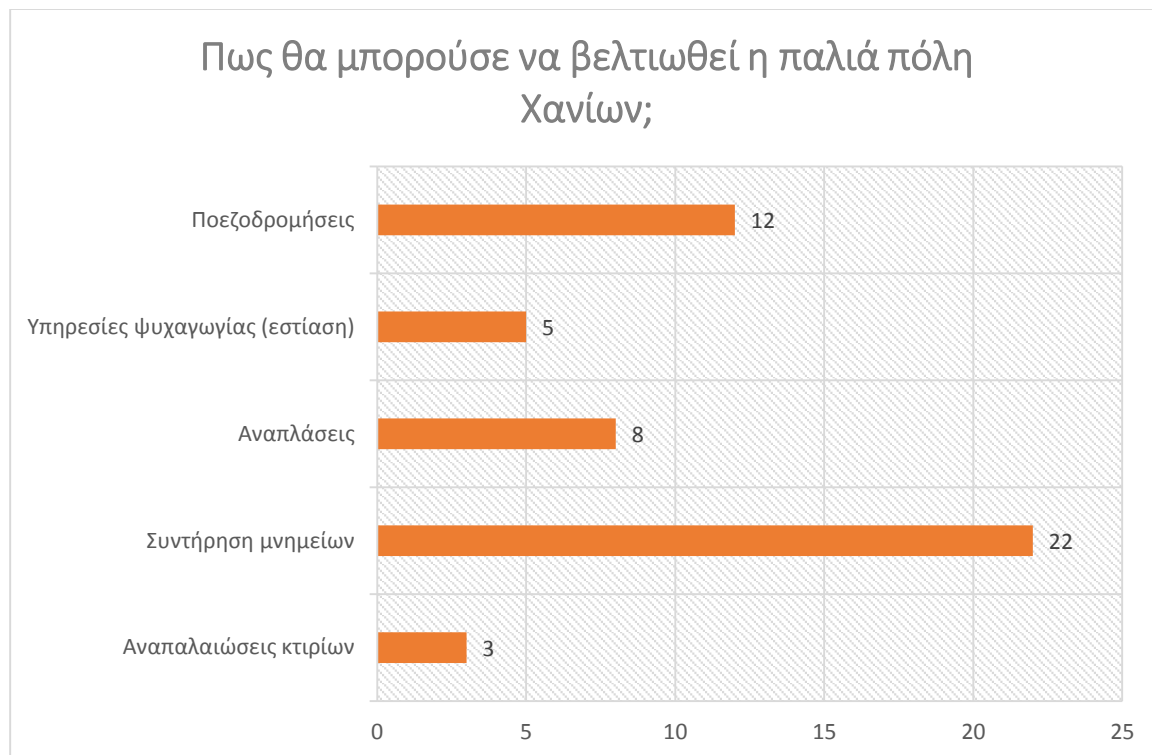


Η εικόνα των πολιτών για τα επίπεδα συντήρησης/ανάπλασης/ βελτίωσης του κτιριακού και μνημειακού αποθέματος ποικίλει: κανένας δεν εκτιμά ότι έχουν εξαντληθεί οι δυνατότητες για συντήρηση, ενώ το 4% θεωρεί ότι η συντήρηση των μνημείων είναι ανύπαρκτη. Γενικά, η πλειοψηφία (50%) εκτιμά ότι η συντήρηση των μνημείων κρίνεται ως μέτρια, και ένα 24% την χαρακτηρίζει κατώτερη του μετρίου.

Τα παραπάνω εξηγούν και την άποψη της πλειοψηφίας των ερωτηθέντων που ερωτώμενοι για το «τι λείπει από την ΠΠ και πως θα μπορούσε να βελτιωθεί», επικεντρώνονται στη συντήρηση των μνημείων, τις αναπλάσεις και τις αναπαλαιώσεις μνημείων και κτιριακού αποθέματος. Δεν ξεχνούμε ότι το ¼ των ερωτηθέντων χαρακτήρισαν τις πεζοδρομήσεις ως το βασικό στοιχείο βελτίωσης της λειτουργίας της

ΠΠ. Εξάγεται συνεπώς το συμπέρασμα ότι η πολιτιστική κληρονομιά και η αξιοποίησή της αποτελούν τον ισχυρότερο πόλο ανάπτυξης και βιωσιμότητας.

B.7 Πως θα μπορούσε να βελτιωθεί η παλιά πόλη Χανίων;

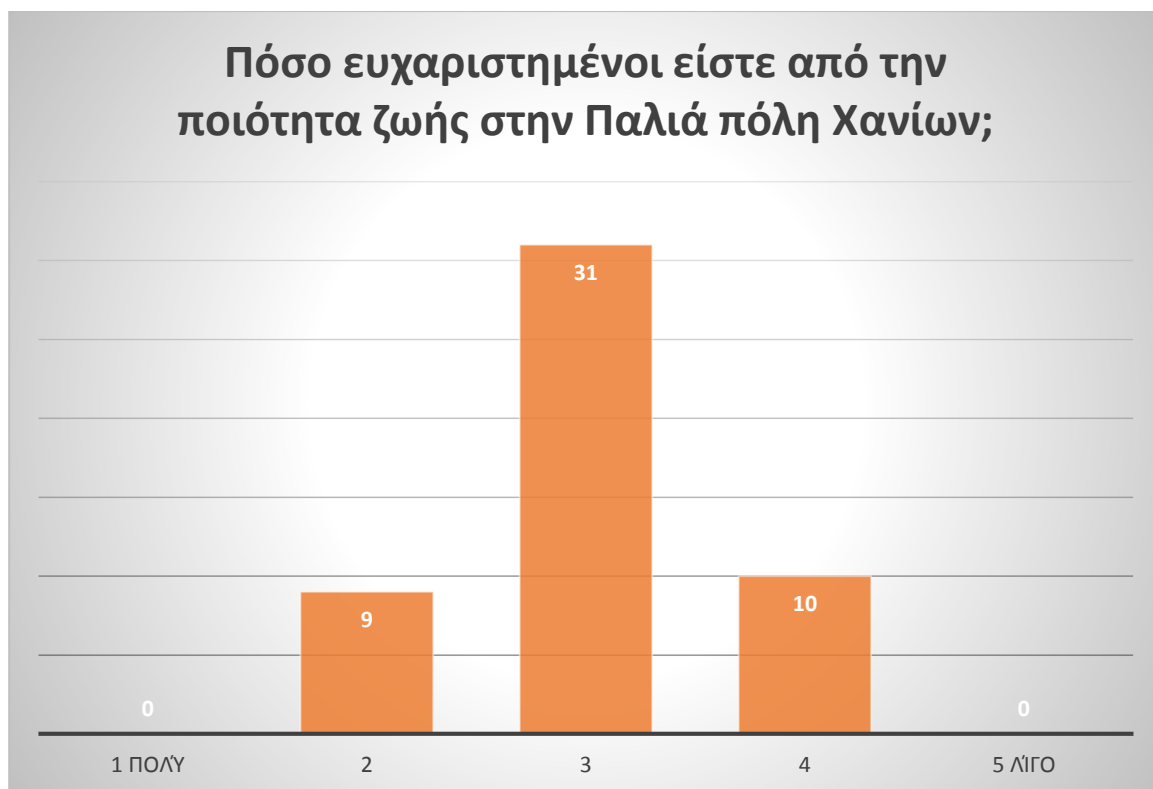


Γ. Η ΖΩΗ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ

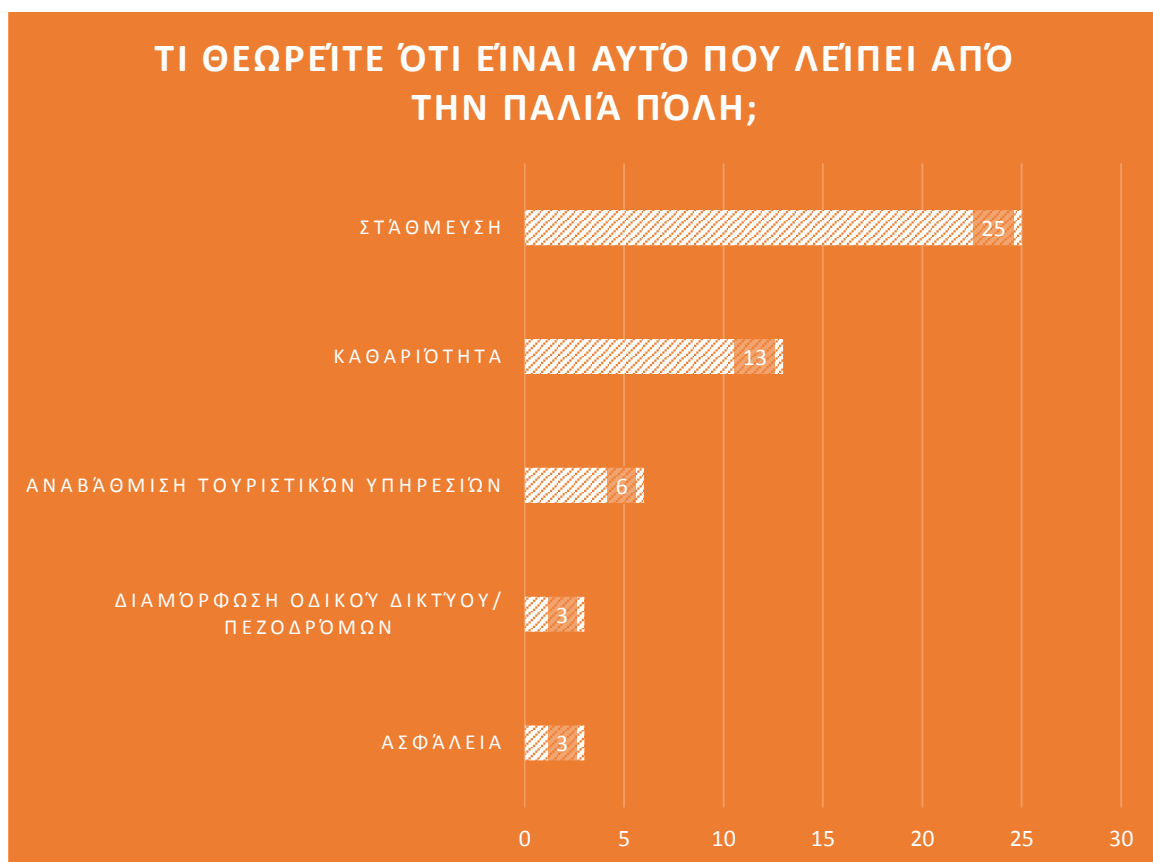
Γ.1 Πόσο ευχαριστημένοι είστε από την ποιότητα ζωής στην Παλιά πόλη Χανίων;

Κατά τα λοιπά, οι ερωτηθέντες εκτιμούν ότι η ζωή στην Μεσαιωνική πόλη των Χανίων κατατάσσεται σε μέτρια επίπεδα, και χαρακτηρίζουν ως κύριο πρόβλημά της, την έλλειψη χώρων στάθμευσης (50%) και την καθαριότητα (26%), ιδιαίτερος τη θερινή περίοδο όπου αλλάζει η εικόνα της πόλης και η ζωή σε αυτή.

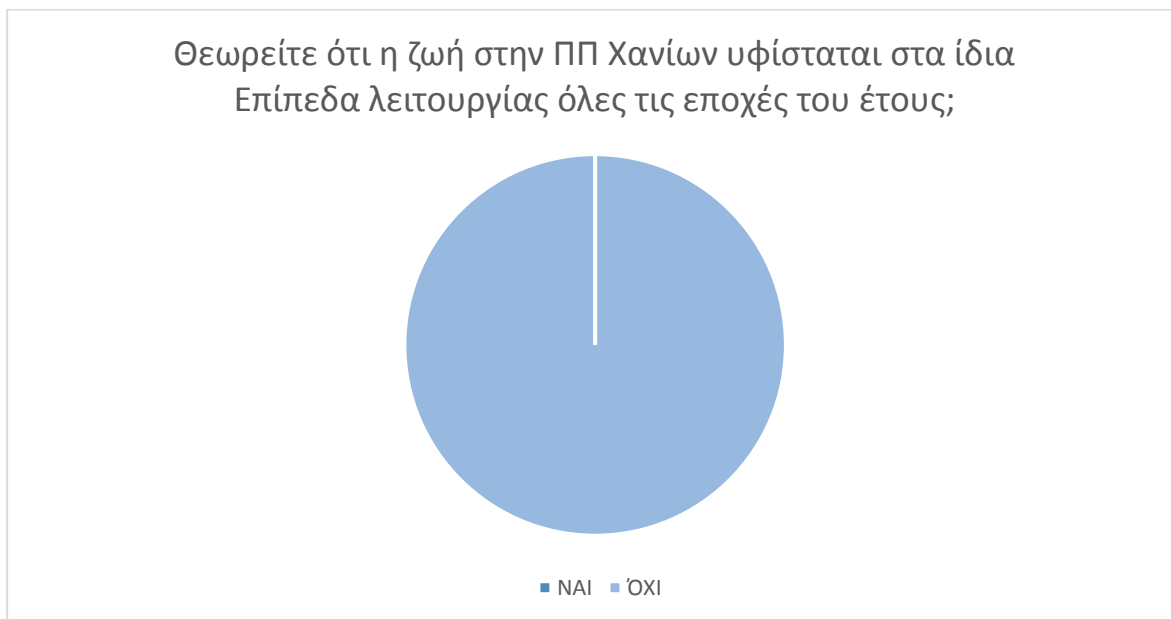
Τονίζουν δε, ότι η έλλειψη χώρων στάθμευσης αποτρέπει τους επισκέπτες με ιδιωτικά οχήματα να την επισκεφτούν.



Γ.2 Τι θεωρείτε ότι είναι αυτό που λείπει από την Παλιά πόλη;

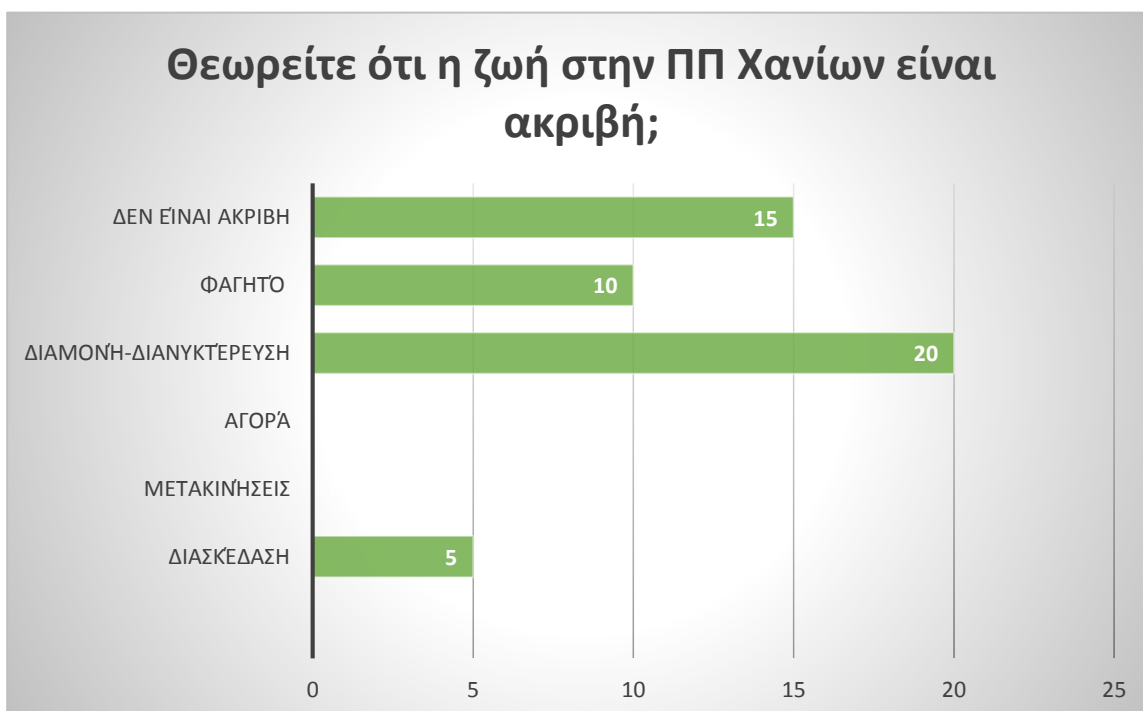


Γ.3 Θεωρείτε ότι η ζωή στην ΠΠ Χανίων υφίσταται στα ίδια Επίπεδα λειτουργίας όλες τις εποχές του έτους;



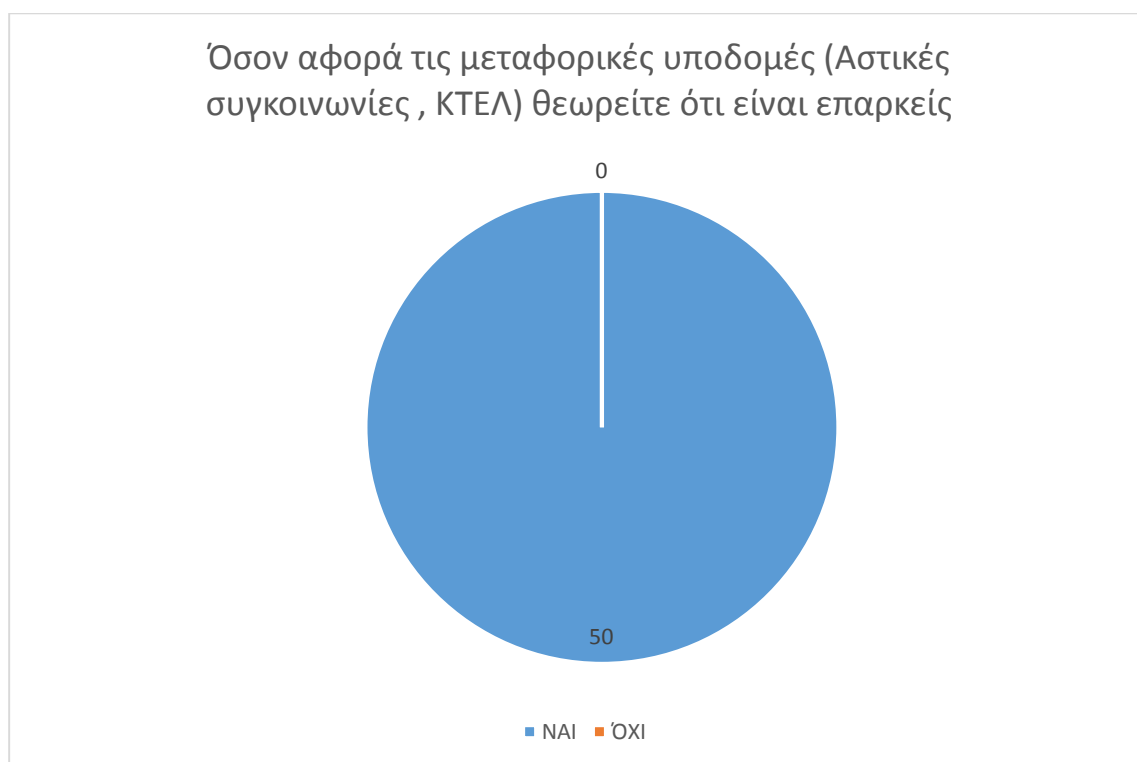
Στην ερώτηση αν η ζωή στην παλιά πόλη των Χανίων είναι στα ίδια επίπεδα όλες τις εποχές του χρόνου, όλοι απάντησαν αρνητικά υποδηλώνοντας ότι τη θερινή περίοδο και συγκεκριμένα από το Πάσχα ως τις αρχές Νοεμβρίου που διαρκεί ο τουρισμός, η πόλη είναι πιο ζωντανή και λειτουργούν σχεδόν όλα τα εμπορικά, τουριστικά και καταστήματα παροχής υπηρεσιών εστίασης.

Γ.4 Θεωρείτε ότι η ζωή στην ΠΠ Χανίων είναι ακριβή; Αν ναι, τι θεωρείτε ότι είναι πιο ακριβό;



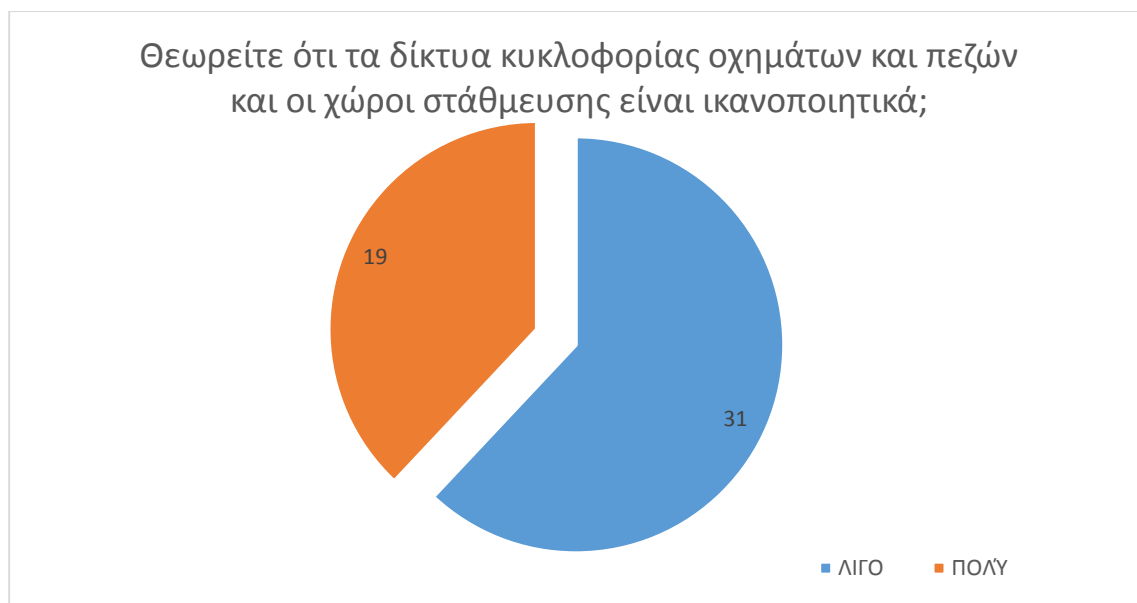
Αναφορικά με το κόστος ένα 70% θεωρεί ακριβή τη διανυκτέρευση, το φαγητό και τη διασκέδαση στην παλιά πόλη, ενώ έχοντας αφήσει ελεύθερους τους ερωτώμενους να χαρακτηρίσουν ακριβό οποιοδήποτε άλλο τομέα κανένας δεν χαρακτήρισε ακριβή την είσοδο σε μνημείο είτε σε πολιτιστική εκδήλωση. Εδώ παρατηρούμε μια εκμετάλλευση του μνημειακού χαρακτήρα του ιστορικού τόπου από τον εμπορικό τομέα, με στόχο το γρήγορο κέρδος στη διάρκεια της τουριστικής σεζόν, η οποία αναγνωρίζεται και δεν γνωρίζουμε τι αντίκτυπο μπορεί να έχει στην επισκεψιμότητα του τόπου.

Γ.5 Όσον αφορά στις μεταφορικές υποδομές (Αστικές συγκοινωνίες , ΚΤΕΛ) θεωρείτε ότι είναι επαρκείς:



Οι μεταφορικές υποδομές εκτιμάται ότι εξυπηρετούν (δεδομένου ότι ο σταθμός λεωφορείων βρίσκεται σε απόσταση 2 οικοδομικών τετραγώνων από τα όρια της ΠΠ (οδός Σκαλίδη).

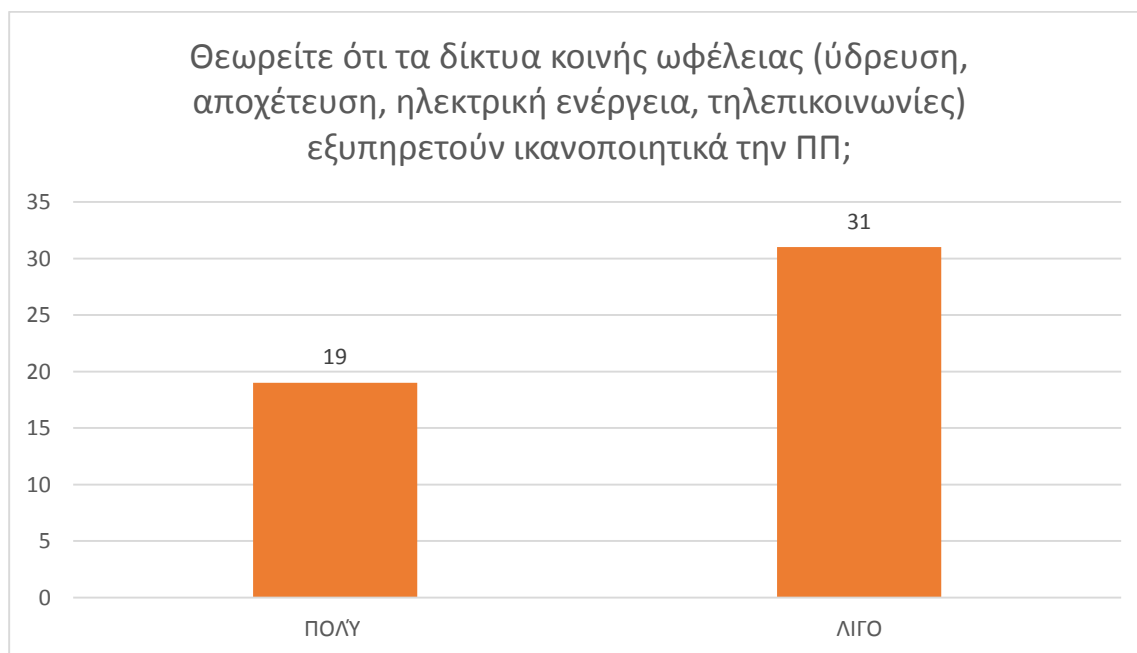
Γ.6 Θεωρείτε ότι τα δίκτυα κυκλοφορίας οχημάτων και πεζών και οι χώροι στάθμευσης είναι ικανοποιητικά:



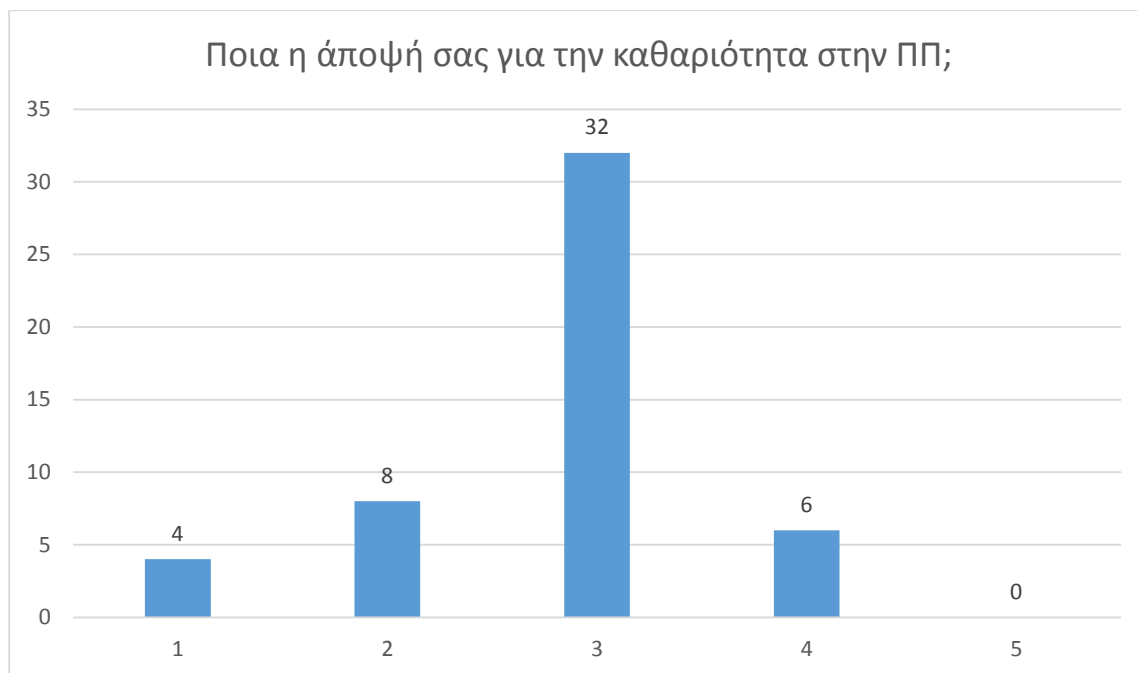
Το 62% των ερωτηθέντων θεωρεί ότι τα δίκτυα κυκλοφορίας οχημάτων και πεζών και οι χώροι στάθμευσης δεν είναι ικανοποιητικά. Συγκεκριμένα κανείς ιδιοκτήτης ι.χ. οχήματος δεν θεωρεί ότι βρίσκει εύκολα χώρο για στάθμευση, οι δρόμοι στους οποίους επιτρέπεται η κυκλοφορία οχημάτων εντός παλιάς πόλης είναι συγκεκριμένοι, ενώ σε ότι αφορά στους πεζόδρομους οι άνθρωποι είναι σχετικά ικανοποιημένοι.

Δεν χαρακτηρίζεται καλή η εξυπηρέτηση από τα δίκτυα κοινής ωφέλειας (κυρίως της αποχέτευσης ομβρίων καθώς η πόλη χαρακτηρίζεται από δυσσομία κάποιες ημέρες του καλοκαιριού).

Γ.7 Θεωρείτε ότι τα δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτρική ενέργεια, τηλεπικοινωνίες) εξυπηρετούν ικανοποιητικά την ΠΠ;



Γ.8 Ποια η άποψή σας για την καθαριότητα στην ΠΠ;



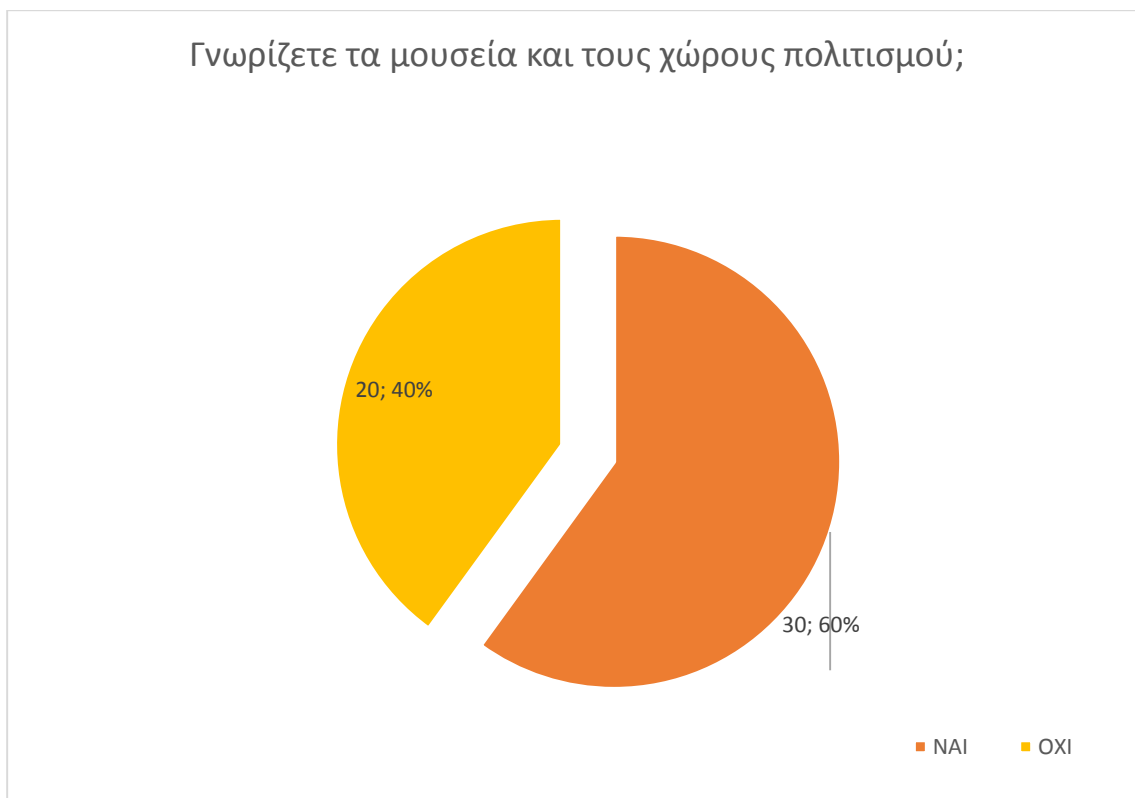
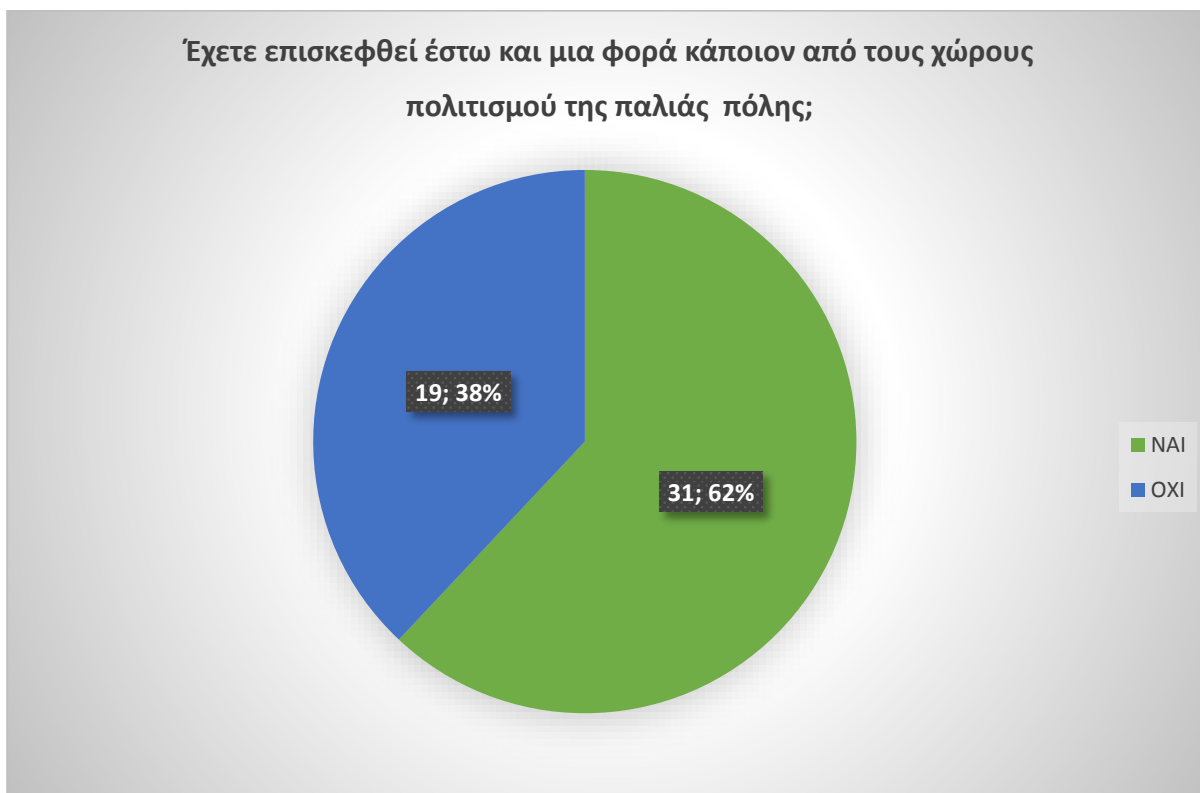
Το 64% των ερωτηθέντων θεωρεί μέτρια τα επίπεδα καθαριότητας, ενώ μόνο το 12% κρίνει την καθαριότητα ανεπαρκή.

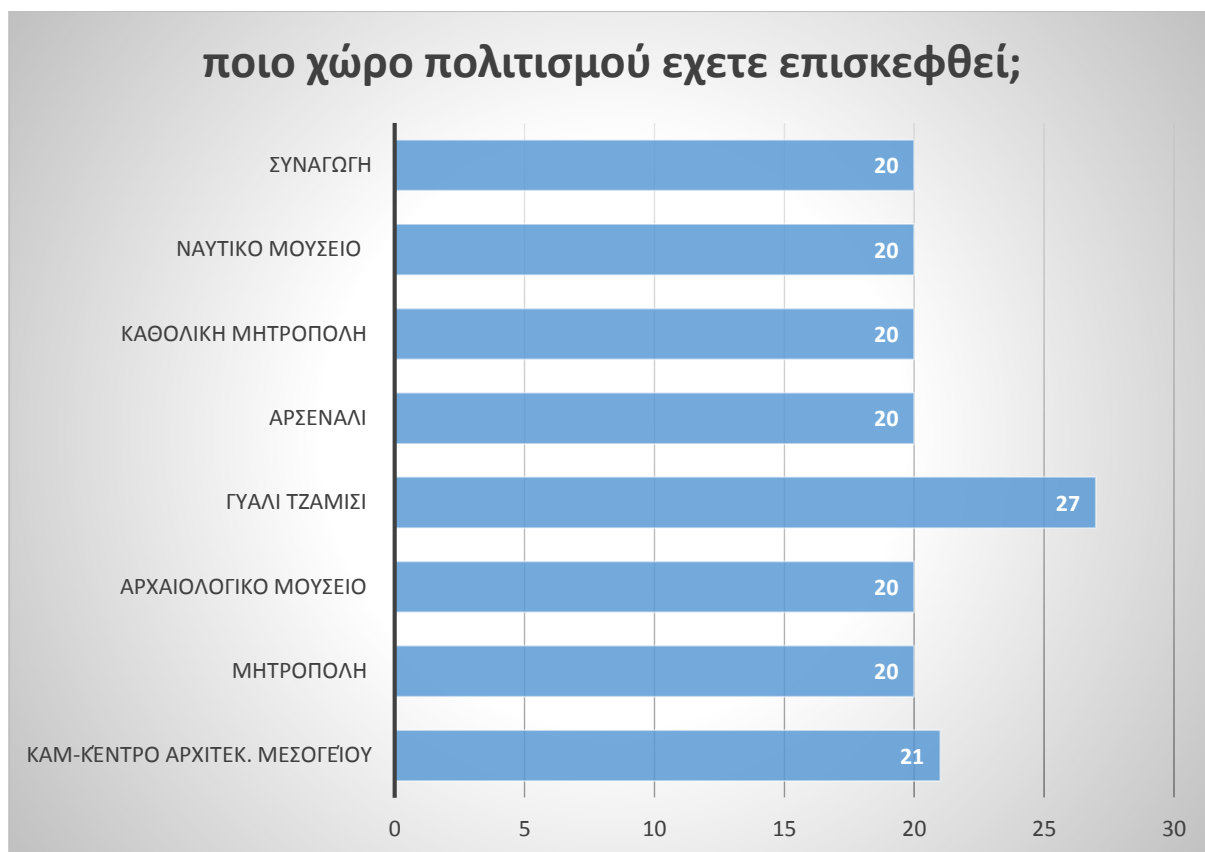
Δ. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ

Δ.1 Γνωρίζετε τα μνημεία της ΠΠ;



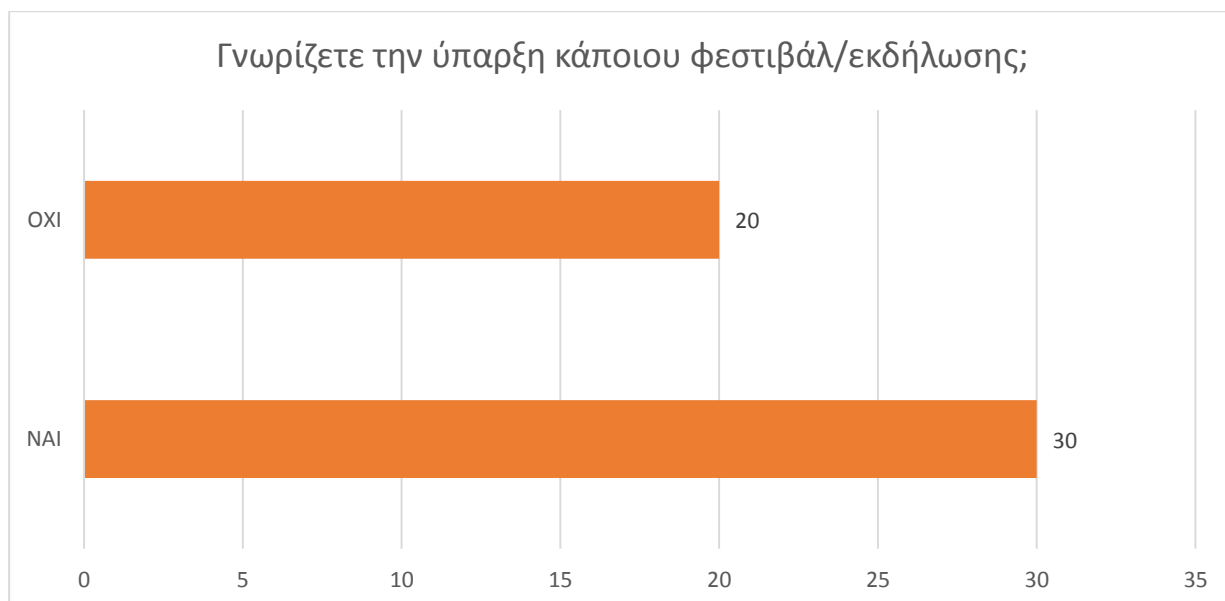
Το 82% των συμμετεχόντων γνωρίζει τα μνημεία της παλιάς πόλης, ένα 60% γνωρίζει τα μουσεία και τους χώρους πολιτισμού κι ένα 62% έχει επισκεφθεί τουλάχιστον ένα.

Δ.2 Γνωρίζετε τα μουσεία και τους χώρους πολιτισμού;Δ.3 Έχετε επισκεφθεί έστω και μια φορά κάποιον από τους χώρους πολιτισμού της παλιάς πόλης;

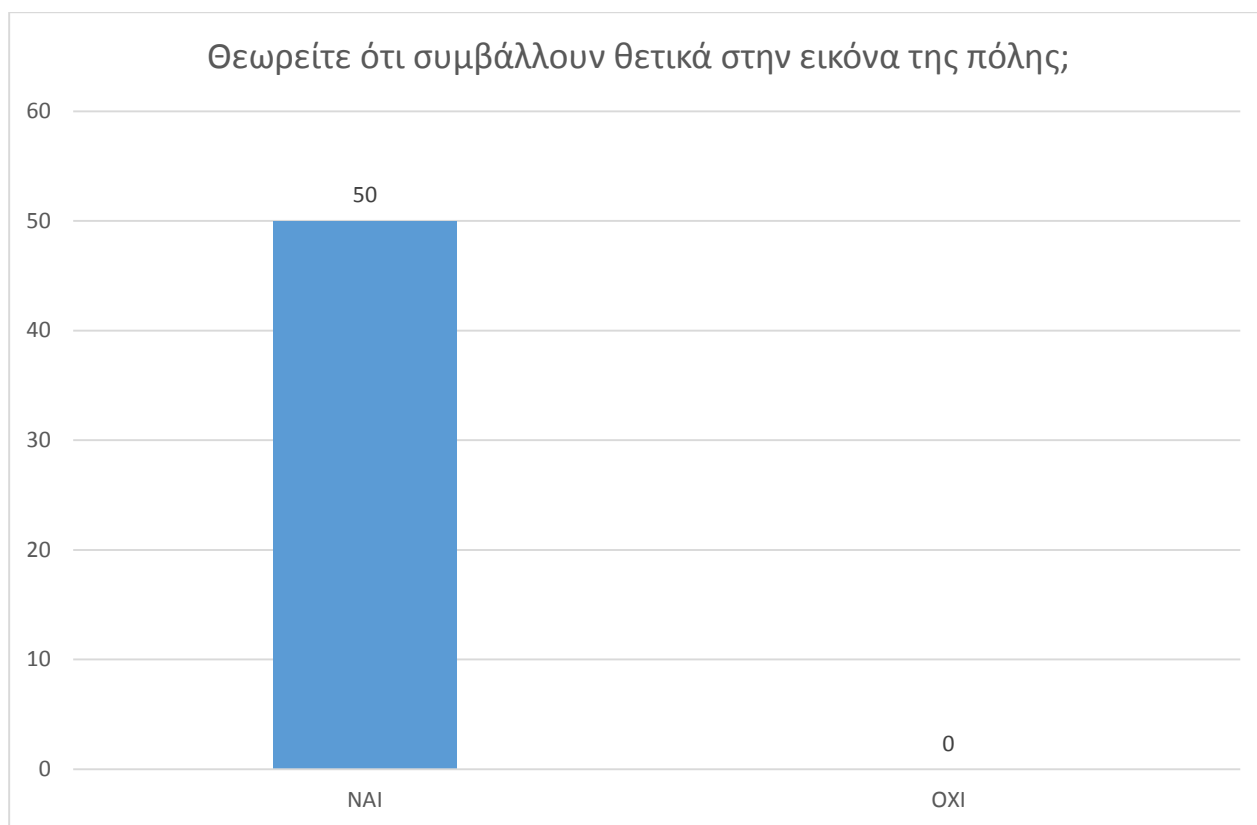


Τα μνημεία σύμφωνα με το διάγραμμα παρουσιάζουν ισορροπία στην αναγνωρισιμότητα και επισκεψιμότητα, με μικρή διαφορά υπέρ της επισκεψιμότητας στο Γυαλί Τζαμί, ενώ ακολουθεί το Κέντρο Αρχιτεκτονικής Μεσογείου. Πρόκειται για τα δύο μνημεία που έχουν μετατραπεί σε αίθουσες πολιτιστικών εκδηλώσεων κι εκθέσεων, είναι επισκέψιμες πολλές ώρες την ημέρα, βρίσκονται στο κεντρικότερο σημείο στο λιμάνι και για τους λόγους αυτούς έχουν γίνει πλέον γνωστές στο ευρύ κοινό.

Δ.4 Γνωρίζετε την ύπαρξη κάποιου φεστιβάλ/εκδήλωσης;



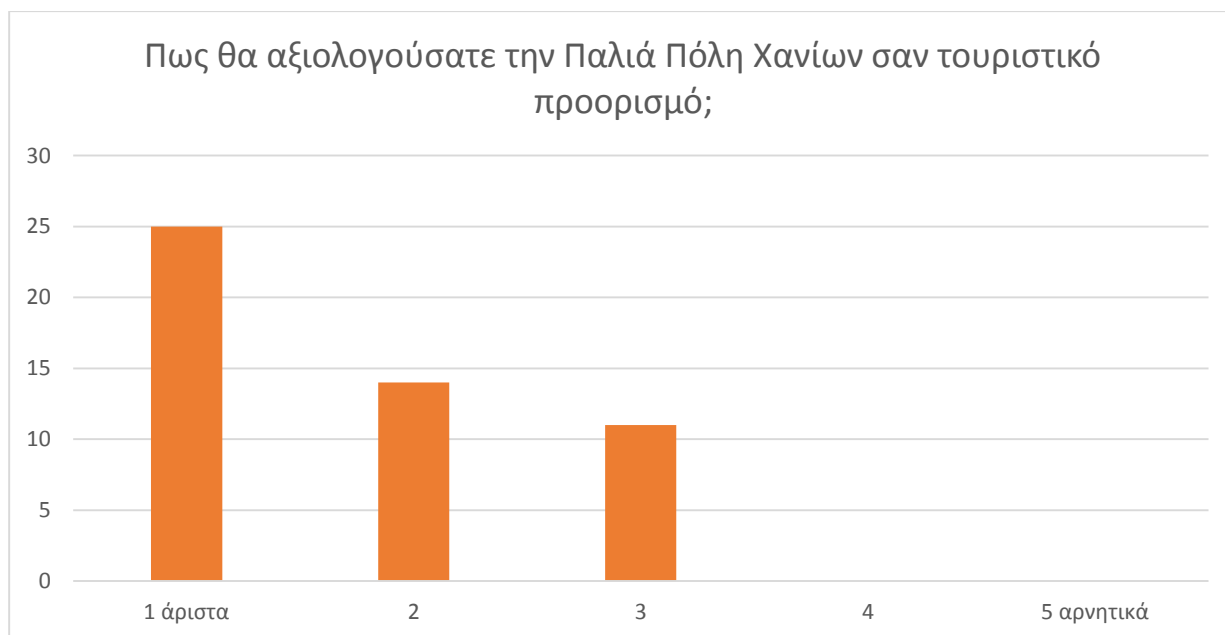
Δ.5 Θεωρείτε ότι συμβάλλουν θετικά στην εικόνα της πόλης;



Παρά το γεγονός ότι όλοι συμφωνούν με τη χρησιμότητα των πολιτιστικών εκδηλώσεων, μόνο το 60% γνώριζε κάποια από τις εκδηλώσεις που διεξάγονται στην παλιά πόλη.

E. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

E.1 Πως θα αξιολογούσατε την Παλιά Πόλη Χανίων σαν τουριστικό προορισμό;

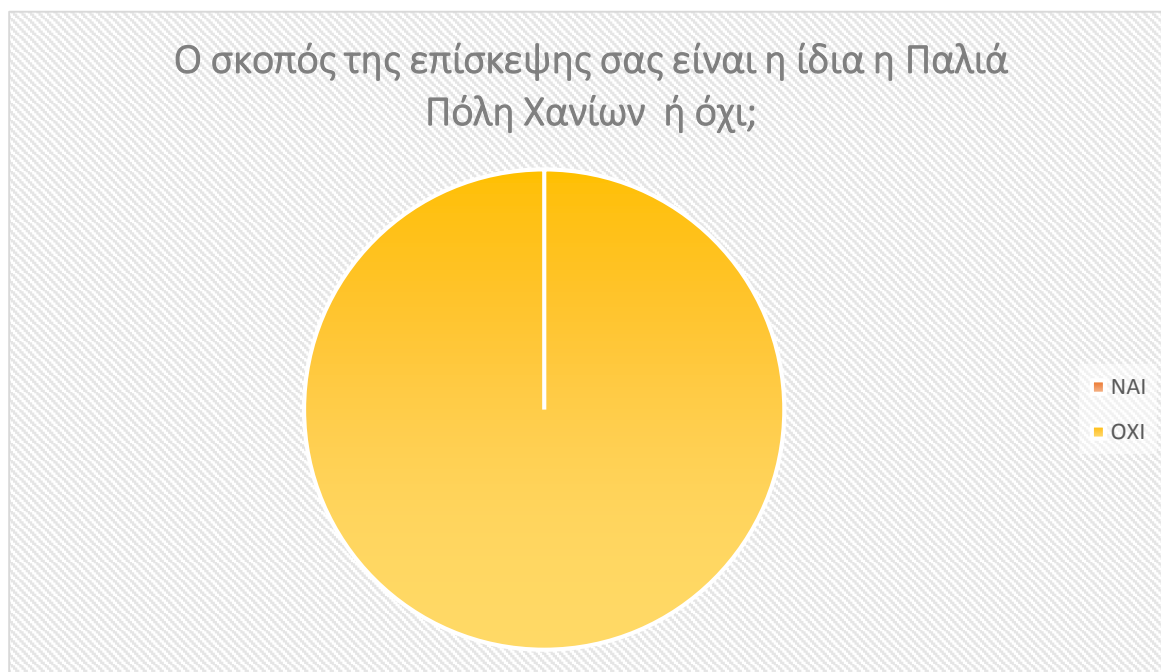


Τέλος σε ότι αφορά στον τουρισμό, το 79% του δείγματος θεωρεί την ΠΠ αξιόλογο τουριστικό προορισμό, και το σύνολο θεωρεί τα καταλύματα καλά ως μέτρια.

Ε.2 Πως θα αξιολογούσατε τα τουριστικά καταλύματα στην Παλιά Πόλη Χανίων;



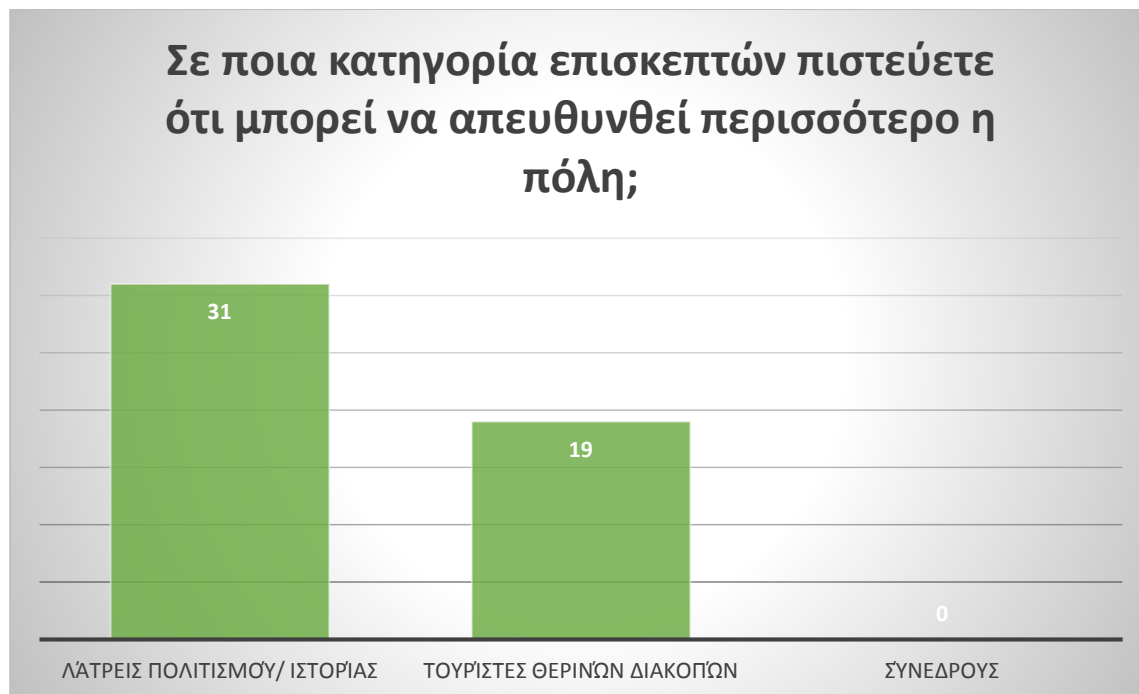
Ε.3 Ο σκοπός της επίσκεψης σας είναι η ίδια η Παλιά Πόλη Χανίων ή όχι;



Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι για κανένα ερωτώμενο δεν αποτελεί η παλιά πόλη των Χανίων μοναδικό τουριστικό προορισμό και σκοπό της επίσκεψης, αλλά

πάντοτε συνδυάζεται με άλλους προορισμούς είτε άλλου είδους διακοπές, κυρίως θερινές θαλάσσιες διακοπές.

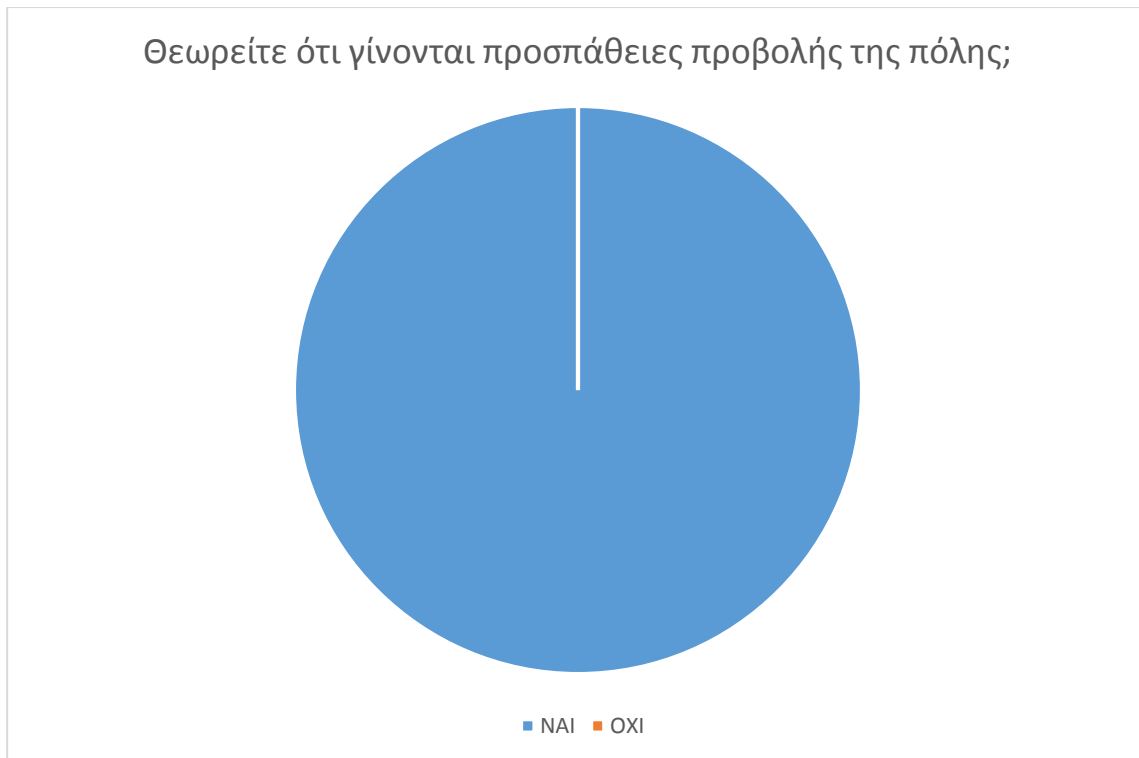
E.5 Σε ποια κατηγορία επισκεπτών πιστεύετε ότι μπορεί να απευθυνθεί περισσότερο η πόλη;



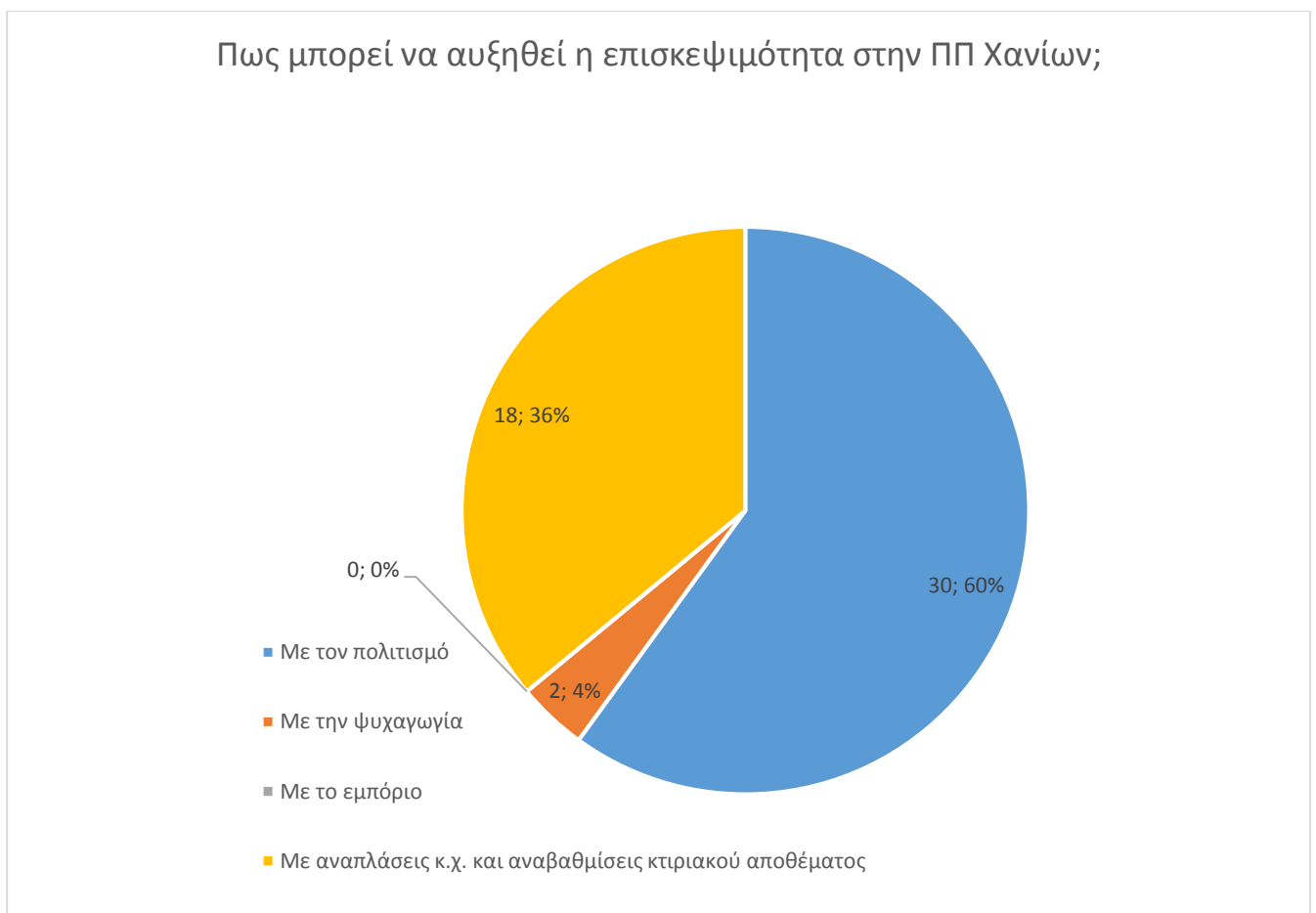
Στην ερώτηση «σε ποια κατηγορία επισκεπτών πιστεύετε ότι μπορεί να απευθυνθεί περισσότερο η πόλη» από το 62% εκτιμάται ότι η πόλη μπορεί να απευθυνθεί σε λάτρεις του πολιτισμού και της ιστορίας και το 38% πιστεύει ότι η ΠΠ μπορεί να απευθυνθεί σε τουρίστες θερινών διακοπών. Από την προηγούμενη ερώτηση όμως παρατηρούμε ότι η παλιά πόλη των Χανίων δεν αποτελεί μοναδικό προορισμό για τους επισκέπτες της αλλά συνδυάζεται και με άλλους προορισμούς και δη θερινών διακοπών. Συμπεραίνουμε συνεπώς ότι δεν έχει εξαντληθεί σε καμία περίπτωση η προσπάθεια προώθησης του πολιτιστικού στοιχείου σε τουρίστες πολιτισμού/ιστορικού στοιχείου, ανά τον κόσμο.

E.6 Θεωρείτε ότι γίνονται προσπάθειες προβολής της πόλης;

Παρόλα αυτά, όλοι συμφωνούν στο ότι γίνεται προσπάθεια ανάδειξης της ιστορικής πόλης των Χανίων, έχοντας υπόψη τους την προσπάθεια προώθησης του τουριστικού προϊόντος των Χανίων κυρίως μέσω της διαδικτυακής πύλης του Δήμου Χανίων. Δεν πέπει να ξεχνάμε όμως το γεγονός ότι η Δημοτική διαδικτυακή πύλη συνήθως δεν συνδέεται ηλεκτρονικά με τουριστικά γραφεία, οργανισμούς και ταξιδιωτικά πρακτορεία ανά τον κόσμο.



E.7 Πως μπορεί να αυξηθεί η επισκεψιμότητα στην ΠΠ Χανίων;



Όλοι οι ερωτώμενοι λοιπόν εκτιμούν ότι η επισκεψιμότητα στην παλιά πόλη μπορεί να αυξηθεί μέσω του πολιτισμού (60%), και των αναπλάσεων και αναβαθμίσεων του κτιριακού αποθέματος (36%). Συμπαιρένεται λοιπόν ότι η ανάδειξη του πολιτιστικού και μνημειακού στοιχείου οφείλει να αποτελέσει τον πρωτεύοντα παράγοντα πάνω στον οποίο να βασιστεί η ανάπτυξη του ιστορικού κέντρου των Χανίων, αλλά και η ευρύτερη περιοχή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ ΠΟΛΕΩΝ ΧΑΝΙΩΝ- ΒΕΝΕΤΙΑΣ (SWOT)

Με στόχο την ανάλυση των υφιστάμενων συνθηκών βιωσιμότητας των Ιστορικών Πόλεων Χανίων και Βενετίας, ως προς τις χρήσεις και τις λειτουργίες τους, και λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα καταγραφής, βιβλιογραφικής αναζήτησης –και της έρευνας πεδίου για την Π.Π. των Χανίων, συντάχθηκε το παρακάτω μεθοδολογικό διάγραμμα ανάλυσης υφιστάμενης κατάστασης, ή αλλιώς διάγραμμα ΔΥΝΑΤΩΝ ΣΗΜΕΙΩΝ- ΑΔΥΝΑΤΩΝ ΣΗΜΕΙΩΝ- ΕΥΚΑΙΡΙΩΝ- ΑΠΕΙΛΩΝ (Strengths- Weaknesses- Opportunities- Threats- SWOT ANALYSIS) το οποίο εστιάζει στις υφιστάμενες χρήσεις γης, τις λειτουργικές χρήσεις και κυρίως στον τουρισμό, την κατάσταση του αρχιτεκτονικού-μνημειακού αποθέματος, και τα επίπεδα ενσωμάτωσής του στη λειτουργία των πόλεων. Από την αξιολόγηση δεν εξαιρείται το στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος και των πιθανών επιβαρύνσεων που προκαλούνται σε αυτό.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΩΝ –ΑΔΥΝΑΜΙΩΝ- ΕΥΚΑΙΡΙΩΝ- ΑΠΕΙΛΩΝ (SWOT ANALYSIS)

ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΧΑΝΙΩΝ

- τα Χανιά αποτελούν κύριο αστικό κέντρο της Κρήτης και καθιερωμένο τουριστικό πόλο διεθνούς εμβέλειας
- πρόσφατες ενέργειες για συντηρήσεις κτιρίων και μνημείων
- Αναπλάσεις περιοχών
- Βελτίωση υποδομών
- Αύξηση εμπορίου
- Δημιουργία εισοδήματος
- Θέσεις εργασίας
- Λειτουργία διεθνούς αεροδρομίου με εθνικές και διεθνείς πτήσεις charter
- Συχνή ακτοπλοϊκή σύνδεση με Πειραιά
- Υψηλή αναγνωρισιμότητα των Χανίων και της Κρήτης
- Ύπαρξη πολυτεχνείου
- Πλούσιο φυσικό περιβάλλον σε μικρές αποστάσεις που συνδυάζει και άλλες μορφές τουρισμού (παραθεριστικό, αγροτουριστικό, ορεινό/περιπατητικό, αστικό, θρησκευτικό)

BENETIA

- Πολύ πλούσιο κτιριακό-αρχιτεκτονικό και μνημειακό απόθεμα
- κήρυξη UNESCO:μνημείο παγκόσμιας κληρονομιάς
- Εξαιρετικά επίπεδα της «εικόνας της πόλης» που αποτελεί πόλη-μουσείο
- Λειτουργία διεθνούς αεροδρομίου
- Συχνή ακτοπλοϊκή σύνδεση με Πάτρα, Ηγουμενίτσα, και λιμάνια στην Σλοβενία-Piran και την Κροατία-Opatica, Pula, Rabac, Porec και Rovinj
- Υψηλή αναγνωρισιμότητα της Βενετίας στον παγκόσμιο τουριστικό χάρτη
- Μεγάλο ξενοδοχειακό δυναμικό
- Δυνατότητα προσέλκυσης τουριστών υψηλού οικονομικού επιπέδου- πολυτελέστατα θέρετρα
- Καθημερινές αφίξεις κρουαζιερόπλοιων
- Λειτουργίες της πόλης σε ετήσια βάση

<ul style="list-style-type: none"> • Πολύ καλό κλίμα • Πιστοποιημένα ΠΟΠ προϊόντα της Κρητικής κουζίνας 	<ul style="list-style-type: none"> • Ύπαρξη πανεπιστημίου με αρχιτεκτονικά και χωροταξικά τμήματα • Ποικιλία και κυκλικότητα στο ημερολογιακό έτος της οργάνωσης εορτών και φεστιβάλ
ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ	
<p style="text-align: center;">ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΧΑΝΙΩΝ</p> <ul style="list-style-type: none"> • Επιβάρυνση του περιβάλλοντος • Σύγκρουση πολιτισμών [ντόπιοι- τουρίστες] • Μειωμένο τουριστικό εισόδημα στην περίπτωση των ημερήσιων εκδρομών • Αδυναμία εύρεσης χρόνου για καθαρισμό, συντήρηση, εργασίες • Έλλειψη χώρων στάθμευσης και αστυνόμευσης της παράνομης στάθμευσης • Φθορές των πεζοδρόμων λόγω εκτεταμένης χρήσης • Φθορές σε μεταλλικά στοιχεία (στύλοι φωτισμού) λόγω οξείδωσης από τη θάλασσα • Κακή κατάσταση ιστορικών κτιρίων και μνημείων λόγω υψηλού κόστους συντήρησης- μη επανάχρηση • Στοιχεία αρχιτεκτονικής ασυμβίβαστα με τα ιστορικά στοιχεία 	<p style="text-align: center;">BENETIA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Επιβάρυνση περιβάλλοντος • εποχιακό φαινόμενο «Υψηλά Νερά» (Acqua alta) • κίνδυνος σταδιακής βύθισης της πόλης • Σύγκρουση πολιτισμών [ντόπιοι- τουρίστες] • Μειωμένο τουριστικό εισόδημα στην περίπτωση των ημερήσιων εκδρομών • Αδυναμία εύρεσης χρόνου για καθαρισμό, συντήρηση, εργασίες • Η γεωγραφική της θέση: πρόκειται για σύνολο πυκνοδομημένων νησιών με μία μόνο οδική διέξοδο • Περιορισμένος χώρος • Μεγάλη τουριστική (πεζή και ακτοποϊκή) κίνηση, που προκαλεί συμφόρηση στις «διάσημες διαδρομές» και πλατείες • Έντονη δυσοσμία από τη λιμνοθάλασσα

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Ασυμβίβαστες και οχλούσες χρήσεις• Ασυμβατότητα λόγω ταυτόχρονης ισχύος ρυμοτομικού (1947) και κήρυξης της ΙΠΠ ως διατηρητέου μνημείου (1965)• Διάσπαση συνεκτικότητας δομικού ιστού σε γειτονιές από τον βομβαρδισμό• Υποβάθμιση της εικόνας της πόλης με την «αυθαίρετη» τοποθέτηση κλιματιστικών, κεραιών και ταμπελών που προσβάλλουν το μνημειακό απόθεμα• Αδυναμία υποστήριξης τοπικής πρωτογενούς παραγωγής με το τουριστικό στοιχείο• Αδυναμία υποστήριξης τουρισμού υψηλών προδιαγραφών λόγω κατάστασης κτιριακού αποθέματος• Εποχικότητα στις λειτουργίες της παλιάς πόλης (εμπορικών, καταστημάτων ψυχαγωγίας κλπ) κυρίως από Μάιο ως Οκτώβρη• Προβλήματα από την ελλιπή αποχέτευση ομβρίων (δυσσομία κα)• Υπέρβαση της ΦΤΙ στις περιόδους αιχμής με επίπτωση στο μνημειακό στοιχείο της πόλης, τους μόνιμους κατοίκους και τη λιμενολεκάνη λόγω ρύπων. Η υπέρβαση της ΦΤΙ είναι βέβαιο ότι συμβαίνει ορισμένες περιόδους κατά τη διάρκεια των | <ul style="list-style-type: none">• Φθορές των πεζοδρόμων λόγω εκτεταμένης χρήσης• Φθορές μνημείων από το μεγάλο αριθμό των τουριστών• Φθορές σε μεταλλικά στοιχεία (στύλοι φωτισμού) λόγω οξείδωσης από τη θάλασσα• Σοβαρές πιέσεις στο οικοσύστημα της Λιμνοθάλασσας και κυρίως στο βενθικό σύστημα• Υπέρβαση της ΦΤΙ στις περιόδους αιχμής με επίπτωση στο μνημειακό στοιχείο της πόλης, τους μόνιμους κατοίκους και τη λιμνοθάλασσα λόγω ρύπων |
|---|--|

καλοκαιρινών μηνών καθώς την ΠΠ επισκέπτεται σχεδόν το σύνολο των αφίξεων στο αεροδρόμιο και το λιμάνι της Σούδας.	
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	
<p>ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΧΑΝΙΩΝ</p> <ul style="list-style-type: none"> • Δημιουργία νέων επιχειρήσεων • Προσέλκυση επενδύσεων • Προσέλκυση κρατικών και άλλων θεσμικών χρηματοδοτήσεων • Μελέτες και χρηματοδοτικά προγράμματα • Δυνατότητα προσέλκυσης κρουαζιέρας • Δυνατότητα καθιέρωσης τουριστικών περιόδων άλλων εκτός της θερινής και λόγω κλιματολογικών συνθηκών • Υποψηφιότητα για χαρακτηρισμό της Ι.Π. ως μνημείου παγκόσμιας κληρονομιάς UNESCO • Το υπό εκπόνηση Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Χανίων • Οργάνωση τουριστικών πακέτων κρουαζιέρας σε άλλα νησιά είτε σε άλλες περιοχές της Κρήτης (Δυτική Κρήτη, νότια Κρήτη, Παλαιοχώρα, Ελαφονήσι, Σφακιά) • Το ΠΠΧΣΑΑ (περιφερειακό χωροταξικό σχέδιο), το ΕΠΧΣΑΑ για τον τουρισμό το ΓΠΣ Δήμου Χανίων αποτελούν στρατηγική κατεύθυνση ανάπτυξης 	<p>BENETIA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Μελέτες και χρηματοδοτικά προγράμματα (THETIS, MOSES) • Προσέλκυση κρατικών και άλλων θεσμικών χρηματοδοτήσεων • Δικτύωση της πόλης σε τουριστικές διαδρομές με άλλες λιγότερο τουριστικές πόλεις • Η σε μεγάλο βαθμό διοικητική και οικονομική αυτονομία των Μητροπόλεων όπως η Βενετία δίνει τη δυνατότητα χάραξης άμεσων στρατηγικών ανάπτυξης/ανάδειξης/διάσωσης • Το αναθεωρημένο Στρατηγικό σχέδιο της Βενετίας • Το Ευρωπαϊκό σχέδιο για την επανάχρηση κτιρίων σε δίκτυο πόλεων

ΑΠΕΙΛΕΣ	
<p>ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΧΑΝΙΩΝ</p> <ul style="list-style-type: none"> • Φθορές σε μνημεία • Αλλαγές στο είδος των θέσεων εργασίας με κατάργηση θέσεων πολλών κατηγοριών πλην των θέσεων για την εξυπηρέτηση του τουρισμού • Υποβάθμιση ποιότητας ζωής μόνιμων κατοίκων • Φαινόμενο απομάκρυνσης πληθυσμού • Ηχορύπανση • Έλλειψη κεφαλαίων λόγω οικονομικής κρίσης • Αδυναμία εκμετάλλευσης Ευρωπαϊκών προγραμμάτων και κεφαλαίων (μη ώριμα στάδια) • Αύξηση τουρισμού γειτονικών χωρών • Πληθυσμιακή αποδυνάμωση μόνιμων κατοίκων 	<p>BENETIA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Φθορές σε μνημεία • Αλλαγές στο είδος των θέσεων εργασίας με κατάργηση θέσεων πολλών κατηγοριών πλην των θέσεων για την εξυπηρέτηση του τουρισμού • Υποβάθμιση ποιότητας ζωής μόνιμων κατοίκων • Φαινόμενο απομάκρυνσης πληθυσμού • Υπέρβαση της Φέρουσας Τουριστικής Ικανότητας: απειλή για κατοίκους και λιμνοθάλασσα • Πιθανότητα πλημμυρικών φαινομένων λόγω καιρικών συνθηκών είτε tsunami. Αδυναμία απρόσκοπτης αποχώρησης • Πληθυσμιακή αποδυνάμωση μόνιμων κατοίκων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

6.1 Το πλαίσιο προσδιορισμού της βιωσιμότητας των Ιστορικών Κέντρων πόλεων

Βασική συνιστώσα της βιωσιμότητας των Ιστορικών Κέντρων, κατά συνέπεια και της παλιάς πόλης των Χανίων αλλά και της Βενετίας είναι η πολυλειτουργικότητα. Τα πολυλειτουργικά ιστορικά κέντρα έχουν μια ισχυρή απήχηση σε ένα ευρύ κοινό: κατοίκους, τουρίστες, επιχειρηματίες, κλπ., καθώς εξυπηρετεί τις βασικές ανάγκες αλλά και τις προσωπικές επιθυμίες σε μεγάλο ποσοστό. Η εξασφάλιση της πολυλειτουργικότητας των Ι.Κ., ως συνεισφοράς για ελκυστικές και βιώσιμες πόλεις, γίνεται με ενεργό συντονισμό φορέων και πολιτών. Προκειμένου να επιτευχθεί αυτό, απαιτείται:

- η ανάπτυξη μιας συμμετοχικής και ολοκληρωμένης προσέγγισης της διαχείρισης και η βούληση όλων των εμπλεκόμενων φορέων για συνεργασία,
- η αναγνώριση των αναγκών των διαφόρων ενδιαφερόμενα μερών
- η επικέντρωση στις πολιτιστικές αξίες της πόλης,
- η ενθάρρυνση της ποικιλομορφίας των χρήσεων γης

Η λειτουργική ποικιλότητα των ιστορικών κέντρων μπορεί να υποστηριχθεί με την αναγέννηση παραδοσιακών δραστηριοτήτων του αστικού κέντρου, καθώς και όπως με την ενίσχυση νέων τομέων – στοχεύοντας σε ένα μείγμα χρήσεων και λειτουργιών: υπηρεσίες, κατοικία, βιοτεχνία, επικοινωνία, εκπαίδευση, ακαδημαϊκή ζωή, αναψυχή και πολιτισμό, γαστρονομία, στέγαση και τουρισμό. Αυτό θα οδηγήσει σε μικτή χρήση των ιστορικών κέντρων, από κατοίκους και τουρίστες, θα αναδείξει την ταυτότητα του τόπου και θα διασφαλίσει την πολιτιστική κληρονομιά.

Το πλαίσιο προσδιορισμού του τουρισμού πολιτιστικής κληρονομιάς αποτελείται από τρία στάδια: ορισμός, τα κίνητρα και την αυθεντικότητα. Όσο πιο ευχάριστο και ελκυστικό είναι το προϊόν της πολιτιστικής κληρονομιάς, τόσο ισχυρότερη είναι η ελκτική του δύναμη (Apostolakis, 2003). Σύμφωνα με τον Carter (1993), το τρίπτυχο της βιωσιμότητας του τουρισμού είναι:

- Βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες ανάγκες του ντόπιου πληθυσμού
- Η ικανοποίηση των αναγκών των τουριστών

- Η προστασία του περιβάλλοντος ικανοποιώντας ταυτόχρονα τους δύο άλλους στόχους

Όμως πρέπει να δείχνεται η πρέπουσα προσοχή στη διαχείριση, καθώς αύξηση της τουριστικής δραστηριότητας μπορεί να απειλήσει το μοτίβο μικτής χρήσης, καθώς απομακρύνει σταδιακά τη λειτουργία της κατοικίας, που είναι και λιγότερο οικονομικά αποδοτική.

6.2 Καταγραφή συμπερασμάτων υφιστάμενης κατάστασης για τις δύο ιστορικές πόλεις

Τόσο από τις καταγραφές για τις 2 πόλεις, όσο και από την έρευνα πεδίου και τις αντίστοιχες βιβλιογραφικές αναφορές για το ιστορικό κέντρο της Βενετίας, εξάγονται τα κάτωθι συμπεράσματα:

- Οι περισσότεροι άνθρωποι αντιλαμβάνονται την αξία της πολιτιστικής κληρονομιάς
- Αναγνωρίζουν τον τουρισμό ως την κυρίαρχη χρήση στις ιστορικές πόλεις των Χανίων και της Βενετίας
- Αναγνωρίζουν τον τουρισμό ως πρωτεύοντα παράγοντα ανάπτυξης της οικονομίας του τόπου
- Η εικόνα των 2 πόλεων είναι ιδιαίτερα θετική για τους κατοίκους κι επισκέπτες ακόμα και τις περιόδους υπέρβασης της ΦΤΠ
- Η αντίληψη των κατοίκων για τη βελτίωση της εικόνας των πόλεων σχετίζεται στο μέγιστο βαθμό με τη συντήρηση των μνημείων και δευτερευόντως με την αρχιτεκτονική ανάπλαση
- Η ΠΠ των Χανίων χρήζει αναδιάρθρωσης των υφιστάμενων χρήσεων γης, θεσμοθέτησή τους με Π.Δ. (και όχι με την υφιστάμενη κανονιστική διάταξη)
- Οι προτεινόμενες τροποποιήσεις αφορούν κυρίως στο κυκλοφοριακό και τους χώρους στάθμευσης που είναι ελλειπείς
- Επίσης προτείνονται αναπλάσεις που αφορούν σε αποκατάσταση πεζοδρόμων και διαμόρφωση πλατειών κ.χ.
- Προτείνεται άμεση αρχιτεκτονική αποκατάσταση των πλέον αναγνωρίσιμων μνημείων: του φάρου και τη όψης του Ενετικού λιμένα



- Συνέχιση της αποκατάστασης κι επανάχρησης του κτιριακού αποθέματος με σύγχρονες χρήσεις οι οποίες δεν προσβάλλουν την αισθητική του τόπου

6.3 Επανάχρηση ιστορικών κτιρίων

Η επανάχρηση του κτιριακού μνημειακού αποθέματος στις δύο ιστορικές πόλεις αποτελεί την πρώτη προτεραιότητα για την διάσωση των κτιρίων και την κοινωνική και οικονομική βιωσιμότητα. Ακολουθεί παράθεση των σύγχρονων χρήσεων για κτίρια των Χανίων και της Βενετίας, στα πλαίσια της ανάδειξης του μνημειακού αποθέματος, της ανάπτυξης του πολιτιστικού τουρισμού της πολυλειτουργικότητας, και της βιωσιμότητας των ιστορικών τόπων.

Επίσης, η ένταξη τομεακών αντιμετώπισεων αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής και λειτουργικής φύσης σε Ευρωπαϊκά χρηματοδοτικά προγράμματα (δεδομένης της ύπαρξης ωριμότητας στη φάση των μελετών), συντελεί στο έργο της ανάδειξης της ιστορικής πόλης.

Πίνακας 11: Επανάχρηση ιστορικών κτιρίων σε Χανιά και Βενετία

ΧΑΝΙΑ		
ΜΝΗΜΕΙΟ		ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΧΡΗΣΗ
Γυαλί Τζαμί (Τζαμί των Γενιτσάρων)		Χτίστηκε το δέκατο έβδομο αιώνα, σε μια προ υπάρχουσα εκκλησία με ένα ενιαίο σηκό. Μετά την ένωση της Κρήτης με την Ελλάδα χρησιμοποιήθηκε ως διοικητικά γραφεία. Χρησιμοποιείται σήμερα ως εκθεσιακός χώρος για εκδηλώσεις και εκθέσεις.
Αρχαιολογικό Μουσείο Χανίων:		Το Μουσείο Χανίων στεγάζεται στην εκκλησία του Ενετικού μοναστηριού του Αγίου Φραγκίσκου από το 1963. Είναι ένα γοθικό κτίριο του δέκατου τέταρτου αιώνα με τρία κλίτη και θολωτές κεφαλές. Κατά την περίοδο της Τουρκοκρατίας μετατράπηκε σε τζαμί και στον εικοστό αιώνα, σε μια κινηματογραφική αίθουσα.

Φρούριο Φιρκά



Ναυτικό Μουσείο Χανίων

Μεγάλο Αρσενάλι



Κέντρο Αρχιτεκτονικής Μεσογείου

Νεώριο Μόρο


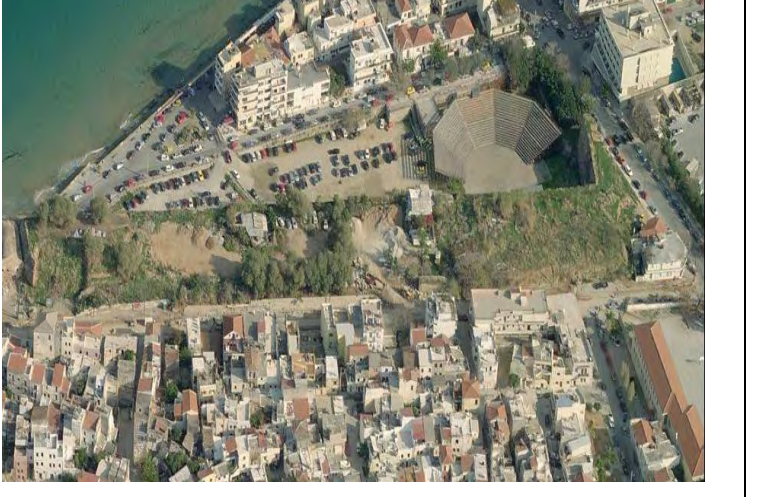


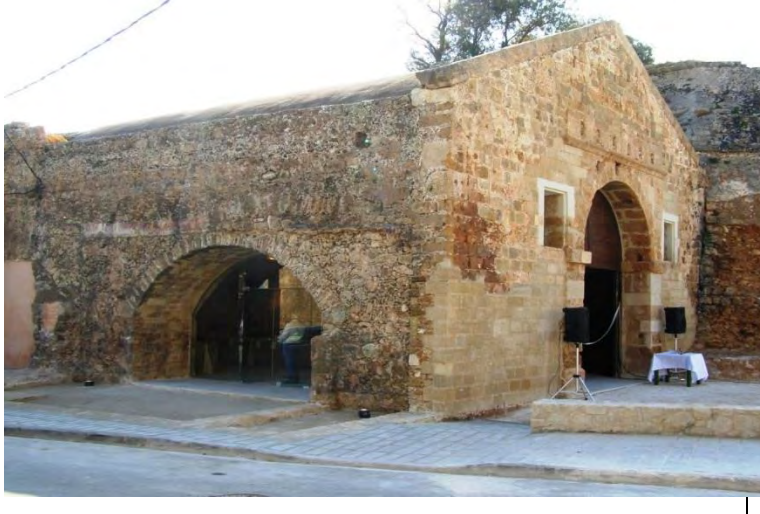

Ιστιοπλοϊκός όμιλος Χανίων

Αρσενάλια




εκθεσιακοί χώροι, χώρος εκδηλώσεων

Χαμάμ		ιδιωτικά καταστήματα (μπουτίκ ρούχων, ταβέρνα, spa)
Ανατολικής Τάφρος		κατασκευάστηκε νέο ανοικτό θέατρο Υπαίθριος χώρος στάθμευσης (Δημοτικός)

<p>Πύλη Sabbionara- (ανατολική πύλη: της άμμου)</p>		<p>Εκθεσιακός χώρος</p>
<p>Προμαχώνας Santa Lucia</p>		<p>Υπαίθριος χώρος στάθμευσης (Δημοτικός)</p>

<p>Προμαχώνας Lando (Αγίου Δημητρίου)</p>		<p>Χώρος σχολείου</p>
<p>Παλιό διοικητήριο Καστελίου</p>		<p>Πρυτανεία πολυτεχνείου</p>

<p>Ιστορικό κτίριο στο λιμάνι-κατοικία πρέσβη</p>		<p>Ξενοδοχείο</p>
<p>Το νεοκλασικό κτίριο κατοικία εμπόρων της οδού Χάληδων</p>		<p>Δημοτική πινακοθήκη</p>
<p>Googlephotos.gr</p>		

BENETIA		
ΜΝΗΜΕΙΟ		ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΧΡΗΣΗ
PUNTA DE LA DOGANA Τελωνείο 17 ^{ου} αιώνα		Κέντρο τεχνών

Ενετικά ναυπηγεία - Αρσενάλια: Η περιοχή των Ενετικών νεοριών έκτασης 450 στρεμμάτων αποτελεί το 15% της συνολικής έκτασης του ιστορικού κέντρου της Βενετίας. Η χρήση των κτιρίων ως χώρων ναυπήγησης πλοίων είναι γνωστή, κι εκεί εργαζόνταν 20.000 εργάτες.

<http://artosalva.isti.cnr.it>,
Googlephotos.gr



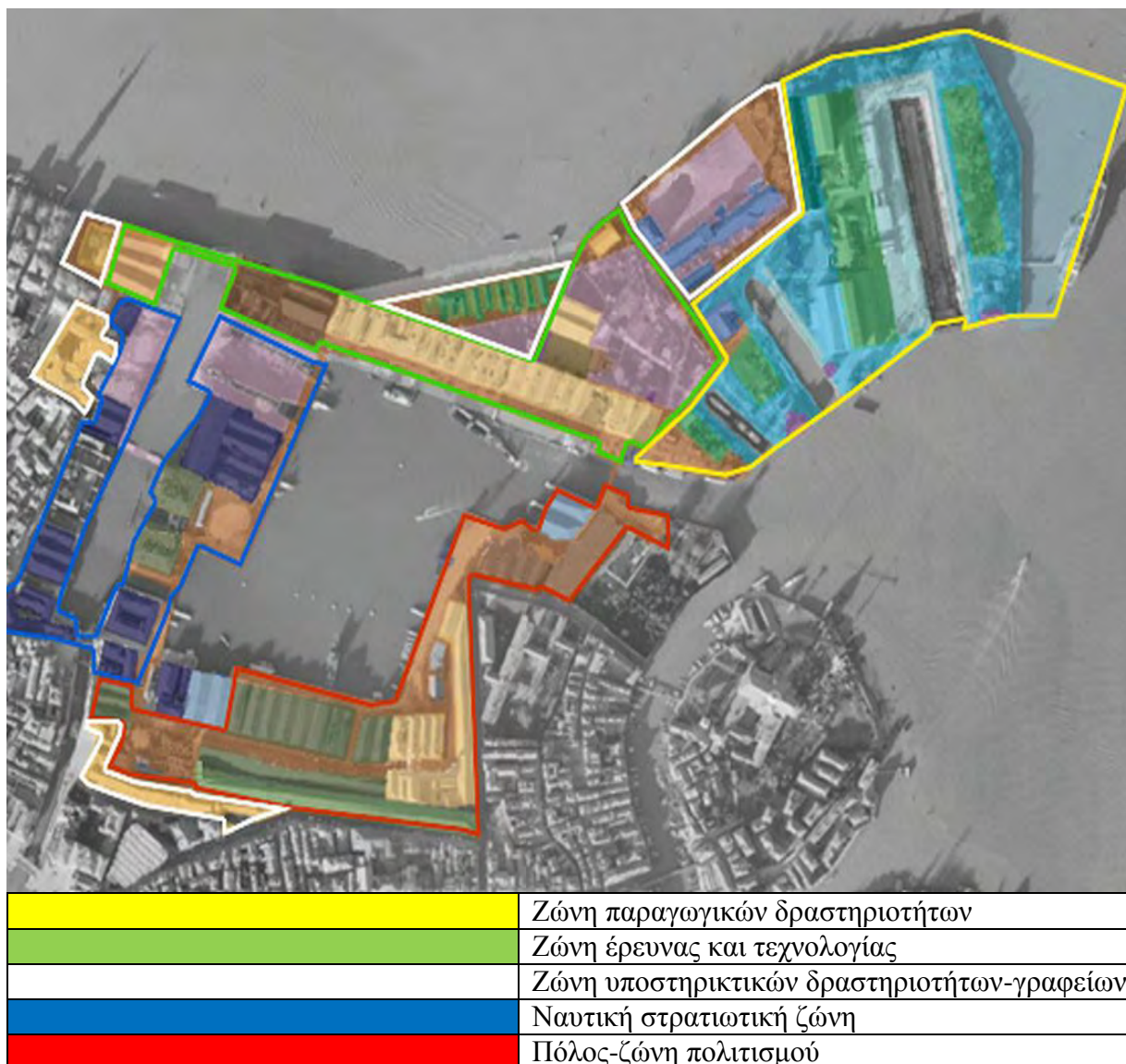
Είναι σημαντικό ιστορικό κτιριακό απόθεμα της Βενετίας κι αποτέλεσαν ιδιοκτησία του κράτους ως τον 2/2013, οπότε και παραχωρήθηκαν στην πόλη της Βενετίας για επανάχρηση.

Σήμερα ανήκουν σε ένα Ευρωπαϊκό πρόγραμμα με την ονομασία «δεύτερη ευκαιρία», και το σλόγαν “from industrial use to creative impulse” και μαζί με το παλιό εργοστάσιο της AEG στη Νυρεμβέργη, το HALLE 14 στη Λειψία, το προάστειο St Lawrence στην Κρακοβία και το εργοστάσιο Rog στη Λουμπλιάνα, γίνεται σχεδιασμός για την επανένταξή τους στην ψυχαγωγική κι εμπορική κίνηση των πόλεων τους.

Το πρόγραμμα επανάχρησης των Ενετικών ναυπηγείων, καθόρισε χρήσεις και λειτουργίες τους που διακρίνονται:

- Σε διαχειριστικές λειτουργίες του Ναυστάθμου, όπου ομάδες εργασίας που ασχολούνται με διάφορες δραστηριότητες, οργανισμούς και ιδρύματα που εμπλέκονται ποικιλοτρόπως λειτουργικά ή μέσω προτάσεων και πρωτοβουλιών που στοχεύουν στην ανάπλασή τους.
- Σε στρατιωτικές λειτουργίες στις πλευρές το ποταμού Tana και κατά μήκος της νότιας πλευράς της λεκάνης. Τα τελευταία χρόνια έχει υπάρξει μια μεταμόρφωση της μεταφοράς του Ινστιτούτου Στρατιωτικών Ναυτιλιακών Σπουδών του οποίου η μόνιμη έδρα προβλέπεται για το κτίριο της Squadratori. Επίσης, κατά μήκος του Ρίο Tana della κτίρια χρησιμοποιούνται για γραφεία, διαμονής και ιατρείο. Έξω από τα τείχη της πόλης λειτουργεί και το Ναυτικό Μουσείο.
- Φιλοξενούνται γραφεία για την εξυπηρέτηση, λειτουργία και συντήρηση του συστήματος "ΜΩΥΣΗΣ" (αποτροπής πλημμυρών) στα κανάλια της λιμνοθάλασσας.
- Επίσης έχουν την έδρα τους οργανισμοί και γραφεία όπως η Δημοτική εταιρεία μεταφορών της Βενετίας, τμήματα του Δημοτικού Συμβουλίου κλπ.
- Η παρακείμενη περιοχή της Novissima χρησιμοποιείται ως αποβάθρα για τα πλοία πρόσδεσης για επισκευή, μέχρι την τελική ανακατασκευή της.
- Στεγάζονται ακόμα γραφεία και εργαστήρια του Εθνικού Συμβουλίου Έρευνας, εκθεσιακοί χώροι
- Σε δύο θαλάσσια υπόστεγα φιλοξενούνται κωπηλατικά club.
- Ορισμένα από τα κτίρια στα ανατολικά και νότια της λεκάνης έχουν παραχωρηθεί προσωρινά στη Μπιενάλε.
- Τέλος λειτουργεί και μαρίνα σκαφών.
- Λειτουργίες κατοικίας: πρόκειται για την περιοχή του λεγόμενου "Casermette" η οποία κατά τη διάρκεια του Πρώτου Παγκοσμίου Πολέμου, αποτέλεσε δομή στήριξης του προσωπικού που απασχολείται σε υποβρύχια και αργότερα προσαρμόστηκε σε ιδιωτικές κατοικίες για τους ναυτικούς. Τα κτίρια είναι πολύ υποβαθμισμένα, γίνεται προσπάθεια ανακατασκευής και σήμερα κατοικούνται από το προσωπικό του λιμανιού.

Ακολουθεί σχετικός χάρτης χρήσεων των κτιρίων του Αρσενάλι Βενετίας.



Χάρτης 6.. Επανάχρηση χώρων Αρσενάλι Βενετίας <http://www.arsenaledivenezia.it/>
(υπόμνημα: ίδια επεξεργασία)

6.4 Προτάσεις για τη βιωσιμότητα του ιστορικού κέντρου των Χανίων

Η παρούσα εργασία υποδεικνύει ως κύρια λειτουργία και χρήση για τη βιωσιμότητα των κέντρων πολιτισμού, και συγκεκριμένα των ιστορικών κέντρων των πόλεων Χανίων και Βενετίας, τον τουρισμό. Αναφορικά με τη διαχείριση του τουρισμού, οι πόλεις οφείλουν να προσδιορίσουν την ΦΤΙ τους πριν από οποιονδήποτε αναπτυξιακό σχεδιασμό. Μια πρώτη προσέγγιση της παρούσας έδειξε κίνδυνο υπέρβασης της ΦΤΙ. Τούτο συμβαίνει διότι αποτυγχάνει η μαζική διαχείριση του συνόλου των αφίξεων (επισκεπτών) στην πόλη των Χανίων, από το αεροδρόμιο και το λιμάνι της Σούδας, καθώς είναι σχεδόν βέβαιο ότι όλοι επιθυμούν να επισκεφτούν την παλιά πόλη των Χανίων. Έτσι, τα βασικά ερωτήματα προς διερεύνηση στα πλαίσια αναζήτησης πολιτικών για τον τουρισμό και τη ΦΤΙ είναι (Tyler, 1997, Bramwell 1997, Van de Borg,1995):

- Τι είδους τουρισμού επιθυμούμε & ποιος αποφασίζει για αυτό;
- Πόσος τουρισμός πρέπει να επιτρέπεται;
- Πρέπει να επιτρέπεται ο τουρισμός;
- Είναι ικανός ο τουρισμός να μετατρέψει την άποψη των κατοίκων για την πόλη τους;
- Κατά πόσο η ανάπτυξη του τουρισμού είναι εθνικό και κατά πόσο τοπικό θέμα;

Η έρευνα πεδίου έδειξε τη θετική εικόνα των μόνιμων κατοίκων των Χανίων για τον τουρισμό, ακόμα και σε περιόδους αιχμής. Η θετική χρήση της κληρονομιάς στοχεύει στην προστασία του πολιτισμού και του τοπίου ώστε να υπάρχει δυνατότητα μακροχρόνιας χρήσης τους. Αντίθετα, η κακή πλευρά της κληρονομιάς αφορά σε χειραγώγηση και εκμετάλλευση του παρελθόντος με στόχο το εμπόριο και το κέρδος (Merriman, 1991).

Η πολιτιστική κληρονομιά είναι απτή υπό την έννοια ότι περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία που περιλαμβάνουν τη φυσική ενσωμάτωση των πολιτιστικών αξιών. Οι Porcia et al (2001) προσδιορίζουν την τουριστική πολιτιστική κληρονομιά ως το φαινόμενο που δημιουργείται από την εικόνα του επισκέπτη για τον τόπο, ενώ τα κίνητρα για τον πολιτιστικό τουρισμό περιλαμβάνουν τη νοσταλγία, την κοινωνική ιδιαιτερότητα και την επιθυμία για μια αυθεντική εμπειρία. Ενώ σύμφωνα με το Moscardo (2001) η πολιτιστική κληρονομιά αποτελεί εμπειρία που πηγάζει από τη διεπαφή επισκέπτη και πολιτιστικού τόπου.

Για τη βιωσιμότητα των ιστορικών κέντρων επιβάλλεται η αναβάθμιση του πολιτιστικού στοιχείου και η ορθή διαχείριση της τουριστικής ροής. Οι βασικές προτάσεις για την επίτευξη αυτή είναι:

1. Η ανάδειξη του πολιτιστικού στοιχείου με αναπαλαιώσεις, συντηρήσεις και αναστηλώσεις
2. Η ισορροπία των αστικών λειτουργιών για την εξασφάλιση της πολυλειτουργικότητας και της ελκυστικότητας των ιστορικών αστικών συνοικιών. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με τη ρύθμιση της εμπορικής επέκτασης η οποία συχνά συρρικνώνει την υπόσταση της κατοικίας εμποδίζοντας την εύρυθμη λειτουργία της.
3. Η ανάπλαση των κοινόχρηστων χώρων σε όφελος της αισθητικής του τόπου και της έλξης των τουριστών
4. Προτείνονται αναπλάσεις που αφορούν σε αποκατάσταση πεζοδρόμων και διαμόρφωση πλατειών κ.χ.
5. Προτείνεται άμεση αρχιτεκτονική αποκατάσταση των πλέον αναγνωρίσιμων μνημείων: του φάρου και τη όψης του Ενετικού λιμένα
6. Η ανάπτυξη στρατηγικού σχεδίου τουριστικής προώθησης της ιστορικής πόλης (Master plan).
7. Η διοργάνωση πολιτιστικών και άλλων θεματικών εκδηλώσεων για την ανάδειξη μνημείων είτε ιδιαίτερων στοιχείων του τόπου (π.χ. προϊόντα διατροφής ΠΟΠ)
8. Η συνεργασία διοικητικών αρχών και επιχειρήσεων, όπως π.χ. με τη δημιουργία οικονομικών τουριστικών πακέτων μουσείων και ξενοδοχείων
9. Η επιμόρφωση των μόνιμων κατοίκων και των επιχειρηματιών σχετικά με τη διαχείριση του τουριστικού αντικειμένου
10. Η άμεση ολοκλήρωση κι εφαρμογή του νέου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Χανίων
11. Η θεσμοθέτηση χρήσεων γης
12. Η αύξηση των επιπέδων καθαριότητας
13. Η δημιουργία και ενημέρωση των τουριστών για εναλλακτικές –λιγότερο γνωστές- διαδρομές εντός Μεσαιωνικής πόλης
14. Η δημιουργία πολιτιστικών διαδρομών: για τη διαχείριση του τουρισμού στη Βενετία οι Pompl & Lavery (1993) προτείνουν να αποτελέσει η ιστορική πόλη μέρος τουριστικής διαδρομής μεταξύ γειτονικών- λιγότερο τουριστικών πόλεων

(π.χ. Σιέννα, Πίζα, Σπολέτο, Ασίζη, Βερόνα , Πάδοβα). Αντιστοίχως, η ΠΠ των Χανίων προτείνεται να αποτελέσει τμήμα «Πολιτιστικών Διαδρομών³, αντιπροσωπεύοντας μια «σύγχρονη προσέγγιση της πολιτιστικής κληρονομιάς», στα πλαίσια της κινητικότητας των ανθρώπων.

Έτσι προτείνονται οι παρακάτω Διαδρομές Πολιτιστικού Τουρισμού με αφετηρία το Ιστορικό Κέντρο των Χανίων:

- Ι.Π. Χανίων – Ρέθυμνο- Κνωσσός
- Ι.Π. Χανίων – Μάλεμε- Φαλάσαρνα και αρχαιολογικοί χώροι
- Ι.Π. Χανίων – Κάντανος- Παλαιόχωρα- Castelo Selino
- Ι.Π. Χανίων – Κάντανος -Ελαφώνησος
- Ι.Π. Χανίων – Αγροτουριστικός οικισμός Μηλιάς- Καταφύγιο Αγίου Δικαίου
- Ι.Π. Χανίων – Αρχαία Λισσός, Αρχαία Υρτακίνα, Μεσαιωνικοί πύργοι, Αγία Ρούμελη, Γαύδος
- Ι.Π. Χανίων – Χώρα Σφακίων –Φαράγγι Σαμαριάς- Φραγκοκάστελο

³ Πρώτη σημαντική πρωτοβουλία ήταν αυτή του Συμβουλίου της Ευρώπης, που κατέληξε στη διατύπωση του *Programme des Itinéraires Culturels du Conseil de l' Europe* 3 το 1987

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι- ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΩΝ ΧΑΝΙΩΝ

Η Παλιά Πόλη των Χανίων

Η ευρύτερη περιοχή των Χανίων κατοικείται από τη Νεολιθική εποχή έως και σήμερα. Ο πρώτος οργανωμένος Μινωικός οικιστικός πυρήνας στην περιοχή των Χανίων της προανακτορικής περιόδου (3500-2000 π.Χ.), αναπτύχθηκε στο μικρό λόφο του Καστελιού στην παλιά πόλη των Χανίων. Ο Μινωικός οικισμός επεκτάθηκε στην πεδινή συνοικία της Σπλάντζιας που εκτείνεται νοτιοανατολικά του λόφου του Καστελιού, και που οι ανασκαφές των τελευταίων χρόνων έχουν φέρει στην επιφάνεια. Σ' αυτή τη θέση είχε ανεγερθεί το 1600 π.Χ. το σημαντικότερο μέχρι σήμερα οικοδομικό συγκρότημα του μινωικού οικισμού, το οποίο παρουσιάζει αρχιτεκτονικά στοιχεία ανακτόρου. Ίχνη της Ακρόπολης του διακρίνονται στη βάση του μεσαιωνικού τείχους (Μ. Βλαζάκη στο «ΓΕΕΔΥΚ, 2009»). Οι αρχαιολογικές ανασκαφές ενίσχυσαν την άποψη ότι τα σημερινά Χανιά ήταν η Αρχαία Κυδωνία. Η ύπαρξη των Χανίων αναφέρεται σε ιστορικά κείμενα από την Α' Βυζαντινή περίοδο (330-823μΧ).

Α' Βυζαντινή περίοδος – Αραβική κατοχή- Β' Βυζαντινή περίοδος

Η Κυδωνία αναφέρεται και στο τέλος της Α' Βυζαντινής περιόδου και συγκεκριμένα στη Ζ' Οικουμενική σύνοδο του 787μ.Χ., ενώ ακολούθησε η Αραβική κατοχή με την καταστροφή της από τους Σαρακηνούς το 828μ.Χ. Απελευθερώνεται το 961μ.Χ. από το Βυζαντινό Νικηφόρο Φωκά⁴ και οχυρώνεται ο λόφος Καστέλι⁵ με τείχη.

Ενετική κυριαρχία

Σχετικά με την ονομασία του τόπου ως Χανιά, υπάρχουν ποικίλες απόψεις, το τοπωνύμιο όμως βρήκαν οι Ενετοί⁶ οι οποίοι αποίκησαν την πόλη το 1204 μ.Χ. και το μετέτρεψαν σε La Canea. Στο Καστέλι οι ενετοί έκτισαν τη Μητρόπολή τους Santa Maria, το παλάτι του Ρετούρη (Νομάρχη) και τις κατοικίες των αξιωματούχων. Στους πρόποδες του λόφου άρχισαν να σχηματίζονται οι πρώτοι βούργοι, συνοικίες πολιτών με διάφορα επαγγέλματα. Η αρχική αποίκηση των Ενετών στο Καστέλι συμπληρώθηκε από οχυρωματικά έργα –φρούριο στα παλιά Βυζαντινά τείχη στο Καστέλι- τα οποία ξεκίνησαν το 1252μ.Χ.

⁴ Β Βυζαντινή περίοδος 961μΧ-1204μΧ

⁵ Σήμερα από τα Βυζαντινά τείχη σώζεται το βόρειο τμήμα τους και μέρος του δυτικού επί της οδού Σήφακα

⁶ Περίοδος Ενετοκρατίας 1211μΧ-1645μΧ

Με την αύξηση του πληθυσμού και την επέκταση της πόλης εκτός των οχυρωματικών έργων το 1336 η Βενετία αποφασίζει να οικοδομήσει τα τείχη της πόλης, διαδικασία η οποία διήρκεσε ως το 1568. Η ολοκλήρωση της μορφής των τειχών συμπεριλαμβανομένων τροποποιήσεων και προσθηκών έγινε το 1536 από τον αρχιτέκτονα Michael Sammiceli, ενώ το 1563 νέες προσθήκες στα τείχη έκαναν οι G. Savorgan και ο ναύαρχος Renier. Τα Ενετικά τείχη κατασκευάστηκαν με 4 προμαχώνες, πύργους κι εξωτερική τάφρο. Είχαν σχήμα σχεδόν τετράγωνο, κι εκτεινόταν σε μια περίμετρο 3085m, ενώ μια τάφρος μήκους 1942m, βάθους 10 και πλάτους 50m, εκτεινόταν παράλληλα με τα τείχη⁷. Οι 4 προμαχώνες στις γωνιές του τείχους, διέθεταν από έναν επιπρομαχώνα:

Στη βορειοδυτική γωνία υπήρχε ο προμαχώνας San Salvatore ή Venier ή Griti με τον επιπρομαχώνα Revelino San Salvatore (<http://www.mar-mus-crete.gr>)

- Στη νοτιοδυτική γωνία υπήρχε ο προμαχώνας Schiavo ή San Dimitrio με τον επιπρομαχώνα Lando
- Στη νοτιοανατολική γωνία υπήρχε ο προμαχώνας Santa Lucia με τον επιπρομαχώνα Santa Lucia
- Στη βορειοανατολική γωνία υπήρχε ο προμαχώνας Sabionera ή Monecigo με τον επιπρομαχώνα Revelino Michel

Οι προμαχώνες συνδέονταν μεταξύ τους με ισχυρά μεσοπύργια. Το μεσοπύργιο της νότιας πλευράς, επειδή ήταν μακρύ, χωρίστηκε με μια *riatta forma* σε δύο μέρη, που βρισκόταν εκεί που σήμερα είναι το μέγαρο του Φιλολογικού Συλλόγου «ο Χρυσόστομος». Η *riattaforma* αυτή βρισκόταν ανάμεσα στους επιπρομαχώνες Della Mantona και τον San Giovanni. Από την πλευρά της θάλασσας δεν υπήρχε τείχος, γιατί η πόλη προστατευόταν από τον λιμενοβραχίονα που είχε μήκος 337m. Οι επιχωματώσεις που χρειάστηκαν έγιναν από τον Ρετούρη Leonardo Loredan.

Τα τείχη είχαν τρεις πύλες:

- μια στα ανατολικά, την πύλη της Άμμου (sabionera) στη συνοικία Κουμ-Καπί,

⁷ Επί των σημερινών οδών Σκαλίδη- Χατζημιχάλη Γιάνναρη- Ελ. Βενιζέλου

- την πύλη στη συνοικία Τοπχανά (Porto San Salvatore), το "πορτάκι"(σημερινή οδός Θεοτοκόπουλου), στο τέλος της σημερινής οδού Θεοτοκοπούλου, που εξυπηρετούσε τη στρατιωτική Υπηρεσία, και
- την πύλη, Porta Retimiota όπως λεγόταν παλαιότερα, καθώς από εκεί άρχιζε ο δρόμος για το Ρέθυμνο(οδός Μουσούρων & Χατζημιχάλη Γιάνναρη) (<http://www.chania.gr/>), ή πύλη Καλέ-Καπισί, πύλη του φρουρίου, όπως ονομάστηκε επί Οθωμανικής Αυτοκρατορίας.

Η κατεδάφιση της πύλης Καλέ Καπισί έγινε περί το 1903 από Γαλλικά στρατεύματα. Στα πλαίσια της ανάπτυξης της πόλης και ως λιμένα- κέντρου εμπορίου, χτίζονται για τα ενετικά πλοία νεώρια (Αρσενάλια)⁸, όπου γίνεται η συντήρηση κι επιδιόρθωση των караβιών. Ακολούθησε η επέκταση του υδραγωγείου και η κατασκευή υδατοδεξαμενών για την εξυπηρέτηση του πληθυσμού.

Οθωμανική κυριαρχία

Στις 22 Αυγούστου 1645 οι Τούρκοι κατέλαβαν τα Χανιά⁹. Παρόλα αυτά αναστήλωσαν τα τείχη τα οποία σώθηκαν ακέραια ως τις αρχές του 20^{ου} αι. (Κλάδου-Μπλέτσα, 1998: 18).

Οι Τούρκοι Μετονόμασαν την πόρτα της αμμουδιάς σε Κουμ Καπί και τη Retimiota σε Καλέ Καπισί (πόρτα φρουρίου). Από τη μέσα μεριά της Retimiota έκτισαν το τζαμί Χουσεϊν Πασά.

Κατά τη διάρκεια της Τουρκικής κτήσης οι εκκλησίες μετατράπηκαν σε τζαμιά, κτίστηκαν ψηλοί μιναρέδες, δημόσια λουτρά, κρήνες, τεκέδες, περίπτερα. Κτίστηκε το Σεράγιο στο Καστέλι (σημερινή Ε' Μεραρχία) και το τζαμί στο λιμάνι (Γυαλί τζαμί).

Μετά το τέλος της ανεπιτυχούς –για την Κρήτη- έκβασης της Επανάστασης του 1821, το νησί παραχωρήθηκε στον Αιγύπτιο Μεχμέτ Αλή ως το 1841, οπότε κι επανέρχεται στην Τουρκική εξουσία. Τον Ιανουάριο του 1897 γίνονται νέες σφαγές και πυρπολούνται οι χριστιανικές συνοικίες στα Χανιά.

Η Κρητική πολιτεία και η απελευθέρωση

⁸ Το 1599 ολοκληρώνεται το νότιο συγκρότημα με την κατασκευή 17 νεωρίων. Το 1607 αρχίζει η κατασκευή πέντε ακόμα νεωρίων στην ανατολική λεκάνη του λιμανιού γνωστά ως νεώρια του Μογο, από τα οποία τελείωσαν τα τρία ενώ σώζονται τα δύο. Σήμερα από το συγκρότημα των 17 νεωρίων σώζονται μόνο 7 και το Μεγάλο Αρσενάλι δίπλα στο τελωνείο. Στην αρχική τους μορφή ήταν ανοιχτά προς την πλευρά της θάλασσας είναι θολοσκέπαστα και επικοινωνούν μεταξύ τους με τοξωτά ανοίγματα στο πάχος της τοιχοποιίας(<http://wikimapia.org/#lang=el&lat=35.516675&lon=24.025383&z=17&show=/1491970/el/Ενετικ-Α-Νεώρια>).

⁹ Περίοδος Τουρκοκρατίας 1645μΧ-1898μΧ

Το 1898 ιδρύεται η «Κρητική Πολιτεία»¹⁰ υπό τον πρίγκηπα Γεώργιο της Ελλάδας, η οποία παρέμενε υπό την Οθωμανική αυτοκρατορία και την ταυτόχρονη προστασία των εγγυητριών δυνάμεων της Αγγλίας, Γαλλίας, Ρωσίας, Ιταλίας, Γερμανίας και Αυστρίας. Τα Χανιά ορίζονται πρωτεύουσα της Κρήτης.

Το 1905 σημειώνεται η επανάσταση του Θερίσου με τον Ελ. Βενιζέλο, και το 1913 γίνεται η αποχώρηση των Τούρκων και η ένωση της Κρήτης με την Ελλάδα.

Οι πρώτες δομές εκτός Πόλης

Η παλιά πόλη των Χανίων είναι το τμήμα που περικλύεται από τα Βενετσιάνικα τείχη του 16^{ου} αι.(1530μΧ-1585μΧ.). Τα Χανιά επεκτάθηκαν εντός των ενετικών τειχών καθώς υπήρχε απαγόρευση της ελεύθερης επέκτασης εκτός. Η μεγάλη πληθυσμιακή αύξηση οδήγησε σε προσθήκες καθ' ύψος, με νέους ορόφους με μεγαλύτερο πλάτος, δημιουργώντας έτσι τα χαρακτηριστικά κίосκια και την αλλοίωση της ρυμοτομίας της (Κλάδου-Μπλέτσα, 1998: 18).

Τα πρώτα νεκροταφεία χτίστηκαν για λόγους υγιεινής, εκτός της Ιστορικής Πόλης επί Τουρκικής κατοχής: το Τούρκικο έξω από τη μεσημβρινή τάφρο (σημερινή πλατεία 1866), τα Χριστιανικά στα νεκροταφεία Αγίου Λουκά, Καθολικών, Αγίας Φωτεινής και Χρυσοπηγής, το Εβραϊκό κάτω από τη δυτική έξοδο του Τοπανά(Νέα Χώρα) και των Διαμαρτυρόμενων στο νεκροταφείο της Σούδας.

Εκτός της πόλης, στο δρόμο Χανίων - Σούδας κατασκευάστηκε ο Τεκές των Μεβλεβήδων, κέντρο θρησκευτικού βίου των Μουσουλμάνων, με δικό του νεκροταφείο. Ο τεκές των Μεβλεβήδων λειτούργησε ως την ανταλλαγή των πληθυσμών το έτος 1924, ενώ σήμερα λειτουργεί ως ορφανοτροφείο.(<http://users.sch.gr>). Στη θέση Βαρούσι, δυτικά της πόλης και εκτός των τειχών, βρίσκεται ο συνοικισμός των λεπρών, το Λοβοχώρι ή Κομεριανά (σημερινή Νέα Χώρα).

Έξω από την ανατολική πύλη των τειχών (Kum Kapisi: Πόρτα της Άμμου), στην αμμώδη παραλία, δημιουργήθηκε χωριό Αράβων Βεδουίνων, των Χαλικούτηδων. Τα σπίτια τους αποτελούνταν από καλύβες από βούρλα, ενώ οι ίδιοι εκτελούσαν τις ταπεινότερες εργασίες στο λιμάνι και την αγορά.

"....Η μεταξύ Χανίων και Χαλέπας αμμώδης έκτασις Κουμ-Καπί παρεχωρήθη εις Βεργαζίους, οίτινες αντί οικιών είχαν σκηνάς, τας οποίας κατεσκεύαζον οι ίδιοι. Τούτο απέτέλε μίαν ασχημίαν, καθόσον ο συνοικισμός ούτος των Βεργαζίων, καταλαμβάνων το

¹⁰ Περίοδος «Κρητικής Πολιτείας»: διεθνής κατοχή 1898μΧ-1913μΧ.

ωραιότερον μέρος της έξω πόλεως, λόγω της γειτνιάσεως αυτού προς την θάλασσαν εκάλυψε την ένωση των Χανίων μετά της Χαλέπας.....».

Αργότερα ".....Από την συνοικίαν Κουμ-Καπί αφηρέθη το άθροισμα εκείνων των σκηνών και εις την θέσιν αυτήν οικοδομήθησαν οικίαι λίθινοι. Δυστυχώς δεν ελήφθη εγκαίρως κυβερνητική πρόνοια και ο συνοικισμός εκείνος με τα μικρόσπιτα και τους στενούς και σκολιούς δρόμους παρουσιάζει ακόμη εικόνα Αφρικανικού χωρίου....."(<http://www.chania.gr/city/places-historical-value/kum-kapi.html>)

Έτσι οι πρώτες εγκαταστάσεις της πόλης εκτός των τειχών που κατασκευάστηκαν επί Τουρκοκρατίας είναι τα νεκροταφεία, ο τεκές των Μεβλεβίδων, το Λοβοχώρι, το Κάτω Κούμ-Καπί. Κεντρικό πολεοδομικό στοιχείο της παλιάς πόλης είναι η πλατεία σιντριβανιού στο τέρμα της οδού Χάληδων. Εκεί υπήρχαν κρήνη και πηγάδι που γκρεμίστηκαν το 1893 (Ιππόδαμος, 1980). Στην πλευρά της προς την θάλασσα κλεινόταν από σπίτια και υπήρχαν πύλες που οδηγούσαν στο λιμάνι. Η πλατεία καταστράφηκε το 1930.

Τα προάστια και οι υποδομές

Χαλέπα

Η Χαλέπα αποτέλεσε τον πρώτο και πλησιέστερο οικισμό προς την παλιά (Μεσαιωνική) πόλη. Αρχικά δημιουργήθηκε από Αποκορωνιάτες αγρότες και βυρσοδέψες οι οποίοι έκτισαν κοντά στη θάλασσα. Αργότερα επεκτάθηκε προς τα ενδότερα όπου σήμερα καλύπτει το λόφο της Χαλέπας και χωρίζεται από την υπόλοιπη πόλη των Χανίων και τη σημερινή συνοικία Λενταριανά, από το ρέμα του Αγίου Παντελεήμονα. Λόγω της εξαιρετικής θέας και του καλού κλίματος, η Χαλέπα μετατράπηκε στο επιφανέστερο προάστιο των Χανίων όπου κατοικούσαν από πρόξενους, εμπόρους, και σημαίνοντες Τούρκους κι Αιγύπτιους.

Η «Σύμβαση της Χαλέπας» που υπεγράφη τον Οκτώβρη του 1878 –σύμφωνα με την οποία παραχωρήθηκαν στα Χανιά προνόμια μερικά αυτόνομου πολιτεύματος, έδωσε ιδιαίτερη αίγλη στο προάστιο. Εκεί εγκαταστάθηκαν επιφανείς απόδημοι Κρήτες οι οποίοι επέστρεψαν έχοντας σημαντική εμπειρία από την διαμονή τους με άλλους πολιτισμούς.

Υποδομές

Κατά την Ενετική και Τουρκική κατοχή δεν υπήρχε οδικό δίκτυο. Η πρώτη οδική σύνδεση της πόλης ήταν εκείνη προς τη Σούδα. Ακολούθησε η οδός Χαλέπας (σημερινή Ελευθερίου Βενιζέλου), όπου ήταν από τις λίγες οδούς στην Κρήτη όπου έγιναν

εξομαλύνσεις, ακόμα και τεχνικά έργα (γέφυρα Χατζηδονικόλα, στο ρέμα Αγίου Παντελεήμονα) (Κλάδου - Μπλέτσα, 1998).

Τέλος, ο περίπατος έξω από τα τείχη και την πύλη Καλέ Καπισί προς την αμμώδη –τότε περιοχή όπου γινόταν ο κυριακάτικος περίπατος, οδήγησε τον Ρεούφ Πασά το 1870 να δημιουργήσει τον Δημοτικό Κήπο, σύμφωνα με Ευρωπαϊκά πρότυπα, ενώ το 1889 ο Σακίρ Πασάς έχτισε στην ΒΔ πλευρά του Δημοτικού κήπου, αίθουσα θεατρικών παραστάσεων(Κλάδου - Μπλέτσα Αι.,1998).

Η ανάγκη για έργα υποδομής εντός κι εκτός των τειχών έγινε έντονη περί τα τέλη της Τουρκικής κατοχής και εφαρμόστηκε με την ψήφιση Νομοσχεδίου από τη Γενική Συνέλευση Κρητών το 1881 με το οποίο έγινε ο διαχωρισμός των δρόμων σε δημόσιους, επαρχιακούς, δημοτικούς και αγροτικούς (Κλάδου - Μπλέτσα,1998).

Το 1870 κοντά στο δρόμο του περιπάτου(Στρατ. Τζανακάκη), στη συμβολή των οδών Ι. Σφακιανάκη και Στρατ. Τζανακάκη δίπλα στο δημοτικό κήπο, κτίστηκε ο Ιταλικός στρατώνας, όπου σήμερα στεγάζεται το Πολεμικό Μουσείο Χανίων. Η πρώτη οικοδομική κίνηση εκτός τειχών διαφαίνεται στο δρόμο του περιπάτου από το Δημοτικό κήπο ως τον τεκέ των Μεβλεβήδων με την ανέγερση κατοικιών εμπόρων. Τη δεκαετία 1878-1888 τα κυριότερα έργα υποδομής που κατασκευάστηκαν στην πόλη των Χανίων και την ευρύτερη περιοχή είναι οι λιθόκτιστες γέφυρες του Πλατανιά και του Κοιλιάρη. Ενώ το 1892-93 έγινε η μελέτη και κατασκευή των δρόμων Χανιά-Χαλέπα και Χανιά-Σούδα, ενώ παράλληλα έγινε η ανέγερση του στρατιωτικού Νοσοκομείου(σημερινή Περιφέρεια). Το 1892 ολοκληρώνεται το μαρμάρινο κενοτάφιο μετά πέτρινου θόλου προς τιμήν του Χαμίτ Μπέη στο δρόμο προς τη Σούδα.

Επίσης τα τελευταία χρόνια της Τουρκικής κατοχής αρχίζει η κατασκευή μεγάλου στρατιωτικού νοσοκομείου, του δεύτερου μεγάλου κτηρίου -μετά τον Ιταλικό στρατώνα- που κατασκευάζεται εκτός των τειχών, το οποίο πλέον από το έτος 1900 χρησιμοποιείται ως «Διοικητικόν Μέγαρον». Το 1894 τα Χανιά και τα προάστια της Κάτω Κούμ-Καπί και Τοπαλτί(Τοπανάς) κατοικούνται από 4.750 Έλληνες, 2.500 Τούρκους, 160 Ισραηλίτες, 200 Καθολικούς και διαμαρτυρόμενους αριθμώντας συνολικά 14.610 κατοίκους. Το 1895 ολοκληρώνεται και η μελέτη για το σιδηρόδρομο στην Κρήτη, υποβάλλεται στην Οθωμανική κυβέρνηση και δεν υλοποιείται ποτέ.

Η ανάπτυξη του σχεδίου πόλης εκτός των τειχών

Σύμφωνα με απογραφή του 1899 τα Χανιά κατοικούν 12.276 Χριστιανοί και 9.249 Οθωμανοί. Δημιουργείται έτσι έντονη πίεση για δημιουργία σχεδίου πόλης εκτός των τειχών, με σκοπό την ομαλή εξάπλωσή της. Χαρακτηριστική είναι η απόρριψη

εκτέλεσης ορισμένων μεγάλων δημοτικών έργων επειδή δεν υπήρχε σχέδιο (εφημερίδα «Πατρίς» φ.66 31-3-1900 στο Κλάδου-Μπλέτσα, 1998: 29.).

Το Σχέδιο Πόλης σχεδιάζεται στο υφιστάμενο υπόβαθρο του δρόμου της Χαλέπας (Ελ. Βενιζέλου), του οικισμού των Χαλικούτηδων (Κουμ καπί), του μέγαρου των Δικαστηρίων (Περιφερειακή ενότητα), του δρόμου του περιπάτου (Στρ. Τζανακάκη) και του Δημοτικού κήπου. Δημοσιεύεται στο 23^ο Φύλλο Εφημερίδας της Κρητικής Πολιτείας, στις 5-4-1901, το 331 Διάταγμα «Περί Σχεδίου πόλεων, κωμοπόλεων και χωριών». Και από τις 4-8-1901 με το 340 διάταγμα δημοσιευμένο στο 53^ο φύλλο της, αρχίζει να εφαρμόζεται η ρυμοτομία του τμήματος της πόλης εκτός τειχών.

Το 1899 άρχισε η κατεδάφιση του ΒΔ τμήματος των τειχών, ανεπιτυχώς –στο σύνολό της, λόγω της στιβαρούς κατασκευής τους. Ολοκληρώθηκε παρόλα αυτά η καθαίρεση των κιοσκιών τα οποία δυσχαίρεναν περισσότερο τη διέλευση κατά μήκος των στενών σοκακιών της παλιάς πόλης.

Με το υ.α.251/24-1902 (ΦΕΚ56/26-11-1902) Διάταγμα, ξεκίνησε η εφαρμογή της δημιουργίας των δύο ρηγμάτων στο τείχος, τα οποία προβλέπονταν και στο πολεοδομικό σχέδιο: του ρήγματος της Ποτιέ (οδός Χάληδων) και του ρήγματος της Σπλάντζιας (σημερινή πλ.1821)

Ακολούθησαν οι διανοίξεις και δενδροφυτεύσεις των μεγάλων δρόμων, χαρακτηριστικό των οποίων ήταν το μεγάλο πλάτος τους (πχ. Ηρ. Πολυτεχνείου ή δικαστηρίων). Παραχωρήθηκε από το Δημόσιο στο Δήμο, έκταση απέναντι από το Δημοτικό κήπο για την ίδρυση γυμναστηρίου και δημοσιεύθηκαν οι σκέψεις του αρχιτέκτονα Ν. Σαλίβερου για ανέγερση σχολείων δίπλα στο Δημοτικό γυμναστήριο. Σήμερα πράγματι στεγάζονται σε τέσσερα παράλληλα χωροθετημένα κτίρια, το 2^ο Γυμνάσιο, το 2^ο Λύκειο, το Δημοτικό σχολείο και το ΕΠΑΛ Χανίων.

Σιγά- σιγά και βάσει του ισχύοντος σχεδίου πόλης δημιουργούνται και αναπτύσσονται γειτονιές, κυρίως γύρω από τις εκκλησίες:

- Κων/νου & Ελένης στη Νέα Χώρα (δυτικά)
- Αγίου Νικολάου, Ευαγγελίστριας, Αγίας Μαγδαληνής & Αγίου Παντελεήμονα στη Χαλέπα (ανατολικά)
- Του Αγίου Σπυρίδωνα & Αγίου Ιωάννη στη δεξαμενή (νότια)

Το νοσοκομείο των Χανίων άρχισε να κτίζεται επί Κρητικής Πολιτείας και εγκαινιάστηκε το 1904. Με απόφαση του Ηγεμονικού Συμβουλίου, το 1908 διατάσσεται η άμεση εγκατάσταση των λεπρών στη νήσο Σπιναλόγκα, με

αποτέλεσμα τη δυνατότητα σταδιακής ανάπτυξης της συνοικίας Λοβοχώρι ή Κομεριανά που μετονομάζεται σε «Νέα Χώρα» και αναπτύσσεται γύρω από τη νεοαναγειρόμενη εκκλησία Κωνσταντίνου & Ελένης.

Το έτος 1908 αποφασίζεται η ανέγερση ισοσκελούς σταυροειδούς κτιρίου το οποίο θα στεγάζει τη νέα αγορά της πόλης των Χανίων και η οποία θεμελιώνεται πάνω στην Piazza Forma, τον επίπεδο επιπρομαχώνα της νότια πλευράς των τειχών, τα οποία καθαιρούνται σε αυτή τη θέση και παράλληλα μπαζώνεται η τάφρος των τειχών. Στο σχεδιασμό συμπεριλήφθηκε και η κατασκευή σκεπαστού θολωτού υπνόμου, ο οποίος τοποθετήθηκε εντός της τάφρου, ο οποίος θα εξυπηρετούσε τόσο την ανεξέλεγκτη διάθεση λυμάτων στην ανατολική παραλία (Κούμ Καπί) όσο και τη νέα αγορά (<http://www.haniotika-nea.gr>). Το ίδιο έτος (1908) ελήφθη και η απόφαση για το φωτισμό της πόλης με λουξ. Το έτος 1913 εγκαινιάζεται η Αγορά και ξεκινά το μεγάλο έργο του ηλεκτροφωτισμού και της ύδρευσης της πόλης και των προαστείων. Το 1912 αρχίζει η κατασκευή του τελωνείου Χανίων πλάι στα νεώρια του Ενετικού λιμανιού. Το έτος 1919, με Απόφαση του Υπουργείου των Εσωτερικών, αποφασίζεται η κατεδάφιση των Ενετικών τειχών στο τμήμα τους από την Αγορά ως τον προμαχώνα Santa Lucia (ανατολικός προμαχώνας). Την περίοδο 1924-1927 κτίστηκε το ρολόι του Δημοτικού κήπου. Το Ωδείο και το Σανατόριο της πόλης, όπως επίσης και πολλά σχολεία της, άρχισαν να κτίζονται το 1931.

Οι τύποι των σπιτιών που χτίζονται στην πόλη των Χανίων εκτός των τειχών ήταν:

- Βίλες
- Διώροφες κατοικίες
- Μονώροφες κατοικίες
- Τριώροφες κατοικίες
- Αστικές τρώγλες

Οι Χρήσεις γης εντός τειχών είναι ανάμεικτες και αφορούν σε κατοικία, εμπόριο, αναψυχή, ενώ η πόλη συνεχίζει να δομείται πάνω στον ακτινωτό σχηματισμό με κέντρο την πύλη Retimiotta και αργότερα την κεντρική αγορά, κατά μήκος των ακτίνων κεντρικών οδικών αξόνων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ- ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΩΝ ΧΑΝΙΩΝ

Α. Μελέτη ανάδειξης και προστασίας της παλιάς πόλης των Χανίων (Ρωμανός-Καλλιγιάς, 1977 και 1994)

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις στη μορφολογική δομή είναι:

- Αποκάλυψη κι ανάδειξη μεσαιωνικών οχυρώσεων. Πρέπει να κατεδαφιστούν όλα τα κτίσματα και να απαλλοτριωθούν όλα τα νόμιμα κτίσματα στη νότια πλευρά των οχυρώσεων (συνολικά 208 δωμάτια σε χρήση). Οπότε θα διαμορφωθεί περιμετρική ζώνη άνω των 1800μ και μέσου πλάτους 80μ όπου αναδεικνύονται τα υφιστάμενα τμήματα του τείχους και διαμορφώνονται οι πυθμένες των τμημάτων της τάφρου. Επίσης απαιτούνται διάφορων ειδών συντηρήσεις και έργα.
- Διατηρείται το βόρειο τμήμα του Καστελίου που σώζεται κι αποτελεί ενδιαφέρον κτιριακό σύνολο γύρω από το κτίριο της Μεραρχίας. Το κτίριο αυτό προτάθηκε να μετατραπεί σε αρχαιολογικό μουσείο προβλέπεται η δημιουργία ιστορικού-αρχαιολογικού πάρκου 19στρ., όπου θα αναδειχθούν τα Μινωικά ερείπια και τα ερείπια των μεσαιωνικών και νεότερων μνημείων(Santa Maria de Miracoli, ενετικά αρχοντικά, Τουρκικά λουτρά)
- Σε ότι αφορά στο γενικό σχηματισμό των δύο λιμενολεκανών παραμένει ο ίδιος και προτείνονται έργα ασφάλισης του ενετικού κυματοθραύστη
- Αναφορικά με τις συνοικίες της παλιάς πόλης προτείνεται να διατηρηθούν μετά μερικών τροποποιήσεων, πλην του Δυτικού τμήματος της συνοικίας Χιόνες, όπου ο πολεοδομικός ιστός έχει χάσει τελείως τη συνοχή του. Έτσι προτάθηκε σε έκταση 7στρ. η δημιουργία του μόνου επίγειου χώρου στάθμευσης μέσα στην παλιά πόλη.
- Το οδικό δίκτυο προτείνεται να διατηρηθεί και να διαμορφωθούν οι δακτύλιοι προσαγωγής της μηχανοκίνητης κυκλοφορίας
- Η παραλιακή ζώνη του λιμανιού διατηρείται. Προτείνεται κατεδάφιση των προκτισμάτων του τζαμιού, αναστήλωση του ερειπωμένου ιστορικού νοσοκομείου, διαμόρφωση της πλατείας στα αρσενάλια (MORO)
- Οι όψεις των κτιρίων και γενικά τα κτίρια-σημεία οπτικής αναφοράς διατηρούνται και αναδεικνύονται. Αποκαθίστανται οι δύο επιπρομαχώνες

Το σχέδιο ανάδειξης της ΙΙΙ προτείνει διατήρηση των υφιστάμενων όγκων στις αναστηλώσιμες περιοχές, διατήρηση ποσοστών κάλυψης, και αρτιότητα οικοπέδων. Επίσης προτείνει αλλαγές μόνο στο αρχαιολογικό πάρκο που προτείνεται στην περιοχή Καστελίου. Διαφοροποιείται ο μορφολογικός χαρακτήρας της δομής της κάθε περιοχής, αλλά και οι όροι δόμησης, οι χρήσεις, η πληθυσμιακή πυκνότητα. Τα διάφορα αυτά πολεοδομικά μεγέθη προβλέπονται ενιαία για ολόκληρη την έκταση κάθε μιας από τις βασικές περιοχές Ι, ΙΙ, ΙΙΙ. Προτείνονται ανάμεικτες χρήσεις βιοτεχνίας, εμπορίου, κατοικίας, αναψυχής, ακριβώς όπως η παραδοσιακή λειτουργική δομή. Η σχηματική δομή των προτεινόμενων χρήσεων γης είναι:

1. Στο κέντρο η ζώνη αστικού πρασίνου, έκτασης 19στρ., του ιστορικού αρχαιολογικού πάρκου με τα αρχ. ευρήματα
2. Περιμετρικά η δομημένη παλιά πόλη, έκτασης 350 στρεμμάτων
3. Περιμετρικά της πρώτης, η δεύτερη ζώνη-δακτύλιος –ζώνη αστικού πρασίνου των οχυρώσεων έκτασης 130 στρεμμάτων και με τα 5 κτίρια που προτείνει η μελέτη Ρ-Κ να παραμείνουν: Νέα Αγορά, Ωδείο, 2 δημοτικά σχολεία, Α' Γυμνάσιο

Ως ειδικές χρήσεις αναγνωρίζονται και προτείνονται:

Το Δημαρχείο (προτεινόμενο), οι ναοί, η κεντρική Αγορά, Εμπορικά καταστήματα, μνημεία, εκπαιδευτήρια, υπαίθριο θέατρο, αρχαιολογικό μουσείο, αρχαιολογικό ινστιτούτο, κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου.

Μνημειακή προστασία

Είναι από τους σημαντικότερους στόχους της προταθείσας μελέτης Ρ-Κ. εκτός από τα κηρυγμένα 71 κτίσματα, και τα προστατευόμενα χερσαία και θαλάσσια τείχη, οι μελετητές πρότειναν τη διάσωση κι ανάδειξη ενός συνόλου 968 κτιρίων.

Από αυτά, τα 119 προτείνονται να καταταγούν στην κατηγορία Α' βαθμού προστασίας: αποκατάσταση της βασικής δομής και μορφής του κτιρίου, δυνατότητα περιορισμένης διαρρύθμισης για νέες χρήσεις) και 859 κτίρια που προτείνονται για τον Β' βαθμό προστασίας.

Όροι δόμησης για αναστηλώσεις

Οικοδομικό σύστημα: τα κατά πτέρυγες

Αρτιότητα οικοπέδου: εμβαδό και διαστάσεις ως έχουν

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 80%

Μέγιστο ύψος κτιρίων: 11μ

Μέγιστος αριθμός ορόφων: 3

Μέγιστος συντελεστής δόμησης: 1,5

Ακολουθούν οι προτάσεις Χρήσεων γης Παλιά Πόλη των Χανίων που έγιναν το 1977 και η επικαιροποίησή τους το 1994:

B. Μελέτη γενικής αναπτύξεως περιοχής Χανίων-Σούδας-Ακρωτηρίου
(Ιππόδαμος ΚΜΠΕ Ι.Αντωνόπουλος, Π.Κοτζιάς, Α.Σταματόπουλος ΕΠΕ)

Οι προτεινόμενες στο λιμάνι χρήσεις των κτισμάτων και ανοιχτών χώρων είναι:

1. Φιρκάς

Μουσείο της παλιάς πόλης των Χανίων όπου θα υπάρχουν στοιχεία και περιγραφή του ιστορικού και της εξέλιξης του παλιού λιμανιού. Θα στεγαστεί στον όροφο πάνω από το ναυτικό μουσείο.

2. Πλατεία Συντριβανιού

Να διαμορφωθεί ο χώρος έτσι ώστε να δημιουργεί την αίσθηση πλατείας. Οι δρόμοι Χάληδων και Κανεβάρω θα συνδέονται μεταξύ τους με δρόμο (ζώνη από τη διαμόρφωση της πλατείας) που προτείνεται προς την πλευρά του κάστρου του Καστελλιού.

3. Παλιό Δημαρχείο

Να αναστηλωθεί μερικά και όχι στο συνολικό του όγκο και να αποφασιστεί από το δήμο η χρήση του.

4. Περίπτερο "Ο ΦΑΡΟΣ"

Μετά την πλήρη αναμόρφωση του κτίσματος, παραμένει η σημερινή χρήση του, με καλύτερη ποιότητα εξυπηρέτησης.

5. Κτίρια Πολυτεχνείου

Στη μελέτη που συντάσσεται από το Πολυτεχνείο για τα δύο κτίρια που του έχουν παραχωρηθεί προβλέπονται οι ακόλουθες χρήσεις:

-Τουρκικό σπίτι: Ινστιτούτο συντήρησης, Βιβλιοθήκη, Πρυτανεία.

-Μεγάλο αρσενάλι: Αίθουσα συγκεντρώσεων, διαλέξεων κλπ στον όροφο, μικρό αμφιθέατρο και αίθουσα εκθέσεων στο ισόγειο. Η αίθουσα του ορόφου θα μπορεί να χρησιμοποιείται και από άλλους φορείς όπως ο δήμος κλπ.

6. Τελωνείο

Τα γραφεία και η αποθήκη του τελωνείου να μεταφερθούν οριστικά στη Σούδα και το κτίριο να παραχωρηθεί άμεσα στο νέο φορέα.

7. Ανοιχτοί χώροι γύρω από το τελωνείο

Ο μικρότερος χώρος ανάμεσα στο τελωνείο και τα αρσενάλια θα υψωθεί από το επίπεδο της προκυμιάς και θα διαμορφωθεί σε πλατεία. Ο μεγάλος χώρος δυτικά του τελωνείου προτείνεται να διαμορφωθεί (με επίπεδα, συντριβάνι, λίγες κερκίδες κλπ) σε πλατεία και χώρο εκδηλώσεων

8. Είσοδος λιμανιού

Διαμόρφωση της εισόδου από τον δρόμο Δασκαλογιάννη-Αρχοδέων με αναστήλωση του θυρώματος όχι στην αρχική του μορφή αλλά σε όλο το άνοιγμα.

9. Τα "7" Αρσενάλια

Προτείνονται διάφορες χρήσεις από εμπορικές, ως ψυχαγωγίας και εκδηλώσεων

10. Διαμόρφωση του ανοιχτού χώρου

Ανατολικά στα "7" αρσενάλια, σε πλατεία που θα χρησιμοποιείται μερικά από τα διπλανά εστιατόρια ή και καφεενία και σε χώρο πράσινου και παιχνιδιού προς την πλευρά της οδού Καλεργών.

11. Βενετσιάνικοι θόλοι

Βλέπουν στην οδό Καλεργών και ανήκουν στη Σταφιδική Ένωση. Προτείνεται η χρήση τους για εργαστήρια βιοτεχνών.

12. Ανατολικός Προμαχώνας - Υπαίθριο Θέατρο

Στον Προμαχώνα Moncenico προτείνεται η κατασκευή (χαμηλότερα από το εξωτερικό τείχος) υπαίθριο θέατρο 500 θέσεων. Ο υπόλοιπος χώρος θα διαμορφωθεί με πράσινο σε επίπεδα που θα χαμηλώνουν προς την πλευρά της πόλης. Οι σημερινές οικογένειες στο χώρο αυτό πρέπει να απομακρυνθούν.

13. Τα αρσενάλια του MORO

Τα δύο στεγασμένα νεώρια δόθηκαν σε τεχνίτες ξύλινων σκαφών σύμφωνα και με την πρόταση της μελέτης αυτής καθώς και των προηγούμενων μελετών για την παλιά πόλη και το λιμάνι.

14. Εστιατόριο-καφεενείο στο Φρούριο

Πάνω στο βορειοανατολικό άκρο του φρουρίου και μέχρι το ύψος του εξωτερικού τείχους, προτείνεται η κατασκευή εστιατορίου-καφεενείου από τον φορέα για το λιμάνι.

14. καφεενείο στο μώλο

15. Καρνάγιο

Προτείνεται να υποστηριχθεί η συνέχιση της λειτουργίας του και για την εξυπηρέτηση που προσφέρει και γιατί αποτελεί σημαντικό στοιχείο της ζωής του λιμανιού.

Γ.Ενημέρωση μεταβολών κατάστασης και χρήσης κτιρίων μεταξύ των ετών 1977 και 1994 (Επικαιροποίηση μελέτης Ρωμανού- Καλιγγά, 1994) και η κατάσταση σήμερα

Οι αλλαγές που παρατηρήθηκαν στο Ι.Κ. των Χανίων συνοψίζονται στις παρακάτω:

- Μεγάλη τάση ανανέωσης του κτιριακού αποθέματος, που αφορά κυρίως τα ισόγεια κτιρίων σε εμπορικούς δρόμους (οι όροφοι μπορεί να παραμένουν ερείπια).
- Συγκέντρωση χρήσεων και εξειδίκευση περιοχών.
- Αύξηση των εμπορικών χρήσεων.
- Μεγάλη αύξηση του αριθμού των κτιρίων με ξενοδοχειακή χρήση ($\approx 250 : 14$).
- Μείωση του μόνιμου πληθυσμού κατά 26%.
- Μεταβολές στη σύνθεση του πληθυσμού και πρόκληση υποβαθμισμένων θυλάκων.
- Αύξηση των οχημάτων στη χρήση της κατοικίας κυρίως από θορύβους (κυκλοφορία οχημάτων, εγκαταστάσεις εμπορίου και αναψυχής).
- Αύξηση του αριθμού των σταθμευμένων οχημάτων.

Η κατάσταση εξακολουθεί και σήμερα. Η μελέτη Perdikogianni 2003, για τη χωρική ανάπτυξη της πόλης των Χανίων σε σχέση με το Ι.Κ. έδειξε τα εξής:

«Τα Χανιά ακολούθησαν τους κανόνες της ανάπτυξης και άλλων ιστορικών πόλεων. Έτσι, με την ανάπτυξη του οικισμού, οι κεντρικές λειτουργίες εκτοπίστηκαν από τον ιστορικό πυρήνα προς την άκρη και τελικά έξω από αυτό. Η grid analysis της πόλης το 1990, έδειξε το διαχωρισμό του παλαιού πυρήνα. Το ιστορικό κέντρο διατηρεί τη σημασία του εν μέρει ως έχουν τα τοπικά κέντρα. Η παλιά πόλη ως μια τοπική περιοχή είναι εύκολα προσβάσιμη στους ξένους με δυνατούς άξονες (οδοί Χάληδων και Δασκαλογιάννη) από την άκρη της περιοχής, όπως και άλλες ευρωπαϊκές ιστορικές πόλεις, αποτελώντας τις συνδέσεις μεταξύ του ιστορικού κέντρου της πόλης και του νέου οικισμού, διασχίζοντας όλο τον παλιό πυρήνα στον άξονα βορρά-νότου .

Η μελέτη του λειτουργικού πρότυπου των Χανίων έδειξε ότι η κύρια λειτουργία του ιστορικού κέντρου βρίσκεται στην άκρη του παλιού πυρήνα ο οποίος έχοντας ιστορική σημασία, λειτουργεί ως πόλος έλξης για τουρίστες κι επισκέπτες. Η μελέτη έδειξε ότι είναι το μέγεθός, η πυκνότητά, και οι συνδέσεις του Ι.Κ. με τη νέα πόλη, που του επέτρεψαν λόγω της σημασίας του από την άποψη της ιστορικής εξέλιξης της, λειτουργεί ως πόλος έλξης τόσο για τους κατοίκους και τους ξένους».

Οι επεμβάσεις στην Παλιά Πόλη

Για την εκπόνηση επεμβάσεων και την προστασία της Π.Π. των Χανίων, εν γένει, υπεγράφη Προγραμματική Σύμβαση τον Ιούνιο του 1995 εικοσαετούς διάρκειας μεταξύ

ΔΗΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ, Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., ΥΠ.ΠΟ., ΤΑΠΑ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΚΡΗΤΗΣ και ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΧΑΝΙΩΝ, με την οποία καθορίστηκε ένα μακροχρόνιο ολοκληρωμένο πρόγραμμα οργανωμένης αντιμετώπισης των προβλημάτων της Παλιάς Πόλης Χανίων και δημιουργία και στελέχωση του Γραφείου Παλιάς Πόλης. Στα πλαίσια της υλοποίησης του Περιφερειακού Επιχειρησιακού Προγράμματος Κρήτης 1994–1999 του 2^{ου} Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης, το Γραφείο Παλιάς Πόλης εκλήθη να υλοποιήσει το Σχεδιασμό που είχε χαράξει ο Δήμος Χανίων και η Προγραμματική Σύμβαση για την Παλιά Πόλη Χανίων.

Υλοποιήθηκαν δύο κατηγορίες επεμβάσεων που αφορούσαν, η μεν πρώτη στη **Στερέωση – Αναστήλωση – Διαμόρφωση – Ανάδειξη Μνημείων και Διατηρητέων Κτιρίων**, η δε δεύτερη **Αναπλάσεις και Διαμορφώσεις Κοινοχρήστων Χώρων**.

Στην πρώτη κατηγορία πραγματοποιήθηκαν:

- η Αποκατάσταση και Διαμόρφωση του **Ενετικού Επιπρομαχώνα LANDO ή Αγίου Δημητρίου**,
- η Στερέωση και Αποκατάσταση του **Μιναρέ Αγίου Νικολάου**,
- η Αποκατάσταση του ερειπωμένου ασκεπούς νεοκλασικού κτιρίου και η Διαρρύθμιση και Μετατροπή του σε **Δημοτική Πινακοθήκη** και
- η Αποκατάσταση του εγκαταλελειμμένου νεοκλασικού κτιρίου του **Φιλολογικού Συλλόγου «Χρυσόστομος»**.

Στη δεύτερη κατηγορία υλοποιήθηκαν:

- η Διαμόρφωση και Πεζοδρόμηση των **οδών περίξ Μητροπόλεως**,
- η Διαμόρφωση της **οδού Κανεβάρο & Κατρέ, της Πλατείας Συντριβανίου, της οδού Ζαμπελίου και της οδού Θεοτοκολοπούλου** και
- η Αναστήλωση του **Μεγάλου Αρσεναλιού**, το οποίο στεγάζει σήμερα το Κέντρο Αρχιτεκτονικής της Μεσογείου ένα ζωντανό κύτταρο στέγασης εκδηλώσεων που άπτονται της Αρχιτεκτονικής και του Πολιτισμού.

Ο πρώτος κύκλος επεμβάσεων έκλεισε απορροφώντας συνολικά 7.5000.000 €. Αυτός ο πρώτος κύκλος επεμβάσεων αφορούσε κυρίως το Κεντρικό και Δυτικό τμήμα της Παλιάς Πόλης, δηλαδή ζώνες που ήδη παρουσίαζαν μία δυναμική και ανάπτυξη.

Ο δεύτερος κύκλος επεμβάσεων αφορά το ανατολικό τμήμα της Παλιάς Πόλης και συγκεκριμένα την ευρύτερη περιοχή με την ονομασία «Σπλάντζια» που πληρούσε τις απαιτήσεις, τα κριτήρια και τις ανάγκες που έθετε το Πρόγραμμα των Ολοκληρωμένων Παρεμβάσεων, καθώς αποτελεί υποβαθμισμένο θύλακα για χρήση κατοικίας νοικοκυριών χαμηλών εισοδημάτων, κυρίως προσφύγων.

Στα πλαίσια του ΠΕΠ Κρήτης του Γ' Κ.Π.Σ. χρηματοδοτήθηκε ένα Επιχειρησιακό Σχέδιο με τίτλο: «ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΣΠΛΑΝΤΖΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΑΛΗΑ ΠΟΛΗ ΧΑΝΙΩΝ», με συνολικό προϋπολογισμό 6,3 εκ. €, εκ των οποίων 4,35 εκ. € αφορούν τις τεχνικές υποδομές και 1,95 εκ. € τις δράσεις κοινωνικού περιεχομένου.

Στα πλαίσια αυτού του Σχεδίου, προγραμματίστηκαν τα εξής έργα:

- Διαμόρφωση και ανάπλαση δύο βασικών δρόμων, **της οδού Σήφακα και της οδού Χατζημιγάλη Νταλιάνη** (εκτελείται).
- Διαμόρφωση της **οδού Δασκαλογιάννη και Αρχολέων**, μιας από τις κύριες οδικές αρτηρίες που συνδέουν κυκλοφοριακά το Κέντρο της Νεώτερης Πόλης με τον Ενετικό Λιμένα και ταυτόχρονα κύριας οδού πρόσβασης στη συνοικία της Σπλάντζιας (σε στάδιο μελέτης).
- Ανάπλαση **οδών, κοινοχρήστων χώρων και μνημείων πέριξ του Ιερού Ναού Αγίου Νικολάου και της Πλατείας Σπλάντζιας** (μελετάται).
- Αποκατάσταση όψεων του **Ιερού Ναού Αγίου Νικολάου** και η αποκατάσταση και ανάδειξη του **Ενετικού Ναού του Αγίου Ρόκκου** (εκτελούνται δι' αυτεπιστασίας από το Γραφείο Χανίων της 28^{ης} Ε.Β.Α.).
- Διαμόρφωση και ανάπλαση της προέκτασης **οδού Σήφακα**.
- Ανάπλαση γειτονιάς πέριξ των **οδών Πεζάνου – Κουμή και του Ιερού Ναού Αγίων Αναργύρων**.
- Διαμόρφωση της **οδού Μίνωος**.
- Αποκατάσταση του **ανατολικού αναχώματος των Ενετικών Οχυρώσεων**, με κατεδάφιση παραπηγμάτων και απομάκρυνση χρηστών, ώστε να απελευθερωθεί και αναδειχθεί ο χώρος (εκτελέστηκε).
- **Αυτόνομο υπόγειο τοπικό δίκτυο πυρόσβεσης** (εκτελείται).

Για όλες τις παραπάνω διαμορφώσεις και αναπλάσεις του Προγράμματος της Σπλάντζιας, προβλέπονται:

- Ανακατασκευή και εκσυγχρονισμός των δικτύων ύδρευσης – αποχέτευσης και ομβρίων.
- Υπογειοποίηση του εναέριου δικτύου ηλεκτροδότησης και ηλεκτροφωτισμού.
- Ανακατασκευή οδοστρωμάτων.
- Δημιουργία και ανακατασκευή πεζοδρομίων.

- Νέες πλακοστρώσεις με φυσικά υλικά.
- Διευθέτηση και οργάνωση θέσεων στάθμευσης.
- Δημιουργία και ανάδειξη χώρων πρασίνου.
- Νέο εξοπλισμό κοινοχρήστων χώρων (φωτιστικά, σήμανση, κιγκλιδώματα, παγκάκια κ.λπ.).
- Ηλεκτροφωτισμό ανάδειξης Μνημείων.
- Κατασκευή ραμπών για κίνηση ατόμων με ειδικές ανάγκες.
- Νέες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις.

Το Γραφείο παλιάς πόλης μελετά τα παρακάτω έργα:

- Αποκατάσταση και Ανάδειξη **Φάρου του Δυτικού Τμήματος Λιμενοβραχίονα στον Ενετικό Λιμένα Χανίων** (ήδη εκτελείται).
- Αποκατάσταση και Επανάχρηση του **Ασκεπούς Νεωρίου του Μορο** για τη δημιουργία Κέντρου Ιστιοπλοΐας (σε στάδιο μελέτης).
- Αποκατάσταση και Διαρρύθμιση σε Κέντρο Πολλαπλών Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων του **Παλαιού Τελωνείου** με κυρίαρχη χρήση αυτή του Θεάτρου (σε στάδιο μελέτης).
- Αποκατάσταση και Αναστήλωση του **Ενετικού Μεγάρου**, γνωστού και ως Παλιό Δημαρχείο στην οδό Χάληδων, το οποίο κινδυνεύει με κατάρρευση και
- Μελέτη Πλακοστρώσεων για λογαριασμό του Λιμενικού Ταμείου, η οποία ήδη εφαρμόζεται τμηματικά κατά μήκος όλης της **παραλίας του Ενετικού Λιμένα**.

Παράλληλα εκτελούνται σημαντικότερα έργα στην Παλιά Πόλη των Χανίων και από την 28^η Ε.Β.Α. και από το Γραφείο Τειχών



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ- ΕΡΕΥΝΑ ΠΕΔΙΟΥ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Διπλωματική εργασία

Το ερωτηματολόγιο απευθύνεται σε κατοίκους, εργαζόμενους και επισκέπτες της Παλιάς πόλης των Χανίων και αποσκοπεί στην διερεύνηση της εικόνας που έχουν οι άνθρωποι για την Παλιά πόλη αναφορικά με την ποιότητα ζωής, το πολιτιστικό στοιχείο, την τουριστική προοπτική και την βιωσιμότητα της πόλης.

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ/ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΩΝ/ ΚΑΤΟΙΚΩΝ**Α. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΡΩΤΩΜΕΝΩΝ**

A1. ΦΥΛΟ: Άνδρας Γυναίκα

A.2 ΗΛΙΚΙΑΚΗ ΟΜΑΔΑ: 15-30 31-55 56 και άνω

A.3 ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ:

Στοιχειώδης εκπαίδευση

Μέση εκπαίδευση (Λύκειο, τεχνικές σχολές, ΙΕΚ).....

Ανώτερη – Ανώτατη εκπαίδευση (ΑΕΙ – ΤΕΙ).....

Μεταπτυχιακή εκπαίδευση (μεταπτυχιακό – διδακτορικό).....

A.4 ΟΜΑΔΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ:

Κάτοικος Παλιάς πόλης Χανίων.....

Κάτοικος Χανίων σε άμεση επαφή με την παλιά πόλη.....

Επισκέπτης/τουρίστας.....

Εργαζόμενος στην παλιά πόλη Χανίων

B. Η ΑΝΤΙΛΗΨΗ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

B.1 Ποια είναι η εικόνα που σχηματίζετε για το δομημένο περιβάλλον της Π.Π.:

1 2 3 4 5

(Ως ανώτερο θεωρείται το 1 και ως χειρότερο το 5)

B.2 Θεωρείτε ότι η Παλιά πόλη Χανίων εντάσσεται αρμονικά στον πολεοδομικό ιστό του συνόλου των Χανίων (παλιά και νέα πόλη) ως προς τη λειτουργία και τις χρήσεις:

1 2 3 4 5

(Ως ανώτερο θεωρείται το 1 και ως χειρότερο το 5)

B.3 Ποια θεωρείτε την κύρια χρήση της Παλιάς πόλης Χανίων σήμερα:

Τουριστική.....

Κατοικίας.....

Πολιτιστική.....

Επιχειρήσεων.....

(Βαθμολογίστε την επάρκεια με άριστα το 1)

B.4 Θεωρείτε ότι υπάρχουν αρκετοί διαμορφωμένοι κοινόχρηστοι χώροι/πλατείες κλπ:

1 2 3 4 5

(Βαθμολογίστε την επάρκεια με άριστα το 1)

B.5 Ποιο ή ποια θεωρείτε ότι είναι τα σημεία αναφοράς της πόλης:

.....
.....

B.6 Ποια είναι η εικόνα σας για τα επίπεδα συντήρησης/ανάπλασης/ βελτίωσης του κτιριακού και μνημειακού αποθέματος της Παλιάς πόλης Χανίων:

1 2 3 4 5

(Ως ανώτερο θεωρείται το 1 και ως χειρότερο το 5)

B.7 Πως θα μπορούσε να βελτιωθεί η παλιά πόλη Χανίων;

.....

Γ. Η ΖΩΗ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ

Γ.1 Πόσο ευχαριστημένοι είστε από την ποιότητα ζωής στην Παλιά πόλη Χανίων;

1 2 3 4 5

(Ως ανώτερο θεωρείται το 1 και ως χειρότερο το 5)

Γ.2 Τι θεωρείτε ότι είναι αυτό που λείπει από την Παλιά πόλη;

.....

Γ.3 Θεωρείτε ότι η ζωή στην ΠΠ Χανίων υφίσταται στα ίδια
 Επίπεδα λειτουργίας όλες τις εποχές του έτους;

ΝΑΙ ΟΧΙ

Γ.4 Θεωρείτε ότι η ζωή στην ΠΠ Χανίων είναι ακριβή;

ΝΑΙ ΟΧΙ

Αν ναι, τι θεωρείτε ότι είναι πιο ακριβό;

Διασκέδαση.....

Μετακινήσεις.....

Αγορά.....

Διαμονή-Διανυκτέρευση.....

Φαγητό.....

Άλλο.....

Γ.5 Όσον αφορά τις μεταφορικές υποδομές (Αστικές συγκοινωνίες, ΚΤΕΛ) θεωρείτε
 ότι είναι επαρκείς;

ΝΑΙ ΟΧΙ

Αν όχι γιατί;

.....

Γ.6 Θεωρείτε ότι τα δίκτυα κυκλοφορίας οχημάτων και πεζών και οι χώροι
 στάθμευσης είναι ικανοποιητικά;

ΝΑΙ ΟΧΙ

Γ.7 Θεωρείτε ότι τα δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτρική ενέργεια, τηλεπικοινωνίες) εξυπηρετούν ικανοποιητικά την ΠΠ;

	ΠΟΛΥ		ΛΙΓΟ				
<u>Γ.8 Ποια η άποψή σας για την καθαριότητα στην ΠΠ;</u>	1	2	3	4	5		

(Ως ανώτερο θεωρείται το 1 και ως χειρότερο το 5)

Δ. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ

Δ.1 Γνωρίζετε τα μνημεία της ΠΠ; ΝΑΙ ΟΧΙ
Αν ναι ποιο/ποια;

.....
.....

Δ.2 Γνωρίζετε τα μουσεία και τους χώρους πολιτισμού;
 ΝΑΙ ΟΧΙ

Αν ναι ποιο/ποια;

.....
.....

Δ.3 Έχετε επισκεφθεί έστω και μια φορά κάποιον από τους χώρους πολιτισμού της παλιάς πόλης;

 ΝΑΙ ΟΧΙ

Αν ναι ποιους;

.....
.....

Αν όχι τι σας απέτρεψε;

Έλλειψη ενδιαφέροντος.....

Έλλειψη χρόνου

Χρηματικό αντίτιμο.....

Δ.4 Γνωρίζετε την ύπαρξη κάποιου φεστιβάλ/εκδήλωσης;

 ΝΑΙ ΟΧΙ

Αν ναι ποιο/ποια;

.....
.....

Δ.5 Θεωρείτε ότι συμβάλλουν θετικά στην εικόνα της πόλης; ΝΑΙ ΟΧΙ

Αν όχι ποια τα αρνητικά;

.....
.....

Ε. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

Ε.1 Πως θα αξιολογούσατε την Παλιά Πόλη Χανίων σαν τουριστικό προορισμό;

1 2 3 4 5

(Ως ανώτερο θεωρείται το 1 και ως χειρότερο το 5)

E.2 Πως θα αξιολογούσατε τα τουριστικά καταλύματα στην Παλιά Πόλη Χανίων;

1 2 3 4 5

(Ως ανώτερο θεωρείται το 1 και ως χειρότερο το 5)

E.3 Ο σκοπός της επίσκεψης σας είναι η ίδια η Παλιά Πόλη Χανίων ή όχι;

ΝΑΙ ΟΧΙ

E.4 Αν απαντήσατε «ναι» ποιος είναι ο λόγος τα επίσκεψης σας;

Ιστορικοί- αρχαιολογικοί χώροι.....
 Πολιτιστικοί χώροι /Μουσεία.....
 Γαστρονομία.....
 Πολιτιστικές εκδηλώσεις.....
 Νυχτερινή ζωή της πόλης.....
 Άλλο.....

E.5 Σε ποια κατηγορία επισκεπτών πιστεύετε ότι μπορεί να απευθυνθεί περισσότερο η πόλη;

Λάτρεις πολιτισμού/ ιστορίας.....
 Τουρίστες θερινών διακοπών.....
 Σύνηδρους





E.6 Θεωρείτε ότι γίνονται προσπάθειες προβολής της πόλης;





ΝΑΙ ΟΧΙ





E.7 Πως μπορεί να αυξηθεί η επισκεψιμότητα στην ΠΠ Χανίων;




Με τον πολιτισμό.....
 Με την ψυχαγωγία.....
 Με το εμπόριο.....
 Με αναπλάσεις κ.χ. και αναβαθμίσεις
 κτιριακού αποθέματος

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV- ΚΗΡΥΞΕΙΣ ΠΑΛΙΑΣ ΠΟΛΗΣ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ-ΕΙΚΟΝΑ	ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΑΠΟΦΑΣΗ
	Πόλη Χανίων	ΥΑ 6478/26-07-1965/ΦΕΚ 523B/16-08-1965 ΥΑ Α/Φ31/36582/2942/12-10-1973/ΦΕΚ 1242B/16-10-1973 ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/854 18/3811/29-07-2011
	Μιναρές Αγ. Νικολάου (πλ. Σπλάντζιας)	ΒΔ 3-11-1936, ΦΕΚ 492/Α/7-11-1936 ΥΑ 89901/2722/23-12-1941, ΦΕΚ 227/Β/31-12-1941
	Ι.Ν. Αγ. Νικολάου Σπλάντζιας	ΥΑ 16307/9-9-1965, ΦΕΚ 605/Β/16-9-1965
	Γυαλί Τζαμισί [Τζαμί Συντριβανιού]	ΒΔ 13-1-1938, ΦΕΚ 18/Α/20-1-1938

		Ι.Ν. Αγ. Αικατερίνης	ΥΑ 16307/9-9-1965, ΦΕΚ 605/Β/16-9-1965
		Ι.Ν. Αγ. Ρόκκου	ΥΑ 89901/2722/23-12-1941, ΦΕΚ 227/Β/31-12-1941
		Ναός Αγ. Φραγκίσκου (Τέμενος Γιουσούφ Πασά)	ΥΑ 89901/2722/23-12-1941, ΦΕΚ 227/Β/31-12-1941 ΥΑ 75284/3600/7-9-1955, ΦΕΚ 177/Β/27-9-1955
		Ι.Ν. Αγ. Μαγδαληνής	ΥΑ 10977/16-5-1967, ΦΕΚ 352/Β/31-5-1967

	Ι.Ν. Ευαγγελιστρί ας	ΥΑ ΥΠΠΕ/Β1/Φ38/14550/476/2-3-1979, ΦΕΚ 338/Β/7-4-1979
	Ενετικός Φάρος	ΥΑ 339/17-3-1962, ΦΕΚ 104/Β/27-3-1962
	Εβραϊκή Συναγωγή	ΥΑ 16307/9-9-1965, ΦΕΚ 605/Β/16-9-1965
	Φρούριο Φιρκά ή προμαχώνας του San Salvatore	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Β1/Φ38/78223/2075 π.ε./23-2-1981, ΦΕΚ 206/Β/8-4-1981

	<p>Συγκρότημα τουρκικών λουτρών</p>	<p>ΥΑ 16307/9-9-1965, ΦΕΚ 605/Β/16-9-1965</p>
	<p>Συγκρότημα τουρκικών λουτρών</p>	<p>ΥΑ 16307/9-9-1965, ΦΕΚ 605/Β/16-9-1965</p>
	<p>Πυλώνας Ρενιέρη και παρεκκλησιο ειδές κτίριο</p>	<p>ΥΑ 89901/2722/23-12-1941, ΦΕΚ 227/Β/31-12-1941</p>
<p>Ενετικά οχρωματικά έργα Ενετική επιγραφή σε σπίτι, πλ. Ελευθ. Βενιζέλου Ενετικό μέγαρο, οδός Αγγέλου Ενετικό μέγαρο , οδός Ζαμπελίου 43-45</p>		<p>ΥΑ 89901/2722/23-12-1941, ΦΕΚ 227/Β/31-12-1941</p>
<p>Ενετικό μέγαρο, οδός Δούκα 29</p>		<p>ΥΑ 16307/9-9-1965, ΦΕΚ 605/Β/16-9-1965</p>

<p>οδός Αγγέλου 1-5 οδός Αγγέλου 7 και πάροδος οδός Ζαμπελίου 17-21 οδός Θεοδοκοπούλου 68-76 οδός Καψοκαλυβών 9-11 οδός Κονδυλάκη 14-16 οδός Κονδυλάκη 45-47 και Πόρτου οδός Σκουφών 4</p> <p>Ενετικό Μέγαρο (παλαιό Δημαρχείο) , οδός Χάληδων και Ζαμπελίου Πρόσοψη ενετικού μεγάρου , Θεοδοκοπούλου 20 Πρόσοψη ενετικού μεγάρου , Θεοδοκοπούλου 30 Πρόσοψη ενετικού μεγάρου , πάροδος Νικηφόρου επισκόπου 29 Πρόσοψη ενετικού μεγάρου , οδός Ραδαμάνθους 10 Συγκρότημα ενετικών κτιρίων , οδός Βενέρη Συγκρότημα ενετικών κτιρίων , Θεοφάνους 6-8 και οδός Μόσχου</p> <p>Τουρκικό μέγαρο οδός Θεοφάνους 9 Τουρκικό μέγαρο πάροδος Κονδυλάκη 49 Τουρκικό μέγαρο με κρήνη , Θεοφάνους και πάροδος Κουντουριώτου 20-22 Τουρκικό θύρωμα , οδός Δωροθέου επισκόπου 6 Τουρκικό θύρωμα οδός Αγ. Δέκα 14 Τουρκικό θύρωμα οδός Αγ. Δέκα 15-17</p>		
<p>Θύρωμα οδός Αγ. Μάρκου Θύρωμα οδός Λιθινών 3 Θύρωμα με κλίμακα και εξώστη Θύρωμα οικίας (Μεταφέρθηκε στο Μουσείο Χανίων) οδός Χατζημιχάλη-Νταλιάνη 14</p>		<p>ΥΑ 89901/2722/23-12-1941, ΦΕΚ 227/Β/31-12-1941</p>

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική

- Ανδριανάκης, Μ. (1997) *Η παλιά πόλη των Χανίων*. Αθήνα: Αδάμ.
- Αραβαντινός, Α. (1997) *Πολεοδομικός σχεδιασμός: Για μία βιώσιμη ανάπτυξη του Αστικού Χώρου*. 2^η έκδ. Αθήνα: Συμμετρία.
- Αυγερινού-Κολώνια, Σ. (2004) «Η πολιτική προστασίας για την αστική κληρονομιά στην Ελλάδα: Ένα επίκαιρο ζήτημα». Στο Οικονόμου, Δ., Σαρηγιάννης, Γ.Μ. και Σερράος, Κ. (επιμ.) *Πόλη και χώρος από τον 20^ό στον 21^ο αιώνα*. Αθήνα: Μέμφις, σελ. 53-63.
- Αυγερινού-Κολώνια, Σ. (20..) *Βιώσιμη προστασία και διαχείριση των ιστορικών κέντρων: Η κοινωνική και οικονομική σημασία τους: Παραδείγματα*. Διάλεξη. Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Ε.Μ.Π.
- Αυγερινού-Κολώνια, Σ. και Τουφεγγούλου, Α. (2012) *Ο σχεδιασμός της πολιτιστικής κληρονομιάς με όρους βιωσιμότητας: Οι επιπτώσεις του στην τουριστική εικόνα και την ανάπτυξη του αστικού χώρου, μέσα από την εμπειρία της Κέρκυρας*. Διαθέσιμο στο: http://www.citybranding.gr/2012/04/blog-post_25.html [Τελευταία πρόσβαση 03/06/2014].
- Αυγερινού-Κολώνια, Σ. (1995) «Πολιτιστικές τουριστικές διαδρομές: Δρόμοι διαλόγου και ανάπτυξης». *Σύγχρονα Θέματα*, 55, σελ. 104-111.
- Αυγερινού-Κολώνια, Σ. (2009) «Πολιτιστικές διαδρομές: Μια πρόταση για τη μελέτη και την ανάδειξη της πολύπλευρης πολιτιστικής πραγματικότητας». Στο Γραφάκου, Μ.-Ε., Αδάμη-Καρδαμίτση, Μ. και Μαΐστρου, Ε. (επιμ.) *Πορεία: Τιμητικός τόμος στον καθηγητή Διονύση Α. Ζήβα*. Αθήνα: ΕΜΠ.
- Βέργου, Μ. (2012) *Η προστασία των πολιτιστικών αγαθών στην διεθνή και στην ελληνική έννομη τάξη*. Διαθέσιμο στο www.nsk.gov.gr/webnsk/pdf.jsp?fileid=30649970 [Τελευταία πρόσβαση 01/06/2014].
- Βυζαντινό & Χριστιανικό Μουσείο, Η Πολιτιστική Κληρονομιά στο προσκήνιο! Προς μια Κοινή Προσέγγιση για μια Βιώσιμη Ευρώπη, 06-08.03.2014, Πρακτικά Συνεδρίου.
- «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, Οικιστικό Συγκρότημα Χανίων-Σούδας, Φάση Β» 1985.

- Γραφείο Δοξιάδη σύμβουλοι για ανάπτυξη & οικιστική α.ε, Ροικος σύμβουλοι μηχανικοί α.ε., Μ. Λιονής και Α Παυλάκη, 2011, «Αναθεώρηση και Επέκταση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Χανίων και των περιαστικών Δήμων Ελ. Βενιζέλου, Θερίσου και Σούδας- Α' Στάδιο: Ανάλυση».
- Δήμος Χανίων, 2013, 6^ο Πρακτικό Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου, 13^η Απόφαση έτους 2013 με Θέμα Έγκριση Μελέτης εκτέλεσης εργασιών και λήψη απόφασης σκοπιμότητας του έργου: «κατασκευή σύγχρονων δικτύων υποδομής στο δυτικό τμήμα της παλιάς πόλης (αυτόνομο δίκτυο πυρόσβεσης, δίκτυο οπτικών ινών, ύδρευσης, διαχωρισμός δικτύων ακαθάρτων και ομβρίων, υπογειοποίηση εναέριου δικτύου ΔΕΗ) – διαμόρφωση – αποκατάσταση οδών», Χανιά
- Δήμος Χανίων (2011) *Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Χανίων 2011-2014: Α Φάση: Στρατηγικός Σχεδιασμός*. Διαθέσιμο στο http://www.chania-city.com/files/epixeirisiako/epixeirisiako_A.pdf [Τελευταία πρόσβαση 06/06/2014].
- Ελληνική Δημοκρατία, Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού (2014) *Προγραμματική σύμβαση παλιάς πόλης Χανίων*. Διαθέσιμο στο <http://www.tdpeae.gr/index.php?ID=WnHCuLs0sMo6LNGY> [Τελευταία πρόσβαση 03/06/2014].
- Ευρωπαϊκός Όμιλος Οικονομικού Σκοπού (2011) *Συνοπτικό δελτίο που προέρχεται από τον κατάλογο της ευρωπαϊκής πολιτιστικής κληρονομιάς*. Διαθέσιμο στο http://www.hesc.it/mavh/catal/catalech_tree/gr/grxn/grxn0da1/grxn0da1-ELL.html [Τελευταία πρόσβαση 04/06/2014].
- Ζαφόλιας, Γ (2007) *Πολεοδομικός σχεδιασμός του ιστορικού κέντρου των Τρικάλων*. Διπλωματική εργασία. ΤΜΧΠΠΑ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.
- Ιππόδαμος ΚΜΠΕ Ι. Αντωνόπουλος, Π. Κοτζιάς, Α. Σταματόπουλος ΕΠΕ, 1980, Μελέτη γενικής αναπτύξεως περιοχής Χανίων-Σούδας-Ακρωτηρίου
- Κλάδου-Μπλέτσα, Α. (1998) *Τα Χανιά έξω από τα τείχη*. Αθήνα: ΤΕΕΔΥΚ.
- Λαγός, Δ.Γ. και Διακομιχάλης, Μ.Ν. (2011) «Εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας τουριστικής ανάπτυξης στη νήσο Κω». Στο 9^ο Εθνικό Συνέδριο Ελληνικής Εταιρείας Περιφερειακής Επιστήμης (ERSA-GR) «Περιφερειακή ανάπτυξη και οικονομική κρίση: Διεθνής εμπειρία και Ελλάδα. Αθήνα, 6-7 Μαΐου.
- Μαναράκης, Ι. (1970) «Τα "παλαιά Χανιά" ως παράγων αναπτύξεως του Νομού Χανίων». *Αρχείο Οικονομικών και Κοινωνικών Επιστημών*, 50 (Α-Δ). Διαθέσιμο στο <http://books.google.gr/> [Τελευταία πρόσβαση 03/06/2014].

- «Μεταβιβάζεται η πισίνα του 'Ξενία'». (2013) *Χανιώτικα Νέα*, 21 Δεκεμβρίου. Διαθέσιμο στο <http://www.haniotika-nea.gr/metavivazete-pisina-tou-xenia/#ixzz30gnAbreh> [Τελευταία πρόσβαση 03/06/2014].
- Μπαμπούκα, Μ. (2013) *Από την εγκατάλειψη στην αναγέννηση αστικών περιοχών*. Διαθέσιμο στο http://www.citybranding.gr/2013/01/blog-post_17.html [Τελευταία πρόσβαση 30/05/2014].
- Μπόμπολος, Ν. (2001) *Τα ιστορικά κέντρα των σύγχρονων πόλεων, ως υποδείγματα αειφορίας, πολιτισμού και ανάπτυξης*. Διαθέσιμο στο http://library.tee.gr/digital/books_notee/book_59509/book_59509_bobolos.pdf [Τελευταία πρόσβαση 03/06/2014].
- Οικονόμου, Δ. (2002) «Το θεσμικό πλαίσιο της χωροταξίας και οι περιπέτειές του», *Αειχώρος*, 1 (1), σελ. 116-127.
- Παρθενόπουλος, Κ. και Παρθενοπούλου, Σ. (2010) «Μέθοδοι προσδιορισμού-οριοθέτησης, ανάδειξης και αξιοποίησης των ιστορικών κέντρων των πόλεων». *Τεχνικά Χρονικά*, 3, σελ.151-158.
- Παρπαϊρης, Α. (1993) *Μεθοδολογικό πλαίσιο εκτίμησης της χωρικής φέρουσας ικανότητας για τουριστική ανάπτυξη*. Διδακτορική διατριβή. Τμήμα Περιβάλλοντος, Πανεπιστήμιο Αιγαίου.
- Ρωμανός, Α. (2006) «Η μελέτη προστασίας και ανάδειξης της παλιάς πόλης Χανίων: Φιλοσοφία και διδάγματα». Στο *Forum Αρχιτεκτονικών Παρεμβάσεων*. Καβάλα, 31 Μαΐου-2 Ιουνίου.
- Χριστοδουλάκος, Ι., Νικηφοράκη, Γ., Πιστόπουλος, Ζ. και Μπροκαλάκης, Κ.Ν. (2009) «Στρατηγικός σχεδιασμός αναβάθμισης και προστασίας της μεσαιωνικής πόλης Χανίων: Δυνατότητα ένταξης στον κατάλογο Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς της Unesco». Στο *7η Συνδιάσκεψη Περιφερειακών Νησιωτικών Τμημάτων ΤΕΕ «Πολιτιστική αρχιτεκτονική κληρονομιά και περιβάλλον: Η συμβολή τους στην ανάπτυξη των νησιών μας*. Χανιά, 24-25 Απριλίου.
- Τσιλένης, Σ. (2002) «Πόλη και πολιτιστικός τουρισμός». *Σύγχρονα Θέματα*, 55, σελ.112-116.
- ΥΠΕΚΑ, Ειδική Γραμματεία Υδάτων (2012) *Εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων: Βάση δεδομένων παρακολούθησης λειτουργίας: Χανιά*. Διαθέσιμο στο <http://ypeka.plexscape.com/Services/Pages/View.aspx?xuwcode=GR434001014> [Τελευταία πρόσβαση 04/06/2014].

- «Στρατηγικός σχεδιασμός αναβάθμισης και προστασίας της Μεσαιωνικής Πόλης Χανίων – Δυνατότητα ένταξης στον Κατάλογο Παγκόσμιας Κληρονομιάς της Unesco», ΤΕΕ-ΤΔΚ, Εισήγηση στην 7η Συνδιάσκεψη Περιφερειακών Νησιωτικών Τμημάτων ΤΕΕ με θέμα: «Πολιτιστική αρχιτεκτονική κληρονομιά και περιβάλλον – η συμβολή τους στην ανάπτυξη των νησιών μας», Χανιά, Απρίλιος 2009.
- ΤΕΕ Δυτικής Κρήτης, 24 – 26 Απριλίου 2009, Κέντρο Αρχιτεκτονικής της Μεσογείου, Χανιά: Στρατηγικός Σχεδιασμός Αναβάθμισης και Προστασίας της Μεσαιωνικής Πόλης Χανίων.
- Υπουργείο Ανάπτυξης - ΕΟΤ, 2003, Μελέτη Τουριστικής Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης, ΥΠ.ΑΝ
- Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού (2014) *Η πολιτιστική κληρονομιά στο προσκήνιο!:* Προς μια κοινή προσέγγιση για μια βιώσιμη Ευρώπη. Πρακτικά συνεδρίου. Αθήνα, 06-08.03.
- Υπουργείο Πολιτισμού, Ταμείο Διαχείρισης Πιστώσεων για την Εκτέλεση Αρχαιολογικών Έργων (2014) *Χανιά: Συντήρηση, στερέωση, αποκατάσταση, ανάδειξη οχυρώσεων παλαιάς πόλης Χανίων*. Διαθέσιμο στο http://www.yppo.gr/5/g5151.jsp?obj_id=2590, [Τελευταία πρόσβαση 01/06/2014].
- Ψαρουδάκης, Ν. και Χαριστού, Σ. (200-) *Ο τεκές των Μελβεβήδων*. Διαθέσιμο στο <http://users.sch.gr/psaroudak/SYNENT1.htm> [Τελευταία πρόσβαση 01/06/2014].

Ξενόγλωσση

- Alberotanza, L., Conchetto, E., Donnici, S., Barbero, R.S. and Zambon, G. (2002) “Informational elements for monitoring land elevation at the historical building sites of an urban area in assessing a change in their reuse”. *Journal of Cultural Heritage*, 3 (1), p. 15-20.
- Apostolakis, A. (2003) “The convergence project in heritage tourism”. *Annals of Tourism Research*, 30 (4), p.795-812.
- Benevolo, L. (1997) Η πόλη στην Ευρώπη*. Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα.

- Borg, J. and Costa, P. (1995) "Tourism and cities of art: Venice". In Coccossis, H. and Nijkamp, P. (eds) *Planning for our cultural heritage*. Aldershot: Ashgate.
- Bramwell, W. (1997) "Managing urban tourist numbers". *Annals of Tourism Research*, 24 (1), pp. 248-249.
- Chamberlain, K. (1997) "Carrying capacity". *UNEP Industry and Environment*, 8. Paris: UNEP.
- Alberotanza, L., Conchetto, E., Donnici, S., Barbero, R.S. and Zambon, G. (2002) "Informational elements for monitoring land elevation at the historical building sites of an urban area in assessing a change in their reuse". *Journal of Cultural Heritage*, 3 (1), p. 15-20.
- Apostolakis, A. (2003) "The convergence project in heritage tourism". *Annals of Tourism Research*, 30 (4), p.795-812.
- Benevolo, L. (1997) Η πόλη στην Ευρώπη. Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα.*
- Borg, J. and Costa, P. (1995) "Tourism and cities of art: Venice". In Coccossis, H. and Nijkamp, P. (eds) *Planning for our cultural heritage*. Aldershot: Ashgate.
- Bramwell, W. (1997) "Managing urban tourist numbers". *Annals of Tourism Research*, 24 (1), pp. 248-249.
- Chamberlain, K. (1997) "Carrying capacity". *UNEP Industry and Environment*, 8. Paris: UNEP.
- Ghetto, O.F. (2013) *A holistic view of city planning in Venice*. Available at http://www.majorcities.eu/conferences/2013-ljubljana/conference-presentations/ljubljana2013_tuesday_pier_ghetti.pdf [Last access 05/06/2014].
- Gianighian G. (2001) "Venice, Italy". In Pickard R. (ed.) *Management of historic centers*. London: Spon Press.
- Giove, S., Rosato, P. and Breil, M. (2008) *A multicriteria approach for the evaluation of the sustainability of re-use of historic buildings in Venice*. Available at <http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/46625/2/91-08.pdf> [Last access 03/06/2014].
- History World (2014) *History of Venice*. Διαθέσιμο στο <http://www.historyworld.net/wrldhis/PlainTextHistories.asp?groupid=426&HistoryID=aa43>rack=pthc#ixzz318khRoAO> [Τελευταία πρόσβαση 05/06/2014].
- Howard, D. (2002) *The architectural history of Venice*. New Haven: Yale University Press.

- Lalenis, K. (2005) “Conservation and management of built heritage in Greece: Dilemmas and perspectives on institutions and policies”. In *6th Meeting of Mediterranean Social and Political Research*. Florence, 16-20 March.
- Le Corbusier (2003) *Η χάρτα των Αθηνών*. Αθήνα: Ύψιλον.
- Mamoli, M., Michieletto, P., Bazzani, A. and Giorgini, B. (2012) *Venice as pedestrian city and tourist magnet mass events and ordinary life*. Available at http://upcommons.upc.edu/revistes/bitstream/2099/12359/1/C_91_3.pdf [Last access 05/06/2014].
- Massiani, J. and Santoro, G. (2012) “The relevance of the concept of capacity for the management of a tourist destination: Theory and application to tourism management in Venice”. *Rivista Italiana di Economia Demografia e Statistica*, LXVI (2), pp. 141-156.
- Merriman, N. (1991) *Beyond the glass case: The past, the heritage and the public in Britain*. Leicester: Leicester University Press.
- Middleton, V.C. and Hawkins, R. (1998) *Sustainable tourism: A marketing perspective*. Oxford: Butterworth-Heinemann.
- Moscardo, G. (2001) “Cultural and heritage tourism: The great debates”. In Faulkner, B., Moscardo, G. and Laws, E. (eds.) *Tourism in the 21st century*. London: Continnum.
- Pacione, M. (1985) “Venice”. *Cities*, 2 (4), pp.290-296.
- Pastor, V. (2002) “Strategies for the Venice Arsenale”. *Journal of Cultural Heritage*, 3 (1), pp. 5–14.
- Pearce, D. (1987) *Tourism today: A geographical analysis*. Harlow: Longman Scientific & Technical.
- Perdikogianni, I. (2003) “Heraklion and Chania: A study of the evolution of their spatial and functional patterns. In *Proceedings of the 4th International Space Syntax Symposium*. London.
- Pereira, A.G. and Funtowicz, S. (2013) “Visions for Venice in 2050: Aleph, storytelling and unsolved paradoxes”. *Futures*, 47, pp. 69-78.
- Piccinato, G. (2006) “Words and history: Controversies on urban heritage in Italy”. In Monclur, J. and Guardia, M. (eds.) *Culture, urbanism and planning*. Aldershot: Ashgate.
- Plant, M. (2002) *Venice fragile city 1797-1997*. New Haven: Yale University Press.

- Pompl, W. and Lavery, P., eds. (1993) *Tourism in Europe: Structures and developments*. Wallingford: Cab International.
- Poria, Y., Butler, R., and Airey, D. (2001) "Clarifying heritage tourism". *Annals of Tourism Research*, 28 (4), pp.1047-1049.
- Richards, G. (1994) "Cultural tourism in Europe". In Cooper, C.P. and Lockwood, A. (eds.) *Progress in tourism recreation and hospitality management*. Chichester: John Wiley and Sons, pp. 99-115.
- Rossi, A. (1987) "Η αρχιτεκτονική της πόλης". *Σύγχρονα θέματα*.
- Scearce, C. (2007) "Venice and the environmental hazards of coastal cities". *CSA Discovery Guides*. Available at <http://www.csa.com/discoveryguides/venice/review.pdf> [Last access 03/06/2014].
- Tyler, D., Guerrier, Y. and Robertson, M. (1998) *Managing tourism in cities: Policy, process, and practice*. Chichester: Wiley.
- Van Der Berg, L., Braun, E. and Van Der Meer, J., eds. (1998) *National urban policies in the European Union*. Aldershot: Ashgate.
- WTO (1982) *Risks of saturation of tourist carrying capacity overload in holiday destinations*. Madrid: World Tourism Organisation.
- WTO (1983) *Workshop on environment aspects of tourism*. Madrid, 5-8 July.

Δικτυακοί Τόποι

- Arte Salva (2013) Διαθέσιμο στο <http://artosalva.isti.cnr.it/en/reuse> [Τελευταία πρόσβαση 04/06/2014].
- Ναυτικό Μουσείο Κρήτης (2014) Διαθέσιμο στο <http://www.mar-mus-crete.gr/> [Τελευταία πρόσβαση 03/06/2014].
- <https://sites.google.com/a/epal-elvenizelou.gr/> Ιστορία της πόλης των Χανίων
- Δήμος Χανίων (2014) Διαθέσιμο στο <http://www.chania.gr/city/city-welcome-portal.html> [Τελευταία πρόσβαση 01/06/2014].
- Wikimapia (2014) Διαθέσιμο στο <http://wikimapia.org/> [Τελευταία πρόσβαση 04/06/2014].
- Chania, Crete, Greece (2014) Διαθέσιμο στο <http://www.chania.eu/index.php/en> [Τελευταία πρόσβαση 05/06/2014].

- Σαδεντρέπεσαι! (2012) Διαθέσιμο στο <http://sadentrepese.blogspot.gr/2012/09/porta-retimiotta-kale-karisi.html> [Τελευταία πρόσβαση 04/06/2014].
- Arsenale di Venezia Spa (2011) Διαθέσιμο στο <http://www.arsenaledivenezia.it/> [Τελευταία πρόσβαση 04/06/2014].
- History World (2014) Διαθέσιμο στο <http://www.historyworld.net/> [Τελευταία πρόσβαση 04/06/2014].
- Διαθέσιμο στο http://www.haniotika-nea.gr/μιχαλης_Ανδριανάκης [Τελευταία πρόσβαση 04/06/2014].
- Skyscrapercity.com (2010) *Η αρχιτεκτονική της πόλης των Χανίων*. Διαθέσιμο στο <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1219861> [Τελευταία πρόσβαση 02/06/2014].
- Venice and its lagoons (200-) Διαθέσιμο στο <http://www.venicethefuture.com/> [Τελευταία πρόσβαση 04/06/2014].
- UNESCO (2014) Διαθέσιμο στο <http://whc.unesco.org/> [Τελευταία πρόσβαση 05/06/2014].
- ICOMOS (2011) Διαθέσιμο στο <http://www.icomos.org/> [Τελευταία πρόσβαση 05/06/2014].
- Διαθέσιμο στο http://www.espa.gr/el/Documents/URBACT_newsletter_FEB_2011.pdf [Τελευταία πρόσβαση 06/06/2014].
- Διαθέσιμο στο www.comune.venezia.it/datiturismo [Τελευταία πρόσβαση 05/06/2014].