

## ANALIZA REVITALIZACIJSKE PROBLEMATIKE KOPRSKEGA MESTNEGA JEDRA; FIZIČNI PROSTOR IN DRUŽBENE VSEBINE

Marjan HOČEVAR

Fakulteta za družbene vede, SI-1000 Ljubljana, Kardeljeva ploščad 5

### IZVLEČEK

*Revitalizacijska analiza koprškega starega mestnega jedra kaže na zaostrovanje razkoraka v razvojni dinamiki novejših mestnih predelov Kopra in centralnega - staromestnega. Ponovno vzpostavljanje centralnosti mestnega jedra ni mogoče, saj razvojni trendi v svetu kažejo na nujno razpršitev aktivnosti na vseh prostorskih ravneh. To pomeni, da je potrebna razmišljanje v smeri rehabilitacije edinstvenih že obstoječih in odkrivanju potencialnih lokacijskih, societalnih, ambientalnih ter simbolnih prednosti. Bistveno je upoštevanje dveh enakovrednih kriterijev: zagotavljanje integracijskih funkcij in hkrati omogočati skupinam in posameznikom različne oblike individualnosti v prostoru. Izhodiščna ni fizična, obnovitveno-graditeljska prenova, temveč usklajeno in pretehtano mesebojno upoštevanje treh elementov: družbene dinamike, posameznika in grajenih struktur.*

**Ključne besede:** revitalizacija, gentrifikacija, integracijske funkcije, selektivnost, diverzifikacija, demasifikacija, identiteta

### 1. UVOD

Podatki javnomnenjske raziskave kažejo, da kar 41% Koprčanov raje ostane doma, kot da bi šli npr. na gledališko predstavo na prostem pred Pretorsko palačo. Več kot 35% pa jih meni, da je prebivanje v koprškem starem mestnem jedru primerno le za tiste, ki si za bivanje ne morejo zagotoviti kaj boljšega.

To sta samo dva empirična podatka, ki kažeta na resnost problematike zamiranja (družabnega) življenja in slabih bivanjskih razmer v koprškem starem mestnem jedru.

Besedilo je osredotočeno na identifikacijo, retrospektivo in delno sistematizacijo problematike nekaterih ključnih družbenih funkcij in fizičnih struktur v starem mestnem jedru Kopra z **vidika potreb po njihovi prenovi z upoštevanjem globalnih družbeno-prostorskih trendov oz. sprememb ob koncu tisočletja** (glej poglavje 5). Revitalizacija koprškega mestnega jedra je postavljena v

širši kontekst dolgoročnega razvoja mestnih področij in mestne občine Koper.

Za analizo so izhodiščni preliminarno pridobljeni "terenski" podatki in informacije,<sup>1</sup> ki nedvoumno kažejo na **zaostrovanje razkoraka v razvojni dinamiki novejših mestnih predelov Kopra ter centralnim - staromestnim, še posebej glede bivanjskega standarda ter javnih, družbenih vsebin**. Degradacija koprškega starega mestnega jedra je posledica predvsem bivanjske in nato v večji meri tudi funkcijske radialno-frontalne širitve (rasti) mesta proti zaledju, kjer so se postopoma izoblikovali sorazmerno samozadostni (sub)lokalni centri. Po eni strani se je zmanjševal pomen prostorske centralnosti in s tem izpraznjenosti javnih vsebin staromestnega centra, po drugi strani pa so staromestni predeli v večini postajali bivanjsko zatočišče najšibkejših socialnih struktur prebivalstva. Današnja prostorska "slika" mesta Koper kaže določene značilnosti "problematičnih urbanih conacij"<sup>2</sup> s povsem novimi centralnimi lokacijami, kakršne so tudi

1 Pričujoči članek predstavlja nekatere bistvenejše ugotovitve iz raziskave, katere prvi, inventarizacijski del je potekal v letu 1997, drugi del, javnomnenjska raziskava na območju Mestne občine Koper, pa od januarja do marca 1998.

2 Tu gre za pretežno monofunkcionalnost (spalna naselja, poslovna izključnost) predelov mesta, ki je značilen za klasični industrijski tip mesta (Frisbie, Kasarda: 1988:35).

sicer značilne za hitro razvijajoča se evropska mesta. Pogojno lahko mestu Koper v kontekstu prostorsko-časovne dinamike pripišemo celo nekakšno ameriško vzorčnost, saj sta vitalna bivanjska (rezidencialna) in poslovna (funkcijska) pasova vedno bolj jasno zamejena in se "odmikata" od mestnega jedra. Obenem pa je staro mestno jedro do sredine osemdesetih let občutno bivanjsko in funkcijsko stagniralo.

Pristop k revitalizaciji,<sup>3</sup> ki smo ga v raziskavi skušali konkretizirati, ni klasično zavzemanje za ponovno vzpostavljanje vseobsežne centralnosti mestnega jedra, saj splošni razvojni trendi v svetu kažejo na nujno, še bolj radikalno **razpršitev aktivnosti na vseh prostorskih ravneh, tudi v mestih**. To pa za koprsko staro mestno jedro pomeni, da je potrebno razmišljati v smeri rehabilitacije edinstvenih že obstoječih in odkrivanju potencialnih lokacijskih, societalnih, ambientalnih ter simbolnih prednosti, ne pa načrtovati iz preteklosti preslikano centralnost. Takšen pristop temelji na predpostavki, da morajo revitalizacijski posegi upoštevati dva bistvena in enakovredna postmoderna kriterija: **zagotavljanje integracijskih funkcij** (družabnost, "zapolnjenost", raznovrstnost, nesegregiranost, dostopnost) in **hkrati omogočati skupinam, organizacijam ter posameznikom različne oblike individualnosti v prostoru** (selektivnost, ločenost, samostojnost).

Pomemben je tudi poudarek, da v izhodišču našega razumevanja revitalizacije ni le fizična, obnovitveno-graditeljska prenova, temveč usklajeno in pretehtano mesebojno upoštevanje treh elementov: pospešene **družbene dinamike** (spreminjanja javnih societalnih vsebin), **posameznika** (prebivalca, obiskovalca) in **grajenih struktur** (stanovanj, javnih poslopij, odprtih prostorov ipd.) v razmerju med novimi (modernimi) in starimi (tradicionalnimi) družbeno-prostorskimi vsebinami (funkcijami). "Rdeča nit" revitalizacije torej ni muzealizacija temveč, dinamizacija, oživljanje - mestnega jedra.

## 2. AKTERJI IN TEMELJNE SKUPINE PROBLEMOV PRI REVITALIZACIJI KOPRSKEGA MESTNEGA JEDRA

Revitalizacijo pojmuje kot sistematični in večsektorski, ali boljše, nadsektorski dolgoročneje zasnovan projekt, kjer so jasno opredeljeni cilji oz. problemska področja fizične in družbene prenove ter vse posredno ali neposredno vpletene skupine akterjev. Tu na kratko analiziramo kolektivne in individualne akterje ter njihovo vlogo pri prenovi. Ena pomembnih podlag pri za-

snovi revitalizacijskega načrta je upoštevanje javnega mnenja.

### 2.1 Akterji revitalizacije

Današnje vsebinske "izpraznjenosti", "opustelosti" starega koprškega centra, nad katero obupujejo v največji meri kulturniško razmišljujoči Koprčani in obiskovalci, ni mogoče "rešiti" prvenstveno ali samo z "marketinškim" usmerjanjem k načelnim pozitivnim vrednostnim opredelitvam tega prostora med večinsko populacijo občine v smislu krepitve pozitivne identifikacije oz. navezanosti nanj. Ta dejavnik je lahko učinkovit šele takrat, ko so vsaj delno že otipljivi učinki postopkov **rehabilitacije** aktualnih družbenih in fizičnih degradiranih pogojev bivanja, neatraktivnosti obiskovanja, skratka, ko ljudje zaznajo pozitivne spremembe. Če ne pripišemo prevelike vloge spontanim, neformalnim oblikam rehabilitacije, česar sicer ni potrebno zanemariti, se moramo spoprijeti s ključnimi akterji, njihovimi posamičnimi interesi in potencialnim deležem vsakega od njih pri procesu prenove. Temeljni akterji, ki jih tu zgolj navajamo, so:

- institucije: občina in njene administrativne ustanove, državne (centralne) ustanove, politične stranke, paradržavna združenja

- interesni lobiji in vplivni posamezniki: kombinacija političnih, gospodarskih in interesov civilne družbe, združenja in klubi, vplivni posamezniki - mnenjski voditelji oz. ti. "sive eminence"

- kapital: lokalni in regionalni dominantni gospodarski subjekti - podjetja, finančne fondacije, komercialne banke kot potencialni investitorji in kreditodajalci

- stroka: (občinske) strokovne službe, neodvisni strokovnjaki, finančni eksperti, znanstvene študije, nacionalne primerjalne ekspertize

- prebivalstvo: posamezniki in javno mnenje; prebivalstvo starega mestnega jedra, prebivalstvo občine kot uporabniki prostorov.

Nenazadnje je omenjenim akterjem, posebej pa občini Koper, potreben okvirni, vendar jasen odgovor na vprašanje: **kaj z revitalizacijo vsak od akterjev pridobi oz. kakšne so koristi in kakšni so na drugi strani stroški**. Seveda pa je odgovor odvisen od perspektive posameznih akterjev, katerih interesi so lahko nezdružljivi. Če je pobudnik in koordinator občina Koper, kar je najbolj smiselno za doseg konsenza med udeleženci, mora ta ostalim akterjem prepričljivo predočiti predvsem revitalizacijske koristi oz. prednosti (tudi finančne).

3 V besedilu uporabljamo tri analitične pojme, ki zadevajo načrtno urbane spremembe. 1. URBANO PRENOVO razumemo kot najširši okvir, ki zajema tekoče in predvidene procese preobrazbe in posodobitve fizično-prostorskih, gospodarskih ter družbenih struktur v strategiji razvojnih sprememb urbanega (mestnega) območja občine Koper, 2. REVITALIZACIJO definiramo kot enega specifičnih in hkrati najbolj kompleksnih segmentov urbane obnove. Relevantnost prostorske (lokacijske) zamejitve je sorazmerno natančno definirana z zgodovinsko utrjenimi simbolnimi in identifikacijskimi kriteriji, 3. REHABILITACIJA degradiranih pogojev bivanja je sociološka kategorija in obenem eden temeljnih družbenih ciljev revitalizacije.

ne). Vsako skupino akterjev posebej mora motivirati tako, da ji kot koordinator omogoči primeren delež sodelustve pri načrtovanju ter izvedbi.<sup>4</sup>

## 2.2 Temeljne skupine problemov pri revitalizaciji

Identificirane so skupine značilnih perečih problemov, ki v postopkih prenove zahtevajo postopno, usklajeno in sistematično reševanje.<sup>5</sup>

### 2.1.1 Problematična demografska gibanja

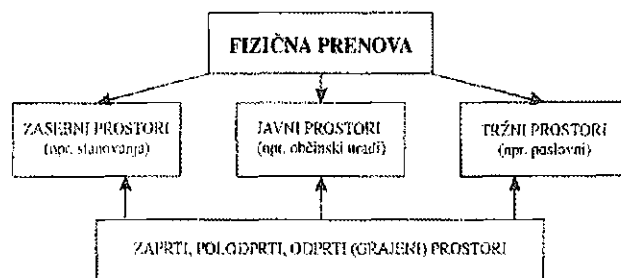
Tu izstopa negativni selitveni saldo (skupaj z visoko stopnjo mortalitete), saj se je od leta 1961 v mestnem jedru zmanjšalo število prebivalcev za 38,5%. Danes je delež staromestnega prebivalstva 11,9%, pred 35 leti pa je bil več kot 30%. Problematična je tudi zamenjava etnične "slike", ki je (zdaj) zgolj navidezno pestra. Neuravnotežena etnična sestava je del strukturnega problema občine, vendar pa je prav v mestnem jedru najbolj izrazita. V svetu je že preizkušen model postopnega in premišljenega ti. "mehkoga prebivalstvenega oplemenitenja" (gentrifikacije), kot del načrtne staromestne rehabilitacije. Nazoren je podatek, da 35,4% vprašanih v javnomnenjski raziskavi meni, da je prebivanje v koprskem starem mestnem jedru primerno le za tiste, ki si ne morejo zagotoviti kaj boljšega. 38,1% vprašanih pa ocenjuje, da je to področje neprijetno za bivanje. Za vsakega šestnajstega vprašanega je od vseh negativnih lastnosti najbolj moteča etnična sestava prebivalstva. Od šestnajstih motečih dejavnikov zavzema problematika "Neslovencev, tujcev, ne-avtohtonosti sedmo mesto."<sup>6</sup> Npr. pritegnitev slojevske in starostne pestrosti stanovalcev bi pomenila predvidena ustanovitev obalne univerze ali vsaj povečanje števila visokošolskih ustanov. To bi bil "ukrep", ki bi vsaj delno prispeval k postopni spremembi demografske strukture.

### 2.1.2 Funkcijska problematika

Opazen je splošen trend praznenja in siromašenja funkcionalnih (ekonomskih, neprofitnih, prostočasovnih) dejavnosti, še posebej do sredine osemdesetih let. Zadnjih deset let je sicer zaznaven porast storitvenih dejavnosti, vendar ni načrtovan in dovolj diverzificiran, zato prihaja do pretirane funkcionalne "fluktuacije", uniformnosti in storitvene cenenosti. Vprašani v raziskavi postavljajo slabe oz. nezadovoljive storitve v starem mestnem jedru na drugo mesto motečih dejavnikov, takoj za problematiko parkirišč in pred komunalno ne-

urejenostjo. 78% jih meni, da nakupovalna raznovrstnost ni zadovoljiva. Sem sodi tudi nedinamičnost časovne in prostorske organizacije, nezapolnjenost javnih in poljavnih prostorov oz. določenih lokacij v dnevu, tednu, sezoni ipd. **Ugotovljena je precejšnja neskladnost med zastarelo fizično urbano strukturo in družbeno dinamiko oz. spreminjajočimi se, sodobnimi življenjskimi stili ter potrebami ljudi.** V tem oziru bi bilo potrebno zagotoviti večjo razvidnost in fleksibilnost lastninskih razmerij (npr. mešana lastništva, razdelane oblike najemništva), posebej v razmerju med občino in različnimi zasebnimi interesi. Razmerje med tržnimi, poltržnimi in netržnimi (javni) prostori, ki so v domeni občine, bi moralo biti prilagodljivo oz. takšno, da zagotavlja vnašanje vsebin, ki pospešujejo raznovrstnost in kvalitetno izrabo (glej sheme 1, 2,3).

**Shema 1: Fizična prenova grajenih struktur.**  
**Scheme 1: Physical renovation of built structures.**



### 2.1.3 Problematika družbenosti in individualnosti

Gre za univerzalen trend, ko mestni (javni) prostori zgubljajo integracijski pomen ob istočasni krepitvi domocentričnosti in drugih oblik individualnosti (glej shemo 3). Eden revitalizacijskih ciljev je vzpostavljanje pogojev za povečevanje družabnosti zunaj doma, na oz. v javnih in poljavnih mestnih prostorih. V tem smislu so nazorni trije podatki iz javnomnenjske raziskave: 42,1% vprašanih je pritrdilno odgovorilo, da prosti čas raje preživljajo doma, kot pa da bi šli npr. na gledališko predstavo na prostem pred Pretorsko palačo, 64,8% vprašanih pa se v starem mestnem jedru zadržuje izključno zaradi nujnih, neodložljivih opravkov (npr. administrativnih). 32,8% vprašanih Koprčanov skoraj nikoli ali sploh nikoli ne gre tja na sprehod oz. brez točno določenega namena. Vendar pa je očitno, da so razlog obiskovanja neustrezne javne vsebine oz. storitvena ponudba, ki ni konkurenčna npr. televizijskim programom. Posebej je izrazita **pasivizacija javnega dogajanja v**

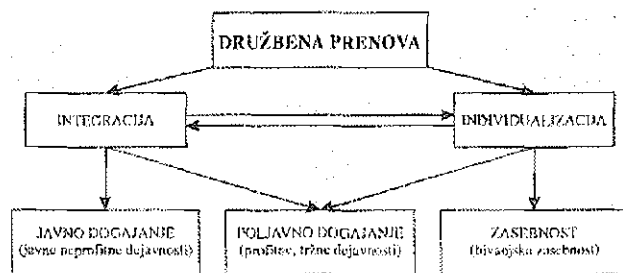
<sup>4</sup> O vlogi urbanega (post)moderna upravljanja v mestih glej podrobneje v Mayer (1995).

<sup>5</sup> V raziskovalnem poročilu so skupine problemov podrobneje analizirane.

<sup>6</sup> Sicer pa sorazmerno močan odpor do "Neslovencev" in tujcev v starem mestnem jedru v splošni populaciji ni izrazito prisoten. To je mogoče razložiti najprej z dejstvom, da je koncentracija naselitve "Neslovencev" tu največja, nato pa še, da vprašani revitalizacijo močno povezujejo z avtohtonostjo življa.

večernih urah in nesezonskem času, ko sploh ni ponudbe storitev ali dogodkov. Blizu 40% vprašanih meni, da so gostinski lokali, trgovine ipd. prekmalu zaprte. Povečevanje motiviranosti prebivalcev, obiskovalcev, podjetnikov ipd. po družabnosti in zagotavljanju družabnosti poudarjamo kot revitalizacijski ukrep v smislu povečevanja vsebinske, časovne in lokacijske raznovrstnosti ter atraktivnosti javno-zasebne ponudbe (npr. večfunkcionalnost javnih in poljavnih prostorov - ambientov, "ustvarjanje dogodkov" in priložnostnih ali trajnih - ustaljenih prizorišč).

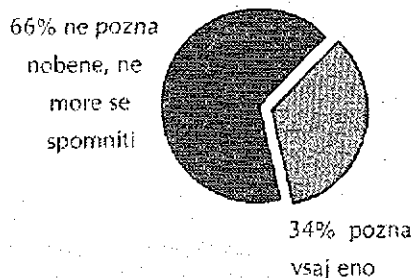
**Schema 2: Prenova družbenih funkcij.**  
**Scheme 2: Reconstruction of social functions.**



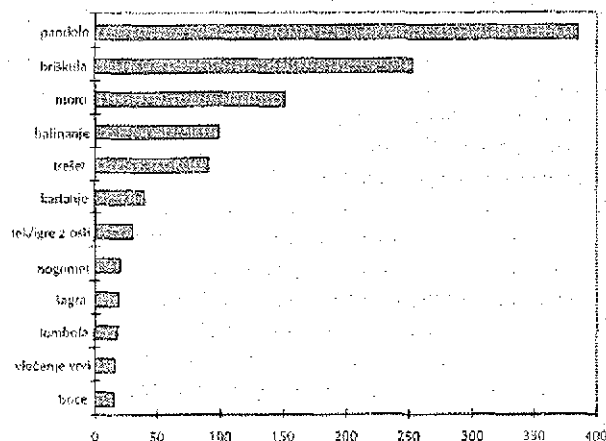
2.1.4 Problematika kulturne in simbolne identitete

Ta sklop revitalizacijske problematike je v tesni medodvisnosti predvsem s socialno-demografskim stanjem v mestnem jedru in drugima že navedenima. Sorazmerno razpoznaven je 1) fenomen "kontinentalizacije identitete" in kulturnih, bivanjskih vzorcev, obnašanja ter navad, ki opazno prevladujejo nad avtohtonimi, istrsko-obmorskimi,<sup>7</sup> 2) fenomen prostorskega in funkcijskega neselektivnega prevzemanja, posnemanja identifikacijskih ter simbolnih vzorcev iz italijanske sosesčine, kar pojasnjujemo kot "ambivalentnost vrednot".<sup>8</sup> Na to problematiko nedvoumno kažejo med drugim rezultati ankete (izvedene junija 1996) med koprskimi dijaki tretjega in četrtega letnika, v nekoliko manjši meri pa tudi anketa na vzorcu celotne populacije. Prvi fenomen je značilen (po starosti) bolj za srednjo generacijo, vendar se z višino izobrazbe manjša. Na to kaže npr. podatek, da v povprečju kar 34% vprašanih ni znalo navesti nobene od družabnih iger, značilnih za Slovensko Istro oz. Primorje (glej graf 1 in 2), vendar pa le 17,8% tistih z dokončano srednjo šolo ali več. Drugi fenomen je po večini indikatorjev (npr. poslušanje glasbe, gledanje TV itd.) značilnejši za mlajšo generacijo. Po spolu razlike niso značilne.

**Graf 1: Poznavanje družabnih iger, značilnih za Slovensko Istro in Primorje.**  
**Graph 1: Knowledge of social games characteristic of Slovene Istra and Primorje:**



**Graf 2: Dvanajst največkrat navedenih družabnih iger, značilnih za Slovensko Istro in Primorje.**<sup>9</sup>  
**Graph 2: Twelve most often stated social games characteristic of Slovene Istra and Primorje.**

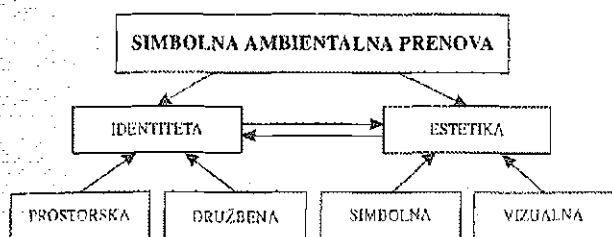


2.1.5. Fizična in ambientalna problematika

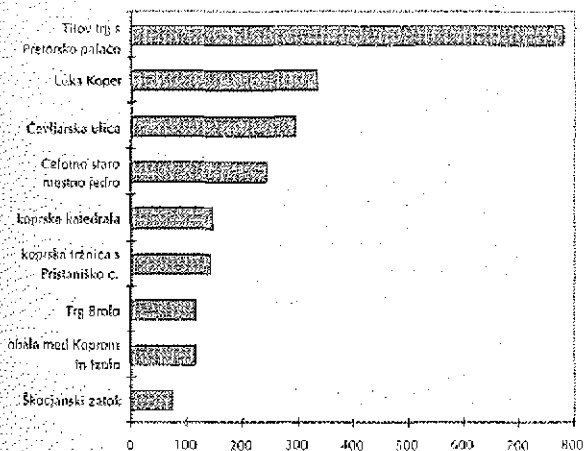
Za staro mestno jedro je značilna infrastrukturna oz. komunalna dotrajanost, ter primerjalno s celotnim mestnim delom občine, podstandardni stanovanjsko-bivanjski pogoji. Malo je večfunkcionalnih namesto enofunkcionalnih javnih ali poljavnih prostorov. Nekateri ambientalno in estetsko neustrezni urbanistično-graditeljski posegi v (pol)preteklosti dajejo vtis urbane dezorganiziranosti in komunalne ravnodušnosti. V postopku revitalizacije je nujno usklajevanje fizično prenovitvenega načrtovanja občine z zainteresiranimi (zasebnimi ali javnimi) agenti (bankami, podjetji) po končanem lastninstvu in denacionalizacijskih postopkih.

7 V tem kontekstu smo opravili analizo jedilnikov desetih gostinskih lokalov v Kopru in ugotovili, da jedilniki le v manjši meri vsebujejo jedi značilne za Primorje oz. Slovensko Istro.  
8 Ambivalentnost vrednot je (v anketi) razvidna iz hkratne kritike in prevzemanju italijanskih vzorcev. Npr.: pogosto gledanje italijanskih TV postaj in hkratna kritika prevelike prisotnosti italijanskih proizvodov v trgovinah.  
9 V grafu so po pogostosti navedene družabne igre, kakor so jih navedli vprašani, tudi če dejansko niso značilne le za Primorje in Slovensko Istro.

**Shema 3: Identiteta mesta in ambientalna prenova.**  
**Scheme 3: Identity of the town and its ambiental renovation.**



**Graf 3: Kaj najbolj simbolizira mesto Koper.**  
**Graph 3: What symbolises the town of Koper to the most?**



Ob tem poudarjamo **diferencirano vlogo različnih revitalizacijskih akterjev**. Ob predpostavki, da bo pobudnik in glavni koordinacijski akter pri procesu revitalizacije občina (oz. njene posamezne agencije), je v ta namen nujna nekakšna pregledna stroškovno-koristnostna matrika s hipotetičnimi pozitivnimi in negativnimi učinki revitalizacijskih aktivnosti za posamezne akterje, kot so opredeljeni v prejšnjem poglavju. V smislu povezave z razdelkom 2.1.4. tudi konkretno predlagamo dokaj **radikalno ambientalno-funkcionalno spremembo oz. dopolnitev staromestne vedute**. Ta sestoji iz premišljene neposredne ambientalne in deloma funkcionalne povezave Luke in starega mestnega jedra (npr. simbolično prežemanje luških žerjavov in cerkvenega zvonika), kar bi bil med drugim korak k načrtni krepitvi pozitivne, če

ne že dominantne, identitete pristaniškega mesta (glej shemo 3). Predlog se, kljub morebitni ekološki spornosti, zdi smiseln, če upoštevamo, da po mnenju 39,5% vprašanih v raziskavi Luka predstavlja drugo najpomembnejšo simbolno točko (oz. področje) mesta takoj za Titovim trgom s Pretorsko palačo, Ložo in cerkvijo.

### 2.1.6 Upravno-pravna problematika

Ugotavljamo, v nekaterih primerih, pomanjkljivo koordinacijo upravno-administrativnih ter strokovnih služb, še posebej po nedavnih spremembah v ustroju občin. Večinoma staro mestno jedro ni obravnavano niti ni formalno opredeljeno ali zamejeno kot specifična teritorialna enota (če izvezememo seštevek štirih krajevnih skupnosti). Predvsem je za potrebe revitalizacijskih aktivnosti nujno potrebna sistematična in med posameznimi občinskimi uradi **usklajena teritorialna in funkcionalna "evidenčna kartoteka" starega mestnega jedra** (npr. popolna in ažurirana informacijska ter analitična baza celotnega, tudi zasebnega, nepremičninskega gibanja). Pri analiziranju nepremičninskih baz podatkov smo namreč ugotovili, da so te popolnejše pri nekem zasebnem podjetju, čeprav so izvorno občinski.

### 3. KAKŠEN MODEL IN STRATEGIJA REVITALIZACIJE ZA KOPRSKO STARO MESTNO JEDRO USTREZA?

Idealno-tipskih modelov<sup>10</sup> oz. konceptov, ki se jih poslužujejo načrtovalci pri revitalizacijah starih mestnih jeder je več. Najpogosteje se operira s koncepti "konzervacije", "turistifikacije", "sitizacije"<sup>11</sup> in "gentrifikacije".<sup>12</sup> Večinoma so, ko pride do razprave o njih, predmet različnih, seveda, konfliktnih interesov akterjev - udeležencev revitalizacije. Najlažje pa je seveda problem odpraviti s formulacijo "vsakega nekaj". Dejansko do zavestne projektne odločitve o kombiniranju in prekrivanju kriterijev navadno v praksi tudi pride. Vpogled v asanacijski načrt iz leta 1973, v prvi zvezek študije Koper 2020, Planersko delavnico, druge občinske planske akte, sporadična pisma bralcev in nenazadnje analiza naših intervjujev akterjev (prebivalcev, formalnih in neformalnih voditeljev, poslovnežev itd.) kaže, da ne obstaja kolikor toliko jasna vizija o prevladi enega nad drugim konceptom, kar ni izrazita koprška posebnost.<sup>13</sup> Toda, če je res, da je sama po sebi umevna kriterijska

10. Idealnotipski modeli predstavljajo homogene konceptualne celote in služijo kot primerjava med zeljeno smerjo akcijskega delovanja in realnim potekom. V čisti obliki se v realnosti najpogosteje ne uresničijo.

11. Sitizacija prihaja iz besede "city" (civilization), kar v anglosaksonskem svetu označujejo s poslovnim predelom mesta. Pri nas je o tem prvi pisal Rudi Jakhel (1979).

12. Gentrifikacija oz. oplemenitenje izhaja iz ang. pojma gentrification (ali populational enrichment), ki so ga ameriški in angleški sociologi začeli uporabljati v sedemdesetih letih za akcijsko delovanje pri vračanju srednjih in višjih slojev v stara mestna jedra in našploh v predele mest s problematično demografsko strukturo.

13. Pri podobni raziskavi v Rogški Slatini smo naleteli na enako dilemo (glej navedbo literature).

heterogenost, je tudi res, da je nujna operacionalizacija najboljše kombinacije, kar pomeni tudi vsaj delno favorizacijo enih (ali enega) kriterijev nad drugimi. Naše prepričanje je, da je v koprskem primeru kot izhodiščno revitalizacijsko potezo, potrebno vsaj v prvi fazi favorizirati nekoliko širše pojmovan koncept "gentrifikacije", t.j. demografskega oplemenitenja, kar bomo v nadaljevanju podrobneje pojasnili.

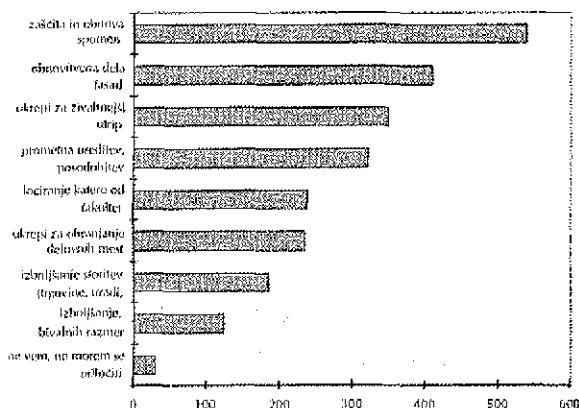
Na kratko, taksativno, predstavljamo posamezne kriterije in jih konkretno za primer koprške revitalizacije tudi ovrednotim ter do njih zavzemamo stališče.

### 3.1 Kriterij ohranjanja izvirnega ali koncept konzervacije

Ta revitalizacijski kriterij prevladuje, ko se skuša utemeljiti popolno prednost zaščite kulturno-zgodovinskih prostorov in/ali objektov, pred vsemi drugimi ukrepi. Osnovno stališče je, da v kulturno-zgodovinsko jedro ni treba posegati, ostati mora estetsko, funkcionalno in simbolno verno duhu časa zgodovinskega nastajanja, razen kolikor ne gre za posege v zaščito objektov in grajenega prostora nasploh. Navadno so ti akterji iz določenih specializiranih strokovnih krogov (npr. arheologi) pridružujejo pa se jim lahko obiskovalci (namenski turisti) nekateri umetniki, včasih politiki, zelo redko pa sami stanovalci. Pri pregledovanju gradiva (npr. strokovnih ali časopisnih člankov od leta 1990 naprej) in intervjujih posameznikov v Kopru nismo zasledili eksplicitnih sklicevanj, ki bi kazali na prevladovanje tega kriterija. Nekoliko izstopa študija oz. priporočila S. Bernika (1982)<sup>14</sup> in recenzorska polemika okrog primernosti gradnje marine (1990-1992), kjer je koncept "konzervativne konzervacije" pri recenzorjih močneje prisoten.<sup>15</sup> V asancijski študiji iz leta 1973 smo prav tako zasledili močno poudarjanje varstvenih režimov "stopenj in kriterijev spomeniške zaščite" (str. 49), ki niso sorazmerne s pospešeno dinamiko družbenih individualiziranih potreb. Skratka smo pred dilemo, ki v koprskem primeru še ni razrešena: arhitekturni in zgodovinsko-ambientalni režimi zaščite so v osnovi preveč togi in onemogočajo modernizacije konkretnih vsebin. Morda je še najbolj tipičen primer Pretorska palača, kjer so imele odločilno besedo pri prenovi konzervatorske stroke, kar pomeni, da je funkcija spomenika (v muzealnem smislu) te zgradbe pred vsemi ostalimi. Pač pa pa smo v obeh javnomnenjskih anketah ugotovili, da precejšen del (skoraj dve tretjini) vprašanih zaznava prenovno starega mestnega jedra prav v smislu konzervacije objektov oz. spomenikov (glej graf 4).

**Graf 4: Kaj se vam osebno od spodaj naštetega zdi najbolj pomembno pri obnovi in oživljanju starega koprškega mestnega jedra?**

**Graph 4: From the items stated below, what do you personally consider as most important in the renovation of the historical centre of the town?**



Menimo, da konzervacija kot prevladujoči koncept v smislu nespremenljivosti izvirnega v grajenem prostoru v koprskem primeru ne pride v poštev, saj bi to vodilo k "muzejskemu", statičnemu, ne pa živemu mestu, zato je pri razreševanju omenjene dileme potrebno popuščati v obe smeri.

### 3.2 Kriterij prevlade turizma ali koncept "turistifikacije"

Kot kažejo dosedANJI izvedeni revitalizacijski projekti pri nas in v tujini, je to najmočnejši kriterij (glej npr. Prelog 1987, Smith 1989, Mikuž 1988), verjetno zaradi precejšnje konsenzualnosti (potencialno) večine vključenih akterjev. Edini, pri katerih je delež nasprotovanja, boljše rečeno delitev mnenj, opazen, so sami prebivalci starega mestnega jedra. Sicer pa je bistvo tega kriterija neselektivna, večinska prostorsko-funkcionalna preobrazba prostorov za namene turistične in prostčasne ponudbe. Prostori, vsebine oz. dejavnosti, ki niso (ne bodo) v skladu s tem kriterijem, so pravzaprav vsaj implicitno označeni kot moteči ali neoptimalno izkoriščeni. Moteči so torej tudi sami prebivalci.<sup>16</sup> Nevarnost absolutizacije principa turistifikacije je posebej izražena prav v mediteranskih in obalnih mestih nasploh, tako da predstavljajo močno skupino pritiska na politiko ravnanja s takimi področji (van den Berg: 1994, Boddy et al., 1986), kjer investitorji računajo - ne nujno upravičeno - na zanesljiv, hiter in stalen zaslužek, mnenja prebivalcev pa ne upoštevajo. V občinskih doku-

14 Načela zaščite zgodovinskega jedra Kopra, Revija za Urbanizem, (1982).

15 Glej Planerska delavnica (1-15, 1992).

16 V tem smislu je bil značilen primer revitalizacije Dubrovnika. Prebivalci starega mestnega jedra so se uprli, kar je povzročilo precejšen umik investicij v turistično infrastrukturo (Rogič, 1986).

mentih občine Koper (od 1984 do 1993), v nekaterih strokovnih tekstih in v sami študiji Koper 2020 (1. in 3 zvezek) koncept turistifikacije starega mestnega jedra ni absolutiziran. Lahko celo ocenimo, da tisti, ki tematizirajo koprski turizem ne računajo na velik pomen (sezonskih) turističnih zmogljivosti v starem mestu, pač pa predvidevajo njegovo rast neposredno ob obali, deloma v ožjem pasu zaledja. Nasploh ocenjujemo, da iz dosedanjih predlogov (predvsem novejših, po letu 1990) lahko izluščimo nekakšno ravnotežje za in proti. Pretekli revitalizacijski "impulzi" celo kažejo nekakšno indiferentnost do turistifikacije tega prostora ali pa gre v več primerih za deklarativne izjave brez trdnih stališč (npr. prispevek za planersko delavnico, 1993).

### 3.3. Kriterij poslovnega centra ali koncept "sitizacije"

Pri kriteriju "poslovne revitalizacije" gre za preobrazbo starega mestnega jedra v poslovni center, cilj pa sta največja možna kapitalska dobičkonosnost in monofunkcionalna koncentracija dejavnosti v prostoru. Ta kriterij izhaja iz preprostega prepričanja, da je že sama fizična obnova in infrastrukturna sanacija objektov ter "zgodovinskih" prostorov nasploh tako draga, da so potencialni investitorji le dobro stoječa podjetja, organizacije, ki zaradi centralnosti in prestižnosti lokacije investirajo v prenavo. V ozadju je še ena, že precej preživela miselnost, da mora biti "biznis" skoncentriran na eni lokaciji. Povečevanje dostopnosti v prostoru s telekomunikacijskimi sredstvi, ki smo mu priča, pa temu argumentu zmanjšuje verodostojnost.

Če je na eni strani dejanska pozitivnost sitizacijskega principa revitalizacije rentna donosnost za občino, za služek storitvenih dejavnosti, pa je na drugi strani sorazmerno velika nevarnost negativnih posledic absolutizacije sitizacije: zmanjševanje splošne atraktivnosti historigičnih lokacij za ostale dejavnosti in njihova nedostopnost zaradi zviševanja cene najemnin, (pol)privatizacija javnih prostorov in osiromašena ambientalna podoba, izpraznjenost javnih prostorov v popoldanskih in večernih urah, zahteve po liberalizaciji prometnega režima za osebne avtomobile s strani "biznisa" itd.

Prevlada tega kriterija v Kopru ni zelo verjetna, niti ni bila v preteklih razpravah močnejše prisotna, ker 1) funkcijo "citya" že sedaj prevzema področje Bonifike, še posebej pa ti. Ogrlica, in 2) zaradi neustrezne strukture fizičnega prostora in posledično nezadovoljive fizične dostopnosti.

### 3.4. Kriterij oplemenitenja prebivalske strukture ali koncept "gentrifkacije"

To je najbolj teoretsko obravnavan, raziskan in tudi najpogosteje projektno izvajan kriterij revitalizacije tako v Evropi kot tudi v ZDA. Sociologi pa mu nasploh pripisujemo dominantno vlogo v zvezi s strukturno prenavo, še posebej v "socialno-demografsko problematičnih" predelih mest. V zadnjih desetih letih je v literaturi in v poročilih socioloških analiz revitalizacijskih projektov pojem gentrifkacije že kar sinonimen pojmu revitalizacije.<sup>17</sup> Definira se kot "proces fizične asanacije, nove izgradnje in socialno-slojevske preobrazbe, izjemoma tudi popolne populacijske zamenjave. Bistvo tega koncepta je, da se z močnimi kapitalskimi investiranji v nižjeslojevskih in/ali imigrantskih stanovanjskih predelih starih mestnih jeder ustvarijo pogoji za transformacijo v kvalitetno bivanjsko področje, kamor se seli del višjih družbenih slojev. Pri tem je v ozadju sociološka podmena, da so aspiracije dela srednjega sloja po (tudi navideznem) sodelovanju pri "poukulturanju" osiromašenih predelov mesta v vzponu. Obenem je aspiracija dela srednjih slojev po bivanjski centralnosti zaradi njihovega življenjskega stila in ritma tako v vzponu, da je to zanimivo tudi za gradbeniške in ostale investitorje, kar pa s stališča humane logike pomeni hkrati najpreprostejšo in najzaneslivejšo pot k rehabilitaciji degradiranih lokacij.<sup>18</sup> Hkrati obstaja nekakšna "mehkejša" gentrifkacijska varianta, kjer je poudarjena slojevska pluralizacija, s čimer se je mogoče izogniti za moderne urbane sisteme negativnim družbeno-prostorskim pojavom prostorske razslojenosti oz. segregacije (Bailey, Robertson: 1997).

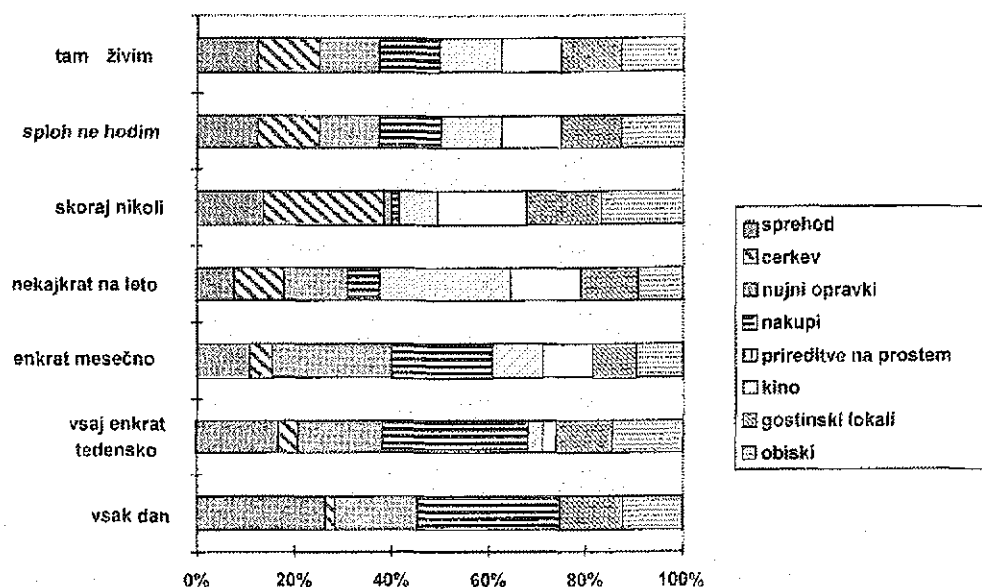
Tej, ti. "mehkejši" možnosti populacijskega oplemenitenja starega mestnega jedra Kopra pripisujemo pomembno, če ne že odločilnejši pomen. V dosedanjem raziskovanju smo zaznali, da se pravzaprav to načelo že spontano pojavlja, kar zaznavajo in s pridom izkoriščajo že nekaj časa nepremičninske agencije. Tudi iz pogovorov s prebivalci, ki jim interesi za odkup stanovanj trkajo na vrata, smo razbrali, da je proces že v teku. Žal tega spontanega trenda še ne zaznavajo občinske institucije, ki z nezainteresiranostjo ali v nekaterih primerih celo z oviranjem upočasnjujejo gentrifkacijo. Očitno ni potrebnega zavedanja o izjemnem pomenu ohranjanja in krepitve bivanjskih funkcij v starem mestnem jedru.<sup>19</sup>

17 Na temo "gentrifkacije" obstaja vrsta samostojnih publikacij. Najbolj citirana, tudi zaradi praktičnih napatil in kritičnih očitkov tehnicističnega razumevanja načrtovalec je študija Smitha in Williama (1986), glej tudi Hamnett (1984).

18 Podrobnejša etimološka in vsebinska pojasnitev v Beauregard, 1986:56-59.

19 Primerjaj analizo sanacije staromesne stanovanjske problematike v raziskovalni študiji "Prenova Pirana" (1976). Glej še primer Izole (1982).

Graf 5: Razlogi za zadrževanje v starem mestnem jedru.  
Graph 5: Reasons for frequenting the historical centre of the town.



### 3.4.1 Gentrifikacija "z občutkom"

Iz izkušenj pri izvajanju revitalizacijskih procesov evropskih mest (tipični in eksemplarični so primeri Bologne, Lyona, Birminghama, pariških, londonskih predelov, v zadnjem času Prage in Budimpešte) lahko skle-pamo, da gre za edini resnično uspešen kriterij revitalizacije, ki posledično, vsaj deloma, pritegne oz. "pripravi teren" vsem prej opisanim modelom. Menimo, da je "mehka" gentrifkacija nujna tudi kot izhodišče bivanjske rehabilitacije koprškega starega mestnega jedra.<sup>20</sup>

Tu pa izražamo še zavedanje, da je koprski revitalizacijski problem le deloma mogoče reševati z gentrifkacijo, saj je potrebno prej v celoti rešiti problematiko lastništva in vlaganja, še posebej pa zato, ker mimo tega ta kriterij lahko predstavlja nevarnost "proti-činka", ko preobrazba populacijske strukture na selektivnih že oplemenitenih lokacijah mesta poveča učinek pozitivne simbolne prezentacije le-teh, torej le nekaterih lokacij, v celoti pa se poveča problematična kontrastnost celega področja v več pogledih.

Toda v tistih evropskih mestih,<sup>21</sup> kjer je proces gentrifkacije ustrezno kombiniran z ostalimi revitalizacijskimi kriteriji, raziskovalci zaznavajo predvsem naslednje pozitivne posledice:

- zviševanje splošne aspiracijske ravni npr. do okolja, bivanjske atmosfere, med vsemi socialnimi kategorijami stanovalcev

- dodaten in mestoma močan ter konstanten interes investorjev (npr. bančni krediti, investicije)

- večja skladnost ciljev investorjev in lokalne oz. občinske oblasti (npr. ponujanje kombiniranih kreditov)

- zmanjšanje splošne "zapušenosti" in dinamizacija nebivanjskih javnih dejavnosti (npr. zapolnjenost javnih prostorov) itd.

## 4. REVITALIZACIJA IN "PRIZORIŠČNOST"

Posebna pozornost je v raziskovalni nalogi namenjena **inventarizaciji družbenih vsebin v javnih in poljavnih prostorih v starem mestnem jedru**. V tem besedilu izpostavljamo le nekatere pomembnejše ugotovitve, ki zadevajo tudi širšo mestno problematiko.

Naslanjamo se na primerjavo načrtovanja "razvojnih prijemov" nekaterih evropskih mest. Osnovni namen analize preteklega in sedanjega "dogajanja" s primerjavo nekaterih drugih evropskih mest je anticipacija prihodnjih trendov, predvsem **pojavnih oblik procesov globalizacije (internacionalizacije) in vzporednih procesov individualizacije (avtonomizacije)**.

Na izbranih primerih turističnega, kulturnega in športnega dogajanja smo skušali istočasno preverjati večkrat, tudi v javnomnenjski raziskavi, izraženo zaskrbljenost zaradi opustelosti, nedinamičnosti in "nedogajanja" v/na (javnih) mestnih prostorih (primerjaj graf 3) ter izpostaviti koncept (potencialne) **nadnacionalne prizoriščne kompetentnosti mesta Koper**. Koncept temelji na prepričanju, da (stara, zgodovinska) mestna jedra v sodobnih razmerah, ko izgubljajo nekatere funkcije centralnosti, lahko **dinamizirajo utrip le z aktiviranjem**

20 Konkretni predlogi so natančneje pojasnjeni v integralnem tekstu raziskave.

21 Najnovejši uspešen primer je britansko (industrijsko) staro mestno središče Birminghama (Glej Scott, 1997).



različnih vrst stalnih in občasnih prizoriščnih dejavnosti (npr. atraktivnih dogodkov različnih vsebin; npr. sejmov, konferenc, kulturnih in športnih prireditev), še posebej takih, ki so nadlokalno, nadnacionalno primerljive in zanimive ter se na ta način vključujejo v specializirana omrežja evropskih mest.<sup>22</sup> V tem okviru se nam zdi nujna čimprejšnja vključitev v nekatere nadnacionalne medmestne organizacije (npr. org. mediteranskih mest OVM, org. evropskih pristaniških mest EOPC, organizacijo evropskih festivalskih mest).

Pri vseh treh navedenih dejavnostih: kulturi, turizmu in športu smo v nekaterih primerih identificirali trende k demasifikaciji aktivnosti v urbanem prostoru. Tako je opazno povečevanje zanimanja ljudi za ukvarjanje z individualnimi športi. Manjši je tudi razkorak pri udeleževanju množičnih (ekipnih) športnih prireditev, s tem v zvezi pa tudi naraščanje potrebe po več specializiranih športnih prizoriščih (objektih). "Povprečen" Koprčan, se javnih prireditev udeležuje nekajkrat letno (v 31%), vsaj enkrat mesečno pa se prireditev udeleži 12% vprašanih. Čeprav se sicer še vedno v povprečju najpogosteje udeležuje množičnih športnih prireditev,<sup>23</sup> pa podrobnejša analiza pokaže, da tu izrazito prevladuje kategorija nižje izobraženih, pretežno moških (primerjaj graf 6).

**Graf 6: Povprečno najpogostejše udeleževanje javnih prireditev po zvrsteh v %.**

**Graph 6: Most frequent average attendance of public manifestations according to their types in %.**

ZVRST %	
Množične športne prireditve (npr. nogometna tekma)	42
Javne mestne prireditve ob posebnih priložnostih (npr. Koprška noč)	39
Priložnostni sejmi (npr. božično-novoletni)	30
Primorski poletni festival	21
Ogled filma v kinu	19
Manj množične športne prireditve (npr. jadranje, regate)	14
Veselice kje na podeželju	14
Ogled gledališke, plesne predstave	9

Pri kulturnem dogajanju smo podobno ugotavljali **povečano raznovrstnost in večjo selektivnost pri izbiri**. Na to npr. kažejo podatki, da je več povpraševanja po enkratnih, posamičnih kot pa po abonmajskih kulturnih prireditvah. V zadnjih nekaj letih se je tudi povečalo število (bolj priložnostnih kot stalnih) kulturnih prizorišč. Za najbolj nadnacionalno pa lahko z gotovostjo opre-

delimo koprsko mladinsko kulturno dogajanje.

V analizi turistične ponudbe in povpraševanja je zaznati uveljavljenje mesta kot specifične (pol)tranzitne destinacije, čemur po našem mnenju ni potrebno pripisovati, kot običajno, negativnega pomena. Ta trend smo preverjali na primeru terminske zasedenosti nastanitvev in izvora gostov, kjer smo ugotovili, da so turistične nastanitvene kapacitete sorazmerno enakomerno zasedene skozi celo leto.

Sicer pa se na splošnejši sociološki ravni vključno za primer Kopra zavzemamo za **širše pojmovanje turizma v sodobnih razmerah, to je krepitev vloge ti. fluidnega turizma,**<sup>24</sup> ki je v tesni povezavi z **dolgoročno zakonitostjo naraščajoče fleksibilne mobilnosti posebnih kategorij ljudi, npr. fenomena nestalnega ali začasnega bivanja.**

## 5. REVITALIZACIJA MESTNEGA JEDRA IN LOKALNO-GLOBALNA DRUŽBENA DINAMIKA

Celovita urbana prenova ali pa zgolj prenova posameznih mestnih lokacij ne more biti obravnavana zunaj dolgoročnih strategij razvoja upravno-teritorialnih sistemov, v tem primeru občine Koper. Pri tem je ključnega pomena, da je v razvojni strategiji vsebovana predpostavka o sistemski odprtosti. Mesta "so bila" v vsej svoji zgodovini izpostavljena in "so se" izpostavljajala vplivom okolice, toda geografski in funkcijski radij izpostavljanja ni bil nikoli tako širok in hkrati tako odločujoč za njihov razvoj kot danes. Razvojnica dinamika sodobnih (zahodnoevropskih) mest je vedno manj neposredno odvisna od dejavnikov razvoja nacionalne države in usmerjevalne vloge njenih institucij, vedno bolj pa od sposobnosti avtonomnega in selektivnega vključevanja v transurbane, globalne integracijske procese (Parkinson, Harding: 1995, Hočevar, 1995). V Sloveniji se v tranzicijskem obdobju - posebej v novih zakonskih opredelitvah lokalne samouprave, žal, pojavljajo retrogradni procesi re-centralizacije in deavtonomizacije občin, kar nedvomno tudi v koprskem primeru negativno vpliva na zasledovanje sodobnih razvojnih prijemov.

Revitalizacijo - oživljanje mestnega jedra razumemo kot pomembno atrakcijsko osnovo pri avtonomnem odpiranju občine navzven. Med drugim je to lahko učinkovit mehanizem "izogibanja" nacionalni perifernosti ter novi, centralistični politiki države.<sup>25</sup> Zato kot izhodiščno izpostavljam podmeno, da je modernizacija mesta Koper (kamor sodi tudi revitalizacija

22 Več o pomenu priložnostnih in stalnih nadnacionalnih dogodkov za utrjevanje mestne identitete glej v Zukin, 1997.

23 Tu izvemamo Koprsko noč, ker se dogodek odvija samo enkrat letno.

24 Primerjaj z Van den Bergovim pojmovanjem fleksibilnega mestnega turizma (1994).

25 O geografskem pogledu na sistematične možnosti "izogibanju" perifernosti glej shematske prikaze v Bufon, 1992, str. 17-22.

**Shema 1: Ravni in elementi nadnacionalnosti mesta.<sup>26</sup>**  
**Scheme 1: Levels and elements of the supernationality of the town.**

ravni elementi nadnacionalnosti	PRIMERLJIVOST	TEKMOVALNOST	PREPOZNAVNOST	POVEZLJIVOST
FIZIČNO PROSTORSKA STRUKTURA	univerzalni standardi v grajenem prostoru	cene zemljišč, poslovnih prostorov	"imidž", atraktivnost simbolov grajenega prostora	vključitev v mednarodno nepremičninsko ponudbo <sup>27</sup>
DRUŽBENE VSEBINE	mednarodna mobilnost delovne sile	organizacija nadnacionalnih dogodkov	promotivna vloga ambientalnih kvalitiet	nadnacionalne kulturne, znanstvene izmenjave
POSAMEZNIK (PREBIVALEC)	mednarodno primerljiva izobrazba	zaposlitve, lastništvo v mednarodnih podjetjih	promotivna vloga uglednih ljudi, skupin	odprtost in pozitivna naravnost do tujcev

mestnega jedra) potrebno obravnavati v smislu usmeritve k nadnacionalni primerljivosti, tekmovalnosti, prepoznavnosti in povezljivosti, tako v smislu grajenega prostora, družbenih funkcij v njem kot tudi na ravni posameznika - prebivalca. Pomemben delež pri vzpostavljanju pogojev nadnacionalne vpetosti občine (ter mesta) tako z vidika "infrastrukture" kot z vidika "imidža" pripisujemo prav vlogi starega mestnega jedra in njegove prizoriščnosti.<sup>28</sup> Takšno izhodišče podpiramo s splošnejšim shematičnim prikazom ravni in elementov nadnacionalnosti mesta, znotraj katerega zavzema posebej element prepoznavnosti pomembno revitalizacijsko komponento.

Povezanost elementov in ravni nadnacionalnosti je v shemi prikazano zgolj ekzemplarično, predvsem pa gledano z dolgoročne perspektive. Z neposrednim povezovanjem občine in mesta Koper z drugimi teritorialnimi in neteritorialnimi akterji preko meje lahko predvidimo ne le povečevanje lokalne avtonomije in občinske odgovornosti, temveč tudi "mehčanje" konfliktov, ki spremlja prenovitvene posege v mestu. Kot kažejo rezultati javnomnenjske raziskave, ljudje dejavniku odpiranja navzven pripisujejo sorazmerno velik pomen, saj v povprečju manj kot 5% vprašanih meni, da za prihodnost Kopra nadnacionalno medmestno povezovanje sploh ni pomembno. Ta "aksiom" upoštevamo nenazadnje tudi zaradi povsem konkretno izraženih interesov občine po večji lokalni avtonomiji glede na nacionalni center. To je obenem osnovni okvir tudi za razmišljanje o celoviti revitalizaciji. Če seveda ne pristanemo zgolj na zastarelo in reducirano enačenje revitalizacije s prenavljanjem oz. konzervacijo objektov

in kulturno-zgodovinskih spomenikov, katere cilj nima veliko skupnega niti s celovitostjo niti s sodobnim pojmovanjem mestne dinamike. Takoj ko v izhodišču razumemo rehabilitacijo neke prostorske enote ob koncu tisočletja kot kompleksno družbeno-prostorsko "podjetje", se moramo zavedati, da gre za odnos lokalno - nadnacionalno in obratno. Interesi občine in njenih prebivalcev so kratkoročno lahko sicer v nasprotju z globalnimi trendi ali pa niso zaznani kot zanje relevantni, toda zavestno ignoriranje teh trendov bi nujno povzročilo razvojno škodo, izolacionizem. Tudi če npr. danes samo 7,4% Koprčanov (kot razvojno) zazna potrebo po mednarodnih prireditvah, če se manj kot četrtina (23,9%) vprašanih strinja z uvajanjem cestnih smerokazov in obvestil v angleščini, če jih skoraj tri četrtine (69,9%) ni navdušenih nad priseljevanjem tujcev, če v podobnem obsegu nasprotujejo lastništvu zemlje tujcev, je gotovo del prihodnjega razvoja mesta Koper pogojen tudi s postopnim "vdorom tujega". Toda ne glede na odpor do npr. priseljevanja, nekateri drugi indikatorji, ki merijo zaznavanje pomena odpiranja, kažejo, da se Koprčani v povprečju in vsaj deklarativno sorazmerno močno zavedajo nujnosti vnašanja nadnacionalnih vsebin v mesto. Iz analize podatkov je razvidno, da je pozitivna naravnost k odpiranju bistveno bolj prisotna pri tistih, ki več in dlje potujejo ter v tujini vzpostavljajo z ljudmi občasne ali trajne stike. Pozitivna korelacija je tudi med osebnim zanimanjem za dogajanje v tujini in naravnostjo k odpiranju. Bolj ko so stiki pogosti in intenzivni, večja je podpora odpiranju navzven. Tako več kot polovica vprašanih podpira mednarodno zasnovanost (potencialno) nastajajoče obalne

26 Poudarjeni elementi v shemi bolj neposredno zadevajo revitalizacijo, sicer pa se shema nanaša na splošne pogoje nadnacionalnosti mesta.

27 S tem pojmom opredeljujemo skupek javnih funkcij (vsebin) v mestu, predvsem priložnostne in stalne dogodke, ki vzpostavljajo dinamiko (živahnost, "zapolnjenost", atraktivnost) mestnega prostora. Prizoriščnost lahko opredelimo tudi kot enega najpomembnejših dejavnikov lokacijskega trženja (glej Hočevar 1995).

28 Sem sodi tudi kulturna dediščina posameznih elementov ali zaokroženih celot grajenega prostora.

univerze<sup>29</sup> kot tudi že omenjeno povezovanje z mesti preko meja. Pripisovanje pomena medmestnega povezovanja se s povečevanjem geografske oddaljenosti potencialnih povezav sicer manjša, vendar pa v povprečju manj kot tretjina (27%) vprašanih tega sploh ne povezuje z nadaljnjim razvojem mesta.

Tako je gotovo tudi, čeprav se zdi na prvi pogled pretenciozno, da niti problematika in nato načrtovanje celovite preнове starega mestnega jedra ne more biti izvzeta iz razmisleka o Kopru kot mestu z nadnacionalnim značajem.

## 6. ANALIZA OBSTOJEČIH FUNKCIJ (IZRABE) JAVNIH PROSTOROV: ZASTARELOST ALI MODERNOST MESTNEGA JEDRA

Glede na to, da je dihonomno coniranje v smislu prebivanje/delo v Kopru akutno, saj tri četrtine prebivalstva stanuje v ti. spalnih naseljih izven tradicionalnih polifunkcionalnih predelov mesta, je staro koprsko mestno jedro edino, ki še (vsaj deloma) združuje osnovne funkcije, kot so: bivanjska, produktivna, potrošniška, reprezentativna itd. Mestno in zaledno prebivalstvo lahko le tu še doživlja občutke nekakšne vsaj simbolne in spontane družbenosti v prostoru in času. Ob tem pa je vsekakor potrebno poudariti že znane ugotovitve, da je samozadostnost "novih" koprskih naselij vedno močnejša, kot pa je bilo tudi že večkrat ugotavljano, se novo težišče centralnosti prenaša oz. "vrinja" prav vmes med starim mestnim jedrom in novimi naselji (Bonifika, Ogrlica).<sup>30</sup> Osnovna ugotovitve, ki zadeva odnos med revitalizacijsko problematiko in celostno urbano funkcionalnostjo, je torej, da gre za, s stališča vitalnosti starega mestnega jedra, problematičen socialno-demografski proces.

Klasična gentifikacijska receptura je v tem smislu sorazmerno preprosta: povečana gostota, to je koncentracija bivanjskih prostorov in rehabilitacija poselitve iz socialno deprimiranih k srednjim in višjim slojem. Problem, ko gre za implementacijo, seveda ni tako enostaven, takšno reševanje v sodobnih razmerah decentralizacijskih, acentričnih in dekoncentracijskih trendov delovanja urbanih sistemov tudi nima več realističnih temeljev. Empirične raziskave funkcij mestnih centrov v Evropi kažejo, da k zgoraj omenjenim trendom sodi povečevanje individualiziranih navad, neprostorskih in domocentričnih dejavnosti (teleshopping in ostalo kar je

s predpono "tele"), ki so posledica novih tehnologij in telekomunikacijskih pripomočkov.<sup>31</sup> To pa v absolutnem smislu funkcijsko prazni centralne mestne prostore. Za Koper navajamo nekaj tovrstnih podatkov.

### 6.1. Sprememba prostorskih funkcij v času

Z okvirno analizo dostopnih statističnih in drugih agregiranih podatkov o funkcijah v starem mestnem jedru ugotavljamo, da omenjeni problem v koprskem primeru še ni pereč, kar kaže npr. primerjalna kvantitativna struktura gradbenega fonda in njenih funkcij v dveh časovnih presekih, leta 1975 in leta 1996, ter njihova prostorska konfiguracija, podrobneje predstavljena v integralnem besedilu raziskovalnega poročila. Tu navajamo zgolj ugotovitev, da se je v indeksu funkcijske izrabe v omenjenem obdobju celotna stanovanjska površina zmanjšala za cca. 8 indeksnih točk, pri storitvenih panogah pa se je v povprečju povečala le za cca. 6,5 točk. Pri analizi je bil upoštevan grajeni prostor brez odprtih prostorov (trgi, dvorišča ipd.), prostorska zamejitvena definicija je bila povzeta po PUP (prostorsko ureditvenem planu). Takoj pripominjamo, da kvantitativni kazalci (spremembe) izrabe še nič ne povedo o dejanski ekonomski (tržni) ali družbeni vrednosti - kvaliteti, ki je vedno pogosteje nesorazmerna z velikostjo.

Pri identifikaciji razlike je glavna ovira raznolika, razdrobljena in predvsem še nejasna lastniška struktura. Drugi najpomembnejši razlog pa je po našem mnenju neustrezno (oz. izjemno visoko) cenovno ovrednotenje faktorjev funkcionalne in tržne ugodnosti lokacije objektov.<sup>32</sup> S stališča revitalizacijskih kriterijev je indikativen podatek, da v strukturi funkcij izrazito narašča "terciarizacija", posebej tista s predznakom "sitizacijskih" (čistih poslovnih) in komercialnih funkcij nasploh, medtem ko so se v tem obdobju relativno zmanjšale bivanjske površine. To je tudi sicer splošna težnja v starih evropskih mestnih jedrih. Zanimivo je, da se v primerjanih obdobjih ni bistveno spremenila oz. povečala poraba prostora z gostinskimi storitvami, temveč se je bolj opazno povečala le poraba prostora za trgovino. Že tu lahko rečemo, da se bo k revitalizacijskemu procesu moralo bolj ali manj pristopiti kot demografsko-rezidencialnemu problemu, šele na tej podlagi pa kot problemu funkcionalne raznovrstnosti oz. deficitarnosti.

29. Vzemimo primer mednarodnega značaja univerzitetnih ustanov kar seveda pomeni dovolj veliko število tujih študentov, predavateljev dokazano poživlja, dinamizira razvoj starih mestnih središč. S konkretnimi empiričnimi izkazi so to ugotovili npr. v nemškem mestu Ulm in francoskem mestu Montpellier (več glej v Hočevar, 1995). Glej še primer Portsmoutha v Veliki Britaniji (Burnside: 1997).

30. Ta problematika je močno zaznana tudi v uvodnem delu študije Koper 2020, v nekaterih strokovnih člankih.

31. Več o tem v prispevku Zdravka Mlinarja in drugih njegovih znanstvenih tekstih (1992, 1994).

32. Glej uradno objavo faktorjev funkcionalne ugodnosti in indeksne točke za stavbna zemljišča v Uradne objave, Primorske novice 11.4.1995.

Koprsko staro mestno jedro v splošnem kaže sorazmerno veliko funkcionalno vitalnost in raznovrstnost, vendar pa ta ni skladna s kvaliteto ter izrabo posameznih dejavnosti, ki je v splošnem bistveno nižja.

**Tabela 1: Primerjava strukture terciarnih funkcij v mestnem jedru 1990-1994.**

**Table 1: Structure of the tertiary functions in the town's historical centre in 1990-1994.**

Dejavnosti	% l. 1990	% l. 1994
trgovina	41,3	42,1
storitve	18,1	18,3
obrt	5,5	4,7
gostinstvo	12,9	13,2
poslovni prostori	20,3	19,4
denarne storitve	1,9	2,3

## 7. KOPRSKO PRISTANIŠČE KOT AMBIENTALNA, IDENTIFIKACIJSKA IN FUNKCIONALNA OBOGATITEV MESTNOSTI: NEURESNIČLJIVO?, NESPREJEMLJIVO?, PREDRZNO?

S tem podpoglavjem pravzaprav posegam v problematiko, ki je v osnovi najmanj sociološka, konsekvентno pa najbolj interdisciplinarna, torej tudi sociološka. Ideja, ki jo predstavljam, je posledica pregledovanja najrazličnejših strokovnih in publicističnih konfliktnih pogledov, kritik, predlogov v zvezi z nadaljnjim razvojem, predvsem pa prostorsko širitvijo luke glede na celovitost razvoja Kopra.

Popolnoma se zavedamo, da koprsko gospodarsko pristanišče (Luka) predstavlja eno najkonfliktnejših tem v razpravah tako o prihodnjem razvoju občine kot tudi glede povsem konkretnih prihodnjih prostorsko-ekoloških razsežnosti, to je širitve in nenazadnje umestitve v urbano konfiguracijo Kopra. Ne da bi se utvrščali v kakšnega od lobijev in ne da bi se spuščali v kvantifikacijsko presojo gospodarskega pomena sedanje in potencialne pristaniške gospodarske dejavnosti za mesto, je najbrž neizpodbitno dejstvo, da bodo Koprčani še naprej z njim (načeloma koristno) živeli, saj je njegova dolgoročna perspektiva na tem delu Jadrana tako rekoč zagotovljena. Vprašanje pa je, kako ga bodo ljudje internalizirali, to je, kakšen bo percepcijski odnos, ki ga bodo vzpostavili glede na mesto kot celoto. Tu gre seveda še za strategijo občine, ki bo prihodnost luke za razvoj morala natančno ovrednotiti.

### 7.1 Simbioza Luke in starega mestnega jedra

Kaj sploh pomeni in na čem temelji ambientalni, simbolni ter funkcionalni podaljšek mestnosti Luke za Koper? Poudarjam, da skušam preseči ozkost urbanističnega, krajinsko-arhitekturnega in klasičnega estetskih kriterijev. Hkrati pa skušam tu opozoriti na nekatera novejša spoznanja o sozvočju klasične (primarne, sekundarne) industrije in modernih (terciarnih, kvartarnih) sektorjev mestnega gospodarstva. Nekateri raziskani primeri, tudi konkretno luških mest,<sup>33</sup> namreč kažejo, da je dominantno mestno gospodarsko dejavnost racionalnejše, ob predpostavki ustreznih ekoloških sanacij, čim bolj simbolno in funkcionalno približati mestnemu organizmu, kot pa jo od njega razmejiti. V določenem smislu gre za rehabilitacijo industrije v mestih ali pa v ambientalnem smislu celo za "pozgodovinenje" kot nove kvalitete. Ambient razumem kot dinamično zamejeno percepcijsko in izkustveno kvaliteto, spreminjajočo se v času in prostoru. Historičnost (starost) percepcijske zamejitve je v tem primeru le deloma konstanten okvir, robovi ali celo notranja vsebina le tega je podvržena spremembam, razen v primerih popolne konzervacije.

"Podaljšek" ali dopolnitev simbolne identitete vsebuje, kot to imenuje K. Lynch (1972), med drugim tudi "izgrajevanje slike mesta kot dvosmernega procesa med opazovalcem in okolico (str. 8-9). Je izrazito dolgotrajen, lahko tudi večgeneracijski proces strukturiranja zavesti o sožitju starega in novega v urbanem. Poleg drugih vidikov oblikovanja oz. rehabilitacije identitete, za katero menimo, da jo je v koprskem primeru potrebno posebno proučiti (tej problematiki namenjam eno naslednjih podpoglavij), ta najboljše odslkava družbeno vitalnost in dinamiko.

Sedaj konkretnije. Fizične razmejitve med lukó in robom severo-vzhodnega koprškega mestnega jedra praktično ni (več). Med obema robovoma pa so prostori, za katere je, poleg že načrtovane nove maritimne funkcije (trije sprejemljivi variantni predlogi za marino), po našem mnenju, potreben nadaljnji razmislek o societalnih namembnostih - med drugim tudi ali celo predvsem rezidenčni in storitveni. Evociranje stikanja antične otoške Aigide z Luko in ti. Bonifiko bi zahteval izrazito interdisciplinarne projektne rešitve, če naj bi bil namen moderno rehabilitirati področje.

Vzporedno in bolj ali manj sinhrono bi bilo torej potrebno "pojmovati" revitalizacijske posege v staro mestno jedro, posebej robne dele (z novimi "pogledi", "podaljški") proti severu. V skladu s prepričanjem, da Koper postaja nadržacionalno (oz. internacionalno) mesto, Luka pa ta proces vzpodbuja je pri njem soude-

33 Tipičen primer v Evropi je Rotterdam, v ZDA pa Baltimore. Na nek, čeprav ponesrečen način je podoben tudi primer Canary Warfa na področju revitaliziranega londonskega Docklanda.

ležena, razumno neposredno komunikacijo med Luko in starim mestnim jedrom kot pomemben dejavnik globalizacije mesta in občine Koper. Predpostavljamo pa, če navedemo le en argument, dinamično modernizacijo Luke, tudi v smislu povečevanja izobrazbene strukture in internacionalizacije delovne sile v njej. Poudarjam, da je potrebno tako pri vsebinskih kot tudi pri oblikovalskih posegih v prostor preprečiti prevelik vpliv luškega lobija, četudi je prej kot ne pričakovati, da predstavljenemu predlogu v vodstvu Luke ne bi nasprotovali.

## 7.2. Skupaj luški žerjavi in cerkveni zvoniki? Reakcije javnosti

Ali bi bili luški in "staromestni" ter robni "novomestni" prostori lahko celovit ambient, podoba, da ne rečemo funkcionalna celota? Ali luški žerjavi in staromestna arhitekturna patina (navkljub Mihevčevim "zadregam") lahko vzpodbujata eno drugo? Ali bi se ljudje takšnega pogleda in novih funkcionalnih prehodov privadili ter z novo vsebino komunicirali pozitivno? Ali bi želeli stanovati, nakupovati ipd. v bližini Luke?

Z analizo pisanih virov (strokovnega gradiva) in intervjuji neformalnih in formalnih voditeljev ter ključnih pasantov sem skušal preveriti idejo ambientalne in funkcionalne povezanosti Luke in (starega) mesta ter ugotoviti "okvirno percepcijsko klimo" v občini. Zanimalo nas je v grobem dvoja: 1. oceno vloge in gospodarskega pomena Luke za razvoj mesta Koper in 2. oceno komunikabilnosti<sup>34</sup> Luke z mestom ter pozitivnim in negativnim percepcijskim vrednotenjem.

Po pričakovanjih smo dobili ambivalentno sliko. Na kratko: Vloga in pomen se giblje od sorazmerno do absolutno velike vloge in pomena, komunikabilnost pa je sorazmerno nizka z zelo visokim negativnim percepcijskim vrednotenjem ter deloma tudi indiferentnostjo. Pri pogovorih (intervjujih) nisem neposredno omenjal nove ambientalno-identitetne ideje, temveč smo skušali le preveriti sedanjo sliko.

Naj povzamemo in ilustrativno nakažemo oceno "slik", ki smo jo dobili iz strokovnih (študijskih) in projektnih gradiv od leta 1985 do 1995. Najprej o točki 1. Tako v Prostorski ureditvi slovenske obale (1993) in v študiji Koper 2020 kot tudi v tekstih planerske delavnice (1993) zasledimo pretežno sklepe o veliki aktualni gospodarski vlogi Luke, o enemu od scenarijev prihodnjega razvoja, ki naj bi Luko favoriziral, ter obenem konstatacijah, lahko bi rekli zadregah v smislu "težko je predvideti, ker še ni zadostnih podlag za ocenjevanje bodoče vloge ..." (str. 8). V drugo skupino pa sodijo, lahko bi jim rekli ekološko osveščeni pogledi, ki opo-

zarjajo na nevarnost njene razširitve glede na druge gospodarske, predvsem terciarne in kvartarne dejavnosti, na negativen ambientalni vdor v staro mesto, na vulgarno kapitalsko liberalizacijo mesta ipd.

Pri drugi točki glede komunikabilnosti in percepcije odnosa Luka - mesto pa je najboljša ilustracija citiranje naslednjega odstavka iz Planerske delavnice (1993), kjer je izpostavljen problematičen odnos razvoja Luke do **razmejitve** z mestnim jedrom. "Umik Luke s severnega roba mestnega jedra bi bil za mesto pomemben, ker bi si s tem zopet nekoliko povrnilo svoj morski značaj, ki ga je z dosedanjimi ureditvami izgubilo. V dogovoru z Luko, je temu predelu potrebno nameniti določeno mestno funkcijo" (str. 8). Avtorji so v istem prispevku poleg tega argumenta eksplicitno izpostavili še razmejitev med Luko in Ankaranom ter gradnjo marine. Iz citiranega odstavka je razvidno, da Luka moti "morsko" mestnost, njeno ambientalno podobo in se nikakor ne sme "vrinjati" vanjo. Še naprej naj ostane "cona" zase, kolikor se le da odmaknjena mestnosti.

V intervjujih se je pokazala podobna slika, le da so, kar je logično, pri drugi točki razlike v stopnji indiferentnosti. Pogovori z naključnimi in polnaključnimi sogovorniki - pasanti pa kaže, da ti o tem manj razmišljajo. Javnomnenjski (pred)test med koprskimi srednješolci prav tako pri nekaterih posrednih vprašanih glede mestnega jedra kaže, da ga razumejo zelo tradicionalno, zgolj v smislu industrijske potrebe.

Skratka, ambivalentnost ljudi pri njihovi presoji vloge in pomena Luke je več kot očitna. V pozitivnem smislu jo motrijo kot najpomembnejši, tako rekoč zaščitni gospodarski simbol Kopra, v negativnem smislu pa kot onesnaževalski in neestetski simbol.

## 8. NAMESTO SKLEPA: NEKATERI IZBRANI PREDLOGI IN STRATEŠKI POUДАРKI

Nazadnje skušamo zgoščeno in taksativno navesti nekatere strateške poudarke v smeri **internacionalizacije (kozmopolitizma)** Kopra in konkretne predloge pri predvidenih revitalizacijskih postopkih. Izpostavljam najnuješe elemente - ukrepe v tej smeri:

### 8.1. Strateški poudarki

- Vzpostavljanje funkcionalne avtonomije v odnosu do državnih, centralnih institucij in sistemsko odprtost mesta (v odnosu na nacionalni center).

- Identifikacija vhodnih in izhodnih primerjalnih prednosti in prepoznavnosti mesta (konkurenčne, primerjalne prednosti npr. s Trstom, delno z Miljami).

- Plodnejše in bolj sistematično povezovanje/sode-

34. S komunikabilnostjo ne mislimo zgolj estetskega oz. ambientalnega odobranja, temveč predvsem funkcionalno povezanost - za-poljnost prostora.

lovanje z obalnimi mesti (npr. skupni javni programi z Izolo in Piranom).

- Pravočasno zaznavanje globalnih trendov in pogojev nadnacionalne mestne povezovalne kompatibilnosti (npr. posvetovanja in izmenjava izkušenj z omejenimi evropskimi organizacijami, profesionalizirano in specializirano sestavljenost mestnega (občinskega) menedžmenta in njegove para-diplomske sposobnosti pri povezovanju z "zunanji" partnerji.

### 8.2. Izbrani poudarki predlogov za revitalizacijo po opravljeni raziskavi

- **Celovitost in usklajenost postopkov obnove**, pri čemer naj občina prevzame koordinativno in nadzorno vlogo in s tem onemogoča prevlado posamičnih strokovnih in ozkih zasebnih interesov. Upošteva naj "stroškovno-koristnostno matrico" (glej integralno besedilo raziskovalnega poročila), kar pomeni, da vnaprej in sistematično predvidi finančne in motivacijske razloge vseh vpletenih v obnovo.

- Ukrepe za **vzpostavljanje prebivalstvene vitalnosti** naj občina postopoma izpelje tako, da v dogovoru z bankami in zainteresiranimi podjetji, še posebej s stanovanjskim skladom, razpiše (javno objavi) subvencijske adaptacijske kvote v starem mestnem jedru. Upošteva naj omenjeni **princip gentrifikacije**.

- Ukrepe za racionalno in večfunkcionalno izrabo objektov naj občina izpelje **z zaostritvami najemniških pogojev tistim, ki ne plačujejo ekonomske najemnine** (nekaterim ti. družbenim dejavnostim), če so prostori v upravljanju, mora (trajni) najemnik dokazati polno in po možnosti diferencirano izrabo. V ta namen naj Urad za prostor izoblikuje diferencirano najemniško finančno in funkcijsko lestvico kot instrument zagotavljanja zapolnjenosti vsebin staromestnih lokacij.

- **Vzpodbude poslovnim, posebej obrtniškim dejavnostim z izraženo noto morsko-istrske motiviranosti** naj občina razporedi tako, da pridejo do izraza dejavnosti, ki ne morejo v popolnosti slediti tržnim zakonitostim. V namen dolgoročnega procesa obnove naj občina ustanovi "sklad za revitalizacijo mestnega jedra", preuči in nato v vsaki fazi obnove izkoristi značilnosti donatorskih in sponzorskih trženj (npr. uspešne primere pri obnovah nekaterih evropskih mest).

- **Vzpodbude javnemu "prizoriščnemu" dogajanju** naj bodo usmerjene dolgoročno. Problematiko opustelosti je potrebno reševati načrtno, predvsem tako, **da se reaktivirajo zapuščene zaprte in odprte simbolno centralne lokacije**. Občina naj posebej vzpodbuja dogajanje na odprtih lokacijah, tako da se vzpostavlja in vzpodbuja institucija primorskega "corsa".

## THE REVITALIZATION OF THE OLD KOPER TOWN NUCLEUS: PHYSICAL, ENVIRONMENTAL AND SOCIAL CONTENTS

Marjan HOČEVAR

University of Ljubljana, Faculty of Social Sciences, SI-1000 Ljubljana, Kardeljeva ploščad 5

### SUMMARY

*The text is focused on the identification and partly on the systematization of the problems concerning the contents of the social functions and physical structures in the old town nucleus of Koper, namely: from the aspect of the needs for their reconstruction (renewal), considering the global socio-spatial trends, i.e. the changes at the end of the millennium. The revitalization of the Koper town nucleus is placed in a larger context of the longterm development of the town areas in the Municipal Council of Koper.*

*The data obtained from two public opinion surveys based on the samples of the general population of Koper and on the pattern sample of the Koper secondary school population, as well as on the basis of other sources, are the basic data used in our text. They undoubtedly reveal a conflicting gap in the development dynamics between the newer town areas of Koper and the central one - the old town, especially concerning the standard of housing and social contents. The degradation of the Koper old town nucleus is first of all the consequence of the residential growth, and then of the great extent of the functional radial - frontal growth of the town towards the hinterland, where the self-sufficient local centres have gradually been formed. The centre of the old town has on the one hand been losing the significance of physical centrality, and in this way the old town centre has been emptied of its inhabitants; on the other hand the old town areas have mostly become the dwelling refuge for the poorest social structures of inhabitants.*

*Our approach to the revitalization which we tried to carry into life in the research cannot be considered as a standard approach to the renewal of the omnipotence of the central function of the town nucleus, as we are aware*

that the general development trends in the world show the tendency of a more radical dispersion of activities on all spatial levels, as well as in towns. For the old town nucleus of Koper this means that it is necessary to think about the direction of rehabilitating the unique and already existing advantages, and also of discovering the potential site, social, environmental and symbolic advantages, and not plan the way back to centralism. Such approach is based on the supposition that all revitalization interventions should consider the two essential and equally post-modern criteria: ensuring the integrational functions (sociability, selfsufficiency, diversity, in segregation, accessibility), and at the same time enable all groups, organizations and individuals to experience different forms of individuality (selectivity, separateness, independence) in this environment. It should be emphasized that the revitalization is primarily not a physical reconstructional renewal and restoration but an adjusted and reconsidered mutual evaluation of the following three elements: social dynamics (social contents), the individual (inhabitant, visitor), and built structures (flats, public buildings, open places etc.). The public opinion research showed a considerable balance between these elements, although in general the prevailing views (approx. three fourths of those surveyed) are that it is the physical restoration, which is most important.

Groups of characteristic acute problems, which require gradual and systematic solutions in the process of restoration, have been identified and analysed. In short, they are the following: problematic demographic movements, socio-functional problems, problems of sociability and individuality, problems of cultural and symbolic identity, physical and environmental problems and administrative-legal problems.

The results of the public opinion research show that the inhabitants are very much aware of the significance of the revitalization; as many as 34.8% of the surveyed think that it is important for the development of Koper. They put the restoration of the old town nucleus in the third place among the thirteen stated areas, which influence further development. For the 92.7% of the surveyed, the old town nucleus is the most important (the strongest) identification and a symbol of the Koper Council.

The selected emphases of the actual suggestions for the revitalization after the first phase of the research are: integrity and adjustment of procedures of revitalization, measures for the setting up of the population vitality, principle of "soft" gentrification, making the conditions for flat hiring to those who do not pay commercial rents in buildings owned by the Council more difficult, stimulation to business and especially to tradesmen's activities of the marine - Istran orientation, planned and longterm stimulation to public and "happenings" on the scene, and "reactivation" of abandoned (micro)locations; the Council should encourage events to take place in the open air, thus restoring and encouraging the institution of the Primorska "corso".

**Key words:** revitalisation, gentrification, functional integration, selectivity, diversification, demasification, identity

#### VIRI IN LITERATURA

**Arhitekturni biro (1974):** Asanacijski načrt zgodovinskega mestnega jedra Koper. Arhitekturni Biro Koper.

**Bailey, N., Robertson, D. (1997):** Housing Renewal, Urban Policy and Gentrification. *Urban Studies*, 34, 4. University of Glasgow, 561-579.

**Balaban, J. et. al. (ur.) (1998):** Raziskovalni projekt Koper 2020. Povzetki raziskovalnih projektov. Koper, Mestna občina Koper.

**Beauregard, R.A. (1986):** The chaos and complexity of gentrification. V: Smith, Williams (ur.): *Gentrification of the City*. Boston, Allen & Unwin, 56-78.

**Berg van Den, L. (1994):** Urban Tourism at the Break of the 21. Century: Tourism for Cities (referat na konferenci). Ljubljana 3, 9.

**Bernik, S. (1982):** Načela zaščite zgodovinskega jedra. Revija za urbanizem. Ljubljana, Urbanistični inštitut.

**Boddy, M., Lovering, J., Basset, K. (1986):** Sunbelt City? Oxford, Clarendon Press.

**Bufon, M. (1992):** Prostorska opredeljenost in narodna pripadnost. Obmejna in etnično mešana območja v evropskih razvojnih silnicah. Trst, Založništvo tržaškega tiska.

**Burnside, I. (1997):** The Impact of the University of Portsmouth on the Local Economy. *Urban Studies* 34, 4. University of Glasgow, 605-627.

**Gabrijelčič, P. et al. (1993):** Koncept prostorske ureditve obalnega območja. Planerska delavnica. Ljubljana, FAGG.

**Gantar, P., Hočevar, M. (1994):** Družbeno-prostorski vidiki razvoja Rogaške Slatine. Raziskovalno poročilo. Ljubljana, FDV.

**Garzarolli, M. et. al. (1976):** Prenova Pirana. Kare Židovski trg. Piran, Medobčinski zavod za spomeniško varstvo.

- Guštin, B. (1982):** Prenova Izole. Sinteza, 58-60. Ljubljana.
- Hočevar, M. (1994):** Interurban cooperation among cities. Networks vs. hierarchies. (referat na 2. evropskem sociološkem kongresu v Budimpešti). Budimpešta, ESA.
- Hočevar, M. (1995):** Pregled in analiza nekaterih oblik nadnacionalnega povezovanja mesta Ljubljane. V: **Mlinar, Z. (ur.):** Osamosvajanje in povezovanje v evropskem prostoru. Ljubljana, Znanstvena knjižnica FDV, 175-207.
- Jakhel, R. (1979):** Iluzija in resničnost urbanih središč. Ljubljana. Misel in čas. Ljubljana, Cankarjeva založba.
- Mayer, M. (1995):** Urban Governance in the Post-Fordist City. V: Healey et al. (ur.): *Managing Cities*. Chichester, Wiley.
- Mlinar, Z. (1992):** Individuation and Globalization: The Transformation of Territorial Social Organization. V: *Globalization and Territorial Identities*. Mlinar (ur.), Avebury, Aldershost, str. 15-35.
- Mlinar, Z. (1995):** Local Responses to Global Changes. *The Annals of American Academy of Political and Social Sciences*, 40, 145-146.
- Parkinson, M., Harding, A. (1995):** European Cities toward 2000. Entrepreneurialism, competition and social exclusion. V: Rhodes (ur.): *The regions and new Europe*. Manchester, Manchester University Press, 53-78.
- Uradne objave; Mestna občina Koper (1995):** Sklep o določitvi povprečne gradbene cene koristne stanovanjske površine ... Koper, Primorske novice 11. 4.
- Zukin, S. (1997):** "The Cultures of Cities. A Shared Public Cultures". Oxford, Blackwell.