

ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ
ΠΡΩΗΝ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ
ΤΣΑΟΥΣΟΓΛΟΥ
ΠΕΙΡΑΙΩΣ 260



ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο
Πολιτισμού και Αθλητισμού

Περιγραφή Αντικειμένου

Το παρόν τεύχος πραγματοποιεί μια διερεύνηση πάνω σε πιθανά σενάρια Αξιοποίησης του Πρώην Συγκροτήματος Τσαούσογλου, επί της Πειραιώς 260. Τόσο η ανάλυση που παρατίθεται παρακάτω, όσο και η σχεδίαση των δύο σεναρίων, είναι ενδεικτικές, στον βαθμό που μπορεί να συμπληρωθούν με νέα στοιχεία ή να αναθεωρηθούν σε μεγάλο βαθμό ως προς τις χρήσεις τους σε μια μελλοντική μελέτη. Παρέχουν ωστόσο δύο σαφείς κατευθύνσεις, που μπορούν να αξιολογηθούν ως προς την δυνατότητα και το κόστος υλοποίησης τους, την βιωσιμότητα τους, το πολιτιστικό τους όραμα.

Αντιλαμβανόμαστε το έργο της Πειραιώς 260 πρωτίστως σαν μια επένδυση στον Πολιτισμό και τα πολιτιστικά δρώμενα – με πολλαπλές προεκτάσεις σε επίπεδο δικτύωσης καλλιτεχνικών ομάδων, εκπαίδευσης νέων καλλιτεχνών, παραγωγής καλλιτεχνικού έργου και ένα ορόσημο αστικής ανάπτυξης.

Επιστημονικοί Συνεργάτες

Χριστίνα Ντάτση

Επικεφαλής Τεχνικός Σύμβουλος Έργων

ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Δημήτρης Ζούπας

Αρχιτέκτων Μηχ/κος, Επιστημονικός Σύμβουλος Υπουργού Πολιτισμού

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ

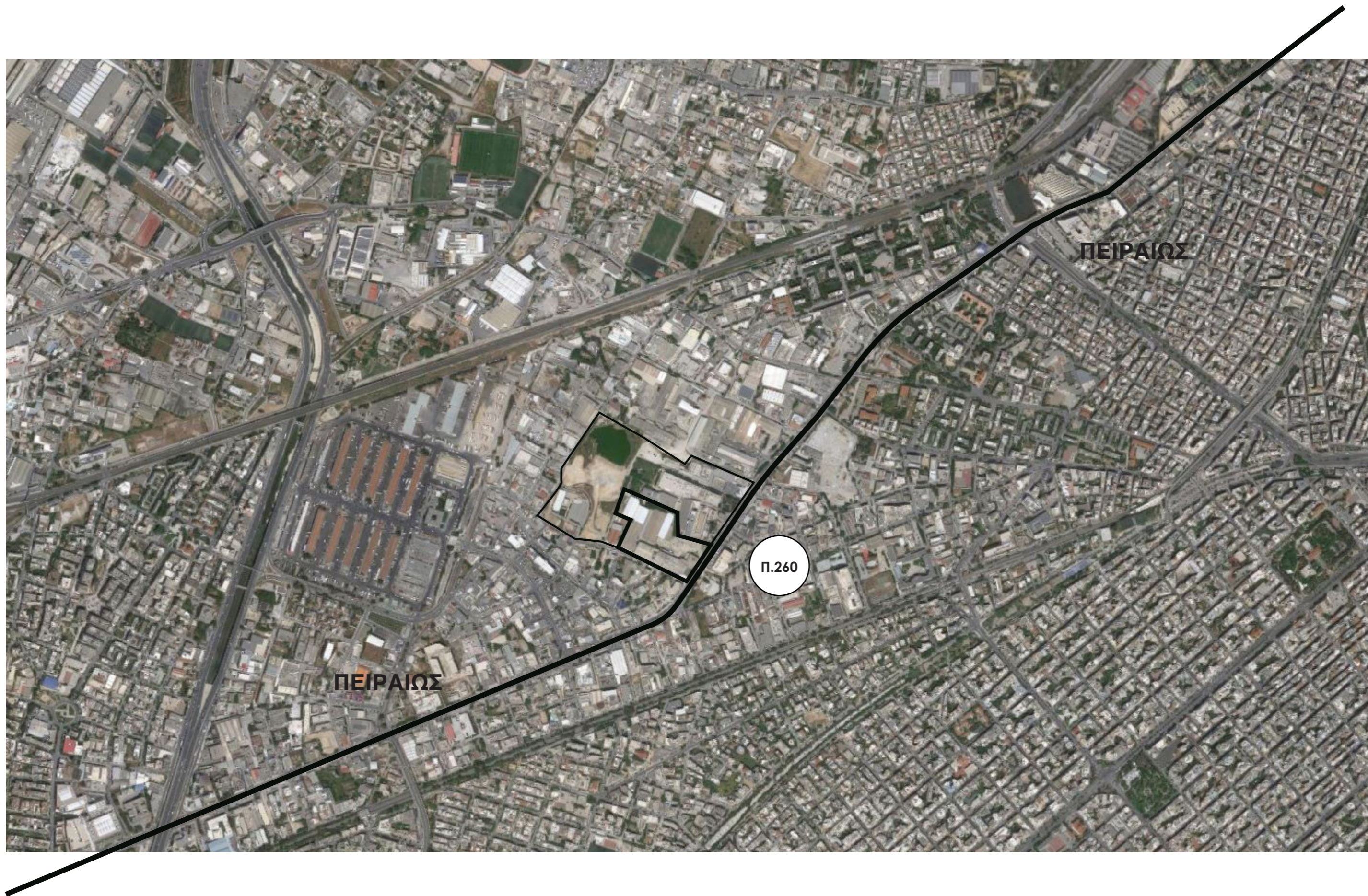
Επιμέλεια Τεύχους / Σχεδίων

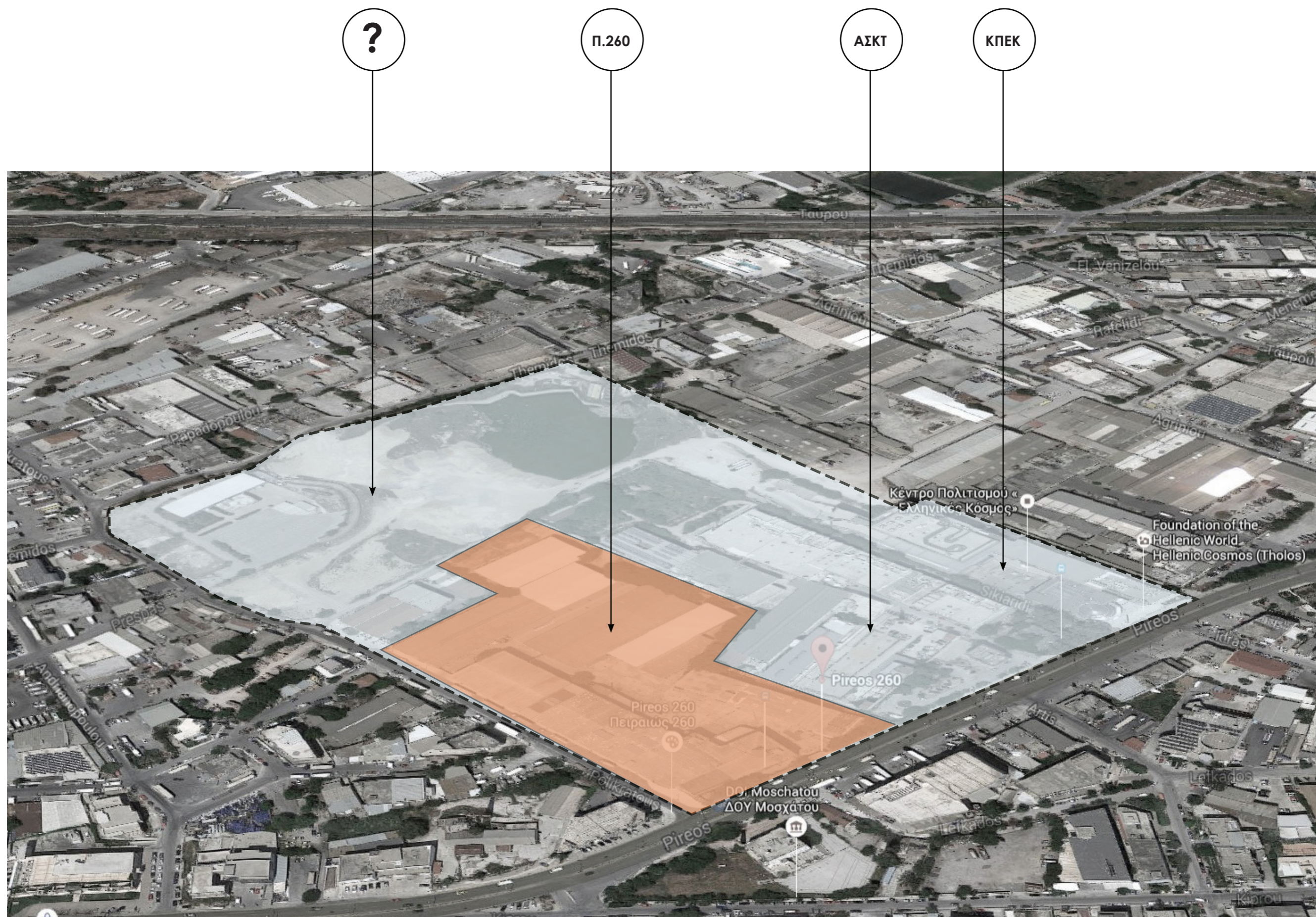
Δημήτρης Ζούπας

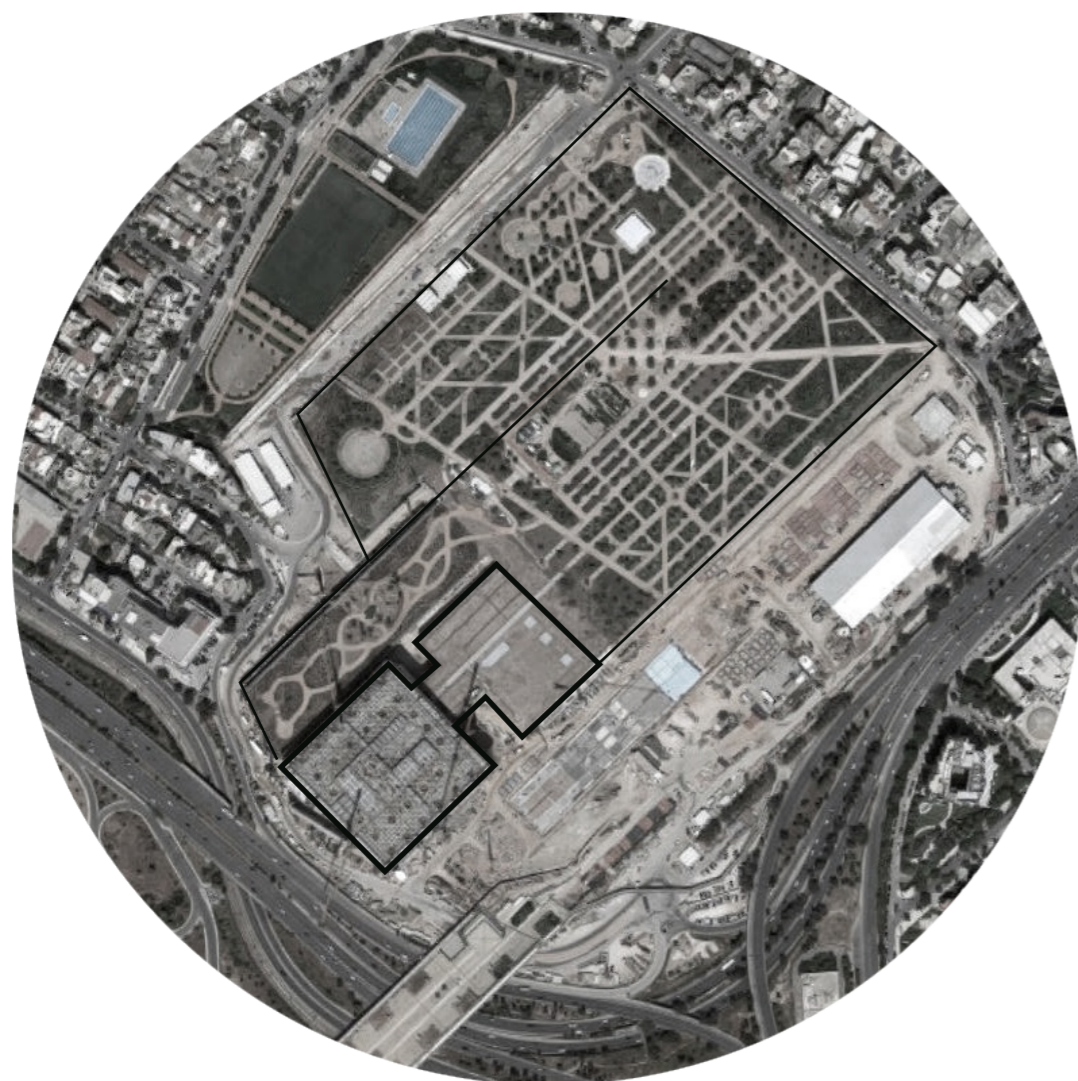
Ημερομηνία

Ιούνιος 2016









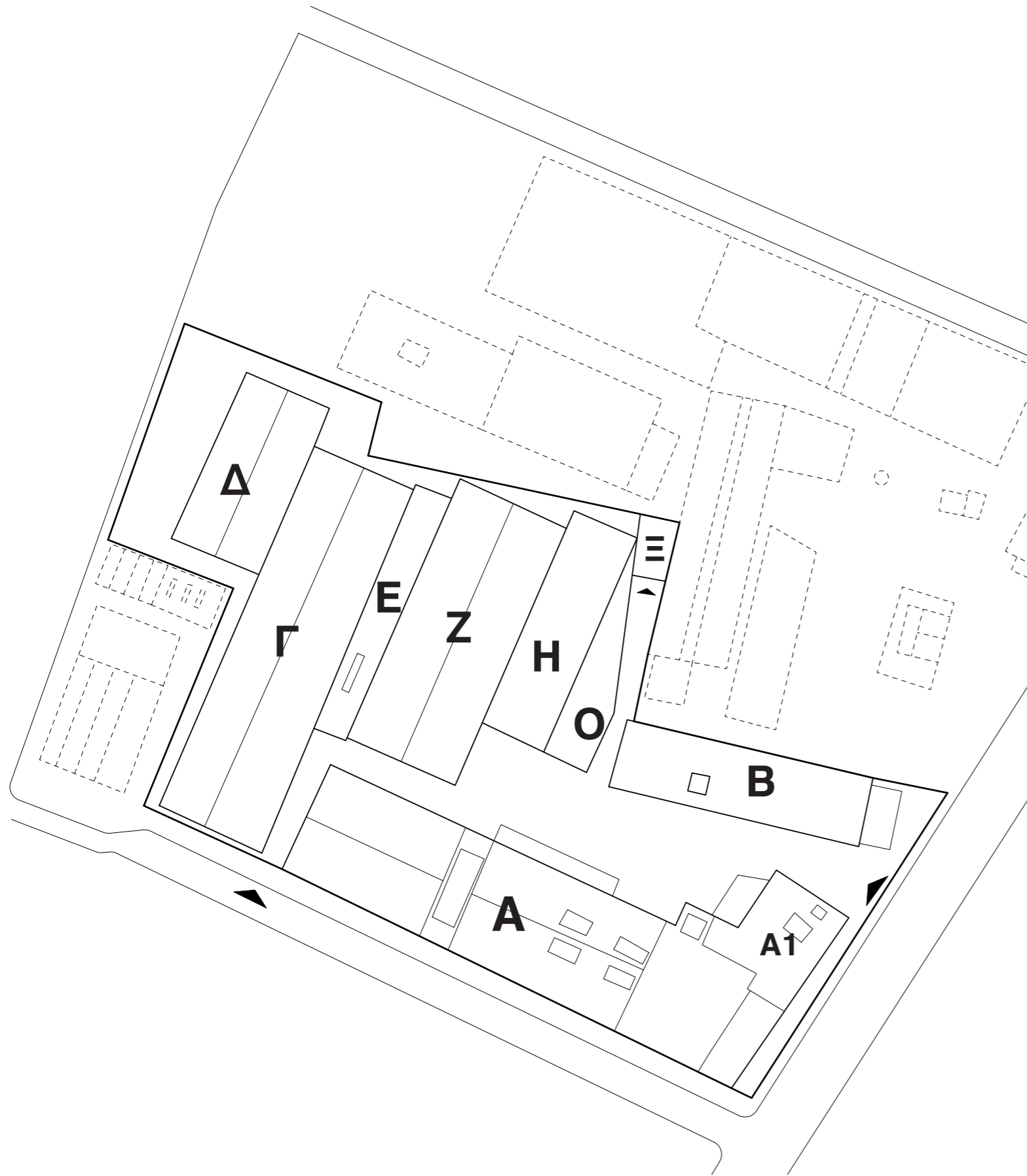
ΚΠΙΣΝ



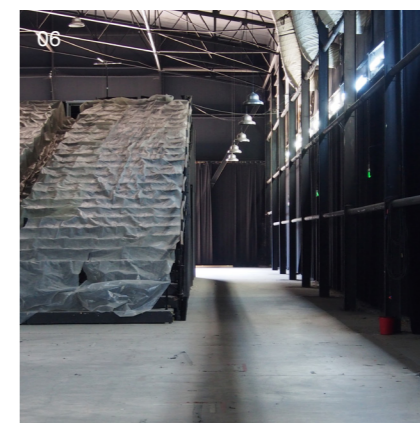
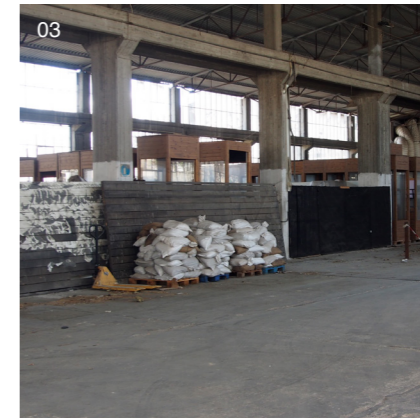
Π.260



ΤΕΧΝΟΠΟΛΗ



Πειραιώς 260, Χάρτης Συγκροτήματος



- 01. Κτίριο Ζ
- 02. Κτίριο Α
- 03. Κτίριο Γ
- 04. Κτίριο Β
- 05. Κτίριο Α
- 06. Κτίριο Η
- 07. Κτίριο Α

HISTORY

Πρόκειται για τις κτηριακές εγκαταστάσεις όπου στεγαζόταν παλαιότερα το εργοστάσιο Τσαούσογλου, γνωστή βιομηχανία κατασκευής επίπλων, σχολικών θρανίων και γραφείων που άνησε κατά το διάστημα 1960-80, για να κλείσει στις αρχές της δεκαετίας του 1990. **Πρόκειται για τυπικό δείγμα βιομηχανικής αρχιτεκτονικής της δεκαετίας του '70.**

Το συγκρότημα περιήλθε στην κυριότητα της Εθνικής Τράπεζας η οποία το 2006 παραχώρησε προσωρινά τη χρήση μέρους των χώρων του στο Φεστιβάλ Αθηνών και Επιδαύρου για την κάλυψη των αναγκών του σε θεατρικές αίθουσες.

Το 2012 εκπονήθηκε για λογαριασμό της Εθνικής Τράπεζας **αρχιτεκτονική προμελέτη για την μετατροπή του συγκροτήματος σε χώρους γραφείων του Υπουργείου Πολιτισμού.**

FACTS

Η ιδιοκτησία, **έκτασης 28.286,85m² ανήκει στην εταιρεία με την επωνυμία «ΕΒΜΕ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΙΠΛΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ Α.Ε.** (ΕΘΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ Α.Ε.)

Σύμφωνα με το ΠΔ 363Δ/2002 **χαρακτηρίζεται ως χώρος του Υπουργείου Πολιτισμού με χρήσεις Διοίκησης και Πολιτιστικές δραστηριότητες.**

Σύμφωνα με το Π.Δ. 363Δ/02, την Πράξη Εφαρμογής, την Υ.Α. κήρυξη των κτιρίων ως ιστορικά μνημεία, όπως αναφέρονται στον πίνακα της Πράξης Εφαρμογής, από τα 28.286,85m² της ιδιοκτησίας, **τα 880,50m² ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστος χώρος και τα υπόλοιπα 27.406,35m² ως κοινωφελής χώρος υπέρ του ΥΠ.ΠΟ.**

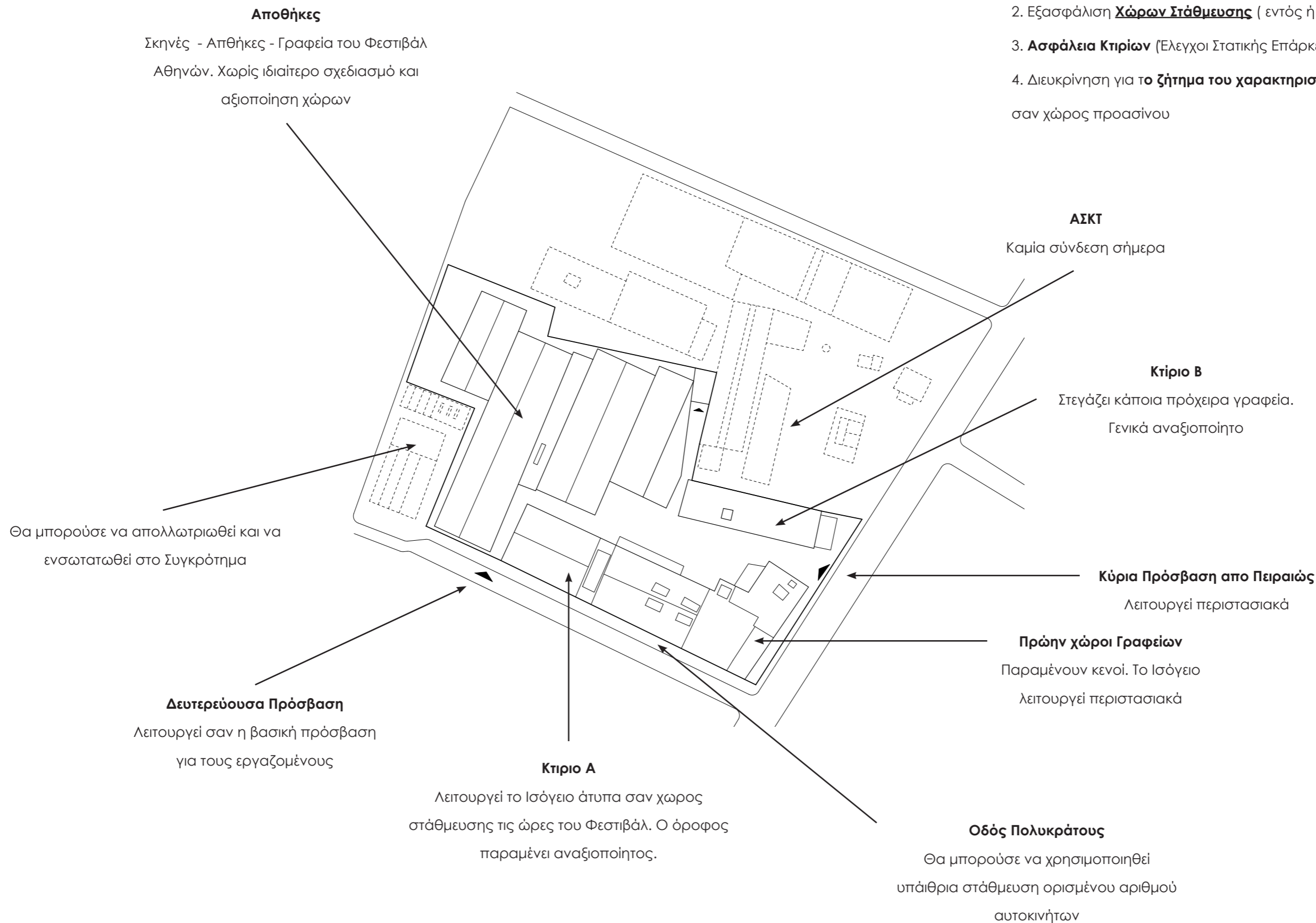
Στα 28.286,85m² της ιδιοκτησίας, η εισφορά σε γη ορίζεται στα 9.489,37m² και ως εκ τούτου **η ιδιοκτήτρια εταιρεία θα αποζημιωθεί για τα υπόλοιπα 18.797,48m².**

Προκειμένου να πραγματοποιηθούν τα ανωτέρω, απαραίτητη προϋπόθεση είναι **η ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης από το Υπουργείο Πολιτισμού των δύο όμορων ακινήτων, ο δικαστικός καθορισμός της προσωρινής και της οριστικής τιμής μονάδος (ανά m²), η δικαστική αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης (κύριοι των δύο ακινήτων) και εν τέλει η καταβολή των χρημάτων σε αυτούς.**

Από το χρόνο κύρωσης της Πράξης Εφαρμογής (2009) και μέχρι να λάβει χώρα, καθώς και να ολοκληρωθεί – συντελεστεί η ανωτέρω διαδικασία της απαλλοτρίωσης, **κύριοι των ακινήτων παραμένουν οι σημερινοί ιδιοκτήτες τους, χωρίς να έχουν την δυνατότητα αξιοποίησης των ιδιοκτησιών τους.**

*** Ζητήματα προς επίλυση**

1. **Πρόσβαση** με δημόσια μέσα μεταφοράς
2. Εξασφάλιση **Χώρων Στάθμευσης** (εντός ή εκτός)
3. **Ασφάλεια Κτιρίων** (Έλεγχοι Στατικής Επάρκειας, Πυρασφάλεια)
4. Διευκρίνιση για **το ζήτημα του χαρακτηρισμού κτιρίων** σαν χώρος προασίνου





Πειραιώς 260

Κέντρο Πολιτισμού και Χώρων του Υπουργείου
Πολιτισμού

[2 Σενάρια]

Πειραιώς 260

Forum Τεχνών και Πολιτισμού

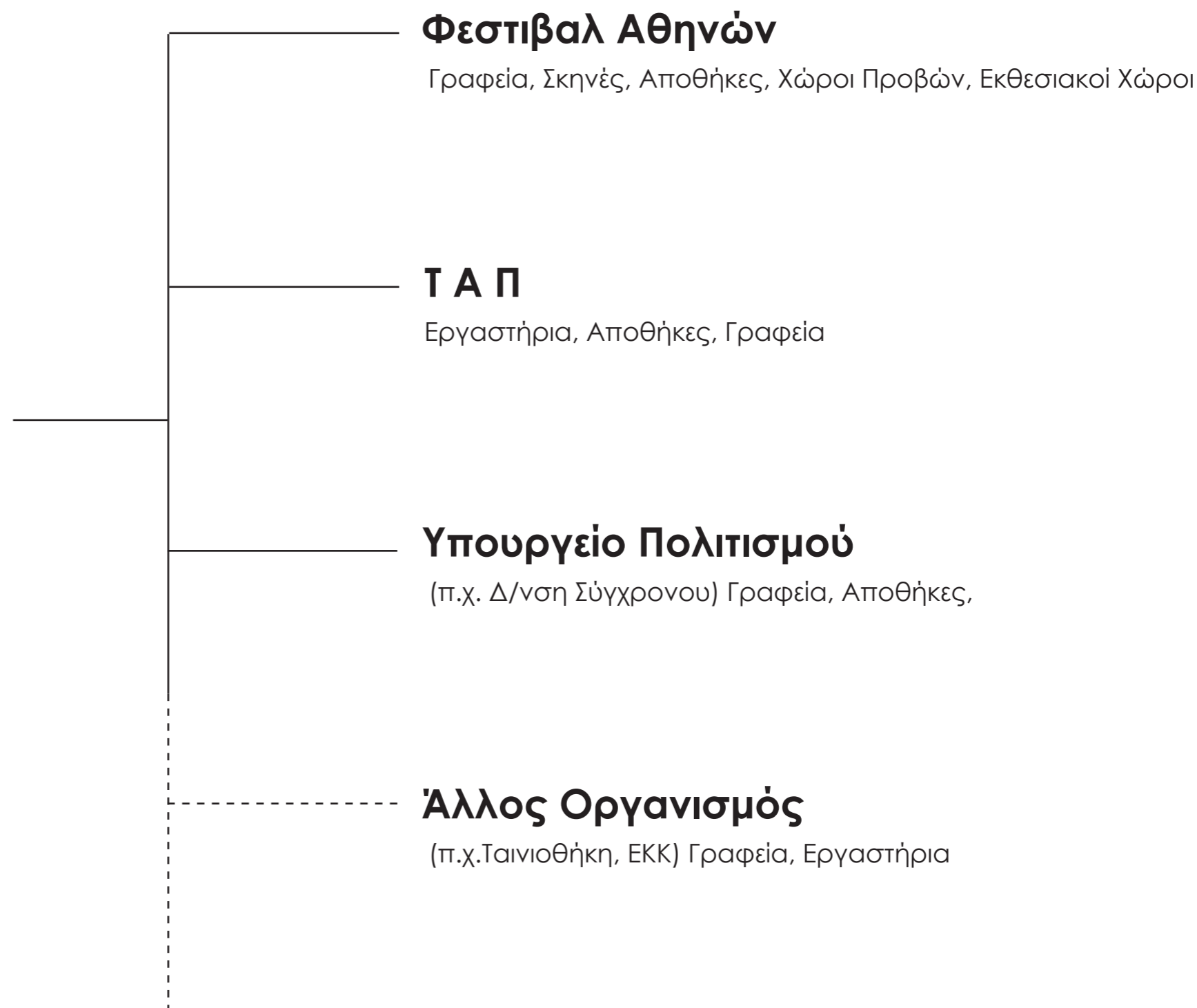
[Σενάριο Α]

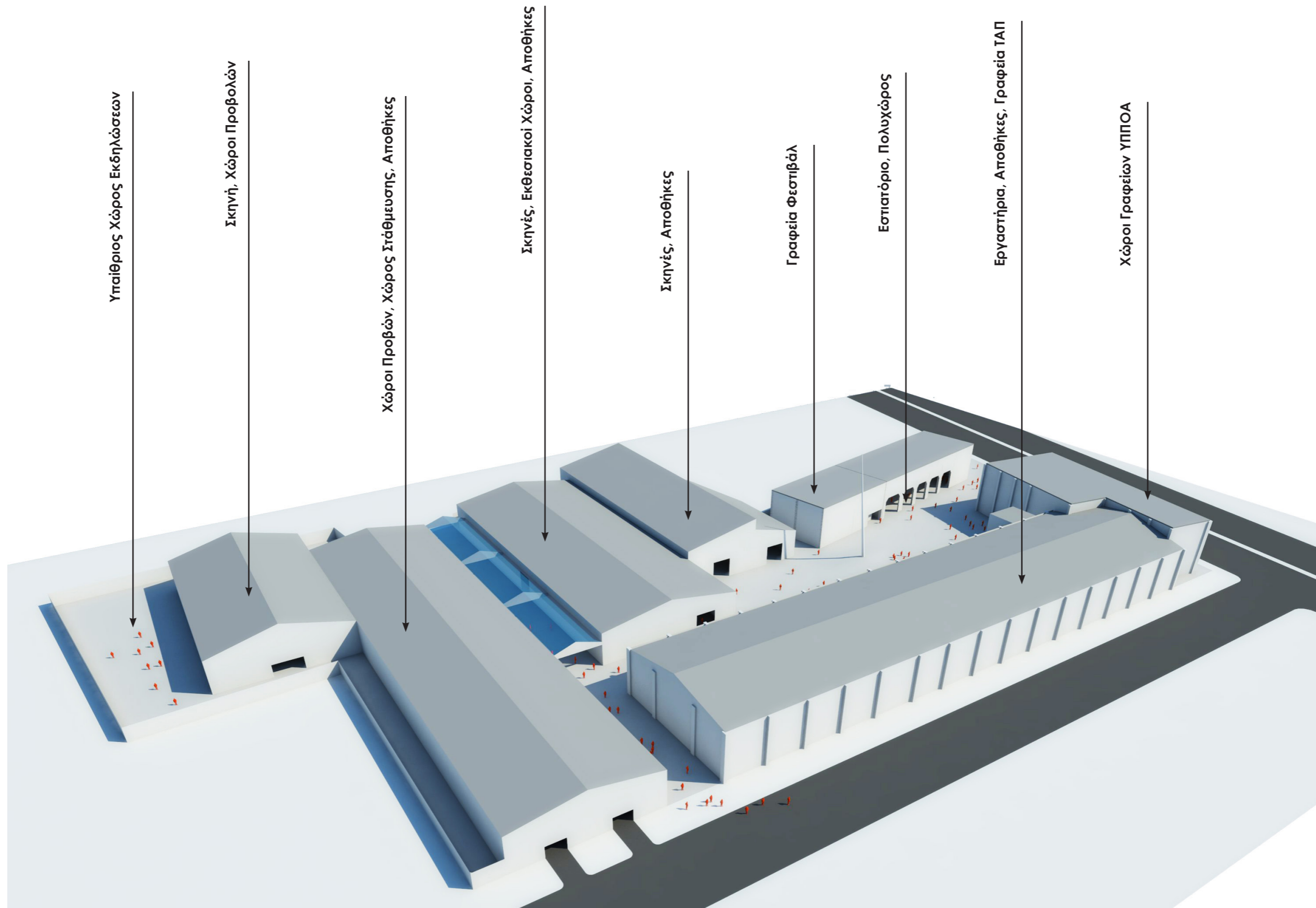
Κέντρο Πολιτισμού και Χώρων του
Υπουργείου Πολιτισμού

Πειραιώς 260

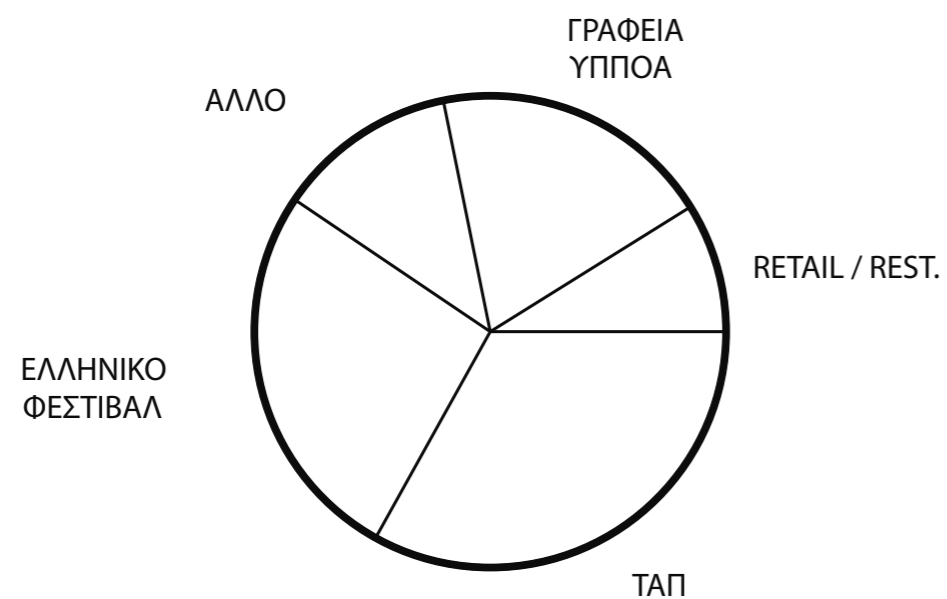
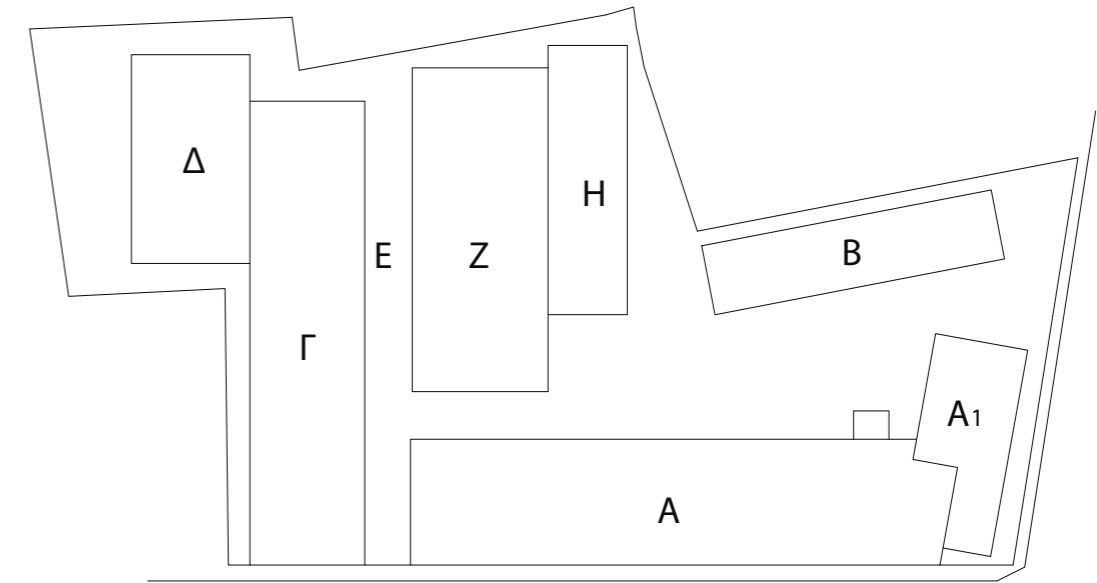
Κέντρο Πολιτισμού και Χώρων του Υπουργείου Πολιτισμού

Πρόκειται για μια δενδρική δομή οργάνωσης. Υφιστάμενοι Οργανισμοί, όπως το Φεστιβάλ Αθηνών και Επιδαύρου, το Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων, Διευθύνσεις του Υπουργείου Πολιτισμού, καλούνται να συνυπάρξουν και να συνδιαμορφώσουν τον χαρακτήρα του Συγκροτήματος. Παρότι όλοι οι φορείς επιλέγονται προσεκτικά ως προς την χρήση τους υπάρχει ο κίνδυνος, σε αυτή την προσέγγιση, κατάτμησης του σημερινού εννιαίου χώρου (σαν λογική χρήσης) σε επιμέρους ασύνδετες ενότητες.





1. ΣΥΝΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑ ΧΡΗΣΕΩΝ
2. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ
3. ΒΕΛΤΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ
4. ΒΕΛΤΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
5. YEAR-LONG OPERATION
6. ΣΥΝΔΕΣΗ ΜΕ ΚΑΛΩΝ ΤΕΧΝΩΝ
7. ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΧΩΡΟΥ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ



ΚΤΙΡΙΟ Α

ΙΣΟΓΕΙΟ :
 ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΦΕΣΤΙΒΑΛ
 ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΤΑΠ
 ΓΡΑΦΕΙΑ ΥΠΠΟΑ (Α1)
 ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ :
 ΓΡΑΦΕΙΑ ΥΠΠΟΑ (Α1)
 ΟΡΟΦΟΣ :
 ΓΡΑΦΕΙΑ ΤΑΠ
 ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ ΤΑΠ
 ΓΡΑΦΕΙΑ ΥΠΠΟΑ (Α1)

ΚΤΙΡΙΟ Ε

ΙΣΟΓΕΙΟ :
 Η/ ΥΠ ΣΤΟΑ
 ΟΡΟΦΟΣ :
 Η/ ΥΠ ΣΤΟΑ

ΚΤΙΡΙΟ Β

ΙΣΟΓΕΙΟ :
 ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ / CAFE
 DESIGN STORE
 ΓΡΑΦΕΙΑ ΦΕΣΤ.
 ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ :
 ΓΡΑΦΕΙΑ ΦΕΣΤ.
 ΟΡΟΦΟΣ :
 ΓΡΑΦΕΙΑ
 ΤΑΙΝΙΟΘΗΚΗ ΑΡΧΕΙΟ
 ΜΕΔΙΑΤΗΚΕ

ΚΤΙΡΙΟ Γ

ΙΣΟΓΕΙΟ :
 RECEPTION
 ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
 ΑΠΟΘΗΚΗ ΣΚΗΝΙΚΩΝ
 ΟΡΟΦΟΣ :
 ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

ΚΤΙΡΙΟ Η

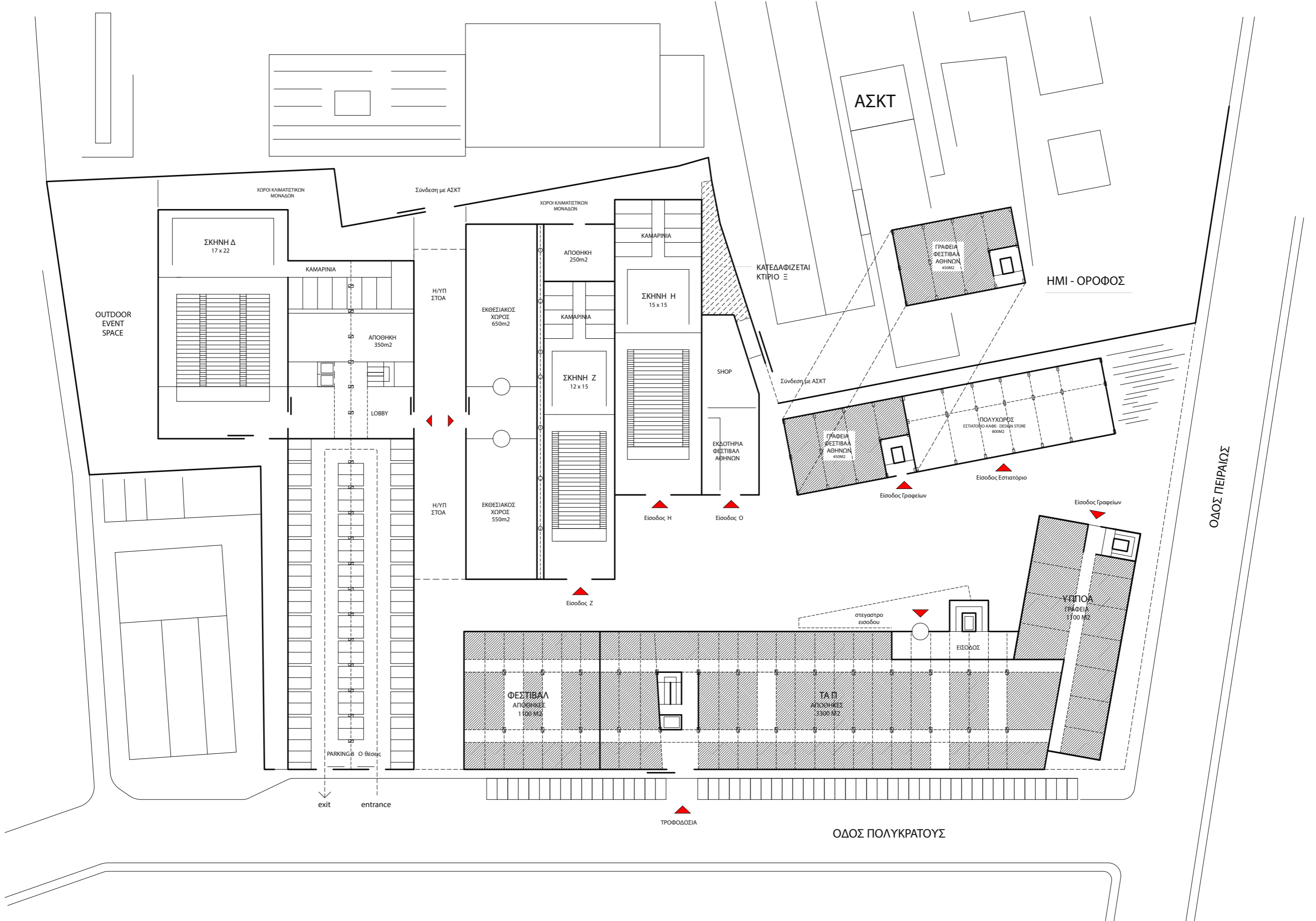
ΙΣΟΓΕΙΟ :
 RECEPTION LOBBY
 ΣΚΗΝΗ ΑΜΦΙΘΕΑΤΡΟ
 BACKSTAGE

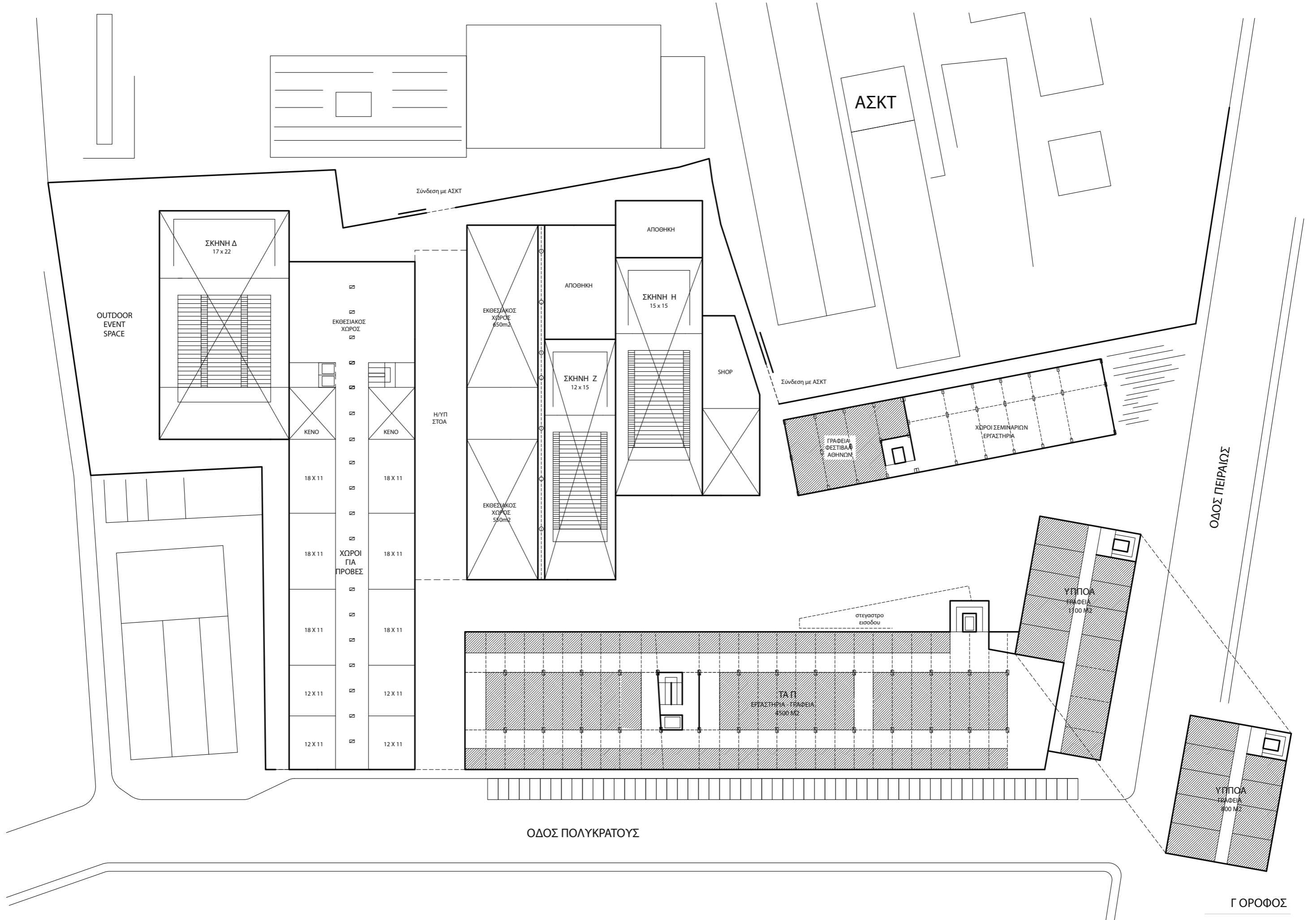
ΚΤΙΡΙΟ Δ

ΙΣΟΓΕΙΟ :
 RECEPTION
 ΣΚΗΝΗ Δ
 BACKSTAGE

ΚΤΙΡΙΟ Ζ

ΙΣΟΓΕΙΟ :
 ΣΚΗΝΗ Ζ
 ΠΕΙΡΑΜΑΤΙΚΗ ΣΚΗΝΗ 1
 ΠΕΙΡΑΜΑΤΙΚΗ ΣΚΗΝΗ 2
 BACKSTAGE





[Σενάριο Β]

Forum Τεχνών και Πολιτισμού

Πειραιώς 260

‘Forum Τεχνών και Πολιτισμού’



Φεστιβάλ Αθηνών

**Σεμινάρια
Εργαστήρια**

Το Κέντρο Τεχνών Πειραιώς 260 θα μπορούσε να λειτουργήσει σαν ένα μεγάλο εργαστήριο σύγχρονης διεπιστημονικής «δημιουργίας» προσανατολισμένο προς την πόλη, σαν μια σύγχρονη αγορά (φόρουμ) για την ανταλλαγή ιδεών που σχετίζονται με τον πολιτισμό και τις αξίες της σύγχρονης κοινωνίας. Ο βασικός του σκοπός θα ήταν να ενδυναμώσει-προωθήσει την επαφή και τον διάλογο ανάμεσα στους δημιουργούς και ανάμεσα σε αυτούς και το κοινό. Ένας χώρος ανοιχτός για όλους στη δημιουργία, τη μάθηση, τη σκέψη και την αναψυχή.



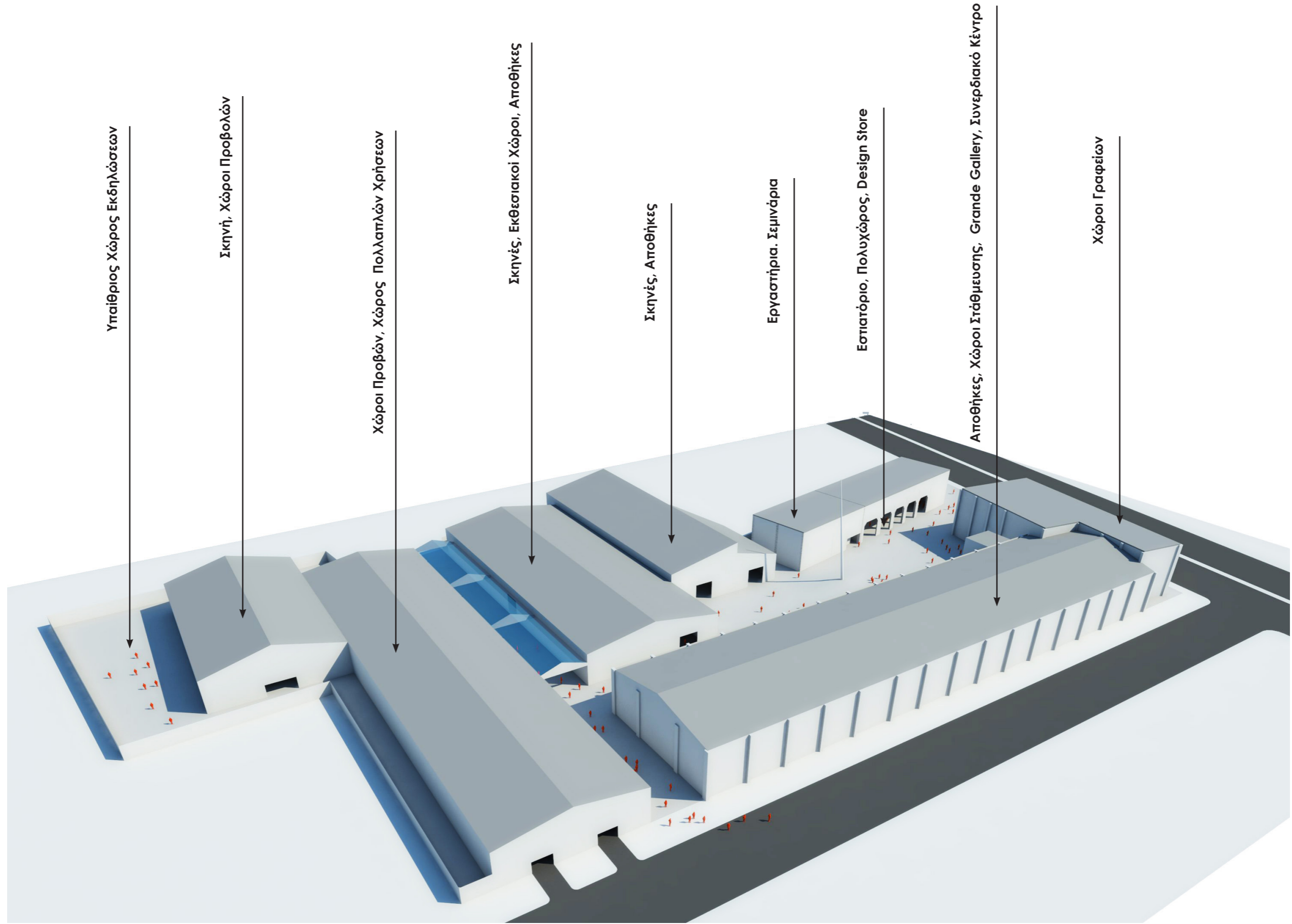
Συνεδριακοί Χώροι

**Εστιατόρια
Αναψυχή**

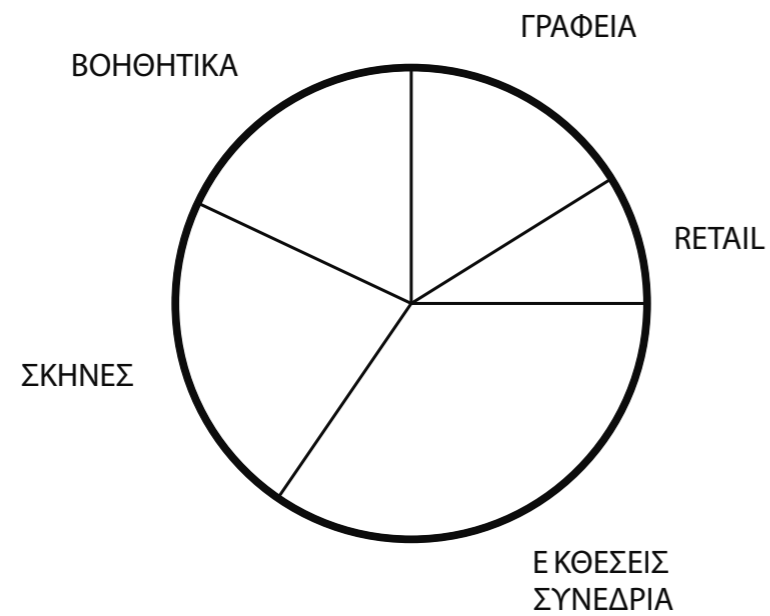
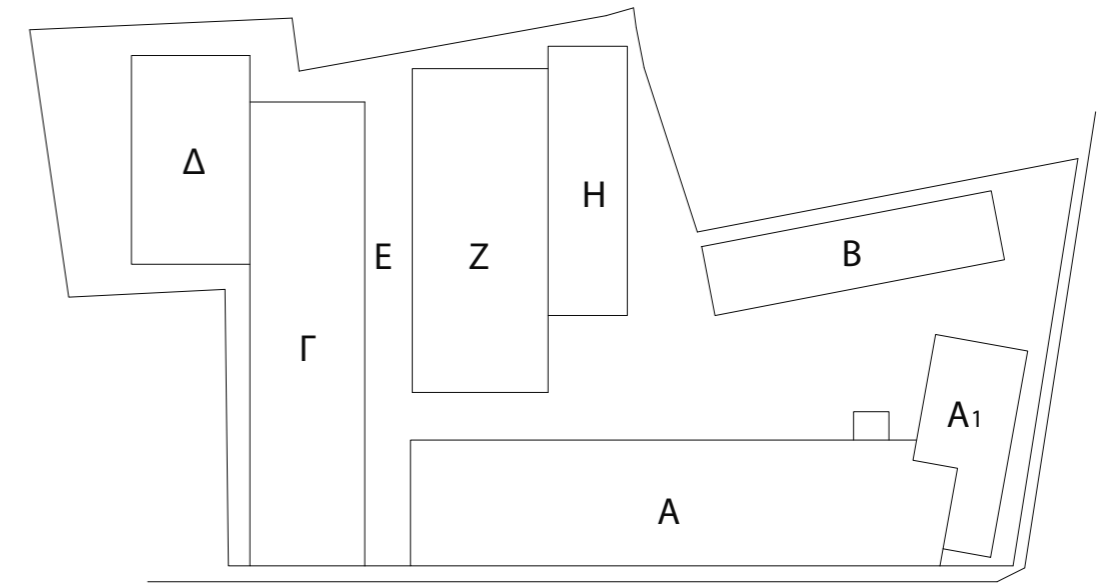
Χώροι Εκθέσεων

Χώροι Συναυλιών





1. ΣΥΝΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑ ΧΡΗΣΕΩΝ
2. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ
3. ΒΕΛΤΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ
4. ΒΕΛΤΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
5. YEAR-LONG OPERATION
6. ΣΥΝΔΕΣΗ ΜΕ ΚΑΛΩΝ ΤΕΧΝΩΝ
7. ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΧΩΡΟΥ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ



ΚΤΙΡΙΟ Α

ΙΣΟΓΕΙΟ :
 ΑΠΟΘΗΚΕΣ
 ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
 ΠΟΛΥΧΩΡΟΣ
 ΓΡΑΦΕΙΑ (Α1)

ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ :
 ΓΡΑΦΕΙΑ (Α1)

ΟΡΟΦΟΣ :
 ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
 ΧΩΡΟΙ ΣΥΝΕΔΡΙΩΝ
 ΓΡΑΦΕΙΑ (Α1)

ΚΤΙΡΙΟ Β

ΙΣΟΓΕΙΟ :
 ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ / CAFE
 DESIGN STORE
 ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ

ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ :
 ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ

ΟΡΟΦΟΣ :
 ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ
 ΜΕΔΙΑΤΗΚΕ

ΚΤΙΡΙΟ Η

ΙΣΟΓΕΙΟ :
 RECEPTION LOBBY
 ΣΚΗΝΗ ΑΜΦΙΘΕΑΤΡΟ
 BACKSTAGE

ΚΤΙΡΙΟ Ζ

ΙΣΟΓΕΙΟ :
 ΣΚΗΝΗ Ζ
 ΠΕΙΡΑΜΑΤΙΚΗ ΣΚΗΝΗ 1
 ΠΕΙΡΑΜΑΤΙΚΗ ΣΚΗΝΗ 2
 BACKSTAGE

ΚΤΙΡΙΟ Ε

ΙΣΟΓΕΙΟ :
 Η/ ΥΠ ΣΤΟΑ

ΟΡΟΦΟΣ:
 Η/ ΥΠ ΣΤΟΑ

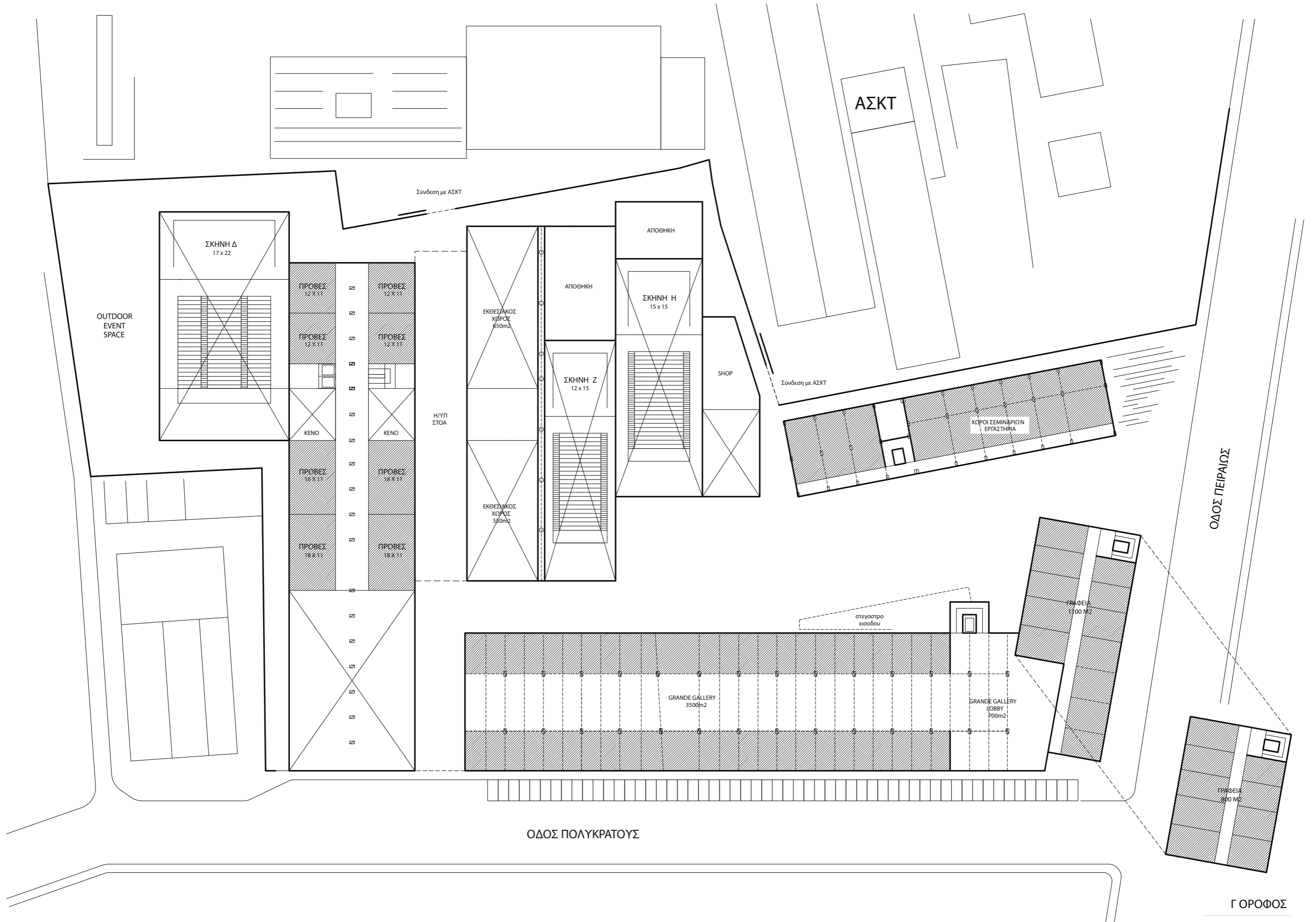
ΚΤΙΡΙΟ Γ

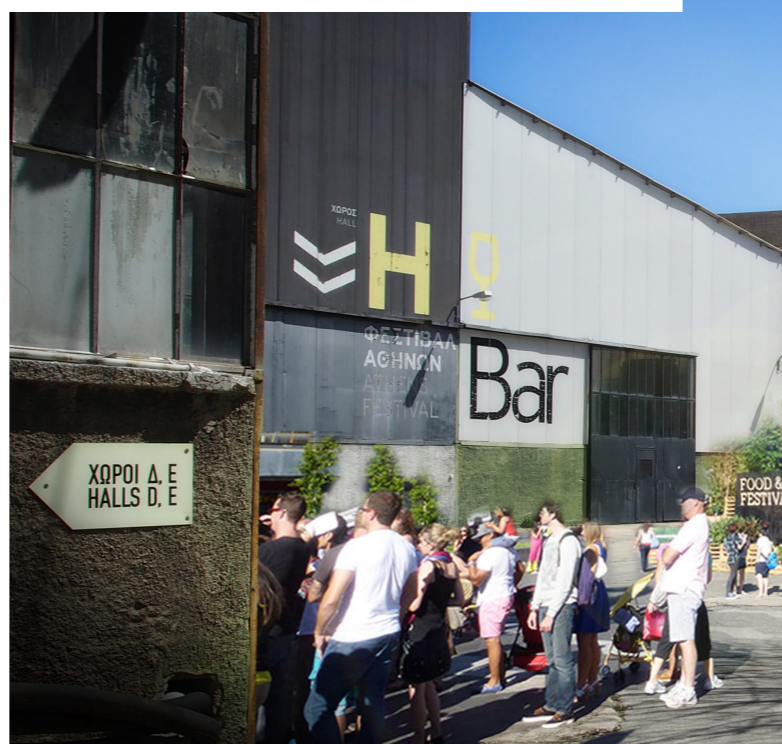
ΙΣΟΓΕΙΟ :
 RECEPTION
 ΕΚ ΘΕΣΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
 ΒΟΗΘΗΤΙΚΑ

ΟΡΟΦΟΣ :
 ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΠΡΟΒΕΣ

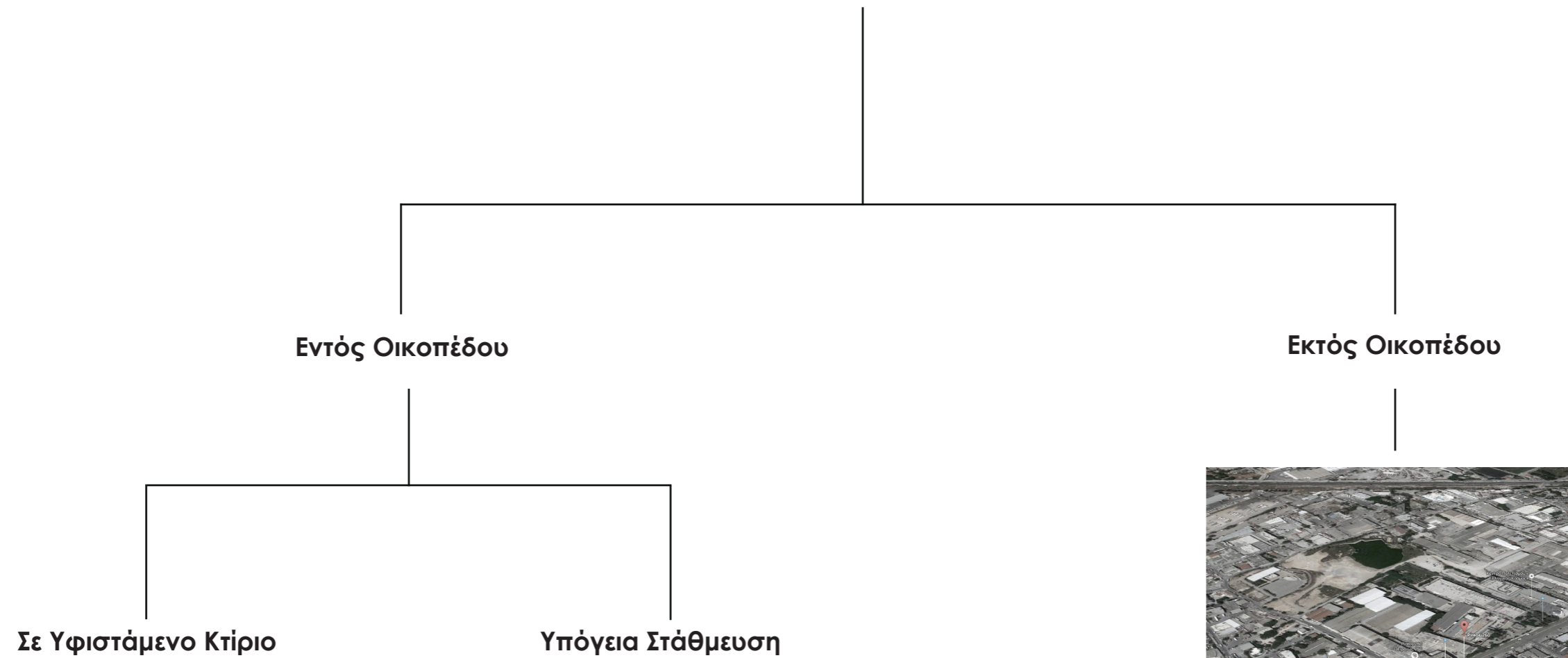
ΚΤΙΡΙΟ Δ

ΙΣΟΓΕΙΟ :
 RECEPTION
 ΣΚΗΝΗ Δ
 BACKSTAGE





[Στάθμευση Οχημάτων]

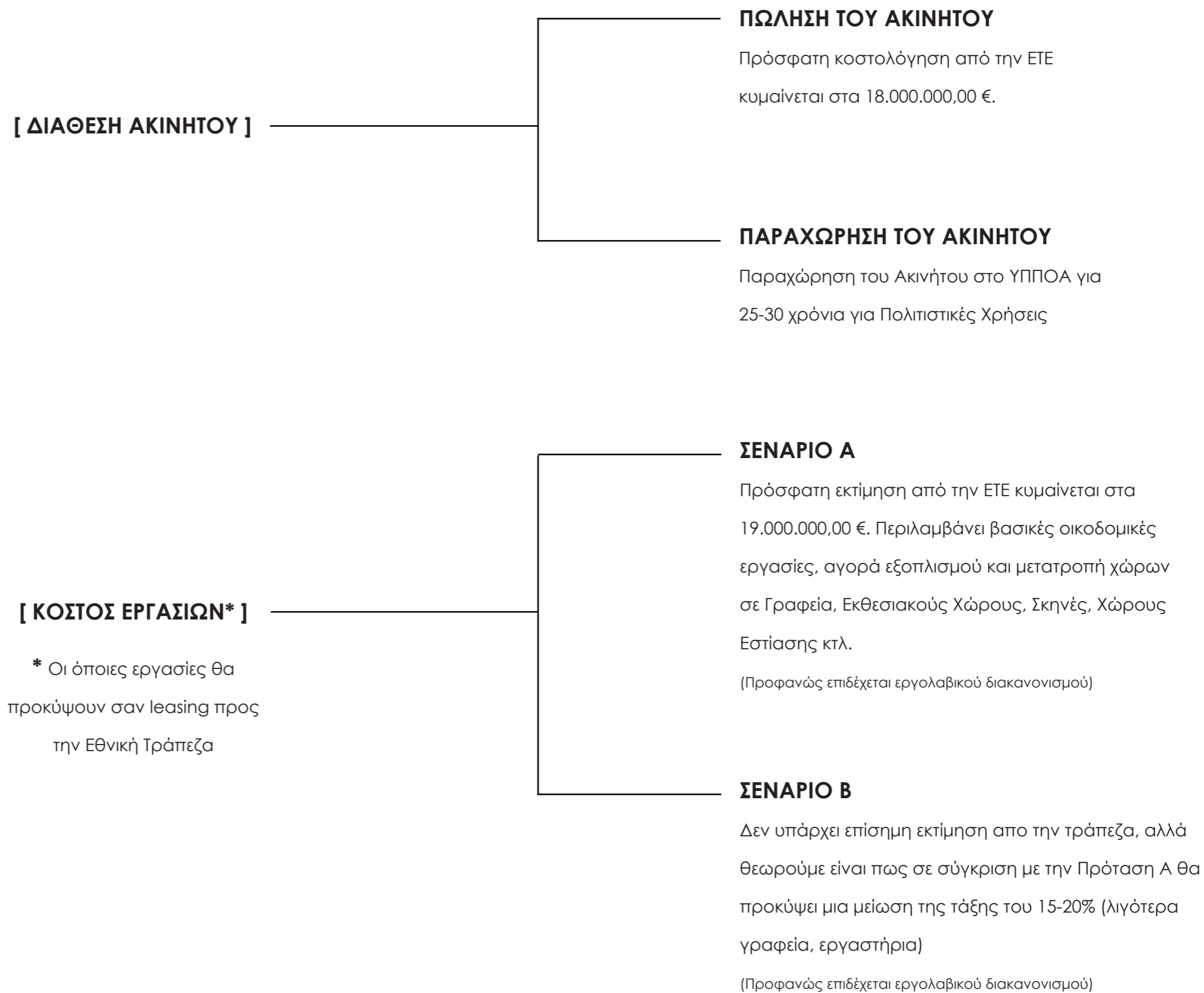


Πρόκειται για την λύση που ακολουθείται τώρα στα πλαίσια λειτουργίας του Φεστιβάλ Αθηνών. Δεν είναι σε καμία περίπτωση η ενδεδειγμένη λύση. Ελλείπει άλλων αποφάσεων ωστόσο είναι μια αναγκαία επιλογή.

Το ζήτημα της Υπόγειας Στάθμευσης έχει προταθεί σε προηγούμενο στάδιο και θα αποτελούσε λογική επιλογή, ωστόσο κατόπιν συζητήσεων με την Αρχαιολογική Υπηρεσία κρίνεται λάνθασμένη καθώς η πιθανότητα να βρεθούν αρχαιότητες είναι πολύ μεγάλη.



Το σενάριο της εκτός οικοπέδου λύσης είναι σαφώς το βέλτιστο και το πλέον ενδεδειγμένο. Η πληθώρα άδειων οικοπέδων στην περιοχή θα καθιστούσε μια τέτοια επιλογή και ρεαλιστική - είτε στο σενάριο υπαίθριας στάθμευσης, είτε στο σενάριο κατασκευής σταθμού αυτοκινήτων





ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ

ΙΟΥΝΙΟΣ 2016