



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ
ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Ταχ. Δ/ση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κωδ. : 11523
Πληροφορίες : Δ. Ματσούκα
Τηλέφωνο : 213-1515-236
e-mail : daoka@prv.ypeka.gr

ΠΡΟΣ: Δήμο Μαραθώνος
Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών
Οινόης 6, 19007 Μαραθώνας
info@marathon.gr

ΚΟΙΝ: 1. ΥΔΟΜ Δήμου Μαραθώνος
Λεωφ. Γραμματικού 15, 19007
ydom@marathon.gr
2. Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής
Π.Ε. Ανατολικής Αττικής
Φειδιππίδου 22β, 153 51 Παλλήνη
liogasnikos@gmail.com
3. Γραφείο Δημάρχου Μαραθώνος
Λ. Μαραθώνος 104
Νέα Μάκρη, 19005
mayor@marathon.gr
4. Δουρίδας Ιωάννης
Κ. Χατζηιωάννου 6, 115 24 Αθήνα
gdouridas@rctech.gr

ΘΕΜΑ : Διαβίβαση αιτιολογικής έκθεσης σχετικά με τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων, περιορισμών δόμησης και χρήσης σε ακίνητο όπου βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο του πρώην εργοστασίου PORCELANA, στη Ν. Μάκρη Δήμου Μαραθώνος, ιδιοκτησίας Δήμου Μαραθώνος.

ΣΧΕΤ.: Η με αριθ. πρωτ. 26837/18.3.2022 αίτηση του μηχανικού Δουρίδα Ιωάννη.

Σας κοινοποιούμε αιτιολογική έκθεση για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων, περιορισμών δόμησης και χρήσης σε ακίνητο όπου βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο του πρώην εργοστασίου PORCELANA, στη Ν. Μάκρη του Δήμου Μαραθώνος, φερόμενης ιδιοκτησίας Δήμου Μαραθώνος και παρακαλούμε να τηρήσετε τη διαδικασία που ορίζεται από τις διατάξεις της παρ. 3 (εδάφιο α) του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α) και ειδικότερα:

- Έγγραφο ενημέρωση της ΔΑΟΚΑ/ΥΠΠΕΝ για την παραλαβή της αιτιολογικής έκθεσης.
- Ανάρτηση της αιτιολογικής έκθεσης στο δημοτικό κατάστημα και στο διαδίκτυο.
- Δημοσίευση σχετικής ενημερωτικής πρόσκλησης για την ανάρτηση προς τους ενδιαφερόμενους σε μια τοπική εφημερίδα, εάν εκδίδεται, ή σε μια εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού.
- Τοιχοκόλληση της ενημερωτικής πρόσκλησης στο υπόψη ακίνητο.

Επίσης, παρακαλούμε να μας στείλετε όλα τα αποδεικτικά δημοσιοποίησης της παρούσης, βάσει των ανωτέρω.

Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΑΟΚΑ

Συνημμένα:
Αιτιολογική Έκθεση

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ**

Εισηγητής: Δήμητρα Ματσούκα

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων, περιορισμών δόμησης και χρήσης σε ακίνητο όπου βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο του πρώην εργοστασίου PORCELANA, στη Ν. Μάκρη Δήμου Μαραθώνος, ιδιοκτησίας Δήμου Μαραθώνος.

Α. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ – ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Α.1. Διαδικασία εισαγωγής του θέματος στη Δ/ση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων / ΥΠΕΝ

Το θέμα περιήλθε στη Διεύθυνσή μας με την υπ' αριθ. πρωτ. 26837/18.3.2022 αίτηση του μηχανικού Δουρίδα Ιωάννη για τις ενέργειές μας, στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6, παρ. 3.γ) του Ν. 4067/2012:

γ) Για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ή την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, μπορούν να ορίζονται με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνθέτουν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.



Α.2. Σύντομη περιγραφή του θέματος

Πρόκειται για καθορισμό όρων δόμησης και χρήσης σε ακίνητο στο Ο.Τ. 638Α της Ν. Μάρκης (Δ. Μαραθώνα), ιδιοκτησίας Δήμου Μαραθώνα, εμβαδού 38.943,51 τ.μ. Στο ακίνητο βρίσκονται δύο κτίσματα, εκ των οποίων το ένα (πρώην εργοστάσιο Porcelana), εμβαδού 3.399,65 τ.μ. είναι

χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο (Υ.Α. 31268/6960/20.11.98 - ΦΕΚ 1017 Δ). Στο κτίριο στεγαζόταν έως το 1969 η εταιρεία PORCELANA, κατασκευής ειδών πορσελάνης για τις ανάγκες της ΔΕΗ και του ΟΤΕ. Το δεύτερο κτίριο, διώροφο και μη διατηρητέο, χρησίμευε αρχικά ως κατοικία του ιδιοκτήτη της Porcelana και σήμερα στεγάζει λαογραφικό μουσείο. Η μελέτη αποσκοπεί στην αποκατάσταση και αξιοποίηση του εγκαταλελειμμένου βιομηχανικού κτιρίου, καθώς και στη λειτουργική και θεματική ενοποίηση των δύο υφιστάμενων κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου, με σκοπό τη δημιουργία ενός Πολυθεματικού Πολιτιστικού Κέντρου.

A.2. Έγκριση Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής

Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ΠΕ Ανατολικής Αττικής, σύμφωνα με το πρακτικό της 06^{ης} Συνεδρίας, πράξη 17^η, ημέρα Τετάρτη 09/03/2022 και το υπ' αρ. 511405/04-02-2022/09.03.2022 έγγραφό του:

γνωμοδότησε ΘΕΤΙΚΑ κατά πλειοψηφία,

επειδή η συγκεκριμένη αρχιτεκτονική πρόταση, λειτουργικά, μορφολογικά, ογκοπλαστικά, αισθητικά και στα πλαίσια των πολεοδομικών μεγεθών που με ευθύνη του χρησιμοποιεί ο μελετητής ΕΝΤΑΣΣΕΤΑΙ αρμονικά στο οικιστικό περιβάλλον, στον αστικό ιστό, στην ογκοπλασία και μορφολογία της περιοχής και στον πολεοδομικό - αναπτυξιακό σχεδιασμό, μόνο με την προϋπόθεση ότι τηρούνται οι πολεοδομικές διατάξεις και οι διατάξεις των φορέων. Παράλληλα το Συμβούλιο παραπέμπει την υπόψη μελέτη προς κρίση στο αρμόδιο Κ.Ε.Σ.Α. με μέριμνα των αιτούντων, λόγω της ύπαρξης του διατηρητέου κτίσματος.

Μειοψήφησε το μέλος κ. Γρηγορόπουλος Αθανάσιος εκπρόσωπος του ΣΑΔΑΣ, ο οποίος :
Γνωμοδοτεί αρνητικά και κρίνει ότι σύμφωνα με το αρ. 3 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/11170/321 ΦΕΚ 313/Β/20 , και το αρ. 2, §3 και §4 της ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ48505/387 του ΦΕΚ 2239/Β/31-5-/21, ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ Η ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ...

Καταλήγοντας ότι:

«Θεωρώ και συνεκτιμώντας τις παραμέτρους του θέματος όπως υποβλήθηκαν και αναλύθηκαν στο Σ.Α. και συγκεκριμένα την σπουδαιότητα του έργου (μέγεθος και θέση), αλλά και την χρηματοδότηση του έργου από την Περιφέρεια και όχι από ΕΣΠΑ ή το Ταμείο Ανάκαμψης ή την συγχρηματοδότηση από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων ή να υλοποιείται μέσω ΣΔΙΤ, δεν μπορεί να εξαιρεθεί από την διενέργεια Αρχιτεκτονικού Διαγωνισμού, με άμεσο στόχο

- 1. Την επιλογή της καλύτερης Αρχιτεκτονικής πρότασης και*
- 2. Την καλύτερη δυνατή αντιμετώπιση του συγκεκριμένου έργου από αισθητικής, πολιτισμικής, περιβαλλοντικής ή βιοκλιματικής προσέγγισης, λειτουργικής ανάδειξης του συνόλου των κτιρίων (Διατηρητέου εργοστασίου και Λαογραφικού μουσείου) και τοπιακής επίλυσης και αξιοποίησης του περιβάλλοντος χώρου.»*

A.3. Αίτηση Δήμου Μαραθώνος για εξαίρεση από τη διενέργεια διαγωνισμού μελετών

Με το υπ' αρ. 4273/4.3.2022 έγγραφό του «Ο Δήμος Μαραθώνος αιτείται, από το ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ, την εξαίρεση από την διενέργεια διαγωνισμού μελετών, για την εκπόνηση της αρχιτεκτονικής μελέτης του έργου: ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ, ΠΡΩΗΝ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ PORCELANA. ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΔΙΩΡΟΦΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ, ΛΑΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΜΟΥΣΕΙΟΥ. ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΥ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ. ΚΟΠΗ 16 ΔΕΝΤΡΩΝ. ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΣΕ ΠΟΛΥΘΕΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ, επί της Λ. Μαραθώνος και επί των οδών Δημητριάδη, Κόλλια, Τριανταφυλλόπουλου και Ανοίξεως (Κ.Φ. 638Α), της Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνος.

Η σχετική εξαίρεση ζητείται σε εφαρμογή του άρθρου 3, της ΑΠΟΦΑΣΗΣ με Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑ/48505/38, που δημοσιεύεται στο ΦΕΚ 2239/31-05-2021...

- Για την εφαρμογή του άρθρου αυτού, στην παρούσα περίπτωση συντρέχουν οι ακόλουθοι λόγοι:
- Για το συγκεκριμένο έργο υπάρχει δωρεά μελέτης προς τον Δήμο, η οποία περιγράφεται από την κοινή υπουργική έγκριση του Υπουργείου Εσωτερικών και Οικονομικών της 20/04/2021 με α.π. 30477 και με τίτλο «Πράξη έγκρισης Σύμβασης δωρεάς, μεταξύ Δήμου Μαραθώνα και της Αστικής μη Κερδοσκοπικής Εταιρείας Πολιτιστικού και Κοινωνικού Έργου ΑΙΓΕΑΣ με διακριτό τίτλο «ΑΙΓΕΑΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΟΥΣ ΕΡΓΟΥ» με αντικείμενο την παροχή των απαραίτητων μελετών για την μετατροπή του πρώην εργοστασίου PORCELANA στη Νέα Μάκρη σε Πολιτιστικό Κέντρο του Δήμου Μαραθώνος.» Προηγουμένως, με την από 27/01/2021 υπ'αρ. 16/21 Απόφαση Ο.Ε., ο ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ έκανε αποδεκτή την αποδοχή της ως άνω Δωρεάς των απαραίτητων μελετών.
 - Η Περιφέρεια Αττικής έχει δεσμεύσει ποσό ύψους 8.000.000 € για την υλοποίηση του έργου. Το παραπάνω ποσό έχει εγκριθεί σύμφωνα με την ΑΠΟΦΑΣΗ υπ' αριθμ. 177/2021 της Περιφέρειας Αττικής με ΚΑΕ 9771.05.003 με φορέα αρμοδιότητας την Περιφέρεια Αττικής και φορέα υλοποίησης τον Δήμο Μαραθώνος».

A.4. Παράθεση ισχύοντος θεσμικού πλαισίου – όροι δόμησης

- Το κτίριο του παλαιού εργοστασίου (με την καμινάδα του) έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την Υ.Α. 31268/6960/20.11.98 (ΦΕΚ 1017 Δ) «περί χαρακτηρισμού ως διατηρητέου του κτιριακού συγκροτήματος του πρώην εργοστασίου κατασκευής πορσελάνης που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Μαραθώνος εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Ν. Μάκρης (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού», με το εξής περιεχόμενο:
 1. **«Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτιριακό συγκρότημα του εργοστασίου κατασκευής πορσελάνης, καθώς και η καμινάδα του, που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Μαραθώνος εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ν.Μάκρης (Ν.Αττικής), φερόμενο ως ιδιοκτησία της ΕΤΒΑ,...**
 2. **Διατηρητέο χαρακτηρίζεται το αρχικά εκάστοτε κτίριο, όπως και οι εναρμονιζόμενες με αυτό μεταγενέστερες προσθήκες, όχι όμως και τα πάσης φύσεως καθ' ύψος ή κατ' επέκταση υπάρχοντα προσκτίσματα, που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο. Ο καθορισμός των προσκτισμάτων που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο πραγματοποιείται από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ). (νυν ΣΑ)**
 3. **Στο κτίριο που χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο, απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή τόσο των επιμέρους αρχιτεκτονικών ή καλλιτεχνικών διακοσμητικών στοιχείων του όσο και του κτιρίου συνολικά, πλην των προσκτισμάτων ή των στοιχείων του κτιρίου τα οποία η ΕΠΑΕ έχει γνωμοδοτήσει για την αφαίρεσή τους.**
 4. **Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση, και η εσωτερική διαρρύθμιση του κτιρίου που χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του κτιρίου και δε θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία του...**
 6. **... με σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) επιτρέπονται προσθήκες κατ' επέκταση διατηρητέου κτιρίου περιορισμένων διαστάσεων εφόσον κριθούν απαραίτητες για τη λειτουργική εξυπηρέτηση του κτιρίου...**
 8. **Για κάθε επέμβαση στο εξωτερικό και εσωτερικό του κτιρίου απαιτείται η έγκριση της ΕΠΑΕ» (νυν ΣΑ).**
- Με το από 28.3.2000 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 218 Δ) «περί τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του δήμου Νέας Μάκρης (Ν. Αττικής) και επιβολή προκηπίου» έγινε ο καθορισμός χώρου πολιτιστικών λειτουργιών στο τμήμα του Ο.Τ. 638 που βρίσκεται το κτιριακό συγκρότημα του πρώην εργοστασίου.

- Όροι δόμησης - Αρτιότητα

ΝΕΑ ΜΑΚΡΗ - 5η Γειτονία, Τομέας Α'

Δ/γμα ρυμοτομίας: 14-06-1989 (Φ.Ε.Κ. 428/Δ/1989)

Απόφαση κύρωσης της Πράξης Εφαρμογής : 13007 / 2215 / 2002

ΕΛΑΧΙΣΤΑ: ΚΑΝΟΝΑΣ

ΠΑΡΕΚΛΙΣΕΙΣ

ΠΡΟΣΩΠΟ: 18 μ.
ΕΜΒΑΔΟΝ: 700 τ.μ.

ΠΡΟ 16/06/1989: ΠΡΟΣΩΠΟ: 7 μ.
ΕΜΒΑΔΟΝ: 150 τ.μ.

Προκύπτουσα από την Π.Ε.,
ή προερχόμενα από εισφορές άρθρου 8 Ν.1337/83:
ΠΡΟΣΩΠΟ: 7 μ.
ΕΜΒΑΔΟΝ: 150 τ.μ.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ: 0,6

ΚΑΛΥΨΗ: 40 %

ΥΨΟΣ: 4,5 μ. + 1,5 μ. στην περίπτωση κατασκευής στέγης (μέγιστη κλίση στέγης 30%)

Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτηρίου σε pilotis.

Απαιτείται έγκριση της ΕΠΙΑΕ για τα εχόντα προσώπο στη Λ. Μαραθίνος

Φ.Ε.Κ. 428/Δ/1989, Φ.Ε.Κ. 276/Δ/1985, Φ.Ε.Κ. 1017/Δ/1998, Φ.Ε.Κ 218/Δ/2000, Φ.Ε.Κ. 396/Α.Α.Π/2009

ΕΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ:

1) ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ
ΚΑΛΥΨΗ: 30%
ΔΟΜΗΣΗ 0,5
ΥΨΟΣ: 10 μ.

2) ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ-ΛΥΚΕΙΟΥ, ΑΘΛΗΤΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ
ΚΑΛΥΨΗ: 15%
ΔΟΜΗΣΗ 0,2
ΥΨΟΣ: 12 μ.

3) ΚΛΕΙΣΤΟΥ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ
ΚΑΛΥΨΗ: 30%

B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ

Περιγραφή ακινήτου και μελέτης

Σύμφωνα με την από Μαρτίου Φεβρουαρίου 2022 Τεχνική-αιτιολογική έκθεση του μηχανικού, Ιωάννη Δουρίδα, με τίτλο «Αποκατάσταση διατηρητέου ισογείου κτιρίου με υπόγειο, πρώην εργοστασίου PORCELANA, αποκατάσταση υφιστάμενου διωρόφου κτιρίου με υπόγειο, λαογραφικού μουσείου, διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου και χώρου στάθμευσης, κοπή 16 δέντρων, μετατροπή συνολικού συγκροτήματος σε πολυθεματικό πολιτιστικό κέντρο» :

1.0 ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΣΤΟΧΟΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Το ακίνητο, στο οποίο αναφέρεται η παρούσα ΤΕΧΝΙΚΗ – ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ, εντάσσεται στο οικοδομικό τετράγωνο Κ.Φ. 638Α, της δημοτικής ενότητας Νέας Μάκρης, του δήμου Μαραθώνα με πρόσωπο επί της λεωφόρου Μαραθίνος και περικλείεται από τις οδούς Δημητριάδη, Λυκείου, Κόλια, Τριανταφυλλόπουλου & Ανοιξέως.

Αποτελείται από γήπεδο εμβαδού 38.943,51m², επί του οποίου έχουν κατασκευασθεί ένα εργοστάσιο συνολικής επιφανείας 3975,17m² (3399,65m² Ισόγειο και 575,52m² Υπόγειο) και ένα διώροφο κτίσμα συνολικού εμβαδού 653,98m² (92,23m² Υπόγειο, 396,92m² Ισόγειο και 164,83m² 1ος Όροφος).

Στο εργοστάσιο, το οποίο σήμερα είναι εγκαταλελειμμένο, στεγαζόταν έως το 1969 η εταιρεία PORCELANA, κατασκευής ειδών πορσελάνης για τις ανάγκες της ΔΕΗ και του ΟΤΕ. Το διώροφο κτίσμα χρησίμευε αρχικά ως κατοικία του Χαρίτωνα Τριανταφυλλόπουλου, ιδιοκτήτη της PORCELANA. Σήμερα στεγάζει λαογραφικό μουσείο.

Το ακίνητο ανήκει πλέον στον Δήμο Μαραθώνα. Στόχο της Δημοτικής Αρχής Μαραθώνα αποτελεί η αποκατάσταση και αξιοποίηση του εγκαταλελειμμένου βιομηχανικού κτιρίου της Porcelana, καθώς και η λειτουργική και θεματική ενοποίηση των δύο υφιστάμενων κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου, με σκοπό τη δημιουργία ενός Πολυθεματικού Πολιτιστικού Κέντρου.

Το εγχείρημα των αναγκαίων μελετών υποστηρίζεται οικονομικά, ως χορηγία, από την ΑΜΚΕ ΑΙΓΕΑΣ των Αθανασίου και Μαρίνας Μαρτίνου.

2.0 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1952: Έτος κατασκευής του βιομηχανικού κτιρίου της PORCELANA από τον επιχειρηματία Χαρίτωνα Τριανταφυλλόπουλο. Το εργοστάσιο κατασκεύαζε ηλεκτρικούς μονωτήρες υψηλής και χαμηλής τάσης, καθώς και πυρίμαχα είδη, για τις ανάγκες κυρίως της ΔΕΗ και του ΟΤΕ. Αρχικά το οικοπέδο του ακινήτου είχε έκταση 48.589,51 m².

Δεν έχουν διασωθεί τα αρχεία των μελετών του ακινήτου.

1969: Η PORCELANA σταμάτησε την λειτουργία της και το ακίνητο εγκαταλείφθηκε.

- : Στη συνέχεια περιήλθε στην ιδιοκτησία της ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΕΤΒΑ).

1985: Σύμφωνα με το ΠΔ/24-05-1985 / ΦΕΚ 276/Δ/1985, εγκρίνεται τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο για τον καθορισμό χώρου για την ανέγερση Γυμνασίου – Λυκείου, σε τμήμα του γηπέδου (σε εκτός σχεδίου περιοχή της Ν. Μάκρης), εμβαδού 9.646,00 m², το οποίο αποσπάται από το ως άνω ακίνητο.

1989: Σύμφωνα με το ΠΔ/14-06-1989 / ΦΕΚ 428/Δ/1989, εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη της πολεοδομικής ενότητας 5 της Νέας Μάκρης, όπου εντάσσεται το υπ' όψιν ακίνητο.

1998: Σύμφωνα με την ΥΑ 20-11-1998 / ΦΕΚ 1017/Δ/1998, χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτιριακό συγκρότημα του πρώην εργοστασίου κατασκευής πορσελάνης, καθώς και η καμινάδα του, που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου της Ν. Μάκρης, φερόμενο ως ιδιοκτησία της ΕΤΒΑ, και καθορίζονται οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης αυτού. Φορέας της κήρυξης είναι το ΥΠΕΧΩΔΕ (Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων έργων).

Εκτός του χαρακτηρισμού αυτού παραμένει το διώροφο κτίσμα της οικίας του Χ. Τριανταφυλλόπουλου.

2000: Σύμφωνα με το ΠΔ/28-03-2000 / ΦΕΚ 218/Δ/2000, τροποποιείται το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Ν. Μάκρης και ειδικότερα, στο Ο.Τ. 638Α, με σκοπό τον καθορισμό χώρου πολιτιστικών λειτουργιών στο χώρο του υπ' όψιν ακινήτου.

2002: Με την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής της 5ης Π.Ε. Νέας Μάκρης, με την υπ' αριθμόν 13007/2215/2002 Απόφαση Νομάρχη Ανατολικής Αττικής, το ακίνητο περιέρχεται στην κυριότητα του ΔΗΜΟΥ ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ.

2009: Σύμφωνα με το ΦΕΚ 396/Α.Α.Π./2009, τροποποιούνται οι όροι δόμησης του Ο.Τ. Κ.Φ. 638Α, για την κατασκευή κλειστού γυμναστηρίου, σε τμήμα του υπ' όψιν ακινήτου συνολικής επιφανείας 3946,06m² και καθορίζεται η επιτρεπόμενη κάλυψη αυτού.

2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Υστερα από την απότμηση του τμήματος που αναφέρθηκε προηγουμένως, για την ανέγερση του κτιρίου ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ – ΛΥΚΕΙΟΥ (έχει ήδη κατασκευασθεί), με επιφάνεια 9.646,00 m², το απομένον εμβαδό του ακινήτου της PORCELANA ανέρχεται πλέον σε **38.943,51 m²**.

Το εργοστάσιο της PORCELANA αποτελείται από ισόγειο κτίριο, που αναπτύσσεται σε τρεις πτέρυγες.

Η ανατολική, ευρεία πτέρυγα έχει διαστάσεις 36.30m x 48.62m και εμβαδόν 1764,90m². Στην πτέρυγα αυτή υπήρχε το ξηραντήριο των μονωτήρων, ο χώρος εφυσάλωσης, η αίθουσα πρεσσαριστών ειδών, καθώς και η αίθουσα διακοσμήσεων. Η επικάλυψη της πτέρυγας αυτής επιτυγχάνεται με σύστημα επάλληλων κεκλιμένων μονόριχτων οροφών, από οπλισμένο σκυρόδεμα, που σχηματίζουν μια συνολική προιονωτή επιστέγαση, η οποία καλύπτεται με βυζαντινά κεραμίδια. Στις λοιπές πλευρές της επιστέγασης υπάρχουν σιδηρά υαλοστάσια, διακοπτόμενα από κάρναβο μεταλλικών καϊτιών, τα οποία διαχέουν άπλετο φυσικό φωτισμό στο εσωτερικό της πτέρυγας αυτής.

Στο βόρειο άκρο της ευρείας, ανατολικής πτέρυγας υπάρχει μικρός, σχετικά, χώρος υπογείου. Εδώ στεγαζόταν ο χώρος παρασκευής μάζης και εφυσάλωσης.

Η ενδιάμεση, νότια, πτέρυγα έχει σχήμα επίμηκες, με διαστάσεις 81,40m x 12,30m, καθώς και μία μικρή επέκταση στο ανατολικό άκρο αυτής με διαστάσεις 11,99m x 9,31m στην όψη της Α. Μαραθώνος. Το συνολικό εμβαδόν του χώρου αυτού είναι 1.112,84m². Κατά μήκος του άξονα του κύριου χώρου της πτέρυγας αυτής εκτείνεται κλίβανος-τούνελ, για την έψηση των μονωτήρων, κατασκευασμένος από συμπαγείς οπτόπλινθους και επενδεδυμένος εσωτερικά με πυρότουβλα. Στο ανατολικό άκρο του επιμήκους αυτού χώρου υπάρχουν, επίσης, δύο μικρότεροι ορθογώνιοι, θολωτοί περιοδικοί κλίβανοι, κατασκευασμένοι με τον ίδιο τρόπο. Η πτέρυγα στεγάζεται από δύο διαμήκεις πλάκες οπλισμένου σκυροδέματος που δημιουργούν ενδιάμεσο διάκενο, το οποίο επικαλύπτεται με υπερυψωμένη επιστέγαση. Με αυτό το τρόπο, δημιουργούνται δύο σειρές κατακόρυφων ανοιγμάτων (χωρίς κουφώματα) που επιτρέπουν τον άπλετο φυσικό φωτισμό και αερισμό της πτέρυγας αυτής.

Τέλος, η τρίτη, δυτική πτέρυγα, η οποία έχει επίσης επίμηκες σχήμα, αποτελείται από δύο τμήματα με διαστάσεις 17,18m x 10,79m και 31,30m x 10,75m και εμβαδά 185,44m² και 336,47m² αντίστοιχα. Το πρώτο τμήμα στέγαζε το μηχανοστάσιο του εργοστασίου και το δεύτερο, χαμηλότερο τμήμα αποτελούσε τις αποθήκες

πρώτων υλών. Η πτέρυγα αυτή επικαλύπτεται από δύο δίριχτες στέγες οπλισμένου σκυροδέματος, σε διαφορετικά ύψη.

Το εργοστάσιο διαθέτει φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αποτελούμενο από σύστημα υποστυλωμάτων, δοκών και πλακών, κυρίως.

Εξάιρεση αποτελεί η δυτική πτέρυγα, καθώς από τον τρόπο κατασκευής της τεκμαίρεται ότι έχει κατασκευασθεί σε δύο φάσεις. Το πρώτο τμήμα αυτής, αποτελεί συνέχεια της ενδιάμεσης νότιας πτέρυγας και διαθέτει φέροντα οργανισμό αποτελούμενο από σύστημα υποστυλωμάτων, δοκών και δίριχτη στέγη από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Το υπόλοιπο, βόρειο τμήμα της τρίτης πτέρυγας είναι πρόχειρα φτιαγμένο, με ανεπαρκή φέροντα οργανισμό, συντιθέμενο από τοιχοποιίες τσιμεντόλιθων, μη επαρκώς θεμελιωμένων, το οποίο επικαλύπτεται από μία λεπτή δίριχτη στέγη σκυροδέματος. Το τμήμα αυτό κρίνεται ότι πρέπει να καθαιρεθεί και να ανακατασκευασθεί, στο ίδιο ίχνος, όπως περιγράφεται και στην στατική μελέτη (βλ. κεφ. 7 ΣΤΑΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ).

Οι τοιχοποιίες που συμπληρώνουν το κτιριακό κέλυφος του συνολικού συγκροτήματος είναι κατασκευασμένες είτε από οπτόπλινθους, είτε από τσιμεντόλιθους, χαμηλής κατασκευαστικής ποιότητας. Στους τοίχους αυτούς υπάρχουν πολυάριθμα σιδηρά υαλοστάσια, με καΐτια, για τον φωτισμό, τον αερισμό και την πρόσβαση στα κτίρια.

Τα εσωτερικά δάπεδα του βιομηχανοστασίου είναι διαμορφωμένα από την εδαφόπλακα gross beton του κτιρίου.

Οι τοίχοι πλήρωσης, τα υποστυλώματα, οι δοκοί και οι κεκλιμένες οροφές φέρουν επιχρίσματα στο μεγαλύτερο μέρος της ανατολικής πτέρυγας του κτιρίου, ενώ είναι ανεπίχριστα στη νότια και δυτική πτέρυγα.

Ο φέρων οργανισμός, είτε είναι επιχρισμένος είτε ανεπίχριστος, είναι παντού ορατός στο εσωτερικό του κτιρίου, σαν μια «ακτινογραφία» ενός οργανικού σκελετού, αποτελώντας βασικό μορφολογικό στοιχείο.

Το κτίριο, λόγω της πολύχρονης, εδώ και 53 έτη, εγκατάλειψής του, έχει υποστεί σημαντικές φθορές, κυρίως λόγω διάβρωσης: αποκολλήσεις επιχρισμάτων, διάβρωση και διόγκωση οπλισμών, ρηγματώσεις στοιχείων πλήρωσης κ.λ.π. συναποτελούν τις κύριες φθορές.

Σε αρκετές θέσεις, όπου οι τοίχοι πλήρωσης έρχονται σε επαφή με τα φέροντα στοιχεία του κτιρίου, έχουν δημιουργηθεί ρωγμές, λόγω της ευκαμψίας του φέροντος οργανισμού.

Στο νοτιοανατολικό άκρο του ακινήτου παραμένει η καπνοδόχος του εργοστασίου της PORCELANA, κατασκευασμένη σε σχήμα κυλινδρικό με καθ' ύψος μείωση, από συμπαγείς οπτόπλινθους. Αν και άριστης κατασκευής η καπνοδόχος, ύψους 37,81m, παρουσιάζει ορατή απόκλιση από την κατακόρυφο, στο άνω τμήμα αυτής. Δευτερεύουσα καπνοδόχος, ύψους 10,45m, υπάρχει στην εσωτερική όψη της ανατολικής, ευρείας πτέρυγας. Η καπνοδόχος αυτή είναι επίσης κατασκευασμένη από συμπαγείς οπτόπλινθους.

Στον αυλόγυρο που δημιουργείται στο ενδιάμεσο χώρο των τριών κτιριακών πτερυγών της PORCELANA, διακρίνονται ίχνη μη αξιόλογων, δευτερευόντων προσκτισμάτων. Μικρά προσκτίσματα υπάρχουν και στο χώρο δίπλα στην κύρια καπνοδόχο του εργοστασίου.

Το διώροφο κτίριο που βρίσκεται στη βόρεια πλευρά του εργοστασίου αποτελούσε την κατοικία του ιδιοκτήτη της PORCELANA, Χαρίτωνα Τριανταφυλλόπουλου. Πρόκειται για κτίσμα εμβαδού 653,98τ.μ. (92,23τ.μ. Υπόγειο, 396,92τ.μ. Ισόγειο και 164,83τ.μ. 1ος Όροφος). Στο ισόγειο του κτιρίου αυτού στεγαζόταν το χημείο του εργοστασίου της PORCELANA. Σήμερα στο ισόγειο του κτιρίου στεγάζεται εν ενεργεία λαογραφικό μουσείο, με αντικείμενο τη διατήρηση της πολιτιστικής και πνευματικής κληρονομιάς των προσφύγων που ήρθαν από τη Μάκρη της Μικράς Ασίας το 1924. Ο όροφος στεγάζει γραφεία.

Το κτίσμα αυτό έχει φέροντα οργανισμό από λιθοδομές (στο υπόγειο και στο ισόγειο) επί των οποίων εδράζονται οι ενδιάμεσες πλάκες υπογείου και ισογείου. Στον 1ο όροφο έχει φέρουσα τοιχοποιία από τσιμεντόλιθους και οριζόντια πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος, η οποία φέρει τη δίριχτη ξύλινη στέγη του κτιρίου. Οι τοίχοι είναι επιχρισμένοι. Τα περισσότερα κουφώματα του κτιρίου είναι ξύλινα, ωστόσο κάποια κουφώματα είναι χαλύβδινα με καΐτια αντίστοιχα των κουφωμάτων του εργοστασίου, ενώ όσα έχουν αντικατασταθεί πιο πρόσφατα είναι κουφώματα αλουμινίου. Η εσωτερική κλίμακα είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα και επικαλύπτεται με μάρμαρα. Τα δάπεδα στο ισόγειο και τον 1ο όροφο είναι από μωσαϊκό. Στο νότιο άκρο της κτιριακής κάτοψης έχει διαμορφωθεί υπόγειος χώρος, στον οποίο υπάρχει πρόσβαση με κλίμακα αποκλειστικά από τον περιβάλλοντα χώρο.

Οι ακάλυπτοι χώροι του ακινήτου καταλαμβάνονται από άναρχη, ακαλλιέργητη βλάστηση. Το τμήμα του γηπέδου που έχει πρόσωπο επί της λεωφόρου Μαραθώνος λειτουργεί ως «αλάνα» άτυπης στάθμευσης κάθε είδους οχημάτων. Ο χώρος αυτός καταλαμβάνεται, μια φορά την εβδομάδα, από την λαϊκή αγορά της περιοχής. Μπάζα και άχρηστα αντικείμενα έχουν συσσωρευθεί με την πάροδο του χρόνου στο ακίνητο.

3.0 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

3.1 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Όπως ήδη έχει αναφερθεί, το κτιριακό συγκρότημα του εργοστασίου της PORCELANA έχει κηρυχθεί ως **διατηρητέο κτίριο**. Πιο συγκεκριμένα στην **ΥΑ 20-11-1998 / ΦΕΚ 1017/Δ/1998...**

Όπως έχει, επίσης, ήδη αναφερθεί σημαντική στιγμή για το μέλλον του διατηρητέου κτιρίου αποτέλεσε ο καθορισμός της Porcelana ως χώρου πολιτιστικών λειτουργιών. Συγκεκριμένα με το **ΠΔ/28-03-2000 / ΦΕΚ 218/Δ/2000**, εγκρίθηκε «η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου δήμου Ν. Μάκρης (Ν. Αττικής) και ειδικότερα στα οικοδομικά τετράγωνα 638Α και...με α) **τον καθορισμό χώρου πολιτιστικών λειτουργιών στο τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου 638Α που βρίσκεται το κτιριακό συγκρότημα του πρώην εργοστασίου κατασκευής πορσελάνης...**».

Σύμφωνα με τα ως άνω ΥΑ και ΠΔ συμμορφώνεται η αρχιτεκτονική πρόταση ως προς την αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου της Porcelana. Εκτός του ως άνω πλαισίου χαρακτηρισμού, παραμένει το ξεχωριστό διάδρομο κτίσμα. Το κτίσμα αυτό, όπως και το βιομηχανοστάσιο, προϋφίσταται του 1955. Η ήδη εγκατεστημένη μη προβλεπόμενη χρήση σε αυτό, αφ' ενός μεν του Λαογραφικού Μουσείου στο ισόγειο και των γραφείων στον όροφο, έχει συντελεσθεί προ της 28/07/2011 και συνεπώς μπορεί να νομιμοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε από το Ν.4759/2020.

Κατόπιν αυτού επιδιώκεται η αδειοδότηση της ανακαίνισης του διωρόφου κτίσματος, διατηρώντας στο ισόγειο το λαογραφικό μουσείο, ενώ ο όροφος θα διαμορφωθεί σε χώρο γραφείων για τις ανάγκες του πολιτιστικού κέντρου.

Η «αλάνα», με πρόσωπο επί της λεωφόρου Μαραθώνος, διαμορφώνεται πλέον σε χώρο ελεγχόμενης στάθμευσης αυτοκινήτων, με διατήρηση και περιποίηση των υφιστάμενων δέντρων και προσθήκη πολλών νέων, για τις ανάγκες του πολιτιστικού χώρου.

Οι λοιποί ακάλυπτοι χώροι θα διαμορφωθούν όπως αναφέρονται στο Κεφάλαιο 5 (Μελέτη Περιβάλλοντος Χώρου).

3.2 ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Το βιομηχανοστάσιο διαθέτει έντονα μορφολογικά στοιχεία μόνο στην μεγάλη κλίμακα. Ως τέτοια αναφέρονται επιγραμματικά:

- Οι γεωμετρικές σιλουέτες των όψεων, που τονίζονται από το σύστημα των **πριονωτών επιστεγάσεων** αλλά και τις λοιπές στέγες.
- Τα **χαλύβδινα υαλοστάσια με καΐτια**, τόσο στις όψεις της ανατολικής πτέρυγας όσο και στις πριονωτές στέγες.
- Ο **διακριτός φέρων οργανισμός** από οπλισμένο σκυρόδεμα, των υποστυλωμάτων, δοκών και πλακών.
- Οι δύο **καπνοδόχοι** του βιομηχανοστασίου.
- Οι **λειτουργικές κατασκευές στο υπόγειο**, που εξυπηρετούσαν το βιομηχανοστάσιο της PORCELANA.
- Ο επιμήκης **κλίβανος-τούνελ** και οι δύο μικρότεροι ορθογωνικοί προσωρινοί κλίβανοι στο ενδιάμεσο σκέλος του συγκροτήματος.

Τα ως άνω χαρακτηριστικά στοιχεία του διατηρητέου κτιρίου της Porcelana, ενώ δεν επισημαίνονται ιδιαίτερα στο ΦΕΚ 1017/Δ/1998 της κήρυξης, είναι προφανές ότι πρέπει να διατηρηθούν και να προβληθούν στο πλαίσιο της αποκατάστασης του κτιρίου και της μετατροπής του όλου ακινήτου σε πολυθεματικό πολιτιστικό κέντρο. Το γεγονός αυτό, λοιπόν, αποτελεί και βασικό στόχο της αρχιτεκτονικής πρότασης που συνοδεύει την παρούσα **ΤΕΧΝΙΚΗ-ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**.

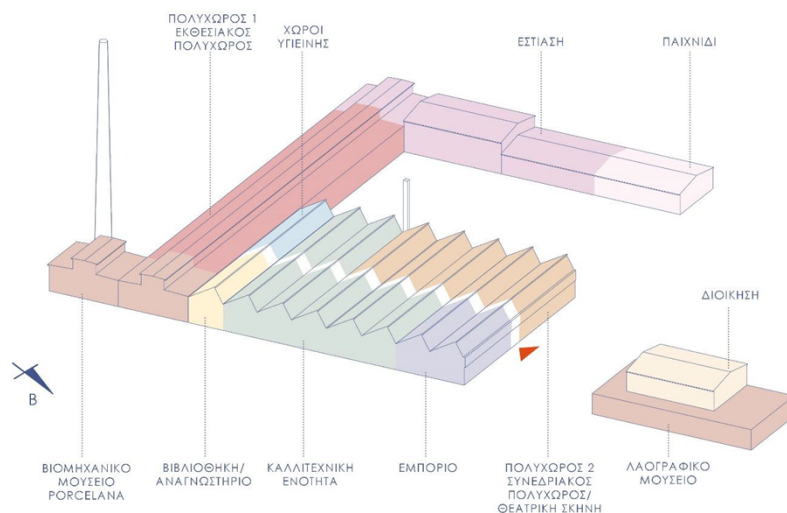
3.3 ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

ΚΤΙΡΙΟ PORCELANA

Κατ' εντολή της ΑΜΚΕ ΑΙΓΕΑΣ και για λογαριασμό του Δήμου Μαραθώνος, εκπονήθηκε τον Ιούλιο του 2020 μελέτη Σκοπιμότητας – Βιωσιμότητας, σχετικά με το συνολικό έργο. Στόχος της μελέτης ήταν «... η ανάλυση των προϋποθέσεων που θα διασφαλίζουν την οικονομική βιωσιμότητα του εγχειρήματος στο σύνολό του σε

επίπεδο πλήρους ανάπτυξης και λειτουργίας». Προκειμένου να επιτευχθεί αυτό, «ο προσδιορισμός των χρήσεων/ λειτουργιών που θα εξυπηρετήσουν οι εξωτερικοί χώροι, καθώς και οι δύο βασικοί στεγασμένοι χώροι, του εργοστασίου και της οικίας Τριανταφυλλόπουλου, αποτέλεσε πρωταρχικό και καθοριστικό στοιχείο...» (Μελέτη Βιωσιμότητας, σελ.8-9).

Το προτεινόμενο κτιριολογικό πρόγραμμα λαμβάνει υπόψη την Μελέτη Βιωσιμότητας την οποία εμπλουτίζει, ενώ η χωροθέτηση του γίνεται με κριτήριο τη λειτουργικότητα και την ανάδειξη των αρχιτεκτονικών στοιχείων του κτιριακού συγκροτήματος.



ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΠΤΕΡΥΓΑ PORCELANA

Η είσοδος του κτιρίου της Porcelana διατηρείται στην αρχική της θέση, η οποία βρίσκεται στη βόρεια όψη του κτιρίου. Στο βορειοανατολικό τμήμα της πτέρυγας αυτής και σε άμεση σχέση με την είσοδο στο συνολικό συγκρότημα, βρίσκεται η εμπορική ενότητα του κτιρίου που περιλαμβάνει ένα café, ένα κατάστημα αγοράς/ενοικίασης ποδηλάτων, καθώς και ένα πωλητήριο σχετικό με το βιομηχανική ιστορία του κτιρίου της Porcelana.

Το μεγαλύτερο τμήμα της όψης επί της Μαραθώνος στεγάζει τα καλλιτεχνικά εργαστήρια του Πολιτιστικού Κέντρου, όπως εργαστήρια Εικαστικών, Ζωγραφικής, Κεραμικής, Γλυπτικής και Μουσικής, καθώς και μία μικρή βιβλιοθήκη/ αναγνωστήριο.

Η καλλιτεχνική ενότητα της ευρείας, ανατολικής πτέρυγας ολοκληρώνεται από δύο ακόμη αίθουσες που χωροθετούνται στην εσωτερική όψη του κτιρίου και περιλαμβάνουν μία αίθουσα χορού και μία πιο ευέλικτη αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, κατάλληλη για πρόβες μεγαλύτερων ομάδων Χορωδίας, Φιλαρμονικής ή Θεατρικού Παιχνιδιού.

Η χωροθέτηση της εισόδου, της καλλιτεχνικής ενότητας, της βιβλιοθήκης και της θεατρικής σκηνής/ auditorium στην ευρεία, ανατολική πτέρυγα του κτιρίου, επιτρέπει την ανάδειξη του **διακριτού φέροντος οργανισμού** του κτιρίου, καθώς και **των προνωτών επιστεγάσεων**. Στα σημεία όπου αναπόφευκτα πρέπει να υφίστανται διαχωριστικά, χρησιμοποιείται ο κατασκευαστικός κάναβος του κτιρίου ώστε να αποφευχθούν τοίχοι, που είτε οπτικά διακόπτουν την συνέχεια του στατικού φορέα, είτε συναντούν άτακτα τα μεταλλικά υαλοστάσια - φεγγίτες των στεγών.

ΝΟΤΙΑ ΠΤΕΡΥΓΑ PORCELANA

Στην ενδιάμεση, νότια πτέρυγα του κτιρίου βρίσκεται μία επιμήκης ζώνη, που περιλαμβάνει μεγάλο τμήμα του βιομηχανικού εξοπλισμού του εργοστασίου. Στην ανατολική απόληξη αυτής της ζώνης χωροθετείται ένας μικρός χώρος έκθεσης της βιομηχανικής ιστορίας του κτιρίου της Porcelana. Οι 2 **μικροί, ορθογωνικοί κλίβανοι**, οι οποίοι διατηρούνται και αναδεικνύονται, γίνονται αίθουσες προβολών που εξυπηρετούν τις ανάγκες του εκθεσιακού χώρου. Σε αυτό το σημείο, ο επισκέπτης έχει τη δυνατότητα να δει για πρώτη φορά από κοντά την **ιστορική καπνοδόχο** του εργοστασίου ύψους 37,81m, που αποτελεί τοπόσημο της ευρύτερης περιοχής. Η όψη του κτιρίου ανοίγει και ένας μικρός κήπος σχεδιάζεται στη βάση της καμινάδας.

Δίπλα στον εκθεσιακό χώρο βιομηχανικής ιστορίας της Porcelana βρίσκεται ένας μεγάλος, επιμήκης χώρος που στεγάζει τον βασικό κλίβανο- τούνελ του πρώην εργοστασίου μήκους 48m. Ο χώρος σχεδιάζεται ώστε να στεγάσει ένα Παιδικό Εργαστήριο Τεχνολογίας, το οποίο μπορεί να προσελκύσει σχολεία ή οικογένειες με μικρά παιδιά από το Δήμο, αλλά και από την ευρύτερη περιοχή της Αττικής.

Η αρχιτεκτονική επίλυση του χώρου με ευέλικτα χωρίσματα δίνει τη δυνατότητα ενοποίησης του χώρου προκειμένου να αποκαλυφθεί το συνολικό μήκος του κλιβάνου-τούνελ και επίσης επιτρέπει την εύκολη αλλαγή χρήσης του χώρου όταν κρίνεται απαραίτητο. Μία Έκθεση Τέχνης, μία Εκδήλωση για την έναρξη του Μαραθωνίου, ακόμη και μία Εκδήλωση Μόδας αποτελούν πιθανά σενάρια αξιοποίησης του χώρου και επιπρόσθετων εσόδων για το κτίριο.

Τόσο στην ανατολική, όσο και στη νότια πτέρυγα του κτιρίου, ιδιαίτερα σημαντικός είναι και ο ρόλος του φυσικού φωτός, το οποίο εισέρχεται από τα **μεταλλικά υαλοστάσια- φεγγίτες** των στεγών δημιουργώντας ευχάριστες συνθήκες χρήσης και συνεισφέροντας στην εξοικονόμηση ενέργειας κατά τη διάρκεια της ημέρας.

ΔΥΤΙΚΗ ΠΤΕΡΥΓΑ PORCELANA

Το δυτικό τμήμα του κτιρίου στεγάζει τη ζώνη Εστίασης και Ψυχαγωγίας. Ένα εστιατόριο 100 περίπου καθισμάτων, ένα μικρό *delicatessen/café* για τοπικά προϊόντα και ένας χώρος παιχνιδιού/δημιουργικής απασχόλησης παιδιών ολοκληρώνουν το κτιριολογικό πρόγραμμα της Porcelana.

ΥΠΟΓΕΙΟ PORCELANA

Όλες οι παραπάνω λειτουργίες στεγάζονται σε όλη την έκταση του ισόγειου, ενώ σε ένα μικρό τμήμα κοντά στην είσοδο του κτιρίου υπάρχει και υπόγειος χώρος. Στο **υπόγειο** χωροθετείται ένας ακόμη μικρός εκθεσιακός χώρος σχετικός με τη βιομηχανική ιστορία του κτιρίου, στον οποίο μπορεί ο επισκέπτης να δει τις **λειτουργικές κατασκευές** που εξυπηρετούσαν το βιομηχανοστάσιο της Porcelana, όπως δεξαμενές και δοχεία στα οποία γινόταν η παρασκευή μάζης και εφυαλώσεως. Στον υπόγειο χώρο εντάσσονται επίσης Η/Μ εγκαταστάσεις και βοηθητικοί χώροι για τις ανάγκες των νέων χρήσεων.

Στον υπαίθριο χώρο που περιβάλλεται από τις τρεις πτέρυγες του συγκροτήματος σχεδιάζεται μία πλατεία. Πρόκειται για ένα χώρο εκτόνωσης των λειτουργιών του κτιρίου στον υπαίθριο χώρο. Η **δεύτερη, μικρότερη καπνοδόχος** του εργοστασίου που βρίσκεται στο χώρο αυτό, αναδεικνύεται.

ΚΤΙΡΙΟ ΟΙΚΙΑΣ Χ.Τ. / ΛΑΟΓΡΑΦΙΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ

Όσον αφορά την οικία Τριανταφυλλόπουλου, στον ισόγειο χώρο διατηρείται το Λαογραφικό Μουσείο της Νέας Μάκρης, ενώ στον 1ο όροφο στεγάζονται πλέον τα γραφεία της Διοίκησης του συνολικού συγκροτήματος. Το υπόγειο του κτιρίου είναι προσβάσιμο από τον εξωτερικό χώρο μόνο και στεγάζει αποθηκευτικούς χώρους.

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΠΕΜΒΑΣΕΩΝ

Η αρχιτεκτονική πρόταση σέβεται τον αρχικό σχεδιασμό των κτιρίων, ενώ οι όποιες αλλαγές αναλύονται εκτενώς και προκύπτουν είτε από την ανάγκη στατικής επάρκειας των κτιρίων, είτε από τις απαιτήσεις του νέου κτιριολογικού προγράμματος και της ενεργειακής απόδοσης, που καλείται να επιτύχει ένα σύγχρονο πολιτιστικό κέντρο.

Το συνολικό εμβαδό τόσο του διατηρητέου κτιρίου, όσο και του Λαογραφικού Μουσείου παραμένει σταθερό. Δεν προτείνονται προσθήκες ή επεκτάσεις.

ΚΤΙΡΙΟ PORCELANA

Σε συνέχεια της στατικής ανάλυσης των κτιρίων, προτείνεται η ανακατασκευή του τμήματος της δυτικής πτέρυγας της Porcelana, το οποίο έχει ανεπαρκή φέροντα οργανισμό, συντιθέμενο από τοιχοποιίες τσιμεντόλιθων, (βλ. παράγραφο 7). Η νέα πτέρυγα ανακατασκευάζεται στο ίδιο περίγραμμα, αλλά με μεγαλύτερο ύψος από το υφιστάμενο, προκειμένου να εξυπηρετήσει τις νέες χρήσεις του κτιριολογικού προγράμματος.

Το υφιστάμενο κέλυφος της Porcelana παρουσιάζει ανομοιογένεια υλικών (τσιμεντοπλινθοδομές, οπτοπλινθοδομές κλπ.), ενώ το σύνολο του κτιρίου δεν διαθέτει θερμομόνωση και υγρομόνωση. Προτείνεται η ανακατασκευή της εξωτερικής τοιχοποιίας της Porcelana από δύο δρομικές οπτοπλινθοδομές με ενδιάμεση θερμομόνωση πάχους 10εκ.

Οι προιωνωτές στέγες, στην ανατολική πτέρυγα του κτιρίου είναι επενδεδυμένες με κεραμίδια, τα οποία κρίζουν αντικατάσταση. Προτείνεται η αντικατάσταση των υφιστάμενων κεραμιδιών με νέα βυζαντινά κεραμίδια, αφού προηγηθεί η στεγάνωση των στεγών, καθώς και η προσθήκη θερμομόνωσης πάχους 8εκ. στην κάτω

πλευρά των στεγών, εσωτερικά του κτιρίου, ώστε να μην επιβαρυνθούν οι στέγες από το βάρος τυχόν γεμισμάτων. Οι στέγες μικρής κλίσης της νότιας πτέρυγας του κτιρίου υγραμονώνονται εξωτερικά και θερμομονώνονται εσωτερικά, διατηρώντας την αρχική τους μορφή. Στη δυτική πτέρυγα του κτιρίου (πτέρυγα Εστίασης/Ψυχαγωγίας), προτείνεται η προσθήκη βυζαντινών κεραμιδιών στις δίριχτες στέγες των κτιρίων, καθώς και η προσθήκη θερμομόνωσης δεκ, (εσωτερικά του κτιρίου στο υφιστάμενο κτίριο και εξωτερικά του κτιρίου -μεταξύ πλάκας και κεραμιδιών- στο τμήμα του κτιρίου που ανακατασκευάζεται).

Στο Λαογραφικό Μουσείο προστίθεται εξωτερική θερμομόνωση. Τόσο στο βιομηχανοστάσιο, όσο και στο λαογραφικό μουσείο προβλέπεται η ανακατασκευή των εδαφοπλακών για λόγους στατικούς. Με την ευκαιρία αυτή, θα τοποθετηθεί θερμομονωτική στρώση κάτω από αυτές.

Όσον αφορά τα κουφώματα του πρώην εργοστασίου, στο επίπεδο του ισογείου, προτείνεται η αντικατάσταση των χαλύβδινων κουφωμάτων με νέα χαλύβδινα κουφώματα με διπλούς υαλοπίνακες. Στο επίπεδο των στεγών προτείνεται η αντικατάσταση των χαλύβδινων κουφωμάτων με κουφώματα αλουμινίου με διπλούς υαλοπίνακες και θερμοδιακοπή. Τόσο οι διατομές, όσο και το χρώμα των κουφωμάτων αλουμινίου θα είναι συναφή με τα χαλύβδινα, και ταυτόχρονα θα βοηθήσουν στην ενεργειακή απόδοση και τη στεγανότητα του κτιρίου. Η τυπολογία όλων των νέων κουφωμάτων ακολουθεί την τυπολογία των υφιστάμενων με καΐτια, προκειμένου να διατηρηθεί ο βιομηχανικός χαρακτήρας του κτιρίου. Τα μεγέθη των κουφωμάτων επαναπροσδιορίζονται σε ορισμένα σημεία του κτιρίου προκειμένου να εξυπηρετήσουν τις ανάγκες του κτιριολογικού προγράμματος και να αναδείξουν τα διατηρητέα στοιχεία του εξοπλισμού του εργοστασίου (καπνοδόχους, κλιβάνους κλπ.). Τα υαλοστάσια της πτέρυγας που ανακατασκευάζεται διαφοροποιούνται ώστε να σηματοδοτηθεί η διαφορετική χρονολογία της κατασκευής.

Τα δάπεδα στο μεγαλύτερο τμήμα του διατηρητέου κτιρίου θα κατασκευασθούν από βιομηχανικό δάπεδο σκουροδέματος, λειασμένο (με ελικόπτερο) και κατάλληλα αδιαβροχοποιημένο. Εξαιρούνται οι αίθουσες χορού, χορωδίας/φιλαρμονικής/θεατρικού παιχνιδιού, το εστιατόριο και ο παιδότοπος, όπου προτείνεται ξύλινο δάπεδο, το οποίο εξυπηρετεί καλύτερα το κτιριολογικό πρόγραμμα. Στους χώρους υγιεινής θα υπάρξουν επενδύσεις τοίχων και επικαλύψεις δαπέδων με πλακίδια. Οι εσωτερικοί χρωματισμοί, σε κατάλληλες αποχρώσεις, θα γίνουν με χρώματα υδρούλου.

Τέλος, προκειμένου να λειτουργήσει το κτιριολογικό πρόγραμμα και να αναδειχθούν τα διατηρητέα στοιχεία του κτιρίου, προτείνεται η καθαίρεση μίας σειράς δευτερεύοντων προσκτισμάτων που αλλοιώνουν εξάλλου τη γενικότερη μορφή των κτιρίων. Εξωτερικά, προτείνεται η καθαίρεση ενός τοίχου από τσιμεντόλιθους, μίας σειράς ελεύθερων υποστυλωμάτων και ένα ασκεπές πρόσκτισμα στο χώρο της πλατείας προκειμένου να αποκαλυφθεί η όψη της επιμήκου αίθουσας του κλιβάνου- τούνελ. Επίσης, προτείνεται η καθαίρεση ενός ασκεπούς πρόσκτισματος στη νότια όψη του κτιρίου, προκειμένου να αναδειχθεί η βάση της διατηρητέας καπνοδόχου του πρώην εργοστασίου.

ΛΑΟΓΡΑΦΙΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ

Παρατηρείται ότι η συνύπαρξη κουφωμάτων από χάλυβα, ξύλο και αλουμίνιο στο λαογραφικό μουσείο επηρεάζει την ομοιογένεια των όψεων. Προτείνεται η αντικατάσταση των κουφωμάτων από αλουμίνιο και ξύλο με νέα ξύλινα κουφώματα. Επίσης, προτείνεται η τροποποίηση κάποιων ανοιγμάτων της δυτικής (πίσω) όψης του κτιρίου, προκειμένου να εξορθολογιστεί και να αναιρεθεί μία σειρά αλλαγών που έχουν συντελεστεί σε διάφορες φάσεις λειτουργίας του κτιρίου. Τέλος, προτείνεται η προσθήκη ανελκυστήρα στο εσωτερικό του κτιρίου, προκειμένου το κτίριο να είναι προσβάσιμο σε ΑΜΕΑ.

ΧΡΩΜΑΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Το κτίριο της Porcelana εξωτερικά κινείται σε ανοιχτόχρωμους, γήινους τόνους. Τα κουφώματα χρωματίζονται σε μια καφέ-κόκκινη απόχρωση που παραπέμπει στο χρώμα της σκουριάς. Εσωτερικά, οι τοίχοι είναι λευκοί, ενώ ο φέρων οργανισμός παραμένει ανεπίχριστος (εμφανές επιμελημένο gunite) διατηρώντας το βιομηχανικό του χαρακτήρα.

Τα εμβληματικά στοιχεία από εμφανή οπτοπλινθοδομή, τα οποία εξυπηρετούσαν τη λειτουργία του εργοστασίου - και συγκεκριμένα, η ιστορική καπνοδόχος ύψους 37,81 m, ο επιμήκης κλιβανός-τούνελ, οι 2 μικροί ορθογώνιοι κλιβανοί και η δευτερεύουσα καπνοδόχος στην εσωτερική όψη του κτιρίου- προτείνεται να διατηρηθούν. Αρχικά πρέπει να ενισχυθούν, όπου απαιτείται για λόγους στατικής επάρκειας, και στη συνέχεια να αποκατασταθούν και να καθαριστούν από τα graffiti που έχουν σήμερα.

Το Λαογραφικό Μουσείο παραμένει λευκό εξωτερικά και εσωτερικά διατηρώντας τη σημερινή του εικόνα.

4.0 ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΒΑΣΕΙΣ ΣΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΟΧΗΜΑΤΩΝ

Σε όλο τον υπαίθριο χώρο της Porcelana προβλέπονται ξεχωριστές εισόδους για πεζούς και οχήματα.

Η είσοδος/έξοδος των οχημάτων προς/ από το χώρο στάθμευσης γίνεται από την οδό Δημητριάδη.

Τα οχήματα που εξυπηρετούν βοηθητικές χρήσεις (απορριμματοφόρα, οχήματα τροφοδοσίας κλπ.) έχουν ανεξάρτητη είσοδο από την οδό Αγίου Παύλου και κινούνται σε βοηθητικό δρόμο που καταλήγει στην πίσω πλευρά της πτέρυγας εστίασης.

Όσον αφορά τα οχήματα εκτάκτου ανάγκης (πυροσβεστικό ή αστυνομικό όχημα και ασθενοφόρο) υπάρχει η δυνατότητα πρόσβασης τους σε μεγάλο τμήμα του υπαίθριου χώρου του οικοπέδου, όπου υπάρχουν σκληρά δάπεδα.

ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΠΕΖΩΝ

Οι πεζοί που έρχονται από τη Λεωφόρο Μαραθώνος μπορούν να προσεγγίσουν και τα δύο κτίρια μέσω μίας πεζοδρομημένης διαδρομής που οριοθετείται από ψηλά δέντρα και διασχίζει το χώρο στάθμευσης δημιουργώντας ένα σαφή άξονα εισόδου. Παρόλο που προτείνεται το οικόπεδο να είναι περιφραγμένο στο μεγαλύτερο μέρος του, υπάρχουν δευτερεύουσες εισόδους για πεζούς και ποδήλατα σε όλες τις πλευρές του οικοπέδου.

ΕΙΣΟΔΟΙ ΣΤΑ ΚΤΙΡΙΑ

Η κύρια είσοδος στο διατηρητέο κτίριο παραμένει στην βόρεια όψη του κτιρίου. Επιπλέον εισόδους υπάρχουν από το χώρο της πλατείας προς την ευρεία, ανατολική πτέρυγα και τη νότια πτέρυγα και προτείνεται να χρησιμοποιούνται σε περίπτωση που φιλοξενούνται εκδηλώσεις στους χώρους αυτούς. Η δυτική πτέρυγα, η οποία περιλαμβάνει τους χώρους ψυχαγωγίας και εστίασης, διαθέτει, επίσης ξεχωριστές εισόδους, ώστε να διευκολύνεται η προσέλευση του κοινού ανεξάρτητα από τις ώρες λειτουργίας του πολιτιστικού κέντρου.

Η είσοδος στο Λαογραφικό Μουσείο παραμένει στην όψη της Λεωφόρου Μαραθώνος.

Τέλος, η κατακόρυφη κυκλοφορία στο εσωτερικό των κτιρίων εξασφαλίζεται από ένα κλιμακοστάσιο και έναν ανελκυστήρα, ο οποίος πληροί τις προδιαγραφές πρόσβασης ΑΜΕΑ, σε κάθε κτίριο. Η αυτόνομη και ασφαλής πρόσβαση ΑΜΕΑ στους εξωτερικούς και εσωτερικούς χώρους περιγράφεται αναλυτικά στην ξεχωριστή μελέτη προσβασιμότητας.

5.0 ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ

ΦΥΤΕΥΣΕΙΣ

Η Μελέτη Περιβάλλοντος Χώρου εναρμονίζεται με την Αρχιτεκτονική Μελέτη, ώστε να δημιουργηθεί ένα ολοκληρωμένο λειτουργικά και αισθητικά σύνολο, που να ανταποκρίνεται στις ανάγκες και τις παραμέτρους που έχουν τεθεί από τη Μελέτη Βιωσιμότητας.

Η Μελέτη προβλέπει χώρους υπαίθριων δραστηριοτήτων αθλητικού χαρακτήρα, ζώνες περιπάτου, περιοχές υπαίθριας παραμονής, εκτεταμένες νέες φυτεύσεις και αποκατάσταση και ανάδειξη των υφιστάμενων αξιόλογων στοιχείων, περιφερειακά των κτιριακών κελυφών.

Ο ρόλος των φυτεύσεων σε λειτουργικό, αισθητικό και συμβολικό επίπεδο είναι ιδιαίτερα σημαντικός στη συνολική επέμβαση. Ένας από τους βασικότερους παράγοντες, ο οποίος καθορίζει σε μεγάλο βαθμό αφενός την επιλογή των ειδών του φυτικού υλικού και αφετέρου την επιτυχία, αλλά και τις απαιτούμενες εργασίες εγκατάστασης και συντήρησης, είναι οι κλιματικές συνθήκες της περιοχής και η προσαρμογή των επιλεγμένων ειδών στις συνθήκες αυτές.

Η περιοχή επέμβασης διαθέτει σημαντική παρουσία ειδών από την ελληνική και μεσογειακή χλωρίδα, που αποτελούν αποτέλεσμα φυτοτεχνικών παρεμβάσεων σε βάθος δεκαετιών και αυτοφούς ανάπτυξης. Υπάρχουν πυκνές συστάδες από Πεύκα στην περιοχή, δυτικά και νοτιοανατολικά των κτιριακών εγκαταστάσεων απαντώνται μεμονωμένες φυτεύσεις από ελαιόδενδρα, καθώς και σποραδικά μερικές Φιστικιές. Περιφερειακά των κτιρίων υπάρχουν συστάδες από ψηλούς θάμνους. Ενδεικτικά αναφέρονται ποικιλίες όπως Σχίνα, Πουρνάρια και Αγριελιές. Σε ορισμένα σημεία απαντώνται Συκιές και Βρωμοκαρυδιές.

Σε ότι αφορά στις νέες φυτεύσεις επιλέγεται χαμηλή, μεσαία και ψηλή φύτευση, σε διαφορετικές μορφές και σχήματα με ποικίλους τόνους και χρωματισμούς, με ιδιαίτερη υφή, πυκνότητα, μυρωδιά και ανθοφορία. Τα

επιλεγμένα φυτικά είδη θα εναρμονίζονται με τη χλωρίδα της περιοχής, ώστε να αναδειχθεί η ιδιαίτερη ταυτότητα του χώρου και να διευκολυνθεί η άνετη κίνηση και παραμονή των διερχόμενων και των επισκεπτών. Στο πλαίσιο μιας ολοκληρωμένης διαχείρισης και ανάδειξης του χώρου σημαντικό ρόλο παίζει η διαμόρφωση ενός εύρωστου οικοσυστήματος με ποικιλία φυτών και δέντρων, που θα συμβάλλουν στην αναβάθμιση του σύμφωνα με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης.

Οι νέες φυτεύσεις που πρόκειται να εγκατασταθούν στο χώρο, εναρμονίζονται με τα υφιστάμενα αξιόλογα φυτικά στοιχεία όπως είναι τα μεγάλα Πεύκα και οι Ελιές. Δημιουργούν ένα νέο οικοσύστημα με ποικιλία χρωμάτων, υφών και έντονη εποχικότητα. Τα επιλεγμένα είδη παρουσιάζουν χαμηλές ανάγκες άρδευσης και συντήρησης και είναι κατάλληλα για τις κλιματικές συνθήκες της περιοχής. Διαθέτουν λειτουργικό ρόλο καθώς προσφέρουν σκιά στους νέους, διαμορφωμένους χώρους υπαίθριας παραμονής, σημαίνουν τις εισόδους και τα ενδιαφέροντα σημεία του περιβάλλοντα χώρου και υπογραμμίζουν τις βασικές διαδρομές και προσβάσεις.

ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ

Οι υπαίθριες διαμορφώσεις αναφέρονται σε όλες τις ηλικίες και προσφέρουν ποικιλία δραστηριοτήτων, κατά τις ώρες λειτουργίας του Πολιτιστικού Κέντρου. Υπάρχουν ευκαιρίες για σωματική και πνευματική άσκηση, παιχνίδι, ομαδικές δραστηριότητες, εκπαιδευτικά προγράμματα καθώς και χώροι χαλάρωσης και κοινωνικής συναναστροφής. Το πρόγραμμα των υπαίθριων δραστηριοτήτων εναρμονίζεται με το πρόγραμμα στο εσωτερικό των κτιριακών εγκαταστάσεων, ώστε να υπάρχει μια διαρκής αλληλεπίδραση του εξωτερικού με τον εσωτερικό χώρο.

Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις είναι οι παρακάτω:

Δημιουργία μιας μεγάλης **Πλατείας** με εμβαδό περίπου 2.350m². Η Πλατεία σχεδιάζεται στο χώρο που ορίζεται από τα τρία σκέλη των εργοστασιακών εγκαταστάσεων. Η Πλατεία θα διαθέτει χώρο για υπαίθριες εκδηλώσεις και δράσεις και θα φιλοξενεί τους ανοιχτούς χώρους εστίασης, που προβλέπει η αρχιτεκτονική μελέτη.

Ένας γεωμετρικός **Κεντρικός Κήπος** χωροθετείται δυτικά του Λαογραφικού Μουσείου. Ο Κήπος ενσωματώνει και αναδεικνύει τα υφιστάμενα, αξιόλογα δένδρα και δημιουργεί εκτεταμένες επιφάνειες πρασίνου σε σχέση με τα κτίρια. Ο κήπος δημιουργεί μια νέα τοπογραφία, με ένα μικρό ύψωμα, που παραλαμβάνει τις νέες φυτεύσεις και οργανώνει τις οπτικές φυγές από το Κτίριο προς την πόλη. Οι διαδρομές μεταξύ των φυτεύσεων δημιουργούν υπαίθριους διαδρόμους προς την Κεντρική Πλατεία.

Δυτικά των κτιριακών εγκαταστάσεων σχεδιάζονται **υπαίθριες κερκίδες** που εντάσσονται στο φυσικό ανάγλυφο του χώρου. Οι κερκίδες βρίσκονται σε στενή σχέση με την επιφάνεια της Πλατείας και τον Κεντρικό Κήπο και προτείνεται να εξυπηρετούν πολιτιστικές και αθλητικές εκδηλώσεις.

Ο **Χώρος Παιχνιδιού** έχει έκταση περίπου 1.000m² και διαθέτει τη δυνατότητα τοποθέτησης παιχνιδιών, για διαφορετικές ηλικιακές ομάδες. Οριοθετείται με ένα φυτικό φράχτη από θάμνους με ύψος μεγαλύτερο του 1.00m. Διαθέτει χώρους σκίασης και στάσης για γονείς και συνοδούς. Βρίσκεται σε άμεση σχέση με τις κτιριακές εγκαταστάσεις και τη μεγάλη Πλατεία.

Το **Υπαίθριο Γυμναστήριο** χωροθετείται στην δυτική πλευρά του χώρου, σε μια περιοχή προστατευμένη από τη σκιά των δένδρων, ώστε να διασφαλίζεται η λειτουργικότητα του όλες τις ώρες της ημέρας. Έχει έκταση 120m² και σχήμα ορθογωνικό. Περιλαμβάνει όργανα εκγύμνασης για όλες τις μυϊκές ομάδες και είναι κατάλληλο τόσο για ατομική όσο και για ομαδική άσκηση.

Εκπαιδευτικός Λαχανόκηπος λειτουργεί σε σχέση με τα τις εκπαιδευτικές μονάδες που βρίσκονται στην περιοχή και θα προσφέρει προγράμματα με αντικείμενο την ορθή καλλιέργεια και την δυνατότητα παραγωγής φρούτων και λαχανικών σε οικιακή κλίμακα. Ο εκπαιδευτικός λαχανόκηπος δεν απευθύνεται μόνο σε παιδιά αλλά και σε ενήλικες, που επιθυμούν να εξοικειωθούν σχετικά.

Ο **Χώρος για γιόγκα και πιλάτες** είναι μια ξύλινη πλατφόρμα διαστάσεων 6,00x10,00 m και χωροθετείται ανάμεσα στα δένδρα δυτικά των κτιριακών εγκαταστάσεων. Ο χώρος χρησιμοποιείται για την εκτέλεση είτε ατομικών προπονήσεων είτε για ομαδικά μαθήματα.

Ο **Χώρος Υπαίθριων Δραστηριοτήτων** για Παιδιά αποτελεί μια επιφάνεια ανοιχτή σε εφήμερες δράσεις και εκδηλώσεις κατάλληλες για διαφορετικές ηλικιακές ομάδες παιδιών. Ο χώρος παραμένει ανοιχτός και ευέλικτος, ώστε να υποδεχθεί εφήμερες υπαίθριες διαμορφώσεις και κατασκευές ανάλογα με τις τρέχουσες ανάγκες.

Ο Χώρος Στάθμευσης βρίσκεται στην ανατολική πλευρά του χώρου και διαχωρίζεται σε δύο τμήματα από ένα άξονα κίνησης πεζών με κατεύθυνση από τη Μαραθώνος μέχρι τις κτιριακές εγκαταστάσεις. Ο Χώρος στάθμευσης έχει χωρητικότητα 178 θέσεις οι οποίες διατάσσονται σε παράθεση και σε ορθή γωνία σε σχέση με τις οδικές προσβάσεις. Το μέγεθος κάθε θέσης είναι 2,50x5,00 m και διαθέτουν ειδική σήμανση και αρίθμηση ώστε να είναι ευδιάκριτες. Για την προστασία και τη σκίαση των οχημάτων φυτεύονται δένδρα κατά μήκος των επιφανειών στάθμευσης.

ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ

Το οικόπεδο περιφράσσεται περιμετρικά με μεταλλικό πλέγμα για λόγους προστασίας. Ελεύθερη παραμένει μόνο η ανατολική πλευρά του οικοπέδου ανάμεσα στο κτίριο της Porcelana και το Λαογραφικό Μουσείο. Ο χώρος στάθμευσης δεν περιφράσσεται, αλλά έχει υπερυψωμένο κράσπεδο και φύτευση περιμετρικά προκειμένου να επιτρέπει την ελεγχόμενη είσοδο και έξοδο των οχημάτων από ένα μόνο σημείο.

6.0 ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Από το Προεδρικό Διάταγμα 111 «Περί καθορισμού του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων στο ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής» (ΦΕΚ 76/Α/2004) και για την πραγματοποιούμενη δόμηση, απαιτούνται οι ακόλουθες θέσεις στάθμευσης ανά χρήση:

ΚΤΙΡΙΟ PORCELANA

- Θέατρο 1 θέση ανά 50 m² για I.X.
- Εμπορικά Καταστήματα 1 θέση ανά 80 m² για I.X.
- Χώροι Διδασκαλίας/Εκπαίδευση 1 θέση ανά 80 m² για I.X.
- Μουσείο 1 θέση ανά 80 m² για I.X.
- Βιβλιοθήκη/Αναγνωστήριο 1 θέση ανά 80 m² για I.X.
- Gallery 1 θέση ανά 50 m² για I.X.
- Χώροι Συνάθροισης Κοινού (Διάδρομοι, Buffer Zone) 1 θέση ανά 50 m² για I.X.
- Εστίαση / Παιδότοπος 1 θέση ανά 40 m² για I.X.

ΚΤΙΡΙΟ ΛΑΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΜΟΥΣΕΙΟΥ

- Μουσείο 1 θέση ανά 80 m² για I.X.
- Γραφεία/Χώροι Διοίκησης 1 θέση ανά 80 m² για I.X.

Παρά το γεγονός ότι το κτίριο της Porcelana είναι διατηρητέο δεν απαλλάσσεται των παραπάνω απαιτήσεων, καθώς υπάρχει απαίτηση θέσεων στάθμευσης λόγω της νέας χρήσης του κτιρίου.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του ΠΔ111/04, που περιγράφει τον αριθμό των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης για μεταβολές της χρήσης υφιστάμενων κτιρίων, ισχύει ότι σε χώρους συνάθροισης κοινού «για τυχόν συνυπάρχουσες χρήσεις (..)εφαρμόζονται τα κατά περίπτωση προβλεπόμενα από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου»...

Συνολικά απαιτείται η εξασφάλιση κατ' ελάχιστο 66 θέσεων στάθμευσης I.X.

Με την παρούσα μελέτη εξασφαλίζονται εντός του οικοπέδου συνολικά 178 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, εκ των οποίων οι 4 μπορούν να εξυπηρετήσουν τη φόρτιση ηλεκτρικών οχημάτων και άλλες 4 αφορούν οχήματα ΑΜΕΑ.

Επίσης, στην είσοδο του χώρου στάθμευσης απαιτείται χώρος αναμονής μήκους τουλάχιστον 10m (για αναμονή 2 οχημάτων). Εν προκειμένω έχει προβλεφθεί χώρος για αυτό το σκοπό.

Η είσοδος και η έξοδος των οχημάτων στον υπαίθριο χώρο στάθμευσης πραγματοποιείται από την οδό Δημητριάδη (πλ. 12m), σε απόσταση μεγαλύτερη των 30μ. από φωτεινό σηματοδότη.

7.0 ΣΤΑΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ...

8.0 ΜΕΛΕΤΗ Η/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ...

Γ. ΑΠΟΨΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ / ΥΠΕΝ

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση του συνόλου των υποβληθέντων στοιχείων, συμφωνεί με την έγκριση της υποβληθείσας μελέτης και συγκεκριμένα με την αποκατάσταση του διατηρητέου

πρώην εργοστασίου PORCELANA, καθώς και με την αποκατάσταση του όμορου διωρόφου κτιρίου με εγκατάσταση χρήσης λαογραφικού μουσείου σε αυτό, τη μετατροπή του συνολικού συγκροτήματος σε πολυθεματικό πολιτιστικό κέντρο, όπως και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και του χώρου στάθμευσης, σε ακίνητο ιδιοκτησίας Δήμου Μαραθώνα στη Ν. Μάκρη, για τους παρακάτω λόγους:

- Επιτυγχάνεται η συντήρηση κι εξασφαλίζεται η βιωσιμότητα ενός κτιρίου που σήμερα απειλείται από κατάρρευση. Αναβιώνει το παλιό εγκαταλελειμμένο εργοστάσιο PORCELANA, το οποίο θα γίνει ευρύτερα γνωστό, δίνοντας την ευκαιρία σε πλήθος κόσμου να έρθουν σε επαφή με την ιστορία του και την παλαιά χρήση.
- Το πολυθεματικό πολιτιστικό κέντρο αποτελεί μια χρήση απολύτως συμβατή με το παλιό εργοστάσιο, η οποία φιλοξενείται χωρίς να επιβαρύνει το διατηρητέο, αντίθετα συμβάλει στην ανάδειξή του. Το κτίριο αξιοποιείται με τον βέλτιστο τρόπο, ενώ ταυτόχρονα επιτυγχάνεται η εξυγίανση του χώρου συνολικά.

Εξάλλου, με το από 28.3.2000 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 218 Δ) «περί τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του δήμου Νέας Μάκρης (Ν. Αττικής) και επιβολή προκηπίου» έγινε ο καθορισμός χώρου πολιτιστικών λειτουργιών στο τμήμα του Ο.Τ. 638 που βρίσκεται το κτιριακό συγκρότημα του πρώην εργοστασίου.

- Διατηρούνται και αναδεικνύονται τα μορφολογικά χαρακτηριστικά στοιχεία του εργοστασίου που του προσδίδουν και την αξιολογή βιομηχανική μορφή, όπως οι πριονωτές επιστεγάσεις, τα χαλύβδινα υαλοστάσια με τα καΐτια, ο διακριτός φέρων οργανισμός από οπλισμένο σκυρόδεμα, ο επιμήκης κλίβανος-τούνελ των 48 μ. και οι δύο μικρότεροι ορθογωνικοί κλίβανοι στο ενδιάμεσο σκέλος του συγκροτήματος, οι δύο καπνοδόχοι. Ιδιαίτερα, αναδεικνύεται η ιστορική καπνοδόχος του εργοστασίου ύψους 37,81 μ., που αποτελεί τοπόσημο της ευρύτερης περιοχής. Στα σημεία μάλιστα όπου αναπόφευκτα πρέπει να υφίστανται διαχωριστικά, χρησιμοποιείται ο κατασκευαστικός κάναβος του κτιρίου ώστε να αποφευχθούν τοίχοι, που είτε θα διέκοπταν οπτικά τη συνέχεια του στατικού φορέα, είτε θα συναντούσαν άτακτα τα μεταλλικά υαλοστάσια - φεγγίτες των στεγών. Γίνεται πλήρης εκμετάλλευση του φυσικού φωτός, το οποίο εισέρχεται από τα μεταλλικά υαλοστάσια-φεγγίτες των πριονωτών στεγών, δημιουργώντας ευχάριστες συνθήκες χρήσης και συνεισφέροντας στην εξοικονόμηση ενέργειας κατά τη διάρκεια της ημέρας.
- Οι επεμβάσεις είναι οι απολύτως απαραίτητες προκειμένου να αναβιώσει το κτίριο και να υποδεχτεί τη νέα χρήση, είναι αναστρέψιμες, λειτουργούν με σκοπό την ανάδειξή του και την εκμετάλλευση των αρχιτεκτονικών χαρακτηριστικών που παρέχει, και είναι απολύτως προσαρμοσμένες στο κέλυφος που τις φιλοξενεί χωρίς να απαιτούν την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτές.
- Δεν υπάρχει επίσης αντίρρηση για την ανακατασκευή της δυτικής πτέρυγας τους διατηρητέου κτιρίου, λόγω του ανεπαρκή φέροντα οργανισμού που προκύπτει μετά από στατική ανάλυση (τοιχοποιίες τσιμεντόλιθων). Η νέα πτέρυγα εξάλλου, ανακατασκευάζεται στο ίδιο περίγραμμα, αλλά με μεγαλύτερο ύψος από το υφιστάμενο, προκειμένου να εξυπηρετήσει τις νέες χρήσεις του κτιριολογικού προγράμματος. Επίσης, δεν υπάρχει αντίρρηση και για την ανακατασκευή της εξωτερικής τοιχοποιίας της Porcelana από δύο δρομικές οπτοπλινθοδομές με ενδιάμεση θερμομόνωση πάχους 10 εκ, καθώς το υφιστάμενο κέλυφος του διατηρητέου κτιρίου παρουσιάζει ανομοιογένεια υλικών (τσιμεντοπλινθοδομές, οπτοπλινθοδομές κλπ.), ενώ το σύνολο του κτιρίου δεν διαθέτει θερμομόνωση και υγρομόνωση, κάτι που είναι απαραίτητο προκειμένου να παραλάβει τη νέα χρήση και να εξασφαλίσει συνθήκες άνεσης και υγιεινής.
- Η χρήση λαογραφικού μουσείου στο κτίριο που βρίσκεται στον περιβάλλοντα χώρο του διατηρητέου παλαιού βιομηχανικού κτιρίου, συνδυάζεται άψογα με το πολιτιστικό κέντρο και λειτουργεί συμπληρωματικά με αυτό, μοιραζόμενο τους ίδιους κοινόχρηστους χώρους και

χώρους εξυπηρέτησης. Έτσι επιτυγχάνεται απολύτως η λειτουργική και θεματική ενοποίηση των δύο υφιστάμενων κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου αυτών.

- Σημαντικό γεγονός είναι ότι, καθώς η μελέτη δεν προβλέπει την κατασκευή προσθηκών ή επεκτάσεων, το συνολικό εμβαδό τόσο του διατηρητέου κτιρίου, όσο και του κτιρίου του λαογραφικού μουσείου παραμένει σταθερό.
- Αναφορικά με τη μελέτη του περιβάλλοντος χώρου, αυτή λειτουργεί υποστηρικτικά για την προβολή του διατηρητέου παλαιού εργοστασίου. Επιτυγχάνεται ο απαραίτητος χώρος εκτόνωσης των λειτουργιών του κτιρίου στον υπαίθριο χώρο, παράλληλα διατηρούνται και προστίθενται νέα δέντρα και φυτεύσεις για τις ανάγκες του πολιτιστικού χώρου.

Η Υπηρεσία μας γενικά διατυπώνει την άποψη ότι η αρχιτεκτονική πρόταση σέβεται τον αρχικό σχεδιασμό των κτιρίων, ενώ οι όποιες αλλαγές προκύπτουν είτε από την ανάγκη στατικής επάρκειας των κτιρίων, είτε από τις απαιτήσεις του νέου κτιριολογικού προγράμματος και της ενεργειακής απόδοσης, που καλείται να επιτύχει ένα σύγχρονο πολιτιστικό κέντρο. Είναι φανερός ο σεβασμός στο παλαιό εργοστάσιο και την ιστορία του, ενώ το πλούσιο προτεινόμενο κτιριολογικό πρόγραμμα εξασφαλίζει τη βιωσιμότητα και προβολή του κτιρίου στην τοπική αλλά και την ευρύτερη κοινωνία. Μετά τα παραπάνω,

π ρ ο τ ε ί ν ο υ μ ε

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 (εδάφιο γ) του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α), για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων, περιορισμών δόμησης και χρήσης σε ακίνητο όπου βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο του πρώην εργοστασίου PORCELANA στη Ν. Μάκρη του Δήμου Μαραθώνος, φερόμενης ιδιοκτησίας Δήμου Μαραθώνος, με το εξής περιεχόμενο:

1. Εγκρίνεται η αποκατάσταση του διατηρητέου ισογείου κτιρίου με υπόγειο, πρώην εργοστασίου PORCELANA, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την Υ.Α. 31268/6960/20.11.98 (ΦΕΚ 1017 Δ), όπως και η αποκατάσταση του υφιστάμενου διωρόφου κτιρίου με υπόγειο, σύμφωνα με τα 14 σχέδια κλίμακας 1:100 που συνοδεύουν την παρούσα.
2. Επιτρέπεται η μετατροπή του συνολικού συγκροτήματος σε πολυθεματικό πολιτιστικό κέντρο και η εγκατάσταση χρήσης λαογραφικού μουσείου στο διώροφο κτίριο με υπόγειο.
3. Επιτρέπεται η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και χώρου στάθμευσης, σύμφωνα με το σχέδιο διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου κλίμακας 1:500.
4. Επιτρέπεται η ανακατασκευή του τμήματος της δυτικής πτέρυγας της Porcelana, στο ίδιο περίγραμμα και με μεγαλύτερο ύψος από το υφιστάμενο, προκειμένου να εξυπηρετήσει τις νέες χρήσεις του κτιριολογικού προγράμματος.
5. Επιτρέπεται η ανακατασκευή της εξωτερικής τοιχοποιίας της Porcelana από δύο δρομικές οπτοπλινθοδομές με ενδιάμεση θερμομόνωση πάχους 10 εκ.
6. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της Υ.Α. 31268/6960/20.11.98 (ΦΕΚ 1017 Δ) περί χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός