

ΜΕΓΑΡΟ
ΑΘΗΝΟΓΕΝΟΥΣ
Σταδίου 50

Προοπτικές
και σενάρια αξιοποίησης

Το παρόν τεύχος συντάχθηκε τον Απρίλιο 2014
απο την ομάδα COMMON GROUND με στόχο να
ερευνήσει τις προοπτικές και τα σενάρια αξιοποίησης
του ακινήτου επί της οδού Σταδίου 50.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

01

Εισαγωγικά

04

Χαρτογράφηση
χρήσεων

07

Συμπεράσματα

02

Το ευρύτερο
πλαίσιο

05

Πολεοδομική
ανάλυση

08

COMMON GROUND

03

Μεθοδολογία

06

Case studies



01 | ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

Το Μέγαρο Αθηνογένους, με χρονολογία ανέγερσης μεταξύ 1875 και 1880, αρχική κατοικία της οικογένειας Αθηνογένους και μετέπειτα στέγη της πρώτης Οθωμανικής Τράπεζας της Ελλάδος, δεσπόζει με το μέγεθος του και το αρχιτεκτονικό του ύφος στην αρχή της οδού Σταδίου. Πρόκειται για διώροφο κτίσμα με μνημειακή πρόσοψη στην οποία κυριαρχούν οι παραστάδες της κεντρικής εισόδου. Το κτίριο εξαντλεί το μέτωπο επί της οδού Σταδίου, ενώ με πλαινες στοές εκατέρωθεν της κεντρικής εισόδου επι των όμορων ιδιοκτησιών δίνεται η δυνατότητα στον επισκέπτη προσπέλασης στο σύνολο της ιδιοκτησίας.

Στόχος της παρούσας μελέτης είναι η διερεύνηση στρατηγικών συνδυαστικής αξιοποίησης του υπάρχοντος διατηρητέου, που αποκαθίσταται στην αρχική του μορφή, και ενός νέου κτίσματος στο τμήμα της ιδιοκτησίας που υπολείπεται και που συνδιαλέγεται οργανικά με το υπάρχον τόσο σε επίπεδο λειτουργίας όσο και σε επίπεδο μορφολογικής έκφρασης. Πεποίθηση της ομάδας εργασίας είναι πως η ουσιαστική αξιοποίηση του συνόλου της ιδιοκτησίας θα προκύψει μέσα από την αξιολόγηση ποιοτικών και ποσοτικών δεικτών, από στατιστικές μελέτες και εκτιμήσεις ειδικών και την κατανόηση των ιδιαίτερων αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών χαρακτηριστικών του οικοπέδου. Εξ'αρχης κρίνεται πως η βιωσιμότητα της επένδυσης είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την συναρμογή νέου και παλιού σε ένα ενιαίο αναπόσπαστο λειτουργικό σύνολο και όχι σε μεμονωμένες επιλογές. Σαν σύνολο, το υφιστάμενο κτίσμα και η προσθήκη οφείλουν να λειτουργούν συμπληρωματικά και να αποτελέσουν υπόδειγμα και αρχιτεκτονικό προηγούμενο για τέτοιας μορφής παρεμβάσεις στον αστικό ιστό.



02 | ΤΟ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Η κρίση της Αθήνας είναι το πιο μεγάλο κίνητρο για τη ριζική ανασυγκρότησή της.

Η σταδιακή υποβάθμιση της λειτουργίας και του ρόλου της Αθηναϊκής πρωτεύουσας προϊόν της συνεχιζόμενης οικονομικής δυσχέρειας των τελευταίων χρόνων είναι γεγονός αδιαφιλονίκητο με εμφανή τα σημάδια της στον αστικό ιστό.



Μέγαρο Αθηνογένους // 2012

Την πεσιμιστική, παθητική συνειδητοποίηση του γεγονότος αυτού καθ'εαυτού έρχεται να αντικρούσει εντούτοις μια σειρά μελετών και πρωτοβουλιών από την πλευρά της πολιτείας, τους πανεπιστημιακούς φορείς, από κοινωφελή ιδρύματα και ομάδες πολιτών. Κοινός παρανομαστής όλων των τελευταίων είναι μια εστιασμένη έρευνα γύρω από την εκ νέου ανάδειξη του αστικού χαρακτήρα και της ταυτότητας του ιστορικού κέντρου της πόλης. Στόχος είναι να ανακτήσει η Αθήνα την ισχυρή κοινωνική, οικονομική και πολιτιστική λειτουργία στην οποία να συγκλίνουν τα ευρύτερα κοινωνικά στρώματα του πολεοδομικού συγκροτήματος.

Η ευρεία συνειδητοποίηση ότι η πόλη των Αθηνών, και δη το ιστορικό της κέντρο, λειτουργούν “πυρηνικά” για το ευρύτερο πολεοδομικό συγκρότημα του Λεκανοπεδίου καθιστά σαφές πως μόνο μέσα από την λειτουργική πύκνωση του κέντρου της πόλης θα αναδυθεί εκ νέου η πολυκεντρική ενότητα του συνόλου και θα ανακτηθεί ο μητροπολιτικός χαρακτήρας της Αθήνας.



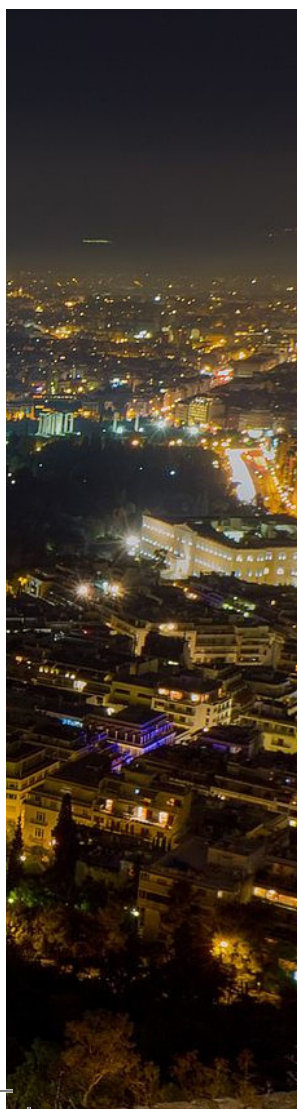
Δράσεις για το Μητροπολιτικό κέντρο της Πρωτεύουσας

Έντονο βάρος στην κατεύθυνση της αναζωογόνησης του κέντρου δίνει ο σχεδιασμός της πολιτείας μέσα από το πρόσφατο **Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας** (2013) και χρονικό ορίζοντα το 2021.

Το σχετικό Πρόγραμμα Δράσης εστιάζει στην στρατηγική συνάρτηση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας με την οικονομική ανάπτυξη: “Ο διεθνής ρόλος συναρτάται και ολοκληρώνεται με τον ρόλο της Αθήνας ως πόλου ενίσχυσης της αναπτυξιακής δυναμικής της χώρας, την προώθηση/ βελτίωση δικτυώσεων με τα άλλα αστικά κέντρα και τις όμορες Περιφέρειες.”

Επιγραμματικά για την Χωρική Υποενοότητα της Κεντρικής Αθήνας οι **στόχοι του Ρυθμιστικού Σχεδίου** αναφέρονται σε :

- **Ενίσχυση** της θέσης του Μητροπολιτικού κέντρου σε εθνικό και διεθνές επίπεδο με μέτρα που αποσκοπούν στην ποιοτική αναβάθμιση παραδοσιακών ζωνών κεντρικών λειτουργιών, με παράλληλη τόνωση και νέων πυρήνων μητροπολιτικών δραστηριοτήτων, καθώς επίσης και στην αναβάθμιση της ποιότητας διαβίωσης στο κέντρο της πόλης και στη συγκράτηση του διαμένοντος πληθυσμού.
- **Αναβάθμιση** των πολιτιστικών πόρων, συμπλήρωση και αναβάθμιση των πολιτιστικών υποδομών Μητροπολιτικού επιπέδου στην κατεύθυνση προώθησης του αστικού τουρισμού (π.χ. συνεδριακού, εκθεσιακού, αθλητικού, επιχειρηματικού, πολιτιστικού, αναψυχής, υγείας), βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος και της εικόνας της πόλης και αναβάθμιση του κοινωνικού εξοπλισμού
- **Ενδυνάμωση** του διεθνούς ρόλου της Αθήνας με την ισόρροπη, κοινωνικά δίκαιη και περιβαλλοντικά βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη. Σε αυτήν την προοπτική ο διεθνής ρόλος συναρτάται και ολοκληρώνεται με τον ρόλο της Αθήνας ως πόλου ενίσχυσης της αναπτυξιακής δυναμικής στο σύνολο της χώρας.



Σε επίπεδο παρεμβάσεων για την ανασυγκρότηση του κέντρου της Αθήνας, έχει συστηθεί από το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, με την συμμετοχή του Δήμου και της Περιφέρειας Σχέδιο Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (ΣΟΑΠ) θέτοντας σε άμεση προτεραιότητα:

1. την ανάκτηση της κοινωνικής και πολιτισμικής συνοχής μέσω στρατηγικών επανακατοίκησης
2. τη διαχείριση των ελεύθερων χώρων και του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος
3. στρατηγικών branding
4. τη βελτίωση μηχανισμών διακυβέρνησης, σχεδιασμού και συμμετοχής.



Μερικές από τις προαναγγελθείσες, άμεσες παρεμβάσεις είναι η:

- πεζοδρόμηση της οδού Πανεπιστημίου
- η επέκταση προς τα δυτικά του προγράμματος ενοποίησης αρχαιολογικών χώρων με τον Κεραμεικό, την Ακαδημία Πλάτωνος και τον Λόφο του Ιππείου Κολωνού
- η ανάπλαση επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας με την αποκατάσταση του Γηπέδου του Παναθηναϊκού
- επαναχρηστική του διατηρητέου συγκροτήματος των Προσφυγικών.

Σημαντική μνεία γίνεται συνολικά στην σημασία διατήρησης και ανάδειξης του ιστορικού πλούτου της Αθήνας, της ενίσχυσης των υφιστάμενων δικτύων και υποδομών, την αειφόρο κινητικότητα, την πράσινη ανάπτυξη.

Το Μέγαρο Αθηνογένους έχει προεπιλεχθεί, μαζί με άλλα 19 κτίρια στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, σε μια πιλοτική υποβολή στο πρόγραμμα αστικής χρηματοδότησης Jessica. Παρόλο που πρόκειται για μια θεωρητική έρευνα για την παραδειγματική κατανόηση των δυνατοτήτων του προγράμματος αποδεικνύει τον εξέχον ρόλο που το Μέγαρο Αθηνογένους διαδραματίζει για την εικόνα της Πρωτεύουσας.

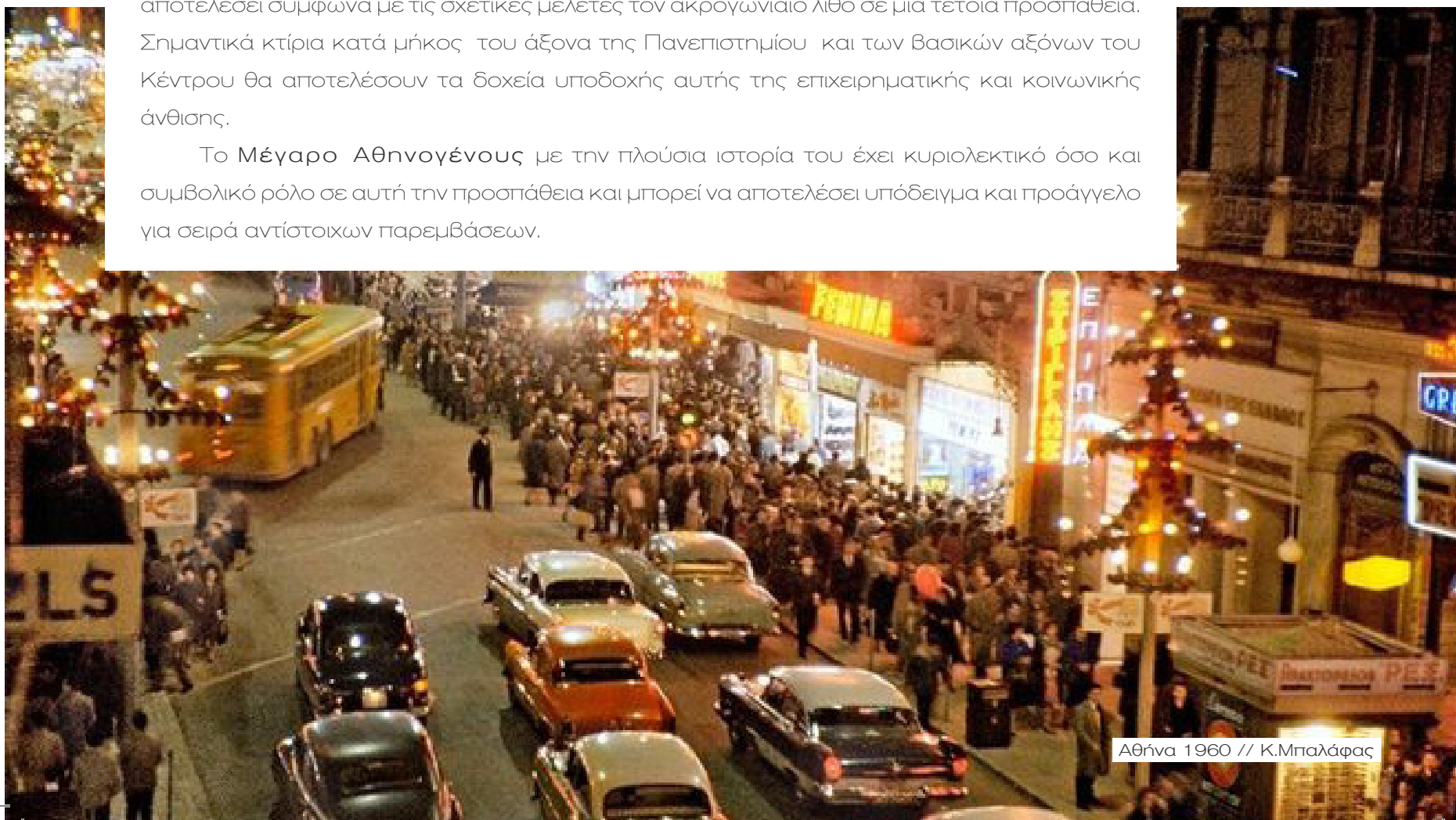
Ερευνητικό Πρόγραμμα, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, "ΔΙΕΡΕΥΝΣΗ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ : ΠΡΟΤΑΣΗ ΜΟΝΤΕΛΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΟΥ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΗΣ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑΣ JESSICA", Δεκέμβριος 2013



Συμπερασματικά,

σε ότι αφορά τα πλαίσια και τους σκοπούς της παρούσας έρευνας, επιθυμούμε να καταδείξουμε πως η σημερινή εικόνα υποβάθμισης του κέντρου συνολικά αλλά και της περιοχής σε άμεση γειτνίαση με την Πλατεία Ομονοίας ειδικότερα, μπορεί στο άμεσο μέλλον να δώσει την θέση της σε μια εικόνα **αστικής αναγέννησης και οικονομικής ανάπτυξης**. Η πολυαναμενόμενη ανάπλαση του άξονα της οδού Πανεπιστημίου θα αποτελέσει σύμφωνα με τις σχετικές μελέτες τον ακρογωνιαίο λίθο σε μια τέτοια προσπάθεια. Σημαντικά κτίρια κατά μήκος του άξονα της Πανεπιστημίου και των βασικών αξόνων του Κέντρου θα αποτελέσουν τα δοχεία υποδοχής αυτής της επιχειρηματικής και κοινωνικής άνθισης.

Το Μέγαρο Αθηνογένους με την πλούσια ιστορία του έχει κυριολεκτικό όσο και συμβολικό ρόλο σε αυτή την προσπάθεια και μπορεί να αποτελέσει υπόδειγμα και προάγγελο για σειρά αντίστοιχων παρεμβάσεων.



03 | ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Σκοπός του παρόντος είναι να λειτουργήσει σαν ενός πρώτου βαθμού συμβουλευτικό εγχειρίδιο και οδηγός για περαιτέρω διάλογο όπου θα αποσαφηνιστούν τα επιχειρηματικά και επενδυτικά κίνητρα. Προκειται για ένα είδος τράπεζας πληροφοριών, δυνατοτήτων και εφαρμογών η οποία θα παρέχει στον κύριο του έργου ένα ξεκάθαρο τοπίο πάνω στο οποίο θα διαμορφωθεί το επιχειρηματικό και αρχιτεκτονικό του όραμα. Στόχος είναι η απομάκρυνση από ένα μοντέλο άκαμπτου, αποσπασματικού σχεδιασμού προς μια μορφή συμμετοχικού bottom-up σχεδιασμού, όπου η αρχιτεκτονική προσέγγιση και το επιχειρηματικό πλάνο αλληλοτροφοδοτούνται συνεχώς.

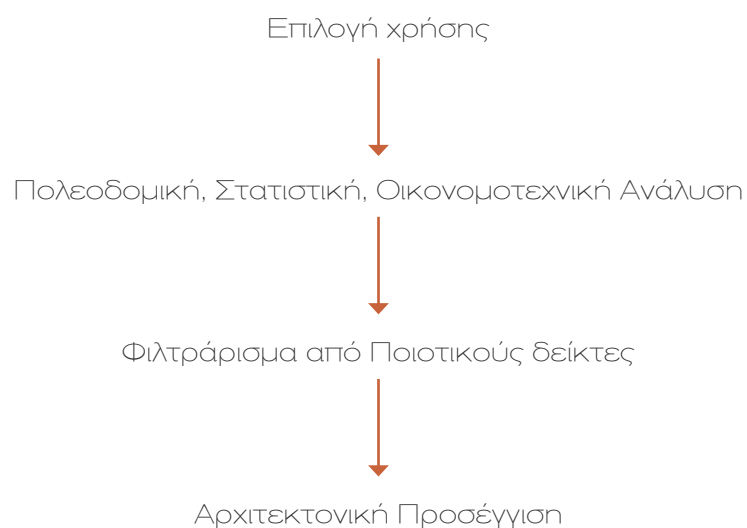
Με δεδομένο ότι δεν υπάρχει καταρχήν από την πλευρά του διαχειριστή του έργου μια δέσμευση επί κάποιας συγκεκριμένης χρήσης ώστε να επικεντρωθεί η μελέτη σε εξειδικευμένες, εις βάθος συγκριτικές αναλύσεις, οφείλουμε να διευρύνουμε την αναζήτηση μας σε όλες τις πιθανές συμβατές πολεοδομικές χρήσεις ή συνδυασμούς χρήσεων. Μέσα από την διαδικασία αυτή μπορεί να αναδυθεί ένας χάρτης δυνατοτήτων και προοπτικών τα πορίσματα του οποίου δύναται να μελετηθούν μεμονωμένα ή συνδυαστικά.

Στόχος σε αυτή την πρώτη φάση του έργου είναι να αποσαφηνιστούν τα κίνητρα της επένδυσης και να αναδειχθούν σενάρια αξιοποίησης που θα έκαναν την επέμβαση περισσότερο ή λιγότερο βιώσιμη.

Σαν διαδικασία έρευνας επιλέχτηκε ένα μεθοδολογικό σχήμα και η εφαρμογή του σε επιλεγμένες χρήσεις ή συνδυασμούς χρήσεων. Εν ειδή case studies οι τελευταίες γίνονται πιλότοι για την εξόρυξη χρήσιμων συμπερασμάτων και των καταληκτικών σχολίων.

Πιο αναλυτικά για τις χρήσεις που επιλέγονται γίνεται μια ανάλυση με κριτήρια πολεοδομικής, στατιστικής και οικονομοτεχνικής φύσης. Τα πορίσματα εμπλουτίζονται από σχολιασμό που αφορά ποιοτικούς δείκτες, όπως η ευελιξία χρήσης, ο βαθμός “διαπερατότητας”, ο βαθμός δημόσιου / ιδιωτικού χαρακτήρα του κτιρίου. Η κάθε κατεύθυνση χρήσης ολοκληρώνεται με μια στοιχειώδη αρχιτεκτονική προσέγγιση, όπου, αναλόγως της χρήσης, αναδεικνύονται ουσιαστικά πιθανές χωροθετήσεις χρήσεων, η λειτουργική σύνδεση / σχέση του υφιστάμενου κτιρίου και της προσθήκης.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ



04 | ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ

04.1 | Γενικά

Το κέντρο της Αθήνας χαρακτηρίστηκε διαχρονικά από ανάμιξη χρήσεων γης και έντονη την παρουσία της κατοικίας ακόμη και στις εμπορικές περιοχές. Ο συνδυασμός των χρήσεων κατοικίας, εμπορίου και αναψυχής συνεισέφερε στη διατήρηση της ζωντάνιας του αθηναϊκού κέντρου εφόσον κάτοικοι και επισκέπτες κυκλοφορούσαν όλες τις ώρες της ημέρας υποστηρίζοντας την ασφάλεια και τη δεκτικότητα του δημόσιου χώρου. Η αυξημένη βιωματική σύνδεση των κατοίκων της Αθήνας με το κέντρο της πόλης ενισχύθηκε όχι μόνο από την ανάμιξη των χρήσεων αλλά και από την ανάμιξη των κοινωνικών ομάδων. Σταδιακά η κατάσταση αυτή έχει διαφοροποιηθεί. Αν και στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου εξακολουθούν να συνυπάρχουν οι προαναφερθείσες χρήσεις, παρατηρείται έντονος προσανατολισμός αξόνων και ενοτήτων σε συγκεκριμένες λειτουργίες (π.χ. αναψυχής ή εμπορίου)².

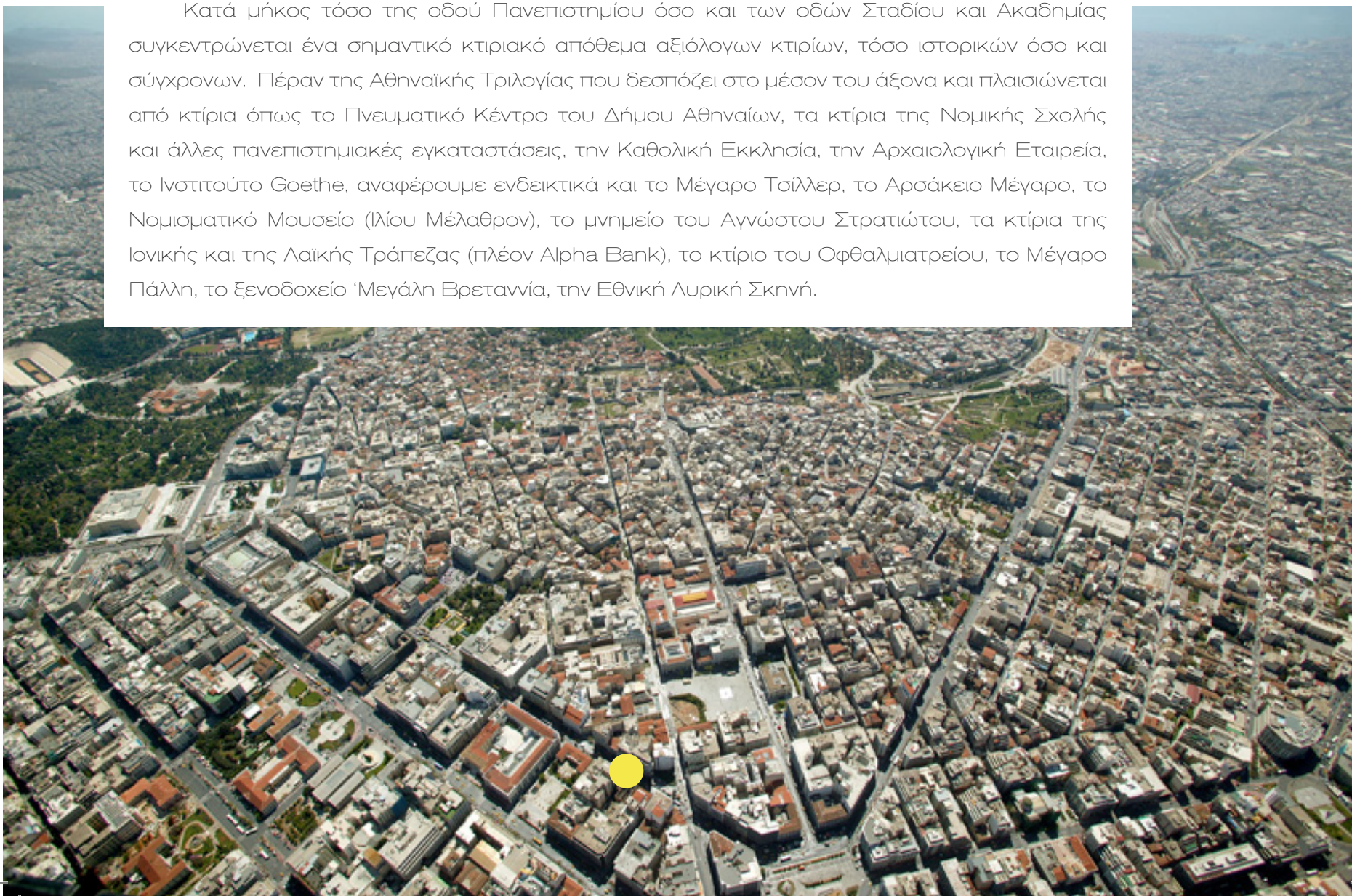
Η προς μελέτη ιδιοκτησία επί της οδού Σταδίου 50 μπορούμε να θεωρήσουμε πως ανήκει εξίσου σε δυο μεγάλες χωρικές ενότητες του κέντρου της πόλης : της ενότητας που περιγράφεται από την τριλογία των μεγάλων οδικών αξόνων, Σταδίου, Πανεπιστημίου και Ακαδημίας με έντονο μητροπολιτικό χαρακτήρα και έμφαση κυρίως σε χρήσεις εμπορίου και υπηρεσιών και του εμπορικού τρίγωνου της Αθήνας, που περικλείεται από τις οδούς Σταδίου, Ερμού και Πειραιώς με έντονο τον χαρακτήρα του εμπορίου και της αναψυχής. Βρίσκεται στην αρχή ουσιαστικά της οδού Αίολου, ενός άξονα που σταδιακά μετατοπίζεται από άξονας εμπορίου σε σημαντικό άξονα αναψυχής και στην κάρδια της ανάπτυξης της οδού Πανεπιστημίου που αναμένεται να αναζωογονήσει την περιοχή, ειδικά του τμήματος πλησίον της πλατειάς Ομονοίας που έχει υποστεί και την μεγαλύτερη υποβάθμιση.

² Για μια γενική επισκόπηση του καταμερισμού των χρήσεων γης στο κέντρο της πόλης συμβουλευτήκαμε το πρόσφατο Σχέδιο Οργανωμένης Αστικής Παρέμβασης (ΣΟΑΠ) , συνεργασία του Δήμου Αθηναίων, του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Το Σχέδιο εκπονήθηκε στα πλαίσια της ευρύτερης έρευνας με τίτλο "Διερεύνηση ολοκληρωμένης παρέμβασης στο κέντρο της Αθήνας" που θέτει σαν στόχο την διερεύνηση ολοκληρωμένης παρέμβασης στο κέντρο της Αθήνας εν όψει των κρίσιμων και επειγόντων προβλημάτων της περιοχής, που έχουν οξυνθεί ιδιαίτερα από την τρέχουσα κρίση. Σημαντική πηγή αποτέλεσε και το ερευνητικό πρόγραμμα του Υ.Π.Ε.Κ.Α. με το Ε.Μ.Π. 'Μεταλλασσόμενοι Χαρακτήρες και Πολιτικές στα Κέντρα Πόλης Αθήνας και Πειραιά', με επιστημονικό υπεύθυνο τον Π. Τουρνικιώτη (2011-2012).

Για την πεζοδρόμηση της οδού Πανεπιστημίου ο Πρόεδρος του Οργανισμού Αθήνας, πολεοδόμος Ι.Πολύζος σχολιάζει :

“Η πεζοδρόμηση της Πανεπιστημίου είναι η πιο εμβληματική μορφή μιας συνολικότερης πολιτικής για την αναβάθμιση και ανάδειξη των κέντρων της Αθήνας και του Πειραιά, η οποία συνεπάγεται τόνωση της κατοικίας και ενίσχυση των επαγγελματικών δραστηριοτήτων που πλήττονται τον τελευταίο καιρό. Ως άξονας ροής μέσου σταθερής τροχιάς, όπως είναι το τραμ και τα ποδήλατα και με καθορισμένα στο χώρο σημεία ενημέρωσης και αναψυχής, ο άξονας της Πανεπιστημίου οφείλει να είναι ζωντανός όλο το 24ωρο, να έρθει πολιτιστικά να ενώσει το νέο Μουσείο της Ακρόπολης με το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο, να αναδείξει την νεοκλασική Αθήνα αλλά ταυτόχρονα και την σημερινή πόλη.”

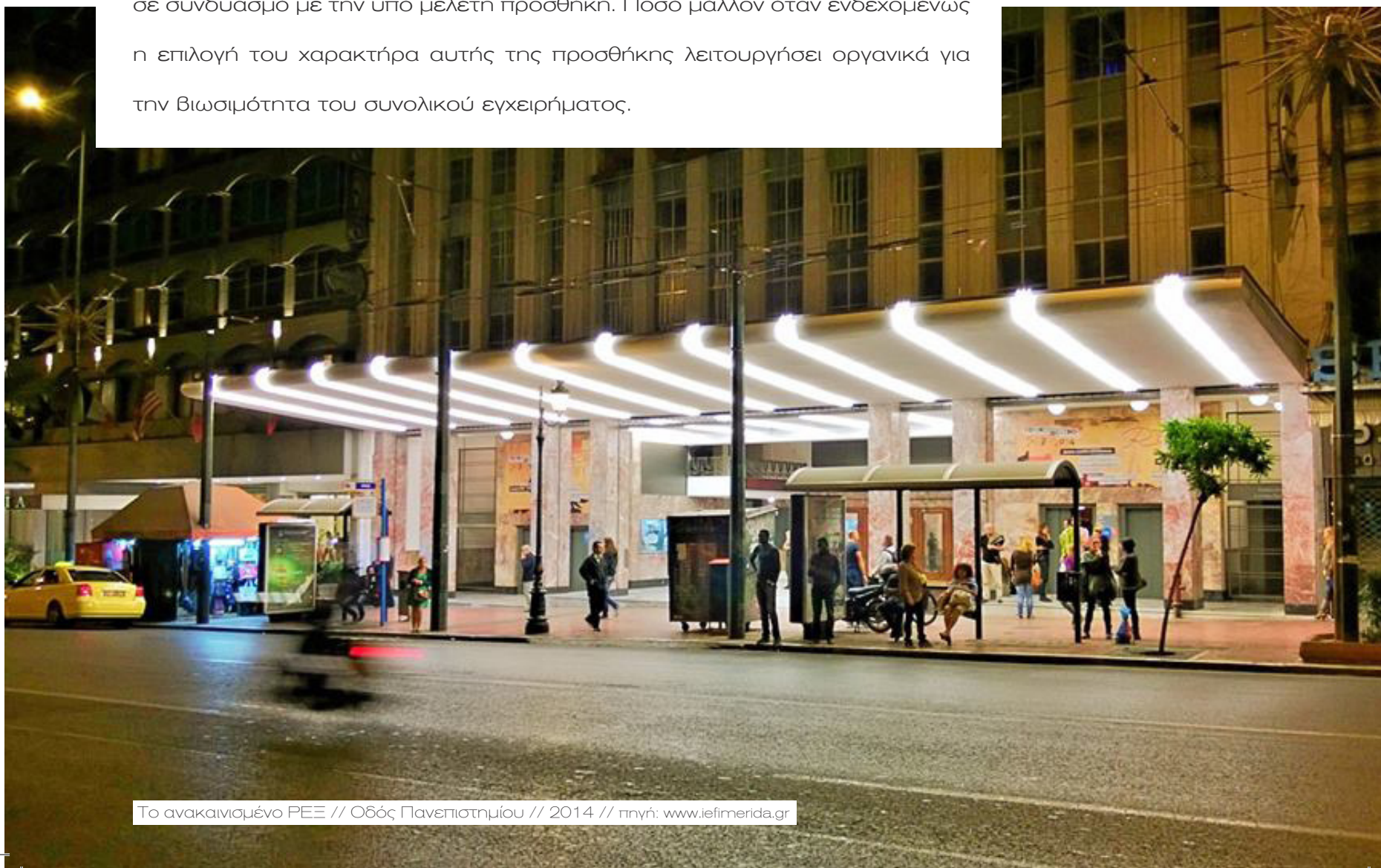
Κατά μήκος τόσο της οδού Πανεπιστημίου όσο και των οδών Σταδίου και Ακαδημίας συγκεντρώνεται ένα σημαντικό κτιριακό απόθεμα αξιόλογων κτιρίων, τόσο ιστορικών όσο και σύγχρονων. Πέραν της Αθηναϊκής Τριλογίας που δεσπόζει στο μέσον του άξονα και πλαισιώνεται από κτίρια όπως το Πνευματικό Κέντρο του Δήμου Αθηναίων, τα κτίρια της Νομικής Σχολής και άλλες πανεπιστημιακές εγκαταστάσεις, την Καθολική Εκκλησία, την Αρχαιολογική Εταιρεία, το Ινστιτούτο Goethe, αναφέρουμε ενδεικτικά και το Μέγαρο Τσίλλερ, το Αρσάκειο Μέγαρο, το Νομισματικό Μουσείο (Ιλίου Μέλαθρον), το μνημείο του Αγνώστου Στρατιώτου, τα κτίρια της Ιονικής και της Λαϊκής Τράπεζας (πλέον Alpha Bank), το κτίριο του Οφθαλμιατρείου, το Μέγαρο Πάλλη, το ξενοδοχείο ‘Μεγάλη Βρετανία, την Εθνική Λυρική Σκηνή.



Η αναφορά σε αυτό τον κτιριακό πλούτο γίνεται περισσότερο για να τονιστεί ότι ο χαρακτήρας της πόλης σε επίπεδο λειτουργιών στην ευρύτερη ενότητα των τριών μεγάλων αξόνων δεν αναμένεται να αλλοιωθεί. Μια ολοκληρωμένη αστική ανάπλαση του κέντρου, αφορμή της οποίας μπορεί πράγματι να αποτελέσει η πεζοδρόμηση του κεντρικού άξονα της Πανεπιστημίου θα αποσκοπούσε μάλλον σε μια επιστροφή επιχειρήσεων και υπηρεσιών στα σημερινά άδεια κελύφη και λιγότερο σε εισαγωγή νέων χρήσεων. Μια τόνωση σε επίπεδο χρήσεων ψυχαγωγίας είναι αναμενόμενη, κατά μήκος του άξονα της Πανεπιστημίου κυρίως, πάντως όχι σε τέτοια αναλογία που να αλλάζει την σημερινή εικόνα. Το ίδιο εκτιμάται και για την κατοικία που αναμένεται να ωφεληθεί περιφερειακά από μια ανασύσταση του κέντρου (περιοχές όπως τα Εξάρχεια, ο Κολωνός, τα Πατήσια) και λιγότερο με την εγκατάσταση νέων χώρων κατοικίας σε αυτούς τους άξονες.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει από την άλλη μεριά η ενδεχόμενη επέκταση των χώρων ψυχαγωγίας και λιανικού εμπορίου κατά μήκος της οδού Αιόλου προς την οδό Σταδίου, που όντας ήδη πεζόδρομος αποτελεί φυσική συνέχεια του περιφερειακού της Ακρόπολης προς τον άξονα της Πανεπιστημίου και εν συνεχεία προς το Αρχαιολογικό Μουσείο. Μαζί με την οδό Αθηνάς που συνεχίζει να λειτουργεί σαν εμπορικός άξονας (καμία πρόσφατη μελέτη δεν μοιάζει να περιλαμβάνει σχέδια πεζοδρόμησης της οδού Αθηνάς, εν αντιθέσει με προγενέστερες συζητήσεις) τις πλατείες Κοτζιά και Αγίας Ειρήνης και το σύνολο των παρόδων επί αυτών, συνιστούν ένα σύστημα εξίσου ενδιαφέρον με το αντίστοιχο των Πανεπιστημίου, Σταδίου και Ακαδημίας με σαφώς όμως πιο ευέλικτο και εξελισσόμενο χαρακτήρα. Η ενδεχόμενη προαναφερθείσα τόνωση χρήσεων εμπορίου και ψυχαγωγίας μπορεί να συντελέσει στην εμφάνιση υβριδικών νέων μορφών κατοικίας, παραδείγματα της οποίας έχουμε και σε περιοχές όπως το Γκάζι και το Μεταξουργείο. Σε αντιδιαστολή επίσης με την αρχετυπική δομή των γραφειακών χώρων επί των οδών Πανεπιστημίου, Σταδίου και Ακαδημίας, στον άξονα της οδού Αιόλου μπορούμε να φανταστούμε την εμφάνιση εργασιακών χώρων με περισσότερο ρευστό χαρακτήρα, δομημένα μέσα από μια λογική shared-space. Τέτοιου είδους επανομαζόμενες κοιτίδες νεανικής επιχειρηματικότητας έχουν ήδη δημιουργηθεί στην ευρύτερη περιοχή, ενώ με πρωτοβουλία του Ιδρύματος Ωνάση, δυο από τα εμβληματικότερά κτίρια επί της πλατείας Ομονοίας, το Μπάγκειο Μέγαρο και το Ξενοδοχείο Μέγας Αλέξανδρος μετά από την αποκατάστασή τους θα κινηθούν προς αυτή την κατεύθυνση.

Αφίνεται να φανεί πως, μέσα από την προηγούμενη ανάγνωση, το Μέγαρο Αθηνογένους βρίσκεται σε μια πλεονεκτικότερη θέση, στο σταυροδρόμι ουσιαστικά δυο μεγάλων αξόνων ανάπτυξης της πόλης. Μιας ανάπτυξης θεσμικής, όπως αυτή της Πανεπιστημίου, με συμμετοχή κρατικών φορέων και κοινωφελών Ιδρυμάτων και μιας ανάπτυξης θα λέγαμε bottom-up επί της ουσίας ασχεδίαστης αλλά οργανικής και ταχεία εξελισσόμενης. Το διατηρητέο κτίριο του Μεγάρου Αθηνογένους αποκατεστημένο στην αρχική του μορφή συμμετέχει de facto στον χάρτη των κτιρίων υψηλής πολιτιστικής και ιστορικής σπουδαιότητας του κέντρου της πόλης, ενός συνόλου που θα χαρακτηρίζαμε ως “ Μουσείο Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής της Πόλης των Αθηνών”. Το ζητούμενο είναι να αποσαφηνιστεί ο χαρακτήρας του Μεγάρου σε συνδυασμό με την υπό μελέτη προσθήκη. Ποσό μάλλον όταν ενδεχομένως η επιλογή του χαρακτήρα αυτής της προσθήκης λειτουργήσει οργανικά για την βιωσιμότητα του συνολικού εγχειρήματος.



04.2 | Καταγραφή και ανάλυση των επικρατεστερων χρήσεων

Θα επιχειρήσουμε, με δεδομένη την προηγούμενη ανάλυση, να εμβαθύνουμε λίγο σε στρατηγικές επιλογής πιθανών χρήσεων για το σύνολο της επέμβασης. Εν συνεχεία θα μπορέσουμε να εμβαθύνουμε στις προγραμματικές ιδιαιτερότητες κάθε κατεύθυνσης δίνοντας μια πρώτη εικόνα χωροθέτησης των λειτουργικών απαιτήσεων.

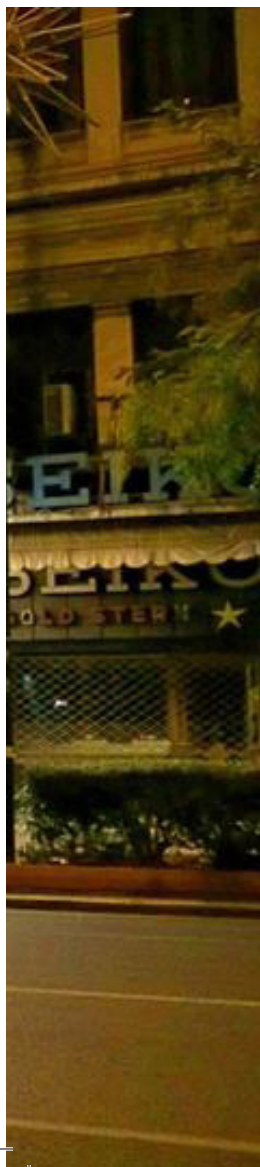
Διακρίνονται δυο βασικοί άξονες αναφορικά με την οργάνωση πιθανών χρήσεων για το σύνολο της ιδιοκτησίας:

- Ο πρώτος δεσμεύει τη λειτουργική συσχέτιση του διατηρητέου Μεγάρου με την υπο μελέτη προσθήκη.
- Ο δεύτερος καθιστά το νέο κτίσμα λειτουργικά ανεξάρτητα απο το υφιστάμενο.

Στην δεύτερη περίπτωση μπορεί να θεωρήσει κανείς πως μια τέτοια προγραμματική διχοτόμηση μπορεί να συνεχιστεί και όσον αφορά τα μεμονωμένα πλέον κτίρια.

Η **πρώτη κατεύθυνση** σαφώς κινείται προς μια αναζήτηση “μεγάλης” χρήσης - ενός επενδύτη, που θα αναγνωρίσει στο πρόσωπο του Διατηρητέου Μεγάρου Αθηνογένους ένα πολύ καλό στοιχείο προβολής - ένα branding, και στο καινούργιο κτίριο ένα συνοδευτικό λειτουργικό κέλυφος με υπερσύγχρονες υποδομές.

Στη **δεύτερη κατεύθυνση** τα μεγαλύτερα οφέλη μιας τέτοιας προβολής αυτομάτως κατακερματίζονται. Για μια σειρά αιτιών που επισημαίνουμε επιγραμματικά παρακάτω θεωρούμε σκόπιμο να κινηθεί η επένδυση στην πρώτη κατεύθυνση της συνολικής αξιοποίησης και όχι στην δεύτερη της αποσπασματικής χρήσης.



Μειονεκτήματα της προγραμματικής διχοτόμησης των δυο κτιρίων:

1. Η επιλογή μιας αποσπασματικής προσέγγισης θα οδηγούσε αυτομάτως σε δυο πιθανά σενάρια αξιοποίησης; σε κτίριο γραφείων η κτίριο κατοικιών. Και οι δυο κατηγορίες παρουσιάζουν την παρούσα στιγμή πολύ μεγάλη προσφορά στην ευρύτερη περιοχή, ενώ η ζήτηση και μετά την ενδεχόμενη ανάπλαση της οδού Πανεπιστημίου δεν αναμένεται να είναι αντάξια της προσφοράς. Χαμηλοί είναι επίσης οι δείκτες ενοικίου και για τις δυο κατηγορίες. Περαιτέρω, όπως έχει αποδεδειχθεί, η αποσπασματική ενοικίαση, οροφο-διαμερισμάτων η οροφο-γραφείων, παρουσιάζει σε πολλές περιπτώσεις μεγάλο ρίσκο αφού στην περίπτωση μερικής εγκατάλειψης του κτιρίου τα λειτουργικά έξοδα γίνονται ασύμφορα για τον ιδιοκτήτη. Τέλος η πώληση γραφείων και διαμερισμάτων στο κέντρο παρουσιάζει επίσης ραγδαία πτώση το τελευταίο διάστημα, έτσι ώστε το ρίσκο μιας τέτοιας λογικής επένδυσης να γίνεται μεγάλο.
2. Ίδιο πρόβλημα ενοικίασης στην περίπτωση της αποσπασματικής αξιοποίησης των δυο κτιρίων μπορεί να τεθεί έξαλλου και για το διατηρητέο κτίριο του Μεγάρου. Το αναμενόμενο υψηλό ενοίκιο, με δυσανάλογη ίσως προσφορά σε χώρους και ελάχιστες δυνατότητες εσωτερικών διαρρυθμίσεων μπορεί να λειτουργήσει αποτρεπτικά για έναν επενδυτή.
3. Η χωρική σχέση των δυο κτιρίων, και του μεταξύ τους ελεύθερου χώρου σε περίπτωση που αυτά δεν λειτουργούν ενιαία, γίνεται εξαιρετικά δυσμενής. Η πρόσβαση στο καινούργιο κτίριο γίνεται αποκλειστικά μέσα από τις δυο πλευρικές στοές ενώ ο χώρος αυτός γίνεται ένας ενδιάμεσος μεταβατικός χώρος χωρίς ουσιαστική αξιοποίηση είτε από τους χρήστες του παλιού είτε από τους χρήστες του καινούργιου κτίσματος.
4. Ο φυσικός όγκος του Μεγάρου, σχεδόν 4 ορόφων με τα σημερινά δεδομένα δημιουργεί μια πολύ δυσμενή χρηστικά ζώνη στο καινούργιο κτίριο από άποψη ηλιάσμου και φυσικού αερισμού.
5. Χάνεται η ευκαιρία να γίνει το Μέγαρο Αθηνογένους ένα σύμβολο για την πόλη, όχι μόνο σαν αρχιτεκτονικό αξιοθέατο αλλά σαν υπόδειγμα αποκατάστασης και επανάχρησης.

04.3 | Επιλογή των επικρατέστερων χρήσεων

Ακολουθώντας την συλλογιστική της πρώτης κατεύθυνσης, την αναζήτηση μιας κυρίαρχης χρήσης δηλαδή για το σύνολο της ιδιοκτησίας, θα ανατρέξουμε καταρχήν στην κωδικοποίηση των χρήσεων όπως παρουσιάζονται στον Γενικό Κτιριοδομικό Κανονισμό. Σύμφωνα με αυτόν τα κτίρια ή τα τμήματά τους και τα δομικά έργα ταξινομούνται σύμφωνα με τη χρήση του στις ακόλουθες κατηγορίες:

- A. Κατοικία
- B. Προσωρινή διαμονή
- Γ. Συνάθροιση κοινού
- Δ. Εκπαίδευση
- Ε. Υγεία και Κοινωνική Πρόνοια
- Ζ. Σωφρονισμός
- Η. Εμπόριο
- Θ. Γραφεία
- Ι. Βιομηχανία - Βιοτεχνία
- Κ. Αποθήκευση
- Λ. Στάθμευση αυτοκινήτων και πρατήρια υγρών καυσίμων
- Μ. Λοιπές χρήσεις και φυσικά μικτες χρήσεις των παραπάνω κατηγοριών.

Από την παραπάνω κατηγοριοποίηση απομονώνουμε καταρχήν κατηγορίες που δεν είναι, η μοιάζει τουλάχιστον προφανές ότι δεν θα ήταν, συμβατές : τον Σωφρονισμό, την Βιομηχανία - Βιοτεχνία, την Αποθήκευση (με την έννοια ενός μεγάλου κτιρίου αποθηκών), την Στάθμευση (και πάλι με την έννοια ενός κτιρίου στάθμευσης οχημάτων).

Για τις υπόλοιπες κατηγορίες παρατίθεται στην συνέχεια μια σύντομη ανάλυση.

Η ΚΑΤΟΙΚΙΑ, με την έννοια ενός κλασσικού κτιρίου κατοικιών, ενώ δεν μπορεί να αποκλεισθεί εντελώς σαν δυνατότητα, παρουσιάζεται σαν μια ασθενέστερη επιλογή. Ένα σενάριο μικτής κατοικίας, με το διατηρητέο κτίριο του Μεγάρου να φιλοξένει εμπορικές χρήσεις και την προσθήκη σαν ένα κτίριο (πολυτελών) διαμερισμάτων θα παρουσίαζε εντούτοις όλες τις δυσκολίες που προαναφέραμε.

Στην ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΔΙΑΜΟΝΗ απομονώνουμε την χρήση του Ξενοδοχείου, ανεξαρτήτως σε αυτή την φάση των υπηρεσιών που παρέχονται. Μια χρήση ξενοδοχείου θα ήταν συμβατή με την κατεύθυνση της συνολικής αξιοποίησης με το διατηρητέο Μέγαρο Αθηνογένους να λειτουργεί σαν βιτρίνα, reception, υποδοχής και η προσθήκη να υποστηρίζει τους χώρους διανυκτέρευσης.

Στη ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗ ΚΟΙΝΟΥ περιλαμβάνεται μεγάλη γκάμα χρήσεων όπως χώροι συνεδρίων, μεγάλες αίθουσες διδασκαλίας, χώροι εκθέσεων, μουσεία, χώροι συναυλιών, αίθουσες δικαστηρίων, ναοί, χώροι αθλητικών συγκεντρώσεων, θέατρα, κινηματογράφοι, εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, καφενεία, κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων. Για λόγους που δεν μπορούμε να γνωρίζουμε σε αυτή την φάση, και άπτονται ειδικών ενδιαφερόντων του κυρίου του έργου, δεν μπορούμε να αποκλείσουμε σε αυτή τη φάση επιλογές όπως ένα ιδιωτικό μουσείο (για να στεγαστεί ενδεχομένως μια προσωπική συλλογή). Δυνατή είναι επίσης η χρήση ενός πολυχώρου πολιτισμού και ψυχαγωγίας που εκμεταλλεύεται άμεσα την κεντροβαρική θέση του συγκροτήματος. Σε όλους τους πιθανούς συνδυασμούς το διατηρητέο κτίριο του Μεγάρου Αθηνογένους θα είχε μια ήπια χρήση, λειτουργώντας σαν τοπόσημο, και στο νέο κτίριο θα στεγαζόταν ο κορμός του προγράμματος και όλοι οι χώροι με υψηλές απαιτήσεις σε τεχνολογικό εξοπλισμό.

Στην ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ξεχωρίζουμε την χρήση των Φροντιστηρίων και των Ιδιωτικών Κολλεγίων. Τα μεν πρώτα έχουν μια παράδοση στην ευρύτερη περιοχή, τα δε Κολλέγια παρουσιάζουν μια έξαρση τα τελευταία χρόνια, με έδρα επίσης κατά κύριο λόγο το κέντρο της Αθήνας. Η εύκολη πρόσβαση και εξυπηρέτηση από πλήθος Μέσων Μαζικής Μεταφοράς, η δυναμική προβολής μέσω του Νεοκλασσικού Κτιρίου, το εκτιμώμενο τελικό μέγεθος του συγκροτήματος καθιστούν ιδιαίτερως συμβατές αυτές τις χρήσεις. Το ίδιο συμβατή είναι και η αναμενόμενη λειτουργική διάρθρωση σε χώρους Reception, επικοινωνίας, προβολής και σεμιναρίων στο διατηρητέο κτίριο και χώρων διδασκαλίας στο νέο κτίριο.

Στην ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΡΟΝΟΙΑ περιλαμβάνονται όσα κτίρια χρησιμοποιούνται για ιατρική πρόληψη, διάγνωση ή και θεραπεία, για περίθαλψη ατόμων ηλικιωμένων ή ασθενών ή

μειωμένης πνευματικής ή σωματικής ικανότητας κτλ. Σαν εκπρόσωπο αυτής της κατηγορίας θα αναδεικνύαμε τα ιδιωτικά διαγνωστικά, ακτινοδιαγνωστικά και τα συναφή κέντρα. Και πάλι η λειτουργική διάρθρωση μεταξύ υφιστάμενου και νέου κτιρίου θα ακολουθούσε την λογική των προηγούμενων.

Στο **ΕΜΠΟΡΙΟ** κατατάσσονται χρήσεις όπως τα εμπορικά κέντρα, οι αγορές και υπεραγορές, τα καταστήματα πάσης φύσεως, τα ινστιτούτα γυμναστικής κτλ. Αναλογιζόμενοι και πάλι την πλεονεκτική θέση, τον δείκτη προβολής, την εύκολη πρόσβαση, την επιτυχία πολυκαταστημάτων όπως το Attica (που επίσης λειτουργεί σε ένα παλιό κέλυφος), το εκτιμώμενο μέγεθος του συγκροτήματος συμπεραίνουμε πως η επιλογή ενός πολυκαταστήματος θα ήταν επίσης αναμενόμενη.

Τέλος στα **ΓΡΑΦΕΙΑ**, για λόγους που αναλύσαμε προγενέστερα, θεωρούμε πως παρότι προφανής, η επιλογή ενός συμβατικού κτιρίου γραφείων μπορεί να περιέχει μεγαλύτερο επενδυτικό ρίσκο απ' ότι στην αρχή φαίνεται - ειδικά λόγω της δύσκολης σύνδεσης με το διατηρητέο κτίριο. Το ενδεχόμενο ενός ιδιώτη, οργανισμού ή φορέα που θα αναλάμβανε την ενοικίαση του συνόλου της ιδιοκτησίας δεν μπορεί να αποκλεισθεί - θεωρείται όμως δύσκολο σενάριο με τα σημερινά δεδομένα της αγοράς.

Συνοψίζοντας μπορούμε να θεωρήσουμε πως οι παρακάτω χρήσεις θα μπορούσαν περισσότερο από άλλες να δικαιολογήσουν μια συνολική επένδυση επί της ιδιοκτησίας στην οδό Σταδίου 50 :

1. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ
2. ΠΟΛΥΧΩΡΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΝΑΨΥΧΗΣ
3. ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟ
4. ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ
5. ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑ
6. ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

05 | ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΣΕΝΑΡΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥΣ

05.1 | Σκοπός

Η πολεοδομική ανάλυση αποσκοπεί στο να αποσαφηνίσει τους ισχύοντες οικοδομικούς όρους και συντελεστές και να παρουσιάσει τα σενάρια εφαρμογής τους στην ανάπτυξη ενός νέου κτιριακού όγκου στον ακάλυπτο χώρο της ιδιοκτησίας.

Είναι σαφές και απόλυτα επιβεβαιωμένο ότι το πρώτο βήμα για την αξιοποίηση του ακινήτου, είναι η εξασφάλιση του πολεοδομικού – νομικού καθεστώτος που θα καθορίζει τους όρους και τις προϋποθέσεις δόμησης του (βλ. παρ. Αναλυτική Πολεοδομική Ρύθμιση Ακινήτου). Σημειώνεται, πως ως *‘ιστορικό διατηρητέο μνημείο και έργο τέχνης’* (Φ.Ε.Κ. 1001Β/5.12.1995), στον καθορισμό των νέων όρων συμμετέχουν τόσο το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού όσο και το Υ.Π.Ε.Κ.Α.

Η παρακάτω ανάλυση θα παρουσιάσει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις καθώς αυτές είναι που θα καθορίσουν τα όρια μεταβολής τους.

05.2 | Ισχύον πολεοδομικό καθεστώς

Σύμφωνα με τα ΦΕΚ 578.Δ/81, ΦΕΚ 314.Δ/84 οι ισχύοντες πολεοδομικοί όροι διαμορφώνονται ως εξής:

- Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ): $4.96 \mid 1156\mu^2 \times 4.96 = 5734\mu^2$ [υπάρχον $1138\mu^2$]
- Συντελεστής Κάλυψης (ΣΚ): $70\% \mid 1156\mu^2 \times 70\% = 809.2\mu^2$ [υπάρχον $476\mu^2$]
- Μέγιστο Ύψος: 31.7μ (8 όροφοι)
- Αποστάσεις απο όμορα: $\Delta = 6.17\mu \mid \delta = 4,09\mu$

Δεδομένου του καθορισμένου μέγιστου ύψους, της μεγάλης επιτρεπόμενης δόμησης και του περιορισμένου ακάλυπτου χώρου συμπεραίνουμε ότι οι συντελεστές που θα μας καθορίσουν όλα τα σενάρια ανάπτυξης του νέου κτιρίου είναι ο ΣΚ και οι επιτρεπόμενες αποστάσεις απο τα όμορα κτίρια καθώς και απο το διατηρητέο Μέγαρο Αθηνογένους.

Ο ιδιαίτερα καθοριστικός ρόλος του συντελεστή Δ και του Συντελεστή Κάλυψης για την ανάπτυξη του νέου κτιρίου:

Στα σενάρια διαμόρφωσης ειδικά προσαρμοσμένων οικοδομικών όρων, καθοριστικό ρόλο θα διαδραματίσει ο συντελεστής απόστασης από τα περιβάλλοντα κτίρια και ειδικά η σχέση του νέου όγκου με το μέγαρο Αθηνογένους. Η ανάδειξη του συνόλου των όψεων του μνημείου είναι κύριο ζητούμενο της αρχαιολογικής υπηρεσίας αλλά και σημαντικό ποιοτικό χαρακτηριστικό της τελικής αρχιτεκτονικής σύνθεσης. Η σχέση του Δ και του συντελεστή κάλυψης είναι **αντιστρόφως ανάλογη**. Όσο μικρότερη απόσταση από τα περιβάλλοντα κτίρια, τόσο μεγαλύτερη κάλυψη. Θα πρέπει να δωθεί ιδιαίτερη προσοχή σε αυτή τη σχέση όμως καθώς θα πρέπει να τηρηθεί μια χρυσή τομή στη σχέση των δυο κτιριακών όγκων του οικοπέδου για τους λόγους που έχουν προαναφερθεί. Κρίνεται άκρως απαραίτητη η αντιμετώπιση του θέματος με μια στοιχειώδη ευαισθησία για την **επίτευξη της μέγιστης αξιοποίησης τόσο των ποσοτικών όσο και των ποιοτικών χαρακτηριστικών του έργου**.

Στη συνέχεια ακολουθεί η παρουσίαση όλων των πιθανών εναλλακτικών σεναρίων εφαρμογής των πολεοδομικών όρων (ισχύοντων και μη).

05.3 | Σενάρια εφαρμογής πολεοδομικών διατάξεων

Τα σενάρια αυτά εστιάζουν κυρίως στις πιθανές εναλλακτικές εφαρμογές των δυο καθοριστικών συντελεστών (ΣΚ / Δ) στο οικόπεδο μέσω επεξηγηματικών διαγραμμάτων και συνοπτική swot analysis. Η ανάλυση βασίζεται στις παρακάτω παραμέτρους:

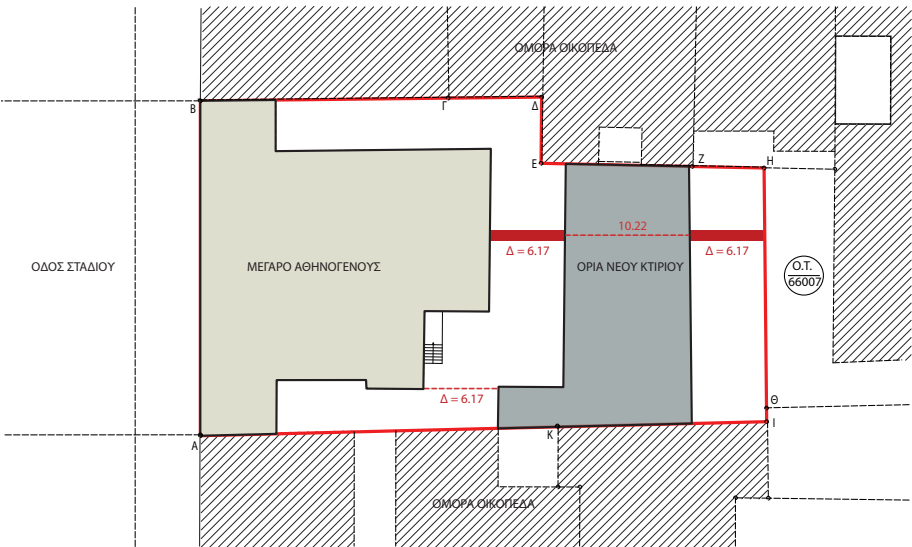
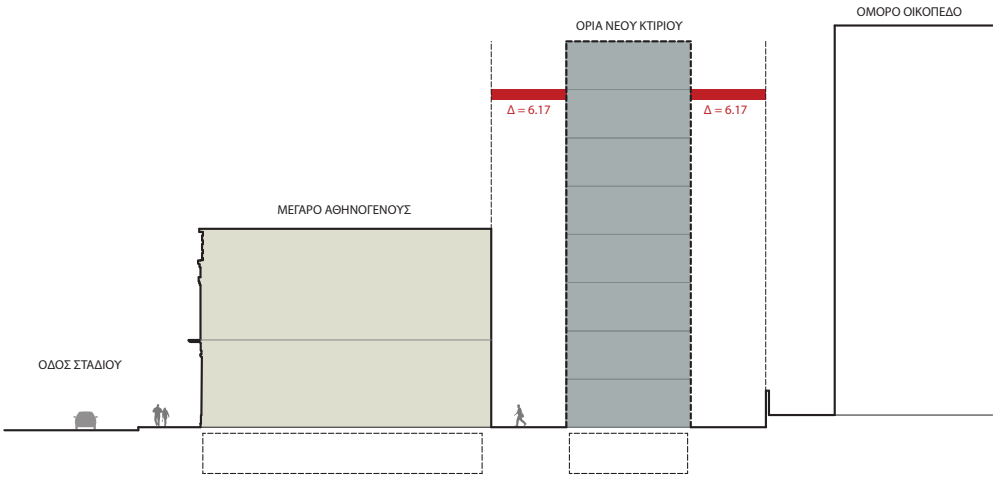
- Εκμετάλλευση πολεοδομικών συντελεστών
- Εφικτότητα πολεοδομικής εφαρμογής
- Ανάδειξη υπάρχοντος Διατηρητέου κτιρίου
- Διαμπερότητα νέου κτιρίου
- Ανάπτυξη / εκμετάλλευση κοινόχρηστων ακάλυπτων χώρων

Τα διαφορετικά σενάρια που ακολουθούν τονίζουν μια καθαρή εικόνα της ανάγκης δημιουργίας μια σχέσης ισορροπίας μεταξύ των δυο κτιριακών όγκων.

Σενάριο Α'

Το πρώτο σενάριο κρίνεται ως το πιο εφικτό σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις καθώς αφήνει όλες τις νόμιμες αποστάσεις Δ (6.17μ) τόσο απο την πίσω όμορη ιδιοκτησία όσο και απο το μέγαρο Αθηνογένους.

Επιτυγχάνεται η διαμπερότητα του νέου κτιρίου καθώς υπάρχουν ανοίγματα και στις δυο όψεις του. Αναδεικνύεται το Μέγαρο στο έπακρον, και δημιουργείται αρκετός ακάλυπτος χώρος για την ανάπτυξη κοινόχρηστων λειτουργιών.



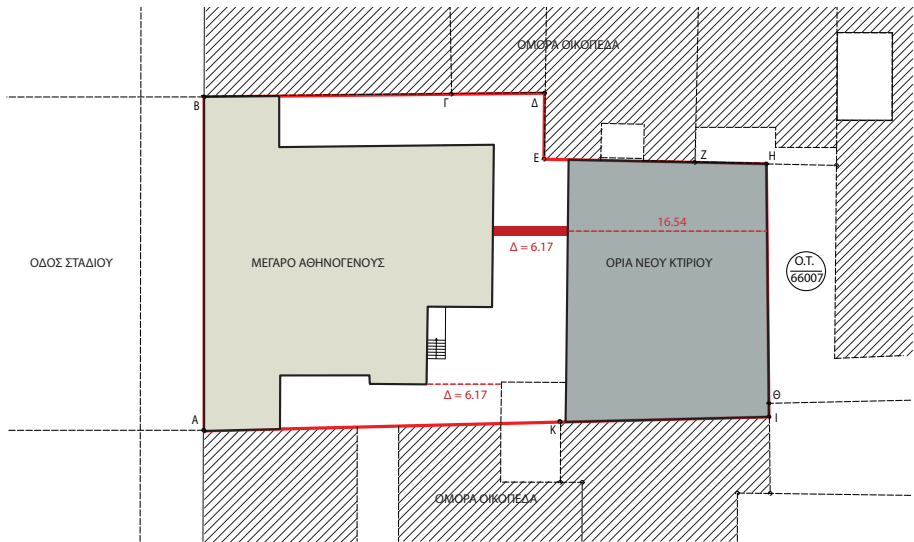
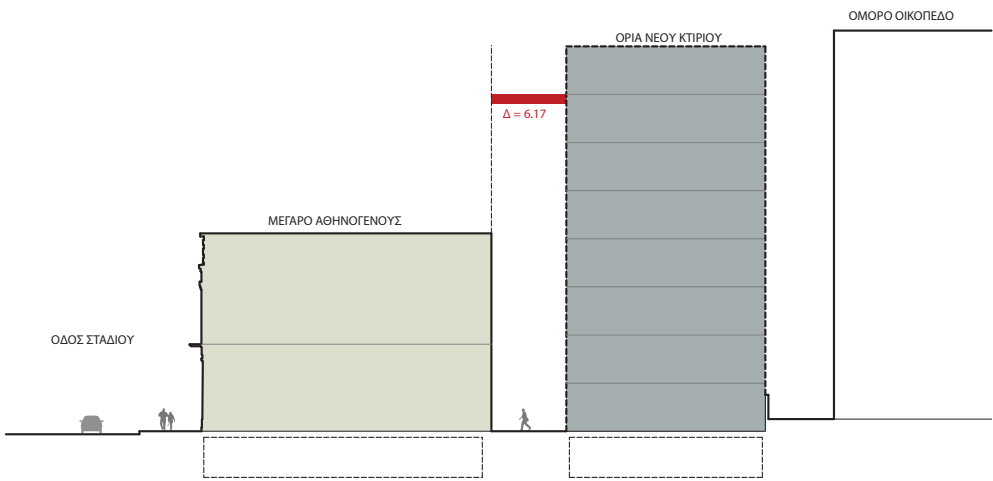
κάλυψη υπάρχοντος	476 m2
κάλυψη νέου κτιρίου	239 m2
συντελεστής κάλυψης	62%
ύψος	31,70 m
ποσοστό εκμετάλλευσης επιτρεπόμενης δόμησης	53%

Σενάριο Β'

Το δεύτερο σενάριο, παρουσιάζει μια ιδιαίτερα δύσκολα εφαρμόσιμη πολεοδομικά πρόταση. Διατηρώντας την επιτρεπόμενη απόσταση Δ (6.17μ) απο το Μέγαρο, εξαντλεί την απόσταση απο την πίσω όμορη ιδιοκτησία.

Επιτυγχάνει έτσι τη μεγαλύτερη δυνατή εκμετάλλευση των πολεοδομικών συντελεστών συνδυασμένη με την σωστή ανάδειξη του Μεγάρου Αθηνόγενους και την εξασφάλιση ενός ποιοτικού ακάλυπτου χώρου προς ανάπτυξη ποικίλων κοινόχρηστων λειτουργιών.

Στα μειονεκτήματα του σεναρίου αυτού συγκαταλέγεται και η έλλειψη διαμπερότητας του νέου κτιρίου.



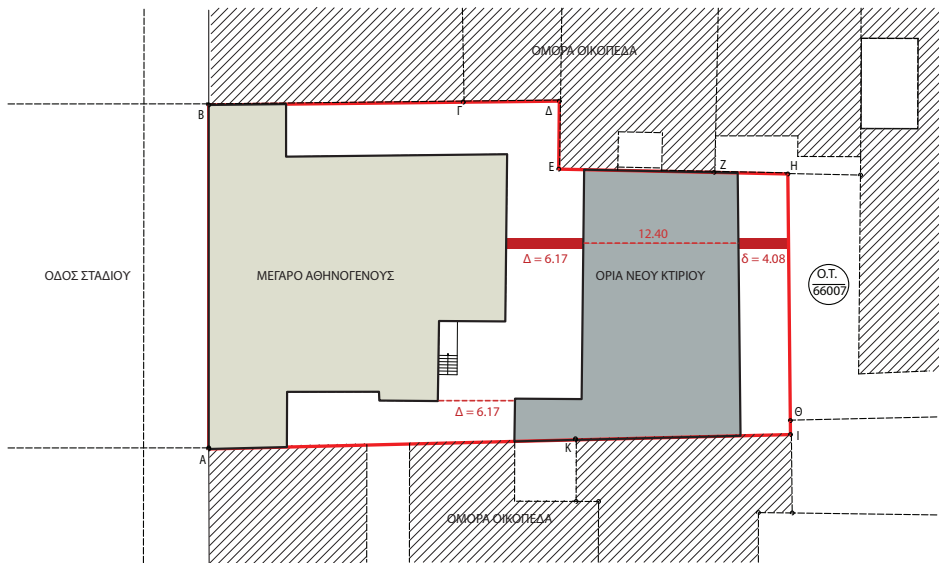
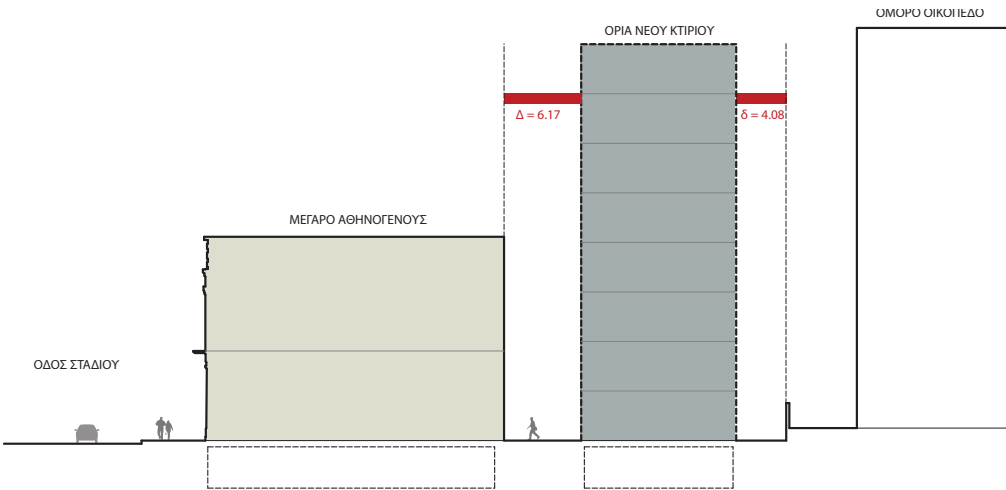
κάλυψη υπάρχοντος	476 m2
κάλυψη νέου κτιρίου	350 m2
συντελεστής κάλυψης	71%
ύψος	31,70 m
ποσοστό εκμετάλλευσης επιτρεπόμενης δόμησης	69%

Σενάριο Γ'

Το τρίτο σενάριο βασίζεται στην εικασία, οτι διατηρώντας τις νόμιμες αποστάσεις με τις Μέγαρο Αθηνόγενους μπορεί να επιτραπεί η μείωση της απόστασης Δ σε δ όσον αφορά στη σχέση του νέου κτιρίου την πίσω όμορρη ιδιοκτησία.

Σημειώνεται ένας αξιόλογος βαθμός δυσκολίας σε σχέση με την πολεοδομική εφαρμογή υπό ευνοϊκότερες όμως προϋποθέσεις λόγω της υγειούς σχέσης που δημιουργεί με το Μέγαρο Αθηνόγενους.

Επιτυγχάνει, την σωστή ανάδειξή του υποστηριζόμενη απο ένα ποιοτικό ακάλυπτο χώρο προς ανάπτυξη ποικίλων κοινόχρηστων λειτουργιών.

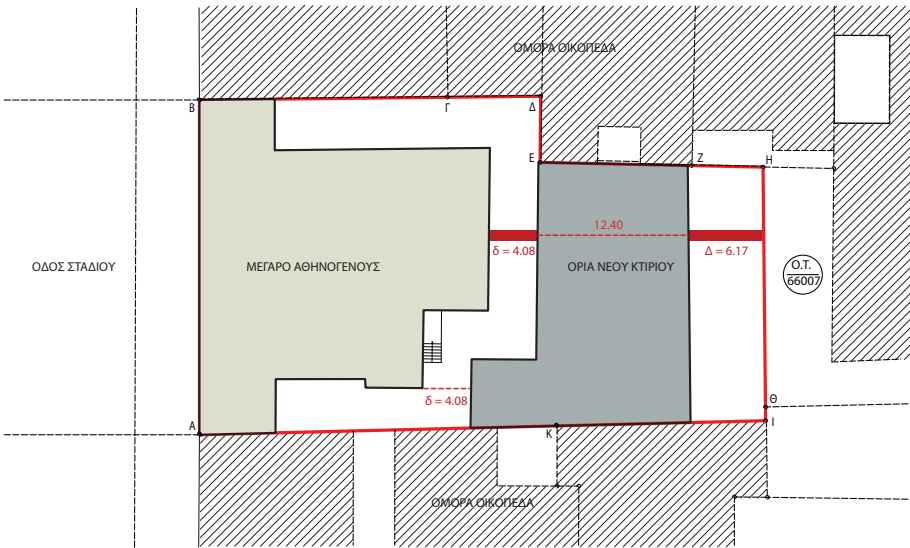
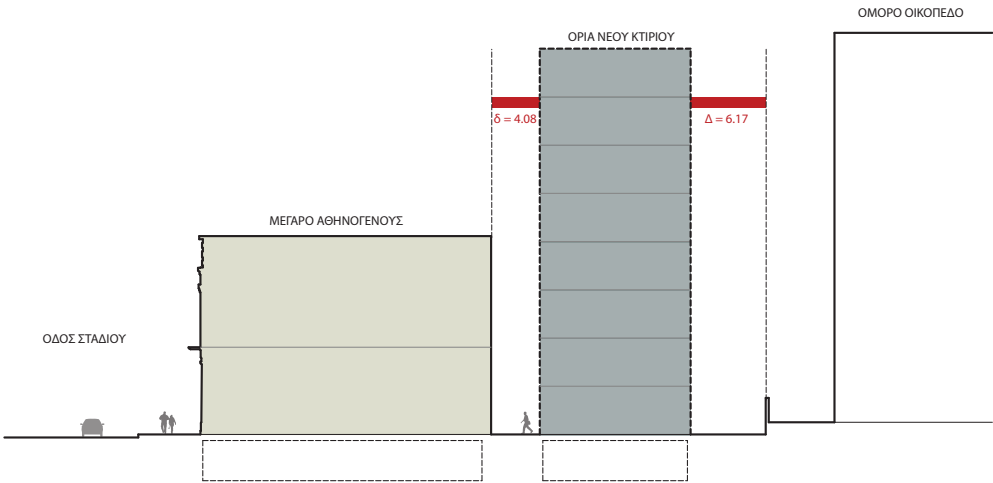


κάλυψη υπάρχοντος	476 m2
κάλυψη νέου κτιρίου	284 m2
συντελεστής κάλυψης	66%
ύψος	31,70 m
ποσοστό εκμετάλλευσης επιτρεπόμενης δόμησης	60%

Σενάριο Δ'

Το τέταρτο σενάριο αντιστρέφοντας τις αποστάσεις του σεναρίου Γ' βασίζεται στην εικασία, οτι διατηρώντας τις νόμιμες αποστάσεις με τις όμορες ιδιοκτησίες μπορεί να επιτραπεί η μείωση της απόστασης Δ όσον αφορά στη σχέση του νέου κτιρίου με το Μέγαρο Αθηνόγενους.

Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται μεγαλύτερη εκμετάλλευση των πολεοδομικών συντελεστών (σε σχέση με το σενάριο Α'), εις βάρος βεβαίως της ανάδειξης του διατηρητέου κτιρίου και επιβαρύνοντας σημαντικά το ελεύθερο χώρο μεταξύ των δυο κτιρίων.

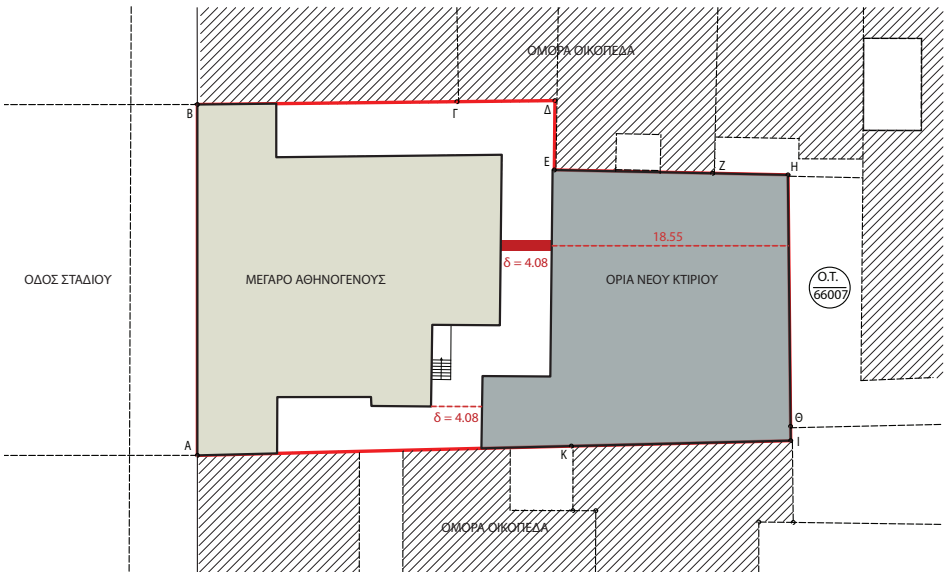
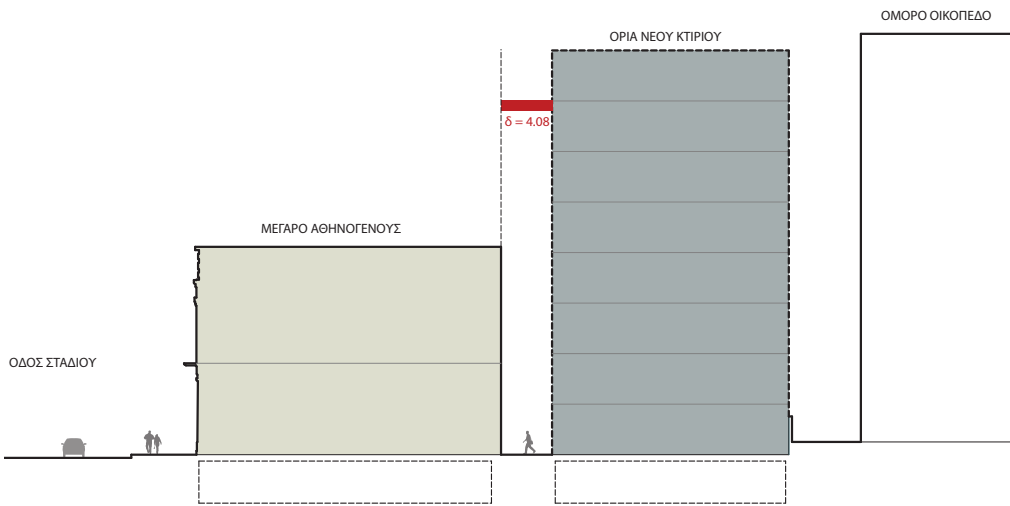


κάλυψη υπάρχοντος	476 m2
κάλυψη νέου κτιρίου	297 m2
συντελεστής κάλυψης	67%
ύψος	31,70 m
ποσοστό εκμετάλλευσης επιτρεπόμενης δόμησης	61%

Σενάριο Ε'

Το πέμπτο σενάριο παρουσιάζεται το πιο επιβαρυνμένο απο κάθε άποψη σενάριο αφού παραβλέπει τις νόμιμες αποστάσεις απο τα όμορρα κτίρια και τις εξαντλεί ενώ πλησιάζει ασφηνκτικά το Μέγαρο Αθηνογένους σε απόσταση δ (4μ).

Σημειώνεται η εξαιρετικά δύσκολη πολεοδομική εφαρμογή του συγκεκριμένου σεναρίου καθώς πρόκειται να εγείρει αντιδράσεις απο όλους τους εμπλεκόμενους φορείς. Παράλληλα λειτουργεί επιθετικά προς το Μέγαρο Αθηνογένους δημιουργώντας ιδιαίτερα δυσμενείς χωρικές ποιότητες.

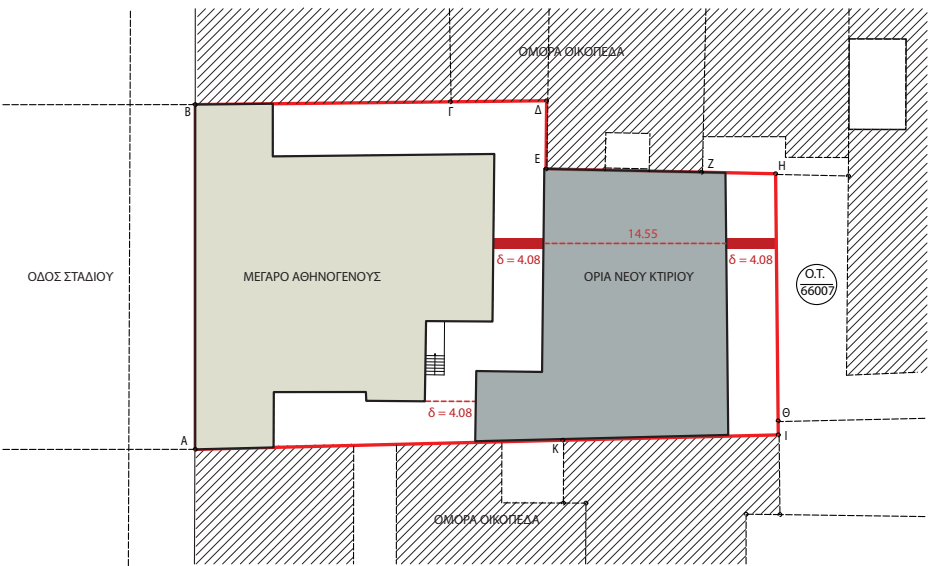
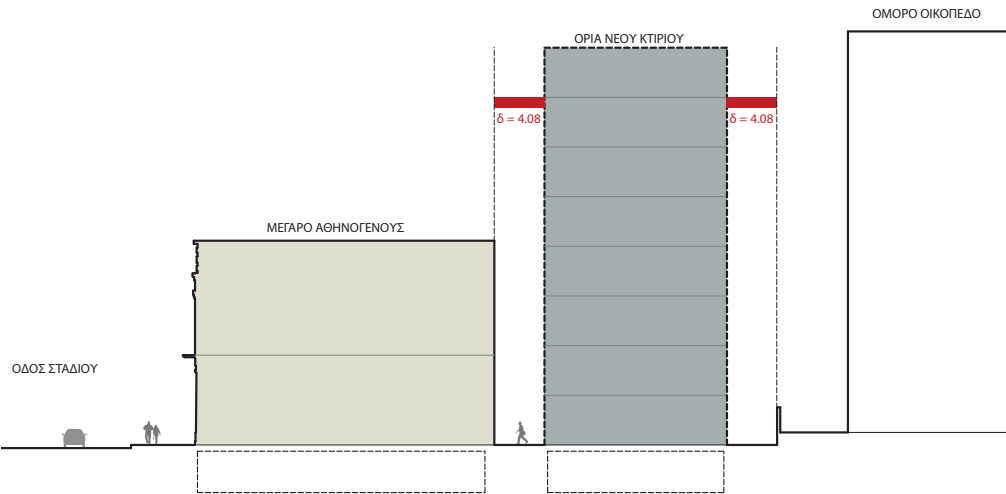


κάλυψη υπάρχοντος	476 m2
κάλυψη νέου κτιρίου	427 m2
συντελεστής κάλυψης	78%
ύψος	31,70 m
ποσοστό εκμετάλλευσης επιτρεπόμενης δόμησης	80%

Σενάριο ΣΤ'

Το τελευταίο σενάριο, διατηρώντας αποστάσεις δ (4μ) τόσο απο την πίσω όμορρη ιδιοκτησία όσο και απο το Μέγαρο Αθηνόγenuς επιδιώκει μια μεγαλύτερη εκμετάλλευση των συντελεστών δόμησης ικανοποιώντας εν μέρη τις πολεοδομικές διατάξεις.

Με τον τρόπο αυτό όμως επιτυγχάνεται μια μεγάλη εκμετάλλευση των συντελεστών εις βάρος του Μεγάρου Αθηνόγenuς. Παράλληλα, ο βαθμός δυσκολίας της πολεοδομικής εφαρμογής του παραμένει υψηλός και οι χωρικές ποιότητες που παράγονται αντίστοιχα αρνητικές με του σεναρίου Ε'.

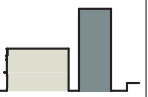
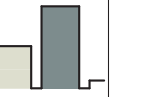


κάλυψη υπάρχοντος	476 m2
κάλυψη νέου κτιρίου	343 m2
συντελεστής κάλυψης	71%
ύψος	31,70 m
ποσοστό εκμετάλλευσης επιτρεπόμενης δόμησης	68%

Συμπερασματικά

Μελετώντας τα στοιχεία αυτά γίνεται απόλυτα διακριτό πως τα σενάρια Α' και Γ' συγκεντρώνουν τα περισσότερα θετικά χαρακτηριστικά. Πιο συγκεκριμένα το σενάριο Γ' σε αντίθεση με το Α' παρουσιάζει μεγαλύτερη εκμετάλλευση των πολεοδομικών συντελεστών με τη δυσκολία να περιορίζεται μόνο στην επίτευξη της μείωσης της ελάχιστης επιτρεπόμενης απόστασης απο την πίσω όμορρη ιδιοκτησία απο Δ (6,17μ) σε δ (4μ). Τέλος, το σενάριο Δ' είναι μια περισσότερο επιβαρυμένη περίπτωση του σεναρίου Γ' όσον αφορά την πολεοδομική εφαρμογή (εξάντληση αποστάσεων με όμορρες ιδιοκτησίες).

Ακολουθεί συγκεντρωτικός πίνακας πλεονεκτημάτων και μειονεκτημάτων (swot analysis) όλων των σεναρίων ανάπτυξης του νέου κτιριακού όγκου στο οικόπεδο.

παράγοντες αξιολόγησης						
	σενάριο Α	σενάριο Β	σενάριο Γ	σενάριο Δ	σενάριο Ε	σενάριο ΣΤ
εκμετάλλευση πολεοδομικών συντελεστών						
εφικτότητα πολεοδομικής εφαρμογής						
ανάδειξη υπάρχοντος διατηρητέου κτιρίου						
διαμπερότητα νέου κτιρίου						
ανάπτυξη / εκμετάλλευση κοινόχρηστων ακάλυπτων χώρων						

αρνητικά χαρακτηριστικά σεναρίου

θετικά χαρακτηριστικά σεναρίου

06 | CASE STUDIES

Πολλά από τα στοιχεία που παρατίθενται στην συνέχεια είναι από την "Προκαταρκτική Έκθεση Ανάλυσης Στοιχείων και Διατύπωσης Στρατηγικών Αστικών Παρεμβάσεων" στα πλαίσια του προγράμματος "Διερεύνηση Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης στο Κέντρο της Αθήνας" του Εργαστήριου Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας σε συνεργασία με τον Δήμο Αθηναίων και τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας.

Η περιοχή της έρευνας (ΣΟΑΠ) περιλαμβάνει το τμήμα των οδών Σταδίου Πανεπιστημίου και Ακαδημίας μέχρι το Μουσείο, το Εμπορικό Τρίγωνο, το Μεταξουργείο, την Πλατεία Βαθής, τον Κεραμεικό, τις γειτονίες περίξ των πλατειών Αττικής, Βικτωρίας και τον Άγιο Παύλο.

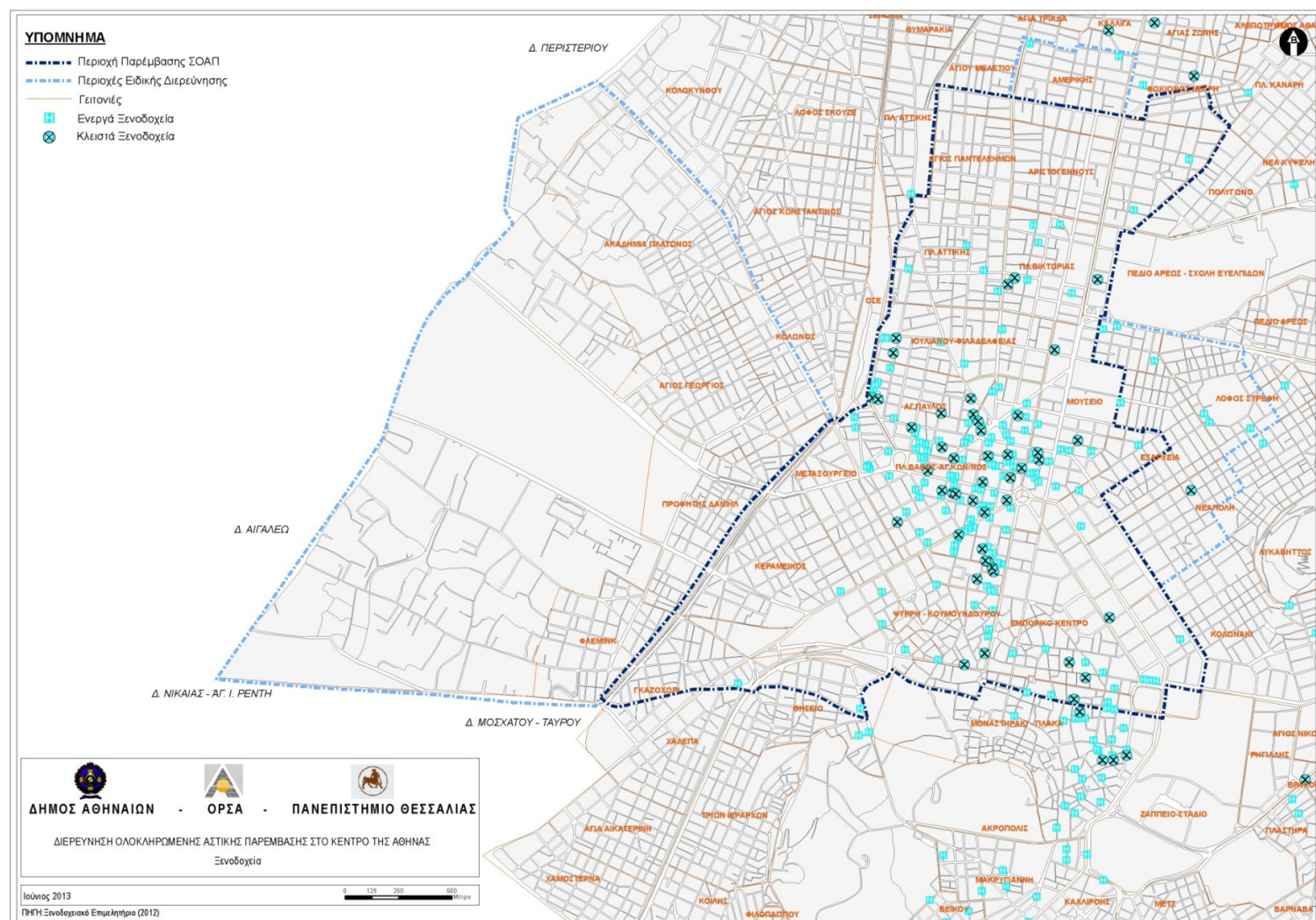
ΣΕΝΑΡΙΟ 01 | ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου, το 2012 καταγράφονται 288 ξενοδοχεία στο σύνολο του Δήμου Αθηναίων. Εντός της περιοχής ΣΟΑΠ συγκεντρώνεται η πλειοψηφία των ξενοδοχείων σε ποσοστό 67,36%. Η ξενοδοχειακή υποδομή αφορά σε 17.294 δωμάτια και 31.794 κλίνες συνολικά. Στην περιοχή ΣΟΑΠ αναλογεί το 60% και των κλινών και των δωματίων της συνολικής ξενοδοχειακής υποδομής και περιλαμβάνει 10.427 δωμάτια και 19.044 κλίνες αντίστοιχα.

Το σύνολο των ξενοδοχείων όπως καταγράφονται από το Επιμελητήριο περιλαμβάνει ανοιχτά (ενεργά) και κλειστά. Το 65% των ανοιχτών ξενοδοχείων βρίσκεται στην περιοχή ΣΟΑΠ. Αξιοσημείωτο είναι ότι στην περιοχή συγκεντρώνεται και το μεγαλύτερο ποσοστό των κλειστών ξενοδοχείων της τάξεως του 78%.

Στο σύνολο του Δήμου Αθηναίων τα ξενοδοχεία είναι 2ης και 1ης κατηγορίας στο μεγαλύτερο ποσοστό τους (33,33% και 28,47%) ενώ μόνο το 4,86% είναι 5ης κατηγορίας. Επιπλέον, τα περισσότερα, στη συντριπτική πλειοψηφία της τάξεως του 83,33%, είναι ξενοδοχεία κλασικού τύπου. Στην περιοχή ΣΟΑΠ τα ξενοδοχεία είναι επίσης 1ης και 2ης κατηγορίας, σε ποσοστό 33,51% και για τις δύο κατηγορίες, και επίσης κλασικού τύπου στην πλειοψηφία τους. Αξίζει να σημειωθεί ότι στην περιοχή ΣΟΑΠ συγκεντρώνονται όλα τα παραδοσιακά ξενοδοχεία του Δήμου καθώς και τα περισσότερα 1ης, 2ης και 3ης κατηγορίας σε ποσοστά 79,27%, 67,71% και 74,07% αντίστοιχα.

Τα υψηλά ποσοστά κλειστών ξενοδοχείων στην περιοχή μελέτης συνιστά σίγουρα αποτρεπτικό παράγοντα στην επιλογή μιας τέτοιας χρήσης. Σε ένα σενάριο ριζικής αναζωογόνησης του κλίματος στο κέντρο της πόλης θα ήταν επίσης αναμενόμενο να θεωρήσουμε πως επενδυτικά η στροφή θα ήταν στην απενεργοποίηση αυτών των κελυφών και όχι στην δημιουργία νέων. Υπάρχει φυσικά ένας αστάθμητος παράγοντας στην εξίσωση επιτυχίας η αποτυχίας ενός ξενοδοχείου ακόμα και σε περιόδους κρίσης που έχει να κάνει με την σχετική στρατηγική προβολής της επιχείρησης και τη γενικότερη φιλοσοφία στησίματος ενός ξενοδοχείου, φιλοσοφία που ξεκινά από το στήσιμο του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και διαπερνά όλα τα στάδια και τα επίπεδα design και υπηρεσιών. Περισσότερο από τις υπόλοιπες ίσως επιλογές, ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός του νέου ξενοδοχειακού κελύφους θα έπαιζε σπουδαίο ρόλο στην επιτυχία η αποτυχία της επένδυσης.



Χάρτης ξενοδοχειακών μονάδων // Περιοχή ΣΟΑΠ

Χαρακτηριστικό παράδειγμα μιας επιχείρησης που παει κόντρα στο ρεύμα των στατιστικών είναι περίπτωση της εταιρείας Cocomat Hotels and Resorts Worldwide που προτίθεται να δημιουργήσει ένα μπουτίκ ξενοδοχείο πάνω από κατάστημα που διαθέτει στο Κολωνάκι. Η συνολική επένδυση για τη δημιουργία των 36 δωματίων υπολογίζεται σε 6 εκατ. ευρώ.

Αξιολογούμε την επιλογή του ξενοδοχείου σαν κύρια χρήση για το συγκρότημα της οδού Σταδίου 50 μια σχετικά ριψοκίνδυνη επενδυτικά κίνηση. Εντούτοις, απο κάθε άποψη θεμιτή και συμβατή.

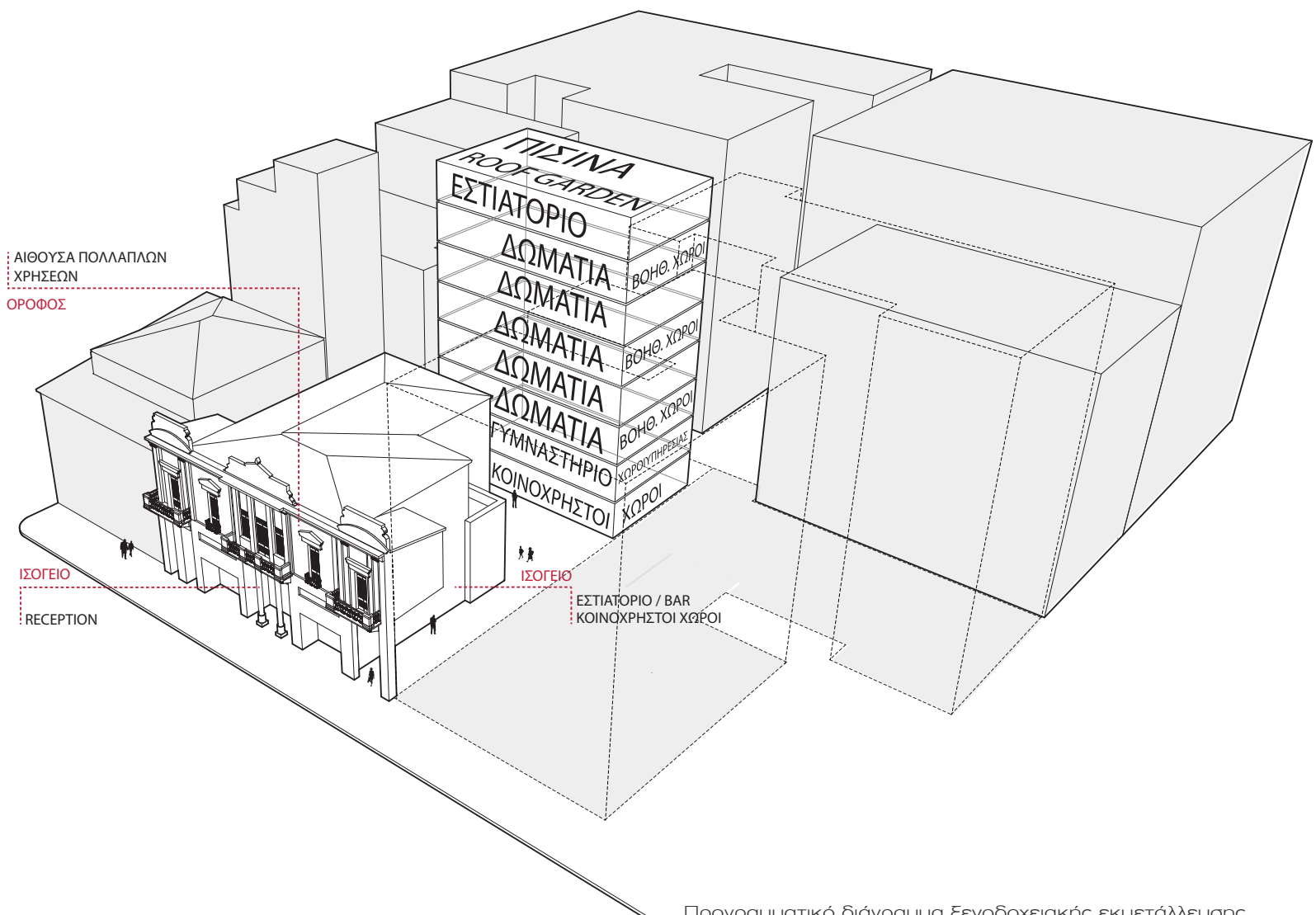
Μειονεκτήματα αποτελούν ο πολύ μικρός βαθμός ευελιξίας του ξενοδοχειακού κελύφους για μελλοντικές αναπροσαρμογές χρήσης καθώς και το συγκριτικά (με ένα κτίριο πχ γραφείων) υψηλό κόστος ανέγερσης. Ιδιαίτερο βάρος, πρέπει να δοθεί στην επιλογή της κατηγορίας των προσφερόμενων υπηρεσιών - θα σημειώσουμε την ύπαρξη πλήθους "συμβατικών ξενοδοχείων" / κλασσικού τύπου - η πλειοψηφία των οποίων μαστίζεται απο την κρίση και την έλλειψη εναλλακτικών επιλογών (νομοθετικά), όπως οι ξενώνες και τα youth hostel.

Αποαρχιτεκτονικής απόψεως, το δεδομένο οτι ο νέος κτιριακός όγκος θα βρίσκεται σχετικά εγκλωβισμένος ανάμεσα στα γειτονικά κτίρια τον καθιστά μειονεκτικό σε σύγκριση με άλλα ξενοδοχεία 1ης κατηγορίας.

Χωροθετικά, το κτίριο του Μεγάρου Αθηνογένους προσφέρεται για ένα κτίριο reception, εστίασης και γενικά χώρων διημέρευσης. Στον όροφο του διατηρητέου κτιρίου μπορεί επίσης να φιλοξενηθεί αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, δυνητικά ανεξάρτητη από την λειτουργία του ξενοδοχείου και ανοιχτή προς δημόσιες εκδηλώσεις.

Πρέπει να τονιστεί ότι επανελλημένως έχει εξαγγελθεί από τους δημόσιους φορείς η προσπάθεια τόνωσης του συνεδριακού και ιατρικού τουρισμού. Κρίνεται πως το Μέγαρο Αθηνογένους θα μπορούσε να σταθεί επάξια σε ένα τέτοιο ρόλο φιλοξενίας συνεδρίων μικρής κλίμακας.

Στο κτίριο της προσθήκης θα εντάσσονταν φυσιολογικά οι χώροι διανυκτέρευσης, υπηρεσίας, βοηθητικοί χώροι, γυμναστήρια, μηχανολογικές εγκαταστάσεις, υπόγεια στάθμευση. Στο δώμα του κτιρίου (8ος όροφος), μπορεί να λειτουργήσει μικρός χώρος εστίασης αποκλειστικά ή μη για τους πελάτες του ξενοδοχείου, συνδυασμένος με roof garden και πισίνα.



Προγραμματικό διάγραμμα ξενοδοχειακής εκμετάλλευσης

ΣΕΝΑΡΙΟ 02 | ΠΟΛΥΧΩΡΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ & ΑΝΑΨΥΧΗΣ

Στην πολύ γενική ομολογουμένως κατηγορία που απαντά στον τίτλο Πολυχώρος Πολιτισμού και Αναψυχής ταυτίζουμε χρήσεις όπως

- Σύμπλεγμα Κινηματογράφων
- Θεατρικές Σκηνές
- Χώροι Συνεδρίων
- Αναψυκτήρια
- Εστιατόρια
- Χώροι Διασκέδασης - Καφέ - Μπαρ

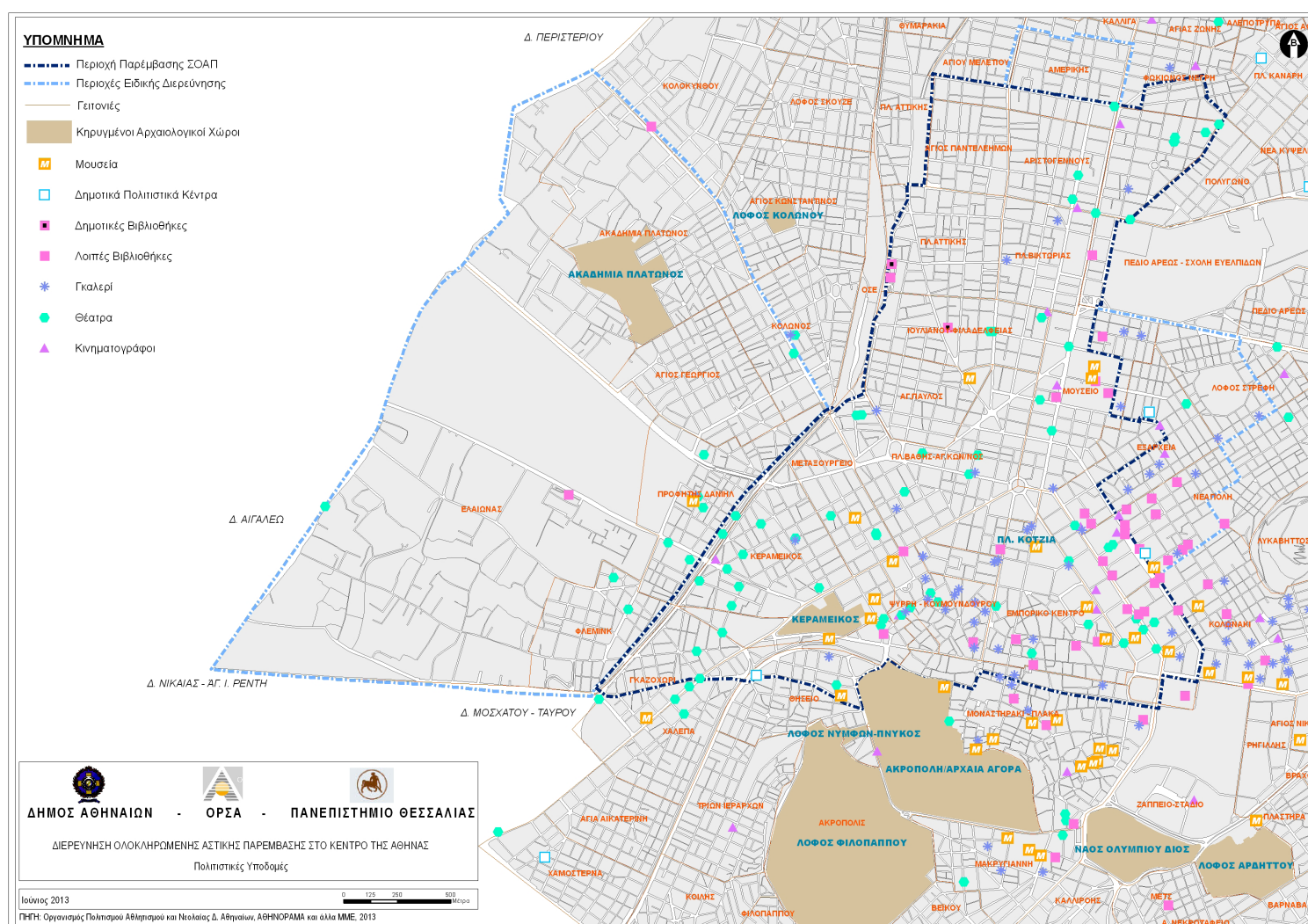
Μπορούμε να φανταστούμε ένα συγκρότημα με συνδυασμούς των παραπάνω χρήσεων με καθαρό υπερτοπικό χαρακτήρα και χρήσεις που καλύπτουν ολο το φάσμα ημέρας / νύχτας. Η τελική μορφή μιας τέτοιας επιλογής θα καθοριζόταν μέσα από μια προσεκτική εκτίμηση των προσφερόμενων υπηρεσιών σε συνδυασμό με μια συνολική ταυτότητα και στρατηγική προβολής στα δρώμενα της πόλης.

Όσον αφορά τις Κινηματογραφικές Αίθουσες υπάρχει παραδοσιακά μεγάλη συγκέντρωση στο κέντρο της πόλης, ενώ σταδιακά, κυρίως στην περιφέρεια του Δήμου Αθηναίων κάνουν την εμφάνισή τους και αρκετά Multiplex Cinema. Οι κινηματογράφοι που καταγράφονται στο Δήμο Αθηναίων είναι 41 εκ των οποίων οι 14 (34,15%) βρίσκονται στην περιοχή του κέντρου. Εξ' αυτών 19 κινηματογράφοι είναι κλειστού τύπου, 19 είναι ανοικτού τύπου και 3 είναι μεικτού τύπου. Οι περισσότεροι κινηματογράφοι (31,71%) βρίσκονται συγκεντρωμένοι στην περιοχή του Κέντρου-Κολωνακίου –Εξαρχείων και γενικώς έχουν αναπτυχθεί σε σχέση με βασικούς κυκλοφοριακούς άξονες της πόλης. Άλλες περιοχές με συγκεντρώσεις κινηματογράφων είναι η περιοχή Αμπελοκήπων-Νεάπολης, Πατησίων-Κυψέλης και Παγκρατίου- Ν. Κόσμου σε ποσοστά 21,95%, 17,07% και 17,07% αντίστοιχα.

Στο Δήμο Αθηναίων καταγράφονται επισήμως 105 χώροι παρουσίασης θεατρικών παραστάσεων και 3 ανοιχτά θέατρα.

Στα θέατρα περιλαμβάνονται και χώροι όπως το ίδρυμα Μιχάλης Κακογιάννης και η Στέγη Γραμμάτων και Τεχνών που διαθέτουν σκηνική υποδομή όχι μόνο για θεατρικές αλλά και για παραστάσεις χορού και συναυλίες. Επίσης στους χώρους που καταγράφονται, περιλαμβάνονται και νέες κατηγορίες χώρων παρουσίασης παραστάσεων όπως bar-theatres (Faust) ή πολυχώροι (Αθηναΐδα) ή χώροι τέχνης-γκαλερί (Beton 7) ή χώροι θεατρικής εκπαίδευσης (Δρόμος με Δέντρα/ Baumstrasse).

Από τους καταγεγραμμένους χώρους οι 71, δηλαδή το 68%, βρίσκονται στο κέντρο του Δήμου.



Το παρελθόν έχει δείξει πως η επιτυχία ή αποτυχία αντίστοιχων πολυχώρων κρίνεται τόσο στην προσεκτική οριοθέτηση των χρήσεων όσο και στην **κατάλληλη στρατηγική προβολής**.

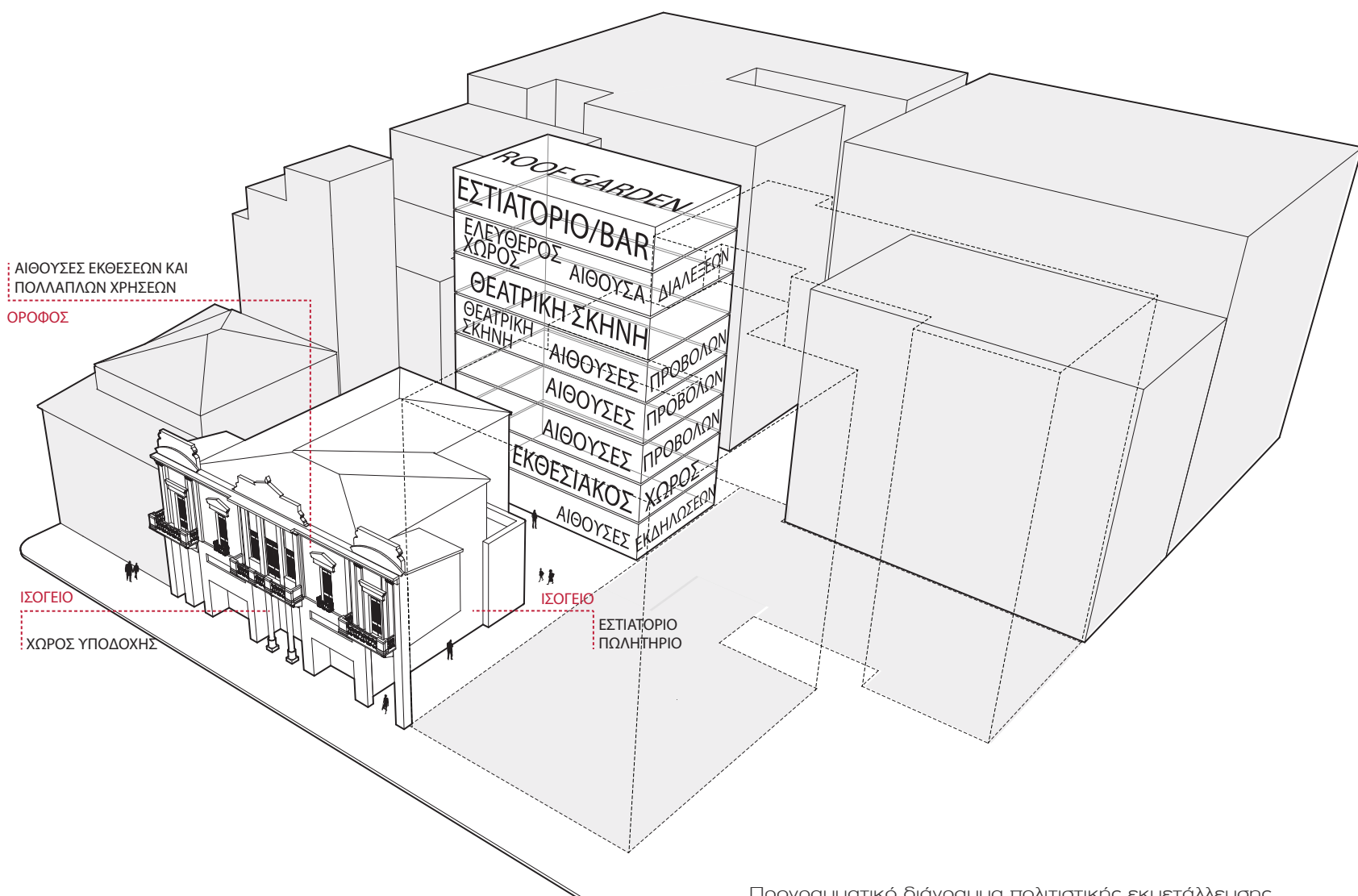
Στην τελευταία θα συμπεριλάβουμε επίσης τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό του κελύφους του νέου κτιρίου και του τρόπου με τον οποίο αυτό θα συνδιαλαγεί με την αρχιτεκτονική μορφή του διατηρητέου Μεγάρου. Η αρχιτεκτονική σύλληψη θα έρθει να υπερθεματίσει σε μια θετική παρουσία στον πολιτιστικό χάρτη της πόλης.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα της σπουδαιότητας του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού είναι η πρόσφατη έναρξη λειτουργίας της Στέγης Γραμμάτων και Τεχνών σε ένα κτίριο που επιμελήθηκε το διεθνούς φήμης αρχιτεκτονικό γραφείο Architecture Studio.

Στα **πλεονεκτήματα** μιας πολιτιστικής και ψυχαγωγικής κατεύθυνσης στην επιλογή χρήσης αναγνωρίζουμε την πολύ ουσιαστική αξιοποίηση του Μεγάρου Αθηνογένους, που αναδεικνύεται σε ένα σύμβολο της πόλης και υπερτοπικό σημείο αναφοράς. Επίσης την δυναμική που μια τέτοια εξωστρεφής κατεύθυνση ανοίγει.

Στα **μειονεκτήματα** θα κατατάσσαμε τον βαθμό ανελαστικότητας του νέου κελύφους σε ενδεχόμενη αλλαγή χρήσης και το σχετικά υψηλότερο ρίσκο στην λειτουργία συγκριτικά ίσως με κάποιες άλλες χρήσεις.

Χωροθετικά το Μέγαρο θα μπορούσε να φιλοξενήσει χρήσεις όπως χώρος υποδοχής, εστιατόριο, πωλητήριο, εκθέσεων και πολλαπλών χρήσεων. Στο νέο κτίριο μπορούν να στεγαστούν χώροι όπως αίθουσες προβολών η/και θεατρική σκηνή, λοιποί χώροι αναψυχής. Όπως στην περίπτωση του ξενοδοχείου ο δημόσιος χώρος ολοκληρώνεται σε ένα roof garden συνοδευόμενο από χώρο εστίασης.



Προγραμματικό διάγραμμα πολιτιστικής εκμετάλλευσης

ΣΕΝΑΡΙΟ 03 | ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ

Στην κατηγορία αυτή όπως προαναφέρθηκε εντοπίζονται φροντιστήρια μέσης εκπαίδευσης με προπαρασκευαστικό κυρίως χαρακτήρα για τις Πανελλήνιες Εξετάσεις εισόδου σε Ανώτερα και Ανώτατα Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, Φροντιστήρια Ξένων Γλωσσών, καθώς και Εκπαιδευτήρια Μεταλυκειακής Εκπαίδευσης - Ιδιωτικά Πανεπιστήμια και Παραρτήματα Πανεπιστημίων.

Ο άξονας της Πατησίων παρουσιάζει υψηλή συγκέντρωση εκπαιδευτήριων του ιδιωτικού τομέα. Με κέντρο αναφοράς την Πλατεία Κάνιγγος, αναπτύσσονται εδώ και αρκετές δεκαετίες φροντιστήρια δευτεροβάθμιας και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και κέντρα ξένων γλωσσών. Ενδεικτικά αναφέρουμε τα φροντιστήρια μέσης εκπαίδευσης Μεθοδικό, Σύγχρονο, Ηράκλειτος, Θεσμός, Ορόσημο και τα φροντιστήρια Ξένων Γλωσσών Πρόγνωση, Ευρωδασταση, Interlingua, Σχόλες Καππατου. Επιπλέον, στην περιοχή του Εμπορικού Τριγώνου δημιουργούνται τα τελευταία χρόνια ιδιωτικά εκπαιδευτήρια μεταπολιτικής τέχνης, με αφορμή την ιστορική σχέση της περιοχής με το μεταπολιτικό τομέα.

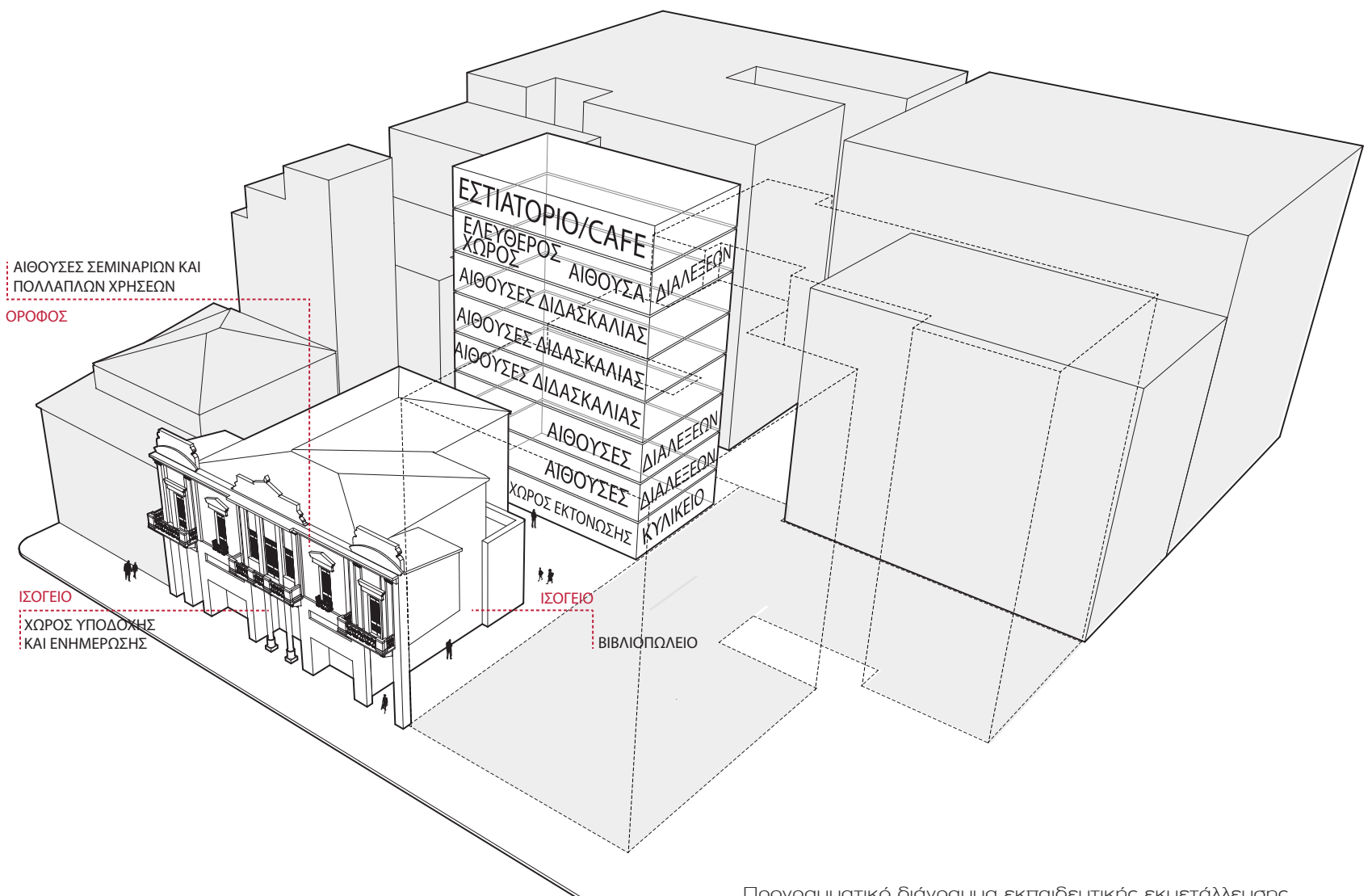
Στο σύνολο του Δήμου Αθηναίων καταγράφονται 28 χώροι που αφορούν εγκαταστάσεις οργανισμών της ιδιωτικής μεταλυκειακής εκπαίδευσης. Πρόκειται για ΙΕΚ και Κολλέγια (Κέντρα Μεταλυκειακής Εκπαίδευσης). Από αυτά, τα 19, δηλαδή το 67,86%, βρίσκονται εντός του κέντρου της πόλης. Αναφέρουμε ενδεικτικά τα ΙΕΚ ΞΥΝΗ, ΙΕΚ ΔΟΜΗ, ΙΕΚ ΣΒΙΕ, ΙΕΚ ΚΟΡΕΛΚΟ, οι εκπαιδευτικοί Όμιλοι Τέχνης και Design ΑΚΤΟ και VAKALO, τα Ιδιωτικά Κολλέγια και Παραρτήματα Πανεπιστημίων Mediterranean College, AGSM, Aegean Omiros College, ALBA Graduate Business School, New York College, BCA.

54



Χάρτης μονάδων εκπαιδευτικής κατάρτισης // Περιοχή ΣΟΑΠ

Με δεδομένα τα παραπάνω, και λαμβάνοντας υπόψη την ευνοϊκότερη θέση του στο κέντρο της πόλης, το υπό διαμόρφωση συγκρότημα της Ιδιοκτησίας της Οδού Σταδίου 50 θα πληρούσε απόλυτα τις προϋποθέσεις για μετεγκατάσταση ενός τέτοιου Ιδιωτικού Εκπαιδευτηρίου. Το Μέγαρο Αθηνογένους θα αποτελούσε την καλύτερη δυνατή προβολή για μια τέτοια επιχείρηση ενώ το κτίριο της Προσθήκης θα έχει αρκετή δυναμικότητα για να καλύψει τις απαιτήσεις σε λειτουργικούς χώρους. Προγραμματικά το Μέγαρο θα λειτουργούσε σαν χώρος Υποδοχής και Ενημέρωσης, θα μπορούσε να φιλοξενεί χώρους σεμιναρίων, μικρό χώρο Πολλαπλών Χρήσεων, βιβλιοπωλείο. Στο υπό ανέγερση κτίριο θα χωροθετούσαμε τις αίθουσες διδασκαλίας. Ο κενός ακάλυπτος χώρος θα μπορούσε να λειτουργήσει σαν χώρος εκτόνωσης - διαλείματος συνοδευόμενος από μια μικρή χρήση αναψυκτήριου.

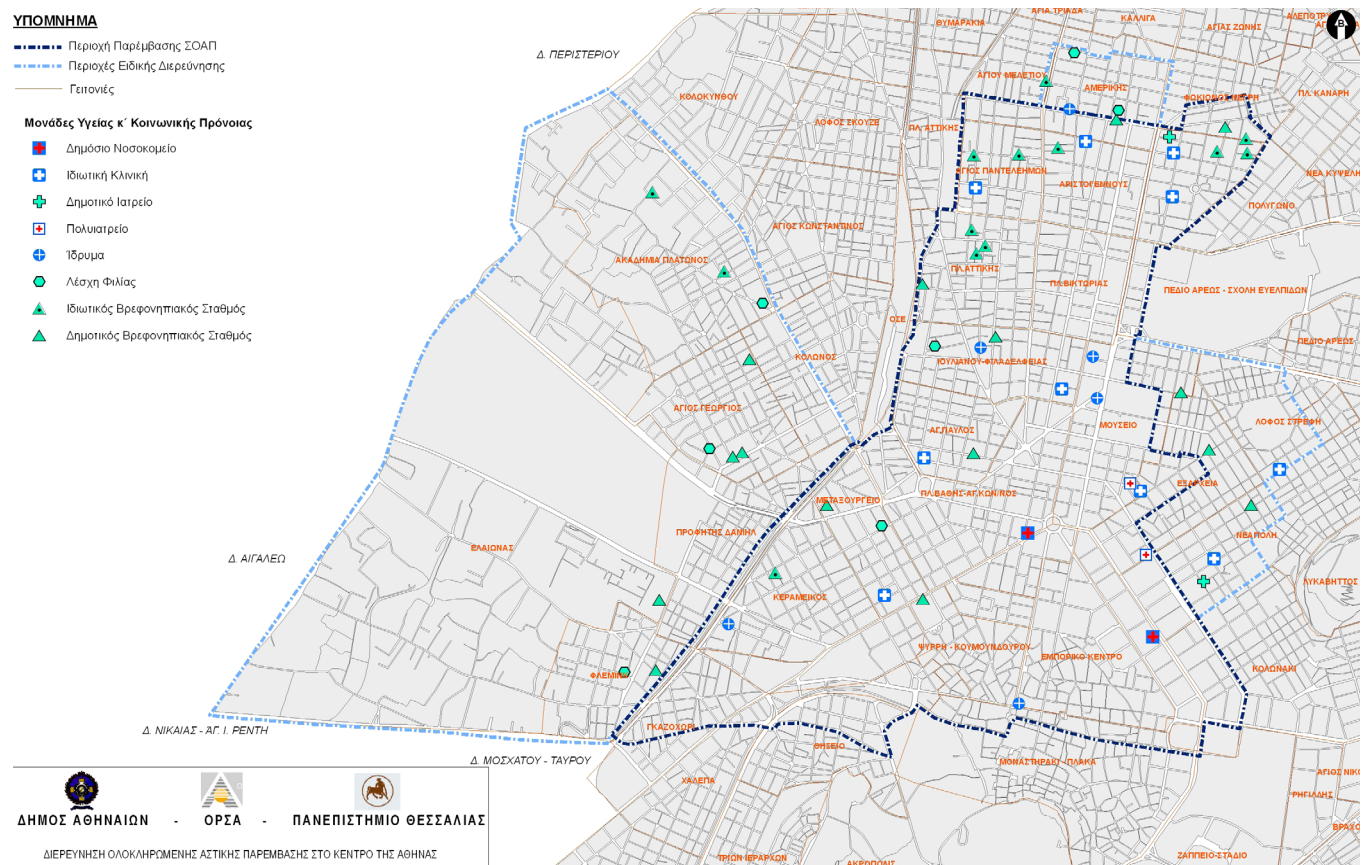


Προγραμματικό διάγραμμα εκπαιδευτικής εκμετάλλευσης

ΣΕΝΑΡΙΟ 04 | ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

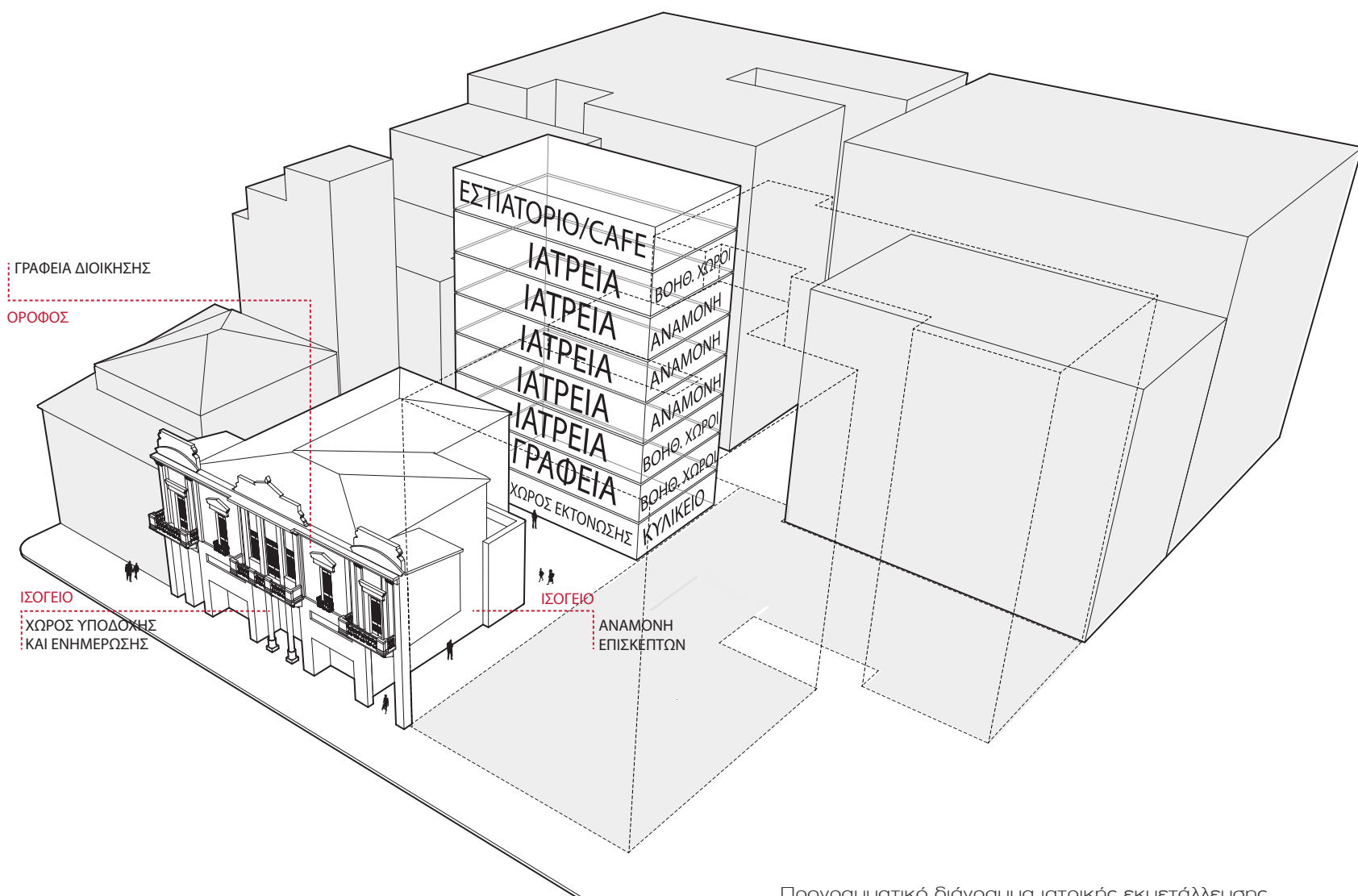
Συγκέντρωση ιατρικών και διαγνωστικών κέντρων παρουσιάζεται κατά μήκος του άξονα της Πατησίων με κατεύθυνση την Κυψέλη και ιδιαίτερα στην σύζευξη αυτής με την οδό Μάρνη. Αντίστοιχα, αλλά σε μικρότερο βαθμό παρατηρείται μια συγκέντρωση μεταξύ των οδών Ακαδημίας, Σόλωνος και Ιπποκράτους. Αναφέρουμε ενδεικτικά τα Βιοιατρική Αθηνών, Παπανδρέου Διαγνωστικό Κέντρο, Ευρωδιαγνωστική, MAC HRC, Υπερηχοδιαγνωστική, Κλινική Αθηνών.

Στην άμεση περιοχή γειτνίασης με το Μέγαρο Αθηνογένους δεν συναντάται κάποιο μεγάλο διαγνωστικό κέντρο και η προνομιακή θέση του ακινήτου σε συνδυασμό με τα προαναφερθέντα πλεονεκτήματα διακριτής κατανομής χρήσεων μεταξύ του παλιού και νέου κτιρίου και της επιχειρηματικής προβολής μέσω της ισχυρής ταυτότητας του Διατηρητέου κτιρίου θα καθιστούσαν την χρήση αυτή μια ενδιαφέρουσα επιλογή. Κατά περίπτωση θα υπήρχε η ανάγκη επιβάρυνσης του κτιρίου με μηχανολογικές υποδομές που θα ανέβαζαν αντίστοιχα και το μέγεθος της επένδυσης. Κατ' αντιστοιχία θα πρέπει να υπάρξει ένας εξαρχής συντονισμένος σχεδιασμός όσον αφορά την οργανική ένταξη όλων αυτών των απαιτήσεων στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό.



Χάρτης μονάδων υγείας και πρόνοιας // Περιοχή ΣΟΑΠ

Στην κατανομή των χρήσεων μεταξύ παλιού και νέου κτιρίου και πάλι προτείνεται η αξιοποίηση του Μεγάρου πρωτίστως ως χώρος υποδοχής, αναμονής επισκεπτών και γραφείων διοίκησης και η ανάληψη του βασικού προγραμματικού φόρτου, ιατρείων και συναφών χώρων στο υπό ανέγερση κτίριο. Όπως σε κάθε περίπτωση ο μεταξύ των δυο ακάλυπτος χώρος λειτουργεί σαν buffer zone αναμονής και προγραμματικής εκτόνωσης.



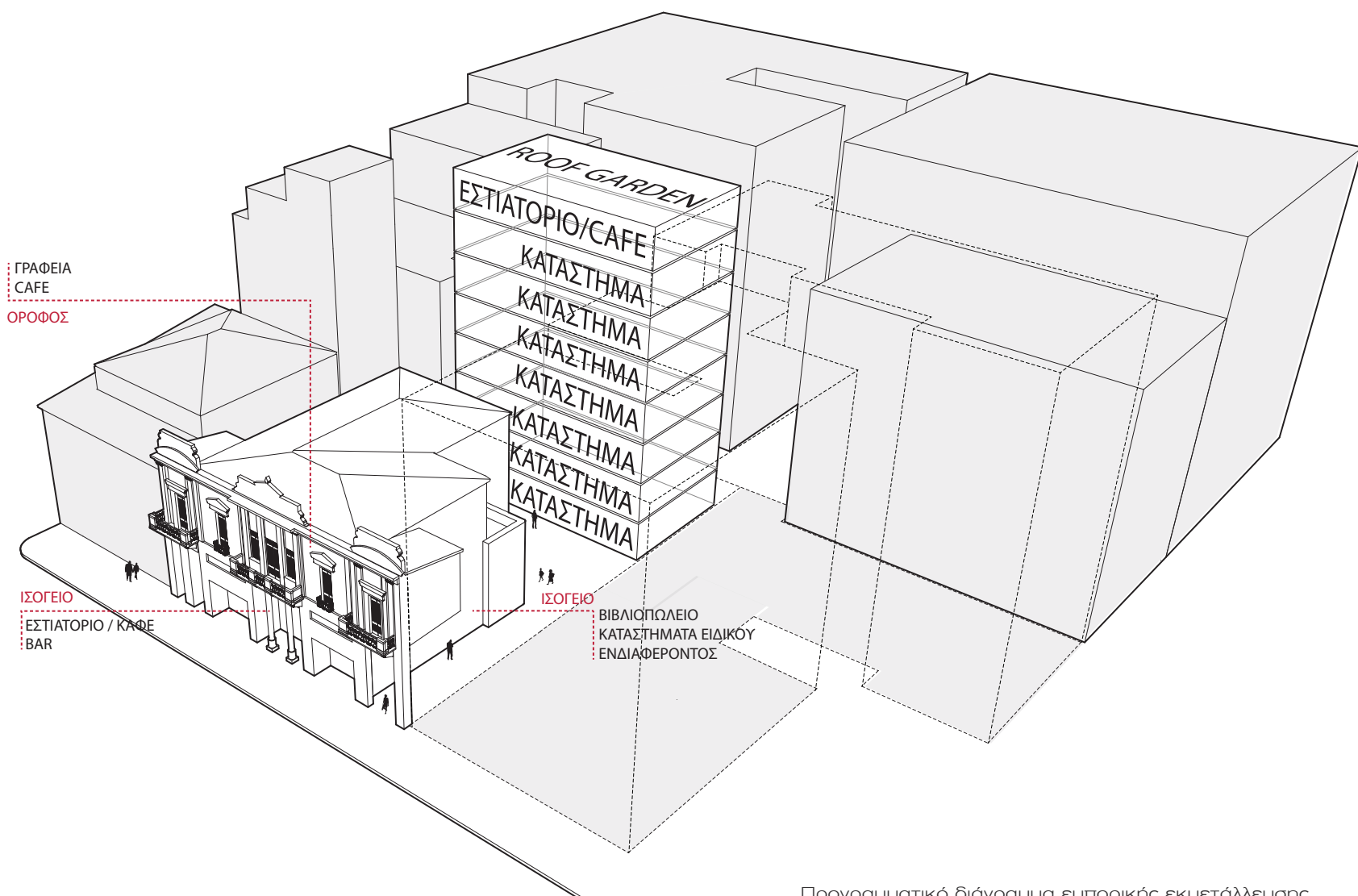
Προγραμματικό διάγραμμα ιατρικής εκμετάλλευσης

ΣΕΝΑΡΙΟ 05 | ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑ

Στο βορειοδυτικό τμήμα της Πανεπιστημίου το εμπόριο παρουσιάζει πτωτικές τάσεις, ενώ ανοδικές παρατηρούνται προς το νοτιοανατολικό. Οι εμπορικές δραστηριότητες σχετίζονται με ένδυση, υπόδηση, βιβλίο, είδη μουσικής και αναπτύσσονται είτε σε μικρής επιφάνειας καταστήματα στα ισόγεια κτιρίων και σε στοές, είτε σε πολυώροφα πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα μεγάλης επιφάνειας. Την μερίδα του λέοντος σε επισκεψιμότητα κατέχουν τα τελευταία χρόνια τα πολυκαταστήματα Public και Attica, με τον πόλο της Πλατείας Συντάγματος να έχει υποκαταστήσει εν μέρει τον άλλοτε παραδοσιακό άξονα των οδών Αιόλου - Πατησίων, όπου τα προγενέστερα πολυκαταστήματα Λαμπρόπουλος και Μινιόν έδιναν το βασικό στίγμα. Την επωνυμία Λαμπρόπουλος έχει υποκαταστήσει τα τελευταία χρόνια η επωνυμία Notos Galleries ενώ πολυπρόσωπη παρουσία έχει στο χάρτη της πόλης η εταιρεία Hondos Center, με καταστήματα κατά μήκος των μεγαλύτερων αξόνων της πόλης.

Η δυναμική των μεγάλων πολυκαταστημάτων της Πλατείας Συντάγματος αποδεικνύει πως η συγκεκριμένη μορφή επιχειρηματικότητας συνεχίζει να παρουσιάζει επενδυτικό ενδιαφέρον. Αξιοσημείωτο είναι πως τόσο το Public όσο και το Attica στεγάζονται σε διατηρητέα κτίρια, των οποίων η αποκατάσταση ήταν και σημαντικό τμήμα της επενδυτικής πρωτοβουλίας. Εκτιμούμε πως το αγοραστικό κοινό έστω και υποσυνείδητα επικρότησε την πρωτοβουλία αυτή και φυσικά μεταξύ άλλων λόγων έθεσε και τα δυο υψηλά στην λίστα προτιμήσεων του όσον αφορά τον τόπο αγοράς των καταναλωτικών του προϊόντων. Το παράδειγμα θα μπορούσε κάλλιστα να επαναληφθεί με επιτυχία στην περίπτωση του Μεγάρου Αθηνογένους και της μελλοντικής του επέκτασης. Σε αντιστοιχία με τον πόλο της Πλατείας Συντάγματος, ένα νέο πολυκατάστημα στο Μέγαρο Αθηνογένους θα μπορούσε να λειτουργήσει συνδυαστικά με το Notos Galleries της οδού Αιόλου για να δημιουργήσει έναν αντίστοιχο εμπορικό πόλο στο τμήμα της Πλατείας Ομονοίας. Μιας Πλατείας που μετά την επικείμενη ανάπλαση της αναμένεται να αλλάξει πρόσωπο.

Χωροθετικά το σενάριο του πολυκαταστήματος μπορεί να λειτουργήσει και συμπληρωματικά όπως συνηθίζεται με χρήσεις ψυχαγωγίας και εστίασης. Το Μέγαρο Αθηνογένους θα μπορούσε να αποκτήσει αυτό τον υβριδικό χαρακτήρα, εν αντιθέσει με το νέο κτίριο που θα μπορούσε να παραμείνει αμιγώς χώρος διάθεσης προϊόντων.



Προγραμματικό διάγραμμα εμπορικής εκμετάλλευσης

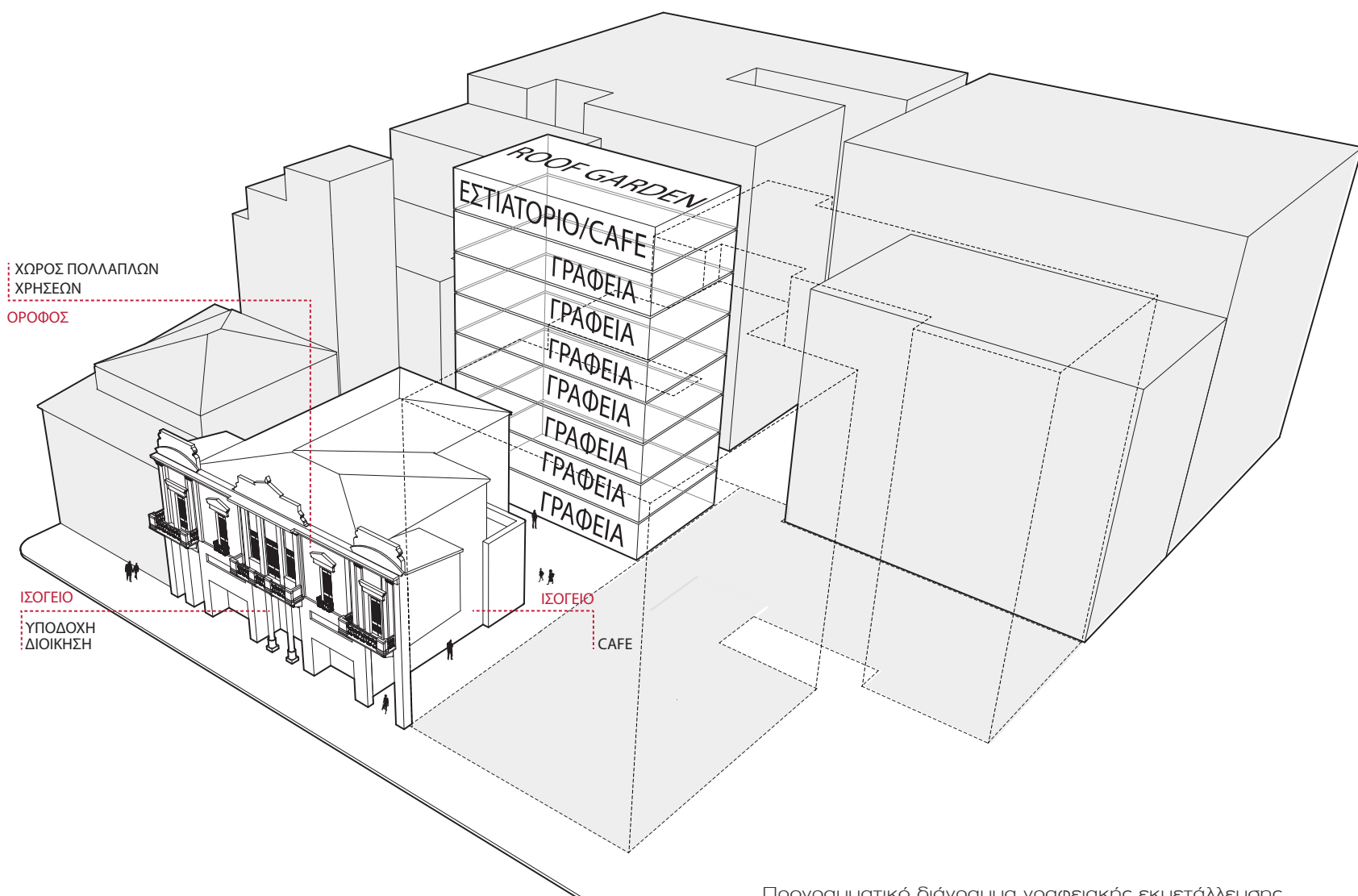
ΣΕΝΑΡΙΟ 06 | ΓΡΑΦΕΙΑ

Κυρίαρχη χρήση μαζί με το εμπόριο αποτελούν οι χώροι γραφείων στο κέντρο της πόλης και ιδιαίτερα κατά μήκος των βασικών αξόνων, Σταδίου, Πανεπιστημίου και Ακαδημίας. Τα γραφεία περιλαμβάνουν κυρίως ασφαλιστικές εταιρίες, δικηγορικά γραφεία, τουριστικά γραφεία και συλλόγους. Επίσης, κατά μήκος της Πανεπιστημίου και γύρω από την Πλατεία Κοραή και την Πλατεία Συντάγματος έντονη παρουσία έχουν οι τράπεζες. Χρήσεις γραφείων και υπηρεσιών αναπτύσσονται στις βόρειες και ανατολικές πλευρές του Εμπορικού Τριγώνου, προς την Πλατεία Ομονοίας, την οδό Σταδίου και την Πλατεία Συντάγματος και κατά πολύ λιγότερο στο κεντρικό τμήμα της ενότητας. Στο Εμπορικό Τρίγωνο και στου Ψυρρή εμφανίζονται διάσπαρτα νέες δραστηριότητες 'δημιουργικών ομάδων' που σχετίζονται με τον πολιτισμό και το σχεδιασμό, όπως γραφεία αρχιτεκτόνων, γραφιστών, designers κ.ά.

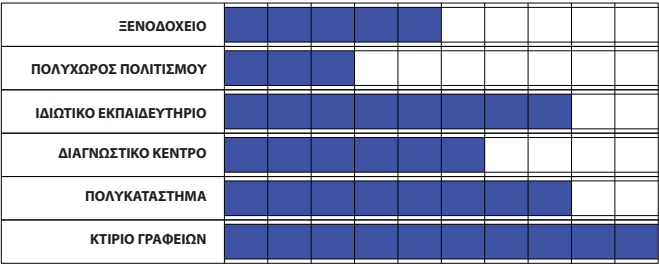
Η οικονομική στασιμότητα και συρρίκνωση του κέντρου τα τελευταία χρόνια σε συνδυασμό με δυσκολίες μετακίνησης έχει οδηγήσει πολλές εταιρίες σε κλείσιμο και άλλες στην απόφαση να μεταφέρουν την έδρα τους σε περιοχές εκτός κέντρου, ιδιαίτερα κατά μήκος των αξόνων της Συγγρού και της Κηφισίας. Η πρόθεση τόσο της πολιτείας όσο και ιδιωτικών φορέων και ιδρυμάτων είναι να στηρίξουν την επιχειρηματικότητα και θέτουν σε άμεση προτεραιότητα την επαναφορά γραφειακών χώρων και υπηρεσιών στο κέντρο της πόλης. Υπάρχουν μάλιστα μελέτες που ισχυρίζονται πως για μια τέτοια κίνηση επιστροφής στο κέντρο θα απαιτηθούν και νέοι χώροι γραφείων, με υπερσύγχρονες υποδομές. Από την άλλη η αδιαφιλονίκητη υπερπροσφορά την παρούσα στιγμή σε υφιστάμενους χώρους γραφείων δημιουργεί από μόνη της ένα σοβαρό σκεπτικισμό σε μια τέτοια επιλογή κατεύθυνσης σαν κυρίαρχη χρήση για το συγκρότημα.

Σε κάθε περίπτωση φυσικά ένας ανοικτός χώρος γραφείων με τυπικό κλιμακοστάσιο παρέχει σαν φυσικό πλεονέκτημα ένα μέγιστο βαθμό ευελιξίας σε ενδεχόμενες αλλαγές χρήσης - μετατροπής πχ. από κτίριο γραφείων, σε πολυκατάστημα, σε χώρο φροντιστηρίου. Θα εμπεριέχει όμως σε αυτή την περίπτωση ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός και μια generic, τυπική, χωρίς ουσιαστικό χαρακτήρα διάσταση που θα κάνει την ποιότητα του προσφερόμενου χώρου ελάχιστα ελκυστική - σε αντιδιαστολή ας πούμε με ένα κτίριο που εξ αρχής είναι σχεδιασμένο σαν πολυκατάστημα, κολλέγιο κτλ.

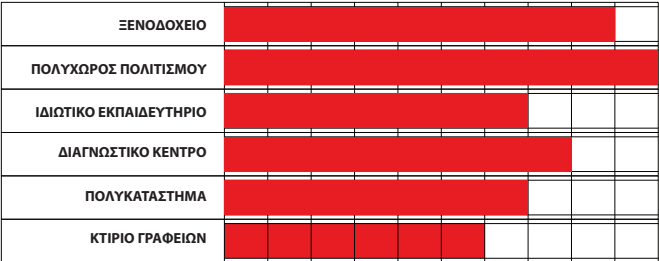
Και στην περίπτωση του κτιρίου γραφείων τα ανταποδοτικά οφέλη από την προβολή της επιχείρησης μέσω της επανάχρηση του Μεγάρου θα είναι μεγάλα, και ουσιαστικό θέλγητρο για μια επιχείρηση που επιθυμεί να μεταφέρει την έδρα της στο κέντρο της Αθήνας. Για άλλη μια φορά στο Μέγαρο λογικά χωροθετούνται χρήσεις υποδοχής, διοίκησης, πιθανότατα ένας χώρος πολλαπλών χρήσεων, ένα μικρό αναψυκτήριο, ενώ το νέο κτίριο δεσμεύεται εξολοκλήρου για θέσεις εργασίας.



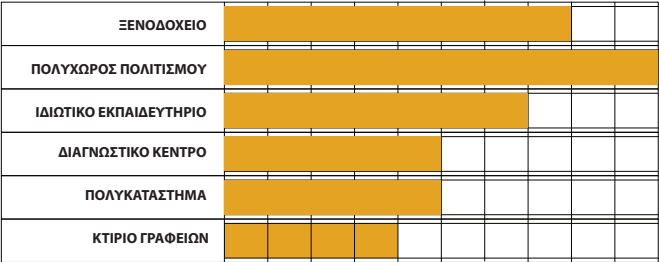
Προγραμματικό διάγραμμα γραφειακής εκμετάλλευσης



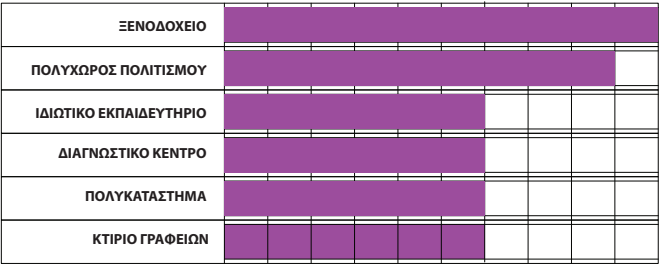
// Βαθμός Ελαστικότητας του κελύφους
σε μεταγενέστερες μετατροπές χρήσης



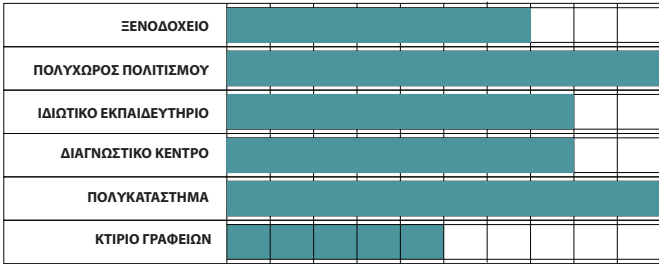
// Εκτιμώμενο Κόστος Κατασκευής



// Βαθμός Ανάδειξης Μεγάρου Αθηνογένους



// Εκτιμώμενο ρίσκο επένδυσης



// Βαθμός Διαπερατότητας του κτιρίου
(Δημόσιος Χαρακτήρας του κτιρίου)

07 | ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στο πρώτο μέρος του παρόντος τεύχους επιχειρείται μια επισκόπηση της σημερινής κατάστασης που επικρατεί στο κέντρο της πρωτεύουσας μέσα κυρίως από το πρίσμα των προοπτικών ανάπτυξης που ανοίγονται για το μέλλον. Γίνεται αναφορική μνεία σε μελέτες και πρωτοβουλίες από την πλευρά της πολιτείας, των πανεπιστημιακών φορέων, από κοινωφελή ιδρύματα και ομάδες πολιτών που αντιτίθενται σθεναρά στο σημερινό κλίμα πεσιμισμού. Εντοπίζονται τα πολλαπλά οφέλη που θα έχει η περιοχή του κέντρου από προαναγγελθέντα έργα και αναδεικνύεται ο σημαίνων ρόλος του Μεγάρου Αθηνογένους για την εικόνα της πόλης.

Εν συνεχεία αναλύεται η μέθοδος εργασίας της παρούσας έρευνας. Προτείνεται η απομάκρυνση από ένα μοντέλο άκαμπτου, αποσπασματικού σχεδιασμού προς μια μορφή συμμετοχικού σχεδιασμού, όπου η αρχιτεκτονική προσέγγιση και το επιχειρηματικό πλάνο αλληλο-τροφοδοτούνται συνεχώς. Σκοπός μας σε αυτή την πρώιμη φάση του έργου είναι να αποσαφηνιστούν τα κίνητρα της επένδυσης και να αναδεχθούν σενάρια αξιοποίησης που θα έκαναν την επέμβαση περισσότερο βιώσιμη. Η ανάλυση εστιάζει σε δυο βασικούς άξονες : την αποσαφήνιση των πολεοδομικών δεδομένων που ισχύουν σήμερα και την χαρτογράφηση πιθανών χρήσεων για το σύνολο της ιδιοκτησίας.

Σκοπός της πολεοδομικής ανάλυσης είναι η αποσαφήνιση των ισχυόντων οικοδομικών όρων και συντελεστών και η παρουσίαση των σεναρίων εφαρμογής τους στην ανάπτυξη ενός νέου κτιριακού όγκου στον ακάλυπτο χώρο της ιδιοκτησίας. Αναλύονται τέσσερα πιθανά σενάρια με βασική διαφοροποίηση την απόσταση του νέου κτιρίου, τόσο από το Μέγαρο Αθηνογένους όσο και από τα όμορα οικόπεδα.



Στην διαδικασία χαρτογράφησης πιθανών προγραμματικών σεναρίων προχωρήσαμε αναγωγικά από μια ευρεία γκάμα χρήσεων, χρησιμοποιώντας την κωδικοποίηση του Γενικού Κτιριοδομικού Κανονισμού, σε μια επιλογή 6 κυριάρχων χρήσεων: Ξενοδοχείο, Πολυχώρος Πολιτισμού και Αναψυχής, Ιδιωτικά Εκπαιδευτήρια, Διαγνωστικό Κέντρο, Πολυκατάστημα, Κτίριο Γραφείων. Για το κάθε σενάριο παρουσιάστηκε μια στοιχειώδης, σε αυτή τη φάση, πολεοδομική, στατιστική και τεχνική ανάλυση και ένα αρχιτεκτονικό σκαρίφημα με πιθανές οριοθετήσεις χρήσεων.

Θεωρούμε εκ προοιμίου άγονο να προχωρήσουμε σε μια εις βάθος αρχιτεκτονική προμελέτη προτού αποσαφηνιστούν περαιτέρω πολεοδομικά δεδομένα, επενδυτικά κίνητρα και συγκεκριμένες προσωπικές επιθυμίες που θα έδιναν στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό το ιδιαίτερο στίγμα του. Καθ'όλη την έκταση του παρόντος δίνεται έμφαση στην αναγκαιότητα μιας οργανικής σύνδεσης του Μεγάρου Αθηνογένους με το υπό μελέτη κτίριο, τόσο σε επίπεδο προγραμματικής συνέχειας όσο και σε επίπεδο μορφολογικού διαλόγου.

Εκτιμάται πως η επιχειρηματική βιωσιμότητα του έργου είναι ταυτισμένη με μια συνολική στρατηγική παρέμβασης που θα απορρέει από την συστηματική αξιολόγηση όλων των παραπάνω.

Με εργαλείο την παραπάνω έρευνα, έχοντας χαράξει τη στρατηγική παρέμβασης για την αξιοποίηση του ακινήτου της οδου Σταδίου 50, η ομάδα COMMON GROUND είναι σε θέση να προχωρήσει σε μια εκτενή αρχιτεκτονική μελέτη. Το αρχιτεκτονικό αποτέλεσμα, οφείλει να ανταποκριθεί τόσο στις επιθυμίες του κυρίου του έργου όσο και στην ξεχωριστή σημασία του εγχειρήματος.



COMMON GROUND // η ομάδα

Η ομάδα // COMMON GROUND // είναι ένα πολυεπίπεδο δίκτυο συνεργατών που εστιάζουν στη διεύρυνση του στενού επαγγελματικού τους αντικειμένου μέσα από οραματικές σε περιεχόμενο συνεργασίες. Προσαρμοσμένες στις εκάστοτε συνθήκες και εκτυλίσσόμενες πάντα σε ένα 'κοινό τόπο' μεταξύ των εμπλεκομένων, στόχος των δυναμικών συνεργασιών είναι η παροχή ολοκληρωμένων και καινοτόμων υπηρεσιών μέσω δημιουργικών διαδικασιών. Τα πεδία εφαρμογής τους εντοπίζονται σε ένα ευρύ φάσμα μεταξύ Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού, Πολεοδομικού Σχεδιασμού, Πολιτιστικής Διαχείρισης, Διαχείρισης Ακινήτων και Κατασκευής.

// COMMON GROUND // ομάδα εργασίας //

- Αγγελική Αναγνωστοπούλου // Αρχιτέκτων Μηχανικός BA(Hons) - DipArch Bartlett School of Architecture
- Αλέξανδρος Αυλωνίτης // Αρχιτέκτων Μηχανικός Α.Π.Θ - MSc Columbia University
- Δημήτρης Ζούπας // Αρχιτέκτων Μηχανικός Ε.Μ.Π - MDdes Harvard University

Ειδικοί Σύμβουλοι:

- Γιάννης Ευμολπίδης // Πολεοδόμος Π.Θ – MSc Columbia University // Ειδικός Σύμβουλος Δημάρχου Αθηναίων, Πολεοδομίας & Αναπλάσεων
- Βασίλης Ζούπας // Πολιτικός Μηχανικός Α.Π.Θ – MBA INSEAD
- Παναγιώτης Δούρος // Ιστορικός Ε.Κ.Π.Α – Mphil University of Sheffield // Σύμβουλος Προέδρου του Φεστιβάλ Αθηνών και Επιδαύρου

// COMMON GROUND // σύντομα βιογραφικά //**Αγγελική Αναγνωστοπούλου //**

Αρχιτέκτων Μηχανικός με τίτλους σπουδών από το London Metropolitan University (BA Hons), και την Bartlett School of Architecture, UCL, London (Diploma in Architecture). Το 2000 η διπλωματική της εργασία βραβεύτηκε με το Bronze Medal runner-up στα “President’s Medals Students Awards”. Εργάστηκε σε αρχιτεκτονικά γραφεία στην Αθήνα, συμμετέχοντας σε όλα τα στάδια σχεδιασμού και κατασκευής, εστιάζοντας κυρίως σε έργα κατοικιών, ξενοδοχείων, γραφείων και καταστημάτων. Παράλληλα έχει αποκτήσει σημαντική εμπειρία ως τεχνικός σύμβουλος δίοικησης και διαχείρισης έργων, έχοντας ενεργό ρόλο στον έλεγχο και διαχείριση μελετών και επικοινωνίας, στον συντονισμό και την επίβλεψη κτιρίων κατοικιών αλλά και εμπορικών και πολιτιστικών αναπτύξεων. Από το 2011 διατηρεί το δικό της αρχιτεκτονικό γραφείο ενώ παράλληλα συμμετέχει και σε διεθνείς διαγωνισμούς. Η δουλειά της έχει παρουσιαστεί σε εκθέσεις και δημοσιεύσεις.

Αλέξανδρος Αυλωνίτης //

Αρχιτέκτων μηχανικός με τίτλους σπουδών από το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, την Ecole d’Architecture de Nancy και μεταπτυχιακές σπουδές στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό από το Πανεπιστήμιο Columbia ως υπότροφος του ιδρύματος Γεροντέλη. Εργάστηκε σε γραφεία στην Αθήνα συμμετέχοντας σε όλα τα στάδια σχεδιασμού και κατασκευής σε δημόσια και ιδιωτικά έργα. Από το 2009 διατηρεί το δικό του δημιουργικό γραφείο διατηρώντας δυναμικές συνεργασίες. Η δουλειά του εστιάζει στην δημιουργία ευαίσθητων χωρικών ποιοτήτων ενώ έχει διακριθεί σε διεθνείς διαγωνισμούς και έχει παρουσιαστεί σε εκθέσεις και έντυπα διεθνώς.

Δημήτρης Ζούπας //

Απόφοιτος της Αρχιτεκτονικής σχολής του Εθνικού Μετσόβειου Πολυτεχνείου όπου εργάστηκε και επικουρικά ως βοηθός καθηγητή το διάστημα 2008-2009. Τον Ιανουάριο 2011 ολοκλήρωσε με επιτυχία το πρόγραμμα MDesS Technology and Design του Harvard Graduate School of Design. Παράλληλα με την ενεργό συμβολή του στο γραφείο Zoupas Architecture, έχει συνάψει συνεργασίες με αρχιτεκτονικά γραφεία στην Ευρώπη και την Ασία : Holzer Kobler Architekturen στο Βερολίνο, Studio Pei Zhu στο Πεκίνο, Byoung Cho Architects στην Σεούλ. Από το 2011 διατηρεί ανοικτή συνεργασία με την ομάδα Studioeika με έδρα την Νέα Υόρκη.

Γιάννης Ευμολπίδης //

Πολυεοδόμος με μεταπτυχιακές σπουδές στην πολυεοδομία και την ανάπτυξη ακινήτων από το Πανεπιστήμιο Columbia. Είναι ειδικός σύμβουλος του Δημάρχου Αθηναίων σε θέματα πολυεοδομίας και αστικού σχεδιασμού. Σε αυτή τη θέση, είναι υπεύθυνος για την προώθηση και συντονισμό πολυεοδομικών παρεμβάσεων ευρείας κλίμακας, καθώς και για στρατηγικές και δράσεις για την αναζωογόνηση του κέντρου. Έχει επίσης εμπειρία στην ανάπτυξη και διαχείριση των ακινήτων. Μετά τις σπουδές του, εργάσθηκε για 2 χρόνια στην Νέα Υόρκη σε θέματα ανάπτυξης και επενδύσεων ακινήτων ως χρηματοοικονομικός. Έχει πείρα στην σύνταξη χρηματοοικονομικών μοντέλων και τεχνικοοικονομικών μελετών σκοπιμότητας για ανάπτυξη και διαχείριση ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, τις ΗΠΑ, αλλά και στη Μέση Ανατολή.

Βασίλης Ζούπας //

Σύμβουλος σε θέματα στρατηγικού σχεδιασμού, με μεταπτυχιακές σπουδές διοίκησης επιχειρήσεων (MBA) στο INSEAD και έμφαση σε καινοτόμες τεχνολογίες. Παράλληλα, διαθέτει εκτενή γνώση στην ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων, με πτυχίο Πολιτικού μηχανικού από το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης και πολυετή επαγγελματική εμπειρία στον χώρο της αρχιτεκτονικής και των κατασκευών.

Παναγιώτης Δούρος //

Σπούδασε Ιστορία και Αρχαιολογία στην Φιλοσοφική Σχολή Αθηνών και συνέχισε τις σπουδές του με υποτροφίες στο Freie Universität του Βερολίνου, στο Πανεπιστήμιο Bilgi της Κωνσταντινούπολης και στη Μεγάλη Βρετανία. Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών στη Διαχείριση Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Τεχνών (University of Sheffield). Μιλάει τρεις ξένες γλώσσες και έχει αρκετές δημοσιεύσεις. Από το 2005 εργάζεται στο γραφείο Προέδρου στο Φεστιβάλ Αθηνών και Επιδαύρου. Είναι Υποψήφιος Διδάκτωρ του Τμήματος Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου.

COMMON GROUND // 2014

Περικλέους 53
Χολαργός | 15561
2130303379