

# Επανάκτηση και εναλλακτική αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου Κατοίκηση και πολιτισμός στην υποβαθμισμένη περιοχή Κόβα της Ρόδου

Πολυτεχνείο Κρήτης  
Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών  
**Διπλωματική εργασία**  
Ιούνιος 2014

**Εκπόνηση: Κάζα Κατερίνα**  
Επίβλεψη: Σκουτέλης Νικόλαος  
Επιτροπή: Βαρουδάκης Α. | Τζομπανάκης Α.





Αρχαιότητα  
408 π.Χ. - 7αι. μ.Χ.



Ιπποτοκρατία  
7αι. μ.Χ. - 1522 μ.Χ.



Τουρκοκρατία  
1522 μ.Χ. - 1912 μ.Χ.



Ιταλοκρατία  
1912 μ.Χ. - 1948 μ.Χ.



Ελληνική Διοίκηση  
1948 μ.Χ. - 2014 μ.Χ.

Διαγραμματική εξέλιξη αστικού ιστού

Ζώνη πόλη χρήσεων\_Μονόπλευρη δέσμευση τμημάτων της ακτής



Χάρτης Ρόδου Αγγλικού Ναυαρχείου  
Περίοδου Τουρκοκρατίας



Χάρτης Ρόδου  
Αρχές περιόδου Ιταλοκρατίας

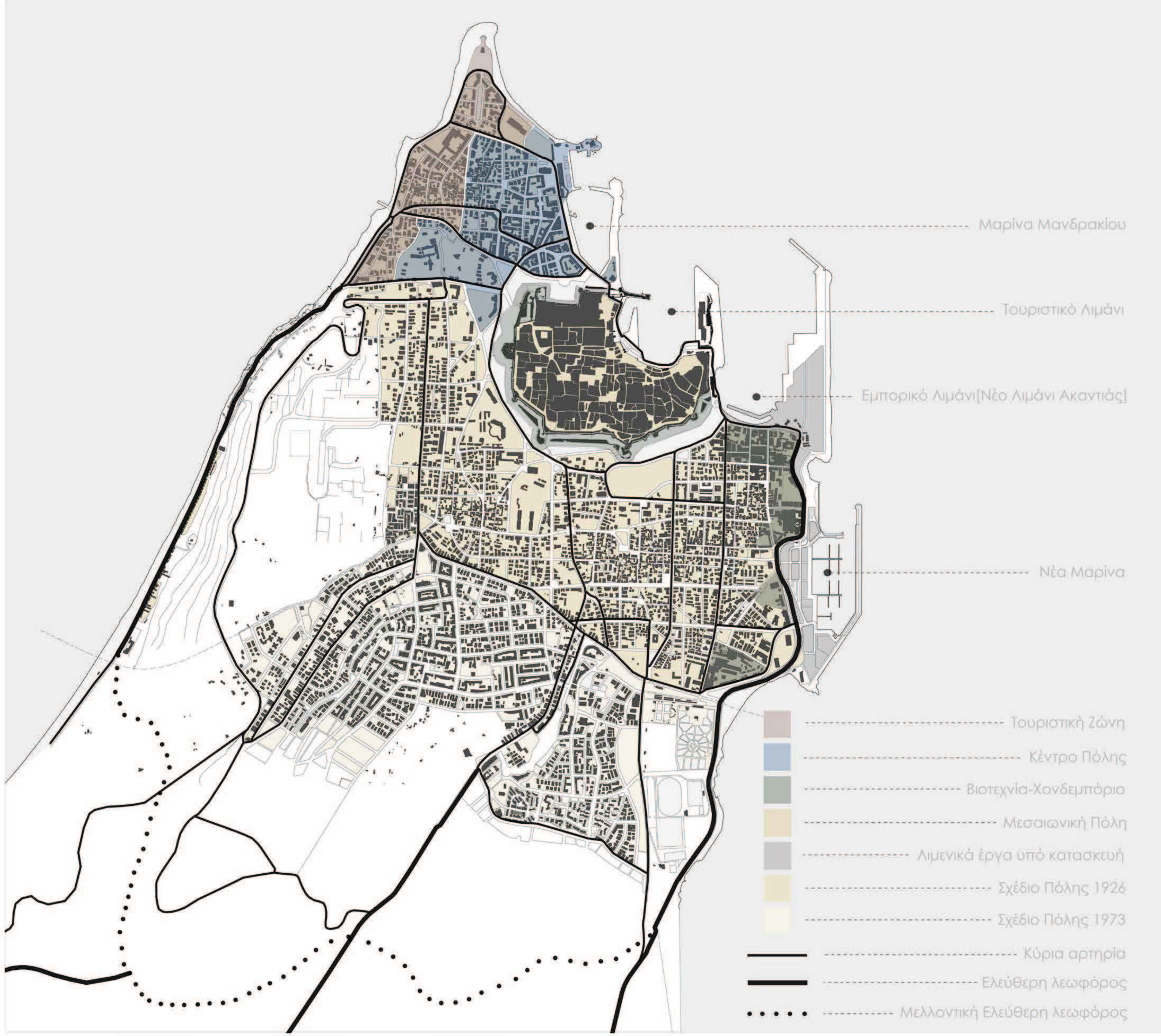


- Τουριστική Ζώνη  
Punta della Sabbia
- Λιμένας Μανδρακίου
- Διοικητικό Κέντρο  
Foro Italico
- Εμπορικός Λιμένας
- Μνημειακή Ζώνη  
Zona Monumentale
- Κόλπος Ακαντιάς
- Βιομηχανική Ζώνη  
Zona Industriale

Διάγραμμα ρυθμιστικού σχεδίου F.de Fausto 1926 | Piano Regolatore  
Χάρτης της Ρόδου, 1943



Διάγραμμα χαρακτηριστικών πρώην βιομηχανικής περιοχής σε σχέση με την πόλη  
Διάγραμμα συνοικιών πόλεως Ρόδου και πυκνότητας κατοίκων ανά συνοικία



Χάρτης Πολεοδομικής Οργάνωσης Πόλεως Ρόδου  
Κλίμακα 1:10000



Επανάκτηση και εναλλακτική αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου: Κατοίκηση και πολιτισμός στην υποβαθμισμένη περιοχή Κόβα της Ρόδου



Matattoio [1925]



S.A.M.I.C.A. [1938]



C.A.I.R. [1928]



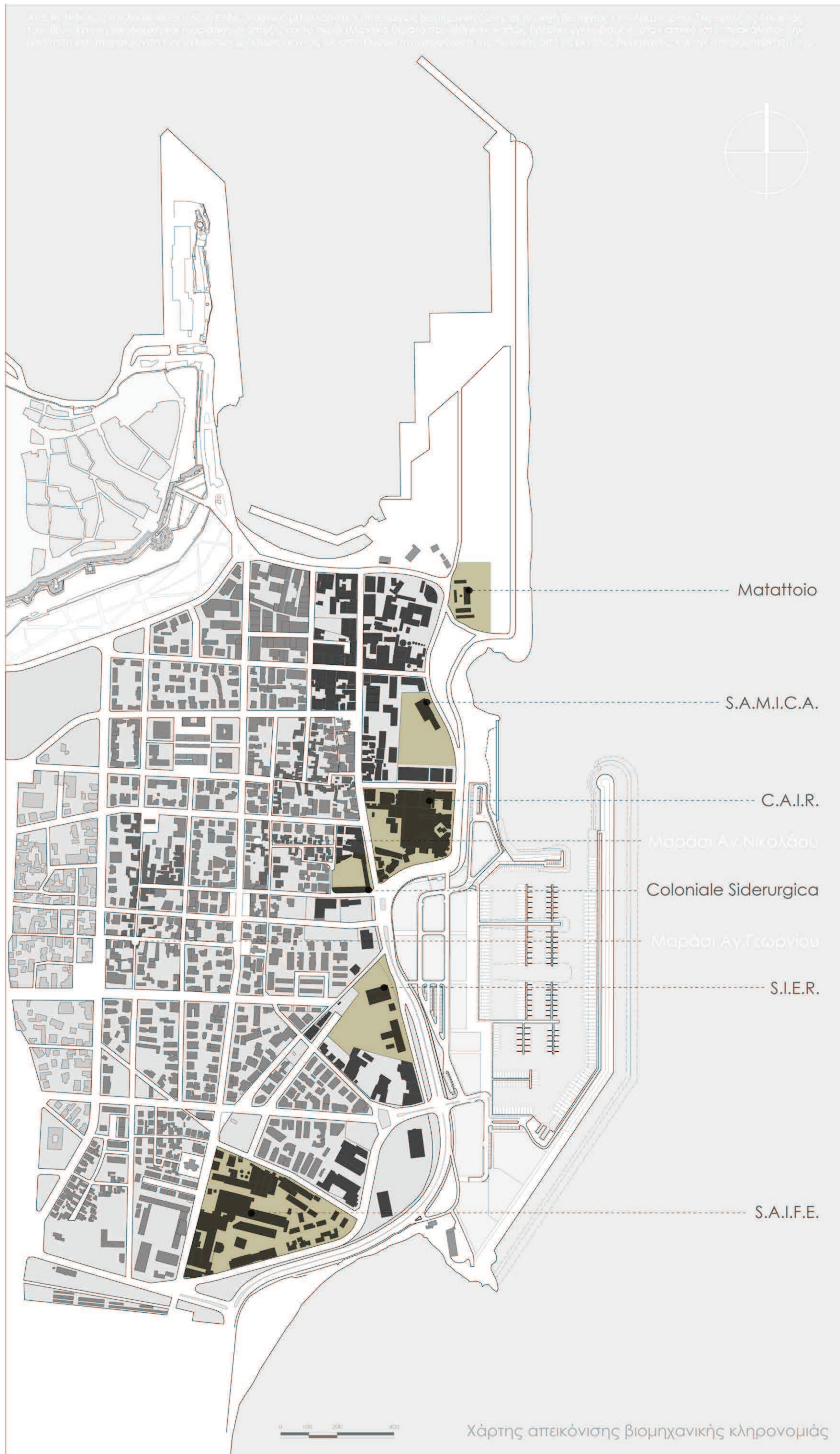
Coloniale Siderurgica[1973]



S.I.E.R. [1950]



S.A.I.F.E [1939]



Χάρτης απεικόνισης βιομηχανικής κληρονομιάς

ΑΝΑΛΥΣΗ\_ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΚΟΒΑ

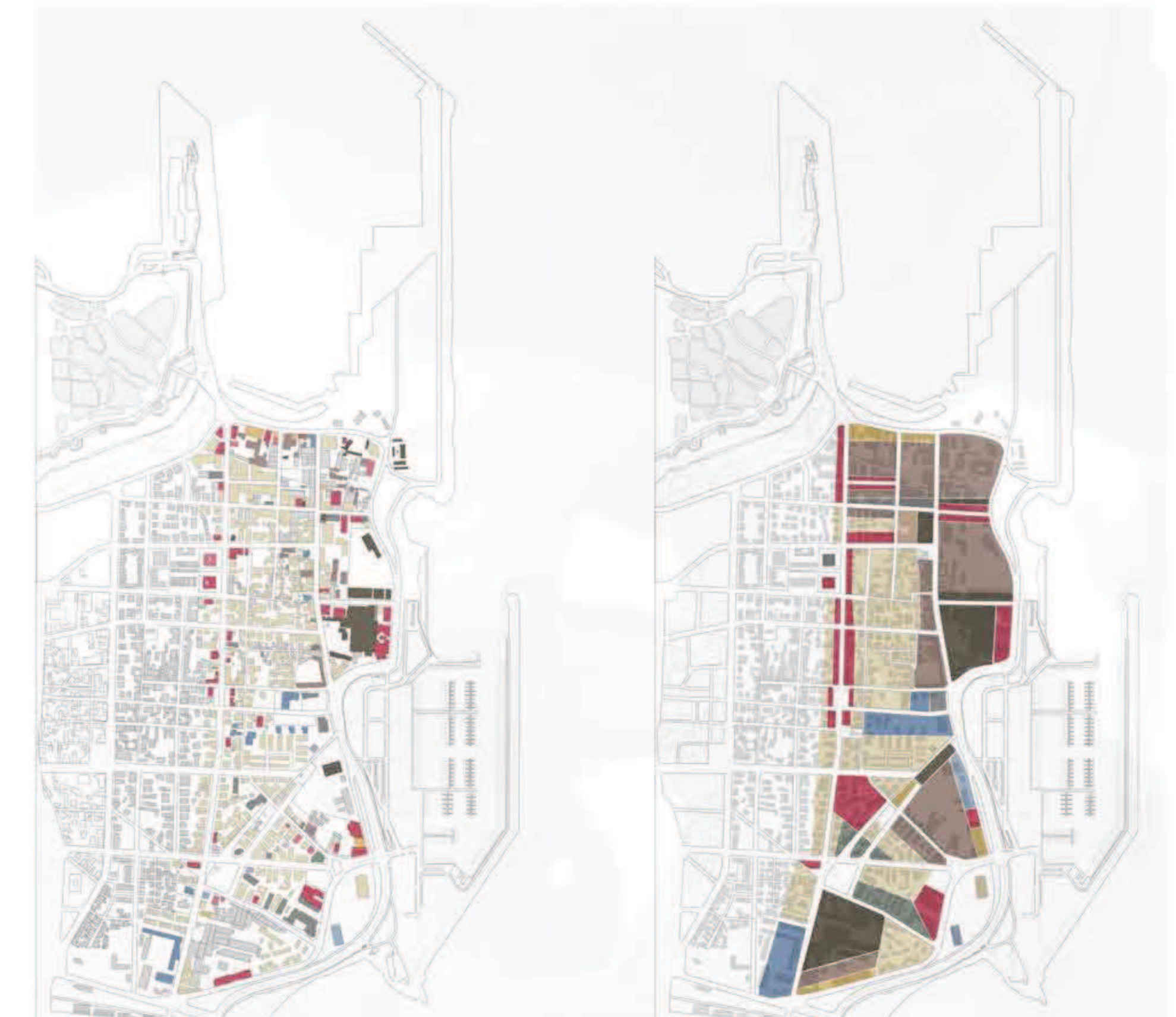
Διαγράμματα Ανάλυσης



Χρήσεις γης ισόγειου



Διάγραμμα\_Αστικά κενά



Χρήσεις γης ορόφου

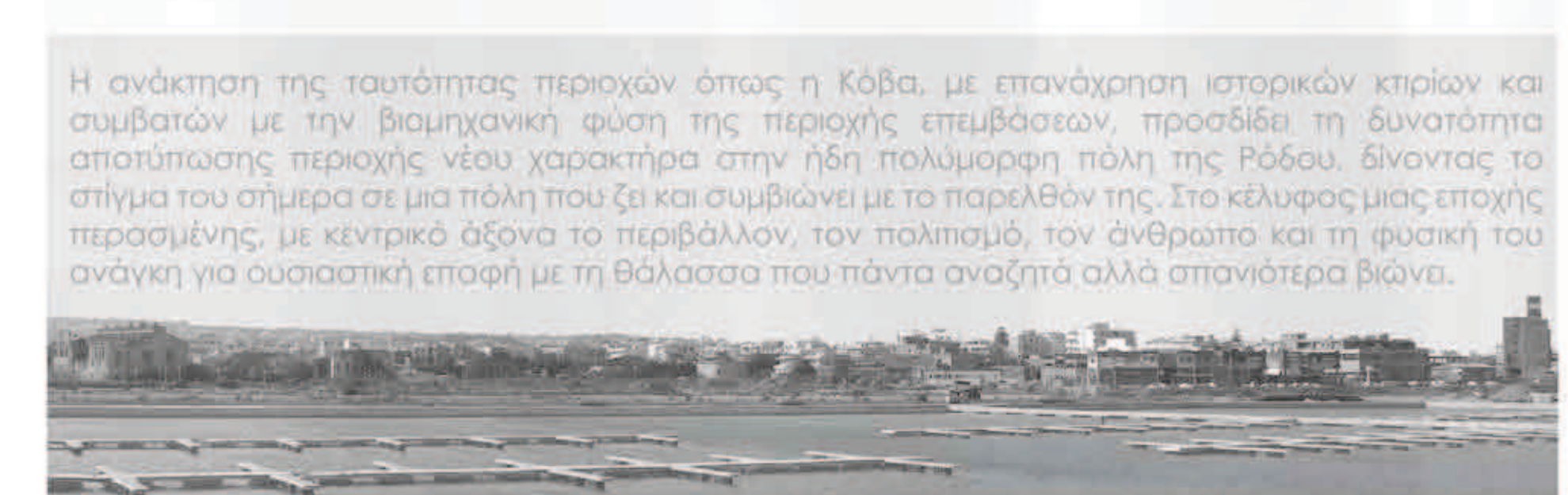
Ποιοτική προσέγγιση χρήσεων γης

Κατοικία	Βιοτεχνία-Αποθήκες
Εμπόριο-Γραφεία	Εμπόριο χωρίς χρήση
Εστίαση-Αναψυχή	Αναψυχή χωρίς χρήση
Ξενοδοχεία	Βιομηχανικά κελύφη
Εκπαίδευση	Χωρίς χρήση
Δημόσια υπηρεσία	

Διαγράμματα χρήσεων γης



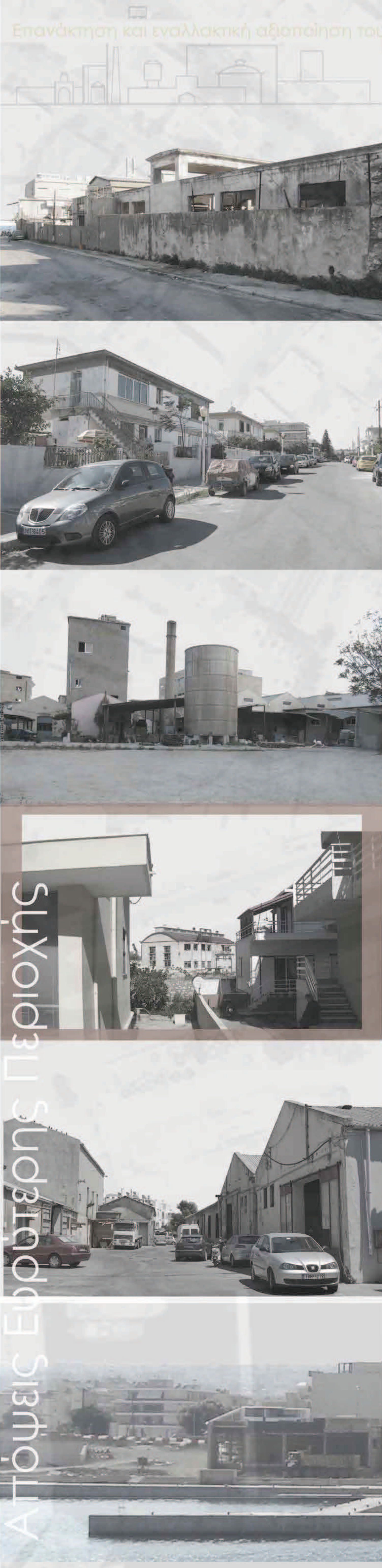
Έργα υπό κατασκευή
Εγκαταλειμμένα
Υπό εγκατάληψη- Αδιαμόρφωτοι
Ενεργή Βιοτεχνία - Χονδρεμπόριο
Χωρίς χρήση



Η ανάκτηση της ταυτότητας περιοχών όπως η Κόβα, με επανάχρηση ιστορικών κτιρίων και συμβατών με την βιομηχανική φύση της περιοχής επεμβάσεων, προσδίδει τη δυνατότητα ανάπτυξης περιοχής νέου χαρακτήρα στην ήδη πολυμορφη πόλη της Ρόδου, δίνοντας το στίγμα του σήμερα σε μια πόλη που ζει και συμβιώνει με το παρελθόν της. Στο κελυφός μιας εποχής περασμένης, με κεντρικό άξονα το περιβάλλον, τον πολιτισμό, τον άνθρωπο και τη φυσική του ανάγκη για ουσιαστική εσώφη με τη θάλασσα που πάντα αναζητά αλλά σπανιότερα βιώνει.



Επανάκτηση και εναλλακτική αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου: Κατοίκηση και πολιτισμός στην υποβαθμισμένη περιοχή Κόβα της Ρόδου



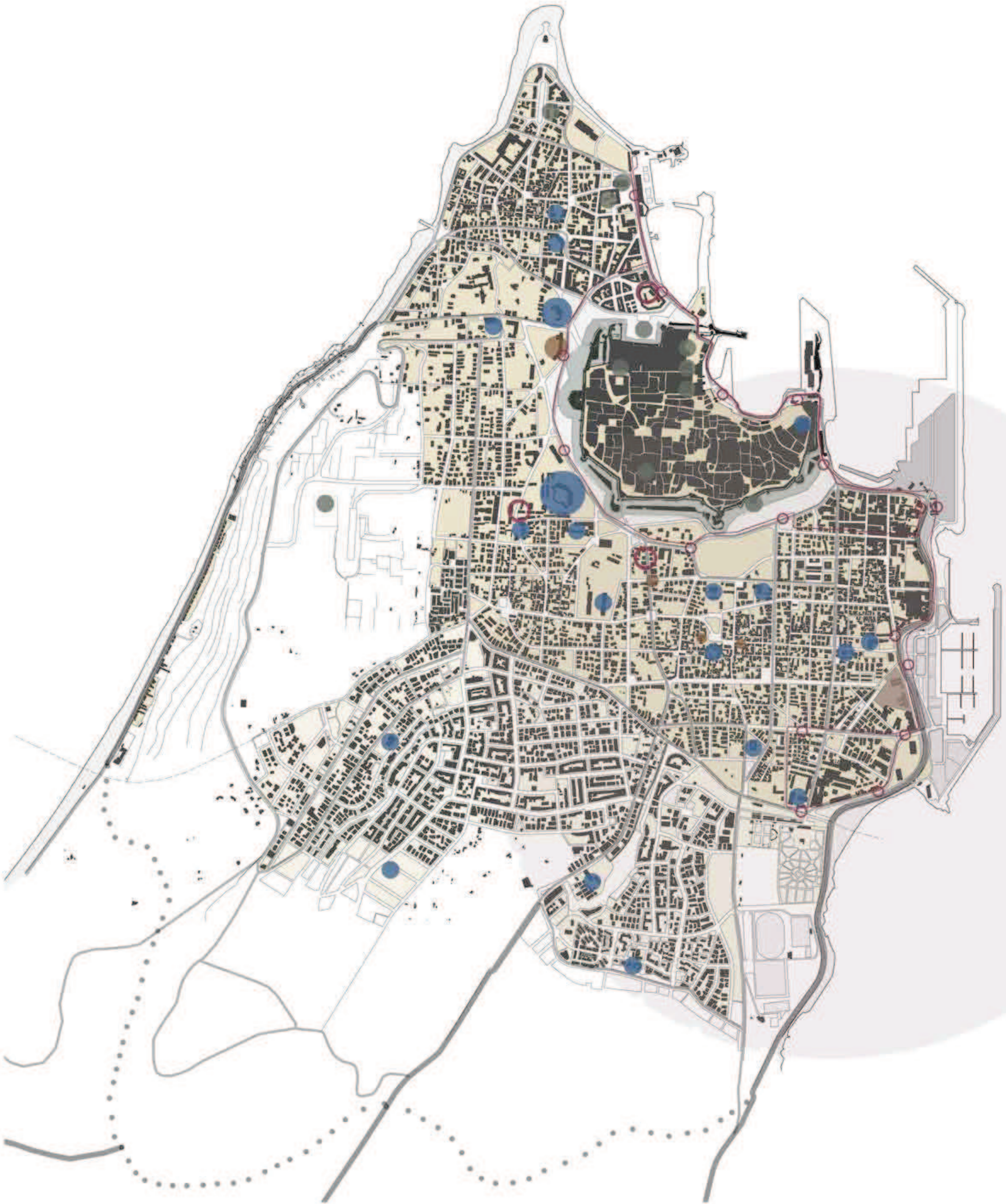
Ατόμιες Ευρύτερης Περιοχής

Ατόμιες Ευρύτερης Περιοχής από τη Θάλασσα



# ΑΝΑΛΥΣΗ\_ΕΠΙΠΕΔΟ ΚΟΒΑ

Διαγράμματα Ανάλυσης\_Φωτογραφίες

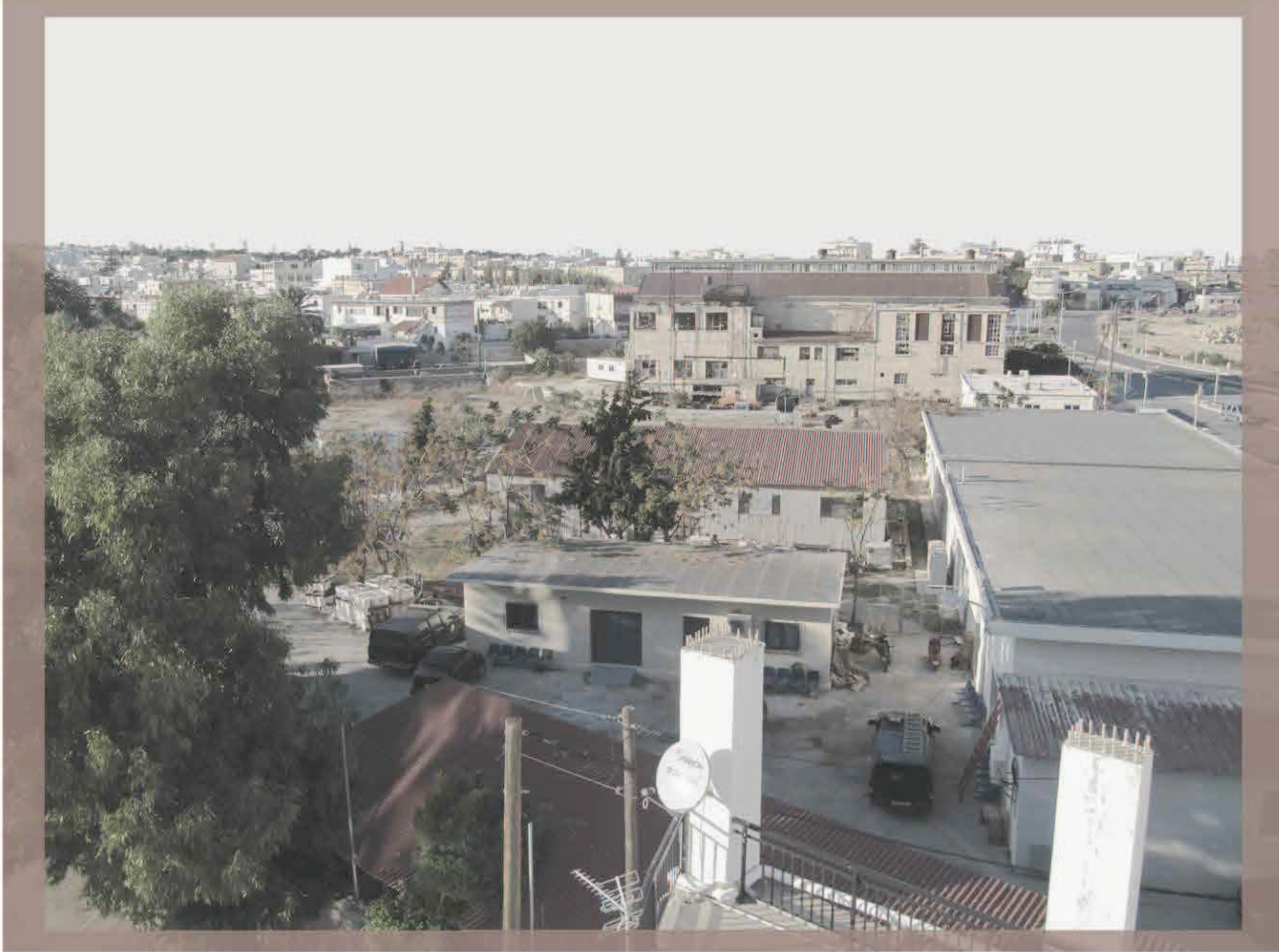


Διάγραμμα κατανομής χρήσεων και συνδέσεων

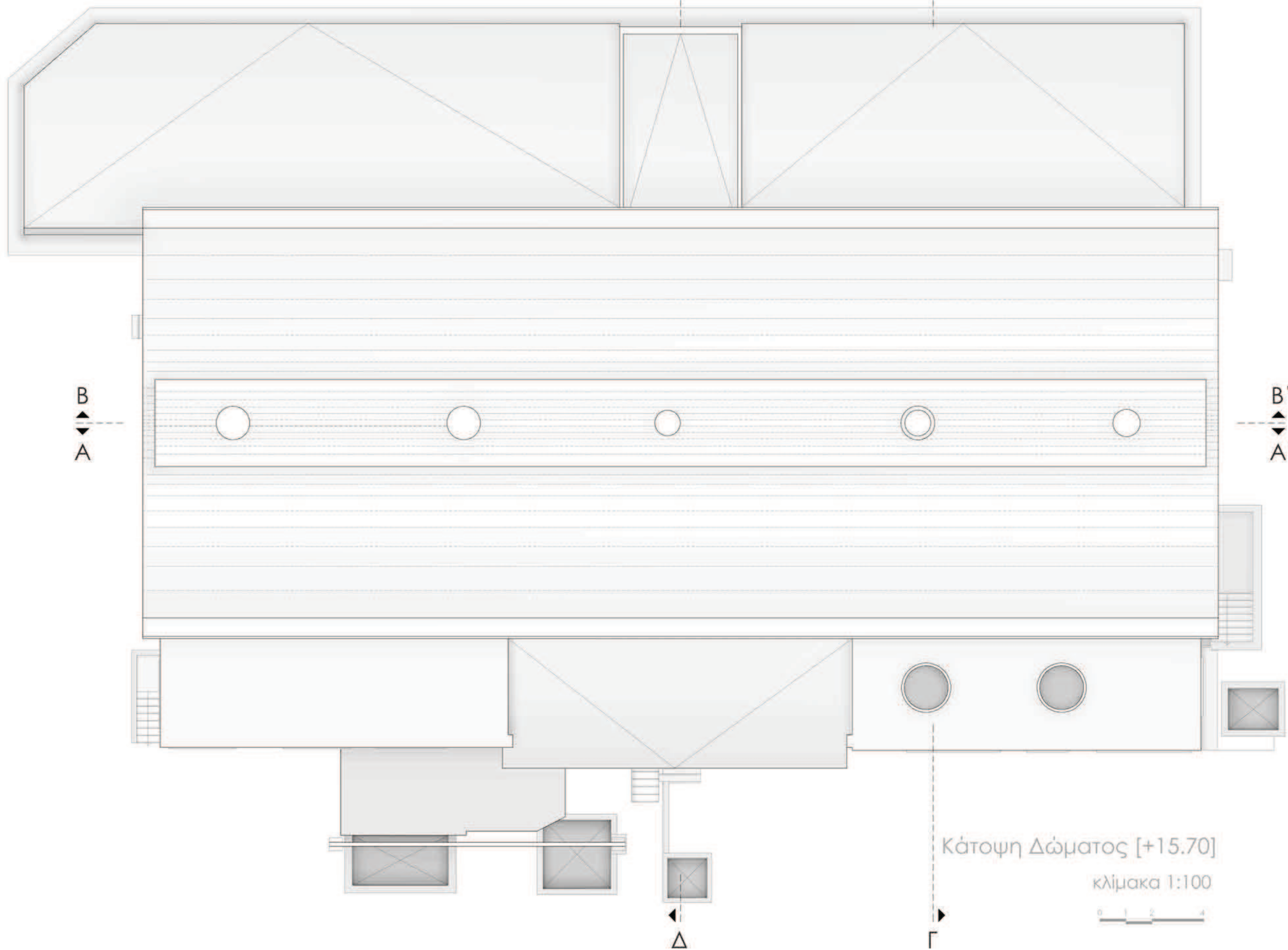
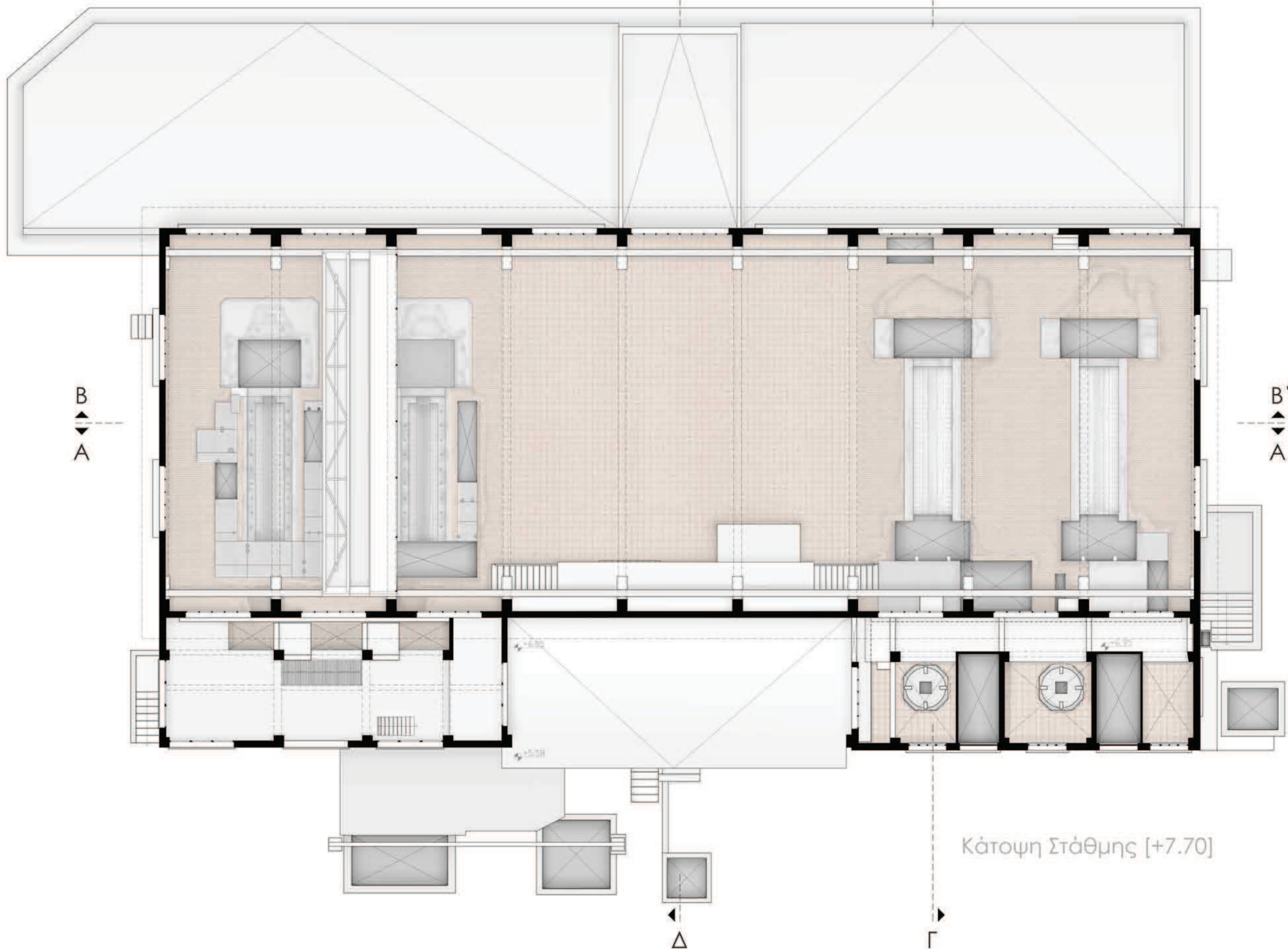
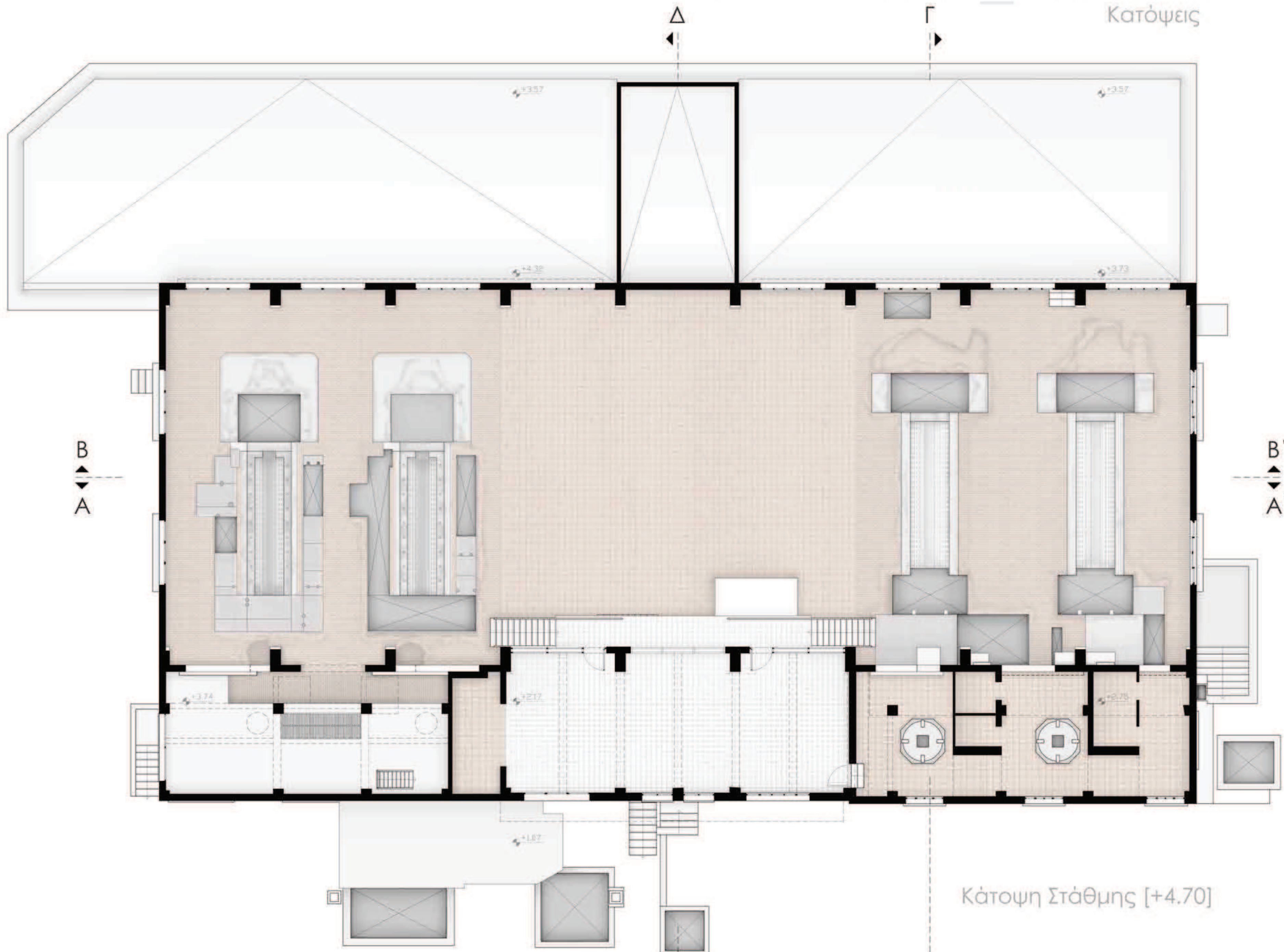
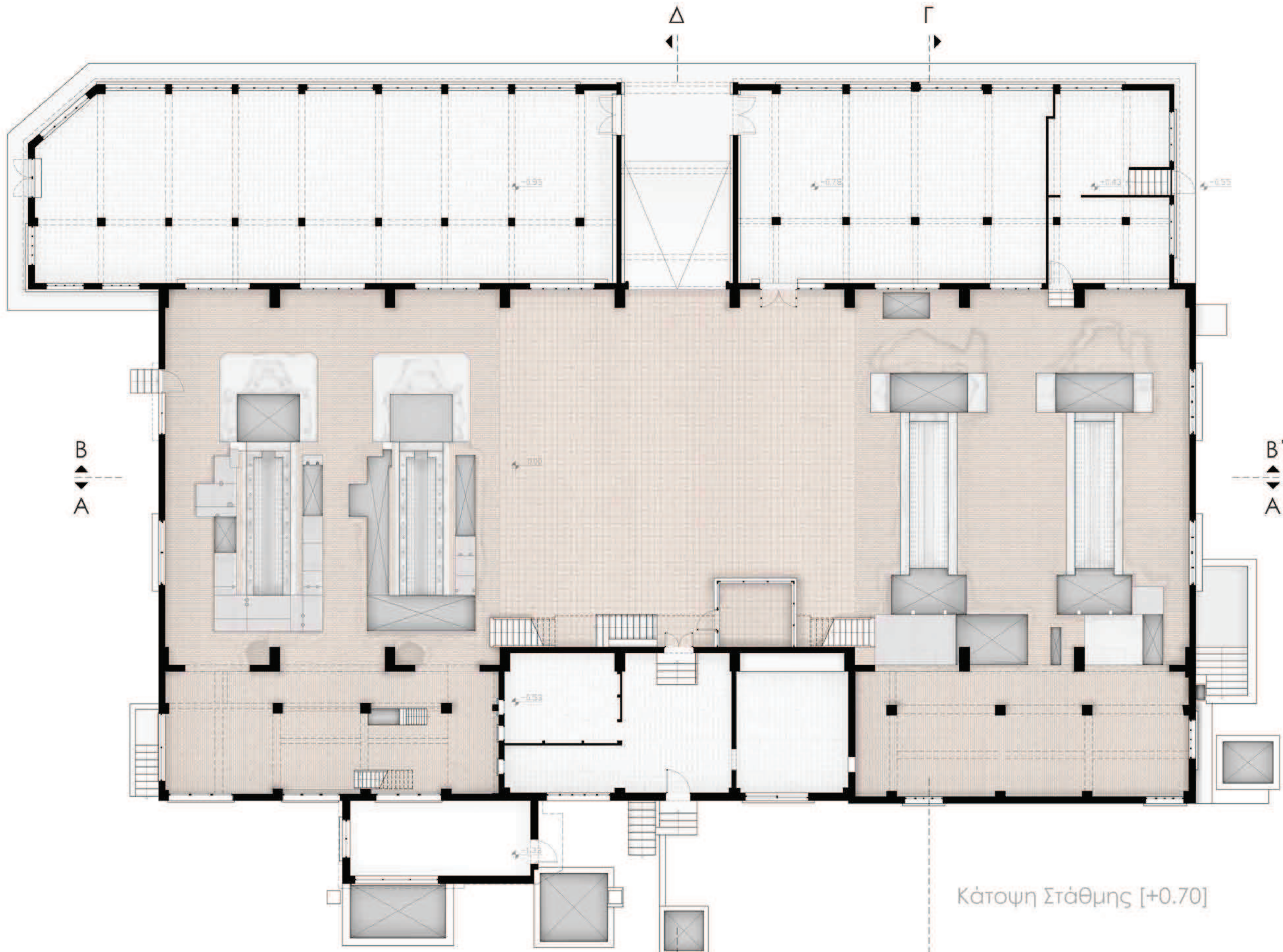
0 100 200 400



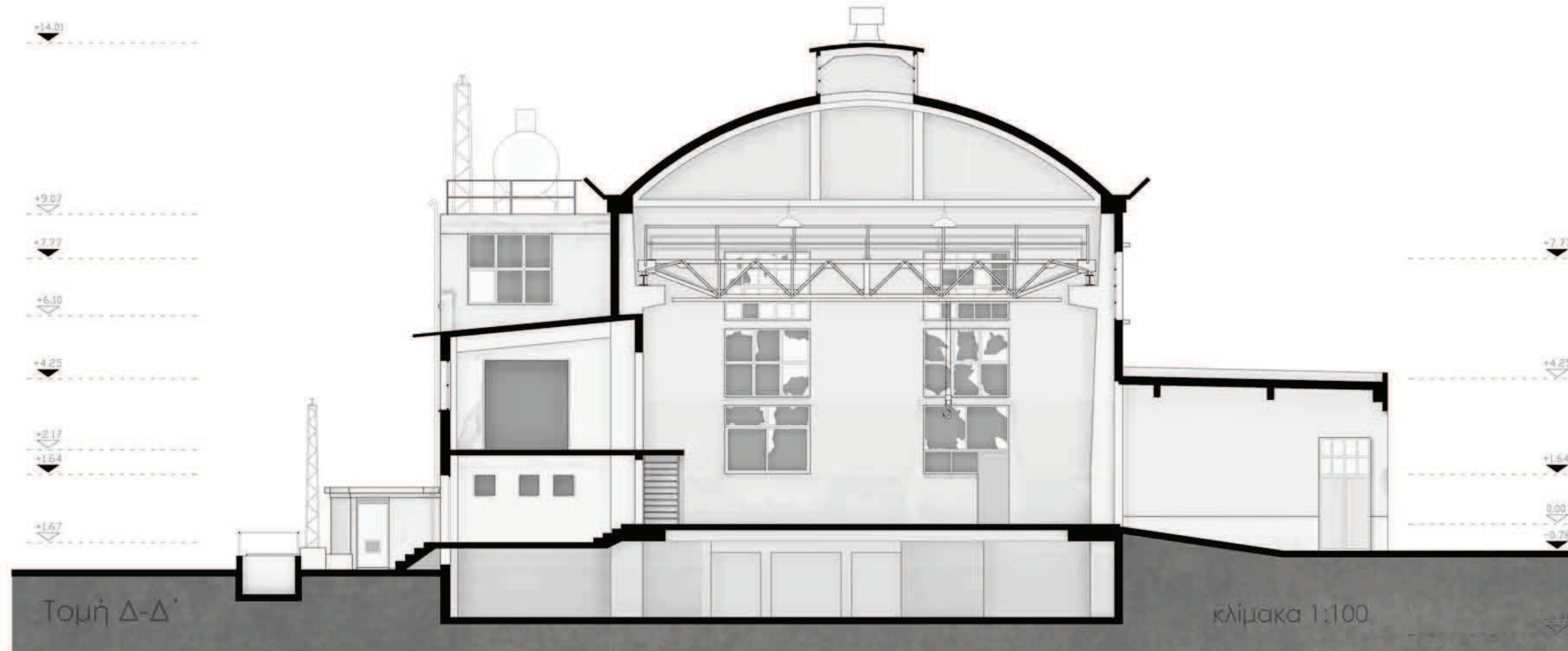
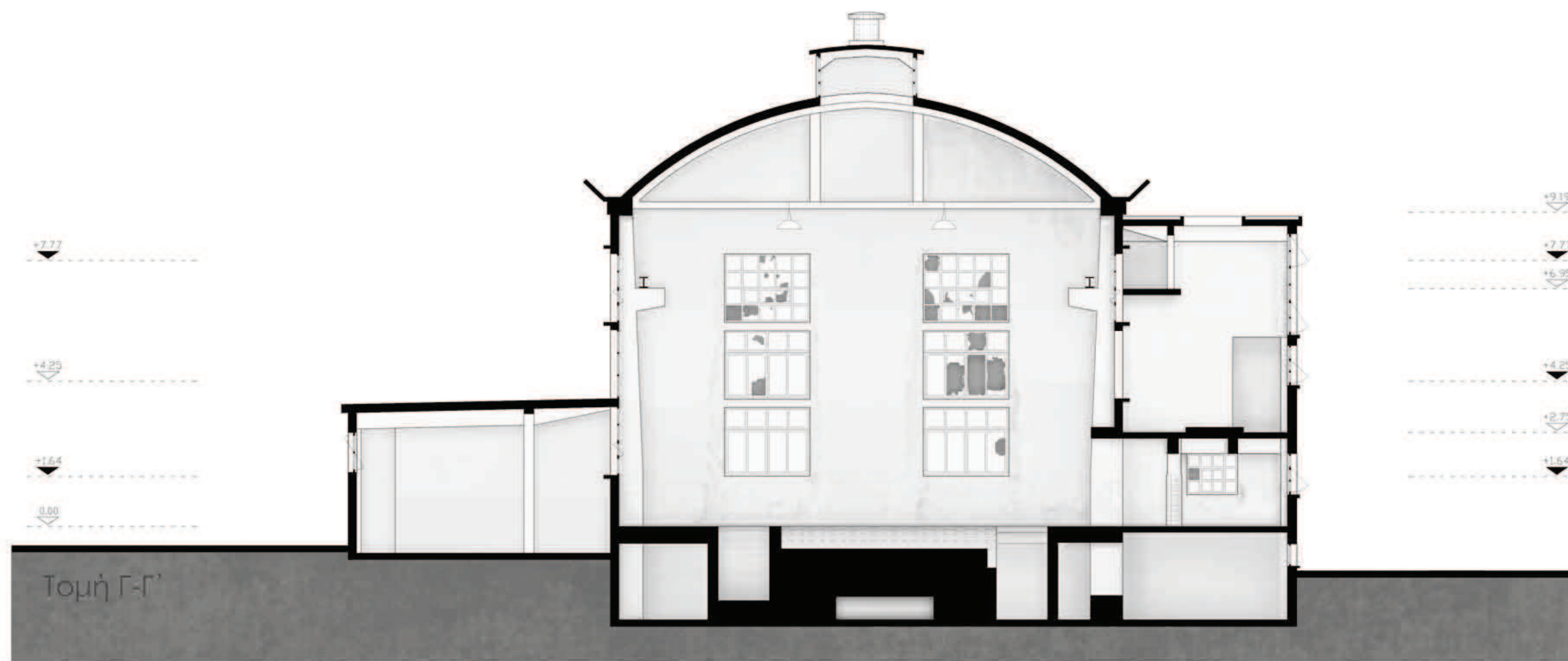
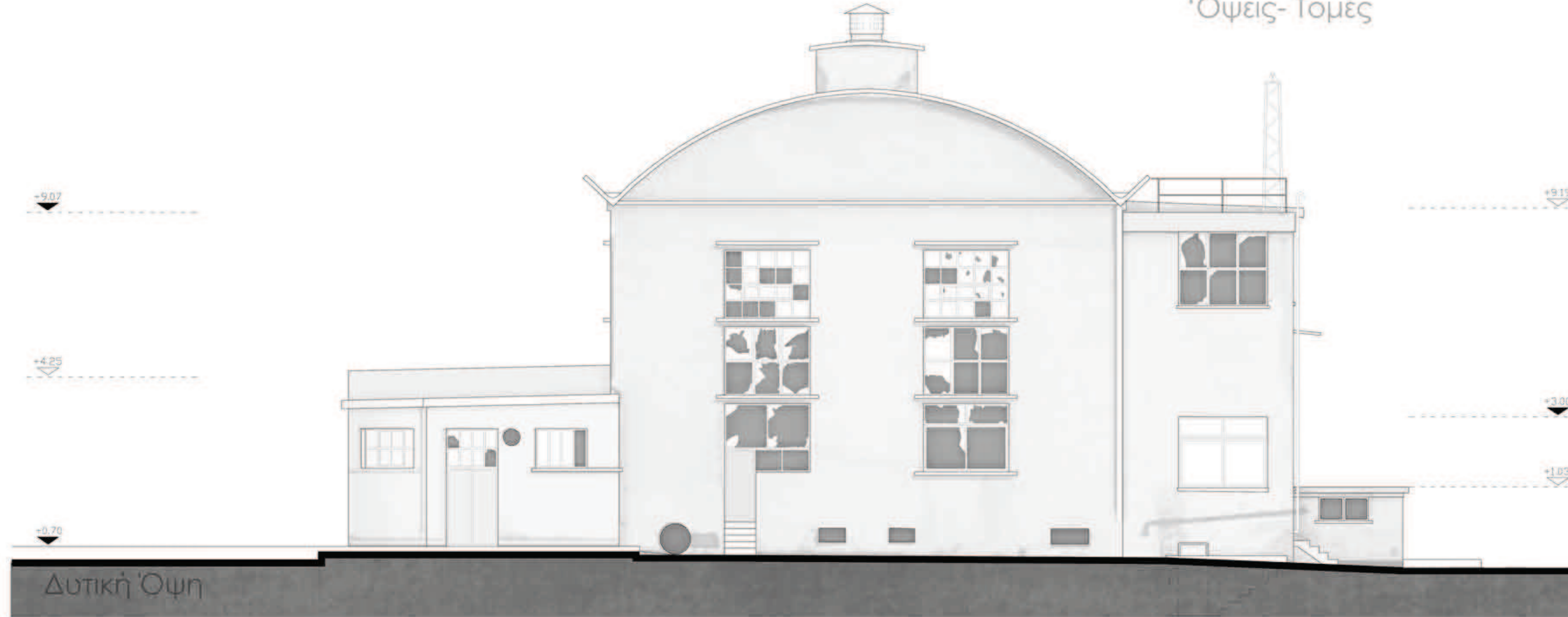
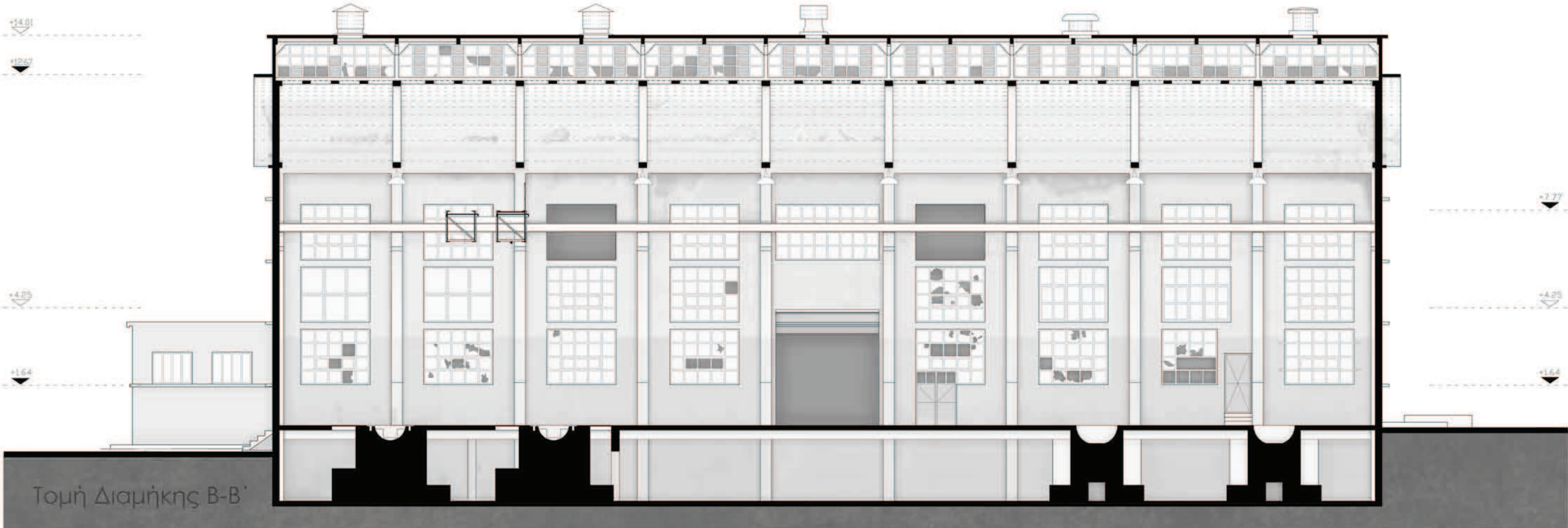
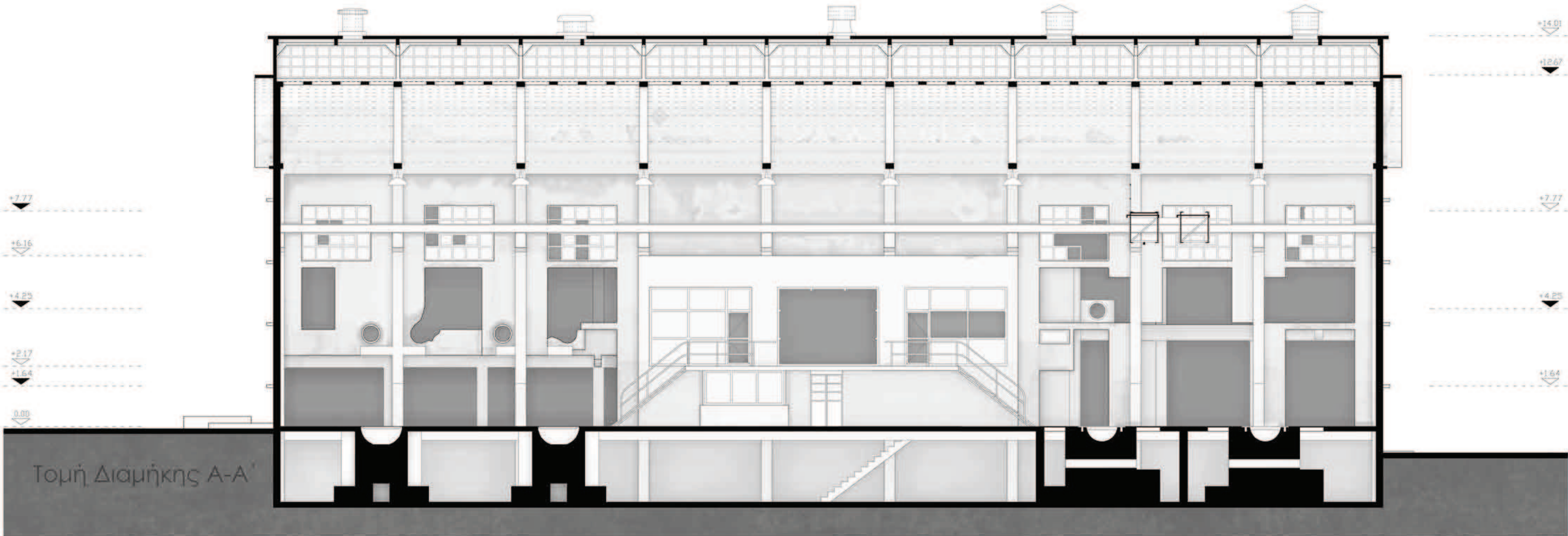
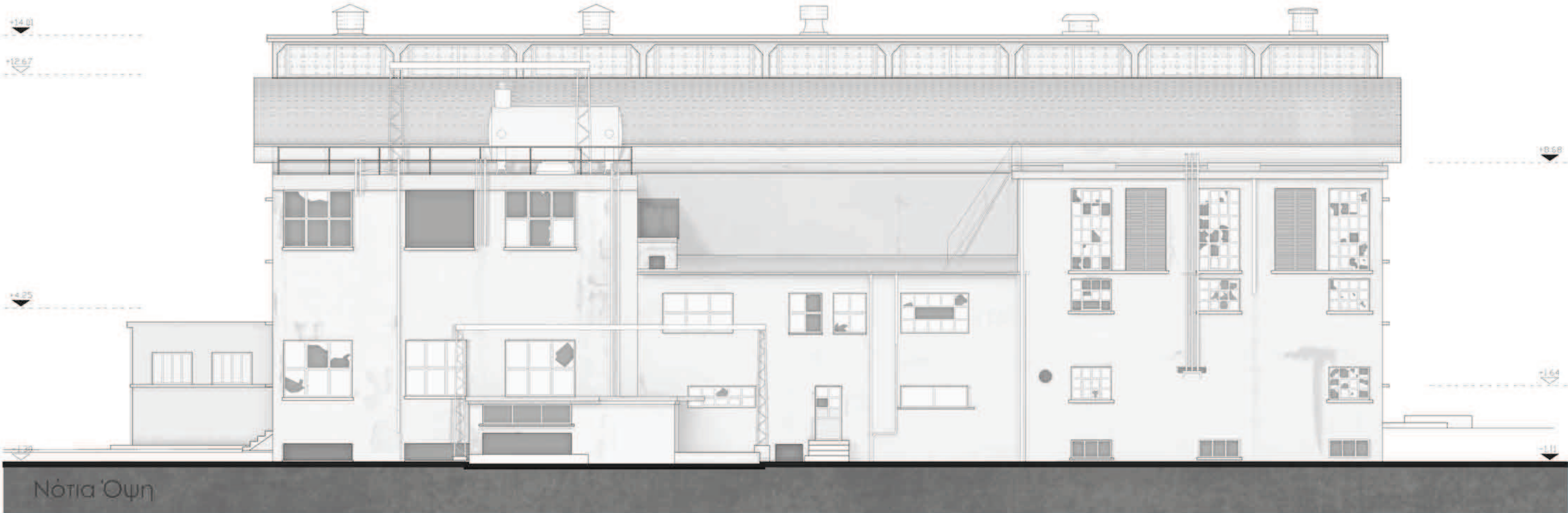
- Πολυμυός
- Εκπαίδευση
- Φιλοξενία φοιτητών
- Αστική γραμμή Λεωφορείου- Συνδέσεις
- Σταθμοί και στάσεις αστικής γραμμής







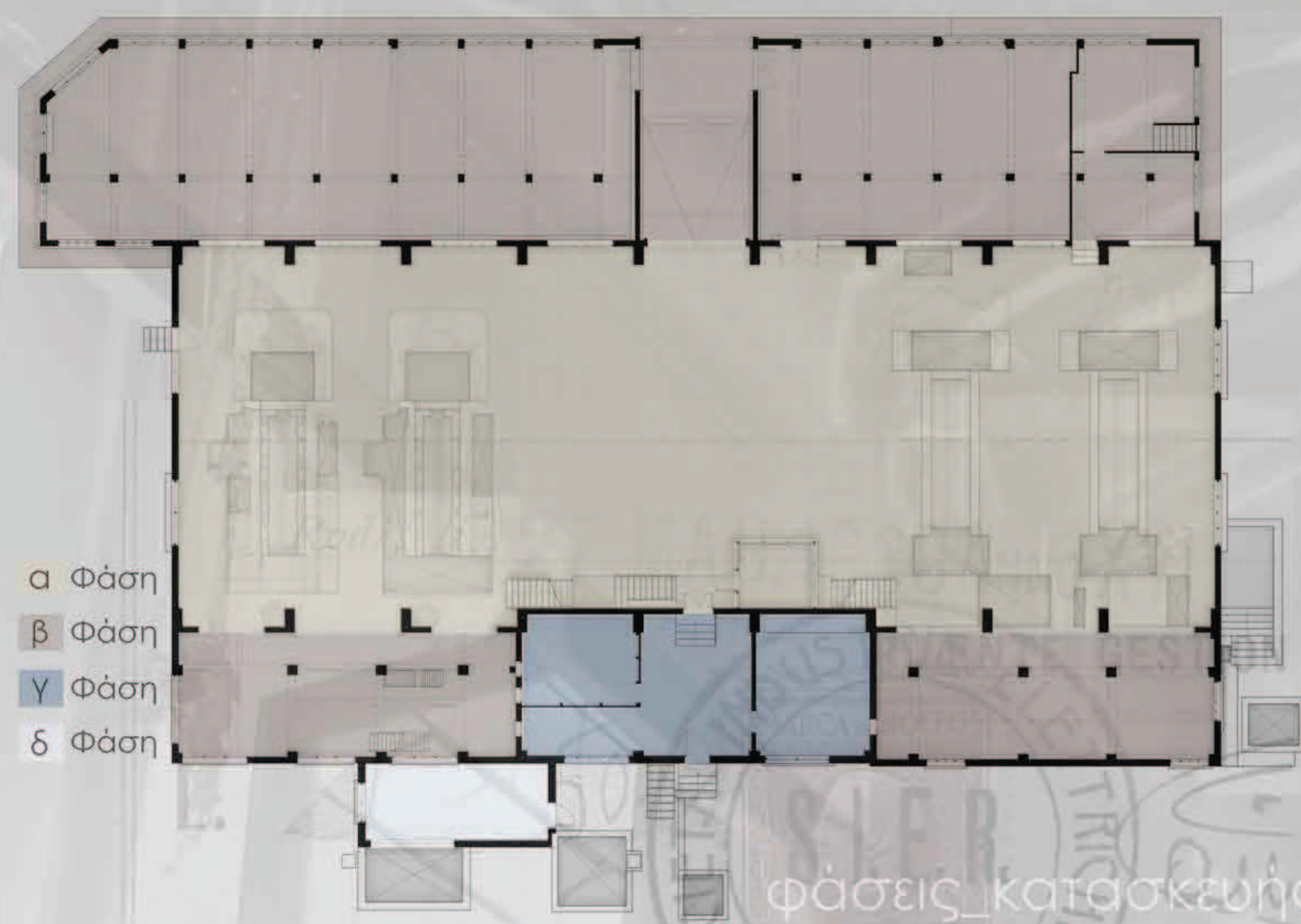






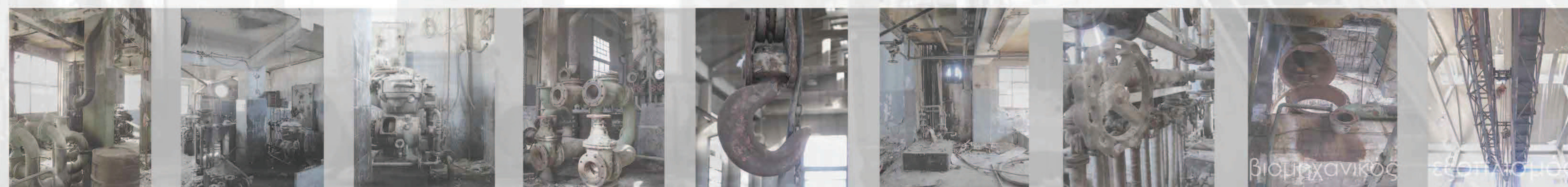
## Φωτογραφική αποτύπωση

Societa Industrie Elettriche Rodi

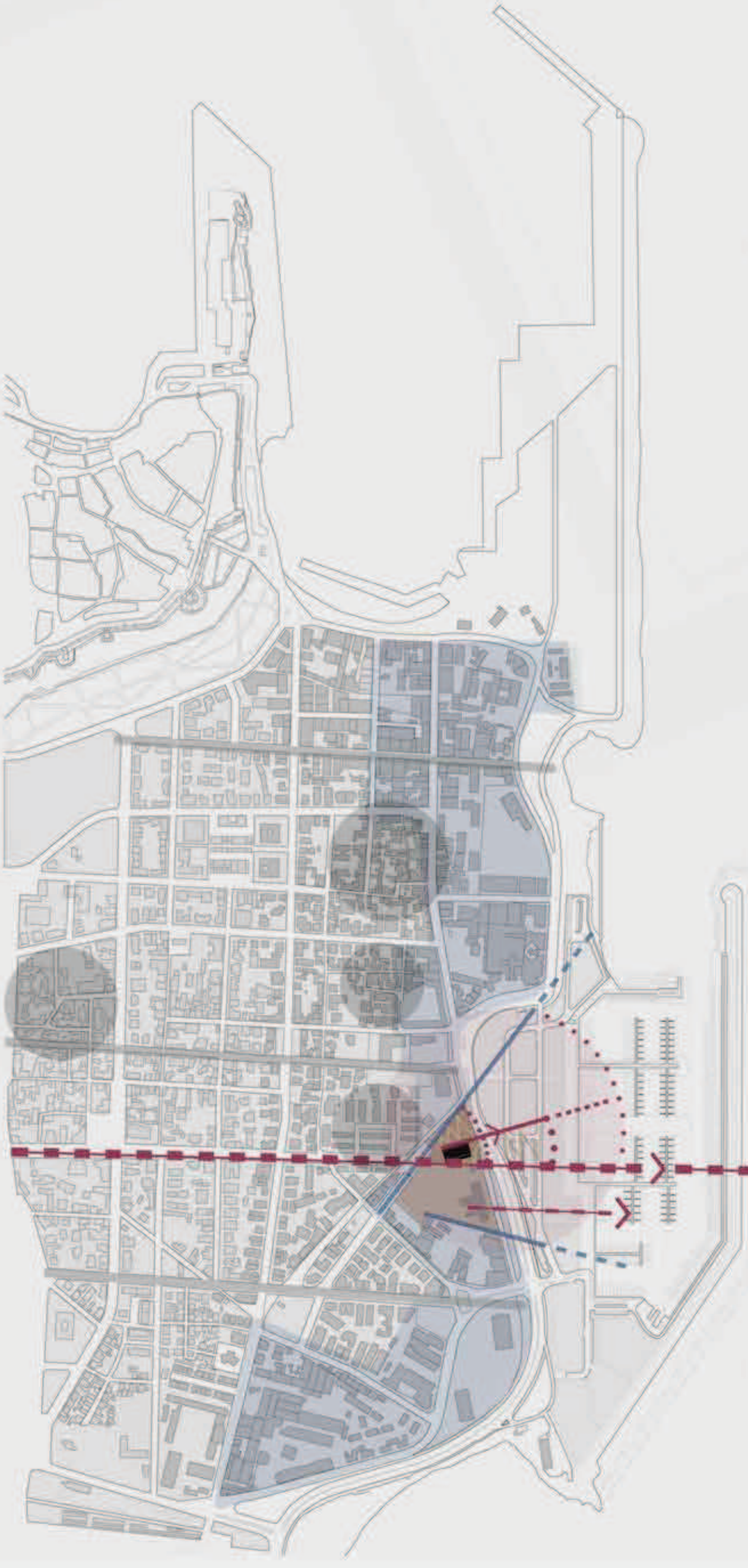


## S.I.E.R.

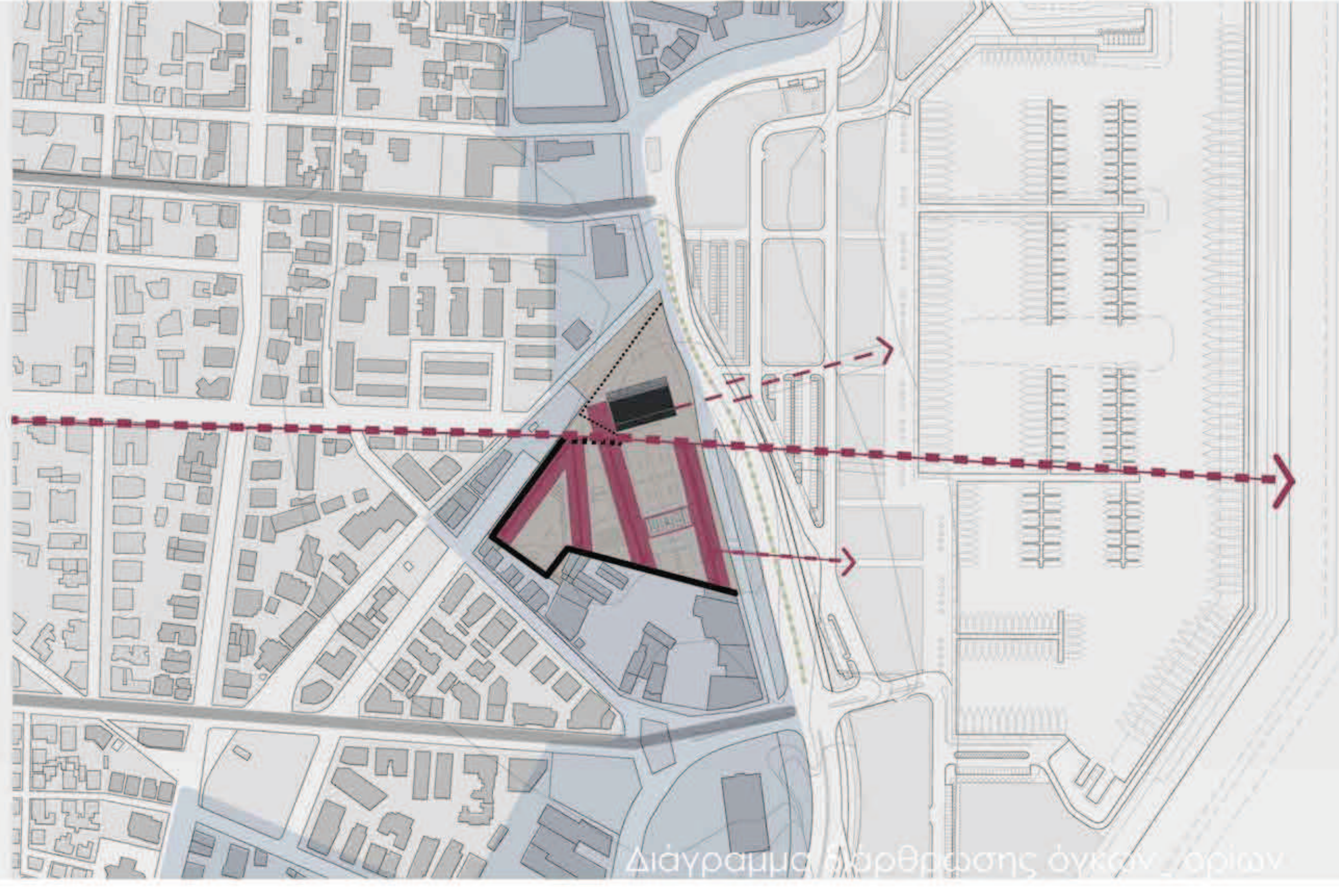
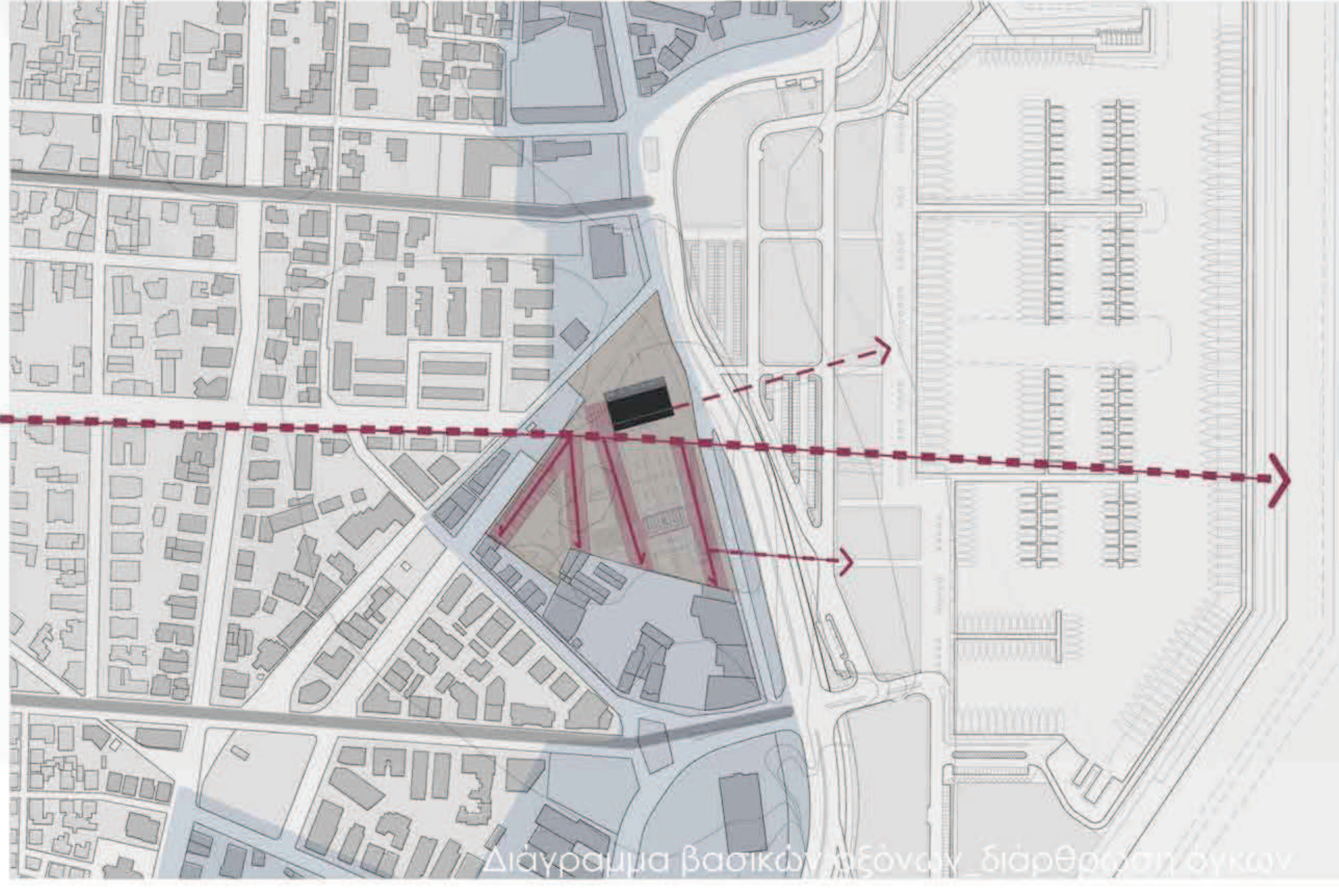
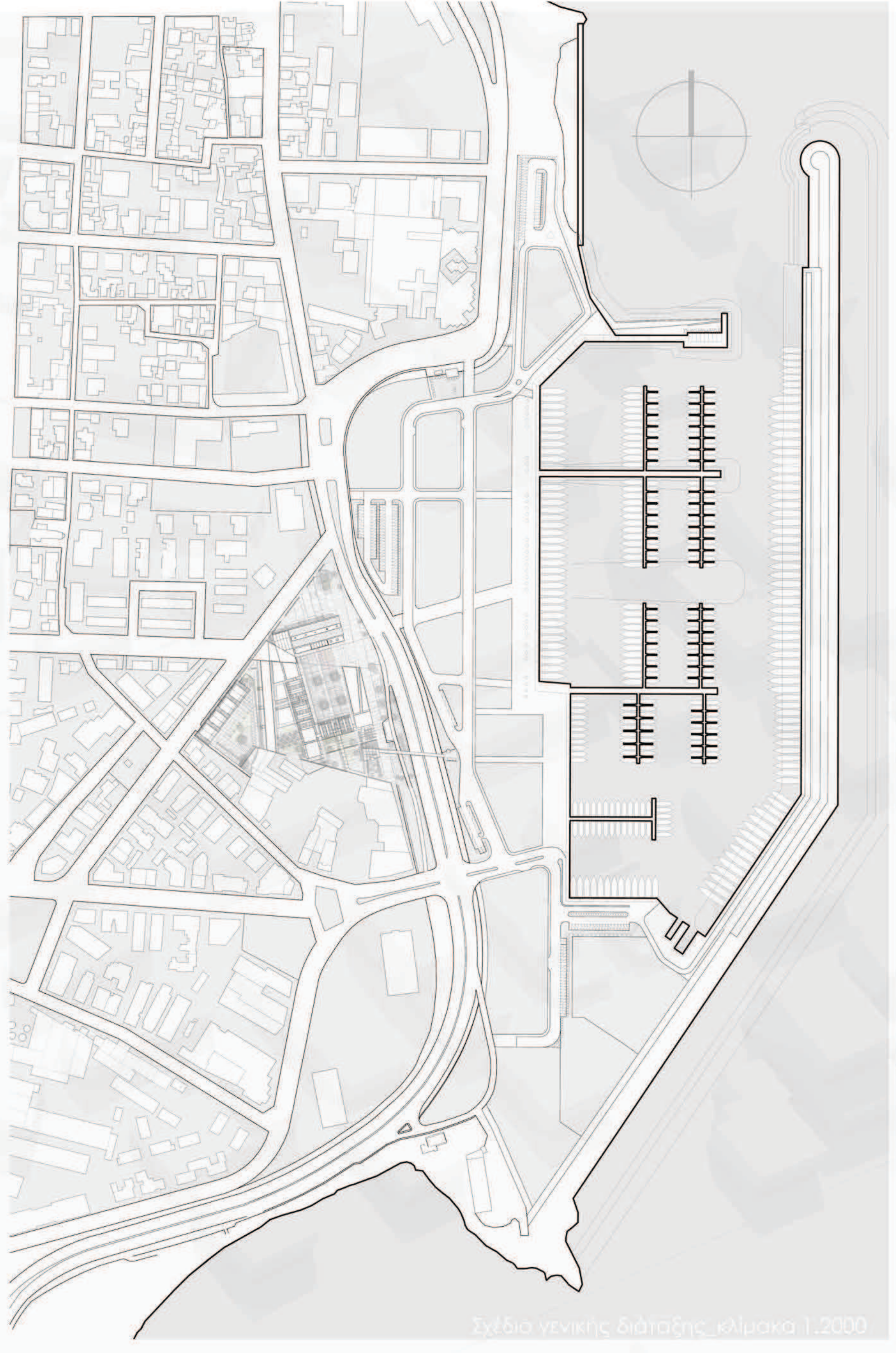
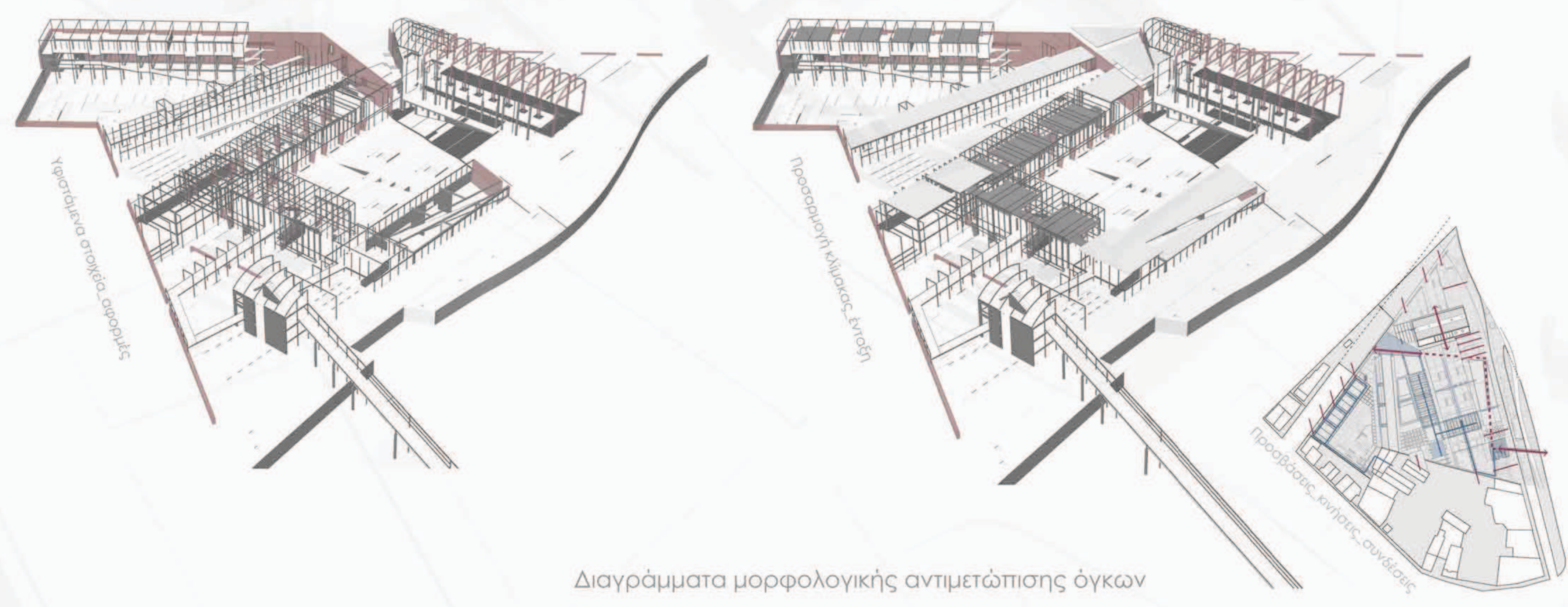
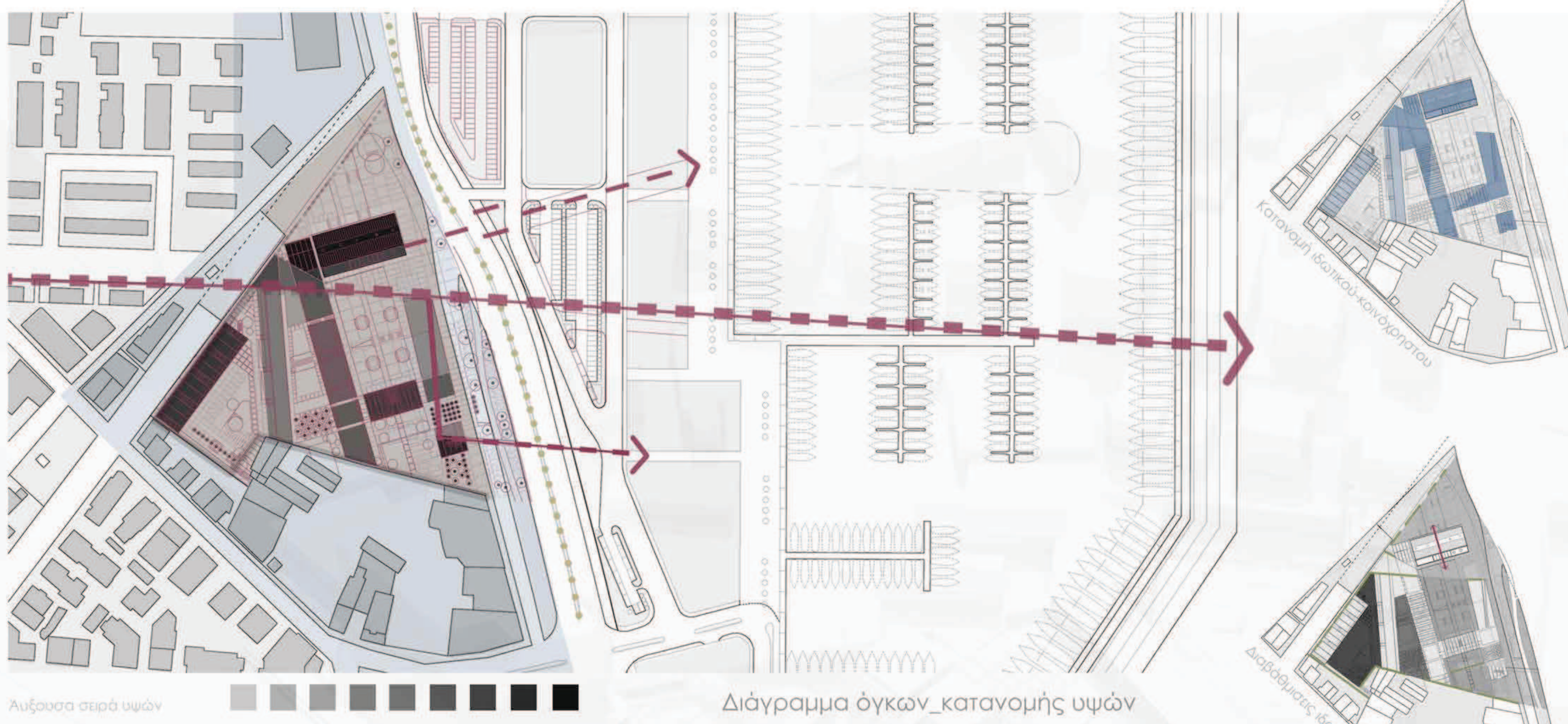
Η κατασκευή του κτίριου της S.I.E.R. τοποθετείται χρονικά μετά την ενσωμάτωση των Δωδεκανήσιων με την υπόλοιπη Ελλάδα. Απετέλεσε την βασική μονάδα παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος για την ευρύτερη περιοχή της πόλης Ρόδου, τις δεκαετίες '50-'70. Στη συνέχεια λειτουργήσε ως ηλεκτρικός υποσταθμός της Δ.Ε.Η. μέχρι το 1997, οπότε και σταμάτησε η λειτουργία του.







Βασικές χαράξεις – Διαγράμματα προθέσεων





## ΑΝΑΛΥΣΗ\_ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΟΛΗΣ - Η πόλη της Ρόδου

Ο διαχρονικός μετασχηματισμός της σχέσης της πόλης της Ρόδου με τη θάλασσα, είχε ως αποτέλεσμα, μέσα από διαδοχικές μεταβολές στη διάρκεια της ιστορίας, την αποκοπή σταδιακά των δύο πόλων.

Συνοπτικά, όπως φαίνεται από τη διαγραμματική απεικόνιση της πολεοδομικής εξέλιξης της Ρόδου, η οχυρωμένη πόλη της Ιπποτοκρατίας επεκτείνεται όταν επί Τουρκοκρατίας ο εκδιωγμένος γηγενής πληθυσμός εγκαθίσταται εκτός των τειχών -μακριά από το μέτωπο για αμυντικούς λόγους- στα λεγόμενα μαράσια.
Επί Ιταλοκρατίας οι εν λόγω μεσόγειοι πυρήνες  επεκτείνονται περαιτέρω ενώ εφαρμόζεται  το ρυθμιστικό σχέδιο του F.de Fausto, καθορίζοντας σε μεγάλο βαθμό τη σημερινή της μορφή και την προαναφερθείσα αποκοπή της σχέσης πόλης και θάλασσας.

Πιο συγκεκριμένα  στο βορειότερο άκρο χωροθετήθηκε η  τουριστική ζώνη που προσριζόταν για δημόσια χρήση μόνο από τους Ιταλούς εποίκους και επισκέπτες του νησιού και που μεταγενέστερα, αναπτύχθηκε ως αμιγώς τουριστική, αποκλείοντας σχεδόν τον ντόπιο πληθυσμό.  Νοτιότερα, πάνω στον σημαντικότερο παραλιακό άξονα αναπτύχθηκε η ζώνη που αποτελούσε το διοικητικό κέντρο επί Ιταλικής διοικήσεως και που μέχρι και σήμερα εξακολουθεί να έχει την ίδια λειτουργία, με την παράταξη αμιγώς δημόσιων κτιρίων μνημειώδους  χαρακτήρα να δυσχεραίνει την οικειοποίηση της περιοχής. Το  νοτιότερο τμήμα της ανατολικής ακτής καταλήφθηκε από τη βιομηχανική ζώνη, δημιουργώντας και εδώ συνθήκες αποκλειστικής χρήσης. Παράλληλα σήμερα το προσχωμένο μέτωπο μπροστά από τις  μεσαιωνικές οχυρώσεις αποτελεί  βάση της διαμήκους οδού και μετατρέπει ένα εν δυνάμει κομβικό σημείο της πόλης σε βιαστική διέλευση.

Όλες οι προηγούμενες παγιωμένες συνθήκες σε  συνδυασμό με το ότι το μέτωπο καταλαμβάνεται από σειρά λιμενικών εγκαταστάσεων, καθιστούν την αποβιομηχανοποιημένη πλέον περιοχή Κόβα το μόνο τμήμα στο ανατολικό και ευνοϊκότερο κλιματολογικά μέτωπο της πόλης  όπου η ισχύουσα κατάσταση είναι ρευστή,  και άρα την τελευταία ευκαιρία της πόλης να επαναδιατυπώσει τη σχέση της με τη θάλασσα. Επιπρόσθετα, μετά την επέκταση της πόλης προς τα νότια, η άλλοτε απωθημένη στο ανατολικό άκρο βιομηχανική ζώνη, βρίσκεται  πλέον σε κεντροβαρική θέση ως προς τον υπόλοιπο αστικό ιστό.  Παράλληλα είναι σε κοντινή απόσταση με το κέντρο της πόλης, σε άμεση γεινίαση με τη Μεσαιωνική πόλη, ενώ συνδέεται με την τρίτη σε πυκνότητα  κατοίκησης συνοικία, αυτή του Αγίου Νικολάου,  που περιλαμβάνει στην έκτασή της δύο "μαράσια".  Συνδέεται επίσης άμεσα με τις λιμενικές υποδομές και το βασικό οδικό δίκτυο. Παρόλες τις δυνατότητες της  περιοχής για την επαναδιατύπωση αυτής της σχέσης, δε μπορούν να αγνοηθούν και τα εμπόδια προς αυτή την κατεύθυνση. Αυτά είναι  το όριο του νέου περιφερειακού δρόμου, το ψηλό προστατευτικό κρηπίδωμα της υπό κατασκευή νέας Μαρίνας που αποκόπτει οπτικά την επαφή με τη θάλασσα,  η γενικότερη εικόνα εγκατάλειψης  και τέλος  η δυσκολία διείσδυσης της σχέσης στα ενδότερα καθώς το κτιριακό μέτωπο χωροθετήθηκε αρχικά μπροστά από τους κατοικημένους πυρήνες με αυτόν ακριβώς το σκοπό.

## ΑΝΑΛΥΣΗ\_ΕΠΙΠΕΔΟ ΚΟΒΑ - Διαγράμματα ανάλυσης

Κατά μήκος του μετώπου διατηρείται σήμερα μια σειρά αξιόλογων βιομηχανικών κτιρίων που πέρα από το λειτουργικό τους σκοπό, αυτόν της παραγωγής, εξυπηρετούσαν και το ρόλο τους ως δημόσια κτίρια στον επί Ιταλοκρατίας αποικιακό χώρο. Όσα  σώζονται διατηρούν τα μορφολογικά και τυπολογικά χαρακτηριστικά τους, αποτελώντας ένα ισχυρό λανθάνον δυναμικό, που με την ενεργοποίηση του μπορεί να συμβάλλει στην ανασυγκρότηση της περιοχής.

Η εγκατάλειψη αφορά και όλη  την έκταση της περιοχής.  Πολλά μικρότερα κτίρια παραμένουν κενά, και οι ακάλυπτοι χώροι καταλαμβάνονται από αυθαίρετες προσθήκες ευτελούς κατασκευής, δημιουργώντας την εικόνα μιας υποβαθμισμένης και απαξιωμένης περιοχής. Ωστόσο η ύπαρξη μεγάλων οικοπεδικών εκτάσεων του ευρύτερου δημοσίου τομέα και των εκτεταμένων αδρανών υπαιθρίων χώρων που βλέπουμε ότι θα μπορούσαν να σχηματίζουν ένα σύστημα, αποτελεί βασική συνιστώσα για την αναδιάρθρωση και αναζωογόνηση της περιοχής στο μέλλον.

Αυτές οι εκτάσεις οδήγησαν στη συνύπαρξη ασυμβίβαστων μεταξύ τους χρήσεων καθώς ήταν ιδανικές για την κάλυψη αναγκών που αφορούν το σύνολο της πόλης . Έτσι, ρυπογόνες και οχλούσες χρήσεις γης, που αναπτύσσονται κυρίως στο εσωτερικό της περιοχής, αναγκάζονται να συνυπάρξουν με οικονομικά αποδοτικότερες, όπως εμπόριο και διοικητικές υπηρεσίες, που αναπτύσσονται κατά μήκος του παραθαλάσσιου μετώπου. Αυτές αναμειγνύονται με  κατοικίες, που λόγω συνθηκών στεγάζουν κυρίως ασθενείς ομάδες πληθυσμού. Τέλος στο κέντρο της περιοχής παρατηρείται μια μικρή συγκέντρωση χρήσεων εκπαιδευτικής φύσης. Να σημειωθεί επίσης ότι στη μαρίνα προβλέπεται να αναπτυχθούν σύμφωνα με το ΓΠΣ του 2010 κυρίως δραστηριότητες εμπορίου και αναψυχής.

Ωστόσο η κατασκευή της νέας μαρίνας, πρόκειται να μεταβάλει οριστικά το χαρακτήρα της περιοχής,  σημαίνοντας την άκριτη τουριστική ανάπτυξη ενός ακόμη μετώπου. Προκειμένου λοιπόν να μην αποκλειστεί ο κάτοικος από ακόμη ένα μέτωπο της πόλης, είναι απαραίτητη η απόδοση μιας χρήσης γης ικανής, όχι απαραίτητα να ανατρέψει, αλλά να εξισορροπήσει τον τουριστικοκεντρικό χαρακτήρα που πρόκειται να αποκτήσει, και που θα αποτελεί έναυσμα για εναλλακτική ανάπτυξη, συνάδοντας παράλληλα με τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής ή και της πόλης.

Προς αντιστάθμιση της κατάστασης λοιπόν η επέμβαση περιλαμβάνει τη χωροθέτηση στην εν λόγω περιοχή χρήσεων κοινωνικών, κατοικίας, φοιτητικής κατοικίας και πολιτισμού. Η περιοχή βρίσκεται σε γεινίαση με πυκνοκατοικημένη συνοικία, και βρίσκεται σε ακτίνα 1.5 χιλιομέτρου από τις υπάρχουσες υποδομές του Πανεπιστημίου Αγαίου στο κέντρο και τις προβλεπόμενες στην Παλιά Πόλη, ενώ στερείται χώρων πολιτισμού. Δημιουργώντας έναν μικρό  "πυρήνα ενεργοποίησης", καλείται ο κάτοικος να εισρεύσει στην περιοχή, μέσω χρήσεων συμβατών με την καθημερινότητά του, έχοντας παράλληλα στο επίκεντρο την παραμελημένη φοιτητική κοινότητα του νησιού, η οποία παρά τον αυξανόμενο πληθυσμό της και την εναλλακτική οικονομία που μπορεί να πυροδοτήσει σε ένα νησί που αυτή βασίζεται σχεδόν αποκλειστικά στον εποχιακό τουρισμό, ολοένα περιθωριοποιείται. Χαρακτηρίστηκε αναφέρεται ότι στη Ρόδο η φοιτητική κοινότητα αγγίζει τους 3.000 φοιτητές, με έντονη δραστηριότητα, πολιτιστικές ομάδες και δράσεις, που αντιμετωπίζουν όμως προβλήματα στέγασης. Αυτοί, στεγάζονται σε αθλίων συνθηκών ξενοδοχεία, καθώς οι εστίες δεν είναι επαρκείς. Επίσης δεν υπάρχουν επαρκείς υποδομές να φιλοξενήσουν τις δραστηριότητές ούτε των φοιτητών, ούτε των πολιτιστικών δράσεων του δήμου. Η δημιουργία λοιπόν ενός πυρήνα με τις παραπάνω χρήσεις, προβλέπεται να δώσει νέο χαρακτήρα στην περιοχή και σταδιακά ίσως και στην πόλη που ρημάζει στην σκιά της ανάμνησης ενός παραμελημένου άλλοτε πολυτελούς τουριστικού θέρετρου.Για την επέμβαση επιλέχθηκε το κτίριο της παλαιάς ΔΕΗ (S.I.E.R.)  και ο περιβάλλον χώρος του. Ο λόγος που επιλέχτηκε η συγκεκριμένη θέση, είναι το ότι βρίσκεται κεντρικά του συνόλου της βιομηχανικής ζώνης, σε περίοπτο από τη μαρίνα σημείο,  που κάνει αισθητή την παρουσία του βιομηχανικού κτιρίου τόσο από την πόλη όσο και από τη θάλασσα.

## ΑΝΑΛΥΣΗ\_Σ.Ι.Ε.Ρ - Αποτύπωση

Η κατασκευή του κτιρίου της Σ.Ι.Ε.Ρ χρονολογείται μετά την ενσωμάτωση των Δωδεκανήσων στην Ελλάδα. Απετέλεσε βασική μονάδα παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος για την ευρύτερη περιοχή της πόλης τις δεκαετίες  '50-'70. Στη συνέχεια λειτουργήσε ως ηλεκτρικός υποσταθμός μέχρι το 1997, οπότε και σταμάτησε η λειτουργία του. Τον κύριο όγκο αποτελεί ένα μονόχωρο ορθογώνιο κτίσμα. Η θολωτή στέγαση στο κέντρο υπερυψώνεται καλύπτοντας κυρίως ανάγκες αερισμού. Οι όψεις του φέρουν κατακόρυφες ζώνες ανοιγμάτων.  Στο κτίριο υπάρχει μεγάλο μέρος του μηχανολογικού εξοπλισμού του, καθώς και δεξαμενές  ιετρελαίου στο υπόγειο, ενώ ο  φέρων οργανισμός του κτίσματος δεν παρουσιάζει προβλήματα, παρά μόνο κάποιες επιφανειακές φθορές.

Επί του αρχικού κτίσματος κατασκευάστηκαν σε διάφορες φάσεις προσθήκες και επεκτάσεις προκειμένου να καλυφθούν οι ανάγκες της παραγωγής και της λειτουργίας του. Οι εν λόγω προσθήκες, αλλοίωσαν σημαντικά την αρχική του μορφή, αποτρέποντας το χαρακτηρισμό του ως μνημείο παρά τις σχετικές εισηγήσεις. Παρατηρούμε συγκεκριμένα πως  παρά το σχετικό μορφολογικό ενδιαφέρον  που αποκτά η νότια όψη του κτιρίου μετά τις διαδοχικές φάσεις,  εσωτερικά η αρχική όψη του κτιρίου  κατακερματίζεται από τα άτακτα τοποθετημένα  στο χώρο επίπεδα και τις λειτουργικές εγκαταστάσεις, ενώ το βόρειο πρόσκισμα, δίχως κάποιο ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ή μορφολογικό ενδιαφέρον, καταλύει μερικώς την καθαρότητα  και την επιβλητικότητα της προϋπάρχουσας  και πιο χαρακτηριστικής από την πόλη και τη μαρίνα όψης.

Συνολικά, το κτίριο της ΔΕΗ αποτελεί τοπόδημο και σημείο αναφοράς που έχει ταυτιστεί με την περιοχή στη συνείδηση των κατοίκων χάρη στην ιδιαίτερη κλίμακα, την αρχιτεκτονική του αλλά και στην ιστορική του σύνδεση με το βιομηχανικό παρελθόν της .

# ΑΝΑΛΥΣΗ\_ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΛΥΣΗΣ

Επιπρόσθετο παράγοντα επιλογής του συγκεκριμένου οικοπέδου για την επέμβαση,  απετέλεσε το γεγονός ότι  συνιστά την απόληξη μιας φυγής από την πόλη προς τη θάλασσα, γεγονός που το καθιστά εν δυνάμει κόμβο σύνδεσης των δυο πόλων.  Μια επέμβαση σε καίρια θέση, σε ένα κτίριο-τοπόδημο, μπορεί να πυροδοτήσει την επανόρρηση και των υπόλοιπων βιομηχανικών ακινήτων, καθώς και αλλαγές που θα προχωρήσουν και στα ενδότερα της περιοχής.

Ο ρόλος του οικοπέδου ως κόμβος σύνδεσης υπογραμμίζεται διατηρώντας και επεκτείνοντας την εν' λόγω φυγή κατά μήκος του. Κατ' αυτό τον τρόπο ενθαρρύνεται η ροή κινήσεων από αλλά και προς τα ενδότερα του ιστού, αναζωογονώντας έτσι το εσωτερικό που περιλαμβάνει ανά διαστήματα αξιόλογα αλλά υποβαθμισμένα οικιστικά σύνολα (εργατικές κατοικίες, μαράσια).

Παράλληλα κατ αυτόν τον τρόπο οριοθετείται μια καθαρή ζώνη δημοσίου χώρου εκατέρωθεν του κελύφους της ΔΕΗ, το οποίο αποδίδεται και αυτό για δημόσια χρήση. Αυτή η ζώνη αφ' ενός ενισχύει την παρουσία του ως τοπόδημο στην περιοχή, υπενθυμίζοντας την ταυτότητα της,  επισημαίνοντας την άλλοτε στενή σχέση του κτιρίου με τη θάλασσα και συμβάλλοντας στη διαμόρφωση και την αναβάθμιση της όψης της περιοχής από αυτή. Αφ' ετέρου, αποτελεί άνοιγμα της περιοχής και της πόλης προς τη μελλοντική μαρίνα.

Η δυνατότητα επέκτασης της ζώννης του  δημόσιου χώρου και μέσα στα όρια της υπερτοπικής χρήσης της μαρίνας μεταποτιζοντας τις υφιστάμενες θέσεις στάθμευσης, και δημιουργώντας μια πρόσθετη  είσοδο πεζών στο πλαίσιο του, ενισχύει περαιτέρω την αίσθηση της σύνδεσης των δύο πόλων.

Συμπληρωματικά, προς την επίτευξη του ίδιου σκοπού και  προς εξομάλυνση-υπέρβαση του εμποδίου του περιφερειακού δρόμου δημιουργείται και μια παράλληλη σε αυτό τον άξονα, υπέργεια κίνηση.

Έχοντας ορίσει μέσω αυτής της χάραξης μια αδόμητη ζώνη στα βόρεια του οικοπέδου, οι νέες χρήσεις , κοινόχρηστες και κατοικίας χωροθετούνται κυρίως στο νοτιοδυτικό τμήμα του. Έτσι σε αυτό το βασικό άξονα κίνησης, αγκιστρώνονται οι δευτερεύουσες κινήσεις, πάνω στις οποίες και διαρθρώνονται οι νέοι όγκοι, έως τα όρια του οικοπέδου, με τέτοιο τρόπο ώστε να δημιουργούν δημόσιους ή ιδιωτικότερους υπαιθρίους χώρους ανάμεσα τους.

Τα όρια του οικοπέδου, υπογραμμίζονται από τον υφιστάμενο πέτρινο τοίχο, ο οποίος ανά σημεία επεκτείνεται καθ ύψος ισχυροποιώντας το υπάρχον όριο ή διακόπτεται περιστασιακά δημιουργώντας περάσματα και συνδέοντας επιμέρους τμήματα αυτού με τον περιβάλλοντα αστικό ιστό.

Άλλο ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του οικοπέδου αποτελεί η σταδιακή βύθισή του σε σχέση με τον υπόλοιπο αστικό ιστό από το δρόμο προς το εσωτερικό του . Το χαρακτηριστικό αυτό  διατηρείται  και διαμορφώνεται με σκοπό την περεταίρω ανάδειξη του κτιρίου της ΔΕΗ το οποίο έτσι τοποθετείται σε ένα φυσικό "βάθρο" αλλά και την δημιουργία μιας ροικότητας των κινήσεων και μιας συνολικής θεώρησης του από τη στιγμή της εισόδου στο χώρο μελέτης.

Αναλυτικότερα, όσο αφορά τη χωροθέτηση των όγκων που διαρθρώνονται όπως προαναφέρθηκε πάνω στον άξονα που διατρέχει το τριγωνικού σχήματος οικόπεδο. Τρεις από τους διαμήκεις όγκους συγκλίνουν στο βορειοδυτικό τμήμα του οικοπέδου, όπου συνδέονται μέσω ενός κόμβου -υποδοχέα κινήσεων μεταξύ τους, αλλά και με το κτίριο της ΔΕΗ. Και οι τρεις διατηρούν ύψος ηπιότερο από αυτή, συνάδοντας με τη διαφορετική λειτουργία τους, καθώς φιλοξενούν κυρίως χρήσεις κατοικίας.  Ο τέταρτος διαμήκης όγκος αν και βρίσκεται και αυτός πάνω στον άξονα αποστασιοποιείται από τους υπόλοιπους, γεινιάζοντας με τον περιφερειακό δρόμο και αποτελώντας παράλληλα ένα  όριο προστασίας του εσωτερικού από αυτόν. Προς αποφυγή δημιουργίας ενός απόλυτα εσωστρεφούς χαρακτήρα και για να αποφευχθεί η επισκίαση του κτιρίου της ΔΕΗ σε συνδυασμό με την όποια διαμορφώνει την όψη  από το δρόμο, το ύψος του παραμένει χαμηλό για αρκετά μέτρα, και υψώνεται σταδιακά σε απόσταση πλέον από το κέλυφος ως  συνέχεια του γεινιάζοντα όγκου. Παράλληλα, αποτελεί σύνδεσμο των δύο βασικών  κινήσεων που βρίσκονται εκατέρωθεν αυτού. Έτσι αντί για όριο αποξένωσης, μετατρέπεται και  λειτουργεί ως όριο σύνδεσης.

Οι φυτεύσεις λειτουργούν επικουρικά στην συμπλήρωση των όγκων και τη δημιουργία των νέων ορίων που περιβάλλουν τους  υπαιθρίους χώρους του οικοπέδου.

Αντικατοπτρικά του κτιρίου της ΔΕΗ και σε συνομιλία με αυτή χωροθετείται ο πέμπτος όγκος, οποίος πέρα από χρήσεις φοιτητικές και μη κατοικίες, φιλοξενεί στο ισόγειο κοινόχρηστες λειτουργίες σε αντιστοιχία με αυτές του κτιρίου της ΔΕΗ.  Εκατέρωθεν αυτού, στα σημεία επαφής με τους διαμήκεις όγκους, χωροθετούνται  κοινόχρηστες λειτουργίες και δίπλα σε αυτές, κόμβοι κάθετων συνδέσεων σε συνέχεια ενός εκ των δύο βασικών συνδετικών αξόνων κίνησης που διατρέχουν το οικόπεδο.

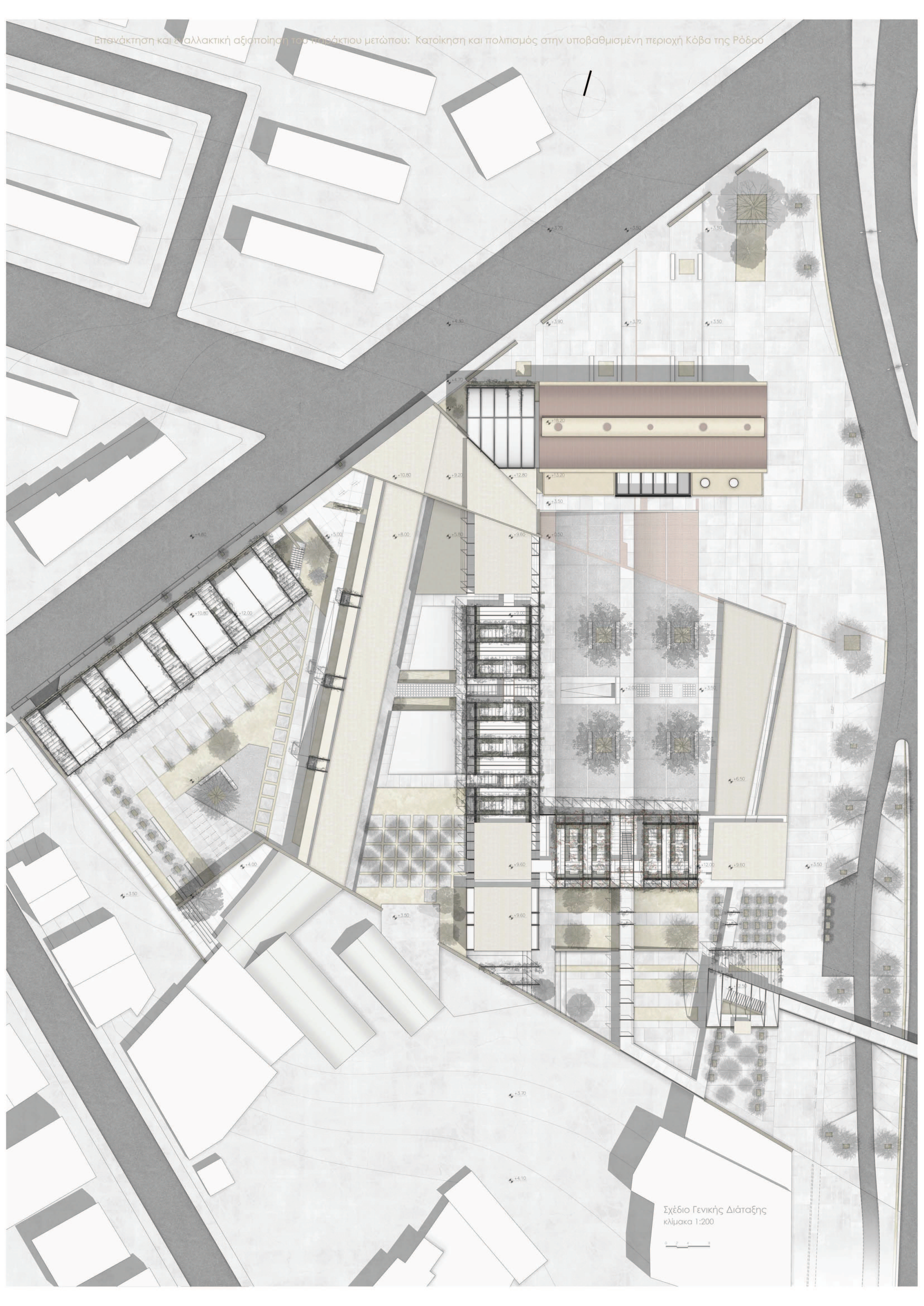
Κοινόχρηστοι χώροι , απευθυνόμενοι στους φοιτητές, αλλά ανοικτοί και στην υπόλοιπη πόλη, χωροθετούνται επίσης μεταξύ των δύο μεσαίων  όγκων, στους οποίους βρίσκονται κυρίως κατοικίες φοιτητών, ενώ δίπλα στο δρόμο, στο όριο του οικοπέδου με την πόλη χωροθετούνται οι υπόλοιπες κατοικίες σε συνέχεια του αστικού ιστού.

Όσο αφορά τους υπαιθρίους χώρους, αναπτύσσονται με κλιμακώσεις ιδιωτικότητας από τη μαρίνα και προς το εσωτερικό της πόλης. Οι υπαιθριοι χώροι εκατέρωθεν του κτιρίου της ΔΕΗ έχουν πιο δημόσιο χαρακτήρα. Αυτός που βρίσκεται ανάμεσα στις δύο μπάρες κατοικίας, άνωθεν των κοινόχρηστων χώρων, έχει πιο εσωστρεφή, ημι-δημόσιο χαρακτήρα,  με ήπια εκτόνωση προς την πόλη. Ακόμη πιο εσωστρεφής είναι ο χαρακτήρας του υπαιθρίου χώρου που σχηματίζεται στο εσωτερικό του οικοπέδου, ο οποίος δύναται να χρησιμοποιείται κυρίως από τους κατοίκους του συγκροτήματος.

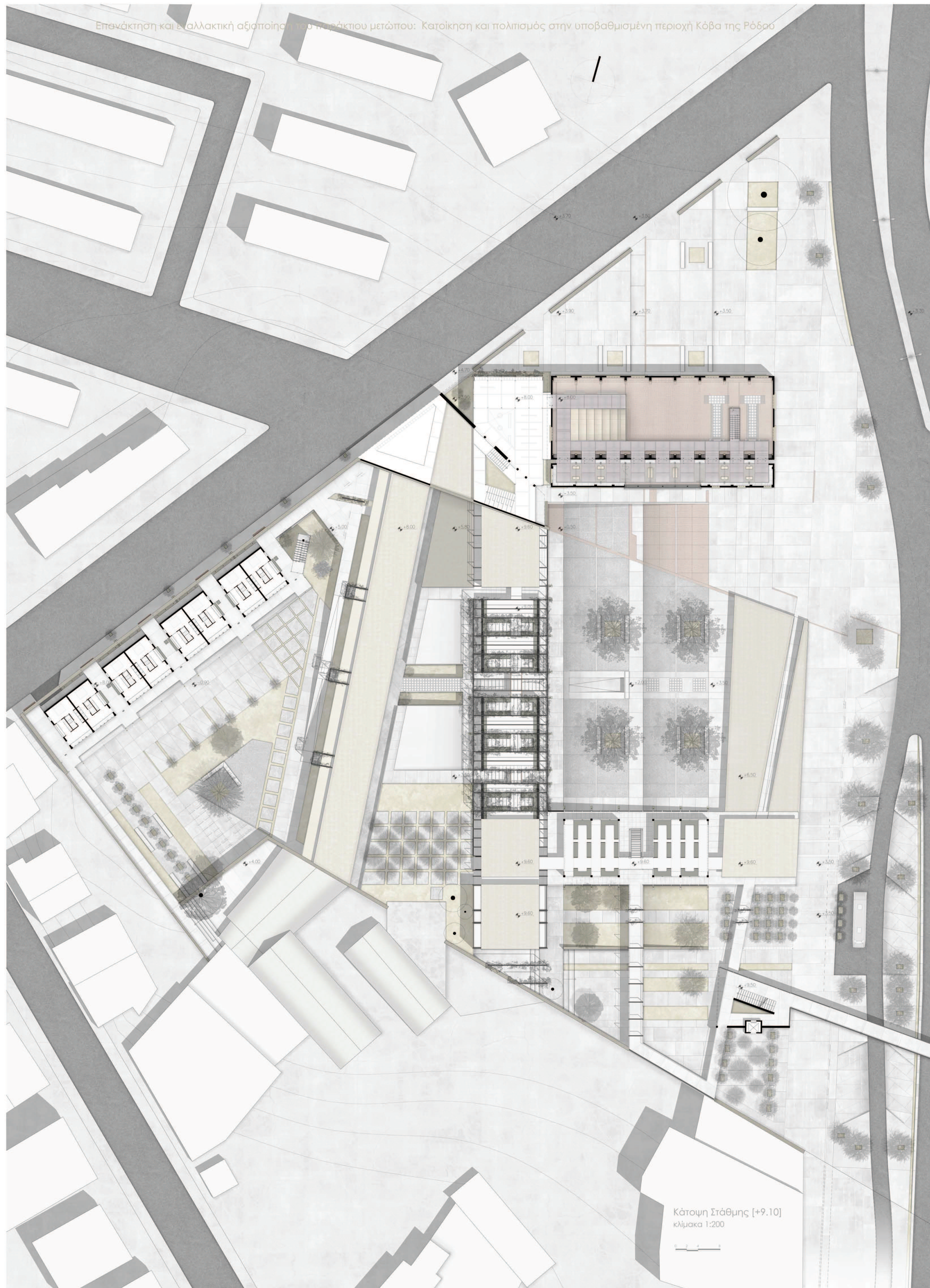
Αφετηρία όσο αφορά την μορφολογική αντιμετώπιση των όγκων που περιβάλλουν αυτούς τους χώρους, απετέλεσαν τα κυρίαρχα υφιστάμενα, αρχιτεκτονικά στοιχεία που δεσποίζουν εντός του οικόπεδου, το κτίριο της ΔΕΗ και ο πέτρινος τοίχος. Αυτός άλλοτε επεκτείνεται καθ ύψος ή κατά μήκος, υπογραμμίζοντας όρια ή πορείες, διαφυλάσσοντας την ιδιαιτεότητα  και διαμορφώνοντας όψεις προς την πόλη και άλλοτε διακόπτεται δημιουργώντας φυγές και συνδέσεις. Όσο αφορά τη  ΔΕΗ, το στοιχείο που χαρακτηρίζει το κτίριο  και επιβάλλεται στο χώρο είναι ο επαναλαμβανόμενος στιβαρός σκελετός που βρίσκεται στο εσωτερικό της. Κατ αντιστοιχία, στα νέα κτίρια,  αυτό το στοιχείο της κάθετης επανάληψης,  εξωτερικεύεται, περιβάλλοντάς τους όγκους σημειακά με έναν μεταλλικό αυτή τη φορά, σκελετό και περικλείοντας χώρους ημι-υπαιθρίους, στάσεις ή κινήσεις. Όσο αφορά τους διαμήκεις όγκους, πέρα από τις διαβαθμίσεις σημειακά στα ύψη, διασπώνται περεταίρω εσωτερικά των μεταλλικών περιβλήματων, δημιουργώντας επαναλαμβανόμενους επιμέρους όγκους- κουτιά. Κατ αυτό τον τρόπο πραγματοποιείται εκτός από τη διάκριση των λειτουργιών  κατοικίας από τις λοιπές χρήσεις,  η προσαρμογή της κλίμακας της επέμβασης σε αυτή της πόλης. Ο μεταλλικός σκελετός που περιβάλλει τους εν λόγω όγκους και τους χώρους κίνησης, λειτουργεί ως στέγαση των ημι-υπαιθρίων χώρων που βρίσκονται στα δώματα κυρίως των φοιτητικών κατοικιών. Πάνω σε αυτόν, αναρριχώμενες φυτεύσεις δημιουργούν ένα φίλτρο, σκιάζοντας αυτούς  τους χώρους, και περιορίζοντας την ορατότητα από  τους κοινόχρηστους χώρους προς το εσωτερικό των κατοικιών.

Με αυτή τη διαχείριση, επιτυγχάνεται συνομιλία με το υφιστάμενο μέσω της αντίθεσης, αναπαραθέτοντας στη στιβαρότητα του όγκου του  κτιρίου της Σ.Ι.Ε.Ρ., λιγότερο συμπαγείς χειρισμούς.

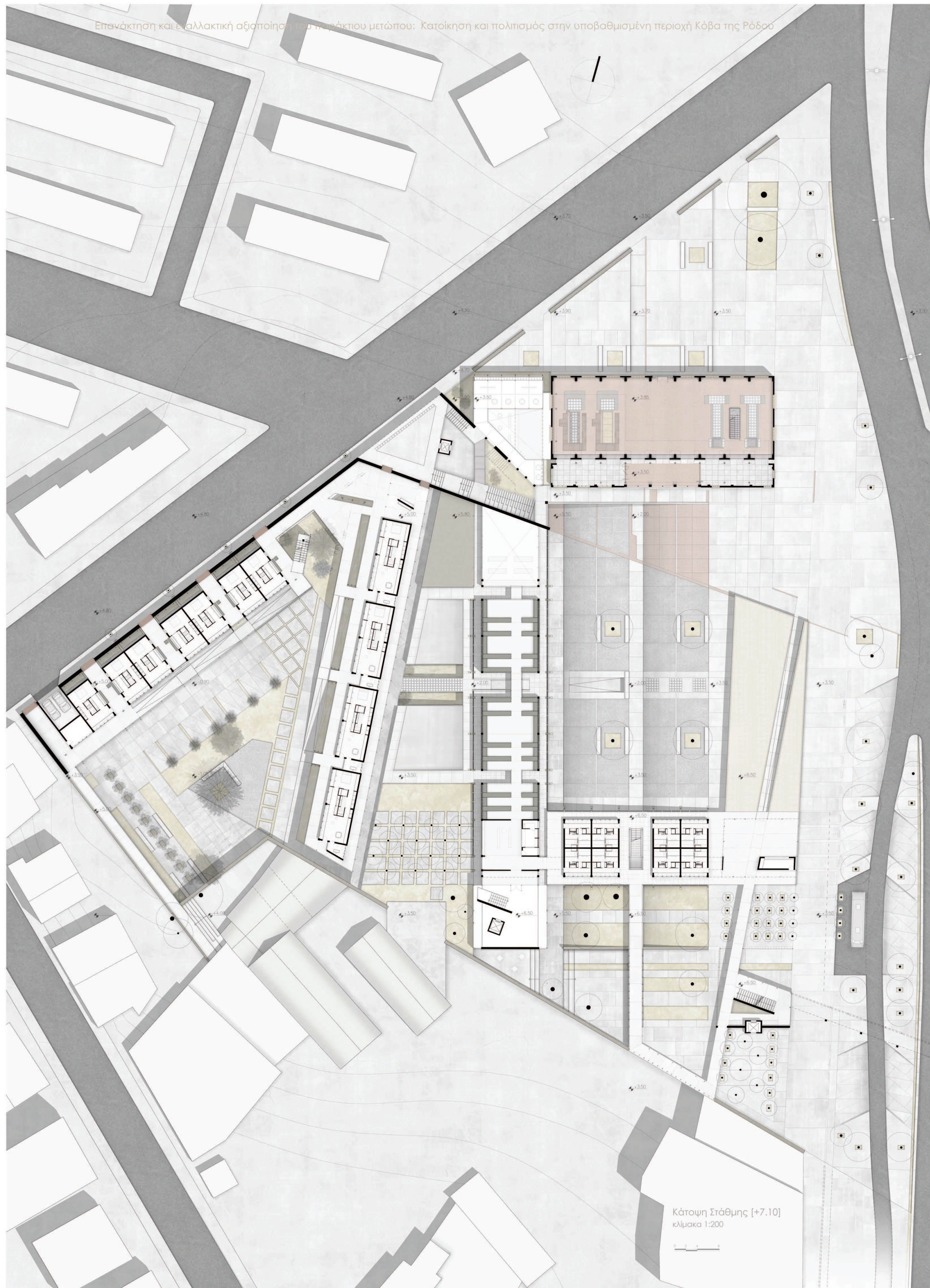








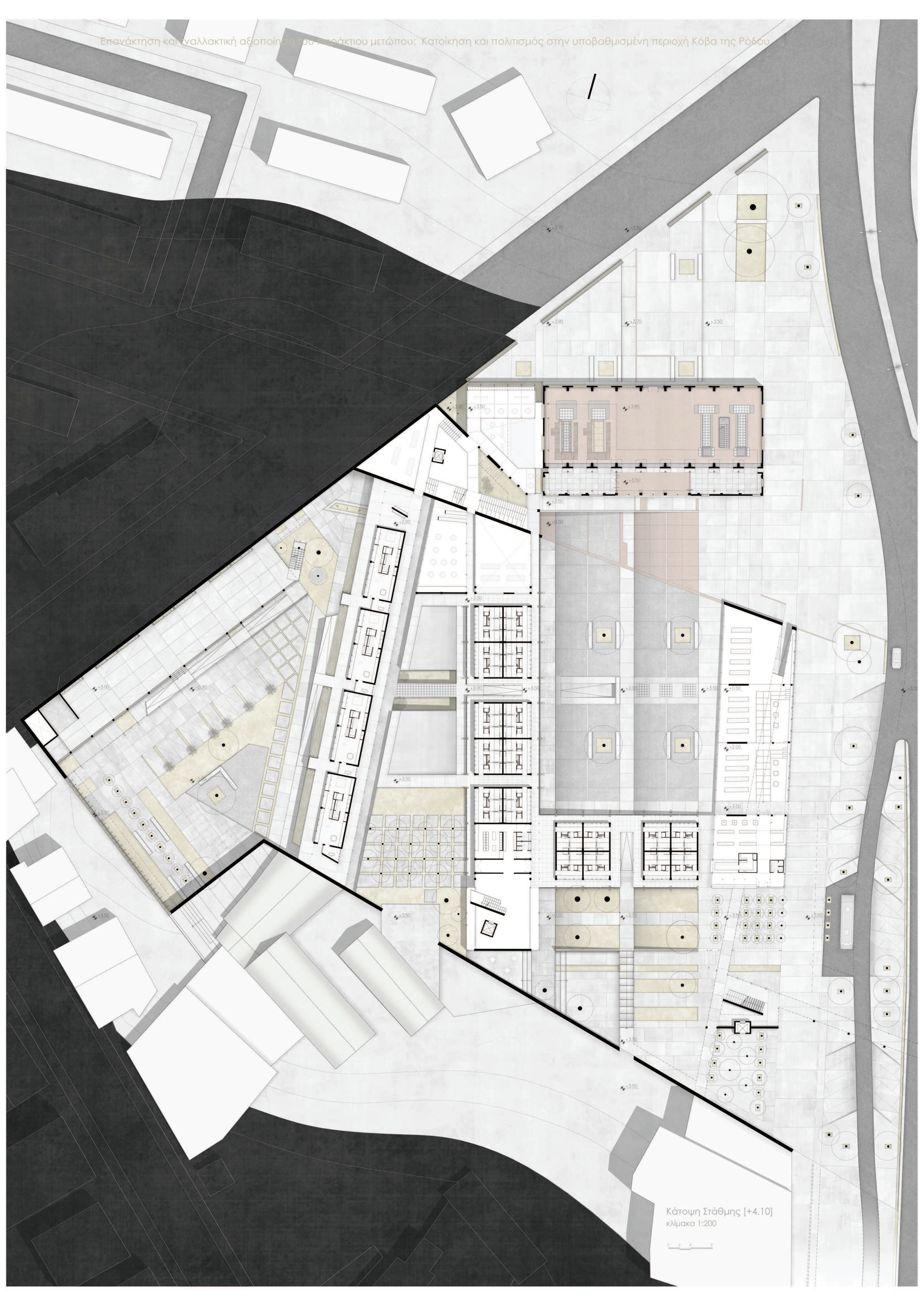




Κάτοψη Στάθμης [+7.10]  
κλίμακα 1:200



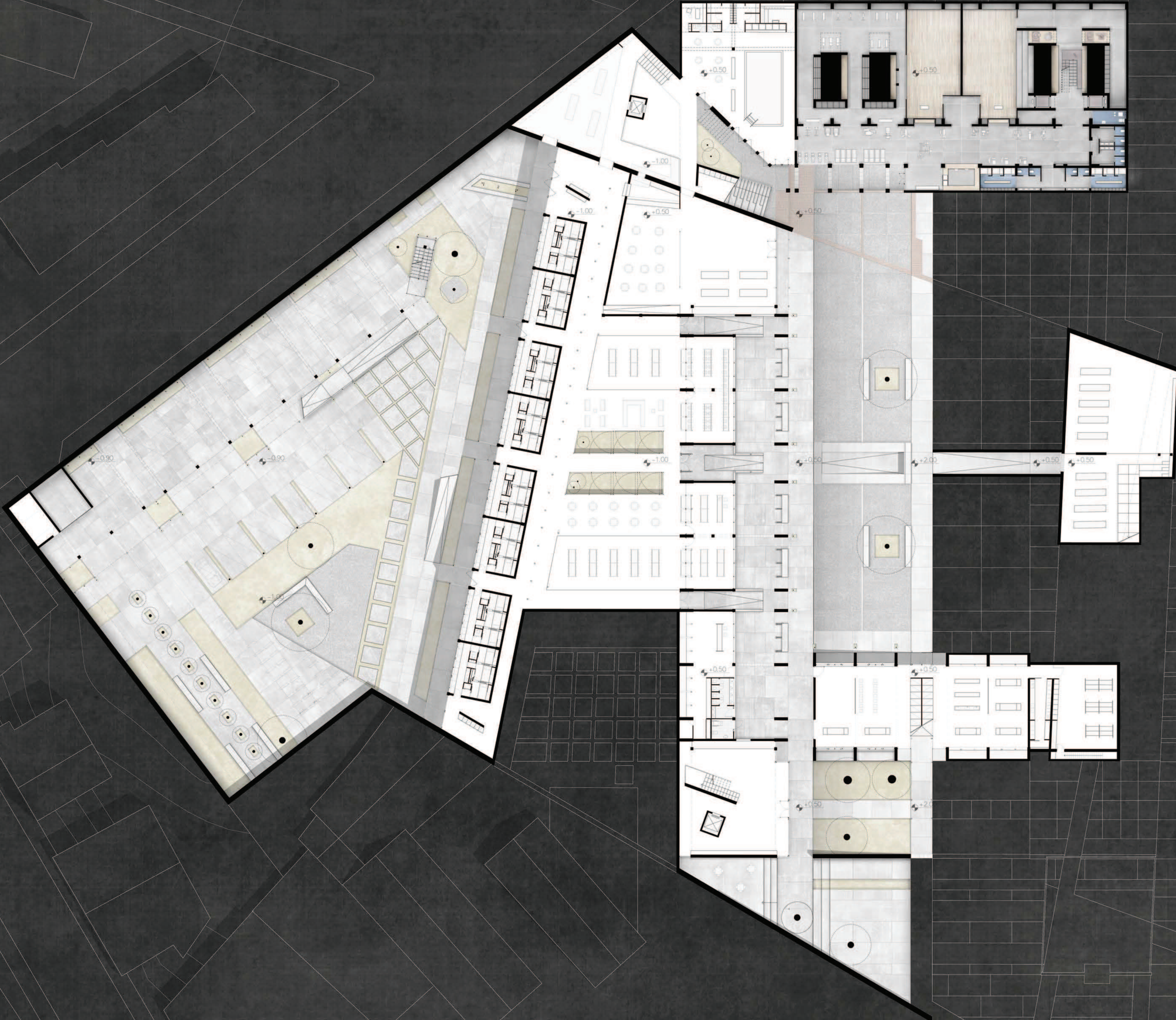
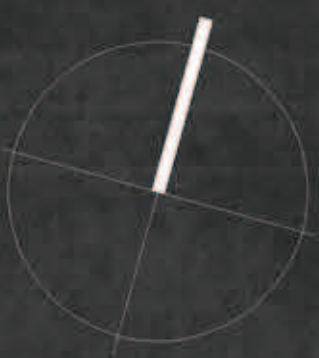




Κάτοψη Στάθμης [+4.10]  
κλίμακα 1:200



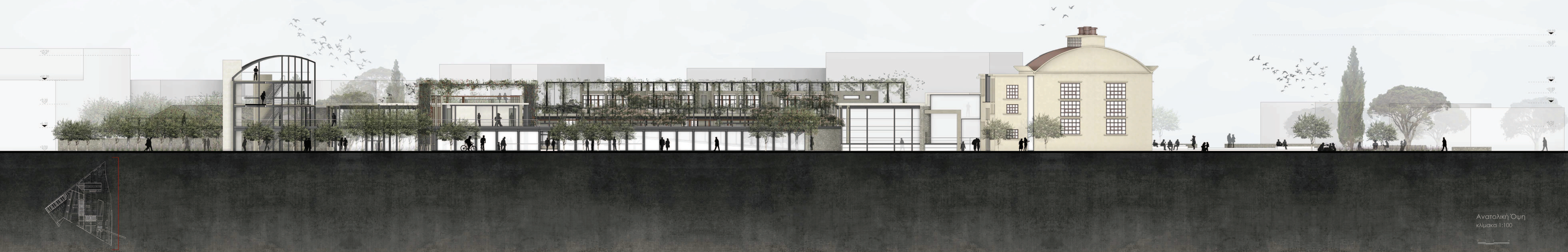




Κάτοψη Στάθμης [+2.10]  
κλίμακα 1:200





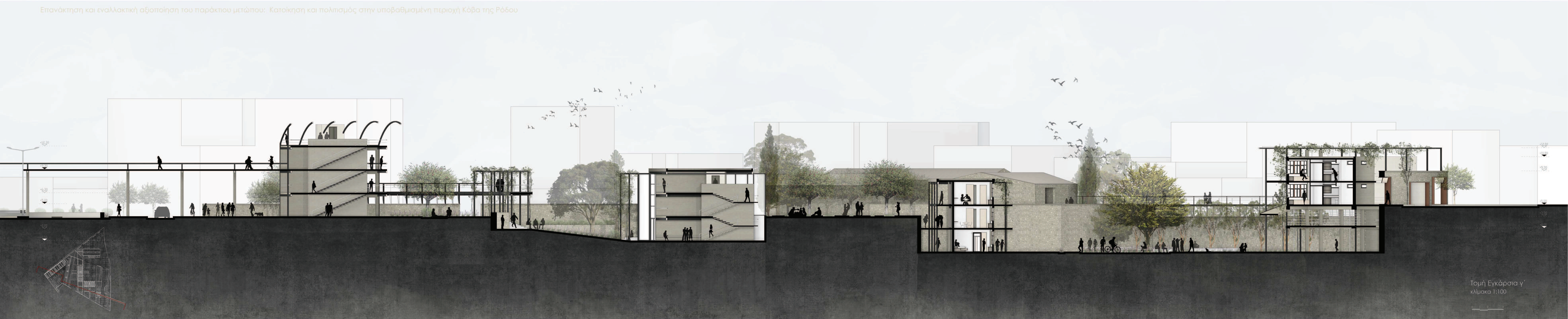






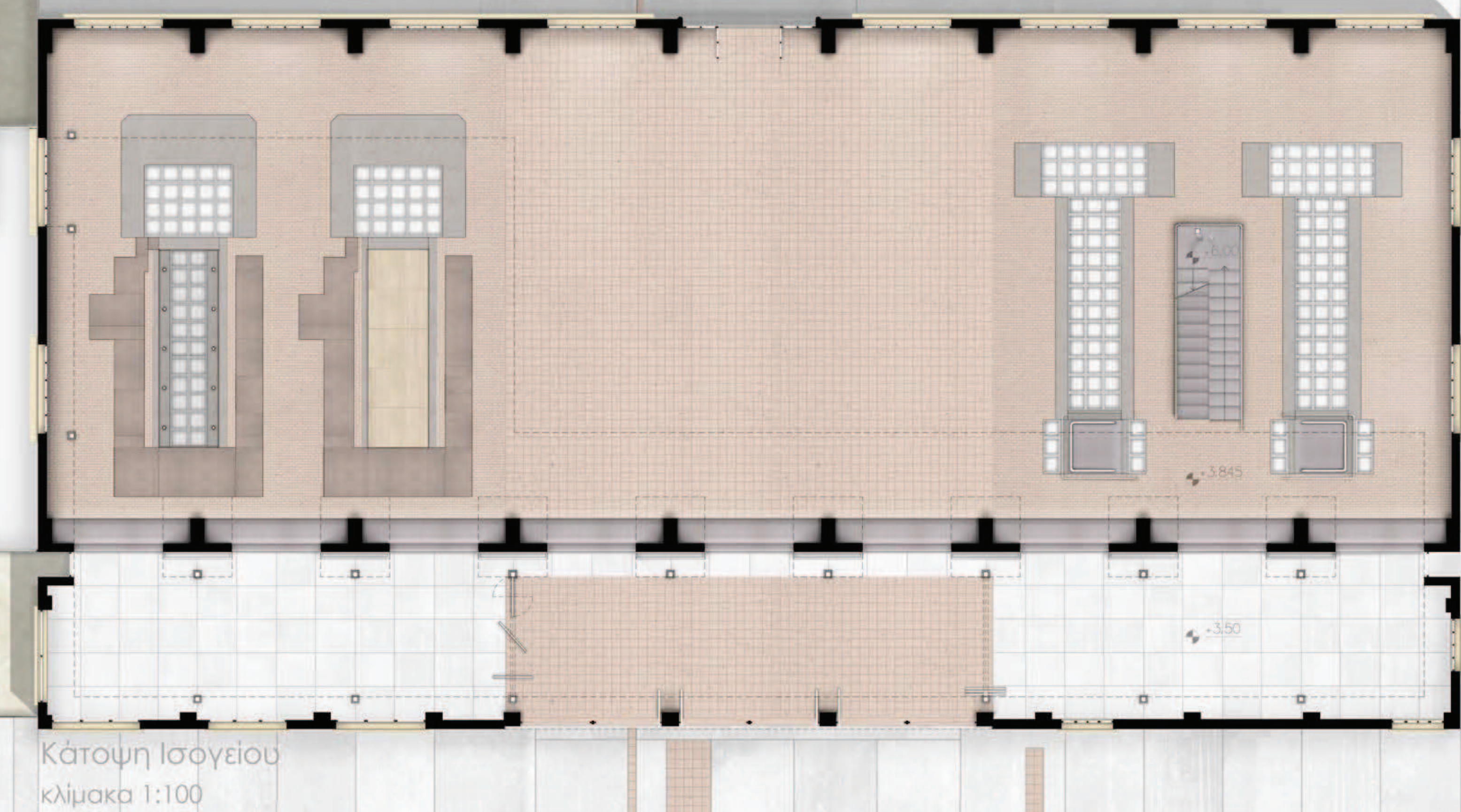


Επανάκτηση και εναλλακτική αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου: Κατοίκηση και πολυτισμός στην υποβαθμισμένη περιοχή Κόβα της Ρόδου



Τομή Εγκάρσια γ'  
κλίμακα 1:100













Τομή Α-Α'  
κλίμακα 1:50



ΤΥΠΟΙ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Επανάκτηση και εναλλακτική αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου: Κατοίκηση και πολιτισμός στην υποβαθμισμένη περιοχή Κόβα της Ρόδου

τύπος

α

2 x 15

35 τ.μ.

θέση

τύπος

β

2 x 8

23 τ.μ.

θέση

τύπος

γ<sub>1</sub> γ<sub>2</sub>

2 x 8 2 x 10

30 τ.μ.

θέση

τύπος

δ

2 x 8

23 τ.μ.

θέση

τύπος

ε

2 x 8

70 τ.μ.

θέση

Κλίμακα 1:50

0 1 2 4

