



2013

Χωροκοινωνικές μεταβολές στη Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου. Προβλήματα – Προοπτικές.



Μητσού Γεώργιος

Επιβλέπων Καθηγητής : Ίων Σαγιάς

29/03/2013



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΕΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΙΑΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΧΩΡΟΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΗ
ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΡΟΔΟΥ.
ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΜΗΤΣΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ

ΙΩΝ ΣΑΓΙΑΣ

ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΒΛΑΣΤΟΣ Θ.

ΣΑΓΙΑΣ Ι.

ΣΙΟΛΑΣ Α.

Μέσα από την εργασία αυτή, θα ήθελα να ευχαριστήσω τους ανδρώιδους
που με βοήθησαν σε όλη τη διάρκεια της εκπόνησής της. Καταρχήν τον κ. Ίων
Σαλιά για τη συνεργασία και την εμπιστοσύνη που μου έδειξε. Ειδικώς, τον κ.
Αυτώνη Χατζηγιάννου Πολιτικό Μηχανικό Τ.Ε. και δερματικό αντιυπερφωσφωρίτη
υπερφώσεως νοτίου Αιγαίου, για την υποστήριξη και την υολύτιμη βοήθεια που
μου παρέιχε. Ακόμα, ένα μεγάλο ευχαριστώ στους γονείς μου, Παναγιώτη και
Αναστασία και την αδερφή μου Ειρήνη για την στήριξη τους σε κάθε βήμα μου. Τέλος
θα ήθελα να ευχαριστήσω τους φίλους και συμφοιτητές μου για όλα αυτά τα υπέροχα
χρόνια που περάσαμε.

Σας ευχαριστώ από καρδιάς,
Γιώργος.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αντικείμενο της παρούσας Διπλωματικής εργασίας είναι η αλλαγή χρήσεων γης που έχουν γίνει με το πέρασμα των αιώνων στην Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου καθώς και η χωρο-κοινωνική εξέλιξη της περιοχής της μελέτης. Οι αλλαγές αυτές έχουν δημιουργήσει μια οξύμωρη κατάσταση στην περιοχή η οποία από περιοχή κατοικίας μετατρέπεται ολοένα και περισσότερο σε τουριστική και εμπορική ζώνη της πόλης της Ρόδου. Μέσα από την μελέτη αυτή θα εντοπιστούν τα προβλήματα της περιοχής και θα προταθούν λύσεις αντιμετώπισης των προβλημάτων αυτών.

Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στα γενικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης, κυρίως στην γεωγραφική της θέση, στα ιστορικά της στοιχεία αλλά και στον πολεοδομικό της σχεδιασμό. Αναλύεται, επίσης, η υπάρχουσα κατάσταση της περιοχής μελέτης όσον αφορά στα κτίρια και τις επεμβάσεις σε αυτά, στους όρους δόμησης και στο νομοθετικό και ιδιοκτησιακό καθεστώς που υπάρχει σε αυτήν.

Στο δεύτερο κεφάλαιο εξετάζεται η εξέλιξη του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος της περιοχής της μελέτης με βάση τα δημογραφικά αλλά και τα κοινωνικά χαρακτηριστικά της.

Στο τρίτο μέρος της εργασίας αυτής παρουσιάζονται οι χρήσεις γης της περιοχής και η διαχρονική εξέλιξη και αλλαγή τους κυρίως κατά τις τελευταίες δεκαετίες (από το 1987 έως το 2012).

Στο τέταρτο κεφάλαιο μελετάται το κτιριακό απόθεμα της περιοχής της μελέτης και κυρίως των κτιρίων κατοικίας και των προδιαγραφών τους.

Το πέμπτο μέρος αναφέρεται στο μεταφορικό δίκτυο της περιοχής και στις δυσκολίες που δημιουργεί αυτό.

Στο έκτο κεφάλαιο αναφέρονται και παρουσιάζονται τα διάφορα προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή της μελέτης.

Στο έβδομο, και τελευταίο, μέρος της παρούσας εργασίας προτείνονται λύσεις για να αναφερόμενα προβλήματα, λύσεις που θεωρούνται άμεσα υλοποιήσιμες και αντιμετωπίζουν επαρκώς αυτά.

Στο τέλος της εργασίας παρατίθενται χάρτες με την υφιστάμενη κατάσταση της περιοχής της μελέτης και με τις λύσεις που προτάθηκαν προηγουμένως.

ABSTRACT

The object of this diploma thesis is to investigate the land use changes over the centuries in the Old Town of Rhodes and the social-spatial development of the study area. These changes have created a paradoxical situation in the study area which from residential area converted into tourist and commercial area of Rhodes. Through the study will identify the problems of the region and suggest solutions to tackle these problems.

The first chapter gives reference to general characteristics of the area particularly in geographical location, the history of elementary and in urban planning. It also, analyzes the existing situation in terms of buildings, intervention in them, in terms of construction and the legislative and ownership that exists in it.

The second chapter discusses the evolution of anthropogenic environmental study area based on demographic and other social characteristics.

In the third Part of this thesis uses land area ad the evolution and change mainly during the last decades (1987 to 2012).

In the fourth chapter studies the buildings stock in the area of study and especially residential buildings and their specifications.

The fifth chapter deals with the transportation network of region and the difficulties creates.

In the sixth chapter place out and show the different problems facing the study area.

The seventh and last Part of this thesis proposes solutions to problems, solutions that are immediately implantable and adequately address them.

After in this thesis maps out the current situation of the study area and the solutions proposed previously.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ :

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	σελ.8
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 : Γενικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης.....	σελ.11
1.1. Γεωγραφική θέση Δήμου Ροδίων.....	σελ.11
1.2. Ιστορικά στοιχεία της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου.....	σελ.13
1.3. Σημερινή κατάσταση της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου.....	σελ.17
1.4. Πολεοδομικός Σχεδιασμός Μεσαιωνικής Πόλης.....	σελ.20
1.5. Κτίρια Μεσαιωνικής Πόλης.....	σελ.22
1.5.1. Αρχιτεκτονικοί Ρυθμοί.....	σελ.22
1.5.2. Επιτρεπόμενες παρεμβάσεις στα κτίρια.....	σελ.23
1.5.3. Κοινόχρηστοι χώροι και Κανονισμοί επεμβάσεων.....	σελ.25
1.6. Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης – Νομοθετικό Καθεστώς.....	σελ.26
1.7. Ιδιοκτησιακό Καθεστώς.....	σελ.27
1.8. Όροι Δόμησης και Αντικειμενικές Αξίες κτιρίων.....	σελ.28
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 : Ανθρωπογενές Περιβάλλον.....	σελ.30
2.1. Δημογραφικά χαρακτηριστικά.....	σελ.30
2.1.1. Ρυθμοί Πληθυσμιακής Μεταβολής.....	σελ.30
2.1.2. Σύσταση πληθυσμού κατά Φύλο και Ηλικία.....	σελ.31
2.1.3. Κατανομή Πληθυσμού και Πυκνότητα.....	σελ.35
2.2. Κοινωνικά χαρακτηριστικά.....	σελ.35
2.2.1. Οικογενειακή κατάσταση – Σύνθεση Νοικοκυριού.....	σελ.36
2.2.2. Επίπεδο Μόρφωσης και Εκπαίδευσης.....	σελ.37
2.2.3. Ταυτότητα κατοίκων Μεσαιωνικής Πόλης.....	σελ.41
2.3. Κοινωνική – Επαγγελματική φυσιογνωμία κατοίκων.....	σελ.42
2.3.1. Απασχόληση.....	σελ.42
2.3.2. Ανεργία.....	σελ.47
2.4. Χρήσεις Κοινωνικών και Δημόσιων Υπηρεσιών.....	σελ.49
2.4.1. Χρήσεις Κοινωνικών Υπηρεσιών.....	σελ.49
2.4.2. Χρήσεις Δημόσιων Υπηρεσιών.....	σελ.52

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : Οι χρήσεις Γης και η Εξέλιξη τους	σελ.56
3.1. Χρήσεις Γης.....	σελ.56
3.1.1. Οι Γενικές Χρήσεις και η Εξέλιξη τους.....	σελ.56
3.1.2. Κατοικίες και Κεντρικές Λειτουργίες (εμπόριο, πολιτισμός).....	σελ.57
3.2. Ειδικές Χρήσεις.....	σελ.60
3.2.1. Καταστήματα (εμπορικά, κέντρα ψυχαγωγίας).....	σελ.61
3.3. Λοιπές Λειτουργίες Μεσαιωνικής Πόλης.....	σελ.63
3.3.1. Επίπεδο Κοινωνικού Εξοπλισμού.....	σελ.63
3.3.2. Αθλητικές Υποδομές και υποδομές Πρασίνου (πράσινο, παιδικές χαρές).....	σελ.63
3.3.3. Τουριστική Υποδομή.....	σελ.64
3.4. Εξέλιξη Χρήσεων Γης.....	σελ.65
3.4.1. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο 1987.....	σελ.65
3.4.2. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο 2005.....	σελ.67
3.4.3. Ειδική Πολεοδομική Μελέτη 2012.....	σελ.68
3.5. Σύγκριση των Χρήσεων Γης.....	σελ.71
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 : Κτιριακό Απόθεμα	σελ.74
4.1. Οικιστικό Απόθεμα.....	σελ.74
4.2. Ύψη Κτιρίων.....	σελ.75
4.3. Υλοποιημένη Δόμηση.....	σελ.75
4.4. Κατάσταση Κατοικίας.....	σελ.76
4.5. Βασικές Υποδομές Κατοικίας.....	σελ.80
4.5.1. Ύδρευση – Αποχετευτικό.....	σελ.80
4.5.2. Ενεργειακό.....	σελ.81
4.5.3. Τηλεπικοινωνίες – Τηλεόραση.....	σελ.81
4.6. Συνθήκες Κτιρίων Κατοικίας.....	σελ.81
4.6.1. Ιδιοκτησιακό Καθεστώς.....	σελ.81
4.6.2. Όροφοι Κτιρίων.....	σελ.82
4.6.3. Πυκνότητα Πληθυσμού.....	σελ.84
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 : Μεταφορικό Δίκτυο και Κυκλοφορία	σελ.85
5.1. Επίπεδο Συγκοινωνιών.....	σελ.85
5.2. Δίκτυο Κυκλοφορίας της Μεσαιωνικής Πόλης.....	σελ.88

5.3. Κυκλοφοριακό Πρόβλημα.....	σελ.89
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 : Προβλήματα περιοχής Μελέτης.....	σελ.90
6.1. Επιγραμματικά τα προβλήματα της Μεσαιωνικής Πόλης.....	σελ.90
6.2. Μείωση μόνιμου Πληθυσμού.....	σελ.91
6.3. Αλλοιώσεις φυσιγνωμίας των κτιρίων της Μεσαιωνικής Πόλης.....	σελ.92
6.4. Προβλήματα θορύβων.....	σελ.93
6.5. Ατμοσφαιρική Ρύπανση.....	σελ.93
6.6. Κυκλοφοριακό εντός και εκτός των τειχών της.....	σελ.94
6.7. Το πρόβλημα της κατάληψης των κοινόχρηστων χώρων.....	σελ.95
6.8. Προβλήματα διαχείρισης και συντήρησης κτιρίων και μνημειακών χώρων της.....	σελ.96
6.9. Προβλήματα Υποδομών.....	σελ.97
6.10. Προβλήματα Νομοθεσίας.....	σελ.98
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 : Προτάσεις για την επίλυση των προβλημάτων.....	σελ.99
7.1. Άμεσες και «επείγουσες» λύσεις.....	σελ.99
7.1.1. Ανθρωπογενής Παράγοντας – Οικιστικές λύσεις.....	σελ.99
7.1.2. Λύσεις για την κατάληψη των κοινόχρηστων χώρων της.....	σελ.101
7.1.3. Λύση κυκλοφοριακού και στάθμευσης.....	σελ.102
7.1.4. Λύσεις για τον Θόρυβο.....	σελ.104
7.2. Λύσεις περιβαλλοντικού ιστού Μεσαιωνικής Πόλης.....	σελ.105
7.2.1. Λύσεις στις υποδομές – Ανάπλαση Κτιρίων.....	σελ.105
7.2.2. Λύσεις για την ατμοσφαιρική ρύπανση.....	σελ.106
7.3. Λύσεις Νομοθετικού Πλαισίου.....	σελ.107
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	σελ.109

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ.

Διάγραμμα 1-1: Ιδιοκτησίες Μεσαιωνικής Πόλης

Διάγραμμα 2-1: Πληθυσμιακή εξέλιξη Μεσαιωνικής Πόλης 1960-2001.

Διάγραμμα 2-2: Αναλογία φύλων κατοίκων Μεσαιωνικής Πόλης.

Διάγραμμα 2-3: Πληθυσμιακή πυραμίδα γεωγραφικής ενότητας Μεσαιωνικής Πόλης.

Διάγραμμα 2-4: Ποσοστό ηλικιακών ομάδων γεωγραφικής ενότητας Μεσαιωνικής Πόλης.

Διάγραμμα 2-5: Μέγεθος νοικοκυριών Μεσαιωνικής Πόλης.

Διάγραμμα 2-6: Εκπαιδευτικό επίπεδο γεωγραφικής ενότητας μεσαιωνικής Πόλης επί τοις %.

Διάγραμμα 2-7: Θρησκευτική/ Πολιτισμική ταυτότητα κατοίκων Μεσαιωνικής Πόλης.

Διάγραμμα 3-1: Διαχωρισμός επιφάνειας Παλιάς Πόλης με βάση τις λειτουργίες.

Διάγραμμα 3-2: Κεντρικές Λειτουργίες.

Διάγραμμα 3-3: Κεντρικές Λειτουργίες (Ειδικές Χρήσεις).

Διάγραμμα 3-4: Είδος Καταστημάτων.

Διάγραμμα 4-1: Ποιότητα Κατοικιών Μεσαιωνικής Πόλης.

Διάγραμμα 4-2: Αριθμός ορόφων κατοικιών Μεσαιωνικής Πόλης.

Διάγραμμα 4-3: Αριθμός Δωματίων κατοικιών Μεσαιωνικής Πόλης.

Διάγραμμα 4-4: Ιδιοκτησιακό Καθεστώς.

ΠΙΝΑΚΕΣ.

Πίνακας 2-1: Μέγεθος νοικοκυριού πόλης Ρόδου – Μεσαιωνικής Πόλης.

Πίνακας 2-2: Κατανομή του πληθυσμού κατά επίπεδο εκπαίδευσης.

Πίνακας 2-3: Διαρροή από την υποχρεωτική εκπαίδευση επί τοις %.

Πίνακας 2-4: Κατανομή των κατοίκων 15 ετών και άνω κατά δραστηριότητα επί τοις %.

Πίνακας 2-5: Κατανομή εργαζομένων κατά επάγγελμα.

Πίνακας 2-6: Κατανομή εργαζομένων κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας.

Πίνακας 2-7: Κατανομή ανέργων κατά διάρκεια ανεργίας επί τοις %.

Πίνακας 2-8: Κατανομή ανέργων κατά ενέργειες/μέτρα εύρεσης εργασίας 2004.

Πίνακας 2-9: Κατανομή χρήσης Κοινωνικών Υπηρεσιών: Νοσοκομείο – Κέντρο Υγείας.

Πίνακας 2-10: Κατανομή χρήσης Κοινωνικών Υπηρεσιών: Υπηρεσίες Πρόνοιας.

Μητσού Γεώργιος

Πίνακας 2-11: Κατανομή χρήσης Κοινωνικών Υπηρεσιών: Γιατρός (προληπτικά).

Πίνακας 2-12: Κατανομή χρήσης Δημόσιων Υπηρεσιών: Υποστήριξη ατόμων με αναπηρίες.

Πίνακας 2-13: Κατανομή χρήσης Δημόσιων Υπηρεσιών: Υπηρεσίες πληροφόρησης για εργασιακά θέματα/ ΟΑΕΔ.

Πίνακας 2-14: Κατανομή χρήσης Δημόσιων Υπηρεσιών: Υπηρεσίες πληροφόρησης για κοινωνικά θέματα.

Πίνακας 3-1: Κατανομή χρήσεων Γης Μεσαιωνικής Πόλης.

Πίνακας 3-2: Ειδικές Χρήσεις.

Πίνακας 4-1: Κατανομή των κατοικιών κατά ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Πίνακας 4-2: Ποσοστιαία κατανομή προβλημάτων κατοικίας και περιβάλλοντος Χώρου. (Ερευνα 2004).

ΧΑΡΤΕΣ.

ΧΑΡΤΗΣ 1: ΙΔΙΟΚΤΗΔΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

ΧΑΡΤΗΣ 2: ΕΜΒΑΔΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

ΧΑΡΤΗΣ 3: ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ

ΧΑΡΤΗΣ 4: ΟΡΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΕΙΩΝ

ΧΑΡΤΗΣ 5: ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ 6: ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ

ΧΑΡΤΗΣ 7: ΚΑΤΑΛΗΨΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ

ΧΑΡΤΗΣ 8: ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ (ΕΙΔΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ 2012)

ΧΑΡΤΗΣ 9: ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΟ (ΕΙΔΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ 2012)

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο πληθυσμός της Μεσογείου ζει, ως επί το πλείστον, σε αστικές περιοχές, ενώ στα ιστορικά κέντρα των πόλεων μας βρίσκονται πολλά από τα ωραιότερα δείγματα της εθνικής μας αλλά και της παγκόσμιας αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Παρά τη σπουδαιότητα τους, πολλοί παραδοσιακοί πυρήνες εξακολουθούν να αντιμετωπίζουν υποβάθμιση του κτιστού αλλά και του φυσικού περιβάλλοντος τους, καθώς και κοινωνική και οικονομική εγκατάλειψη λόγω κυρίως των λιγοστών διαθέσιμων πόρων της πολιτείας, της εξάπλωσης των πόλεων ή ακόμα και των πολιτικών κρίσεων. Σε άλλες περιπτώσεις η ραγδαία μετάβαση από τις βιομηχανικές διαδικασίες στην οικονομία που βασίζεται στις υπηρεσίες και τις νέες τεχνολογικές εξελίξεις άλλαξε τη μορφή του περιβάλλοντος πολλών αστικών περιοχών.

Όποιες και αν είναι οι αιτίες, στα χαρακτηριστικά των υποβαθμισμένων περιοχών συγκαταλέγονται η χαμηλή ποιότητα στέγασης, οι ελλείψεις στις δημόσιες υπηρεσίες, η φυσική υποβάθμιση, η μείωση ή η σταδιακή γήρανση του πληθυσμού, η συγκέντρωση διαφόρων εθνικών και όχι μόνο μειονοτήτων, η απώλεια οικονομικών δραστηριοτήτων, τα προβλήματα περιθωριοποίησης αλλά και ανεργίας.

Ένα τέτοιο παράδειγμα με κάποιες, όμως, ξεχωριστές ιδιομορφίες, αποτελεί η **Μεσαιωνική Πόλη** της Ρόδου. Η πόλη, αυτή, περικλείεται με τείχη μήκους τουλάχιστον 3 χιλιομέτρων και βρίσκεται στο κέντρο της ευρύτερης πόλης. Η περιτειχισμένη πόλη, αποτελεί μια κοινή κληρονομιά για όλο το νησί και εφόσον, λόγω του τουριστικού ρεύματος, είναι πόλος έλξης για χιλιάδες επισκέπτες από όλο τον κόσμο κατ' επέκταση είναι και κληρονομιά της πατρίδας μας και συνεπώς δίκαια θεωρείται ως το πλέον πολύτιμο μέρος της πόλης της Ρόδου.

Πολλοί παράγοντες έχουν συντελέσει στη συνεχή και βαθμιαία υποβάθμιση της οχυρωμένης πόλης, με αποτέλεσμα να έχει δημιουργηθεί μια πόλη δυο ταχυτήτων. Συγκεκριμένα, στο νότιο και μεγαλύτερο τμήμα της πόλης που αποτελεί τη ζώνη κατοικίας έχουμε, κυρίως, μείωση πληθυσμού, μεγαλύτερη συγκέντρωση κοινωνικών προβλημάτων, συνεχή ροή μεταναστών, μεγαλύτερο αριθμό

ακατοίκητων ιδιοκτησιών και επιδείνωση της ποιότητας του φυσικού και όχι μόνο περιβάλλοντος. Στο βόρειο τμήμα, αντίθετα, που έχει τα εμπορικά μαγαζιά, τους χώρους ψυχαγωγίας και υπηρεσίες, η εμπορική δραστηριότητα συνεχώς αυξάνει τις αξίες γης, γίνονται συνεχώς νέες επενδύσεις αλλά ταυτόχρονα και βαθμιαία εκτοπίζονται οι κάτοικοι μετατρέποντας την σε αφιλόξενη και εχθρική γι' αυτούς με αποτέλεσμα τους καλοκαιρινούς μήνες, και κυρίως λόγω του τουρισμού, το κομμάτι αυτό της πόλης σφύζει από ζωή τους χειμερινούς μήνες μοιάζει αλλά και είναι μια νεκρή πόλη.

Αυτές οι τάσεις αποκάλυψαν την ισχυρή θέση που υπάρχει ανάμεσα στις περιβαλλοντικές, κοινωνικές και οικονομικές διαστάσεις και οδήγησαν στην παραδοχή ότι η πολιτική και κοινωνική διατήρησης και αποκατάστασης του ιστορικού κέντρου πρέπει να ιδωθεί σαν μια πολυδιάστατη διαδικασία που θα ενσωματώνει πολλούς στόχους και κάποιοι από αυτούς είναι οι εξής :

1. Κοινωνικούς στόχους, που σχετίζονται με την αποκατάσταση των γειτονιών της Μεσαιωνικής Πόλης, την ανάπτυξη της κοινότητας, την αύξηση του πληθυσμού αλλά και την εκπαίδευση του μόνιμου πληθυσμού της και όχι μόνο. Θα πρέπει να αναπτυχθεί σε όλους όσους εισέρχονται στα τείχη της Μεσαιωνικής Πόλης, στους κατοίκους, στους επιχειρηματίες αλλά και στους τουρίστες – επισκέπτες της, σεβασμός προς αυτήν και προς όλα όσα αντιπροσωπεύει για το νησί, την χώρα μας και γενικά τον κόσμο.
2. Οικονομικούς, που στοχεύουν στην αναζωογόνηση του εμπορικού πυρήνα, όχι όμως μόνο, με τη μονομερή ανάπτυξη του τουρισμού που τονώνει το ιστορικό αυτό κέντρο τους 6 μήνες του χρόνου αλλά με την οικονομική ανάπτυξη που θα μπορέσει να υπάρχει όλο το έτος και προς όφελος των μονίμων κατοίκων της Μεσαιωνικής πόλης αλλά και όλου του νησιού.
3. Αρχιτεκτονικούς στόχους, όσον αφορά στην αποκατάσταση και επαναχρήση μεμονωμένων μνημείων και κτηριακών συγκροτημάτων, με σημαντική αρχιτεκτονική, περιβαλλοντική και πολιτισμική αξία. Αυτός ο στόχος θα έχει πολλαπλά οφέλη, καθώς, διασώζει την πολιτιστική κληρονομιά της πόλης και αυξάνει την πιθανότητα το ιστορικό κέντρο να προσελκύσει σύγχρονες λειτουργίες μην χάνοντας, όμως, την ιστορικότητα του.
4. Πολεοδομικούς στόχους για την ισορροπημένη κατανομή των μεικτών χρήσεων και την πυκνότητα της ανάπτυξης, ώστε να εναρμονίζονται με την

κλίμακα και τον χαρακτήρα του ιστορικού κέντρου. Ο στόχος αυτός, θα επιτευχθεί με την έγκριση και την εφαρμογή Ειδικής Πολεοδομικής Μελέτης που αφορά μόνο την περιοχή της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου και η οποία ολοκληρώθηκε τον Οκτώβριο του 2012.

Είναι πλέον από όλους αντιληπτό, ότι η έμφαση πρέπει να δοθεί στην κατοικία, καθώς, θεωρείται ότι η αποκατάσταση της μπορεί να επιτευχθεί σαν μια μακροχρόνια διαδικασία μόνο εφόσον παραπέμπει στην κοινωνική αναζωογόνηση, η οποία συνεπάγεται την αναζωογόνηση της δομής του πληθυσμού της Μεσαιωνικής Πόλης. Ο γενικός στόχος, επομένως, πρέπει να είναι η αύξηση των διαθέσιμων μονάδων στέγαση ώστε να προσελκύσουν νέους κατοίκους.

Και οι τρεις περιοχές της Μεσαιωνικής Πόλης, και η συνοικία του Αγίου Παντελεήμονα και η συνοικία του Αγίου Φανουρίου αλλά και το εμπορικό κέντρο, χαρακτηρίζονται από εξαιρετική αρχιτεκτονική αξία αλλά και την παραμελημένη κατάσταση των κτιρίων τους, το χαμηλό ποσοστό των ιδιοκτητών ενοίκων, την χαμηλή εισοδηματική κατάσταση των ιδιοκτητών αλλά και των ενοικιαστών, την έλλειψη κοινοτικών ευκολιών, την έλλειψη οικονομικά δραστήριων κατοίκων και ένα υψηλό ποσοστό ηλικιωμένων κατοίκων. Επιπλέον, πολλές από αυτές τις κατοικίες έχουν ουσιαστικά εγκαταλειφθεί από τους ιδιοκτήτες τους που ήταν Εβραίοι ή Τούρκοι και είτε βρίσκονται στα χέρια επιτήδειων που με πληρεξούσια τις οικειοποιήθηκαν ή στα χέρια του Ελληνικού Δημοσίου το οποίο, όμως, με τη χαρακτηριστική του αδράνεια τις έχει, δυστυχώς, εγκαταλείψει. Μια ολοκληρωμένη δημόσια πρωτοβουλία, είναι βέβαιο, ότι θα καταφέρει να κινητοποιήσει σταδιακά και το ιδιωτικό ενδιαφέρον και τις επενδύσεις για την αποκατάσταση πολλών κτιρίων της περιοχής.

Στη συγκεκριμένη εργασία γίνεται μια προσπάθεια καταγραφής των χαρακτηριστικών της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου, θετικών και αρνητικών, και εξετάζεται η προοπτική ανάπτυξης της υφιστάμενης κατάστασης μέσω των προτάσεων που θα γίνουν στα επόμενα κεφάλαια.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1:

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

1.1 Γεωγραφική θέση του Δήμου Ροδίων.

Το νησί της Ρόδου, η *νύμφη* του Θεού Ήλιου κατά τη μυθολογία, και πρωτεύουσα των «Νοτίων Σποράδων», βρίσκεται στο σταυροδρόμι δυο μεγάλων θαλάσσιων διαδρομών της Μεσογείου, ανάμεσα στο Αιγαίο Πέλαγος και των ακτών της Μέσης Ανατολής, όπως είναι η Κύπρος και η Αίγυπτος.

Ο Δήμος Ροδίων καταλαμβάνει το Β.Α. άκρο της νήσου Ρόδου. Εκτείνεται από το ακρωτήριο Κουμπουρνού (Ζωνάρι) βόρεια, μέχρι τους πρότινος Δήμους Ιαλυσού νοτιοδυτικά και Καλλιθέας νότια. Ανατολικά και βορειοδυτικά περιβάλλεται από θάλασσα. .

Η απόσταση της Ρόδου από το κέντρο – Αθήνα – είναι η μεγαλύτερη της χώρας σε ότι αφορά τις πρωτεύουσες νομών. Το λιμάνι της Ρόδου απέχει 250 ναυτικά μίλια από το λιμάνι του Πειραιά.

Ως προς τη λεκάνη της Μεσογείου βρίσκεται στην ανατολική της πλευρά σε μεγάλη απόσταση από τις αναπτυγμένες τουριστικές ζώνες της Ιταλίας – Γαλλίας και Ισπανίας.

Αντίθετα βρίσκεται σε πολύ μικρή απόσταση από την Τουρκία και ιδιαίτερα με τα αναπτυγμένα τουριστικά παράλιά της του Αιγαίου και τα νοτιοδυτικά μέχρι την περιοχή της Αττάλειας.

Η πόλη της Ρόδου είναι η πρωτεύουσα, μέχρι πριν από λίγα έτη, του Νομού Δωδεκανήσου και της επαρχίας Ρόδου και τώρα με το Νόμο «Καλλικράτη» είναι η δεύτερη πρωτεύουσα της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, αφού η πρώτη είναι η Σύρος.

Μητσού Γεώργιος

Επίσης, σε επίπεδο νήσου, ανήκει στην πρώτη Εδαφική Περιφέρεια με τους Δήμους Ιαλυσού-Καλλιθεας και Αφάντου. (Wikipedia.org)

Η 1^η Εδαφική Περιφέρεια (ΕΠ) της νήσου, μαζί με το Δήμο Πεταλούδων, συμπίπτει με το λεγόμενο πολεοδομικό συγκρότημα του «βορείου τριγώνου» του νησιού, το οποίο συγκεντρώνει το 83% του πληθυσμού και ποσοστό άνω του 85% των τουριστικών κλινών της νήσου.

Η έκταση των μέχρι πρόσφατα διοικητικών ορίων του Δήμου Ροδίων είναι 20,34 τ.χλμ. και αποτελεί μόλις το 1,45% της επιφανείας του νησιού που είναι 1.401,46 τ.χλμ.. Έχει πληθυσμό 53.709 (ΕΣΥΕ 2001) και αντιπροσωπεύει ποσοστό 45,90% του συνόλου του νησιού, 28,26% του Νομού Δωδεκανήσου, 17,74% της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου και 0,7% του συνόλου της χώρας. Πλέον, βέβαια, ολόκληρο το νησί αποτελεί ένα ενοποιημένο Δήμο.

Η Ρόδος σε ευρύτερη χωροταξική διάρθρωση βρίσκεται στο ανατολικότερο (μετά το Καστελόριζο) άκρο της χώρας, αλλά και της Ευρωπαϊκής Ένωσης μετά την Κύπρο που εντάχθηκε πρόσφατα.

Επίσης, βρίσκεται πλησιέστερα προς την Κύπρο- την ταραγμένη Μέση Ανατολή και την Βορειοανατολική Αφρική συγκριτικά με την υπόλοιπη χώρα, αλλά και τον κορμό της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Το νησί της Ρόδου, μαζί με τα Δωδεκάνησα, την Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου και τις παραμεθόριες περιοχές της χώρας, είναι ενταγμένο στη ζώνη INTERREG.

Από τα παραπάνω γεωγραφικά δεδομένα προκύπτουν τα εξής :

- 1) Αποτελεί το *εξωτερικό όριο* της χώρας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης και σημαντική *πόλη εισόδου* στη χώρα και την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- 2) Βρίσκεται σε *κομβική θέση*, στους άξονες των θαλάσσιων μεταφορών προς τη Μαύρη Θάλασσα, τον Ινδικό και τον Ατλαντικό Ωκεανό και των αερομεταφορών για την Εγγύς - Μέση και Άπω Ανατολή, την Αφρική και τη Ωκεανία, στο «Μεσογειακό Τόξο», όπου μπορεί να ενισχυθεί ο ρόλος της και στον άξονα ανάπτυξης Κύπρου - Νησιά Ανατολικού Αιγαίου - Θράκης, όπως προβλέπει το εθνικό χωροταξικό σχέδιο.
- 3) Η απομακρυσμένη θέση και ο νησιωτικός χαρακτήρας της Ρόδου την κατατάσσουν στις πλέον *απομονωμένες περιοχές* της Ευρωπαϊκής Ένωσης με αυξημένο κόστος ανάπτυξης, με δυσεπίλυτα και μεγάλου κόστους

συγκοινωνιακά προβλήματα, με δαπανηρότατου κόστους υποδομές, με χαμηλή αποδοτικότητα της Δημόσιας Διοίκησης και με γενικά διστακτική την ιδιωτική πρωτοβουλία για επενδύσεις κλίμακας και εκτός των τουριστικών υπηρεσιών, οι οποίες αποτελούν την κύρια και ίσως μοναδική μορφή οικονομίας της.

- 4) Η *μεθοριακή της θέση* σε εθνικό - κοινοτικό επίπεδο συνεπάγεται, επίσης, σειρά μειονεκτημάτων, στην παρούσα φάση, εξαιτίας των δυσχερειών ανάπτυξης οικονομικών συνεργασιών με τις γύρω και εγγύς χώρες, λόγω κυρίως της αστάθειας των σχέσεων (η πιο κοντινή χώρα στο νησί είναι η Τουρκία), γεωπολιτικών ανακατατάξεων και έκρυθμων καταστάσεων.
- 5) Καλείται, τέλος, να αντιμετωπίσει τον *τουριστικό ανταγωνισμό* της γειτονικής Τουρκίας που αναπτύσσεται με γοργούς ρυθμούς, προσφέροντας παραπλήσιες υπηρεσίες, κυρίως τουριστικές, με μικρότερο κόστος.

Οι αντικειμενικές δυσχέρειες ανάπτυξης, που αναφέρονται παραπάνω, πέραν της ήδη αναγνωρισθείσας ιδιαιτερότητας των νησιωτικών περιοχών, τόσο από τα εθνικά όσο και από τα κοινωνικά κέντρα, καθιστούν επιτακτική την ανάγκη θέσπισης και προώθησης ειδικών πολιτικών, εθνικών και κοινοτικών, για την άμβλυνση των ανισοτήτων και την ανάπτυξη των νησιωτικών εν γένει περιοχών.

Παραπέρα, η ορθολογική χρήση των όποιων προγραμμάτων και των σχετικών πόρων είναι σαφές ότι προϋποθέτει τοπικό, και όχι μόνο, ολοκληρωμένο σχεδιασμό, οικονομικό, χωροταξικό και πολεοδομικό, που θα αξιοποιεί τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής, τους φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους της ευρύτερης περιοχής των Δωδεκανήσων.

1.2 Ιστορικά στοιχεία της Μεσαιωνικής Πόλης.

Ως σημείο συνάντησης τριών πολιτισμών, η Ρόδος έχει γνωρίσει πολλούς πολιτισμούς. Μέσω της μακραίωνης της ιστορίας, όλοι οι διαφορετικοί λαοί που κατοίκησαν στη Ρόδο έχουν αφήσει το σημάδι τους σε όλες τις πλευρές του πολιτισμού του νησιού, στην τέχνη, τη γλώσσα αλλά και την αρχιτεκτονική.

Η στρατηγική του θέση απέφερε στο νησί μεγάλο πλούτο και κατέστησε την πόλη της Ρόδου μια από τις εξέχουσες πόλεις της Αρχαίας Ελλάδας. Η Ρόδος είναι το μεγαλύτερο νησί της Δωδεκανήσου. Η πρωτεύουσα του νησιού βρίσκεται, όπως έχει ήδη αναφερθεί και παραπάνω, στο βόρειο άκρο του και αποτελεί την πρωτεύουσα του πρώην Νομού Δωδεκανήσου, έχοντας στο κέντρο της την Μεσαιωνική Πόλη.

Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου αποτελεί μνημειακό, αρχιτεκτονικό σύνολο παγκόσμιας ιστορικής σημασίας. Η αρχή της ιστορίας αυτής τοποθετείται χρονολογικά στα **υστερωμινωικά** και **μυκηναϊκά** χρόνια, όταν η Ρόδος αποτελούσε ενιαίο ισχυρό βασίλειο μαζί με τις τρεις ιστορικές πόλεις του νησιού της Ιαλυσού, της Καμείρου και της Λίνδου.

*Το 408 π.Χ. ιδρύεται η πόλη των Ροδίων στη βόρεια μύτη του νησιού από τον Ολυμπιονίκη Δωριέα. Η πόλη ρυμοτομείται με το καλύτερο πολεοδομικό σύστημα όλων των εποχών, το Ιπποδάμειο με οδούς κάθετες, οριζόντιες αλλά και υπόγειες, ενώ σύμφωνα με τους σοφούς του Μεσαίωνα και της Αναγέννησης, σε ένα από τα πέντε λιμάνια του νησιού ήταν τοποθετημένος ο **Κολοσσός** της Ρόδου, αφιερωμένος στο Θεό Ήλιο που αποτελεί ένα από τα επτά θαύματα του Αρχαίου κόσμου.*

Με το πέρασμα των χρόνων, οι ανάγκες και οι καταπατήσεις των δρόμων από τους κατοίκους μεταμόρφωσαν την πόλη, σχηματοποιώντας τη σε μια κυκλική διάταξη γύρω από το κεντρικό λιμάνι.

*Την περίοδο της **Ιπποτοκρατίας (1309-1522)**, οι Ιωαννίτες Ιππότες χωρίζουν τον τειχισμένο οικισμό, με συνολική έκταση τότε 800.000μ², σε δυο άνισα τμήματα.*

Το βόρειο τμήμα που ήταν και το μικρότερο, ονομαζόταν Κολλάκιο ή Chateu και περιλάμβανε τα καταλύματα των γλωσσών, δηλαδή τα καταλύματα των διαφορετικών εθνών ή εθνοτήτων, το νοσοκομείο, τις κατοικίες των Ιπποτών, την εκκλησία του Αγίου Ιωάννη και το παλάτι του Μεγάλου Μαγίστρου.

*Το νότιο τμήμα του οικισμού που ήταν γνωστό ως *burgum* και σε αυτό κατοικούσαν και εργάζονταν όλες οι φυλές, Έλληνες και Λατίνοι, εκτός από τους Εβραίους οι οποίοι διωκόμενοι από παντού είχαν τη δική τους συνοικία στο ανατολικό τμήμα της πόλης*

Η αρχιτεκτονική της Ιπποτοκρατίας εντάσσεται στον δυτικοευρωπαϊκό υστερογοθικό ρυθμό, ενώ στα τέλη του 15ου αιώνα εμφανίζονται πολλά στοιχεία ιταλικής αναγεννησιακής τεχνοτροπίας. Αργότερα, ο ρυθμός αυτός εμπλουτίζεται από στοιχεία ντόπιας αρχιτεκτονικής.

Χαρακτηριστικά στοιχεία της αρχιτεκτονικής των ιπποτικών κτιρίων είναι οι ημικυλινδρικές ή οξυκόρυφες καμάρες, οι εσωτερικές αυλές, οι επίπεδες στέγες, οι στοές, οι πόρτες με τα οξυκόρυφα υπέρθυρα και τα δίλοβα, τρίλοβα και άλλοτε οξυκόρυφα ή ορθογώνια παράθυρα.

Την περίοδο της Τουρκοκρατίας (1522-1912), η πόλη της Ρόδου εξελίσσεται σε μια μεσαία επαρχιακή πόλη της οθωμανικής αυτοκρατορίας. Οι οχυρώσεις και τα περισσότερα μεσαιωνικά κτίσματα συντηρούνται, με σημαντικές μετατροπές, όμως, όσον αφορά κυρίως τις χρήσεις γης. Το παλάτι του Μεγάλου Μαγίστρου μετατρέπεται σε φυλακές, το Νοσοκομείο σε στρατόνα, ενώ παράλληλα κτίζονται πολλά Τζαμιά και λουτρά. Οι Έλληνες είχαν το δικαίωμα να έχουν καταστήματα και να εργάζονται στην πόλη, αλλά το ηλιοβασίλεμα ακουγόταν ένας δυνατός ήχος που σήμαινε την αποχώρησή τους από αυτήν.

Χαρακτηριστικά στοιχεία της περιόδου είναι η προσθήκη σαχνισιών στα σπίτια, τόξων πάνω από τους δρόμους ώστε να εξασφαλιστεί η στήριξη των σπιτιών, καθώς και η προσθήκη θόλων και στοών. Το 1912 σημαίνει το τέλος της Τουρκοκρατίας και την κατάληψη της Ρόδου από τους Ιταλούς.

Η περίοδος της Ιταλοκρατίας (1912-1948) είναι περίοδος ανάπτυξης και μεταμόρφωσης της πόλης. Η πολιτική του λίθου με την κατασκευή καλαισθητων κτιρίων και συνόλων στη Ρόδο και στα Δωδεκάνησα προσέφερε ένα δομημένο περιβάλλον υψηλής ποιότητας.

Οι Ιταλοί μεταφέρουν το διοικητικό κέντρο εκτός των τειχών της πόλης, αναδεικνύουν τους αρχαιολογικούς τόπους, διαμορφώνουν τους ελεύθερους χώρους, εντάσσουν νέες χρήσεις σε αναστηλωμένα μεσαιωνικά κτίσματα και κηρύσσουν περιμετρικά του τειχισμένου οικισμού, γύρω από τις οχυρώσεις και την τάφρο, μια μνημειακή ζώνη – ζώνη προστασίας – πρασίνου, συνολικής έκτασης 150 στρεμμάτων. (odysseus.culture.gr, Κωνσταντία Κεφαλά, Αρχαιολόγος).

Κατά τη διάρκεια του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, η Μεσαιωνική Πόλη παρουσιάζει σημαντικές καταστροφές από τους βομβαρδισμούς. Πολλά κτίρια καταστρέφονται και η Μεσαιωνική πόλη ερημώνει.

Στις 7 Μαρτίου 1948, τα Δωδεκάνησα ενσωματώνονται με την Ελλάδα.

Στα πρώτα χρόνια της Ελληνικής Διοίκησης, βασικός στόχος υπήρξε η αποκατάσταση των καταστροφών, ενώ οι άθλιες συνθήκες ζωής και η υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος είχαν μετατρέψει την πόλη σε κέντρο αστέγων,

διερχομένων και περιθωριακών ομάδων

Η σημασία και η ανάγκη διάσωσης της Παλιάς Πόλης επιβεβαιώθηκε από την απόφαση *Ε.Γ.Δ.Δ 10/23.9.48* του Υπουργείου Πολιτισμού το 1948, αρχικά για την προστασία της, και εν συνεχεία το 1960 με την **κήρυξη της ως ιστορικού διατηρητέου μνημειακού συγκροτήματος** (ΦΕΚ 24-2/22.1.1960).

Το 1988, η μεσαιωνική πόλη της Ρόδου **εντάσσεται ύστερα από απόφαση της UNESCO στον κατάλογο των Πόλεων Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς**, καθώς οι οχυρώσεις, το υποβαθμισμένο οικιστικό κέλυφος, η ιπποτική και γοθτική αρχιτεκτονική, τα ισλαμικά μνημεία και η ιστορία της πόλης, «προκάλεσαν» και κρίθηκαν. Αποτελεί από τότε ένα από τα 878 *επίλεκτα μνημεία* πολιτιστικής και περιβαλλοντικής παγκόσμιας κληρονομιάς καθώς έχει εξέχουσα αξία για την παγκόσμια κοινότητα και προστατεύονται από την UNESCO.

Σήμερα, η Μεσαιωνική Πόλη έχει συνολική έκταση 57,25 εκτάρια, ενώ η έκτασή της χωρίς τα τείχη φθάνει τα 39,8 εκτάρια. Ο πολεοδομικός ιστός της χαρακτηρίζεται από στενά δρομάκια με πολλά αδιέξοδα, έλλειψη πλατειών και ελεύθερων χώρων.

Οι συνθήκες διαβίωσης και η ποιότητα ζωής παραμένει αρκετά υποβαθμισμένη, παρά τις προσπάθειες των αρμόδιων γραφείων για ανάπλαση περιοχών, συντήρηση ή αποκατάσταση μνημείων με ιδιαίτερη αξία. Μάλιστα, πολύ πρόσφατα **το έτος 2011** υπεγράφη ανάμεσα στους αρμόδιους φορείς προγραμματική σύμβαση για την πολιτισμική ανάπτυξης για την προστασία, την διαχείριση και την βιώσιμη ανάπτυξή της.

Σημαντικό πρόβλημα, όμως, στις συνολικές παρεμβάσεις, αποτελεί το ασαφές ιδιοκτησιακό καθεστώς, καθώς οι 2.500 μερίδες χωρίζονται στη δημόσια περιουσία, στο Βακούφ, στην περιουσία της ισραηλινής κοινότητας, στην ιδιωτική περιουσία και στις εγκαταλελειμμένες περιοχές, οι περισσότερες εκ των οποίων έχουν καταληφθεί αυθαιρέτως.

Η οργανωμένη επέμβαση στον οικισμό ξεκίνησε το 1985, όταν και υπεγράφη η προγραμματική σύμβαση μεταξύ του Υπουργείου Πολιτισμού, του Γ.Α.Π.Α και του Δήμου Ροδίων, με σκοπό την ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα της πόλης, τη διενέργεια ανασκαφικών εργασιών, την εκτέλεση έργων επείγοντος χαρακτήρα, τη σύνταξη μελετών συντήρησης και προστασίας και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της περιοχής.

Ο ρυθμός παρέμβασης και αποκατάστασης επιταχύνεται τα επόμενα χρόνια, ενώ την περίοδο 2000-2006 ξεκινούν νέα προγράμματα τα οποία εντάσσονται στο Γ' Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης και περιλαμβάνουν την αποκατάσταση και την ανάδειξη των μνημείων και των οχυρώσεων της πόλης, όχι μόνο σαν μεμονωμένα στοιχεία, αλλά σαν ένα ευρύτερο αρχιτεκτονικό, αρχαιολογικό και αστικό σύνολο. Μέσα από αυτές τις πιλοτικές, τρόπων τινά, επεμβάσεις, αναδεικνύεται ως κύριος στόχος η συνύπαρξη των μνημείων όλων των εποχών στη πόλη αλλά και η σύγχρονη ζωή της πόλης ώστε να μην γίνει τα επόμενα χρόνια μια πόλη φάντασμα, ειδικά τους χειμερινούς μήνες, μια πόλη που δεν θα κατοικείται. (Προγραμματική Σύμβαση 2011).

Με τον τρόπο αυτό θα συντηρηθούν τα ορατά στοιχεία του παρελθόντος, τα οποία και θα αποτελέσουν δυναμικά στοιχεία του μέλλοντος και είναι η κληρονομιά της πατρίδας μας και αυτή που θα αφήσουμε όλοι μας στις επόμενες γενιές

Ο **μετασχηματισμός της Παλιάς Πόλης** της Ρόδου και η ένταξή της στη σύγχρονη πόλη αποτελεί πρόκληση για τους ειδικούς. **27 χρόνια** οργανωμένων επεμβάσεων, έχουν ήδη δώσει αισθητά αποτελέσματα. Η διατήρηση ωστόσο των πολεοδομικών της χαρακτηριστικών απαιτεί τη διαρκή επαγρύπνηση των αρμοδίων, ώστε η ιδιαίτερη φυσιογνωμία της να παραμείνει αναλλοίωτη με το πέρασμα των ετών γεγονός που μόνο θετικά μπορεί να αποφέρει, όχι μόνο για το νησί της Ρόδου αλλά για ολόκληρη την χώρα.

1.3. Σημερινή κατάσταση της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου.

Η Μεσαιωνική Πόλη, σήμερα, είναι πόλη του 21^{ου} αιώνα με ανάπτυξη, κυρίως, της τουριστικής δραστηριότητας αλλά ταυτόχρονα και το σημαντικότερο και σπουδαιότερο διατηρητέο μνημείο της χώρας μας στο Αιγαίο.

Η Παλιά Πόλη, όπως είθισται να ονομάζεται η Μεσαιωνική Πόλη από τους ντόπιους, δεν είναι, όμως, μόνο ένα αξιοθέατο και μνημείο είναι μια ζωντανή πόλη, με κατοίκους και σύγχρονα προβλήματα κυρίως υποδομών αλλά και χρήσεων των υφιστάμενων κτιρίων τα οποία διογκώνονται λόγω της επιβεβλημένης διατήρησης της ιστορικότητας και της αρχιτεκτονικής.

Είναι μια ζωντανή πόλη, κατοικείται αδιάλειπτα και το μόνο που αλλάζει είναι η σύνθεση του πληθυσμού της.

Στη δεκαετία του '90, πολλοί κάτοικοί της έφυγαν, ενώ άλλοι καινούργιοι ήρθαν, όπως παλαιότεροι κάτοικοι που τη νοστάλγησαν αλλά και πολλοί ξένοι που αποφάσισαν να αγοράσουν ακίνητα. Όμως, το υψηλό κόστος αγοράς, το ιδιότυπο ιδιοκτησιακό καθεστώς με την εμπλοκή κρατικών φορέων αλλά και οι πιέσεις της αρχαιολογικής υπηρεσίας για τη σωστή ανάπλαση λειτουργούν πολλές φορές ανατρεπτικά στις επενδύσεις.

Η υποδομή της, όμως, είναι σχεδόν ανύπαρκτη. Το δίκτυο αποχέτευσης όμβριων καλύπτει μέρος των δρόμων, το δίκτυο ακάθαρτων ουσιαστικά δεν υπάρχει, η κατάσταση συντήρησης των δρόμων είναι προβληματική όπως και ο ηλεκτροφωτισμός.

Αναφερόμενοι, ειδικά, στην κατάσταση των κτιρίων πρέπει να κάνουμε ένα διαχωρισμό. Η περιοχή κατοικίας στα νότια που είναι και το μεγαλύτερο τμήμα της πόλης αντιμετωπίζει σοβαρά προβλήματα. Η έλλειψη χώρων υγιεινής και αποχετευτικού συστήματος, η στενότητα των χώρων, η υγρασία, ο κακός ηλιασμός, η έλλειψη στατικής επάρκειας είναι πολύ συνοπτικά κάποια χαρακτηριστικά των περισσότερων κτιρίων.

Διαφορετική εικόνα παρουσιάζει το βόρειο άκρο που συγκεντρώνει τις εμπορικές, τουριστικές και διοικητικές δραστηριότητες. Στην περιοχή αυτή τα κτίσματα είναι σε καλύτερη κατάσταση, καθώς δαπανούνται τεράστια ποσά για την επισκευή τους, αφού η εμπορική τους αξία είναι πολύ μεγάλη.

Εκτός από αυτές τις δυσκολίες, εκείνο που αποτελεί μεγάλο πρόβλημα των μόνιμων κατοίκων είναι ο «απόηχος» της νυχτερινής ζωής που πλανάται τα βράδια πάνω από την Παλιά Πόλη. Όταν νυχτώσει, η Μιλτιάδου και τα γύρω στενά σφύζουν από ζωή. Πολλά μικρά μπαρ φιλοξενούν χειμώνα - καλοκαίρι Ρόδιους και ξένους. Και όσο ο καιρός ανοίγει, τα τραπεζάκια επεκτείνονται πέρα από τα επιτρεπτά όρια, τα πλακάτ με τα μενού καταλαμβάνουν και το τελευταίο βότσαλο όπου μπορεί κανείς να περπατήσει, ενώ τα αυτοκίνητα και τα μηχανάκια παραβιάζουν όλο και περισσότερο το κυκλοφοριακό «άβατο» της Παλιάς Πόλης. Η διαμάχη μεταξύ του Δήμου, των κατοίκων και των επαγγελματιών μεγαλώνει με μοναδικό αποτέλεσμα τη ζημία και των δυο.

Η οργανωμένη επέμβαση στον οικισμό, όπως έχει ήδη αναφερθεί, ξεκίνησε το 1985, και ειδικότερα, όταν υπεγράφη η πρώτη προγραμματική σύμβαση μεταξύ του Υπουργείου Πολιτισμού, του Τ.Α.Π.Α και του Δήμου Ροδίων, με σκοπό την ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα της πόλης, τη διενέργεια ανασκαφικών εργασιών, την εκτέλεση έργων επείγοντος χαρακτήρα, τη σύνταξη μελετών συντήρησης και προστασίας και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της περιοχής.

Η επέμβαση αυτή συνεχίστηκε και τα επόμενα χρόνια και τα έτη 2005 -2006 με την ένταξη στο Γ΄ Κοινοτικό Πλαίσιο και με την υπογραφή και άλλης προγραμματικής σύμβασης το 2011.

Συγκεκριμένα, το έτος 2011, μεταξύ του Υπουργείου Οικονομικών, του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού, του Δήμου Ροδίων, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου και του Ταμείου Αρχαιολογικών Πόρων και Απαλλοτριώσεων υπεγράφη προγραμματική σύμβαση με σκοπό τη βιώσιμη ανάπτυξη, προστασία και διαχείριση της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου.

Αναλυτικότερα, με σκοπό την αντιμετώπιση των προβλημάτων που αντιμετωπίζει η Παλιά Πόλη της Ρόδου, όπως, την εγκατάλειψη από τους μόνιμους κατοίκους, την έλλειψη οικιστικής πολιτικής, τα προβλήματα στη διαχείριση και συντήρηση του μνημειακού πλούτου, την έλλειψη υποδομών και κοινωφελών έργων, τη μη αποτελεσματική αντιμετώπιση καθημερινών προβλημάτων των κατοίκων, τα προβλήματα στη νομοθεσία που διέπει την πόλη, την παραβίαση των κανόνων εμφάνισης και διαχείρισης της πόλης (όψεις, κοινόχρηστοι χώροι, κυκλοφορία οχημάτων) αλλά και τις ελλειπείς ή προβληματικές χρηματοδοτήσεις, αποφασίστηκε η συνεργασία των άμεσα εμπλεκόμενων φορέων για τον συντονισμό και την επίλυση των παραπάνω ζητημάτων.

Η νέα, λοιπόν, αυτή, προγραμματική σύμβαση όπως αναφέρεται και στο οριστικό πλέον κείμενο, στοχεύει στην ανάληψη δράσεων ανάδειξης - αποκατάστασης – συντήρησης των σημαντικών μνημείων της Μεσαιωνικής Πόλης.

Στοχεύει, όμως, και στη διαχείριση των μνημείων και των ελεύθερων χώρων βάσει ενός ρεαλιστικού και βιώσιμου προγραμματισμού στα πλαίσια της νομοθεσίας που διέπει την περιοχή. Βασικός στόχος του εγχειρήματος, είναι η ενίσχυση των δεσμών των μόνιμων κατοίκων με τα μνημεία της γειτονιάς τους, τα οποία είτε αποκατεστημένα είτε όχι θα πρέπει να είναι επισκέψιμα ή έστω προσιτά για το κοινό

ανά τακτά διαστήματα. Σημαντική είναι, όμως, και η πολιτική διαχείρισης των επισκεπτών των μνημείων και της πόλης, με τρόπο βιώσιμο και ισόρροπο γι' αυτήν.

1.4. Πολεοδομικός Σχεδιασμός της Μεσαιωνικής Πόλης

Η σύνταξη πολεοδομικής μελέτης της Μεσαιωνικής πόλης της Ρόδου (σε αντικατάσταση του προβληματικού ρυμοτομικού σχεδίου του 1961-63) ανάγεται από τα μέσα της δεκαετίας του 80' (μελέτες ΕΠ). Από τότε εγκρίθηκε από το Δημοτικό Συμβούλιο, χωρίς ωστόσο το ΥΠΕΧΩΔΕ να προχωρήσει στη θεσμοθέτησή της. Ανταυτού διέσπασε τη μελέτη, επισπεύδοντας το σκέλος των «όρων δόμησης και χρήσεων γης» (αφήνοντας το ρυμοτομικό για αργότερα) χωρίς ούτε αυτό να έχει εγκριθεί μέχρι τώρα, περιφερόμενο ανάμεσα στα υπουργεία Χωροταξίας, ΥΠΠΟ και Αιγαίου.

Με δεδομένη τη διαφοροποίηση των πραγμάτων μετά τόσα χρόνια, ξεκίνησε η ανασύνταξη της συνολικής πλέον μελέτης αναθεώρησης του σχεδίου της Παλιάς Πόλης, και η οποία ολοκληρώθηκε τον Οκτώβριο του περασμένου έτους, σε συνεργασία με την Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων, αφού το ΥΠΠΟΤ έχει πλέον τον πρώτο λόγο, σύμφωνα με το νέο αρχαιολογικό νόμο.

Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου είναι ταυτόχρονα κηρυγμένο μνημείο και κατοικημένη πόλη. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός, λοιπόν, οφείλει να διασφαλίσει αφενός την προστασία της Παλιάς Πόλης ως *μνημειακό χώρο* και αφετέρου να τη διαφυλάξει ως *ζωντανό οργανισμό*.

Ως προς το πρώτο σκέλος έγιναν αξιόλογες οργανωμένες παρεμβάσεις τις τελευταίες δεκαετίες ενώ ως προς το δεύτερο παρατηρείται σημαντική υστέρηση από τις απαιτήσεις της σύγχρονης ζωής. Αποτέλεσμα η δραματική φυγή κατοίκων από την Παλιά Πόλη που ξεκίνησε από τη δεκαετία του 50'.

Η ολοκληρωμένη προστασία πρέπει να βασιστεί, για αυτούς τους λόγους, σε *Ειδική Πολεοδομική Μελέτη (ΕΠΜ)* για τη Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου, της οποίας η εκπόνηση υλοποιήθηκε από τη Διεύθυνση Προστασίας της Μεσαιωνικής Πόλης του Δήμου Ρόδου, σε συνεργασία με τη 4^η ΕΒΑ, ολοκληρώθηκε τον Οκτώβρη του 2012 αλλά δεν έχει ακόμη εγκριθεί.

Αυτή αντανακλά τη βούληση της πολιτείας για το σύνολο της Μεσαιωνικής Πόλης. Από αυτήν προκύπτουν και οι επιμέρους αναγκαίες πολιτικές για την κατοικία, τις κοινωνικές τεχνικές υποδομές, την πολιτιστική ανάδειξη της Μεσαιωνικής Πόλης, τον καθορισμό του αναπτυξιακού πλαισίου μέσα στο οποίο θα κινείται στο εξής ο ιδιαίτερος αυτός μνημειακός και προστατευόμενος οικισμός.

Σ' αυτήν εντάσσονται και το σχέδιο όρων δόμησης και χρήσεων γης, καθώς και οι κανονισμοί που έχουν συνταχθεί μέχρι σήμερα με τις απαραίτητες βελτιώσεις και το συνολικό κείμενο θα πρέπει να λάβει θεσμική ισχύ, με την έκδοση σχετικού Προεδρικού Διατάγματος.

Στόχος είναι μία βιώσιμη και σύγχρονη πόλη που θα έχει ως προωθητική δύναμη την πολιτιστική της κληρονομιά και η διαμόρφωση του απαραίτητου θεσμικού πλαισίου και η χάραξη των κατευθύνσεων για την ολοκληρωμένη και οργανωμένη αντιμετώπιση του συνόλου των προβλημάτων που απασχολούν την Παλιά Πόλη της Ρόδου. Η ΕΠΜ του 2012 ακολούθησε την ισχύουσα νομοθεσία και εκπονήθηκε σε συνεργασία με τις τοπικές υπηρεσίες του ΥΠΠΟΤ.

Η ΕΠΜ λαμβάνει υπ' όψη τη σχέση της τειχισμένης πόλης με το ευρύτερο πολεοδομικό συγκρότημα της πόλης της Ρόδου, καθώς και τις λειτουργίες των τριών λιμανιών και τις επιβαρύνσεις που επιφέρει η περιφερειακή κυκλοφοριακή αρτηρία στην περιοχή του λιμένα και οι μετακινήσεις των τουριστών, αφού λειτουργεί ως είσοδος του κέντρου της πόλης. Προϊόν της μελέτης, μεταξύ άλλων, είναι και η πρόταση λειτουργικής σύνδεσης της Μεσαιωνικής Πόλης με τις περιμετρικές αυτές ζώνες και η αναβάθμισή τους.

Ιδιαίτερο βάρος πρέπει να δοθεί στη *θωράκιση* της Μεσαιωνικής Πόλης από τους κινδύνους που την απειλούν με την απομάκρυνση των μόνιμων κατοίκων, με την χωρίς μέτρο τουριστική διείδυση, με τις αλλοιώσεις της φυσιογνωμίας της από αυθαίρετες κατασκευές και τον τρόπο έκθεσης των εμπορευμάτων, με τους θορύβους της νυκτερινής διασκέδασης και της κυκλοφορίας, με τις καταλήψεις κοινοχρήστων χώρων, κλπ.

Τα ανωτέρω αποτελούν και το πλαίσιο μέσα στο οποίο θα πρέπει να ασκηθεί οικιστική πολιτική με στόχο τη συγκράτηση των μόνιμων κατοίκων της Μεσαιωνικής Πόλης και τη προσέλκυση νέων, ώστε να διατηρηθεί η πόλη ζωντανή.

Ακόμα, και η νέα Προγραμματική Σύμβαση, που υπεγράφη το 2011, πρέπει να συμβάλει στην επιτάχυνση των γραφειοκρατικών διαδικασιών και πιθανώς στην

χρηματοδότηση εφαρμογής της μελέτης, με σκοπό στην ταχύτερη και αποτελεσματική εφαρμογή της.

Τέλος, δεν θα πρέπει να λησμονούμε ότι όλες οι πολεοδομικές ρυθμίσεις που θα εφαρμοσθούν στην Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου θα πρέπει να συνδυάζονται με το γεγονός ότι αυτή έχει οριοθετηθεί με **απόφαση του 2009 του ΥΠΠΟΤ** ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Β1/Φ29/48764/2052 (Φ.Ε.Κ.277/15-06-09) ως «*αρχαιολογικός χώρος*» και εφαρμόζονται σε αυτήν οι διατάξεις για τους προστατευμένους αρχαιολογικούς χώρους.

1.5. Κτίρια της Μεσαιωνικής πόλης

1.5.1. Αρχιτεκτονικοί Ρυθμοί.

Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου είναι κτισμένη από το χαρακτηριστικό τοπικό πορόλιθο. Πρόκειται για το *καστανοκίτρινο ψαμμίτικο ασβεστόλιθο* με μεγάλη ποικιλία ιδιοτήτων και χαρακτηριστικών. Η ηλικία της πέτρας ποικίλει στα διάφορα κτίσματα ανάλογα με την ανοικοδόμηση που έγιναν σε αυτά στο πέρασμα των χρόνων.

Η πόλη αποτελείται από 2600 οικοδομικές άδειες και μέσα σε αυτήν δεν υπάρχουν νέα και σύγχρονα κτίρια και νέες οικοδομικές άδειες γιατί αποτελεί παραδοσιακό οικισμό.

Υπάρχουν, όμως, στάσιμες περιοχές και άλλες με μεγάλη ανάπτυξη καθώς, ειδικά, στο εμπορικό κέντρο της πόλης παρατηρείται έντονο ενδιαφέρον για ανακαινίσεις των κτιρίων προκειμένου να χρησιμοποιηθούν για επενδύσεις.

Όπως ακριβώς έγινε σε όλη την υπόλοιπη Ελλάδα, με την ανεξέλεγκτη αρχιτεκτονική ανοικοδόμηση, **μετά το 1950**, και χωρίς εξαίρεση, ο οικισμός της Παλιά Πόλης παραδόθηκε στο όνομα της ανάπτυξης οικονομικής και αρχιτεκτονικής χωρίς την προστασία των πολλών μνημείων που υπήρχαν μέσα σε αυτόν. Έτσι δημιουργήθηκε ένας οικισμός με μεγάλες αντιθέσεις.

Μητσού Γεώργιος

Μέγεθος κτιρίων : Τα κτίρια είναι κυρίως διώροφα 120 τ.μ. συνολικό εμβαδόν. Σπάνια συναντάμε ψηλότερα ή μεγαλύτερα κτίρια εντός των τειχών της Παλιάς Πόλης.

Οι ρυθμοί που ακολουθήθηκαν αλλάζουν ανάλογα με την περίοδο κατασκευής των κτιρίων. Η πόλη στα όρια και στην πολεοδομική μορφή της (Ιπποτική στις δυο περιόδους της Ιπποκρατίας αλλά και της Ιταλοκρατίας) επηρεάστηκε με προσθήκες κατά την διάρκεια της Τουρκοκρατίας.

Οι ρυθμοί που υπάρχουν εντός της Μεσαιωνικής Πόλης είναι οι εξής :

- *Ρυθμολογία Ιπποτικής Περιόδου*
- *Ρυθμολογία Τουρκικής Περιόδου*
- *Νεοκλασικά Τουρκικής Περιόδου*
- *Μεικτή Ρυθμολογία (Ιπποτικής και Τουρκικής)*
- *Ρυθμολογία Ιταλικής Περιόδου.*

Διακρίνουμε, επίσης, ελάχιστα κτίρια Βυζαντινής περιόδου και λίγα σύγχρονα.

(www.monumenta.org, www.rhodes.gr)

1.5.2. Επιτρεπόμενες παρεμβάσεις στα κτίρια.

Η προστασία και η ανάπτυξη ενός μνημείου, όπως η Παλιά Πόλη, η οποία είναι ταυτόχρονα ιστορικό μνημείο αλλά και ένας ζωντανός οικισμός είναι δράση πολυδιάστατη. Η αποτελεσματική διαχείριση και ανάδειξη της ποιότητάς της είναι και πρέπει να είναι κύριο μέλημα όχι μόνο των Αρμόδιων Υπηρεσιών αλλά και των μόνιμων κατοίκων της και των επισκεπτών της.

Όσο μεγαλώνει το ενδιαφέρον του κόσμου για την Παλιά Πόλη της Ρόδου μεγαλώνουν και τα οικονομικά συμφέροντα με αποτέλεσμα η επιβολή περιορισμών και κανόνων να γίνεται ολοένα και πιο επιτακτική.

Το 1993, λοιπόν, εκδόθηκε σε συνεργασία με το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος τεύχος με τίτλο «Αρχές και κανονισμοί επεμβάσεων» με λεπτομερή περιγραφή των επιτρεπόμενων επεμβάσεων και των γενικών αρχών που πρέπει να διέπουν τα χαρακτηριζόμενα μνημεία και τους παραδοσιακούς οικισμούς.

Μητσού Γεώργιος

Στηριζόμενο στο παραπάνω βιβλίο το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ροδίων εξέδωσε δυο αποφάσεις την 174/03 και την 215/05 που αφορούσαν τόσο στους κανονισμούς όψεων των εμπορικών οδών όσο και στους περιορισμούς των κοινόχρηστων οδών και συνέταξε μια επικαιροποιημένη μελέτη για την Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου. Η μελέτη αφορά στα παρακάτω θέματα : επιγραφές, προσθήκες, εξώφυλλα, χρωματισμοί, φωτισμός.

Οι επεμβάσεις που επιτρέπονται στα κτίρια της Παλιάς Πόλης της Ρόδου είναι αυτές που δεν αλλοιώνουν ή αλλοιώνουν όσο το δυνατόν λιγότερο την εικόνα των κτιρίων της.

Έτσι, γενικά απαγορεύονται οι «σύγχρονες» κατασκευές με ευτελή υλικά όπως έλλινιτ, λαμαρίνες κλπ., αλλά και οι εξοπλισμοί των κτιρίων (ηλιακοί θερμοσίφωνες, κεραίες, κλιματιστικά στις όψεις) οι οποίοι, ναι μεν, είναι απαραίτητοι αλλά θα πρέπει όσο το δυνατόν να μην είναι εμφανείς. Οι χρωματισμοί των κτιρίων επιτρέπεται να είναι μόνο του παραδοσιακού χρώματος της πέτρας (ψαμμίτικος πορώλιθος) από την οποία είναι κτισμένα τα κτίρια της και οι όποιες αναπλάσεις κτιρίων θα πρέπει να γίνονται με υλικά που πλησιάζουν σε αυτήν. Δεδομένο θεωρείται, βέβαια, πως τα εξώφυλλα, τα κουφώματα και οι πόρτες των κτιρίων θα πρέπει να είναι «παραδοσιακά», να είναι από ξύλο και να θυμίζουν όσο το δυνατόν την εποχή όπου χτίστηκαν τα κτίρια αυτά. Ακόμα, οι επιγραφές – ταμπέλες καταστημάτων θα πρέπει να εναρμονίζονται, και με το σχεδιασμό τους αλλά και με τον φωτισμό τους, με το όλο αρχιτεκτονικό περιβάλλον της Μεσαιωνικής Πόλης. Φυσικά, όλες αυτές, οι επεμβάσεις θα πρέπει να είναι τέτοιου είδους ώστε να αναδεικνύουν την ιστορική αξία των κτιρίων όποια και αν είναι οι χρήσεις αυτών.

Ειδικά, για το εμπορικό κέντρο με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου καθορίστηκαν οι κοινόχρηστοι χώροι επακριβώς που μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τους επιχειρηματίες της Παλιάς Πόλης και διατίθενται προς ενοικίαση από το Δήμο Ρόδου και στους οποίους μπορούν να γίνουν «επεμβάσεις» με την προσθήκη «τραπεζοκαθισμάτων», επιγραφών και εμπορευμάτων οι οποίες, όμως και πάλι, δεν θα πρέπει να αλλοιώνουν την ιστορικότητα της περιοχής.

Βασική αρχή επέμβασης είναι η προσπάθεια διατήρησης στη νέα λειτουργία του κτίσιματος όχι μόνο της αρχιτεκτονικής μορφολογίας αλλά και της τυπολογίας του και της εσωτερικής του κλίμακας. Ιδιαίτερη προσοχή δίδεται στη

διατήρηση του δομικού συστήματος, της στατικής λειτουργίας του κτιρίου με στόχο όσον το δυνατόν τη μικρότερη καταστροφή των αρχικών υλικών του κτίσματος.

Στη Μεσαιωνική Πόλη αντιμετωπίζονται οι παρακάτω κατηγορίες κτισμάτων :

1. *«Ιπποτικά» κτίσματα*
2. *«Τουρκικά» κτίσματα*
3. *Νεοκλασικά κτίρια*
4. Κτίσματα *«ουδέτερα»* επηρεασμένα από την Λαϊκή Δωδεκανησιακή αρχιτεκτονική.

Για να γίνει επέμβαση, τέλος, σε ένα κτίριο θα πρέπει αρχικά να γίνει διενέργεια προκαταρκτικών εργασιών με στόχο την διάγνωση των φθορών και μετά μελέτη στερέωσης και αποκατάστασης του κτιρίου και η επιλογή των μεθόδων που θα χρησιμοποιηθούν. Οι επεμβάσεις μπορεί να είναι απλές εργασίες επούλωσης φθορών, εργασίες αποκατάστασης και εργασίες επαναφοράς.

1.5.3. Κοινόχρηστοι χώροι και κανονισμοί επεμβάσεων.

Η έκθεση εμπορευμάτων πάνω στους τοίχους και η γενικότερη αλλοίωση της εικόνας των δρόμων με «τραπεζοκαθίσματα» και επιγραφές αποτελεί μακροχρόνιο πρόβλημα για την μνημειακή ζώνη της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου. Εξαιτίας της συνεχόμενης αύξησης των εστιατορίων, των αναψυκτηρίων και των χώρων ψυχαγωγίας όπου δημιούργησαν ανεξέλεγκτη κατάσταση στον εσωτερικό χώρο της πόλης προέκυψε η επιτακτική ανάγκη για τον έλεγχο της τοποθέτησης των «τραπεζοκαθισμάτων» και των επιγραφών (καταλόγων μενού) αυτών.

Έτσι, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου συντάχθηκε ειδικός χάρτης κοινόχρηστων χώρων, ορίστηκαν δηλαδή επακριβώς οι χώροι όπου μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να εξυπηρετήσουν τις ανάγκες των καταστημάτων.

Η οριοθέτηση αυτή, γίνεται με διαγράμμιση, σειρά πλακών στο οδόστρωμα, υπερύψωση ολόκληρης επιφάνειας κατά μια βαθμίδα, τοποθέτηση φυτών όπου επιτρέπεται και με συνδυασμό όλων των παραπάνω.

Τέλος, για την διατήρηση της Μεσαιωνικής Πόλης ως αξιοθαύμαστου μνημείου επιβάλλονται περιορισμοί και στους κοινόχρηστους χώρους.

Είναι, βέβαια, λογικό λόγω της επισκεψιμότητας της από τουρίστες να αντικρούονται από την μια η οικονομική ανάπτυξη των καταστηματαρχών και η επιβεβλημένη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος της Μεσαιωνικής Πόλης. Για την αποφυγή της «σύγκρουσης» αυτής, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου καθορίζονται επακριβώς οι κοινόχρηστες περιοχές που μπορεί να τοποθετηθούν καθίσματα και να γίνουν εν γένει επεμβάσεις.

1.6. Επιτρεπόμενες χρήσεις γης – Νομοθετικό Καθεστώς.

Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου αποτελεί αρχαιολογικό χώρο και παραδοσιακό οικισμό για αυτό ισχύει ο *αρχαιολογικός Νόμος 3028/02* σύμφωνα με τον οποίο οποιαδήποτε παρέμβαση χρειάζεται έγκριση από τον ΥΠΠΟ.

Η προστασία του ιστορικού κέντρου της πόλης της Ρόδου αποτέλεσε πρωταρχικό στόχο στο ρυθμιστικό σχεδιασμό της πόλης **κατά την Β΄ Ιταλική Περίοδο** (1923-1936), από τον Ιταλό αρχιτέκτονα Florestano Di Fausto, μετά από διαταγή του τότε Ιταλού Κυβερνήτη Mario Lago.

Με το Διάταγμα της **18^{ης} Απριλίου 1920**, το οποίο εκδόθηκε μετά από πρόταση του Ιταλού αρχιτέκτονα Amenteo Maiuri, ορίστηκε η έκταση της «Μνημειακής Ζώνης» της Ρόδου η οποία περιλάμβανε την ζώνη εντός των τειχών, την τάφρο και τα τείχη, του Μύλου, τον Πύργο των Αγγέλων, την οχύρωση και τον μώλο Nailac, το φρούριο του Αγίου Νικολάου και γενικά την περιοχή περιμετρικά όπου βρίσκονταν τα Οθωμανικά και Εβραϊκά νεκροταφεία.

Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου διαθέτει εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο χωρίς όμως χρήσεις γης. Οι πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για αυτήν προβλέπονται από το *B.Δ. 9-12-61* (Φ.Ε.Κ. 148Δ/ 23-12-61), όπως τροποποιήθηκε από το *B.Δ. 18-10-63* (Φ.Ε.Κ. 176Δ/ 23-10-63). Εκκρεμεί, ακόμα, το Π.Δ. καθορισμού επιτρεπόμενων όρων δόμησης και χρήσεων γης εντός της Παλιάς Πόλης της Ρόδου με αποτέλεσμα να δημιουργούνται πολλαπλά προβλήματα στον έλεγχο των

δραστηριοτήτων της περιοχής αλλά και στην προστασία και στην διατήρησης της ως μνημειακού χώρου.

Στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ρόδου του **1987**, που εγκρίθηκε από το ΥΠ.Ε.ΧΩ.ΔΕ. (Φ.Ε.Κ. 193Δ/ 11-3-87) υπήρξε πρόθεση προστασίας της περιοχής και ενίσχυση της κατοικίας που διαφαίνεται με την χωροθέτηση εγκαταστάσεων κοινωνικού εξοπλισμού, την ιεράρχηση οδικού δικτύου και την πρόβλεψη υπόγειου καλωδιακού δικτύου.

Συγκεκριμένα, η Μεσαιωνική Πόλη ως μια εκ των 9 πολεοδομικών ενοτήτων, ως ζώνη ειδικών ενισχύσεων και ζώνη Περιβαλλοντικής Εξυγίανσης και Αναβάθμισης. Διατηρήθηκε ως περιοχή κατοικίας και οριοθετήθηκαν οι περιοχές εγκαταστάσεως υποδομών εκπαίδευσης, πρόνοιας και αθλητισμού.

Ζητήματα, όμως, όπως των χρήσεων γης, των τουριστικών κλινών, των αδόμητων οικοπέδων και των ελεύθερων χώρων είναι ζητήματα εξαιρετικής σημασίας για το παρόν και το μέλλον της πόλης και για αυτό είναι επιτακτική ανάγκη ρύθμισης όλων αυτών με θεσμοθετημένη και ολοκληρωμένη πολεοδομική μελέτη.

Αποτέλεσμα αυτής της ανάγκης είναι η Ειδική Πολεοδομική Μελέτη του 2012 που εκπονήθηκε από την Διεύθυνση Προστασίας Μεσαιωνικής Πόλης του Δήμου Ροδίων αποκλειστικά για τον χώρο εντός των τειχών της Παλιάς Πόλης.

1.7. Ιδιοκτησιακό Καθεστώς.

*Κτηματολογικά η Μεσαιωνική Πόλη έχει σήμερα **1.959 μερίδες** οι περισσότερες από τις οποίες ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο (ΤΑΠΑ,ΚΕΔΕ, Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου, Δήμο Ροδίων, Μητρόπολη κλπ). (ΧΑΡΤΗΣ 1)*

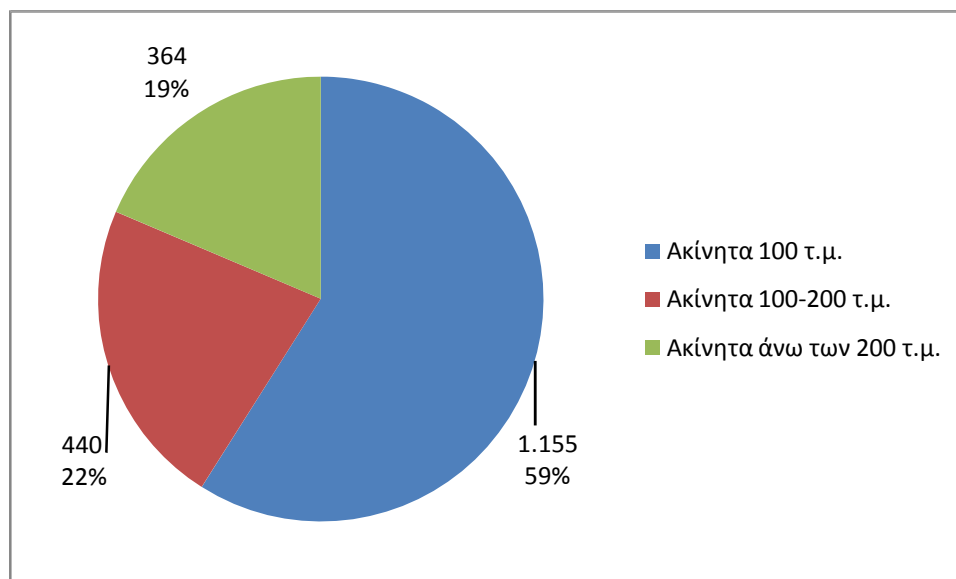
Το μεγάλο αυτό ποσοστό του Δημοσίου, περίπου τα $\frac{3}{4}$, οφείλεται κατά ένα μέρος στην Ιταλική Διοίκηση, η οποία κληροδότησε τα ακίνητα της στο Ελληνικό Δημόσιο μετά την ενσωμάτωση το 1948 αλλά και από την εγκατάλειψη των Εβραϊκών κτιρίων μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο. (Διπλωματική Εργασία «Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου: Η Πόλη, τα Προβλήματα Ιδιοκτησιών και η συμβολή του Κτηματολογίου» της Βακαλή Άρτεμις, Αθήνα 2010)

Από τα ακίνητα αυτά, που είναι περίπου 350, τα 260 είναι κατοικίες και τα υπόλοιπα αρχαιολογικού χώροι, καταστήματα και χώροι Διοίκησης. Οι κατοικίες αυτές του Δημοσίου, δυστυχώς μέχρι και σήμερα, παρουσιάζουν εγκατάλειψη και δεν έχουν αξιοποιηθεί ως όφειλαν με αποτέλεσμα συνεχώς να παρακμάζουν.

Από τα 1.959 ακίνητα της Παλιάς Πόλης το μεγαλύτερο ποσοστό είναι ιδιοκτησίες κάτω των 100 τ.μ. (59,00%, 1.155 ακίνητα), τα 440 είναι από 100 έως 200 τ.μ.(22,00%) και 364 είναι από 200 τ.μ. και πάνω (19,00%). (Διάγραμμα 1-1/ΧΑΡΤΗΣ 2).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1-1

Ιδιοκτησίες Μεσαιωνικής Πόλης (ΠΗΓΗ : Κτηματολόγιο Ρόδου)



1.8. Όροι Δόμησης και Αντικειμενικές Αξίες Κτιρίων.

Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου αποτελεί παραδοσιακό οικισμό με αποτέλεσμα να διέπεται νομοθετικά από το Π.Δ. 19.10/ 13- 11-78 (Φ.Ε.Κ. 594 Δ) και να υπάρχουν ιδιαίτεροι όροι δόμησης σε αυτήν όπως και σε κάθε παραδοσιακό οικισμό. Κυρίως, και εξαιτίας του χαρακτηρισμού της ως παραδοσιακού οικισμού, οι όροι δόμησης έχουν μειωμένους συντελεστές αλλά και γενικά υφίστανται πολλούς περιορισμούς σε σχέση με την υπόλοιπη πόλη, όπως ορισμένες μόνο επιτρεπόμενες χρήσεις, κάτι που είναι απολύτως λογικό.

Συγκεκριμένα, η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου χωρίζεται, σύμφωνα και με τα Διατάγματα που εφαρμόζονται σε αυτήν (Φ.Ε.Κ. 148Δ/61, 176Δ/63), σε τρεις Τομείς: Α, Α1 και Β. Ο βασικός κανόνας είναι κατά ελάχιστο αριθμό 10 πρόσωπα ανά 200 τετραγωνικά μέτρα, στην Μεσαιωνική Πόλη ισχύουν τα εξής κατά παρέκκλιση:

Μητσού Γεώργιος

- Με παρέκκλιση που ισχύει από τις **18-12-1985**:
 1. *Τομέας Α* : 7 πρόσωπα ανά 100 τετραγωνικά μέτρα κατά ελάχιστο αριθμό, ύψος κτιρίου 8 μέτρα, όροφοι 2 με κάλυψη 70% και Συντελεστή Δόμησης έμμεσα 1,4.
 2. *Τομέας Α1*: 7 πρόσωπα ανά 100 τετραγωνικά μέτρα κατά ελάχιστο αριθμό, ύψος 5,50 μέτρα, όροφοι 1 με κάλυψη 70% και Συντελεστή Δόμησης έμμεσα 0,70 και
- Με παρέκκλιση που ισχύει από τις **23-12-1961**, για τον *Τομέα Β* ορίζεται :
8 πρόσωπα ανά 300 τετραγωνικά μέτρα κατά ελάχιστο αριθμό, ύψος κτιρίου 8 μέτρα, όροφοι 2 με κάλυψη 50% και Συντελεστή Δόμησης έμμεσα 1,00.

Οι αντικειμενικές αξίες, από την άλλη πλευρά, των ακινήτων που βρίσκονται εντός των τειχών είναι ίσως από τις υψηλότερες ολόκληρου του νησιού και από της υψηλότερες όλης της Επικράτειας.

Η αξία των εμπορικών καταστημάτων στους κεντρικούς της δρόμους, όπως η Σωκράτους, η Απελλού, η Ερμού και η Πινδάρου, κυμαίνεται από 5.000 έως και πάνω από 35.000 €/τ.μ. ανάλογα με τη θέση και η αξία των κατοικιών «καλής ποιότητας» είναι από 1.500 μέχρι 3.000 €/τ.μ., ενώ στις δυσπρόσιτες περιοχές μόλις 700€/τ.μ. Τέλος, οι τιμές των αδόμητων οικοπέδων κυμαίνονται από 1.000 έως 1.500€/τ.μ. αν και αυτά είναι ελάχιστα. (Ειδική Πολεοδομική Μελέτη 2012)

Οι συντελεστές εμπορικότητας ποικίλλουν ανά περιοχή με τους κύριους εμπορικούς δρόμους της Μεσαιωνικής Πόλης να έχουν τις υψηλότερες τιμές εμπορικότητας όλου του νησιού.

Σε αυτό οφείλεται άλλωστε η υπερβολικά μεγάλη εμπορική αξία των καταστημάτων που έχει σαν αποτέλεσμα τα πολύ υψηλά ενοίκια, τη συνεχόμενη αύξηση τους αλλά και την είσπραξη υπέρογκων ποσών ως εγγυήσεις επαγγελματικής μίσθωσης (ο γνωστός ως «αέρας») ακόμα και στις μέρες μας που η χώρα περνάει μια τεράστια οικονομική κρίση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2:

ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.

Στο κεφάλαιο αυτό θα αναλύσουμε το *ανθρωπογενές περιβάλλον* της περιοχής της μελέτης με βάση τα δημογραφικά χαρακτηριστικά της, την φυσιογνωμία του πληθυσμού της τόσο στην κοινωνική ζωή του νησιού αλλά και στην οικονομία του (επαγγελματική φυσιογνωμία αυτού). Τα στοιχεία αυτά τα αντλούμε από διάφορες Πηγές αλλά η κυριότερη από αυτές είναι η έρευνα με τίτλο «Κοινωνικό – Οικονομική Αποτύπωση Μεσαιωνικής Πόλης» που έγινε το Φεβρουάριο του 2011 από το Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης του Δήμου Ροδίων της κ. Λίλης Χριστοφάκη – Τρίπη και συγκεκριμένα έρευνα που έκανε αυτή αποκλειστικά για τους κατοίκους της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου.

2.1. Δημογραφικά χαρακτηριστικά.

2.1.1. Ρυθμοί Πληθυσμιακής Μεταβολής.

Η Μεσαιωνική Πόλη καλύπτει έκταση 595.089m² (409.203 m² εντός των τειχών) και βρίσκεται στο βόρειο ανατολικό τμήμα της πόλης της Ρόδου. Αποτελεί συμπληρωματικό διοικητικό και εμπορικό κέντρο της πόλης της Ρόδου, εξειδικευμένο στον τουρισμό. Χωρίζεται σε τρεις ευρύτερες γειτονιές: του εμπορικού κέντρου, του Αγ. Φανουρίου και του Άγιου Παντελεήμονα.

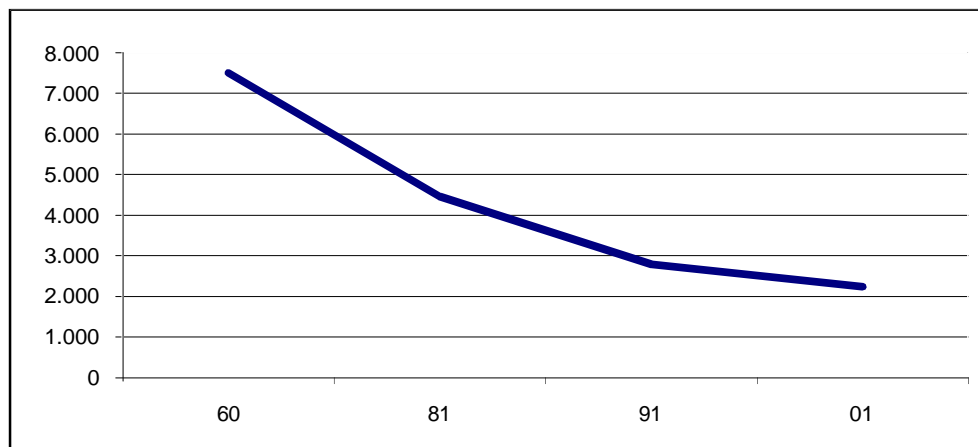
Ο μόνιμος πληθυσμός της παρουσιάζεται ιδιαίτερα μειωμένος τις δυο τελευταίες δεκαετίες (**Διάγραμμα 2-1**). Από τους 7.500 περίπου κατοίκους των αρχών της

δεκαετίας του '60, περνά στους 5.488 το '71', 4.463 το '81, στους 2.797 το '91, ενώ το 2001 καταγράφηκε πληθυσμός μόλις 2.240 κατοίκων και σύμφωνα με στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. (τα οποία όμως δεν έχουν δημοσιευθεί επισήμως ακόμα) στην απογραφή του 2011 οι κάτοικοι ήταν μόλις 2.008. Γεγονός που οφείλεται, κυρίως, στα προβλήματα που έχουν να αντιμετωπίσουν οι κάτοικοι της Παλιάς Πόλης, όπως ο συνεχώς αυξανόμενος θόρυβος λόγω των νυχτερινών κέντρων που την έχουν κατακλύσει αλλά και της έλλειψης εντός αυτής σύγχρονων συνθηκών διαβίωσης (παλαιά σπίτια, έλλειψη αποχετευτικού, έλλειψη πρασίνου).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2-1

Πληθυσμιακή εξέλιξη Μεσαιωνικής Πόλης 1960-2001.

(ΠΗΓΗ: Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων)



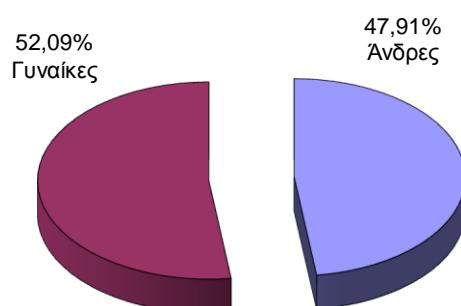
2.1.2. Σύσταση Πληθυσμού κατά Φύλο και Ηλικία.

Σύμφωνα με το **Διάγραμμα 2-2**, οι γυναίκες (ποσοστό 52,09%) είναι περισσότερες αναλογικά από τους άνδρες (ποσοστό 47,91%), ακολουθώντας, βέβαια, γενικά την κατά φύλο σύνθεση του πληθυσμού της πόλης της Ρόδου (51,2% και 48,8% αντίστοιχα). Αξίζει να σημειωθεί ότι η ποσοστιαία διαφορά της σύνθεσης των φύλων στη Μεσαιωνική Πόλη είναι της τάξεως των 4,2 μονάδων, ποσοστό που υπερτερεί από αυτό της πόλης κατά 2,5 μονάδες.

Μητσού Γεώργιος

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2-2

Αναλογία φύλων κατοίκων Μεσαιωνικής Πόλης (ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ)

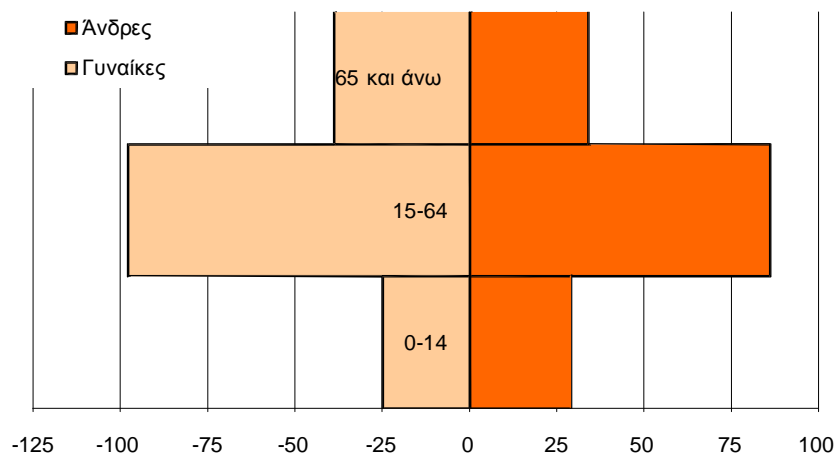


Ο πληθυσμός της Μεσαιωνικής Πόλης όμως, εμφανίζεται *γηραιότερος* σε σχέση με αυτόν της πόλης της Ρόδου.

Συγκεκριμένα, το ποσοστό συντηρούμενων παιδιών (ηλικίας 0-14 ετών) φτάνει το 17,36% έναντι του 18,77% της πόλης. Το ποσοστό των ατόμων παραγωγικής ηλικίας (15-64) αποτελεί το 59,17% του πληθυσμού, υπολειπόμενο κατά πολύ από αυτό της Δημοτικής Ενότητας Ροδίων που φτάνει το 71,09%, αλλά και της Χώρας που ανέρχεται στο 68,12%. Το ποσοστό των ατόμων 65 ετών και άνω στη Μεσαιωνική Πόλη αντιπροσωπεύει το 23,47%, ενώ στη Δημοτική Ενότητα Ροδίων το 10,14%. **(Διάγραμμα 2-3)**

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2-3

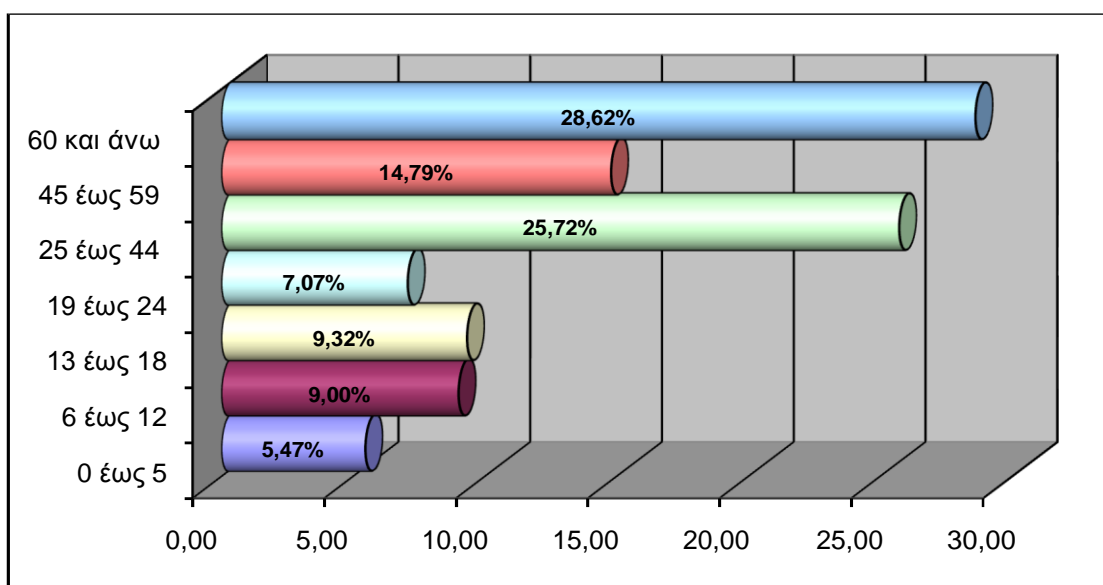
Πληθυσμιακή πυραμίδα γεωγραφικής ενότητας Μεσαιωνικής Πόλης
(ΠΗΓΗ: Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων)



Όπως φαίνεται και στο **Διάγραμμα 2-4** το μεγαλύτερο ποσοστό των κατοίκων της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου είναι 60 ετών και άνω (28,62%), ακολουθούν βέβαια τα άτομα της παραγωγικής ηλικίας, 35 έως 44 (25,72%), αλλά βλέπουμε ότι οι νεαρές ηλικίες, και κυρίως τα παιδιά, έχουν πολύ μικρά ποσοστά με αποτέλεσμα να καταλαβαίνουμε ότι ο πληθυσμός της Παλιάς Πόλης της Ρόδου καθώς περνάνε τα χρόνια θα μειώνεται συνεχώς. Αυτό οφείλεται, όπως έχει ήδη προαναφερθεί, σε διάφορους λόγους που δυστυχώς απομακρύνουν συνεχώς τους κατοίκους της εκτός των τειχών της.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2-4

Ποσοστό ηλικιακών ομάδων γεωγραφικής ενότητας Μεσαιωνικής Πόλης (ΠΗΓΗ : ΕΣΥΕ)



Έχουν γίνει προσπάθειες από τις αρμόδιες υπηρεσίες για την αντιμετώπιση αυτής της εκτόπισης των κατοίκων από την Μεσαιωνική Πόλη, όπως για παράδειγμα η κοινή απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Ροδίων και της Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων για τον καθορισμό ζωνών εντός των τειχών της Παλιάς Πόλης όπου μπορούν να δημιουργούνται καταστήματα εμπορικά ή υγειονομικού ενδιαφέροντος τα οποία είναι αυτά που ευθύνονται κυρίως για την «έξοδο» των μόνιμων κατοίκων από τα τείχη.

2.1.3. Κατανομή Πληθυσμού και Πυκνότητα.

Ο πληθυσμός της Παλιάς Πόλης βρέθηκε στην απογραφή του 2001 να είναι 2.240 κάτοικοι ενώ με τα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. το 2011 αυτός είναι 2.008 (αν και δεν απογράφηκαν όλοι οι κάτοικοι με αποτέλεσμα να θεωρείται ότι είναι γύρω στους 2.100) με συνολική μέση πυκνότητα κατοίκων 55 κατ/Ha από 180 κατ/Ha που ήταν την δεκαετία του 80'.

Επειδή, μέχρι σήμερα, δεν έχουν δημοσιευθεί τα επίσημα στοιχεία της απογραφής του 2011 για το κεφάλαιο αυτό θα χρησιμοποιήσουμε τα στοιχεία της απογραφής του 2001.

Με βάση λοιπόν, αυτά ο πληθυσμός κατά γειτονιά και η πυκνότητα του αντίστοιχα είναι : **Άγιος Φανούριος** 1.056 κάτοικοι με πυκνότητα 74 κατ/Ha , **Άγιος Παντελεήμονας** 980 κάτοικοι με 100 κατ/Ha και **Παλιά Αγορά** (Εμπορικό κέντρο) 204 κάτοικοι με 12 κατ/Ha, και πιο συγκεκριμένα με τα τρία τέταρτα των κατοίκων να βρίσκονται μεταξύ των οδών Θεοφιλίσκου και Ιπποτών και Μενεκλέους και Σωκράτους.(ΧΑΡΤΗΣ 3)

2.2. Κοινωνικά χαρακτηριστικά.

Στο κεφάλαιο θα αναλύσουμε το σύνολο των κοινωνικών χαρακτηριστικών της περιοχής της μελέτης, δηλαδή της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου. Τα στοιχεία που θα χρησιμοποιήσουμε είναι η οικογενειακή κατάσταση, το επίπεδο εκπαίδευσης των κατοίκων της περιοχής, καθώς και τα νοικοκυριά που υπάρχουν στην περιοχή και την τυχόν ύπαρξη μεταναστών σε αυτή.

Τα στοιχεία που θα παρουσιάσουμε τα αντλήσαμε από μια μελέτη που εκπονήθηκε στο πλαίσιο Παρατηρητηρίου Ίσων Ευκαιριών με την συμβολή του Εθνικού Κέντρου Κοινωνικών Ερευνών και του Ινστιτούτου Κοινωνικής Ερευνάς με τίτλο «2000-2004 Διεύρυνση των τάσεων στο χώρο της Κοινωνικής & Οικονομικής Υπόστασης των Πολιτών του Δήμου Ροδίων».

2.2.1. Οικογενειακή κατάσταση - Σύνθεση νοικοκυριών.

Στο σύνολο των κατοίκων της Μεσαιωνικής Πόλης το 38,91% είναι άγαμοι, το 47,59% έγγαμοι, το 3,86% διαζευγμένοι ή/και σε διάσταση και το 9,65% χήρου/ες.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του **Πίνακα 2-1** όπου παρουσιάζεται η κατανομή των νοικοκυριών της πόλης της Ρόδου και της γεωγραφικής ζώνης της Μεσαιωνικής Πόλης κατά μέγεθος, προκύπτει ότι το μέσο μέγεθος του νοικοκυριού της Μεσαιωνικής Πόλης (3,11) είναι μεγαλύτερο σε σχέση τόσο με αυτό της πόλης (2,73) όσο και με τον Εθνικό Μέσο Όρο (2,60).

ΠΙΝΑΚΑΣ 2-1 : Μέγεθος νοικοκυριού πόλης Ρόδου – Μεσαιωνικής Πόλης		
Μέγεθος νοικοκυριού	(%) Ρόδου	(%) Μεσαιωνικής πόλης
1,00	19,3	17,0
2,00	30,3	27,0
3,00	20,7	17,0
4,00	20,3	19,0
5,00	7,1	11,0
6,00	1,6	5,0
7,00 και άνω	0,7	4,0
Σύνολο	100,0	100,0
Μέσο μέγεθος νοικοκυριού	2,73	3,11
Μέσο μέγεθος νοικοκυριού, σύνολο της χώρας* το 2001: 2,60		
* Πηγή: Eurostat, 2004. Statistics in focus POPULATION AND SOCIAL CONDITIONS THEME 3 – 5/2004		

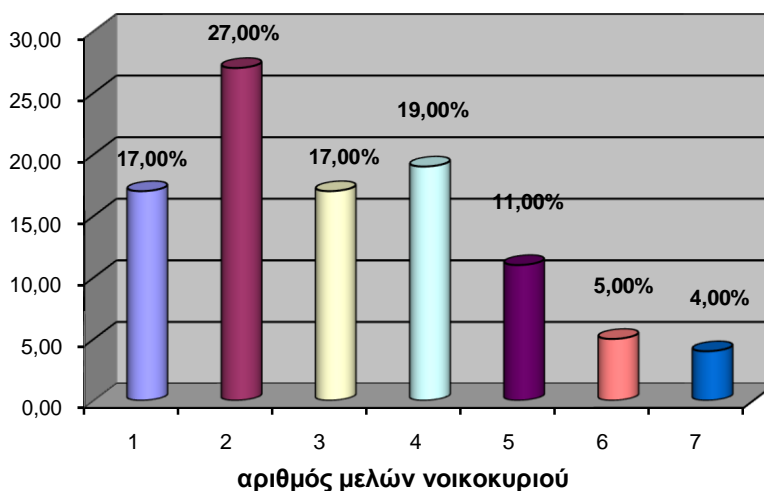
Οι οικογένειες της μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου αποτελούνται, ως επί το πλείστον, από 2 μέλη με ποσοστό 27%, ακολουθούν οι τετραμελείς οικογένειες με ποσοστό 19% και στην τρίτη θέση είναι οι οικογένειες με ένα και με τρία μέλη (17%).

Παρατηρούμε, επίσης, από το **Διάγραμμα 2-5** ότι όσο αυξάνονται τα μέλη τόσο «πέφτουν» τα ποσοστά των οικογενειών γεγονός, όχι βέβαια, ξένο με την Ελληνική πραγματικότητα αφού η χώρα μας αντιμετωπίζει μεγάλο δημογραφικό πρόβλημα.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2-5

Μέγεθος νοικοκυριών Μεσαιωνικής Πόλης

(ΠΗΓΗ: Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων)



2.2.2. Επίπεδο μόρφωσης και εκπαίδευσης.

Το εκπαιδευτικό επίπεδο των κατοίκων της Μεσαιωνικής Πόλης και της πόλης της Ρόδου εξάγονται από τον **Πίνακα 2-2**.

Σύμφωνα με τα στοιχεία προκύπτει ότι το εκπαιδευτικό επίπεδο των κατοίκων Μεσαιωνικής Πόλης είναι χαμηλότερο από αυτό της Δημοτικής Ενότητας. Το 66,5% των κατοίκων της Μεσαιωνικής Πόλης είναι κάτοχοι ενδεικτικού υποχρεωτικής εκπαίδευσης ή δεν κατάφεραν να τελειώσουν το Δημοτικό. Οι κατέχοντες απολυτήριο Λυκείου αποτελούν το 16,4% του πληθυσμού, ενώ στη Δημοτική Ενότητα Ροδίων το αντίστοιχο ποσοστό είναι 25,6%.

Τα αποτελέσματα αυτά συνάδουν με το γερασμένο ηλικιακά πληθυσμό που κατοικεί στην Μεσαιωνική Πόλη, αφού είναι γνωστό ότι η πλειοψηφία των κατόχων απολυτηρίου Δημοτικού σχολείου είναι άτομα μεγάλης ηλικίας που είτε δεν συνέχισαν σπουδές μετά το δημοτικό είτε διέρρευσαν από το εκπαιδευτικό σύστημα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2-2: Κατανομή του πληθυσμού κατά επίπεδο εκπαίδευσης		
ΕΠΙΠΕΔΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	% Δημοτική Ενότητα Ροδίων	% Μεσαιωνικής Πόλης
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ	0,9	0,3
ΠΤΥΧΙΟ ΑΕΙ	8,7	1,6
ΠΤΥΧΙΟ ΤΕΙ-ΚΑΤΕΕ	3,6	1,0
ΠΤΥΧΙΟ ΙΕΚ-ΣΤΡΑΤ. ΣΧΟΛΩΝ	3,1	0,6
ΑΠΟΛΥΤΗΡΙΟ ΓΕΝΙΚΟΥ ΛΥΚΕΙΟΥ - 6ΤΑΞΙΟΥ ΓΥΜΝ	18,7	11,6
ΑΠΟΛΥΤΗΡΙΟ ΤΕΧΝ. ΛΥΚΕΙΟΥ	6,9	4,8
ΕΝΔ. 3ΤΑΞΙΟΥ ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ	14,5	10,3
ΕΝΔ. ΜΕΣΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΣΧΟΛΗΣ	1,9	3,2
ΑΠΟΛΥΤΗΡΙΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ	22,4	33,1
ΟΥΤΕ ΔΗΜΟΤΙΚΟ	19,7	33,4
Σύνολο	100,0	100,0
ΠΗΓΗ: Γραφείο Προγραμματισμού και τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων.		

Η έκταση του φαινομένου της διαρροής από την 9χρονη υποχρεωτική εκπαίδευση αφορά το 48,9% των κατοίκων της Μεσαιωνικής Πόλης και επικεντρώνεται περισσότερο σε αυτούς που σταμάτησαν τη φοίτηση τους στο Δημοτικό Σχολείο. Ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι η διαρροή στο Γυμνάσιο μειώνεται σε σχέση με την υπόλοιπη πόλη.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του **Πίνακα 2-3** η διαρροή από το Γυμνάσιο των κατοίκων της Μεσαιωνικής Πόλης μειώνεται σημαντικά σε σχέση με αυτή της Δημοτικής Ενότητας Ροδίων. Το 56,6% των κατοίκων της Μεσαιωνικής Πόλης σταματά από το Δημοτικό στο Γυμνάσιο, ενώ μόλις το 1,9% σταματά τη φοίτηση του στο Γυμνάσιο, σε αντίθεση με το αντίστοιχο ποσοστό της πόλης που φτάνει το 8,2%. Αυτό, ίσως, να δηλώνει και γενικά την φυσιγνωμία των μόνιμων κατοίκων της Παλιάς Πόλης αλλά σίγουρα οφείλεται, κυρίως, στο γεγονός πως ο πληθυσμός της είναι πλέον «γηραιός» και είναι απολύτως λογικό να σταματούσαν παλαιότερα το σχολείο γιατί το βιοτικό επίπεδο αλλά και οι παραδόσεις και γενικά η νοοτροπία των ανθρώπων ήταν διαφορετική από ότι στις μέρες μας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2-3: Διαρροή από την υποχρεωτική εκπαίδευση επί τοις %		
Εγκατάλειψη Υποχρεωτικής Εκπαίδευσης	Δημοτικής Ενότητας Ροδίων	Ζώνη Μεσαιωνικής Πόλης
ΣΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ	32,9	41,5
ΑΠΟ ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΤΟ ΓΥΜΝΑΣΙΟ	58,8	56,6
ΣΤΟ ΓΥΜΝΑΣΙΟ	8,2	1,9
Σύνολο	100,0	100,0
ΠΗΓΗ : ΕΣΥΕ		

Ακόμα, από το **Διάγραμμα 2-6** μπορούμε να δούμε και τα ποσοστά του εκπαιδευτικού επιπέδου των κατοίκων της περιοχής μελέτης.

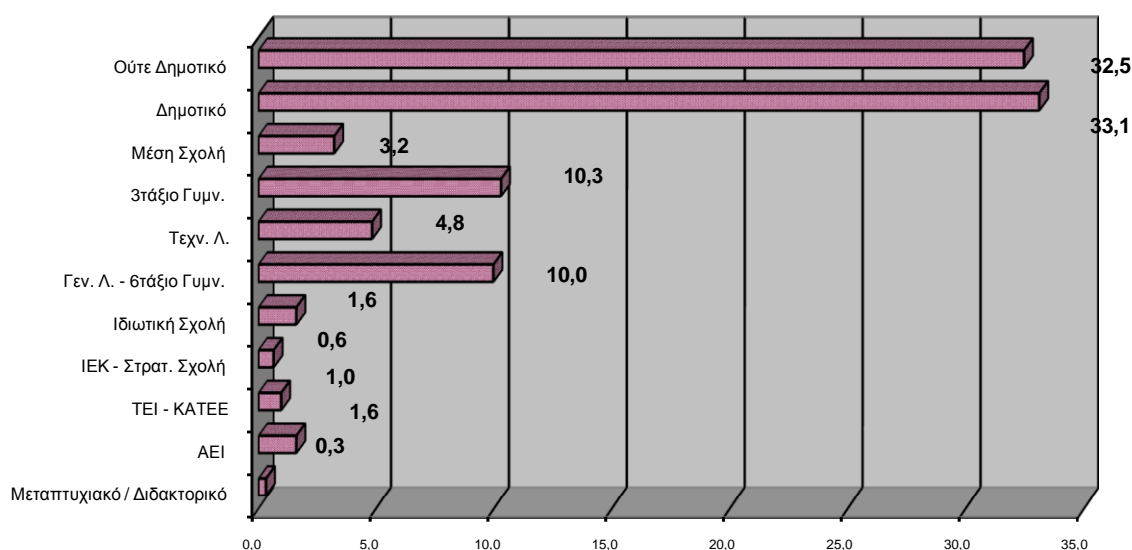
Μελετώντας το διαπιστώνουμε ότι τα μεγαλύτερα ποσοστά καταλαμβάνει η στοιχειώδης δημοτική εκπαίδευση (33,1%) αλλά και η έλλειψη ολικής εκπαίδευσης καθώς το ποσοστό της υπολείπεται μόνο 0.6 μονάδες από την στοιχειώδη (32,5% ούτε δημοτικό). Ακολουθεί με 10 % περίπου η φοίτηση σε 3τάξιο γυμνάσιο και σε Λύκειο (παλαιότερα δτάξιο γυμνάσιο).

Αξιοσημείωτο είναι, τέλος, ότι μικρά ποσοστά των μόνιμων κατοίκων της Μεσαιωνικής Πόλης ακολουθούν κάθε είδους ανώτατη εκπαίδευση με αυτά να κυμαίνονται από 0,3% έως 1,6%, γεγονός που μας αποδεικνύει το χαμηλό εκπαιδευτικό επίπεδο των κατοίκων της περιοχής, για το οποίο ευθύνεται τόσο ο γηρασμένος πλέον πληθυσμός της όσο μάλλον και η σύνθεση του, καθώς όπως θα αναλύσουμε και παρακάτω αποτελείται από πολλές διαφορετικές θρησκείες και παραδόσεις.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2-6

Εκπαιδευτικό επίπεδο γεωγραφικής ενότητας Μεσαιωνικής Πόλης επί τοις %

(ΠΗΓΗ: Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων)



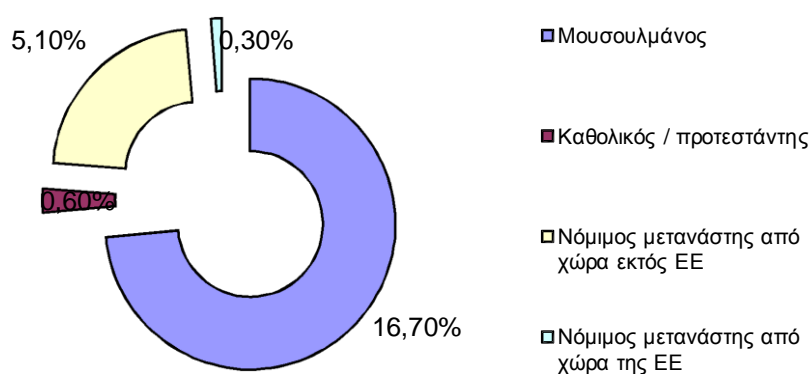
2.2.3. Ταυτότητα κατοίκων Μεσαιωνικής Πόλης.

Είναι γνωστό ότι η κοινωνία της Ρόδου έχει αποκτήσει εδώ και δεκαετίες τα χαρακτηριστικά μιας *πολυπολιτισμικής* και *πολυσυλλεκτικής* κοινωνίας χωρίς προβλήματα ρατσισμού ή αποκλεισμού των ατόμων με διαφορετικά θρησκευτικά πιστεύω ή πολιτισμικά χαρακτηριστικά από το κοινωνικό-οικονομικό γίνεσθαι.

Στη Μεσαιωνική Πόλη το 22,8% των κατοίκων της δηλώνουν διαφορετική θρησκευτική ή/και πολιτισμική ταυτότητα. Από το ποσοστό αυτό η μεγάλη πλειοψηφία αφορά σε άτομα που δηλώνουν Μουσουλμάνοι (ποσοστό 16,7%) και αμέσως μετά οι νόμιμοι μετανάστες από χώρες εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ποσοστό 5,10%). Μικρά είναι τα ποσοστά των Καθολικών και των Προτεσταντών που μαζί αποτελούν το 0,60% του πληθυσμού και μόνο το 0,30% είναι μετανάστες από χώρας της Ευρωπαϊκής Ένωσης. (Διάγραμμα 2-7)

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2-7

Θρησκευτική/ Πολιτισμική ταυτότητα κατοίκων Μεσαιωνικής Πόλης
(ΠΗΓΗ : Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων)



Το ποσοστό, βέβαια, των Μουσουλμάνων εντός των τειχών της Παλιάς Πόλης δεν θα πρέπει να μας ξενίζει καθώς εδώ και αιώνες μέσα σε αυτήν είναι κτισμένο το Τζαμί τους και γενικά έχουν δημιουργήσει την δική τους κοινότητα μέσα σε αυτή, όπως άλλωστε και σε άλλες περιοχές της πόλης της Ρόδου, χωρίς αυτό βέβαια να σημαίνει ότι οι συναναστροφές με τους ντόπιους είναι προβληματικές. Αποδεδειγμένα, οι κάτοικοι της Μεσαιωνικής Πόλης, όπως και γενικά του νησιού της Ρόδου, συνυπάρχουν αδελφικά και ειρηνικά με τους Μουσουλμάνους εδώ και πολλούς αιώνες.

2.3. Κοινωνική- επαγγελματική φυσιογνωμία του πληθυσμού

Στο παρόν, θα αναλύσουμε και θα δούμε την *επαγγελματική*, κυρίως, φυσιογνωμία του μόνιμου πληθυσμού της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου, τους χώρους και τομείς απασχόλησης του, καθώς και την μάστιγα της εποχής μας, την *ανεργία* και τα ποσοστά της.

2.3.1. Απασχόληση.

Το 38,4% των κατοίκων της Μεσαιωνικής Πόλης δήλωσαν ότι έχουν άμεση σχέση με την αγορά εργασίας είτε ως εργαζόμενοι είτε ως άνεργοι. Ποσοστό που, όμως, υστερεί κατά πολύ από το αντίστοιχο της Δημοτικής Ενότητας Ροδίων (48,6%). Το 20,6% του πληθυσμού δήλωσε ότι εργάζεται όλο το χρόνο και το 12,8% εποχιακά.

Τα ποσοστά των συνταξιούχων (20,9%) και των απασχολούμενων με τα οικιακά (17,6%) είναι κατά πολύ υψηλότερα από τα αντίστοιχα της Δημοτικής Ενότητας Ροδίων (15,2% και 13,5%) (Πίνακας 2-4)

ΠΙΝΑΚΑΣ 2-4 : Κατανομή των κατοίκων 15 ετών και άνω κατά δραστηριότητα επί %		
Δραστηριότητα	Δημοτική Ενότητα Ροδίων	Ζώνη Μεσαιωνικής Πόλης
ΕΡΓΑΖΕΤΑΙ ΟΛΟ ΤΟ ΧΡΟΝΟ	34,1	20,6
ΕΡΓΑΖΕΤΑΙ ΕΠΟΧΙΑΚΑ	10,9	12,8
ΖΗΤΑ ΕΡΓΑΣΙΑ	3,6	5,4
ΔΕΝ ΖΗΤΑ ΕΡΓΑΣΙΑ	1,0	2,0
ΣΥΝΤΑΞΙΟΥΧΟΣ	15,2	20,9
ΣΧΟΛΙΚΕΣ ΣΠΟΥΔΕΣ	20,8	19,9
ΟΙΚΙΑΚΑ	13,5	17,6
ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΙΑΣ	0,3	0,0
ΣΤΡΑΤΙΩΤΗΣ	0,7	0,7
ΠΗΓΗ: Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων.		

Τα άτομα εργάσιμης ηλικίας της Μεσαιωνικής Πόλης δήλωσαν ότι έχουν εμπλακεί στην αγορά εργασίας ως εργαζόμενοι το 91,6%, ως νεοεισερχόμενοι στην αγορά εργασίας το 5,6% και είτε τέλος ως συμβοηθούντα μέλη σε οικογενειακή επιχείρηση το 2,8%. Το εύρημα αυτό, μεταξύ άλλων, σημαίνει ότι η πλειοψηφία τους έχει εμπειρία εργασίας ανεξάρτητα εάν καταγράφονται ως απασχολούμενοι ή άνεργοι.

Σχετικά με το επάγγελμα που εξασκούν προκύπτει ότι το μεγαλύτερο ποσοστό (27,3%) απασχολείται είτε στην παροχή υπηρεσιών είτε ως πωλητές. Ακολουθούν οι πλανόδιοι πωλητές, οικιακοί βοηθοί και ανειδίκευτοι εργάτες με ποσοστό 20,1% και τέλος οι επιχειρηματίες ή δημόσιοι προϊστάμενοι με 19,2%. Το μικρότερο, μάλιστα, [Μητσού Γεώργιος](#)

ποσοστό το έχουν οι γεωργοί, οι αλιείς και οι κτηνοτρόφοι (1%). Η μεγάλη πλειοψηφία των εργαζόμενων κατοίκων της Μεσαιωνικής Πόλης απασχολείται στον *τριτογενή τομέα* (ποσοστό 86,8%), όπως εξάλλου συμβαίνει και στην πόλη της Ρόδου. (Πίνακας 2-5)

ΠΙΝΑΚΑΣ 2-5 : Κατανομή εργαζομένων κατά επάγγελμα	
Κύριο Επάγγελμα	% των κατοίκων Μεσαιωνικής Πόλης
Διευθύνοντες επιχειρηματίες και προϊστάμενοι μικρών δημόσιων ή ιδιωτικών επιχειρήσεων	19,2
Πρόσωπα που ασκούν επιστημονικά, εκπαιδευτικά καλλιτεχνικά και συναφή επαγγέλματα	7,1
Υπάλληλοι γραφείου και συναφή επαγγέλματα	9,1
Απασχολούμενοι στην παροχή υπηρεσιών, πωλητές	27,3
Γεωργοί, κτηνοτρόφοι, αλιείς	1,0
Ειδικευμένοι τεχνίτες και συναφή επαγγέλματα	12,2
Οδηγοί μέσων μεταφοράς και χειριστές κινητού εξοπλισμού	4,0
Ανειδίκευτοι εργάτες, Πλανόδιοι πωλητές, Οικιακοί βοηθοί	20,1
ΠΗΓΗ : ΕΣΥΕ.	

Σύμφωνα με έρευνα του Γραφείου Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης του δήμου Ροδίων, στο ερώτημα ποια είναι η θέση στο επάγγελμα το 56,6% των εργαζομένων απάντησε ότι είναι μισθωτοί, ακολουθούν αυτοί που δηλώνουν αυτοαπασχολούμενοι/ελεύθεροι επαγγελματίες με ποσοστό 17,2% και με 14,1% αυτοί που εργάζονται με το μεροκάματο. Το 9,1% δηλώνει ότι είναι εργοδότες και το 3% ότι εργάζεται χωρίς αμοιβή σε οικογενειακή επιχείρηση.

Το 56,6% των εργαζομένων, επίσης, δηλώνει ότι διαθέτει ασφαλή εργασιακή σχέση. Από αυτούς το 39,4% είναι μόνιμοι υπάλληλοι και το 17,2% με σύμβαση αορίστου χρόνου. Το 26,3% εργάζεται με σύμβαση ορισμένου χρόνου, το 11% με την ημέρα και το 3% με σύμβαση έργου. Μόλις το 2% δηλώνει ότι εργάζεται με το κομμάτι.

Όσον αφορά την εποχικότητα της εργασίας, καθώς η οικονομία του νησιού στηρίζεται στον τουρισμό και κυρίως μόνο 6 μήνες το χρόνο, το 58,6% παραδόξως δήλωσε ότι εργάζεται κατά τη διάρκεια όλου του χρόνου, το 15,2% έξι μήνες και το 12,1% επτά μήνες. Το 5% των εργαζομένων δηλώνει ότι εργάζεται λιγότερο από 5 μήνες το χρόνο.

Ακολουθώντας την τάση που κυριαρχεί και στη πόλη της ρόδου ο κλάδος οικονομικής δραστηριότητας που απασχολεί τους περισσότερους εργαζόμενους (27,3%) είναι του εμπορίου (λιανικό), ακολουθεί ο κλάδος των ξενοδοχείων – εστιατορίων (20,2%), ενώ ένα σημαντικό ποσοστό 15,2% απασχολείται στη δημόσια διοίκηση και άμυνα. Το ίδιο ποσοστό απασχολείται και στον κατασκευαστικό κλάδο.

Η διάρθρωση του παραγωγικού μηχανισμού όπου απασχολούνται οι εργαζόμενοι κάτοικοι της Μεσαιωνικής Πόλης κυριαρχείται από τις εμπορικές και ξενοδοχειακές δραστηριότητες δηλ από τις δραστηριότητες του τριτογενή τομέα. Οι μεταποιητικές βιομηχανικές δραστηριότητες, με εξαίρεση τον κατασκευαστικό κλάδο, και οι δραστηριότητες που εντάσσονται στον πρωτογενή τομέα έχουν εξαιρετικά περιορισμένη απορρόφηση εργαζομένων. **(Πίνακας 2-6).**

ΠΙΝΑΚΑΣ 2-6 : Κατανομή εργαζομένων κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας	
Κλάδος Οικονομικής δραστηριότητας	% των κατοίκων Μεσαιωνικής Πόλης
Κατασκευή μεταλλικών προϊόντων	1,0
Κατασκευές	15,2
Εμπόριο συντήρησης και επισκευής οχημάτων	1,0
Χονδρικό εμπόριο και εμπόριο προμηθειών	2,0
Λιανικό εμπόριο εκτός από εμπόριο αυτοκ/των	27,3
Ξενοδοχεία και εστιατόρια	20,2
Χερσαίες μεταφορές.	1,0
Βοηθητικά και συναφή προς τις μεταφορικές δραστηριότητες	3,0
Ταχυδρομεία και τηλεπικοινωνίες	2,0
Άλλες επιχειρηματικές δραστηριότητες	3,0
Δημόσια διοίκηση και άμυνα	15,2
Εκπαίδευση	3,0
Υγεία και κοινωνική μέριμνα	2,0
Ψυχαγωγικές, πολιτιστικές και αθλητικές δραστηριότητες	2,0
Άλλες δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών	1,0
Ετερόδοκοι οργανισμοί και όργανα	1,0
ΠΗΓΗ : Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων.	

2.3.2. Ανεργία.

Το ποσοστό ανεργίας στο σύνολο του πληθυσμού της Μεσαιωνικής Πόλης είναι 4,2%, υπερτερώντας κατά μια ποσοστιαία μονάδα από το αντίστοιχο ποσοστό της πόλης της Ρόδου (3,2%)

Όσον αφορά τη διάρκεια της ανεργίας καταγράφεται στροφή προς τη μακροχρόνια ανεργία (πάνω από 12μήνες) τόσο στη γεωγραφική ζώνη της Μεσαιωνικής Πόλης, όσο και στη Δημοτική Ενότητα Ροδίων. **(Πίνακας 2-7)**

ΠΙΝΑΚΑΣ 2-7 : Κατανομή ανέργων κατά διάρκεια ανεργίας επί τοις %		
Μήνες ανεργίας	Δημοτική Ενότητα Ροδίων	% Ζώνης Μεσαιωνικής Πόλης
Μέχρι 2 ΜΗΝΕΣ	11,1	15,4
3-6 ΜΗΝΕΣ	11,1	15,4
7-11 ΜΗΝΕΣ	23,8	15,4
12+ ΜΗΝΕΣ	54,0	53,8
Σύνολο	100,0	100,0
ΠΗΓΗ : ΕΣΥΕ.		

Η γνώμη των ανέργων για τις ενέργειες/ μέτρα που πρέπει να ληφθούν με στόχο την εξάλειψη της ανεργίας παρουσιάζεται στον **Πίνακα 2-8**, από όπου προκύπτει ότι τμήμα των ανέργων (27,3%) θεωρεί ότι το πρόβλημα της ανεργίας θα λυθεί με τη δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης και με τη δημιουργία δημοτικών δομών εύρεσης εργασίας και το 18,2% με τη λειτουργία ιδιωτικών Γραφείων Εύρεσης Εργασίας. Ακολουθεί το 9,1% των ανέργων που πιστεύει ότι χρειάζεται ανάπτυξη δικτύων πληροφόρησης και το 6,1% που θεωρεί ότι η μάστιγα της εποχής μας, η ανεργία, μπορεί να αντιμετωπισθεί με την λειτουργία τοπικού ΟΑΕΔ και την επιχορήγηση για την έναρξη νέας επιχείρησης, όπως συμβαίνει σήμερα με τα διάφορα προγράμματα του ΕΣΠΑ. (**Πίνακας 2-8**)

ΠΙΝΑΚΑΣ 2-8 : Κατανομή των ανέργων κατά ενέργειες / μέτρα εύρεσης εργασίας 2004.	
Ενέργειες / μέτρα για εύρεση εργασίας	
Ανάπτυξη δικτύων πληροφόρησης	9,1
Λειτουργία τοπικού ΟΑΕΔ	6,1
Λειτουργία ιδιωτ. Γραφείων εύρεσης εργασίας	18,2
Λειτουργία Δημοτικών Γραφείων Εύρεσης Εργασίας	27,3
Επιχορήγηση για την έναρξη ίδιας επιχείρησης	6,1
Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας	27,3
Καμία	3,0
Άλλη ενέργεια	3,0
Σύνολο	100,0
ΠΗΓΗ : Έρευνα 2004 Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων.	

2.4. Χρήσεις Κοινωνικών και Δημόσιων Υπηρεσιών.

2.4.1. Χρήσεις Κοινωνικών Υπηρεσιών.

Το 9% των νοικοκυριών της Δημοτικής Ενότητας Ροδίων κάνει χρήση των *κοινωνικών υπηρεσιών και υπηρεσιών πρόνοιας*.

Από την ανάλυση κατά γεωγραφική ενότητα προκύπτει ότι αυτού του τύπου οι υπηρεσίες καταναλώνονται αναλογικά περισσότερο από τα νοικοκυριά που κατοικούν στις ευρύτερες περιοχές των Αγ. Αποστόλων, της Μεσαιωνικής Πόλης και του Νεοχωρίου - Κέντρου (20%, 14% και 10,5% αντίστοιχα). Υπάρχει ένα ποσοστό (1,4%) του συνόλου των νοικοκυριών που δηλώνει άγνοια για την ύπαρξη αυτών των υπηρεσιών και το ποσοστό αυτό κυμαίνεται από 0,6 % στην περίπτωση των νοικοκυριών της γεωγραφικής ενότητας της Ανάληψης μέχρι 6% στην περίπτωση των νοικοκυριών που κατοικούν στην Μεσαιωνική Πόλη.

Το 50% σχεδόν του συνόλου των μελών των νοικοκυριών της Δημοτικής Ενότητας Ροδίων έχουν χρησιμοποιήσει προληπτικές υπηρεσίες γιατρού δημόσιου ιδρύματος ή γιατρών συμβεβλημένων με τα ασφαλιστικά ταμεία. Τις περισσότερες αναλογικά υπηρεσίες αυτού του τύπου φαίνεται να ζητούν οι κάτοικοι της Μεσαιωνικής Πόλης (σχεδόν το 70 % έχουν πάει στο γιατρό για προληπτικές εξετάσεις)

Ένα 0,6 % του συνόλου των νοικοκυριών της πόλης δηλώνει ότι δεν είναι σε θέση να υποστεί το οικονομικό κόστος της επίσκεψης σε γιατρό για προληπτικούς λόγους. Τα νοικοκυριά αυτά προέρχονται αποκλειστικά από τις περιοχές Μεσαιωνικής Πόλης, Ανάληψης και Αγ. Απόστολοι. Άγνοια της ύπαρξης των προληπτικών ιατρικών υπηρεσιών δηλώνει το 0,3% του συνόλου των νοικοκυριών τα οποία είναι συγκεντρωμένα στην περιοχή της Μεσαιωνικής Πόλης.

Η οικονομική αδυναμία ως λόγος μη χρήσης αυτών των υπηρεσιών δηλώνεται από το 1,6% και 0,9 % αντίστοιχα του συνόλου των νοικοκυριών, τα οποία προέρχονται κυρίως από το Νιοχώρι-Κέντρο και τη Μεσαιωνική Πόλη αντίστοιχα. Η μη γνώση της ύπαρξης αυτών των υπηρεσιών αναφέρεται από το 1% του συνόλου των νοικοκυριών τα οποία προέρχονται αποκλειστικά από την περιοχή της Μεσαιωνικής Πόλης. (Πίνακες 2-9, 2-10, 2-11).

Πίνακας 2-9: Κατανομή χρήσης κοινωνικών υπηρεσιών : Νοσοκομείο – κέντρο Υγείας		
Ζώνες	Ναι	Δεν το ήθελα, δεν το χρειάστηκα
A 1-2	50,5	49,5
B	47,5	52,5
Γ	47,9	52,1
Δ	50,0	50,0
E	49,0	51,0
ΣΤ	49,1	50,9
Z	54,5	45,5
Όπου: A (I-2): Μητρόπολη, B: Φανερωμένη, Γ: Αγ. Ανάργυροι-Αγ. Ιωάννης, Δ: Νιοχώρι-Κρητικά, E: Μεσαιωνική Πόλη, ΣΤ: Αγ. Απόστολοι, Z: Μ. Στενό, Ανάληψη, Ροδίσι,		
ΠΗΓΗ : Γραφείο Προγραμματισμού και Γεωμετρικής Διεύθυνσης Δήμου Ροδίων.		

Πίνακας 2-10 : Κατανομή χρήσης κοινωνικών υπηρεσιών : Υπηρεσίες Πρόνοιας			
Ζώνες	Ναι	Δεν το ήθελα, δεν το χρειάστηκα	Δεν γνωρίζω την ύπαρξή του
A 1-2	5,5	93,6	
B	6,1	92,9	0,9
Γ	7,3	92,7	1,0
Δ	10,5	88,2	
E	14,0	80,0	1,3
ΣΤ	7,3	92,1	6,0
Z	20,0	80,0	0,6
Όπου: A (1-2): Μητρόπολη, B: Φανερωμένη, Γ: Αγ. Ανάργυροι-Αγ. Ιωάννης, Δ: Νιοχώρι-Κρητικά, E: Μεσαιωνική Πόλη, ΣΤ: Αγ. Απόστολοι, Z: Μ. Στενό, Ανάληψη, Ροδίσι.			
ΠΗΓΗ : Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων.			

Πίνακας 2-11 : Κατανομή χρήσης κοινωνικών υπηρεσιών : Γιατρός (προληπτικά)				
Ζώνες	Ναι	Θα το ήθελα αλλά δεν έχω την οικονομική δυνατότητα	Δεν το ήθελα, δεν το χρειάστηκα	Δεν γνωρίζω την ύπαρξή του
A 1-2	38,5		61,5	
B	41,4		58,6	
Γ	46,9		53,1	
Δ	47,4	1,3	51,3	
E	69,7	1,0	27,3	2
ΣΤ	52,7	1,2	46,1	
Z	52,7		47,3	
Όπου: A (I-2): Μητρόπολη, B: Φανερωμένη, Γ: Αγ. Ανάργυροι-Αγ. Ιωάννης, Δ: Νιοχώρι-Κρητικά, E: Μεσαιωνική Πόλη, ΣΤ: Αγ. Απόστολοι, Z: Μ. Στενό, Ανάλγη, Ροδίσι.				
ΠΗΓΗ : Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων.				

2.4.2. Χρήση Δημόσιων Υπηρεσιών.

Το 6% περίπου του συνόλου των νοικοκυριών της Δημοτικής Ενότητας Ροδίων κάνει χρήση των δημόσιων υπηρεσιών υποστήριξης των ατόμων με αναπηρία. Τα

Μητσού Γεώργιος

νοικοκυριά αυτά φαίνεται να είναι συγκεντρωμένα κυρίως στην περιοχή των Αγ. Αποστόλων και τη Μεσαιωνική Πόλη.

Το 8,3 % του συνόλου των κατοίκων της Δημοτικής Ενότητας Ροδίων βρέθηκε στην ανάγκη να κάνει χρήση των υπηρεσιών πληροφόρησης για κοινωνικά θέματα. Σε σχετικά μεγαλύτερη ανάγκη φαίνεται να βρέθηκαν τα νοικοκυριά της Μεσαιωνικής Πόλης και των Αγ. Αποστόλων.

Σε γενικές γραμμές, τα νοικοκυριά που διαμένουν στην Μεσαιωνική Πόλη δηλώνουν συχνότερα χρήση, οικονομική αδυναμία χρήσης και άγνοια ύπαρξης των επιμέρους δημόσιων υπηρεσιών σε σύγκριση με τα υπόλοιπα νοικοκυριά. **(Πίνακες 2-12, 2-13, 2-14)**

Πίνακας 2-12 : Κατανομή χρήσης Δημόσιων υπηρεσιών : υποστήριξη ατόμων με αναπηρίες				
Ζώνες	Ναι	Θα το ήθελα αλλά δεν έχω την οικονομική δυνατότητα	Δεν το ήθελα, δεν το χρειάστηκα	Δεν γνωρίζω την ύπαρξή του
A 1-2	4,6		94,5	0,9
B			100,0	
Γ	4,2		95,8	
Δ	3,9	1,3	93,4	1,3
E	13,1		86,9	
ΣΤ	4,2		95,2	0,6
Z	16,4		83,6	
Όπου: A (1-2): Μητρόπολη, B: Φανερωμένη, Γ: Αγ. Ανάργυροι-Αγ. Ιωάννης, Δ: Νιοχώρι-Κρητικά, E: Μεσαιωνική Πόλη, ΣΤ: Αγ. Απόστολοι, Z: Μ. Στενό, Ανάληψη, Ροδίσι.				
ΠΗΓΗ : Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων.				

Πίνακας 2-13: Κατανομή χρήσης Δημόσιων υπηρεσιών: Υπηρεσίες πληροφόρησης για εργασιακά θέματα/ ΟΑΕΔ				
Ζώνες	Ναι	Θα το ήθελα αλλά δεν έχω την οικονομική δυνατότητα	Δεν το ήθελα, δεν το χρειάστηκα	Δεν γνωρίζω την ύπαρξή του
A 1-2	24,8		74,3	0,9
B	20,2		79,8	
Γ	21,9		77,1	1,0
Δ	21,1	1,3	76,3	1,3
E	27,0		73,0	
ΣΤ	21,2		78,2	0,6
Z	23,6		76,4	
Όπου: Α (1-2): Μητρόπολη, Β: Φανερωμένη, Γ: Αγ. Ανάργυροι-Αγ. Ιωάννης, Δ: Νιοχώρι-Κρητικά, Ε: Μεσαιωνική Πόλη, ΣΤ: Αγ. Απόστολοι, Ζ: Μ. Στενό, Ανάλιψη, Ροδίσι.				
ΠΗΓΗ : Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων.				

Πίνακας 2-14 : Κατανομή χρήσης Δημόσιων υπηρεσιών: Υπηρεσίες πληροφόρησης για κοινωνικά θέματα			
Ζώνες	Ναι	Δεν το ήθελα, δεν το χρειάστηκα	Δεν γνωρίζω την ύπαρξή του
A 1-2	5,5	92,7	1,8
B	6,1	90,9	3,0
Γ	8,3	90,6	1,0
Δ	7,9	90,8	1,3
E	14,0	84,0	2,0
ΣΤ	8,5	89,7	1,8
Z	9,1	90,9	
Όπου: Α (1-2): Μητρόπολη, Β: Φανερωμένη, Γ: Αγ. Ανάργυροι-Αγ. Ιωάννης, Δ: Νιοχώρι-Κρητικά, Ε: Μεσαιωνική Πόλη, ΣΤ: Αγ. Απόστολοι, Ζ: Μ. Στενό, Ανάληψη, Ροδίσι.			
ΠΗΓΗ : Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων.			

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3:

ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥΣ

3.1. Χρήσεις Γης.

Στο κεφάλαιο αυτό θα αναλύσουμε τις χρήσεις των κτιρίων της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου, την εξέλιξη των χρήσεων αυτών στο πέρασμα του χρόνου κυρίως με βάση το *Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του 1987* και το πώς άλλαξαν οι χρήσεις αυτές με βάση το *Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του 2005* αλλά και τις χρήσεις γης όπως παρουσιάζονται στην πρόσφατη *Ειδική Πολεοδομική Μελέτη* της Μεσαιωνικής Πόλης του 2012.

3.1.1. Οι Γενικές χρήσεις και η Εξέλιξή τους.

Η *βασική λειτουργική δομή* της Μεσαιωνικής Πόλης διαμορφώθηκε κατά την Ιπποτική περίοδο και η οποία διατηρήθηκε με μικρές αποκλίσεις και κατά την Τουρκική, Ιταλική και Ελληνική περίοδο. Τον 20αίωνα παρουσίαζε περιοχές κατοικίας, αμιγή εμπορική ζώνη και ζώνη κέντρων εξυπηρέτησεως.

Τις τελευταίες δεκαετίες, όμως, με την μεγάλη τουριστική ανάπτυξη που παρατηρείται στην Ρόδο, τα δεδομένα άλλαξαν.

Μητσού Γεώργιος

Έτσι, στις περιοχές κατοικίας άρχισαν να εμφανίζονται ολοένα και περισσότερα εμπορικά καταστήματα με αποτέλεσμα την ολοκληρωτική ανατροπή της λειτουργική της δομής και του χαρακτήρα της ως αυτοτελή «*συνοικισμό*». Για την αντιμετώπιση αυτού εκδόθηκε το Π.Δ. για τις χρήσεις.

3.1.2. Κατοικία και κεντρικές λειτουργίες (εμπόριο, πολιτισμός).

Οι ζώνες κατοικίας της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου συμπίπτουν με τις δυο μεγάλες συνοικίες της, του Αγίου Φανουρίου και του Αγίου Παντελεήμονα ενώ η τρίτη, η Παλαιά Αγορά, αποτελεί την *κεντρική εμπορική ζώνη*. Βόρεια από αυτήν αναπτύχθηκαν *διοικητικές λειτουργίες* με υπηρεσίες, όπως υπηρεσίες ΥΠΠΟ. Σε αυτή την ζώνη (κατά μήκος του άξονα της οδού Ιπποτών) βρίσκονται και οι περισσότερες πολιτιστικές λειτουργίες. **(ΧΑΡΤΗΣ 4)**

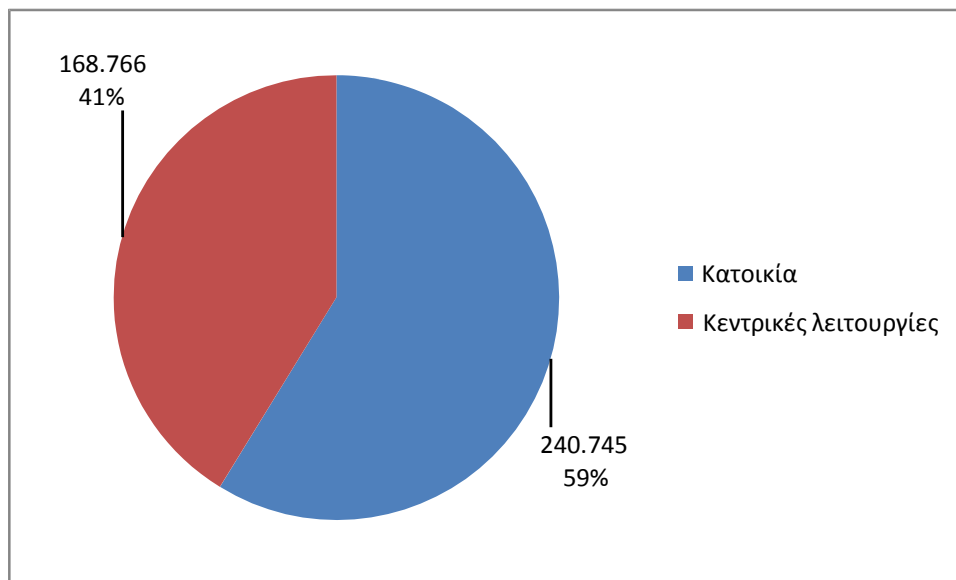
Αναλυτικότερα, οι περιοχές κατοικίας, η οποία χαρακτηρίζεται ζώνη γενικής κατοικίας και **όχι** αμιγούς, αφού σε αυτή υπάρχουν και υπερτοπικού χαρακτήρα δραστηριότητες, και οι περιοχές των κεντρικών λειτουργιών (εμπόριο, πολιτισμός και κατοικία) έχουν επιφάνεια :

- Κατοικία 240.745 τ.μ. και ποσοστό 59% και
- Κεντρικές λειτουργίες 168.766 τ.μ. και ποσοστό 41%.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3-1

Διαχωρισμός Επιφάνειας Μεσαιωνικής Πόλης με βάση τις Λειτουργίες.

ΠΗΓΗ : Ειδική Πολεοδομική Μελέτη 2012

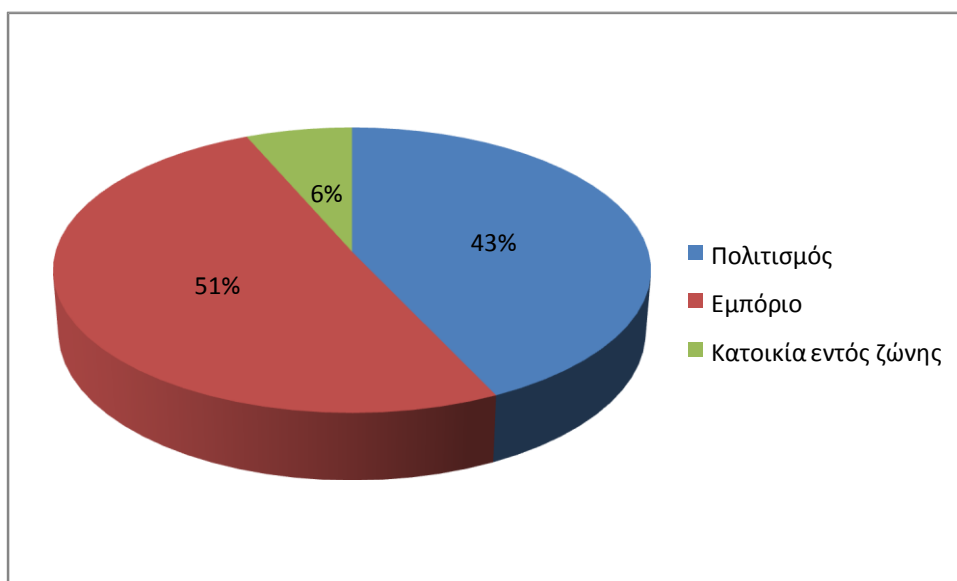


Πιο συγκεκριμένα για τις κεντρικές λειτουργίες έχουμε :

- Πολιτισμό 72,5 στρ. και ποσοστό 43%
- Εμπόριο 85,3 στρ. και ποσοστό 51 % και
- Κατοικία, εντός της ζώνης αυτής, 11,0 στρ. και ποσοστό 6 %.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3-2

Κεντρικές Λειτουργίες (ΠΗΓΗ : Ειδική Πολεοδομική Μελέτη 2012)



Πέρα, όμως, των δύο παραπάνω περιοχών που οριοθετούν τις λειτουργίες της Παλιάς Πόλης υπάρχουν ακόμα και επιμέρους λειτουργίες όπως :

1. *Τοπικά περιφερειακά κέντρα* που συνδέουν την Μεσαιωνική Πόλη με την «ενδοχώρα»
2. *Τουριστικές δραστηριότητες* σε όλη την έκταση της Παλιάς Πόλης (ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια) και συνολική δυναμικότητα 650 κλίνες.
3. *Μικρές βιοτεχνίες*, στην οδό Πυθαγόρα και Δωσιάδου.
4. *Κοινοφελείς λειτουργίες* (πρόνοια, σχολεία, αθλητισμός, πράσινο) κυρίως στις ανατολικές περιοχές και την Εβραϊκή «κοινότητα»
5. Πλήθος *εκκλησιαστικών χώρων* όλων των δογμάτων που λειτουργούν ως μουσεία,
6. *Πολιτιστικές λειτουργίες*.

Στον παρακάτω πίνακα (**Πίνακας 3-1**) παρουσιάζονται λεπτομερώς οι χρήσεις γης σε ποσοστά και έκταση.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3-1: Κατανομή χρήσεων γης Μεσαιωνικής Πόλης		
Χρήση	Επιφάνεια σε τ.μ.	Ποσοστό
Κατοικία	196.344 τ.μ.	47,95 %
Κεντρικές Λειτουργίες	116.105 τ.μ.	28,35 %
Δρόμοι – Πλατείες	81.500 τ.μ.	15,4 %
Πράσινο	5.360 τ.μ.	1,31 %
Αρχαιολογικοί χώροι	10.202 τ.μ.	2,49 %
Σύνολο	409.511 τ.μ.	100 %
ΠΗΓΗ : ΕΣΥΕ.		

3.2. Ειδικές Χρήσεις.

Σύμφωνα με επιτόπια καταγραφή, που εκπονήσαμε, των χρήσεων γης της Μεσαιωνικής Πόλης από τα 1.959 ακίνητα που υπάρχουν στην Παλιά Πόλη τα 1.213 (62%) είναι κατοικίες και τα 746 (38%) έχουν άλλες χρήσεις. Βέβαια, τα ακίνητα που έχουν χρήση διαφορετική από χρήση κατοικίας (καταστήματα ή μη) είναι 873 γιατί ορισμένα από τα 1.213 με χρήση κατοικίας έχουν περισσότερους από ένα χώρο με αυτοτελή δραστηριότητα. **(ΧΑΡΤΗΣ 5)**

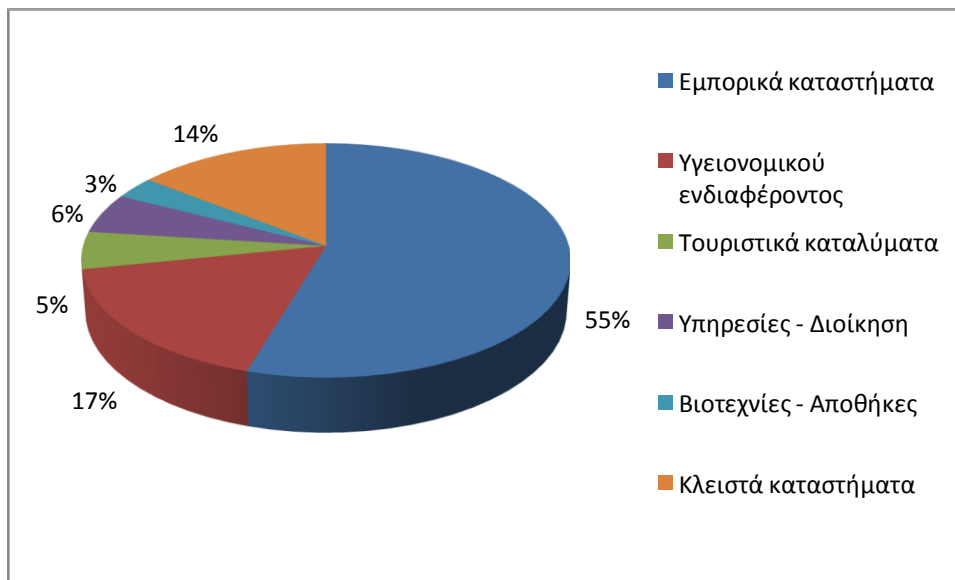
Έτσι, οι 873 αυτοτελείς χρήσεις εξειδικεύονται στον **Πίνακα 3-2** ως εξής :

Πίνακας 3-2: Ειδικές Χρήσεις.			
Χρήση	Κέντρο	Γειτονίες	Σύνολο
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	6	11	17
Καταστήματα τουριστικά	431	29	460
Εστιατόρια	71	4	75
Καφετέριες	37	7	44
BAR – κέντρα διασκέδασης	31	0	31
Καταστήματα παροχής υπηρεσιών	15	19	34
Κλειστά καταστήματα	44	82	126
Ξενοδοχεία – ξενώνες	8	37	45
Διοίκηση – υπηρεσίες	13	1	14
Εργαστήρια – Βιοτεχνίες	11	8	19
Αποθήκες	5	3	8
Σύνολο	672	201	873
ΠΗΓΗ: Επιτόπια Καταγραφή 2012.			

Ακόμα, με βάση το **Διάγραμμα 3-3** διακρίνουμε και σε ποσοστά το είδος των καταστημάτων που λειτουργούν συνολικά στη Μεσαιωνική Πόλη με το μεγαλύτερο ποσοστό να καταλαμβάνουν τα εμπορικά - τουριστικά καταστήματα (477 και ποσοστό 55%) και δεύτερα να έρχονται τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος (150 και ποσοστό 17%). Αξιοσημείωτο είναι, τέλος, το γεγονός ότι το 14% των καταστημάτων είναι κλειστά και αυτά βρίσκονται κυρίως στις υποβαθμισμένες περιοχές της Παλιάς Πόλης, όπως αυτής του Αγίου Φανουρίου.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3-3
Κεντρικές Λειτουργίες. (Ειδικές Χρήσεις).

ΠΗΓΗ: Επιτόπια Καταγραφή 2012



3.2.1. Καταστήματα (εμπορικά, κέντρα ψυχαγωγίας).

Στην περιοχή του εμπορικού κέντρου σχεδόν όλα τα κτίρια είναι καταστήματα λιανικού εμπορίου και κυρίως τουριστικά, καφετέριες και γενικά κέντρα ψυχαγωγίας (BAR και εστιατόρια).

Κάτω από αυτές τις συνθήκες το εμπορικό κέντρο της Παλιάς Πόλης, που είναι πλέον το μεγαλύτερο κομμάτι της, είναι μονολειτουργικό και μάλιστα εξειδικευμένο στην εξυπηρέτηση των επισκεπτών και όχι των κατοίκων της ή των κατοίκων του νησιού. Έτσι, το χειμώνα το τμήμα αυτό αποκεντρώνεται σε αντίθεση με την τουριστική περίοδο που υπάρχει υπερένταση των δραστηριοτήτων.

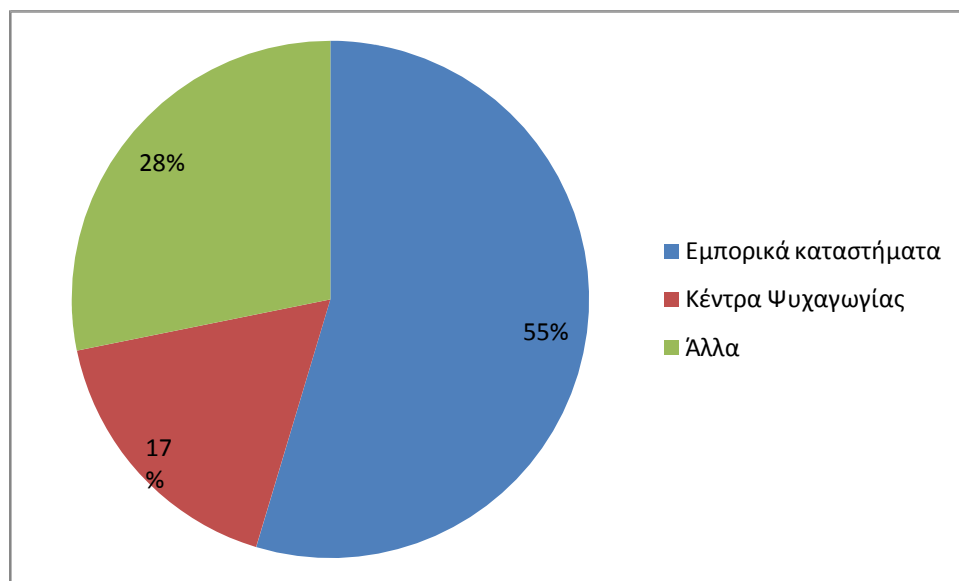
Παρατηρείται, λοιπόν, τις τελευταίες δεκαετίες, όπως ήδη έχουμε προαναφερθεί, μείωση του πληθυσμού της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου καθώς ολοένα και περισσότερα κτίρια μετατρέπονται από κατοικίες σε καταστήματα εμπορικά, μεξεδωπωλεία και νυχτερινά κέντρα με αποτέλεσμα να δημιουργείται «ενοχλητική» ατμόσφαιρα για την διαμονή του πληθυσμού της Παλιάς Πόλης.

Οι κύριοι περιφερειακοί δρόμοι της Μεσαιωνικής Πόλης όπως η οδός Ιπποκράτους, η οδός Ιπποδάμου, αλλά και πλέον σήμερα, σχεδόν όλοι οι περιφερειακοί δρόμοι της, και στις περιοχές του Αγίου Φανουρίου και του Αγίου Παντελεήμονα που είναι περιοχές κατοικίας, κατακλύζονται από καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος παρά την προσπάθεια οριοθέτησης εμπορικής ζώνης με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και της Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων με σκοπό την διατήρηση οικιστικών και μόνο περιοχών εντός των τειχών της Παλιάς Πόλης.

Πιο συγκεκριμένα τα εμπορικά καταστήματα της Μεσαιωνικής Πόλης σε όλη την έκταση της, όπως έχει ήδη αναφερθεί, είναι 477 με ποσοστό 55% του συνόλου των ειδικών χρήσεων (873) και τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος και αναψυχής, που επικεντρώνονται κυρίως κοντά στις πλατείες της (Ιπποκράτους, Εβραίων Μαρτύρων, Ευδήμου, Ορφέως κλπ.), 150 με ποσοστό 17, %.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3-4 Είδος Καταστημάτων.

ΠΗΓΗ: Επιτόπια Καταγραφή 2012



3.3. Λοιπές Λειτουργίες Μεσαιωνικής Πόλης.

3.3.1. Επίπεδο κοινωνικού εξοπλισμού.

Οι περισσότερες υποδομές *κοινωνικού εξοπλισμού* βρίσκονται κυρίως στις ανατολικές περιοχές της Μεσαιωνικής πόλης με αποτέλεσμα να υπάρχει μεγάλη αντίθεση ανάμεσα στις δύο συνοικίες της, του Αγίου Παντελεήμονα και του Αγίου Φανουρίου.

Η Εβραϊκή κοινότητα, η περιοχή δηλαδή του *Αγίου Παντελεήμονα*, αν έχει **μόλις** 960 κατοίκους σύμφωνα με στοιχεία της ΕΣΥΕ και την απογραφή του 2001, έχει (βάση των στοιχείων της ΕΣΥΕ) στον τομέα της εκπαίδευσης έναν παιδικό σταθμό με 45 παιδιά, ένα νηπιαγωγείο με 13 παιδιά (2004-2005) και ένα δημοτικό σχολείο με 80 μαθητές (2004-2005). Ακόμα σε αυτήν λειτουργεί ΚΑΠΗ και το Δημοτικό Ιατρείο που εξυπηρετούν και τις δυο γειτονιές όπως και το Κέντρο Εξυπηρέτησης Πελατών της Μεσαιωνικής Πόλης.

Αντίθετα, η περιοχή του *Αγίου Φανουρίου* έχει μεγάλες ελλείψεις στις υποδομές του κοινωνικού εξοπλισμού τόσο στον τομέα της εκπαίδευσης όσο και στον τομέα της πρόνοιας **παρόλο** που έχει 1.056 κατοίκους. Σε αυτήν δεν λειτουργεί σχολείο, το μουσουλμανικό που βρίσκεται σε αυτήν είναι κλειστό, ούτε ΚΑΠΗ. Οι κάτοικοι της εξυπηρετούνται στον τομέα της εκπαίδευσης από σχολεία εκτός των τειχών (κυρίως την «Ακαδημία» στο κέντρο της πόλης) και στον τομέα της πρόνοιας από τις γύρω περιοχές.

3.3.2. Αθλητικές υποδομές και υποδομές πρασίνου (πράσινο, παιδικές χαρές).

Η *αθλητική υποδομή* στη Παλιά Πόλη είναι σχεδόν ανύπαρκτη αφού υπάρχουν μόνο δυο από αυτές, γήπεδο μπάσκετ στον Άγιο Παντελεήμονα και γήπεδο τένις στα βόρεια της οδού Ιπποτών, και μάλιστα η μία από αυτές, το γήπεδο τένις είναι κλειστή.

Τώρα επιχειρείται η δημιουργία γηπέδου 5X5 κάτι που όμως δεν ταιριάζει και δεν εξυπηρετεί την Μεσαιωνική Πόλη τόσο από θέμα αθλητισμού όσο και από θέμα αισθητικής.

Αλλά και οι *υποδομές πρασίνου* εντός των τειχών της είναι σχεδόν μηδαμινές καθώς αυτές περιορίζονται στο πάρκο Αλχάδεφ το οποίο είναι εγκαταλελειμμένο. Η έλλειψη αυτή πρασίνου αναπληρώνεται ως ένα βαθμό από τους ιδιωτικούς κήπους οι οποίοι όμως δεν είναι προσιτοί στο κοινό.**(ΧΑΡΤΗΣ 6)**

Τέλος, η Μεσαιωνική Πόλη παρουσιάζει έλλειψη και στις *παιδικές χαρές* αφού σε αυτήν υπάρχουν μόνο δυο και η μια από αυτές βρίσκεται στο αδιαμόρφωτο και κακώς συντηρημένο πάρκο Αλχάδεφ. (η άλλη είναι σε κοινόχρηστο χώρο στην οδό Ξενοφώντος).

3.3.3. Τουριστική Υποδομή.

Στην Μεσαιωνική Πόλη υπάρχουν 45 *τουριστικές μονάδες* με συνολική δυναμικότητα 660 κλινών, οι οποίες βρίσκονται σε όλη της την έκταση. Βέβαια, ο αριθμός αυτός είναι μεγαλύτερος καθώς υπάρχουν και πολλές χωρίς άδεια (γύρω στις 700 κλίνες).

Οι περισσότερες από αυτές είναι ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, 360 κλίνες ενώ τα ξενοδοχεία έχουν μόλις 300 κλίνες, οι οποίες δεν είναι δυστυχώς άριστης ποιότητας αν και επιχειρείται η βελτίωση τους.

Τα λιγοστά ξενοδοχεία, όμως, της Μεσαιωνικής Πόλης έχουν καλύτερη ποιότητα αφού ο ΕΟΤ δίνει άδεια σε αυτά μόνο αν είναι Α ή Β κατηγορίας.

3.4. Εξέλιξη Χρήσεων Γης .

Σε αυτή την παράγραφο της παρούσας εργασίας θα προσπαθήσουμε να συγκρίνουμε τις αλλαγές χρήσεως γης που προέκυψαν με βάση το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της πόλης της Ρόδου το έτος 1987, το πιο σύγχρονο του 2005 και την Ειδική Πολεοδομική Μελέτη για την Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου του 2012. Οι γενικές χρήσεις γης σε από την Ιπποτική Περίοδο μέχρι και σήμερα δεν έχουν αλλάξει, είναι χρήσεις κατοικίας και κεντρικών λειτουργιών, ωστόσο με την πάροδο του χρόνου αλλά και με την τουριστική ανάπτυξη οι κεντρικές χρήσεις και κυρίως οι εμπορικές έχουν αυξηθεί σε σχέση με τις χρήσεις κατοικίας γεγονός που δεν έχει μέχρι σήμερα αντιμετωπισθεί.

3.4.1. Γενικό πολεοδομικό Σχέδιο 1987.

Το νησί της Ρόδου, πλέον, αποτελεί ένα Δήμο, ωστόσο το 1987 όπου και συντάχθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της πόλης αποτελούσε έναν ξεχωριστό Δήμο που είχε συνολική έκταση διοικητικών ορίων 20.340 στρέμματα, από τα οποία τα 8.491 στρέμματα ήταν εντός σχεδίου σύμφωνα με το παραπάνω σχέδιο, και αντιπροσώπευε το 1,45% της επιφάνειας του νησιού.

Η πόλη της Ρόδου είναι συγκροτημένη σε 9 πολεοδομικές ενότητες που αποτελούν «συνοικίες», πέραν των οικοδομικών «συναιτερισμών». Οι «συνοικίες» αυτές είναι οι εξής :

- *Το Νιοχώρι, όπου αποτελεί το διοικητικό και εμπορικό κέντρο της πόλης,*
- *η Παλιά Πόλη, όπου αποτελεί το συμπληρωματικό διοικητικό και εμπορικό κέντρο της πόλης εξειδικευμένο στον τουρισμό και*
- *Οι κατ' εξοχήν περιοχές κατοικίας : Άγιος Ιωάννης, Μητρόπολη, Άγιος Νικόλαος, Ανάληψη και Ροδίσι. (Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο 1987)*

Από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της πόλης της Ρόδου θα επικεντρωθούμε στις χρήσεις κτιρίων της περιοχής της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου καθώς αυτή αποτελεί της περιοχή μελέτης μας.

Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου έχει διατηρήσει, όσο αυτό είναι εφικτό, την πολεοδομική της και της αρχιτεκτονική της φυσιογνωμία.

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του 1987 έδωσε τις κατευθύνσεις για την πολεοδομική μορφή της χωρίς, όμως, ιδιαίτερη και ειδική αναφορά σε αυτήν αν και θα έπρεπε καθώς, ναι μεν ανήκει στην πόλη της Ρόδου αλλά θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ξεχωριστά από αυτήν καθώς είναι ένας μνημειακός χώρος μεγάλης αξίας για την χώρα μας γενικά.

Σύμφωνα, λοιπόν, με αυτό η περιοχή της Παλιάς Πόλης αποτελεί αυτοτελής Πολεοδομική Ενότητα με πληθυσμό, τότε, 5.840 κατοίκους. Χωρίζεται σε τρεις συνοικίες: την Παλαιά Αγορά, του Αγίου Φανουρίου και του Αγίου Παντελεήμονα. Παρουσιάζει και περιοχές αμιγούς κατοικίας, Άγιος Φανούριος και Άγιος Παντελεήμονας, αλλά και περιοχές που αποτελούν και εξυπηρετούν κεντρικές λειτουργίες της πόλης οι οποίες κυρίως εξυπηρετούν τον τουρισμό που είναι η κυριότερη «μορφή» ανάπτυξης της οικονομίας του νησιού της Ρόδου (Παλαιά Αγορά).

Όσον αφορά στην εκπαίδευση στην Παλιά Πόλη υπήρχαν και πριν από το ΓΠΣ 1987 δύο Δημοτικά σχολεία στον Άγιο Παντελεήμονα και στην Παλιά Αγορά (εμπορικό κέντρο) και προβλέπεται από το ΓΠΣ 1987 η δημιουργία ενός νηπιαγωγείου στην περιοχή Αγίου Φανουρίου, δύο παιδικών σταθμών, ένας σε κάθε περιοχή εκτός από το κέντρο, ένα γυμνάσιο στη γειτονιά του Αγίου Παντελεήμονα και δυο ΚΑΠΗ ένα, σε κάθε οικιστική γειτονιά (Άγιος Φανούριος, Άγιος Παντελεήμονας) τα οποία δυστυχώς μέχρι σήμερα δεν έχουν υλοποιηθεί.

Ακόμα, προβλέφθηκε με το σχέδιο του 1987 καθορισμός Ζώνης Ειδικής Ενίσχυσης και Περιβαλλοντικής Εξυγίανση καθώς και η δημιουργία υπόγειου καλωδιακού δικτύου για το Ραδιόφωνα και την Τηλεόραση.

Αξίζει να σημειωθεί το γεγονός ότι εντός των τειχών της Παλιάς Πόλης υπάρχουν περιοχές με πολιτιστικές λειτουργίες, και μάλιστα ίσως από τις πιο σημαντικές και αξιόλογες του νησιού, καθώς υπάρχουν μουσεία και κτίρια που εξυπηρετούν την πολιτισμική ανάπτυξη του νησιού. Άλλωστε από μόνη της η Μεσαιωνική Πόλη, χαρακτηριζόμενη και από την UNESCO ως πολιτισμικό μνημείο παγκόσμιας κληρονομιάς, αποτελεί μνημείο πολιτισμού της χώρας μας.

3.4.2. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο 2005.

Το 2005 αποφασίστηκε η τροποποίηση του πολεοδομικού σχεδίου της πόλης της Ρόδου ώστε αυτό να συνάδει με τις εξελίξεις και τις ανάγκες της πόλης. Στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του 2005 και μάλιστα στο προοίμιό του αναφέρεται, με ειδική μνεία, και στα μέτρα που θα πρέπει να υλοποιηθούν στην Μεσαιωνική Πόλη αποκλειστικά.

Σύμφωνα με αυτό, και κυρίως σε πολεοδομικό επίπεδο, *θα πρέπει με όποιο πολεοδομικό σχέδιο και αν εφαρμοσθεί σε αυτήν, να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα που παρουσιάζει και τα οποία είναι οικιστικά, πολεοδομικά και πολιτιστικά. Το ΓΠΣ του 2005 στοχεύει για την αντιμετώπιση τους επιγραμματικά στα εξής :*

- 1. Στην εξασφάλιση των οικιστικών ζωνών εντός των τειχών της και την ενίσχυση της με την δημιουργία φοιτητικών κατοικιών και με την προώθηση προγραμμάτων στεγαστικών για νέα ζευγάρια και όχι μόνο με σκοπό την αύξηση του πληθυσμού της,*
- 2. Στην αντιμετώπιση της «μονολειτουργικότητας» του κεντρικού της πυρήνα, στον οποίο υπάρχουν κυρίως μόνο εμπορικά, τουριστικά και υγειονομικού ενδιαφέροντος καταστήματα.,*
- 3. Στην οριοθέτηση των τουριστικών κλινών.*
- 4. Στην χωροθέτηση των περιοχών ψυχαγωγίας ώστε να συνυπάρχουν με την κατοικία,*
- 5. Στην εξασφάλιση των κοινωνικών εξυπηρετήσεων εντός των τειχών της με τη δημιουργία σχολείων, παιδικών σταθμών και χώρων αθλητισμού,*
- 6. Και γενικά στο περιορισμό της εξάρτησης των κατοίκων της Μεσαιωνικής Πόλης από την υπόλοιπη πόλη, κάτι για το οποίο μια λύση θα ήταν η δημιουργία μικρής υπεραγοράς τροφίμων όπως προτείνεται και με το ΓΠΣ του 2005. (Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο 2005)*

Ακόμα, με το ΓΠΣ του 2005 θα πρέπει να αντιμετωπιστούν και ρυθμιστικά προβλήματα όπως ζητήματα κυκλοφορίας (κυκλοφορίας και στάθμευσης) και θορύβων (από τα κέντρα ψυχαγωγίας αλλά και τα «μηχανάκια») αλλά και προβλήματα υποδομών (αποχετευτικό και αναπλάσεις κτιρίων).

Συγκεκριμένα, στο κομμάτι της Παλιάς Πόλης, θα προσπαθήσει να βελτιώσει με βάση την εμπειρία και τις εξελίξεις τους όρους δόμησης, με στόχο να συγκλίνουν στον αρχικό οικιστικό ιστό με την διαφύλαξη των ακάλυπτων εκτάσεων, την οριοθέτηση των εμπορικών ζωνών που θα πρέπει να περιβάλλουν τα εμπορικά κέντρα στις πύλες εισόδου και τέλος τις περιοχές ψυχαγωγίας ώστε να μην επιβαρύνουν τις παρακείμενες ζώνες κατοικίας.

Οι χρήσεις που προβλέπονται και σε αυτό είναι χρήσεις **κατοικίας και κεντρικών λειτουργιών**. Το Γ.Π.Σ. του 2005 έχει στόχο να επαναφέρει τις χρήσεις κατοικίας στο βαθμό που έπρεπε να είναι και να μειώσει την ανεξέλεγκτη μετατροπή των κτιρίων σε καταστήματα. Στόχος του είναι να υλοποιηθούν όλα τα έργα που είχαν αποφασιστεί με το Γ.Π.Σ. του 1987 και τα οποία μέχρι σήμερα δεν έχουν πραγματοποιηθεί.

Ωστόσο, όπως βλέπουμε και από το Γ.Π.Σ. του 2005, οι χώροι πρασίνου στο εσωτερικό των τειχών παραμένουν ελάχιστοι, αντιστοιχούν **μόνο 7,07 τετραγωνικά μέτρα** πρασίνου ανά κάτοικο και δεν προβλέπεται κανένας αθλητικός χώρος.

3.4.3. Ειδική Πολεοδομική Μελέτη 2012.

Τον Οκτώβριο του 2012 ολοκληρώθηκε η Πολεοδομική Μελέτη για την Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου η οποία καθορίζει και πάλι τις χρήσεις γης εντός των τειχών της. Οι χρήσεις, αυτές, εξακολουθούν να είναι χρήσεις κατοικίας και κεντρικών λειτουργιών αλλά δεν παρουσιάζονται περιοχές πλέον με αμιγή χαρακτήρα ή της μιας ή της άλλης, αλλά είναι πολυλειτουργικές.

Σύμφωνα με αυτήν την μελέτη, η περιοχή που εξυπηρετεί τις κεντρικές λειτουργίες διαχωρίζεται σε δυο υποενότητες που είναι χωροταξικά και λειτουργικά διακριτές μεταξύ τους. Η πρώτη εξυπηρετεί πολιτιστικές και διοικητικές λειτουργίες ενώ η δεύτερη των τουρισμό και το εμπόριο.

Με βάση τα παραπάνω στην Μεσαιωνική Πόλη έχουμε τρεις «Ζώνες» : την Ζώνη Κατοικίας, την Ζώνη Εμπορικών Λειτουργιών και την Ζώνη Πολιτιστικών και Διοικητικών Λειτουργιών.

Ο τομέας Κατοικίας καλύπτει τις περιοχές κατοικίας νότια και δυτικά του κέντρου της Μεσαιωνικής Πόλης και είναι γενικής κατοικίας κυρίως. Στόχος της Πολεοδομικής μελέτης, όσον αφορά στην κατοικία, είναι, όπως και στα δυο προηγούμενα Γ.Π.Σ., η προστασία και η ενθάρρυνσή της και η διαφύλαξη γενικότερα του χαρακτήρα της.

Για να επιτευχθεί, επιτέλους, ο στόχος της ενίσχυσης των περιοχών κατοικίας της Παλιάς Πόλης αλλά και η αύξηση του πληθυσμού της προτείνονται με την Πολεοδομική Μελέτη του 2012 τα εξής:

- 1. Η απαγόρευση της εξ ολοκλήρου μετασκευής των κατοικιών σε καταστήματα,*
- 2. Να επιτρέπεται στις περιοχές κατοικίας η δημιουργία καταστημάτων με χρήσεις ήπιας μορφής, μικρού μεγέθους και κυρίως παραδοσιακών λειτουργιών και*
- 3. Η μεγαλύτερη ευελιξία στα τοπικά κέντρα και τους άξονες σύνδεσης των πυλών με το κέντρο ώστε να καταστούν ζωντανοί πυρήνες Μεσαιωνικής Πόλης.*

(Ειδική Πολεοδομική Μελέτη 2012)

Οι ρυθμίσεις, αυτές, στοχεύουν να ισορροπήσουν την ανάγκη προστασίας της κατοικίας με την ανάγκη για ανανέωση και εξέλιξη των περιοχών κατοικίας ώστε να ανταποκρίνονται στα νέα δεδομένα της εποχής μας.

Ο τομέας των Κεντρικών Λειτουργιών περιλαμβάνει πλήθος λειτουργιών, όπως τα εμπορικά καταστήματα, τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, τα κέντρα αναψυχής (κέντρα διασκέδασης, υπαίθρια Bar). Η νέα μελέτη με διάφορους περιορισμούς που «επιβάλλει» θα προσπαθήσει να συνδυάσει τόσο τις λειτουργίες των καταστημάτων όσο και την ενίσχυση της κατοικίας για αυτό προτείνει τα εξής για τον τομέα των εμπορικών λειτουργιών :

1. Η λειτουργία των καταστημάτων εντός των τειχών της Παλιάς Πόλης, εκτός των υγειονομικών, να κλείνουν τα μεσάνυχτα με στόχο την εξυπηρέτηση τόσο των ίδιων των καταστημάτων αλλά και των επισκεπτών και των κατοίκων.
2. Η λειτουργία των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, εκτός των BAR, να κλείνουν στις μία και μισή με σκοπό την διασφάλιση της κοινής ησυχίας. Και
3. Η παράταση της λειτουργίας των BAR και η χρήση από αυτών μουσικής πέρα από τις μιάμιση τη νύχτα να γίνεται μόνο από όσα καταστήματα έχουν ειδική άδεια η οποία θα δίνεται σε περιορισμένα από αυτά.

Τέλος, στον Τομέα Διοίκησης – Πολιτισμού η υφιστάμενη κατάσταση, σύμφωνα με την μελέτη, είναι γενικά αποδεκτή. Στόχος, ωστόσο, είναι πάντοτε η ενίσχυση της κατοικίας και σε αυτήν την περιοχή ώστε να αντιμετωπισθεί και η νυχτερινή αποκέντρωση που υπάρχει σε αυτή τη Ζώνη. Ακόμα στην περιοχή αυτή επιτρέπονται ήπιας μορφής καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος.

Η Πολεοδομική Μελέτη του 2012, όταν αυτή εγκριθεί, καθορίζει επακριβώς ποια μέτρα θα πρέπει να παρθούν για την ισορροπία των λειτουργιών της Μεσαιωνικής Πόλης, ώστε να σταματήσει να αποτελεί ως επί το πλείστον περιοχή «τουριστικής μονολειτουργικότητας», και τα οποία επιγραμματικά είναι τα εξής :

- Μέτρα για την **αύξηση του πληθυσμού** της, με σημαντική συνδρομή την επαύξηση του φοιτητικού πληθυσμού, με την δημιουργία φοιτητικής εστίας.
- Μέτρα για την «**αναγέννηση**» του πληθυσμού της με τη δημιουργία αθλητικών χώρων και παιδικών χαρών σε κάθε συνοικία της.
- **Δημιουργία**, για την εξυπηρέτηση των κατοίκων, ενός νηπιαγωγείου, ενός βρεφονηπιακού σταθμού, ενός δημοτικού σχολείου και ενός ΚΑΠΗ στην περιοχή του Αγίου Φανουρίου που υστερεί σε επίπεδο εκπαίδευσης και πρόνοιας και
- **Ενίσχυση του πρασίνου** της Μεσαιωνικής Πόλης με το άνοιγμα των «μνημειακών» χώρων πρασίνου προς το κοινό, αφού βεβαίως καθοριστούν οι αρχαιολογικοί χώροι που βρίσκονται εντός αυτών.

3.5. Σύγκριση των Χρήσεων Γης.

Από την Ιπποτική περίοδο και μετά, όπως έχει ήδη αναφερθεί, οι χρήσεις γης της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου ήταν σε όλη την διάρκεια των αιώνων δυο : η χρήση κατοικίας και αυτή των κεντρικών λειτουργιών με διάφορες αλλαγές ανάλογα την περίοδο.

Όταν η Μεσαιωνική Πόλη ήταν **η κύρια Πόλη** της Ρόδου και ο κεντρικός οικισμός του νησιού οι χρήσεις ήταν διαμορφωμένες, όπως σε κάθε σύγχρονη πόλη, χρήσεις αμιγούς κατοικίας, χρήσεις κοινωνικών λειτουργιών, χρήσεις εμπορίου. Με το πέρασμα του χρόνου, όμως, και την δημιουργία της νέας πόλης της Ρόδου οι λειτουργίες της Παλιάς Πόλης και ο οικισμός της άρχισαν να φθίνουν. Οι χρήσεις γης, βέβαια, παρέμειναν ίδιες. Αρχικά, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του 1987 προσπάθησε να αντιμετωπίσει αυτή την φθίνουσα κατάσταση.

Στόχος του **Γ.Π.Σ. του 1987** ήταν, όσον αφορά στην περιοχή της Μεσαιωνικής Πόλης, η οικιστική ανάπτυξη της με το καθορισμό περιοχών αμιγούς κατοικίας, κάτι, όμως, που δεν επιτεύχθηκε και αποδεικνύεται από τον συνεχώς μειωμένο αριθμό των μονίμων κατοίκων της (το έτος 2001 ήταν μόλις 2.240). Έτσι, και το Γ.Π.Σ. του 1987 αλλά και το Προεδρικό Διάταγμα που αφορά αποκλειστικά στην Παλιά Πόλη χρήζουν βελτιώσεις από την εμπειρία και τις εξελίξεις ως προς τους όρους δόμησης, ώστε να συγκλίνουν με τον αρχικό οικιστικό ιστό και αυτό αποτέλεσε στόχο του Γ.Π.Σ. του 2005.

Είναι φανερό, ότι οι χρήσεις γης, πέραν των περιοχών όπου έχουν διαμορφωθεί νέες καταστάσεις δεν απέφεραν τα αναμενόμενα αποτελέσματα, όπως έγινε και στην περιοχή της Μεσαιωνικής Πόλης, ώστε η πόλη και ως σύνολο αλλά και ως γειτονίες να λειτουργήσει με ισχυρό εμπορικό κέντρο αλλά και με ενδυναμωμένες επιμέρους ζώνες όπως είχε υπολογιστεί με το Γ.Π.Σ. του 1987.

Από το 1987 άρχισαν να παρατηρούνται διάφορες βελτιώσεις των υποδομών της Παλιάς Πόλης της Ρόδου (αναπλάσεις κτιρίων, αποχετευτικό σύστημα) οι οποίες προβλέπεται να ολοκληρωθούν και να εκσυγχρονιστούν με το Γ.Π.Σ. του έτους 2005 αλλά και με τις διάφορες Προγραμματικές Συμβάσεις που αφορούν αποκλειστικά την ανάπλαση και την ανάπτυξη της.

Οι χρήσεις γης την εποχή εκείνη (έτος 1987) ήταν καθορισμένες αλλά με το πέρασμα των ετών και μέχρι το Γ.Π.Σ. του 2005, αυτές, παρουσίασαν αλλοιώσεις αφού από την δεκαετία του 90' και μετά η ανάπτυξη της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου, και κυρίως η τουριστική ανάπτυξη της, άρχισε να μετατρέπει, για την εξυπηρέτηση των τουριστικών αναγκών, την Μεσαιωνική Πόλη σε χώρο «εμπορικής εκμετάλλευσης» και όχι σε οικιστική περιοχή όπως ήταν μέχρι τότε.

Πολλά κτίρια της που ήταν κατοικίες μετατράπηκαν σε καταστήματα κάθε είδους και η κατάσταση αυτή άρχισε με το πέρασμα του χρόνου να γίνεται ανεξέλεγκτη. Ειδικότερα, οι εμπορικές δραστηριότητες και κυρίως οι τουριστικής φύσεως δραστηριότητες επεκτάθηκαν στις περιοχές κατοικίας κατά μήκος των μεγάλων οδικών αξόνων, όπως της Ιπποδάμου, της Αγίου Φανουρίου και της Ομήρου.

Το **Γ.Π.Σ. του 2005** καλείται και να αντιμετωπίσει τα νέα προβλήματα της Μεσαιωνικής Πόλης, με το κυριότερο, όπως ήταν επακόλουθο των τότε δεδομένων, να είναι η εξάπλωση του εμπορικού κέντρου της πόλης σε βάρος των κατοικιών, αλλά και να ολοκληρώσει τους στόχους τόσο αυτού που έχουν τεθεί με αυτό όσο και αυτού του Γ.Π.Σ. του 1987.

Οι χρήσεις γης, και σε αυτό, είναι πάλι κατοικίας και εμπορικών δραστηριοτήτων και μάλιστα από τους στόχους που θέτει υπερτερούν οι χρήσεις κατοικίας με σκοπό την ενίσχυση του οικισμού. Όμως, ούτε οι προβλέψεις και οι ρυθμίσεις του Γ.Π.Σ. του 2005 κατάφεραν να αντιμετωπίσουν επαρκώς τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η Μεσαιωνική Πόλη και να ανακόψουν την πορεία της προς την ,μετατροπή της από οικισμό σε τουριστική μόνο περιοχή και περιοχή με πολλά καταστήματα διαφόρων χρήσεων (εμπορικών, ψυχαγωγίας, υγειονομικού ενδιαφέροντος).

Την αθρόα αλλαγή των χρήσεων κατοικίας σε εμπορικά και όχι μόνο καταστήματα (ψυχαγωγίας, υγειονομικού ενδιαφέροντος) δεν την εμπόδισε ούτε το Γ.Π.Σ. του 2005 με αποτέλεσμα οι δρόμοι που ξεκινούν από το εμπορικό κέντρο και καταλήγουν στις περιοχές κατοικίας να κατακλύζονται ολοένα και περισσότερο από μικρά BAR, και όχι μόνο, δημιουργώντας μια κατάσταση «ενοχλητική» από τους θορύβους και τα «τραπεζοκαθίσματα» για τους κατοίκους της Παλιάς Πόλης.

Η εξάπλωση, επομένως, της αλλαγής χρήσεως γης στην Μεσαιωνική Πόλη τα τελευταία χρόνια έγινε πραγματικά ασύμφορη και είναι πλέον επιβεβλημένη η αντιμετώπιση της. Πιο συγκεκριμένα, η περιοχή του Αγίου Παντελεήμονα, περιοχή κατοικίας, παρουσιάζει τα τελευταία χρόνια μια τουριστική ανάπτυξη με τα καταστήματα να φτάνουν πλέον μέχρι τις αυλές των κατοικιών. Κάτι ανάλογο παρατηρείται και στην υποβαθμισμένη περιοχή του Αγίου Φανουρίου με τα «κακόφημα» νυχτερινά κέντρα της περιοχής να δημιουργούν συνεχώς προβλήματα στους κατοίκους.

Με την Πολεοδομική Μελέτη του 2012, φαίνεται ότι όλα τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η Μεσαιωνική Πόλη θα λυθούν κυρίως με την ενίσχυση του οικισμού αλλά και την εξισορρόπηση και των άλλων λειτουργιών υπέρ αυτής. Είναι, ίσως, η πρώτη φορά που προβλέπεται αλλαγή των χρήσεων γης σε περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο αλλά και με την αναγκαία μορφή (ήπια πάντοτε και υπέρ της κατοικίας) που πρέπει να έχουν αυτά. Έτσι, όπως έχουμε ήδη αναφέρει, σε αυτή προβλέπεται ότι για την ενίσχυση των γειτονιών μπορεί ένα κτίσμα από κατοικία να μετατραπεί σε ήπιας μορφής κατάσταση και μάλιστα με ειδικούς όρους, όπως χρόνο λειτουργίας και είδος καταστήματος.

Συμπερασματικά, μπορούμε να πούμε πως στο πέραςμα των αιώνων οι χρήσεις γης της Μεσαιωνικής Πόλης είναι, όπως αναλυτικά περιγράφονται και παραπάνω, χρήσης κατοικίας, εμπορικής δραστηριότητας και πολιτιστικής λειτουργίας. Πλέον, καμία περιοχή της Παλιάς Πόλης δεν έχει μόνο μια χρήση αλλά όλες είναι **πολυλειτουργικές**, ακόμα και το εμπορικό κέντρο της, όπου σε αυτό με τις αναπλάσεις κτιρίων που έχουν γίνει έχει δημιουργηθεί ένας μικρός πυρήνας χώρου κατοικίας. Στόχος, όλα αυτά τα χρόνια, των πολεοδομικών παρεμβάσεων στην Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου ήταν η ενίσχυση της κατοικίας και η αύξηση του πληθυσμού της και φαίνεται πως η λύση σε αυτό δεν είναι ο καθορισμός ζωνών αποκλειστικής κατοικίας ή κεντρικών λειτουργιών αλλά η δημιουργία ζωνών «μεικτών» όπου θα καλύψουν ταυτόχρονα όλες τις αντιτιθέμενες ανάγκες που παρουσιάζονται στην Μεσαιωνική Πόλη και αυτή της ανάπτυξης (οικονομικής, τουριστικής, πολιτιστικής) αλλά και της κατοικίας, και μάλιστα μέσα σε ένα παραδοσιακό ιστορικό οικισμό με σύγχρονες «ανέσεις».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4:

ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ

Στο κεφάλαιο αυτό, θα εξετάσουμε τα κτιριακά αποθέματα της περιοχής μελέτης μας, της Μεσαιωνικής πόλης της Ρόδου. Αυτά αφορούν στα ύψη κτιρίων, στις περιόδους κατασκευής τους, στις συνθήκες στέγασης και στις συνθήκες χρήσεων των κατοικιών.

4.1. Οικιστικό Απόθεμα.

Σύμφωνα με το *Γ.Π.Σ. του 2005*, το οικιστικό απόθεμα βελτιώνεται τα τελευταία έτη στο Δήμο της Ρόδου. Η υφιστάμενη, όμως, κατάσταση δεν ανταποκρίνεται στις σημερινές αυξημένες απαιτήσεις. Γι' αυτό και η ζήτηση για κατοικία είναι αρκετά υψηλή και μάλιστα σήμερα όπου έχουμε αύξηση του πληθυσμού λόγω κυρίως των μεταναστών.

Ειδικότερα, ως προς την κατάσταση του κτιριακού αποθέματος της πόλης της Ρόδου, διακρίνουμε τρεις μεγάλες κατηγορίες : αυτές με κακή ποιότητα υποδομών, με μέση και με καλή.

Δυστυχώς, η Παλιά Πόλη της Ρόδου, όπου αποτελεί και την περιοχή μελέτης της παρούσας εργασίας, ανήκει στην πρώτη κατηγορία, αυτή της *κακής ποιότητας*. Όχι βέβαια σε όλη την έκταση της, καθώς το βόρειο τμήμα της όπου είναι και το εμπορικό κέντρο της και μεμονωμένων κτιρίων της ανήκουν στην κατηγορία με μέση ή καλή ποιότητα, αλλά στο Νότιο τμήμα της όπου αποτελεί το τμήμα κατοικίας εντός των τειχών της.

4.2. Ύψη κτιρίων.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ τα κτίρια ταξινομούνται ανάλογα με τους ορόφους τους σε :

1. Μόνο ισόγεια (με ή χωρίς υπόγεια),
2. Κτίρια με 1 όροφο
3. Κτίρια με 2 ορόφους
4. Κτίρια με 3–5 ορόφους
5. Κτίρια με 6 ορόφους και άνω.

Στην περιοχή μελέτης μας, όμως, επειδή αυτή αποτελεί παραδοσιακό οικισμό και αρχαιολογικό χώρο γενικά συναντάμε μόνο κτίρια με 1 και 2 ορόφους καθώς σύμφωνα και με τα Διατάγματα που ισχύουν για την Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου, δεν επιτρέπεται να κτίζονται κτίρια με παραπάνω ορόφους.

Έτσι, όπως έχει αναφερθεί και προηγουμένως, το ύψος των κτιρίων επιτρέπεται, πλέον, να είναι μέχρι 8 μέτρα και 2 ορόφους και μάλιστα όχι σε όλη την έκταση της. Στον Τομέα Β το ύψος μπορεί να φτάσει μόλις τα 5,50 μέτρα και τον 1 όροφο.

Συγκεκριμένα στην Παλιά Πόλη συναντάμε κτίρια με:

- Έναν όροφο και ύψος 3 – 5 μέτρα,
- Δυο ορόφους και ύψος 7 – 10 μέτρα και
- Με τρεις και παραπάνω και ύψος πάνω των 10 μέτρων.

Τα τελευταία είναι κυρίως, τα Ιπποτικά, τα Νεοκλασικής αρχιτεκτονικής αλλά και τα Δημόσια Μνημειακά κτίρια και είχαν κτιστεί σε παλαιότερα χρόνια.

4.3. Υλοποιημένη Δόμηση.

Στην Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου, αντίθετα από ότι συμβαίνει συνήθως με τους μεσαιωνικούς οικισμούς της Ευρώπης που είναι πυκνοκατοικημένοι, δεν έχουμε μεγάλη συνολική δομημένη επιφάνεια.

Τα οικόπεδα του οικισμού μπορούν είναι μικρές, μεσαίες και μεγάλες ιδιοκτησίες με τις μικρές να έχουν μεγαλύτερο συντελεστή δόμησης από τις μεγάλες.

Σύμφωνα με μετρήσεις που έγιναν σε δυο χαρακτηριστικά οικοδομικά τετράγωνα των περιοχών κατοικίας παρατηρούμε τα εξής συμπερασματικά :

1. Τα οικόπεδα με επιφάνεια κάτω των 100 τ.μ. έχουν μέσο συντελεστή δόμησης 1,22, μέσο οικόπεδο 53 τ.μ., κάλυψη 87% και μέση επιφάνεια κατοικίας 94 τ.μ.
2. Τα οικόπεδα με επιφάνεια από 100 μέχρι 200 τ.μ. έχουν μέσο υλοποιημένο συντελεστή δόμησης 1,40, μέσο οικόπεδο 152 τ.μ., κάλυψη 69% και επιφάνεια κατοικίας περίπου 212 τ.μ. και
3. Τα οικόπεδα άνω των 200 τ.μ. έχουν μέσο συντελεστή δόμησης 0,85, μέσο οικόπεδο 257 τ.μ., κάλυψη 49% και μέση επιφάνεια κατοικίας 244 τ.μ.

4.4. Κατάσταση Κατοικίας.

Τις κατοικίες της Μεσαιωνικής Πόλης μπορούμε να τις διαχωρίσουμε σε τέσσερις μεγάλες κατηγορίες ανάλογα με την κατάσταση στην οποία βρίσκονται : σε αυτές με κακή, μέτρια και καλή και στα ερείπια.

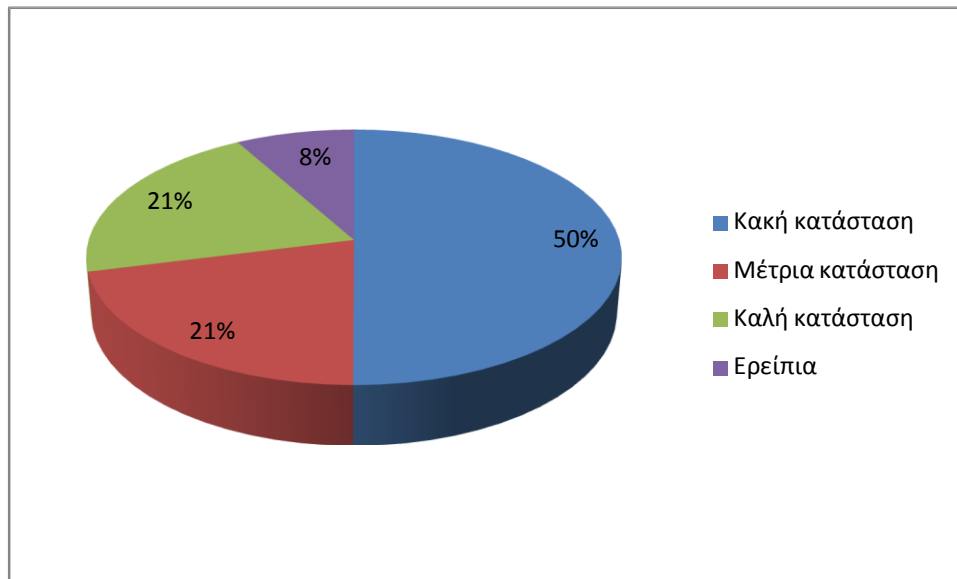
Με βάση το δεδομένο ότι οι κατοικίες της Παλιάς Πόλης ανέρχονται σε 1.213 και με βάση επιτόπια έρευνα που διενεργήθηκε για την σύνταξη της πολεοδομικής μελέτης της Μεσαιωνικής Πόλης οι αριθμοί ανά κατηγορία είναι οι εξής:

- 607 κατοικίες βρίσκονται σε κακή κατάσταση,
- 255 σε μέτρια,
- 252 σε καλή και
- 99 είναι ερείπια.

(Ειδική Πολεοδομική Μελέτη 2012)

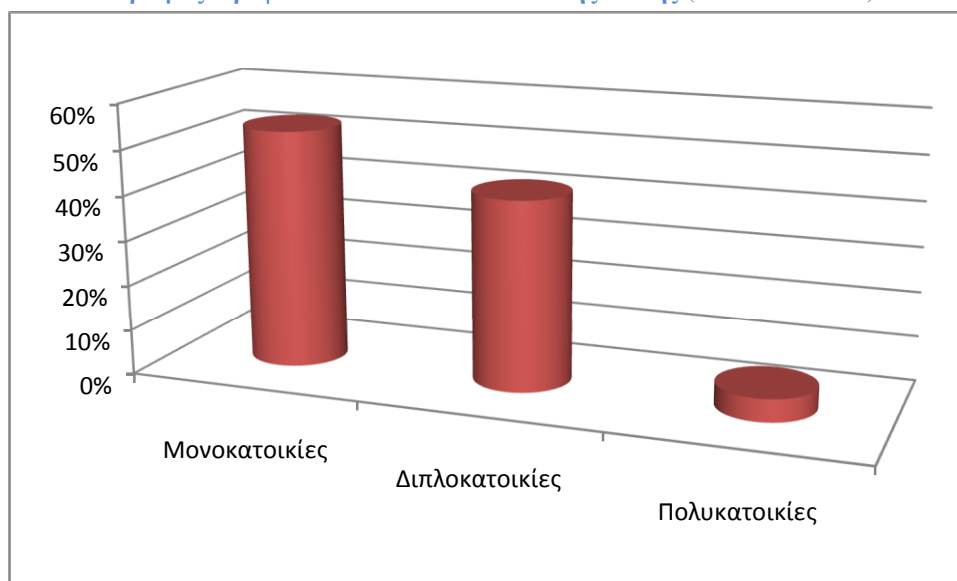
Τα ποσοστά καταγράφονται στο παρακάτω διάγραμμα (**Διάγραμμα 4-1**) από το οποίο καταλαβαίνουμε ότι το 50% των κατοικιών της Παλιάς Πόλης βρίσκονται σε κακή κατάσταση κάτι στενάχωρο για την εποχή μας.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4-1
Ποιότητα Κατοικιών Μεσαιωνικής Πόλης
ΠΗΓΗ : Ειδική Πολεοδομική Μελέτη



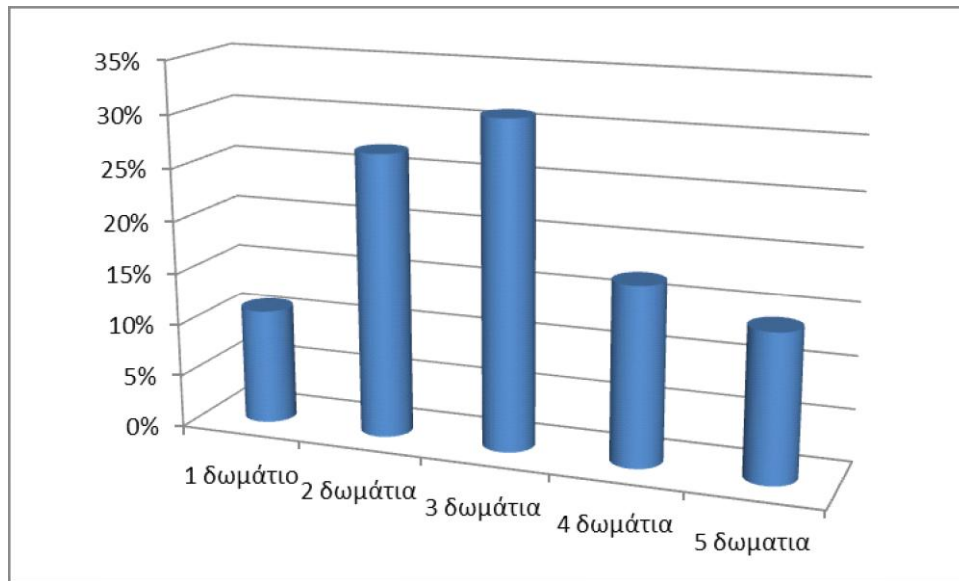
Σύμφωνα με στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. από την απογραφή του 2001 οι κατοικίες είναι μονοκατοικίες σε ποσοστό 53%, διπλοκατοικίες σε 42% και πολυκατοικίες σε ποσοστό 5% (**Διάγραμμα 4-2**) και από αυτές το 11% έχει 1 δωμάτιο, το 27% 2 δωμάτια, το 31% με 3, το 17% με 4 και 14% με 5 δωμάτια (**Διάγραμμα 4-3**).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4-2
Αριθμός Ορόφων Κατοικιών Μεσαιωνικής Πόλης (ΠΗΓΗ : ΕΣΥΕ)



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4-3

Αριθμός Δωματίων Κατοικιών Μεσαιωνικής Πόλης (ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ)



Ο εσωτερικός του εξοπλισμός, ο οποίος επιβεβαιώνει και την απογοητευτική κατάσταση που παρουσιάζουν οι κατοικίες, είναι ο εξής:

- Το 1/3 έχει αυτοτελή κουζίνα
- Το 8% έχει λουτρό ή ντους εντός της κατοικίας
- Το 55% δεν έχει θέρμανση και μόλις το 10% έχει κεντρική θέρμανση και
- Το 38% έχει σύνδεση με το δημοτικό αποχετευτικό δίκτυο.

Πιο συγκεκριμένα και αναλυτικότερα στοιχεία αντλούμε από την Διεύθυνση Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης του Δήμου Ροδίων.

Σύμφωνα με τον **Πίνακα 4-1**, όπου παρουσιάζεται η κατανομή των κατοικιών ανάλογα με το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς, προκύπτει ότι η πλειοψηφία των κατοίκων της γεωγραφικής ενότητας Μεσαιωνικής Πόλης (ποσοστό 45%) στεγάζεται σε ιδιόκτητες κατοικίες. Ακολουθούν τα νοικοκυριά που διαμένουν σε ενοικιαζόμενη κατοικία (ποσοστό 31%) και τέλος τα νοικοκυριά που διαμένουν σε κατοικίες από δωρεάν παραχώρηση (ποσοστό 15%). Αξίζει να σημειωθεί ότι το 4% των νοικοκυριών διαμένει σε κατοικίες μετά από κατάληψη.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4-1. Κατανομή των κατοικιών κατά ιδιοκτησιακό καθεστώς	
Η κατοικία που μένετε μόνιμα είναι;	(%)
Ιδιόκτητη χωρίς οικονομικές υποχρεώσεις	45,0
Ιδιόκτητη με οικονομικές υποχρεώσεις	5,0
Ενοικιαζόμενη/ υπενοικιασμένη	31,0
Δωρεάν παραχώρηση (από εργοδότη, οικογένεια κ.λ.π.)	15,0
Άλλο (Κατάληψη, κλπ)	4,0
Σύνολο	100,0
ΠΗΓΗ : ΕΣΥΕ.	

Οι περισσότεροι, όπως ήταν αναμενόμενο στεγάζονται είτε σε μονοκατοικίες (82%) είτε σε διαμέρισμα διπλοκατοικίας (16%). Το 35% των κατοίκων ζει σε κατοικίες τεσσάρων δωματίων (συμπεριλαμβάνεται η κουζίνα και το σαλόνι), το 22% σε κατοικίες τριών δωματίων και τέλος το 19% σε κατοικίες πέντε δωματίων. Το 47% των κατοικιών είναι μέχρι 60τμ, το 39% από 61τμ έως 100τμ. και το 14% πάνω από 100τμ.

Το πλέον σημαντικό πρόβλημα που αντιμετωπίζουν οι κάτοικοι της γεωγραφικής ζώνης της Μεσαιωνικής Πόλης σε σχέση με την κατοικία τους και το χώρο που την περιβάλλει (**Πίνακας 4-2**) συνδέεται με την ποιότητα κατασκευής της κατοικίας αναφέροντας κατ' αρχήν την υγρασία (27,7%) και τα σκοτεινά δωμάτια 18,5%.

Το 24,8% του συνόλου των ερωτηθέντων νοικοκυριών δήλωσε ότι αντιμετωπίζει πρόβλημα με τους χώρους στάθμευσης. Ακολουθεί το πρόβλημα του θορύβου (ποσοστό 17,2%) που προκαλείται από τους γείτονες ή/ και την κυκλοφορία των πάσης φύσεως οχημάτων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4-2 : Ποσοστιαία κατανομή προβλημάτων κατοικίας και περιβάλλοντος χώρου. Έρευνα 2004.

Προβλήματα	
Υγρασία (σε τοίχους , πατώματα , οροφή κλπ)	27,7
Δωμάτια σκοτεινά	18,5
Θόρυβο από γείτονες ή / και κυκλοφορία αυτοκινήτων, δικύκλων, λεωφορείων κλπ.	13,2
Προβλήματα όπως θόρυβο, μόλυνση περιβάλλοντος από κάποια βιομηχανία ή κάποια επιχείρηση	4,0
Βανδαλισμούς και εγκληματικότητα στην περιοχή	6,3
Έλλειψη χώρων στάθμευσης	24,8
Άλλο	5,6
ΠΗΓΗ : Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων.	

4.5. Βασικές Υποδομές Κατοικίας.

4.5.1. Ύδρευση- Αποχετευτικό

Το δίκτυο ύδρευσης της Μεσαιωνικής Πόλης έχει ανανεωθεί σε ένα τμήμα του σε αυτό που υλοποιήθηκε με τα «υπόγεια Δίκτυα», 6.929 μέτρα. Η Παλιά Πόλη τροφοδοτείται από το γενικό δίκτυο της πόλης της Ρόδου μέσω τεσσάρων αγωγών. Το βασικό εσωτερικό δίκτυο της έχει διατομές κυρίως Φ 80 εκ. με ορισμένες εξαιρέσεις.

Το μη υλοποιημένο δίκτυο παρουσιάζει προβλήματα όπως διαρροές, βλάβες και παρουσιάζει μεγάλο κίνδυνο μόλυνσης από τα μεικτά δίκτυα ομβρίων και ακαθάρτων.

Το αποχετευτικό δίκτυο τόσο των ακαθάρτων όσο και των ομβρίων έχει και αυτό ανανεωθεί με τα «υπόγεια δίκτυα» (δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων 7.265 μέτρα και δίκτυο ομβρίων 3.509 μέτρα). Ωστόσο, και κυρίως λόγω των παράνομων συνδέσεων, δημιουργούνται προβλήματα στην ροή του τα οποία επηρεάζονται και από την ανεξέλεγκτη απόρριψη και άλλων ρυπογόνων αποβλήτων.

Από τα «υπόγεια δίκτυα» αυτά εξυπηρετούνται δυστυχώς μόνο οι 654 κατοικίες από τις 1.213 συνολικά γεγονός που οφείλεται στο ότι υπόγεια δίκτυα δεν έχουν υλοποιηθεί μέχρι σήμερα στην περιοχή του Αγίου Φανουρίου.

4.5.2. Ενεργειακό.

Το ηλεκτρικό δίκτυο στην Μεσαιωνική Πόλη υπήρχε από την εποχή των Ιταλών και έχει ανανεωθεί με υπόγειο δίκτυο της ΔΕΗ. Για την αποτελεσματική λειτουργία του έχουν εγκατασταθεί στην Μεσαιωνική Πόλη εννέα υποσταθμοί ισχύος 150 μέχρι 1.000 KVA.

Το δευτερεύον δίκτυο διανομής είναι επιτείχιο είτε στις όψεις των κτιρίων είτε στα δώματα και είναι άκρως επικίνδυνο και θα πρέπει και αυτό να αντικατασταθεί με υπόγειο.

4.5.3. Τηλεπικοινωνίες – Τηλεόραση.

Το τηλεφωνικό δίκτυο έχει εγκατασταθεί και αυτό από τους Ιταλούς. Σήμερα εισέρχεται με υπόγεια όδευση από την πύλη Ελευθερίας και καλύπτει ολόκληρη την Μεσαιωνική Πόλη καθώς καταλήγει σε 11 υπαίθριους κατανεμητές.

Παρά την προσπάθεια της ΕΡΤ ΑΕ. να δημιουργήσει από το 1993 δίκτυο καλωδιακής τηλεόρασης με υπόγεια όδευσης, δυστυχώς ακόμα και σήμερα, η τηλεοπτική κάλυψη γίνεται με τις αντιαισθητικές ατομικές κεραιές.

Το δίκτυο σωληνώσεων του Ο.Τ.Ε. και της ΕΡΤ Α.Ε. είναι 32.173 μέτρα και καλύπτει ολόκληρη την έκταση της Μεσαιωνικής Πόλης.

4.6. Συνθήκες Χρήσεων Κατοικίας.

4.6.1. Ιδιοκτησιακό καθεστώς.

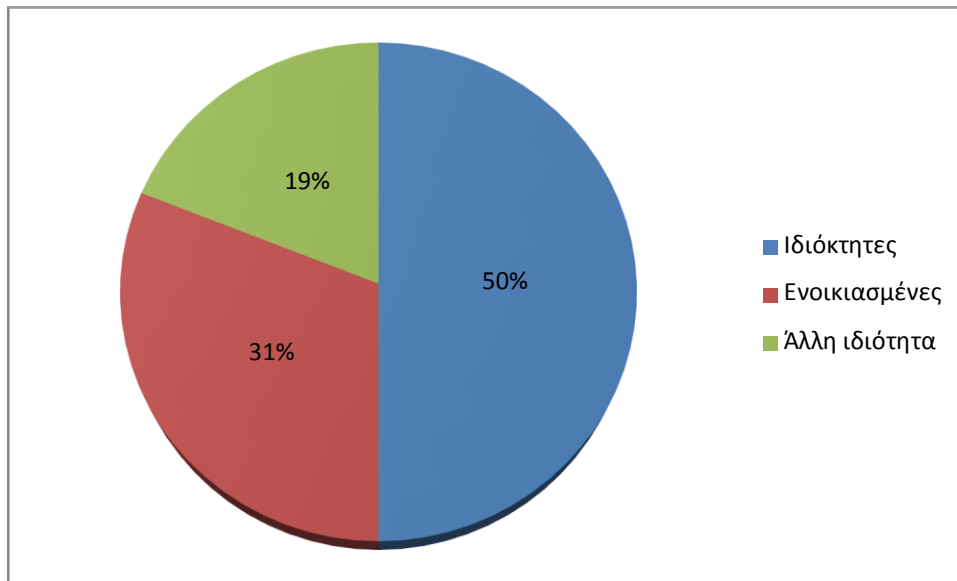
Σύμφωνα με τα στοιχεία του ΕΚΚΕ, το καθεστώς ιδιοκτησίας ταξινομείται στις εξής κατηγορίες :

1. Ιδιοκτήτης
2. Ενοικιαστής
3. Με άλλη ιδιότητα π.χ. φιλοξενούμενος.

Με βάση στα στοιχεία της έρευνας του Γραφείου Προγραμματισμού και τεκμηρίωσης του Δήμου Ροδίων το 50 % των κατοικιών είναι ιδιόκτητες, το 31% είναι ενοικιασμένες και το 19% κατοικείται με άλλη ιδιότητα (π.χ. να έχει παραχωρηθεί). **(Διάγραμμα 4-4)**

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4-4

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς. (ΠΗΓΗ : ΕΚΚΕ)

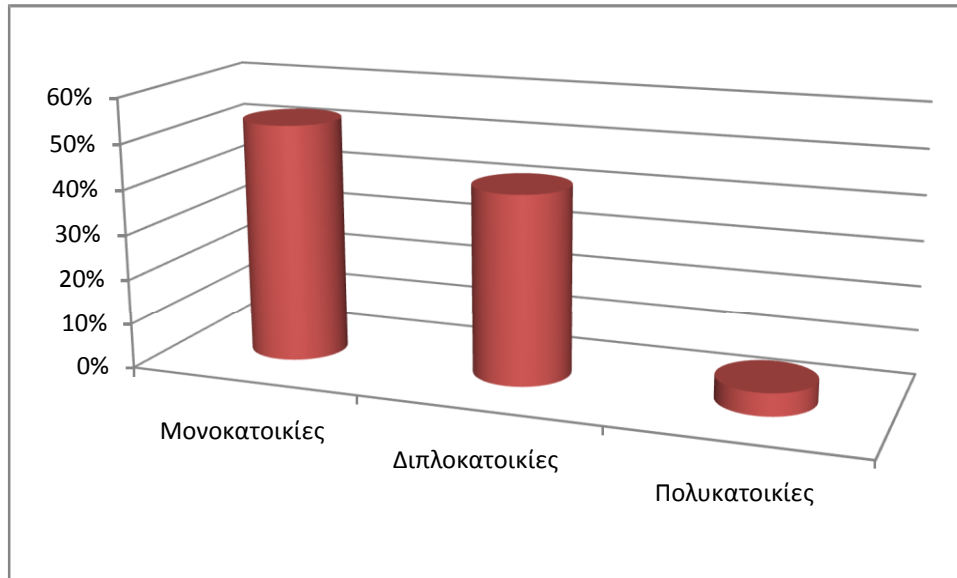


4.6.2. Όροφοι κατοικιών.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί και σύμφωνα με στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. από την απογραφή του 2001 οι κατοικίες είναι μονοκατοικίες σε ποσοστό 53%, διπλοκατοικίες σε 42% και πολυκατοικίες σε ποσοστό 5% και από αυτές το 11% έχει 1 δωμάτιο, το 27% 2 δωμάτια, το 31% με 3, το 17% με 4 και 14% με 5 δωμάτια. Δεν πρέπει να λησμονούμε ότι η δόμηση τους λόγω των περιορισμών που ισχύουν στην Παλιά Πόλη δεν μπορεί να ξεπεράσει τα 300 τ.μ. (Διαγράμματα 4-2, 4-3)

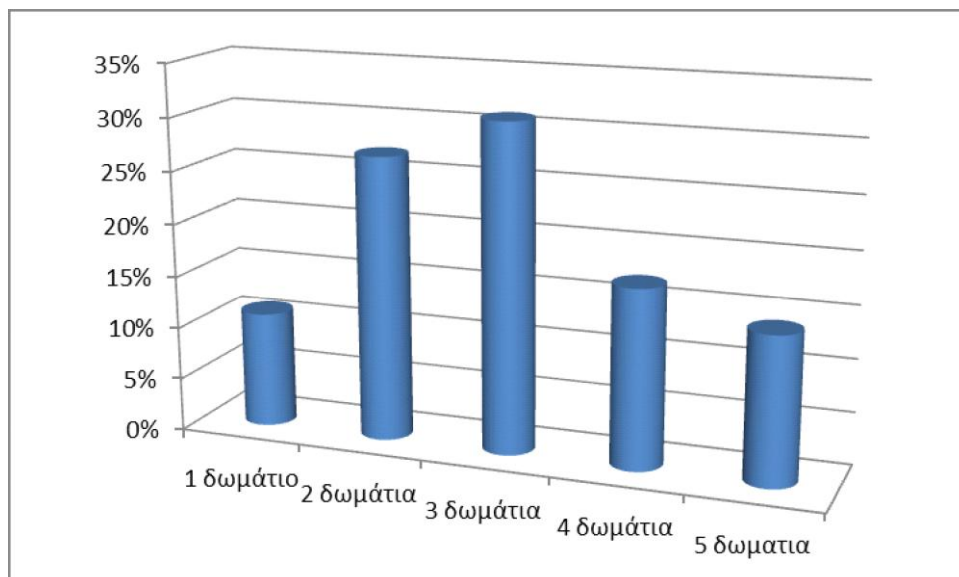
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4-2

Αριθμός Ορόφων Κατοικιών Μεσαιωνικής Πόλης (ΠΗΓΗ : ΕΣΥΕ)



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4-3

Αριθμός Δωματίων Κατοικιών Μεσαιωνικής Πόλης (ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ)



4.6.3. Πυκνότητα Πληθυσμού.

Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου σε επίπεδο πυκνότητας πληθυσμού παρουσιάζεται ως αραιοκατοικημένη, σε αντίθεση με τους περισσότερους μεσαιωνικούς οικισμούς της Ευρώπης, αν αναλογιστούμε ότι :

- Οι περιοχές κατοικίας έχουν συνολική επιφάνεια 150 στρ. Αυτό σημαίνει ότι η συνολική μέση υλοποιημένη με χρήση κατοικίας είναι $150 \times 1,22 = 183$ στρ, δηλαδή 183.000 τ.μ.
- Αν δεχθούμε τα 30 τ.μ. ως μέσο μέγεθος επιφανείας για κάθε μέλος της οικογένειας προκύπτει ότι η Παλιά Πόλη μπορεί να έχει πληθυσμό μέχρι 6.000 κατοίκους.

Επομένως, και από τον αριθμό των κατοίκων της που φτάνει μόνο τους 2.008 (στοιχεία ΕΣΥΕ και απογραφή 2011) αντιλαμβανόμαστε πως ο πληθυσμός της είναι μόλις το 1/3 αυτού που μπορεί να εξυπηρετήσει.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΚΑΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ.

5.1. Επίπεδο συγκοινωνιών.

Στο επίπεδο των Συγκοινωνιών, το επιβατικό και εμπορικό λιμάνι βρίσκεται εντός νέας πόλης, ενώ το αεροδρόμιο απέχει 15 χλμ. από την αυτήν. Οι αεροπορικές και θαλάσσιες συγκοινωνίες με Αθήνα είναι σχετικά ικανοποιητικές, πλην όμως είναι ιδιαίτερα επιβαρημένες ως προς το κόστος.

Ο εμπορικός λιμένας της Ρόδου βρίσκεται νότια της βορειότερης άκρης της Ρόδου και αποτελείται από 3 λιμενολεκάνες: Ο λιμένας Ακαντιάς, ο οποίος, ακόμη και σήμερα, δεν είναι ολοκληρωμένος, βρίσκεται ανατολικά του Εμπορικού Λιμένα και εξυπηρετεί κρουαζιερόπλοια και εμπορικά πλοία, καθώς επίσης, και μικρά επιβατηγά. Οριοθετείται στα δυτικά από την ανατολική πλευρά του προβλήτα των Αγγέλων, και ανατολικά από τον ανατολικό λιμενοβραχίονα (μώλο). Στο ακραίο τμήμα του μώλου του έχει βύθισμα 10μ. – 12μ. και ως εκ τούτου μπορεί να φιλοξενήσει μεγαλύτερου όγκου πλοία.

Η σύνδεση της πόλης με το υπόλοιπο νησί γίνεται από 2 οδικούς άξονες: την Εθνική Οδό Ρόδου – Λίνδου που συνεχίζει (ως επαρχιακή) μέχρι την Κατταβιά και, η οποία καλύπτει τα ανατολικά χωριά της Ρόδου και τον επαρχιακό δρόμο υπ' αριθμ. 2 Ρόδου – Ιαλυσού – αεροδρόμιο – Κάμειρο – Έμπωνα που εξυπηρετεί τα δυτικά χωριά. Με εγκάρσιους, δε, δρόμους από τους πιο πάνω δύο βασικούς άξονες, καλύπτονται και οι οικισμοί της ενδοχώρας.

Πέραν των δύο αναφερθέντων κύριων οδικών αξόνων μία επαρχιακή οδός ξεκινά από τη Ρόδο και εκτείνεται παραλιακά προς Καλλιθέα και Φαληράκι. («**Στατιστικά**

στοιχεία Δήμου Ροδίων», Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων)

Τέλος, θα πρέπει να αναφερθούμε στην προβλεπόμενη, από το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. του 1987, νέα ελεύθερη είσοδο, που έχει ήδη ξεκινήσει η κατασκευή της, αλλά και στη νέα είσοδο της πόλης που θα ενώνει το αεροδρόμιο με την περιφερειακή οδό και θα επιλύσει πολλά κυκλοφοριακά προβλήματα καθώς θα εκτρέπει ναί μεν την κίνηση περιμετρικά αλλά ταυτόχρονα θα εξασφαλίζει και την άμεση πρόσβαση στο κέντρο της πόλης.

Η οργάνωση του συστήματος κυκλοφορίας για τους πεζούς και τα οχήματα μέσα στην αστική περιοχή είναι στενά συνδεδεμένη με το σύστημα των χρήσεων γης της περιοχής αυτής. Η διαπίστωση αυτή αποκτά μεγαλύτερη σημασία για την πόλη της Ρόδου όπου η οδική και συγκοινωνιακή υποδομή καλείται να εξυπηρετήσει ένα πολυσύνθετο πλέγμα μετακινήσεων που αφορά τόσο τις μετακινήσεις των κατοίκων όσο και αυτές του ιδιαίτερα μεγάλου αριθμού επισκεπτών του νησιού.

Οι χρήσεις γης που κατά κύριο λόγο έλκουν μετακινήσεις είναι το εμπορικό και διοικητικό κέντρο, οι περιφερειακές εμπορικές ζώνες, τα ξενοδοχεία και τα άλλα τουριστικά συγκροτήματα, το εμπορικό λιμάνι, η περίθαλψη, η εκπαίδευση, κυρίως τους χειμερινούς μήνες, οι αρχαιολογικοί χώροι και τα πολιτιστικά κέντρα (μουσεία κ.α.), και τέλος η σύνδεση της πόλης με το νησί και το αεροδρόμιο.

Στον ιστό της πόλης, όπως έχει ήδη αναφερθεί παραπάνω, δεν υπάρχει ιεράρχηση του οδικού δικτύου με αποτέλεσμα να μην αποθαρρύνονται οι διαμπερείς κινήσεις και η διέλευση σημαντικών κινήσεων από τις περιοχές κατοικίας. Η ανεξέλεγκτη ανάπτυξη εμπορικών δραστηριοτήτων κατά μήκος του Βασικού Οδικού Δικτύου δυσχεραίνει τις μετακινήσεις που καλείται να εξυπηρετήσει.

Το βασικό οδικό δίκτυο, όπως τουλάχιστον προβλέπεται από το Γ.Π.Σ. '87 και περιγράφεται στις προηγούμενες παραγράφους, δεν είναι στο σύνολό του υλοποιημένο, είτε γιατί ορισμένοι συνοικιακοί αρτηριακοί άξονες δεν έχουν ακόμα διανοιχτεί, όπως της Λεωφόρου Μεσογείων και Καμίρου, είτε γιατί οι ισχύουσες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις δεν έχουν προσαρμοστεί στις προβλέψεις του όπως του άξονα Εθνικής Αντίστασης μέχρι το Ζέφυρο ή του άξονα των οδών Βολονάκη- Αγ. Ιωάννου.

Ανεξάρτητα από τα παραπάνω το βασικό οδικό δίκτυο θα πρέπει να επανεξεταστεί με περιβαλλοντικά κριτήρια έτσι ώστε να προστατευθούν από την κυκλοφορία και

τους θορύβους ζώνες κατοικίας και μνημειακά σύνολα όπως τα τείχη της Παλαιάς Πόλης (στην ακτή Σαχτούρη) και να εκτραπούν οι μεγάλες μετακινήσεις από τα κεντρικά σημεία της πόλης.

Συμφόρηση παρατηρείται στο οδικό δίκτυο του κέντρου που είναι ανεπαρκές τόσο λόγω των χαράξεων και των γεωμετρικών χαρακτηριστικών του, όσο και λόγω της μη ιεράρχησης του. Οι δρόμοι αμφίδρομης ή μονόδρομης κίνησης δεν υποστηρίζουν κάποιο πολεοδομικό στόχο και επιτρέπουν στα αυτοκίνητα να διαχέονται άτακτα και χωρίς σοβαρούς περιορισμούς στο εσωτερικό της περιοχής επιβαρύνοντας την λειτουργία των διασταυρώσεων και γενικότερα του περιβάλλοντος αλλά και την ποιότητα ζωής από τη διέλευση διαμπερών κινήσεων μέσα από περιοχές κατοικίας και τουρισμού.

Ως προς το ζήτημα της στάθμευσης, το οποίο είναι χρόνιο πρόβλημα της πόλης, σε έρευνα του **Α.Π.Θ.** το 1994 είχε υπολογιστεί η προσφορά και ζήτηση σε θέσεις στάθμευσης στο κέντρο της Ρόδου. Η πραγματική ζήτηση βέβαια είναι πολύ δύσκολο να εκτιμηθεί γιατί ο πληθυσμός του Δήμου το καλοκαίρι πολλαπλασιάζεται. Από την παραπάνω έρευνα προκύπτει ότι η ζήτηση θέσεων στάθμευσης για το χαρακτηρισμένο παραδοσιακό κέντρο της πόλης, στο οποίο βρίσκεται και το πιο αξιόλογο μνημείο της, η Παλιά πόλη, αφορά περίπου 4000 θέσεις και είναι διπλάσια από την προσφορά (περίπου 2000 θέσεις).

Έκτοτε το έλλειμμα το θέσεων στάθμευσης έχει αυξηθεί περαιτέρω τόσο λόγω της αύξησης του πληθυσμού και του δείκτη ιδιοκτησίας αυτοκινήτων όσο και από την μείωση των προσφερόμενων θέσεων στάθμευσης λόγω πεζοδρομήσεων κλπ. Σήμερα εκτιμάται ότι ο αριθμός των παράνομων σταθμεύσεων ξεπερνά τις 3000 θέσεις. Το πρόβλημα της στάθμευσης και κατ' επέκταση της παράνομης στάθμευσης αποτελεί την κυριότερη συνιστώσα του κυκλοφοριακού προβλήματος της πόλης γιατί μειώνεται ουσιαστικά η κυκλοφοριακή ικανότητα του ήδη ανεπαρκούς οδικού δικτύου ενώ αυξάνεται η ατμοσφαιρική ρύπανση και οι θόρυβοι. Η εφαρμογή της ελεγχόμενης στάθμευσης δεν απέδωσε μέχρι σήμερα τα αναμενόμενα.

Οι συγκοινωνίες προς το νησί εξυπηρετούνται από 2 φορείς: τη Δημοτική Επιχείρηση του Δήμου Ροδίων (ΡΟΔΑ) που καλύπτει τα δυτικά χωριά και τα χωριά Κοσκινού μέχρι το Φαληράκι και το ΚΤΕΛ που καλύπτει τα υπόλοιπα χωριά.

Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου, επειδή βρίσκεται στο κέντρο της πόλης και αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της, δεν έχει ξεχωριστές και ιδιαίτερες συγκοινωνίες

αλλά εξυπηρετείται από αυτές του κέντρου της πόλης. Έξω, βέβαια, σχεδόν από κάθε πύλη της υπάρχει στάση του ΡΟΔΑ αλλά και σταθμός Ταξί με σκοπό να είναι άμεση η πρόσβαση σε αυτή.

Ωστόσο, για την Παλιά Πόλη ισχύουν *ιδιαίτεροι κυκλοφοριακοί κανόνες* και ειδικά για τους δρόμους που βρίσκονται εντός των τειχών. Έτσι, κατά την διάρκεια των καλοκαιρινών μηνών και συγκεκριμένα από τις 31 Μαρτίου έως και τις 31 Οκτωβρίου κάθε έτους οι εισοδοί της Μεσαιωνικής Πόλης κλείνουν για τα Ι.Χ. και τα μηχανάκια, καθώς οι δρόμοι κατακλύζονται από επισκέπτες. Αντίθετα, τους χειμερινούς μήνες οι δρόμοι ανοίγουν και παραδίδονται και πάλι στους οδηγούς κάτι που, ναι μεν, εξυπηρετεί τους μόνιμους κατοίκους της αλλά ταυτόχρονα επηρεάζει αρνητικά την όλη εικόνα της Μεσαιωνικής Πόλης.

5.2. Δίκτυο Κυκλοφορίας Μεσαιωνικής Πόλης.

Το «οδικό» δίκτυο της Μεσαιωνικής Πόλης είναι δίκτυο κάθετων και οριζόντιων δρόμων και έχει δύο άξονες : των «κάθετων» δρόμων Ορφέως – Ιπποδάμου, Αγίου Φανουρίου, Απελλούς – Πυθαγόρα και Κισθινίου – Διονυσίου και των «οριζόντιων» Ιπποτών, Πινδάρου – Αριστοτέλους – Σωκράτους – Απολλωνίων και της Εκατόνος – Αρχ. Ευθυμίου – Ομήρου. Όλοι οι άξονες αυτοί καταλήγουν σε μία από τις Πύλες της Μεσαιωνικής Πόλης.

Το πλάτος των περισσότερων κύριων δρόμων της είναι από 3 μ. μέχρι 5 μ., εκτός από τους εμπορικούς δρόμους, όπως η Σωκράτους, που έχουν πλάτος από 5μ έως 10μ.

Οι δευτερεύοντες δρόμοι είναι πιο στενοί με πλάτος από 2μ. μέχρι 4μ..

5.3. Κυκλοφοριακό Πρόβλημα.

Για την Μεσαιωνική Πόλη το κυκλοφοριακό, όπως και η στάθμευση, άρχισαν να αποτελούν πρόβλημα και μάλιστα μεγάλο με την αύξηση των μηχανοκίνητων μέσων. Από την δεκαετία του 70' και κάθε χρόνο καταβάλλεται τεράστια προσπάθεια να περιοριστεί η κυκλοφορία με την έναρξη της τουριστικής περιόδου, θέτοντας σε λειτουργία τις κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, χρησιμοποιώντας φύλαξη για τις πύλες εισόδου και ηλεκτρικά αυτοκίνητα εξυπηρέτησης των πολιτών, ενώ έχει εγκριθεί από το ΥΠΠΟΤ και είναι σε εξέλιξη η τοποθέτηση βυθιζόμενων εμποδίων στις πύλες.

Η μεταβαλλόμενη, αυτή, κατάσταση κυκλοφορίας, ανάμεσα στους καλοκαιρινούς και τους χειμερινούς μήνες, δημιουργεί τεράστια προβλήματα στους κατοίκους της Μεσαιωνικής Πόλης, καθώς εκδίδονται κάθε χρόνο κάρτες εισόδου για ένα μόνο Ι.Χ. ανά οικογένεια. Δημιουργεί ταυτόχρονα, όμως, και κυκλοφοριακά προβλήματα στους δρόμους έξω από αυτήν αφού δεν υπάρχουν χώροι στάθμευσης και ειδικά τους καλοκαιρινούς μήνες όπου οι επισκέπτες, όπως έχει ήδη προαναφερθεί, είναι πολλοί και κινούνται οι περισσότεροι με Ι.Χ. ή μηχανάκια.

Με τη νέα Προγραμματική Σύμβαση που υπογράφηκε το 2011, προβλέφθηκε ότι θα θεσμοθετηθεί η επέκταση των κυκλοφοριακών ρυθμίσεων καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου και στην παραλιακή ζώνη. Παράλληλα αποτελεί πρωταρχικό στόχο να εξασφαλισθούν ανάλογες υποδομές (περιφερειακοί χώροι στάθμευσης, προσωπικό, σύγχρονες μορφές δημοτικών συγκοινωνιών κλπ), ώστε οι ρυθμίσεις να είναι αποτελεσματικές και μάλιστα στόχος είναι να διατηρούνται καθ' όλη την διάρκεια του έτους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Στο κεφάλαιο αυτό, θα παρουσιάσουμε τα προβλήματα που παρουσιάζονται στην Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου, όπως αυτά έχουν αναφερθεί στα προηγούμενα κεφάλαια, και αφορούν, κυρίως, στις υποδομές της Παλιάς Πόλης, στα κτίρια της, στο «κυκλοφοριακό» - μεταφορικό πρόβλημα που αντιμετωπίζει αλλά και στο ίσως το μεγαλύτερο αρνητικό που παρατηρείται τις τελευταίες δεκαετίες, στην ολοένα και μεγαλύτερη μείωση του μόνιμου πληθυσμού της και στην ανεξέλεγκτη χρήση των κοινόχρηστων χώρων της Μεσαιωνικής Πόλης.

6.1. Επιγραμματικά τα προβλήματα της Μεσαιωνικής Πόλης.

Σύμφωνα με την τελευταία Προγραμματική Σύμβαση (2011) που έχει υπογραφεί ανάμεσα στα αρμόδια Υπουργεία, στους Τοπικούς Φορείς και στην Αρχαιολογία, τα προβλήματα που εμφανίζει η πόλη είναι σημαντικά και απαιτούν άμεση αντίδραση από πλευράς των φορέων διαχείρισης ώστε να αποτραπούν οι αρνητικές επιπτώσεις, που πολύ δύσκολα θα μπορέσουν να ανακληθούν στο μέλλον αν δεν γίνουν συντονισμένες ενέργειες. Επιγραμματικά, λοιπόν, αναφέρονται τα ακόλουθα:

- Εγκατάλειψη από τους μόνιμους κατοίκους και χωρίς μέτρο μετατροπή της Μεσαιωνικής Πόλης σε χώρο τουριστικής αγοράς και νυχτερινής διασκέδασης.
- Μη αποτελεσματική αντιμετώπιση καθημερινών προβλημάτων των κατοίκων.
- Έλλειψη οικιστικής πολιτικής.
- Προβλήματα στη διαχείριση και συντήρηση του μνημειακού πλούτου.
- Έλλειψη υποδομών και κοινωφελών έργων.
- Προβλήματα στη νομοθεσία που διέπει την πόλη. Παραβίαση των κανόνων εμφάνισης και διαχείρισης της πόλης (όψεις, κοινόχρηστοι χώροι, κυκλοφορία οχημάτων) και γενικά
- Ελλιπείς ή προβληματικές χρηματοδοτήσεις

6.2. Μείωση μόνιμου πληθυσμού.

Ιδιαίτερο βάρος πρέπει να δοθεί στη θωράκιση της Μεσαιωνικής Πόλης από τους κινδύνους που την απειλούν, κυρίως, με την απομάκρυνση των μόνιμων κατοίκων. Η μείωση του μόνιμου πληθυσμού της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου, όπου αποτελεί το μεγαλύτερο πρόβλημα που αντιμετωπίζει και που αν συνεχιστεί να υφίσταται θα την μετατρέψει σε μια πόλη «νεκρή» από κατοίκους και «ζωντανή» για την άκρατη εκμετάλλευση, είναι άμεσα συνυφασμένη με την άμετρη τουριστική διείσδυση σε αυτή, με τις αλλοιώσεις της φυσιογνωμίας της από αυθαίρετες κατασκευές και τον τρόπο έκθεσης των εμπορευμάτων, με τους θορύβους της νυχτερινής διασκέδασης και της κυκλοφορίας και με τις καταλήψεις κοινοχρήστων χώρων.

Αποτέλεσμα η δραματική φυγή κατοίκων από την Παλιά Πόλη που ξεκίνησε από τη δεκαετία του '50'. Έτσι, από τους 7.500 περίπου κατοίκους των αρχών της δεκαετίας του '60, περνά στους 4.463 το '81. Σύμφωνα, μάλιστα, με στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε, οι κάτοικοι έπεσαν στους 2.797 το '91, ενώ το 2001 καταγράφηκε πληθυσμός μόλις 2.240 κατοίκων ποσοστό που συνεχώς μειώνεται και αν δεν παρθούν άμεσα οικιστικά και όχι μόνο μέτρα οι αριθμοί δεν προβλέπονται ενθαρρυντικοί στο μέλλον.

Μητσού Γεώργιος

Οι μόνιμοι κάτοικοι εξακολουθούν να φεύγουν από την Παλαιά Πόλη, όχι μόνο, λόγω της όχλησης από τα κέντρα διασκέδασης και τις εμπορικές-τουριστικές δραστηριότητες αλλά και λόγω αντικειμενικών δυσκολιών (πρόσβαση, στάθμευση, εξυπηρετήσεις κ.α.), όποτε ο στόχος της συγκράτησης του πληθυσμού εντός των τειχών δεν έχει μέχρι τώρα επιτευχθεί.

Η Παλαιά Πόλη συγκεντρώνει επίσης σημαντικό ποσοστό κατοικιών με ιδιοκτήτες που η διαμονή τους είναι εποχιακή ενώ μεγάλο ποσοστό κτιρίων έχει επισκευαστεί και χρησιμοποιείται ως ξενώνες με σκοπό την αποκομιδή κέρδους.

6.3. Αλλοιώσεις φυσιολογίας των κτιρίων της Μεσαιωνικής Πόλης.

Τα περισσότερα κτίρια της Μεσαιωνικής Πόλης, και κυρίως εξαιτίας των πρόσφατων αναπλάσεων που έγιναν σε πολλά από αυτά, βρίσκονται σε καλή κατάσταση όσον αφορά στην εμφάνιση τους. Η Μεσαιωνική Πόλη αποτελεί «παραδοσιακό» και «αρχαιολογικό» οικισμό οπότε απαγορεύονται γενικά οι επεμβάσεις στα κτίρια της και στις όψεις τους.

Ωστόσο, στα κτίρια του εμπορικού κέντρου της (στις οδούς Σωκράτους, Αριστοτέλους, Ερμού, Αγισάνδρου κλπ) παρατηρείται αλλοίωση της μορφής τους με την παρουσία πρόσθετων στοιχείων όπως τέντες, διαφημιστικές ταμπέλες, φωτιστικά, κλιματιστικά, ηλιακούς κεραίες, φθηνές κατασκευές κλπ. Αλλά και με την υπερβολική έκθεση των εμπορευμάτων.

Παρατηρούνται, όμως, τέλος, αν και θα έπρεπε να έχουν αποτραπεί, και αρχιτεκτονικές αλλοιώσεις σε όλο τον οικισμό κυρίως με πρόσθετες «σύγχρονες» κατασκευές αλλά και με την τοποθέτηση κεραιών, ηλιακών, μη αποδεκτών κουφωμάτων αλλά και προσθηκών με ευτελή υλικά όπως ελλενίτ, λαμαρίνες, πλαστικές κατασκευές που δημιουργούν αντιαισθητική εικόνα για τα παραδοσιακά κτίρια της πόλης.

6.4. Πρόβλημα Θορύβων.

Η Μεσαιωνική Πόλη αντιμετωπίζει μεγάλο πρόβλημα θορύβων τόσο από τα νυχτερινά κέντρα διασκεδάσεως όσο και από τα «μηχανάκια».

Τα BAR, τα οποία έκαναν την εμφάνιση τους στη Παλιά Πόλη τις τελευταίες δεκαετίες, παραβιάζουν συστηματικά και πολλές φορές προκλητικά τις ισχύουσες διατάξεις για την χρήση μουσικής γεγονός που δημιουργεί προβλήματα τόσο στους κατοίκους της όσο και στους τουρίστες που διαμένουν στα τουριστικά καταλύματα εντός των τειχών της.

Το αναποτελεσματικό θεσμικό πλαίσιο σε συνδυασμό με την έλλειψη αστυνόμευσης έχουν δημιουργήσει μια κατάσταση που υποβαθμίζει όχι μόνο την ποιότητα ζωής των κατοίκων της αλλά και το ιστορικό κέντρο της Μεσαιωνικής Πόλης. Η κατάσταση αυτή διαιωνίζεται εδώ και δεκαετίες και η Πολιτεία συνεχώς αναβάλει την εφαρμογή των νόμων όσον αφορά στη χρήση μουσικής (θόρυβος) αλλά και στους όρους λειτουργίας των καταστημάτων αυτών.

Τα «μηχανάκια», όπως χαρακτηριστικά ονομάζεται το πρόβλημα των θορύβων από τα δίκυκλα μηχανοκίνητα μέσα, τα οποία είναι δυστυχώς συνεχώς αυξανόμενα στον ιστορικό οικισμό, επιδεινώνουν και αυτά με την σειρά του την ποιότητα ζωής των κατοίκων της πόλης, προκαλώντας και ατμοσφαιρικό πρόβλημα στην Μεσαιωνική Πόλη, και μαζί με τους ανεξέλεγκτους θορύβους των BAR, οδηγεί τους κατοίκους να απομακρύνονται από την Μεσαιωνική Πόλη και να την εγκαταλείπουν.

6.5. Ατμοσφαιρική ρύπανση.

Η ατμοσφαιρική ρύπανση που συναντάμε στην περιοχή της Μεσαιωνικής Πόλης οφείλεται κυρίως στα *μηχανοκίνητα οχήματα*, στις *κάυσεις πετρελαίου* για θέρμανση και στα *μαγειρεία των καταστημάτων*.

Η ρύπανση, στο μεγαλύτερο βαθμό της, όμως, δεν οφείλεται στις εντός οικισμού εκπομπές αλλά σε αυτές που προέρχονται από έξω από αυτόν και κυρίως από τους μεγάλους οδικούς άξονες που υπάρχουν έξω από τις οχυρώσεις της.

Η μείωση, επομένως, των οχημάτων τόσο εντός όσο και εκτός οικισμού θα πρέπει να αντιμετωπισθεί με τρόπο αποτελεσματικό και όχι μόνο για την αντιμετώπιση της

ατμοσφαιρικής ρύπανσης αλλά και για λόγους αισθητικούς και για την αναβάθμιση του παραλιακού μετώπου της και την απόδοση του στο κοινό.

6.6. Κυκλοφοριακό εντός και εκτός των τειχών της.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί και στο οικείο κεφάλαιο, η Μεσαιωνική πόλη της Ρόδου με την αύξηση των μηχανοκίνητων μέσων άρχισε να παρουσιάζει κυκλοφοριακό πρόβλημα, τόσο κυκλοφορίας όσο και στάθμευσης.

Εντός των τειχών της, το πρόβλημα αυτό εστιάζεται στο μη συμβατό οδικό δίκτυο που έχει (στενοί δρόμοι μεσαιωνικού οικισμού) αλλά και στην έλλειψη χώρων στάθμευσης οι οποίοι να εξυπηρετούν τουλάχιστον τους μόνιμους κατοίκους της.

Περιμετρικά των οχυρώσεων της Παλιάς Πόλης βρίσκονται οι κύριοι οδικοί άξονες που οδηγούν στο κέντρο της κύριας πόλης, εξυπηρετώντας βεβαίως και την πρόσβαση στην Μεσαιωνική. Η ύπαρξή τους αυτή δημιουργεί και ατμοσφαιρική ρύπανση στο οικισμό αλλά και κυκλοφοριακό γιατί, ειδικά τους καλοκαιρινούς μήνες, μπλοκάρονται κυρίως λόγω της αύξησης των αυτοκινήτων.

Ιδιαίτερα σημαντικό είναι το πρόβλημα κυκλοφοριακής συμφόρησης του κεντρικού λιμένα και της ευρύτερης περιοχής του, δεδομένου ότι το περιμετρικό τμήμα της Παλαιάς Πόλης ασφυκτιά κυκλοφοριακά όταν αποβιβάζονται ταυτόχρονα άνω των δύο επιβατικών – οχηματαγωγών πλοίων. Τα προβλήματα αυτά επιβαρύνονται περαιτέρω από το γεγονός της αύξησης των ιδιωτικής χρήσης αυτοκινήτων στην πόλη. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με το πρότυπο δόμησης που κυριαρχεί γενικότερα στα Δωδεκάνησα περιορίζει τους χώρους στάθμευσης, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται σημαντικά κυκλοφοριακά προβλήματα.

Το πρόβλημα της στάθμευσης, ειδικότερα, στους χώρους έξω από τα τείχη είναι και αυτό μεγάλο, δεν υπάρχουν χώροι που να μπορούν να εξυπηρετούν τόσο αυτούς που εργάζονται στην Μεσαιωνική Πόλη όσο και τους επισκέπτες της.

6.7. Το πρόβλημα της κατάληψης των κοινόχρηστων χώρων.

Ένα από τα *μεγαλύτερα* και ίσως από τα πιο *δυσεπίλυτα* προβλήματα που ταλανίζουν την Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου είναι η ανεξέλεγκτη κατάληψη των κοινόχρηστων χώρων της τόσο με την εμφάνιση σε αυτούς διαφόρων εμπορευμάτων όσο και με την ύπαρξη τραπεζοκαθισμάτων σε αυτούς. **(ΧΑΡΤΗΣ 7)**

Τα εμπορικά – τουριστικά καταστήματα καταλαμβάνουν, παρανόμως, μέρος από τους κοινόχρηστους χώρους (δρόμους, πεζοδρόμια) για την έκθεση των εμπορευμάτων τους δημιουργώντας μια εικόνα γραφική, ναι μεν, αλλά ασύμβατη με το ιστορικό τοπίο.

Τους καλοκαιρινούς μήνες, όλοι σχεδόν οι δρόμοι της Μεσαιωνικής Πόλης είναι γεμάτοι από εμπορεύματα διαφόρων ειδών (αναμνηστικά, ρούχα, παπούτσια, κοσμήματα) και θα μπορούσαμε να πούμε η Μεσαιωνική Πόλη μοιάζει με ένα εξελιγμένο «Παζάρι» περισσότερο παρά ένας ιστορικός – αρχαιολογικός οικισμός.

Κατάληψη, επίσης, γίνεται και στις πλατείες των Μεσαιωνικής Πόλης από πλανόδιους μικροπωλητές και καλλιτέχνες. Η κατάληψη αυτή, ναι μεν γίνεται εξίσου παρανόμως, όμως επειδή η ύπαρξη των πλανόδιων λιανοπωλητών και καλλιτεχνών ήταν και είναι συνυφασμένη με τους ιστορικούς – μεσαιωνικούς οικισμούς επιτρέπεται και ίσως θα λέγαμε είναι και επιθυμητή γιατί μπορεί να δίνει εικόνα «άλλης εποχής».

Η μεγάλη ωστόσο, κατάληψη των κοινόχρηστων χώρων της και μάλιστα παράνομη στην μεγαλύτερη έκταση της γίνεται από τα «τραπεζοκαθίσματα» των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος (καφετέριες, εστιατόρια, BAR). Είναι κατανοητό ότι οι χώροι των καταστημάτων της Μεσαιωνικής Πόλης είναι μικροί και κυρίως εσωτερικοί γεγονός που δεν μπορεί να εξυπηρετήσει ούτε τα εστιατόρια αλλά ούτε τα κέντρα διασκέδασης. Για αυτό το λόγο, ο Δήμος Ροδίων μετά την σύμφωνη γνώμη της Διεύθυνσης Μεσαιωνικής Πόλης, με απόφασή του καθόρισε επακριβώς τους κοινόχρηστους χώρους που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για την τοποθέτηση «τραπεζοκαθισμάτων» και αυτούς τους χώρους τους «παρέδωσε» στους ιδιοκτήτες των καταστημάτων.

Παρά του ότι έχουν παραχωρηθεί κάποιοι χώροι για την εξυπηρέτηση των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος η κατάσταση που επικρατεί είναι ανεξέλεγκτη. Οι καταστηματάρχες δεν τηρούν **ούτε στο ελάχιστο** τους χώρους

αυτούς και τοποθετούν όπου τους «βολεύουν» καθίσματα με σκοπό την αύξηση της πελατείας τους και το κέρδος.

Έτσι, η εικόνα της Μεσαιωνικής Πόλης και ειδικότερα τους καλοκαιρινούς μήνες, με την αύξηση των «τραπεζοκαθισμάτων» στους κοινόχρηστους χώρους είναι ασύμβατη με την ιστορικότητα της. Δεν είναι παράλογο αυτό που λένε οι ντόπιοι : «Το καλοκαίρι η Παλιά Πόλη, ειδικά την νύχτα, μετατρέπεται σε ένα ολόκληρο BAR». Σε πολλά σημεία της δεν μπορεί κανείς να ξεχωρίσει τι ανήκει σε κάθε μαγαζί, οι πλατείες της γίνονται ένα μεγάλο μαγαζί ενώ στην ουσία είναι πολλά. Δεν υπάρχει χώρος στα στενά δρομάκια της ούτε για να περάσει κανείς από τα τραπέζια. Η κατάσταση αυτή, συνεχώς, γίνεται και χειρότερη και δυστυχώς οι υπεύθυνοι δεν μπορούν να την ελέγξουν. Είναι, βεβαίως, επιθυμητή η τουριστική ανάπτυξη της περιοχής προσφέροντας αναψυχή και ψυχαγωγία αλλά πάντοτε θα πρέπει να γίνεται μέσα στα πλαίσια της ιστορικότητας του οικισμού. Η Μεσαιωνική Πόλη είναι ένας «μνημειακός» χώρος και μια ζωντανή πόλη και αυτά θα πρέπει να ισορροπήσουν και όχι να αλληλοαναιρούνται καταστρέφοντας την.

6.8. Προβλήματα διαχείρισης και συντήρησης κτιρίων και μνημειακών χώρων της.

Παρά το γεγονός ότι η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου είναι και έχει χαρακτηριστεί ως προστατευόμενος αρχαιολογικός χώρος από τη δεκαετία του 80', μόλις πρόσφατα άρχισαν οι αναπλάσεις των κτιρίων της και η διαχείριση του μνημειακού της πλούτου.

Η πολιτεία, αν και κατά καιρούς, έχει πάρει αποφάσεις για την συντήρηση των αρχαιολογικών και όχι μόνο χώρων που βρίσκονται εντός των τειχών της Μεσαιωνικής Πόλης, λόγω της αδράνειας της και των ελλιπών χρηματοδοτήσεων δεν έχει καταφέρει, δυστυχώς, μέχρι σήμερα να διαχειρισθεί επαρκώς τον πλούτο αυτό.

Έτσι, στην Παλιά Πόλη, πολλά κτίρια μεγάλης αρχιτεκτονικής αλλά και ιστορικής αξίας είναι εγκαταλελειμμένα και «διαβρώνονται» συνεχώς από την έλλειψη προσοχής και το πέρασμα του χρόνου. Ακόμα, άλλα, όπως για παράδειγμα του

Μουσουλμανικό Σχολείο ή τα διάφορα Τζαμί, που υπάρχουν εντός της, παρόλο που θα μπορούσαν να δοθούν στο κοινό είτε ως αρχαιολογικοί χώροι είτε ως λειτουργικοί παραμένουν κλειστά.

6.9. Προβλήματα Υποδομών.

Σε παραπάνω κεφάλαιο αναλύσαμε λεπτομερώς τις υποδομές (ύδρευση, αποχετευτικό, ενεργειακό, τηλεπικοινωνίες κλπ) της Παλιάς Πόλης. Αυτές παρουσιάζουν μεγάλες ελλείψεις, κυρίως, ως προς την εξυπηρέτηση των κατοίκων της δημιουργώντας περαιτέρω προβλήματα σε αυτούς και οδηγώντας τους με την σειρά τους έξω από αυτή. Η μη ολοκλήρωση ακόμα και σήμερα των «Υπόγειων Δικτύων» σε όλη την έκταση της είναι η κύρια αιτία των προβλημάτων αυτών.

Στις υποδομές, όμως, ανήκουν και οι δρόμοι της Μεσαιωνικής Πόλης και ο φωτισμός της και δυστυχώς παρουσιάζουν προβλήματα και αυτοί.

Οι δρόμοι της Παλιάς Πόλης ήταν φτιαγμένοι από χοντρές βοτσαλωτές πέτρες θάλασσας και πολλοί από αυτούς παραμένουν έτσι ακόμα και σήμερα. Στους κεντρικούς άξονες, βέβαια, αυτές έχουν αντικατασταθεί και το οδόστρωμα παρουσιάζει μια σχετικά καλή κατάσταση. Σε άλλους δρόμους, πιο περιφερειακούς έχουν τοποθετηθεί πλάκες «Λάρδου» για την διευκόλυνση των πεζών. Σε όσους, όμως, έχουν διατηρηθεί αυτοί παρουσιάζουν έντονα προβλήματα καθίζησης με αποτέλεσμα να δυσχεραίνουν ακόμα περισσότερο την κυκλοφορία των πεζών.

Τέλος, όσον αφορά στον φωτισμό των κοινόχρηστων χώρων αυτό είναι ανεπαρκές δημιουργώντας περαιτέρω προβλήματα ανασφάλειας κυρίως λόγω της έλλειψης κατοίκων. Στους κεντρικούς άξονες της, βέβαια, υπάρχει φωτισμός λόγω των νυχτερινών κέντρων αλλά η χρήση του «άσπρου» φωτισμού δεν συνάδει με την ιστορικότητα της πόλης θα έπρεπε να έχει αντικατασταθεί με κάποιο είδος που θα ταίριαζε σε μια μεσαιωνική πόλη και θα τόνωνε την γραφικότητα της.

6.10. Προβλήματα Νομοθεσίας.

Πολλά από τα παραπάνω προβλήματα της Μεσαιωνικής Πόλης θα είχαν εξαλειφθεί, στο μεγαλύτερο τουλάχιστον βαθμό τους, αν υπήρχε επαρκώς διατυπωμένο νομικό και θεσμικό πλαίσιο για αυτήν. Η Μεσαιωνική Πόλη, όπως έχει ήδη αναφερθεί, είναι τόσο παραδοσιακός και αρχαιολογικός οικισμός όσο και ζωντανή πόλη που κατοικείται ακόμα και σήμερα. Αυτές οι δυο αντιτιθέμενες κατά τα άλλα τάσεις θα πρέπει να εξισορροπήσουν και μόνο η Πολιτεία θα μπορέσει να το κάνει αυτό.

Για την Μεσαιωνική Πόλη έχουν εκδοθεί διάφορα Διατάγματα για την αντιμετώπιση των προβλημάτων της, τα οποία πολλές φορές αναιρούν το ένα το άλλο. Το μεγαλύτερο πρόβλημα όμως, είναι η μη τήρηση των Διαταγμάτων αυτών αλλά και ο ανεπαρκής έλεγχος από την Πολιτεία για την τήρηση τους. Το να εκδίδεται ένας Νόμος/ Διάταγμα που να επιλύει πολλά προβλήματα και να μην τηρείται είναι το σύνηθες φαινόμενο στη χώρα μας, ωστόσο ειδικά για τους αρχαιολογικούς χώρους είναι ανεπίτρεπτο γιατί υποβαθμίζει συνεχώς, τον πολιτιστικό πλούτο της πατρίδας μας που ίσως είναι το μόνο που της έχει απομείνει.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΛΥΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ.

Στο προηγούμενο κεφάλαιο αναλύσαμε τα κυριότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου, προβλήματα τόσο ανθρωπογενούς παράγοντα όσο και υποδομών, έλλειψη επαρκούς νομοθετικού πλαισίου και ελέγχου από την Πολιτεία.

Σε αυτό το κεφάλαιο, θα προσπαθήσουμε να προτείνουμε λύσεις για αυτά τα προβλήματα, λύσεις που μπορούν να εφαρμοσθούν και είναι άμεσες υλοποιήσιμες αν την κατανοήσουν και τις νομοθετήσουν τα αρμόδια όργανα της Πολιτείας.

Από τις λύσεις αυτές, άλλες είναι «επείγουσες» και άλλες όχι., άλλες είναι και θα πρέπει να θεσμοθετηθούν άμεσα και άλλες απλά θα διευκολύνουν τη ζωή των κατοίκων αν και δεν είναι τόσο άμεσα αναγκαίες.

7.1. Άμεσες και «επείγουσες» λύσεις.

7.1.1. Ανθρωπογενής Παράγοντας – Οικιστικές λύσεις.

Το μεγαλύτερο πρόβλημα της Μεσαιωνικής Πόλης είναι η φυγή των κατοίκων της.

Για να αντιμετωπισθεί αυτό, θα πρέπει οι περιοχές των οικισμών, του Αγίου Παντελεήμονα και του Αγίου Φανουρίου, να εξελιχθούν και να εναρμονίσουν τόσο

Μητσού Γεώργιος

την ιστορικότητα όσο και της σύγχρονες ανάγκες που έχουν οι κάτοικοι. Για αυτό προτείνονται τα ακόλουθα :

1. Η ανάπτυξη στις περιοχές κατοικίας τοπικών εμπορικών δραστηριοτήτων εξυπηρέτησης των κατοίκων. Δημιουργία δηλαδή **παραδοσιακών καταστημάτων ήπιας μορφής** δραστηριοτήτων και μάλιστα σαν αυτών που ίσχυαν το 1920 (μπακάλικά, καφεενεία, παραδοσιακά μαγειρεία κλπ) και μόνο με την άδεια των αρμόδιων αρχών.
2. Δημιουργία στην περιοχή των πυλών της Μεσαιωνικής Πόλης και **υπερτοπικών καταστημάτων, ήπιας** και αυτά μορφής δραστηριοτήτων, με σκοπό, να μεν, να γίνουν ζωντανοί πόλοι έλξης για όλη την πόλη και να μην παρουσιάζουν εικόνα εγκατάλειψης αλλά χωρίς να ενοχλούν τους κατοίκους της. Η λειτουργία, βέβαια, και αυτών θα γίνεται με την προβλεπόμενη άδεια που θα χορηγείται με αυστηρούς όρους.
3. Για τα καταστήματα αυτά, θα πρέπει να προβλέφθουν *ειδικοί όροι* λειτουργίας. Η δραστηριότητάς τους θα πρέπει να γίνεται στον εσωτερικό τους χώρο και μόνο και θα πρέπει να είναι μικρής κλίμακας για να μην ενοχλούν τους κατοίκους.
4. Για την αύξηση του μόνιμου πληθυσμού, όπως έχει ήδη αναφερθεί, θα βοηθούσαν ακόμα τόσο τα διάφορα **οικιστικά προγράμματα του ΟΕΚ** όσο και η δημιουργία **φοιτητικών εστιών** που, να μεν, ο πληθυσμός αυτός δεν είναι μόνιμος αλλά θα «ζωντάνευε» όλους τους μήνες του χρόνου την Μεσαιωνική Πόλη.
5. Στα θέματα της *εκπαίδευσης, της πρόνοιας και της ψυχαγωγίας* των κατοίκων οι λύσεις που προτείνονται, συνεχώς από το 1987 έως σήμερα θα πρέπει επιτέλους να υλοποιηθούν. Αυτές είναι η δημιουργία σχολείων σε κάθε γειτονιά της Μεσαιωνικής Πόλης, η δημιουργία **βρεφονηπιακών σταθμών και ΚΑΠΗ, χώρων αθλητισμού και πρασίνου**. Για να υλοποιηθούν αυτά, θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν διάφορα ακίνητα του Δημοσίου που μένουν κλειστά. Για τους χώρους πρασίνου και αθλητισμού προτείνεται να χρησιμοποιηθούν οι βομβαρδισμένες περιοχές, από τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, και οι οποίες είναι εγκαταλελειμμένες. Με τη δημιουργία μάλιστα σχολείων θα αντιμετωπισθεί και η γήρανση του πληθυσμού της Παλιάς Πόλης

καθώς θα διευκολύνεται η πρόσβαση των παιδιών σε αυτά γεγονός που θα βοηθάει και τους γονείς.

6. Τέλος, αν και θα τις αναπτύξουμε παρακάτω αναλυτικά, οι λύσεις των υποδομών, που διευκολύνουν και αυτές με τη σειρά τους τους κατοίκους της Μεσαιωνικής Πόλης, είναι η εξέλιξη τους και η ολοκλήρωση των «**Υπόγειων Δικτύων**».

7.1.2. Λύσεις για την κατάληψη των κοινόχρηστων χώρων της.

Όπως, αναφέρθηκε και στην οικεία παράγραφο η κατάληψη των κοινόχρηστων χώρων γίνεται από τους καταστηματάρχες τόσο των εμπορικών όσο και των υγειονομικών καταστημάτων.

Οι λύσεις που προτείνονται για την αντιμετώπιση αυτού του προβλήματος είναι ίσως οι εξής :

1. Η **χωροθέτηση** των κοινόχρηστων χώρων *επακριβώς* που μπορούν να χρησιμοποιηθούν τόσο για την έκθεση των εμπορευμάτων όσο και για τη τοποθέτηση των «τραπεζοκαθισμάτων».
2. Ο συνεχόμενος και ουσιαστικός **έλεγχος** από τα αρμόδια όργανα για την τήρηση των χώρων αυτών που έχουν παραχωρηθεί και η επιβολή των προβλεπόμενων από το Νόμο κυρώσεων χωρίς καμία εξαίρεση.
3. Η αποτελεσματική **αλλαγή** του νομικού πλαισίου που εφαρμόζεται για αυτούς. Δυστυχώς, οι κυρώσεις που προβλέπονται για την παράνομη κατάληψη των κοινόχρηστων χώρων είναι σχεδόν μηδαμινές αν αναλογιστούμε πως χρειάζονται 10 μηνύσεις για την αφαίρεση αδείας των καταστημάτων που παραβιάζουν και καταλαμβάνουν παράνομα τους κοινόχρηστους χώρους και ότι τα πρόστιμα που επιβάλλονται είναι μικρά.
4. Όσον αφορά τους «παραδοσιακούς» *πλανόδιους μικροπωλητές* και *καλλιτέχνες*, οι οποίοι όπως ήδη είπαμε είναι κατά τα άλλα αποδεκτοί καθώς δημιουργούν ένα κλίμα αλλοτινής εποχής, για να μην δημιουργούν πρόβλημα τόσο στους αρχαιολογικούς χώρους όσο και στους κατοίκους θα έπρεπε να βρίσκονται σε συγκεκριμένα σημεία. Τα προτεινόμενα σημεία αυτά είναι :
 - Στην **πύλη ντ' Αμπουάζ** με την δημιουργία σταθερών περιπτέρων λιανοπωλητών με παραδοσιακή τόσο κατασκευή όσο και προϊόντα.

- Στην **περιοχή της Κολώνας** η λειτουργία κινητών περιπτέρων με ίσως ξηρούς καρπούς ή παγωτό και σε παραδοσιακές «άμαξες».
- Η εγκατάσταση των «ζωγράφων», πλανόδιων καλλιτεχνών, στην πύλη **ντ' Αμπουάζ, δίπλα στο Καστέλο**, και στην συμβολή των οδών 7^{ης} Μαρτίου και της πλατείας Χριστοφόρου Πατριάρχου Αλεξανδρείας. Και
- Η εμφάνιση άλλων καλλιτεχνών, όπως μουσικών, εντός των τειχών της Μεσαιωνικής Πόλης είτε δίπλα στους ζωγράφους, είτε στις πλατείες και μόνο υπό την προϋπόθεση να «είναι» και αυτοί παραδοσιακοί (σε θέμα εμφάνισης και μουσικής).

7.1.3. Λύση κυκλοφοριακού και στάθμευσης.

Είναι κατανοητό ότι η λύση της μη κυκλοφορίας οχημάτων εντός της μεσαιωνικής Πόλης είναι ανεδαφική. Ωστόσο, η ύπαρξη οχημάτων εντός αλλά και η μεγάλη κυκλοφορία τους εκτός της πρέπει να αντιμετωπισθεί και μάλιστα αποτελεσματικά, όπως άλλωστε και το πρόβλημα της στάθμευσης.

Μια λύση στο κυκλοφοριακό, θα ήταν η είσοδος, η κυκλοφορία και η στάθμευση των οχημάτων εντός του παραδοσιακού οικισμού **μόνο των κατοίκων της**. Όλα τα υπόλοιπα αυτοκίνητα που πρέπει να εισέρχονται σε αυτή όπως οχήματα τροφοδοσίας, αστυνομίας κλπ, θα εισέρχονται εντός αυτής υπό όρους και μόνο με συγκεκριμένο ωράριο το οποίο δεν θα πρέπει να είναι σε ώρες που η Μεσαιωνική Πόλη κατακλύζεται από κόσμο.

Μια πρόταση που θα μπορούσε να εφαρμοσθεί για την κυκλοφορία των κατοίκων εντός αυτής θα ήταν και η **χρήση ποδηλάτων** σε όλη την έκταση της και στους εμπορικούς δρόμους εκτός από τις ώρες που υπάρχει αυξημένη κίνηση πεζών.

Τέλος, η αποτελεσματική *αστυνόμευσης των πυλών* της Μεσαιωνικής Πόλης θα έλυνε το πρόβλημα της παράνομης εισόδου άλλων οχημάτων εκτός από των επιτρεπόμενων. Μια λύση που μπορούμε να προτείνουμε είναι η ύπαρξη **δημοτικών αστυνομικών** στις εισόδους της, όπως στην είσοδο του Αγίου Παντελεήμονα ή στην Κολώνα, αλλά και η τοποθέτηση **βυθιζόμενων εμποδίων** σε κάποιες από αυτές

(Κολώνα, Ακαντιάς) όπως και σε συγκεκριμένους δρόμους της (π.χ. Ιπποτών, πλατεία Κλεοβούλου).

Όσον αφορά το κυκλοφοριακό πρόβλημα που υπάρχει *εκτός των τειχών* της αυτό θα αντιμετωπισθεί αποτελεσματικά με την δημιουργία στην περίμετρο των τειχών της Μεσαιωνικής Πόλης **πεζόδρομου και ποδηλατόδρομου** στην παράκτια ζώνη και την τάφρο που θα δοθούν στους επισκέπτες της και με τη δημιουργία των **περιφερειακών δρόμων** που κατασκευάζονται για την είσοδο των οχημάτων όχι μόνο στην Μεσαιωνική Πόλη αλλά και για στο κέντρο της κύριας πόλης. Ακόμα, **ποδηλατόδρομος** θα μπορούσε να δημιουργηθεί και στην περιμετρική ζώνη της παλιάς Πόλης όπως στις οδούς Δημοκρατίας, Βύρωνος και Φιλελλήνων. Τέλος, για την αποσυμφόρηση λόγω των πούλμαν με τους τουρίστες αυτά θα μπορούσαν να σταθμεύουν στο εμπορικό λιμάνι και από κει είτε να κινούνται οι τουρίστες **πεζοί** δίπλα στα τείχη και την θάλασσα είτε να κινούνται με μικρά **ηλεκτρικά πούλμαν** που θα εξυπηρετούν μόνο αυτούς.

Για το πρόβλημα της *στάθμευσης*, που είναι επακόλουθο του κυκλοφοριακού μπορούν να προταθούν οι εξής λύσεις :

- Η **στάθμευση εντός οδού** θα γίνεται μόνο σε διαμορφωμένους χώρους εντός των γειτονιών και σε μεγάλους δρόμους της Μεσαιωνικής Πόλης (π.χ. στις οδούς Διονυσίου, Εκάτωνος) και υπολογίζεται ότι καλύπτει 350 με 400 θέσεις.
- Η **στάθμευση εκτός οδού** προτείνεται να γίνεται σε ακάλυπτους χώρους, όπως τα βομβαρδισμένα μέτωπα, και μάλιστα προτείνεται να τοποθετηθούν σε αυτά πέργκολες με αναρριχώμενα φυτά ώστε να ενισχυθεί και το πράσινο των περιοχών αυτών. Υπολογίζονται περίπου 200 θέσεις.
- Η **στάθμευση στα κτίρια** μπορεί να γίνει σε κτίρια εγκαταλελειμμένα ιδιοκτησίας του Δημοσίου όπου θα διαμορφωθεί ο ισόγειος χώρος τους για την στάθμευση 10-15 αυτοκινήτων. Έτσι μπορούν να δημιουργηθούν περίπου 90 θέσεις στάθμευσης.
- Τέλος, μπορούν να δημιουργηθούν και **δύο υπόγειοι χώροι** στάθμευσης, ένας στο μουσουλμανικό σχολείο και στον υπόγειο χώρο αυτού και ένας στην Πλατεία Αθηνάς. Ο αριθμός των θέσεων υπολογίζεται περίπου στις 100.
- Για το πρόβλημα της *στάθμευσης εκτός των τειχών* θα πρέπει να δημιουργηθούν χώροι στάθμευσης επαρκής εκτός αυτών. Μπορούν να

δημιουργηθούν μεγάλοι χώροι στάθμευσης, υπόγειοι ή όχι, στην περιμετρική ζώνη της Μεσαιωνικής Πόλης, όπως στην **Κολώνα, στο Νεώριο, στο τουριστικό λιμάνι, στο Θέρμαι.**

Τέλος, όλες οι πτυχές του κυκλοφοριακού προβλήματος και της στάθμευσης που δημιουργείται εκτός των τειχών της θα μπορούσε να αντιμετωπισθεί με την **αποτελεσματική λειτουργία των αστικών συγκοινωνιών**, δηλαδή με την συνεχόμενη και σύντομη πρόσβαση των επισκεπτών και όχι μόνο στην Παλιά Πόλη με λεωφορεία.

7.1.4. Λύσεις για τον Θόρυβο.

Το πρόβλημα των θορύβων, όπως έχει ήδη αναφερθεί, οφείλεται κυρίως σε δυο παράγοντες : στη μουσική των BAR και στα «μηχανάκια».

Όσον αφορά στη μουσική, οι λύσεις που μπορούν να προταθούν είναι πρώτα από όλα ο αποτελεσματικός έλεγχος από τα αρμόδια όργανα αλλά και το κλείσιμο της μουσικής τις ώρες που προβλέπονται. Η μουσική, σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, πρέπει να κλείνει τα μεσάνυχτα κάτι που βεβαίως, δεν μπορεί να γίνει καθώς έτσι δεν θα υπάρχει ψυχαγωγία στην Παλιά Πόλη. Για να εναρμονισθούν λοιπόν αυτά τα δύο θα πρέπει να βρεθεί μια μέση λύση. Αυτή ίσως μπορεί να είναι :

- Τα καταστήματα να κλείνουν τη μουσική στις **μιάμιση** τη νύχτα. Τουλάχιστον στον εξωτερικό χώρο τους και όσα επιθυμούν την συνέχιση της λειτουργίας τους και την χρήση μουσικής να εγκαταστήσουν **άριστο ηχομονωτικό σύστημα** στο εσωτερικό τους ώστε να λειτουργούν αλλά ταυτόχρονα να μην παραβιάζουν και το Νόμο.

Όσον αφορά στον έτερο παράγοντα του θορύβου, στα «μηχανάκια», η αντιμετώπιση του προβλήματος που δημιουργούν θα πρέπει να αντιμετωπισθεί όπως ακριβώς και το γενικό κυκλοφοριακό πρόβλημα που υπάρχει εντός των τειχών της Μεσαιωνικής Πόλης, με την μείωση της εμφάνισης τους εντός αυτής αλλά και με την τήρηση της επιτρεπόμενης ταχύτητας των 20χλμ. ώστε να μην κάνουν τόσο θόρυβο.

7.2. Λύσεις περιβαλλοντικού ιστού της Μεσαιωνικής Πόλης.

Λέγοντας περιβαλλοντικό ιστό εννοούμε όλα τα θέματα που υπάρχουν στο εν γένει περιβάλλον της Μεσαιωνικής Πόλης. Τόσο θέματα των υποδομών και αναπλάσεων κτιρίων όσο και σε θέματα ατμόσφαιρας.

7.2.1. Λύσεις στις υποδομές – Αναπλάσεις κτιρίων.

Οι υποδομές της Μεσαιωνικής Πόλης, το αποχετευτικό, το ενεργειακό, οι τηλεπικοινωνίες, η τηλεόραση, ο φωτισμός και το οδόστρωμα δεν καλύπτουν όλη την έκταση της πόλης και σε μερικά σημεία της είναι απαρχαιωμένα.

Τα «Υπόγεια Δίκτυα», λοιπόν, θα πρέπει να επεκταθούν σε όλη την έκταση της Παλιάς Πόλης και να την καλύψουν ολόκληρη ώστε να αντιμετωπισθούν τα προβλήματα που δημιουργούνται. Ακόμα, και για την τηλεόραση θα πρέπει να δημιουργηθεί υπόγειο δίκτυο ώστε να πάνε να υπάρχουν οι αντιαισθητικές κεραίες.

Για το ενεργειακό, μάλιστα, προτείνεται η λύση των **ανανεώσιμων πηγών** ενέργειας και ειδικά της **ηλιακής ενέργειας** η οποία λόγω του κλίματος της χώρας μας αλλά και ειδικά λόγω της μεγάλης ηλιοφάνειας του νησιού βρίσκεται άφθονη σε αυτό.

Θα πρέπει ακόμα, το οδόστρωμα να αντικατασταθεί σε όλη την έκταση της Μεσαιωνικής Πόλης με **πλάκες «Λάρδου»**, οι οποίες είναι και παραδοσιακές του νησιού αλλά και εξυπηρετούν καλύτερα την κίνηση των πεζών. Βέβαια, επιθυμητό θα ήταν να συνεχίσει η Μεσαιωνική Πόλη να έχει τους παραδοσιακούς δρόμους της με τις θαλάσσιες πέτρες αλλά μόνο εφόσον δημιουργηθούν σε αυτούς πεζοδρόμια που θα εξυπηρετούν τους πεζούς.

Για τον φωτισμό των κοινόχρηστων χώρων θα πρέπει αυτός να γίνει επαρκής με την τοποθέτηση επιπλέον φωτιστικών μέσων, οι οποίες όμως να έχουν τέτοια μορφή και χρώμα που να ταιριάζουν με τον υπόλοιπο παραδοσιακό οικισμό, ενδεικτικά προτείνονται τα λεγόμενα «φαναράκια», ώστε να τονωθεί το αίσθημα ασφάλειας αλλά και για να αρχίσει η πόλη να δείχνει ζωντανή και πάλι.

Τέλος, οι αναπλάσεις κτιρίων πρέπει να γίνουν από την Πολιτεία η οποία θα στηριχθεί στον σχετικό νόμο (Ν.2508/1997) και μάλιστα σύντομα. Ενδεικτικά προτείνονται οι εξής αναπλάσεις πλατειών :

1. Στην **πλατεία Αθηνάς** προτείνεται η δημιουργία *δημοτικού ιατρείου*, για να εξυπηρετεί την περιοχή του εμπορικού κέντρου και την γειτονιά του Αγίου Φανουρίου, *ΚΕΠ* και *δημοτική αστυνομίας*.
2. Στην **πλατεία Λεωνιδίου Ροδίου** επιδιώκεται η αποκατάσταση του πολεοδομικού της ιστού με την δημιουργία *οικιστικών συγκροτημάτων*.
3. Στην **πλατεία Πεισιρόδου**, όπου αποτελεί ένα από τα βομβαρδισμένα μέτωπα της Μεσαιωνικής Πόλης, θα μπορούσε να γίνει γενική ανάπλαση του μεσαιωνικού ιστού της και η δημιουργία *Μουσείου* της Ιστορίας του νησιού, αλλά και η δημιουργία *αθλητικών χώρων* όπως γηπέδων μπάσκετ ή 5Χ5.
4. Ακόμα, προτείνονται και αναπλάσεις **μεμονωμένων κτιρίων** και κυρίως του Δημοσίου, όπως για παράδειγμα ο πύργος Naillac που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως μουσείο και το τέως μουσουλμανικό σχολείο που μπορεί ακόμα και να επαναλειτουργήσει, τόσο για την αποκατάσταση της εικόνας τους όσο και για να χρησιμοποιηθούν αυτά και για ως κοινωφελείς υποδομές αλλά και ως κατοικίες.

Πρέπει να τονιστεί, το γεγονός ότι και οι αναπλάσεις των κτιρίων που προτείνονται στην παρούσα παράγραφο αποτελούν λύσεις άμεσα υλοποιήσιμες και αναγκαίες για την εν γένει εικόνα αλλά και την ζωή των κατοίκων.

7.2.2.. Λύσεις για την ατμοσφαιρική ρύπανση.

Η ατμοσφαιρική ρύπανση που παρουσιάζει η περιοχή της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου οφείλεται στις εκπομπές ρύπων από τα μηχανοκίνητα οχήματα και από τις καύσεις του πετρελαίου θέρμανσης.

Οι ρύποι από τα οχήματα θα αντιμετωπισθούν με τον ίδιο τρόπο όπως το γενικό κυκλοφοριακό της πρόβλημα που θα εκτεθεί παρακάτω.

Η λύση που προτείνεται για την αντιμετώπιση των ρύπων από την καύση πετρελαίου θέρμανσης είναι η χρήση εναλλακτικών τρόπων θέρμανσης όπως με *αντλίες θερμότητας και γεωθερμία*.

Μολονότι, η ατμοσφαιρική ρύπανση δημιουργεί προβλήματα στους κατοίκους της Μεσαιωνικής Πόλης, είναι κατανοητό πως η λύση της δεν είναι προτεραιότητα και δεν πρέπει να είναι από την στιγμή που τον οικισμό τον ταλανίζουν μεγαλύτερα και σοβαρότερα προβλήματα (όπως το οικιστικό).

7.3. Λύσεις Νομοθετικού Πλαισίου.

Η επίλυση, όπως έχει ήδη αναφερθεί, πολλών προβλημάτων της Μεσαιωνικής Πόλης θα ήταν εύκολη και αποτελεσματική αν υπήρχε ένα νομοθετικό πλαίσιο που θα αφορούσε αποκλειστικά την Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου και θα την αντιμετώπιζε όπως θα έπρεπε σαν έναν ιδιαίτερο και μοναδικό, ζωντανό μεσαιωνικό οικισμό με μεγάλο πολιτιστικό πλούτο.

Θα πρέπει, λοιπόν, να εκδοθεί ένας Νόμος ή Διάταγμα που θα θεσπίζει συνολικά τα εξής :

- ένα **πλαίσιο κινήτρων** για την αποκατάσταση και εκσυγχρονισμό των κατοικιών με την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας και την ενίσχυση της ιδιωτικής κατοικίας.
- ένα ευέλικτο και εξειδικευμένο θεσμικό πλαίσιο για **παραδοσιακούς οικισμούς** με στόχο τις αναπλάσεις των κτιρίων και των περιοχών γενικά.
- ένα αποτελεσματικό θεσμικό πλαίσιο **αντιμετώπισης της «παραβατικότητας»**, των κατοίκων αλλά και των ανθρώπων γενικά που εισέρχονται σε αυτήν (καταστηματάρχες, επισκέπτες, τουρίστες, εργαζόμενοι κλπ).
- **ειδικές χρηματοδοτήσεις** για τον παραδοσιακό αυτό οικισμό, με τη χρηματοδότηση κυρίως των υποδομών της αλλά και με την ετήσια απόδοση χρημάτων για αυτήν.
- Και τέλος, το νομικό αυτό μόρφωμα θα πρέπει να δημιουργεί ξεχωριστή **Διεύθυνση Μεσαιωνικής Πόλης**, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η συντονισμένη παρακολούθηση και υλοποίηση των στόχων του πολεοδομικού σχεδιασμού στη Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου αλλά και **Υπηρεσία Ελέγχου** όλων των παραβάσεων που υφίστανται σε αυτήν.

Τέλος, το Νομοθετικό Πλαίσιο, η αλλαγή του και η εναρμόνισή του στις ανάγκες της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου μπορεί να είναι άμεσα αναγκαία και να επιλύουν, όταν και αν θεσμοθετηθεί, πολλά προβλήματα της αλλά δεν θα πρέπει αυτό να αποτελέσει τροχοπέδη για την άμεση εφαρμογή των «επείγουσών» λύσεων που έχουν προταθεί.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Βακαλή Άρτεμις, Αθήνα 2010. Διπλωματική Εργασία «Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου. Η Πόλη, τα Προβλήματα και η συμβολή του Κτηματολογίου» Βακαλή Άρτεμις, Αθήνα 2010.
2. Καραγιάννη Κ. 2006 «Στατιστικά στοιχεία Δήμου Ροδίων», Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων.
3. Κεφαλά Κωνσταντία www.odysseus.culture.gr, άρθρο της Αρχαιολόγου
4. Μανούσου Κ. «Έρευνα 2004», Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων.
5. Μωραΐτου Ε. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ρόδου 2005
6. Ντέλλας Κ. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ρόδου 1987
7. Νύλλας Γ. 2002 Προγραμματική Σύμβαση Πολιτισμικής Ανάπτυξης για την προστασία, διαχείριση και βιώσιμη ανάπτυξη της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου.
8. Παπαχριστοδούλου Γ. Ειδική Πολεοδομική Μελέτη Μεσαιωνικής Πόλης 2012
- 9.
10. Ρεβυθιάδου Α. «Έρευνα 1994», Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης (ΑΠΘ)
11. Λίλη Χριστοφάκη – Τρίπλη 2002. «Κοινωνικό – Οικονομική αποτύπωση Μεσαιωνικής Πόλης», Γραφείο Προγραμματισμού και Τεκμηρίωσης Δήμου Ροδίων, Λίλη Χριστοφάκη – Τρίπλη.
12. Κτηματολόγιο Ρόδου
13. ΕΣΥΕ (ΕΘΝΙΚΗ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΕΛΛΑΔΟΣ)
14. ΕΚΚΕ (ΕΘΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ)
15. www.wikipedia.org
16. www.monumenta.org
17. www.rhodes.gr