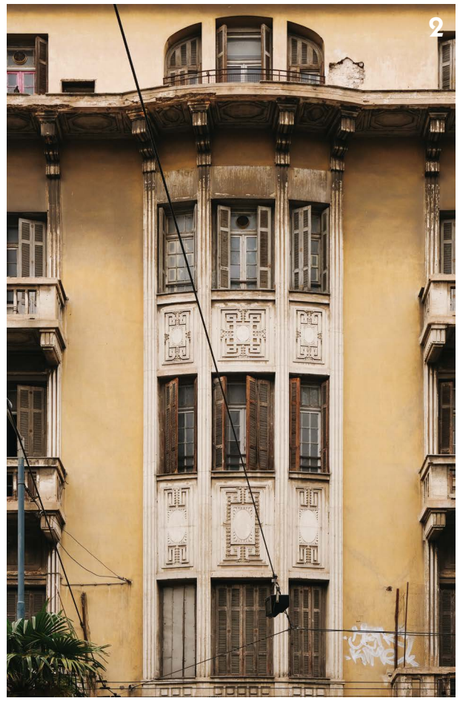
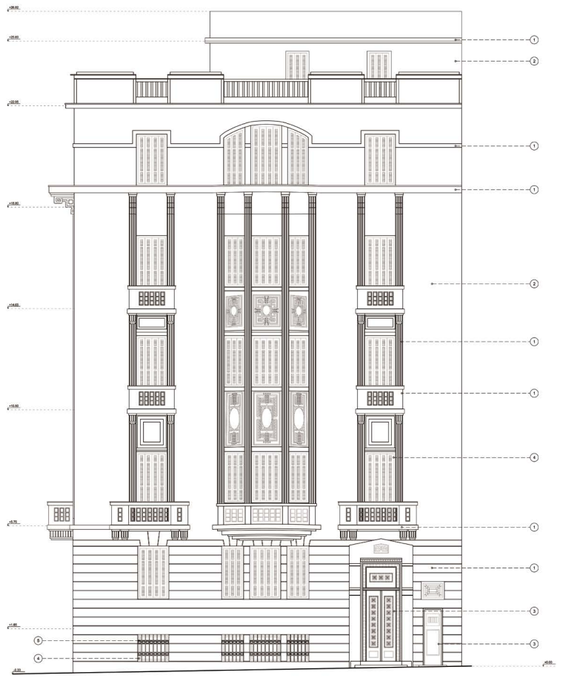
ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΛΥΡΙΚΗΣ ΤΕΧΝΗΣ MARIA CALLAS

Συντήρηση και αποκατάσταση διατηρητέου κτιρίου πολιτιστικής & ιστορικής αξίας

Αρχιτεκτονική μελέτη: **NPL Architects (Νίκος Λαζαρίδης, Ισμήνη Δημοπούλου), Δημήτριος Λεβέντης**
Επίβλεψη: **Ανάπλαση Δημόσιων Χώρων Α.Ε.**
Στατική μελέτη: **Αντρέας Σπηλιόπουλος / ASME Design & Consulting, Μαρία Βίλλη Μπίλλη**
Η/Μ μελέτη: **Γιάννης Παππάς, Γιώργος Γκοτζαμάνης**
Τεχνική εταιρεία κατασκευής / Ανάδοχος: **GDM Assets**
Κύριοι υπεργολάβοι: **Επιδόμος Τεχνική Α.Ε. (Επισκευές και ενισχύσεις κτιρίων)**
Άλλοι μελετητές: **Λυδία Παυλοπούλου / Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε. (Μελέτη, εργασίες συντήρησης)**
Ιδιοκτήτης: **Α.Μ.Κ.Ε. "Ακαδημία Λυρικής Τέχνης Maria Callas"**
Τοποθεσία: **Πατησίων 61 & Σκαραμαγκά, Αθήνα**
Συνολικό εμβαδό κτιρίου: **1.600 m²**
Χρόνος μελέτης: **Σεπτέμβριος 2023**
Χρόνος κατασκευής: **Απρίλιος 2024 - 2026**
Κείμενο: **GDM Assets**
Φωτογραφίες: **Δημήτρης Κλεάνθης**
Φωτορεαλιστικά: **Σπυριδούλα Κατσαρού**





ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ

Ιστορική σημασία

Το διατηρητέο πενταώροφο κτίριο στη συμβολή των οδών Πατησίων και Σκαραμαγκά, γνωστό και ως Πολυκατοικία Παπαλεονάρδου, πρόκειται να αποτελέσει τη νέα στέγη της Ακαδημίας Λυρικής Τέχνης Maria Callas. Κατασκευασμένο το 1925 από τον αρχιτέκτονα Κωνσταντίνο Κιτσίκη, το κτίριο αποτελεί ένα από τα πρώτα έργα από οπλισμένο σκυρόδεμα στην Αθήνα και εντυπωσιάζει με την εξαιρετική αρχιτεκτονική του, η οποία επηρεάζεται από τον ευρωπαϊκό Jugendstil. Το κτίριο αναγνωρίζεται για την πολιτιστική και ιστορική του αξία, καθώς το 1989 χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο μνημείο και έχει συνδεθεί με την κορυφαία υψίφωνο Μαρία Κάλλας, η οποία έζησε εκεί από το 1937 έως το 1945. Μετά από αρκετές αλλαγές ιδιοκτησίας, το 2017 το κτίριο περιήλθε στον Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.) και το 2018 αποδόθηκε στην αστική μη κερδοσκοπική εταιρεία "Ακαδημία Λυρικής Τέχνης Maria Callas", με σκοπό τη δημιουργία της Ακαδημίας.

Ανάπτυξη πολιτιστικού ενδιαφέροντος & αναβάθμιση του αστικού κέντρου

Η Ακαδημία, υπό την ηγεσία της υψίφωνου Βάσως Παπαντωνίου, στοχεύει στην παροχή υψηλού επιπέδου μουσικής εκπαίδευσης στη λυρική τέχνη, προσφέροντας στους απόφοιτους ελληνικών ωδείων και πανεπιστημίων τη δυνατότητα να συνεχίσουν τις σπουδές τους στην Ελλάδα, ενώ παράλληλα θα προσελκύσει και σπουδαστές από το εξωτερικό. Το κτίριο, με συνολικό εμβαδό περίπου 1.600 τετραγωνικά μέτρα, απαιτεί εκτεταμένες εργασίες αποκατάστασης και ανακαίνισης, οι οποίες βρίσκονται σε πλήρη εξέλιξη από την GDM Assets. Το έργο χρηματοδοτείται από το επιχειρησιακό πρόγραμμα "Υποδομές Μεταφορών, Περιβάλλον και Αειφόρος Ανάπτυξη", με προϋπολογισμό 6,8 εκατομμυρίων ευρώ και 100% δημόσια δαπάνη.
Η αποκατάσταση του ιστορικού κτιρίου ξεκίνησε τον Απρίλιο του 2024 και αναμένεται να ολοκληρωθεί το 2026. Οι εργασίες περιλαμβάνουν την ενίσχυση του φέροντος οργανισμού, την αποκατάσταση της τοιχοποιίας, την αναβίωση των ιστορικών

1
Τοποθέτηση οπλισμού για την ενίσχυση του δώματος.
2
Συμμετρικές κατακόρυφες ζώνες ανοιγμάτων στην ανατολική όψη, πλαισιωμένες από έντονα ανάγλυφα γεωμετρικά μοτίβα art deco.
3
Ενίσχυση των θεμελίων και σκυροδέτηση στο υπόγειο τμήμα του κτιρίου.

4

5

στοιχείων της όψης και τη βελτίωση των υποδομών για πλήρη προσβασιμότητα, συμπεριλαμβανομένης της εγκατάστασης σύγχρονου ανελκυστήρα. Στόχος είναι το κτίριο να πληροί όλες τις σύγχρονες προδιαγραφές ασφαλείας και να εξασφαλίσει λειτουργικότητα και προσβασιμότητα για άτομα με αναπηρία. Παράλληλα, η ανακαίνιση θα συμβάλει στην αναβάθμιση της μουσικής εκπαίδευσης στην Ελλάδα και θα ενισχύσει τον πολιτιστικό χαρακτήρα του κέντρου της Αθήνας, αναγεννώντας την περιοχή και αναδεικνύοντας το κτίριο ως σημείο πολιτιστικού ενδιαφέροντος.

Η Ακαδημία Λυρικής Τέχνης θα περιλαμβάνει 24 αίθουσες διδασκαλίας, 2 αναγνωστήρια, αίθουσα συναυλιών, εκθεσιακό χώρο, χώρους γραφείων και βοηθητικούς χώρους, καθώς και αναψυκτήριο, και θα πληροί σύγχρονες ακαδημαϊκές και κατασκευαστικές προδιαγραφές. Κεντρικός στόχος κατά τη διάρκεια των εργασιών αποκατάστασης είναι η διατήρηση του ιδιαίτερου χαρακτήρα του διατηρητέου κτιρίου, κάτι που καθιστά το έργο ιδιαίτερα απαιτητικό. Η μετατροπή του κτιρίου από διαμερίσματα σε ακαδημαϊκό χώρο είναι μια πρόκληση, καθώς οι υπάρχοντες χώροι πρέπει να διατηρηθούν και να προσαρμοστούν στις νέες χρήσεις.

Τοπικές ενισχύσεις και προσαρμογή στις νέες προδιαγραφές

Η πρώτη φάση των εργασιών ξεκίνησε με αποξηλώσεις και εκσκαφές, όπου εντοπίστηκαν σημαντικές ανισοσταθμίες στη θεμελίωση, οι οποίες επηρέασαν τη στατική μελέτη του κτιρίου και έτσι κρίθηκε αναγκαίο να αναθεωρηθεί. Η αποκατάσταση του φέροντος οργανισμού υπήρξε καίριο στάδιο του έργου, με ενισχύσεις σε όλους τους ορόφους. Η ενίσχυση περιλάμβανε την αποτοίχιση και επισκευή των γύψινων διακοσμητικών στοιχείων, τα οποία θα τοποθετηθούν ξανά μετά την αποκατάστασή τους. Κατά την αποκατάσταση, έγιναν πολύ προσεκτικές παρεμβάσεις για να μην προκληθούν ζημιές σε άλλα δομικά στοιχεία του κτιρίου. Για την ενίσχυση του φέροντος οργανισμού, κατασκευάστηκαν τοιχώματα σε τέσσερις περιοχές του κτιρίου, ικανές να παραλάβουν το μεγαλύτερο ποσοστό των οριζόντιων δράσεων και ενισχύθηκαν οι πλάκες με ινοπλισμένα πολυμερή (FRP) και εκτοξευόμενο σκυρόδεμα (shotcrete) μετά από έλεγχο της αντοχής τους. Επίσης, ένα σημαντικό ποσοστό των υποστυλωμάτων και των δοκών του κτιρίου ενισχύθηκε με υφάσματα FRP, προκειμένου να αυξηθεί η φέρουσα ικανότητά τους. Στη βόρεια πλευρά, η λιθοδομή του κτιρίου ενισχύθηκε με χρήση εκτοξευόμενου σκυροδέματος (gunite) για την ενίσχυση της στατικότητας.

6

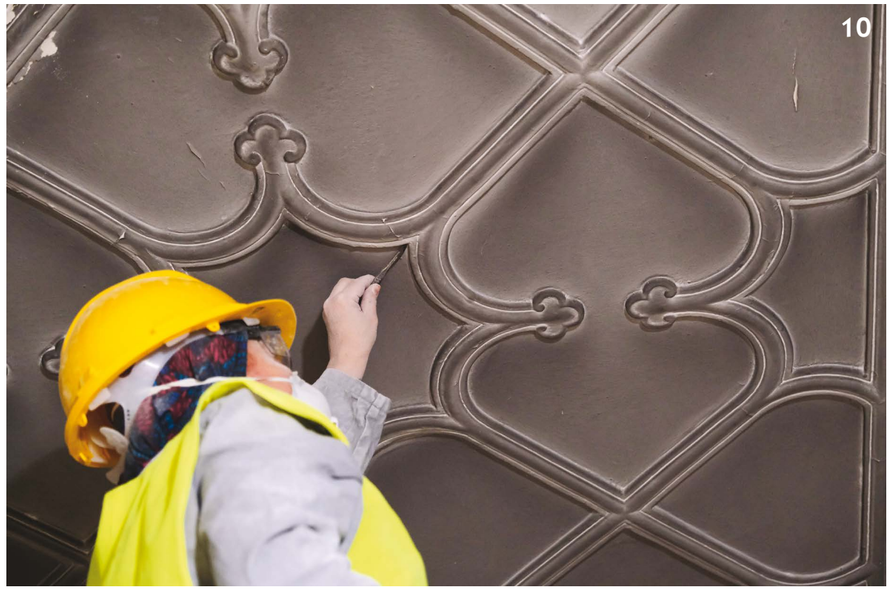
4
Το παλαιό κλιμακοστάσιο της οικοδομής διαθέτει ανελκυστήρα παλαιάς τεχνολογίας, ο οποίος προστατεύεται από πυκνό μεταλλικό πλέγμα ασφαλείας και αποτελεί ένα από τα βασικά διατηρητέα στοιχεία του κτιρίου.
5
Η διατήρηση του ιδιαίτερου χαρακτήρα του διατηρητέου κτιρίου καθιστά το έργο ιδιαίτερα απαιτητικό.
6
Οι εργασίες ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού στο εσωτερικό του κτιρίου καταγράφονται στην οροφή, στα υποστυλώματα και στις δοκούς.

ΕΡΓΟΤΑΞΙΟ

7

8

9



10

Τα 100 χρόνια ζωής του εμβληματικού κτιρίου, σε συνδυασμό με τις φθορές που προκλήθηκαν από τον σεισμό του 1999 και την πυρκαγιά κατά τη διάρκεια της κατάληψης, ενισχύουν την πολυπλοκότητα της αποκατάστασης του εσωτερικού φέροντος οργανισμού. Στο τέλος των εργασιών το κτίριο θα πληροί όλες τις σύγχρονες προδιαγραφές ασφαλείας, περιλαμβανομένων των συστημάτων πυροπροστασίας και αντισεισμικού σχεδιασμού σύμφωνα με τον Κανονισμό Επεμβάσεων (Καν.Επε.). Σημαντικό στοιχείο αποτελεί ο ιστορικός ανελκυστήρας με τις μεταλλικές θύρες και τον ξύλινο θάλαμο, ο οποίος θα επισκευαστεί με τη χρήση σύγχρονου μηχανισμού, διατηρώντας τα χαρακτηριστικά του, και θα εξυπηρετεί τους χρήστες από το ισόγειο έως τον 4ο όροφο. Ταυτοχρόνως, εγκαθίσταται νέος, σύγχρονος ανελκυστήρας για πλήρη προσβασιμότητα από άτομα με αναπηρία, εξυπηρετώντας όλους τους ορόφους από το υπόγειο μέχρι το δώμα, όπου θα βρίσκεται το αναψυκτήριο. Η όψη του κτιρίου, που θεωρείται από τα σπουδαιότερα μεταπολεμικά κτίρια της Αθήνας, με τα χαρακτηριστικά τριπλά παράθυρα, θα αποκατασταθεί πλήρως, χωρίς να αλλοιωθούν τα διατηρητέα στοιχεία της. Στόχος είναι η αναβίωση των όψεων και η συντήρηση των διακοσμητικών στοιχείων επί τόπου. Για τη βέλτιστη λειτουργία της Ακαδημίας θα αξιοποιηθούν στο μέγιστο δυνατό οι δυνατότητες του φυσικού φωτισμού, του αερισμού και του δροσισμού, ενώ θα εγκατασταθούν ηλιακά πετάσματα για παροχή ζεστού νερού και αντλία θερμότητας για θέρμανση και ψύξη μέσω κλιματιστικού συστήματος VRV. Μέχρι στιγμής, έχουν ολοκληρωθεί οι ενισχύσεις του φέροντος οργανισμού και η αποκατάσταση της τοιχοποιίας σε όλα τα επίπεδα, ενώ συνεχίζονται οι εργασίες επιχρισμάτων και αποκατάστασης της όψης και των εσωτερικών χώρων.

7
Άποψη της αίθουσας μουσικής.
8
Το εσωτερικό αποπνέει καθαρότητα και ηρεμία με τον συνδυασμό λευκού και πράσινου, ενώ τα χρυσά στοιχεία προσθέτουν πολυτέλεια και αναδεικνύουν την εκλεπτυσμένη αισθητική του χώρου.
9
Η αίθουσα συναυλιών αποπνέει κομψότητα και προάγει την αίσθηση αρμονίας που απαιτείται για τον χώρο.
10
Επιμελής αποκατάσταση και συντήρηση των περίτεχνων γεωμετρικών μοτίβων της οροφής.