ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ
2025 • € 6,00

HOTEL IMPROVEMENT

MATERIALS & SPECS INSIGHT
RESORTS – BOUTIQUE – ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΞΕΝΩΝΕΣ – CITY HOTEL – ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ
15 HOSPITALITY PROJECTS ΑΠΟ ΟΛΗ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΑΠΟΚΑΛΥΠΤΟΥΝ ΤΑ ΥΛΙΚΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ ΤΟΥΣ

SUSTAINABILITY
ΧΑΜΗΛΟ ΑΠΟΤΥΠΩΜΑ ΜΕ «ΕΞΥΠΝΑ» ΧΡΩΜΑΤΑ

AVW ARCHITECTURE
FROM MOCK-UP TO MARKET: Η ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΩΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

ΑΛΟΥΜΙΝΙΟ & «ΕΞΥΠΝΗ» ΣΚΙΑΣΗ
ΟΤΑΝ Η ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΑ ΚΑΘΟΡΙΖΕΙ ΤΟ CUSTOMER JOURNEY

ΕΠΙΛΕΓΟΝΤΑΣ ΥΛΙΚΑ ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΗΣ
ΑΛΛΟ ΤΟ ΚΑΛΟ ΚΑΙ ΑΛΛΟ ΤΟ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ

ΞΗΡΑ ΔΟΜΗΣΗ ΝΕΑΣ ΓΕΝΙΑΣ
ΟΤΑΝ Η ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ, Η ΑΚΟΥΣΤΙΚΗ ΚΑΙ Η ΑΝΤΟΧΗ ΣΥΝΑΝΤΟΥΝ ΤΟ HOSPITALITY DESIGN

MICRO-RESORTS ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ
ΠΩΣ Ο ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ «ΣΠΑΕΙ» ΤΟ ΚΛΑΣΙΚΟ CITY HOTEL

ISSN 2945-1760
772945 176003

Τοπικά υλικά, ευφυής σχεδιασμός και τεχνολογία αιχμής μετατρέπουν το πολιτισμικό DNA του προορισμού σε εμπειρία φιλοξενίας — από την ιδέα ως το mock-up room.

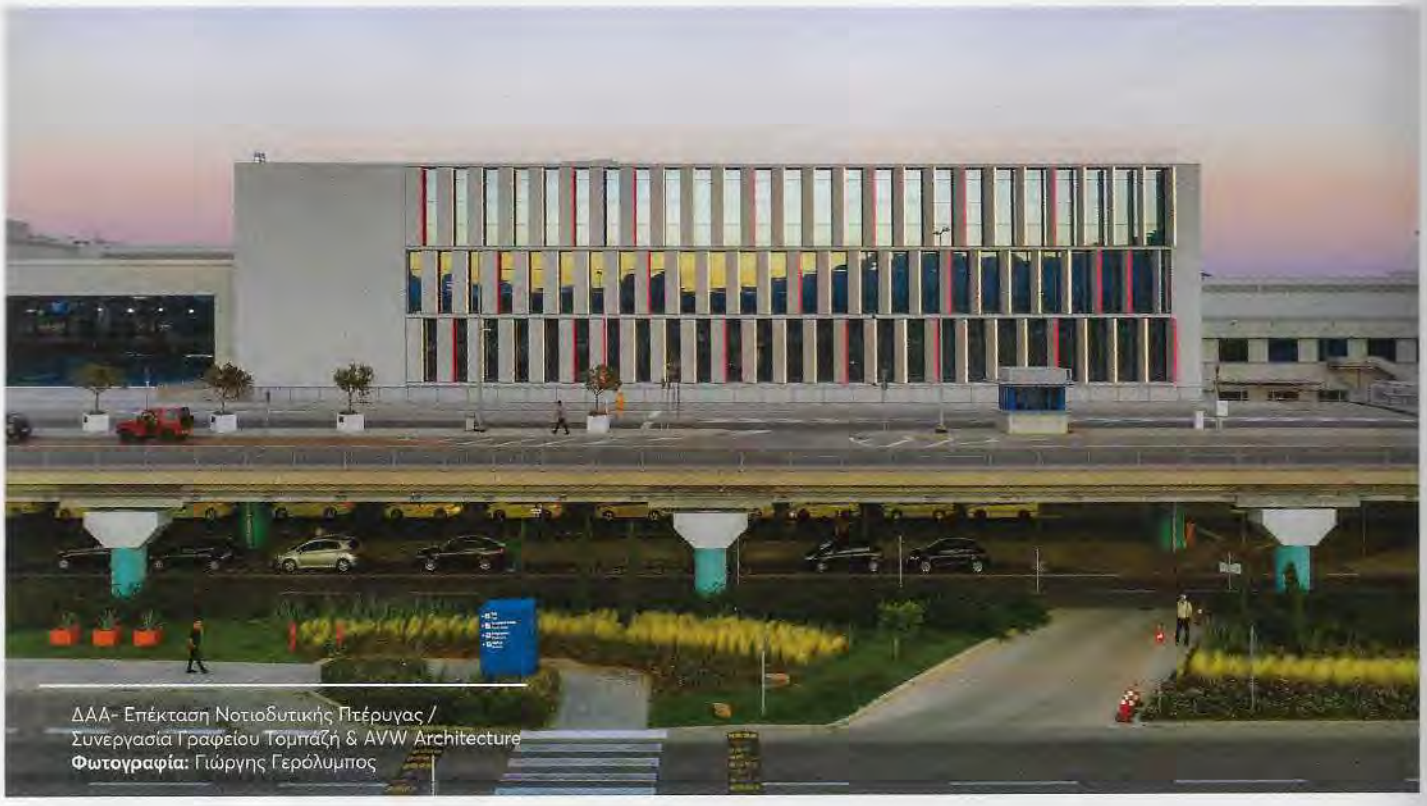
Ξενοδοχείο ή Προορισμός; Πώς ο **τόπος «κατοικεί»** στο **δωμάτιο**

Οι Αγγελική Αθανασιάδου και Κατερίνα Βασιλάκου, Founding Partners της AVW Architecture, μιλούν για το πώς «μεταφράζεται» ο χαρακτήρας ενός προορισμού σε ταυτότητα φιλοξενίας, ποια βήματα εξασφαλίζουν συνοχή από το concept έως το mock-up room, ποιες παρεμβάσεις έχουν το καλύτερο ROI στην ενεργειακή αναβάθμιση και γιατί η τεχνολογία —από το BMS μέχρι την τεχνητή νοημοσύνη— αλλάζει τον ρόλο του αρχιτέκτονα σε στρατηγικό σύμβουλο επένδυσης.

- Πώς «διαβάζετε» το DNA ενός προορισμού και το μεταφράζετε σε αρχιτεκτονική ταυτότητα για ένα ξενοδοχείο; Ποια είναι τα κρίσιμα βήματα από το concept μέχρι το mock-up room ώστε να εξασφαλιστεί συνοχή σε αρχιτεκτονική, interior και brand εμπειρία;

- Η αρχιτεκτονική ταυτότητα ενός τόπου — είτε πρόκειται για ξενοδοχείο, κατοικία ή χώρο εργασίας — συνδέεται άρρηκτα με το περιβάλλον και τον πολιτισμό του. Παραδοσιακά, τα κτίσματα γεννιούνταν από τον τόπο: αντλούσαν τα υλικά τους, ανταποκρίνονταν στις συνήθειες της κοινωνίας και υπηρετούσαν την καθημερινή της ζωή. Σήμερα, η παγκοσμιοποίηση έχει οδηγήσει σε μια ομογενοποίηση των εμπειριών και, κατ' επέκταση, του κτισμένου περιβάλλοντος. Το ζητούμενο για τον σύγχρονο αρχιτέκτονα είναι να επανέλθει στην ουσία, να αναζητήσει τον πυρήνα του πολιτισμικού DNA κάθε τόπου και να αναδείξει τα διαχρονικά του στοιχεία — υλικά, μορφές, συνήθειες, ρυθμούς ζωής — απογυμνώνοντάς τα από το εφήμερο. Στο πλαίσιο της φιλοξενίας, αυτό αποκτά ιδιαίτερη σημασία, γιατί το ξενοδοχείο δεν είναι μόνο χώρος διαμονής· είναι ο πρώτος φορέας του brand του τόπου.
Ο επισκέπτης, από τη στιγμή της άφιξης έως την αναχώρηση, βιώνει μια εμπειρία που ενσωματώνει τη φυσική, αισθητική και συναισθηματική διάσταση του προορισμού.
Υπό αυτό το πρίσμα, η αναζήτηση της αυθεντικότητας από τον αρχιτέκτονα είναι μια δημιουργική διαδικασία σύνθεσης: συνδυασμός του παλιού με το νέο, του τοπικού με το οικουμενικό, με στόχο η εμπειρία του χρήστη να είναι ταυτόχρονα οικειοποιήσιμη αλλά και πρωτόγνωρη.
Η διαδικασία μπορεί να συνοψιστεί σε τρία βασικά στάδια: ΙΔΕΑ – ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ – ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ.
Η ΙΔΕΑ γεννιέται από τον διάλογο του τόπου με την εμπορική ταυτότητα (brand) του χώρου φιλοξενίας: καθορίζει την αφηγηματική ταυτότητα του έργου και λειτουργεί ως σταθερή πυξίδα σε κάθε απόφαση. Αν κάτι

Φοιτητικές Εστίες στην Αθήνα



ΔΑΑ- Επέκταση Νοτιοδυτικής Πτέρυγας /
Συνεργασία Γραφείου Τομπάζη & AVW Architecture
Φωτογραφία: Γιώργης Γερόλυμπος

δεν υπηρετεί την ιδέα, απλώς δεν έχει θέση στο έργο.
Στο στάδιο του ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ, αναπτύσσεται η λειτουργικότητα, η ροή, η επιλογή υλικοτήτων, αποχρώσεων και φωτισμού. Όλα αποτυπώνονται σε σχέδια και δοκιμάζονται μέσα από mock-ups, ώστε να διασφαλίζεται η συνοχή μεταξύ της αρχιτεκτονικής, της γενικότερης αισθητικής των εσωτερικών χώρων και της εμπορικής ταυτότητας.
Η ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ αποτελεί το πιο κρίσιμο στάδιο: η ποιότητα της κατασκευής μπορεί να αναδείξει ή να αλλοιώσει την ιδέα. Από την όψη του κτιρίου έως την υφή των λινών και τις μυρωδιές των χώρων, κάθε λεπτομέρεια συνθέτει την εμπειρία και χαράσσεται στη μνήμη του επισκέπτη ως αυθεντική αίσθηση του τόπου. Γιατί, τελικά, ο ταξιδιώτης μπορεί να έρθει για να γνωρίσει τον προορισμό, αλλά η μνήμη του τόπου τον ακολουθεί και μέσα από τον χώρο της διαμονής — τον χώρο που, έστω για λίγο, έγινε «δικός του».

- Ποιες παρεμβάσεις έχουν το καλύτερο ROI σε ενεργειακή αναβάθμιση (κέλυφος, Η/Μ, υλικά, BMS); Πώς ισορροπείτε ανάμεσα σε πιστοποιήσεις (LEED/BREEAM κ.λπ.) και την πραγματική λειτουργική βιωσιμότητα στο ελληνικό κλίμα και στα νησιά;
- Η ανάγκη εξοικονόμησης ενέργειας και οικονομικών πόρων αποτελεί πλέον βασικό στόχο σε κάθε έργο, όχι μόνο για λόγους κόστους, αλλά κυρίως ως στάση απέναντι στη φύση και στη σύγχρονη πραγματικότητα της κλιματικής αλλαγής. Πριν καν φτάσουμε στον οικονομικό παράγοντα, το ζητούμενο είναι η άνετη και υγιής διαβίωση μέσα στο κέλυφος του κτιρίου, με σεβασμό στους φυσικούς πόρους και τις τοπικές συνθήκες. Οι παρεμβάσεις με το υψηλότερο Return on Investment (ROI) είναι συνήθως εκείνες που βελτιώνουν την ενεργειακή απόδοση του κελύφους: σωστή θερμομόνωση δωμάτων και όψεων, χρήση ενεργειακά αποδοτικών κουφωμάτων, καθώς και ενίσχυση της φυσικής διαμπερότητας και σκίασης.
Σε δεύτερο επίπεδο, ιδιαίτερα αποτελεσματικές είναι οι παρεμβάσεις στα Η/Μ συστήματα: εγκατάσταση αποδοτικών συστημάτων ψύξης–θέρμανσης, ανάκτηση ενέργειας και αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών, όπως αντλίες θερμότητας και φωτοβολταϊκά. Στον ίδιο άξονα κινείται και η χρήση συστημάτων αυτοματισμού (BMS) για τη διαχείριση φωτισμού, κλιματισμού και κατανάλωσης νερού, που προσφέρει πλέον μετρήσιμη ενεργειακή εξοικονόμηση και επιτρέπει στο κτίριο να «μαθαίνει» τις ανάγκες του.
Τέλος, η ενσωμάτωση φύτευσης σε στέγες και όψεις λειτουργεί επίσης ως φυσικός ρυθμιστής του μικροκλίματος, μειώνοντας θερμικά φορτία και βελτιώνοντας την ποιότητα ζωής των χρηστών.
Όσον αφορά την ισορροπία μεταξύ πιστοποιήσεων (LEED, BREEAM) και πραγματικής βιωσιμότητας, πιστεύουμε ότι απαιτείται προσαρμογή στο ελληνικό περιβάλλον — ιδίως στα νησιά, όπου οι μικροκλιματικές συνθήκες και οι περιορισμοί πόρων διαφέρουν ριζικά. Οι διεθνείς πιστοποιήσεις αποτελούν πολύτιμο εργαλείο, όχι όμως αυτοσκοπό. Το ζητούμενο είναι η ουσιαστική λειτουργική

Ξενοδοχείο στην Κρήτη / Προμελέτη

βιωσιμότητα, δηλαδή η επίτευξη χαμηλού ενεργειακού αποτυπώματος χωρίς να θυσιάζεται η ποιότητα της εμπειρίας και η άνεση του χρήστη. Η σκέψη είναι πάντα ότι χτίζουμε για τον άνθρωπο και το περιβάλλον του.

- Ποιες τεχνικές και οργανωτικές πρακτικές επιτρέπουν ανακαίνιση με ελάχιστο downtime (phasing, prefabrication, off-site κατασκευή, νυχτερινές εργασίες); Μπορείτε να μοιραστείτε ένα παράδειγμα όπου κερδίσατε «σεζόν» με έξυπνο προγραμματισμό;

- Ο περιορισμός της διακοπής λειτουργίας (downtime) σε έργα ανακαίνισης απαιτεί συνδυασμό στρατηγικού σχεδιασμού, τεχνικής οργάνωσης και ευελιξίας στην υλοποίηση. Η αφετηρία είναι πάντα η ακριβής οργάνωση των διαφορετικών φάσεων του έργου (phasing), ώστε κάθε στάδιο να ολοκληρώνεται χωρίς να διακόπτεται η συνολική λειτουργία. Ο σωστός προγραμματισμός, η ταυτόχρονη εκτέλεση επιμέρους εργασιών και η συνεχής επικοινωνία μεταξύ μελετητών, εργολάβων και λειτουργίας του χώρου είναι κρίσιμοι παράγοντες.

Ιδιαίτερα αποτελεσματικές είναι οι τεχνικές προκατασκευής: κάθε τι που μπορεί να παραχθεί εκτός εργοταξίου και να εγκατασταθεί έτοιμο στον χώρο — είτε πρόκειται για δομικά στοιχεία είτε για σύνθετες μονάδες επίπλωσης ή ειδικών κατασκευών — μειώνει δραστικά τον χρόνο παραμονής των συνεργείων και τις πιθανότητες σφαλμάτων.

Σε έργα όπου απαιτείται ανακαίνιση εν λειτουργία, νυχτερινές εργασίες ή off-site κατασκευές δίνουν πολύτιμο χρόνο και ευελιξία, ιδίως σε ξενοδοχειακές μονάδες που δεν μπορούν να διακόψουν πλήρως τη λειτουργία τους.

Σχεδιαστικά, η τυποποίηση είναι το πιο ισχυρό εργαλείο. Όταν από το στάδιο του concept προβλέπεται ομαδοποίηση και επαναληψιμότητα στα δομικά ή διακοσμητικά στοιχεία, επιτυγχάνεται μαζική παραγωγή, ευκολότερη εγκατάσταση και ελαχιστοποίηση ειδικών προσαρμογών επί τόπου.

Σε δύο έργα μας που συμμετείχαν σε διαγωνισμούς, ο στόχος ήταν ακριβώς αυτός: η ελαχιστοποίηση του χρόνου εγκατάστασης. Η πρότασή μας βασίστηκε στην εγκατάσταση φορέων–modules βιομηχανικής παραγωγής, οι οποίοι τοποθετούνταν γρήγορα επί τόπου, επιτρέποντας παράλληλα την προσαρμογή διαφορετικών επιμέρους τεμαχίων ανάλογα με τη χρήση του χώρου. Με αυτόν τον τρόπο εξασφαλίστηκε σημαντική μείωση του χρόνου κατασκευής, αλλά και εύκολη συντήρηση στο μέλλον.

-Ποιες τεχνολογίες θεωρείτε game-changers για την επόμενη πενταετία (ψηφιακή προμελέτη/VR, DfMA, smart rooms, circularity/ανακύκλωση υλικών); Πώς αλλάζει αυτό τον ρόλο του αρχιτέκτονα ως συμβούλου επένδυσης και όχι μόνο σχεδιαστή;

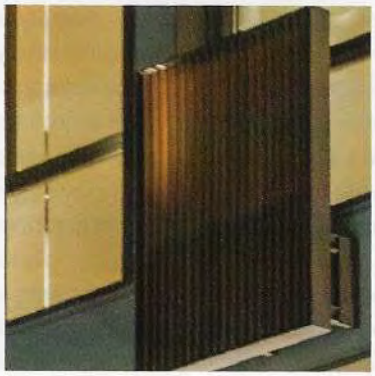
-Ο ρόλος του αρχιτέκτονα δεν υπήρξε ποτέ μόνο αυτός του σχεδιαστή. Είναι ο ενορχηστρωτής μιας σύνθετης διαδικασίας που συνδέει ανθρώπους, τεχνολογίες και θεσμούς - από τη σύλληψη της ιδέας μέχρι την ολοκλήρωση και λειτουργία του έργου. Εξάλλου, η καλή αρχιτεκτονική είναι εκείνη που προσθέτει αξία σε κάθε επένδυση, γιατί στο βάθος της συνδέεται με την πολιτισμική ανάπτυξη και την οικονομική ευημερία.

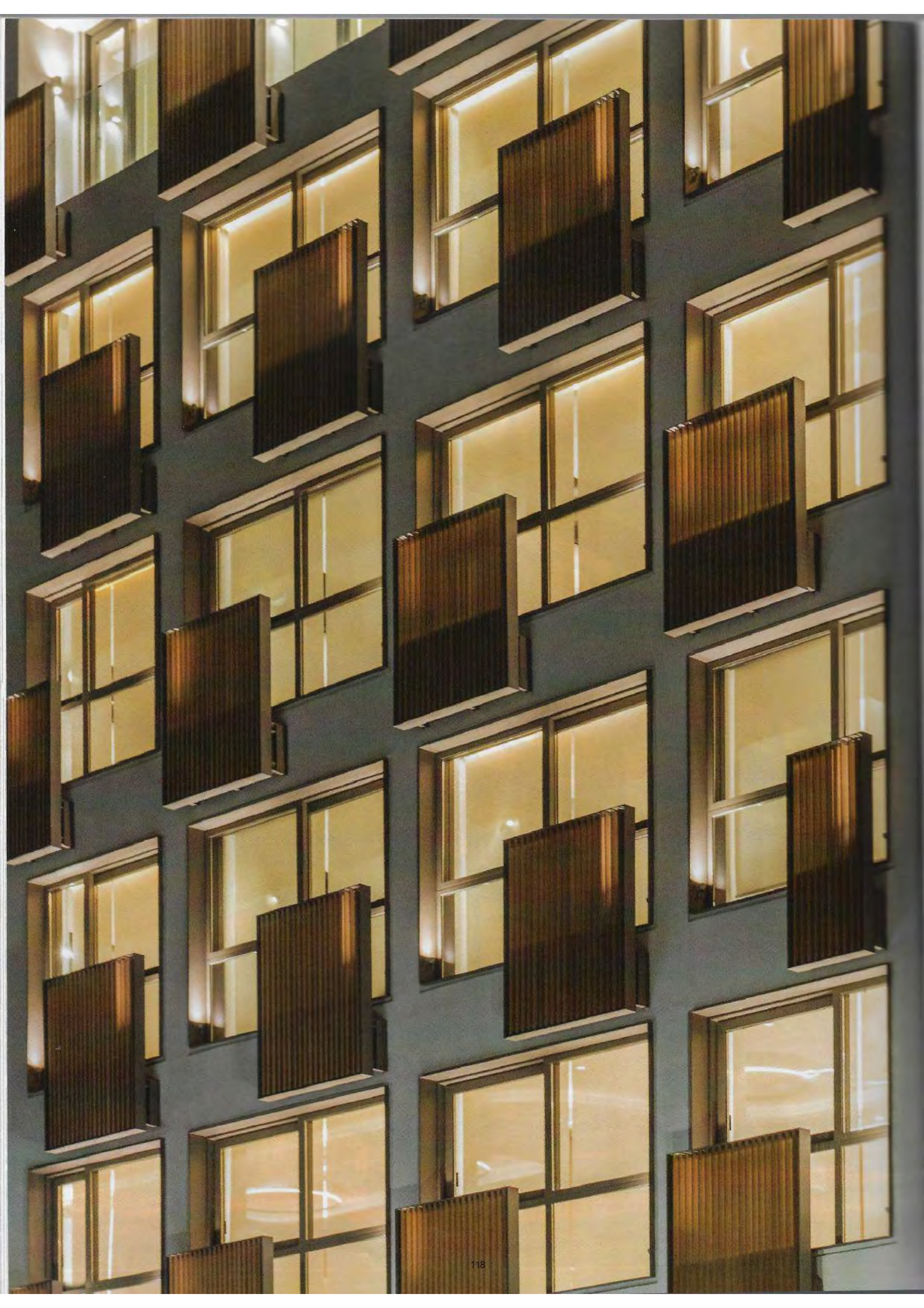
Η τεχνολογία τα τελευταία χρόνια έχει αλλάξει ριζικά τις δυνατότητες και τις δυναμικές στον χώρο της οικοδομικής δραστηριότητας. Απο τη φάση του σχεδιασμού, έως τα προγράμματα διαχείρισης της ίδιας της διαδικασίας κατασκευής και, κατ' επέκταση, της λειτουργίας του ολοκληρωμένου κτιρίου.

Η εισαγωγή της τεχνητής νοημοσύνης (AI) στον συγκεκριμένο τομέα αναμένεται να επιταχύνει εντυπωσιακά την εξέλιξη, ανοίγοντας δρόμους που σήμερα δύσκολα μπορούμε να προβλέψουμε. Πιστεύουμε ότι η τεχνολογική πρόοδος – και ιδιαίτερα η ανάπτυξη της τεχνητής νοημοσύνης – θα προσφέρει λύσεις και εργαλεία ικανά να μειώσουν τα ανθρώπινα σφάλματα, να ενισχύσουν την πρακτική διάσταση της σκέψης και να απελευθερώσουν περισσότερο χώρο για δημιουργικότητα και ουσιαστική αξιολόγηση των πραγματικών μας αναγκών. Ο τελικός στόχος παραμένει η επίτευξη μιας πιο ισορροπημένης και αρμονικής σχέσης με τη φύση. Ελπίζουμε οι πολυδιάστατες εφαρμογές της τεχνολογικής προόδου στον τομέα του «κτίζειν» να αποτελέσουν καταλύτη για τη συλλογική μας πορεία προς την ευημερία και την προαγωγή του πολιτισμού – τον ύψιστο σκοπό κάθε επιτυχημένης και υπεύθυνης επένδυσης.

ΑΠΟ ΚΕΛΥΦΟΣ ΣΕ ΕΜΠΕΙΡΙΑ

Στην καρδιά του Πειραιά, ένα κτίριο της δεκαετίας του '60 επανέρχεται ως art boutique hotel με 33 δωμάτια-κάδρα προς την πόλη. Καθαρή γεωμετρία, ξύλινα πετάσματα και νυχτερινός φωτισμός διαμορφώνουν ένα νέο γωνιακό τοπόσημο.





Το έργο αφορά στη μεταποίηση υφιστάμενου κτιρίου γραφείων και καταστημάτων με υπόγειο, σε σύγχρονο art boutique hotel, το οποίο έλαβε το βραβείο 'Best New Small Hotel Construction & Design' στην Ελλάδα για το 2025 από το θεσμό The International Property Awards. Το κτίριο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Ηρώων Πολυτεχνείου και Καραολή & Δημητρίου, σε ένα από τα πλέον αναπτυσσόμενα και εμπορικά σημεία του κέντρου του Πειραιά, μόλις λίγα μέτρα από το Δημοτικό Θέατρο Πειραιά και τον τερματικό σταθμό του Μετρό. Το αρχικό κτίριο, συνολικής επιφάνειας περίπου 1.300 τ.μ., ανεγέρθηκε σε δύο φάσεις: η πρώτη κατασκευή ολοκληρώθηκε τη δεκαετία του '60, περιλαμβάνοντας οκτώ επίπεδα και υπόγειο, ενώ το 1971 προστέθηκε ένας ακόμη όροφος (β' εσοχή) με δώμα. Η νέα αρχιτεκτονική πρόταση αναδιαρθρώνει το υφιστάμενο κέλυφος και επανασχεδιάζει τους εσωτερικούς χώρους, από τον πρώτο όροφο εως τον έβδομο όροφο εντάσσοντας 33 δωμάτια φιλοξενίας κατανεμημένα σε επτά συνολικά στάθμες, ενώ το δώμα μετατρέπεται σε υπαίθριο χώρο εκτόνωσης με θέα προς την πόλη και το λιμάνι. Η ιδέα της αναδιαρρύθμισης των εσωτερικών χώρων σε χώρους φιλοξενίας βασίστηκε στην ανάγκη

Έργο: IP14 της Hellenic Properties
Ιδιοκτησία - Ανάπτυξη: Hellenic Properties
Διαχείριση: Santikos Collection / Hotel Twinn Downtown Piraeus
Τοποθεσία: Πειραιάς
Επιφάνεια: 1.300 τ.μ.
Αρχιτεκτονική Μελέτη: AVW Architecture
Στατική Μελέτη: T Protasi (Μελέκος Άγγελος Σ.)
Ηλεκτρομηχανολογική Μελέτη: Stamatoukos & Partners
Ανάδοχος: Diolkos Development
Φωτογραφίες: Γιώργος Σφακιανάκης

ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ
Πλακίδια - Είδη υγιεινής - Αξεσουάρ μπάνιου: Patiris
Ηλεκτρολογικός εξοπλισμός: Schneider Electric
HPL: Domofinis
Κουφώματα αλουμινίου: Etem – Perdikaris
Ξυλουργικά: Woodio / Bo Concept
Πόρτες – Χερούλια: DG Thira
Χρωματισμοί: Anelavon
Θερμοπροσόψεις: Color & Style
Φωτιστικά: Solomon
Εσωτερικά έπιπλα: Κούρτης
Εξωτερικά έπιπλα: Mexil

Twinn Downtown Piraeus

ενσωμάτωσης της ελάχιστης λειτουργικής μονάδας δωματίου, που συμπυκνώνει τις ποιότητες ενός σύγχρονου boutique hotel: άνεση, λειτουργικότητα, αισθητική συνέπεια, αίσθηση ιδιωτικότητας και ταυτόχρονα την εμπειρία κατοίκησης στο συγκεκριμένο γεωγραφικό και αστικό τοπίο. Οι διαφορετικοί τύποι δωματίων – από τα Small Single Rooms έως τα King Double Rooms – προσφέρουν μια εμπειρία διαμονής που προσαρμόζεται στις ανάγκες κάθε ταξιδιώτη, διατηρώντας κοινό παρονομαστή τη σχεδιαστική καθαρότητα και την προσεγμένη υλικότητα.

Τα μεγάλα ανοίγματα των δωματίων λειτουργούν ως κάδρα της πόλης, μετατρέποντας το εσωτερικό σε σημείο θέασης και παρατήρησης του αστικού τοπίου. Μέσα από αυτά, η καθημερινή ζωή και η κίνηση του Πειραιά προβάλλονται σαν ζωντανή εικόνα, εντείνοντας τη σύνδεση του επισκέπτη με τον τόπο. Η περίοπτη γωνιακή θέση του κτιρίου προσδίδει ιδιαίτερη αστική παρουσία, καθιστώντας το ένα σημείο αναφοράς στον πυρήνα του εμπορικού ιστού. Η όψη αποτέλεσε βασικό πεδίο αρχιτεκτονικού ανασχεδιασμού. Ο νέος σχεδιασμός αξιοποιεί τον αρχικό κάναβο του 1958, μεταπλάθοντάς τον σε γεωμετρική σύνθεση με σύγχρονες αναλογίες και καθαρές γραμμές. Στοιχεία χαμηλών πετασμάτων με υφή ξύλου, διατάσσονται σε αντιμετάθεση από όροφο σε όροφο, δημιουργώντας ένα δυναμικό παιχνίδι αναλογιών με ενδιαφέρουσες φωτοσκιάσεις κατά τη διάρκεια της ημέρας, ενώ η όψη «αναδιπλώνεται» στη γωνία, επιτυγχάνοντας μια πλαστική συνέχεια που ενισχύει την τρισδιάστατη έκφραση του κελύφους. Κατά τη διάρκεια της νύχτας, το κτίριο αποκτά νέα ταυτότητα μέσω του τεχνητού φωτισμού, ο οποίος τονίζει τη ρυθμικότητα και τη δομή της πρόσοψης.

Το έργο εντάσσεται σε ένα ευρύτερο πλαίσιο αναζωογόνησης του Πειραιά συμβάλλοντας στην ανάδειξη της περιοχής ως προορισμού διαμονής και πολιτισμού.

Η παρέμβαση έχει ως αποτέλεσμα στην ανανεωμένη παρουσία του κτιρίου μέσα στον αστικό ιστό, διατηρώντας στοιχεία που το συνδέουν με τη συλλογική μνήμη πόλης και τις αρχές σχεδιασμού της εποχής της αρχικής του ανέγερσης, ενώ ταυτόχρονα εισάγει τη γλώσσα της σύγχρονης αρχιτεκτονικής, καθιστώντας το ένα σημείο συνάντησης παρελθόντος και παρόντος μέσα στη ζωή της πόλης.