

# ΠΡΩΤΕΣ ΣΕΛΙΔΕΣ • ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ

1 Άποψη του κτίσματος μετά την αποκατάσταση.

2 Άποψη της θέας προς το Μικρολίμανο από το χώρο ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων του δώματος (μετά την αποκατάσταση).

3 Η αναδιάταξη του χώρου επέτρεψε την κατασκευή ενός νέου κλιμακοστασίου. Στο φανάρι του τοποθετήθηκε μεταλλική κατασκευή με διατομές μορφοσιδήρου.

4 Άποψη λεπτομέρειας του εξώστη μετά την αποκατάσταση.

5 Άποψη του εσωτερικού χώρου από την κυρία είσοδο. Η μαρμάρινη σκάλα αποκαταστάθηκε, προκειμένου να διατηρηθεί το κλασικό στοιχείο, ενώ διαμορφώθηκαν σχισμές με κρυφό φωτισμό στις εκατέρωθεν πλευρές της για τον τονισμό της δυναμικής και την έμφαση στην κατεύθυνση οράσεως του επισκέπτη.



## ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΝΕΟΚΛΑΣΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΤΗΝ ΚΑΣΤΕΛΑ ΠΕΙΡΑΙΑ Μελέτη αποκατάστασης

Παρουσίαση: ΧΑΡΗΣ ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ, αρχ. μηχ. Ε.Μ.Π.

### ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ - ΕΠΙΒΛΕΨΗ:

Χάρης Παπαϊωάννου και Συνεργάτες

### ΣΤΑΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ:

Γιάννης Δομαγέρ

### Η/Μ ΜΕΛΕΤΗ:

Αλέξανδρος Νικολαΐδης - Ηλίας Κονιάκος

### ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ:

Καστέλα, Πειραιάς, Αττική

### ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟ ΚΤΙΡΙΟΥ:

309,86 m<sup>2</sup>

### ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ:

2010

Το ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή της περιφερειακής οδού της Καστέλας Πειραιά και ενός πεζόδρομου και είχε αρχικά χρήση κατοικίας. Μετά από μελέτη και αντίστοιχη άδεια, εκδόθηκε ειδικό Φ.Ε.Κ., που προβλέπει για το συγκεκριμένο κτίριο την αλλαγή χρήσης σε κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος και τις ανάλογες τροποποιήσεις, προκειμένου να εκσυγχρονιστούν οι εγκαταστά-

σεις και να πραγματοποιηθεί η απαραίτητη αποκατάσταση. Η ιδιοκτήτρια εταιρεία –που βρίσκεται στο χώρο ήδη από το 1960– είχε ως βασικό στόχο την αξιοποίηση του ακινήτου και την ένταξή του στη σύγχρονη καθημερινότητα.

### Αρχική κατάσταση

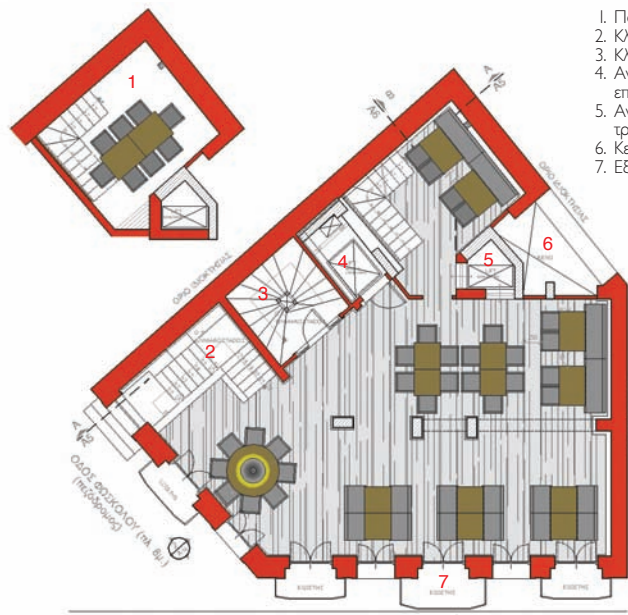
Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται στην Κάρτα Διατηρητέου Κτιρίου, πρόκειται για ένα "διώροφο κτίριο

μεσοπολεμικό, εκλεκτικιστικό. Συμμετρία, κορνιζώματα στα ανοίγματα, τονισμένες κλείδες. Πεσσοί ορθογωνικοί κατά τους άξονες των πλήρων". Το κτίριο αποτελείται από υπόγειο, υπερυψωμένο ισόγειο, όροφο και δώμα. Ο φέρων οργανισμός είναι μεικτού τύπου, το κέλυφος του κτιρίου είναι πετρόκτιστο, ενώ τα δάπεδα διαμορφώνονται με πλάκες σκυροδέματος. Στο δώμα υπήρχαν αρχικά δύο



1. Πατάρι ισόγειου
2. Χώρος εστίασης
3. Χώρος υποδοχής
4. Προθάλαμος
5. Χώρος μπαρ
6. Κλιμακοστάσιο I
7. Ανελκυστήρας επισκεπτών
8. Χώρος πλύσης
9. Παρασκευαστήριο
10. Ανελκυστήρας τροφοδοσίας
11. Θυρίδα επισκεψιμότητας
12. Αυλή
13. Μπαρ

ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΟΔΟΣ ΑΛ.ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ (ΠΡΩΗΝ ΒΑΣ.ΠΑΥΛΟΥ) (πλ. 12μ.)

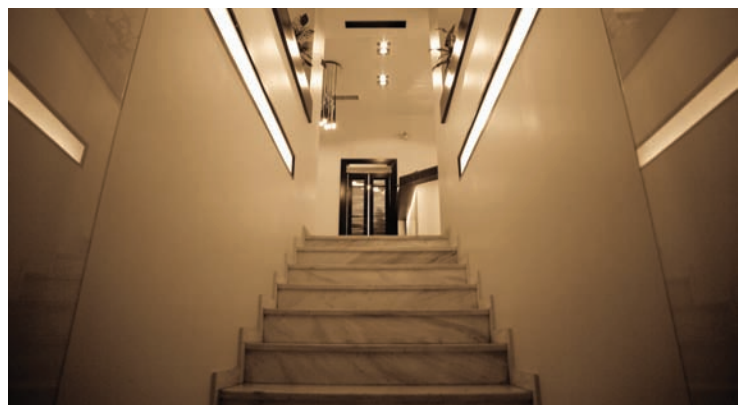


1. Πατάρι ορόφου
2. Κλιμακοστάσιο 2
3. Κλιμακοστάσιο I
4. Ανελκυστήρας επισκεπτών
5. Ανελκυστήρας τροφοδοσίας
6. Κενό
7. Εξώστης

ΚΑΤΟΨΗ ΟΡΟΦΟΥ ΟΔΟΣ ΑΛ.ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ (ΠΡΩΗΝ ΒΑΣ.ΠΑΥΛΟΥ) (πλ. 12μ.)



4



5

προκτίσματα για την προστασία του κτιρίου, καθώς και απόληξη κλιμακοστασίου με ένα χώρο (πλυσταριό).

### Σχεδιασμός

Το πολύ ιδιαίτερο περίγραμμα του υπάρχοντος κτίσματος και οι απαιτήσεις της νέας χρήσης καθόρισαν σημαντικά το σχεδιασμό. Το κτιριολογικό πρόγραμμα περιλαμβάνει στο υπόγειο λειτουργίες όπως προ-παρασκευαστήριο, ψυγεία, αποθή-

κες, τουαλέτες κοινού και προσωπικού, καθώς και γραφείο διοίκησης και ελέγχου, ενώ στο ισόγειο έχει διαμορφωθεί ο χώρος της κουζίνας με το χώρο πλύσης σκευών και το κυρίως μπαρ. Ο χώρος ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων καταλαμβάνει χώρο και στα 3 βασικά επίπεδα (ισόγειο, όροφο, δώμα). Στο δώμα υπάρχει χώρος υποστήριξης με μικρό βοηθητικό μπαρ και ψυγεία. Η κατακόρυφη κυκλοφορία γίνεται με

το αποκατεστημένο κεντρικό ξύλινο κλιμακοστάσιο, με ένα νέο κλιμακοστάσιο (που χρειάστηκε για λόγους πυροδιαφυγής) και με ένα νέο ανελκυστήρα. Για την τροφοδοσία κατασκευάστηκε μικρός ανελκυστήρας, που εξυπηρετεί όλα τα επίπεδα του κτιρίου. Για τη χρήση Α.Μ.Ε.Α. έχουν γίνει όλες οι απαραίτητες προβλέψεις όπως κυκλοφορία με ανελκυστήρα και ηλεκτρική - μηχανική μεταφορά στο χώρο εισόδου. Στο

σχεδιασμό των Η/Μ εγκαταστάσεων καθοριστικό στοιχείο ήταν η πλήρης αυτοματοποίηση των λειτουργιών και η δυνατότητα πλήρους παρακολούθησής των. Η αποκατάσταση των όψεων έγινε διατηρώντας το κλασικό ύφος, προσαρμόζοντάς το σε μια μοντέρνα κατεύθυνση και χρησιμοποιώντας χρώματα και στοιχεία που δεν προσβάλλουν το κτίριο. Η χρήση του γκριζου χρώματος που υπάρχει ήδη

# ΠΡΩΤΕΣ ΣΕΛΙΔΕΣ • ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ

6  
Για την αποκατάσταση των φθορών του εξώστη αποκαλύφθηκε ο οπλισμός και έγιναν οι απαραίτητες ενισχύσεις.

7  
Στο κέλυφος του κτίσματος υπήρχε λιθοδομή και ο διαχωρισμός των επιπέδων γινόταν με πλάκες σκυροδέματος που ήταν εν μέρει σε κακή κατάσταση. Διακρίνεται το ξύλινο πρέκι της πόρτας. Στο στάδιο της στατικής ενίσχυσης του κτιρίου έγινε χρήση εκτοξευόμενου σκυροδέματος. Στην εικόνα διακρίνονται χαρακτηριστικά οι σύνδεσμοι (φωλιές) του οπλισμού με την τοικοποιία.

8  
Οι οροφές διέθεταν κλασική κατασκευή με μπαγδατί σε πολύ κακή κατάσταση.

9  
Άποψη του ενός από τα δύο προκτίσματα που βρίσκονταν στο δώμα πριν από την αποκατάσταση. Διακρίνονται το πετρόκτιστο τμήμα του διαχωριστικού στηθαίου με την όμορη ιδιοκτησία και οι οπτόπλινθοι παλαιού τύπου στους κιονόσκους του στηθαίου της πρόσοψης.



6



7



8



9

στα νεοκλασικά κτίρια ανέλαβε έναν πιο δυναμικό τόνο, προκειμένου να δημιουργεί αρμονία αντιθέσεων με τα λευκά κορνιζώματα.

## Αποκατάσταση - υλικά κατασκευής

Μετά από το στατικό έλεγχο του κτιρίου με λήψη δοκιμών, η στατική ενίσχυση του φέροντος οργανισμού συμπεριέλαβε μεταλλικές κατασκευές (με διατομές μορφοσιδήρου), νέα υποστυλώματα από οπλισμένο σκυρόδεμα, νέες πλάκες σε αντικατάσταση κάποιων που είχαν μεγάλες φθορές και μανδουών από εκτοξευόμενο σκυρόδεμα (guniting). Κατά τις απαιτούμενες εργασίες αγκύρωσης του πλέγματος επί των τοικοποιιών αποκαλύφθηκαν πολλά στατικά προβλήματα και σειρά δυσκολιών. Ενδεικτικά, διαπιστώθηκε ότι το αρχικό περίγραμμα του εσωτερικού χώρου του υπογείου δεν ήταν συμπαγές και δεν αποτε-

λούσε την αρχική κατάσταση του κτιρίου, αλλά μεταγενέστερη της κατασκευής του κτιρίου παρέμβαση επικωμάτωσης. Επίσης διαπιστώθηκαν προβλήματα στη στάθμη των θεμελιώσεων. Έτσι, μετά από αναθεώρηση της αρχικής άδειας και νέες εκκακφές προχώρησε η οριστική θεμελίωση του κτιρίου και ολοκληρώθηκαν οι εργασίες ενίσχυσης και επισκευής.

Ο κλιματισμός –αερισμός, ψύξη, θέρμανση– πραγματοποιούνται με σύστημα από κανάλια (σύστημα VRV), ενώ οι εξωτερικές μονάδες των κλιματιστικών σωμάτων με τις μεταλλικές βάσεις στήριξης τους τοποθετήθηκαν επί του φωταγωγού και του υπερψωμένου τμήματος του δώματος. Προκειμένου να αποφευχθεί ο θόρυβος στις όμορες κατοικίες, πραγματοποιήθηκε μελέτη ηχομόνωσης και έγιναν οι απαραίτητες εργασίες (κάλυψη εξωτερικών μονάδων κλιματι-

σμού, ειδικά πετάσματα, ελαστικές βάσεις στήριξης μηχανημάτων κτλ).

Ο φωτισμός σχεδιάστηκε έτσι, ώστε να προγραμματίζονται σενάρια φωτισμού ανάλογα με τη χρήση του χώρου και να ελέγχεται ηλεκτρονικά. Για την κάλυψη των παραπάνω εγκαταστάσεων τοποθετήθηκε ψευδοροφή με γυψοσανίδα.

Τα κουφώματα αντικαταστάθηκαν, διατηρώντας την παλαιά φιλοσοφία (γεωμετρία, υλικό) και έναν κλασικό χαρακτήρα σε λιτές γραμμές. Χρησιμοποιήθηκαν οικολογικά χρώματα και ειδικά διαμορφωμένο (μη - τυποποιημένο) διάκενο ανάμεσα στους υαλοπίνακες για την ισοροπημένη σχέση ηχομόνωσης - θερμομόνωσης, ενώ οι εξωτερικοί υαλοπίνακες είναι ενεργειακοί με φίλτρα προστασίας από την υπέρυθρη ακτινοβολία. Η αποκατάσταση της όψης έγινε με αποκάλυψη του οπλισμού στα φουρούσια (γείσιποδες) των εξωστών

και εργασίες ενίσχυσης. Για τον επιχρωματισμό επιλέχθηκαν αυτοκαθαριζόμενα χρώματα υψηλής αντοχής λόγω της μικρής απόστασης του κτιρίου από τη θάλασσα. Σημειώνεται ότι το νέο κλιμακοστάσιο σχεδιάστηκε έτσι, ώστε να υπογραμμίζει το σύγχρονο χαρακτήρα του και να έρχεται σε αρμονία αντίθεσης με το παλαιό ξύλινο κλιμακοστάσιο. Τέλος, λόγω του χαρακτήρα του κτιρίου ως επαγγελματικού χώρου με έντονη καταπόνηση, επιλέχθηκαν δάπεδα πλακιδίων σε μοντέρνα γεωμετρία και χρώμα. Ειδικά στον όροφο χρησιμοποιήθηκαν πλακίδια που προσομοιάζουν σε ξύλο.

Η αποκατάσταση ενός έργου γενικά δεν αποτελεί μια αποστείρωση του παρελθόντος σε μια προσπάθεια αναβίωσής του, αλλά μια δυναμική διαδικασία ανάγνωσης της ιστορίας του αστικού ιστού και ένταξης στο παρόν. ■