

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΚΡΙΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΡΓΟ "ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΣ
ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΤΗΣ ΔΕΗ Α.Ε. ΣΤΟ Ν. ΦΑΛΗΡΟ ΔΗΜΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ, Υ.Σ.Ο.Φ.
Ο.Τ. 25 ΚΑΙ Α.Η.Σ. Ο.Τ. 28**

Σήμερα στις 30.11.2017 η πενταμελής κριτική επιτροπή η οποία συστάθηκε με την ΔΥΣ/4771/12.9.2017, σχετική έγκριση Δ/ντή Υπηρεσιών-Στέγασης και δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 486/5.10.2017 αποτελούμενη από τους :

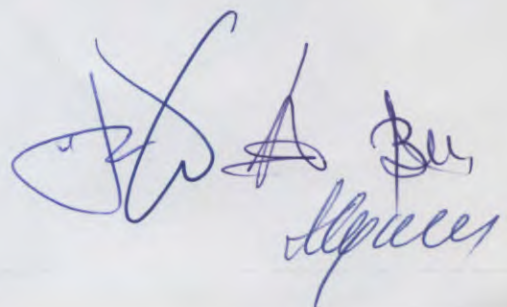
- Τουρνικιώτη Παναγιώτη Κριτή εκ προσωπικοτήτων, Αρχιτέκτων Μηχανικός Καθηγητής Σχολής Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ
- Νικολάου Δημήτρα Τακτικό μέλος Αρχιτέκτων μηχανικός αναπληρώτρια καθηγήτρια Σχολής Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ
- Μπασκόζο Βασίλη Αναπληρωματικό μέλος Αρχιτέκτων Μηχανικός ελεύθερος επαγγελματίας
- Λεφάκη Στυλιανή Αναπληρωματικό μέλος Αρχιτέκτων Μηχανικός ελεύθερος επαγγελματίας
- Μελισσάρη Βασιλική αναπληρώτρια κριτής εκπρόσωπος της ΔΥΣ Αρχιτέκτων Μηχανικός

συγκλήθηκε σε σώμα και ομόφωνα όρισε Πρόεδρο τον κο Τουρνικιώτη Παναγιώτη.

Η Επιτροπή προέβη στην αποσφράγιση των έντεκα (11) υποβληθέντων προτάσεων και μετά την προκαταρκτική εξέτασή τους ως προς την πληρότητα των στοιχείων συμμετοχής τους, διαπίστωσε ότι όλες είναι τυπικά αποδεκτές.

Στη συνέχεια η Επιτροπή αφού εξέτασε αναλυτικά τις έντεκα (11) προτάσεις και συζήτησε εκτενώς για τους σκοπούς και το αντικείμενο του διαγωνισμού σε σχέση με το φυσικό και αστικό περιβάλλον, το οποίο επισκέφθηκε, επεξεργάστηκε τα κριτήρια αξιολόγησης με βάση τα οποία εκφράστηκαν στο συνημμένο σκεπτικό αξιολόγησης και κατόπιν έγιναν διαδοχικές ψηφοφορίες.

Η Επιτροπή συμφώνησε ότι οι περισσότερες προτάσεις ήταν υψηλού επιπέδου αν και δεν αντιμετώπισαν με ανάλογο τρόπο το σύνθετο αντικείμενο του διαγωνισμού. Δεδομένου ότι πρόκειται για διαγωνισμό ιδεών μέσα από τον οποίο ο αγωνοθέτης θα επεξεργαστεί τις οριστικές επιλογές του για τη συνδυασμένη προστασία των διατηρητέων κτιρίων και την οικοδόμηση νέου κτιρίου γραφείων, η Επιτροπή προτείνει να αξιολογηθούν συγκριτικά τα στοιχεία των επιλεγμένων προτάσεων, για να συμβάλουν κατ' αναλογία στο στρατηγικό σχεδιασμό στο ιστορικά και πολεοδομικά κρίσιμο πεδίο του Α.Η.Σ. ΦΑΛΗΡΟΥ. Για να μπορέσει να συμβεί αυτό, η Επιτροπή προτείνει ομοφώνως να συνταχθεί ολοκληρωμένη τεκμηρίωση του ιστορικού αποθέματος του Α.Η.Σ. ΦΑΛΗΡΟΥ και των πολεοδομικών συσχετισμών του με το φυσικό, ιστορικό και αστικό περιβάλλον, με στόχο να επιτευχθεί η αστική ανάπτυξη στη σύγκλιση του Κηφισού και των Μακρών Τειχών, της οικιστικής και βιομηχανικής περιοχής και των αξόνων υπερτοπικής κυκλοφορίας. Η τεκμηρίωση αυτή θα συμβάλει στη συγκρότηση του στρατηγικού σχεδιασμού, στον οποίο θα ενταχθούν το πολιτιστικό συγκρότημα των διατηρητέων κτιρίων και το νέο κτίριο των κεντρικών γραφείων της ΔΕΗ. Α.Ε.



Η Κριτική Επιτροπή μετά από ψηφοφορίες, προέκρινε για κρίση έξι (6) προτάσεις, τις οποίες κατέταξε κατά σειρά ως εξής :

- 16121701AZ (1)
- ΧΧ02771770 (2)
- LG07975011 (3)
- M12345678Y (4)
- ΑΕ19244291 (5)
- CV14249108 (6)

Η Κριτική Επιτροπή προτείνει να δοθούν τρία (3) βραβεία ως εξής :

- 16121701AZ (Α' ΒΡΑΒΕΙΟ)
- ΧΧ02771770 (Β' ΒΡΑΒΕΙΟ)
- LG07975011 (Γ' ΒΡΑΒΕΙΟ)

και τρεις (3) έπαινοι, με την ακόλουθη σειρά :

- M12345678Y (4)
- ΑΕ19244291 (5)
- CV14249108 (6)

Τέλος η Επιτροπή προέβη στην αποσφράγιση των φακέλων για την εξακρίβωση της ταυτότητας των συντακτών των προτάσεων προς βράβευση, με τη σειρά που κατέχουν στη γενική κατάταξη και διαπίστωσε την τήρησή τους, ως προς τις απαιτήσεις της προκήρυξης.

Η ΚΡΙΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Τουρνικιώτης Παναγιώτης

Νικολάου Δήμητρα

Μπασκόζος Βασίλης

Λεφάκη Στυλιανή

Μελισσάρη Βασιλική

Συνημμένα :

- ΣΚΕΠΤΙΚΟ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

ΣΚΕΠΤΙΚΟ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ

1. SV23102421

Ενδιαφέρουσα περιβαλλοντική/ βιοκλιματική προσέγγιση των νέων κτιρίων, με έμφαση στη μορφολογική σύνθεση, αλλά σε βάρος της λειτουργικής οργάνωσης. Ανεπαρκής διαχείριση των σχέσεων με τα φυσικά και αστικά όρια προς τον Κηφισό/Μοσχάτο και κυρίως προς την Πειραιώς /Μακρά Τείχη, όπου ορθώνεται διαφραγματικά υψηλό και επίμηκες κτίριο. Το συγκρότημα αναπτύσσει εσωστρέφεια σε απόσταση από κρίσιμους στόχους του διαγωνισμού.

2. 57119175FC

Ανήσυχη μορφολογική επεξεργασία σε ένα σύνθετο φυσικό και αστικό περιβάλλον με ισχυρά όρια και επιθυμητά πολιτιστικά κατάλοιπα. Το βορειοανατολικό κτίριο υψώνει όγκο μεγάλης κλίμακας στο δύσκολο σημείο συνάντησης του Κηφισού, του Ηλεκτρικού, της Εθνικής οδού και των Μακρών Τειχών, εμποδίζοντας περισσότερο παρά ανοίγοντας τη σχέση του συγκροτήματος με την πόλη. Προσπάθεια διαχείρισης της πορώδους επικοινωνίας του κτιρίου με τον περιβάλλοντα χώρο και την πόλη με την επεξεργασία του ελεύθερου χώρου του συγκροτήματος. Αξιόλογη η λειτουργική επίλυση των κατόψεων.

3. ΧΧ02771770

Ολοκληρωμένη πολεοδομική και αρχιτεκτονική προσέγγιση, που φιλοδοξεί να ανταποκριθεί στους στόχους του διαγωνισμού. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η σύνδεση του συγκροτήματος με τον αστικό ιστό, ιδιαιτέρως προς την Πειραιώς καθώς και η αντιμετώπιση του φωτός ως πρωτεύοντος συνθετικού και συμβολικού στοιχείου. Ενδιαφέρον έχει επίσης ο περιβαλλοντικός σχεδιασμός και η έντεχνη επεξεργασία της αρχιτεκτονικής γλώσσας. Υπάρχουν επιφυλάξεις για την κλίμακα των νέων εγκαταστάσεων, την επιλογή των στεγάστρων ως στοιχείο ένταξης και τη σχέση του συγκροτήματος με τον Κηφισό.

4. 16121701AZ

Σαφής επιλογή δύο διακριτών πεδίων ενδιαφέροντος σε επίπεδο αστικής ένταξης με συγκέντρωση του όγκου των γραφείων σε ένα ΟΤ και ανάπτυξη δημοσίου αστικού πάρκου ενοποίησης των προστατευόμενων αστικών κτιρίων. Το αστικό πάρκο, όπως προτείνεται στο ΟΤ.28, προσφέρει δυνατότητες ανάδειξης της ιστορίας του Α.Η.Σ. και της βιομηχανικής αρχιτεκτονικής του εξασφαλίζοντας την ανεξάρτητη λειτουργία της Διοίκησης και των Τεχνικών Υπηρεσιών (Τεύχος 1 άρθρο 3 & 3.2 της προκήρυξης, σελ. 5), επιτρέπει τη διατήρηση της ιστορικής μνήμης και τη

σύνδεση με τη μελλοντική ζώνη ανάπτυξης και αρχαιολογικής σημασίας της οδού Πειραιώς.

Η συγκέντρωση των νέων εγκαταστάσεων στο ΟΤ 25 δημιουργεί μεν ένα μεγάλο κτιριακό όγκο, τον οποίον όμως η πρόταση προσπαθεί να αποδομήσει διασπώντας τον σε τρεις ενότητες με διαμπερότητα μεταξύ τους. Η αρχιτεκτονική γλώσσα επιδιώκει να συμβάλει στην ανάδειξη του κτιρίου γραφείων σε τοπόσημο. Η προτεινόμενη συνέχεια της οδού Δ. Φαληρέως εντείνει το συσχετισμό με τον περιβάλλοντα αστικό ιστό. Η διαχείριση των συγκοινωνιακών υποδομών, των προσπελάσεων και των χώρων στάθμευσης χαρακτηρίζεται από σαφήνεια και ορθολογισμό. Η πρόταση διακρίνεται, συγκριτικά με τις υπόλοιπες υποβληθείσες, για την ευκολία και οικονομία κατασκευής και συντήρησης, σύμφωνα με το 4^ο κριτήριο του άρθρου 11 της Προκήρυξης (Τεύχος 1, σελ. 12).

5. CV14249108

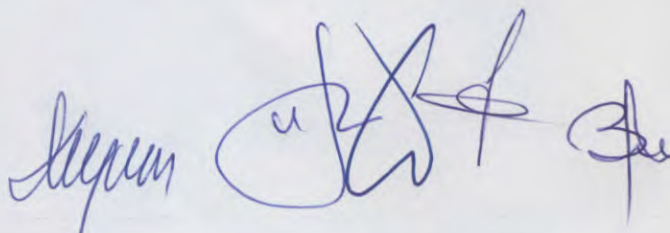
Ενδιαφέρουσα πολεοδομική ανασύνθεση του πορώδους ανάμεσα στο βιομηχανικό παρελθόν και την αρχαιότητα των Μακρών Τειχών με υπέρβαση του ορίου των σιδηροδρομικών γραμμών. Η χωροθέτηση των κτιρίων γραφείων σε ένα όγκο στο ΟΤ 25 αφήνει ελεύθερο το ΟΤ 28 προσφέροντας τη δυνατότητα ανάδειξης του ιστορικού χώρου. Η διάρθρωση του κτιριακού όγκου των γραφείων και των υπαίθριων και ημιυπαίθριων χώρων των νέων εγκαταστάσεων φαίνεται να στοχεύουν περισσότερο στο να εισάγουν μια συμβολική χειρονομία και λιγότερο στη λειτουργική επίλυση των προτεινομένων χρήσεων και την επεξεργασία των κτιριακών όγκων και των γενικότερων διαμορφώσεων.

6. VA13572468

Σε ένα σύνθετο φυσικό και αστικό περιβάλλον η πρόταση τοποθετεί στην αρχή της επίλυσης ένα μεταλλικό «μορφοδότη-φορέα». Σε σχέση με τις κτιριακές δομές που αυτός λαμβάνει, τα στοιχεία προσβάσεων και ανάδειξης του υπαίθριου χώρου των προστατευόμενων κτιρίων έχουν επικουρικό χαρακτήρα. Ένα συμπαγές κτίριο μεγάλης κλίμακας τοποθετείται διαφραγματικά ανάμεσα στα διατηρητέα κτίρια και τα όρια Κηφισού και Μακρών Τειχών, υπερτονίζοντας τον «αποκλεισμό» από τη βορειοδυτική πλευρά του συγκροτήματος. Η αρχιτεκτονική και μορφολογική επεξεργασία δεν αναδεικνύουν επαρκώς τις ποιότητες του ιστορικού χώρου.

7. LG07975011

Ενδιαφέρουσα περιβαλλοντική προσέγγιση και διερεύνηση των σχέσεων μεταξύ του υπό μελέτη συγκροτήματος και της γειτνιάζουσας οικιστικής περιοχής με την εισαγωγή μιας «αστικής» κλίμακας για την επίλυση ενός απαιτητικού κτιριολογικού προγράμματος. Η κατανομή των κτιριακών όγκων και κυρίως η δόμηση της βορειοανατολικής γωνίας του ΟΤ 28 δημιουργεί ερωτήματα ως προς τη σχέση του ιστορικού χώρου με την προς ανάπτυξη ζώνη της Πειραιώς, τον Κηφισό και τους εν δυνάμει αρχαιολογικούς χώρους προς το βόρειο όριο, καθώς και για την



αντιμετώπιση του υπερτοπικής σημασίας ιστορικού τόπου ως οικιστική νησίδα.

Η εναλλαγή υπαίθριων και κλειστών χώρων είναι εξ ίσου ενδιαφέρουσα, αλλά μεριμνά περισσότερο για την ένταξη του συνόλου στην οικιστική περιοχή που εκτείνεται στα νότια και νοτιοδυτικά του και λιγότερο για την ένταξη των νέων εγκαταστάσεων στο περιβάλλον των διατηρητέων ιστορικών κτιρίων, την ενίσχυση της παρουσίας των προστατευόμενων κατασκευών και το συσχετισμό του χώρου με την πολλαπλών φάσεων ιστορία του τόπου. Στα προτερήματα της πρότασης συγκαταλέγονται οι σχέσεις διαφάνειας, αδιαφάνειας και διαπερατών ορίων μεταξύ κτιριακών όγκων και διακεκριμένων περιοχών καθώς προσφέρουν πολλαπλές δυνατότητες χειρισμού του φωτός και της σκιάς.

8. 123X56789D

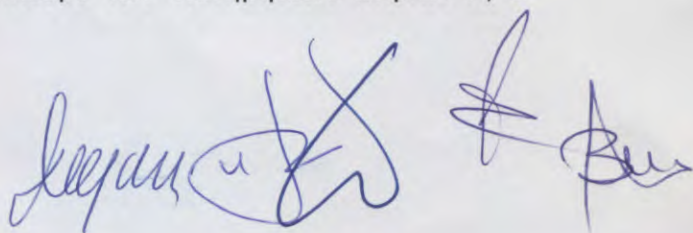
Παρότι η πρόταση αντιλαμβάνεται καλά τη «συνύπαρξη ετερογενών ιστορικών δομικών ιχνών» και υπερτοπικών αστικών κινήσεων, δεν επιτυγχάνει την άμβλυση των «ρηγματώσεων» που επιδιώκει αλλά σε ένα βαθμό τις ενισχύει, ιδίως στη βόρεια πλευρά. Ο σφικτός εναγκαλισμός των προστατευόμενων κτιρίων με χαμηλής κλίμακας νέα κτίρια επιτυγχάνει μια διασπορά κτιριακών όγκων, αλλά σε βάρος του ιστορικού αποθέματος και του υπαίθριου χώρου.

9. TA04280221

Η χωροθέτηση δύο ανεξάρτητων κτιρίων στα δυτικά και στα νότια είναι μια επιλογή που αφήνει χώρο για την ανάδειξη των προστατευόμενων κτιρίων και του εγγύτερου περιβάλλοντός τους. Η μορφολογική επεξεργασία των κτιριακών όγκων και του περιβλήματός τους είναι ιδιαίτερη, αλλά προκαλεί ταυτόχρονα πολλές αμφιβολίες καθώς στα κτίρια αυτά έχει επικεντρωθεί το μεγαλύτερο μέρος της πρότασης αφήνοντας σε δεύτερη μοίρα τη διαμόρφωση του υπαίθριου χώρου και των σχέσεων με το φυσικό, αστικό και ιστορικό περιβάλλον.

10.M12345678Y

Η πρόταση ενσωματώνει το διατηρητέο συγκρότημα λαμβάνοντας υπόψη, ενισχύοντας και επεκτείνοντας προς το αστικό περιβάλλον του Ν. Φαλήρου τα βιομηχανικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά του ιστορικού συνόλου, με τρόπο που εισάγει μια ενδιαφέρουσα αλληλοδιείσδυση του ιστορικού χώρου στη γειτνιάζουσα περιοχή κατοικίας. Λαμβάνει επίσης υπόψη της τον υπερτοπικό χαρακτήρα του νέου συνόλου καθώς και τη σχέση του με την ιστορική, εγκιβωτισμένη πλέον, κοίτη του Κηφισού και τη σημερινή εικόνα του υπερκείμενου οδικού άξονα, προτείνοντας την υπέρβασή του και την δημιουργία εισόδου εξ ανατολών. Υπάρχουν επιφυλάξεις ως προς τον χειρισμό αυτό, την ανάπτυξη και την κλίμακα του προτεινόμενου φράγματος προς την βορειοανατολική γωνία συνάντησης του ΟΤ 28 με τον Ηλεκτρικό και τη ζώνη της οδού Πειραιώς, καθώς και με τη θέση της περικλειστής πλατείας στη βόρεια πλευρά των διατηρητέων κτιρίων Α, Β



και Γ εις βάρος μάλιστα σημαντικών διατηρητέων υπαίθριων μηχανολογικών υποδομών.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η προτεινόμενη κλίμακα και μορφή του κτιρίου στο ΟΤ 25 η οποία συνδιαλέγεται με επιτυχή τρόπο με τα διατηρητέα κτίρια, η επεξεργασία των κτιριακών όγκων με την αναδίπλωση του εδάφους και την δημιουργία ενός συστήματος βατών πλατωμάτων και η επιλογή των υλικών με στόχο την εφαρμογή αρχών βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής.

11.ΑΕ192344291

Η πρόθεση δημιουργίας ενός κοινωνικού, αρχιτεκτονικού και πολεοδομικού οικοσυστήματος που να συνθέτει τους «ανόμοιους οργανισμούς» του συγκροτήματος είναι ενδιαφέρουσα και ικανοποιητικά επεξεργασμένη, ιδιαίτερα προς την πλευρά της κοίτης του Κηφισού, όπου διαφαίνεται η προσπάθεια αποκατάστασης της ιστορικής σχέσης του συγκροτήματος με το νερό και η πρόθεση επαναφοράς χαρακτηριστικών του με σύγχρονο τρόπο, όπως η ανεμογεννήτρια στη θέση της ιστορικής καμινάδας. Η πρόταση των ενδιάμεσων εσωτερικών κήπων συμβάλει στον ολοκληρωμένο βιοκλιματικό σχεδιασμό. Το σύνολο αστικοποιείται και συνδέεται μερικώς με το περιβάλλον του αλλά λόγω της έντονης και καταναγκαστικής κυκλικής διαμόρφωσης χάνει ένα μέρος από το δυνητικό αστικό πάρκο του και αλλοιώνει λόγω μορφολογικών συμβιβασμών βασικά χαρακτηριστικά του ιστορικού βιομηχανικού χώρου.

Η ΚΡΙΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Τουρνικιώτης Παναγιώτης

Νικολάου Δήμητρα

Μπασκόζος Βασίλης

Λεφάκη Στυλιανή

Μελισσάρη Βασιλική