

Διοικητικό

# Μέγαρο ΟΤΕ

στο Μαρούσι

## Ταυτότητα έργου

Αρχιτεκτονική μελέτη: A-TEAM ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕ Κατερίνα Καρανίκου, Γεώργιος Σταματάκης

Ομάδα μελέτης: Μαρίνα Μάκαρη, Ιωάννης Βιγλής, Γαρυφαλιά Γερογιάννη,

Αθανάσιος Δεσδενάκης, Φωτεινή Πιέρρου, Αμαλία Σταυροπούλου,

Στεφάνια Πιτσιλού, Ευτυχία Ηλιοπούλου

Η/Μ μελέτη: ΕΜΠΕΙΡΙΑ Σύμβουλοι Μηχανικοί - Νικηφόρος Γαλάνης

Μελέτη φωτισμού: A-TEAM ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕ, ΕΜΠΕΙΡΙΑ Σύμβουλοι Μηχανικοί

Σύμβουλος ακουστικής: Calma Acoustics - Νίκος Κοντόπουλος

Σύμβουλος LEED-WELL: D-Carbon IKE - Χαράλαμπος Γιαννικόπουλος

Σύμβουλος αδειοδότησης: Ματθαίος Φαφαλιός

Κατασκευή: BC PERIGRAMMA, SARNITEC, ΕΓΝΑΤΙΑ, ΕΡΓΑΤΗΚΑΤ,

EDIL ΤΕΧΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΤΕΒΕ

Υψηλή επίβλεψη: A-TEAM, ΕΜΠΕΙΡΙΑ Σύμβουλοι Μηχανικοί

Διαχείριση έργου: ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Φωτογράφιση: Γιώργης Γερόλυμπος

**Τ**ο Διοικητικό Μέγαρο του ΟΤΕ στην Αθήνα, είναι η υλοποιημένη Αρχιτεκτονική Μελέτη ενός πολυώροφου κτιρίου γραφείων, σχήματος “αστέρος εν κατόψει”, σύμφωνα με την πρόταση της ομάδας των Π. Μασσέλου, Γ. Μαυρομμάτη και Δ. Νάκου που πήρε το δεύτερο βραβείο, ανάμεσα σε 12 επιλεγμένους μελετητές. Ήταν 1971, όταν τα έντυπα της εποχής αποκαλούσαν το εγχείρημα “ουρανοξύστη”. Η κατασκευή ξεκίνησε το 1974, με μερικές τροποποιήσεις επί αρχικών σχεδίων και τελικά λειτούργησε την δεκαετία του 1980. Το 2019, η Διοίκηση του Οργανισμού, στα πλαίσια εκσυγχρονισμού και ενεργειακής αναβάθμισης του κτιριακού κελύφους, αποφασίζει την πλήρη ανακαίνιση και ανακατασκευή γραφειακών και κοινοχρήστων χώρων από τον 2ο έως και τον 12ο όροφο, με την κεντρική Διοίκηση στον 13ο όροφο.











Η νέα πρόταση εσωτερικής διαμόρφωσης των γραφειακών χώρων, ακολούθησε τις χαράξεις της κατασκευαστικής δομής του υφιστάμενου κελύφους. Η ανώδομή συγκροτείται από τρεις Πτέρυγες, ορθογωνικής κάτοψης συνδεδεμένες μέσω ενός κεντρικού κυκλικού πυρήνα κατακόρυφων κινήσεων. Η κάθε πτέρυγα των 13 ορόφων είχε μελετηθεί σε κατακόρυφο κατασκευαστικό κάρναβο  $1,25 \times 1,25 \text{m}$ , που αποτυπώνεται στις όψεις από εξωτερικά – μη δομικά – οριζόντια και κάθετα τοιχοπετάσματα οπλισμένου σκυροδέματος. Αντίστοιχα έχει αντιμετωπιστεί και ο κυκλικός πυρήνας, όπου τα τοιχοπετάσματα είναι μόνο κατακόρυφα και σε τοξωτή διάταξη.

Κάθε πτέρυγα “χωρίστηκε” σε τρεις επιμήκειες Ζώνες, κάθε μία εκ των οποίων αντιστοιχεί σε έξι ανοίγματα των  $1,25 \text{m}$ , με συνολικό πλάτος  $1,25 \text{m} \times 6 = 7,50 \text{m}$  εκάστη, όπου επεξεργάστηκαν εναλλακτικές ενότητες εργασίας (modules) σε πλήρη αντιστοιχία με τον κατασκευαστικό κάρναβο  $(4 \times 1,25) \times (6 \times 1,25) = 5,00 \times 7,50 \text{m}$  ( $E=38,25 \text{m}^2$ ) του κτιρίου, που μπορεί να κλείσει μελλοντικά σύμφωνα με την λειτουργία και τις απαιτήσεις κάθε διεύθυνσης, χωρίς καμμία αλλαγή στις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και χωρίς να επηρεάζεται η απόδοση των μεγεθών (κλιματισμός, φωτισμός κοκ).

### 13ος Όροφος: Γραφειακοί χώροι Διοίκησης

Στις δύο πλαϊνές Ζώνες κάθε πτέρυγας, χωροθετήθηκαν κλειστοί γραφειακοί χώροι Γενικών Διευθυντών, Προέδρου, γραφεία γραμματειακής υποστήριξης, γραφεία γενικών χρήσεων (συνεργατών, συμβούλων, βοηθών, τηλεδιασκέψεων κοκ), καθώς και ειδικές αίθουσες συσκέψεων (Διοικητικού Συμβουλίου και συνεδριάσεων). Η κεντρική Ζώνη λειτουργεί κυρίως ως χώρος συνάντησης, αναμονής και εκτόνωσης, ενώ παράλληλα αναλαμβάνει τις κοινόχρηστες λειτουργίες όπως υγροί (wc) ή H/M χώροι και κλιμακοστάσιο διαφυγής.

Τα υλικά εφαρμογής υπηρετούν μία κεντρική σχεδιαστική λογική χάραξης με σταθερή επιλογή δαπέδων, ηχοαπορροφητικών οροφών και φωτισμού, καθώς και με συνέπεια σε επενδύσεις, υφές, χρώματα, διακριτικές αποχρώσεις ή ποιότητες και εξοπλισμό επίπλωσης, ώστε ο 13ος όροφος να συγκροτεί μία ενιαία και στιβαρή οπτική ταυτότητα, σύμφωνα με το νέο Concept της μελέτης.

### Τυπικός Όροφος-Πτέρυγα: Γραφειακοί και Κοινόχρηστοι Χώροι

Στις δύο πλαϊνές Ζώνες κάθε πτέρυγας, χωροθετήθηκαν οι ανοικτοί γραφειακοί χώροι (Open Plan Workstations), ενώ στην κεντρική ζώνη όλες οι κοινόχρηστες και Η/Μ λειτουργίες, Κινητά, ευέλι-

κού φωτισμού και απεριόριστης θέας, η διάταξη των θέσεων σε δύο ομάδες των τεσσάρων ( $2 \times 4 = 8$ ), δημιούργησε την μέγιστη ενότητα (module) των οκτώ θέσεων εργασίας.

Οι τέσσερις γωνιακές περιοχές κάθε πτέρυγας έκλεισαν με μόνιμα χωρίσματα, αποκτώντας ειδικές χρήσεις, με εναλλαγή κατά περίπτωση γραφείων διευθυντών, χώρων εργασίας, συνεργασίας, συναντήσεων, ανάπαυσης, δημιουργικότητας, ξεκούρασης, απομόνωσης κοκ. των εργαζομένων. Στην κεντρική Ζώνη και σύμφωνα με τον κατασκευαστικό κάρναβο, αναπτύσσονται οι χώροι συσκέψεων, υγιεινής και διημέρευσης, όπως Meeting Rooms & Areas, WC (προστέθηκαν δύο νέα), κλειστή κουζίνα, χώροι εκτύπωσης και αντιγραφής (Cory), ημιανοικτά Meeting booths για ιδιωτικές συζητήσεις, μεταξύ στελεχών και



κα ή μόνιμα χωρίσματα για ενοποίηση, επανάληψη ή διαχωρισμό, μπορούν να καλύψουν με μηχανική πειθαρχία όλες τις δυνατές συνθήκες ευελιξίας, λειτουργικότητας και προσαρμοστικότητας. Στις πλαϊνές Ζώνες με τα προνόμια φυσι-

συνεργατών και ελεύθεροι ανοικτοί χώροι συνάθροισης και εκτόνωσης (Lobby).

Μεγάλο τμήμα της κεντρικής Ζώνης καταλαμβάνει ο κεντρικός υφιστάμενος πυρήνας με τους Η/Μ χώρους (ερμάρια και shaft) και το κλιμακο-





στάσιο διαφυγής. Ένας ειδικός χώρος στην απόληξη (Project / Meeting Room) και ο ιδιαίτερος σχεδιασμός και επιλογή υλικών της περιοχής εισόδου, ολοκληρώνουν την κεντρική Ζώνη. Η εφαρμογή των υλικών κατασκευής, ακολουθεί την λογική μίας κεντρικής σχεδιαστικής χάραξης με σταθερή επιλογή δαπέδων, ηχοαπορροφητικών οροφών και φωτισμού, αλλά με δεκάδες εναλλαγές σε επενδύσεις, υφές, χρώματα, διακριτικές απο-

χρώσεις ή ποιότητες και εξοπλισμό επίπλωσης, ώστε κάθε πτέρυγα και όροφος να συγκροτεί μία τόσο διακριτή, όσο και μοναδική οπτική ταυτότητα, ένα ολοκληρωμένο συνθετικό και αισθητικό αποτέλεσμα σύμφωνα με το νέο Concept της μελέτης. Ένα υλοποιημένο περιβάλλον εργασίας, που να ευνοεί την χαλάρωση και την ζύμωση, ως προαπαιτούμενο της δημιουργικότητας και της παραγωγικότητας.



## Κυκλικός Πυρήνας; Κατακόρυφες Κινήσεις και Κοινόχρηστοι Χώροι

Βασική χρήση του πυρήνα είναι η κίνηση και επικοινωνία και δευτερευόντως οι βοηθητικοί χώροι κοινόχρηστων WC και αποθηκών. Οι επεμβάσεις ήταν οι ελάχιστες δυνατές, με επεξεργασία των υφιστάμενων υλικών επενδύσεων ή τοπική προσθήκη νέων, σχεδιασμό και αλλαγή φωτισμού και ορόφων και προσθήκη ειδικών κατασκευών και επιλεγμένων τεμαχίων επίπλωσης στις ακτινωτές καμπύλες περιοχές ανάπαυσης ή διαλείμματος ανάμεσα στις πτέρυγες.

Σε μία από αυτές, ο ανοικτός χώρος υγειονομικού ενδιαφέροντος (κυλικείο) αναβαθμίστηκε πλήρως βάσει προδιαγραφών, με νέα υλικά, φωτισμό και εξοπλισμό. Ομοίως οι Βοηθητικοί χώροι των κοινόχρηστων WC, με αντικατάσταση χωρισμάτων, επενδύσεων και ειδών υγιεινής.

## Πρότυπα & Κανονισμοί: LEED+WELL

Βασικές παράμετροι στη διαδικασία σχεδιασμού, επιλογής και μεθόδων εφαρμογής υλικών, καθώς και κατά την διάρκεια της κατασκευής, ήταν η τήρηση των προδιαγραφών των Συστημάτων Πιστοποίησης Κτιριακών Εγκαταστάσεων LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) και WELL Building Standard. Το LEED για τη βελτίωση εξοικονόμησης ενέργειας και αποδοτικότητας του νερού, τη μείωση εκπομπών CO<sub>2</sub>, τη βελτίωση ποιότητας του εσωτερικού περιβάλλοντος, την ορθολογική διαχείριση πόρων και αντιμετώπιση των επιπτώσεών τους. Το WELL για το σύστημα βαθμονόμησης, που καταμετρά και πιστοποιεί όλα τα χαρακτηριστικά που επηρεάζουν την ανθρώπινη υγεία και ευεξία μέσω επτά (7) κατηγοριών επικεντρωμένων στην υγεία και ευεξία των ανθρώπων, υιοθετώντας μια ολιστική προσέγγιση της υγείας στο δομημένο περιβάλλον, επηρεάζοντας την σχεδίαση – κατασκευή, την λειτουργία και τις συμπεριφορές στα κτίρια.







# OTE

# Administration Tower

## in Maroussi

### Project details

Architectural design: A-TEAM Architecture & Design Katerina Karanikou, Georgios Stamatakis

Team design: Marina Makari, Ioannis Viglis, Garifalia Geroyanni, Athanasios Desdenakis, Fotini Pierrou, Amalia Stavropoulou, Stefania Pitsilou, Eftychia Iliopoulou

E/M design: EMBIRIA Consulting Engineers - Nikiforos Galanis

Lighting design: A-TEAM Architecture & Design, EMBIRIA Consulting Engineers

Acoustics consultant: Calma Acoustics - Nikos Kontopoulos

LEED-WELL Consultant: D-Carbon IKE - Charalambos Giannikopoulos

Licensing consultant: Matthaïos Fafalios

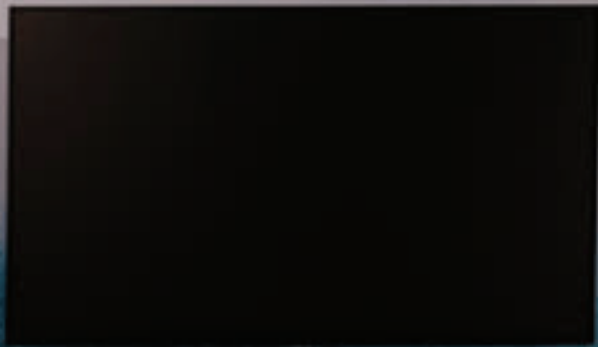
Construction: BC PERIGRAMMA, SARNITEC, EGNATIA, ERGATIKAT, EDIL TECHNICAL

High Supervision: A-TEAM Architecture & Design, EMBIRIA Consulting Engineers

Project management: OTE ESTATE S.A.

Photos: Yiorgis Yerolymbos

5









**O**TE held a design competition for its new Athens headquarters in 1971. The study submitted by a group of three academics, received the second prize among 12 competitors, and was awarded the commission for the new building. The architects P. Masselos, G. Mavrommatis and D. Nakos proposed a three-pointed star-shaped structure, some 21 stories tall, in the suburb of Maroussi. Work began on the construction of the new headquarters in 1974 and was completed in the 1980s. Recent years have seen the reconstruction, remodelling and maintenance of existing interior offices and communal spaces from the 2nd to the 13th floor, which was decided in 2019, along with their energy upgrade, in accordance with the general policy of the OTE Group.

The new proposal for the internal configuration of the offices followed the design of the existing shell. The superstructure consists of three wings of a rectangular floor plan connected through a central circular core of vertical movements. Each wing of the 13 floors has been studied in a vertical grid of 1.25 x 1.25 m, which is reflected in the facades of external - non-structural - horizontal and vertical reinforced concrete curtain walls. The circular core was treated in a similar way, with only vertical curtain walls in an arcuate layout.

Each wing has been divided into three longitudinal zones; each wing corresponds to six openings of 1.25m, with a total width of  $1.25\text{m} \times 6 = 7.50\text{m}$  each, where alternative working modules have been treated in full compliance with the building grid of  $(4 \times 1.25) \times (6 \times 1.25) = 5.00 \times 7.50\text{m}$  ( $E = 38.25\text{m}^2$ ). Each zone can be closed in the future according to the operation and requirements of each administration, without modifying the electromechanical installations and without affecting the performance of air conditioning, lighting, etc.

### 13th Floor: Administration Offices

Enclosed offices for the President, General Managers, secretarial offices, general purpose offices (associates, consultants, assistants, videoconferencing, etc.) and special meeting rooms (Board of Directors and meetings) are located in the two side zones of each wing. The central zone functions mainly as a meeting, waiting and support area, while at the same time providing common functions such as toilets or E/M rooms and an emergency staircase.







The materials used serve a central design logic, with a constant choice of floors, sound-absorbing ceilings and lighting, as well as consistency in finishes, textures, colours, distinctive shades or qualities and furniture, so that the 13th floor has a single and robust visual identity, according to the new design concept.

### Standard Floor - Wing: Offices and common areas

The two side zones of each wing contain open-plan workstations, while the central zone houses all the shared operations and E/M functions. Movable, flexible or fixed partitions for integration, repetition or separation can cover, with mechanical discipline, all possible conditions of flexibility, functionality and adaptability. In the side areas, with the advantages of natural lighting and unrestricted visibility, the arrangement of seats in two groups of four ( $2 \times 4 = 8$ ) creates the maximum module of eight workstations. The four corner areas of each wing were closed off with permanent partitions, acquiring special uses, with rotation in the case of office managers, workplaces, cooperation, meetings, rest, cre-

ativity, rest, isolation, etc. of the workers. In the central zone and according to the construction grid, meeting rooms, hygiene and living areas are developed, such as meeting rooms and areas, WC (two new ones were added), closed kitchen, printing and copying areas, semi-open meeting booths for private discussions between managers and employees and free open areas for meeting and entertainment (lobby).

A large part of the central zone is occupied by the existing central core with the H/M spaces (cupboards and shafts) and the emergency staircase. A special space at the end (project/meeting room) and the special design and choice of materials for the entrance area complete the central zone.

The use of building materials follows the logic of a central design, with a constant choice of flooring, sound-absorbing ceilings and lighting, but with dozens of variations in finishes, textures, colours, distinctive shades or qualities and furnishing, so that each wing and each floor has a distinct and unique visual identity, an integrated, composite aesthetic result according to the new design concept. A modern, vibrant, agile and healthy working environment, with the goal to boost creativity, productivity and collaboration.





## Circular Core: Vertical movements and communal spaces

The basic use of the circular core is for movement and communication. Its secondary use is auxiliary areas of communal WC and warehouses. The interventions were minimal. The existing investment materials were processed, or new ones were added; the lighting and ceilings were designed and changed. Special constructions and selected pieces of furniture were added. In one of them, the open area of the canteen was fully upgraded based on specifications, with new materials, lighting and equipment. Similarly, the auxiliary spaces of the communal WC, with the replacement of partitions, investments and sanitary items were upgraded.

## Standards & Regulations: LEED + WELL

The environmental certification of constructions and buildings is carried out in accordance with LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) and WELL Building Standard, the existing internationally recognized systems for assessing and evaluating the sustainable development of infrastructure and buildings. The benefits of such certifications are numerous and are related, among other things, to the building's recognizable identity, the reduction of its operating costs, the measurement and monitoring of factors that affect the health and well-being of employees (through 7 categories), the improvement of indoor conditions and the increase in employee productivity and, finally, the reduction of its ecological and energy footprint.







**Προμηθευτές  
που συμμετείχαν στο έργο  
και διαφημίστηκαν  
στο παρόν τεύχος**

Αρχιτεκτονικά συστήματα αλουμινίου:  
ALUMINCO,  
SCHUCO HELLAS,  
ETEM

Αρχιτεκτονικά πλέγματα αλουμινίου XPand:  
METALSKIN

Γυψοσανίδες:  
KNAUF

Κόλλες πλακιδίων:  
MAPEI

Επισκευές και στεγανοποίηση:  
SIKA HELLAS

Ξύλινες επενδύσεις Cleaf:  
KANELLI S.A.

Φωτιστικά Σώματα:  
LUCE ATALIOTIS

Ξύλινες ειδικές κατασκευές, επενδύσεις, κουζίνες,  
σταθερά έπιπλα, εσωτερικά κουφώματα,  
βιβλιοθήκες:  
NEZIS - SIGN ON WOOD

Ενδοδαπέδια κανάλια,κουτιά,εξαρτήματα,  
διακοπτικό systo & berker Q.3 (λευκό,  
αλουμίνιο, ανθρακί):  
HAGER

Κεντρικός Κλιματισμός Daikin:  
KLIMART

Χρωματισμοί:  
ISOMAT,  
BIBEXΡΩΜ

Μοκέτες & LVT δάπεδα Interface, έπιπλα γραφείου,  
ηχοαπορροφητικά διαχωριστικά Impact Acoustic:  
EKA HELLAS

Ανοξειδωτες κατασκευές:  
KOSTOPOULOS HORECA

Ρολοκουρτίνες:  
SKIASTRON-VANE GROUP ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ

