



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Χωροκοινωνική εξέλιξη της περιοχής
Ταμπακαριών του Δήμου Χανίων.
Φαινόμενα εξευγενισμού;

Εκπόνηση: Κουρούση Σταυρούλα

Επιβλέπων καθηγητής: Ι.Σαγιάς, Επίκουρος καθηγητής Ε.Μ.Π.

ΑΘΗΝΑ, 2011

Πρόλογος

Η παρούσα διπλωματική εργασία πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο εκπλήρωσης των απαιτήσεων για την απόκτηση του Διπλώματος της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ, στον τομέα Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού. Στόχος της ήταν η αναζήτηση της παρουσίας του φαινομένου του εξευγενισμού στην περιοχή Ταμπακαριών Χαλέπας στον δήμο Χανίων, μέσα από την ανάλυση της εξέλιξης των χωρικών και κοινωνικών μεταβλητών σε συνδυασμό με τον μετασχηματισμό που επιφέρουν στις περιοχές του δήμου Χανίων.

Στο σημείο αυτό θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου, Ίωνα Σαγιά, Επίκουρο Καθηγητή ΕΜΠ, για τη συμβολή του στην ανάπτυξη της διπλωματικής μου εργασίας, καθώς και για την πολύτιμη καθοδήγηση και υποστήριξη που μου παρέιχε καθόλη τη διάρκεια εκπόνησής της.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περίληψη.....	5
Abstract.....	6
Εισαγωγή	7
1. Η θεωρία του Εξευγενισμού.....	10
1.1 Ορισμοί.....	10
1.2.Θεωρητικές Προσεγγίσεις	13
1.2.1. Θεωρίες που βασίζονται στην προσφορά	13
1.2.2. Θεωρίες που βασίζονται στη ζήτηση.....	16
1.2.3. Θεωρίες με τάσεις σύγκλισης.....	19
1.3 Προς μία ολοκληρωμένη θεώρηση του φαινομένου	21
1.4 Επιπτώσεις του gentrification.....	23
1.5. Συμπεράσματα	25
2. Η Περιοχή Μελέτης	29
2.1. Οριοθέτηση της περιοχής μελέτης	29
2.2 Ισχύον Θεσμικό Πλαίσιο	30
2.3. Στρατηγικές αναβάθμισης των Ταμπακαριών	32
2.4. Χωρικές Μεταβολές	33
2.4.1. Εισαγωγή	33
2.4.2. Ανάλυση χρήσεων γης του Δήμου Χανίων ανα ζώνη.....	35
2.4.3. Ανάλυση χρήσεων γης της ζώνης 6 ανά απογραφικό τομέα	41
2.4.4. Ανάλυση χρήσεων γης περιοχής μελέτης ανά οικοδομικό τετράγωνο.....	47
2.4.5. Ανάλυση σημαντικών κτιρίων περιοχής μελέτης.....	50
2.5. Κοινωνικοοικονομικές Μεταβολές – Δείκτες Ανάλυσης.....	67
2.5.1. Κλάδοι Απασχόλησης	67
2.5.2. Κοινωνικός Διαχωρισμός της Κατοικίας των Μεταναστών	71

2.5.3. Ανάλυση κοινωνικοοικονομικών μεταβολών στην περιοχική μελέτης	73
3. Συμπεράσματα από την ανάλυση των χωρικών, κοινωνικών και οικονομικών μεταβολών.....	75
3.1.Συμπεράσματα που αφορούν στις μεταβολές σε επίπεδο δήμου.....	75
3.2.Συμπεράσματα που αφορούν στις μεταβολές στην περιοχική μελέτης.....	76
3.2. Συμπεράσματα που αφορούν στο φαινόμενο του εξευγενισμού στην περιοχική μελέτης	79
4. Προτάσεις Ανάπλασης της περιοχικής μελέτης.....	81
4.1.Αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος.....	81
4.2.Ενίσχυση του πολιτιστικού ρόλου της περιοχής	82
4.3. Προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.....	83
4.4. Αναπλάσεις για ήπιες μορφές μετακίνησης	85
4.5.Ενίσχυση δικτύων «πρασίνου – ελεύθερων χώρων».....	87
Βιβλιογραφία.....	89
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΙΝΑΚΩΝ	93
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΧΑΡΤΩΝ	111

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 1. Μεταβολή σε ποσοστιαίες μονάδες μεταξύ 1991 και 2001 της παρουσίας των κοινωνικοοικονομικών κατηγοριών ESeC 1-2-3, 4-5, 6-7 και 8-9 στον δήμο Χανίων ανάλογα με τη ζώνη ανάλυσης.	69
Διάγραμμα 2. Συγκριτική παρουσία της κατηγορίας ESeC 1-2-3 στις 7 ζώνες ανάλυσης του δήμου Χανίων (ποσοστό της στο σύνολο των οικονομικά ενεργών (2001) και στο σύνολο όσων μεταστεγάστηκαν στην περιοχική την περίοδο 1995-2001).	70
Διάγραμμα 3. Συγκριτική παρουσία της κατηγορίας ESeC 8-9 στις 7 ζώνες ανάλυσης του δήμου Χανίων (ποσοστό της στο σύνολο των οικονομικά ενεργών (2001) και στο σύνολο όσων μεταστεγάστηκαν στην περιοχική την περίοδο 1995-2001).	71

Διάγραμμα 4. Ποσοστιαία διαφορά μεταξύ του ειδικού πληθυσμιακού βάρους διαφορετικών κοινωνικών τύπων περιοχών κατοικίας και του μεριδίου των μεταναστών νέων κατοίκων και των γηγενών νέων που εγκαταστάθηκαν σε αυτές μεταξύ των 1995 και 2001 στο σύνολο των μεταναστών και γηγενών αντίστοιχα που μεταστεγάστηκαν στον δήμο Χανίων κατά την ίδια περίοδο.73

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1. Διατηρητέα κτίρια 1,2,3.....	50
Εικόνα 2. Διατηρητέα Κτίρια 4,5,6	51
Εικόνα 3. Αρχιτεκτονική Σχολή Πολυτεχνείου Κρήτης, διατηρητέο κτίριο 7	52
Εικόνα 4. Διατηρητέο κτίριο 8	52
Εικόνα 5.Οικία - Μουσείο Ελευθέριου Βενιζέλου, διατηρητέο κτίριο 9	53
Εικόνα 6. Διατηρητέο κτίριο 10	54
Εικόνα 7. Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών και Μελετών «Ελευθέριος Κ. Βενιζέλος», διατηρητέο κτίριο 11	54
Εικόνα 8. Διατηρητέο κτίριο 12	55
Εικόνα 9. Ξενοδοχείο «Χαλέπα» διατηρητέο κτίριο 13	56
Εικόνα 10. 9ο Δημοτικό Σχολείο Χανίων, διατηρητέο κτίριο 14	56
Εικόνα 11. Ξενοδοχείο «Χαλέπα» διατηρητέο κτίριο 15.....	57
Εικόνα 12. Διατηρητέο κτίριο 16	58
Εικόνα 13. Διατηρητέα κτίρια 17,18.....	58
Εικόνα 14. Διατηρητέα κτίρια 19, 20.....	59
Εικόνα 15. Διατηρητέα κτίρια 21, 22.....	60
Εικόνα 16. Διατηρητέο κτίριο 23	60
Εικόνα 17. Διατηρητέο κτίριο 24	61
Εικόνα 18. Διατηρητέα κτίρια 26,27	62
Εικόνα 19. Οικία Καλούτση, διατηρητέο κτίριο 28	63
Εικόνα 20. Διατηρητέο κτίριο 29	64
Εικόνα 21. Διατηρητέα κτίρια 30,31,32,33,34	64
Εικόνα 22. Διατηρητέο κτίριο 35	65
Εικόνα 23. Ι.Ν. Αγίου Γεωργίου.....	66
Εικόνα 24. Παραλιακή ζώνη Ταμπακαριών.....	84
Εικόνα 25. Παραλιακή ζώνη Χονολουλού	85

Περίληψη

Η εργασία αυτή αποτελεί μία προσπάθεια διερεύνησης των κοινωνικών, οικονομικών και χωρικών παραγόντων που συντελούν στη δημιουργία αστικών φαινομένων εξευγενισμού. Σε πρώτο χρόνο, γίνεται η ανάλυση των εννοιολογικών προσεγγίσεων και των θεωριών που έχουν αναπτυχθεί στη διεθνή βιβλιογραφία για τον παραπάνω προβληματισμό. Τα παραδείγματα από τη διεθνή εμπειρία αποτελούν οδηγό για την ερμηνεία των αλλαγών που υφίστανται οι περιοχές του δήμου Χανίων και αποτελούν πιθανές ενδείξεις εξευγενισμού. Σε δεύτερο χρόνο, γίνεται η ανάλυση των μεταβολών των κοινωνικών, οικονομικών και χωρικών χαρακτηριστικών του δήμου Χανίων, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στην περιοχή των Ταμπακαριών Χαλέπας, με στόχο να προκύψουν τα κατάλληλα συμπεράσματα για τον τρόπο με τον οποίο οι περιοχές ανάλυσης αναπτύσσονται και έχουν την τάση να εξελίσσονται. Τέλος, με βάση τα παραπάνω συμπεράσματα ολοκληρώνεται ο προβληματισμός σχετικά με την ύπαρξη ή μη φαινομένου εξευγενισμού στην περιοχή μελέτης και προτείνονται οι αναγκαίες παρεμβάσεις για την πραγματοποίηση ήπιων αναπλάσεων σε αυτήν.

Λέξεις κλειδιά: Εξευγενισμός, Χωροκοινωνικές μεταβολές, Αστικές Αναπλάσεις, GIS Ταμπακαριά Χαλέπας

Abstract

This thesis is an attempt to explore the social, economic and spatial factors, which contribute to the creation of gentrification in urban space. Firstly, there is an analysis of the conceptual approaches of gentrification, as well as an analysis of the theories, that have been analysed in international bibliography. The examples from international experience are a helpful tool of interpreting the changes that take place in Chania and are possible evidence of gentrification. Secondly, there is an analysis of the social, economic and spatial features of Chania, emphasizing on the region of “Tampakaria Halepa”, the goal of which is to reach certain conclusions about the way that the specific region is evolving within urban space. Finally, based on the fore-mentioned conclusions, the thesis concludes about the existence of gentrification in the region under study, and certain essential interventions are proposed as small regeneration projects.

Key words: Gentrification, Spatial-Social changes, Urban regeneration, GIS, Tampakaria Halepa

Εισαγωγή

Αντικείμενο της μελέτης είναι η αναζήτηση της παρουσίας του φαινομένου του εξευγενισμού (gentrification) στην περιοχή Ταμπακαριών Χαλέπας του δήμου Χανίων. Η περιοχή μελέτης εκτείνεται από την παραλιακή ζώνη των Ταμπακαριών, τα οποία αποτελούν και το επίκεντρο του ενδιαφέροντός μας ως προς τις παρεμβάσεις, έως την ιστορική πλατεία του Κατζαμπά στα ΝΑ, την εκκλησία της Ευαγγελίστριας στα ανατολικά και το τέλος της ζώνης παραλιακής συνοικίας της Χονολουλού στα δυτικά.

Η περιοχή μελέτης δεν επιλέχτηκε τυχαία, μιας και η αξία των Ταμπακαριών είναι μεγάλη, εξαιτίας τόσο της θέσης τους, όσο και της ιστορικής και αρχιτεκτονικής τους σημασίας. Η ιδιαιτερότητα του αστικού ιστού με τους στενούς ακανόνιστους δρόμους και το σημερινό κέλυφος, παλαιότερο και νεότερο, συνθέτουν την εικόνα μιας παραθαλάσσιας περιοχής με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό χαρακτήρα αλλά και κενά κτίρια, αδιαμόρφωτα οικοδομικά τετράγωνα και δυσκολίες στην κυκλοφορία και τη στάθμευση των αυτοκινήτων. Το περιβάλλον της περιοχής παρουσιάζει στοιχεία υποβάθμισης, γεγονός που ευνόησε την εγκατάσταση χαμηλότερων οικονομικά κοινωνικών στρωμάτων στην περιοχή. Η εγκατάσταση αυτή συνέπεσε χρονικά με τη λειτουργία στην περιοχή βυρσοδεφείων, γύρω από τα οποία οι συνθήκες διαβίωσης ήταν δυσχερείς. Η παύση της λειτουργίας τους όμως τα τελευταία χρόνια και η ανάδειξη της αρχιτεκτονικής και ιστορικής σημασίας της περιοχής έχουν αρχίσει να αλλάζουν τη ζήτηση στην περιοχή, με αποτέλεσμα τη διεύδυση ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων σε αυτήν.

Εκτός από την περιοχή των Ταμπακαριών, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει και η Χαλέπα που πλαισιώνει την υπό μελέτη περιοχή. Η Χαλέπα είναι μία από τις ιστορικότερες περιοχές των Χανίων, με μεγάλο αριθμό διατηρητέων κτιρίων μεγάλης αρχιτεκτονικής και ιστορικής σημασίας, στην οποία ως κυρίαρχη χρήση διαμορφώνεται η κατοικία. Σε πολύ κοντινή απόσταση από το εμπορικό και τουριστικό κέντρο της πόλης, η Χαλέπα αποτελεί μία από τις πιο κατάλληλες περιοχές για κατοικία.

Ο στόχος της παρούσας διπλωματικής θα επιτευχθεί με την ανάλυση των χωρικών δεδομένων (χρήσεις γης, κτιριακό απόθεμα), των κοινωνικοοικονομικών χαρακτηριστικών της περιοχής μελέτης και του δήμου στον οποίο ανήκει, σε συνδυασμό με το νομοθετικό

πλαίσιο στο οποίο υπάγονται, και των έργων ανάπλασης που έχουν ήδη πραγματοποιηθεί ή πρόκειται να πραγματοποιηθούν.

Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μία προσπάθεια εννοιολογικής προσέγγισης του *gentrification* μέσα από την παράθεση διαφορετικών θεωρητικών προσεγγίσεων, όπως αυτές αναπτύχθηκαν από σημαντικούς επιστήμονες (γεωγράφους, οικονομολόγους, κοινωνιολόγους). Η εξέταση αυτών των προσεγγίσεων δίνει τις πολυδιάστατες πτυχές του φαινομένου, ενώ ταυτόχρονα αξιολογείται ο ρόλος του *gentrification* στην αστική ανάπτυξη, με βάση τις επιπτώσεις που επιφέρει στην αστική αναδιάρθρωση των πόλεων.

Στο δεύτερο κεφάλαιο, αναλύονται τα χωρικά και κοινωνικοοικονομικά στοιχεία που συλλέχτηκαν για την περιοχική μελέτη, καθώς και η υπάρχουσα κατάσταση, όπως αυτή διαμορφώνεται με βάση το θεσμικό πλαίσιο και τις κατευθυντήριες στρατηγικές ανάπτυξής της, με τελικό σκοπό την εξαγωγή συμπερασμάτων για τις τάσεις εξέλιξης της περιοχής. Αυτό που θα ήταν ενδιαφέρον να διερευνηθεί είναι εάν οι όροι, με βάση τους οποίους έχει αποκτήσει η περιοχή τα τωρινά χαρακτηριστικά της, και οι τάσεις εξέλιξής της, όπως αυτές διαμορφώνονται από τις πολιτικές ανάπτυξης της περιοχής και τα πρότυπα κατοίκησης της, οδηγούν σε σημειακές αναπλάσεις του κράτους ή ιδιωτών που θα αναβαθμίσουν και θα μεταλλάξουν τον χαρακτήρα της περιοχής.

Για την ανάλυση των χωρικών ζητημάτων και της οργάνωσης της περιοχής απαιτείται η συλλογή των απαραίτητων διαχρονικών στοιχείων που, μέσα από την επεξεργασία και ανάλυσή τους, θα δώσουν τις απαραίτητες πληροφορίες για την επίλυση του προβλήματος της μελέτης. Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν αντλήθηκαν από τις Απογραφές κτιρίων της Ε.Σ.Υ.Ε. (ΕΛ.ΣΤΑΤ.) για το 1990 και το 2000 και από τις Απογραφές Πληθυσμού του 1991 και του 2001 που συγκεντρώθηκαν από το Πανόραμα απογραφικών δεδομένων του 2006 και αναφέρονται στο 1991 και το 2001. Για την αξιοποίηση των δεδομένων της απογραφής του 1990 χρησιμοποιήθηκε αναλογικό υπόβαθρο από τη σύνθεση αναλογικών χαρτών της Ε.Σ.Υ.Ε., ενώ για την αξιοποίηση των δεδομένων της απογραφής του 2000 χρησιμοποιήθηκε ψηφιακό υπόβαθρο της Ε.Σ.Υ.Ε. Τα παραπάνω στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. αναφέρονται σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου, γεγονός που δημιούργησε κάποια προβλήματα, μιας και αρκετές φορές η αρίθμηση και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά δεν ταυτίζονταν ανάμεσα στις δύο απογραφές. Το πρόβλημα αυτό λύθηκε

με τη δημιουργία βάσεων δεδομένων σε περιβάλλον MS Access, στις οποίες αντιστοιχίζονται αμφιμονοσήμαντα τα στοιχεία των απογραφών. Στη συνέχεια, η παραπάνω βάση δεδομένων εντάχθηκε στο ψηφιακό υπόβαθρο της Ε.Σ.Υ.Ε. σε περιβάλλον ArcGIS 9.3., έτσι ώστε να προκύψει η χαρτογραφική απόδοση των παραπάνω στοιχείων σε ένα ενιαίο σύστημα αναφοράς.

Για την ανάλυση των κοινωνικοοικονομικών μεταβολών συλλέχθηκαν στοιχεία από τις απογραφές Πληθυσμού του 1991 και του 2001 του Πανοράματος απογραφικών δεδομένων (2006), από τα οποία παράχθηκαν δείκτες ανάλυσης και συγκεντρωτικοί πίνακες που οδήγησαν στα κατάλληλα συμπεράσματα σχετικά με τις εξελικτικές τάσεις της περιοχής.

Στο 3^ο κεφάλαιο προχωράμε σε βάθος την εξέταση των μεταβολών που λαμβάνουν χώρα στην περιοχή μελέτης και της πιθανότητας ύπαρξης του φαινομένου εξευγενισμού σε αυτήν. Στο τελευταίο κεφάλαιο, αφού έχουν συγκεντρώθει οι διαδικασίες εκείνες που μεταλλάσσουν τον χαρακτήρα της περιοχής, προκύπτουν οι προτάσεις και τα προτεινόμενα έργα ανάπλασης στην περιοχή μελέτης για την επίτευξη μίας αναβάθμισης της περιοχής με ό,τι συνεπάγεται αυτή.

1. Η θεωρία του Εξευγενισμού

1.1 Ορισμοί

Από τη δεκαετία του 1960 μέχρι και σήμερα έχουν αναπτυχθεί διάφορα εργαλεία και θεωρίες από γεωγράφους, πολεοδόμους, κοινωνιολόγους και οικονομολόγους με σκοπό την προσέγγιση του *gentrification* και τη διατύπωση ορισμών και εξηγήσεων του φαινομένου αυτού. Μελετώντας τη σχετική βιβλιογραφία καταλήγουμε σε έναν εξελισσόμενο διάλογο ανάμεσα σε πολύ σημαντικούς επιστήμονες με διαφορετικό ιδεολογικό και επιστημονικό υπόβαθρο, οι οποίοι υποστηρίζουν διαφορετικές προσεγγίσεις που, αν και αντικρουόμενες, συνθέτουν όμως τελικά μια πιο ολοκληρωμένη θεώρηση του φαινομένου και των πολυδιάστατων πτυχών του. Ως εκ τούτου, για την ανάδειξη της πολυδιάστατης φύσης του φαινομένου, κρίνεται απαραίτητη η παρουσίαση μερικών από τους ορισμούς που έχουν δοθεί με βάση τη χρονολογία κατά την οποία διατυπώθηκαν και κατ' επέκταση με βάση τις εκάστοτε κοινωνικές, οικονομικές και πολιτιστικές συνθήκες στον αστικό χώρο.

Πρώτος διατυπώνεται ο κλασικός ορισμός της κοινωνιολόγου Ruth Glass (1964), η οποία, αναφερόμενη στο απόθεμα κατοικιών της περιοχής Islington του Λονδίνου, υποστήριξε τα εξής : «Μία προς μία, πολλές περιοχές από τις εργατικές συνοικίες του Λονδίνου δέχονται την εισβολή μεσαίων τάξεων – υψηλότερων και χαμηλότερων. Φτωχικές καλύβες και σπίτια, πρώην στάβλοι- δύο δωμάτια πάνω και δύο κάτω- καταλαμβάνονται με τη λήξη των συμβάσεων μίσθωσης και μετατρέπονται σε κομψές και ακριβές κατοικίες. Μεγάλα βικτωριανά σπίτια, υποβαθμισμένα σε παλαιότερη ή πιο πρόσφατη περίοδο- που χρησιμοποιούνταν ως πανσιόν ή ως κατοικίες πολλαπλών ενοικιαστών- αναβαθμίστηκαν ακόμα μία φορά... Όταν αυτή η διαδικασία του «gentrification» ξεκινήσει σε μία περιοχή, συνεχίζεται με γρήγορους ρυθμούς μέχρι όλοι ή οι περισσότεροι κάτοικοι της εργατικής τάξης να εκτοπιστούν και να μεταβληθεί το κοινωνικό προφίλ της περιοχής.» (Glass, R. 1964 : xvii).

Με τη χρήση του όρου «gentrification» η Glass αναφέρεται στους εξευγενιστές μεσαίων ή υψηλών κοινωνικών στρωμάτων που μετανάστευαν σε μία εργατική γειτονιά, βασιζόμενη και στην ετυμολογία της λέξης, η οποία προέρχεται από το ουσιαστικό *gentry* που

αναφέρεται στην υψηλή κοινωνία, τους μεγαλοαστούς δηλαδή και αυτούς με υψηλή κοινωνική θέση ή, κατά το παρελθόν, τους κατώτερους ευγενείς της αγγλικής υπαίθρου. Με αυτή την απόδοση του όρου, το ενδιαφέρον για το φαινόμενο του gentrification προσανατολίζεται στις ταξικές και φυλετικές διαφορές και την επίδρασή τους στον αστικό χώρο.

Η εξέλιξη των ταξικών και φυλετικών σχέσεων στην πάροδο του χρόνου, η εξομάλυνση των διαφορών τους και η ανάδυση μίας νέας μεσαίας τάξης είχε ως αποτέλεσμα την ανάπτυξη και άλλων θεωριών και ορισμών που επεξηγούν το φαινόμενο και εστιάζουν σε διαφορετικές πτυχές του. Οι προσεγγίσεις με τη μεγαλύτερη απήχηση και στις οποίες παρατηρούνται τάσεις σύγκλισης είναι οικονομικής και πολιτισμικής φύσης, όπως θα δούμε και παρακάτω.

Συγκεκριμένα, η προσέγγιση του Neil Smith είναι η εξής: «Ο όρος gentrification αποδίδει τη διαδικασία κατά την οποία οι γειτονίες της εργατικής τάξης αναμορφώνονται από νέους μεσοαστούς αγοραστές κατοικιών, από τους ιδιοκτήτες γης και κατοικίας και από τους εκφραστές του κατασκευαστικού κεφαλαίου.» (Smith, N. 1982: 139)

Ο Chris Hamnett πάλι με τη δική του προσέγγιση θεωρεί το φαινόμενο του gentrification ως: «ένα φυσικό, οικονομικό, κοινωνικό και πολιτιστικό φαινόμενο, το οποίο περιλαμβάνει την εισβολή μεσαίων ή ορισμένων υψηλών εισοδηματικών στρωμάτων στις περιοχές που υπήρξαν μέχρι πρότινος γειτονίες της εργατικής τάξης ή «ζώνες του λυκόφωτος» και την αντικατάσταση ή τον εκτοπισμό των προηγούμενων κατοίκων. Η διαδικασία αυτή περιλαμβάνει τη φυσική αποκατάσταση του παρακμασμένου οικιστικού αποθέματος το οποίο αναβαθμίζεται, με βάση τις απαιτήσεις των νέων ιδιοκτητών. Κατά τη διαδικασία αυτή το οικιστικό απόθεμα της περιοχής υποβάλλεται σε μία σημαντική ανατίμηση, είτε έχει ανακαινιστεί είτε όχι. Μία τέτοια διαδικασία μεταμόρφωσης της γειτονιάς συχνά οδηγεί σε ένα βαθμό στη μετατροπή του καθεστώτος ιδιοκτησίας από μισθωτικό σε ιδιοκτησιακό.» (Hamnett, C. 1984 : 284)

Προχωρώντας στη δεκαετία του 1980 συναντούμε τις θεωρήσεις των Neil Smith και Peter Williams, οι οποίοι ορίζουν το φαινόμενο του gentrification ως: «την αποκατάσταση των

εργατικών ή εγκαταλελειμμένων κατοικιών και την συνεπαγόμενη μεταμόρφωση της περιοχής σε γειτονιά μεσαίας τάξης.» (Smith, N. 1986: 1, Williams, P. 1986: 1)

Ακολουθεί η Sharon Zukin, η οποία προτείνει τον εξής ορισμό: «Το gentrification είναι η μετατροπή ορισμένων κοινωνικά περιθωριακών εργατικών περιοχών του κέντρου της πόλης σε περιοχές κατοικίας των μεσαίων τάξεων...το gentrification εμφανίζεται πιο άμεσα στην αρχιτεκτονική αναπαλαιώση των παρηκμασμένων σπιτιών και στην συγκρότηση νέων πολιτιστικών θελκτικότητων στο κέντρο της πόλης.» (Zukin, S. 1987: 129)

Μπορεί η διαδικασία αναζήτησης ενός ορισμού που θα επεξηγεί το φαινόμενο του gentrification να είναι ένα περίπλοκο εγχείρημα, ωστόσο μέσα από τις διαφορετικές επιστημονικές και ιδεολογικές απόψεις των ερευνητών γίνεται δυνατός ο διαχωρισμός σε δύο θεωρητικές προσεγγίσεις, οι οποίες καλύπτουν δύο βασικές πλευρές του φαινομένου:

- εκείνες που εστιάζουν στην οικονομική προσέγγιση (αλλιώς μαρξιστική ή προσφοράς) και επηρεάζονται από τις θεωρίες για την άνιση ανάπτυξη και τη συσσώρευση κεφαλαίου του David Harvey¹, δίνοντας έμφαση σε παράγοντες όπως είναι η κατάλληλη επένδυση στο δομημένο περιβάλλον και
- εκείνες που εστιάζουν στην πολιτιστική προσέγγιση (αλλιώς νεοκλασική ή ζήτησης) και βασίζονται στις θεωρίες του David Ley², ερμηνεύοντας το φαινόμενο ως μια απελευθερωτική τακτική κατοίκησης του κέντρου από τη νέα πολιτισμική τάξη της μεταφορντικής κοινωνίας, η οποία βασίζεται ως επί το πλείστον στην ατομική επιλογή.

Οι παραπάνω θεωρητικές προσεγγίσεις διευκολύνουν την κατηγοριοποίηση των επιχειρημάτων στη συζήτηση που γίνεται γύρω από το φαινόμενο του gentrification. Με αυτόν τον τρόπο γίνεται εφικτή η ύπαρξη ενός ιδεολογικού υπόβαθρου, με βάση το οποίο μπορούν να αναλυθούν οι εκάστοτε κοινωνικές αλλαγές, ανεξαρτήτως του ποιοι είναι οι εξευγενιστές. Είναι χαρακτηριστικό ότι 35 χρόνια μετά τον πρώτο ορισμό της Ruth Glass, με βάση την οποία εξευγενιστές ήταν μεσαιές ή υψηλές τάξεις που μετανάστευαν

¹ Harvey D., *The Limits to Capital*, Oxford: Basil Blackwell, 1982.

² Ley D., *Liberal ideology and the post-industrial city*, *Annals of the Association of American Geographers* 70, pp.238-258, 1980.

σε μία γειτονιά, ο ρόλος αυτός έχει μεταβιβαστεί στις κυβερνητικές, επιχειρησιακές ή και σε συνδυασμό κοινοπραξίες.

1.2.Θεωρητικές Προσεγγίσεις

Αφού καλύψαμε μέρος της εξέλιξης του εννοιολογικού πλαισίου του gentrification στο πέρασμα του χρόνου, ερχόμαστε πιο κοντά στις αλλαγές που υφίσταται ο αστικός χώρος στις μέρες μας, μέσα από την παγκοσμιοποίηση, την επανα-αστικοποίηση και την αποβιομηχανοποίηση των κέντρων των πόλεων. Τα δίπολα που περιέγραφαν το φαινόμενο (οικονομική/πολιτιστική, προσφοράς/ζήτησης, μαρξιστική/νεοκλασική προσέγγιση) οδηγούν σε μονοδιάστατα συμπεράσματα, εξαιτίας των αντιθέσεων που φέρουν, με αποτέλεσμα να παρατηρούνται τα τελευταία χρόνια τάσεις σύγκλισης των δύο πλευρών, ενώ παράλληλα εισάγονται και νέες παράμετροι στην ανάλυση του φαινομένου και των αλλαγών στον αστικό χώρο. Για αυτόν τον λόγο, καθίσταται σαφές ότι τόσο η πλευρά της προσφοράς, όσο και της ζήτησης είναι και οι δύο απαραίτητες, ως βάση για μία ολοκληρωμένη θεώρηση του φαινομένου gentrification.

1.2.1. Θεωρίες που βασίζονται στην προσφορά

Η προσέγγιση της προσφοράς βασίζεται στις θεωρίες του Smith σχετικά με τη δημιουργία διαφορικής γαιοπροσόδου (rent gap) στις απαξιωμένες περιοχές και προήλθε από το έργο του Harvey (1982) για την άνιση ανάπτυξη και τα κυκλώματα συσσώρευσης κεφαλαίου. Ο Neil Smith ανέλυσε το φαινόμενο του gentrification εντάσσοντας την προσέγγισή του αρχικά σε τοπικό επίπεδο και μετέπειτα σε παγκόσμιο.

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τον Smith η σταδιακή απαξίωση του κτιριακού αποθέματος και της γης του κέντρου της πόλης, λόγω της αποχώρησης των μεσαίων στρωμάτων προς τα προάστια (φαινόμενο white flight, Smith 1982)³, της φυσικής φθοράς των κτιρίων και της υποβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος, έχει ως αποτέλεσμα την πτώση των τιμών και των ενοικίων (Smith, 1982). Το χαμηλό κόστος κατοίκησης προσελκύει χαμηλά κοινωνικό-επαγγελματικά στρώματα και μετανάστες που είτε νοικιάζουν είτε επιδιώκουν να αποκτήσουν την πρώτη τους κατοικία στις περιοχές αυτές. Με αυτόν τον τρόπο δημιουργείται μία αρνητική σημειολογία ως προς τον χαρακτήρα της

³ Smith N., *Gentrification and uneven development*, Economic Geography 58, pp139-155, 1982.

περιοχής, η οποία κρατά σε απόσταση και σπρώχνει τα συντηρητικότερα και λιγότερο ανεκτικά στρώματα προς τα προάστια.

Η αρνητική σημειολογία που δημιουργείται, η εγκατάλειψη, όπως επίσης και η πλημμελής συντήρηση του κτιριακού αποθέματος οδηγούν σε φαινόμενα redlining, δηλαδή καθιστούν τις επενδύσεις στις περιοχές αυτές εξαιρετικά επισφαλείς, ώστε οι τράπεζες και άλλοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί να αποφεύγουν τη χορήγηση δανείων για βελτίωση του κτιριακού αποθέματος σε κατοίκους ή/και σε ιδιοκτήτες των περιοχών αυτών. Όταν η διαφορά της πραγματικής γαιοπροσόδου (actual rent gap) από την πιθανή γαιοπρόσοδο (potential ground rent), η οποία μπορεί να αποκομισθεί κάτω από τη βέλτιστη και εντατικότερη χρήση γης, τη δεδομένη χρονική στιγμή και υπό τις παρούσες χρήσεις γης, φτάνει σε κερδοφόρα επίπεδα, ξεκινάει η επιστροφή στην πόλη, η επιστροφή δηλαδή του κεφαλαίου και των επενδύσεων σε κεντρικές περιοχές.⁴

Η διαφορά αυτή αντιπροσωπεύει το χάσμα γαιοπροσόδου (rent gap) και αποτελεί την αιτία του φαινομένου gentrification, μιας και η ύπαρξη ή η πιθανότητα ύπαρξης τεράστιων ποσοστών κερδοφορίας επί της γης και των χρήσεων – κτιρίων που υπάρχουν σε αυτήν αποτελούν τον σημαντικότερο λόγο για τη δημιουργία φαινομένων gentrification και την επιστροφή των μεσαίων στρωμάτων και του κεφαλαίου στα κέντρα των πόλεων.

Σύμφωνα με τον Smith, σημαντικό ρόλο σε όλη αυτήν τη διαδικασία διαδραματίζουν οι παραγωγοί (εργολάβοι, παράγοντες οικονομικής ανάπτυξης, ιδιοκτήτες ακινήτων, κυβερνητικοί αντιπρόσωποι, χορηγοί ενυπόθηκων δανείων, κτηματομεσιτικά γραφεία), μιας και αποτελούν από την πλευρά της προσφοράς τους βασικούς ιθύνοντες για την ενεργοποίηση των οικονομικών δυνάμεων του gentrification, με στόχο την επίτευξη του μέγιστου κέρδους ως βασικού αναπτυξιακού χαρακτηριστικού του καπιταλιστικού συστήματος. Συνοψίζοντας τις θεωρίες του Smith, καταλήγουμε στο ότι το gentrification είναι η επιστροφή στην πόλη, υποκινούμενη από το κεφάλαιο και όχι από τους ανθρώπους⁵.

⁴ Smith N., *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, Routledge, London and New York, 1996.

⁵ Smith N., *Toward a theory of gentrification; a back to the city movement by capital not people*, Journal of the American Planning Association 45, pp. 538-548, 1979.

Βασικό αντεπιχείρημα στις απόψεις του Smith αποτελούν ο αποκλεισμός από τη διαδικασία του gentrification της ατομικής βούλησης των ατόμων που θα εγκατασταθούν στο κέντρο της πόλης, καθώς και το γεγονός ότι εστιάζει αποκλειστικά στην προσφορά παραμελώντας ηθελημένα τη ζήτηση. Έντονη κριτική έχει δεχθεί από τον Hamnett C., με βάση τον οποίο η μεγάλη έμφαση που δίνει στην προσφορά οδηγεί σε μονοδιάστατα συμπεράσματα στην ερμηνεία του φαινομένου gentrification. Ο Hamnett C. καταλογίζει, επιπλέον, στον Smith ότι μη συμπεριλαμβάνοντας τα άτομα τα οποία θα επιδιώξουν να εγκατασταθούν στα κέντρα των πόλεων αποκλείει την ύπαρξη φαινομένων gentrification⁶.

Η Rose D. με τη σειρά της, αντικρούοντας την προσέγγιση του Smith, εστιάζει στο γεγονός ότι η παραγωγή των εξευγενιστών είναι εξίσου σημαντική με την παραγωγή των κατοικιών, το οποίο αγνόησε στις θεωρίες του ο Smith, καθώς και στο ότι η ύπαρξη χάσματος γαιοπροσόδου (rent gap) δεν οδηγεί απαραίτητα μόνο σε gentrification, αλλά μπορεί να οδηγήσει και σε άλλες μορφές ανανέωσης/ανάπλασης ή ακόμα και σε περαιτέρω υποβάθμιση της περιοχής⁷.

Η απουσία των υποκειμένων του gentrification από την προσέγγιση του Smith δεν είναι το μόνο επιχείρημα όσων αντικρούουν τις θεωρίες του. Ο Bourassa S.C. υποστηρίζει ότι οι θεωρίες του Smith για τη διαφορετική γαιοπρόσοδο δεν μπορούν να επεξηγήσουν ούτε τη θέση ούτε το χρόνο που συμβαίνουν οι αλλαγές των χρήσεων γης καθώς η ίδια η ύπαρξη της διαφορετικής γαιοπροσόδου δεν υφίσταται ούτε στις μαρξιστικές ούτε στις νεοκλασικές οικονομικές θεωρίες, αλλά ούτε μπορεί να τεκμηριωθεί εμπειρικά⁸.

Οι απόψεις του Bourassa για την εμπειρική τεκμηρίωση στηρίζονται στην έρευνα του Ley D. για τις αιτίες του gentrification σε 6 канаδικές μητροπολιτικές πόλεις, στην οποία καταλήγει στην απουσία οποιασδήποτε συσχέτισης του gentrification με το χάσμα γαιοπροσόδου, ενώ διαπίστωσε ότι σε εξευγενισμένες περιοχές τα ακίνητα είχαν υψηλότερες τιμές ακινήτων και όχι χαμηλότερες όπως θα αναμενόταν⁹. Την απάντηση του στην παραπάνω εμπειρική τεκμηρίωση του Ley έδωσε ο Clark, ο οποίος κατάφερε να

⁶ Hamnett C., *The blind men and the elephant: the explanation of gentrification*, Transactions of the Institute of British Geographers 16 (2), pp.173-189, 1991.

⁷ Rose D., *Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory*, Environment and Planning D: Society and Space 1, pp.47-74, 1984.

⁸ Bourassa, S., *The rent-gap debunked*, Urban Studies 30, pp.1731-1734, 1993.

⁹ Ley D., *Gentrification in recession: social change in six Canadian inner-cities, 1981-1986*, Urban Geography 13 (3), pp. 230-256, 1992.

προσδιορίσει το χάσμα γαιοπροσόδου στην ανάλυσή του για την εξέλιξη των τιμών στη γη και στα ακίνητα σε ορισμένα οικοδομικά τετράγωνα του Malmö της Σουηδίας^{10,11}. Επίσης, υποστήριξε ότι η θεωρητική ερμηνεία του χάσματος της γαιοπροσόδου εντοπίζεται τόσο στη μαρξιστική όσο και στη νεοκλασική οικονομική σκέψη και είναι απαραίτητη για τη διαδικασία του gentrification, αλλά όχι αρκετή συνθήκη για τη δημιουργία των φαινομένων του.

Την παραπάνω θεώρηση του Clark υποστηρίζει και ο Badcock B. ύστερα από τη μελέτη της πόλης Adelaide στην Νότια Αυστραλία, όπου εντόπισε πειστικά στοιχεία για την ύπαρξη μεγάλου χάσματος γαιοπροσόδου που αναπτύχθηκε στην περιοχή ύστερα από την εμφάνιση περιπτώσεων gentrification. Παρόλο που επιβεβαιώνει τη συσχέτιση του χάσματος γαιοπροσόδου με το gentrification, επισημαίνει ότι η ύπαρξή του δεν είναι απαραίτητη συνέπεια του gentrification και μπορεί να είναι αποτέλεσμα και άλλων παραγόντων¹².

Η θεωρία του Smith φαίνεται ότι καλύπτει ικανοποιητικά θέματα γύρω από το γιατί κάποιες περιοχές στο κέντρο της ίδιας πόλης καθίστανται πιο ώριμες για ανάπτυξη, ενώ άλλες όχι, εστιάζοντας στην πλευρά της προσφοράς. Η έλλειψη όμως του θέματος της ατομικής επιλογής και το ότι δεν αναλύει καθόλου ποιοι και γιατί πηγαίνουν να εγκατασταθούν στις ώριμες για gentrification περιοχές είναι η αιτία που αστικοί κοινωνιολόγοι και γεωγράφοι προσπαθούν να βρουν μια πιο ολοκληρωμένη προσέγγιση του φαινομένου.

1.2.2. Θεωρίες που βασίζονται στη ζήτηση

Στον αντίποδα της οικονομικής προσέγγισης βρίσκεται η πολιτισμική προσέγγιση του φαινομένου και βασίζεται στις θεωρίες του David Ley. Ανατρέχοντας στη βιβλιογραφία του Ley βρίσκουμε τη δημοσίευση του έργου «Η Φιλελεύθερη ιδεολογία και η μεταβιομηχανική πόλη» (1980), στο οποίο περιέγραψε τις κοινωνικές, οικονομικές, πολιτιστικές δομικές αλλαγές που άλλαξαν τη γεωγραφία της μεταφορντικής κοινωνίας

¹⁰ Clark, E., *The Rent Gap and Urban Change: Case Studies in Malmo 1860-1985*, Lund: Lund University Press, 1987.

¹¹ Clark, E., *The rent-gap and transformation of the built environment: case studies in Malmo 1860-1985*, *Geografiska Annaler* 70B, pp. 241-254, 1988.

¹² Badcock B., *Smith's rent-gap hypothesis: an Australian view*, *Annals of the Association of American Geographers* 79, pp.125-145, 1989.

του Βανκούβερ και διαμόρφωσαν την επονομαζόμενη από τον ίδιο «ζωντανή πόλη» (livable city), αναπόσπαστο μέρος της οποίας αποτελεί και το gentrification. Προχωρώντας στο μετέπειτα έργο του, εστιάζει, με ξεκάθαρο πια τρόπο, στο gentrification, προσδιορίζοντας την προέλευση και τις αιτίες του φαινομένου με βάση τη ζήτηση των εξευγενιστών και κατ' επέκταση με βάση τις πολιτιστικές και καταναλωτικές τους απαιτήσεις. Αναφερόμενη στις канаδικές πόλεις, η θεωρητική του προσέγγιση εστιάζει σε τέσσερα σημεία προέλευσης του φαινομένου :

- τις δημογραφικές αλλαγές, οι οποίες εξηγούν πότε η μεσαία τάξη εγκαθίσταται στο κέντρο της πόλης
- τις μεταβολές στην αγορά κατοικίας, οι οποίες εξηγούν γιατί αυξήθηκε η ζήτηση για εγκατάσταση στο κέντρο της πόλης
- την καταναλωτική αξία των αστικών κέντρων, η οποία εξηγεί ποιοι έλκονται από τον τρόπο ζωής στο κέντρο της πόλης
- τις μεταβολές στην οικονομική βάση, οι οποίες διαμόρφωσαν τις «νέες μεσαιές τάξεις» που επιλέγουν το κέντρο της πόλης ως κατοικία.

Με βάση τον Ley το gentrification τοποθετείται χρονικά στη δεκαετία μεταξύ του 1970 και του 1980, τότε που η ζήτηση για κατοικία στις πυκνοκατοικημένες περιοχές του αστικού κέντρου αυξήθηκε εξαιτίας:

- του μεταπολεμικού baby boom, το οποίο οδήγησε σε αύξηση των τιμών αγοράς κατοικίας στο κέντρο της πόλης
- της μεγέθυνσης της οικονομίας των υπηρεσιών και κατ' επέκταση της αναζήτησης αυξημένων ευκαιριών εργασίας στο κέντρο της πόλης, όπου και ήταν συγκεντρωμένες
- της χειραφέτησης των γυναικών και της ένταξής τους στον εργασιακό στίβο
- της μεγάλης αύξησης των μικρού μεγέθους νοικοκυριών.

Προχωρώντας, ο Ley συνδέει την επιλογή κατοικίας στο κέντρο της πόλης με τις μεταβολές στην αγορά κατοικίας, με βάση τις οποίες παρατηρούνται αυξήσεις στις τιμές των κατοικιών των προαστίων, σε συνδυασμό με την αύξηση των επιτοκίων των ενυπόθηκων δανείων, στρέφοντας τους καταναλωτές προς αναζήτηση κατοικίας σε μικρότερα και χαμηλότερης τιμής διαμερίσματα στο κέντρο της πόλης.

Εκτός όμως από τους καταναλωτές που συμβιβάστηκαν, λόγω των οικονομικών συνθηκών, με την ιδέα να μείνουν στο κέντρο, υπάρχει και ένα μέρος ιδιοκτητών που επιδιώκουν συνειδητά την εγκατάσταση στο κέντρο, μιας και η εγγύτητα σε περιβαλλοντικές, πολιτιστικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες προσφέρει έναν ελκυστικό τρόπο ζωής, βασιζόμενο στην κουλτούρα της κατανάλωσης και την κατανάλωση της κουλτούρας των μεγαλουπόλεων.

Από αυτόν τον τρόπο ζωής έλκονται κυρίως οι καλλιτέχνες και η – κατά τον Ley- «νέα μεσαία τάξη» που θεωρούνται οι πρωτοπόροι του gentrification, οι οποίοι επιλέγουν να εγκατασταθούν σε εργατικές συνοικίες και σε περιοχές με πολυπολιτισμικό χαρακτήρα, όπου οι συνθήκες διαβίωσης, αν και δεν είναι οι καλύτερες δυνατές, αποτελούν ωστόσο για τους ίδιους ένα είδος υλικής και πολιτισμικής έκφρασης. Αμφισβητώντας την κανονικότητα και την ομαλότητα των προαστίων, διαμένουν σε κεντρικές και παρηκμασμένες περιοχές, όπου η διαφορετικότητα, η συνύπαρξη με τους μη έχοντες και η επαφή με τον τρόπο ζωής τους διαμορφώνουν τις κατάλληλες συνθήκες για έναν μποέμ τρόπο ζωής και μία επαναστατική διάθεση των νέων μεσαίων τάξεων απέναντι στον συντηρητικό τρόπο ζωής των μεσαίων και ανώτερων στρωμάτων στα προάστια.

Το παράγωγο έργο των «νέων αστικών εξευγενιστών» έχει ως αποτέλεσμα την προσέλκυση πολιτισμικού κεφαλαίου στις παρηκμασμένες περιοχές, με την εμφάνιση εκθεσιακών χώρων (γκαλερί) και καλλιτεχνικών εργαστηρίων, αλλά και με την προβολή της περιοχής μέσω της διοργάνωσης καλλιτεχνικών γεγονότων. Η αύξηση της πολιτιστικής αξίας μιας περιοχής έχει ως συνέπεια την εκδήλωση του ενδιαφέροντος των μεσαίων και ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων με αποτέλεσμα το πολιτιστικό κεφάλαιο να εμπορευματοποιηθεί /εμπορευματοποιείται και, ως εκ τούτου, η περιοχή αποκτά, εκτός από συμβολική, μεγάλη οικονομική αξία (Ley D. 2003, Bridge G. 2001,2006), συμβάλλοντας στον εκτοπισμό των ασθενέστερων κοινωνικών-οικονομικών στρωμάτων και, σε αρκετές περιπτώσεις, στον εκτοπισμό των ίδιων των «νέων αστικών εξευγενιστών» (Lees L. 2003, Butler T. & Lees L. 2006)

Αρνητικό σημείο της πολιτιστικής προσέγγισης αποτελεί, με βάση τον Hamnett (1991), η ηθελημένη παραμέληση της οικονομικής προσέγγισης στη διαδικασία ανάλυσης του φαινομένου, μιας και για την ερμηνεία του gentrification είναι απαραίτητες και οι δυο

θεωρίες και καμία από τις δύο χωριστά δεν μπορεί να δώσει μία ικανή και αναγκαία συνθήκη για τη δημιουργία του.

Την κριτική του διάθεση απέναντι στις πολιτιστικές προσεγγίσεις δηλώνει και ο Smith (1996), τονίζοντας ότι τέτοιου είδους προσεγγίσεις θεωρούν δεδομένη τη διαθεσιμότητα των περιοχών στις οποίες θα συμβεί, ενώ το ζητούμενο θα έπρεπε να είναι ποιες είναι αυτές οι περιοχές. Επιπλέον, αναφέρει ότι η κυριαρχία του καταναλωτή και εν γένει τα ατομικά πρότυπα κατανάλωσης είναι από μόνα τους ανεπαρκή για να εξηγήσουν την ένταση του φαινομένου και χαρακτηριστικά τονίζει ότι¹³: «όλες οι καταναλωτικές προτιμήσεις του κόσμου παραμένουν και θα εξακολουθούν να παραμένουν ασήμαντες χωρίς την αναγκαία χρηματοδότηση από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα» (Smith, N. 1996: 68)

1.2.3. Θεωρίες με τάσεις σύγκλισης

Με δεδομένο ότι οι παραπάνω προσεγγίσεις αποτελούν αφετήρια της συζήτησης γύρω από το φαινόμενο του εξευγενισμού και δε διαμορφώνουν μία ολοκληρωμένη ανάλυσή του, όταν εξετάζονται χωριστά, τα τελευταία χρόνια γίνονται προσπάθειες σύνδεσης των θεωριών προσφοράς και ζήτησης, με την αποδοχή από τους υπερασπιστές και των δύο θεωριών όλων εκείνων των παραγόντων (οικονομικών, κοινωνικών, πολιτιστικών) που είναι απαραίτητοι για την ερμηνεία του gentrification.

Με αυτόν τον τρόπο διασφαλίζονται τόσο η ανάγκη ύπαρξης κατάλληλης και αρκετής προσφοράς κτιριακού αποθέματος για εξευγενισμό στις περιοχές του κέντρου, καθώς και η πιθανότητα μεγάλων ποσοστών κερδοφορίας για επένδυση, όσο και η ανάγκη ύπαρξης μιας σημαντικής ζήτησης για κατοικία στο κέντρο και πρόσβασης στις κοινωνικές και πολιτιστικές δυνατότητες της πόλης από πιθανούς εξευγενιστές. Άλλωστε, η σύνθεση των δύο αυτών θεωριών αποτελεί τον κεντρικό μηχανισμό από όπου απορρέουν οι διαφορετικές προσεγγίσεις που προτείνουν εναλλακτικές θεωρητικές κατευθύνσεις¹⁴. (Hamnett 1984a)

¹³ Μουκούλης Π., *Φαινόμενα Gentrification: Θεωρητικές Προσεγγίσεις για τη Δημιουργία, την Εξέλιξη και τις Επιπτώσεις τους στον Αστικό Χώρο*, 2007, ΔΕ ΕΜΠ.

¹⁴ Στεφανάτου Ρ., *Φαινόμενα Gentrification: Διερεύνηση του Αστικού Εξευγενισμού στο Γκαζοχώρι και Σύγκριση με τη διεθνή εμπειρία*, 2010, ΔΕ ΕΜΠ.

Πρωτοπόρος στην προσπάθεια για μια ολοκληρωμένη θεώρηση του φαινομένου είναι η Sharon Zukin που στο έργο της *Loft Living* (1982) περιγράφει την αλλαγή της περιοχής Soho της Νέας Υόρκης, η οποία από περιοχή βιομηχανίας ρούκων με εργαστήρια εξαντλητικής εργασίας (sweatshops) έγινε, μέσα από την αποβιομηχανοποίηση, μία περιοχή έλξης μποέμ καλλιτεχνών, οι οποίοι αγόρασαν ορόφους εργοστασίων και τους μετέτρεψαν σε κατοικήσιμες «σοφίτες» (lofts). Η ανακαίνιση αυτή ενθάρρυνε την εγκατάσταση στην περιοχή γκαλερί ζωγραφικής και στη συνέχεια την εγκατάσταση εξειδικευμένων καταστημάτων, προσδίδοντας, με σταθερούς ρυθμούς, αισθητική αξία στην περιοχή, την οποία και θα θελήσουν έπειτα να εκμεταλλευτούν κατασκευαστικές εταιρείες δραστήριες της ευκαιρίας κερδοφορίας μέσω της περαιτέρω επέκτασης και κλιμάκωσης του φαινομένου. Οι εταιρείες με τη σειρά τους προσέλκυσαν αγοραστές πλουσιότερων στρωμάτων της αστικής μεσαίας τάξης, με αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών των lofts και τον αποκλεισμό των καλλιτεχνών από την αγορά κατοικίας¹⁵.

Από το παράδειγμα αυτό, γίνεται εμφανής η σύνδεση μεταξύ της συσσώρευσης του κεφαλαίου και του αισθητικού γούστου ή του τρόπου ζωής, σύνδεση στην οποία αναφέρεται και το έργο του Peter Bourdieu, με βάση το οποίο υπάρχει διάκριση μεταξύ του οικονομικού και του πολιτισμικού κεφαλαίου, η οποία αποτελεί μέσο διαχωρισμού των κοινωνικών ομάδων. Έτσι, το οικονομικό κεφάλαιο από μόνο του δεν αποτελεί στοιχείο κοινωνικής υπεροχής, εάν δε συνδυαστεί με το πολιτισμικό κεφάλαιο που μεταφράζεται σε απόκτηση μορφωτικού επιπέδου και πολιτισμικών αποκτημάτων. Η κατοχή πολιτισμικού κεφαλαίου προσδίδει δύναμη σε νέες κυρίαρχες τάξεις, οι οποίες μονοπωλούν νέα συστήματα ταξικής διάκρισης, «νομιμοποιώντας τα νέα δεδομένα της ταξικής θέσης μέσα από ένα πέπλο ωραιοποιήσεων ενός υπέρτερου στιλ ζωής, που κατευθύνει τα αντιληπτικά σχήματα της πραγματικότητας στο κοινωνικό σύνολο...Με τον τρόπο αυτό, η άνιση κατανομή του πλούτου επενδύεται «πνευματικά», αλλά και η άνιση κατανάλωση εμφανίζεται ως νομιμοποιημένη έκφραση των διαφορετικών στιλ ζωής» (Φιλίας, 2000)¹⁶.

Όσοι κατέχουν υψηλό πολιτισμικό κεφάλαιο και ταυτόχρονα χαμηλό οικονομικό κεφάλαιο αποτελούν τη νέα κυρίαρχη τάξη, η οποία, στην προσπάθεια διαφοροποίησης

¹⁵ Μουκούλης Π., *Φαινόμενα Gentrification: Θεωρητικές Προσεγγίσεις για τη Δημιουργία, την Εξέλιξη και τις Επιπτώσεις τους στον Αστικό Χώρο*, 2007, ΔΕ ΕΜΠ.

¹⁶ Στεφανιάτου Ρ., *Φαινόμενα Gentrification: Διερεύνηση του Αστικού Εξευγενισμού στο Γκαζοχώρι και Σύγκριση με τη διεθνή εμπειρία*, 2010, ΔΕ ΕΜΠ.

από τον τρόπο ζωής των ανώτερων τάξεων, κάνει αντισυμβατικές επιλογές κατοικίας. Οι καλλιτέχνες, «ως το αισθητικό μάτι που μετατρέπει την ασχήμια σε πηγή θαυμασμού» (Ley, 1996) αποτελούν τους πρώτους αποίκους των υποτιμημένων γειτονιών της εργατικής τάξης, προκαλώντας έτσι μία αισθητική ανατίμηση της περιοχής. Η ανατίμηση που προκαλείται είναι ο λόγος για τον οποίο παίρνουν το «πράσινο φως» άλλες ανώτερες τάξεις που εισβάλλουν στις αναβαθμισμένες περιοχές έχοντας ως σημείο αναφοράς την «ταξική γειτνίαση» με τους καλλιτέχνες μέσω του πολιτιστικού κεφαλαίου.

Η εισβολή ανώτερων τάξεων, κατασκευαστικών εταιριών και επενδυτικών πολιτικών, καθώς και η εισροή οικονομικού κεφαλαίου από την εμπορευματοποίηση του πολιτισμικού κεφαλαίου επεξηγούν τον λόγο που η υψηλή πολιτισμική και συμβολική αξία οδηγεί σε / συνεπάγεται τη/ μεταφράζεται σε μεγαλύτερη οικονομική αξία της εκάστοτε περιοχής, εκτοπίζοντας, όπως προαναφέρθηκε, τα ασθενέστερα κοινωνικοοικονομικά στρώματα και πολλές φορές εκτοπίζοντας και τους ίδιους τους *gentrifiers*.

1.3 Προς μία ολοκληρωμένη θεώρηση του φαινομένου

Μία πιο ολοκληρωμένη προσέγγιση του φαινομένου διατυπώνεται από τον Hamnett (1984), με βάση τον οποίο διακρίνονται έξι διαφορετικές προσεγγίσεις, που δεν αποκλείουν απαραίτητα η μία την άλλη και ταυτόχρονα αποτελούν τον θεμέλιο λίθο όλων εκείνων των προσεγγίσεων που ερμηνεύουν το *gentrification* σχετικά με τις περιοχές, τα πρόσωπα, τα αίτια και τους τρόπους εκδήλωσης του φαινομένου.

Πιο συγκεκριμένα, διατυπώνονται οι εξής προσεγγίσεις¹⁷:

- Ζώντας στο κέντρο της πόλης, οι άνθρωποι ανταλλάσσουν τη βελτιωμένη πρόσβαση στην εργασία και τις υπηρεσίες της πόλης με την απώλεια του διαθέσιμου οικιακού χώρου που υπάρχει στα προάστια – μία σκέψη που σχετίζεται με τα μειονεκτήματα της διαρκούς μετακίνησης για την εργασία.
- Οι δημογραφικές αλλαγές – η αύξηση των γεννήσεων (*baby boom*) και τα νέα πρότυπα νοικοκυριού – αύξησαν σημαντικά τον αριθμό των νοικοκυριών που ζητούσαν στέγαση κατά τη δεκαετία του 1970, αυτή όμως η αυξημένη ζήτηση δεν

¹⁷ Μουκούλης Π., *Φαινόμενα Gentrification: Θεωρητικές Προσεγγίσεις για τη Δημιουργία, την Εξέλιξη και τις Επιπτώσεις τους στον Αστικό Χώρο*, 2007, ΔΕ ΕΜΠ.

μπορούσε να ικανοποιηθεί μέσα από τις νέες οικοδομικές κατασκευές στα προάστια. Έτσι, η αναζωογόνηση των κέντρων των πόλεων οφείλεται περισσότερο σε περιορισμό παρά σε προτίμηση για τη ζωή στην πόλη.

- Η επανάκτηση του κέντρου από ανώτερα κοινωνικά στρώματα είναι απλώς ζήτημα καταναλωτικής προτίμησης, τρόπου ζωής και επιλογής του καταναλωτή.
- Η αλλαγή στην απασχόληση κατέληξε στη δημιουργία μίας νέας κοινωνικής τάξης, για την οποία η επανάκτηση του κέντρου αποτελεί υλική και πολιτισμική έκφραση.
- Η αγορά κατοικιών, μέσα από περιορισμούς στην προσφορά και στις τιμές, μετέτρεψε τις φθηνότερες περιοχές των κέντρων των πόλεων στα πιο προσιτά σημεία για να γίνει κάποιος ιδιοκτήτης.
- Η επανάκτηση του κέντρου από ανώτερα κοινωνικά στρώματα έχει εξηγηθεί από τη λογική του rent gap, όπου οι οικονομικοί υπολογισμοί του κατώτερου ενοικίου και της συσσώρευσης από περιουσία καθόρισαν το ότι η οικιστική ανάπτυξη σε συγκεκριμένες περιοχές αποτελεί επικερδή χρήση κεφαλαίου.

Τα παραπάνω στοιχεία θέτουν τις βάσεις για μία ολοκληρωμένη θεώρηση, με βάση την οποία θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψιν:

- οι αλλαγές στη δομή και τον νέο καταμερισμό εργασίας, όπως αυτές διαμορφώνονται σε παγκόσμια κλίμακα, αλλαγές οι οποίες είναι άμεσα συσχετισμένες με τον σταδιακό μετασχηματισμό της παραγωγικής βάσης των αστικών κέντρων των ανεπτυγμένων καπιταλιστικών χωρών,
- τα νέα πρότυπα παραγωγής-καπιταλιστικής συσσώρευσης που έχουν ως αποτέλεσμα την εμφάνιση νέων μεσαίων τάξεων και την εμπορευματοποίηση πτυχών της καθημερινής ζωής,
- οι αιτίες εμφάνισης φαινομένων gentrification σε μη παγκόσμια κέντρα διακυβέρνησης και, πιο συγκεκριμένα, είτε σε πόλεις που έχουν διαφορετική οικονομική, κοινωνική και παραγωγική διάθρωση είτε σε πόλεις όπου τα φαινόμενα προαστιοποίησης βρίσκονται ακόμα σε εξέλιξη και δεν υπέστησαν ποτέ σοβαρούς παραγωγικούς μετασχηματισμούς στην παραγωγική τους βάση
- οι δημογραφικές αλλαγές των πόλεων και τα πρότυπα κατανάλωσής τους.

Καταλήγοντας, τα φαινόμενα gentrification είναι αποτέλεσμα τόσο των δομικών στοιχείων του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής, όσο και των παραγόντων που σχετίζονται με ατομικές επιλογές και προτιμήσεις. Έτσι, σημασία δεν έχει ποια από τις δύο παραμέτρους είναι αυτή που θα θεωρηθεί ως η αρχική και αναγκαία συνθήκη για την ύπαρξη του φαινομένου, αλλά το γεγονός ότι η μία μπορεί να προκαλέσει την άλλη, οδηγώντας σε μία αλυσιδωτή αντίδραση με τα αποτελέσματα που παραθέσαμε παραπάνω.

1.4 Επιπτώσεις του gentrification

Προχωρώντας πέρα από την προσπάθεια ερμηνείας του gentrification και των διαδικασιών που το προκαλούν, έχει σημασία η ανάλυση των επιπτώσεων των διαδικασιών αυτών στην ανάπτυξη και την εξέλιξη των κεντρικών περιοχών.

Οι αναλύσεις που γίνονται τα τελευταία χρόνια, και αφορούν στο συγκεκριμένο θέμα, τείνουν να καταδικάζουν τις διαδικασίες που διέπουν το φαινόμενο, με το επιχείρημα ότι οι αρνητικές επιπτώσεις στην κοινωνική και οικονομική δομή των αστικών κέντρων είναι μεγαλύτερες σε σχέση με τα οφέλη που το gentrification επιφέρει σε αυτά. Παρακάτω παρατίθενται οι θετικές και αρνητικές επιπτώσεις, όπως αυτές συλλέχτηκαν από την αντίστοιχη βιβλιογραφία.

Θετικές επιπτώσεις¹⁸:

- Αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος
- Προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της πόλης
- Βελτίωση της εικόνας της περιοχής
- Αλλαγή του χαρακτήρα της περιοχής μέσω των επενδύσεων που αναβαθμίζουν τις υπηρεσίες στην περιοχή αυτή
- Αύξηση της επισκεψιμότητας των περιοχών αυτών- πόλοι έλξης
- Μείωση του κοινωνικού διαχωρισμού και ενθάρρυνση της κοινωνικής ανάμειξης διαφόρων στρωμάτων – Κοινωνική ετερογένεια
- Αποκέντρωση της φτώχειας (Kennedy and Leonard 2001)
- Αύξηση των αντικειμενικών αξιών γης και, ως εκ τούτου, αύξηση των φόρων και των εσόδων του κράτους

¹⁸ Στεφανάτου Ρ., *Φαινόμενα Gentrification: Διερεύνηση του Αστικού Εξευγενισμού στο Γκαζοχώρι και Σύγκριση με τη διεθνή εμπειρία*, 2010, ΔΕ ΕΜΠ.

- Άμεση πρόσβαση σε αναβαθμισμένες υπηρεσίες και σε υψηλότερης ποιότητας εμπορικά καταστήματα (Hening and Gale 1987)

Αρνητικές επιπτώσεις¹⁹:

- Φαινόμενα εκτοπισμού ασθενέστερων οικονομικά κοινωνικών ομάδων
- Απώλεια προσιτών στεγαστικών λύσεων και έξαρση του αριθμού των αστέγων (Atkinson 2002,2004)
- Ψυχολογικό κόστος απώλειας κατοικίας (Chan 1986)
- Αύξηση των αντικειμενικών αξιών σημαίνει αύξηση των ενοικίων και της προσδοκίας των ιδιοκτητών για μεγαλύτερα έσοδα (Pitt 1977)
- Η αύξηση των αντικειμενικών αξιών σημαίνει τον εκτοπισμό παλιών ενοικιαστών, οι οποίοι επιλέγουν να ακολουθήσουν το οικογενειακό και φιλικό περιβάλλον για να διατηρήσουν τα δίκτυα αλληλοβοήθειας που έχουν αναπτύξει (Williams 1988)
- Κοινοτικές συγκρούσεις μεταξύ παλαιότερων κατοίκων και εξευγενιστών για τα προβλήματα που δημιουργούνται στους παλαιότερους κατοίκους από τις αλλαγές και τις τάσεις εκτοπισμού τους. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η εκστρατεία «mug-a-yurpie», η οποία προτρέπει τον τραμπουκισμό των εξευγενιστών ως κύριας πηγής των προβλημάτων των παλαιότερων κατοίκων.
- Κοινωνικός εκτοπισμός, ο οποίος αναφέρεται στην αλλαγή της κοινωνικής σύστασης των περιοχών αυτών. (Chernoff 1980) Η υψηλότερη θέση των εξευγενιστών στην κοινωνική ιεραρχία, η εναρμόνισή τους με τις τοπικές αρχές και η μεγαλύτερη πρόσβαση σε κέντρα λήψης αποφάσεων και σε δίκτυα πληροφόρησης τους καθιστούν την επικρατέστερη φωνή έκφρασης της περιοχής, η οποία όμως εστιάζει σε διαφορετικά προβλήματα από αυτά που αφορούν στην αξιοπρεπή διαβίωση του συνόλου των κατοίκων της περιοχής.
- Πληθυσμιακή απώλεια εξαιτίας της υποαπασχόλησης των ιδιοκτησιών από τους εξευγενιστές (Wagner 1995, Bailey and Robertson 1997)
- Το φαινόμενο του gentrification έχει και επιπτώσεις στις γύρω περιοχές. Με βάση την έρευνα του Shaw W. (2000) αποδείχθηκε ότι οι διαδικασίες του gentrification σε μια περιοχή είχαν αντίκτυπο στις γειτονικές παρηκμασμένες περιοχές, με την

¹⁹ Στεφανάτου Ρ., *Φαινόμενα Gentrification: Διερεύνηση του Αστικού Εξευγενισμού στο Γκαζοχώρι και Σύγκριση με τη διεθνή εμπειρία*, 2010, ΔΕ ΕΜΠ.

επιταχυνόμενη πτώση της φήμης τους, έτσι στη συνέχεια προτάθηκε η επίλυση των προβλημάτων με την επέκταση του φαινομένου σε αυτές.

- Μία ακόμα επίπτωση είναι η μεταβολή της εγκληματικότητας, η οποία όμως, με βάση τα ερευνητικά αποτελέσματα, έχει αντιφατικό χαρακτήρα. Ο λόγος που δεν μπορεί να θεωρηθεί ως θετική ή αρνητική επίπτωση είναι ότι, ενώ ο εκτοπισμός των φτωχότερων νοικοκυριών πολλές φορές μπορεί να περιλαμβάνει και τον εκτοπισμό «εγκληματικών στοιχείων» και, ως εκ τούτου, να πέφτουν τα ποσοστά εγκληματικότητας (McDonald 1986), ταυτόχρονα η εισροή ευπορότερων κοινωνικών στρωμάτων σημαίνει την εισροή νέων στόχων για εγκληματίες (Taylor and Covington, 1988).

1.5. Συμπεράσματα

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι το gentrification έχει και αρνητικές και θετικές επιπτώσεις, ανάλογα με την κοινωνική ομάδα που μελετάμε. Το ερώτημα είναι εάν στον τελικό απολογισμό μπορούμε να πούμε ότι συντελεί στην εξέλιξη μιας περιοχής και κατ'επέκταση στο σύνολο του πληθυσμού της. Στην απάντηση συμβάλλουν οι απόψεις των ερευνητών επί του θέματος, οι οποίες παρατίθενται συνοπτικά παρακάτω.

Hamnett C. "The generation game", 2008, Guardian.

Ο Hamnett αναγνωρίζει τα προβλήματα που προκύπτουν από τον εκτοπισμό της εργατικής τάξης από το κέντρο, αλλά εστιάζει σε δύο επιχειρήματα υπέρ του, αναφέροντας τα εξής: «...Πρώτον, η κοινωνική δομή πολλών βρετανικών πόλεων μεταμορφώνεται με τη νέα μεσαία τάξη να αναπτύσσεται και την εργατική τάξη να συρρικνώνεται. Η νέα μεσαία τάξη πρέπει να ζήσει κάπου, οπότε γιατί όχι στα κέντρα των πόλεων όπου οι περισσότεροι εργάζονται κιόλας; Το μειονέκτημα είναι ότι (η νέα μεσαία τάξη) έχει το κεφάλαιο να αποκλείσει την εργατική τάξη από τον ανταγωνισμό της στεγαστικής αγοράς.

Δεύτερον, το gentrification έχει βοηθήσει στην ανάπλαση των περιοχών, με αποτέλεσμα η αναπτυσσόμενη νέα μεσαία τάξη να μένει σε περιοχές που μέχρι πρότινος ήταν παρηκμασμένες και τις οποίες οι πολεοδόμοι είχαν σχεδόν εγκαταλείψει. Μερικοί επικριτές του gentrification τείνουν να έχουν επιλεκτική ή περιορισμένη μνήμη. Ξεχνούν ότι, τριάντα χρόνια πριν, η κατάσταση στα αστικά κέντρα της Βρετανίας έμοιαζε να έχει

αφεθεί σε μία μακροχρόνια κλιμάκωση της οικονομικής και κοινωνικής παρακμής τους και ότι οι μεσαίες τάξεις εγκατέλειπαν τα αστικά κέντρα μαζικά.»

Στη συνέχεια, μέσα από ερωτήματα που θέτει προς όσους αντιτίθενται στο gentrification, αφήνει να εννοηθεί ότι στην ουσία, δεδομένων των συνθηκών και της έλλειψης εναλλακτικών προτάσεων, το φαινόμενο του gentrification, συγκρινόμενο με την απραξία, αποτελεί το «μη χείρον βέλτιστον». Τέλος, μεταβάλλει το ερώτημα εάν είναι ωφέλιμο το gentrification στο ερώτημα εάν είναι εφικτό το gentrification (όσο) και οι χαμηλές-προσιτές αντικειμενικές αξίες στα κέντρα των πόλεών μας. Η απάντηση-πρότασή του κάνει λόγο για εφικτότητα ενός τέτοιου στόχου, ακόμα και αν δε θα είναι εύκολη η πραγματοποίησή του. Παράλληλα, προτείνει για την επίτευξη αυτού του στόχου να διατίθεται το 50% όλων των νέων οικοδομημάτων για στέγαση σε προσιτές τιμές, θεωρώντας ότι κάτι τέτοιο θα γεφυρώσει τις διαφορές και τα προβλήματα που προαναφέραμε/προαναφέρθηκαν.

Savage and Warde , Αστική Κοινωνιολογία, Καπιταλισμός και Νεωτερικότητα , 2005

Εστιάζοντας στις αρνητικές επιπτώσεις του gentrification κυρίως στα ασθενέστερα κοινωνικά στρώματα, οι Savage και Warde διατυπώνουν τα εξής : «Πρόσφατες αναλύσεις έχουν αποκαλύψει μια ποικιλία δημοφιλών παρανοήσεων σχετικά με το gentrification. Για παράδειγμα, μας έχουν βγάλει από την πλάνη ότι πρόκειται για μία αναμφίβολα ωφέλιμη διαδικασία αναζωογόνησης του κέντρου της πόλης. Κατ' αρχήν σημαίνει τη μετακίνηση ή/ και τον εκτοπισμό γηγενών, φτωχότερων ομάδων, που γίνονται συνήθως πιο περιθωριοποιημένες, καθώς μετακινούνται σε άλλες περιοχές μέσα στην πόλη. Οι βελτιωμένες υπηρεσίες και οι ανακαινισμένες προσόψεις είναι ωφέλιμες για ένα μέρος του πληθυσμού. Και, τουλάχιστον στη Νέα Υόρκη, δεν οδηγεί στην αύξηση του πλούτου του συνόλου της πόλης. Το gentrification ενθαρρύνθηκε ιδιαίτερα από τις αμερικανικές τοπικές κυβερνήσεις, διότι θεωρήθηκε ότι θα προσέλκυε νέους κατοίκους με υψηλό εισόδημα, οι οποίοι μέσα από τις φορολογικές τους εισφορές θα βοηθούσαν στην επίλυση δημοσιονομικών προβλημάτων των πόλεων. Παρ' όλα αυτά, έχει φανεί ότι η επανάκτηση του κέντρου από ανώτερα κοινωνικά στρώματα, δεν ήταν η επιστροφή των επαγγελματιών και διοικητικών υπαλλήλων από τα προάστια, παρά απλώς αντιπροσώπευε τη μετακίνηση τέτοιων ανθρώπων μέσα στα όρια της πόλης. Ήταν απλώς μία συγκέντρωση πλουσιότερων, πιο μορφωμένων πολιτών σε συγκεκριμένες περιοχές.

Όπως τόνισε ο Smith (1979), δεν ήταν μία επιστροφή ανθρώπων, αλλά μία επιστροφή του κεφαλαίου στην πόλη. Με αυτή την έννοια, απλώς συνεισφέρει στον μεγαλύτερο κοινωνικό διαχωρισμό στέγασης της πόλης.»

Πριν κάνουμε τον τελικό απολογισμό και καταλήξω στα προσωπικά συμπεράσματα επί του θέματος, θεωρώ κρίσιμη την παράθεση της εξής διατύπωσης του David Harvey: «στον καπιταλισμό υπάρχει ένας διηλεκτικός αγώνας, κατά τον οποίο το κεφάλαιο κατασκευάζει ένα φυσικό τοπίο, προσαρμοσμένο στη δική του συνθήκη σε μια ιδιαίτερη χρονική στιγμή, μόνο για να το καταστρέψει, συνήθως στον κύκλο των κρίσεων, σε μια επόμενη στιγμή στο χρόνο. Η χρονική και γεωγραφική άμπωτις και πλημμυρίδα των επενδύσεων σ' ένα δομημένο περιβάλλον μπορεί να γίνει κατανοητή μόνο με όρους μιας τέτοιας διαδικασίας.» (Harvey 1978, σελ. 124)

Οι ελάχιστες κοινωνικές υποδομές, όπως χώροι εργασίας, εκπαίδευσης, συνάντησης και αναψυχής, των υποβαθμισμένων περιοχών που προτείνονται για εξευγενισμό, σε συνδυασμό με τη μηδενική ανοχή των νέων κατοίκων σε φαινόμενα «κοινωνικής παθογένειας» ανοίγουν τον δρόμο για πολιτικές εκτοπισμού τέτοιων στοιχείων. Σε αυτό το σημείο τίθενται δύο ερωτήματα:

- Ο εκτοπισμός και η απομάκρυνση από το «πρόβλημα» αποτελεί αυτόματα και λύση του; Διότι, όπως κατά τον Hamnett (2008) η νέα μεσαία τάξη πρέπει κάπου να ζει και κατ' επέκταση γιατί όχι στο κέντρο, το ίδιο θα μπορούσε κανείς να αναρωτηθεί και για τις ασθενέστερες κοινωνικές ομάδες που εκτοπίζονται. Μήπως δηλαδή η δικαιολογία αναζωογόνησης μιας περιοχής, με απώτερο στόχο την κερδοφορία, είναι απλώς μία νίκη των πλουσιότερων στρωμάτων στη διεκδίκηση μιας περιοχής από τα φτωχότερα στρώματα; Και αν όντως αυτές οι διαδικασίες αποσκοπούν στην αναβάθμιση της περιοχής και όχι στο κέρδος, μήπως θα έπρεπε να καταστρέψουν τους χώρους των κοινωνικών διακρίσεων αντί να τους διεκδικήσουν για δικό τους όφελος;
- Επιπλέον, και δεδομένου ότι οι θεωρίες της ελευθερίας των αγορών καταρρέουν μαζί με το χρηματοπιστωτικό σύστημα, όχι μόνο στην ελληνική πραγματικότητα αλλά σε παγκόσμια κλίμακα, μήπως είναι η στιγμή να αποδομήσουμε τον «αγοραίο εξευγενισμό» και να αντιμετωπιστούν οι υποβαθμισμένες περιοχές με

υπεύθυνες, μεγάλες δημόσιες παρεμβάσεις και το κατάλληλο θεσμικό πλαίσιο ρύθμισης των αξιών γης και χρήσεων της πόλης για να επιτευχθεί πραγματική αναβάθμιση των συνθηκών ζωής των κατοίκων;

2. Η Περιοχή Μελέτης

2.1. Οριοθέτηση της περιοχής μελέτης

Η περιοχή μελέτης ανήκει στον Δήμο Χανίων, βρίσκεται στα ανατολικά της πόλης των Χανίων, οριοθετείται από τις οδούς Ελευθερίου Βενιζέλου, Χαλέπας, Μανούσου Κούνδουρου, Ακρωτηρίου και αποτελεί τη συνέχεια της πόλης, την οποία συνδέει με το Ακρωτήρι. Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της οφείλονται στον σημαντικό ιστορικό, γεωγραφικό και πολιτισμικό της ρόλο στην ανάπτυξη και εξέλιξη της πόλης.

Ξεκινώντας από την ιστορική σημασία της φυσιογνωμίας της περιοχής, το προάστιο αυτό άρχισε να αναπτύσσεται στα μέσα του 19^{ου} αιώνα, όταν, ύστερα από την παραχώρηση περιορισμένου αυτόνομου πολιτεύματος στο Νησί, αποτέλεσε το σημείο αναφοράς των προξενείων των Μεγάλων Δυνάμεων, με κτίρια που διασώζονται έως σήμερα και των οποίων η αρχιτεκτονική είναι εξαιρετικής σημασίας για τη φυσιογνωμία και την εξέλιξη της περιοχής. Μαζί με τις προξενικές αρχές στην περιοχή εγκαταστάθηκαν ανώτερα κοινωνικά και οικονομικά στρώματα της εποχής, χτίζοντας βίλλες και κατοικίες που της πρόσδιδαν έναν αριστοκρατικό και ευρωπαϊκό χαρακτήρα. Χαρακτηριστικά παραδείγματα εξέχουσας σημασίας αποτελούν η γαλλική σχολή καλογραιών του Σαν Ζοζέφ, στην οποία στεγάζεται σήμερα η Αρχιτεκτονική Σχολή του Πολυτεχνείου Κρήτης, αλλά και οι γειτνιάζουσες κατοικίες, του Ελευθέριου Βενιζέλου και του Υπατου Αρμιοστή Πρίγκηπα Γεώργιου.

Πριν από την ανάπτυξη της περιοχής σε θέρετρο για την εύπορη τάξη των Χανίων, στην ανατολική βραχώδη μεριά της Χαλέπας, στα Ταμπακαριά, είχαν εγκατασταθεί βυρσοδέψες, εκμεταλλεόμενοι το φυσικό τοπίο που προσφέρεται ως τόπος επεξεργασίας των δερμάτων. Η εγκατάστασή τους χρονολογείται πριν από τα μέσα του 19^{ου} αιώνα και, πιο συγκεκριμένα, η κύρια εγκατάσταση αυτών των βιοτεχνιών πραγματοποιήθηκε κατά την περίοδο της Αιγυπτιακής (1830-40), σύμφωνα με επίσημο αραβικό έγγραφο. Ο λόγος για τον οποίο η συγκεκριμένη τοποθεσία αποτέλεσε τον πλέον κατάλληλο τόπο εγκατάστασης είναι ότι βρισκόταν αρκετά μακριά και ταυτόχρονα κοντά στην πόλη, σε τοποθεσία όπου υπάρχουν άφθονα υπόγεια υφάλμυρα νερά, δίπλα σε αβαθή θάλασσα που ήταν χρήσιμη για το πρώτο στάδιο επεξεργασίας των δερμάτων. Η εγκατάστασή τους έγινε σε δύο χρόνους, με πρώτη την προσέγγιση του παραθαλάσσιου τμήματος της οδού

Βιβιλάκη, με κτίρια τα οποία διασώζονται μέχρι και σήμερα, ενώ στην συνέχεια επεκτάθηκαν ανατολικότερα κατά μήκος της ακτής προς την Αγία Κυριακή.

Η εξέλιξη των Ταμπακαριών ακολουθεί την ιστορική εξέλιξη της πόλης και έτσι με την οικονομική κάμψη της δεκαετίας του '70 οι βυρσοδέψες ωθούνται στην εγκατάλειψη αυτού του είδους βιομηχανίας, με αποτέλεσμα τη διατήρηση έως τις μέρες μας μονάχα του ενός δεκάτου των αρχικών επιχειρήσεων. Παρ' όλα αυτά, διατηρούνται έως σήμερα τα χτισμένα με πέτρα κτίρια, με τις κεραμιδένιες στέγες και τα κελύφη, πολλές φορές ακόμα και με ολόκληρο τον παλιό εξοπλισμό τους, ως μνημεία πλέον της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής και ιστορικής αξίας της πόλης, μοναδικά στο είδος τους. Η μοναδικότητά τους έγκειται στο γεγονός ότι είναι χτισμένα με βάση τις φυσικές κλίσεις του τοπίου, το οποίο έπρεπε να είναι βραχώδες, είναι ισόγεια με είσοδο από την οδό Βιβιλάκη, έχουν δύο ή τρεις ορόφους από τη μεριά της θάλασσας και διακόπτονται μόνο από πολύ στενά και απότομα περάσματα με σκαλοπάτια προς τη θάλασσα.

Η ιστορία της περιοχής μελέτης είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τη λειτουργία των Ταμπακαριών, τον μνημειακό χαρακτήρα της βιομηχανικής αρχαιολογίας, αλλά ταυτόχρονα και με την υποβάθμιση της παράκτιας περιοχής, ως συνέπεια της οχλούσας βιομηχανίας, σε συνδυασμό με την ανάπτυξη ενός ελιτίστικου χαρακτήρα του περιβάλλοντος χώρου που διατηρείται μέχρι σήμερα χάρη στο διατηρητέο κτιριακό απόθεμα εκείνης της εποχής. Οι συνθήκες αυτές διαμορφώνουν ένα σύμπλεγμα ανισοτήτων, διαφορών και ομοιοτήτων που ευνοούν την ανάπτυξη τάσεων, την άσκηση κατευθύνσεων προς πολιτικές εξευγενισμού, ανάπτυξης και ανάπλασης στο σύνολο της περιοχής μελέτης.

2.2 Ισχύον Θεσμικό Πλαίσιο

Παρά τις μελέτες που κατά καιρούς έχουν γίνει και τις προτάσεις που έχουν διατυπωθεί, τίποτα δεν έχει προχωρήσει ώστε τα βυρσοδεψεία να αναστηλωθούν και να διασωθεί η φυσιογνωμία της περιοχής.

Συγκεκριμένα:

- Ένα τμήμα της περιοχής των βυρσοδεψείων δεν είχε ενταχθεί στο σχέδιο πόλης των Χανίων του 1946. Το ίδιο σχέδιο προβλέπει τη διαπλάτυνση της οδού Βιβιλάκη προς βορρά και τη ρυμοτόμηση και κατεδάφιση τμημάτων των βυρσοδεψείων που

υπάρχουν. Γι' αυτόν τον λόγο, οι ιδιοκτήτες των βυρσοδεψείων που βρίσκονται βόρεια της οδού Βιβιλάκη δεν μπορούν να οικοδομήσουν ούτε να επισκευάσουν νόμιμα τα κτίσματά τους, παρ' ότι πολλοί από αυτούς είχαν οικοδομήσει νόμιμα με άδεια του ελληνικού κράτους από το έτος 1923 και μετά.

- Με την απόφαση 400/1985 (ΦΕΚ 29/1985, τευχ. Δ') της Νομαρχίας Χανίων καθορίστηκε γραμμή αιγιαλού - παραλίας στην περιοχή και η γραμμή του παλιού αιγιαλού τοποθετήθηκε στο βόρειο όριο της οδού Βιβιλάκη. Βάσει αυτής της διοικητικής πράξης, οι εκτάσεις και τα κτίσματα που περιλαμβάνονται μεταξύ των οριογραμμών του παλαιού και του νέου αιγιαλού ανήκουν κατά τεκμήριο στο ελληνικό Δημόσιο, παρ' ότι οι περισσότερες ιδιοκτησίες και τα κτίσματα της ζώνης αυτής κατέχονται από ιδιώτες με νόμιμους τίτλους που φτάνουν πριν το έτος 1900 και μάλιστα πολύ πριν το έτος 1985, κατά το οποίο το ελληνικό Δημόσιο νομιμοποιήθηκε να αξιώνει ιδιοκτησιακά δικαιώματα.
- Το 1992 - 1994 έγινε ειδική χωροταξική μελέτη για την περιοχή από τη Νομαρχία Χανίων. Πρόταση της μελέτης ήταν η αναπαλαίωση και εξαρχής αναστήλωση όσων βυρσοδεψείων έχουν καταρρεύσει. Η μελέτη αυτή δεν ενεργοποιήθηκε ποτέ.
- Μετά από σχετικά αιτήματα των ιδιοκτητών, ο δήμος Χανίων έχει ζητήσει (υπ' αριθμ. 8134/2003 έγγραφο) από την Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου να επανακαθορίσει τη γραμμή αιγιαλού, κάτι που μέχρι σήμερα δεν έχει γίνει.
- Επιπλέον, το δημοτικό συμβούλιο του Δήμου, με την υπ' αριθμ. 252/2004 απόφασή του, έχει χαρακτηρίσει την περιοχή διατηρητέα, απαντώντας θετικά στην πρόταση της Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων.

Με βάση το Γ.Π.Σ. Χανίων που έχει εγκριθεί με την 34039/1680/27.4.1988 (Δ' 558) απόφαση, προβλέπονται τα παρακάτω για την περιοχή μελέτης:

- 1) μέση μικτή πυκνότητα (κατ/Ha) 164
- 2) μέσος Σ.Δ. 0,75 (σε αντίθεση με τις περιοχές της Αμπεριάς και των Δικαστηρίων που έχουν συντελεστή δόμησης 1,00 και της παλιάς πόλης που έχει 1,20)
- 3) ζώνη ειδικών κινήτρων τα Ταμπακαριά και όλη η περιοχή μελέτης
- 4) ζώνη περιβαλλοντικής αναβάθμισης της Χαλέπας
- 5) ζώνη ποιοτικής αναβάθμισης γύρω από τα Ταμπακαριά και τη Σχολή Καλογραιών (σημερινή Αρχιτεκτονική Σχολή Πολυτεχνείου Κρήτης)
- 6) ζώνη λιανικού εμπορίου στη Χαλέπα

- 7) εξυγίανση και ανάπλαση της ακτής Χαλέπας, ώστε να λειτουργήσει ως χώρος αναψυχής
- 8) οργάνωση τουρισμού και αναψυχής σε παραλιακές περιοχές (Ταμπακαριά)
- 9) κωροθέτηση πολιτιστικών λειτουργιών στα κτίρια των Ταμπακαριών μετά την απομάκρυνση των βυρσοδεψείων

Τέλος, έγινε τροποποίηση του Γ.Π.Σ. με την υπ' αριθμ. 8293/1484/28.2.1994 (Δ' 280), με βάση την οποία έγινε ένταξη εντός των ορίων της Πολεοδομικής Ενότητας 6 (Χαλέπας) του Δήμου Χανίων της περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης (αστικό πράσινο, αθλητικές εγκαταστάσεις) με τον καθορισμό χρήσης στην περιοχή αυτή γενικής κατοικίας και αθλητικών εγκαταστάσεων²⁰.

2.3. Στρατηγικές αναβάθμισης των Ταμπακαριών

Κατά τη διαδικασία ανάλυσης της υπάρχουσας κατάστασης, όπως αυτή διαμορφώνεται σήμερα, αλλά και με βάση το θεσμικό πλαίσιο και τους κανόνες μέσα στα οποία αναπτύσσεται η περιοχή, προέκυψαν τα παρακάτω συμπεράσματα :

- Η παράκτια ζώνη της περιοχής βρίσκεται στα όρια ζώνης περιβαλλοντικής εξυγίανσης, αναβάθμισης και στα όρια ζώνης προστασίας φυσικού περιβάλλοντος της πόλης. Ένα μέρος της παράκτιας ζώνης ανήκει στα όρια ζώνης προστασίας αρχιτεκτονικών συνόλων παραδοσιακής κληρονομιάς και, πιο συγκεκριμένα, το κομμάτι που ανήκει σε αυτή τη ζώνη είναι αυτό στο οποίο έχουν χτιστεί τα Ταμπακαριά. Όσον αφορά στις χρήσεις γης για την παράκτια ζώνη, προβλέπεται η ανάπτυξη χρήσεων που σχετίζονται με την αναψυχή και τον τουρισμό.
- Στο Ο.Τ. που περιβάλλεται από τις οδούς Ελευθερίου Βενιζέλου, Βιβιλάκη και Φραγκοκαστέλλου, οι χρήσεις που προβλέπονται είναι για αστικό πράσινο - ελεύθερους χώρους και για εκπαίδευση. Οι χρήσεις για εκπαίδευση υλοποιήθηκαν με την ίδρυση της σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του Πολυτεχνείου Κρήτης. Το παραπάνω Ο.Τ. ανήκει εξ ολοκλήρου στα όρια της ζώνης προστασίας αρχιτεκτονικών συνόλων παραδοσιακής κληρονομιάς.
- Στο Γ.Π.Σ. προβλέπονται, επίσης, και τοπικά κέντρα για την πολεοδομική ενότητα, με κάποιες συγκεντρωμένες λειτουργίες σε τοπικό επίπεδο /επίπεδο γειτονιάς, και κωροθετούνται στις παρακάτω τρεις περιοχές, με μεγαλύτερο αυτό στην περιοχή με

²⁰ Βλ. Παράρτημα Χαρτών, Χάρτης 15

το τοπωνύμιο «Ευαγγελίστρια» και επί της οδού Χαλέπας, στο οποίο έχει επιτευχθεί ο στόχος να συγκεντρωθούν τοπικές λειτουργίες και για το οποίο υπάρχει η τάση περαιτέρω ανάπτυξης. Για τις άλλες δύο περιοχές, που κωροθετούνται, η πρώτη σε περιοχή κοντά στην οδό Αυστραλών Μαχητών και η δεύτερη στην περιοχή μεταξύ των οδών Κρουονερίδας και Μελιδονίου, παρατηρείται ότι δεν επιτεύχθηκε τέτοιου είδους ανάπτυξη, αλλά διατηρήθηκε ο χαρακτήρας της κατοικίας. Η τάση που δημιουργήθηκε για κάλυψη μερικών αναγκών και στις δυο παραπάνω περιοχές καλύφθηκε από την ανάπτυξη επιμέρους λειτουργιών σε επίπεδο γειτονιάς στην κεντρική αρτηρία που τις διασχίζει, την οδό Ελευθερίου Βενιζέλου που στη συνέχεια μετονομάζεται σε οδό Χαλέπας.

- Η εκπαίδευση έχει σημαντικό ρόλο στην περιοχή, αφού αφορά, εκτός από τα σχολικά κτίρια πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης στην οδό Σκρα, και στα δυο εκπαιδευτικά ιδρύματα τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, το Πολυτεχνείο Κρήτης και το Παράρτημα Χανίων του Τ.Ε.Ι. Κρήτης. Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ., οι χρήσεις που αφορούν στην εκπαίδευση έχουν επιτευχθεί, αφενός με τη διατήρηση των σχολικών κτιρίων και αφετέρου με τη κωροθέτηση των πανεπιστημίων στις προβλεπόμενες θέσεις.
- Τέλος, σχετικά με τις χρήσεις που αφορούν στην Πρόνοια, με βάση το Γ.Π.Σ., η μόνη από τις τρεις προτεινόμενες περιοχές στην οποία έχει υλοποιηθεί είναι αυτή του «Δημοτικού Γηροκομείου Χανίων», το οποίο χρονολογείται στα τελευταία 80 χρόνια. Οι άλλες δύο περιοχές αποτελούν πλέον περιοχές αναπτυγμένης κατοικίας.

2.4. Χωρικές Μεταβολές

2.4.1. Εισαγωγή

Για τη μελέτη του μοντέλου αστικής ανάπτυξης του Δήμου Χανίων συλλέχτηκαν στοιχεία που αφορούν στον πληθυσμό, στις χρήσεις γης και στο κτιριακό απόθεμα από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.) (η οποία έχει μετονομαστεί σε Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.)) για τις απογραφές του 1990 και του 2000, αλλά και από το Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων (2006) για τις αντίστοιχες απογραφές.

Όσον αφορά στα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. για τον χαρακτηρισμό των χρήσεων γης στα κτίρια, κάθε χρήση χαρακτηρίζεται ως αποκλειστική χρήση, επικρατούσα μικτή χρήση, δευτερεύουσα μικτή χρήση. Από αυτές τις υποκατηγορίες χρήσεων επιλέχτηκαν η αποκλειστική χρήση και η επικρατούσα μικτή, τις οποίες και προσθέσαμε μεταξύ τους, έτσι ώστε να υπάρχει μία εγγραφή για κάθε οικοδομικό τετράγωνο σε σχέση με την εκάστοτε χρήση.

Όσον αφορά στις χρήσεις των κτιρίων, σύμφωνα με τις απογραφές της Ε.Σ.Υ.Ε., αυτές συμπυκνώθηκαν στις έξι πιο αντιπροσωπευτικές και ομοιογενείς : κατοικία, εμπόριο-υπηρεσίες, εκπαίδευση, βιομηχανία-βιοτεχνία, υπηρεσίες υγείας και άλλες χρήσεις. Πραγματοποιώντας στατιστικούς υπολογισμούς για την εύρεση των ποσοστών κάθε χρήσης σε επίπεδο απογραφικού τομέα, προχωρήσαμε στη δημιουργία επτά (7) κατηγοριών που περιγράφουν τα ποσοστά αυτά. Οι κατηγορίες αυτές είναι:

1. Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση.
2. Κατοικία με έντονη παρουσία άλλων χρήσεων.
3. Μικτές χρήσεις με έντονη παρουσία βιοτεχνίας-βιομηχανίας και άλλων χρήσεων.
4. Κατοικία με έντονη παρουσία εμπορίου, υπηρεσιών και άλλων χρήσεων.
5. Κατοικία με έντονη παρουσία εμπορίου, υπηρεσιών, βιοτεχνίας-βιομηχανίας και άλλων χρήσεων.
6. Κατοικία με έντονη παρουσία βιοτεχνίας-βιομηχανίας και άλλων χρήσεων.
7. Κατοικία με έντονη παρουσία βιοτεχνίας-βιομηχανίας.

Τα στοιχεία της ΕΣΥΕ έχουν ως μικρότερη χωρική μονάδα αυτή του οικοδομικού τετραγώνου, ενώ του ΕΚΚΕ τον απογραφικό τομέα. Αρχικός στόχος είναι να αντιστοιχίσουμε έναν προς έναν τους απογραφικούς τομείς των απογραφών του 1990 και του 2000, κάτι το οποίο όμως δεν καθίσταται δυνατό, μιας και οι απογραφικοί τομείς των δύο απογραφών δεν παρουσιάζουν τέτοιου είδους αντιστοιχία. Για τον λόγο αυτό, χωρίστηκε ο δήμος σε μεγαλύτερες ζώνες, προκειμένου να επιτευχθεί αυτή η αντιστοιχία και να προκύψουν συγκριτικά συμπεράσματα, τα οποία θα διαμορφώνουν και μία εικόνα της εξέλιξης του δήμου. Ο διαχωρισμός αυτός έγινε με όσο το δυνατόν πιο αναλογική ενοποίηση, τόσο σε έκταση όσο και σε πληθυσμό, έτσι ώστε οι ζώνες μεταξύ τους να είναι άμεσα συγκρίσιμες. Στις περισσότερες ζώνες έγινε προσπάθεια ο διαχωρισμός να υπάγεται στις παραπάνω γενικές αρχές, το οποίο και επιτεύχθηκε σε αρκετά μεγάλο βαθμό, με

εξαιρέση τη ζώνη 6, η οποία αποτελεί το κέντρο του δήμου και έχει αισθητά μεγαλύτερη έκταση και πληθυσμό από τις υπόλοιπες ζώνες, για αυτό και θα εξεταστεί περαιτέρω, και ανά απογραφικό τομέα (α.τ.) και ξεχωριστά για κάθε απογραφή, για να διαμορφωθεί μία πιο σαφής εικόνα του τι συμβαίνει σε όλη της την έκταση.

Στο τελικό στάδιο της ανάλυσης επιλέχτηκε μία πιο μικρή περιοχή μελέτης, πιο ειδικά αυτή τη φορά, για την εξέταση του φαινομένου εξευγενισμού σε αυτήν, οπότε και θεωρήθηκε ως πιο ολοκληρωμένη η ανάλυση των οικοδομικών τετραγώνων (ο.τ.) της με βάση τα δημογραφικά, κοινωνικά, οικονομικά, κτιριακά στοιχεία της για τις δύο απογραφές.

2.4.2. Ανάλυση χρήσεων γης του Δήμου Χανίων ανα ζώνη²¹

Μελετώντας την εξέλιξη των κατοικιών κατά τη δεκαετία από το 1990 έως το 2000 παρατηρούμε ότι στο σύνολο του δήμου Χανίων ο αριθμός των κτιρίων αυξήθηκε κατά 1408 κτίρια, τα κτίρια που ασχολούνται με το εμπόριο και τις υπηρεσίες αυξήθηκαν περίπου κατά 11%, ενώ η βιομηχανία-βιοτεχνία μειώθηκε στο μισό. Η ραγδαία ανάπτυξη του τουρισμού και η ενίσχυση της αρχιτεκτονικής και ιστορικής σημασίας πολλών περιοχών του δήμου ευνόησαν την ανάπτυξη του εμπορίου εις βάρος της βιοτεχνίας-βιομηχανίας, ενώ η οικονομική ανάπτυξη του δήμου απομάκρυνε τις βιομηχανίες από τις περιοχές που γειτνιάζουν με το κέντρο του δήμου, στις οποίες και ενισχύθηκε ακόμα περισσότερο η κατοικία. Εξετάζοντας πιο συγκεκριμένα την καθεμία ζώνη χωριστά, προκύπτουν τα παρακάτω:

ΖΩΝΗ 1: Χαλέπα

Οι χρήσεις στη γεωγραφική ζώνη 1 ορίζονται στον Χάρτη 1 ως χρήσεις «Συνύπαρξης Κατοικίας με αυξημένες δραστηριότητες Βιομηχανίας» τόσο για την απογραφή του 1990, όσο και του 2000²². Πιο συγκεκριμένα, το ποσοστό της κατοικίας έχει αυξηθεί από 81,62 σε 92,29% και το ποσοστό της βιοτεχνίας - βιομηχανίας έχει μειωθεί από 3,59 σε 2,72%, μείωση όμως που αποτελεί γενικό φαινόμενο για το δήμο Χανίων, μιας και το 2,72% είναι και το υψηλότερο ποσοστό βιομηχανίας-βιοτεχνίας που καταγράφηκε με βάση τις απογραφές της ΕΣΥΕ για ολόκληρο το δήμο. Ακόμα μεγαλύτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η μεταβολή του αριθμού των κτιρίων, για τα οποία ισχύει ότι τα κτίρια της βιοτεχνίας –

²¹ Βλ. Παράρτημα Πινάκων, Πίνακες 1-8

²² Βλ. Παράρτημα Χαρτών, Χάρτης 3,4

βιομηχανίας από 47 κτίρια μειώνονται στα 30, τα κτίρια της κατοικίας από 1070 μειώνονται σε 1018 και τα κτίρια του εμπορίου – υπηρεσιών μειώνονται από 27 σε 24. Οι μειώσεις αυτές έχουν φυσικά αντίκτυπο και στον συνολικό αριθμό των κτιρίων της ζώνης 1, ο οποίος μειώθηκε κατά 208 κτίρια. Τη μείωση στον αριθμό των κτιρίων συμπληρώνει η αύξηση των κτιρίων με τρεις έως πέντε ορόφους από 25 κτίρια σε 73, αλλά και η διατήρηση του συνόλου του πληθυσμού στα ίδια επίπεδα, σύμφωνα με τα στοιχεία των απογραφών πληθυσμού. Υπονοείται, λοιπόν, η μετεγκατάσταση των κατοίκων της περιοχής από μονώροφες και διώροφες κατοικίες σε πολυώροφες κατοικίες.

Με βάση τα δημογραφικά στοιχεία που συλλέχτηκαν, ενισχύεται η επιλογή της περιοχής προς εγκατάσταση, μιας και μεγαλώνει τόσο ο αριθμός των κατοίκων που αποκτούν ιδιόκτητες κατοικίες στην περιοχή, όσο και ο αριθμός των κατοίκων που νοικιάζουν σε αυτήν. Στις παραπάνω μεταβολές έρχεται να προστεθεί η αύξηση του ποσοστού των μεταναστών κατά 63,05%, αγγίζοντας τον απόλυτο αριθμό των 273 καταγεγραμμένων μεταναστών που αντιστοιχεί στο 7,4% του συνολικού πληθυσμού της περιοχής για το 2001, ενώ το 1991 οι αλλοδαποί αποτελούσαν μόλις το 1,7% του συνολικού πληθυσμού της ζώνης.

ΖΩΝΗ 2 :Πύργος Χαλέπας - Σόδου

Ο χαρακτήρας της περιοχής μετατρέπεται από «Μειωμένη Κατοικία με συνύπαρξη Βιομηχανίας-Βιοτεχνίας και Εμπορίου-Υπηρεσιών», όπως χαρακτηρίζεται στην απογραφή του 1990, σε «Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση» στην απογραφή του 2000²³. Εξετάζοντας πιο συγκεκριμένα παρατηρούμε ότι:

- Πρώτον, το 75,75% που καταγράφεται για κατοικία στην απογραφή του 1990 με 453 κτίρια κατοικίας εκτοξεύεται στο 92,19% στην απογραφή του 2000 με 685 κτίρια κατοικίας.
- Δεύτερον, στη βιομηχανία-βιοτεχνία, παρατηρείται μείωση του αριθμού των κτιρίων που ασχολούνται με αυτές τις χρήσεις από 4 στα 2, γεγονός που ενισχύει ακόμα περισσότερο τον οικιστικό χαρακτήρα της ζώνης.
- Όσον αφορά στην τρίτη κατηγορία χρήσεων, αυτή του εμπορίου-υπηρεσιών, παρατηρείται μείωση από 10 κτίρια στην απογραφή του 1990 σε 7 κτίρια σύμφωνα με την απογραφή του 2000.

²³ Βλ. Παράρτημα Χαρτών, Χάρτης 3,4

Η έντονη ανοικοδόμηση της περιοχής, με αύξηση του συνόλου των κτιρίων από 598 σε 743, κατά την περίοδο 1990 με 2000 δείχνει τη δυναμική της περιοχής και, καθώς ολόκληρος ο δήμος εξαπλώνεται προς όλες τις κατευθύνσεις, είναι αναμενόμενη η αύξηση των κτιρίων τόσο στην περιοχή του Πύργου Χαλέπας, η οποία διατηρεί τον οικιστικό της χαρακτήρα εδώ και πολλά χρόνια, όσο και στο Σόδου, το οποίο, επί της ουσίας, αποτελεί την προέκταση προς τα ανατολικά της οικιστικής περιοχής της Χαλέπας. Ένα επιπλέον χαρακτηριστικό που δηλώνει τον παραδοσιακά οικιστικό χαρακτήρα της περιοχής είναι η έλλειψη πολυώροφων κτιρίων, τα οποία περιορίζονται σε 5 το 1990 και σε 10 το 2000, με τους ορόφους τους να κυμαίνονται μεταξύ τριών και πέντε.

ΖΩΝΗ 3: Αμπεριά –Λενταριανά – Μοντεβάρδια

Η ζώνη 3 μοιράζεται σε τρεις περιοχές, στις οποίες έχει παραδοσιακά αποδοθεί η χρήση της κατοικίας²⁴, με αυτές των Λενταριανών και της περιοχής Μοντεβάρδια να παρουσιάζουν και τη μεγαλύτερη ανοικοδόμηση στη ζώνη που εξετάζουμε. Πιο συγκεκριμένα:

- Με βάση τα στοιχεία από την ΕΣΥΕ, η κατοικία συγκεντρώνει τα μεγαλύτερα ποσοστά χρήσης και φαίνεται ότι η περιοχή διατηρεί διαχρονικά τον οικιστικό χαρακτήρα της. Ο αριθμός των κτιρίων με χρήση «εμπορίου-υπηρεσιών» δε μεταβάλλεται, ενώ στον τομέα της «βιομηχανίας-βιοτεχνίας» ο αριθμός των κτιρίων μειώνεται από 8 σε 6 δίνοντας ακόμα περισσότερο χώρο στην κατοικία που δεσπόζει στην περιοχή.
- Παρ' όλα αυτά, υπάρχει ιδιαίτερη ενίσχυση της οικοδόμησης της περιοχής σε καινούρια κτίρια, μιας και από 2307 στην απογραφή του 1990, φτάνουν τα 2811 το 2000, με τα ποσοστά των χρήσεων να διατηρούνται περίπου στα ίδια επίπεδα.
- Ένα επιπλέον χαρακτηριστικό που παρουσιάζει ενδιαφέρον στη συγκεκριμένη περιοχή είναι ο διπλασιασμός των κτιρίων με 3-5 ορόφους σε 109 κτίρια το 2000 από 51 κτίρια το 1990 και η κατασκευή 2 μόλις κτιρίων με περισσότερους από 6 όροφους, τα οποία βρίσκονται στην περιοχή της Αμπεριάς και ανήκουν στους απογραφικούς τομείς που συνορεύουν με την κεντρική ζώνη 6, γύρω από την οποία συγκεντρώνονται ήδη πολλές κεντρικές λειτουργίες. Αναλύοντας παραπέρα, το 10% των κτιρίων που κτίστηκαν μετά το 1990 διαθέτουν από τρεις έως πέντε

²⁴ Βλ. Παράρτημα Χαρτών, Χάρτης 3,4

ορόφους και συγκεντρώνονται στην περιοχή της Αμπεριάς, η εγγύτητα της οποίας με το κέντρο δημιουργεί την ανάγκη στέγασης στην περιοχή περισσότερων ανθρώπων, με συνέπεια την αύξηση των ορόφων των κτιρίων.

- Το υπόλοιπο κομμάτι της ζώνης 3, στις περιοχές Λενταριανά και Μοντεβάρδια, έχει πιο οικιστικό χαρακτήρα με κυριότερη χρήση την κατοικία και την ανάπτυξη τοπικής εμβέλειας εμπορικών λειτουργιών για την κάλυψη των αναγκών της περιοχής. Επίσης, στη ζώνη 3 συγκεντρώνεται ο μεγαλύτερος αριθμός κατοίκων που νοικιάζουν στον δήμο (χωρίς να υπολογίζεται η κεντρική ζώνη 6, η οποία θα εξεταστεί χωριστά).

ΖΩΝΗ 4: Νέα Χώρα (Παραλιακή Πλευρά)

Οι χρήσεις γης στη ζώνη 4 διατηρούν τον χαρακτήρα της «Περιοχής Κατοικίας με αναπτυγμένους θυλάκους Εμπορίου – Υπηρεσιών τοπικής εμβέλειας και εξυπηρέτησης» μεταξύ 1990 και 2000²⁵. Η ζώνη 4 αποτελείται από το βασικό κομμάτι της ιστορικής παλιάς πόλης των Χανίων, καθώς και την προγενέστερη (πριν το 1990) επέκταση των εμπορικών δραστηριοτήτων του κέντρου των Χανίων με μικρής εμπορικής δραστηριότητας επιχειρήσεις.

Μελετώντας, πιο συγκεκριμένα, πώς εξελίχτηκαν τα χαρακτηριστικά της περιοχής από το 1990 έως το 2000 παρατηρούμε ότι :

- Δεν υπήρξε ουσιαστική μεταβολή στο σύνολο των κτιρίων, αφού έχει τον χαμηλότερο αριθμό καινούριων κτιρίων σε όλο τον δήμο. Παρ' όλα αυτά, έχουμε μικρή μείωση στη χρήση κατοικίας και βιομηχανίας – βιοτεχνίας και ενίσχυση των χρήσεων της κατηγορίας εμπορίου – υπηρεσιών.
- Μπορεί στη συγκεκριμένη ζώνη να έχουμε τον χαμηλότερο αριθμό καινούριων κτιρίων, όμως σε αυτήν συγκεντρώνεται ο μεγαλύτερος²⁶ αριθμός πολυώροφων κτιρίων με 205 κτίρια, τα οποία έχουν από 3 έως 5 ορόφους, και 3 κτίρια με πάνω από 6 ορόφους.
- Επίσης, σύμφωνα και με τις δύο απογραφές, σε αυτήν τη ζώνη έχουμε τη μεγαλύτερη συγκέντρωση μεταναστών σε απόλυτο αριθμό, με τελική τιμή αυτή του

²⁵ Βλ. Παράρτημα Χαρτών, Χάρτης 3,4

²⁶ Συγκρίνοντας μεταξύ των ζωνών 1,2,3,4,5 και 7, εξαιρώντας τη ζώνη 6 η οποία εξετάζεται σε ξεχωριστή ενότητα εξαιτίας της μεγαλύτερης της έκτασης σε σχέση με τις υπόλοιπες.

2000, οπότε και καταγράφηκαν 771 αλλοδαποί, πενταπλάσιοι δηλαδή από τους καταγεγραμμένους το 1990.

- Σύμφωνα με τα στοιχεία από το Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων, μεταξύ των δύο απογραφών παρατηρείται μείωση κατά 250 του αριθμού των ατόμων που έμεναν σε ιδιόκτητη κατοικία το 1990 και ταυτόχρονα αντίστοιχη αύξηση των ατόμων που νοικιάζουν κατοικία στην περιοχή το 2000.

Συνοψίζοντας, στην περιοχή παρατηρείται απομάκρυνση των Ελλήνων κατοίκων και αναπλήρωσή τους από τον αυξημένο αριθμό των αλλοδαπών, αύξηση των πολυώροφων κτιρίων και του ποσοστού ενοικιαζόμενων κατοικιών και ενίσχυση των χρήσεων εμπορίου και υπηρεσιών, στα πλαίσια αξιοποίησης του τουριστικού υπόβαθρου που δημιουργεί η γειτνίαση με το ιστορικό και εμπορικό κέντρο της πόλης.

ΖΩΝΗ 5: Νέα Χώρα

Ο χαρακτήρας της περιοχής διαμορφώνεται από περιοχή «Μειωμένης κατοικίας με συνύπαρξη βιομηχανίας-βιοτεχνίας και εμπορίου-υπηρεσιών» σε «Περιοχή Κατοικίας με αναπτυγμένους θυλάκους Εμπορίου – Υπηρεσιών τοπικής εμβέλειας και εξυπηρέτησης»²⁷. Πιο συγκεκριμένα, το 95% της βιοτεχνίας-βιομηχανίας απομακρύνεται από την περιοχή και αντικαθίσταται από την κατοικία, η οποία αυξάνεται, παρόλο που ο συνολικός αριθμός των κτιρίων στην περιοχή μειώνεται από 779 σε 755 κτίρια. Με βάση αυτή τη μεταβολή παρατηρείται μία σταδιακή ομογενοποίηση ως προς τις χρήσεις στο σύνολο της Νέας Χώρας, με τις ζώνες 4 και 5 να στρέφονται στην απομάκρυνση της βιομηχανίας-βιοτεχνίας, στην ενίσχυση του ρόλου τους σε σχέση με το εμπορικό κέντρο και στην εισροή σε αυτές των μεταναστευτικών ομάδων.

Εστιάζοντας και πάλι στα χαρακτηριστικά της ζώνης 5, με βάση τις απογραφές της ΕΣΥΕ για το 1990 και το 2000 καταγράφονται τα εξής:

- Ραγδαία μείωση της βιοτεχνίας-βιομηχανίας, με τα κτίρια στα οποία φιλοξενούνταν τέτοιες χρήσεις από 19 να φτάνουν μόλις το 1, και ταυτόχρονη αύξηση της κατοικίας κατά 73 κτίρια το 2000.
- Η μείωση στο σύνολο των κτιρίων και η αύξηση στην κατοικία προειδοποιεί για άνοδο στον αριθμό των ορόφων των κτιρίων στη ζώνη αυτή, έτσι από 35 περνάμε

²⁷ Βλ. Παράρτημα Χαρτών, Χάρτης 3,4

στα 52 με τρεις έως πέντε ορόφους και στο πρώτο κτίριο με πάνω από έξι ορόφους.

- Η αύξηση του πληθυσμού της περιοχής οφείλεται σε αύξηση των κατοίκων με ελληνική υπηκοότητα κατά 4,48% και των αλλοδαπών κατοίκων, με το μεγαλύτερο ποσοστό αύξησης σε όλο τον δήμο, κατά 71,73%. Οι αλλοδαποί αποτελούν το 11, 52% του συνολικού πληθυσμού της περιοχής.
- Ένα επιπλέον στοιχείο για την περιοχή είναι η αύξηση τόσο στους κατοίκους που επιλέγουν να αποκτήσουν ιδιόκτητες κατοικίες, όσο και σε αυτούς που επιλέγουν να διαμείνουν σε ενοικιαζόμενες κατοικίες. Οι αυξήσεις αυτές δηλώνουν ότι η περιοχή αποκτά ενδιαφέρον προς εγκατάσταση, το οποίο ενισχύει και η απομάκρυνση της βιοτεχνίας-βιομηχανίας.

ΖΩΝΗ 6: Κέντρο Χανίων, Κουμ Καπί, Παχτιανά, Άγιος Λουκάς, Άγιος Ιωάννης

Η ζώνη 6 αποτελεί τη μεγαλύτερη περιοχή ανάλυσης, όχι μόνο σε έκταση, αλλά και σε πληθυσμό. Για τον λόγο αυτό θα αναλυθεί σε αυτό το κεφάλαιο με βάση τα στατιστικά στοιχεία και τα χαρακτηριστικά που παρουσιάζει ως ζώνη, αλλά και θα εξεταστεί ανά απογραφικό τομέα και για κάθε απογραφή χωριστά σε ξεχωριστή ενότητα. Έτσι, η ζώνη 6 χαρακτηρίζεται ως «Συνύπαρξη Κατοικίας με έντονες δραστηριότητες εμπορίου-υπηρεσιών»²⁸ και για τις δύο απογραφές, χαρακτηρισμός που δηλώνει τη συγκέντρωση μεγαλύτερων ποσοστών εμπορικών χρήσεων, αλλά και την ύπαρξη μεγάλου αριθμού κατοικιών σε αυτήν.

Κατά την εξέταση του αριθμού των κτιρίων μεταξύ των απογραφών, παρατηρείται μείωση στα κτίρια, από 6600 το 1990 σε 6149 που καταγράφηκαν το 2000, εκ των οποίων τα 350 είναι κτίρια που κατασκευάστηκαν μετά το 1990. Την ανοικοδόμηση στην περιοχή καταδεικνύει και η αύξηση του αριθμού των κτιρίων με πάνω από τρεις ορόφους κατά 139 καινούρια κτίρια, εκ των οποίων τα 124 με τρεις έως πέντε ορόφους και τα 15 με πάνω από έξι ορόφους.

Επεκτείνοντας την ανάλυση στα πληθυσμιακά στοιχεία που έχουν συλλεχτεί από το Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων, παρατηρείται μικρή μείωση του πληθυσμού στο σύνολο της ζώνης, αλλά ταυτόχρονα αύξηση του αριθμού των μεταναστών σε 2925 άτομα

²⁸ Βλ. Παράρτημα Χαρτών, Χάρτης 3,4

το 2001, αριθμός μεγαλύτερος ακόμα και από το άθροισμα όλων των μεταναστών στις υπόλοιπες ζώνες, το οποίο φτάνει τα 2248 άτομα.

ΖΩΝΗ 7: Μειόχι Μπάρμπου- Καλυκάς

Η ζώνη 7 έχει από το 1990 έως και το 2000 τον χαρακτήρα της περιοχής με «Μειωμένη κατοικία και έντονη συνύπαρξη βιομηχανίας-βιοτεχνίας και εμπορίου-υπηρεσιών»²⁹ και, παρόλο που η έκτασή της είναι αρκετά μεγαλύτερη σε σύγκριση με άλλες ζώνες, όπως τη ζώνη 4 και τη ζώνη 5, συγκεντρώνει τον μικρότερο αριθμό κτιρίων και τον μικρότερο πληθυσμό κατοίκων συγκριτικά με τις υπόλοιπες ζώνες του δήμου. Πιο συγκεκριμένα:

- Ο αριθμός των κτιρίων το 2000 ανέρχεται στα 412 κτίρια, από 329 που καταγράφηκαν το 1990, εκ των οποίων το 8,01% χρησιμοποιείται για εμπόριο-υπηρεσίες και το 1,70% για βιοτεχνία-βιομηχανία.
- Εδώ παρατηρείται ο μικρότερος αριθμός μεταναστών σε απόλυτα νούμερα, αλλά ταυτόχρονα και το μεγαλύτερο ποσοστό αύξησης μεταναστών με βάση τον πληθυσμό της εκάστοτε ζώνης.
- Τα κτίρια είναι χαμηλά, με μόλις 6 να καταγράφονται με πάνω από τρεις ορόφους το 1990, η αύξηση των οποίων περιορίζεται σε μόλις ένα καινούριο κτίριο με αντίστοιχους ορόφους το 2000. Παρ' όλα αυτά, από τα 412 κτίρια που καταγράφονται το 2000, τα 120 κατασκευάστηκαν μεταξύ 1990 και 2000 γεγονός που σημαίνει ότι το ποσοστό ανοικοδόμησης στη ζώνη 7 ανέρχεται περίπου στο 30% και είναι το μεγαλύτερο συγκριτικά με τις υπόλοιπες ζώνες.

Συνοψίζοντας, πρόκειται για μία αραιοκατοικημένη περιοχή, στην οποία παρουσιάζεται έντονη ανοικοδόμηση και στροφή προς την ανάπτυξη βιοτεχνικών-βιομηχανικών και εμπορικών δραστηριοτήτων σε χαμηλά κτίρια. Για την ενίσχυση των συμπερασμάτων σχετικά με την τάση εξέλιξης της περιοχής, κρίνεται σκόπιμη η προσθήκη των στοιχείων που συλλέχτηκαν από την έρευνα στο πεδίο το 2010, με βάση τα οποία στην περιοχή συγκεντρώνονται μεγάλοι συνεταιρισμοί με είδη υγιεινής, αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, μεγάλες υπεραγορές, καταστήματα επίπλων, συνεργεία αυτοκινήτων κτλ.

2.4.3. Ανάλυση χρήσεων γης της ζώνης 6 ανά απογραφικό τομέα

²⁹ Βλ. Παράρτημα Χαρτών, Χάρτης 3,4

Η ζώνη 6 θα εξεταστεί χωριστά για τις απογραφές του 1990 και του 2000, με ανάλυση των χρήσεων και των στοιχείων που έχουν συλλεχτεί ανά απογραφικό τομέα, χωρίς όμως να είναι δυνατή η σύγκριση των απογραφικών τομέων μεταξύ τους, μιας και δε δίνεται τέτοιου είδους αντιστοιχία από την ΕΣΥΕ.

Μελετώντας την πληθυσμιακή κατανομή στους απογραφικούς τομείς για την απογραφή του 1990³⁰, παρατηρούμε ότι περιμετρικά του εμπορικού κέντρου, στους απογραφικούς τομείς 48, 53, 54 και 74, συγκεντρώνεται ο μεγαλύτερος πληθυσμός συγκριτικά με όλους τους απογραφικούς τομείς της ζώνης 6³¹. Ο μεγαλύτερος αριθμός μεταναστών συγκεντρώνεται στο κέντρο της πόλης (α.τ. 46,57), καθώς και περιμετρικά της Παλιάς Πόλης και της περιοχής Κουμ Καπί (α.τ. 58, 61, 62). Επίσης, όσο απομακρυνόμαστε από αυτές τις περιοχές και την περιοχή του κέντρου, μειώνεται ο αριθμός των πολυώροφων κτιρίων³², όπως επίσης και η παρουσία των μεταναστών³³. Η προτίμηση των μεταναστών στους παραπάνω απογραφικούς τομείς ερμηνεύεται με βάση τα στοιχεία που συλλέχτηκαν από το Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων. Σύμφωνα με τα στοιχεία αυτά, στους συγκεκριμένους α.τ. συγκεντρώνεται από τους μεγαλύτερους αριθμούς ανθρώπων στους οποίους αντιστοιχεί λιγότερο από 20τ.μ. προσωπικού χώρου και επομένως ζουν σε συνθήκες στέρησης χώρου, και ταυτόχρονα από τους μικρότερους πληθυσμούς που μένουν σε συνθήκες μέσης στέγασης (20-40τ.μ.) και ευρυχωρίας (40,1 και άνω τ.μ.)³⁴. Στους συγκεκριμένους α.τ. συγκεντρώνεται το 22,37% των κτιρίων με ορόφους που κυμαίνονται από τρεις έως πέντε, γεγονός που ενισχύει τον ισχυρισμό περί ύπαρξης συνθηκών στέρησης χώρου. Εξετάζοντας τη γενικότερη χωροθέτηση των πολυώροφων κτιρίων στη ζώνη 6, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι τα περισσότερα συγκεντρώνονται στους α.τ. που διαμορφώνουν το εμπορικό κέντρο, βρίσκονται περιμετρικά της Παλιάς Πόλης και εκτείνονται μέχρι την περιοχή των Δικαστηρίων.

Προχωρώντας στην ανάλυση των χρήσεων που καταγράφονται στους απογραφικούς τομείς από την απογραφή του 1990, σημειώνουμε ότι^{35,36} :

³⁰ Βλ. Παράρτημα Χαρτών, Χάρτης 1

³¹ Βλ. Παράρτημα Πινάκων, Πίνακας 9

³² Βλ. Παράρτημα Πινάκων, Πίνακας 11

³³ Βλ. Παράρτημα Πινάκων, Πίνακας 9

³⁴ Βλ. Παράρτημα Πινάκων, Πίνακας 12

³⁵ Βλ. Παράρτημα Χαρτών, Χάρτης 7

³⁶ Βλ. Παράρτημα Πινάκων, Πίνακας 13

- Ο α.τ. 58 παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, μιας και είναι ο απογραφικός τομέας με τα περισσότερα κτίρια στη ζώνη 6, αν και το μέγεθός του δεν ξεπερνά το μέγεθος των υπολοίπων α.τ. της ζώνης. Η χωρική ταυτοποίησή του είναι «Μειωμένη κατοικία με αυξημένες δραστηριότητες βιοτεχνίας-βιομηχανίας και εμπορίου-υπηρεσιών» και, πιο συγκεκριμένα, σε αυτόν τον α.τ. χωροθετούνται τα περισσότερα κτίρια κατοικίας, βιομηχανίας-βιοτεχνίας και εμπορίου-υπηρεσιών σε σχέση με οποιονδήποτε άλλο α.τ. της ζώνης 6.
- Η κατοικία ως κυρίαρχη χρήση αυξάνεται όσο προχωράμε στα όρια της ζώνης και όσο απομακρυνόμαστε από το εμπορικό κέντρο. Πιο συγκεκριμένα, τα μεγαλύτερα ποσοστά κατοικίας συναντώνται στους απογραφικούς τομείς 42,48,51,60,63,64,67,69,74,75,76. Αυτό που παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον είναι ότι, από τους απογραφικούς τομείς με κυρίαρχη χρήση την κατοικία, αυτοί οι οποίοι απέχουν πιο πολύ από το εμπορικό κέντρο έχουν και το μικρότερο αριθμό πολυώροφων κτιρίων, όπως για παράδειγμα οι α.τ. 74,75 και 76 που χωροθετούνται στην περιοχή του Αγίου Ιωάννη, αλλά και οι α.τ. 42 και 51 που χωροθετούνται στην περιοχή των Παχιανών .
- Συνύπαρξη κατοικίας με βιομηχανία-βιοτεχνία και εμπόριο-υπηρεσίες έχουμε σε απογραφικούς τομείς μεταξύ περιοχών κατοικίας και περιοχών με αυξημένες δραστηριότητες βιομηχανίας-βιοτεχνίας και εμπορίου-υπηρεσιών. Αυτοί οι απογραφικοί τομείς διαδραματίζουν έναν ενδιάμεσο ρόλο, αφενός απορρόφησης των τοπικών αναγκών σε στέγαση και αφετέρου ανάπτυξης των διάφορων οικονομικών δραστηριοτήτων. Παραδείγματα τέτοιων α.τ. αποτελούν οι α.τ. 44,47,50,53,54 και 62, οι οποίοι δεν παρουσιάζουν χωρική συνέχεια ως προς τις χρήσεις τους, γιατί κάτι τέτοιο θα συγκρουόταν με τη φύση του ρόλου τους στην ευρύτερη ζώνη.
- Το εμπορικό κέντρο των Χανίων συγκεντρώνεται στους α.τ. 46,55,56,57,59 και 70, γύρω από τις συμβολές των κεντρικών οδών του Δήμου, με κορύφωση γύρω από το ιστορικό κτίριο της Αγοράς Χανίων και την Παλαιά Πόλη των Χανίων, στην οποία εμφανίζεται πλήθος εμπορικών δραστηριοτήτων τουριστικής εκμετάλλευσης. Εδώ υπολογίζονται τα χαμηλότερα ποσοστά κατοικίας, εις βάρος της οποίας έχουν αναπτυχθεί οι δραστηριότητες εμπορίου και υπηρεσιών που συγκεντρώνουν τα μεγαλύτερα ποσοστά σε όλο τον δήμο και κατά συνέπεια και στη ζώνη 6. Στους α.τ. 46,57 και 70 εμφανίζεται ο μεγαλύτερος αριθμός πολυώροφων κτιρίων σε όλη τη

ζώνη, επιβεβαιώνοντας την ανάπτυξη του εμπορικού κέντρου κατά μήκος των κεντρικών αρτηριών και γύρω από την Αγορά.

- Στην κατηγορία χρήσεων «Συνύπαρξη κατοικίας με αυξημένες δραστηριότητες εμπορίου-υπηρεσιών» ανήκουν οι α.τ. 61 και 71 που περιβάλλονται από το εμπορικό κέντρο, έχουν ανεπτυγμένες δραστηριότητες εμπορίου-υπηρεσιών και στους οποίους απουσιάζει πλήρως η βιομηχανία-βιοτεχνία, σε αντίθεση με την κατοικία, η οποία συνεχίζει να έχει ισχυρή παρουσία στην περιοχή και να διαδραματίζει σημαντικό ρόλο. Θεωρούμε ότι πρόκειται για περιοχές που εν δυνάμει μπορούν να ενοποιηθούν με το εμπορικό κέντρο και στις οποίες αναμένεται η ενίσχυση των εμπορικών δραστηριοτήτων εις βάρος της κατοικίας, στα πλαίσια κάλυψης των αναγκών που ολοένα μεγαλώνουν σε έναν δήμο όπως αυτόν των Χανίων. Και στους δύο αυτούς α.τ. συγκεντρώνονται μετανάστες σε αρκετά υψηλό ποσοστό σε σύγκριση με τον πληθυσμό τους τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Οι χρήσεις στους α.τ. 45 και 58 χαρακτηρίζονται ως «Μειωμένη Κατοικία με αυξημένες δραστηριότητες Εμπορίου-Υπηρεσιών και Βιομηχανίας-Βιοτεχνίας», χαρακτηρισμός που δηλώνει την ανάπτυξη αυτών των οικονομικών δραστηριοτήτων εις βάρος της κατοικίας. Η διαφορά τους από τους α.τ. που ανήκουν στην κατηγορία χρήσεων «Συνύπαρξη Κατοικίας με αυξημένες δραστηριότητες Βιομηχανίας-Βιοτεχνίας και Εμπορίου-Υπηρεσιών» έγκειται στο γεγονός ότι, ποσοσιαία, η παρουσία της κατοικίας στο σύνολο του εκάστοτε α.τ. είναι αποδυναμωμένη σε σχέση με τον αριθμό των κτιρίων που υπάρχουν στον καθένα τους. Επίσης, η παρουσία των οικονομικών δραστηριοτήτων, ποσοσιαία, έχει υψηλότερη παρουσία στον καθένα χωριστά.
- Η τελευταία χωρική ομάδα αφορά στους απογραφικούς τομείς 43 και 52, στους οποίους υπάρχει συνύπαρξη κατοικίας με αυξημένες δραστηριότητες βιομηχανίας-βιοτεχνίας. Η διαφοροποίηση με τους υπόλοιπους α.τ. στους οποίους εμφανίζεται υψηλή παρουσία βιομηχανίας-βιοτεχνίας είναι η υψηλή παρουσία της κατοικίας και η αντίστοιχα χαμηλή των εμπορικών δραστηριοτήτων.

Προχωρώντας παραπέρα την ανάλυση των στοιχείων που έχουμε συλλέξει και επεξεργαστεί από την απογραφή των κτιρίων του 2000 και του πληθυσμού του 2001 για τη ζώνη 6, παρατηρούμε γενική μείωση του πληθυσμού κατά 5,61% και ταυτόχρονα

αύξηση των μεταναστών κατά 70,11%, αλλαγές που παρουσιάζουν ενδιαφέρον ως προς τις επιπτώσεις στις χρήσεις γης, στη μετακίνηση και στην εγκατάσταση των πληθυσμών στους διάφορους α.τ. της ζώνης 6.

Εκκινώντας από την προσπάθεια διαμόρφωσης μίας συνολικότερης εικόνας για την εξέλιξη της ζώνης μέχρι το 2000, έχουμε να παρατηρήσουμε τα εξής³⁷:

- Τα μεγαλύτερα ποσοστά ανοικοδόμησης, με κτίρια που κατασκευάστηκαν μετά το 1991, εμφανίζονται στην ανατολική πλευρά της ζώνης, στους α.τ. 60,61,62 και 64³⁸, οι οποίοι αποτελούν κυρίως περιοχές κατοικίας με ανεπτυγμένους θυλάκους Εμπορίου-Υπηρεσιών τοπικής εμβέλειας και εξυπηρέτησης, με εξαίρεση τον α.τ. 61, στον οποίο κυριαρχεί μονάχα η κατοικία.
- Η μεγαλύτερη αλλαγή που υφίσταται η ζώνη είναι η μείωση των χρήσεων βιομηχανίας-βιοτεχνίας, οι οποίες εμφανίζονται μόνο στους α.τ. 37,38,47,48,53 και 59 και μάλιστα σε πολύ μικρό αριθμό κτιρίων με συνύπαρξη κατοικίας και εμπορικών δραστηριοτήτων. Πιο συγκεκριμένα, η ισχυρότερη παρουσία βιομηχανίας-βιοτεχνίας συναντάται στον α.τ. 48 με πολύ υψηλή την παρουσία της κατοικίας, ενώ χαμηλή αυτή του εμπορίου-υπηρεσιών. Στον α.τ. 38 έχουμε μειωμένη κατοικία με αυξημένες δραστηριότητες εμπορίου-υπηρεσιών και βιομηχανίας-βιοτεχνίας, με τις χρήσεις εμπορίου-υπηρεσιών να έχουν πολύ υψηλή παρουσία σε σχέση με τη χαρακτηριζόμενη ως μέση παρουσία των χρήσεων βιομηχανίας-βιοτεχνίας και τη χαμηλή παρουσία των χρήσεων κατοικίας. Στους υπόλοιπους τέσσερις α.τ., στους οποίους επίσης έχουμε μία μέση παρουσία της βιομηχανίας-βιοτεχνίας, συνυπάρχουν η χαμηλή προς μέση παρουσία του εμπορίου-υπηρεσιών και η μέση παρουσία της κατοικίας, οδηγώντας στην ταυτοποίηση των χρήσεων ως «Συνύπαρξη Κατοικίας με Βιομηχανία-Βιοτεχνία και Εμπόριο-Υπηρεσίες»³⁹. Οι α.τ. 37,38 και 59 χωροθετούνται σε μέρος της Παλιάς Πόλης των Χανίων και στην περιοχή Κουμ Καπί, όπου συγκεντρώνεται το 24,85% των μεταναστών ολόκληρης της ζώνης⁴⁰. Δηλώνεται έτσι η μεγάλη συγκέντρωση και η προτίμηση εγκατάστασης των μεταναστών σε αυτήν την περιοχή. Επιπλέον, στον α.τ. 37 παρατηρείται το μεγαλύτερο ποσοστό ανθρώπων που ζουν σε συνθήκες

³⁷ Βλ. Παράρτημα Χαρτών, Χάρτης 2,8

³⁸ Βλ. Παράρτημα Πινάκων, Πίνακας 14

³⁹ Βλ. Παράρτημα Πινάκων, Πίνακας 15

⁴⁰ Βλ. Παράρτημα Πινάκων, Πίνακας 10

στέρξης χώρου με αναλογία μικρότερη των 20τ.μ. ανά άτομο, ποσοστό που αγγίζει το 37,90% του πληθυσμού του⁴¹.

- Οι χρήσεις εμπορίου-υπηρεσιών συγκεντρώνονται στους α.τ. 50 και 58 με ποσοστά που καταδεικνύουν την πολύ υψηλή παρουσία αυτών των δραστηριοτήτων και στους δύο απογραφικούς τομείς, αλλά και με τον μεγαλύτερο αριθμό κτιρίων με τέτοιες χρήσεις σε όλη τη ζώνη. Ένα επιπλέον χαρακτηριστικό γνώρισμα αυτών των απογραφικών τομέων είναι η χαμηλή παρουσία της χρήσης κατοικίας και, στην περίπτωση του α.τ. 58, η απουσία της βιομηχανίας-βιοτεχνίας. Όσον αφορά στο κτιριακό απόθεμα, στη συγκεκριμένη περιοχή δεν παρατηρείται ιδιαίτερη ανοικοδόμηση, αλλά ταυτόχρονα σε αυτήν είναι κατασκευασμένο το 20% των ψηλών κτιρίων όλης της ζώνης 6 με πάνω από τρεις ορόφους. Επίσης, όπως προαναφέρθηκε, υψηλή παρουσία εμπορίου-υπηρεσιών παρουσιάζεται στον α.τ.38, με χαμηλή όμως παρουσία κατοικίας, ο οποίος αποτελεί επέκταση του εμπορικού κέντρου προς το ιστορικό κομμάτι της ζώνης, την Παλιά Πόλη, με εκμετάλλευση του τουριστικού ενδιαφέροντος γύρω από αυτήν.
- Καθώς απομακρυνόμαστε από το εμπορικό κέντρο, συναντάμε τους α.τ. 49,55,57 και 63 με χρήσεις που χαρακτηρίζονται ως «Συνύπαρξη Κατοικίας με αυξημένες δραστηριότητες Εμπορίου-Υπηρεσιών», στους οποίους τα ποσοστά της κατοικίας αυξάνονται σε σχέση με αυτά στο εμπορικό κέντρο και οι χρήσεις του εμπορίου-υπηρεσιών κυμαίνονται μεταξύ της μέσης και της υψηλής παρουσίας. Οι συγκεκριμένοι απογραφικοί τομείς αποτελούν το μεταβατικό στάδιο προς τις περιοχές όπου επικρατεί η κατοικία ως κυρίαρχη χρήση, ενώ οι χρήσεις βιομηχανίας-βιοτεχνίας απουσιάζουν.
- Προχωρώντας στους α.τ. 56, 60, 62 και 64 τα ποσοστά κατοικίας αυξάνονται και άλλο, εις βάρος των χρήσεων εμπορίου-υπηρεσιών, οι οποίες έχουν χαμηλή παρουσία πια σε αυτούς τους απογραφικούς τομείς και ο ρόλος τους περιορίζεται σε αυτόν της κάλυψης αναγκών τοπικής εμβέλειας και εξυπηρέτησης. Όσον αφορά στο κτιριακό απόθεμα, καταγράφονται από τα υψηλότερα ποσοστά ανοικοδόμησης, κυρίως στους α.τ. 60,62 και 64, καθώς επίσης και αρκετά ψηλά κτίρια, τα οποία όμως δεν ξεπερνούν, στις περισσότερες περιπτώσεις, τους πέντε ορόφους⁴².

⁴¹ Βλ. Παράρτημα Πινάκων, Πίνακας 12

⁴² Βλ. Παράρτημα Πινάκων, Πίνακας 11

- Τέλος, η κατοικία ως κυρίαρχη χρήση συγκεντρώνεται στους α.τ. 51,52,54,61,65 και 66, όπου η βιομηχανία-βιοτεχνία απουσιάζει και το εμπόριο-υπηρεσίες έχουν πολύ χαμηλή παρουσία και, στην περίπτωση του α.τ. 52, απουσία. Από αυτούς τους απογραφικούς τομείς ενδιαφέρον παρουσιάζει ο α.τ. 61, ο οποίος βρίσκεται σε πολύ κεντρικό σημείο και στον οποίο καταγράφηκε το μεγαλύτερο ποσοστό ανοικοδόμησης σε ολόκληρη τη ζώνη 6 με καινούρια κτίρια που κατασκευάστηκαν μετά το 1990, έχει αρκετά μεγάλο αριθμό ψηλών κτιρίων που, όμως, το ύψος τους δεν ξεπερνά τους πέντε ορόφους και ταυτόχρονα το ποσοστό των ανθρώπων που ζουν κάτω από συνθήκες στέρσης χώρου φτάνει το 25,89%. Επίσης, το 16,64% του πληθυσμού του είναι αλλοδαποί και στον συγκεκριμένο απογραφικό τομέα είναι συγκεντρωμένο το 24% των εγκαταστάσεων εκπαίδευσης ολόκληρης της ζώνης. Όσον αφορά στους α.τ. 65 και 66, αυτοί βρίσκονται σε παραδοσιακά οικιστική περιοχή με χαμηλά κτίρια, μεγάλο αριθμό κατοίκων, και μικρά ποσοστά στέρσης χώρου, αλλά με διαφορά στα ποσοστά των αλλοδαπών κατοίκων, αφού στον α.τ.66 μόλις το 4,91% των κατοίκων είναι αλλοδαποί, ενώ στον α.τ.65 το 14,70%.

2.4.4. Ανάλυση χρήσεων γης περιοχής μελέτης ανά οικοδομικό τετράγωνο

Στους χάρτες 9,10,11 παρουσιάζονται οι χρήσεις γης των Ο.Τ. της περιοχής μελέτης, με στοιχεία που συλλέχτηκαν από τις απογραφές της Ε.Σ.Υ.Ε. για το 1990 και το 2000 και από την έρευνα στο πεδίο για το 2010 αντίστοιχα .

Ξεκινώντας με την απογραφή του 1990, το μεγαλύτερο ποσοστό χρήσεων στην περιοχή το συγκεντρώνει η κατοικία⁴³. Εξαιρέση αποτελούν το παράκτιο κομμάτι της περιοχής, όπου η ύπαρξη των βυρσοδεψείων στα Ο.Τ.622, 623, 624 και 667 ανεβάζει τα ποσοστά της βιομηχανίας έναντι της κατοικίας, όπως επίσης και ο θύλακας εμπορίου και βιοτεχνίας τοπικής εξυπηρέτησης και εμβέλειας, στον οποίο εμφανίζονται χρήσεις βιοτεχνίας με συνύπαρξη κατοικίας στα Ο.Τ. 703 και 738, ενώ στο Ο.Τ. 704 η κατοικία δίνει χώρο εκτός από τη βιομηχανία και στις εμπορικές δραστηριότητες.

Εξετάζοντας την εξέλιξη των κτιρίων σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής του 2000, μπορεί να μην παρατηρούμε μεταβολή στον αριθμό των κτιρίων της περιοχής, παρ' όλα αυτά το 8,6% του συνολικού αριθμού των κτιρίων κατασκευάστηκε μεταξύ του 1990 και

⁴³ Βλ. Παράρτημα Χαρτών, Χάρτης 9

του 2000· έχουμε δηλαδή αντικατάσταση του παλαιότερου κτιριακού αποθέματος από καινούρια κτίρια, το 65,51% των οποίων διαθέτουν από τρεις έως πέντε ορόφους, σε αντίθεση με τα προηγούμενα που δεν ξεπερνούσαν τους δύο ορόφους. Με βάση τα στοιχεία των απογραφών πληθυσμού, παρατηρείται ενδιαφέρον εγκατάστασης στην περιοχή, το οποίο μεταφράζεται σε ψηλότερα κτίρια και μεγαλύτερο πληθυσμό, αφού ο πραγματικός πληθυσμός αυξήθηκε κατά 16,39% και τα κτίρια με τρεις έως πέντε ορόφους κατά 57,58%⁴⁴.

Προχωρώντας στη σύγκριση των χρήσεων⁴⁵ μεταξύ των δύο απογραφών εξάγονται τα εξής συμπεράσματα:

- στα Ο.Τ. 622, 623, όπου είναι συγκεντρωμένος ο μεγαλύτερος αριθμός βυρσοδευείων, παρατηρείται μείωση των χρήσεων που αφορούν στη βιομηχανία-βιοτεχνία και ενίσχυση του εμπορίου-υπηρεσιών (γραφεία, μικρές αγορές, αναψυχή), ενώ ταυτόχρονα η μείωση στην κατοικία και στον αριθμό των κτιρίων αιτιολογείται από το περίπλοκο ιδιοκτησιακό καθεστώς που ισχύει στην περιοχή και από την αδυναμία επέμβασης στα κτίρια που ανήκουν σε αυτά τα Ο.Τ.,
- στο Ο.Τ. 669, στο οποίο το 1990 η κυρίαρχη χρήση είναι αυτή της κατοικίας, το 2000 αναπτύσσονται χρήσεις βιομηχανίας-βιοτεχνίας και εμπορίου-υπηρεσιών εις βάρος της κατοικίας,
- στο Ο.Τ. 667 η κατοικία παραμένει στα ίδια επίπεδα, ενώ η βιομηχανία-βιοτεχνία απουσιάζει και εμφανίζονται χρήσεις εμπορίου-υπηρεσιών,
- στα Ο.Τ. 703, 704 έχουμε αύξηση του αριθμού των κτιρίων και αντικατάσταση των χρήσεων βιομηχανίας-βιοτεχνίας από δραστηριότητες εμπορίου-υπηρεσιών τοπικής εμβέλειας και εξυπηρέτησης σε συνύπαρξη με την κατοικία,
- στο Ο.Τ. 738, ενώ στην απογραφή του 1990 καταγράφονται χρήσεις βιομηχανίας-βιοτεχνίας, αυτές αντικαθίστανται πλήρως από την κατοικία, που επικρατεί τελικά ως κυρίαρχη χρήση.

Πέρα από τις μεταβολές που αναλύθηκαν προηγουμένως, στα υπόλοιπα οικοδομικά τετράγωνα επικρατεί η κατοικία ως κυρίαρχη χρήση διαμορφώνοντας τον οικιστικό χαρακτήρα της περιοχής.

⁴⁴ Βλ. Παράρτημα Πινάκων, Πίνακας 16

⁴⁵ Βλ. Παράρτημα Χαρτών, Χάρτης 10

Εκτός από τα στοιχεία που συλλέχτηκαν από τις απογραφές, πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια της εργασίας απογραφή κτιρίων το 2010 στο πεδίο, για τα αντίστοιχα δεδομένα. Με βάση, λοιπόν, τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν, θα εξεταστεί η περαιτέρω εξέλιξη του κτιριακού αποθέματος ανά οικοδομικό τετράγωνο μέχρι και σήμερα.

Η γενικότερη εικόνα που διαμορφώνεται για την περιοχή είναι η μείωση της κατοικίας και των χρήσεων βιομηχανίας-βιοτεχνίας και η αύξηση των χρήσεων εμπορίου-υπηρεσιών. Στη συγκεκριμένη περιοχή παρατηρείται συγκέντρωση των περισσότερων κεντρικών λειτουργιών σε σχέση με την ευρύτερη ζώνη, γεγονός που εξηγείται αφενός από την εξάπλωση των περιοχών κατοικίας προς τα ανατολικά, αφετέρου από την εγγύτητα της περιοχής μελέτης με το κέντρο της πόλης. Επιπλέον, η μείωση των κτιρίων που έχουν μέχρι δύο ορόφους και η ταυτόχρονη αύξηση των κτιρίων με τρεις έως πέντε ορόφους υποδηλώνει την αντικατάσταση του παλιού κτιριακού αποθέματος από καινούριες, πολυώροφες πολυκατοικίες.

Προχωρώντας σε πιο ειδική ανάλυση της περιοχής προκύπτουν τα παρακάτω στοιχεία για τα υπό εξέταση οικοδομικά τετράγωνα⁴⁶:

- στο Ο.Τ. 668 έχουμε παρουσία χρήσεων εμπορίου-υπηρεσιών εις βάρος της κατοικίας, που αποτελούσε το 100% του οικοδομικού τετραγώνου με βάση την απογραφή του 2000, και κατ' επέκταση ενίσχυση της παρουσίας αντίστοιχων χρήσεων στα γειτονικά οικοδομικά τετράγωνα και ανάδειξη του κεντρικού ρόλου της οδού Χαλέπας καθώς αυτή προεκτείνεται στα ανατολικά,
- στα Ο.Τ. 703, 704 και 738 έχουμε μείωση της κατοικίας και ενίσχυση του εμπορίου-υπηρεσιών σε μεγάλο βαθμό, γεγονός που αναδεικνύει τον κεντρικό ρόλο της λεωφόρου Ακρωτηρίου, ταυτόχρονα όμως έχουμε αύξηση των πολυώροφων κτιρίων τα οποία σε κάποιες περιπτώσεις φτάνουν τους πέντε ορόφους.

Η ενίσχυση των χρήσεων εμπορίου-υπηρεσιών σχετίζεται με τη σημασία των οδών Χαλέπας και Ακρωτηρίου, μιας και αυτές συνδέουν το κέντρο με τον δήμο Ακρωτηρίου, αλλά και με την έντονη διέλευση οχημάτων σε αυτές, η οποία οφείλεται στη συνεχή ανάπτυξη της ανατολικής πλευράς του δήμου Χανίων ως περιοχής κατοικίας.

⁴⁶ Βλ. Παράρτημα Χαρτών, Χάρτης 11

2.4.5. Ανάλυση σημαντικών κτιρίων περιοχής μελέτης

Προχωρώντας την ανάλυση σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου, στη χαρτογράφηση των σημαντικών κτιρίων της περιοχής μελέτης, όπως αυτά καταγράφηκαν από την έρευνα στο πεδίο, αλλά και με βάση βιβλιογραφικά στοιχεία για την περιοχή, προκύπτουν τρεις χάρτες. Στον Χάρτη 12 χαρτογραφούνται όλα τα διατηρητέα κτίρια της περιοχής μελέτης, και στον Χάρτη 13 χαρτογραφούνται οι χρήσεις σημαντικών κτιρίων με βάση την απογραφή χρήσεων γης των κτιρίων που πραγματοποιήθηκε στο πεδίο. Με αυτόν τον τρόπο γίνεται μία προσπάθεια να κωροθετηθούν οι μεταβολές στη φυσιογνωμία της περιοχής, να προβληθούν τα σημεία που θα μπορούσαν να προκαλέσουν περαιτέρω αναβάθμιση της περιοχής και να μελετηθούν σε σχέση με τον μεγάλης ιστορικής και αρχιτεκτονικής σημασίας δομημένο ιστό.

Τα στοιχεία που συλλέχτηκαν από τις υπηρεσίες του Δήμου Χανίων για τα διατηρητέα κτίρια της περιοχής συγκεντρώνονται παρακάτω με αρίθμηση αντίστοιχη με αυτήν του παραγόμενου χάρτη⁴⁷:

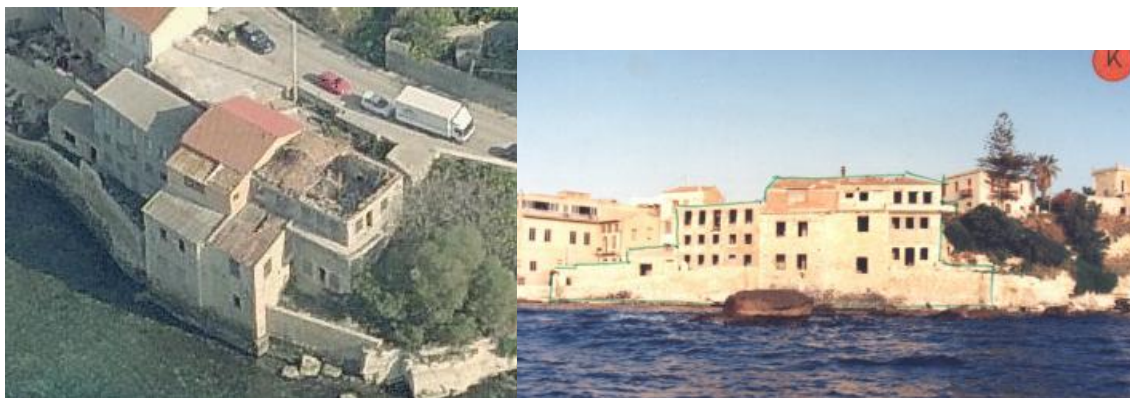
- Τα κτίρια 1,2 και 3 βρίσκονται στην περιοχή Ταμπακαριών και στην οδό Βιβιλάκη 23 και 2, αντίστοιχα, και αποτελούν ιδιοκτησία της οικογένειας Αγοραστάκη με αρ.απόφασης 50377/2007 και αρ.ΦΕΚ 572 με βάση την οποία έγινε ο χαρακτηρισμός ως διατηρητέων δύο κτιρίων που βρίσκονται στην περιοχή Ταμπακαριά του δήμου Χανίων και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών.



Εικόνα 1. Διατηρητέα κτίρια 1,2,3. Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

⁴⁷ Βλ. Παράρτημα Χαρτών, Χάρτης 12

- Τα κτίρια 4, 5 και 6 βρίσκονται, επίσης, στην περιοχή των Ταμπακαριών και πιο συγκεκριμένα στην οδό Βιβιλάκη 1, χρονολογούνται από το 1820, ενώ η χρήση τους μέχρι και σήμερα είναι αυτή του βυρσοδεψείου. Αποτελούν συγκρότημα κτιρίων που ανήκει στο σύνολο των παλιών Ταμπακαριών. Είναι πέτρινα, διώροφα και τριώροφα κτίρια, τα οποία αποτελούν αυτοτελή οικοδομικό θύλακα στη βραχώδη ακτή της Χαλέπας. Ο χαρακτηρισμός τους ως διατηρητέων έγινε με την υπ.απόφαση 3058/316 και αρ.ΦΕΚ 70/19-2-1989.



Εικόνα 2. Διατηρητέα Κτίρια 4,5,6.

Πηγή:<http://gis.chania.gr/files/PRESERVABLE/W0070210.jpg> (αριστερή εικόνα),
<http://www.bing.com/maps/> (δεξιά εικόνα)

- Το κτίριο με τον αριθμό 7 βρίσκεται στην περιοχή της Χαλέπας και επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου, χρονολογείται από το 1860 και αρχικά αποτελούσε την έπαυλη του εξ Αιγύπτου Χασάν Τακσή Πασά. Είναι ένα κτίριο διώροφο νεοκλασικού ρυθμού, δίπλα στο άλλοτε κτίριο εξουσίας της πόλης, το παλάτι, και στο σπίτι του Ελευθέριου Βενιζέλου. Υπέστη σημαντικές αλλοιώσεις, όταν αγοράστηκε και μετατράπηκε σε Γαλλική Σχολή Καλογραγιών του Αγ. Ιωσήφ της Μασσαλίας, ενώ σήμερα σε αυτό στεγάζεται το τμήμα της Αρχιτεκτονικής Σχολής του Πολυτεχνείου Κρήτης. Περιβάλλεται από μεγάλη έκταση πρασίνου και χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο με την απόφαση με αρ. 1880/196 και αρ. ΦΕΚ 31/30-1-1990.



Εικόνα 3. Αρχιτεκτονική Σχολή Πολυτεχνείου Κρήτης, διατηρητέο κτίριο 7. Πηγή: Ιδία Επεξεργασία (αριστερή εικόνα), <http://www.bing.com/maps/> (δεξιά εικόνα)

- Το κτίριο με τον αριθμό 8 αποτελεί ιδιοκτησία της οικογένειας Μητσοτάκη και βρίσκεται στη συμβολή των οδών Ελευθερίου Βενιζέλου και Φραγκοκαστέλλου. Χρονολογείται από το 1882, εποχή κατά την οποία αποτελούσε εξοχική κατοικία Κωνσταντινουπολίτη εμπόρου, και στη συνέχεια χρησιμοποιήθηκε ως κατοικία αρχικά του Ύπατου Αρμοστή Πριγκηπα Γεώργιου και αργότερα του εκάστοτε Διοικητή Κρήτης. Περιβάλλεται από έκταση 5 στρεμμάτων και χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο με την υπ' αρ. Απόφαση 33612/2227 και αρ.ΦΕΚ 544/18-6-1987.



Εικόνα 4. Διατηρητέο κτίριο 8. Πηγή: <http://www.bing.com/maps/> (αριστερή εικόνα), <http://gis.chania.gr/files/PRESERVABLE/W0069730.jpg> (αριστερή εικόνα)

- Το κτίριο 9 είναι η οικία/υπήρξε οικία του Ελευθερίου Βενιζέλου. Χρονολογείται από το 1880, η τελική μορφή του όμως δόθηκε το 1928. Πρόκειται για ένα κτίριο διώροφο, γραφικής προαστιακής αρχιτεκτονικής, με μεγάλο κήπο και πυκνή

βλάστηση. Το 2002 περιήλθε στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου και σήμερα λειτουργεί ως μουσείο. Η αρχιτεκτονική και ιστορική του σημασία δηλώνεται από τον χαρακτηρισμό του όχι μόνο ως διατηρητέου με βάση την υπ' αρ. Απόφαση 63397/4799 και αρ. ΦΕΚ 1161/27-11-1987, αλλά και ως κτιρίου έργου τέχνης με την υπ' αριθμόν υπουργική απόφαση ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1675/46079 με αρ. ΦΕΚ 795/22-8-1980.



Εικόνα 5.Οικία - Μουσείο Ελευθέρου Βενιζέλου, διατηρητέο κτίριο 9. Πηγή: Ιδία Επεξεργασία (δεξιά εικόνα), <http://gis.chania.gr/files/PRESERVABLE/el%20venizelos.jpg> (αριστερή εικόνα)

- Το κτίριο 10 είναι ένα διώροφο νεοκλασικό κτίριο. Κτίστηκε από τον βαμβακέμπορα Χορτατζή και στέγασε το Ελληνικό Προξενείο. Αποτελεί ένα από τα αντιπροσωπευτικότερα δείγματα νεοκλασικής αρχιτεκτονικής και λόγω μορφής και λόγω θέσης (μπροστά στην παραλιακή ζώνη). Βρίσκεται στην περιοχή της Χαλέπας και, πιο συγκεκριμένα, στην οδό Ελευθερίου Βενιζέλου 113 και Βιβιλάκη. Χρονολογείται από τις αρχές του 1900 και σήμερα παραμένει ακατοίκητο. Όπως και η οικία του Ελ. Βενιζέλου, έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με βάση την υπ' αρ. Απόφαση 33612/2227 και αρ.ΦΕΚ 544/18-6-1987, αλλά και ως κτίριο έργου τέχνης με την υπ' αριθμόν υπουργική απόφαση ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1675/46079 με αρ. ΦΕΚ 795/22-8-1980.



Εικόνα 6. Διατηρητέο κτίριο 10. Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

- Το κτίριο 11 είναι η επονομαζόμενη κατοικία Βλουμ και βρίσκεται επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου στην περιοχή της Χαλέπας. Χρονολογείται από το 1860 και χρησιμοποιήθηκε έκτοτε ως κατοικία, η οποία φιλοξενούσε και τον Ρώσο υποπρόξενο. Από το 2005 στην ανακαινισμένη οικία Βλούμ στεγάζονται οι διοικητικές και επιστημονικές υπηρεσίες του Εθνικού Ιδρύματος Ερευνών και Μελετών «Ελευθέριος Κ. Βενιζέλος» και η οικία μετονομάστηκε σε Μέγαρο «Μητροπολίτης Ειρηναίος Γαλανάκης» προς τιμήν του Προέδρου του Ιδρύματος. Ο χαρακτηρισμός του ως διατηρητέου έγινε με βάση την υπ' αρ. Απόφαση 63397/4799 και αρ. ΦΕΚ 1161/27-11-1987.



Εικόνα 7. Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών και Μελετών «Ελευθέριος Κ. Βενιζέλος», διατηρητέο κτίριο 11.
Πηγή: <http://www.venizelos-foundation.gr/megaro>

- Το κτίριο 12 ανήκει στη Νιόβη Μπόλαρη και βρίσκεται στην οδό Λαγκλή 6 στην περιοχή της Χαλέπας και χαρακτηρίστηκε ως μνημείο με την υπ' αρ. απόφαση 1399/58449 και αρ.ΦΕΚ 1234/12-6-2004.



Εικόνα 8. Διατηρητέο κτίριο 12. Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

- Το κτίριο 13 ανήκει στη Φαιναρέτη Μητσοτάκη και βρίσκεται στην Ελευθερίου Βενιζέλου 146 στην περιοχή της Χαλέπας. Είναι μια διώροφη βίλλα, της οποίας η χρήση παραδοσιακά ήταν αυτή της κατοικίας, ενώ σήμερα, ύστερα από επισκευές αναπαλαιώσης, αποτελεί τον προθάλαμο ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Ο χαρακτηρισμός του ως διατηρητέου έγινε με βάση την υπ' αρ. Απόφαση 33612/2227 και αρ.ΦΕΚ 544/18-6-1987.



Εικόνα 9. Ξενοδοχείο «Χαλέπα» διατηρητέο κτίριο 13. Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

- Το κτίριο 14 στεγάζει το 9^ο Δημοτικό Σχολείο και Νηπιαγωγείο Χανίων. Βρίσκεται στην οδό Σκρα στην περιοχή της Χαλέπας και χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο με την υπουργική απόφαση ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2546/62887/18-11-1993, ΦΕΚ 924/Β/23-12-1993.



Εικόνα 10. 9^ο Δημοτικό Σχολείο Χανίων, διατηρητέο κτίριο 14. Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

- Το κτίριο 15 είναι η Βίλα Ανδρομέδα, αποτελεί ιδιοκτησία της οικογένειας Ναζάκη και βρίσκεται στην οδό Ελευθερίου Βενιζέλου 150 της περιοχής της Χαλέπας. Χρονολογείται από το 1920 και είναι δώροφο κτίριο υπερυψωμένο πάνω από τον

παραλιακό δρόμο της Νέας Πόλης. Έχει αλλοιωθεί από μεταγενέστερες επεμβάσεις και προσθήκες, διατηρώντας όμως αναλλοίωτη τη βασική σύνθεση του νεοκλασικού κτιρίου. Σήμερα λειτουργεί ως ξενοδοχείο και ο χαρακτηρισμός του ως διατηρητέου έγινε με βάση την υπ' αρ. Απόφαση 1880/196 του αρ.ΦΕΚ 31/30-1-1990.



Εικόνα 11. Ξενοδοχείο «Χαλέπα» διατηρητέο κτίριο 15. Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

- Το κτίριο 16 χρονολογείται από το 1900 και στέγασε επί τουρκικής κατοχής και Κρητικής Πολιτείας το Γαλλικό Προξενείο. Βρίσκεται στην οδό Μαυρογενήδου της περιοχής της Χαλέπας και σήμερα παραμένει ακατοίκητο, ενώ ο χαρακτηρισμός του ως διατηρητέου έγινε με βάση την υπ' αρ. Απόφαση 1880/196 του αρ.ΦΕΚ 31/30-1-1990.



Εικόνα 12. Διατηρητέο κτίριο 16. Πηγή: <http://www.bing.com/maps/> (αριστερή εικόνα), <http://gis.chania.gr/files/PRESERVABLE/W0070480.jpg> (δεξιά εικόνα)

- Τα κτίρια 17 και 18 αποτελούν δώροφα κτίρια στην παραλιακή ζώνη της Νέας Πόλης στην περιοχή Μπάνια της Χαλέπας στην οδό Ελευθερίου Βενιζέλου 138. Χρονολογούνται από το 1860, χρησιμοποιούνται ως κατοικίες και αποτελούν μαζί με τα διπλανά κτίρια αναπόσπαστο παραδοσιακό σύνολο της παραλίας. Ο χαρακτηρισμός τους ως διατηρητέων έγινε με την υπ' αρ. Απόφαση 63397/4799 και αρ.ΦΕΚ 1161/27-11-1987.



Εικόνα 13. Διατηρητέα κτίρια 17,18. Πηγή: <http://gis.chania.gr/files/PRESERVABLE/W0070480.jpg> (αριστερή εικόνα), Ιδία Επεξεργασία (δεξιά εικόνα)

- Τα κτίρια 19 και 20 βρίσκονται δίπλα στα κτίρια 17 και 18 στην οδό Ελευθερίου Βενιζέλου 136 και 132-134, αντίστοιχα, στην περιοχή Μπάνια της Χαλέπας, αλλά χρονολογούνται σε μεταγενέστερη περίοδο, κοντά στο 1920. Τα κτίρια είναι

διώροφα και αισθητά υπερυψωμένα πάνω από τον παραλιακό δρόμο, σχηματίζοντας με τα διπλανά κτίρια ένα ενιαίο μορφολογικό μέτωπο προς την παραλία. Ο χαρακτηρισμός τους ως διατηρητέων έγινε, επίσης, με την υπ' αρ. Απόφαση 63397/4799 και αρ.ΦΕΚ 1161/27-11-1987.



Εικόνα 14. Διατηρητέα κτίρια 19, 20. Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

- Τα κτίρια 21 και 22 είναι επίσης υπερυψωμένα διώροφα πέτρινα κτίρια, τα οποία έχουν κτιστεί στο ρυθμό της γραφικής αρχιτεκτονικής για εξοχικές κατοικίες κατά τα αθηναϊκά πρότυπα (Τσίλλερ). Βρίσκονται στην οδό Ελευθερίου Βενιζέλου 130 στην περιοχή Μπάνια Χαλέπας. Χρονολογούνται από το 1900, εποχή κατά την οποία αποτελούσαν την οικία Μυλογιάννη, και υπήρχαν σ' αυτά και τρία αγάλματα (κόρες), τα οποία όμως αφαιρέθηκαν τελευταία. Ο χαρακτηρισμός τους έγινε με την υπ' αρ. Απόφαση 63397/4799 και αρ.ΦΕΚ 1161/27-11-1987.



Εικόνα 15. Διατηρητέα κτίρια 21, 22. Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

- Το κτίριο με τον αριθμό 23 βρίσκεται στην οδό Γραμβούσης της περιοχής Χαλέπας και αποτελεί ιδιοκτησία της Εριέττας Χορτατζή – Μαρκαντώνη. Κτίστηκε από τον Αιγυπτιώτη βαμβακέμπορα Γ. Χορτατζή στα τέλη της τουρκικής κατοχής και περιβάλλεται από μεγάλο κήπο. Σήμερα αποτελεί την οικία του Πέτρου Μαρκαντώνη και δίνει ένα ξεχωριστό ενδιαφέρον στην πλατεία Καγιαλέ. Χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο με την υπ' αρ. Απόφαση 33612/2227 και αρ. ΦΕΚ 544/18-6-1987, αλλά και ως κτίριο έργο τέχνης με την υπ' αριθμόν υπουργική απόφαση ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1675/46079 με αρ. ΦΕΚ 795/22-8-1980.



Εικόνα 16. Διατηρητέο κτίριο 23. Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

- Το κτίριο 24 είναι ένα διώροφο κτίριο επαρχιακού συντηρητικού κλασικισμού, κτισμένο σε μεγάλο κήπο στην παραλιακή ζώνη της Νέας Πόλης. Χρονολογείται μεταξύ του 1920 και του 1930 και αποτελεί τυπικό δείγμα μετάβασης σε άλλου είδους αρχιτεκτονική από τον κλασικιστικό ρυθμό. Βρίσκεται στην οδό Δεληγιαννάκηδων 4-6 στην περιοχή Μπάνια – Χαλέπας και χρησιμοποιείται ως κατοικία μέχρι και σήμερα. Ο χαρακτηρισμός του ως διατηρητέου έγινε με την υπ' αρ. Απόφαση 1880/196 και αρ. ΦΕΚ 31/30-1-1990.



Εικόνα 17. Διατηρητέο κτίριο 24. Πηγή:
<http://gis.chania.gr/files/PRESERVABLE/W0070510.jpg>

- Τα κτίρια 25, 26 και 27 βρίσκονται στην οδό Χαιρέτη της περιοχής της Χαλέπας και αποτελούν ένα συγκρότημα κτιρίων που πιθανολογείται ότι ήταν αρχικά ενετικό και στη συνέχεια τουρκικό μετόχι, το οποίο μετασκευάστηκε επί της τουρκοκρατίας. Η πρόσοψη μαζί με τις μάντρες και τα απέναντι κτίρια καθορίζουν και χαρακτηρίζουν την ιδιαιτερότητα του δρομίσκου αυτού. Ο χαρακτηρισμός τους ως διατηρητέων έγινε με την υπ' αρ. Απόφαση 33612/2227 και αρ. ΦΕΚ 544/18-6-1987.



Εικόνα 18. Διατηρητέα κτίρια 26,27. Πηγή:
<http://gis.chania.gr/files/PRESERVABLE/W0069710.jpg> (δεξιά εικόνα), Ιδία Επεξεργασία
(αριστερή εικόνα)

- Το κτίριο 28 είναι η οικία του Βαλέριου Καλούτση, βρίσκεται στην οδό Δαγκλή 22 στην περιοχή της Χαλέπας και χρονολογείται από το 1900. Είναι ένα διώροφο νεοκλασικό κτίριο, το οποίο στέγασε και το Ελληνικό Προξενείο, και κτίστηκε στον τύπο της βίλλας από τον βαμβακέμπορα Χορταιζή. Αποτελεί ένα από τα αντιπροσωπευτικότερα δείγματα νεοκλασικής αρχιτεκτονικής, με δυτικής προέλευσης αυλόθυρα και αρκετά μεγάλο κήπο. Ο χαρακτηρισμός του ως διατηρητέου έγινε με την υπ' αρ. Απόφαση 33612/2227 και αρ. ΦΕΚ 544/18-6-1987, ενώ ο χαρακτηρισμός του ως κτιρίου έργου τέχνης έγινε με την υπ' αριθμόν υπουργική απόφαση ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1675/46079 με αρ. ΦΕΚ 795/22-8-1980.



Εικόνα 19. Οικία Καλούτση, διατηρητέο κτίριο 28. Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

- Το κτίριο 29 είναι η επονομαζόμενη έπαυλη Βαρωνίδος φον Σβαρτς, βρίσκεται στην οδό Κατσανεβάκη της περιοχής με τοπωνύμιο Μεϊντάνι και χρονολογείται από το 1800, οπότε και αποτελούσε το αρχοντικό της οικογένειας Σβαρτς. Σήμερα έχει περιέλθει στον Δήμο Χανίων, παραμένει ακατοίκητο και έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο (ΦΕΚ 15/15-1-1975). Το κτίριο αυτό αποτελούσε και αποτελεί ένα από τα πιο ενδιαφέροντα και αξιόλογα κτίρια της περιοχής, περιβαλλόμενο από μεγάλη καλλιεργήσιμη έκταση, η οποία όμως σήμερα έχει μειωθεί σημαντικά. Ο χαρακτηρισμός του ως διατηρητέου έγινε με την υπ' αρ. Απόφαση 33612/2227 και αρ. ΦΕΚ 544/18-6-1987.



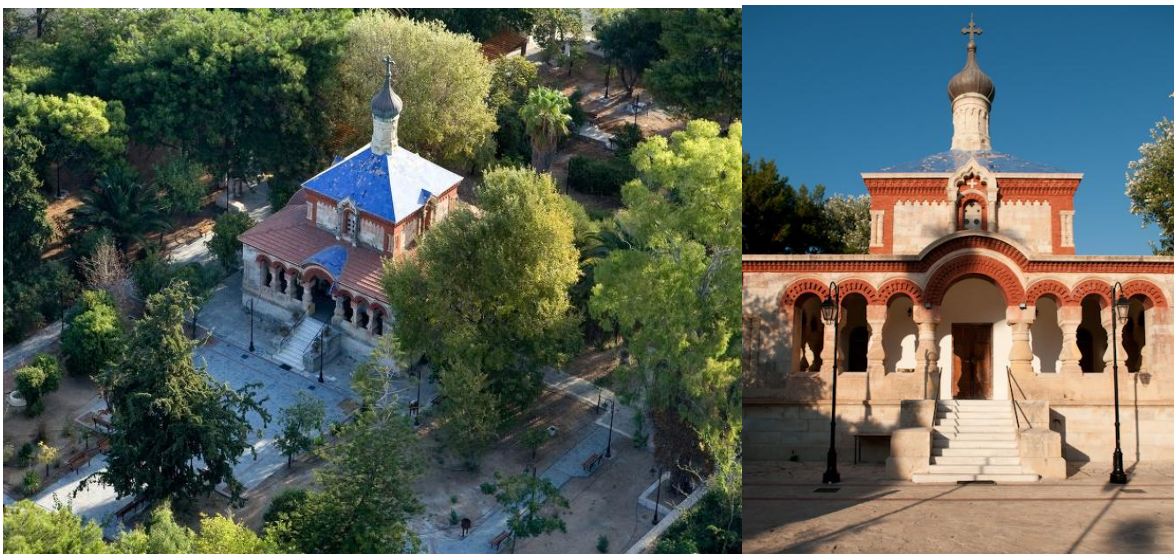
Εικόνα 20. Διατηρητέο κτίριο 29. Πηγή:
<http://gis.chania.gr/files/PRESERVABLE/W0070480.jpg>

- Τα κτίρια 30, 31, 32, 33 και 34 βρίσκονται στην οδό Ακρωτηρίου 1 και αποτελούσαν τούρκικο αρχοντικό με μεγάλο κήπο. Σήμερα χρησιμοποιούνται ως κατοικία και ανήκουν στην οικογένεια Μουντάκη. Ο χαρακτηρισμός τους έγινε με την υπ' αρ. Απόφαση 63397/4799 και αρ.ΦΕΚ 1161/27-11-1987.



Εικόνα 21. Διατηρητέα κτίρια 30,31,32,33,34. Πηγή: Ίδια Επεξεργασία

- Το κτίριο 35 είναι ο Ι.Ν. Αγίας Μαγδαληνής. Πρόκειται για ιδιόρρυθμο αρχιτεκτονικό τύπο ναού μεγάλης ιστορικής σημασίας που περιβάλλεται από μεγάλης έκτασης κήπο. Πρόσφατα έγιναν εργασίες αναπαλαίωσης του ναού και διαμόρφωσης των εξωτερικών χώρων. Ο χαρακτηρισμός του κτιρίου ως ιστορικού μνημείου έγινε με την υπουργική απόφαση με αρ. Απόφασης 10977/16-5-1967 και αρ. ΦΕΚ 352/31-5-1967.



Εικόνα 22. Διατηρητέο κτίριο 35. Πηγή:
<http://gis.chania.gr/files/PRESERVABLE/magdalini.jpg> (αριστερή εικόνα), Ιδία Επεξεργασία
 (δεξιά εικόνα)

- Το κτίριο με τον αριθμό 36 είναι ο Ι.Ν. Αγίου Γεωργίου, ο οποίος βρίσκεται επί της οδού Δαγκλή, ακριβώς απέναντι από τον Ι.Ν. Αγίας Μαγδαληνής, και περιβάλλεται από μικρό κήπο. Ο χαρακτηρισμός του ως νεότερου μνημείου έγινε με την υπουργική απόφαση με αρ. Απόφασης ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Β1/Φ47/104777/4376 και αρ. ΦΕΚ 501/24-11-2010.



Εικόνα 23. Ι.Ν. Αγίου Γεωργίου, διατηρητέο κτίριο 36. Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Η σημασία των διατηρητέων κτιρίων, η τωρινή χρήση τους και η αξιοποίηση αυτών, αλλά και των γειτονικών τους κτιρίων διαμορφώνουν τον χαρακτήρα της περιοχής και τις συνθήκες αναζήτησης φαινομένων εξευγενισμού στην περιοχή.

Στην προσπάθεια για μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα, κωροθετήθηκαν επιπρόσθετα οι χρήσεις που αφορούν στην αναψυχή, τον πολιτισμό, τις εμπορικές χρήσεις, τα μουσεία και τα ξενοδοχεία της περιοχής μελέτης.

Πιο συγκεκριμένα⁴⁸:

- Χρήσεις αναψυχής εμφανίζονται στην παράλια ζώνη της περιοχής μελέτης, εκμεταλευόμενες το φυσικό τοπίο και, στην περίπτωση των Ταμπακαριών, και την αισθητική που προσδίδουν τα κτίρια των παλιών βυρσοδεψείων στην περιοχή.
- Χρήσεις πολιτισμού εμφανίζονται /εντοπίζονται στο Μουσείο Ελευθέριος Βενιζέλος, στο Ίδρυμα Ερευνών και Μελετών «Ελευθέριος Κ. Βενιζέλος» και στο στούντιο χορού και έκφρασης ΚΕΡ στην ιστορική οικία Καλούτση.
- Εμπορικές χρήσεις εμφανίζονται κατά μήκος της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου, καθώς και στην προέκτασή της, την οδό Χαλέπας, με εμπορικές δραστηριότητες τοπικής

⁴⁸ Βλ. Παράρτημα Χαρτών, Χάρτης 14

εμβέλειας και εξυπηρέτησης. Ομοίως και στην πλατεία Κατζαμπά, στη σύνδεση της Μανούσου Κούνδουρου με την Ακρωτηρίου, όπου φαίνεται να εδραιώνεται ένα τοπικό εμπορικό κέντρο με δραστηριότητες που καλύπτουν τις καθημερινές ανάγκες μίας οικιστικής περιοχής.

- Τα ξενοδοχεία που λειτουργούν στην περιοχή βρίσκονται επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου και στεγάζονται σε διατηρητέα κτίρια, τα οποία έχουν ανακαινιστεί με βάση την ισχύουσα νομοθεσία. Οι περιορισμοί στην περαιτέρω επέμβαση στα κτίρια αυτά καθεαυτά είχαν ως αποτέλεσμα την κατασκευή του κύριου ξενοδοχειακού συγκροτήματος πίσω από τα διατηρητέα κτίρια, με σκοπό την αύξηση του δυναμικού τους.
- Τα αρχιτεκτονικά γραφεία βρίσκονται στην περιοχή των Ταμπακαριών, επί των οδών Βιβιλάκη, Πλοιάρχων 1866 και Φραγκοκαστέλλου. Η επιλογή του σημείου έγινε με κριτήριο την αισθητική του τοπίου, την αρχιτεκτονική των κτιρίων και τη σχέση κέντρου-απόκεντρου της περιοχής μελέτης, τα οποία αναβάθμισαν τις συνθήκες εργασίας στην περιοχή.

2.5. Κοινωνικοοικονομικές Μεταβολές – Δείκτες Ανάλυσης

Προκειμένου να κατανοήσουμε την εξέλιξη της παραγωγικής δομής του δήμου Χανίων, αλλά και τις κοινωνικές επιπτώσεις από τις πιθανές ανακατατάξεις στους παραγωγικούς τομείς κατά τη δεκαετία του 1990, κρίνεται σκόπιμο να εξετάσουμε τις αλλαγές στη δομή της απασχόλησης και των επαγγελμάτων και ειδικότερα να εστιάσουμε στις θέσεις που καλούνται να καταλάβουν οι μετανάστες, με βάση τα δεδομένα που συλλέχτηκαν από τις απογραφές του 1991 και του 2001.

2.5.1. Κλάδοι Απασχόλησης

Στον Πίνακα 17⁴⁹ παρουσιάζεται η ανά κλάδο σύνθεση της απασχόλησης στον δήμο Χανίων το 1991 και το 2001 και παρατηρούμε ότι το 1991 οι μεγαλύτεροι κλάδοι απασχόλησης είναι αυτοί των Κατασκευών, της Δημόσιας Διοίκησης, Άμυνας και Κοινωνικής Ασφάλισης και του Εμπορίου. Η ιεραρχία στους κλάδους απασχόλησης διαφοροποιείται το 2001, με τον κλάδο της Δημόσιας Διοίκησης, Άμυνας και Κοινωνικής Ασφάλισης να μειώνεται και τη θέση του να παίρνει ο αυξημένος κλάδος των Κατασκευών, ενώ το Εμπόριο παραμένει ο μεγαλύτερος κλάδος απασχόλησης. Ο διπλασιασμός του

⁴⁹ Βλ. Παράρτημα Πινάκων, Πίνακας 17

ποσοστού απασχόλησης σε ξενοδοχεία και εστιατόρια υποδηλώνει τις τάσεις ανάπτυξης της πόλης ως τουριστικού θερέτρου και μετατρέπει τον αντίστοιχο κλάδο σε έναν από τους πιο δυναμικούς κλάδους απασχόλησης. Οι υπόλοιποι κλάδοι παρουσιάζουν μικρές διαφοροποιήσεις, αλλά, ως επί τον πλείστον, διατηρούνται στα ίδια επίπεδα, χωρίς να παρουσιάζεται μεγάλη διαφορά στη γενικότερη κατάταξη των δραστηριοτήτων.

Στον Πίνακα 18⁵⁰ απεικονίζεται η ποσοστιαία κατανομή απασχόλησης των μεταναστών το 2001 που μας βοηθά να ανιχνεύσουμε σε ποιους κλάδους απασχόλησης εντάσσονται οι μετανάστες συμβάλλοντας στην ανάπτυξη της οικονομίας της πόλης. Με βάση την κατανομή αυτή διαπιστώνεται ότι η πλειοψηφία τους απασχολείται στον χώρο των Κατασκευών με ποσοστό 52,30%, ενώ η αμέσως επόμενη κύρια απασχόλησή τους είναι αυτή της εξυπηρέτησης σε ξενοδοχεία και εστιατόρια.

Ο Πίνακας 20⁵¹ δίνει μία πρώτη εικόνα για τις θέσεις που καταλαμβάνονται σε κάθε επάγγελμα. Για την ανάλυση των δεδομένων οι θέσεις εργασίας συμπύκθηκαν στις εξής 4 κατηγορίες (ESeC):

1. Υψηλές θέσεις εργασίας, κατηγορία στην οποία περιλαμβάνονται οι μεγάλοι εργοδότες, οι υψηλού και χαμηλού επιπέδου ελεύθεροι επαγγελματίες και διοικητικά στελέχη, οι υψηλού επιπέδου τεχνικοί και επόπτες και τα ενδιάμεσα επαγγέλματα. (ESeC1-2-3)
2. Μέσες θέσεις εργασίας, κατηγορία στην οποία περιλαμβάνονται οι μικροεργοδότες και αυτοαπασχολούμενοι επαγγελματίες (εκτός αγροτών) και οι μικροεργοδότες και αυτοαπασχολούμενοι στον πρωτογενή τομέα. (ESeC4-5)
3. Χαμηλές θέσεις εργασίας, κατηγορία στην οποία περιλαμβάνονται οι χαμηλού επιπέδου τεχνικοί και επόπτες και οι χαμηλές θέσεις υπαλλήλων γραφείου, παροχής υπηρεσιών και πωλήσεων. (ESeC6-7)
4. Πολύ χαμηλές θέσεις εργασίας, κατηγορία στην οποία περιλαμβάνονται οι χαμηλές θέσεις τεχνιτών και οι θέσεις ανειδίκευτης εργασίας. (ESeC8-9)

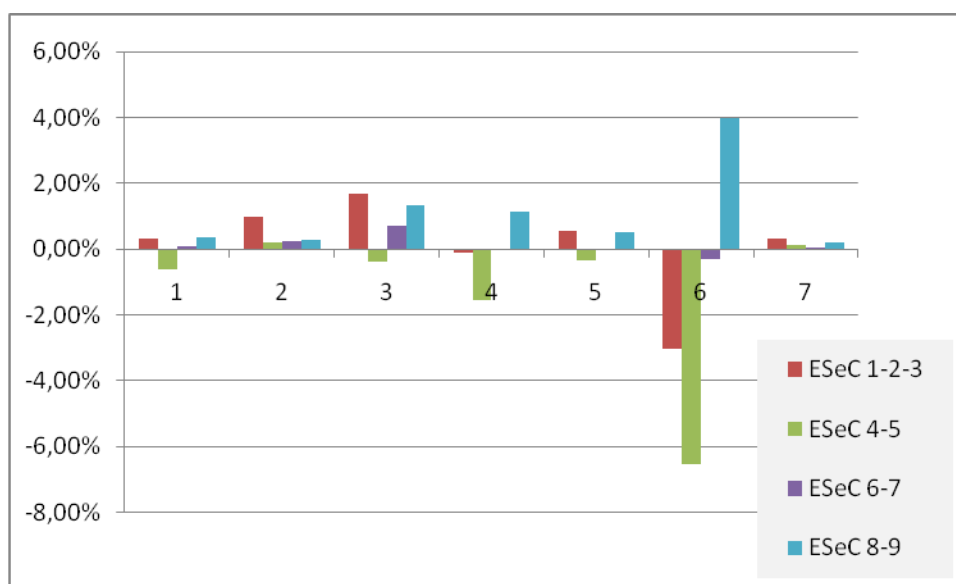
Με βάση τα δεδομένα από τις απογραφές 1991 και 2001, διαπιστώνεται η επέκταση των κατηγοριών 1,3 και 4, με ενίσχυση των υψηλών, των χαμηλών και των πολύ χαμηλών θέσεων εργασίας. Από τους αντίστοιχους πίνακες παρατηρείται μείωση των απασχολούμενων σε μεσαίες θέσεις εργασίας που αφορούν μικροεργοδότες,

⁵⁰ Βλ. Παράρτημα Πινάκων, Πίνακας 18

⁵¹ Βλ. Παράρτημα Πινάκων, Πίνακας 19

αυτοαπασχολούμενους και αυτοαπασχολούμενους στον πρωτογενή τομέα⁵². Την ενίσχυση των χαμηλών θέσεων εργασίας στην κατηγορία 4 ακολουθεί και η απασχόληση του 40,57% των μεταναστών σε αυτήν την κατηγορία. Η επέκταση της κατηγορίας 4 δεν αφορά μονάχα στους μετανάστες, αφού σε αυτήν την κατηγορία ανήκει και το δεύτερο μεγαλύτερο ποσοστό απασχόλησης των Ελλήνων, ενώ το μεγαλύτερο ποσοστό το κατέχει η κατηγορία 1, γεγονός που σημαίνει αύξηση του αριθμού των υψηλών θέσεων εργασίας.

Στο διάγραμμα 1 φαίνεται ότι κατά τη δεκαετία του 1990 οι υψηλότερες κατηγορίες ESeC (1-2-3) μείωσαν την παρουσία τους στη ζώνη 6 και στη ζώνη 4 (κέντρο του δήμου), την αύξησαν σημαντικά στις ζώνες 2, 3 και 5, ενώ στις ζώνες 1 και 7 σημείωσαν μικρότερη αύξηση. Οι χαμηλότερες κατηγορίες ESeC (8-9) παρουσιάζουν αύξηση σε όλες τις ζώνες του δήμου, με τις ζώνες 3,4 και κυρίως 6 να παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη αύξηση.



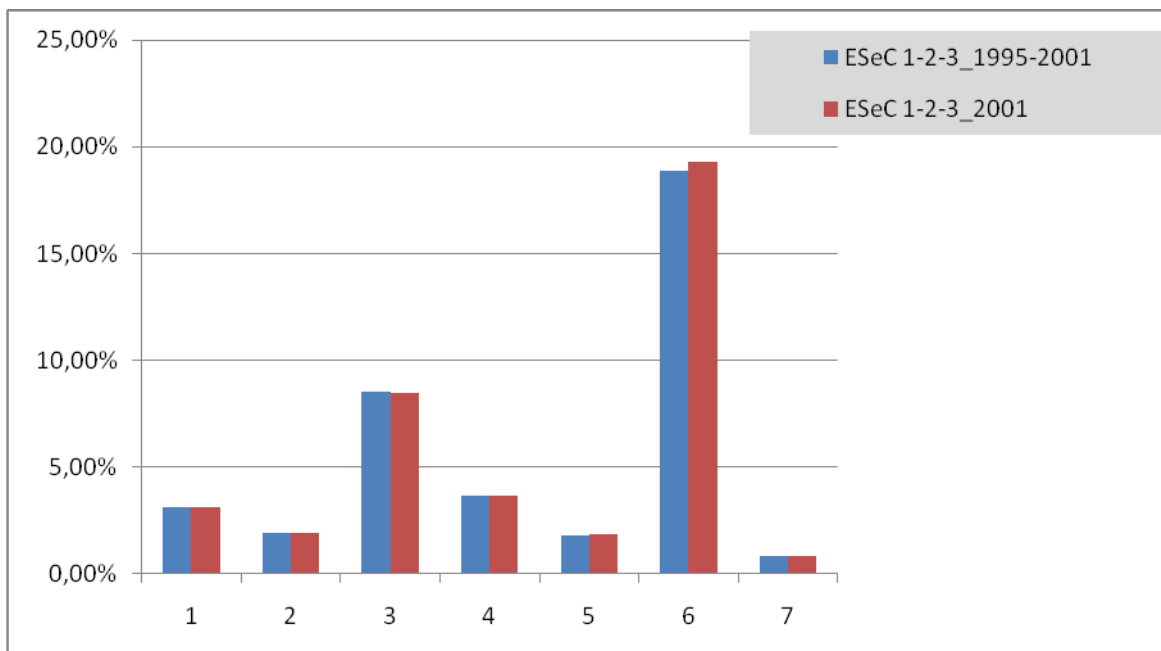
Διάγραμμα 1. Μεταβολή σε ποσοστιαίες μονάδες μεταξύ 1991 και 2001 της παρουσίας των κοινωνικοοικονομικών κατηγοριών ESeC 1-2-3, 4-5, 6-7 και 8-9 στον δήμο Χανίων ανάλογα με τη ζώνη ανάλυσης. / Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων (2006), Ιδία Επεξεργασία

Κατόπιν εξετάσαμε τη στεγαστική κινητικότητα των υψηλότερων κοινωνικοοικονομικών κατηγοριών που πρόσφατα εγκαταστάθηκαν στον Δήμο Χανίων, προσπαθώντας να προσδιορίσουμε αν κατευθύνεται σε περιοχές που κατοικούνται από χαμηλές ή χαμηλές

⁵² Βλ. Παράρτημα Πινάκων, Πίνακας 20

– μεσαίες κοινωνικές ομάδες⁵³, κάτι που θα αποτελούσε σοβαρή ένδειξη για την πιθανή ύπαρξη διαδικασιών «εξευγενισμού».

Όπως φαίνεται στο διάγραμμα 2, η κατηγορία ESeC 1-2-3 δε μεταβλήθηκε σε καμία από τις ζώνες ανάλυσης, με μοναδική εξαίρεση αυτή του κέντρου του δήμου (ζώνη ανάλυσης 6), στην οποία σημειώθηκε μείωση της παρουσίας της ESeC 1-2-3.



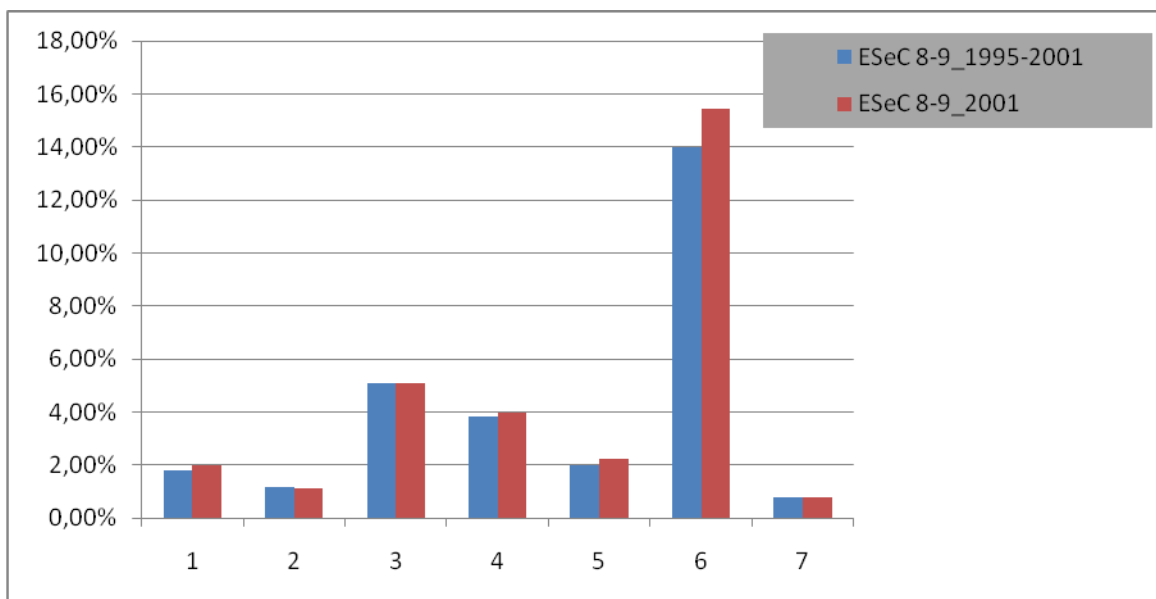
Διάγραμμα 2. Συγκριτική παρουσία της κατηγορίας ESeC 1-2-3 στις 7 ζώνες ανάλυσης του δήμου Χανίων (ποσοστό της στο σύνολο των οικονομικά ενεργών (2001) και στο σύνολο όσων μεταστεγάστηκαν στην περιοχή την περίοδο 1995-2001). / Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων (2006), Ιδία Επεξεργασία

Με βάση τα παραπάνω, μειώνονται οι πιθανότητες ύπαρξης του φαινομένου εξευγενισμού, μιας και δε διαφαίνεται η εισροή των υψηλών κοινωνικοεπαγγελματικών ομάδων στις «ύποπτες» για εξευγενισμό περιοχές. Έτσι, κρίνεται σκόπιμο να εξεταστεί εάν υπάρχει εκτοπισμός των χαμηλότερων κοινωνικοεπαγγελματικών ομάδων σε κάποια περιοχή, κάτι που θα σήμαινε ότι υπάρχει πιθανότητα το φαινόμενο του εξευγενισμού να βρίσκεται σε εξέλιξη.⁵⁴

⁵³ Βλ. Παράρτημα Χαρτών, Χάρτης 8

⁵⁴ Το γεγονός ότι δεν υπάρχουν αντίστοιχα απογραφικά δεδομένα για το 2011 δε μας δίνει τη δυνατότητα να εξακριβώσουμε εάν το φαινόμενο του εξευγενισμού βρίσκεται σε εξέλιξη.

Προχωρώντας στην ανάλυση του διαγραμμάτος 3, παρατηρούμε ότι στις ζώνες 1 και 6 έχουμε μικρές ενδείξεις εκτοπισμού των χαμηλότερων κοινωνικοεπαγγελματικών ομάδων, με αποτέλεσμα να μην μπορούμε να εξαγάγουμε σαφή συμπεράσματα για την ύπαρξη (ή μη) του φαινομένου σε κάποια από τις περιοχές του δήμου.



Διάγραμμα 3. Συγκριτική παρουσία της κατηγορίας ESeC 8-9 στις 7 ζώνες ανάλυσης του δήμου Χανίων (ποσοστό της στο σύνολο των οικονομικά ενεργών (2001) και στο σύνολο όσων μεταστεγάστηκαν στην περιοχή την περίοδο 1995-2001)./ Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων (2006), Ιδία Επεξεργασία

2.5.2. Κοινωνικός Διαχωρισμός της Κατοικίας των Μεταναστών

Στην ενότητα αυτή εξετάζεται ο διαχωρισμός της κατοικίας των μεταναστών, χρησιμοποιώντας τον δείκτη αλληλεπίδρασης (interaction index), ο οποίος αποτελεί μέτρο «έκθεσης» (exposure), δείχνει δηλαδή την πιθανότητα συναναστροφής των μεταναστευτικών ομάδων με τους γηγενείς. Με άλλα λόγια, θεωρείται ότι ο βαθμός της κοινωνικής και πολιτισμικής «έκθεσης» εξαρτάται από το αν οι δύο ομάδες κατοικούν στην ίδια περιοχή (Massey και Denton 1988).

Ο δείκτης αλληλεπίδρασης υπολογίστηκε σύμφωνα με τον τύπο:

$$IN_A = \sum A_i / A * E_i / P_i$$

Όπου

A_i είναι ο αριθμός των αλλοδαπών σε κάθε απογραφικό τομέα του Δήμου Χανίων

A είναι ο αριθμός των αλλοδαπών στο σύνολο του Δήμου Χανίων

E_i είναι ο αριθμός των γηγενών σε κάθε απογραφικό τομέα του Δήμου Χανίων

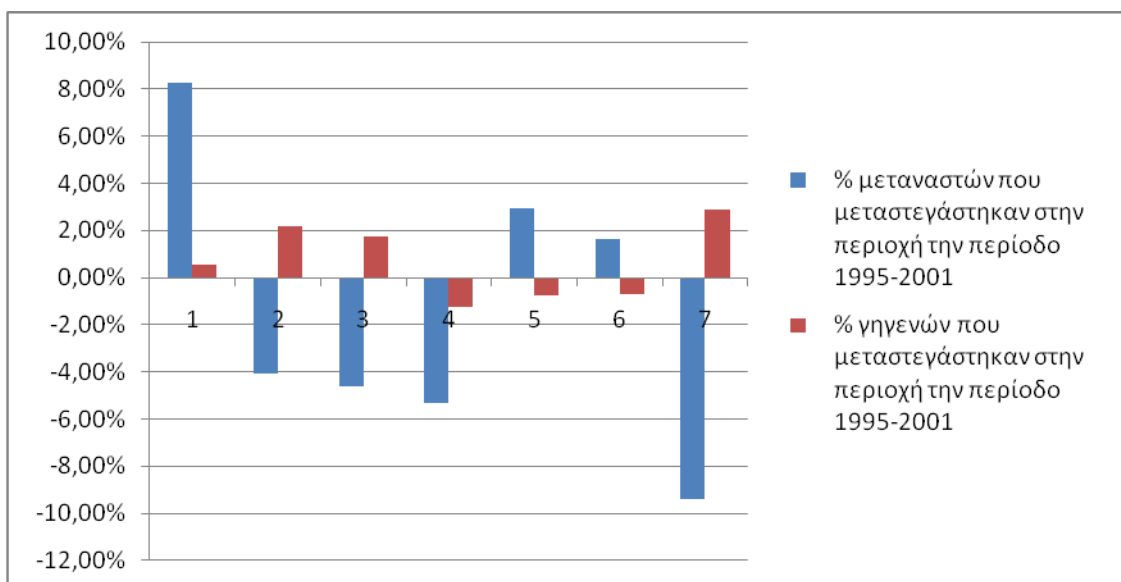
P_i είναι ο συνολικός πληθυσμός σε κάθε απογραφικό τομέα του Δήμου Χανίων

Ο δείκτης αλληλεπίδρασης αποτελεί μέτρο έκθεσης των μεταναστευτικών ομάδων στην επικοινωνία με τον πληθυσμό της πλειοψηφίας. Πολλαπλασιαζόμενος με 100, ο δείκτης αλληλεπίδρασης μετρά την πιθανότητα ένας αλλοδαπός να κατοικεί σε έναν απογραφικό τομέα με Έλληνες.

Η τιμή του δείκτη για τον Δήμο Χανίων είναι $IN_A = 0,874$ και είναι αντίστοιχος του δείκτη αλληλεπίδρασης της Αθήνας⁵⁵ που έχει την τιμή 0,872, κάτι που μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι ο διαχωρισμός των μεταναστών, και στην περίπτωση των Χανίων, είναι υπαρκτός, αν και περιορισμένος σε έκταση. Με βάση αυτήν την τιμή προκύπτει ότι για τον κάθε αλλοδαπό υπάρχουν δύο πιθανότητες : είτε θα κατοικεί σε γειτονιές μεταναστών (12,6%) είτε θα κατοικεί και θα συναστρέφεται κυρίως με Έλληνες (87,4%).

Η μειωμένη παρουσία κοινωνικού διαχωρισμού, ως απόρροια της εισροής των μεταναστών, οφείλεται κυρίως στο ότι οι μετανάστες εγκαθίστανται στο πιο προσιτό οικονομικά τμήμα του οικιστικού αποθέματος του δήμου. Πιο συγκεκριμένα, εγκαθίστανται στα μικρής χωρτικότητας και υποβαθμισμένα διαμερίσματα των χαμηλότερων ορόφων πολυκατοικιών σε πυκνοκατοικημένες περιοχές και σε περιοχές που παραδοσιακά στέγαζαν χαμηλά κοινωνικά στρώματα σε μικρά διώροφα πέτρινα κτίρια, όπως είναι η περίπτωση του Κουμ Καπί. Όπως φαίνεται και στο αντίστοιχο σχήμα, υπάρχει προτίμηση της εγκατάστασης των μεταναστών στις πιο κεντρικές ζώνες (4 και 6) και αυτό οφείλεται όχι μόνο στα χαμηλά ενοίκια, αλλά σχετίζεται και με τις συνθήκες εργασίας τους. Στις περισσότερες περιπτώσεις οι μετανάστες δεν έχουν μόνιμη απασχόληση και η αλλαγή του τόπου εργασίας τους ευνοεί την εγκαταστασή τους σε κεντρικές περιοχές, αφού παρουσιάζει ταυτόχρονα πιο πολλές ευκαιρίες απασχόλησης. Ταυτόχρονα με τη μαζική εισροή μεταναστών στο κέντρο εμφανίζεται και η αντίστροφη τάση των γηγενών να μετακινούνται σε περιοχές κατοικίας.

⁵⁵ Αράπογλου Β., *Οικονομική αναδιάρθρωση, κοινωνική πόλωση και διαχωρισμός των μεταναστών στην Αθήνα*, Πίνακας 6, σελ. 11, 2007.



Διάγραμμα 4. Ποσοστιαία διαφορά μεταξύ του ειδικού πληθυσμιακού βάρους διαφορετικών κοινωνικών τύπων περιοχών κατοικίας και του μεριδίου των μεταναστών νέων κατοίκων και των γηγενών νέων που εγκαταστάθηκαν σε αυτές μεταξύ των 1995 και 2001 στο σύνολο των μεταναστών και γηγενών αντίστοιχα που μεταστεγάστηκαν στον δήμο Χανίων κατά την ίδια περίοδο. / Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων (2006), Ιδία Επεξεργασία

Με βάση το παραπάνω σχήμα, οι μετανάστες κατευθύνθηκαν προς τις κεντρικές περιοχές και ιδιαίτερα σε χαμηλές με μεσαίες και μεικτές (υψηλές με χαμηλές) περιοχές (ζώνες 5 και 6 αντίστοιχα), αλλά και υψηλές με παρουσία χαμηλών-μεσαίων στρωμάτων, όπως είναι η ζώνη 1.

2.5.3. Ανάλυση κοινωνικοοικονομικών μεταβολών στην περιοχή μελέτης⁵⁶

Η περιοχή μελέτης αποτελεί μία υψηλή, με παρουσία χαμηλών-μεσαίων στρωμάτων, περιοχή με υψηλό ποσοστό συγκέντρωσης κατοίκων που δραστηριοποιούνται στην κατηγορία ESeC 1-2-3 και στην κατηγορία ESeC 8-9.

Εξετάζοντας την αναλογία μεταξύ των υψηλών κοινωνικών ομάδων και των χαμηλών (ESeC 123/ ESeC 89) και την αναλογία μεταξύ των μεσαίων ομάδων (ESeC 45/ ESeC 67) προκύπτουν τα ακόλουθα:

- με βάση την απογραφή του 1991, για κάθε 100 κατοίκους που απασχολούνται στην κατηγορία ESeC89, υπάρχουν 172 κάτοικοι που απασχολούνται στην

⁵⁶ Βλ. Παράρτημα Πινάκων, Πίνακας 21

ESeC123. Επίσης, για κάθε 100 κατοίκους που απασχολούνται στην ESeC67, υπάρχουν 253 κάτοικοι που απασχολούνται στην ESeC45.

- με βάση την απογραφή του 2001, για κάθε 100 κατοίκους που απασχολούνται στην κατηγορία ESeC89, υπάρχουν 157 κάτοικοι που απασχολούνται στην ESeC123. Επίσης, για κάθε 100 κατοίκους που απασχολούνται στην ESeC67, υπάρχουν 156 κάτοικοι που απασχολούνται στην ESeC45.

Τα παραπάνω στοιχεία δηλώνουν, και στις δύο περιπτώσεις, την υπεροχή των υψηλών και μεσαίων-υψηλών κοινωνικών ομάδων σε σχέση με τις χαμηλές και μεσαίες – χαμηλές ομάδες. Το ενδιαφέρον όμως είναι ότι, ενώ ο γενικός κοινωνικός χαρακτήρας της περιοχής διαμορφώνεται από τις υψηλές και τις μεσαίες – υψηλές κοινωνικές ομάδες, ταυτόχρονα υπάρχουν σημαντικές διαφορές στις αναλογίες των κατηγοριών απασχόλησης ανάμεσα στην απογραφή του 1991 και του 2001. Πιο συγκεκριμένα, παρατηρούνται εισροή και αύξηση των χαμηλών και μεσαίων –χαμηλών κοινωνικών ομάδων, σε τέτοιο βαθμό όμως που δεν μπορούν να διαμορφώσουν μια νέα ταυτότητα της περιοχής. Οι διαφορές στις αναλογίες οφείλονται όχι μόνο στην αύξηση των χαμηλών και μεσαίων-χαμηλών κοινωνικών ομάδων που εγκαταστάθηκαν στην περιοχή, αλλά και στην απομάκρυνση των μεσαίων-υψηλών κοινωνικών ομάδων, μεταβολές που διαμόρφωσαν έναν κοινωνικό χαρακτήρα με εξισορροπιστική τάση ανάμεσα στις κοινωνικές ομάδες της περιοχής μελέτης.

3. Συμπεράσματα από την ανάλυση των χωρικών, κοινωνικών και οικονομικών μεταβολών

3.1.Συμπεράσματα που αφορούν στις μεταβολές σε επίπεδο δήμου

Απο τις απογραφές του 1990,1991 έως τις απογραφές του 2000,2001 παρατηρήθηκαν οι εξής μεταβολές στον χωρικό και κοινωνικό αστικό ιστό του δήμου: αλλαγές στις χρήσεις γης, μετακινήσεις των πληθυσμών, αποβιομηχανοποίηση του δήμου Χανίων, ανοικοδόμηση, αύξηση των ψηλών κτιρίων, ενίσχυση του εμπορικού κέντρου του δήμου.

Οι παραπάνω μεταβολές εγείρουν ερωτήματα σχετικά με το τι υποδηλώνουν, ποιους επηρεάζουν, ποια είναι τα αίτιά τους και ποιες κατευθύνσεις χαράζουν για την εξέλιξη του δήμου.

Δεδομένου ότι δεν έχει ιδιαίτερη σημασία, για την παρούσα εργασία, αν οι αλλαγές στις χρήσεις γης είναι αυτές που ενίσχυσαν τις μετακινήσεις των πληθυσμών ή αν οι μετακινήσεις των πληθυσμών επέφεραν αλλαγές στις χρήσεις των περιοχών του δήμου, εστιάζουμε την προσοχή μας στο τι υποδηλώνουν αυτές οι μεταβολές.

Σε όλο τον δήμο παρατηρούνται διαδικασίες απομάκρυνσης της βιομηχανίας, με άμεσο αποτέλεσμα την αύξηση των κτιρίων κατοικίας, πράγμα που σημαίνει ότι περισσότεροι άνθρωποι επιλέγουν την εγκατάσταση σε αυτές. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν οι ζώνες 2 και 5, στις οποίες ενισχύθηκε ο οικιστικός χαρακτήρας. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η ζώνη 2, όπου, με βάση τα δεδομένα της Ε.Σ.Υ.Ε., συναντάμε το μεγαλύτερο ποσοστό αύξησης των γηγενών και ταυτόχρονα το μικρότερο ποσοστό αύξησης των αλλοδαπών. Αντίθετα, στη ζώνη 5 έχουμε μεγάλο ποσοστό αύξησης των αλλοδαπών και το χαμηλότερο ποσοστό αύξησης των γηγενών. Παρατηρώντας το σύνολο του δήμου, διακρίνουμε μία μετακίνηση του πληθυσμού από το κέντρο, το ποσοστό αύξησης του οποίου αυξάνεται όσο απομακρυνόμαστε από το κέντρο και συγκεντρώνεται στις ζώνες 2,3,5 και 7.

Η τάση εγκατάστασης των μεταναστών και των χαμηλών και μεσαίων τάξεων συγκεντρώνεται στις ζώνες 4,5,6 και 7, ενώ οι υψηλές και οι υψηλές με μεσαίες τάξεις συγκεντρώνονται στις ζώνες 1,2 και 3, όπου υπάρχει και εισροή γηγενών που απομακρύνθηκαν από τις κεντρικές περιοχές του δήμου. Αυτό έχει ως συνέπεια την

ανοικοδόμηση των ζωνών 1,2 και 3 και τη διαμόρφωση των προϋποθέσεων αναβάθμισης του κτιριακού αποθέματος σε αυτές. Στην προσέλκυση των γηγενών από τις ζώνες 1,2 και 3 έχει συμβάλει η αποβιομηχανοποίησή τους και η ενίσχυση του οικιστικού τους χαρακτήρα με εξάπλωση των χρήσεων κατοικίας.

3.2.Συμπεράσματα που αφορούν στις μεταβολές στην περιοχή μελέτης

Η αξία και το ενδιαφέρον που μπορεί να παρουσιάσει μία περιοχή εξαρτώνται από τις μεταβολές που συμβαίνουν στην αστική και κοινωνική της δομή. Στη συγκεκριμένη περιοχή μελέτης, οι μεταβολές από τις οποίες πηγάζει το ενδιαφέρον μας αφορούν στα παρακάτω:

- το πλήθος των κτιρίων σημαντικής αρχιτεκτονικής αξίας (διατηρητέα),
- την ενίσχυση του μεσοαστικού χαρακτήρα της περιοχής
- την ανοικοδόμηση με πολυώροφα κτίρια κατά μήκος των κεντρικών οδών Ελευθερίου Βενιζέλου και Ακρωτηρίου,
- τη σταδιακή αποβιομηχανοποίηση της περιοχής

Το γεγονός ότι υπάρχουν πολεοδομικοί φραγμοί που δεν επιτρέπουν την παρέμβαση στην περιοχή έχει συμβάλει στην υποβάθμιση των κτιρίων επί της οδού Βιβιλάκη, για αυτό και μετρώνται 9 ερειπωμένα κτίρια σε τόσο μικρή απόσταση μεταξύ τους. Το γεγονός ότι μέχρι πρότινος στην περιοχή ήταν συγκεντρωμένη οχλούσα βιομηχανία με έντονη δυσοσμία εξαιτίας της επεξεργασίας δερμάτων, σε συνδυασμό με τον υποβαθμισμένο οικοδομικό ιστό συντέλεσαν στην εγκατάσταση χαμηλών κοινωνικών ομάδων, κυρίως μεταναστών, στην περιοχή. Η απομάκρυνση της βιομηχανίας και το γεγονός ότι η φυσική ομορφιά και η αρχιτεκτονική της περιοχής αποτελούσαν πάντα τόπο έλξης ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων οδηγούν σε μία σταδιακή και αργή μεταβολή στον κοινωνικό ιστό της περιοχής. Ο αργός ρυθμός μεταβολής οφείλεται όχι μόνο στην έλλειψη σχεδιασμού και κρατικών παρεμβάσεων, αλλά και στον καθορισμό του βόρειου ορίου της οδού Βιβιλάκη ως ορίου του αιγιαλού που έχει/είχε ως αποτέλεσμα την απαγόρευση οποιασδήποτε παρέμβασης στην περιοχή.

Ενδιαφέρουσα αλλαγή στην περιοχή μελέτης αποτελεί η εγκατάσταση τεσσάρων αρχιτεκτονικών γραφείων τα τελευταία χρόνια στην περιοχή των Ταμπακαριών. Τρία από

αυτά βρίσκονται επί της οδού Βιβιλάκη σε ανακαινισμένα παλιά κτίρια τα οποία, ενώ εκσυγχρονίστηκαν, διατηρούν ταυτόχρονα το αρχιτεκτονικό χρώμα της περιοχής. Το τέταρτο βρίσκεται επί της οδού Φραγκοκαστέλλου σε ένα ιδιαίτερα επικλινές, διαμπερές οικόπεδο, έχει είσοδο και από την οδό Λάκκων και, αν και σύγχρονο κτίριο, η ιδιαιτερότητα της αρχιτεκτονικής του συνάδει πλήρως με το ύφος και την απλή αρχιτεκτονική των βυρσοδεψείων, σε αντίθεση με το νεόκτιστο περιβάλλον των Ταμπακαριών.

Από τις συνεντεύξεις με τους αρχιτέκτονες της περιοχής πληροφορηθήκαμε και τα σχέδια για την κατασκευή του νέου αρχαιολογικού μουσείου Χανίων στο παλιό στρατόπεδο Χατζηδάκη, πληροφορία που επιβεβαιώθηκε από τις δημοτικές αρχές. Παρόλο που δεν είναι ακόμα γνωστό πότε θα αρχίσει η κατασκευή του, είναι προφανής η σημασία μίας τέτοιας κατασκευής για την αναβάθμιση της περιοχής.

Η δημιουργία του τμήματος της Αρχιτεκτονικής Σχολής του Πολυτεχνείου Κρήτης και η επιλογή της εγκατάστασής του στο κτίριο της παλιάς Γαλλικής Σχολής Καλογραιών δείχνουν την αρχιτεκτονική σημασία της περιοχής.

Η περιοχή αποτελεί τόπο έλξης εξαιτίας του φυσικού κάλλους, της αρχιτεκτονικής των κτιρίων, της εγγύτητας της περιοχής με το κέντρο της πόλης και ταυτόχρονα της διατήρησης χαμηλών τόνων, όπως στις μικρές γειτονιές. Επιπλέον, οι δρόμοι που την διαπερνούν είναι μικροί, χαμηλής κυκλοφορίας, και, όταν απουσιάζουν οχήματα, η περιοχή είναι ιδανική για πεζοπορία, ιδιαίτερα κατά μήκος της οδού Βιβιλάκη. Από την απογραφή στο πεδίο καταγράψαμε αναπλάσεις αστικού πρασίνου και κοινόχρηστων χώρων στο Πάρκο Κινήματος του 1938, στην πλατεία Έλενας Βενιζέλου και στον περιβάλλοντα χώρο του ιερού ναού της Αγίας Μαγδαληνής. Οι αναπλάσεις του αστικού πρασίνου και των κοινόχρηστων χώρων επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου δημιούργησαν τις συνθήκες για σύνδεση μιας ενδιαφέρουσας διαδρομής από τα Ταμπακαριά μέχρι το Κουμ Καπί και το παλιό ενετικό λιμάνι. Εάν στα παραπάνω προστεθεί και η λειτουργία του αρχαιολογικού μουσείου, δημιουργείται ένας ισχυρός πόλος έλξης, του οποίου η συνδεσιμότητα με το ιστορικό κέντρο συμβάλλει στη διαμόρφωση «πολιτιστικών» διαδρομών και ροών μέσα στην πόλη και στην επίτευξη της ενοποίησης της Χαλέπας με αυτήν.

Το γεγονός ότι δε γίνονται βήματα για την αξιοποίηση της περιοχής πηγάζει από την έλλειψη κρατικής παρέμβασης στα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι κάτοικοι και οι ενδιαφερόμενοι της περιοχής των Ταμπακαριών. Επιπλέον, εκκρεμούν, πρώτον ο επανακαθορισμός της γραμμής του αιγιαλού, γεγονός που εμποδίζει οποιαδήποτε παρέμβαση στην περιοχή, και δεύτερον η επικαιροποίηση της ειδικής χωροταξικής μελέτης των Ταμπακαριών του 1994. Το δημοτικό συμβούλιο Χανίων δήλωσε την πρόθεση να προχωρήσουν τα παραπάνω ζητήματα, χωρίς όμως να έχουν συνοδευτεί οι προτάσεις από υπουργικές αποφάσεις και από τη δέσμευση της Κτηματικής Υπηρεσίας του Δημοσίου για την επανακαθόριση του αιγιαλού. Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι οι κάτοικοι της περιοχής να διεκδικούν τις ιδιοκτησίες τους ατομικά από την Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου. Χαρακτηριστική είναι η συνέντευξη ενός παλιού βυρσοδέψη, ο οποίος διατηρεί κτίσμα στην περιοχή και μίλησε εκ μέρους των βυρσοδεψών, αναφέροντας μεταξύ άλλων τα εξής: «Έχω κερδίσει τον παλιό αιγιαλό μετά από πολλά χρόνια προσπάθειας από την Κτηματική Υπηρεσία. Όμως ο γείτονας μου παλεύει επί οκτώ χρόνια και δεν έχει κερδίσει ακόμη. Αυτή τη στιγμή αποφάσισε η Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου να μην συγκαλέσει καμία Επιτροπή. Έτσι παραμένουν μετέωρες πάρα πολλές αιτήσεις θεραπείας ανά την Ελλάδα, όπως και στα Χανιά.»

Στην αιτιολογική έκθεση που συντάχθηκε από τη δημοτική αρχή για τη διευθέτηση των παραπάνω ζητημάτων, επισημαίνονται και οι χρήσεις που θα επιτρέπονται στην περιοχή: «...χρήσεις κατοικιών, γραφείων, καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, όπως επίσης και πολιτιστικών δράσεων...». Η παραπάνω δήλωση προκάλεσε και την αντίδραση κατοίκων της περιοχής, οι οποίοι διαφωνούν με την εγκατάσταση καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, θεωρώντας ότι κάτι τέτοιο αποτελεί «προσκλητήριο» για την εγκατάσταση κέντρων αναψυχής που θα προκαλέσουν περισσότερα προβλήματα στην περιοχή. Μερικά από τα προβλήματα που πιστεύουν ότι θα προκύψουν από μία τέτοια πολιτική είναι τα ακόλουθα:

- ηχορρύπανση
- κυκλοφοριακό χάος εξαιτίας των στενών δρόμων και της έλλειψης χώρων στάθμευσης
- ανατροπή του ύφους της περιοχής
- αλλοίωση και ρύπανση του λιμενίσκου των Ταμπακαριών

- αναγκαστική απομάκρυνση των κατοίκων εξαιτίας των οχλουσών δραστηριοτήτων και της υποβάθμισης της ποιότητας ζωής τους.

Η έλλειψη αστικού σχεδιασμού για την αξιοποίηση της περιοχής είναι αναμενόμενο να προκαλεί την αμφισβήτηση και την ανησυχία των κατοίκων της περιοχής. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει οι προτάσεις που θα γίνουν για την περιοχή να εναρμονίζονται κατά το δυνατόν με τις ανάγκες των κατοίκων και τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής μελέτης.

3.2. Συμπεράσματα που αφορούν στο φαινόμενο του εξευγενισμού στην περιοχή μελέτης

Στο κείμενο «Αστικές αναπλάσεις και μεταβολές των κοινωνικών δομών στο κέντρο της Αθήνας στη στροφή του αιώνα» γίνεται η εξής αναφορά: «...έννοιες όπως αυτή του «εξευγενισμού» έχουν επιβληθεί στη διεθνή σκηνή μέσω μιας διαδικασίας *ημιτελούς αποσυγκειμενοποίησης*, η οποία τους επιτρέπει να εμφανίζονται ως έννοιες και θεωρητικές προτάσεις γενικής ισχύος, έστω και αν εξακολουθούν να φέρουν σε υπέρπουσα μορφή την προνομιακή τους σύνδεση με το Αγγλοαμερικανικό πλαίσιο στο οποίο αναδύθηκαν. Αυτή η ημιτελής αποσυγκειμενοποίηση χαρακτηρίζει και την έννοια του «εξευγενισμού» στην τρέχουσα περίοδο, καθώς προσελκύει ευρύτερο ενδιαφέρον και η χρήση της ξεπερνά τα αρχικά συγκειμενικά της όρια.»⁵⁷

Η περίπτωση των Χανίων δεν μπορεί να συγκριθεί με τις αγγλοαμερικανικές πόλεις στις οποίες η βιομηχανική ανάπτυξη και η μεταβιομηχανική περίοδος σηματοδότησαν τις κοινωνικοοικονομικές μεταβολές στον χώρο με φαινόμενα όπως αυτό του εξευγενισμού. Παρ' όλα αυτά, η ευρύτητα της έννοιας του όρου «εξευγενισμός», καθώς και οι συνθήκες που διαμορφώνονται στην περιοχή μελέτης εξηγούν τους λόγους, για τους οποίους στην παρούσα εργασία έγινε μία προσπάθεια αναζήτησης, σε επίπεδο μικροκλίμακας, του φαινομένου του εξευγενισμού.

Οι μεταβολές που αποτέλεσαν ενδείξεις πιθανού εξευγενισμού είναι η σταδιακή αποβιομηχανοποίηση, το διαθέσιμο απαξιωμένο κτιριακό απόθεμα στη βιομηχανική ζώνη

⁵⁷ Μαλούτας Θ., Αλεξανδρή Γ., *Αστικές αναπλάσεις και μεταβολές των κοινωνικών δομών στο κέντρο της αθήνας στη στροφή του αιώνα*, σελ.327, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

των Ταμπακαριών, οι προσπάθειες αισθητικής αναβάθμισης της περιοχής, η εγκατάσταση αρχιτεκτονικών γραφείων και η αρχιτεκτονική και ιστορική αξία της περιοχής μελέτης. Μελετώντας και αναλύοντας όμως τα κοινωνικοοικονομικά δεδομένα που συλλέχτηκαν, προκύπτει ότι στην περιοχή μελέτης δεν έχουμε σημαντική εισροή «εξευγενιστών» ή/και εκτοπισμό των χαμηλότερων στρωμάτων.

Αυτό οφείλεται στην έλλειψη κρατικής παρέμβασης στην περιοχή και στην απουσία των απαραίτητων ρυθμίσεων που θα ενισχύσουν την κατοικία ως κυρίαρχη χρήση, όπως είναι για παράδειγμα ο επανακαθορισμός του αιγιαλού, η χρηματοδότηση της αποκατάστασης των εγκαταλελειμμένων κτιρίων στην οδό Βιβιλάκη, η αποθάρρυνση της ανάπτυξης χρήσεων αναψυχής και η ενίσχυση νέων «ανώτερων» χρήσεων εξευγενισμού.

Αυτό που παρατηρείται στην περιοχή μελέτης είναι ότι ο μετασχηματισμός της φαίνεται να αφορά στους ιδιώτες και στα μεμονωμένα νοικοκυριά και όχι σε μία πολιτική που απευθύνεται στο σύνολο της περιοχής με ρυθμίσεις που σκοπό έχουν να την αναπλάσουν. Η απουσία της κρατικής παρέμβασης και του σχεδιασμού όμως έχει ως συνέπειες τη μη εξάπλωση του φαινομένου της αστικής ανανέωσης, αλλά την ύπαρξη σημειακών αλλαγών του κτιριακού αποθέματος τμήματος μόνο της περιοχής.

Στο ερώτημα, λοιπόν, εάν στην περιοχή μελέτης εμφανίζεται το φαινόμενο του εξευγενισμού η απάντηση είναι όχι. Ωστόσο, από πλευράς προσφοράς και ζήτησης υπάρχουν οι συνθήκες εκείνες, οι οποίες με τις κατάλληλες πολιτικές και με τον απαραίτητο σχεδιασμό θα μπορούσαν να αναβαθμίσουν την περιοχή και να ευνοήσουν την αστική της ανανέωση.

Συνεπώς, αυτό που προέχει σε αυτό το σημείο, είναι ο σχεδιασμός με βάση τις παρούσες συνθήκες και με στόχο την ανάπλαση της περιοχής μέσα από προτάσεις που ταυτόχρονα θα επιλύσουν και τα προβλήματα των κατοίκων της.

4. Προτάσεις Ανάπλασης της περιοχής μελέτης

Από την ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής μελέτης, αναδεικνύεται η ανάγκη προώθησης μέτρων που θα συντελέσουν στην αναβάθμιση και στην αξιοποίηση του παρηκμασμένου οικιστικού αποθέματος, καθώς και στην προστασία και ανάδειξη της ιστορικής, αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς της περιοχής.

Ο στόχος της προτεινόμενης ανάπλασης είναι η δημιουργία στην περιοχή μελέτης πολιτιστικών πόλων, σε συνδυασμό με τη διατήρηση της κατοικίας ως κυρίαρχης χρήσης σε αυτήν. Το γεγονός ότι οι προτάσεις κατευθύνονται προς μία ανάπλαση πολιτιστικού περιεχομένου σχετίζεται με τον χαρακτήρα της ίδιας της περιοχής, όπως αυτός διαμορφώνεται από τους σημερινούς και μελλοντικούς της πόλους πολιτισμού (Αρχιτεκτονική Σχολή Πολυτεχνείου Κρήτης, Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών και Μελέτων, νέο Αρχαιολογικό Μουσείο Χανίων), καθώς και από τον μεγάλο αριθμό διατηρητέων κτιρίων σημαντικής αρχιτεκτονικής αξίας.

4.1.Αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος

Στα πλαίσια προστασίας και ανάδειξης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της περιοχής μελέτης κρίνεται πολύ σημαντική η αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος, μέσα από παρεμβάσεις που θα διαφυλάξουν τον χαρακτήρα της αρχιτεκτονικής της περιοχής και θα αποτρέψουν την ολοκληρωτική παρακμή και την εγκατάλειψη που υφίστανται σήμερα τα κελύφη των κτιρίων, τα οποία παρουσιάζουν τεράστιες φυσικές φθορές.

Για να μπορέσουν όμως να πραγματοποιηθούν οι προτεινόμενες παρεμβάσεις, πρέπει να επανακαθοριστεί πρώτα η γραμμή αιγιαλού, έτσι ώστε να αποκτήσουν οι ιδιοκτήτες ξανά τα δικαιώματά τους επί των κτιρίων.

Σε επόμενο επίπεδο, είναι σημαντικό να καθοριστεί ως κυρίαρχη χρήση στην περιοχή αυτή της κατοικίας, με εξαίρεση:

- του πόλους εμπορικής δραστηριότητας τοπικής εξυπηρέτησης, όπως αυτοί έχουν διαμορφωθεί επί των οδών Χαλέπας και Μανούσου Κούνδουρου – Ακρωτηρίου,
- τα γραφεία στην περιοχή των Ταμπακαριών,
- τις χρήσεις εκπαίδευσης,
- τις χρήσεις πολιτιστικού ενδιαφέροντος.

Πιο συγκεκριμένα, οι παρεμβάσεις που προτείνονται για το κτιριακό απόθεμα της περιοχής μελέτης είναι:

- η αποκατάσταση των παλαιών Ταμπακαριών με βάση την αρχιτεκτονική τους ταυτότητα,
- η αποκατάσταση των διατηρητέων κτιρίων της περιοχής,
- η κατεδάφιση του αυθαίρετου κέντρου αναψυχής που βρίσκεται πάνω στην παραλία της Χονολουλού,
- η χρηματοδότηση της επισκευής των προσόψεων των κτιρίων που έχουν υποστεί φυσικές φθορές και έχουν είσοδο στην οδό Βιβιλάκη και στην οδό Πλοιάρχων 1866.

4.2.Ενίσχυση του πολιτιστικού ρόλου της περιοχής

Οι προτάσεις, όπως προαναφέρθηκε, αφορούν σε αναπλάσεις πολιτιστικού περιεχομένου, με στόχο την ενίσχυση των ήδη υπάρχουσών υποδομών πολιτισμού, και σε αναπλάσεις για την ανάδειξη και την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Οι παρεμβάσεις που προτείνονται για την ενίσχυση του πολιτιστικού ρόλου της περιοχής είναι οι εξής:

- Κατασκευή του Νέου Αρχαιολογικού Μουσείου Χανίων στο στρατόπεδο Χατζηδάκη
- Δημιουργία Μουσείου Βιομηχανικής Αρχιτεκτονικής και Ιστορίας των Βυρσοδεφείων στα παλιά ανακαινισμένα κτίρια των βυρσοδεφείων. Ως επιλογή εγκατάστασης αυτών των χρήσεων προτείνονται τα μεγάλα εγκαταλελειμμένα κτίρια στην παραλιακή πλευρά της οδού Πλοιάρχων 1866.
- Αξιοποίηση μικρών χώρων, που γειτνιάζουν με τα προτεινόμενα κτίρια Μουσείου Βιομηχανικής Αρχιτεκτονικής και Ιστορίας των Βυρσοδεφείων, μέσω της ανάπτυξης εμπορικών δραστηριοτήτων που θα σχετίζονται αποκλειστικά με το δέρμα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα τέτοιου είδους εμπορικής δραστηριότητας στα Χανιά είναι τα «Στιβανάδικα» στην ιστορική Παλιά Πόλη των Χανίων, τα οποία εμπορεύονται προϊόντα δέρματος και συνδέονται με την παραδοσιακή πολιτιστική κληρονομιά των Χανίων.
- Αξιοποίηση κτιρίων με είσοδο στην παραλιακή πλευρά της οδού Βιβιλάκη για εγκαταστάσεις του τμήματος Αρχιτεκτονικής Σχολής του Πολυτεχνείου Κρήτης, με σκοπό την κάλυψη των αναγκών (της Σχολής) σε κτιριακές υποδομές. Προτεινόμενες χρήσεις για αυτά τα κτίρια είναι η δημιουργία βιβλιοθήκης,

εργαστηρίων των φοιτητών της Σχολής, εκθεσιακών χώρων και φιλοξενίας επισκεπτών της Σχολής στα πλαίσια ημερίδων.

- Ανάπλαση του περιβάλλοντος χώρου της Αρχιτεκτονικής Σχολής με πολιτιστικές χρήσεις (υπαίθριο θέατρο) και διαμόρφωση ελεύθερων χώρων – χώρων πρασίνου.
- Αξιοποίηση αναπαλαιωμένων κτιρίων από το Νέο Αρχαιολογικό Μουσείο, τη Δημοτική Πινακοθήκη Χανίων και το Κέντρο Αρχιτεκτονικής Μεσογείου για τη φιλοξενία προσωρινών εκθέσεων.

Με τις παραπάνω παρεμβάσεις, όχι μόνο ενισχύεται ο πολιτιστικός ρόλος της περιοχής μελέτης, αλλά επιτυγχάνεται και η σύνδεση της περιοχής με άλλους πολιτιστικούς χώρους του Δήμου. Η έντονη παρουσία της Αρχιτεκτονικής Σχολής ενισχύει τον πολιτιστικό χαρακτήρα της περιοχής και ταυτόχρονα ενδυναμώνει τον δικό της εκπαιδευτικό ρόλο.

4.3. Προστασία του φυσικού περιβάλλοντος

Στην περιοχική μελέτη το οικιστικό περιβάλλον είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με το φυσικό περιβάλλον, η προστασία του οποίου κρίνεται ιδιαίτερα σημαντική και σε αυτήν, αλλά και σε κάθε άλλη περίπτωση παρεμβάσεων, με βάση τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Έτσι, είναι σημαντική η εξυγίανση της παράλιας ζώνης, η οποία χωρίζεται σε δύο μέρη, αυτό των Ταμπακαριών και αυτό της Χονολουλού. Οι δύο παραλιακές ζώνες χωρίζονται εξαιτίας του φυσικού αναγλύφου, μιας και μετά το πέρας του λιμενίσκου που είναι παράλληλος στην οδό Βιβιλάκη η παραλιακή ζώνη εξαφανίζεται και επανεμφανίζεται στη σύνδεση της οδού Βιβιλάκη με την Ελευθερίου Βενιζέλου.

Παραλιακή ζώνη Ταμπακαριών

Η παραλιακή ζώνη των Ταμπακαριών αποτελείται από δύο λιμενίσκους, εκ των οποίων ο ένας βρίσκεται παράλληλα με την οδό Βιβιλάκη και ο άλλος παράλληλα με την οδό Πλοιάρχων 1866. Η απομάκρυνση των βυρσοδεπειών είναι ένα πρώτο βήμα προς την κατεύθυνση της προστασίας των υδάτων και της παραλίας των δύο λιμενίσκων. Σε δεύτερο επίπεδο, είναι σημαντική η διαμόρφωση των χώρων που περιβάλλουν τους λιμενίσκους, ώστε να διαγράφεται μία καλαισθητή διαδρομή κατά μήκος αυτών, με βάση τόσο την αισθητική, όσο και την προστασία του τοπίου, καθώς και η σύνδεση αυτής της διαδρομής με τα αναδιαμορφωμένα κτίρια της περιοχής.



Εικόνα 24. Παραλιακή ζώνη Ταμπακαριών. Πηγή: www.bing.com/maps, Ίδια επεξεργασία

Παραλιακή ζώνη Χονολουλού

Η παραλιακή ζώνη της Χονολουλού βρίσκεται βόρεια της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου, όμως για την προστασία και αξιοποίησή της δεν έχουν γίνει επεμβάσεις κατά μήκος της ακτής. Στην απουσία υποδομών για την ανάδειξη και την προστασία της παράκτιας ζώνης προστίθεται και η εγκατάσταση του αυθαίρετου κέντρου αναψυχής, του οποίου η θέση και η λειτουργία απομονώνουν τη Χονολουλού από τη διαμορφωμένη παραλιακή ζώνη του Κουμ Καπί. Η ασυνέπεια του οικοδομήματος με τις περιβαλλοντικές, πολεοδομικές και αρχιτεκτονικές αρχές, που θα έπρεπε να τηρούνται στην περιοχή, το καθιστά άμεσα κατεδαφιστέο.

Στόχος της ανάπτυξης της παραλιακής ζώνης είναι η ενίσχυση της σύνδεσης της περιοχής των Ταμπακαριών με το Κουμ Καπί και κατ' επέκταση με το Παλιό Λιμάνι Χανίων, μέσα από ήπιες μορφές μετακίνησης για πεζούς και ποδηλάτες, καθώς και η ανάδειξη του φυσικού τοπίου και της πολιτισμικής φυσιογνωμίας της περιοχής μελέτης.



Εικόνα 25. Παραλιακή ζώνη Χονολουλού. Πηγή: www.bing.com/maps, Ίδια επεξεργασία

4.4. Αναπλάσεις για ήπιες μορφές μετακίνησης

Με βάση τις αρχές για βιώσιμη κινητικότητα και ανάγκη ελεύθερης, ασφαλούς πρόσβασης και μετακίνησης στην πόλη, θεωρείται αυτονόητο ότι οι προτάσεις ανάπλασης μιας περιοχής πρέπει να ακολουθούνται και από τις απαραίτητες μελέτες ανάπλασης για ήπιες μορφές μετακίνησης.

Στα πλαίσια σχεδιασμού των παρεμβάσεων για την περιοχική μελέτης κωδικοποιούνται τα σημεία ενδιαφέροντος και οι κυριότερες συνδέσεις μεταξύ τους και προτείνεται ένα δίκτυο κίνησης πεζών και ποδηλάτων, το οποίο θα δίνει τη δυνατότητα μετακίνησης, αφενός, ανάμεσα στους πόλους πολιτιστικού ενδιαφέροντος, σύνδεσης, αφετέρου, της περιοχής με το κέντρο της πόλης.

Στην περιοχική μελέτη συναντάμε τα εξής προβλήματα, όσον αφορά στις μετακινήσεις:

- Απουσία πεζοδρομίων στην περιοχική των Ταμπακαριών επί των οδών Φραγκοκαστέλλου, Πλοιάρχων 1866 και Βιβιλάκη, η οποία σε συνδυασμό με την κίνηση των οχημάτων σε αυτές τις οδούς τις καθιστά απολύτως ακατάλληλες για κυκλοφορία πεζών και ποδηλάτων.
- Επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου, μέχρι τη διασταύρωση με την οδό Βιβιλάκη, το πεζοδρόμιο περιορίζεται κατά μήκος της μίας λωρίδας κυκλοφορίας, το οποίο

έχει ως αποτέλεσμα ο κοινόχρηστος χώρος να είναι επί της ουσίας πολύ μικρότερος συγκριτικά με τις ανάγκες της περιοχής.

- Στην υπόλοιπη περιοχή τα πεζοδρόμια έχουν κακή διαστασιολόγηση, με αποτέλεσμα όχι μόνο να μην εξυπηρετούν τον σκοπό τους, αλλά και να αποτελούν εμπόδιο στη μετακίνηση των πεζών εξαιτίας του ελλιπούς σχεδιασμού τους.
- Η μετακίνηση με το ποδήλατο είναι άκρως επικίνδυνη, δεδομένου ότι δεν υπάρχει σχεδιασμός για ποδηλατόδρομους/ποδηλατοδρόμους και ότι το αυτοκίνητο καταλαμβάνει ολόκληρο το τμήμα του δρόμου, είτε με παράνομη στάθμευση, είτε με τη μετακίνηση και την ανάπτυξη μεγάλων ταχυτήτων κατά την κυκλοφορία του.

Παρατηρώντας, λοιπόν, την υφιστάμενη κατάσταση στην περιοχή καταλήγουμε στην επιτακτικότητα σχεδιασμού δικτύων κίνησης πεζών και ποδηλάτων στην περιοχή μελέτης, ώστε τόσο οι κάτοικοι, όσο και οι επισκέπτες να μπορούν να έχουν καλύτερη πρόσβαση στους πόλους πολιτιστικού ενδιαφέροντος που προτάθηκαν.

Ως δίκτυο κίνησης πεζών προτείνεται η πεζοδρόμηση των οδών Βιβιλάκη, Πλοιάρχων 1866, Φραγκοκαστέλλου, Νεοζηλανδών Μαχητών. Επιπλέον, προτείνονται οι παρακάτω συνδέσεις, έτσι ώστε να δημιουργηθεί ένα είδος κλειστού κυκλώματος πεζοδρόμησης μεταξύ των πόλων πολιτιστικού ενδιαφέροντος:

- η σύνδεση του Νέου Αρχαιολογικού Μουσείου με την οδό Βιβιλάκη στα βορειοδυτικά, με την οδό Νεοζηλανδών Μαχητών στα ανατολικά και με την οδό Μανούσου Κούνδουρου στα νότια,
- η σύνδεση της οδού Νεοζηλανδών Μαχητών με τον Ιερό Ναό της Αγίας Μαγδαληνής, στη συνέχεια στα βόρεια με την Αρχιτεκτονική Σχολή και στα ανατολικά με την πλατεία Έλενας Βενιζέλου, το Ίδρυμα Ερευνών και Μελετών «Ελευθέριος Βενιζέλος», την οικία του Ελευθέριου Βενιζέλου και την οδό Φραγκοκαστέλλου.⁵⁸

⁵⁸ Οι παραπάνω συνδέσεις διασχίζουν κάθετα την οδό Ελευθερίου Βενιζέλου και την οδό Δαγκλή, για αυτό και σε αυτά τα σημεία προτείνεται η ειδική σήμανση για προτεραιότητα των πεζών και η τοποθέτηση επιπέδων (τύπου «σαμαράκι»), τα οποία θα υποχρεώνουν τους οδηγούς των οχημάτων να μειώνουν ταχύτητα και θα εφιστούν την προσοχή στους πεζούς.

Εκτός από τις πεζοδρομήσεις προτείνονται και η αναβάθμιση και διαπλάτυνση των πεζοδρομίων στις οδούς Ελευθερίου Βενιζέλου, Χαλέπας, Σκρα, Δαγκλή και Μανούσου Κούνδουρου, όπου αυτές κρίνονται σκόπιμες.

Ως δίκτυο κίνησης ποδηλάτων προτείνεται ο σχεδιασμός ποδηλατοδρόμων κατά μήκος του άξονα των οδών Ελευθερίου Βενιζέλου και Χαλέπας, καθώς και κατά μήκος του δικτύου κίνησης πεζών. Με αυτό τον τρόπο επιτυγχάνεται σε πρώτο επίπεδο η σύνδεση της περιοχής μελέτης με το κέντρο της πόλης και η δημιουργία δευτερευουσών διαδρομών που συνδέουν τα σημεία ενδιαφέροντος μέσα σε αυτήν.

Ο ρόλος των πεζοδρομήσεων και των ποδηλατοδρόμων ενισχύεται με την επίλυση του προβλήματος στάθμευσης των κατοίκων και των επισκεπτών μέσω της κατασκευής ενός υπόγειου πάρκινγκ στην οδό Πλοιάρχων 1866, βόρεια των οδών Λάκκων και Κρουονερίδας, το οποίο θα καλύπτει τις ανάγκες για στάθμευση στην περιοχή. Ένας επιπλέον χώρος στάθμευσης προτείνεται στην οδό Σκρα στα πλαίσια του Νέου Αρχαιολογικού Μουσείου, χώρος από τον οποίο θα εξυπηρετούνται και οι κάτοικοι της οδού Νεοζηλανδών Μαχητών.

Ο σχεδιασμός των δικτύων ήπιων μορφών μετακίνησης προϋποθέτει τη σύνταξη επιμέρους μελετών, οι οποίες θα εξειδικεύουν το είδος των παρεμβάσεων και οφείλουν να ανταποκρίνονται στις παρακάτω αρχές:

- Αναβάθμιση και ενίσχυση της ασφάλειας στους χώρους κίνησης των πεζών και των ποδηλάτων.
- Εκτεταμένη επιμέλεια και διαπλάτυνση πεζοδρομίων στους κύριους άξονες και το τοπικό οδικό κύκλωμα και διαμόρφωση συνθηκών ήπιας κυκλοφορίας.
- Αναβάθμιση και βελτίωση του δημόσιου φωτισμού.
- Αναπλάσεις πλατειών και επιλεγμένων πεζοδρόμων, με έμφαση στη διαμόρφωση χώρων στάσης και συνάντησης, καθώς και ασφαλών χώρων παιχνιδιού.

4.5. Ενίσχυση δικτύων «πρασίνου – ελεύθερων χώρων»

Στην περιοχή μελέτης υπάρχουν αρκετοί ελεύθεροι χώροι, οι οποίοι αποτελούν κυρίως περιβάλλοντες χώρους οικοδομημάτων ή κενά οικόπεδα, αλλά ταυτόχρονα υπάρχει έλλειψη διαμορφωμένων ελεύθερων χώρων. Τα τελευταία χρόνια γίνεται μία προσπάθεια

ανάπλασης των ελεύθερων χώρων, με χαρακτηριστικά παραδείγματα την πλατεία Έλενας Βενιζέλου, τον κήπο του Ι.Ν. Αγίας Μαγδαληνής και το πάρκο Κινήματος 1938.

Υπάρχουν όμως και παραδείγματα ανεκμετάλλευτων εκτάσεων, η αναβάθμιση των οποίων θα έδινε ένα χρώμα αναζωογόνησης στην περιοχή. Μερικά τέτοια παραδείγματα είναι:

- το στρατόπεδο Χατζηδάκη, το οποίο έχει προταθεί ως χώρος εγκατάστασης του Νέου Αρχαιολογικού Μουσείου Χανίων,
- ο περιβάλλον χώρος της Αρχιτεκτονικής Σχολής,
- ο περιβάλλον χώρος της γνωστής ως κατοικίας του Ύπατου Αρμοστή Πρίγκηπα Γεωργίου,
- το δυτικό κομμάτι του Ο.Τ. 625, στο οποίο προτείνεται και η δημιουργία του υπόγειου πάρκινγκ.

Πέρα από την ανάπλαση των παραπάνω ελεύθερων χώρων, προτείνεται η ενίσχυση του παρόδιου πρασίνου, με έμφαση στο υψηλό πράσινο, και μέριμνα για τον κατάλληλο σκιασμό του δικτύου κίνησης πεζών. Η παραπάνω πρόταση αφορά κυρίως στην οδό Ελευθερίου Βενιζέλου στο ύψος του Πάρκου του Κινήματος του 1938, αλλά και στο ίδιο το πάρκο, στο οποίο, παρά την πρόσφατη ανάπλαση, δεν έχει τοποθετηθεί κανένα μεγάλο ύψους δέντρο.

Βιβλιογραφία

Ελληνική Βιβλιογραφία

Αράπογλου Β., *Οικονομική αναδιάρθρωση, κοινωνική πόλωση και διαχωρισμός των μεταναστών στην Αθήνα*, Πίνακας 6, σελ. 11, 2007.

Αρβανιτίδης Π., Σκούρας Δ., *Μετανάστες και Πρότυπα Χωροθέτησης τους στο Π.Σ. Αθηνών*, 2008

Βαλεριάνου Κ., Μουκούλης Π., Σαγιάς Ι., Παναγιωτάτου Ε., *Παρατηρώντας τον Πειραιά...II*, 2008, ΕΜΠ, Εκδόσεις Σύνοψη

Δρίτσα Α., *Αναπλάσεις αστικών-περιοχών – φαινόμενα gentrification. Το παράδειγμα του Μεταξουργείου*, 2009 ,ΔΕ ΕΜΠ

ΕΣΥΕ, Απογραφή κτιρίων 1991

ΕΣΥΕ, Απογραφή κτιρίων 2001

Κουτρουμπή Σ., *Διαδικασία εξευγενισμού (gentrification) στο Μεταξουργείο: μια περίπτωση εξαίρεσης ή ένας κανόνας για τις κεντρικές υποβαθμισμένες περιοχές*, ΔΕ ΕΜΠ

Μαλούτας Θ., Αλεξανδρή Γ., *Αστικές αναπλάσεις και μεταβολές των κοινωνικών δομών στο κέντρο της αθήνας στη στροφή του αιώνα*, σελ.327, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

Μουκούλης Π., *Φαινόμενα Gentrification: Θεωρητικές Προσεγγίσεις για τη Δημιουργία, την Εξέλιξη και τις Επιπτώσεις τους στον Αστικό Χώρο*, 2007, ΔΕ ΕΜΠ.

Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων (2006)

Στεφανάτου Ρ., *Φαινόμενα Gentrification: Διερεύνηση του Αστικού Εξευγενισμού στο Γκαζοχώρι και Σύγκριση με τη διεθνή εμπειρία*, 2010, ΔΕ ΕΜΠ.

Φίλιας Β., *Κοινωνιολογία του Πολιτισμού* (πρώτος τόμος), 2000, Εκδόσεις Παπαζήση.
Savage M., Warde A., *Αστική Κοινωνιολογία, Καπιταλισμός και Νεωτερικότητα*
(μεταφρ. Ι. Μπιμπλή), Ψημμένος Ι. (επιμ.), 2005, Εκδόσεις Παπαζήση

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

Atkinson R., *Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An Assessment of the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda.*, CNR paper 5, ESRC Center for Neighbourhood Research (CNR), 2002.

Atkinson R., *The Evidence on the Impact of Gentrification: New Lessons for the Urban Renaissance?*, European Journal of Housing Policy, pp.107-131, 2004.

Badcock B., *Smith's rent-gap hypothesis: an Australian view*, Annals of the Association of American Geographers 79, pp.125-145, 1989.

Bourassa, S., *The rent-gap debunked*, Urban Studies 30, pp.1731-1734, 1993.

Bridge G., *Perspectives on Cultural Capital and the Neighbourhood*, Urban Studies, Vol. 43, pp.719-30, 2006.

Bridge G., *Bourdieu, Rational Action and the Time-Space Strategy of Gentrification*, Transactions of the Institute of British Geographers, NS 26, pp.205-16, 2001.

Butler T., Lees L., *Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level*, Transactions of the Institute of British Geographers, NS 31, pp.467-87, 2006.

Clark, E., *The Rent Gap and Urban Change: Case Studies in Malmo 1860-1985*, Lund: Lund University Press, 1987.

Clark, E., *The rent-gap and transformation of the built environment: case studies in Malmo 1860-1985*, Geografiska Annaler 70B, pp. 241-254, 1988.

Glass R., *London: aspects of change*, London: MacGibbon & Kee, 1964.

Hening J., Gale D., *The Political Incorporation of Newcomers to Racially Changing Neighborhoods*, Urban Affairs Quarterly 22, pp.399-419, 1987.

Hamnett C., *The blind men and the elephant: the explanation of gentrification*, Transactions of the Institute of British Geographers 16 (2), pp.173-189, 1991.

Hamnett C., *Gentrification and residential location theory: a review and assessment*, Geography and the Urban Environment: Progress in Research and Applications (Wiley and Sons, New York), pp.282-319, 1984.

Harvey D., *The Limits to Capital*, Oxford: Basil Blackwell, 1982.

Kennedy M., Leonard P., *Dealing with Neighborhood Change: A Primer on Gentrification and Policy Choices*, Washington, DC: Brookings Institution, 2001.

Ley D., *Liberal ideology and the post-industrial city*, Annals of the Association of American Geographers 70, pp.238-258, 1980.

Ley D., *Gentrification in recession: social change in six Canadian inner-cities, 1981-1986*, Urban Geography 13 (3), pp. 230-256, 1992.

Ley D., *Artists, aestheticisation and the field of gentrification*, Urban Studies, 40(12), pp.2527-44, 2003.

Rose D., *Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory*, Environment and Planning D: Society and Space 1, pp.47-74, 1984.

Smith N., *Toward a theory of gentrification; a back to the city movement by capital not people*, Journal of the American Planning Association 45, pp. 538-548, 1979.

Smith N., *Gentrification and uneven development*, Economic Geography 58, pp139-155, 1982.

Smith N., Williams P., *Class constitution through spatial reconstruction? A re-evaluation of gentrification in Australia, Britain and the United States*, Gentrification of the City, Unwin Hyman, London, 1986.

Smith N., *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, Routledge, London and New York, 1996.

Zukin S., *Gentrification: culture and capital in the urban core*, American Review of Sociology 13, pp.139-147, 1987.

Δικτυακοί Τόποι

<http://gis.chania.gr/files/PRESERVABLE>

<http://www.bing.com/maps/>

<http://www.venizelos-foundation.gr/megaro>

<http://www.syn.gr/gr/keimeno.php?id=4875>

<http://www.chania.gr>

<http://www.chania.eu>

<http://www.xania.gr/modules.php?name=News&file=print&sid=253>

<http://www.anatolh.com/crete/chania/item/2417-παραδοσιακό-οικιστικό-σύνολο-τα-ταμπακαριά-χανίων>

http://anarchistsagainsttheport.blogspot.com/2009/04/blog-post_27.html

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1. Χρήσεις Γης ανα ζώνη ανάλυσης δήμου Χανίων ,Απογραφή 1990, Πηγή: ΕΣΥΕ / Ιδία Επεξεργασία

Ζώνες Ανάλυσης	Σύνολο Κτιρίων	Κατοικία	Εργοστάσια- Εργαστήρια	Καταστήματα- Γραφεία- Υπηρεσίες	Εκπαίδευση	Περιθαλψη- Πρόνοια- Νοσοκομεία	Άλλες Χρήσεις
1	1311	1070	47	27	4	2	121
2	598	453	4	10	7	0	92
3	2307	2102	8	32	7	1	131
4	1441	1230	18	75	6	0	82
5	779	587	19	31	1	0	123
6	6600	5375	41	608	29	6	464
7	329	250	8	23	0	2	35
Σύνολο	13365	11067	145	806	54	11	1048

Πίνακας 2. Ποσοστά Χρήσεων Γης ανα ζώνη ανάλυσης δήμου Χανίων, Απογραφή 1990, Πηγή: ΕΣΥΕ / Ιδία Επεξεργασία

Ζώνες Ανάλυσης	Κατοικία	Εργοστάσια- Εργαστήρια	Καταστήματα- Γραφεία- Υπηρεσίες	Εκπαίδευση	Περίθαλψη- Πρόνοια- Νοσοκομεία	Άλλες Χρήσεις
1	81,62%	3,59%	2,06%	0,31%	0,15%	9,23%
2	75,75%	0,67%	1,67%	1,17%	0,00%	15,38%
3	91,11%	0,35%	1,39%	0,30%	0,04%	5,68%
4	85,36%	1,25%	5,20%	0,42%	0,00%	5,69%
5	75,35%	2,44%	3,98%	0,13%	0,00%	15,79%
6	81,44%	0,62%	9,21%	0,44%	0,09%	7,03%
7	75,99%	2,43%	6,99%	0,00%	0,61%	10,64%

Πίνακας 3. Χρήσεις Γης ανα ζώνη ανάλυσης δήμου Χανίων, Απογραφή 2000, Πηγή: ΕΣΥΕ / Ιδία Επεξεργασία

Ζώνες Ανάλυσης	Σύνολο Κτιρίων	Κατοικία	Εργοστάσια- Εργαστήρια	Καταστήματα- Γραφεία- Υπηρεσίες	Εκπαίδευση	Περιθαλψη- Πρόνια- Νοσοκομεία	Άλλες Χρήσεις
1	1103	1018	30	24	4	0	27
2	743	685	2	7	7	0	42
3	2811	2583	6	32	5	3	177
4	1450	1204	12	103	7	0	124
5	755	660	1	32	2	0	60
6	6149	5252	11	656	25	6	199
7	412	315	7	33	0	2	55
Σύνολο	13423	11717	69	887	50	11	684

Πίνακας 4. Ποσοστά Χρήσεων Γης ανα ζώνη ανάλυσης δήμου Χανίων, Απογραφή 2000, Πηγή: ΕΣΥΕ / Ίδια Επεξεργασία

Ζώνες Ανάλυσης	Κατοικία	Εργοστάσια- Εργαστήρια	Καταστήματα- Γραφεία- Υπηρεσίες	Εκπαίδευση	Περίθαλψη- Πρόνια- Νοσοκομεία	Άλλες Χρήσεις
1	92,29%	2,72%	2,18%	0,36%	0,00%	2,45%
2	92,19%	0,27%	0,94%	0,94%	0,00%	5,65%
3	92,83%	0,23%	1,24%	0,18%	0,11%	6,30%
4	83,03%	0,83%	7,10%	0,48%	0,00%	8,55%
5	87,42%	0,13%	4,24%	0,26%	0,00%	7,95%
6	82,50%	0,18%	10,51%	0,41%	0,10%	3,24%
7	76,46%	1,70%	8,01%	0,00%	0,49%	13,35%

Πίνακας 5. Όροφοι ανά ζώνη ανάλυσης δήμου Χανίων, απογραφή 1990 και 2000, Πηγή: ΕΣΥΕ / Ιδία Επεξεργασία

Απογραφή 1990			Απογραφή 2000		
Ζώνες Ανάλυσης	3-5 Όροφοι	6 και άνω Όροφοι	Ζώνες Ανάλυσης	3-5 Όροφοι	6 και άνω Όροφοι
1	25	0	1	73	0
2	5	0	2	10	0
3	51	1	3	109	2
4	135	0	4	205	3
5	35	0	5	52	1
6	456	4	6	580	19
7	6	0	7	7	0

Πίνακας 6. Κτίρια που κατασκευάστηκαν μετά το 1990 ανά ζώνη ανάλυσης δήμου Χανίων, απογραφή 1990 και 2000, Πηγή: ΕΣΥΕ / Ιδία Επεξεργασία

Ζώνες Ανάλυσης	Σύνολο Κτιρίων	Κτίρια που κατασκευάστηκαν μετά το 1990
1	1103	105
2	743	183
3	2580	457
4	1450	79
5	755	114
6	6149	350
7	412	120
Σύνολο	13192	1408

Πίνακας 7. Πληθυσμοί για τις ζώνες ανάλυσης του δήμου Χανίων, Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων (2006) / Ιδία Επεξεργασία

Απογραφή 1990				Απογραφή 2000			
Ζώνες Ανάλυσης	Έλληνες	Αλλοδαποί	Συνολικός Πληθυσμός	Ζώνες Ανάλυσης	Έλληνες	Αλλοδαποί	Συνολικός Πληθυσμός
1	3656	63	3719	1	3451	278	3729
2	1357	57	1414	2	2184	129	2313
3	7690	144	7834	3	9259	676	9935
4	5245	146	5391	4	4650	771	5421
5	2303	54	2357	5	2519	328	2847
6	24667	514	25181	6	22045	2925	24970
7	992	7	999	7	1280	66	1346

Πίνακας 8. Σύνολο Ιδιόκτητων και ενοικιαζόμενων κατοικιών ανά ζώνης ανάλυσης του δήμου Χανίων, Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων (2006) / Ιδία Επεξεργασία

Απογραφή 1990			Απογραφή 2000		
Ζώνες Ανάλυσης	Ιδιόκτητες Κατοικίες	Ενοικιαζόμενες Κατοικίες	Ζώνες Ανάλυσης	Ιδιόκτητες Κατοικίες	Ενοικιαζόμενες Κατοικίες
1	2154	1006	1	1	2287
2	975	261	2	2	1669
3	5414	2019	3	3	6811
4	3450	1617	4	4	3200
5	1557	653	5	5	1723
6	15298	8330	6	6	14482
7	701	172	7	7	918

Πίνακας 9. Πληθυσμοί για τους απογραφικούς τομείς της ζώνης ανάλυσης 6 του δήμου Χανίων με βάση την απογραφή πληθυσμού 1991, Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων (2006) / Ιδία Επεξεργασία

α.τ.90	Έλληνες	Αλλοδαποί	Σύνολο Πληθυσμού
42	529	1	530
43	665	5	670
44	520	10	530
45	447	5	452
46	573	73	646
47	497	8	505
48	1059	14	1073
49	658	6	664
50	742	1	743
51	806	4	810
52	801	7	808
53	966	7	973
54	1234	12	1246
55	839	4	843
56	882	12	894
57	765	109	874
58	610	52	662
59	667	13	680
60	469	6	475
61	595	22	617
62	708	18	726
63	729	8	737
64	590	6	596
65	571	0	571
66	618	20	638
67	695	5	700
68	723	13	736
69	737	9	746
70	727	15	742
71	581	14	595
72	574	8	582
73	720	19	739
74	955	3	958
75	832	3	835
76	583	2	585
Σύνολο	24667	514	25181

Πίνακας 10. Πληθυσμοί για τους απογραφικούς τομείς της ζώνης ανάλυσης 6 του δήμου Χανίων με βάση την απογραφή πληθυσμού 2001, Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων (2006) / Ιδία Επεξεργασία

α.τ.00	Έλληνες	Αλλοδαποί	Σύνολο Πληθυσμού
37	789	309	1098
38	789	204	993
47	1183	70	1253
48	1022	116	1138
49	960	144	1104
50	897	134	1031
51	938	99	1037
52	1095	146	1241
53	1180	83	1263
54	1144	129	1273
55	994	84	1078
56	1250	142	1392
57	971	75	1046
58	862	126	988
59	814	214	1028
60	1108	81	1189
61	937	187	1124
62	910	86	996
63	872	114	986
64	966	129	1095
65	1085	187	1272
66	1279	66	1345
Σύνολο	22045	2925	24970

Πίνακας 11. Αριθμός Ορόφων για τους απογραφικούς τομείς της ζώνης ανάλυσης 6 του δήμου Χανίων με βάση τις απογραφές κτιρίων 1990 και 2000, Πηγή: ΕΣΥΕ / Ίδια Επεξεργασία

Απογραφή 1990			Απογραφή 2000		
Απογραφικοί Τομείς	3-5 Όροφοι	6 και άνω Όροφοι	Απογραφικοί Τομείς	3-5 Όροφοι	6 και άνω Όροφοι
42	4	0	37	13	0
43	15	0	38	20	0
44	26	0	47	3	0
45	29	0	48	20	1
46	26	3	49	60	0
47	17	0	50	66	12
48	16	0	51	44	0
49	1	0	52	15	1
50	1	0	53	2	0
51	1	0	54	4	0
52	2	0	55	30	0
53	0	0	56	14	0
54	9	0	57	23	0
55	9	0	58	49	2
56	10	0	59	33	0
57	35	1	60	37	1
58	16	0	61	35	0
59	1	0	62	39	1
60	0	0	63	37	0
61	10	0	64	29	1
62	15	0	65	6	0
63	22	0	66	1	0
64	16	0			
65	14	0			
66	18	0			
67	22	0			
68	22	0			
69	23	0			
70	43	0			
71	18	0			
72	2	0			
73	10	0			
74	2	0			
75	0	0			
76	1	0			
Σύνολο	456	4	Σύνολο	580	19

Πίνακας 12. Συνθήκες στέγασης με βάση τα τετραγωνικά μέτρα των χώρων κατοικίας για τους απογραφικούς τομείς της ζώνης ανάλυσης 6 του δήμου Χανίων με βάση τις απογραφές πληθυσμού 1991 και 2001, Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων (2006)/ Ιδία Επεξεργασία

Απογραφή 1991				Απογραφή 2001			
Απογραφικοί Τομείς	Στέρωση (0-20τ.μ.)	Μέση (20,1-40τ.μ.)	Ευρυχωρία (40,1 και άνω τ.μ.)	Απογραφικοί Τομείς	Στέρωση (0-20τ.μ.)	Μέση (20,1-40τ.μ.)	Ευρυχωρία (40,1 και άνω τ.μ.)
42	230	265	41	37	379	429	192
43	282	333	56	38	272	437	254
44	214	274	43	47	256	734	248
45	185	209	60	48	337	561	240
46	382	218	57	49	271	588	205
47	186	272	52	50	167	369	249
48	405	574	108	51	196	545	288
49	184	375	108	52	286	656	299
50	271	397	81	53	263	771	229
51	358	402	69	54	249	686	337
52	283	463	71	55	198	566	300
53	415	474	85	56	323	759	298
54	566	582	102	57	153	516	369
55	208	493	149	58	214	450	299
56	251	531	128	59	328	502	178
57	449	357	81	60	224	645	291
58	264	300	109	61	291	575	258
59	275	331	77	62	155	532	309
60	268	152	57	63	161	529	279
61	316	233	69	64	124	535	323
62	319	338	81	65	205	679	356
63	282	358	103	66	224	809	312
64	265	239	100				
65	219	275	87				
66	247	342	60				
67	192	422	102				
68	247	377	127				
69	175	436	150				
70	256	365	140				
71	162	337	104				
72	141	356	99				
73	212	387	153				
74	282	526	166				
75	345	399	97				
76	250	282	62				
Σύνολο	9586	12674	3234	Σύνολο	5276	12873	6113

Πίνακας 13. Αριθμός κτιρίων για τους απογραφικούς τομείς της ζώνης ανάλυσης 6 του δήμου Χανίων με βάση την απογραφή κτιρίων του 1990, Πηγή: ΕΣΥΕ / Ιδία Επεξεργασία

Απογραφικοί Τομείς	Σύνολο Κτιρίων	Κατοικία	Εργοστάσια-Εργαστήρια	Καταστήματα-Γραφεία-Υπηρεσίες
42	145	125	1	6
43	122	107	2	5
44	100	88	1	6
45	90	52	1	18
46	145	61	1	62
47	96	84	1	8
48	194	177	0	2
49	193	154	0	5
50	235	202	3	9
51	193	183	0	7
52	265	181	6	10
53	328	268	2	10
54	193	164	3	7
55	239	179	1	35
56	233	193	1	35
57	263	87	1	150
58	644	469	12	104
59	264	213	2	33
60	290	285	0	4
61	255	216	0	16
62	257	222	1	11
63	186	182	0	1
64	194	190	0	0
65	58	46	0	3
66	50	39	0	1
67	39	39	0	0
68	89	69	0	3
69	46	44	0	1
70	161	101	0	37
71	65	56	0	6
72	133	118	0	5
73	180	152	0	7
74	238	225	1	1
75	222	214	1	0
76	195	190	0	0
Σύνολο	6600	5375	41	608

Πίνακας 14. Κτίρια που κατασκευάστηκαν μετά το 1990 για τους απογραφικούς τομείς της ζώνης ανάλυσης 6 του δήμου Χανίων με βάση την απογραφή κτιρίων του 2000, Πηγή: ΕΣΥΕ / Ιδία Επεξεργασία

Απογραφικοί Τομείς	Σύνολο Κτιρίων	Κτίρια που κατασκευάστηκαν μετά το 1990
37	527	17
38	606	1
47	324	30
48	198	14
49	177	10
50	419	13
51	195	17
52	250	11
53	331	22
54	314	27
55	251	11
56	292	25
57	232	9
58	155	4
59	373	10
60	180	25
61	300	43
62	85	11
63	93	6
64	197	19
65	268	14
66	382	11
Σύνολο	6149	350

Πίνακας 15. Αριθμός κτιρίων για τους απογραφικούς τομείς της ζώνης ανάλυσης 6 του δήμου Χανίων με βάση την απογραφή κτιρίων του 2000, Πηγή: ΕΣΥΕ / Ίδια Επεξεργασία

Απογραφικοί Τομείς	Σύνολο Κτιρίων	Κατοικία	Εργοστάσια-Εργαστήρια	Καταστήματα-Γραφεία-Υπηρεσίες
37	527	479	1	25
38	606	442	1	105
47	324	292	2	22
48	198	181	4	3
49	177	150	0	22
50	419	120	1	275
51	195	185	0	7
52	250	250	0	0
53	331	308	1	14
54	314	302	0	9
55	251	219	0	30
56	292	272	0	12
57	232	197	0	24
58	155	89	0	46
59	373	343	1	22
60	180	169	0	2
61	300	292	0	1
62	85	74	0	2
63	93	79	0	9
64	197	179	0	10
65	268	255	0	10
66	382	375	0	6
Σύνολο	6149	5252	11	656

Πίνακας 16. Χαρακτηριστικά κτιριακού αποθέματος μελέτης με βάση τις απογραφές κτιρίων 1990, 2000 και πληθυσμού 1991, 2001
 , Πηγή: ΕΣΥΕ/ Ιδία Επεξεργασία

	Απογραφή 1990	Απογραφή 2000	Απογραφή 2010	Ποσοστιαίες Μεταβολές 1990-2000	Ποσοστιαίες Μεταβολές 2000-2010
Κτίρια κατοικίας	293	298	284	0,85%	-2,41%
Κτίρια εμπορίου-υπηρεσιών	2	11	20	69,23%	29,03%
Κτίρια βιομηχανίας-βιοτεχνίας	21	19	7	-5,00%	-46,15%
Κτίρια που έχουν έως δύο ορόφους	340	321	291	-2,87%	-4,90%
Κτίρια που έχουν από τρεις έως πέντε ορόφους	7	26	47	57,58%	28,77%

Πίνακας 17. Ποσοστιαία Κατανομή των κλάδων οικονομικής δραστηριότητας του δήμου Χανίων με βάση τις απογραφές πληθυσμού 1991 και 2001, Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων (2006)/ Ιδία Επεξεργασία

Κλάδοι Οικονομικής Δραστηριότητας	Απογραφή 1991	Απογραφή 2001
Λατομεία - Ορυχεία	0,06%	0,01%
Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, αερίου και νερού	0,24%	0,40%
Χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί	0,63%	0,99%
Πρωτογενής Τομέας	0,98%	1,27%
Μεταποιητικές Βιομηχανίες	1,98%	2,48%
Ξενοδοχεία και εστιατόρια	2,28%	4,14%
Υγεία και κοινωνική μέριμνα	2,30%	2,76%
Μεταφορές	2,50%	2,44%
Εκπαίδευση	2,97%	3,79%
Κατασκευές	4,73%	5,05%
Δημόσια Διοίκηση και Άμυνα, κοινωνική ασφάλιση	5,32%	4,45%
Εμπόριο	5,75%	6,40%

Πίνακας 18. Ποσοστιαία Κατανομή των κλάδων οικονομικής δραστηριότητας των μεταναστών του δήμου Χανίων με βάση τις απογραφές πληθυσμού 1991 και 2001, Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων (2006)/ Ιδία Επεξεργασία

Κλάδοι Οικονομικής Δραστηριότητας	Απογραφή 2001
Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, αερίου και νερού	0,32%
Χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί	0,51%
Δημόσια διοίκηση και άμυνα, υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση	1,46%
Υγεία και κοινωνική μέριμνα	2,49%
Εκπαίδευση	3,09%
Μεταφορές	4,00%
Πρωτογενής Τομέας	4,91%
Μεταποιητικές Βιομηχανίες	7,64%
Εμπόριο	8,71%
Ξενοδοχεία και εστιατόρια	14,57%
Κατασκευές	52,30%

Πίνακας 19. Οι εννιά βασικές κατηγορίες του ευρωπαϊκού κοινωνικο-οικονομικού συστήματος κατηγοριοποίησης ESeC / Πηγή: Harrison and Rose (2006)

	Κατηγορίες ESeC Class
1	Μεγάλοι εργοδότες, υψηλού επιπέδου ελεύθεροι επαγγελματίες και διοικητικά στελέχη
2	Χαμηλού επιπέδου ελεύθεροι επαγγελματίες και διοικητικά στελέχη και υψηλού επιπέδου τεχνικοί και επόπτες
3	Ενδιάμεσα επαγγέλματα
4	Μικροεργοδότες και αυτοαπασχολούμενοι επαγγελματίες (εκτός αγροτών)
5	Μικροεργοδότες και αυτοαπασχολούμενοι στον πρωτογενή τομέα
6	Χαμηλού επιπέδου τεχνικοί και επόπτες
7	Χαμηλές θέσεις υπαλλήλων γραφείου, παροχής υπηρεσιών και πωλήσεων
8	Χαμηλές θέσεις τεχνιτών
9	Θέσεις ανειδίκευτης εργασίας

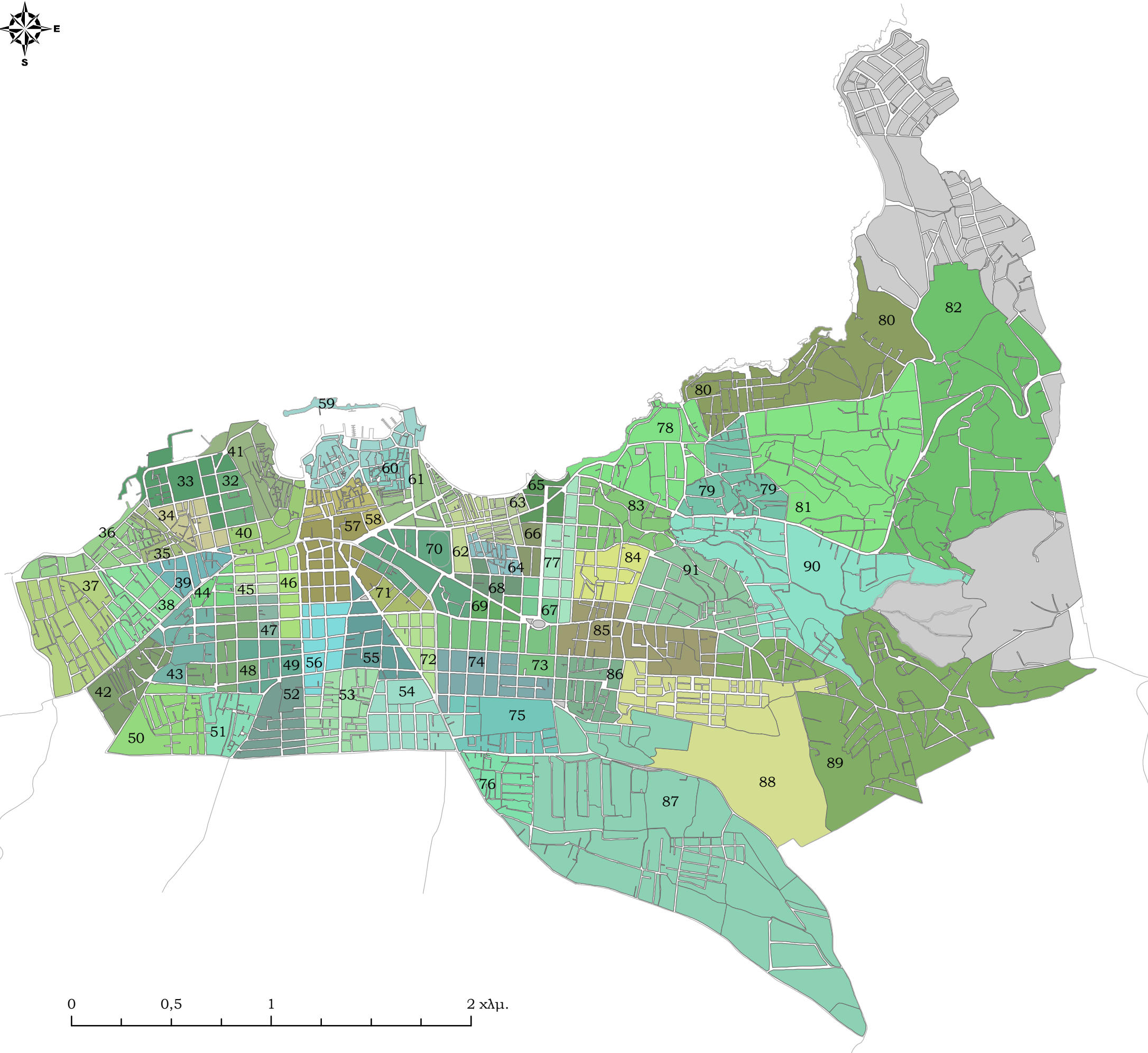
Πίνακας 20. Ποσοστιαία Κατανομή των κλάδων οικονομικής δραστηριότητας των μεταναστών του δήμου Χανίων με βάση τις απογραφές πληθυσμού 1991 και 2001, Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων (2006)/ Ιδία Επεξεργασία

Θέση στο επάγγελμα	Απογραφή 1991	Απογραφή 2001	Πληθυσμός Μεταναστών 2001	Πληθυσμός Ελλήνων 2001
EseC1-2-3	13,42%	14,66%	4,74%	15,12%
EseC4-5	9,98%	7,28%	3,45%	7,38%
EseC6-7	3,48%	4,08%	3,63%	6,41%
EseC8-9	7,96%	11,83%	40,57%	10,17%
Δεν δήλωσαν και νέοι	65,15%	62,16%	47,60%	60,93%

Πίνακας 21. Σύνολο θέσεων στις κατηγορίες ESeC για τη ζώνη ανάλυσης 1 με βάση τις απογραφές 1991 και 2001, Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων (2006)/ Ίδια Επεξεργασία

Θέση στο επάγγελμα για τη ζώνη ανάλυσης 1	Απογραφή 1991	Απογραφή 2001
ESeC 1-2-3	434	582
ESeC 4-5	311	255
ESeC 6-7	123	163
ESeC 8-9	252	371

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΧΑΡΤΩΝ



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧ.
ΤΟΜΕΑΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Διπλωματική Εργασία:
Χωρο-κοινωνική εξέλιξη της Περιοχής
Ταμπακαριών του Δήμου Χανίων. Φαινόμενα
εξευγενισμού;

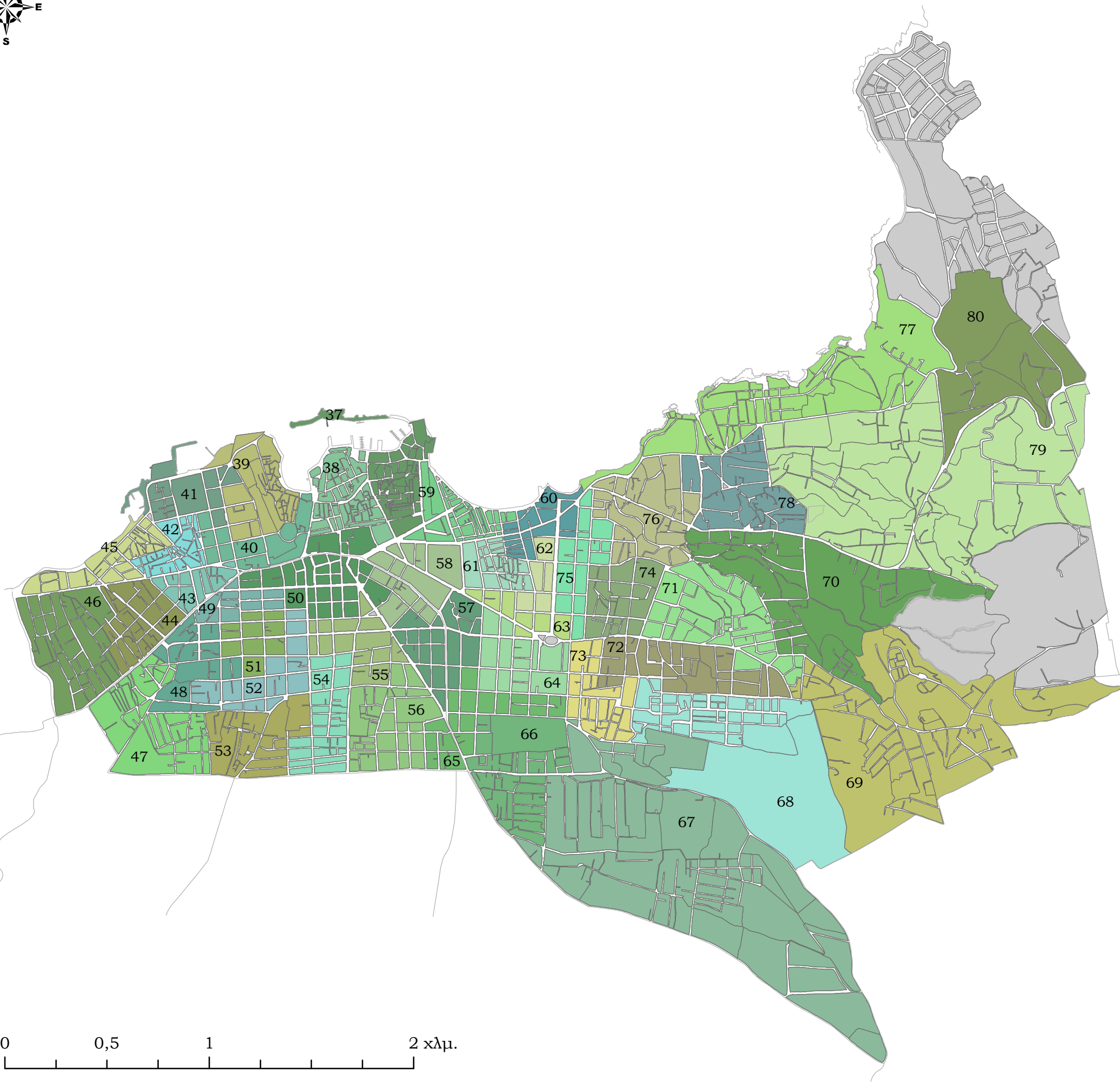
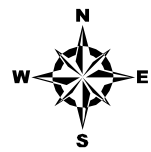
Εκπόνηση: Σταυρούλα Κουρούση

Επιβλέπων : Ι. Σαγιάς, Επίκουρος Καθηγητής

Ιούλιος 2011

ΧΑΡΤΗΣ 1: ΑΠΟΓΡΑΦΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ ΔΗΜΟΥ
ΧΑΝΙΩΝ

Δεδομένα: ΕΣΥΕ, Απογραφή Κτιρίων, 1990
Επεξεργασία-Χαρτογραφική απόδοση: Σταυρούλα Κουρούση



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧ.
ΤΟΜΕΑΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Διπλωματική Εργασία:
Χωρο-κοινωνική εξέλιξη της Περιοχής
Ταμπακαριών του Δήμου Χανίων. Φαινόμενα
εξευγενισμού;

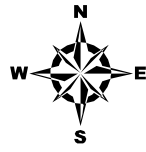
Εκπόνηση: Σταυρούλα Κουρούση

Επιβλέπων : Ι. Σαγιάς, Επίκουρος Καθηγητής

Ιούλιος 2011

ΧΑΡΤΗΣ 2: ΑΠΟΓΡΑΦΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ ΔΗΜΟΥ
ΧΑΝΙΩΝ

Δεδομένα: ΕΣΥΕ, Απογραφή Κτιρίων, 2000
Επεξεργασία-Χαρτογραφική απόδοση: Σταυρούλα Κουρούση



Διπλωματική Εργασία:
Χωρο-κοινωνική εξέλιξη της Περιοχής
Ταμπακαριών του Δήμου Χανίων. Φαινόμενα
εξευγενισμού;

Εκπόνηση: Σταυρούλα Κουρούση

Επιβλέπων : Ι. Σαγιάς, Επίκουρος Καθηγητής

Ιούλιος 2011

ΧΑΡΤΗΣ 3: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΑΝΑ ΖΩΝΗ ΑΝΑΛΥΣΗΣ
ΔΗΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

— Βασικοί Οδικοί Άξονες

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

■ Εκτός Ανάλυσης

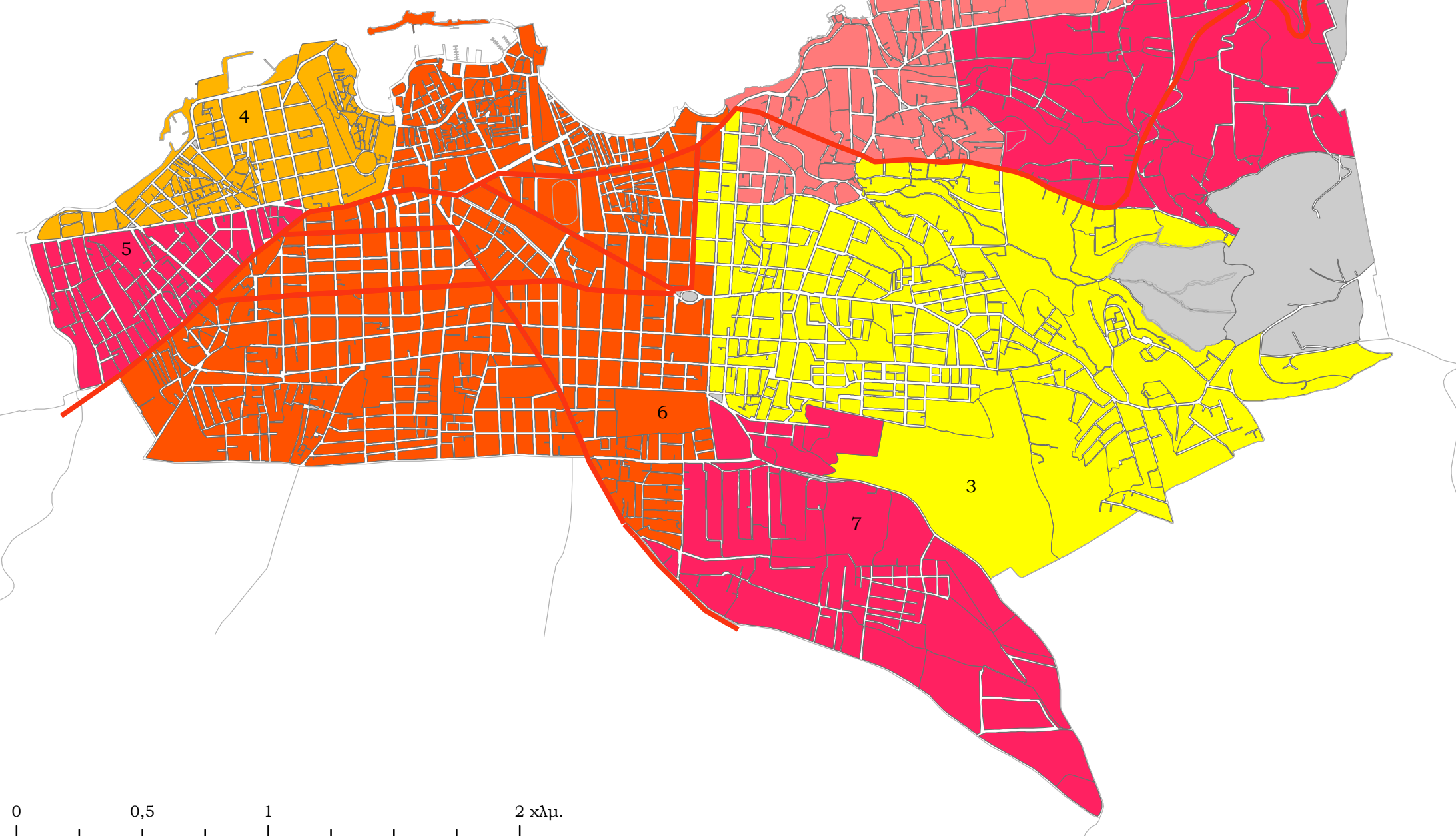
■ ΧΟΧ1 Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση

■ ΧΟΧ2 Συνύπαρξη Κατοικίας με αυξημένες δραστηριότητες Εμπορίου - Υπηρεσιών

■ ΧΟΧ3 Συνύπαρξη Κατοικίας με αυξημένες δραστηριότητες Βιομηχανίας

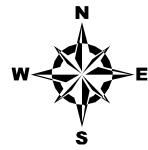
■ ΧΟΧ4 Περιοχές Κατοικίας με αναπτυγμένους θυλάκους Εμπορίου-Υπηρεσιών τοπικής εμβέλειας και εξυπηρέτησης

■ ΧΟΧ5 Μειωμένη Κατοικία με συνύπαρξη Βιομηχανίας-Βιοτεχνίας και Εμπορίου-Υπηρεσιών



0 0,5 1 2 κλμ.

Δεδομένα: ΕΣΥΕ, Απογραφή Κτιρίων, 1990
Επεξεργασία-Χαρτογραφική απόδοση: Σταυρούλα
Κουρούση



Διπλωματική Εργασία:
Χωρο-κοινωνική εξέλιξη της Περιοχής
Ταμπακαριών του Δήμου Χανίων. Φαινόμενα
εξευγενισμού;

Εκπόνηση: Σταυρούλα Κουρούση

Επιβλέπων : Ι. Σαγιάς, Επίκουρος Καθηγητής

Ιούλιος 2011

ΧΑΡΤΗΣ 4: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΑΝΑ ΖΩΝΗ ΑΝΑΛΥΣΗΣ
ΔΗΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

— Βασικοί Οδικοί Άξονες

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

■ Εκτός Ανάλυσης

■ ΧΟΧ1 Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση

■ ΧΟΧ2 Συνύπαρξη Κατοικίας με αυξημένες δραστηριότητες Εμπορίου - Υπηρεσιών

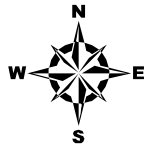
■ ΧΟΧ3 Συνύπαρξη Κατοικίας με αυξημένες δραστηριότητες Βιομηχανίας

■ ΧΟΧ4 Περιοχές Κατοικίας με αναπτυγμένους θυλάκους Εμπορίου-Υπηρεσιών τοπικής εμβέλειας και εξυπηρέτησης

■ ΧΟΧ5 Μειωμένη Κατοικία με έντονη συνύπαρξη Βιομηχανίας - Βιοτεχνίας και Εμπορίου-Υπηρεσιών

0 0,5 1 2 χλμ.

Δεδομένα: ΕΣΥΕ, Απογραφή Κτιρίων, 2000
Επεξεργασία-Χαρτογραφική απόδοση: Σταυρούλα Κουρούση



Διπλωματική Εργασία:
Χωρο-κοινωνική εξέλιξη της Περιοχής
Ταμπακαριών του Δήμου Χανίων. Φαινόμενα
εξευγενισμού;

Εκπόνηση: Σταυρούλα Κουρούση








Επιβλέπων : Ι. Σαγιάς, Επίκουρος Καθηγητής

Ιούλιος 2011

ΧΑΡΤΗΣ 5: ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΟΜΑΔΕΣ ΔΗΜΟΥ
ΧΑΝΙΩΝ

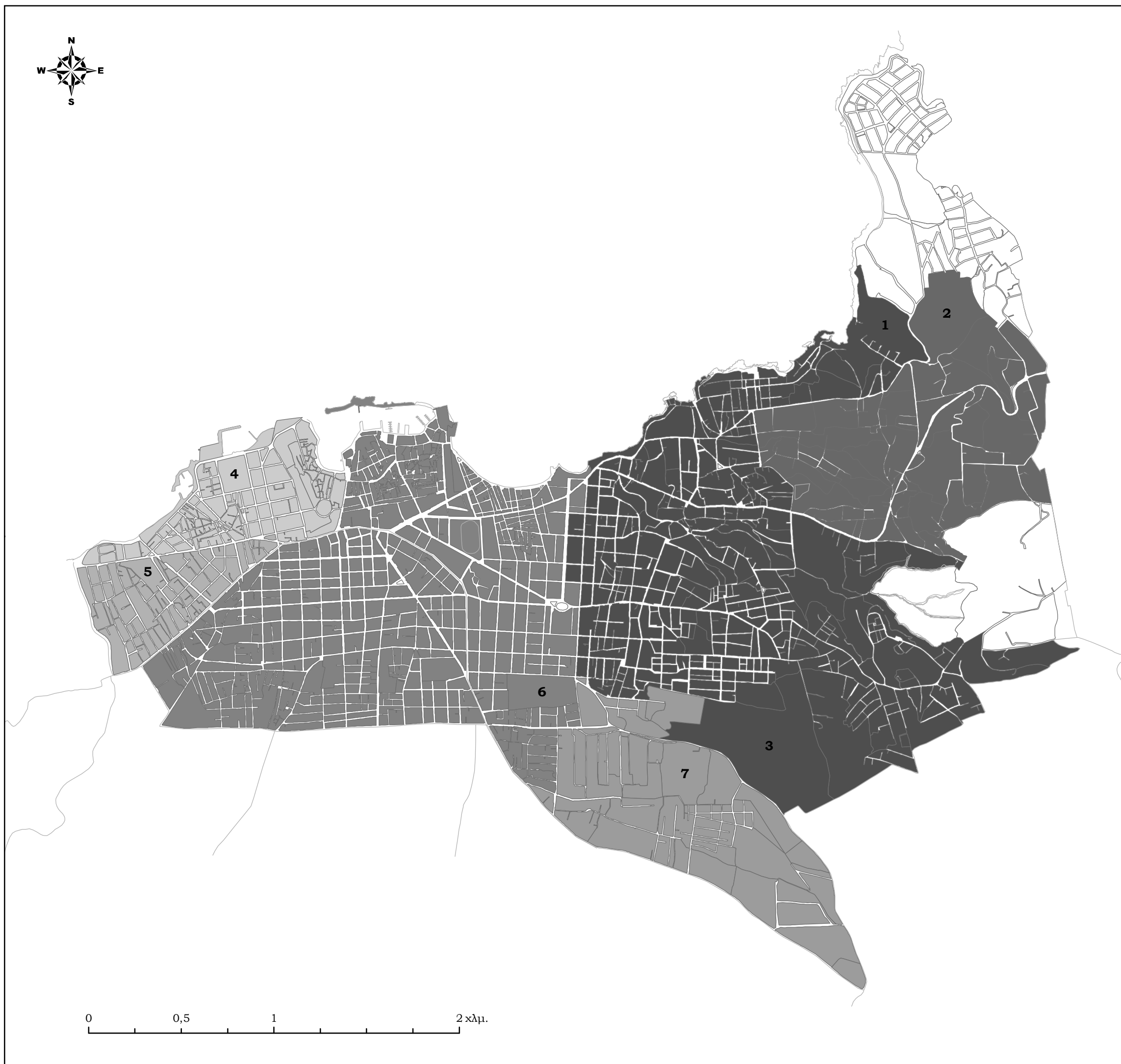
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

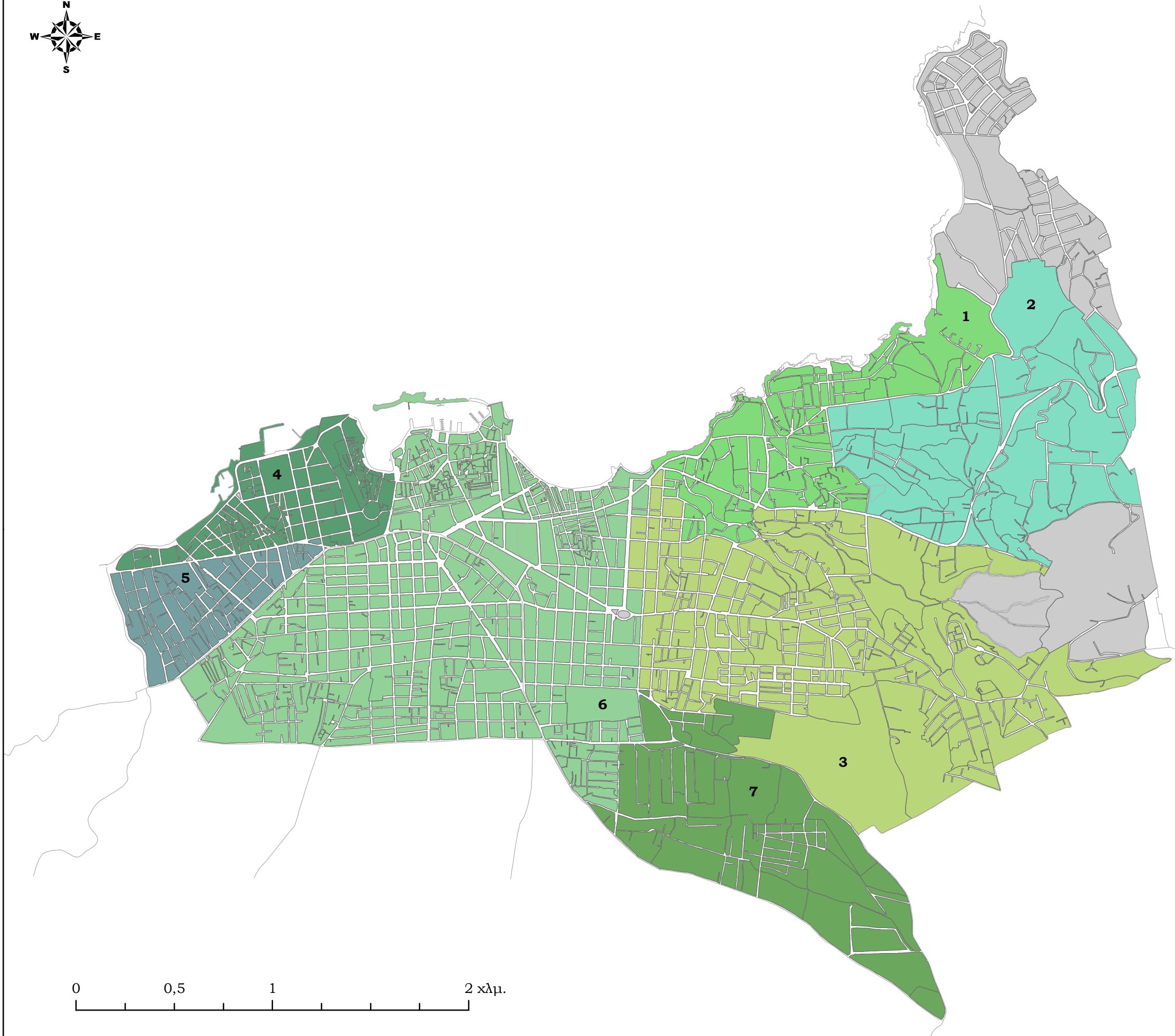
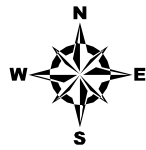
Ταυτότητες Κοινωνικών Ομάδων

-  Εκτός Ανάλυσης
-  Χαμηλές
-  Χαμηλές με Μεσαίες
-  Μεικτές
-  Μεικτές (Υψηλές με Χαμηλές)
-  Μεικτές (Υψηλές με Μεσαίες)
-  Υψηλές με παρουσία χαμηλών - μεσαίων

Δεδομένα: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων (2006),
Απογραφή 2001
Επεξεργασία-Χαρτογραφική απόδοση: Σταυρούλα
Κουρούση

0 0,5 1 2 χλμ.





ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧ.
ΤΟΜΕΑΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Διπλωματική Εργασία:
Χωρο-κοινωνική εξέλιξη της Περιοχής
Ταμπακαριών του Δήμου Χανίων. Φαινόμενα
εξευγενισμού;

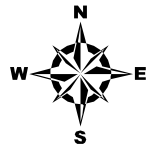
Εκπόνηση: Σταυρούλα Κουρούση

Επιβλέπων : Ι. Σαγιάς, Επίκουρος Καθηγητής

Ιούλιος 2011

ΧΑΡΤΗΣ 6: ΖΩΝΕΣ ΔΗΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ

Δεδομένα: ΕΣΥΕ, Απογραφή Κτιρίων, 1990-2000
Επεξεργασία-Χαρτογραφική απόδοση: Σταυρούλα Κουρούση



Διπλωματική Εργασία:
Χωρο-κοινωνική εξέλιξη της Περιοχής
Ταμπακαριών του Δήμου Χανίων. Φαινόμενα
εξευγενισμού;

Εκπόνηση: Σταυρούλα Κουρούση

Επιβλέπων : Ι. Σαγιάς, Επίκουρος Καθηγητής

Ιούλιος 2011

ΧΑΡΤΗΣ 7: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΑΝΑ ΑΠΟΓΡΑΦΙΚΟ
ΤΟΜΕΑ ΖΩΝΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ 6

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

— Βασικοί Οδικοί Άξονες

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

■ Εκτός Ανάλυσης

■ ΧΟΧ1 Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση

■ ΧΟΧ2 Μειωμένη Κατοικία με αυξημένες δραστηριότητες Εμπορίου - Υπηρεσιών

■ ΧΟΧ3 Συνύπαρξη Κατοικίας με αυξημένες δραστηριότητες Εμπορίου - Υπηρεσιών

■ ΧΟΧ4 Περιοχές Κατοικίας με αναπτυγμένους θυλάκους Εμπορίου-Υπηρεσιών τοπικής εμβέλειας και εξυπηρέτησης

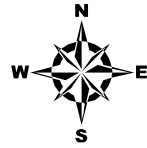
■ ΧΟΧ5 Συνύπαρξη Κατοικίας με Βιομηχανία-Βιοτεχνία και Εμπόριο-Υπηρεσίες

■ ΧΟΧ6 Συνύπαρξη Κατοικία με αυξημένες δραστηριότητες Βιομηχανίας-Βιοτεχνίας

■ ΧΟΧ7 Μειωμένη Κατοικία με αυξημένες δραστηριότητες Εμπορίου - Υπηρεσιών και Βιομηχανίας-Βιοτεχνίας

0 0,35 0,7 1,4 χλμ.

Δεδομένα: ΕΣΥΕ, Απογραφή Κτιρίων, 1990
Επεξεργασία-Χαρτογραφική απόδοση: Σταυρούλα Κουρούση



Διπλωματική Εργασία:
Χωρο-κοινωνική εξέλιξη της Περιοχής
Ταμπακαριών του Δήμου Χανίων. Φαινόμενα
εξευγενισμού;

Εκπόνηση: Σταυρούλα Κουρούση

Επιβλέπων : Ι. Σαγιάς, Επίκουρος Καθηγητής

Ιούλιος 2011

ΧΑΡΤΗΣ 8: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΑΝΑ ΑΠΟΓΡΑΦΙΚΟ
ΤΟΜΕΑ ΖΩΝΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

— Βασικοί Οδικοί Άξονες

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

■ Εκτος Ανάλυσης

■ ΧΟΧ1 Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση

■ ΧΟΧ2 Μειωμένη Κατοικία με αυξημένες δραστηριότητες Εμπορίου - Υπηρεσιών

■ ΧΟΧ3 Συνύπαρξη Κατοικίας με αυξημένες δραστηριότητες Εμπορίου - Υπηρεσιών

■ ΧΟΧ4 Περιοχές Κατοικίας με αναπτυγμένους

■ θυλάκους Εμπορίου-Υπηρεσιών τοπικής εμβέλειας και εξυπηρέτησης

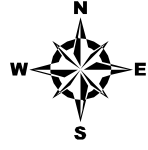
■ ΧΟΧ5 Συνύπαρξη Κατοικίας με Βιομηχανία-Βιοτεχνία και Εμπόριο-Υπηρεσίες

■ ΧΟΧ6 Συνύπαρξη Κατοικίας με αυξημένες δραστηριότητες Βιομηχανίας-Βιοτεχνίας

■ ΧΟΧ7 Μειωμένη Κατοικία με αυξημένες δραστηριότητες Εμπορίου - Υπηρεσιών και Βιομηχανίας-Βιοτεχνίας

0 0,35 0,7 1,4 κλμ.

Δεδομένα: ΕΣΥΕ, Απογραφή Κτιρίων, 2000
Επεξεργασία-Χαρτογραφική απόδοση: Σταυρούλα Κουρούση



Διπλωματική Εργασία:
Χωρο-κοινωνική εξέλιξη της Περιοχής
Ταμπακαριών του Δήμου Χανίων. Φαινόμενα
εξευγενισμού;

Εκπόνηση: Σταυρούλα Κουρούση








Επιβλέπων : Ι. Σαγιάς, Επίκουρος Καθηγητής

Ιούλιος 2011

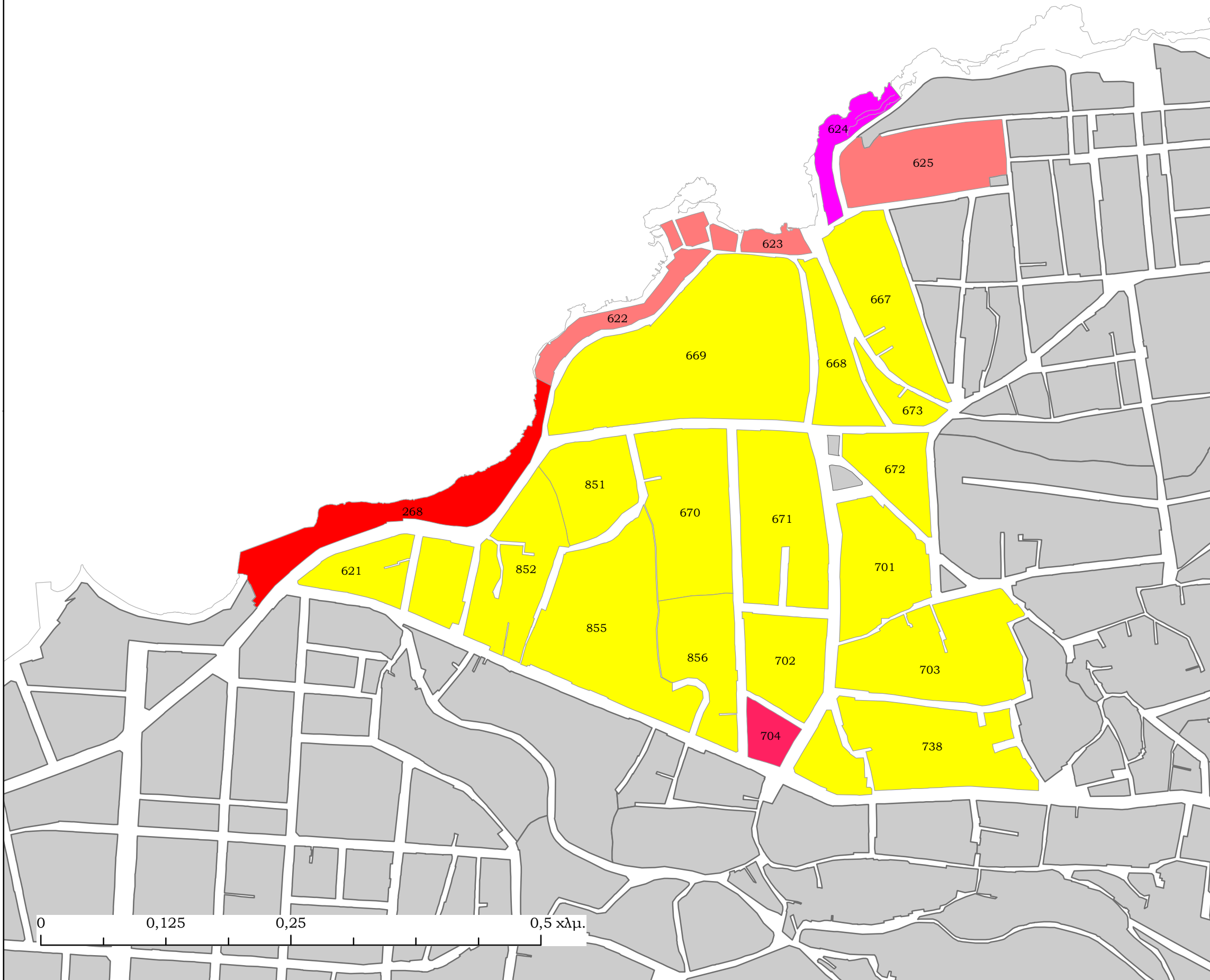
ΧΑΡΤΗΣ 9: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΑΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ
ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Υ Π Ο Μ Ν Η Μ Α

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

-  Εκτός Ανάλυσης
-  Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση
-  Μειωμένη Κατοικία με συνύπαρξη
-  Βιομηχανίας-Βιοτεχνίας και Εμπορίου-Υπηρεσιών
-  Συνύπαρξη Κατοικίας με αυξημένες δραστηριότητες Βιομηχανίας
-  Βιομηχανία-Βιοτεχνία ως κυρίαρχες χρήσεις
-  Εμπόριο-Υπηρεσίες ως κυρίαρχη χρήση

Δεδομένα: ΕΣΥΕ, Απογραφή Κτιρίων, 1990
Επεξεργασία-Χαρτογραφική απόδοση: Σταυρούλα
Κουρούση





Διπλωματική Εργασία:
Χωρο-κοινωνική εξέλιξη της Περιοχής
Ταμπακαριών του Δήμου Χανίων. Φαινόμενα
εξευγενισμού;

Εκπόνηση: Σταυρούλα Κουρούση

Επιβλέπων : Ι. Σαγιάς, Επίκουρος Καθηγητής

Ιούλιος 2011

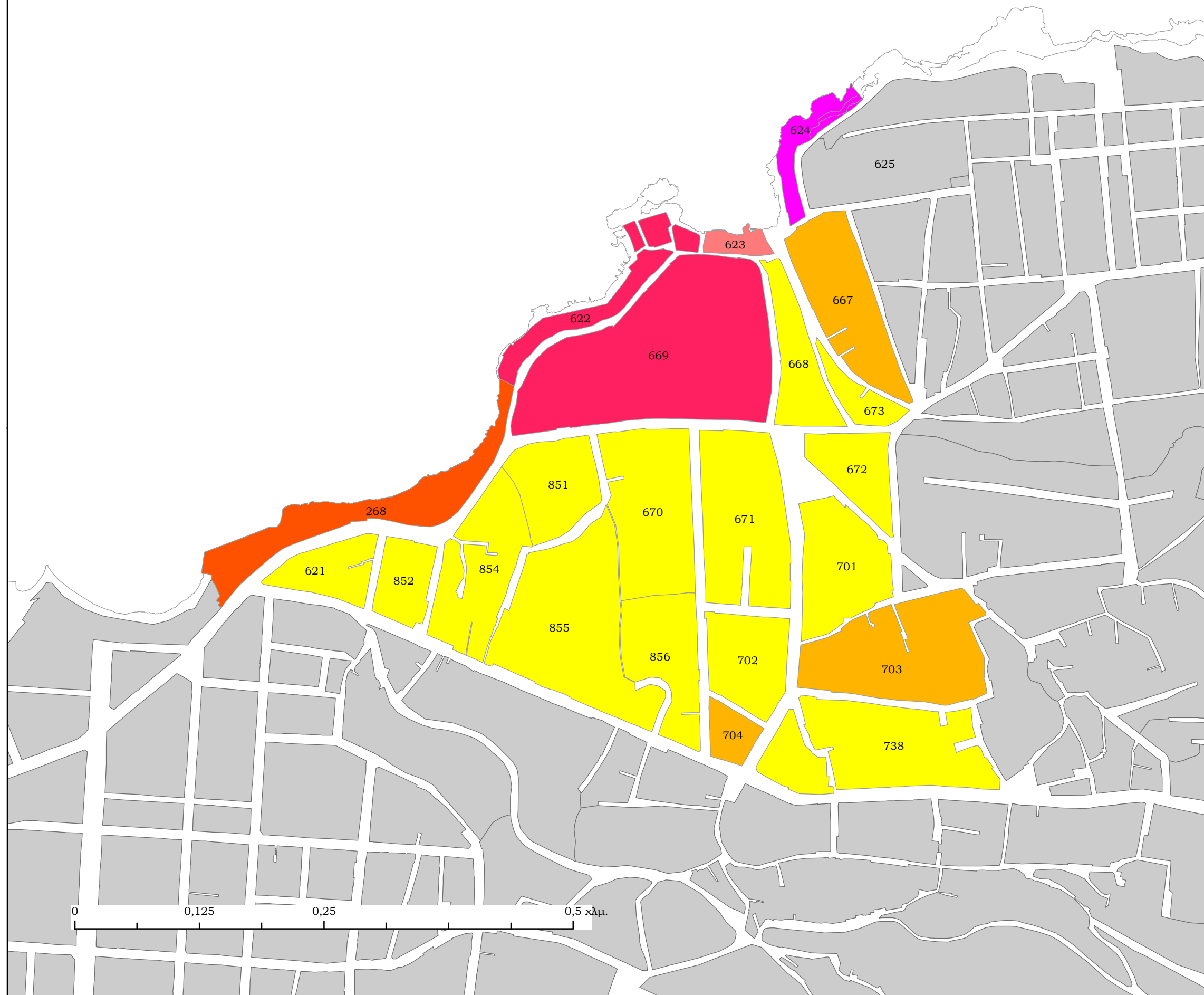
ΧΑΡΤΗΣ 10: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΑΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ
ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

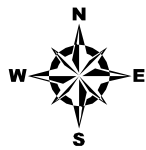
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

- Εκτός Ανάλυσης
- Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση
- Βιομηχανία-Βιοτεχνία ως κυρίαρχες χρήσεις
- Μειωμένη Κατοικία με συνύπαρξη
- Βιομηχανίας-Βιοτεχνίας και Εμπορίου-Υπηρεσιών
- Περιοχές Κατοικίας με αναπτυγμένους
- θυλάκους Εμπορίου-Υπηρεσιών τοπικής εμβέλειας και εξυπηρέτησης
- Συνύπαρξη Κατοικίας με αυξημένες δραστηριότητες Βιομηχανίας
- Συνύπαρξη Κατοικίας με αυξημένες δραστηριότητες Εμπορίου - Υπηρεσιών

Δεδομένα: ΕΣΥΕ, Απογραφή Κτιρίων, 2000
Επεξεργασία-Χαρτογραφική απόδοση: Σταυρούλα Κουρούση





Διπλωματική Εργασία:
Χωρο-κοινωνική εξέλιξη της Περιοχής
Ταμπακαριών του Δήμου Χανίων. Φαινόμενα
εξευγενισμού;

Εκπόνηση: Σταυρούλα Κουρούση









Επιβλέπων : Ι. Σαγιάς, Επίκουρος Καθηγητής

Ιούλιος 2011

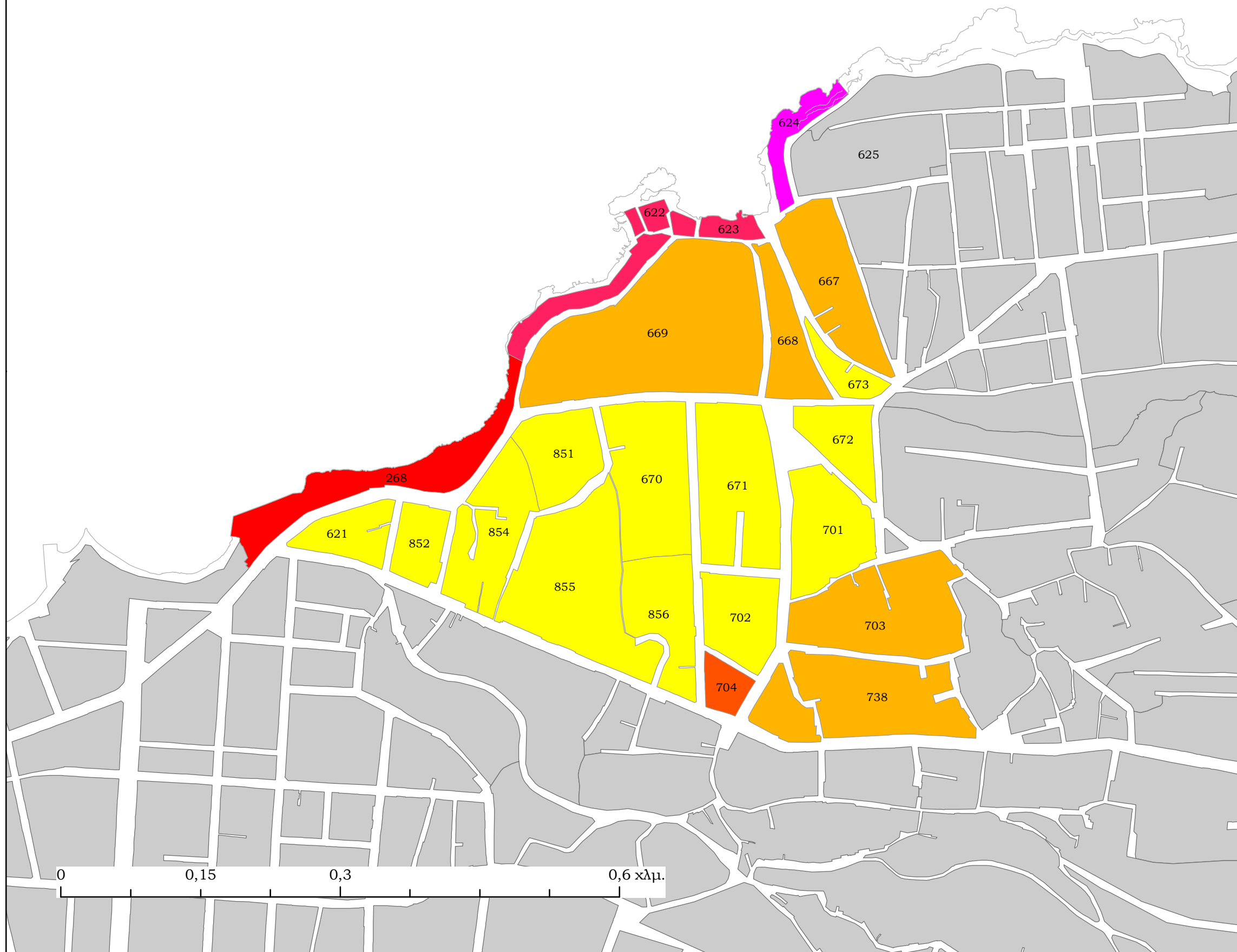
ΧΑΡΤΗΣ 11: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΑΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ
ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

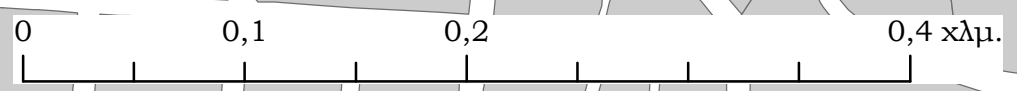
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

-  Εκτός Ανάλυσης
-  Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση
-  Περιοχές Κατοικίας με αναπτυγμένους
θυλάκους Εμπορίου-Υπηρεσιών τοπικής
εμβέλειας και εξυπηρέτησης
-  Συνύπαρξη Κατοικίας με αυξημένες
δραστηριότητες Εμπορίου - Υπηρεσιών
-  Βιομηχανία-Βιοτεχνία ως κυρίαρχες χρήσεις
-  Εμπόριο-Υπηρεσίες ως κυρίαρχη χρήση
-  Μειωμένη Κατοικία με συνύπαρξη
-  Βιομηχανίας-Βιοτεχνίας και
Εμπορίου-Υπηρεσιών

Δεδομένα: Έρευνα στο πεδίο, Απογραφή 2010
Επεξεργασία-Χαρτογραφική απόδοση: Σταυρούλα
Κουρούση





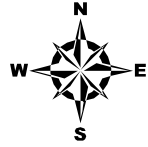
ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧ.
ΤΟΜΕΑΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Διπλωματική Εργασία:
Χωρο-κοινωνική εξέλιξη της Περιοχής
Ταμπακαριών του Δήμου Χανίων. Φαινόμενα
εξευγενισμού;

Εκπόνηση: Σταυρούλα Κουρούση
Επιβλέπων : Ι. Σαγιάς, Επίκουρος Καθηγητής
Ιούλιος 2011

ΧΑΡΤΗΣ 12: ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
ΜΕΛΕΤΗΣ

Δεδομένα: <http://gis.chania.gr/>
Επεξεργασία-Χαρτογραφική απόδοση: Σταυρούλα Κουρούση



Διπλωματική Εργασία:
Χωρο-κοινωνική εξέλιξη της Περιοχής
Ταμπακαριών του Δήμου Χανίων. Φαινόμενα
εξευγενισμού;

Εκπόνηση: Σταυρούλα Κουρούση

Επιβλέπων : Ι. Σαγιάς, Επίκουρος Καθηγητής

Ιούλιος 2011

ΧΑΡΤΗΣ 13: ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ
ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

-  ΚΑΤΟΙΚΙΑ
-  ΑΝΑΨΥΧΗ
-  ΒΥΡΣΟΔΕΨΕΙΑ
-  ΓΡΑΦΕΙΑ
-  ΕΚΚΛΗΣΙΕΣ
-  ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
-  ΕΜΠΟΡΙΟ
-  ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ
-  ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ

0 0,1 0,2 0,4 χλμ.

Δεδομένα: Έρευνα στο πεδίο, Απογραφή 2010
Επεξεργασία-Χαρτογραφική απόδοση: Σταυρούλα
Κουρούση



Διπλωματική Εργασία:
Χωρο-κοινωνική εξέλιξη της Περιοχής
Ταμπακαριών του Δήμου Χανίων. Φαινόμενα
εξευγενισμού;

Εκπόνηση: Σταυρούλα Κουρούση

Επιβλέπων : Ι. Σαγιάς, Επίκουρος Καθηγητής

Ιούλιος 2011

ΧΑΡΤΗΣ 14: Γ.Π.Σ. ΧΑΝΙΩΝ

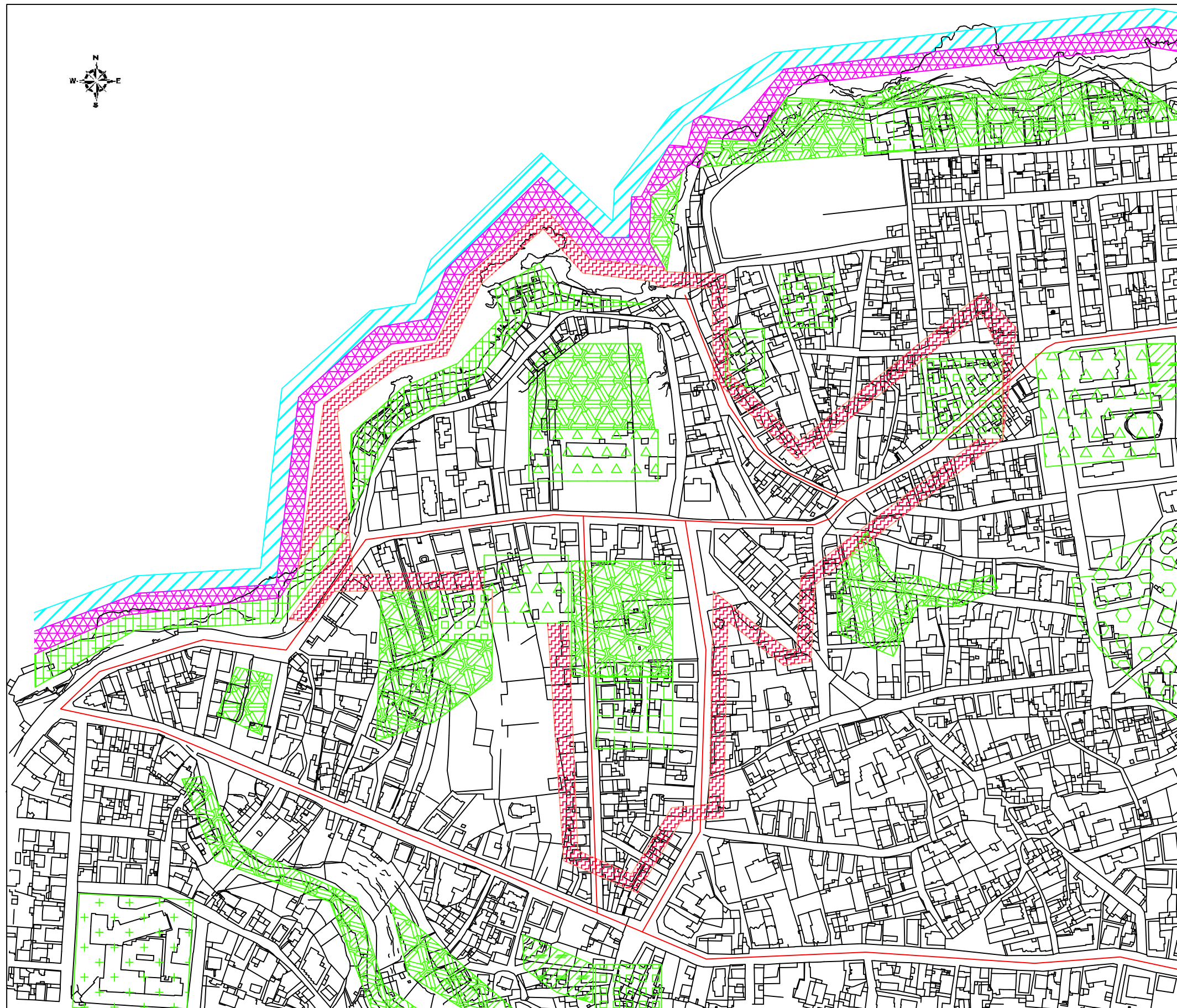
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΧΑΝΙΩΝ

-  ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ
-  ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ ΠΟΛΗΣ
-  ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
-  ΠΡΟΝΟΙΑ
-  ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ, ΑΝΑΨΥΧΗ
-  ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ, ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ
-  ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ
-  ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΟΛΕΩΣ
-  ΟΡΙΟ ΖΩΝΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΣΥΝΟΛΩΝ
ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ
-  ΟΡΙΟ ΖΩΝΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
-  ΟΡΙΟ ΖΩΝΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ
ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ - ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ

Κλίμακα: 1/3550

Επεξεργασία-Χαρτογραφική απόδοση: Σταυρούλα
Κουρούση





Διπλωματική Εργασία:
Χωρο-κοινωνική εξέλιξη της Περιοχής
Ταμπακαριών του Δήμου Χανίων. Φαινόμενα
εξευγενισμού;






Εκπόνηση: Σταυρούλα Κουρούση

Επιβλέπων : Ι. Σαγιάς, Επίκουρος Καθηγητής

Ιούλιος 2011

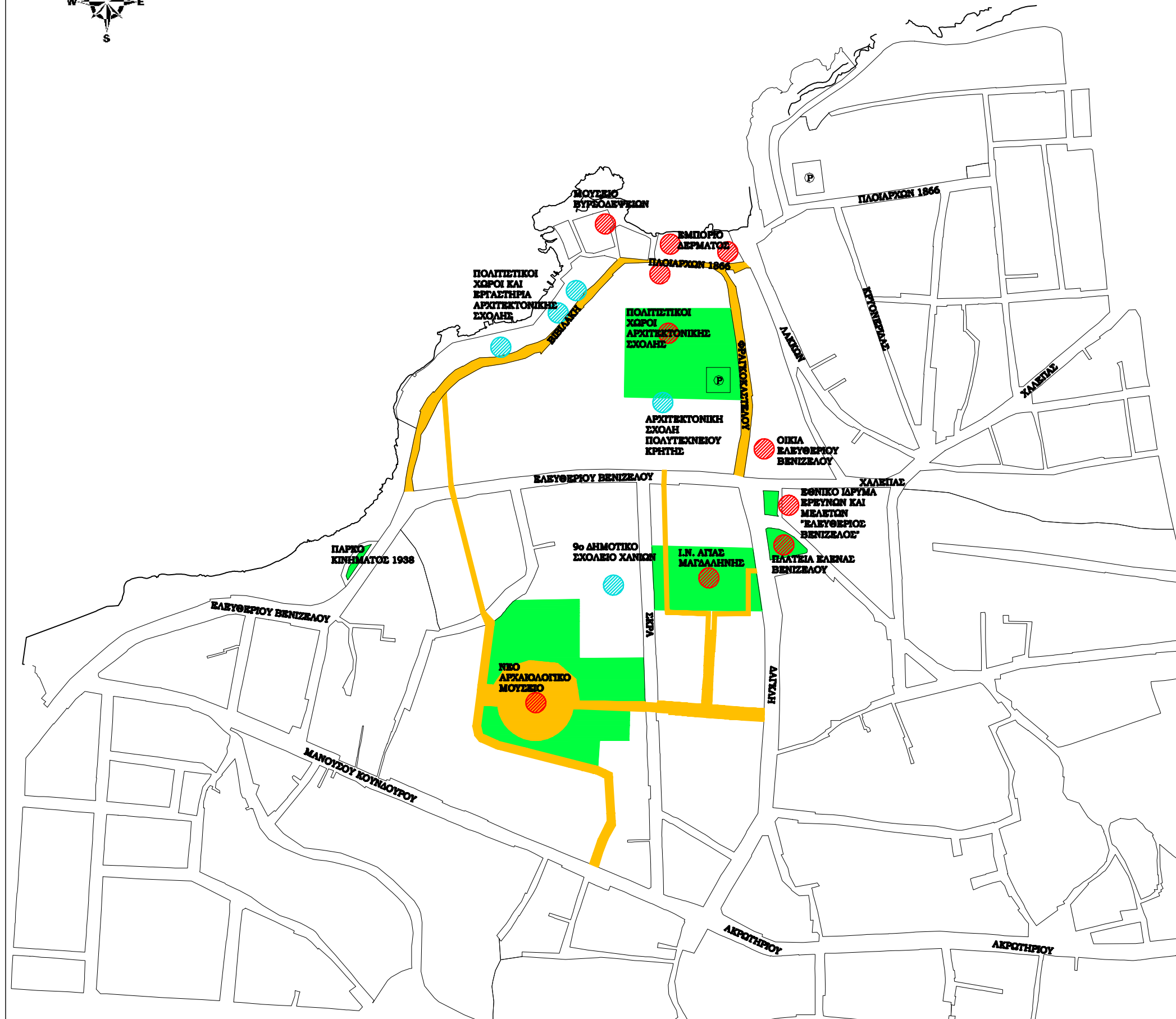
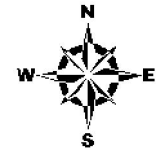
ΧΑΡΤΗΣ 15: ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ
ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (1)

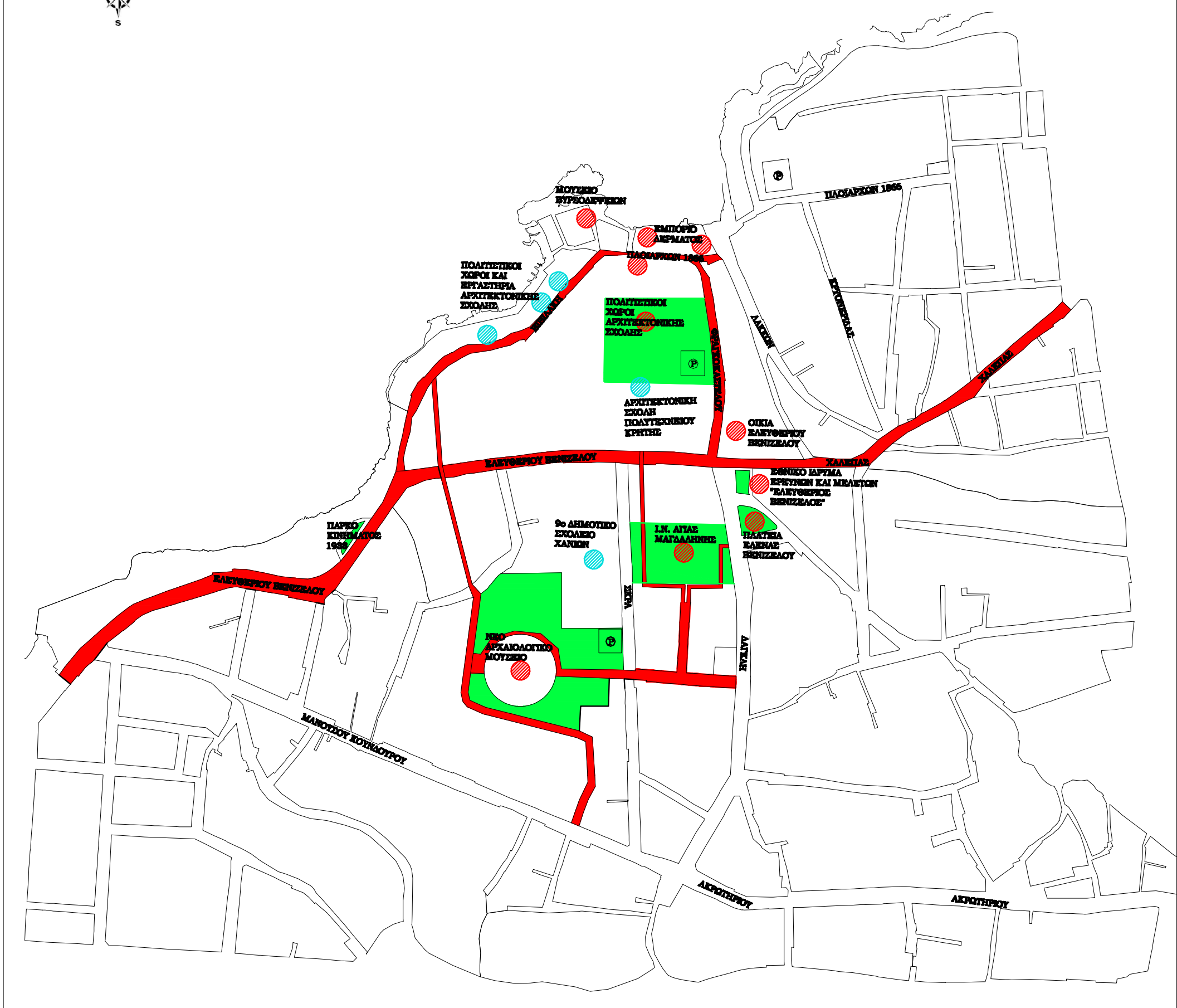
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΓΙΑ ΧΡΗΣΕΙΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ
-  ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ ΙΣΤΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ
-  ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΗΣΕΩΝ
-  ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ ΚΑΙ ΠΛΑΤΕΙΕΣ
-  ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Κλίμακα: 1/3550

Επεξεργασία-Χαρτογραφική απόδοση: Σταυρούλα Κουρούση










ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧ.
ΤΟΜΕΑΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Διπλωματική Εργασία:
Χωρο-κοινωνική εξέλιξη της Περιοχής
Ταμπακαριών του Δήμου Χανίων. Φαινόμενα
εξευγενισμού;

Εκπόνηση: Σταυρούλα Κουρούση
Επιβλέπων : Ι. Σαγιάς, Επίκουρος Καθηγητής
Ιούλιος 2011

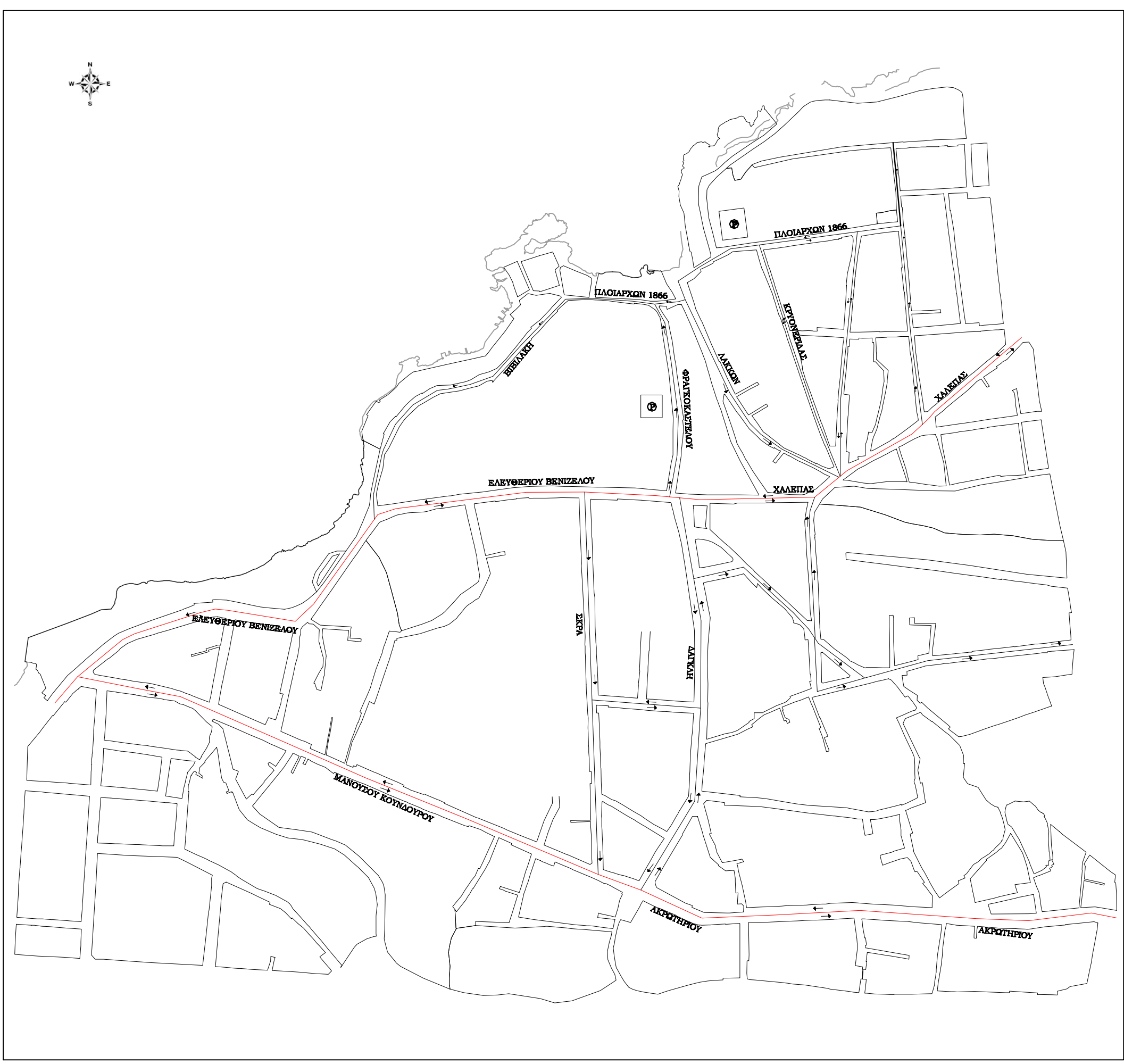
ΧΑΡΤΗΣ 16: ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ
ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (2)

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΓΙΑ ΧΡΗΣΕΙΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ
-  ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ ΙΣΤΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ
-  ΔΙΚΤΥΟ ΠΟΔΗΛΑΤΟΔΡΟΜΩΝ
-  ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ ΚΑΙ ΠΛΑΤΕΙΣΣ
-  ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Κλίμακα: 1/3550

Επεξεργασία-Χαρτογραφική απόδοση: Σταυρούλα Κουρούση



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧ.
ΤΟΜΕΑΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Διπλωματική Εργασία:
Χωρο-κοινωνική εξέλιξη της Περιοχής
Ταμπακαριών του Δήμου Χανίων. Φαινόμενα
εξευγενισμού;

Εκπόνηση: Σταυρούλα Κουρούση
Επιβλέπων : Ι. Σαγιάς, Επίκουρος Καθηγητής
Ιούλιος 2011

ΧΑΡΤΗΣ 17: ΧΑΡΤΗΣ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΩΝ

- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ΣΥΛΛΕΚΤΗΡΙΑ
 - ΤΟΠΙΚΗ ΟΔΟΣ
 - ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Κλίμακα: 1/3550
Επεξεργασία-Χαρτογραφική απόδοση: Σταυρούλα Κουρούση