

ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΚΕΣ ΠΟΛΕΙΣ:
Αναπλάσεις ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΕΛΥΦΩΝ
για την παραγωγή ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Άσπα Γοσποδίνη

Καθηγήτρια Πολεοδομίας & Αστικού Σχεδιασμού,
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

ΕΙΣΑΓΩΓΗ: Ο ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ

ως ‘μηχανή’ οικονομικής ανάπτυξης στη μεταβιομηχανική πόλη.

Τις τελευταίες τρεις δεκαετίες, το περιβάλλον της παγκοσμιοποίησης, της μετακίνησης κεφαλαίων και επιχειρήσεων, και της μετεγκατάστασης παραδοσιακών κλάδων επιχειρήσεων από τις ώριμες οικονομικά περιοχές (Ευρώπη, ΗΠΑ) στις αναπτυσσόμενες περιοχές (Βαλκάνια, Ασία, Λατινική Αμερική) συνοδεύτηκε από **μια έντονη ανάπτυξη πολιτιστικών οικονομικών δραστηριοτήτων στις Ευρωπαϊκές πόλεις.**

Η παραγωγή και η κατανάλωση προϊόντων και υπηρεσιών πολιτισμού και ψυχαγωγίας έγιναν η ‘μηχανή’ της οικονομικής ανάπτυξης των Ευρωπαϊκών πόλεων στη μεταβιομηχανική εποχή.

Ο Sir Peter Hall, distinguished Professor, the Bartlett School, UCL, ήταν από τους πρώτους στην ακαδημαϊκή κοινότητα που με έμφαση έγραφε ήδη το 2000: *“Culture is now seen as the magic substitute for all the lost factories and warehouses and as a device that will create a new urban image, making the city more attractive to mobile capital and mobile professional workers”*.

Στο πλαίσιο αυτό, τις τελευταίες τρεις δεκαετίες, σε όλες τις Ευρωπαϊκές πόλεις, και τις ελληνικές πόλεις, **η συντριπτική πλειοψηφία των εγκαταλειμμένων ή/και ερειπωμένων βιομηχανικών κελυφών αναπλάσθηκαν για να υποδεχθούν κάθε είδους πολιτιστικές δραστηριότητες**

ΕΙΣΑΓΩΓΗ: Ελληνικές πόλεις

Αναπλάσεις στο πλαίσιο των συνθηκών στη μετά την κρίση

Μετά την δεκαετή οικονομική κρίση δημόσιου χρέους στην Ελλάδα (2009-18)

1. Η ύπαρξη πολλών παλιών εγκαταλειμμένων βιομηχανικών κελυφών που δεν έχουν ακόμη αναπλασθεί
2. Η αμφίβολη βιωσιμότητα επιπλέον πολιτιστικών εγκαταστάσεων
3. Η μεγάλη έλλειψη προσφοράς νέων κατοικιών,
4. Η ανάκαμψη της Αγοράς Ακινήτων, και οι υψηλές τιμές κατοικίας (ενοικίασης και αγοράς) σε σχέση με το μέσο εισόδημα των εργαζομένων



Οι αναπλάσεις εστιάζουν σε παλιά βιομηχανικά ακίνητα τα οποία μετασχηματίζονται σε **σύγχρονα, ενεργειακά πράσινα κτηριακά συγκροτήματα, με χρήσεις γης είτε αμιγώς κατοικίας, είτε μεικτών χρήσεων (κατοικίας, επαγγελματικών χώρων και αναψυχής).**

Εργοστάσιο του Κεράνη στον Πειραιά

Σχεδόν μία εικοσαετία από την κατάρρευση της καπνοβιομηχανίας το 2005, το παλιό εργοστάσιο Κεράνη στην οδό Αθηνών 39 στον Πειραιά προγραμματίζεται να πάρει και πάλι ζωή μέσω **ανάπλασης**. Το κενό βιομηχανικό κτήριο κατασκευάστηκε το 1926 και έχει επιφάνεια **29.900 τ.μ.** και η ανάπλασή του θα δημιουργήσει **408 μικρά διαμερίσματα κατοικίας** από 44 έως 69 τ.μ.

Τη μελέτη ανάπλασης του κτιρίου έχει αναλάβει το **αρχιτεκτονικό γραφείο TAKA+Partners**. Η επένδυση γίνεται από τον канаδικό όμιλο **Mercan Group**.

- Το κτήριο θα περιλαμβάνει **γραφειακούς χώρους** στον 1°, 2°, κι 3° όροφο.
- Στον τελευταίο 7° όροφο, θα δημιουργηθεί **χώρος γυμναστηρίου**, και **χώρος αναψυχής** που θα περιλαμβάνει **πράσινο υπαίθριο χώρο** χαλάρωσης, και κοινωνικής αλληλεπίδρασης.



Το εγκαταλειμμένο παλιό εργοστάσιο Κεράνη (1926)



Η Ανάπλαση του κτηρίου από τον канаδικό όμιλο Mercan Group. Ολοκλήρωση του έργου 2027

«Moshato Hive» - Κατοικίες στο παλιό εργοστάσιο του στρωμάτων στον Πειραιά



Μέσω επένδυσης της **DKG Development** ολοκληρώνεται εντός του 2025, στο τελευταίο τρίμηνο, και **το project «Moshato Hive»** στο Μοσχάτο σε παλιό βιοτεχνικό ακίνητο μιας παλιάς στρωματοποιίας, δημιουργώντας ένα από **τα πρώτα εξυπηρετούμενα συγκροτήματα διαμερισμάτων στην Αθήνα**, αυτού του μεγέθους. Στο κτίριο **συνολικής επιφάνειας 4.117 τ.μ.** και τριών ορόφων (ισόγειο, 1ος και 2ος όροφος), αναπτύσσονται **110 εξυπηρετούμενες μονάδες επιπλωμένων διαμερισμάτων (serviced apartments)** με μέσο μέγεθος μονάδας **23 τ.μ.**, μαζί με **χώρους συνεργασίας, γυμναστήριο και χώρο κινηματογράφου / lounge**, με υπηρεσίες φύλαξης και υποδοχής (reception) 24 ώρες το 24ωρο.

***'Piraeus Gate'* -Μια νέα Γειτονιά κατοικίας στον Πειραιά**

Το project Piraeus Gate αποτελεί μεγάλο έργο ανάπλασης μέσω της οποίας μια πρώην βιομηχανική περιοχή, που κάποτε φιλοξενούσε εμβληματικά εργοστάσια και το ιστορικό συγκρότημα της Υφαντουργίας Πειραιώς, μετασχηματίζεται σε μια ζωντανή και σύγχρονη γειτονιά. Η ανάπλαση θα δημιουργήσει

- 458 οικογενειακές κατοικίες και
- 375 serviced apartments, ιδανικά για φοιτητές, εργαζόμενους και ταξιδιώτες.
- γραφεία, καφέ, εστιατόρια, καταστήματα και κοινόχρηστους χώρους.

Η μελέτη είναι του Γραφείου **Tsolakis Architects**

Η επένδυση είναι από την **DKG Development**

Στόχος είναι ένα συμπεριληπτικό αστικό περιβάλλον που υποδέχεται διαφορετικές κοινωνικές ομάδες, από οικογένειες και φοιτητές έως επιχειρηματίες και ψηφιακούς νομάδες.



Το Σχέδιο της Ανάπλασης



Η θέση του Piraeus Gate

‘Piraeus Gate’ -Μια νέα Γειτονιά κατοικίας στον Πειραιά

ΚΤΗΡΙΟ ‘S&S NEXUS’

Υψηλάντου 1, Πειραιάς

Ανάπλαση ή νέα κατασκευή: **Ανάπλαση Βιομηχανικού κτηρίου**

Επιφάνεια Οικοπέδου: **2.420 τ.μ.**

Επιφάνεια Κτιρίου: **8.443,60 τ.μ.**

Υπόγειο, Ισόγειο, ημιώροφος, και 4 όροφοι

Χρήσεις χώρων: **170 Εξυπηρετούμενα Διαμερίσματα, Εσωτερική Πισίνα, Γυμναστήριο, Κινηματογράφος, Χώρος Άσκησης, Κοινόχρηστοι Χώροι,**

Έκδοση Οικοδομικής Άδειας **2024**

Ολοκλήρωση έργου: **2026**

Ενεργειακή Κλάση: **Πιστοποίηση LEED GOLD μετά την ολοκλήρωση**

Ειδικά προνόμια στους αρχικούς επενδυτές & μακροχρόνια μίσθωση των εμπορικών χώρων/ Πώληση

Διαχείριση: **Smart Rental Group**



‘Piraeus Gate’ -Μια νέα Γειτονιά κατοικίας στον Πειραιά

ΚΤΗΡΙΟ ‘URBAN GL’

Γρ. Λαμπράκη 12, Πειραιάς

Ανάπλαση ή νέα κατασκευή: **Ανάπλαση βιομηχανικού κτηρίου**

Επιφάνεια Οικοπέδου: **475,24 τ.μ.**

Επιφάνεια Κτιρίου: **2.971,3 τ.μ.**

Υπόγειο, Ισόγειο, ημιώροφος, 6 όροφοι

Χρήσεις χώρων: **Εξυπηρετούμενα Διαμερίσματα & Εμπορικοί Χώροι**

66 Εξυπηρετούμενα Διαμερίσματα,

Έκδοση Οικοδομικής Άδειας **2025**

Ολοκλήρωση έργου: **2026**

Ενεργειακή Κλάση: **Πιστοποίηση LEED GOLD μετά την ολοκλήρωση**

Ειδικά προνόμια στους αρχικούς επενδυτές & μακροχρόνια

μίσθωση των εμπορικών χώρων/ Πώληση

Διαχείριση: **Libere Hospitality Group**



‘Piraeus Gate’ -Μια νέα Γειτονιά κατοικίας στον Πειραιά

ΚΤΗΡΙΟ SKYBLUE

Γρ. Λαμπράκη 18, Πειραιάς

Ανάπλαση ή νέα κατασκευή: **Νέα κατασκευή**

Επιφάνεια Οικοπέδου: **360 τ.μ.**

Επιφάνεια Κτιρίου: **1.936,45 τ.μ.**

Υπόγειο, Ισόγειο, ημιώροφος, 8 όροφοι και δώμα

Χρήσεις χώρων: **Εξυπηρετούμενα Διαμερίσματα & Εμπορικοί Χώροι**

32 Εξυπηρετούμενα Διαμερίσματα,

Έκδοση Οικοδομικής Άδειας **2025**

Ολοκλήρωση έργου: **2026**

Ενεργειακή Κλάση: **Πιστοποίηση LEED GOLD μετά την ολοκλήρωση**

Ειδικά προνόμια στους αρχικούς επενδυτές & μακροχρόνια μίσθωση των εμπορικών χώρων/ Πώληση

Διαχείριση: **Libere Hospitality Group**



‘Piraeus Gate’ -Μια νέα Γειτονιά κατοικίας στον Πειραιά

ΚΤΗΡΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ‘Urban Oasis’

Ομηρίδου Σκυλίτση 60, Πειραιάς

Ανάπλαση ή νέα κατασκευή: **Ανάπλαση Βιομηχανικού κτηρίου + νέα κατασκευή**

Επιφάνεια Οικοπέδου: **7.778 τ.μ.**

Συνολική επιφάνεια Κτιρίων: **40.000 τ.μ.**

Χρήσεις χώρων: **3 κτίρια με 12 ορόφους, 357 διαμερίσματα κατοικιών, 3 εμπορικά καταστήματα στο ισόγειο, 387 υπόγειες θέσεις στάθμευσης (25 τ.μ.), αποθηκευτικοί χώροι (6 τ.μ. ανά διαμέρισμα),**

- **99 κατοικίες 46τμ.**
- **228 κατοικίες 75τμ.**
- **30 κατοικίες 92τμ.**

Έκδοση Οικοδομικής Άδειας **2025**

Ολοκλήρωση έργου: **2028**



ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ συγκρότημα AZEL

«Urban Oasis Piraeus» - Κατοικίες στο παλιό εργοστάσιο ΑΖΕΛ στον Πειραιά



Η ΑΖΕΛ ιδρύθηκε το **1926** σαν βιομηχανικό συγκρότημα παραγωγής αμύλου και γλυκόζης, αμυλοσιροπιού και μαγιάς, μακαρονοποιείο, αρχικά με το όνομα ΖΑΕΕ Χημικά Εργοστάσια Α.Ε. πριν γίνει ΑΖΕΛ και είναι **εγκαταλελειμμένο από το 1997**.



‘Urban Oasis Piraeus’, Επένδυση της **DKG Development**

Συγκρότημα κτιρίων σε **οικόπεδο 7.778 τ.μ.** που βρίσκεται επί της Ομηρίδου Σκυλίτση 60, πολύ κοντά στο μεγάλο παραθαλάσσιο πάρκο του Φαλήρου, αλλά και στο εμπορικό κέντρο του Πειραιά.

Η επιφάνεια των κτηρίων είναι 41.000 τ.μ. θα περιλαμβάνει:

- 3 νέα πολυώροφα κτίρια κατοικιών με **357 κατοικίες**,
- 3 εμπορικά καταστήματα, και **360 υπόγειες θέσεις στάθμευσης** και αποθήκες.
- πολλούς **υπαίθριους πράσινους χώρους 3.000 τ.μ.** με φυτεύσεις και χώρους αναψυχής.

Αναπλάσεις στη Θεσσαλονίκη

Θεσσαλονίκη - Κατοικίες στο παλιό βιομηχανικό συγκρότημα ΦΙΞ

Το μεγάλο έργο ανάπλασης των πρώην εγκαταστάσεων της ζυθοποιίας Φιξ, βρίσκεται σε διαδικασία μελετητική με **συνεπενδυτές την ELVIAL, συμφερόντων της οικογενείας Τζίκα, και την Dimand.** Έχει επιλεγεί το αρχιτεκτονικό γραφείο του **Norman Foster & Associates** η οποία εκπονεί τη μελέτη και πολύ σύντομα, μέσα στην άνοιξη, θα παρουσιάσει το σχετικό πλάνο, για ένα έργο ανάπλασης που εκτιμάται περίπου στα **180 εκατ. ευρώ.** Η οικοδομική άδεια για το έργο θα βγει προς τα τέλη 2025 με ορίζοντα ολοκλήρωσης προς τα τέλη του 2027 αρχές 2028. Η συνολική έκταση του οικοπέδου είναι **23 στρέμματα,** με την ανάπτυξη να περιλαμβάνει την **αποκατάσταση και επανάχρηση των τριών διατηρητέων συγκροτημάτων** της πρώην ζυθοποιίας Φιξ Θεσσαλονίκης, καθώς και **την κατασκευή δύο νέων κτιριακών όγκων,** πιστοποιημένων σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αειφόρου ανάπτυξης LEED σε επίπεδο GOLD, με δύο κοινά υπόγεια χώρων στάθμευσης. Το έργο με μια ανάπτυξη **μεικτών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 46.500 τ.μ.** περιλαμβάνει

- **ξενοδοχείο,**
- **200 κατοικίες**
- **εστιατόρια, χώροι πολιτισμού.** Μεταξύ των διατηρητέων και των νέων κτηρίων θα δημιουργηθεί ένας **μεγάλος ελεύθερος χώρος ως πλατεία στην πόλη.**



Θεσσαλονίκη - Κατοικίες στο παλιό βιομηχανικό συγκρότημα Κεραμοποιία Αλλατίνη



Ανάπλαση των Κεραμείων Αλλατίνη στην νοτιοανατολική Θεσσαλονίκη. Το έργο θα περιλαμβάνει συγκρότημα κατοικιών

Θεσσαλονίκη - Κατοικίες στο παλιό βιομηχανικό συγκρότημα Κεραμοποιία Αλλατίνη

Το ιστορικό συγκρότημα των εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών εγκαταστάσεων των Κεραμείων Αλλατίνη στη Θεσσαλονίκη που βρίσκεται επίσης στο στάδιο των πολύ απαιτητικών αδειοδοτήσεων. Το έργο, σε ένα από τα πλέον χαρακτηριστικά, βιομηχανικά συγκροτήματα του παρελθόντος στη συμπρωτεύουσα σε **έκταση 80 και πλέον στρεμμάτων**. Πρόσφατα οι υπηρεσίες του υπουργείου Πολιτισμού ενέκριναν την προμελέτη του έργου, που θα υλοποιηθεί με **επένδυση της ΣΤΑΝΤΑ Α.Ε.** από κοινού με άλλους επενδυτές

Το project περιλαμβάνει και **ένα ψηλό κτίριο των κατοικιών «ώστε να δοθεί μεγαλύτερος ελεύθερος χώρος στην πόλη με πράσινο»**.



ευχαριστώ
για την προσοχή σας