



κύριος του έργου:

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΟΔΟΜΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ Π.Ε. ΚΕΡΚΥΡΑΣ

έργο:

ΜΕΛΕΤΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ ΒΙΛΛΑ ΡΟΣΣΑ

ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ ΩΣ ΠΡΟΣ
ΤΟΥΣ ΟΡΟΥΣ ΤΗΣ Υ.Α.
Ο ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗΣ

ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΚΟΥΤΣΗ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ & ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΡΟΤΑΣΙΑΣ & ΑΝΑΣΤΗΛΩΣΗΣ
ΝΕΩΤΕΡΩΝ & ΕΙΔΙΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Το παρόν σχέδιο υποβλήθηκε στην Αρχή
της Διεύθυνσης Προτάσεων & Αναστήλωσης
& Σύγχρονων Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού και
Αθλητισμού.

Η παρούσα έγκριση χορηγείται εν αναφορά με τις
διατάξεις του Ν. 3028/2002 και υπό την προϋπόθεση ότι
ικανοποιούνται οι ισχύοντες τεχνικοί κανονισμοί
και λοιπές διατάξεις που απαιτούνται για την έκδοση
Οικοδομικής Αδείας καθώς και άδειες άλλων αρχών.

Αθήνα, 10 / 10 / 2019
Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΕΛΛΗΠΟΝΤΟΣ
ΠΡΟΤΕΛΑΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΞΕΝΑΚΗΣ

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΜΕ Α' ΒΑΘΜΟ



συμπράττοντα γραφεία:

ΕΙΔΙΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ:

Χ. ΜΑΡΑΒΕΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ι.Κ.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ & ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ
ΜΕΤΣΟΒΟΥ 11, ΑΘΗΝΑ 106 82
ΤΗΛ.: 210 82 23 402, 210 88 42 905, FAX: 210 88 22 885
www.maraveas.gr, e-mail: info@maraveas.gr

ΣΤΑΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ:

ΦΟΡΕΑΣ Ε.Ε.
ΜΑΝΤΕΛΟΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ -ΤΣΙΤΣΑ ΑΝΘΗ
& ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.

Η/Μ ΜΕΛΕΤΗ:

ΜΙΧΑΗΛ ΘΕΟΔΟΣΙΟΥ

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΑΣΙΝΟΥ:

ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ ΚΑΤΣΟΓΙΑΝΝΗ

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ:

ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΕΛΩΝΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΑ Κ. ΦΙΛΙΠΠΟΠΟΥΛΟΥ
ΔΙΠΛΩΜ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
Α.Μ. Μ.Ε.Ε. 81015
ΤΡΑΠΕΖΟΥΠΟΛΕΩΣ 11, 15235 ΧΑΛΑΝΔΡΙ
ΤΗΛ.: 210 83 90371
ΑΦΜ: 067315914 - ΔΟΥ: ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ

υπογραφή μελετητή:
Χ. ΜΑΡΑΒΕΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ι.Κ.Ε. ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ ΜΕΤΣΟΒΟΥ 11, ΑΘΗΝΑ 10682 ΑΦΜ: 093203765 - ΔΟΥ: Δ' ΑΘΗΝΩΝ ΤΗΛ. 210 8842905, 8223402
υπογραφή επιβλέποντα / διευθυντή:
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ Η ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ Μ. ΑΡΓΥΡΟΥ Π.Μ.Π.Α. Ο ΠΡΙΝΟΣ Τ.Η. ΚΤ. ΠΑΚΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΑΤΕΡΓΑΤΟΣ Μηλ/γος Μηλ/γος Μηχανικός ΠΕ Α/Β

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1	Γ. ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ-ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.....	59
Α. Η ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	2	Γ1. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ.....	60
Β. ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΤΗΣ VILLA ROSSA _ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ		Γ.1.1. ΚΥΡΙΩΣ ΚΤΙΣΜΑ.....	61
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.....	9	Γ.1.2. ΒΟΗΘΗΤΙΚΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ.....	67
Β1. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ.....	9	Γ.1.3. ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ.....	68
Β.2. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ.....	11	Γ.2. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ -	
Β.2.1. ΚΥΡΙΩΣ ΚΤΙΣΜΑ (ΚΟΚΚΙΝΗ ΕΠΑΥΛΗ).....	13	ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.....	69
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ.....	15	Γ.2.1. ΚΥΡΙΩΣ ΚΤΙΣΜΑ.....	69
ΦΑΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ.....	15	Γ.2.2. ΚΤΙΣΜΑ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΩΝ ΣΤΑΒΛΩΝ.....	70
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΦΑΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ.....	16	Γ.2.3. ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ-ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ.....	72
ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΥΡΙΩΝ ΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ		Γ.2.4. ΠΕΡΙΠΤΕΡΟ ΤΕΝΝΙΣ.....	72
ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ.....	17	Γ.3. ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΑΠΑΝΗΣ.....	73
Β.2.2. ΚΤΙΣΜΑ ΠΑΛΑΙΩΝ ΣΤΑΒΛΩΝ.....	22	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	74
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΦΑΣΕΙΣ.....	22	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΦΑΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ.....	23		
ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΥΡΙΩΝ ΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ			
ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ.....	25		
Β.2.3. ΠΕΡΙΠΤΕΡΟ ΤΕΝΝΙΣ - ΒΟΗΘΗΤΙΚΟ ΚΤΙΣΜΑ.....	31		
Β.2.4. ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ-ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ.....	32		
Β.3 ΤΥΠΟΛΟΓΙΚΗ ΚΑΙ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ.....	34		
ΚΥΡΙΩΣ ΚΤΙΣΜΑ.....	34		
ΚΤΙΣΜΑ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΩΝ ΣΤΑΒΛΩΝ.....	40		
Β.4.ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΠΑΘΟΛΟΓΙΑΣ – ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΒΛΑΒΩΝ			
ΑΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ.....	41		
Β.4.1. ΚΥΡΙΩΣ ΚΤΙΣΜΑ (ΚΟΚΚΙΝΗ ΕΠΑΥΛΗ).....	41		
Β.4.2. ΚΤΙΣΜΑ ΠΑΛΑΙΩΝ ΣΤΑΒΛΩΝ.....	55		
Β.4.3. ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ – ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ.....	58		
Β.4.4. ΠΕΡΙΠΤΕΡΟ ΤΕΝΝΙΣ.....	58		



ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το κτιριακό συγκρότημα της Villa Rossa, αποτελεί διατηρητέο μνημείο του 19ου αιώνα στον αστικό ιστό της Κέρκυρας, και συνδέεται άμεσα με τη νεώτερη ιστορία της πόλης. Η αποκατάσταση και επανάχρηση του συγκροτήματος αποτελεί έργο ιδιαίτερης σημασίας τόσο σε τοπικό όσο και σε υπερτοπικό επίπεδο. Για την πόλη της Κέρκυρας είναι ιδιαίτερα σημαντικό, καθώς θα διασώσει, θα αναδείξει και θα αποδώσει στους κατοίκους και τους επισκέπτες της ένα ιστορικό οικοδόμημα, ως σύγχρονο κέντρο πολιτιστικού ενδιαφέροντος, όπως επίσης έναν αξιοσημείωτης έκτασης χώρο πρασίνου. Η υπερτοπική σημασία του έργου έγκειται στην αρχιτεκτονική αξία του κτίσματος, το οποίο αποτελεί αξιόλογο δείγμα αρχοντικής επτανησιακής κατοικίας του 19ου αιώνα, που φέρει έναν ιδιαίτερο θα έλεγε κανείς συνδυασμό επιρροών της ιταλικής και αγγλικής αρχιτεκτονικής της εποχής του.

Χάρης στο ερευνητικό πρόγραμμα του Ε.Μ.Π. με τίτλο «Πιλοτική έρευνα για την οικοδομική τεκμηρίωση και τη διερεύνηση της παθολογίας μνημειακού κτίσματος - Η Villa Rossa, διατηρητέο κτίριο του 19ου αιώνα στην πόλη της Κέρκυρας ως παράδειγμα εφαρμογής», υπάρχει ένα εξαιρετικό υπόβαθρο σχεδιαστικής αποτύπωσης του κτηρίου καθώς και επιμέρους λεπτομερειών του αλλά και μία αρκετά αναλυτική καταγραφή της παθολογίας του και αποκρυπτογράφηση της σύνθετης οικοδομικής του ιστορίας.

Η μελέτη εκπονήθηκε με βάση:

- τα δεδομένα του ερευνητικού προγράμματος του Ε.Μ.Π., τα οποία ελέγχθηκαν και συμπληρώθηκαν ή επικαιροποιήθηκαν όπου απαιτήθηκε με βάση την επιτόπια καταγραφή και αποτύπωση
- την εγκεκριμένη προμελέτη του έργου
- την τεχνογνωσία της ομάδας μελέτης σε μελέτες συντήρησης, αναστήλωσης και αποκατάστασης μνημείων και ιστορικών συνόλων

Σημαντική επίσης υπήρξε η συμβολή στοιχείων που συλλέχθηκαν μέσα από βιβλιογραφική έρευνα, τοπικούς φορείς και το διαδίκτυο.

Η ειδική αρχιτεκτονική μελέτη οργανώνεται σε τρεις επιμέρους ενότητες:

Στην πρώτη παρουσιάζονται τα γενικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης, σε μια προσπάθεια προσδιορισμού του συνολικότερου αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού, και θεσμικού πλαισίου, στο οποίο καλείται να ενταχθεί το έργο.



Στη δεύτερη ενότητα η μελέτη επικεντρώνεται στο κτιριακό σύνολο της Βίλλα Ρόσσα και περιλαμβάνει διεξοδική κατασκευαστική, τυπολογική, μορφολογική ανάλυση του συγκροτήματος και καταγραφή - ερμηνεία της παθολογίας του.

Η εμπεριστατωμένη γνώση των ιδιαίτερων κατασκευαστικών χαρακτηριστικών και της κατασκευαστικής δομής των κτιρίων και η ερμηνεία της παθολογίας τους βοηθά στη διαμόρφωση θεωρήσεων για την αποκατάστασή τους.

Η τυπολογική ανάλυση του συγκροτήματος συμβάλλει στην πληρέστερη κατανόηση της αρχικής του δομής και της εξελικτικής του πορείας.

Η μορφολογική ανάλυση μας δίνει πληροφορίες για τις γενικότερες επιδράσεις του συγκροτήματος, για τις αρχιτεκτονικές μορφές και τους κατασκευαστικούς κανόνες της εποχής, καθώς και για τα υλικά που στόχευαν στη διακόσμηση και προβολή των κτισμάτων.

Η ενδελεχής έρευνα που πραγματοποιήθηκε, σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν, στοχεύει στην άρτια σχεδιαστική αναπαράσταση του κτιριακού συνόλου, που αποτέλεσε εν συνεχεία τη βάση για τη διατύπωση των προτάσεων αποκατάστασης - ανάδειξης του συγκροτήματος.

Η τρίτη ενότητα περιλαμβάνει την πρόταση της ομάδας μελέτης για την αποκατάσταση του διατηρητέου συγκροτήματος και την προσαρμογή της νέας χρήσης. Σε μια προσπάθεια συνολικότερης θεώρησης και αξιολόγησης του θέματος, αρχικά παρουσιάζονται οι επιμέρους στόχοι της ομάδας που αποτέλεσαν κατ' αντιστοιχία τις βασικές αρχές συγκρότησης της τελικής πρότασης. Εν συνεχεία περιγράφονται αναλυτικά οι προτεινόμενες διαμορφώσεις για καθένα από τα κτίσματα του συγκροτήματος αλλά και για τον περιβάλλοντα χώρο.

Α. Η ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Τοποθεσία

Το υπό μελέτη συγκρότημα της Villa Rossa βρίσκεται στις παρυφές της παλιάς πόλης της Κέρκυρας, και συγκεκριμένα στη συνοικία Σαν Ρόκκο, 800μ. ΒΒΑ του Κρατικού Αερολιμένα «Ιωάννης Καποδίστριας» και 2,1χιλ. ΒΒΔ του λιμένα. Το οικοπέδο της έπαυλης εφάπτεται της Δημοτικής οδού Κερκύρας - Λευκίμμης που συνδέει την ιστορική πόλη με τις εξωαστικές περιοχές και εντοπίζεται στους πρόποδες του Λόφου Σωτήρος, σε άμεση γειτνίαση με το Δικαστικό Μέγαρο Κέρκυρας.

Κλίμα

Το κλίμα της Κέρκυρας είναι θαλάσσιο μεσογειακό, με δροσερό καλοκαίρι και ήπιο χειμώνα.

Οι κλιματικές συνθήκες της περιοχής μελέτης μπορούν να αποδοθούν με καλύτερη προσέγγιση από τον Μετεωρολογικό Σταθμό Κέρκυρας της Ε.Μ.Υ. (φ:39°37'0", λ: 19°55'0") που βρίσκεται σε υψόμετρο 1,13μ.

Η μέση μέγιστη θερμοκρασία ετησίως είναι 21,8° C και η μέση ελάχιστη 11,6° C. Ο ψυχρότερος μήνας είναι ο Ιανουάριος με μέση θερμοκρασία 5,1°C και ο θερμότερος μήνας ο Αύγουστος με μέση θερμοκρασία 31,3°C. Η απόλυτη μέγιστη θερμοκρασία που έχει καταγραφεί είναι 42,4°C και η απόλυτη ελάχιστη - 4,6°C.

Η μέση ετήσια βροχόπτωση ανέρχεται στα 1097,30mm με 128,7 ημέρες βροχής ετησίως, που αντιστοιχεί στο 1/3 περίπου του έτους.

Η μέση ετήσια υγρασία ανέρχεται στο 70,9% με μέγιστη τιμή τον Νοέμβριο.

Οι επικρατούντες άνεμοι στην περιοχή έχουν κατά κανόνα νοτιοανατολική κατεύθυνση και είναι μικρής έντασης με μέση τιμή 4,3km/h. Μόνο κατά τους θερινούς μήνες στην περιοχή πνέουν άνεμοι βορειοδυτικής κατεύθυνσης.

Η περιοχή μελέτης όσον αφορά το βιοκλίμα¹ παρουσιάζει ασθενή μεσο – μεσογειακό χαρακτήρα με μικρή ξηρά περίοδο (40<X<75, όπου X: αριθμός βιολογικών ξηρών ημερών κατά την θερμή και ξηρά περίοδο).



Εικόνα 1. Η ευρύτερη περιοχή μελέτης και το κτηριακό συγκρότημα της Villa Rossa _ Πηγή: Google Earth, Ιδία Επεξεργασία

¹ Βιοκλιματικός χάρτης της Ελλάδας (Υπουργείο Γεωργίας, 1978)

Εδαφολογικά

Το οικόπεδο εντοπίζεται σε ήπιο ανάγλυφο με υψόμετρο να κυμαίνεται από 7-11μ. Το έδαφος χαρακτηρίζεται επίπεδο ως ελαφρώς κεκλιμένο με κλίσεις της τάξης των 0-2%.

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης αναπτύσσεται σε έδαφος πεδινό που αποτελείται επιφανειακά από άργιλο. Σύμφωνα με την γεωτεχνική έρευνα που έχει εκτελεσθεί στο οικόπεδο της Βίλλα Ρόσσα, το βάθος της αργίλου φθάνει τα 4μ. Έπειτα από το βάθος αυτό, απαντάται μάρμα (ιζηματογενής σχηματισμός, που χημικά και ορυκτολογικά κυμαίνεται μεταξύ ασβεστολίθου και αργίλου) ως το βάθος των 30μ.

Η Παλαιά πόλη της Κέρκυρας

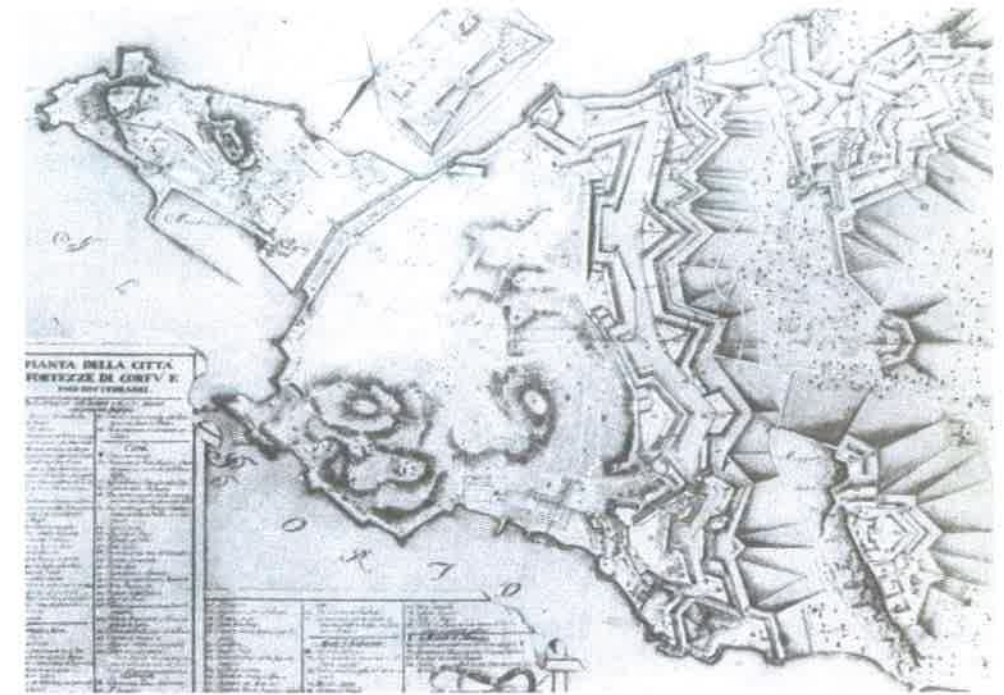
Ιδιαίτερης σημασίας στα πλαίσια της μελέτης κρίνονται αφενός η χωροθέτηση του κτιριακού συνόλου εντός των ορίων του ευρύτερου αρχαιολογικού χώρου της Παλαιάς Πόλης της Κέρκυρας, αφετέρου η εγγύτητά του στο ιστορικό κέντρο της πόλης, που έχει εγγραφεί στον Κατάλογο Μνημείων Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς της Unesco.

Ο ευρύτερος αρχαιολογικός χώρος της Παλαιάς Πόλης της Κέρκυρας και της Παλαιόπολης (Χερσονήσου του Κανονιού) κηρύχθηκε και οριοθετήθηκε με την υπ' αριθμ. ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/ Β1/Φ52/43496/1384 απόφαση, (ΦΕΚ 178 ΑΑΠ-15-05-2012) για λόγους προστασίας, έρευνας και ανάδειξης τόσο των πολυπληθών αρχαίων, βυζαντινών, μεταβυζαντινών και νεώτερων μνημείων, -ορατών και μη-, όσο και του συνόλου της περιοχής, στην οποία αναπτύχθηκε διαχρονικά η πόλη της Κέρκυρας από την αρχαιότητα έως σήμερα.



Εικόνα 3. Το ιστορικό κέντρο της Κέρκυρας, μνημείο Παγκόσμιας Κληρονομιάς της Unesco _ Πηγή: ΤΕΕ Κέρκυρας, Δήμος Κερκυραίων, Παλιά πόλη Κέρκυρας, Σχέδιο Διαχείρισης 2006- 2012, Ιούνιος 2005

Το ιστορικό κέντρο της πόλης ταυτίζεται χωρικά με την έκταση του άλλοτε περιτειχισμένου πολεοδομικού ιστού, όπως αυτή διαμορφώθηκε στο τέλος της Ενετοκρατίας το 18ο αιώνα. Το οικιστικό σύνολο της Παλαιάς Πόλης διατηρεί ακέραιη τη συνεκτικότητά του και παρουσιάζει αρχιτεκτονική συνέχεια έξι περίπου αιώνων, αφού είχε την τύχη να διασωθεί από το σεισμό του 1953. Μεγαλόπρεπα δημόσια κτίσματα και ναοί, αξιόλογα δείγματα αστικής αρχιτεκτονικής, όπως αυτή εκφράστηκε ανάλογα με την οικονομική επιφάνεια των εκάστοτε ιδιοκτητών και τις επιμέρους ενσωματωμένες αρχιτεκτονικές επιρροές, και εναπομείναντα στοιχεία της παλαιότερης αμυντικής οργάνωσης, συγκροτούν το ιδιόμορφο δομημένο περιβάλλον της παλιάς πόλης, ως αποτύπωμα των πολιτισμών που διασταυρώθηκαν στην περιοχή, καθιστώντας το ιστορικό κέντρο της Κέρκυρας φορέα συλλογικής "παγκόσμιας μνήμης".



Χάρτης 1. Χάρτης της περιτειχισμένης πόλης κατά το 18ο αιώνα (ING>CESARE FUTTINELLI, BIBL.CIVICA CORRER, BENETIA) _ Πηγή: Α.Αγοροπούλου - Μπιρμπιλή (1976), Η αρχιτεκτονική της πόλης της Κέρκυρας κατά την περίοδο της Ενετοκρατίας



Εικόνα 2. Αποψη του Παλαιού Φρουρίου της Κέρκυρας
Πηγή: Παλαιά Πόλη Κέρκυρας, Σχέδιο Διαχείρισης 2006 - 2012 , Κεφ. 2

Πιο αναλυτικά, σε ότι αφορά το υφιστάμενο καθεστώς προστασίας της πόλης της Κέρκυρας ισχύουν τα παρακάτω:

- Βάσει της Υ.Α. 4701/ ΦΕΚ 183/Β/16-3-1967 η Παλιά Πόλη είναι χαρακτηρισμένη ήδη από το 1967, ως " ιστορικό διατηρητέο μνημείο και τόπος που παρουσιάζει ιδιαίτερο φυσικό κάλλος και ενδιαφέρον από άποψη αρχιτεκτονική και ιστορική". Η τελευταία τροποποίηση της παραπάνω απόφασης τέθηκε σε ισχύ το 1980 (ΦΕΚ 512/Β/4-6-1980).

Ως μεμονωμένα μνημεία προστατεύονται επίσης αξιόλογα κτήρια, στοιχεία και χώροι τόσο εντός της έκτασης της Παλιάς πόλης, όσο και στην ευρύτερη περιοχή που την περιβάλλει. Μεταξύ των κηρυγμένων μνημείων βρίσκεται και το υπό μελέτη κτιριακό συγκρότημα, όπως αναλύεται εκτενέστερα σε επόμενη παράγραφο.

- Σύμφωνα με το Π.Δ. 22-4-1980 (ΦΕΚ 274/Δ/5-5-1980) η Παλιά πόλη της Κέρκυρας είναι χαρακτηρισμένη ως παραδοσιακός οικισμός, ενώ με τα Π.Δ. 07-09-1981 (ΦΕΚ 552/Δ/02-10-1981) και Β.Δ. 09/04/1964 (ΦΕΚ 37/Δ/14-04-1964) τίθενται σε εφαρμογή όροι δόμησης κατά τομείς, με στόχο την αποφυγή των αλλοιώσεων στο εσωτερικό του ιστορικού κέντρου.

- Όπως αναφέρθηκε ήδη, σύμφωνα με την απόφαση 31 Com 8B.40 της Επιτροπής Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO η Παλιά πόλη εντάσσεται στο Διεθνή Κατάλογο Μνημείων Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς, στην οποία αναφέρεται μεταξύ άλλων ότι: "Το αστικό και λιμενικό συγκρότημα της Κέρκυρας, που κυριαρχείται από οχυρά της ενετικής καταγωγής, αποτελεί ένα αρχιτεκτονικό δείγμα

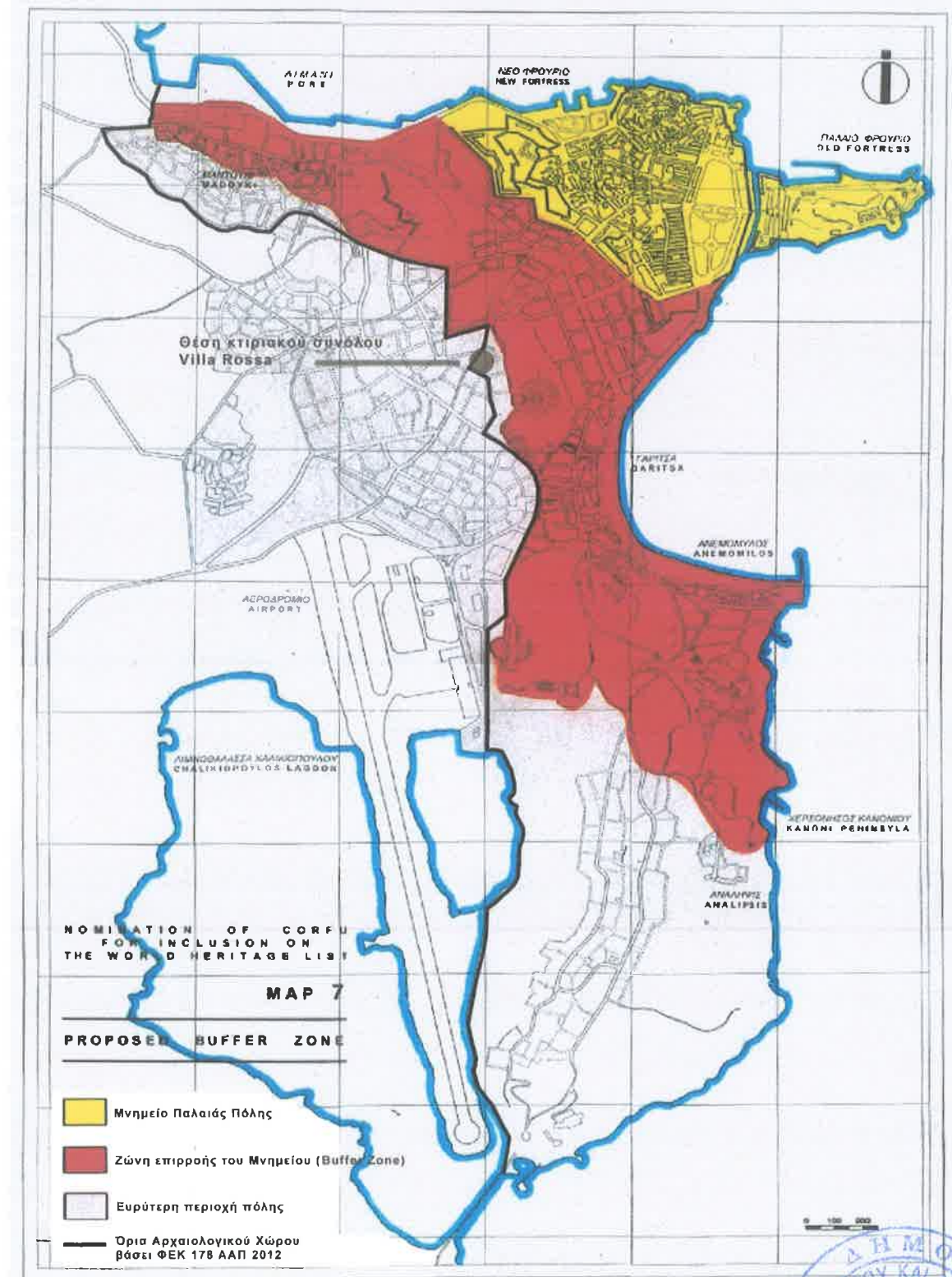
εξαιρετικής παγκόσμιας αξίας, τόσο σε σχέση με την αυθεντικότητα όσο και σε σχέση με την ακεραιότητά του".

Η ένταξη τεκμηριώθηκε και επιτεύχθηκε κατόπιν μακροχρόνιας προσπάθειας, (η πρωτοβουλία υποβολής ξεκίνησε ήδη από το 1999), βάσει του " Σχεδίου Διαχείρισης 2006 - 2012 " για την Παλαιά Πόλη, που συντάχθηκε αναγνωρίζοντας την ανάγκη συνολικότερης αντιμετώπισης σε σχέση με την προστασία και μελλοντική ανάπτυξη "του πολυσύνθετου οργανισμού της ζωντανής ιστορικής πόλης" της Κέρκυρας, σε συνεργασία του Δήμου Κερκυραίων και του Τ.Ε.Ε - τμήματος Κερκύρας.

Το μνημείο της Παλαιάς Πόλης καταλαμβάνει συνολική επιφάνεια 70 εκταρίων στο βορειοανατολικό άκρο της σημερινής πρωτεύουσας και στα πλαίσια του Σχεδίου, οριοθετήθηκε σαφώς, στα ίχνη της παλιάς περιτείχισης, ακολουθώντας υφιστάμενες οδούς, και τα εναπομείναντα τμήματα των τειχών. Περιμετρικά αυτού ορίστηκε η ζώνη προστασίας του Μνημείου, μια έκταση 162 εκταρίων, η οποία εν συνεχεία με το ΦΕΚ 178 ΑΑΠ-15-05-2012 επεκτάθηκε περαιτέρω περιλαμβάνοντας κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, τα ιστορικά προάστια της πόλης, βυζαντινά και μεταβυζαντινά μνημεία, όπως επίσης περιοχές φυσικού πρασίνου και μεμονωμένα αξιόλογα κτίσματα, μεταξύ των οποίων και το συγκρότημα της Villa Rossa.

Τεκμηριώνεται έτσι η ιδιαιτερότητα της ευρύτερης περιοχής, προσδιορίζοντας το σημαντικό ρόλο που πρόκειται να διαδραματίσει σε σχέση με τη λειτουργία της πόλης, το υπό μελέτη κτιριακό σύνολο, μετά την αποκατάσταση και επανάχρησή του.

Χάρτης 2. Περιοχή εφαρμογής Σχεδίου Διαχείρισης, επιμέρους ζώνες _ Πηγή: ΤΕΕ Κέρκυρας, Δήμος Κερκυραίων, Παλιά πόλη Κέρκυρας, Σχέδιο Διαχείρισης 2006- 2012, Ιούνιος 2005, Ιδία Επεξεργασία



Εικόνα 4. Συνολική άποψη της Παλαιάς Πόλης της Κέρκυρας. Στο βάθος διακρίνεται το Παλαιό Φρούριο και ο ελεύθερος χώρος της Σπιανάδας.

Πηγή: Παλιά Πόλη Κέρκυρας, Σχέδιο Διαχείρισης 2006 - 2012, Κεφ. 2



Ιστορική - πολεοδομική εξέλιξη της ευρύτερης περιοχής μελέτης



Εικόνα 5. Το Κάστρο της Κορυφής στη θέση του Παλαιού Φρουρίου, και ο οικισμός του 'Εξωπολίου' πριν τον περιτειχισμό, 16ος αιώνας _ Πηγή: <http://www.corfuhistory.eu/?p=401>

38
μ
χ
ψ



Εικόνα 6. Ενετική απεικόνιση της οχυρωμένης πόλης. Στο βάθος το κάστρο της Κορυφής _ Πηγή: www.greencorfu.com

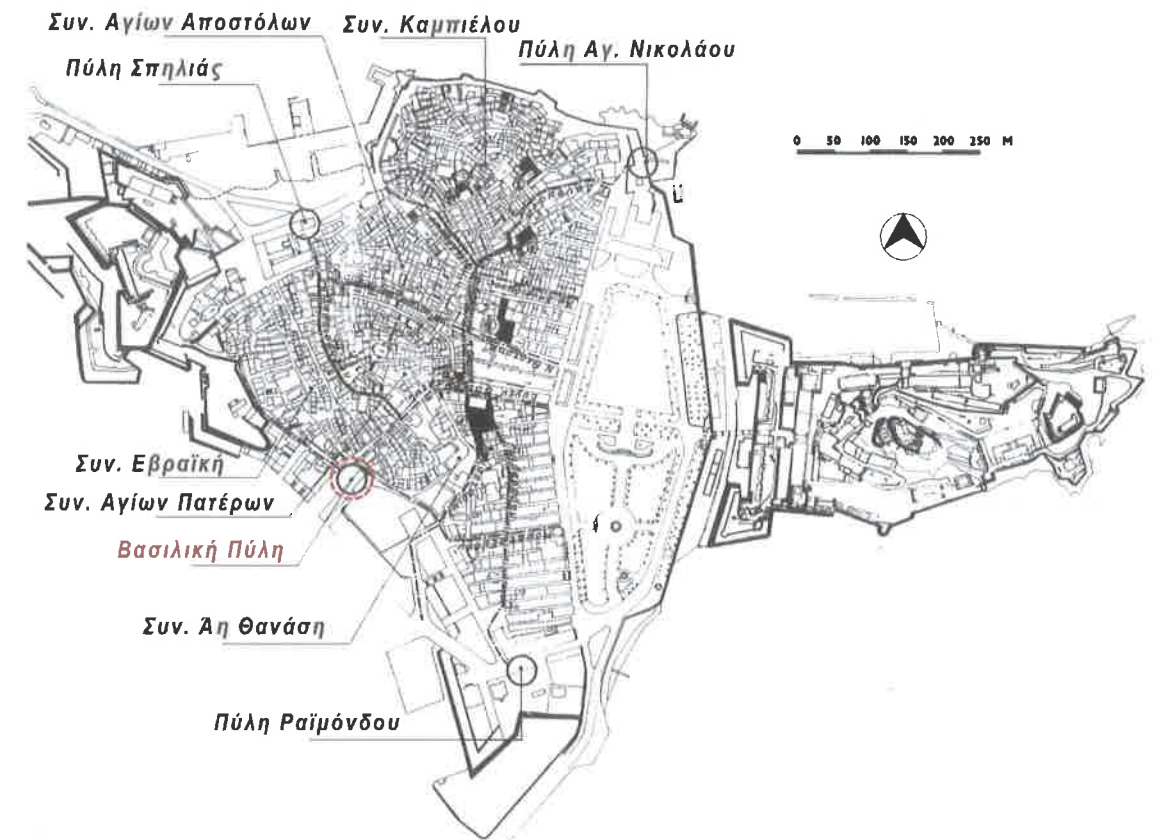
Από το Κάστρο της Κορυφής στον περιτειχισμό του "Εξωπολίου"

Η στρατηγική, γεωγραφική θέση της Κέρκυρας, από την αρχαιότητα κατέστησε το νησί σταυροδρόμι πολιτισμών και σημείο χωρικής διεκδίκησης των εκάστοτε επίδοξων κατακτητών. Σε ότι αφορά την πολεοδομική εξέλιξη της πρωτεύουσας του νησιού, οι ισχυρές οχυρώσεις, ως απόρροια της ανάγκης ασφάλειας της πόλης, καθόρισαν σε σημαντικό βαθμό τη μορφή του αστικού χώρου, σε όλα τα επιμέρους στάδια ανάπτυξης του πολεοδομικού ιστού.

Το μεσαιωνικό Κάστρο της Κέρκυρας, το κάστρο της Κορυφής, χωροθετημένο στη φυσικά οχυρή θέση του σημερινού Παλαιού Φρουρίου, συγκρότησε τον πρωταρχικό πυρήνα ανάπτυξης της πόλης. Στο πέρασμα των αιώνων συνεχείς υπήρξαν οι μεταγενέστερες βελτιώσεις και επεκτάσεις της υφιστάμενης οχύρωσης, κυρίως στα πλαίσια της αμυντικής πολιτικής των Ενετών, την περίοδο από το 1386, έως το 1797, με στόχο την αντιμετώπιση της οθωμανικής απειλής.

Ουσιαστική για τη μετέπειτα ανάπτυξη του αστικού ιστού, υπήρξε η περιτείχιση της περιοχής «Ξωπόλι», απέναντι από το Παλαιό Φρούριο, όπου ήδη από το τέλος της Βυζαντινής περιόδου είχε αρχίσει να δημιουργείται ο ομώνυμος οικισμός. Αφορμή για την πραγματοποίηση του έργου, αποτέλεσε η επίθεση των Τούρκων το 1571, κατά τη διάρκεια της οποίας ενώ αποφεύχθηκε η κατάληψη της οχυρωμένης πόλης σημαντικές καταστροφές υπέστη η εκτός των τειχών περιοχή στην οποία ένας μεγάλος αριθμός των κατοίκων σφαγιάσθηκε.

την υφιστάμενη κατάσταση, ιδιαίτερα σε ότι αφορά τις βασικές, χαραγμένες διαδρομές, οι οποίες παγιώθηκαν στα πλαίσια της επέμβασης, με την κατασκευή των τεσσάρων κύριων πυλών της πόλης: τη Βασιλική Πύλη (Porta Reale), την Πύλη Ραϊμόνδου, την Πύλη Σπηλιάς και την Πύλη Αγίου Νικολάου. Έκτοτε, ο περιτειχισμένος χώρος διαμορφώνεται πολεοδομικά σύμφωνα με τις επικρατούσες αντιλήψεις για την οργάνωση των πόλεων στην Ιταλία, με σταθερά πλέον όρια ανάπτυξης, που θα επέβαλαν μελλοντικά, την επέκταση του δομημένου χώρου καθ' ύψος, καθορίζοντας παράλληλα το σημαντικό ρόλο των περιμετρικών προαστίων. Το νέο κέντρο που αναδείχθηκε σταδιακά, υποκατέστησε την παλαιότερη οχυρωμένη πόλη της Κορυφής, περιορίζοντας τη λειτουργία της σε στρατιωτική και διοικητική, ενώ ταυτίζεται χωρικά με την έκταση της σημερινής Παλαιάς Πόλης.



Χάρτης 3. Οι πύλες εισόδου στην Παλιά πόλη της Κέρκυρας _ Πηγή: Α.Αγοροπούλου - Μπριμπλή (1976)
Η αρχιτεκτονική της πόλης της Κέρκυρας κατά την περίοδο της Ενετοκρατίας

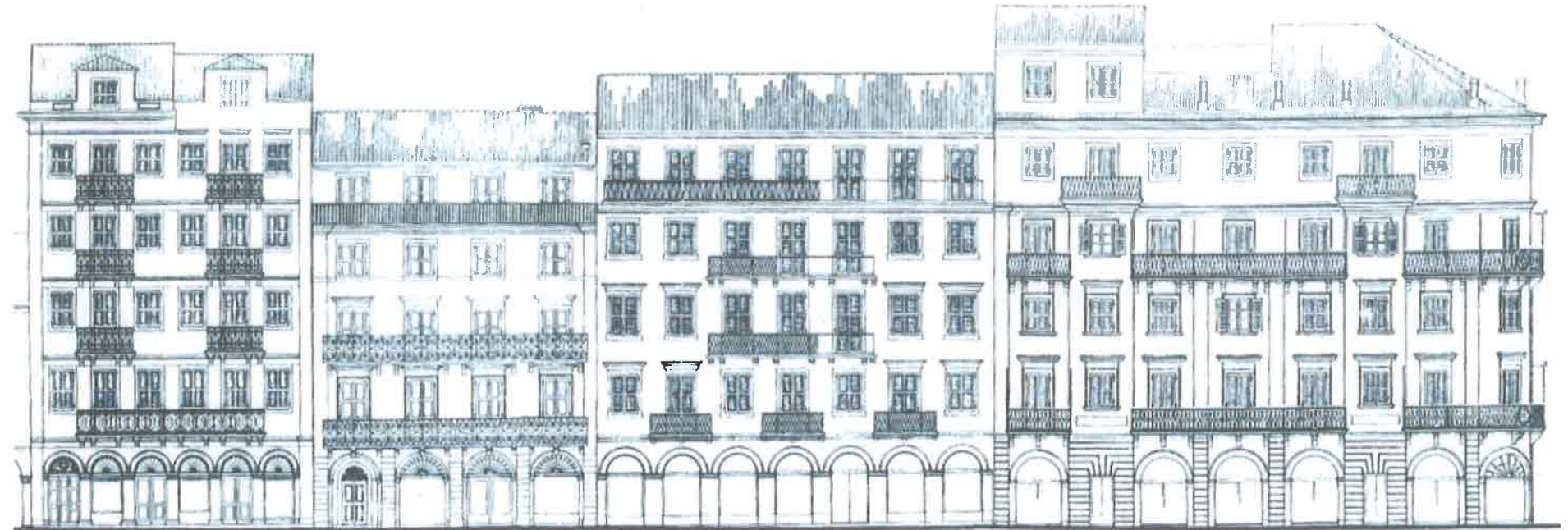
Μεταξύ των κυρίαρχων στοιχείων συγκρότησης της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας της Παλαιάς Πόλης συγκαταλέγονται αφενός η ιδιαίτερη διαμόρφωση του δικτύου των οδών και η διάρθρωση των ελεύθερων χώρων αφετέρου το κτιριακό δυναμικό.

Το ακανόνιστο οικιστικό πλέγμα² που είχε αναπτυχθεί προγενέστερα της περιτείχισης στις περιοχές των εξάρσεων του φυσικού ανάγλυφου, (λόφοι Καμπιέλο, Αγ. Πατέρων και Αγ. Αθανασίου), συνυπάρχει με το κανονικό οικιστικό πλέγμα που οργανώθηκε ακτινωτά, σε σχέση με την περιοχή της Σπιανάδας, την περίοδο των αμυντικών έργων της περιτείχισης του "Εξωπολίου". Διαμορφώθηκε έτσι το πολεοδομικό υπόβαθρο στο οποίο αναπτύχθηκε διαχρονικά το κτιριακό σύνολο, με βάση πλήθος αρχιτεκτονικών επιρροών των επικρατούντων ρευμάτων του ευρωπαϊκού χώρου, όπως αυτά ενσωματώθηκαν με μοναδικό τρόπο στην τοπική πραγματικότητα της Κερκυραϊκής κοινωνίας.

Η Παλιά πόλη της Κέρκυρας αποτέλεσε πεδίο απορρόφησης και εκλαΐκευσης των εκάστοτε ευρωπαϊκών ρευμάτων, ενώ παράλληλα λειτούργησε ως υποδοχέας αφομοίωσης ξενικών επιρροών, διαμορφώνοντας τις αναγκαίες συνθήκες μετάβασής τους στον υπόλοιπο ελλαδικό χώρο. Το σύνολο της Παλαιάς Πόλης, συντίθεται από οικοδομήματα διαφορετικών περιόδων, και περιλαμβάνει: κατασκευές της Ενετοκρατίας με μεταγενέστερες συχνά επεμβάσεις της Αγγλοκρατίας, λιγοστά κτήρια της περιόδου 1797-1814 που αντιστοιχούν στη Γαλλική κυριαρχία και την Επανάσταση, ένα σημαντικό αριθμό κτισμάτων της Βρετανικής προστασίας, που συγκροτούν την πλειοψηφία διαμορφώνοντας σε μεγάλο βαθμό την εικόνα του δομημένου περιβάλλοντος, και τέλος νεώτερα κτίσματα ενταγμένα χρονικά στο διάστημα από το 1864 έως το 1900 περίπου. Συγκροτείται λοιπόν αντίστοιχα ένα αφηγηματικό, αρχιτεκτονικό συνεχές που συνδυάζει: στοιχεία της ιταλικής αναγέννησης, σημειακές μνημειακές εκφάνσεις της Ναπολεόντιας περιόδου, εκφράσεις του νεοκλασικισμού, πρώιμες για τον ελλαδικό χώρο και μεμονωμένα δείγματα εκλεκτικισμού, Art Nouveau ή μεταγενέστερα, όψιμου κλασικισμού.

Τα παραπάνω τεκμηριώνουν την πολυπλοκότητα του αρχιτεκτονικού πλαισίου στο οποίο εντάχθηκε το συγκρότημα της Villa Rossa, από τα μέσα του 19ου αιώνα (1864) που ξεκίνησε η ανοικοδόμησή του έως τις αρχές του 20ου (1923), οπότε απέκτησε τη σημερινή του μορφή.

² Ρ. Ρουγγέρη, "Η εξέλιξη της μορφής και της δομής του ιστορικού κέντρου της Κέρκυρας. Αναφορές στα ιστορικά προάστια."



Εικόνα 7. Ανάπτυγμα όψεων κτισμάτων στην οδό Ευγ. Βουλγάρεως αρ.15-27 _ Πηγή: Α. Αγοροπούλου- Μπιρμπιλή (2002), Κέρκυρα, Αστική αρχιτεκτονική περιόδου Αγγλοκρατίας, Αθήνα



Εικόνα 8, Εικόνα 9. Η Παλαιά πόλη της Κέρκυρας στη σύγχρονη εποχή _ Πηγή: ΤΕΕ Κέρκυρας, Δήμος Κερκυραίων, Παλαιά πόλη Κέρκυρας, Σχέδιο Διαχείρισης 2006- 2012, Ιούνιος 2005

Τα ιστορικά προάστια της πόλης

Τα ιστορικά προάστια Σαρόκκο, Μαντούκι Ανεμόμυλος και Γαρίτσα³, αντιστοιχούν στις ομώνυμες γειτονίες του σύγχρονου πολεοδομικού ιστού. Τα προάστια Σαρόκκο και Μαντούκι, εμφανίζονται από το 18ο αιώνα, ενώ οι οικιστικές συγκεντρώσεις Γαρίτσα και Ανεμόμυλος, εικάζεται ότι είχαν ήδη αρχίσει να αναπτύσσονται προγενέστερα. Ανεξάρτητα με την περίοδο δημιουργίας τους, και στις τέσσερις παραπάνω περιπτώσεις, η πολεοδομική ανάπτυξη ξεκινά γραμμικά, παράλληλα σε βασικούς για την κάθε περιοχή άξονες προσπέλασης, και πυκνώνει στο πέρασμα των χρόνων, προσαρμοσμένη, στις χωρικές επιταγές της "αστικής διάχυσης", που επέβαλλε η στενότητα του χώρου στο ιστορικό κέντρο και οι εκάστοτε κοινωνικο - οικονομικές συνθήκες. Η Ιστορική πόλη του 19ου αιώνα, στα μέσα του οποίου ξεκίνησε η ανοικοδόμηση της έπαυλης στην περιοχή Σαρόκκο, αρθρώνεται σε άμεσο συσχετισμό με τα προαναφερθέντα προάστια, τα οποία τροφοδοτούν την περιτειχισμένη έκταση ως δορυφορικές οικήσεις, και αποκτούν σταδιακά διακριτό πολεοδομικό χαρακτήρα, παραλαμβάνοντας τις λειτουργικές και οικιστικές πιέσεις που δεν ήταν δυνατό να εκτονωθούν εντός των τειχών. Καθοριστικό γεγονός για την πολεοδομική εξέλιξη των προαστίων αποτέλεσε η κατεδάφιση μεγάλου μέρους των τειχών και των συμπληρωματικών οχυρώσεων την περίοδο της Αγγλοκρατίας⁴. Με την αποχώρηση των Βρετανών και την παραχώρηση της Κέρκυρας στην Ελλάδα το 1864, μήμη των οχυρώσεων που δεν είχαν κατεδαφιστεί προγενέστερα, ανατινάχτηκαν, ενώ από την καταστροφή αυτή διέφυγαν το Παλαιό και το Νέο Φρούριο.

Η κατάργηση του ορίου των τειχών, ενσωματώνοντας τις καταστροφές του Β' Παγκοσμίου Πολέμου και τις μεταπολεμικές κατεδαφίσεις, είχε ως συνέπεια την ενοποίηση της Παλαιάς πόλης με τα προάστια, με αποτέλεσμα ο πολεοδομικός ιστός να καταλάβει σταδιακά τη σημερινή έκταση της πρωτεύουσας. Ειδικότερα σε ότι αφορά την περιοχή Σαρόκκο, επισημαίνεται ότι ήδη από το 18ο αιώνα αποτελούσε βασικό σημείο συνάντησης των κατοίκων του αγροτικού χώρου, στην πορεία τους προς την Παλαιά Πόλη, ενώ λόγω της ανάπτυξής της εκατέρωθεν του κύριου άξονα εισόδου από την ύπαιθρο, εξελίχθηκε πολεοδομικά εξ' αρχής σε άμεσο συσχετισμό με τον αστικό ιστό εντός των τειχών, σε αντίθεση με το Μαντούκι, τη Γαρίτσα και τον Ανεμόμυλο, που έως τις αρχές του 19ου αιώνα, λόγω της εσωστρεφούς διάρθρωσης της πόλης, οργανώθηκαν πιο ανεξάρτητα. Σε άμεση σχέση με το προάστιο Σαρόκκο, στην απόληξη του οδικού άξονα της Ευγενίου Βουλγάρεως βρισκόταν η Βασιλική πύλη (Porta Reale). Η **Porta Reale**, αποτελούσε τη μεγαλοπρεπέστερη από τις τέσσερις μνημειακές πύλες της πόλης, σηματοδοτώντας τη βασική είσοδο από την ύπαιθρο. Κατασκευάστηκε σε σχέδιο του αρχιτέκτονα Ferrante Vitella και κατεδαφίστηκε από τις τοπικές αρχές μετά την Ένωση με το Ελληνικό κράτος, αφού κρίθηκε ότι εμπόδιζε τη διάνοιξη του αντίστοιχου οδικού άξονα, και συνεπώς, όπως θεωρήθηκε τότε, την επέκταση της πόλης. Παρά την καταστροφή του μνημείου, ο οδικός άξονας παραμένει κεντροβαρικός, συνδέοντας τον περιαστικό χώρο με τη σύγχρονη και ακολούθως με την ιστορική Παλιά πόλη.



Χάρτης 4. Απεικόνιση της πρωταρχικής οικησης εκατέρωθεν του βασικού άξονα που οδηγούσε από την ύπαιθρο στην περιτειχισμένη πόλη



Εικόνα 10. Οι θέσεις των ιστορικών προαστίων της πόλης στο σύγχρονο αστικό ιστό _ Πηγή: Google Earth, ίδια επεξεργασία

³ Σημειώνεται επίσης η ύπαρξη του προαστίου Φορτιά ή αλλιώς Νεάπολις, που όμως διαμορφώθηκε μεταγενέστερα (από το 1873 και μετά), ως αυτόνομη περιοχή κατοικίας, και αποτελεί τη μοναδική σχεδιασμένη επέκταση της πόλης. Το σχέδιο επέκτασης εκπονήθηκε τα τελευταία χρόνια της Αγγλοκρατίας, και χαρακτηρίζεται από ορθοκανονικές χαράξεις που κατανέμουν ισόρροπα την έκταση σε οικοδομικά τετράγωνα, όπως επίσης πλατιοί άξονες κυκλοφορίας με δενδροστοιχίες και ευρύχωρα πεζοδρόμια σε αναφορά των παρισινών βουλεβάρδων, σύμφωνα με τις ευρωπαϊκές ανηλψίες πολεοδομικής διάρθρωσης του 19ου αιώνα.

⁴ Επισημαίνεται ότι η επικράτηση των Βρετανών, από το 1814 έως το 1864, σηματοδότησε τη σταδιακή μετατροπή της εσωστρεφούς οχυρωμένης πόλης σε "ανοιχτή πόλη", παράλληλα με τη μετατόπιση του κέντρου βάρους της οικονομίας στο λιμάνι.

Στις μέρες μας το Σαρόκκο συνεχίζει να επιβεβαιώνει τον κεντροβαρικό του ρόλο εντός του αστικού ιστού, συγκεντρώνοντας βασικές λειτουργίες της σύγχρονης πόλης.

Η **Πλατεία Σαρόκκο**, ή αλλιώς Πλατεία Γεωργίου Θεοτόκη, στη βόρεια παρειά της οδού Μητροπολίτου Μεθοδίου, αποτελεί κεντρικό ελεύθερο δημόσιο χώρο της νέας πόλης της Κέρκυρας. Η εγγύτητα του κτιριακού συγκροτήματος στο σύγχρονο πολεοδομικό κέντρο που οργανώνεται περιμετρικά της πλατείας, πέραν των πλεονεκτημάτων που συνεπάγεται σε σχέση με την κεντρικότητα και την προσβασιμότητα του σημείου, προσδίδει τη δυνατότητα ανάδειξης του υπαίθριου χώρου της Villa Rossa, σε νέο πνεύμονα πρασίνου που θα αποδοθεί στην πόλη, ενταγμένος ενεργά στην καθημερινότητα των κατοίκων της.

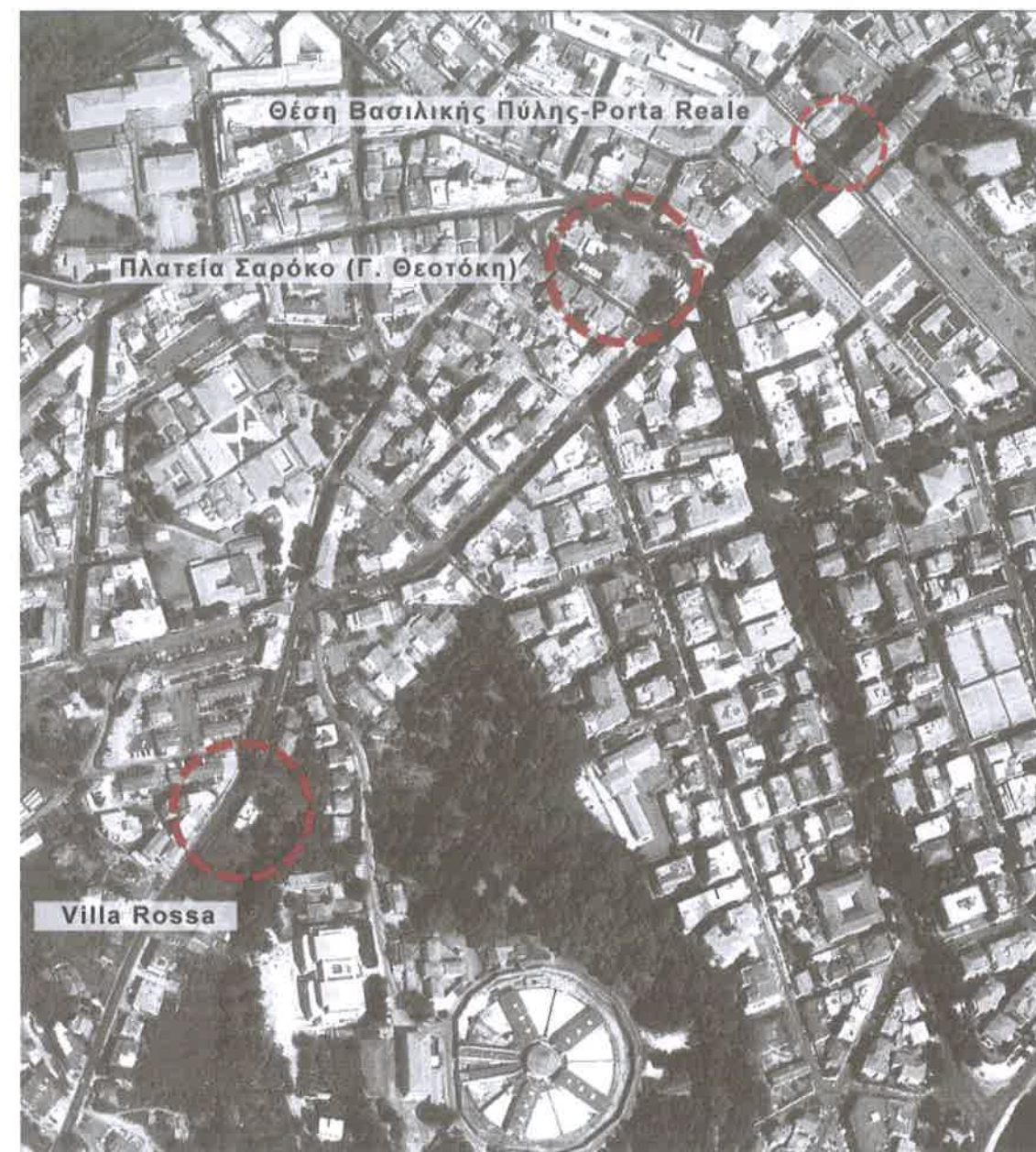
Με δεδομένο δε το γεγονός ότι η Villa Rossa λειτουργεί ως τοπόσημο της ευρύτερης περιοχής, η επανάχρηση του συγκροτήματος δύναται να αποκτήσει συμβολική σημασία, διαμορφώνοντας ένα πολιτιστικό πόλο, που θα σηματοδοτήσει εκ νέου την είσοδο στον αστικό ιστό της Κέρκυρας, και θα συμβάλλει στη βελτίωση της εικόνας του προσκείμενου οδικού άξονα, στα πλαίσια μιας συνολικότερης προσπάθειας αναβάθμισης του δομημένου περιβάλλοντος της πόλης.



Εικόνα 11. Η Βασιλική Πύλη (Porta Reale) πριν την κατεδάφιση _ Πηγή: Α.Αγοροπούλου - Μπρμπιλή (1976), *Η αρχιτεκτονική της πόλης της Κέρκυρας κατά την περίοδο της Ενετοκρατίας*



Εικόνα 12. Η Πλατεία Σαρόκκο (Γ.Θεοτόκη) το 1925 _ Πηγή:



Εικόνα 13. Το υπό μελέτη κτιριακό συγκρότημα σε σχέση με την Πλατεία Γ. Θεοτόκη και την παλαιότερη τοποθεσία της Βασιλικής Πύλης _ Πηγή: Google Earth, Ιδία Επεξεργασία

Β. ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΤΗΣ VILLA ROSSA _ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Β1. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

Το κτιριακό συγκρότημα της Villa Rossa, χωροθετείται σε οικόπεδο συνολικού εμβαδού 5426,70 τ.μ. και αποτελείται από την κύρια κατοικία της Villa Rossa (Κόκκινη Έπαυλη), το βοηθητικό κτίσμα των παλαιών στάβλων, το οκταγωνικό περίπτερο βοηθητικής λειτουργίας του γηπέδου τένις και τον υπαίθριο χώρο του συγκροτήματος. Επισημαίνεται ότι ο υπαίθριος χώρος του συγκροτήματος είναι άρρηκτα συνδεδεμένος με την κτιριακή σύνθεση και αντανακλά μέρος της αίγλης του παλαιότερου κήπου, παρά τις μεταγενέστερες σημαντικές αλλοιώσεις.

Η Οδός Λευκίμης, επί της οποίας βρίσκεται το οικόπεδο, αποτελεί κεντρικό αυτοκινητόδρομο διπλής κατεύθυνσης, με σημαντικό κυκλοφοριακό φόρτο. Εκατέρωθεν της οδού συναντά κανείς πολυώροφα κτίσματα αστικών πολυκατοικιών, όπως επίσης κατοικίες χαμηλότερου ύψους, (από έναν έως τρεις ορόφους), παλαιότερες, ή σύγχρονες ενίοτε με νεοπαράδοσιακά στοιχεία. Επισημαίνεται η ύπαρξη επταώροφης πολυκατοικίας απέναντι ακριβώς από την πρόσοψη της έπαυλης. Το μεγάλο ύψος του κτηρίου και οι επαναλαμβανόμενοι ανά όροφο περιμετρικοί εξώστες υποβαθμίζουν το άμεσο περιβάλλον του κτίσματος.

Σε ότι αφορά το ισχύον θεσμικό πλαίσιο της περιοχής μελέτης:

- Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Απόφαση 27148/08 -ΦΕΚ 283ΑΑΠ-10-07-08 Τροποποίηση ΓΠΣ της Πόλης της Κέρκυρας του Δήμου Κερκυραίων Νομού Κέρκυρας) το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή με χρήσεις κεντρικών λειτουργιών πόλης, στις οποίες εμπεριέχονται πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

Η ευρύτερη περιοχή ανήκει στη γειτονιά του Αγίου Σπυρίδωνα-Κωτσάλα για την οποία έχει εκπονηθεί πολεοδομική μελέτη, η οποία ωστόσο δεν έχει εγκριθεί. Με βάση την ως άνω Πολεοδομική μελέτη στο οικόπεδο της Βίλλα Ρόσσα δίδεται πολιτιστική χρήση

- Οι ισχύοντες όροι δόμησης ορίζονται από το 1/4/1976 Π.Δ. «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως εις περιοχάς εκτός της πόλεως Κέρκυρας και συμπληρώσεως και τροποποιήσεως των ισχυόντων τοιούτων του εγκεκριμένου σχεδίου αυτής» (ΦΕΚ 104/Δ' / 5-4-1976). Το οικόπεδο εμπίπτει στη Ζώνη Β του ανωτέρω Π. Δ.

- Όπως αναφέρθηκε ήδη το οικόπεδο βρίσκεται εντός των ορίων του αρχαιολογικού χώρου της Παλαιάς Πόλης της Κέρκυρας και της Παλαιόπολης (ΦΕΚ 178 ΑΑΠ-15-05-2012). όπου ασκείται ο υποχρεωτικός αρχαιολογικός - ανασκαφικός έλεγχος, στο πλαίσιο της διαδικασίας χορήγησης εγκρίσεων για την έκδοση αδειών δόμησης για πάσης φύσεως δημόσια, ιδιωτικά και εκκλησιαστικά έργα.



Εικόνα 14. Απόσπασμα τοπικού ρυμοτομικού χρονολογίου 1958.



Φωτ. 1-3. Γενικές απόψεις της οδού Λευκίμης. Διακρίνονται το εύρος και ο κυκλοφοριακός φόρτος της οδού.

Καθεστώς προστασίας

Το ακίνητο έχει χαρακτηριστεί βάσει της υπ' αριθ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/3584/61243/20-1-1986 ΦΕΚ 66/Β/21-2-1986 απόφασης Υπουργείου Πολιτισμού ως «έργο τέχνης που χρειάζεται ειδική κρατική προστασία, διότι αποτελεί αξιόλογο δείγμα επτανησιακής αρχιτεκτονικής και ιδιαίτερα της αστικής αρχιτεκτονικής που έχει δεχθεί σε έντονο βαθμό αρχιτεκτονικές επιδράσεις ξένης χώρας». Με την ΥΠΠΟ/ ΔΙΛΑΠ/ Γ /4570 /24463/11-5-1999 ΦΕΚ 1096/Β/9-6-99 συμπληρώθηκε η παραπάνω απόφαση με χαρακτηρισμό του κτιρίου, των βοηθητικών κτισμάτων και του μανδροτόχου ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου. Επίσης ορίστηκε ως ζώνη προστασίας ο περιβάλλον χώρος του στα όρια της ιδιοκτησίας για την προβολή και ανάδειξη του μνημείου.

Καθεστώς ιδιοκτησίας

Το κτιριακό συγκρότημα της Villa Rossa, ανήκε στην οικογένεια Ασπιώτη. Το οικοπέδο αγοράστηκε από το Νικόλαο Ασπιώτη το 1860, ενώ η έπαυλη ξεκίνησε να χτίζεται το 1864, μετά την απελευθέρωση του νησιού από την αγγλική κυριαρχία (περίοδος Αγγλοκρατίας 1814 - 1864). Μετά το θάνατό του, κληρονομήθηκε διαδοχικά από τους απογόνους της οικογένειας, έως το 1997 που πουλήθηκε στην Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου, η οποία το παραχώρησε με τη σειρά της το 1999 στη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Κέρκυρας.

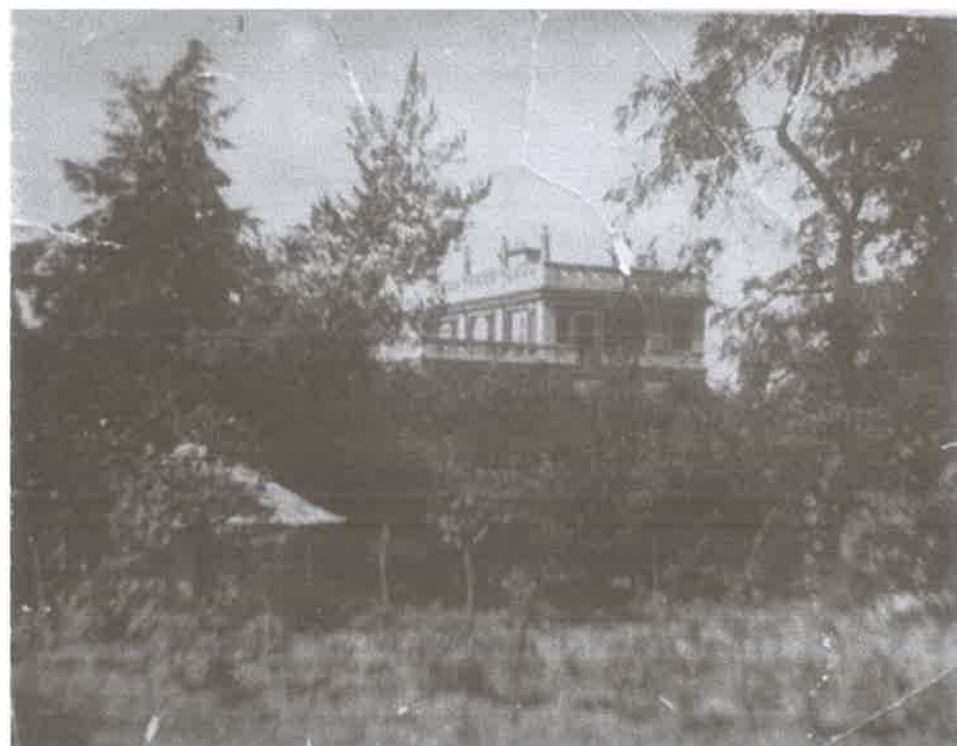
Οι "Ασπιώτηδες" αποτελούσαν μία από τις πλέον γνωστές Κερκυραϊκές οικογένειες, με σημαντική παρουσία όχι μόνο στο νησί, αλλά και σε ολόκληρο τον ελλαδικό και ευρωπαϊκό χώρο, κυρίως λόγω της δραστηριοποίησής τους στον τομέα της βιομηχανικής παραγωγής⁵. Εκτός της οικονομικής δραστηριοποίησης της οικογένειας, σημαντική λέγεται ότι υπήρξε και η κοινωνική προσφορά της στο νησί, αφού καθένα από τα μέλη της συνέβαλε με τον τρόπο του στην πρόοδο του τόπου, ενώ πέραν των ανδρών, εξίσου ενεργή ήταν και η παρουσία των γυναικών αυτής (Αμαλία Γενατά - Ασπιώτη, Λία Ασπιώτη και Μαρί Ασπιώτη)⁶. Η δυναμική παρουσία των ιδιοκτητών της έπαυλης στη δημόσια ζωή της πόλης, καθιστά το υπό μελέτη κτιριακό συγκρότημα φορέα συλλογικής μνήμης του αστικού περιβάλλοντος της Κέρκυρας, αφού ανέκαθεν λειτουργούσε ως σημείο αναφοράς των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής, συγκροτώντας σημαντικό στοιχείο – τεκμήριο της κοινωνικής συνοχής του τόπου.

⁵ Ο Γεράσιμος Ασπιώτης, γιος του Νικολάου, ίδρυσε το 1873 το παιγνιοχαρτοποιείο "Ελπίς", με έδρα το νησί. Το 1902, μετά το θάνατο του Γ. Ασπιώτη (1901), την εταιρεία ανέλαβε ο γιος του Κωνσταντίνος. Το 1928 η χαρτοποιία Ασπιώτη συγχωνεύτηκε με την Εταιρεία Λιθογραφίας και Κυτοποιίας Αθηνών (ΕΛΚΑ).

⁶ Αναλυτικές πληροφορίες σχετικά με την οικογένεια Ασπιώτη, παρουσιάζονται στο αντίστοιχο κεφάλαιο του Ερευνητικού Προγράμματος του Ε.Μ.Π. Συνεπώς, δεν κρίθηκε σκόπιμη η επανάληψή τους στα πλαίσια της παρούσας μελέτης.



Εικόνα 15, Εικόνα 16. Τα πρώτα παιγνιόχαρτα του εργοστασίου "ΕΛΠΙΣ", σε σχέδια του ζωγράφου, Νικολάου Ασπιώτη.



Εικόνα 17. Παλαιότερη φωτογραφία της έπαυλης. Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.



Εικόνα 18, Εικόνα 19. Ο Γεράσιμος Ασπιώτης και η Ασπασία Μαρκέτη - Ασπιώτη.



Εικόνα 20. Ο Κωνσταντίνος Ασπιώτης (πίσω δεξιά), γιός του Γεράσιμου Ασπιώτη.



Εικόνα 21. Μαρί Ασπιώτη, κόρη του Κωνσταντίνου Ασπιώτη.

Πηγή φωτογραφιών: σχετικό group στο facebook

Β.2. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Το κυρίως κτήριο αποτελεί τριώροφη κατασκευή (ισόγειο και δύο όροφοι) με ημιυπόγειο. Πρόκειται για "μεγαλοαστική έπαυλη με ιδιόζουσα αρχιτεκτονική μορφή, με αρχικές επιρροές Επτανησιακής και Ιταλικής Αρχιτεκτονικής, εμπλουτισμένες (κυρίως στο εσωτερικό), με άλλα βορειοευρωπαϊκά (κυρίως Αγγλικά) στοιχεία⁷. Ο ιδιαίτερος δεσμός της αρχιτεκτονικής των Επτανήσων με την ιταλική αρχιτεκτονική και παράδοση, γίνεται κατανοητός εάν λάβει κανείς υπόψη τη μακρά κυριαρχία των Ενετών στο Ιόνιο, ενώ στην περίπτωση της Villa Rossa εκφράζεται, ως ενσωματωμένη στο κτίσμα, επιρροή της Ιταλικής Αναγέννησης. Εξάλλου, στο σύνολό της "η επτανησιακή αρχιτεκτονική αντανάκλα μια άλλη πτυχή της ελληνικής παράδοσης, η οποία δεν είχε ποτέ ιδιαίτερους ενδοιασμούς στο να αφομοιώσει μια ευρωπαϊκού τύπου αστική διάθεση."⁸

Το κτήριο αποτελεί ένα σπάνιο παράδειγμα συνδυασμού διαφορετικών δομικών συστημάτων, τόσο όσο αφορά τα φέροντα συστήματα, όσο και τις κατασκευές τελειωμάτων και κουφωμάτων που παρουσιάζουν ιδιαίτερο ερευνητικό ενδιαφέρον.

Σύμφωνα με τις πληροφορίες που αντλήθηκαν από το Ερευνητικό Πρόγραμμα, του Ε.Μ.Π., η πρωταρχική μορφή της έπαυλης αντιστοιχούσε σε σχέδια του ιδιοκτήτη Νικολάου Ασπιώτη, ο οποίος ζωγράφος και αγιογράφος στην ιδιότητα, έφερε επιρροές της Ιταλικής Αναγέννησης. Η τελική εικόνα του συγκροτήματος, όπως αναφέρεται, αποτελεί, πιθανότατα, έργο του Άγγλου αρχιτέκτονα, Thomas Mawson, ο οποίος επενέβη μεταγενέστερα σε επιμέρους φάσεις κατασκευής του κτιρίου.

Λίγα λόγια για τον αρχιτέκτονα

Ο Thomas Mawson γεννήθηκε το 1861 στο Scorton της Αγγλίας και πέθανε το 1933. Δραστηριοποιήθηκε κατά βάση ως αρχιτέκτονας τοπίου, σχεδιάζοντας αρχικά κήπους κατοικιών και πάρκα, ενώ στη συνέχεια επεκτάθηκε και στον τομέα του πολεοδομικού σχεδιασμού. Εξηγείται ίσως έτσι, η ιδιαίτερη σημασία που πρέπει να κατείχε στο συγκρότημα της Villa Rossa ο κήπος της οικίας, όπως συμπεραίνει κανείς από το σχετικό φωτογραφικό αρχείο και τα εναπομείναντα στοιχεία της παλαιότερης διαμόρφωσης.

Προκειμένου να εντοπιστούν οι επιμέρους επιδράσεις που πιθανόν φέρει το υπό μελέτη κτιριακό σύνολο, πέραν αυτών της τοπικής αρχιτεκτονικής, παρουσιάζεται συνοπτικά το ευρύτερο πλαίσιο των αρχιτεκτονικών αντιλήψεων που επικρατούσαν στον ευρωπαϊκό χώρο, στα τέλη του 19ου και τις αρχές του 20ου αιώνα, οπότε χρονολογούνται οι επεμβάσεις του Thomas Mawson στη Villa Rossa. Αναλυτικότερα, ο Mawson συχνά χαρακτηρίζεται ως ο ηγέτης του τοπιακού σχεδιασμού της Εδουαρδινής περιόδου. Με

τον όρο Εδουαρδινή Εποχή (Eduardian era), είναι γνωστή η περίοδος από το 1901 έως το 1910 κυρίως της βασιλείας του Εδουάρδου του VII, επεκτείνεται και μεταγενέστερα έως την αρχή του Α' Παγκοσμίου Πολέμου), που αντιστοιχεί αρχιτεκτονικά στο Eduardian Baroque. Πρόκειται για ένα νεο-μπαρόκ αρχιτεκτονικό στυλ που εμφανίζεται στη δημόσια κυρίως αρχιτεκτονική της Αγγλίας (παράλληλα με το κίνημα της Νέας Τέχνης του αναλύεται παρακάτω), και συνδυάζει στοιχεία της γαλλικής αρχιτεκτονικής του 18ου αιώνα, όπως επίσης της αρχιτεκτονικής του Christopher Wren στη Βρετανία του 17ου αιώνα⁹.

Επισημαίνεται ακόμη ότι ήδη από το δεύτερο μισό του 19ου αιώνα, κάνει την εμφάνισή του στην Ευρώπη το ρεύμα του εκλεκτικισμού, που προσβύει μια συνολικότερη αντίληψη σύνθεσης στοιχείων από διαφορετικούς ιστορικούς ρυθμούς (κυρίως της ρωμαϊκής αρχιτεκτονικής, της ιταλικής Αναγέννησης και του Μπαρόκ), σε μια προσπάθεια ανανέωσης του μορφολογικού λεξιλογίου των κατασκευών, παράλληλα με τη σταδιακή αποδέσμευση από την αυστηρότητα των κανόνων των κλασικών ρυθμών.

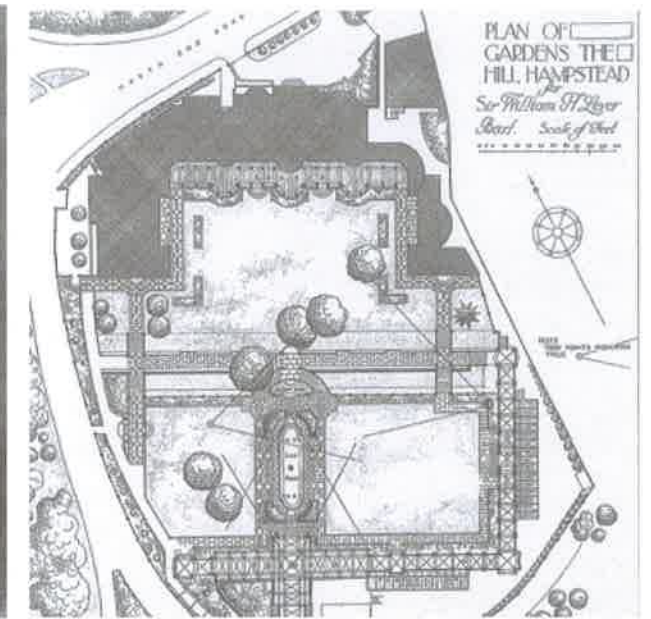
Παρά το γεγονός ότι η έπαυλη της Villa Rossa, δεν αποτελεί τυπικό παράδειγμα εκλεκτιστικού κτίσματος, το συγκρότημα θα μπορούσε να ενταχθεί συνολικά στην εκλεκτιστική αντίληψη της εποχής, κατά βάση σε ότι αφορά το συνδυασμό διαφορετικών αρχιτεκτονικών στυλ.

Από το 1890 και μετά, το κίνημα της Νέας Τέχνης, "Art Nouveau", αναπτύσσεται αφενός ως αισθητική διέξοδος, στη μαζική βιομηχανική αναπαραγωγή της εποχής, και αφετέρου ως αντίδραση προς τις παρωχημένες μορφές των κλασικών προτύπων. Προσπαθεί έτσι, να επαναφέρει στοιχεία της κατασκευαστικής κομψότητας στα κτίσματα χρησιμοποιώντας τις δυνατότητες των βιομηχανικών υλικών, με χαρακτηριστική τη μίμηση φυτικών, ζωικών και γεωμετρικών μοτίβων, όπως επίσης την κινητικότητα στη σύνθεση που εκφράζεται μέσω της έμφασης που δίδεται στην ελεύθερη καμπύλη γραμμή και τις οργανικές μορφές.

Τέλος στην ίδια περίοδο χρονικά, αλλά και σε αντίστοιχη λογική, εντάσσεται το κίνημα "Τέχνες και Χειροτεχνίες" (Arts and Crafts), με εισηγητή το William Morris (1834 - 1896), ο οποίος αντιπαραβάλλει την αξία του χειροποίητου προϊόντος, με αυτών της μαζικής παραγωγής, θεωρώντας την εκβιομηχάνιση βασικό αίτιο της κοινωνικής παρακμής. Πηγή έμπνευσης αποτελεί και στην περίπτωση αυτή η ελεύθερη απόδοση μορφών της φύσης.

Μέσα στο παραπάνω πλαίσιο αρχιτεκτονικής και τέχνης, θα μπορούσε να εντοπίσει κανείς επιμέρους στοιχεία των επικρατούντων ρευμάτων του ευρωπαϊκού χώρου, που ενσωματώνονται διακριτικά περισσότερο ως εξαιρετικά απλουστευμένες αναφορές, όπως αναλύεται σε επόμενα κεφάλαια της μελέτης, τόσο στην εξωτερική, όσο και στην εσωτερική διαμόρφωση του συγκροτήματος, μέσω των προσθηκών και των επεμβάσεων που επιχειρεί ο αρχιτέκτονας.

⁹ Πηγή σχετικών πληροφοριών <http://en.wikipedia.org/>



Εικόνα 22. Ο Άγγλος αρχιτέκτονας Thomas Mawson _ Πηγή: <http://environmentalhistory-au-nz.org/2010/08/review-article-thomas-mawson-life-gardens-and-landscapes/>
Εικόνα 23. Σχέδιο διαμόρφωσης κήπου από τον Thomas Mawson 1906, The Hill, Hampstead _ Πηγή: <http://www.thomas-mawson.co.uk/hill2c-hampstead.htm>



Εικόνα 24. Σκίτσο του Thomas Mawson οποίο διακρίνονται οι βασικές αντιλήψεις του περί κηποτεχνικών διαμορφώσεων _ Πηγή: <http://www.visitcumbria.com/thomas-mawson/>

⁷ Ερευνητικό Πρόγραμμα Ε.Μ.Π., 2010, σελ 24

⁸ Κωνσταντίνος Γιάννης, Η αρχιτεκτονική της παράδοσης, ηλεκτρονική πρόσβαση από: <http://www.ethnos.gr/article.asp?catid=22733&subid=2&pubid=4244805>

Σε ότι αφορά την κατασκευή των κήπων, ο Thomas Mawson λειτουργεί ως πρεσβευτής των Arts and Crafts, ενώ το 1900 εκδίδει το βιβλίο "The Art and Craft of Garden making". Επηρεασμένος από το έργο των Gertrude Jekyll και Edwin Lutyens, ως πρωτοπόρων του κινήματος στην Αγγλία, ο Mawson, σχεδιάζει δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στη σύνδεση του κτίσματος με το ευρύτερο περιβάλλον στο οποίο χωροθετείται, όπως επίσης στη χρήση της παράδοσης και των υλικών της εκάστοτε περιοχής, προκειμένου να συνθέσει ένα νέο τοπίο απόλυτα ενταγμένο στο φυσικό προγενέστερο. Η προσέγγισή του στο σχεδιασμό συνήθως περιλάμβανε το επίσημο καθιστικό δίπλα στην κύρια κατοικία, πέργκολες, χλοοτάπητες και παρτέρια με ποώδη φυτά και θάμνους. Τα στοιχεία που προκύπτουν από το ελάχιστο φωτογραφικό υλικό της εποχής φαίνεται να συμφωνούν με το ότι η Βίλλα Ρόσσα διέθετε τα παραπάνω χαρακτηριστικά.

Σε μια συνολικότερη προσέγγιση, θα μπορούσε κανείς να υποστηρίξει ότι το κτιριακό συγκρότημα, σε συνδυασμό με τις διαμορφώσεις του παλαιότερου κήπου, μαρτυρούν την υιοθέτηση ενός προτύπου πολυτελούς διαβίωσης, που κυριαρχεί στην αστική τάξη του 19ου αιώνα στην Ευρώπη, και εκφράζει τη διάθεση για χαρά, ελευθερία και ξεγνοιασιά. Η μορφή αυτή της "αστικής κατοίκησης στη φύση", εντάσσεται στο πλαίσιο της συνολικότερης στροφής του ευρωπαϊκού και κυρίως του αγγλικού χώρου (αγγλική κατοικία στην εξοχή βλ. εικ. 28,29) προς αυτήν της κατεύθυνση στα τέλη του 19ου αιώνα.



Εικόνα 25, Εικόνα 26, Εικόνα 27. Παλαιότερες φωτογραφίες από τον κήπο της οικίας _ Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.



Εικόνα 28. Έπαυλη σχεδιασμένη το 1902 από τον αρχιτέκτονα Edwin Lutyens, στην περιοχή Thameham, West Sussex

Εικόνα 29. Εξοχική έπαυλη που σχεδιάστηκε το 1865 από τον J. s. Crowther στην περιοχή Holewird, Windermere. Ο παλαιότερος κήπος επεκτάθηκε και διαμορφώθηκε το 1902 από τον Thomas Mawson.

Β.2.1. ΚΥΡΙΩΣ ΚΤΙΣΜΑ (ΚΟΚΚΙΝΗ ΕΠΑΥΛΗ)

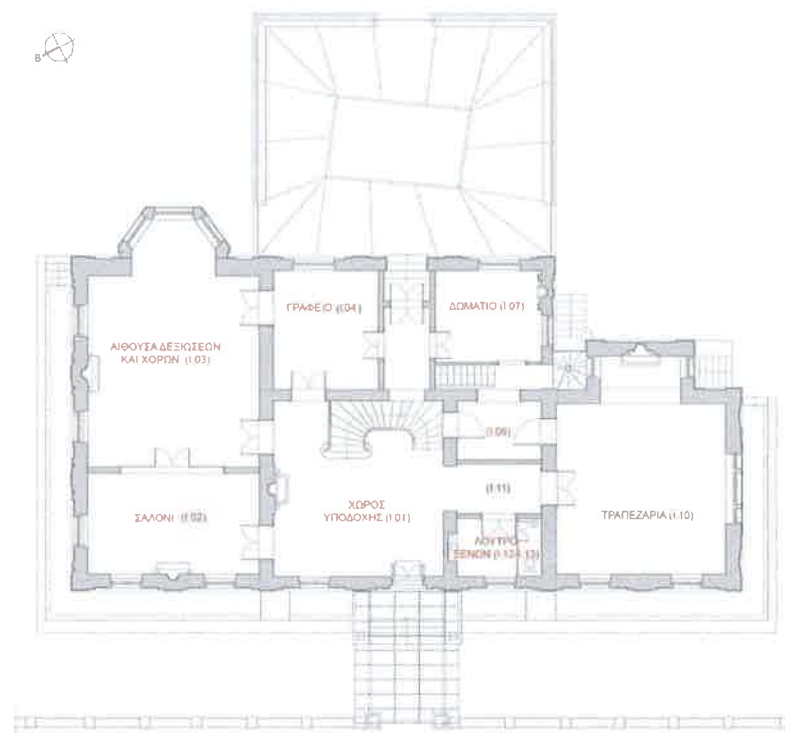
Η παρακάτω περιγραφή έχει βασιστεί στα δεδομένα του ερευνητικού προγράμματος του Ε.Μ.Π..

Ισόγειο

Η κύρια είσοδος της οικίας, βρίσκεται στο ισόγειο του κτίσματος, που οργανώνεται σε εμβαδόν 288 τ.μ. περίπου, υπερυψωμένο κατά 0,90 μ., από την περιμετρική διαμορφωμένη στάθμη εδάφους. Στο κεντρικό τμήμα της κάτοψης εντοπίζεται ο χώρος υποδοχής με κυρίαρχο χαρακτηριστικό του το κεντρικό κλιμακοστάσιο. Στη βορειοανατολική πλευρά του κτίσματος βρίσκονται οι αίθουσες δεξιώσεων και χορών, το σαλόνι της οικίας, ενώ αντιδιαμετρικά ο χώρος της τραπεζαρίας. Σε άμεση σύνδεση με το χώρο υποδοχής εντοπίζεται το λουτρό των ξένων και στο πίσω μέρος της κλίμακας το δωμάτιο του γραφείου. Η έξοδος προς τον κήπο γίνεται μέσω μικρού προθαλάμου στη νοτιοανατολική πλευρά. Δευτερεύον κλιμακοστάσιο οδηγεί απευθείας στους βοηθητικούς χώρους του κατώτερου επιπέδου.

Α όροφος

Στον πρώτο όροφο, το εμβαδόν του οποίου φτάνει περίπου τα 184 τ.μ., χωροθετούνται τα υπνοδωμάτια του ζεύγους Ασπιώτη με τα μπουντουάρ τους και ένα λουτρό. Στη νοτιοδυτική πλευρά του κτηρίου βρίσκεται το δωμάτιο της Μαρί Ασπιώτη, με ξεχωριστό λουτρό και ιδιωτική βεράντα. Η επικοινωνία με το ισόγειο εξασφαλίζεται, πέραν του κεντρικού κλιμακοστασίου, μέσω βοηθητικής κυκλικής κλίμακας.



Σχεδ. 1. Κάτοψη ισογείου



Σχεδ. 2. Κάτοψη Α ορόφου



Εικόνα 30. Το υπνοδωμάτιο της Μαρί Ασπιώτη στον Α όροφο (χώρος Α.09)



Εικόνα 31-32. Οι χώροι Α.12 και Α.03 στον Α όροφο

Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.



Εικόνα 33. Το κεντρικό κλιμακοστάσιο στο χώρο υποδοχής (I.01)



Εικόνα 34. Ο χώρος της τραπεζαρίας (I.10)



Εικόνα 35. Η τραπεζαρία της οικίας με την παλαιότερη επίπλωση



Εικόνα 36-37. Παλαιότερες φωτογραφίες του χώρου

Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.



Εικόνα 38-39. Η αίθουσα δεξιώσεων και χορών του ισογείου (I.03) Στη δεύτερη φωτογραφία στο βάθος διακρίνεται το σαλόνι της οικίας (I.02)

Β'όροφος

Στο δεύτερο όροφο, το εμβαδόν του οποίου φτάνει τα 83μ² περίπου, βρίσκονται τρία υπνοδωμάτια και ένα λουτρό, που οργανώνονται με κέντρο το χώρο του κλιμακοστασίου. Τα δωμάτια προορίζονταν για τα παιδιά της οικογένειας και την γκουβερνάντα τους. Επισημαίνεται εξωτερική μεταγενέστερη προσθήκη στο λουτρό.

Στο δώμα της οικίας εμφανίζεται ο κλειστός χώρος απόληξης του κλιμακοστασίου. Σε παλαιότερη φωτογραφία, διακρίνεται η πρωταρχική διαμόρφωση του όγκου (βλ. εικ. 41)

Ημιυπόγειο

Στο ημιυπόγειο, με εμβαδόν περίπου 281μ², βρίσκονται η κουζίνα (στη νοτιοδυτική πλευρά) με άμεση έξοδο προς τον κήπο, τα δωμάτια του προσωπικού, βοηθητικοί χώροι, το πλυσταριό και ένα μικρό αποχωρητήριο.

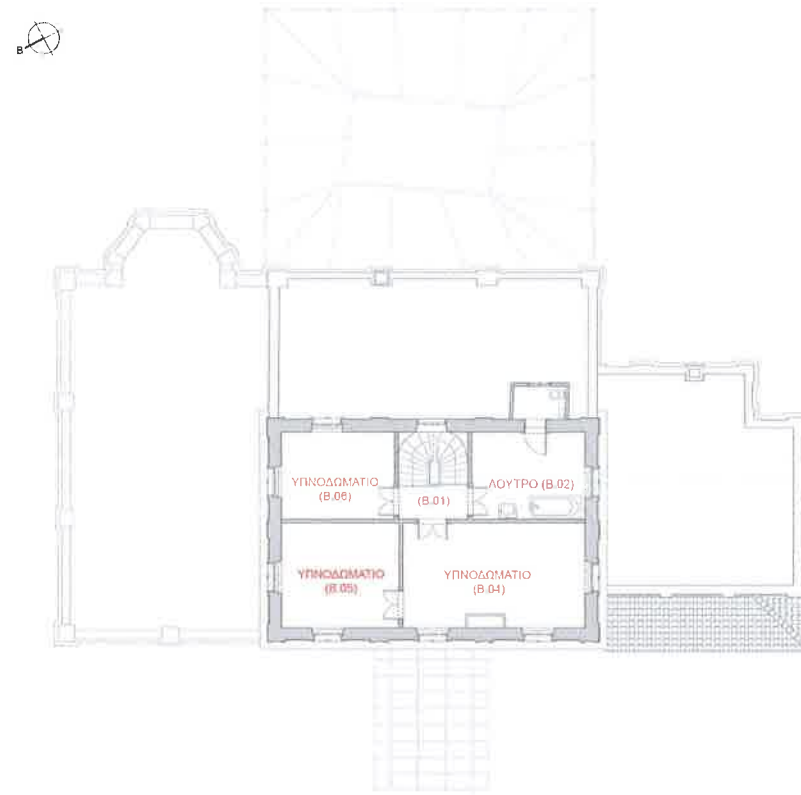


Εικόνα 40. Η απόληξη του κλιμακοστασίου στο δώμα της οικίας

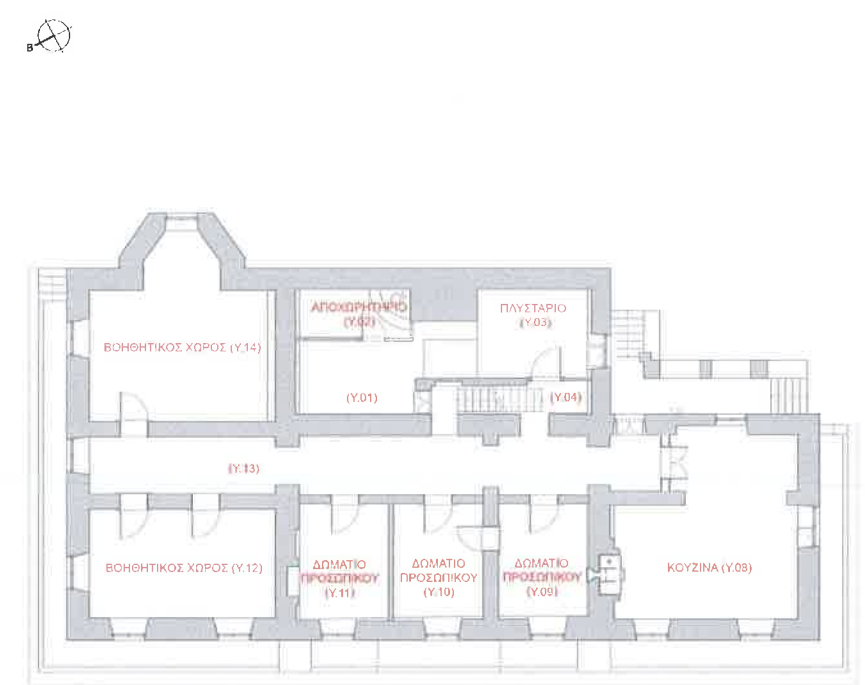


Εικόνα 41. Η παλαιότερη μορφή του όγκου του κλιμακοστασίου στο δώμα της έπαυλης

Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.



Σχεδ.3. Κάτοψη Β' Ορόφου



Σχεδ. 4. Κάτοψη Υπογείου



Εικόνα 42. Χώρος υπνοδωματίου στο Β' όροφο (B.04)

Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.



Εικόνα 43. Εικόνα από την κουζίνα της οικίας στο κατώτερο επίπεδο του κτίσματος (Y.08)

ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

ΦΑΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Για τον εντοπισμό των φάσεων κατασκευής βασιστήκαμε αφενός μεν στην φωτογραφική και ιστορική τεκμηρίωση του ερευνητικού προγράμματος του Ε.Μ.Π., αφετέρου στις επιτόπιες παρατηρήσεις. Όπως προαναφέρθηκε, η κατασκευή του κτηρίου ξεκίνησε το 1864. Ο αρχικός σχεδιασμός έγινε από τον ιδιοκτήτη Ν. Ασπιώτη ενώ το κτίσμα ολοκληρώθηκε το 1923 από τον Άγγλο αρχιτέκτονα Thomas Mawson.

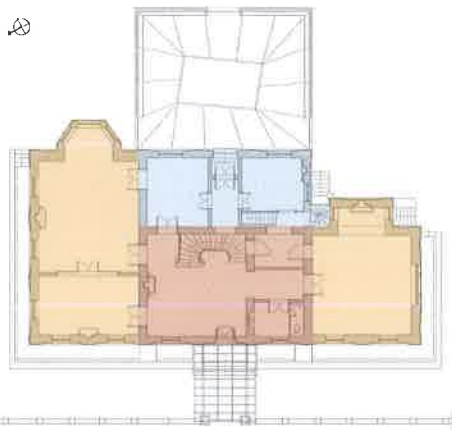
Εκτιμάται ότι κατά την πρώτη φάση κατασκευάστηκε το κεντρικό τμήμα του Ισογείου – η είσοδος με το κεντρικό κλιμακοστάσιο και το λουτρό – μαζί με τους αντίστοιχους στον Α' Οροφο και υπόγειο χώρους. Η επικοινωνία του Ισογείου με το Υπόγειο πιθανόν να γινόταν με εξωτερική κλίμακα.

Η δεύτερη φάση χρονολογείται γύρω στο 1901. Έγινε επέκταση του Ισογείου προς τον κήπο, με την προσθήκη δύο δωματίων και την κατασκευή εσωτερικής κλίμακας για επικοινωνία με το υπόγειο εσωτερικά.

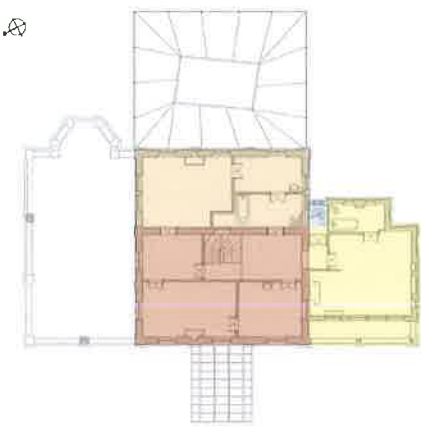
Στην τρίτη φάση η οποία χρονολογείται το 1912, προστέθηκαν οι δύο πτέρυγες του Ισογείου, εκατέρωθεν του αρχικού πυρήνα, δηλαδή το μεγάλο καθιστικό και η τραπεζαρία. Εικάζεται, με βάση τις κατασκευαστικές αστοχίες και λάθη, ότι η διαμόρφωση της πολυγωνικής εξοχής στο καθιστικό έγινε, είτε κατά την διάρκεια της φάσης αυτής είτε σε μεταγενέστερο στάδιο. Η προσθήκη του Β Ορόφου τοποθετείται σε αυτή την περίοδο, όπου το κτήριο αποκτά μεγάλους χώρους υποδοχής με απαραίτητη την κατασκευή επιπλέον υπνοδωματίων.

Η προσθήκη του ανατολικού υπνοδωματίου στον Α' όροφο μπορεί να τοποθετηθεί σε αυτήν ή την επόμενη φάση.

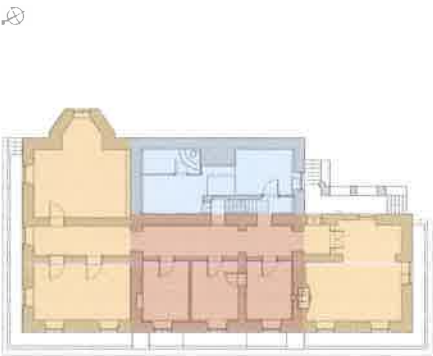
Κατά την τέταρτη φάση, το 1923, προστέθηκε το υπνοδωμάτιο ορόφου στο νότιο τμήμα, με καλυμμένο εξώστη στην όψη. Από την σχετική προχειρότητα της κατασκευής πιθανολογείται ότι τότε έγινε και η κατασκευή της κυκλικής σκάλας υπηρεσίας από τον α' όροφο στο ισόγειο.



Σχεδ. 5. Φάσεις κατασκευής _ Κάτοψη Ισογείου



Σχεδ. 6. Φάσεις κατασκευής _ Κάτοψη Α' ορόφου



Σχεδ. 7. Φάσεις κατασκευής _ Κάτοψη Υπογείου



Σχεδ. 8. Φάσεις κατασκευής _ Κάτοψη Β' ορόφου

ΑΡΧΙΚΗ ΚΤΙΡΙΑΚΗ ΜΟΡΦΗ

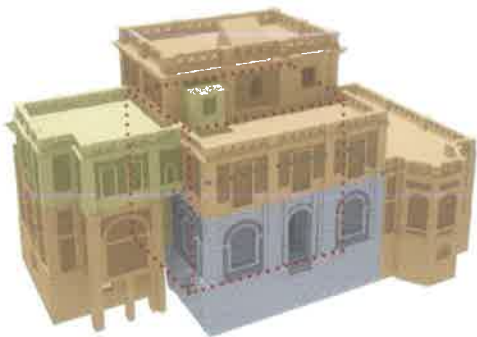
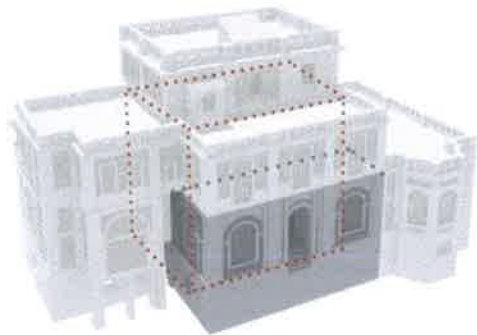
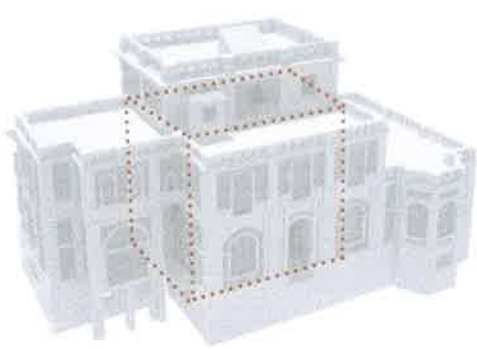
ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ Β' ΦΑΣΗΣ

ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ Γ' ΦΑΣΗΣ

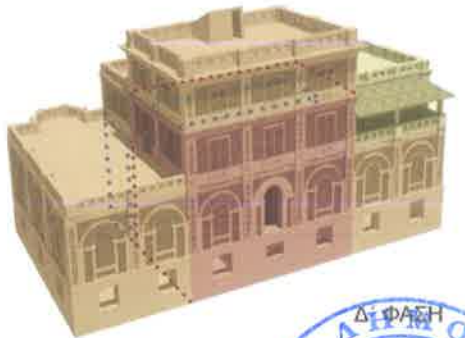
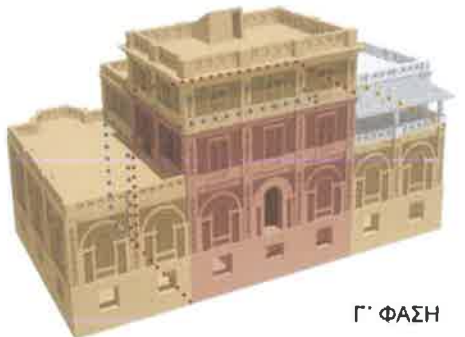
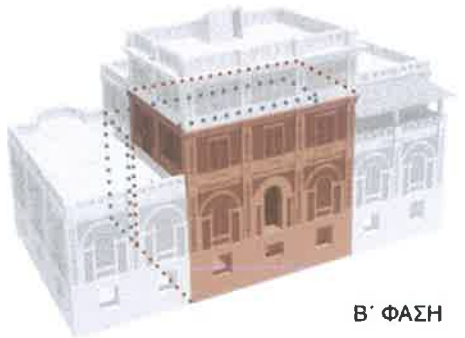
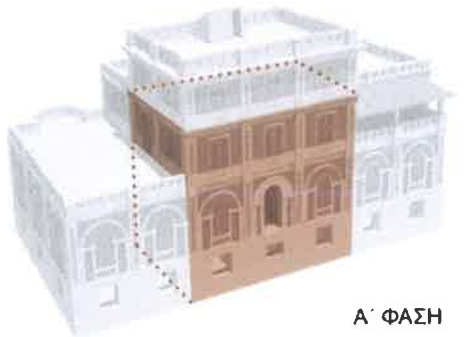
ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ Δ' ΦΑΣΗΣ



ΠΙΣΩ ΟΨΗ



ΠΡΟΣΟΨΗ



Σχεδ. 9. Τρισδιάστατη απεικόνιση των φάσεων κατασκευής του κτηρίου

ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΦΑΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Η χρήση διαφορετικών δομικών συστημάτων στην στέγαση και στις τοιχοποιίες, οι ρηγματώσεις – συνέπεια των ασύνδετων φάσεων – οι διπλές κατασκευές και μικρές λεπτομέρειες (π.χ. ημερομηνίες στο υπόστρωμα επενδύσεων) επιβεβαιώνουν την προηγούμενη κατασκευαστική ανάλυση. (βλ.φωτ.15/7/8/6).

Παραθέτουμε το κατασκευαστικό σχέδιο ανάλυσης του φέροντα οργανισμού του κτηρίου, από το ερευνητικό πρόγραμμα του Ε.Μ.Π. Τα στοιχεία που εμφανίζονται σε αυτό έχουν επιβεβαιωθεί από επιτόπιες παρατηρήσεις.

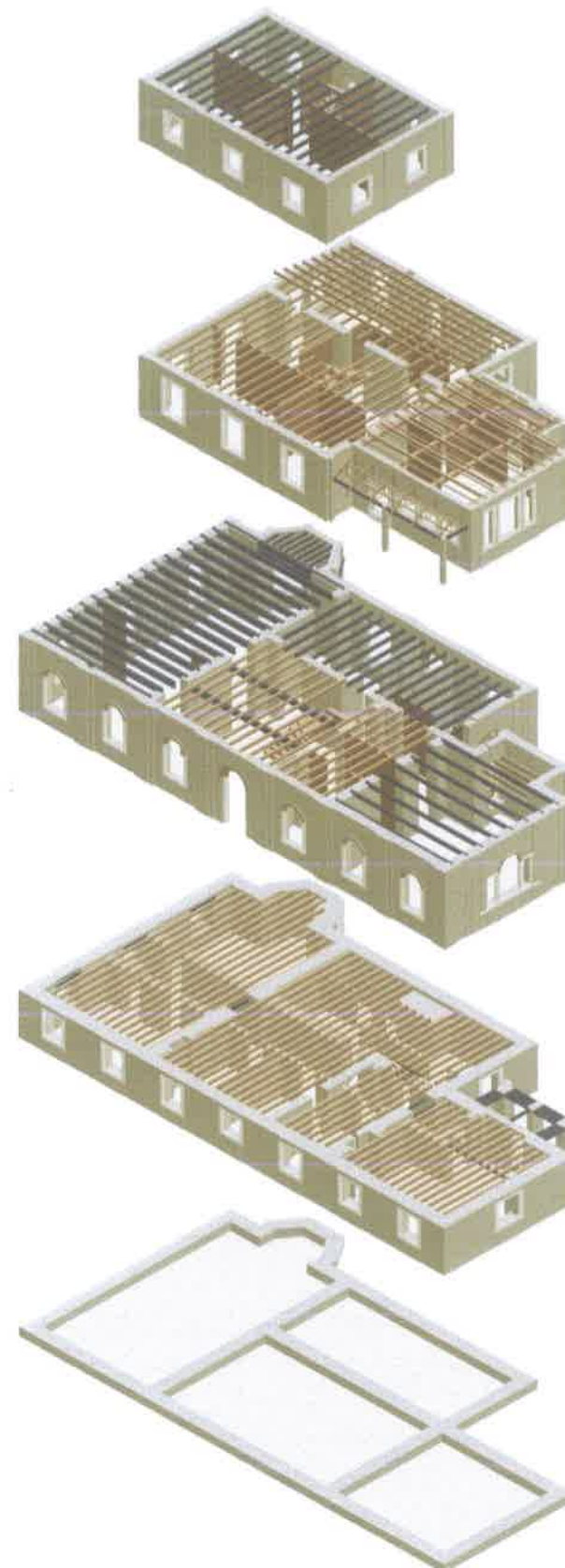
Στην πρώτη φάση κατασκευής ο αρχικός πυρήνας είχε ξύλινο οριζόντιο φέροντα οργανισμό.

Στην προσθήκη β φάσης, το δώμα για τα υπνοδωμάτια του α ορόφου, έγινε με μεταλλικά δοκάρια.

Στα δώματα της τρίτης φάσης επεκτάθηκε η χρήση των μεταλλικών δοκών. Στα κενά, σαν υλικό πλήρωσης, χρησιμοποιήθηκαν στο μεν ισόγειο κεραμικά στοιχεία, στον δε β' όροφο οπτόπλινθοι σε μορφή θολίσκου.

Η στέγαση της τέταρτης φάσης έγινε με ξύλινη στέγη όχι ιδιαίτερα επιμελημένη.

Η χρήση διαφορετικών δομικών συστημάτων επιβεβαιώνει την κατασκευή του κτηρίου σε φάσεις.



Εικονα 44. Αφαιρετικό Σχέδιο Κατασκευαστικής Ανάλυσης Φέροντα Οργανισμού Κτηρίου

Κατακόρυφος Φ.Ο. : λιθοδομή, οπτοπλινθοδομή, μεικτή τοιχοποιία

Οριζόντιος Φ.Ο. : ξύλινες δοκοί (στο σχέδιο με χρώμα καφέ)

μεταλλικές δοκοί διατομής Ι (στο σχέδιο με χρώμα σκούρο μπλε)

Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.



Φωτ. 4. χ.Ι.03 ρωγή ασυνέχειας



Φωτ. 5. χ.Α.03 ρωγή ασυνέχειας

Στο ισόγειο και όροφο παρατηρούνται ρωγμές ασυνέχειας μεταξύ της πρώτης και τρίτης φάσης κατασκευής



Φωτ. 6. χ. Α.09 νέο ξύλινο δάπεδο πάνω στην κατασκευή του δώματος



Φωτ. 7. χ.Α.03 το κυμάτιο της εξωτερικής όψης συνεχίζεται μέσα στην στέγη



Φωτ. 8. χ.Α.04 ξύλινο δάπεδο πάνω στο υπάρχον δώμα

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΥΡΙΩΝ ΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Η παρακάτω περιγραφή έχει βασιστεί στις διερευνητικές τομές που έγιναν στα πλαίσια του ερευνητικού προγράμματος του Ε.Μ.Π. , στις νέες διερευνητικές τομές που υλοποιήθηκαν καθώς και στις παρατηρήσεις επί τόπου.

ΘΕΜΕΛΙΩΣΗ

Με βάση τις τομές που έγιναν κατά την διάρκεια του ερευνητικού προγράμματος, διαπιστώθηκε ότι το κτήριο έχει θεμελιωθεί σε λίθινη τοιχοποιία, σε βάθος περίπου 40 με 45 εκ. Παρά το γεγονός ότι η κατασκευή του έγινε τμηματικά, σε διαφορετικές χρονικές περιόδους και σε έδαφος με υψηλό ποσοστό υγρασίας, η θεμελίωσή του δεν παρουσιάζει προβλήματα. Εξαιρέση αποτελεί η πολυγωνική προεξοχή του καθιστικού στο ισόγειο, όπου τμήματα της κατασκευής έχουν αρχίσει να ξεκλειδώνουν από το κυρίως κτίσμα.

Για την αντιμετώπιση της ανιούσας υγρασίας και την εξουδετέρωση της υδραυλικής πίεσης που ασκεί στη βάση του κτηρίου, έχει κατασκευαστεί - παράλληλα με τις κύριες τοιχοποιίες του κτηρίου - σύστημα συλλογής και διευθέτησης των υπογείων υδάτων με κανάλια εντός του δαπέδου..

Το σύστημα - λόγω ανεπαρκούς συντήρησης - παρουσίαζε προβλήματα, με αποτέλεσμα τα υπόγεια να πλημμυρίζουν. Η υγρασία έχει διαποτίσει το μεγαλύτερο μέρος της επιφανείας των δαπέδων του υπογείου.

Ανάλογο σύστημα έχει εφαρμοστεί στην περιμετρική - στις τρεις πλευρές του κτηρίου - Cours-Anglaise για την απομάκρυνση των όμβριων υδάτων.

ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑ

Η φέρουσα τοιχοποιία του κτηρίου έχει κατασκευαστεί από οπτοπλινθοδομή, λιθοδομή ή με συνδυασμό των δύο αυτών υλικών, όπου οι οπτόπλινθοι έχουν χρησιμοποιηθεί τοπικά ή στα ανοίγματα. Ο τρόπος χρήσης των υλικών αυτών δεν αντιστοιχεί απαραίτητα σε ολοκληρωμένη φάση κατασκευής του κτηρίου.

Οι εσωτερικοί διαχωριστικοί τοίχοι είναι κατασκευασμένοι από οπτόπλινθους ή είναι ξυλόπηκτοι (μπαγδατί).

Ειδικότερα και με βάση τις τομές που έγιναν στα πλαίσια του ερευνητικού προγράμματος καθώς και στα πλαίσια της μελέτης: Στο υπόγειο έχει χρησιμοποιηθεί λιθοδομή με γεμίσματα από οπτόπλινθους. Κάποιοι από τους διαχωριστικούς είναι κατασκευασμένοι από οπτόπλινθους (βλ.φωτ.9/10).

Στο ισόγειο δεν υπάρχει σαφής διαχωρισμός στην χρήση των υλικών ανάλογα με τις φάσεις κατασκευής (βλ.φωτ.11/12/13/14/15). Στον α όροφο η εξωτερική τοιχοποιία καθώς και κάποιοι από τους εσωτερικούς τοίχους είναι κατασκευασμένοι από οπτοπλινθοδομή. Οι λεπτότεροι εσωτερικοί είναι από μπαγδατί (βλ.φωτ.16/17).

Στον β όροφο έχει εφαρμοστεί η ίδια με τον α όροφο κατασκευή με εξαίρεση τους εσωτερικούς τοίχους οι οποίοι είναι μόνο από μπαγδατί (βλ.φωτ.18).



Φωτ. 9. χ. Υ.03 λιθοδομή με γεμίσματα από οπτόπλινθους
Φωτ. 10.χ. Υ.03 εσωτερικός διαχωριστικός τοίχος από οπτόπλινθους
Φωτ. 11.χ. Ι.03 μικτή τοιχοποιία



Φωτ. 12. χ. Ι.02 λιθοδομή
Φωτ. 13. χ. Ι.04 μικτή τοιχοποιία
Φωτ. 14. χ. Ι.10 συνάντηση δύο κατασκευαστικών φάσεων με διαφορετικά είδη τοιχοποιίας
Φωτ. 15. χ. Ι.10 συνάντηση μικτής τοιχοποιίας με οπτοπλινθοδομή α φάσης



Φωτ. 16. χ. Α.01,

Φωτ. 17. χ. Α.12 τοιχοποιία στον α όροφο

Φωτ. 18. χ. Β.06 εξωτερική τοιχοποιία από οπτόπλινθους

ΠΑΤΩΜΑΤΑ – ΟΡΟΦΕΣ – ΣΤΕΓΕΣ - ΔΑΠΕΔΑ

Οροφή υπογείου

Η οροφή του υπογείου, αν και σε διαδοχικές φάσεις κατασκευασμένη, αποτελείται στο σύνολό της από ξύλινες διατομές. Έχουν χρησιμοποιηθεί ξύλινα δοκάρια ανά περίπου 40 με 45 εκ. πάνω στα οποία έχει καρφωθεί το ξύλινο δάπεδο του ισογείου. Ενδιάμεσα έχει τοποθετηθεί μόνωση από ξερά φύλλα και χώμα (βλ.φωτ.19/20).

Στο κάτω μέρος των δοκών έχουν καρφωθεί μπαγδατόπηχες και σοβάς.

Οροφή ισογείου

Η κατασκευή διαφέρει ανάλογα με την φάση κατασκευής.

Στον αρχικό πυρήνα - κεντρικό τμήμα – έχουν χρησιμοποιηθεί ξύλινες δοκοί επί των οποίων έχουν τοποθετηθεί σανίδες για το δάπεδο του α ορόφου. Από κάτω υπάρχει ψευδοροφή από ξύλινες μικρές σανίδες με επίχρισμα.

Στις μεταγενέστερες προσθήκες, όπου η οροφή αποτελούσε και δώμα για τον παραπάνω όροφο, έχει χρησιμοποιηθεί άλλο σύστημα. Μεταλλικά δοκάρια (διπλά ταυ) γεφυρώνουν τα ανοίγματα. Σαν υλικό πλήρωσης έχουν χρησιμοποιηθεί οπτόπλινθοι - υπό μορφή θολίσκων - με ανηρητημένη ψευδοροφή από κάτω (βλ.φωτ.23/24).

Στους χώρους υποδοχής έχει γίνει οριζόντια πλήρωση των κενών με ειδικούς οπτόπλινθους. Το κάτω μέρος της επιφάνειας ήταν επιχρισμένο.

Όταν έγιναν οι προσθήκες πάνω από την τραπεζαρία και στην μεριά του κήπου, πάνω από τις κατασκευές αυτές των δωματίων εφαρμόστηκε ξύλινο δάπεδο (βλ.φωτ.25).

Οροφή α ορόφου

Η κατασκευή εδώ – αν και υπήρξε κάποτε δώμα - αποτελείται από ξύλινες διατομές. Πιθανολογείται λοιπόν ότι έγινε σε μεταγενέστερη φάση, με την προσθήκη του β ορόφου. Σε διάφορα τμήματα υπάρχει ψευδοροφή (βλ.φωτ. 21).

Οροφή β ορόφου

Για την κατασκευή της οροφής έχουν χρησιμοποιηθεί μεταλλικές διατομές διπλού ταυ, εδραζόμενες σε μεταλλικό στρωτήρα, με πλήρωση των κενών από συμπαγείς οπτόπλινθους.

Μεταλλικές λάμες στηριζόμενες στα δοκάρια αυτά χρησίμευαν για την ανάρτηση της ξύλινης ψευδοροφής.

Για την στέγαση δύο προσθηκών έχει χρησιμοποιηθεί ξύλινη στέγη με σχετικά πρόχειρη αλλά ελαφριά κατασκευή. Στην νοτιοδυτική και τελευταία προσθήκη (υπνοδωμάτιο Μ. Ασπιώτη) έχει κατασκευαστεί δικλινής στέγη. Στην νοτιοανατολική προς τον κήπο προσθήκη μονοκλινής. Η τελική

επικάλυψη στεγών και δωματίων είναι ασφαλτόπανο με φύλλο αλουμινίου που προστέθηκε σε μεταγενέστερη φάση.

Για τις παραπάνω κατασκευές υπάρχουν αναλυτικά κατασκευαστικά σκίτσα από το ερευνητικό πρόγραμμα του Ε.Μ.Π.

Τα δάπεδα των χώρων αποτελούνται κυρίως από σανίδες ραμποτέ παχ. 2 εκ. και πλάτους από 9 έως 16 εκ. Στους χώρους υποδοχής του ισογείου έχει εφαρμοστεί επί πλέον διακοσμητική ξύλινη επίστρωση με διαγώνια τοποθετημένες πλάκες καπλαμά πάχους 4 χιλ.

Στο υπόγειο έχουν τοποθετηθεί πλακίδια διαστάσεων 20*20 εκ. με ειδικές διακοσμητικές μπορντούρες(βλ.φωτ.22).

ΨΕΥΔΟΡΟΦΕΣ

Ψευδοροφές από ξύλινες μικρές σανίδες και επίχρισμα (μπαγδατί) κάλυπταν το σύνολο των οροφών του κτηρίου.

Στους χώρους υποδοχής του ισογείου υπήρχε επιμελημένη διακόσμηση με γύψινα μοτίβα. Ειδικότερα στον χώρο εισόδου προστέθηκε δεύτερη ψευδοροφή με διακοσμητικό κάναβο στον οποίο εντάσσονται πάλι γύψινα μοτίβα.

Στην υπόλοιπη ανωδομή η κατασκευή τους ήταν απλούστερη. Στον β όροφο έχουν αφαιρεθεί οι ψευδοροφές αφήνοντας μόνο τις μεταλλικές λάμες ανάρτησής τους.

Στο υπόγειο υπάρχουν ανάλογες, πιο πρόχειρες όμως κατασκευές.



Φωτ. 25. χ. Α.09 ξύλινο δάπεδο



Φωτ. 19. γ. Υ.02 Οροφή υπογείου



Φωτ. 20. γ. Υ.08 Οροφή υπογείου



Φωτ. 21. χ. Α.02 οροφή α ορόφου



Φωτ. 22. χ. Υ.05 πλακίδια στο δάπεδο του υπογείου



Φωτ. 23. χ. Ι.01 ανηρητημένη ψευδοροφή



Φωτ. 24. χ. Ι.04 μεταλλικά δοκάρια-πλήρωση με οπτόπλινθους

ΑΝΟΙΓΜΑΤΑ

Για την ανάγνωση του τρόπου διαμόρφωσης των ανοιγμάτων έχουν ληφθεί υπ' όψιν οι διερευνητικές τομές από το ερευνητικό.

Ο τρόπος διαμόρφωσης του ανοίγματος διαφέρει ανάλογα με την θέση αυτού στην κάτοψη και την φάση κατασκευής στην οποία εντάσσεται.

Τα ξύλινα υπέρθυρα (εσωτερικά πρέκια) διαμορφώνονται με ξύλινες δοκούς ο αριθμός των οποίων ποικίλλει ανάλογα με το πάχος του τοίχου.

Στο υπόγειο τα ανοίγματα διαμορφώνονται με λίθινη κορνίζα από πωρόλιθο. Πρόσθετο στοιχείο αποτελούν οι σιδεριές από μασίφ μεταλλικές διατομές (βλ. φωτ. 28).

Στο ισόγειο διαμορφώνεται εξωτερικά τόξο από οπτοπλινθοδομή το οποίο εδράζεται σε λίθινες παραστάδες. Εσωτερικά έχουν τοποθετηθεί μεταλλικά δοκάρια με πλήρωση του κενού από οπτόπλινθους, αφήνοντας το κενό-υποδοχή για το κουτί του ρολού (βλ. φωτ. 26/27).

Στον α όροφο, τα εσωτερικά υπέρθυρα είναι μεταλλικά ενώ στην εξωτερική πλευρά έχουν χρησιμοποιηθεί οριζόντια λίθινα πρέκια από πωρόλιθο, τμήμα της λίθινης κορνίζας που τα πλαισιώνει. Στο κλιμακοστάσιο το παράθυρο είναι τοξωτό.

Στον β όροφο έχει ακολουθηθεί η ίδια κατασκευή αλλά σε μικρότερα ανοίγματα.

ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ

Η υιοθέτηση πολλών αρχιτεκτονικών ρευμάτων έχει σαν αποτέλεσμα την παρουσία ποικιλόμορφων κουφωμάτων τόσο στις όψεις όσο και στο εσωτερικό. Με δεδομένη την ολοσχερή καταστροφή που έχουν υποστεί, θα μπορούσε να θεωρηθεί ευτυχές γεγονός η αναλυτική καταγραφή αυτών στα πλαίσια του ερευνητικού προγράμματος του Ε.Μ.Π.

Με βάση την ως άνω αποτύπωση, στην Villa Rossa υπήρχαν συνολικά 110 κουφώματα. Από αυτά τα 64 ήταν παράθυρα, που κατατάσσονται σε 10 διακεκριμένους τύπους – με 12 παραλλαγές – και τα 46 πόρτες, σε 18 διαφορετικούς τύπους που περιλαμβάνουν 5 παραλλαγές.

Ο αριθμός αυτός – αρκετά μεγάλος για ένα κτίσμα αυτής της τάξης μεγέθους – συμφωνεί με την ελευθερία στην αρχιτεκτονική έκφραση του κτηρίου στο σύνολό του.

Με εξαίρεση τα μεταλλικά στοιχεία (σιδεριές) ή εξαρτήματα και μεμονωμένες περιπτώσεις αυτών – όπως οι αυλόπορτες – το σύνολο των κουφωμάτων είναι κατασκευασμένο από ολόσωμες διατομές ξυλείας πεύκης καλής ποιότητας.

Τα εσωτερικά κουφώματα διαθέτουν κάποια ομοιογενή μορφολογικά και κατασκευαστικά χαρακτηριστικά. Τα ξύλινα κασώματά τους περιβάλλουν το πάχος των τοίχων. Διαθέτουν σχετικά ομοιόμορφα ταμπλαδωτά φύλλα που σε ορισμένες

περιπτώσεις αντικαθίστανται από υαλοπίνακες στο πάνω τμήμα αυτών.

Τα κουφώματα του υπογείου είναι παρόμοιας λογικής αλλά απλούστερα και ελαφρότερα σε κατασκευή. Στο ισόγειο τα παράθυρα είναι με τοξωτά ανώφλια με περιελισσόμενο ρολό – στοιχείο τεχνολογικής καινοτομίας για την εποχή – και ανασυρόμενα τζαμιλίκια.

Στους ορόφους τα παράθυρα είναι ανοιγόμενα, σε ορθογώνια ανοίγματα, με εξώφυλλα γερμανικού τύπου με σταθερές περσίδες. Ορισμένα εξ αυτών είναι ανοιγόμενα (με περιστροφή 180 μοίρες) και άλλα επάλληλα συρόμενα. Τα τζαμιλίκια κατά κανόνα είναι ανοιγόμενα, ένας όμως ικανός αριθμός αυτών λειτουργεί ως ανασυρόμενο με κίνηση στο ένα φύλλο υποβοηθούμενης ή όχι από μηχανισμό τροχαλιών και αντίβαρων. Γενικά επικρατεί ο πλαισιωτός τύπος με ταμπλάδες ή υαλοπίνακες με καΐτια.

Για την κατασκευή τους έχουν χρησιμοποιηθεί ολόσωμες διατομές ξύλου. Η τελική επιφάνεια αυτών, εσωτερικών και εξωτερικών, είναι περασμένη με ελαιοχρώματα. Η κατασκευή τους μπορεί να χαρακτηριστεί καλής ποιότητας με εξαίρεση τα κουφώματα του υπογείου όπου η κατασκευή είναι υποδεέστερη.



Φωτ. 26. Χώρος I.02 μεταλλικό πρέκι με πλήρωση από οπτόπλινθους σε συνδυασμό με ανακουφιστικό τόξο

Φωτ. 27. Χώρος I.04 υποδοχή για ξύλινο ρολό



Φωτ. 28. σιδεριές από μασίφ μεταλλικές διατομές στη νοτιοδυτική όψη

Φωτ. 29. ανασυρόμενα τζαμιλίκια χωρισμένα με καΐπα στη νοτιοδυτική όψη



Φωτ. 30. κούφωμα με ξύλινες περσίδες β ορόφου, στην κύρια όψη

Φωτ. 31. τοξωτό άνοιγμα ισόγειου διαμορφωμένο με οπτόπλινθους στην κύρια όψη

ΟΨΕΙΣ - ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ

Στις όψεις της κατοικίας έχουν χρησιμοποιηθεί εξαιρετικής ποιότητας κονιάματα και πλήθος διακοσμητικών στοιχείων.

Οι κορνίζες των ανοιγμάτων είναι κατασκευασμένες από εμφανή πωρόλιθο. Το ίδιο υλικό έχει χρησιμοποιηθεί για τα στηθαία με επαναλαμβανόμενο διακοσμητικό μοτίβο.

Ανάγλυφα κεραμικά με φυτικό διάκοσμο διακοσμούν τους ψευδοπεσσούς και τις ποδιές των παραθύρων της κύριας όψης.

Οι τοιχοποιίες του κτηρίου, όπως περιγράψαμε παραπάνω, δεν χαρακτηρίζονται από επιμελημένη κατασκευή, σε αντίθεση με το είδος του επιχρίσματος που έχει εφαρμοστεί πάνω σε αυτές. Πρόκειται για ασβεστοκονίαμα ικανού πάχους τριών στρώσεων. Η πρώτη στρώση είναι ένα λεπτόκοκκο κονίαμα στο χρώμα της φυσικής άμμου που περιέχει, πάχους 2 με 3 χιλ. Η δεύτερη, ένα πολύ λεπτόκοκκο λευκό κονίαμα πάχους περίπου ενός χιλιοστού. Η εξωτερική και τελευταία στρώση είναι ένα πολύ καλής ποιότητας ασβεστοκονίαμα, με πάχος από 0,5 έως 1 χιλ., με λευκό πολύ λεπτόκοκκο αδρανές χρωματισμένο στην μάζα του με φυσικές χρωστικές (οξειδία μετάλλου), σε δύο αποχρώσεις. Την θερμή ώχρα για τις οριζόντιες και κατακόρυφες ζώνες και το βαθύ χοντροκόκκινο για τις υπόλοιπες επίπεδες επιφάνειες.

Επιχρίσματα αυτής της κατηγορίας διαβρέχονται χωρίς να επιτρέπουν τον διαποτισμό της κονιάς του υποστρώματος, ενώ αποτρέπουν τον εγκλωβισμό της υγρασίας. Η μικρή ποσότητα νερού που απορροφά εξατμίζεται σχετικά γρήγορα λόγω της τριπλής στρώσης αυτού.

Επιχρίσματα αυτής της ποιότητας με εξαιρετικά γήινα χρώματα – πολύ κοντά στα φυσικά πετρώματα - προσδίδουν φωτεινότητα και χρωματικό βάθος στις όψεις του κτηρίου. Η υγρασία που εισχωρεί βοηθά στον εμπλουτισμό και την ζωηράδα των χρωματικών τόνων των όψεων.

Στην τελευταία στο κτήριο προσθήκη (1923), χρησιμοποιήθηκαν κατώτερης ποιότητας ασβεστοχρώματα στις ίδιες περίπτωσης αποχρώσεις, χωρίς όμως να προσφέρουν το ίδιο αποτέλεσμα σε αισθητική και σε αντοχή στον χρόνο.

Τα παραπάνω διακοσμητικά στοιχεία και κονιάματα έχουν υποστεί κατά περιόδους, για λόγους συντήρησης, αλλεπάλληλους χρωματισμούς συγγενών αποχρώσεων που έχουν ξεπλυθεί από τις βροχές αποκαλύπτοντας τις αυθεντικές επιφάνειες.



Φωτ. 32. Βορειοδυτική όψη



Φωτ. 33. Νοτιοδυτική όψη

"Στιγμιότυπα" των όψεων της έπαυλης στα οποία διακρίνεται η λαμπρότητα των επιχρισμάτων παρά τις φθορές που έχει υποστεί το κτίσμα



Φωτ. 34. Βορειοανατολική όψη

ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

Στους περισσότερους εσωτερικούς τοίχους είχαν τοποθετηθεί ταπετσαρίες ως τελική επικάλυψη που δηλώνει και τις διακοσμητικές τάσεις της εποχής.

Τα εσωτερικά επιχρίσματα είναι διαβρωμένα σε μεγάλο βαθμό από την υγρασία κυρίως στις περιοχές που προαναφέρθηκε. Σε αρκετά σημεία παρατηρούνται και ρηγματώσεις επιφανειακές ή και σε ολόκληρη την μάζα τους, που οφείλονται σε καταπονήσεις του υποστρώματος της τοιχοποιίας.

Τα εσωτερικά κονιάματα του κτιρίου είναι απλά κονιάματα τα οποία δεν είναι – κατά κανόνα - ιδιαίτερα υψηλής ποιότητας και τα οποία έχουν δεχθεί επάλληλες στρώσεις χρωματισμού, επικαλύψεις ξύλινες ή με ταπετσαρία.

Στην τραπεζαρία και τον χώρο υποδοχής του ισόγειου οι τοίχοι είναι καλυμμένοι με ξύλινη επένδυση μέχρι την ποδιά των παραθύρων. Πλούσιος διάκοσμος υπάρχει στους υπόλοιπους χώρους αυτού.

Σχεδόν κάθε δωμάτιο διέθετε το δικό του τζάκι με διαφορετικό σχεδιασμό. Τα στοιχεία που σώζονται ωστόσο ατόφια είναι ελάχιστα λόγω των πολλών και δυστυχώς συστηματικών βανδαλισμών.



Φωτ. 35. χ. Α.03 πλήρης καταστροφή τζακιών



Φωτ. 36. χ. Ι.10 γύψινος διάκοσμος

ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ

Στο κτήριο υπάρχουν τρία ξύλινα κλιμακοστάσια. Τα δύο εξ αυτών λειτουργούν ως βοηθητικά και είναι υποδεέστερης κατασκευής. Πρόκειται για το κυκλικό, βοηθητικό μεταγενέστερης φάσης, που συνδέει το ισόγειο με τον Α όροφο και το μικρότερο που οδηγεί στο υπόγειο.

Αυτό που δεσπάζει στον χώρο εισόδου και χρήζει ιδιαίτερης προσοχής είναι το κεντρικό κλιμακοστάσιο που ενώνει το ισόγειο με τον Α Όροφο και στην συνέχεια με τον Β Όροφο. Αποτελείται από ξύλινες βαθμιδοφόρους στηριζόμενες στην τοιχοποιία και σε δοκούς των πατωμάτων από την ελεύθερη πλευρά. Οι βαθμιδοφόροι αποτελούνται από τμήματα δοκών κατάλληλα καμπυλωμένων. Δεν υπάρχει κεντρικός ορθοστάτης. Η ξύλινη κουπαστή στερεώνεται στα σκαλοπάτια. Στην πλευρά του τοίχου υπάρχει ξύλινη επένδυση στο ύψος της κουπαστής. Στα τριγωνικά τύμπανα των σκαλοπατιών υπάρχει περίτεχνη διακόσμηση. Στο ισόγειο ο ουρανός της σκάλας έχει ντυθεί με ξύλινη επένδυση. Το κλιμακοστάσιο συνεχίζει στον β όροφο και δώμα με μικρότερο πλάτος. Εκεί ο ουρανός είναι καλυμμένος με μπαγδατί και επιχρίσμα.



Εικόνα 45. Κεντρικό Κλιμακοστάσιο
Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.



Φωτ. 37. χ. Υ.04 ξύλινη σκάλα υπογείου-ουρανός με μπαγδατί

Β.2.2. ΚΤΙΣΜΑ ΠΑΛΑΙΩΝ ΣΤΑΒΛΩΝ

Σε ότι αφορά την χρήση του συγκεκριμένου κτηρίου η μελέτη βασίστηκε στα στοιχεία ιστορικής έρευνας και φωτογραφικής τεκμηρίωσης που έγιναν στα πλαίσια του ερευνητικού προγράμματος του Ε.Μ.Π.

Το κτίσμα των παλαιών στάβλων αποτελεί μαζί με το οκταγωνικό περίπτερο του *teppis* ένα από τα βοηθητικά κτίσματα που πλαισιώνουν την κατοικία. Βρίσκεται σε επαφή με το βορειοανατολικό όριο του οικοπέδου και έχει όψη προς την περιοχή του περιπτέρου.

Στα πλαίσια της μελέτης, διενεργήθηκε αναλυτική αποτύπωση και των δύο βοηθητικών κτισμάτων.

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΦΑΣΕΙΣ

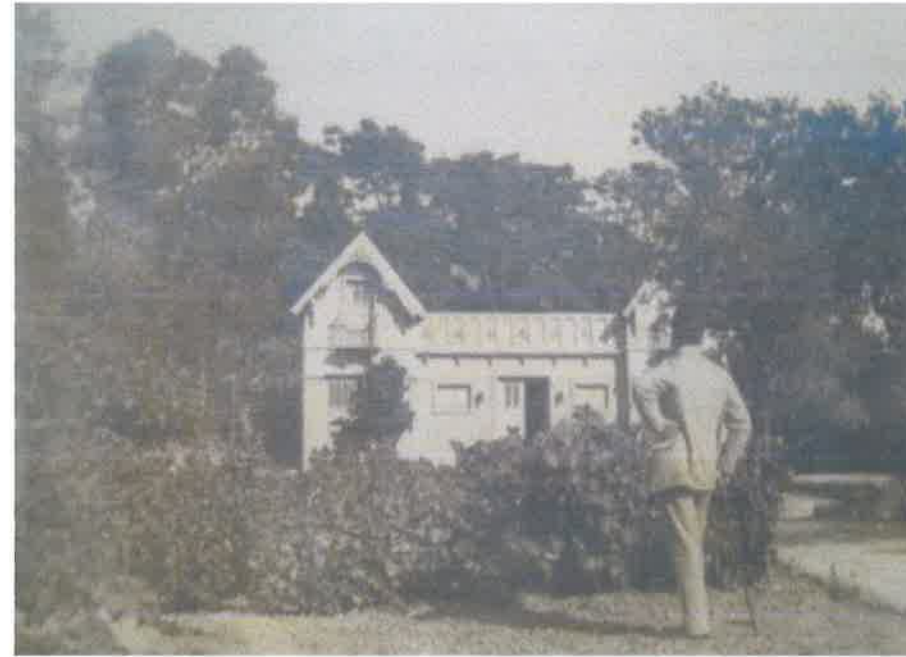
Βασιζόμενοι στις παλιές φωτογραφίες από το ερευνητικό του Ε.Μ.Π. (βλ.εικ.46-47) και μετά από επιτόπιες παρατηρήσεις μπορούμε να συμπεράνουμε ότι το κτίσμα στην αρχική του μορφή ως στάβλος αποτελείτο από τρεις μόνο χώρους, τους ΙΣ.01, ΙΣ.02 και ΙΣ.03 (βλέπε σχεδιάγραμμα επόμενης σελίδας). Οι δύο ακριανοί ήταν διώροφοι, με εσωτερική επικοινωνία με το ισόγειο, με μεταλλική κλίμακα βοηθητικού τύπου (βλ. φωτ.38). Το κτήριο διέθετε έντονη συμμετρία στην όψη του, εμπλουτισμένη με περίτεχνα διακοσμητικά στοιχεία.

Την περίοδο που άλλαξε χρήση (γκαράζ αυτοκινήτων) πρέπει να προστέθηκαν εκατέρωθεν αυτού δύο νέοι χώροι, οι ΙΣ.04 και ΙΣ.07. Ίχνη του τελευταίου (ΙΣ07) διασώζονται όπως θα αναλυθεί παρακάτω. Τα ίχνη από ξύλινη επένδυση στους τοίχους μαρτυρούν την χρήση του χώρου ως γκαράζ (βλ.φωτ.40). Παράλληλα έγινε διάνοιξη των ανοιγμάτων ισογείου των διώροφων τμημάτων επί της κύριας όψης. Η σύγκριση των σημερινών αναλογιών με φωτογραφία εποχής το επιβεβαιώνει.

Η πρόσβαση στον όροφο, με βάση την φωτογραφία εποχής θα γινόταν από δύο μεταλλικά κλιμακοστάσια επί της κύριας όψης αυτού .

Σε μεταγενέστερη φάση πρέπει να κατασκευάστηκε ο χώρος ΙΣ.05 με είσοδο από την στενή πλευρά του κτηρίου (νοτιοδυτική όψη).Σε επόμενη κατασκευάστηκε και ο χώρος ΙΣ.06 . Η κατάσταση στην οποία έχουν περιέλθει οι ως άνω χώροι δεν αφήνει στοιχεία για την κύρια όψη τους, το μέγεθός τους και την χρήση αυτών (βλ.φωτ.39).

Ωστόσο, όπως φαίνεται σε κτηματογραφικό διάγραμμα της ευρύτερης περιοχής, (βλ. εικ.48), ο χώρος ΙΣ.06 φαίνεται ότι προεξείχε σε σχέση με τον υπόλοιπο όγκο του κτίσματος.Δεν διαθέτουμε όμως καθόλου στοιχεία για την αρχική του μορφή.



Εικόνα 46 – 47. Το κτήριο του γκαράζ στον κήπο- φαίνονται καθαρά οι μεταλλικές σκάλες ανόδου στον όροφο και η προσθήκη β φάσης
Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.



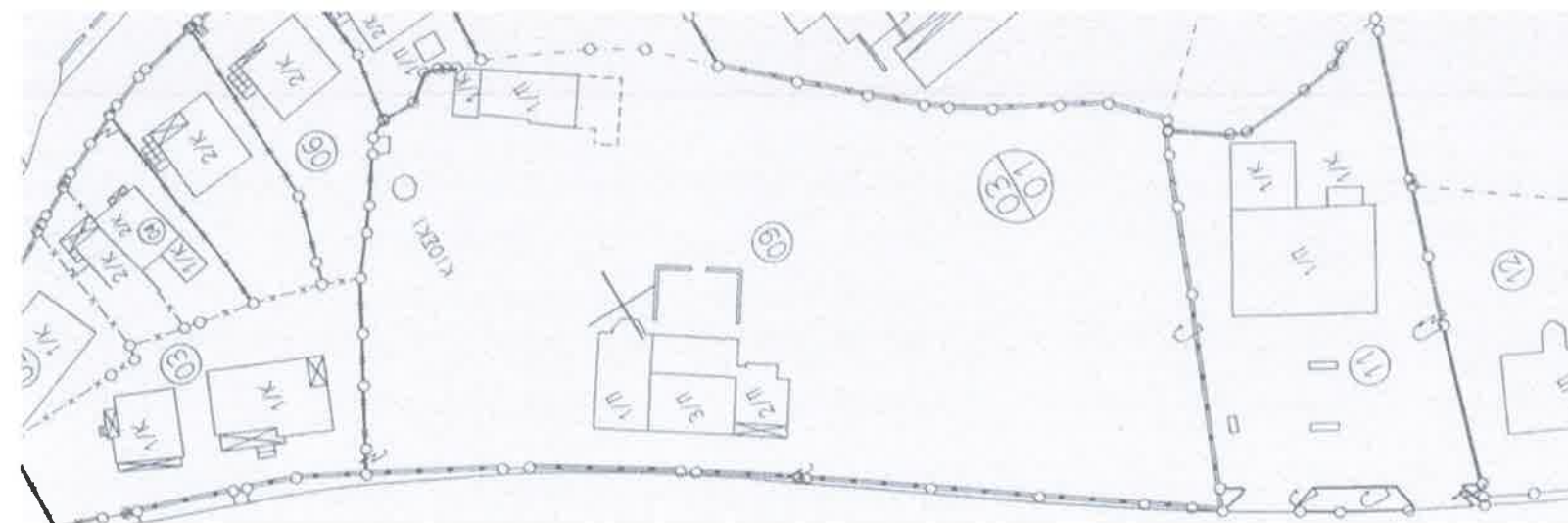
Φωτ. 38. χ.ΙΣ.03 μεταλλική κλίμακα ανόδου στον όροφο



Φωτ. 39. χ. ΙΣ.05 και ΙΣ.06 στην κύρια όψη του κτίσματος



Φωτ. 40. χ.ΙΣ.04 ίχνη ξύλινης επένδυσης στους τοίχους



Εικόνα 48.
Απόσπασμα κτηματογραφικού
διαγράμματος

ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΦΑΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Το κτήριο στο σύνολό του – αρχική φάση και προσθήκες - είναι κατασκευασμένο με φέρουσα τοιχοποιία από συμπαγείς οπτόπλινθους. Οι ρηγματώσεις, κατασκευαστικά λάθη και η χρήση διαφορετικών ειδών οπτόπλινθων επιβεβαιώνουν την προηγούμενη ανάλυση των φάσεων κατασκευής του κτηρίου.

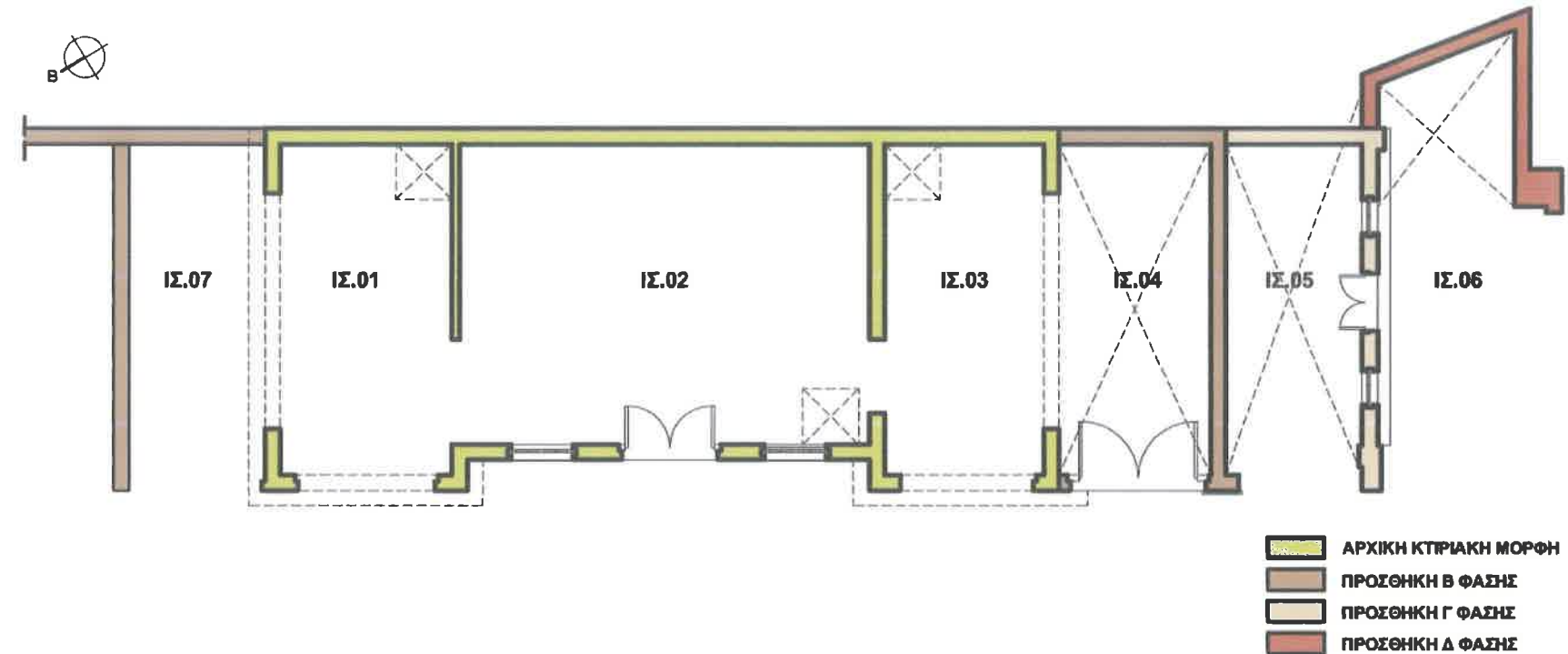
Πρώτη και δεύτερη φάση κατασκευής

Η δεύτερη φάση κατασκευής συμπεραίνουμε ότι συμπίπτει με την αλλαγή χρήσης του κτηρίου, από στάβλο σε χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων. Η νέα χρήση θα απαιτούσε μεγαλύτερα ανοίγματα στην κύρια όψη. Τμήματα της όψης καθαιρέθηκαν και δημιουργήθηκε νέα επιδερμίδα στο κτήριο, ασύνδετη κατασκευαστικά με το υπόστρωμα (βλ.φωτ.45).

Η εκδοχή αυτή δικαιολογεί και το διπλό πρέκι στα ανοίγματα των όψεων που διευρύνθηκαν (βλ.φωτ.46/47). Είναι χαρακτηριστικό ότι ο κισσός, ένα πολύ επιθετικό φυτό, έχει εισχωρήσει στο κατασκευαστικό κενό που έχει δημιουργήσει η διαδοχική αυτή κατασκευή (βλ.φωτ.41).

Οι τοίχοι που στηρίζουν τις καμάρες δεν συνδέονται κατασκευαστικά με αυτόν της κύριας όψης. Πιθανολογείται να κατασκευάστηκαν ξανά σε δεύτερη φάση για την διαμόρφωση του ανοίγματος από την ανάγκη προσαρμογής στις νέες λειτουργικές ανάγκες. Η άλλη εκδοχή είναι ένδειξη κακής κατασκευής (βλ.φωτ.45/42).

Παρατηρείται κατακόρυφη ρωγμή ασυνέχειας μεταξύ των τοιχοποιιών των δύο διαφορετικών φάσεων (βλ.φωτ.43/44).



Σχεδ.10. Φάσεις κατασκευής _ Κάτοψη ισογείου



- Φωτ. 41. κατασκευαστικό κενό στο οποίο έχει εισχωρήσει ο κισσός, στην κύρια όψη
Φωτ. 42. χ.ΙΣ.03 δεν υπάρχει πλέξιμο μεταξύ των τοιχοποιιών
Φωτ. 43. χ.ΙΣ.04 ρωγμή κατασκευαστικής ασυνέχειας
Φωτ. 44. χ.ΙΣ.03 ασυνέχεια κατασκευής
Φωτ. 45. χ.ΙΣ.07 η νέα επιδερμίδα δεν συνδέεται με την παλιά τοιχοποιία. Στο σημείο συνάντησής τους (καθ' ύψος) η νέα έχει καταπονθηθεί και αποκοπεί από το υπόστρωμα
Φωτ. 46. χ.ΙΣ.03 πρέκι ανοίγματος
Φωτ. 47. χ.ΙΣ.02 στην εσωτερική πλευρά διακρίνεται το υφιστάμενο πρέκι επιχρισμένο

Τρίτη φάση κατασκευής

Σε αυτή την φάση προστέθηκε ο χώρος ΙΣ.05 στην νοτιοδυτική όψη του κτίσματος. Η κατασκευή σε μεταγενέστερη φάση αποδεικνύεται από την έλλειψη πλεξίματος των τοιχοποιιών καθώς και την χρήση διαφορετικών οπτόπλινθων στο σημείο συνάντησης των δύο χώρων (ΙΣ.04 και ΙΣ.05 (βλ.φωτ.48). Σε αντίθεση η απέναντι γωνία δεν παρουσιάζει σημάδια ασυνέχειας.

Η διαμόρφωση της γωνίας του χώρου ΙΣ.04 με γωνιακό πεσσό και τα ίχνη από το χαρακτηριστικό κόκκινο της όψης επιχρίσμα υποδηλώνουν ότι ο νοτιοδυτικός αυτός τοίχος αποτελούσε εξωτερική επιφάνεια (βλ.φωτ.49). Ίχνη της στέγασης της προσθήκης τρίτης φάσης διασώζονται επί της επιφάνειας αυτής.

Στοιχεία για την χρήση του δεν υπάρχουν. Η πρόχειρη κατασκευή και τα υποδεέστερης ποιότητας υλικά υποδηλώνουν ότι επρόκειτο για βοηθητικό χώρο δευτερεύουσας σημασίας.

Τέταρτη φάση κατασκευής

Οι γωνιακοί πεσσοί που διαμορφώνουν την νοτιοδυτική όψη του χώρου ΙΣ.05 υποδηλώνουν ότι και αυτός ο τοίχος αποτελούσε εξωτερική επιφάνεια, με ίχνη από το χαρακτηριστικό κόκκινο εξωτερικό επιχρίσμα να διασώζονται επ' αυτού.

Σημειακό πλέξιμο των πλινθών μεταξύ των διαφορετικών χρονικά τοιχοποιιών, για ασθενές κλείδωμα της νέας κατασκευής, καθώς και άλλου τύπου έδραση (βλ.φωτ. 50/51) επιβεβαιώνουν την διαφορά φάσης.

Στην άλλη γωνία υπάρχει τμήμα μεταγενέστερου τοίχου, με την ίδια στήριξη και ίχνη από ξύλινη κάσα. Πιθανόν να αποτελούσε την αρχή κάποιας περίφραξης (βλ.φωτ.52).

Αυτή την στιγμή διασώζονται ίχνη από πρόχειρη στέγαση με πτυχωτή λαμαρίνα. Δεν υπάρχουν στοιχεία για το ακριβές ύψος του χώρου λόγω της διάβρωσης που έχει υποστεί (βλ.φωτ.53).



Φωτ. 48. χ.ΙΣ.05 σημείο συνάντησης με το χ.ΙΣ.04



Φωτ. 49. χ.ΙΣ.05 γωνιακός πεσσός σε νοτιοδυτικό τοίχο



Φωτ. 50. χ.ΙΣ.06 διαμόρφωση πεσσού-ίχνη επιχρίσματος



Φωτ. 51. χ.ΙΣ.06 κατασκευαστική ασυνέχεια



Φωτ. 52. χ.ΙΣ.06 σημειακό κλείδωμα κατασκευής-ίχνη ξύλινης κάσας



Φωτ. 53. χ.ΙΣ.06 υφιστάμενη κατάσταση- εμφανής διάβρωση

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΥΡΙΩΝ ΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

-ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑ

Το αρχικό κτίσμα είναι κατασκευασμένο με φέρουσες τοιχοποιίες από συμπαγείς οπτόπλινθους. Οι προσθήκες έγιναν με το ίδιο σύστημα από διαφορετικού τύπου οπτόπλινθους κατά περίπτωση.

Εξαίρεση αποτελεί ο τοίχος της πίσω όψης του ΙΣ.06 χώρου. Το κάτω τμήμα του αποτελείται από μικτή κατασκευή οπτόπλινθων και λίθων. Συνεχίζει με κυρίαρχο στοιχείο τους λίθους, όπου το δεύτερο υλικό χρησιμοποιείται για το γέμισμα των κενών και τελειώνει με καθαρή χρήση οπτόπλινθων. Το αποτέλεσμα, αν και κατασκευαστικά ανομοιογενές, μας δίνει μία πολύ ενδιαφέρουσα - εικαστικά - εικόνα ψηφιδωτού (βλ.φωτ.56).

Η κατασκευή των τοίχων δεν είναι ιδιαίτερα επιμελημένη. Το σταύρωμα των αρμών δεν είναι επιτυχές σε πολλά σημεία και κατά κανόνα γίνεται χρήση υπερβολικού κονιάματος στους αρμούς των οπτοπλινθων. Το πρόβλημα εντείνεται ιδιαίτερα στις μεταγενέστερες προσθήκες (βλ.φωτ.54/55).

Πρόβλημα κατασκευαστικό θα αποδειχθεί και η έλλειψη σύνδεσης μεταξύ των προσθηκών.

Ο τοίχος της επιδερμίδας στο τελείωμά του εδράζεται σε βάση ιδίου υλικού, ελάχιστα πιο πλατιά, με εξαίρεση ένα τμήμα της Ι.05 προσθήκης, όπου η έδραση γίνεται πάνω σε πεπλατυσμένη βάση από λίθους (βλ.φωτ.57/58).



Φωτ. 54. χ.ΙΣ.01 κατασκευή τοίχου



Φωτ. 55. χ.ΙΣ.05 κατασκευή τοίχου



Φωτ. 56. χ.ΙΣ.06 κατασκευαστικά ανομοιογενές αποτέλεσμα στην τοιχοποιία



Φωτ. 57. χ.ΙΣ.06 έδραση τοιχοποιίας



Φωτ. 58. χ.ΙΣ.05 έδραση τοιχοποιίας

ΔΑΠΕΔΑ-ΟΡΟΦΕΣ-ΣΤΕΓΕΣ

Σε όλους τους ισόγειους χώρους το τελικό δάπεδο είναι πατημένο χώμα. Δεν υπάρχουν ενδείξεις για άλλο δάπεδο.

Το δάπεδο των ορόφων - πάνω από τους χώρους ΙΣ.01 και ΙΣ.03 - αποτελείται από ξύλινες τάβλες καρφωμένες σε ξύλινες δοκούς οι οποίοι είναι τοποθετημένοι κατά μήκος των χώρων και ανά περίπου 45 εκ. Η οροφή διαμορφώνεται με μπαγδατόπηχες και σοβά (βλ.φωτ.59).

Η ίδια κατασκευή έχει ακολουθηθεί και για την οροφή του μονώροφου χώρου (ΙΣ.02), με την διαφορά, ότι πάνω από τις ξύλινες δοκούς, έχουν τοποθετηθεί τεγίδες μικρότερης διατομής για την τοποθέτηση του ξύλινου δαπέδου.

Η τοποθέτησή του δικαιολογείται από την χρήση του κενού μεταξύ οριζόντιας οροφής και κεκλιμένης στέγης, πιθανόν σαν αποθηκευτικός χώρος, παρά το μικρό ύψος αυτού (βλ.φωτ60/61). Υπάρχει μικρή πόρτα - είσοδος - για το κενό στην μεσοτοιχία με τον διπλανό χώρο. Το όριο της τρύπας διαμορφώνεται με λεπτή ξύλινη διατομή, στο πάχος της κατασκευής της οροφής-δαπέδου.

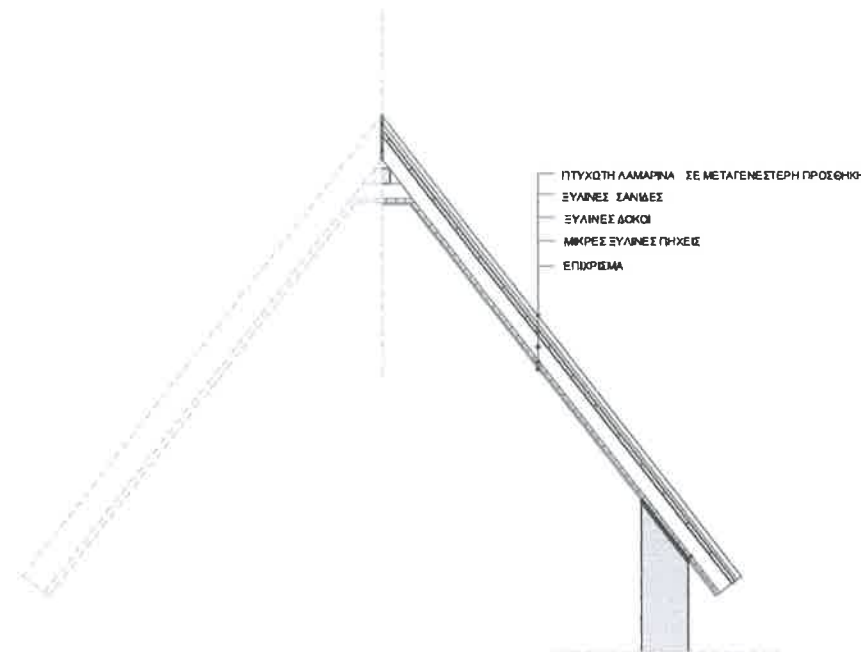
Από πάνω, για την στέγαση του χώρου, έχει κατασκευαστεί μονοκλινής στέγη με απορροή στην πίσω πλευρά του κτηρίου. Η κατασκευή της αποτελείται από ξύλινες δοκούς, με τεγίδες μικρότερης διατομής, πάνω στις οποίες έχουν καρφωθεί ξύλινες τάβλες. Λόγω της φθοράς του υλικού φαίνεται σε σημεία η τελική - πιθανότατα μεταγενέστερη - επικάλυψη από πτυχωτή λαμαρίνα (βλ.φωτ.63).

Για την στέγαση του α ορόφου, έχει κατασκευαστεί δικλινής ξύλινη στέγη με απότομη κλίση. Στα ξύλινα δοκάρια, τοποθετημένα παράλληλα με την κλίση, είναι καρφωμένες ξύλινες τεγίδες οι οποίες φέρουν τις τάβλες επικάλυψης. Διασώζονται τμήματα - μεταγενέστερης πιθανότατα - επικάλυψης από πτυχωτή λαμαρίνα (βλ.φωτ.64). Η οροφή αποτελείται από ξύλινες μικρές πήχεις με επίχρισμα.

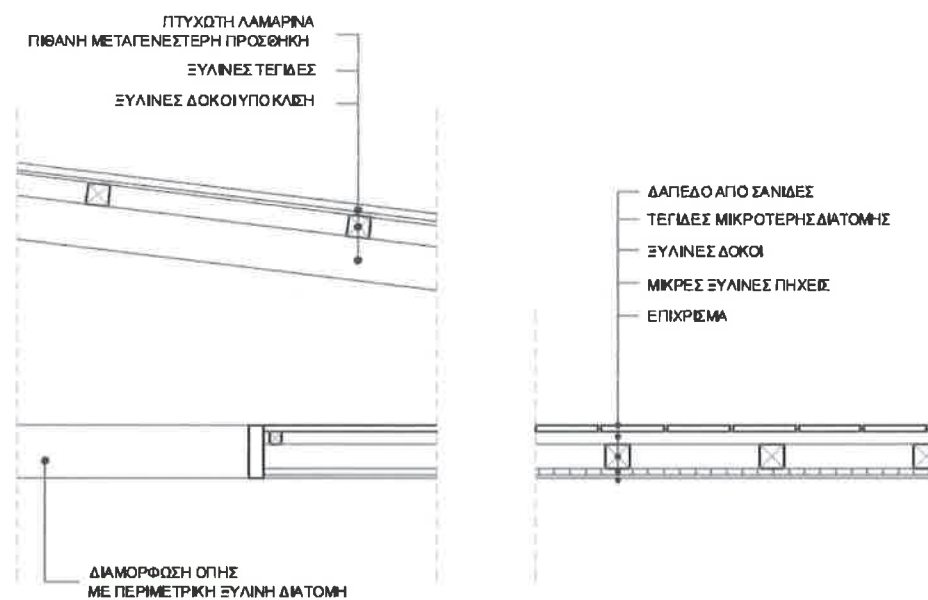
Το τελείωμα της στέγης στην όψη γίνεται με ξύλινη - περίτεχνα διακοσμημένη - διατομή, προεξέχουσα της όψης, με βάση και τις φωτογραφίες εποχής.

Στις προσθήκες της δεύτερης φάσης δεν έχουν διατηρηθεί ακέραιες οι κατασκευές των στεγάσεων. Τα ίχνη αυτών όμως έχουν αποτυπωθεί στους εγκάρσιους τοίχους (βλ.φωτ.62/65). Πρόκειται πάλι για οριζόντια οροφή και κεκλιμένη στέγη, με απορροή στην πίσω όψη.

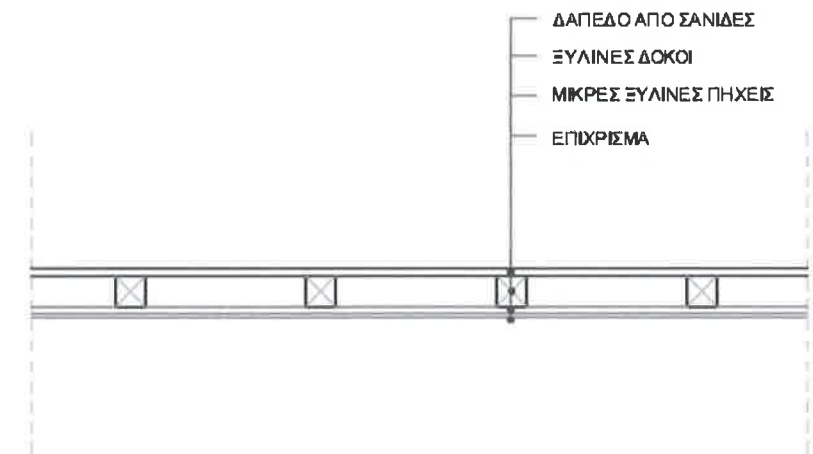
Το ίδιο μπορούμε να υποθέσουμε και για την προσθήκη της τρίτης φάσης, παρ' όλο που τα στοιχεία, λόγω της κατάρρευσης τμημάτων των τοίχων, δεν επαρκούν (βλ.φωτ.66). Για τον ίδιο λόγο, δεν μπορούμε να υποθέσουμε κάτι για την μορφή της στέγασης της τέταρτης και τελευταίας προσθήκης.



Σχ. 11. Στέγη ορόφων χώρων ΙΣ.01 και ΙΣ.03



Σχ. 12. Στέγη στο χώρο ΙΣ.02 Κατασκευή δαπέδου στον όροφο του ΙΣ.03



Σχ. 13. Κατασκευή δαπέδου στον όροφο του ΙΣ.03



Φωτ. 59. χ.ΙΣ.03 διαμόρφωση οροφής

Φωτ. 60. χ.ΙΣ.02 κενό οροφής-φαίνεται καθαρά η κεκλιμένη στέγη



Φωτ. 61. χ.ΙΣ.02 πορτάκι στον μεσότοιχο για επίσκεψη κενού στέγης



Φωτ. 62. χ.ΙΣ.04 ίχνη από δοκούς στήριξης οριζόντιας οροφής και κεκλιμένης στέγας



Φωτ. 63. χ.ΙΣ.02 κατασκευή στέγης-διαγράφεται η λαμαρίνα ως τελική επικάλυψη
Φωτ. 64. χ.ΙΣ.03 στέγη ορόφων



Φωτ. 65. χ.ΙΣ.07 ίχνη από δοκούς στήριξης οριζόντιας οροφής και κεκλιμένης στέγας



Φωτ. 66. χ.ΙΣ.05 διαγράφεται το ίχνος της κεκλιμένης στέγης και οι θέσεις των δοκών στήριξης οροφής

ΑΝΟΙΓΜΑΤΑ

Τα ανοίγματα στις τοιχοποιίες, ανάλογα με την θέση, διαμορφώνονται με υπέρθυρα ξύλινα ή μεταλλικά.

Τα εσωτερικά υπέρθυρα (πρέκια) διαμορφώνονται με ξύλινες παράλληλες δοκούς, ο αριθμός των οποίων είναι ανάλογος του πάχους του τοίχου (βλ.φωτ.74). Με τον ίδιο τρόπο κατασκευάστηκαν και τα εξωτερικά ανοίγματα του ορόφου (βλ.φωτ.67), στα οποία εφαρμόστηκε επίχρισμα, τμήμα της κορνίζας που τα πλαισιώνει.

Τα μεταλλικά πρέκια στο ισόγειο είναι διαμορφωμένα με δοκούς διπλού ταυ εξωτερικά, σε συνδυασμό με ανακουφιστικό τόξο, γεμισμένα με οπτόπλινθους. Εδράζονται σε παραστάδες από συμπαγείς οπτόπλινθους. Στο εσωτερικό η ξύλινη κάσα στηρίζεται μέσω μεταλλικών διατομών στο μεταλλικό πρέκι και στο αρχικό υφιστάμενο. Η μικτή αυτή κατασκευή είναι πιθανότατα αποτέλεσμα της σε μεταγενέστερη φάση κατασκευής της εξωτερικής επιδερμίδας του ισόγειου, όπως προαναφέραμε (βλ.φωτ.75/69/71).

Τα παράθυρα πλαισιώνονται από κορνίζα από οπτόπλινθους, οι οποίοι στο άνω οριζόντιο τμήμα (πρέκι) είναι τοποθετημένοι υπό κλίση, για την παραλαβή του ιδίου βάρους τους. Συνδυάζονται και πάλι με ανακουφιστικό τόξο. Ο τρόπος που έχουν τοποθετηθεί οι πλίνθοι ανάμεσα στα δύο τόξα, επιβεβαιώνει την μεταγενέστερη κατασκευή της επιδερμίδας στο ισόγειο. (βλ.φωτ.70)

Στην τρίτη προσθήκη τα πρέκια είναι διαμορφωμένα εσωτερικά με ξύλινες δοκούς. Εξωτερικά, τα μεν παράθυρα με σφηνωμένους οπτόπλινθους, η δε θύρα με λίθινο υπέρθυρο. Χαρακτηριστική είναι η έλλειψη οριζόντιων σενάζ στις ποδιές των παραθύρων (βλ.φωτ.68/72/73).



Φωτ. 67. εξωτερικό άνοιγμα ορόφου στην κύρια όψη



Φωτ. 68. χ.ΙΣ.05 εσωτερικό ξύλινο πρέκι



Φωτ. 69. εξωτερικό μεταλλικό πρέκι στην κύρια όψη



Φωτ. 70. κορνίζα οπτόπλινθων σε συνδυασμό με ανακουφιστικό τόξο



Φωτ. 74. χ.ΙΣ.02 διαμόρφωση εσωτερικού πρεκιού

Φωτ. 75. χ.ΙΣ.02 πρέκι ανοίγματος



Φωτ. 71. κενό μεταξύ επιδερμίδας και υφιστάμενης κάσας στην κύρια όψη



Φωτ. 72. χ.ΙΣ.05, Φωτ. 73. χ.ΙΣ.06 έλλειψη οριζόντιων σενάζ στις ποδιές των παραθύρων



ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ

Με βάση και τις φωτογραφίες εποχής παρατηρούμε ότι, αν και βοηθητική η χρήση του, έχει γίνει προσπάθεια να διακοσμηθούν οι όψεις του, ακολουθώντας τα ρεύματα της εποχής. Αυτό έχει αποτυπωθεί κυρίως στις εξώθυρες του κτίσματος, από τις οποίες έχουμε και μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα.

Λόγω της εκτεταμένης φθοράς στο κτήριο δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία για το σύνολο των κουφωμάτων αυτού. Από τα λίγα που διασώζονται, μπορούμε να τα κατατάξουμε στις αμιγώς ξύλινες κατασκευές από ολόσωμες διατομές ξύλου.

Για την κατασκευή όλων των κουφωμάτων έχει χρησιμοποιηθεί ξυλεία πεύκης περασμένης με ελαιόχρωμα.

Από τις εσωτερικές θύρες διασώζονται μόνο ίχνη από τα κασώματά τους που περιβάλλουν τους λαμπάδες των ανοιγμάτων.

Οι εξώθυρες του ισογείου είναι δίφυλλες, ανοιγόμενες στο εσωτερικό του κτηρίου. Ανήκουν στον πλαισιωτό τύπο, όπου τα διάκενά τους καταλαμβάνονται από ταμπλάδες από σανίδες μικρότερου πλάτους ενσφηνωμένες στις κατά μήκος εγκοπές των πλαισίων. Το άνω τμήμα αποτελείται από ξύλινο ταμπλά, διάτρητο, με περίτεχνο σχεδιασμό. Εσωτερικά υπάρχει πλαίσιο ξύλινο - ανοιγόμενο - που έφερε τζαμιλίκι (βλ.φωτ.76).

Στον όροφο οι θύρες είναι ίδιας κατασκευής με αυτές του ισογείου. (βλ.φωτ.77).

Στα παράθυρα του ισογείου υπήρχαν δίφυλλα ανοιγόμενα προς τα μέσα τζαμιλίκια χωρισμένα με καίτια. Τα ίχνη τους φαίνονται πάνω στα πλαίσια που τα έφεραν (βλ.φωτ.78).

Στην μεταγενέστερη προσθήκη τα κουφώματα, απλούστερα σε σχεδιασμό, παραπέμπουν καθαρά σε βοηθητικό χώρο δευτερευούσης σημασίας. Η μία θύρα που διασώζεται ανήκει και αυτή στον πλαισιωτό τύπο, με όλα τα διάκενα να καταλαμβάνονται από μικρότερες σανίδες. Τα παράθυρα είναι δίφυλλα ανοιγόμενα, με εσωτερικά ανοιγόμενα τζαμιλίκια – με καίτια - στην εξωτερική παρειά του τοίχου. Αντίστοιχης με την πόρτα κατασκευής είναι τα σκούρα αυτών τοποθετημένα στην εσωτερική πλευρά (βλ.φωτ.79/80).

Τα επιμέρους εξαρτήματα, κίνησης και λειτουργίας, είναι μεταλλικά.



Φωτ. 76. Εξωτερική θύρα στην κύρια όψη



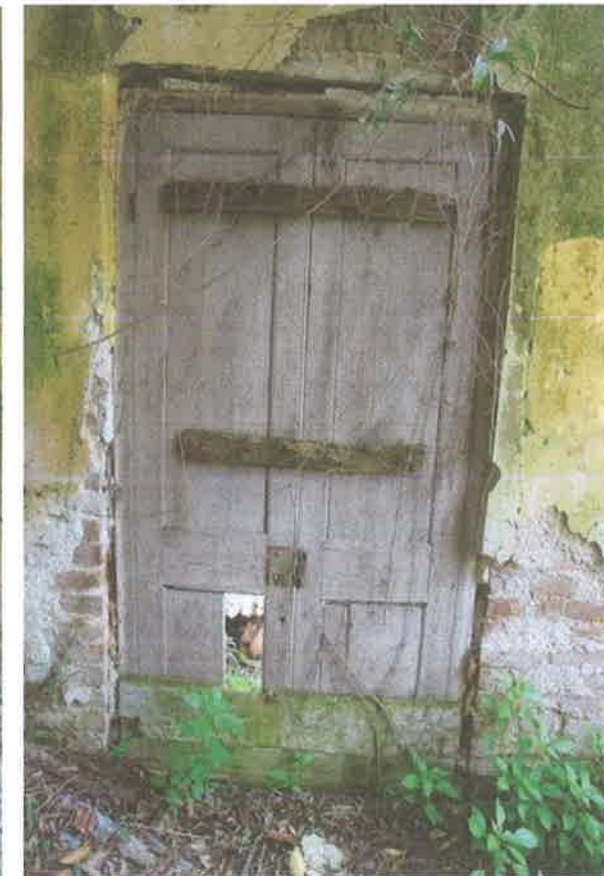
Φωτ. 77. Θύρα ορόφου στην κύρια όψη



Φωτ. 78. παράθυρο ισογείου



Φωτ. 79. χ.ΙΣ.05 παράθυρο προσθήκη



Φωτ. 80. χ.ΙΣ.05 θύρα προσθήκης

ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ – ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΣ/ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΔΙΑΚΟΣΜΟΣ

Το εσωτερικό όλων των χώρων είναι επιχρισμένο με κακής ποιότητας ασβεστοσιμεντοκονίαμα. Χαρακτηρίζεται από πτωχή κοκκομετρική διαβάθμιση λόγω ύπαρξης άμμου μεγάλης εξαιρετικά διαμέτρου. Πάνω σε αυτό έχει εφαρμοστεί ασβεστόχρωμα σε επάλληλες στρώσεις (βλ.φωτ.81/82).

Για την διαμόρφωση των εξωτερικών επιφανειών του κτηρίου έχει χρησιμοποιηθεί ασβεστοκονίαμα ικανού πάχους επί των φερουσών τοιχοποιιών με τελική επιφάνεια λεπτού στρώματος. Πάνω σε αυτό έχει εφαρμοστεί χρωματισμός με ασβεστόχρωμα, σε διάφορες αποχρώσεις (βαθύ κόκκινο – ώχρα), το οποίο έχει αποπλυθεί υπό την επίδραση της υγρασίας (βλ.φωτ.83).

Στο ισόγειο τμήμα της όψης, αυτό που αναφέρουμε ως επιδερμίδα, έχει εφαρμοστεί μόνο η τελευταία λεπτή στρώση του επιχρίσματος. Διασώζονται ίχνη αυτού με διαδοχικές στρώσεις ασβεστοχρώματος σε δύο αποχρώσεις, αυτή της ώχρας και του βαθύ κόκκινου (βλ.φωτ.84). Πιθανότατα, στην αρχική του μορφή, να ήταν όλο επιχρισμένο.

Στην εξωτερική επιφάνεια της προσθήκης ΙΣ.05 διασώζονται ίχνη από χοντρόκοκκο επίχρισμα βαμμένο. Λόγω της μεγάλης διάβρωσης του υλικού δεν μπορούμε να υποθέσουμε κάτι για την τελική του επιφάνεια.

Στην όψη του κτηρίου υπάρχουν διακριτές οριζόντιες ζώνες διαμορφωμένες με την τοποθέτηση του κύριου δομικού υλικού σε πρόβολο. Για το τελείωμα των παραστάδων των θυρών έχουν χρησιμοποιηθεί κεραμικά στοιχεία.

Ορατό είναι επίσης το σκάψιμο στην τοιχοποιία για την όδευση των σωληνώσεων του ρεύματος (βλ.φωτ.83/132/85).

Το δάπεδο των εξωστών της κύριας όψης αποτελείται από ξύλινες σανίδες επί μεταλλικών – στηριζόμενων στον τοίχο – διατομών. Ένα τμήμα από το μεταλλικό κιγκλίδωμά τους έχει διασωθεί.

ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ

Στο εσωτερικό του κτηρίου, σε αρχική φάση πιθανολογείται ότι υπήρχαν φορητές κλίμακες βοηθητικού τύπου, για άνοδο στον όροφο. Αργότερα, όταν χρησιμοποιήθηκε σαν γκαράζ, προστέθηκαν εξωτερικές μεταλλικές κλίμακες – δύο τον αριθμόν – συμμετρικά στην όψη, που οδηγούσαν στους εξώστες (βλ.φωτ.εποχής). Το ότι το κιγκλίδωμα έχει μετακινηθεί στο σημείο όπου εδραζόταν η κλίμακα το επιβεβαιώνει.



Φωτ. 81. χ.ΙΣ.03 εσωτερικό επίχρισμα



Φωτ. 82. χ.ΙΣ.05 εσωτερικό επίχρισμα



Φωτ. 83. διαδοχικές στρώσεις χρώματος στην κύρια όψη



Φωτ. 84. ίχνη λεπτού επιχρίσματος στην επιδερμίδα της κύριας όψης



Φωτ. 85. ίχνη στήριξης φωτιστικών σωμάτων και όδευσης γραμμών ηλεκτρικού ρεύματος στην κύρια όψη

Β.2.3. ΠΕΡΙΠΤΕΡΟ TENNIS - ΒΟΗΘΗΤΙΚΟ ΚΤΙΣΜΑ

Το περίπτερο αυτό είναι ένα μικρό βοηθητικό κτίσμα οκταγωνικής κάτοψης. Είναι πιθανόν να μην κατασκευάστηκε στην αρχική φάση της Villa Rossa, αλλά σε μεταγενέστερη.

Η τοιχοποιία του είναι από συμπαγείς οπτόπλινθους, με μικρή διαπλάτυνση στην έδρασή τους. Η στέγαση είναι οκταγωνικής μορφής με ξύλινες διατομές. Στο τελείωμα των τοίχων εδράζεται δοκός επί της οποίας καταλήγουν οι φορείς της στέγης. Η τελική επικάλυψη έχει γίνει με ξύλινες τάβλες. Πάνω στην στέγη έχει τοποθετηθεί λαμαρίνα, ιδίου σχήματος, για την αποφυγή εισροής των όμβριων υδάτων.

Για την διαμόρφωση των προεκίμων των ανοιγμάτων έχουν χρησιμοποιηθεί ξύλινες δοκοί, ενώ απουσιάζουν και εδώ συνδετικά σενάξ στο ύψος της ποδιάς των παραθύρων.

Για τα κουφώματα έχουν χρησιμοποιηθεί ξύλινες διατομές. Τα παράθυρα, τρία τον αριθμό, είναι δίφυλλα ανοιγόμενα με τζαμιλίκια, χωρισμένα με καίτια. Ίχνη της πόρτας δεν διασώζονται παρά μόνο η εγκοπή στον τοίχο για την τοποθέτησή της.

Όλες οι επιφάνειές του είναι επιχρισμένες με ασβεστόχρωμα σε δύο χρωματισμούς.

Παρά το μικρό του μέγεθος, έχει διακοσμηθεί με επιμέλεια. Στις εξωτερικές του επιφάνειες έχουν διαμορφωθεί κατακόρυφες ζώνες χρώματος όχρα εναλλάξ με κόκκινο βαθύ, σαν να έχει εφαρμοστεί ένα είδος ταπετσαρίας. Στο εσωτερικό, με τους ίδιους χρωματισμούς, έχουν δημιουργηθεί ταμπλάδες στο ύψος των παραθύρων, όπου έχουν απεικονιστεί οι ρακέτες του tennis. Σε δύο από αυτούς μάλιστα απεικονίζονται σε κατακόρυφη θέση, υποδεικνύοντας έτσι και το μέρος όπου πρέπει να στηρίζονται (βλ. φωτ.86/87/88).

Σε γειτνίαση με το Περίπτερο τέννις, στο βορειοανατολικό όριο του οικοπέδου, υφίσταται λιθόκτιστο κτίσμα, εμφανούς λιθοδομής εξωτερικών διαστάσεων 2.10μ.*2.90μ. με άνοιγμα μικρού πλάτους (περίπου 0.50μ.).

Τέλος, βορειοανατολικά του κτίσματος της Κόκκινης έπαυλης, εντοπίστηκε στόμιο πηγαδιού, για το οποίο δεν διατίθενται επαρκή στοιχεία.



Φωτ. 86. Κατακόρυφες ζώνες χρώματος στην εξωτερική επιφάνεια του περιπτέρου



Φωτ. 87. εσωτερικό περιπτέρου



Φωτ. 88. θέση στήριξης ρακέτας



Το λιθόκτιστο κτίσμα



Το στόμιο πηγαδιού

Β.2.4 ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ-ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ

Ο περιβάλλων χώρος της Βίλλας Ρόσσα έχει έκταση περίπου 4.310 τ.μ. Η υπάρχουσα βλάστηση περιορίζεται σε φυτικές μονάδες κυρίως δενδρώδεις. Ο κήπος σαν ζωντανός οργανισμός εκτεθειμένος για χρόνια στα στοιχεία της φύσης αλλά και την πλημμελή συντήρηση και διαχείριση του πλούτου του, δεν κατάφερε να διατηρήσει αναλλοίωτο το χαρακτήρα του.

Στην υπάρχουσα κατάσταση καταγράφηκαν και αναγνωρίστηκαν φυτικά είδη που χαρακτηρίζουν το αστικό πράσινο στο νησί της Κέρκυρας.

ΔΕΝΤΡΑ	ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΟΝΟΜΑΣΙΑ
Δάφνη Απόλλωνος	Laurus nobilis
Φοίνικας κανάριος	Phoenix canariensis
Ουασικτόνια	Washingtonia sp
Ψευδοπιπεριά	Schinus molle
Συκιά	Ficus carica
Κυπαρίσσι	Cupressus sempervirens
Γρεβιλλέα	Grevillea robusta
Μανόλια	Magnolia grandiflora
Ακακία	Robinia pseudoacacia
Λιγούστρο	Ligustrum japonicum
Φτελιά	Ulmus Minor
ΑΝΑΡΙΧΟΜΕΝΑ	
Γλυσίνια	Wisteria Sinensis
Κισσός	Hedera helix
Παρθενοκισσός	parthenocissus quinquefolia
Βιγνόνια ονυχωτή	Bignonia Ungui Cati

Τα περισσότερα από τα παραπάνω είδη αποτελούν οικολογικούς και ιστορικούς μάρτυρες.

Η περίφραξη του οικοπέδου στην βορειοδυτική του πλευρά αποτελείται από δύο τμήματα. Το κτιστό κομμάτι, είναι τοιχοποιία από συμπαγείς οπτόπλινθους, οι οποίοι διαμορφώνουν παραστάδες - με λίθινη στέψη - ανά διαστήματα. Εδράζεται σε τοίχο μεγαλύτερου πλάτους, μικτής κατασκευής. Με βάση φωτογραφία εποχής, ο δρόμος βρισκόταν σε χαμηλότερη στάθμη από την σημερινή (βλ.φωτ.93/εικ. 49 ερευνητικό Ε.Μ.Π.).

Το κιγκλίδωμα αποτελείται από ορθογωνικές κυρίως διατομές μορφοσίδηρου που διαμορφώνουν επιφάνειες από επαναλαμβανόμενα ορθογωνικά μοτίβα.

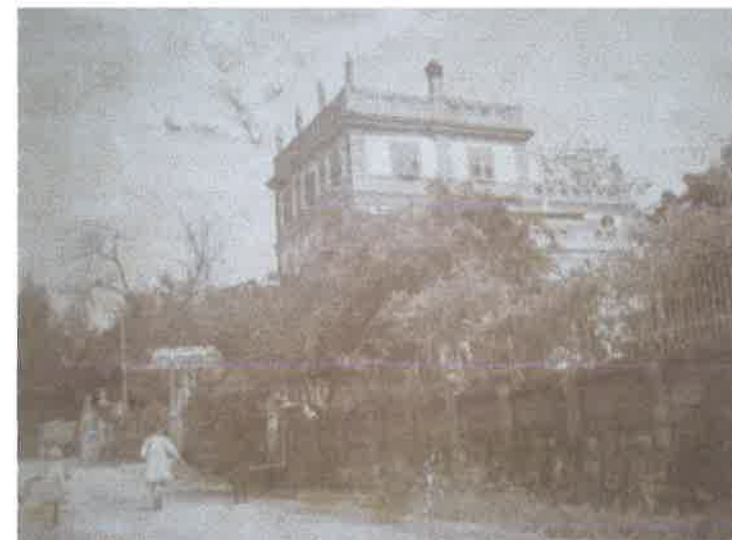
Άλλες μεταλλικές κατασκευές στον περιβάλλοντα χώρο είναι το στέγαστρο εισόδου και η πέργκολα για την στήριξη αναρριχόμενων φυτών στην νοτιοανατολική πλευρά.

Η πέργκολα στην πρόσοψη του κτίσματος, τονίζει την κεντρικότητα της εισόδου, εξασφαλίζοντας το σκιασμό της. Κατ' αναλογία η πέργκολα στο πίσω μέρος της αυλής αντιστοιχεί σε υπερυψωμένη, σε σχέση με το επίπεδο του κήπου επιφάνεια,

περιμετρικά οριοθετημένη, που διαμορφώνει ημιυπαίθριο χώρο για τη διημέρευση της οικογένειας.

Έντονες διακοσμητικές τάσεις εφαρμόζονται στο στέγαστρο εισόδου. Από την εικ. 49 φαίνεται ότι το στέγαστρο έφερε στην οροφή και στα πλαϊνά τμήματα επικάλυψη με διαφανές υλικό, (τμήματα του οποίου σώζονται μέχρι σήμερα) που ενδεχομένως αποτελούσε μεταγενέστερη προσθήκη. Παλαιότερη φωτογραφία της εισόδου (εικ. 50) αποδεικνύει ότι δεν υφίστατο αρχικά επικάλυψη.

Οι καμπυλώσεις και οι διαμορφώσεις των άκρων των παραπάνω διατομών έχουν γίνει με εν θερμώ σφυρηλάτηση. Η σύνδεση των διατομών τους με ηλώσεις (βλ.φωτ.90/91/92).



Εικόνα 49. Παλαιότερη φωτογραφία στην οποία φαίνεται ότι ο δρόμος εκτός του οικοπέδου βρίσκεται σε χαμηλότερη στάθμη _ Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.



Εικόνα 50. Παλαιότερη φωτογραφία στην οποία διακρίνεται τμήμα του στεγαστρου της εισόδου χωρίς επικάλυψη_ Πηγή: Σχετικό link στο facebook



Φωτ. 89. Υψίκορμα υφιστάμενα δέντρα στο εσωτερικό του κήπου



Φωτ. 90. στέγαστρο και αυλόθυρα εισόδου



Φωτ. 91. πέργκολα κήπου



Φωτ. 92. στέγαστρο εισόδου



Φωτ. 93. τοιχοποιία από συμπαγείς οπτόπλινθους στην περίφραξη.

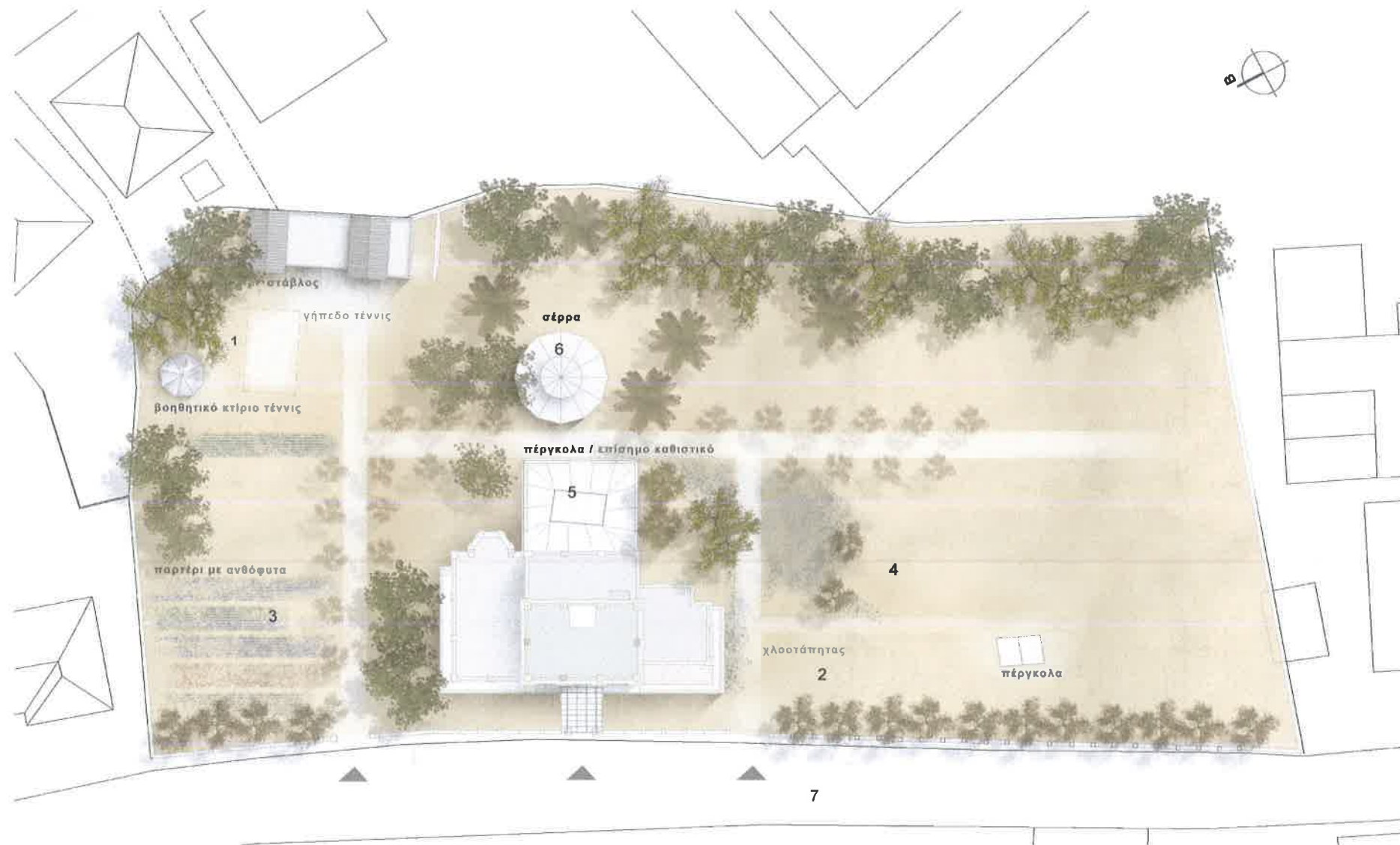


Φωτ. 94. Ο ημιυπαίθριος χώρος στο κέντρο της νοτιοανατολικής όψης

Από το ελάχιστο φωτογραφικό υλικό της εποχής, ο κήπος φαίνεται να διέθετε στοιχεία αγγλικού ρομαντισμού. Τα φυτά μεγάλωναν σε ελεύθερες μορφές, τα μεγάλα δέντρα βρίσκονταν στα βορειοανατολικά όρια του κήπου, με στόχο την ενσωμάτωση στο φυσικό τοπίο της ευρύτερης περιοχής, ενώ πιο κοντά στο σπίτι υπήρχαν παρτέρια με ανθόφυτα και χλοοτάπητα. Τα καθιστικά σκιάζονταν από πέργκολες καλυμμένες με αναρριχώμενα φυτά και δεν έλειπαν τα ξέφωτα, η σέρρα και τα διακοσμητικά στοιχεία που έδιναν στον κήπο ευρωπαϊκή φινέτσα.

Η λογική της σύνθεσης, θα μπορούσε να πει κανείς ότι σχετίζεται συνολικά με την ομαλή μετάβαση από το κτίσμα στον υπαίθριο χώρο της αυλής, και εν συνεχεία, από τον υπαίθριο χώρο της αυλής στη φύση.

Με βάση τις διαθέσιμες αποσπασματικές απεικονίσεις του κήπου, τη θέση των δέντρων και προγενέστερη αποτύπωση χρονολογίας 1958, έγινε προσπάθεια αναπαράστασης αυτού στο παρακάτω σχεδιάγραμμα (βλ. τοπικό ρυμοτομικό 1958 εικ.14 σελ.9). Φαίνεται ότι κυριαρχούσαν κατ'αρχάς δύο ισχυροί γραμμικοί άξονες: Ο διάδρομος εισόδου στον περιβάλλοντα χώρο του κτίσματος και ο κάθετος σε αυτόν άξονας. Η είσοδος στο οικοπέδο (όπως αποδεικνύεται και στη διπλανή υπ' αριθ. 7 εικόνα) φαίνεται ότι γινόταν σε τρία σημεία, ενώ η συνολική επιφάνεια οργανωνόταν θεματικά σε επιμέρους ενότητες.



Σχεδ. 14. Σχεδιάγραμμα ενδεικτικής αναπαράστασης του παλαιότερου κήπου της έπαυλης



Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.

Β.3 ΤΥΠΟΛΟΓΙΚΗ ΚΑΙ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Η τυπολογική ανάλυση που ακολουθεί, βασίστηκε σε σχετικές αναφορές του Ερευνητικού Προγράμματος του Ε.Μ.Π., σε πληροφορίες που αντλήθηκαν από το βιβλίο "Κέρκυρα, αστική αρχιτεκτονική περιόδου αγγλοκρατίας" της Α. Αγοροπούλου-Μπιρμπίλη, σχετικά με τα χαρακτηριστικά των κτισμάτων της Παλιάς Πόλης της Κέρκυρας, όπως επίσης σε επιτόπια έρευνα και καταγραφή που πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια της παρούσας μελέτης.

Τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του συγκροτήματος, τόσο σε ότι αφορά την εξωτερική διαμόρφωση των κτισμάτων, όσο και σε σχέση με τον εσωτερικό τους διάκοσμο, δύναται να ερμηνευτούν ως συνδυασμός των δυτικών επιρροών της κερκυραϊκής αρχιτεκτονικής, με μεταγενέστερα στοιχεία των επικρατούντων ρευμάτων του ευρωπαϊκού χώρου, σύγχρονα της εποχής του Thomas Mawson, όπως αυτά εκφράστηκαν στο κτιριακό σύνολο μέσω της συνθετικής του αντίληψης. Η ανοικοδόμηση των κτισμάτων σε διαφορετικές φάσεις, με χρονική μεταξύ τους απόσταση, έπαιξε σημαντικό ρόλο στην τελική μορφολογική πολυπλοκότητα του συνόλου, ενώ αξίζει να σημειωθεί ότι, η σύνθεση επιμέρους χαρακτηριστικών από διαφορετικά ιστορικά στυλ αποτελεί βασικό στοιχείο της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας του συγκροτήματος.

ΚΥΡΙΩΣ ΚΤΙΣΜΑ

Η ανοικοδόμηση της Villa Rossa, ξεκίνησε το 1864, μετά την απελευθέρωση του νησιού από τους Άγγλους και την ενσωμάτωσή του στο Ελληνικό κράτος. Παραταύτα, θα μπορούσε να πει κανείς ότι η αστική έπαυλη ενσωματώνει τις γενικές τυπολογικές αρχές των ιδιωτικών κατοικιών της προγενέστερης περιόδου, ιδίως μετά τις προσθήκες και επεμβάσεις του 1912, οπότε το κτήριο αποκτά το μέγεθος και την εσωτερική διάρθρωση μεγαλοπρεπούς μονοκατοικίας (βίλλα). Η κοινή αναφορά των αστικών μεγάρων Κέρκυρας και της Villa Rossa, είναι οι καταβολές στην αρχιτεκτονική της ιταλικής Αναγέννησης, που εκφράζονται στην περίπτωση της Κόκκινης Έπαυλης με μια διάθεση απλοποίησης αλλά και σταδιακής αποδέσμευσης από την αυστηρότητα των κανόνων της απόλυτης συμμετρίας.

Ως βασικά χαρακτηριστικά των πολυτελών ιδιωτικών οικιών της αγγλικής περιόδου στην Κέρκυρα, που διέπουν παράλληλα σε επίπεδο γενικών αρχών, το υπό μελέτη κύριο κτίσμα, (παρά το γεγονός ότι η ανοικοδόμησή του ξεκίνησε μεταγενέστερα), εντοπίζουμε τα εξής

- το διαχωρισμό των εσωτερικών δωματίων που ομαδοποιούνται ανά επίπεδο καθ' ύψος. Το ισόγειο περιλαμβάνει κατά κανόνα την αίθουσα υποδοχής, σαλόνια, γραφεία, τραπεζαρίες, αίθουσες χορού, βιβλιοθήκες ανάλογα με την οικονομική επιφάνεια του ιδιοκτήτη.

Τα υπνοδωμάτια των ενοίκων βρίσκονται συνήθως στους ορόφους, ενώ τα δωμάτια διαμονής του προσωπικού, η κουζίνα και τυχόν λοιποί βοηθητικοί χώροι στην υποστέγη, σε αντίθεση με τη Villa Rossa όπου χωροθετούνται στο ημιυπόγειο.

- την πολυτελή διαμόρφωση του χώρου εισόδου ως χώρου υποδοχής με ιδιαίτερη διακόσμηση και έμφαση στην κλίμακα ανόδου των ορόφων, η θέση της οποίας καθορίζει την εκάστοτε λειτουργική οργάνωση των επιπέδων.

- τη διαμόρφωση της ταράτσας (αττικών), ως χώρου αναψυχής των οικιών, με ευρείες θεάσεις προς τον περιβάλλοντα χώρο.

Επισημαίνεται ότι στη Villa Rossa εξασφαλίζεται η τριμερής οργάνωση της κάτοψης με τη διάταξη των επιμέρους δωματίων εκατέρωθεν του χώρου εισόδου. Καθένας από τους όγκους που προστέθηκαν κατά τη Γ' και Δ' φάση κατασκευής, έχει διαφορετικές διαστάσεις και σχήμα. Αποκτά έτσι το σύνολο πλαστικότητα μέσα από εσοχές και προεξοχές, που εκφράζονται αντίστοιχα στις όψεις.

Η σύνθεση διακρίνεται από μια προσπάθεια ορθολογικής κατανομής των χώρων. Το κλιμακοστάσιο κεντρικά τοποθετημένο, όπως συμβαίνει κατά κανόνα στις πλατυμέτωπες και τετραγωνικές διατάξεις των αστικών επαύλεων της Κέρκυρας, βρίσκεται από την πρώτη φάση κατασκευής του κτίσματος απέναντι από την κεντρική είσοδο, ενώ αποκτά μεγαλύτερες διαστάσεις, την περίοδο των επεμβάσεων του 1912.

Ο χώρος υποδοχής διαμορφώνεται με επιμελημένες διακοσμήσεις στους τοίχους και την οροφή, ενώ η ξύλινη καμπύλη κλίμακα στο εσωτερικό του προσδίδει μεγαλοπρέπεια και μνημειακότητα (βλ. εικ. 36, 37, 45, 53). Εκατέρωθεν του δωματίου οργάνωνονται οι επίσημες αίθουσες της οικίας. Η δυνατότητα διαμερούς κίνησης προς την πίσω αυλή, διχοτομεί το κτίσμα στον άξονα της εισόδου. (βλ. σχεδ. 1, σελ.13) Αντίστοιχη είναι η κατανομή των δωματίων στους ορόφους. Με τον τρόπο αυτό, ο κεντρικός χώρος του κλιμακοστασίου λειτουργεί ως στοιχείο οργάνωσης, τόσο σε επίπεδο κάτοψης όσο και σε επίπεδο τομής, συλλέγοντας τις κινήσεις όχι μόνο στην οριζόντια διάσταση αλλά και καθ' ύψος.

Χαρακτηριστικό της διάρθρωσης των χώρων αποτελεί η μεταξύ τους επικοινωνία, που εξασφαλίζεται τόσο μέσω του κεντρικού προθαλάμου, όσο και μέσω της διαδοχικής σύνδεσης των δωματίων, στο ισόγειο και τον Α όροφο. Εξασφαλίζεται έτσι η δυνατότητα εσωτερικής, περιμετρικής κυκλοφορίας, που δύναται να παρακάμψει τον κεντρικό χώρο μέσω των προθαλάμων και των βοηθητικών. Πιο ανεξάρτητα ως προς την επικοινωνία οργάνωνονται οι χώροι του Β' ορόφου, καθώς και η μεταγενέστερη προσθήκη της Δ' φάσης στον Α όροφο, που αποτελεί ξεχωριστή ενότητα. (βλ. σχεδ. 1,2,3)



Φωτ. 95. Νοτιοανατολική όψη



Φωτ. 96. Νοτιοδυτική όψη
Διαφορετικές προεξοχές της κάτοψης που εκφράζονται ογκοπλαστικά στις όψεις

Διαμόρφωση όψεων

Σε ότι αφορά τη διαμόρφωση των όψεων, διαπιστώνεται γενική διάρθρωση σε άξονες που ισοκατανέμονται στις επιμέρους επιφάνειες, δημιουργώντας την αίσθηση εύρυθμης κανονικότητας, ισορροπίας και αρμονίας (βλ. σχεδ.15), χωρίς όμως να τηρούνται αυστηροί κανόνες απόλυτης συμμετρίας, στον τρόπο ενσωμάτωσης των επιμέρους προσθηκών.

Η οριζόντια οργάνωση των όψεων, τυπικό χαρακτηριστικό του πρώιμου νεοκλασικισμού και της Αναγέννησης, εκφράζεται από την οριζόντια ζώνη, που τοποθετείται στη στάθμη του πατώματος του ισόγειου (στοιχείο κλασικισμού), και επαναλαμβάνεται στους ορόφους καταλαμβάνοντας ολόκληρο το ύψος μεταξύ της στάθμης του πατώματος και της ποδιάς των παραθύρων (αναγεννησιακό χαρακτηριστικό). Στη ζώνη αυτή του Α ορόφου εντάσσεται και το στηθαίο των δωματίων, κατασκευασμένο από εμφανή πωρόλιθο. Πλέον των παραπάνω επισημαίνεται η ύπαρξη περιμετρικής οριζόντιας ζώνης στο ύψος από το οποίο ξεκινά το τοξωτό τμήμα των ανοιγμάτων του ισόγειου, γεγονός που ενισχύει την έμφαση στην οριζόντια διεύθυνση.

Η λιθόχτιστη βάση στην υπερύψωση του ισόγειου, διαφοροποιημένη ως προς την επεξεργασία του επιχρίσματος μέσω της ζωγραφικής μίμησης ισόδομης λιθοδομής, όπως επίσης η σαφής διαίρεση των όγκων του Α και Β' ορόφου σε βάση, κορμό και στέψη, αποτελούν χαρακτηριστικά των κλασικών ρυθμών που ενσωματώθηκαν στο κτίσμα.

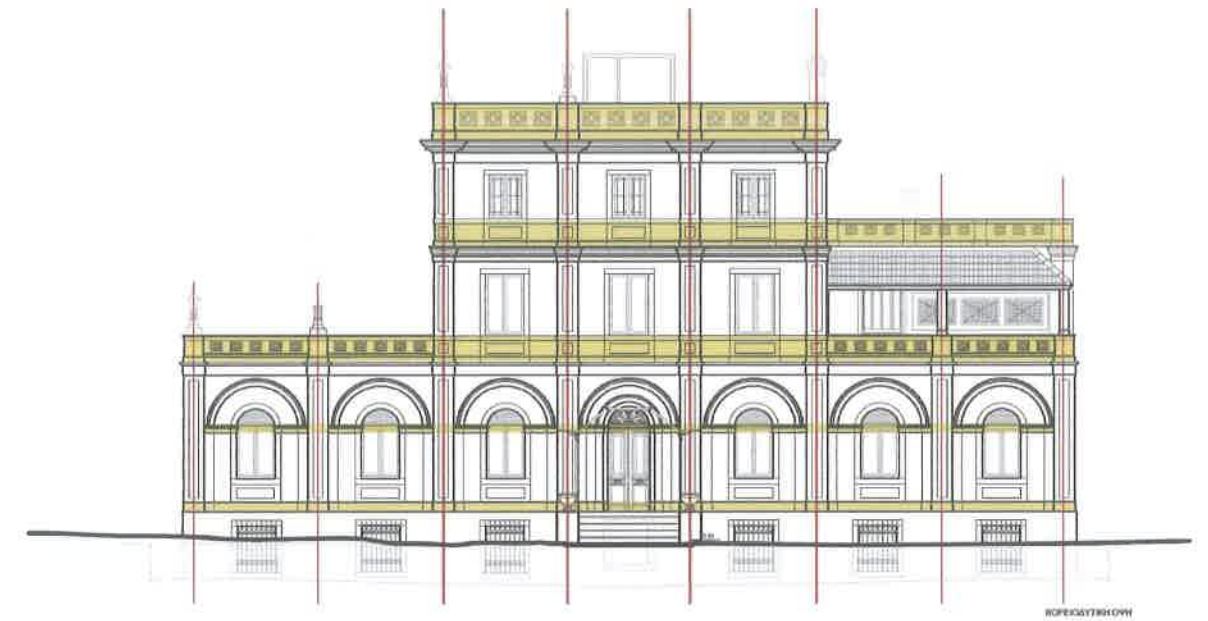
Στην κατακόρυφη διεύθυνση, χαρακτηριστική είναι η τριμερής διάρθρωση των όψεων, στοιχείο που συχνά συναντάται στις πλατυμέτωπες διατάξεις αστικών κερκυραϊκών μεγάρων, και στην περίπτωση του υπό μελέτη κτίσματος εκφράζεται μέσω της σύνθεσης των επιμέρους όγκων. Ο κατακόρυφος άξονας της Villa Rossa, υπογραμμίζεται οπτικά στην κύρια όψη με τη διαφοροποίηση του ύψους του κεντρικού τμήματος. Αξίζει να σημειωθεί ότι πριν το 1923, η κύρια όψη του κτίσματος, πρέπει να είχε απόλυτα συμμετρική οργάνωση σε ένα κατακόρυφο επίπεδο. Μετά την κατασκευή των χώρων που προστέθηκαν στη νοτιοδυτική πλευρά του κτιρίου κατά τη Δ' φάση των επεμβάσεων, η συμμετρία αυτή 'αλλοιώθηκε'.

Στην τελική εικόνα της έπαυλης, οι όψεις διαβαθμίζονται μέσω της ογκοπλαστικής σύνθεσης των προσθηκών, οργανώνοντας ένα ενδιαφέρον σύνολο διαφόρων επιπέδων προβολής. Η βαθμιδωτή διάρθρωση των όγκων, που αποκλιμακώνονται σε ύψος με κατεύθυνση από τη βορειοδυτική προς τη νοτιοανατολική πλευρά, όπως επίσης το διαφορετικό σχήμα των επιμέρους προεξοχών, μαρτυρά τη σταδιακή εγκατάλειψη των αρχών της απόλυτης συμμετρίας, φανερώνοντας μια τάση αποδέσμευσης από την αυστηρότητα των κλασικών κανόνων, κατά τη Γ και Δ Φάση κατασκευής του οικοδομήματος.

Σε ότι αφορά τα ρυθμολογικά στοιχεία των όψεων εμφανίζονται με τη μορφή παραστάδων, γωνιακών πεσσών και γείσων σε ανοίγματα, επιστέψεις και κιονικές απολήξεις. Εντοπίζονται περιμετρικά της κατασκευής σε όλους τους ορόφους και προσδίδουν πλαστικότητα στο σύνολο.

Τα γείσα επίστεψης των ορόφων αποτελούνται από κοιλόγυρτα σχήματα και κατακόρυφο μέτωπο, ο συνδυασμός και η προεξοχή των οποίων γίνεται πιο περίτεχνος από το ισόγειο προς τους ορόφους, με χαρακτηριστικότερη και πιο επιβλητική την επίστεψη στην κορυφή του κτηρίου.

Η ανάγλυφη διακόσμηση στις όψεις περιλαμβάνει ένθετα κεραμικά στοιχεία που μιμούνται φυτικές, ζωικές και ανθρώπινες μορφές, και οργανώνονται σε κατακόρυφες ζώνες στις παραστάδες της κύριας όψης, όπως επίσης και κατά την οριζόντια διεύθυνση, κάτω από τις ποδιές των παραθύρων στους ορόφους.



Σχεδ. 15. Διαγραμματική απεικόνιση στην οποία επισημαίνονται οι κατακόρυφοι άξονες και οι κύριες οριζόντιες ζώνες οργάνωσης της κύριας όψης



Φωτ. 97. Μίμηση ισόδομης λιθοδομής στη βάση του κτίσματος.



Φωτ. 98-99. Αποκλιμάκωση των όγκων όπως διαμορφώνεται στη βορειοανατολική όψη του κτηρίου. Επιμέρους επίπεδα προβολής στη νοτιοδυτική όψη του κτίσματος

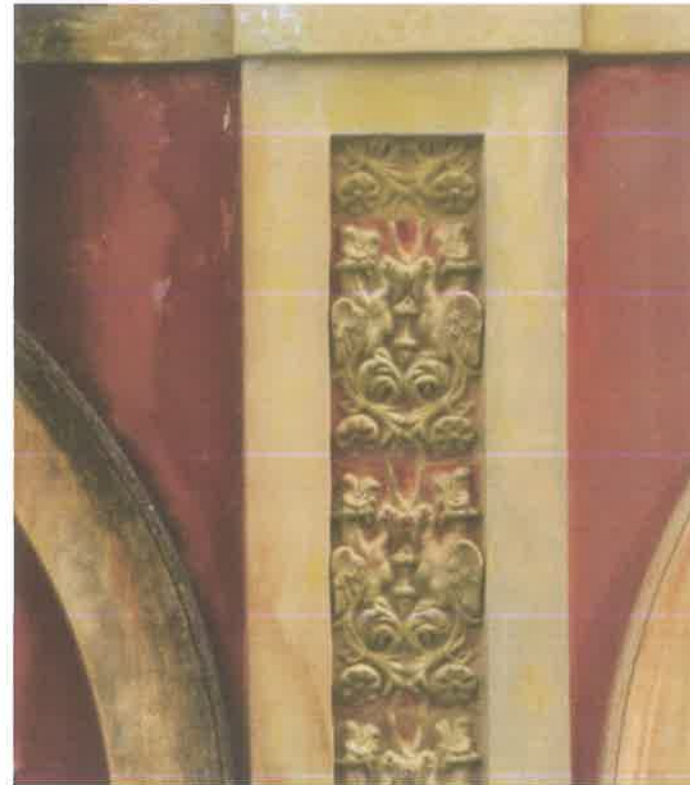


Ως επιρροή του αγγλικού παλλαδιανισμού, θα μπορούσε κανείς να αναφέρει τα αγάλματα («κοπέλες» κατά τους ιδιοκτήτες), που υπήρχαν στις γωνίες των στηθαίων του δώματος έως τις αρχές του 20^{ου} αιώνα, όπως τεκμηριώνεται από παλαιότερες φωτογραφίες (βλ. εικ. 51-52). Τα αγάλματα σύμφωνα με σχετικές πληροφορίες του ερευνητικού προγράμματος του Ε.Μ.Π., απομακρύνθηκαν αργότερα διότι θεωρήθηκε ότι αποτελούν πρόκληση, ως ένδειξη πλουτισμού. Στα πλαίσια της παρούσας μελέτης, κρίνεται ότι επιβάρυναν αισθητικά το κτίσμα οδηγώντας σε μορφολογική υπερβολή.

Επισημαίνεται ακόμη η ενσωμάτωση μεταλλικών υδρορροών με στοιχεία φυτικού διακόσμου και η τοποθέτηση κεραμικών καμινάδων στο στηθαίο των δωματίων που λειτουργούν ως διακοσμητικές απολήξεις του κτίσματος καθ' ύψος.



Εικόνα 51-52. Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π. (από αρχείο Α. Μεταλληνού)
Παλαιότερες φωτογραφίες από τις οποίες τεκμηριώνεται η ύπαρξη αγαλμάτων γυναικείων μορφών στα στηθαία του κτίσματος.



Φωτ. 100. Ψευδοπεσσός με φυτικό διάκοσμο στην κύρια όψη του κτίσματος



Φωτ. 101. Αποψη τμήματος της νοτιοανατολικής όψης, στην οποία διακρίνονται οι διακοσμητικές παραστάδες, ο γωνιακός πεσσός και το γείσο επίστεψης στη βάση του στηθαίου



Φωτ. 102-103. Φυτικός διάκοσμος στις υδρορροές του κτίσματος



Φωτ. 104-105. Χαρακτηριστικοί τύποι καμινάδων που συναντώνται στην έπαυλη.

Η πολυμορφία του κτίσματος, όπως τεκμηριώθηκε στην αρχή του κεφαλαίου εκφράζεται τόσο στις διαφορετικές διαμορφώσεις ανοιγμάτων, όσο και στην εμφάνιση, πολλών ενίοτε ετερόκλητων τύπων κουφωμάτων, στο κτήριο.

Ο συνδυασμός τοξωτών παραθύρων και θυρωμάτων στο ισόγειο, με ορθογωνικού σχήματος ανοίγματα στους ορόφους, συναντάται πολύ συχνά σε όσιμα κυρίως παραδείγματα της αστικής αρχιτεκτονικής της Παλιάς πόλης.

Στην περίπτωση της Villa Rossa, τα τόξα των ανοιγμάτων του ισόγειου εδράζονται σε παραστάδες, η κιονική απόληξη των οποίων παραπέμπει στον τοσκανικό ρυθμό, την ιταλική εκδοχή του αρχαιοελληνικού δωρικού. Το πλαίσιο του ανοίγματος διαφοροποιείται χρωματικά και προεξέχει σε σχέση με το επίπεδο της τοιχοποιίας, ενώ το σχήμα επαναλαμβάνεται με επάλληλη τοξωτή διαμόρφωση, κατά την αναγεννησιακή αντιπαράθεση μικρού και μεγάλου ρυθμού. Η επανάληψη των ανοιγμάτων και των διακοσμητικών τοξοστοιχιών στο ισόγειο, προσδίδει ρυθμό στην όψη. Επισημαίνεται δε ότι η τοξοστοιχία των ισόγειων αποτελεί χαρακτηριστικό της αστικής κερκυραϊκής αρχιτεκτονικής της αγγλικής περιόδου, με αναφορά στις προγενέστερες τοξωτές στοές του ιστορικού κέντρου.

Στον Α όροφο και το Β' όροφο, με εξαίρεση το τοξωτό παράθυρο της σκάλας, τα ανοίγματα είναι ορθογωνικού σχήματος με περιμετρική κορνίζα.

Σε ότι αφορά τις αναλογίες και το μέγεθος των ανοιγμάτων εντοπίζονται σημαντικές επιμέρους διαφοροποιήσεις, τόσο μεταξύ των τμημάτων που κατασκευάστηκαν σε διαφορετικές φάσεις όσο και μεταξύ αυτών που ανήκουν στην ίδια. Μεταξύ αυτών επισημαίνονται ενδεικτικά :

- Η διαφοροποίηση των ανοιγμάτων του Α και Β' ορόφου ως προς το μέγεθος και την αναλογία (1:1.5 και 1:1.3 περίπου αντίστοιχα) , που ενισχύει την άποψη του ερευνητικού για μεταγενέστερη προσθήκη του Β' ορόφου.

- Η διαφοροποίηση των ανοιγμάτων της προσθήκης του 1923 στο Β' όροφο από αυτά της κύριας όψης, που όμως μοιάζει να μην επηρεάζει σημαντικά την επικρατούσα εντύπωση συμμετρικής οργάνωσης, αφού το επίπεδο προβολής τους βρίσκεται σε στεγασμένη εσοχή.

Μορφολογικό ενδιαφέρον παρουσιάζει η διαμόρφωση των εισόδων της έπαυλης με τοξωτό άνοιγμα και ξύλινες ταμπλαδωτές εξώθυρες νεοκλασικού τύπου, με ημικυκλικό φεγγίτη. Στην κύρια είσοδο του κτίσματος το τοξωτό πρέκι καταλήγει σε παραστάδες που μιμούνται τη μορφή πεσσών τοσκανικού ρυθμού. Ο συνδυασμός επαναλαμβάνεται εξωτερικά, διαμορφώνοντας την εσοχή της εισόδου. Τέλος, στο αντιδιαμετρικό άνοιγμα, που οδηγεί στην πίσω αυλή επισημαίνεται η ύπαρξη επάλληλου ταμπλαδωτού κουφώματος με υαλοστάσιο, εξωτερικά της βασικής εξώθυρας.

Οι καγκελόπορτες της αυλής αποτελούν μεταλλικές κατασκευές περίτεχνων κιγκλιδωμάτων. Μεταλλικές σιδεριές συναντώνται επίσης στους φεγγίτες θυρών και στο ημιυπόγειο.



Φωτ. 106.

Τοξωτό άνοιγμα στην κύρια όψη της έπαυλης. Επισημαίνονται η κιονική απόληξη των παραστάδων και η επάλληλη τοξωτή διαμόρφωση

Φωτ. 107.

Ορθογωνικό άνοιγμα με περιμετρικό πλαίσιο. Χαρακτηριστικό στοιχείο αποτελεί ο ανάγλυφος διάκοσμος στη βάση του παραθύρου.



Φωτ. 108.

Η κτιριακή προσθήκη της Δ' οικοδομικής φάσης, σε εσοχή του κύριου επιπέδου της όψης.



Φωτ. 109 - 110.

Συνδυασμός ημικυκλικών και ορθογώνιων ανοιγμάτων στο ισόγειο και τους ορόφους του κτηρίου αντίστοιχα.



Πηγή: ερευνητικό

Φωτ. 111. Εξωτερική όψη της κεντρικής εξώθυρας του κτηρίου

Φωτ. 112-113. Εξωτερικές όψεις της θύρας του ισόγειου που οδηγεί στην πίσω αυλή. Διακρίνεται το διπλό κούφωμα.



Φωτ. 114-115. Η κεντρική μεταλλική αυλόπορτα, στο μέτωπο της οδού Λευκίμης. Μεταλλικό κιγκλιδίωμα σε άνοιγμα του ημιυπόγειου χώρου Πηγή: ερευνητικό



Χρωματισμοί

Το χαρακτηριστικότερο ίσως στοιχείο της έπαυλης, από το οποίο πήρε και το όνομά της, είναι το χονδροκόκκινο χρώμα που κυριαρχεί στις επιφάνειες των όψεων. Οι αναγεννησιακές αποχρώσεις της ώχρας και του κόκκινου, συνδυάζονται στα επιμέρους τμήματα των εξωτερικών επιφανειών επιτυγχάνοντας τη χρωματική ισορροπία της τελικής σύνθεσης, που ενσωματώνεται απόλυτα στο πράσινο φόντο του κήπου της οικίας. Το κλιμακούμενο βάθος των διακοσμητικών προεξοχών και οι σκοτίες στις όψεις, δημιουργούν επιμέρους εντάσεις αναδεικνύοντας το κτίσμα, μέσω της εναλλαγής φωτός και σκιάς στις εντυπωσιακά χρωματισμένες επιφάνειές του.

Εσωτερικός Διάκοσμος

Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στον ανάγλυφο διάκοσμο των οροφών, με γύψινα στοιχεία που παραπέμπουν σε φυτικές κυρίως μορφές, και διαμορφώνουν σχήματα και γεωμετρικές συνθέσεις. Οι περιμετρικές κορνίζες παραπέμπουν σε κυμάτια αρχαίων ρυθμών. Χαρακτηριστική είναι επίσης η λωρίδα, που κοσμεί το πάνω μέρος της τοιχοποιίας σε χώρους του ισόγειου, (βλ. μεταξύ άλλων το χώρο υποδοχής (Ι.01), την τραπεζαρία (Ι.10) και το γραφείο (Ι.06)), εν είδη ζωφόρου που φέρει διάκοσμο αντίστοιχης θεματολογίας με αυτόν της οροφής. Ειδικά στην αίθουσα Ι03 με τον ίδιο τρόπο κοσμεύεται ολόκληρη η επιφάνεια των τοίχων, σε μια προσπάθεια ανάδειξής τους στα πλέον επίσημα δωμάτια της οικίας. Η αίθουσα της τραπεζαρίας (Ι.10) παρουσιάζει συναφή διαμόρφωση με αυτήν του χώρου εισόδου, ως προς το χρώμα¹⁰ της τοιχοποιίας, και την χρήση του ξύλου ως περιμετρική επένδυση στο κατώτερο τμήμα της. Στον ίδιο χώρο σημειώνεται ακόμη η εμφάνιση στοιχείων αρχαίων ρυθμών, τα οποία συντίθεται ως επιμέρους αναφορές και διαμορφώνουν ένα είδος πύλης προκειμένου να τονιστεί η κεντρικότητα της εστίας. Το ύψος των κατακόρυφων επιφανειών, υποδιαιρείται τριμερώς. Χαρακτηριστική είναι επίσης η ενσωμάτωση δομικών στοιχείων (δοκαριών και των αντίστοιχων στηρίξεων) του κεντρικού χώρου υποδοχής στην ανάγλυφη διακόσμηση της οροφής, ορίζοντας φατνώματα σε κάναβο.

Στα δωμάτια των ορόφων η διακόσμηση είναι πολύ πιο λιτή. Αξίζει να σημειωθεί η διαφοροποίηση της περιμετρικής ζώνης στο πάνω μέρος της ταπετσαρίας υπνοδωματίων του Α' ορόφου (βλ. χ. Α.09 κι Α.12), με παραστάσεις που θα μπορούσε κανείς να συσχετίσει ως αναφορά σε απεικονίσεις νεώτερων ρευμάτων του ευρωπαϊκού χώρου.

¹⁰ Σε παλαιότερες φωτογραφίες η απόχρωση ήταν διαφορετική. (Βλ. εικόνα 53)



Φωτ. 116. Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.
Διαμόρφωση στο εσωτερικό του χώρου Ι.10 που τονίζει την κεντρικότητα της εστίας. Το τζάκι δε διασώζεται στην αρχική του θέση.



Φωτ. 117. Διακοσμητικά μοτίβα στην οροφή του χώρου Ι.10 Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.



Φωτ. 118. Διακοσμημένη περιμετρική ζώνη στο ανώτερο τμήμα της τοιχοποιίας. Διακρίνονται φυτικά μοτίβα και στοιχεία που παραπέμπουν σε κυμάτια αρχαίων ρυθμών Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.



Φωτ. 119. Η χρήση του ξύλου ως υλικού επένδυσης σε τμήμα της τοιχοποιίας του χώρου εισόδου Ι.01
Φωτ. 120. "Φατνωματική" οροφή στο χώρο Ι.01 _ Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.



Φωτ. 121. Ι01 Πηγή: ερευνητικό

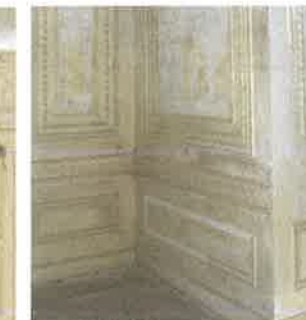


Εικόνα 53. Πηγή: σχετικό link στο fcbk

Ο χώρος του κεντρικού κλιμακοστασίου. Παρά τις καταστροφές διακρίνεται η χονδροκόκκινη απόχρωση της ταπετσαρίας Παλαιότερη φωτογραφία του ίδιου χώρου, στην οποία το χρώμα των τοίχων διαφοροποιείται.



Φωτ. 122. Ι.03



Φωτ. 123. Ι03



Φωτ. 124. χώρος Ι02

Ανάγλυφη διακόσμηση στις επιφάνειες των τοίχων του χώρου Ι.03 και Ι03 αντίστοιχα Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.



Εικόνα 54. Πηγή: ερευνητικό
Περιμετρική διακοσμημένη ζώνη στις ταπετσαρίες δωματίων του Α' ορόφου.

Ξύλινος διάκοσμος

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει ο διάκοσμος του κεντρικού ξύλινου κλιμακοστασίου. Η διακόσμηση είναι πιο επιμελημένη και πλούσια στο ισόγειο, ενώ απλοποιείται στους κλάδους των ορόφων. Ενδεικτικά επισημαίνονται τα σκαλιστά κατακόρυφα στοιχεία της κουπαστής που διαμορφώνονται με ελικοειδείς και φυτικές μορφές, όπως επίσης η φυτική διακόσμηση στα τριγωνικά τύμπανα των σκαλοπατιών του ισόγειου.

Τζάκια

Το τζάκι αποτελεί βασικό στοιχείο διαμόρφωσης των εσωτερικών δωματίων της οικίας και συναντάται σε πολλές μορφολογικές παραλλαγές. Στην πλειοψηφία των περιπτώσεων η κατασκευή εντάσσεται στο πάχος του τοίχου, ενώ εντοπίζεται και μεμονωμένη περίπτωση διαμόρφωσης με προεξοχή. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι σκαλιστές διακοσμήσεις των περιμετρικών ξύλινων επιφανειών που πλαισιώνουν την εστία, με ρόδακες, ελεύθερες συνθέσεις και ανάγλυφα φυτικά κυρίως θέματα, και συνδυάζονται συνήθως με ένθετα κεραμικά πλακίδια σε διάφορους χρωματισμούς. Σύμφωνα με τα στοιχεία του ερευνητικού προγράμματος του Ε.Μ.Π., τα κεραμικά αυτά πλακίδια, όπως και άλλα υλικά έχουν εισαχθεί κυρίως από την Αγγλία, ενώ η τελική εικόνα παραπέμπει σε κινήματα του ευρωπαϊκού χώρου σύγχρονα της εποχής. Χαρακτηριστική είναι τέλος η μίμηση κιόνων με σκαλιστά τρίγλυφα στην εστία της τραπεζαρίας (I.10), όπως επίσης η χρήση ένθετων γύψινων ή μεταλλικών πλακών με ανάγλυφες παραστάσεις, που ενσωματώνονται στη σύνθεση.



Φωτ. 125. Εστία που διαμορφώνεται σε προεξοχή στο εσωτερικό του χώρου A09 _ Πηγή: ερευνητικό



Φωτ. 126. I01 από ερευνητικό σκάλες τζάκια
Ξύλινος διάκοσμος στο κεντρικό κλιμακοστάσιο της οικίας
Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.



Φωτ. 127-129. Συνδυασμός ξύλινου γλυπτικού διακόσμου με κεραμικά πλακίδια στα τζάκια των χώρων I01, I10 A12 Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.
Οι φωτογραφίες προέρχονται από την παλαιότερη καταγραφή του ερευνητικού. Οι κατασκευές έχουν υποστεί περεταίρω φθορές έκτοτε.

ΚΤΙΣΜΑ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΩΝ ΣΤΑΒΛΩΝ

Σε ότι αφορά το βοηθητικό κτίσμα των παλαιότερων στάβλων, τόσο στην Α όσο και στη Β' φάση κατασκευής του (βλ. κεφ. κατασκευαστικής ανάλυσης), εκφράζει τη διάθεση απόλυτης συμμετρίας όχι μόνο στον οριζόντιο αλλά και στον κατακόρυφο άξονα. Η προσθήκη των χώρων ΙΣ04 και ΙΣ07, κατά τη δεύτερη οικοδομική φάση, διατήρησε τη συμμετρική λογική της οργάνωσης, αποφορτίζοντας σε ένα βαθμό τη μνημειακότητα των πυργοειδών απολήξεων στους διώροφους όγκους. Η διπλή λειτουργία του κτίσματος στο ισόγειο (στάβλος αρχικά και γκαράζ στη συνέχεια) και στον όροφο (χώρος διημέρευσης), δικαιολογεί πιθανόν την ανεξάρτητη πρόσβαση στα επιμέρους δωμάτια από τον υπαίθριο, όπως επίσης την εξασφάλιση εσωτερικής σύνδεσης, μεταξύ των χώρων, ώστε να υπάρχει η δυνατότητα απομόνωσης αλλά και ενιαίας λειτουργίας κατά τη διάρκεια της ημέρας.

Μορφολογικά, το κτίσμα παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, ενώ οι σαφείς ξενικές επιρροές που εντοπίζονται οδηγούν στο συμπέρασμα ότι αποτελεί επέμβαση του Thomas Mawson. Οι εκατέρωθεν διώροφοι όγκοι, προεξέχουν ελαφρά του κεντρικού επιπέδου της όψης και τονίζουν τον κατακόρυφο άξονα, στα άκρα του κτίσματος, επιχειρώντας μια ενδιαφέρουσα αντιστροφή των σχέσεων με το κύριο οικοδόμημα του συγκροτήματος. Χαρακτηριστικότερο ίσως μορφολογικό στοιχείο της κατασκευής αποτελεί η μεγάλη κλίση της στέγης.

Η αξονικότητα των όγκων συμπληρώνεται από την κεντρική προεξοχή των εξωστών, ενώ το πλήρες στηθαίο κατά μήκος του κτίσματος λειτουργεί ως στέψη στην οριζόντια διεύθυνση. Κάτω από την μαρκίζα της όψης, στο κεντρικό τμήμα υπήρχαν φουρούσια, αγνώστου υλικού, από τα οποία έχουν απομείνει τα ίχνη στήριξής τους (βλ. φωτ.132).

Η επανάληψη των ανάγλυφων κατακόρυφων προεξοχών στο στηθαίο, και των φουρουσιών (που δε διασώζονται πλέον), προσέδιδαν ρυθμό στην κύρια όψη.

Θύρες και παράθυρα εναλλάσσονται, ενώ το μεγάλο ύψος στο οποίο έχουν διαμορφωθεί τα παράθυρα, εξηγείται αν λάβει κανείς την πρωταρχική χρήση του ισογείου ως στάβλου.

Η μορφολογική σύνδεση με τα τοπικά αρχιτεκτονικά πρότυπα εντοπίζεται στη διαμόρφωση τοσκανικών πεσών που τονίζουν το διαχωρισμό στους επιμέρους όγκους, προσδίδοντας πλαστικότητα στη σύνθεση.

Πρόσθετα διακοσμητικά στοιχεία μπορούμε να διακρίνουμε μόνο από τις φωτογραφίες εποχής. Η στέγη των ορόφων κατέληγε σε ξύλινη μετώπη, περίτεχνα διακοσμημένη σύμφωνα με τις τάσεις της εποχής. Εκατέρωθεν της κεντρικής θύρας υπήρχαν ομοιώματα από κεφαλές αλόγων, στηριζόμενα σε πλακέτες οβάλ διατομής.

Δύο φωτιστικά σώματα ήταν τοποθετημένα συμμετρικά στην όψη, τμήματα των οποίων διασώζονται μέχρι σήμερα.

Εσωτερικά δεν μπορεί κανείς να μιλήσει για διάκοσμο. Το μόνο που υπάρχει είναι οι ξύλινες επενδύσεις, από το ίδιο με τα κουφώματα ξύλο, με στηριγμένα επ' αυτών ξύλινα ράφια μικρού πλάτους με φουρούσια.

Σε ότι αφορά τη χρωματική οργάνωση των όψεων, από τα υπολείμματα των παλαιότερων επιχρισμάτων συμπεραίνουμε ότι οι αποχρώσεις και η χρωματική οργάνωση είναι αντίστοιχες αυτών του κύριου κτίσματος, με το κόκκινο να κυριαρχεί στις μεγαλύτερες επιφάνειες, και την ώχρα να εμφανίζεται στα επιμέρους στοιχεία. Τέλος, επισημαίνουμε ότι η συμμετρική οργάνωση, η χρωματική ταυτότητα και η χρήση ρυθμολογικών στοιχείων αποτελούν τα γενικά κοινά χαρακτηριστικά της κατασκευής με την έπαυλη, παρόλο που τα δύο κτίσματα διαφοροποιούνται σημαντικά ως προς το αρχιτεκτονικό τους ύψος.



Εικόνα 55. Παλαιότερη φωτογραφία στην οποία διακρίνεται η περίτεχνη ξύλινη μετώπη της δικλινούς στέγης _ Πηγή: Ερευνητικό



Εικόνα 56. Παλαιότερη φωτογραφία στην οποία διακρίνονται οι διακοσμητικές κεφαλές αλόγων και τα φουρούσια της κύριας όψης του κτίσματος _ Πηγή: Ερευνητικό Ε.Μ.Π.



Φωτ. 130. Ο διώροφος όγκος του κτίσματος. Διακρίνεται τμήμα του κιγκλιδώματος του εξώστη



Φωτ. 131. Διαμόρφωση πεσσού στην κύρια όψη του κτηρίου



Φωτ. 132. Οπές στην κύρια όψη, στη θέση των παλαιότερων φουρουσιών.



Φωτ. 133. Η υφιστάμενη κατάσταση της κύριας όψης του κτίσματος.

Β.4.ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΠΑΘΟΛΟΓΙΑΣ – ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΒΛΑΒΩΝ ΑΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ

Β.4.1. ΚΥΡΙΩΣ ΚΤΙΣΜΑ (ΚΟΚΚΙΝΗ ΕΠΑΥΛΗ)

Το κυρίως κτίσμα – κατοικία – παρουσιάζει πολύ σοβαρά προβλήματα από στατικής και οικοδομικής πλευράς. Αν και δεν είναι δυνατόν να καταγραφεί το πλήθος των βλαβών λόγω εκτεταμένης χρήσης ταπετσαριών και επενδύσεων στο εσωτερικό του κτηρίου, οι μεγαλύτερες ζημιές έχουν ήδη αποτυπωθεί στις επιφάνειες του κτηρίου.

Οι κυριότερες αιτίες που τις έχουν προκαλέσει είναι :

- η υγρασία λόγω καταστροφών του συστήματος απορροής όμβριων υδάτων, η ανιούσα υγρασία στο υπόγειο και τα κατεστραμμένα κουφώματα (εισροή νερών βροχής)
- η έλλειψη σύνδεσης ανάμεσα στις διάφορες προσθήκες
- η πλήρης εγκατάλειψη του κτηρίου στη φθορά του χρόνου σε συνδυασμό με την έλλειψη συντήρησης
- η μέτρια κατασκευή, τοιχοποιιών – πατωμάτων
- οι σεισμικές καταπονήσεις που υφίσταται το κτήριο λόγω περιοχής
- φθορές και βανδαλισμοί

ΓΕΝΙΚΗ ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΚΤΗΡΙΟΥ

Τα περισσότερα προβλήματα παρουσιάζονται από την οροφή του υπογείου και πάνω. Η θεμελίωση του κτηρίου μοιάζει να μην έχει υποστεί καθίζηση, με εξαίρεση ίσως την βορειοανατολική προσθήκη – καθιστικό – που παρουσιάζει αποκλίσεις από την κατακόρυφο. (βλ. φωτ.136)

Αναλυτικότερα :

-Προβλήματα υγρασίας

Το κτήριο είχε σύστημα απορροής όμβριων υδάτων με μαντεμένιες υδρορροές, το οποίο στην πορεία ακυρώθηκε είτε λόγω ανεπαρκούς συντήρησης είτε λόγω μεταγενέστερων προσθηκών, με αποτέλεσμα τα όμβρια να εισχωρούν στο κτήριο δημιουργώντας εκτεταμένες ζημιές.

Εστιάζοντας κανείς στην αρχή της απορροής των όμβριων υδάτων, όπου ξεκινά το πρόβλημα και ακολουθώντας την πορεία της υδρορροής, παρατηρεί ότι έχουν δημιουργηθεί ζημιές στις περιοχές που γειτνιάζουν αυτής.

Το δώμα β ορόφου έχει απορροή στην νοτιοανατολική όψη (βλ. φωτ.137).

Έχει επικαλυφθεί, όπως όλα τα δώματα – στέγες, με ασφαλόπινο με τελική επιφάνεια αλουμίνιο με διάρκεια ζωής περίπου 10 χρόνων και προϋπήρχε του Ερευνητικού προγράμματος του Ε.Μ.Π. Η εισροή υδάτων από τους αρμούς της μόνωσης και η κατάρρευση της υδρορροής έχει οδηγήσει,

ήδη από το 2009, σε αποκόλληση των επιχρισμάτων τοίχων και οροφής (βλ. φωτ. 134).

Στον Α όροφο, ακριβώς από κάτω, στον χώρο Α.03, τα νερά έχουν προκαλέσει την αποκόλληση της ψευδοροφής και την καταστροφή τμήματος του δαπέδου, αποκαλύπτοντας παράλληλα τον φέροντα οργανισμό τους, ο οποίος δεν μένει ανεπηρέαστος της όλης κατάστασης. (βλ. φωτ.135). Παράλληλα η υγρασία εισχωρεί στην τοιχοποιία διαβρώνοντας τα επιχρίσματα και προκαλεί την αποκόλλησή τους.



Φωτ. 134. αποκόλληση επιχρισμάτων τοίχων και οροφής

Πηγή Ερευνητικό ΕΜΠ



Φωτ. 135. χ. Α.03



Φωτ. 136. Νοτιοανατολική όψη απόκλιση προσθήκης από την κατακόρυφο



Φωτ. 137. Νοτιοανατολική όψη απορροή όμβριων υδάτων από περιμετρικό μεταλλικό ντερέ

Ανάλογες φθορές σε μικρότερο βαθμό ίσως, παρατηρούνται στους αντίστοιχους χώρους του ισόγειου και του υπογείου. Στο ισόγειο στον χώρο Ι.04 έχει αποκολληθεί τμήμα του διακόσμου οροφής (βλ. φωτ.138) και στο υπόγειο στον χώρο Υ.02 έχει πέσει η ψευδοροφή, ενώ η υγρασία ποτίζει τις ξύλινες δοκούς της οροφής (βλ. φωτ.139).

Η απόληξη της ίδιας υδρορροής στην βεράντα του β ορόφου έχει προκαλέσει ανάλογες φθορές στους υποκείμενους ορόφους (βλ. φωτ.140/141/142).



Φωτ. 138. χ. Ι.04



Φωτ. 139. χ.Υ.02



Φωτ. 140. χ. Α.03



Φωτ. 141. χ. Ι.04



Φωτ. 142. χ. Υ.01

Η συμμετρική της παραπάνω υδρορροής στη νοτιοανατολική όψη έχει δημιουργήσει παρόμοια προβλήματα, όπως αυτά έχουν αποτυπωθεί στις παρακάτω φωτογραφίες (βλ. φωτ.143 και φωτ.144-145), με αρχές υγρασίας.



Φωτ. 143. χ.Α.04



Φωτ. 144. χ. Ι.07-Πηγή Ερευνητικό ΕΜΠ



Φωτ. 145. χ. Υ.03-Πηγή Ερευνητικό ΕΜΠ



Φωτ. 146. Βορειοδυτική όψη



Φωτ. 147. χ.Ι.10



Φωτ. 148. χ. Ι.10



Φωτ. 149. χ.Υ.08



Φωτ. 150. χ.Α.09

Στο υπόγειο υπήρχε σύστημα αποστράγγισης υπόγειων υδάτων, περιμετρικά των εξωτερικών τοίχων στο αρχικό τμήμα του κτηρίου, το οποίο λόγω έλλειψης συντήρησης δεν λειτουργεί πλέον. Σε συνδυασμό με τον σε υψηλή στάθμη υδροφόρο ορίζοντα της περιοχής η υγρασία αποτελεί το βασικότερο πρόβλημα του υπογείου. Η ανιούσα υγρασία εμφανίζεται έντονα στους τοίχους και τα δάπεδα του υπογείου προκαλώντας την αποκόλληση των επιχρισμάτων (βλ. φωτ.151/152)

Χαρακτηριστικές είναι οι φωτογραφίες 153 και 154, από τους χώρους Υ.15 και Υ.03, όπου το νερό έχει φτάσει περίπου στο επίπεδο του τελικού δαπέδου υπογείου.

Προβλήματα από υγρασία παρατηρούνται και στους υγρούς χώρους του κτηρίου, όσο αυτοί ήταν σε χρήση και από τα νερά της βροχής από τα κατεστραμμένα πλέον κουφώματα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το μπάνιο του β ορόφου (βλ. φωτ.155), από το οποίο έχει προκληθεί η κατάρρευση τμήματος διακόσμου οροφής και υγρασία στους τοίχους (βλ. φωτ.156).

Η υγρασία σε πολλά σημεία έχει προχωρήσει σε τέτοιο βαθμό προκαλώντας την πλήρη καταστροφή των οροφών (βλ. φωτ.157/158/159/160/161).



Φωτ. 151. χ. Υ.01



Φωτ. 152. χ. Υ.02



Φωτ. 153. χ. Υ.15



Φωτ. 154. χ. Υ.03



Φωτ. 155. χ. Β.02



Φωτ. 156. χ. Α.01



Φωτ. 157. χ. Υ.03



Φωτ. 158. χ. Υ.11



Φωτ. 159. χ. Υ.15



Φωτ. 160. χ. Α.04



Φωτ. 161. χ. Α.04

Έλλειψη σύνδεσης προσθηκών

Το κτήριο έχει οικοδομηθεί σε φάσεις, χωρίς να έχουν γίνει οι απαραίτητες συνδέσεις μεταξύ των τοίχων, με αποτέλεσμα να εμφανίζονται ρωγμές αποκόλλησης.

Χαρακτηριστική είναι η κάθετη ρηγμάτωση της τοιχοποιίας στον χώρο Ι.03 μεταξύ της πρώτης και της δεύτερης φάσης(βλ. φωτ.162).

Στο ίδιο σημείο στον παραπάνω όροφο έχει εμφανιστεί ρωγμή, αποτέλεσμα της ελλιπούς σύνδεσης μεταξύ της πρώτης και της τρίτης φάσης κατασκευής (βλ. φωτ.163).

Ανάλογη και η ρωγμή στον ίδιο χώρο στην πολυγωνική απόληξη (βλ. φωτ. 164).

-Σεισμικές καταπονήσεις – Μέτρια κατασκευή

Η Κέρκυρα βρίσκεται σε μία περιοχή που έχει δώσει ισχυρούς σεισμούς παλαιότερα. Η σεισμική καταπόνηση στην οποία έχει υποβληθεί το κτήριο σε συνδυασμό με την μέτρια κατασκευή του αλλά κυρίως λόγω έλλειψης φροντίδας (εισροές υδάτων από δώματα) έχουν προκαλέσει αρκετές βλάβες στις επιφάνειές του .

Εδώ θα έπρεπε να επισημανθεί και ο ρόλος που παίζουν τα διαφορετικά δομικά συστήματα που έχουν χρησιμοποιηθεί στην κατασκευή και τα οποία δεν βοηθούν στην ενιαία συμπεριφορά του κτηρίου.

Το κτήριο δεν έχει ικανή περιδίαση, με αποτέλεσμα στα σημεία έδρασης των δοκών να εφαρμόζονται έντονες διατμητικές τάσεις στις τοιχοποιίες, προκαλώντας ρηγματώσεις, διατρέχοντας πολλές φορές όλο το ύψος του κτηρίου και στο εσωτερικό αυτού. Παράλληλα εμφανίζονται τάσεις ξεκλειδώματος της κατασκευής (βλ.φωτ.167/168). Εκτενέστερη αναφορά γίνεται σε επόμενο κεφάλαιο που αναφέρεται στις όψεις όπου τα σημάδια είναι ιδιαίτερα έντονα.

Οι ρηγματώσεις είναι έντονες και στα σημεία ένωσης των ξύλινων τοίχων (μπαγδατί) με τους φέροντες (βλ. φωτ.165).



Φωτ. 162. χ. Ι.03 κάθετη ρηγμάτωση



Φωτ. 163. χ. Α.03 ρωγμή στον όροφο



Φωτ. 164. χ. Ι.03
Ρωγμή στην επαφή της
πολυγωνικής κατασκευής
καθιστικού με το κυρίως κτίσμα.



Φωτ. 165. χ.Β.02 ρηγματώσεις στην
ένωση τοίχων



Φωτ. 166. χ. Β.02 –
Μεταγενέστερη προσθήκη με εμφανή
σημάδια της υγρασίας. Έχουν
χρησιμοποιηθεί ευτελή υλικά



Φωτ. 167. χ. Ι.03
Διαμπερή ρηγμάτωση



Φωτ. 168. χ. Ι.04



Φωτ. 169. χ. Β.06
Στις ποδιές των παραθύρων δεν υπάρχουν σενάζ



Φωτ. 170. Πηγή Ερευνητικό ΕΜΠ
Ρηγμάτωση από έντονη καταπόνηση
στην απόληξη του κλιμακοστασίου στο
δώμα.

Ιδιαίτερα προβληματική είναι η εικόνα που παρουσιάζει η πολυγωνική απόληξη στο χώρο υποδοχής του ισογείου. Η έλλειψη σύνδεσης των μεταλλικών δοκών (βλ. φωτ.171) και η έντονη οξείδωσή τους (βλ. φωτ.172) έχουν οδηγήσει στην αποσύνθεση της κατασκευής, το οποίο έχει αποτυπωθεί ιδιαίτερα έντονα στην όψη, όπως αναφέρεται και κατωτέρω.

Στο μπάνιο του Α ορόφου έχουν καταγραφεί σημαντικές φθορές σε τοίχους, οροφές και δάπεδα, που θα μπορούσαν να αποδοθούν σε συνδυασμό παραμέτρων: την ύπαρξη υγρού χώρου ακριβώς από πάνω – σε δώμα με πολύ ευτελή κατασκευή – την κατασκευή του στο σημείο συνάντησης τριών φάσεων κατασκευής με ελλιπείς συνδέσεις μεταξύ τους.(βλ. φωτ.173/174).



Φωτ. 171. χ. Ι.03



Φωτ. 172. χ. Ι.03



Φωτ. 173. χ. Α.05



Φωτ. 174. χ. Α.05

ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ

ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΟΨΕΙΣ

Οι όψεις ενός κτηρίου απαρτίζονται από τα επιχρίσματα και τα κουφώματα.

Οι αιτίες που μπορούν να φθείρουν τα επιχρίσματα είναι οι έντονες θερμοκρασιακές διακυμάνσεις – που προκαλούν ρηγματώσεις λόγω συστολοδιαστολών – η συστολή πήξης των κονιαμάτων, η επίδραση χημικών παραγόντων, η προσβολή από το νερό – δευτερογενής αιτία – και η παραμόρφωση των υποκείμενων τοιχοποιιών.

Σύμφωνα και με το ερευνητικό του Ε.Μ.Π., οι φθορές από τους δύο πρώτους παράγοντες είναι ελάχιστες λόγω της εξαιρετικής σύστασης των ασβεστοκονιαμάτων και εφαρμογής τους σε μικρές επιφάνειες.

Αν και το νερό σε διαπνέοντα επιχρίσματα δεν προκαλεί φθορές, εδώ λόγω της μεγάλης καταπόνησης στην οποία έχει υποβληθεί ο φέρων οργανισμός του κτηρίου – όπως αναφέραμε πιο πάνω – έχουν προκληθεί έντονες ρηγματώσεις και στα επιχρίσματα, με αποτέλεσμα το νερό να εισέρχεται ανεμπόδιστα στο εσωτερικό του κτηρίου. Σε αυτό συνηγορεί και η φθορά του συστήματος απορροής των όμβριων υδάτων. Τα κουφώματα είναι από τα πιο ευπαθή μέρη ενός κτηρίου. Η έκθεσή τους στις ατμοσφαιρικές συνθήκες χωρίς ταυτόχρονη συντήρηση και οι βανδαλισμοί που έχουν οδηγήσει ακόμη και σε αφαίρεση τμημάτων αυτών αποτελούν ένα ακόμη δρόμο εισροής των όμβριων υδάτων στο εσωτερικό του κτηρίου.

Ακολουθεί φωτογραφική τεκμηρίωση των όσων έχουν αναφερθεί.



Φωτ. 178.
τα στηθαία από πωρόλιθο βρίσκονται σε επικίνδυνη κατάσταση



Φωτ. 175.
φθορές στα κουφώματα/ρωγμές στο επίπεδο έδρασης των μεταλλικών δοκών οροφής β ορόφου/έντονη υγρασία στο επίπεδο του δώματος που ευνοεί την ανάπτυξη φυτικών οργανισμών



Φωτ. 176.



Φωτ. 177. τάσεις αποκόλλησης των στηθαίων



Φωτ. 179.
έντονη ρηγματώση στο επίπεδο έδρασης δοκών



Φωτ. 180.
αποκόλληση επιχρίσματος/ αποδιοργάνωση υλικού/



Φωτ. 181.
οι φθορές με το πέρασμα του χρόνου προχωρούν και στην αποσάθρωση των κονιαμάτων της τοιχοποιίας



Φωτ. 182.
ανάπτυξη φυτικών μικροοργανισμών

ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ



Φωτ. 183.
γενική άποψη από το κτήριο του γκαράζ



Φωτ. 184.



Φωτ. 185. χ. 1.02
χαρακτηριστικές είναι οι κατακόρυφες ρωγμές στην όψη των ορόφων, που ξεκινούν από την έδραση των δοκών β ορόφου και συνεχίζουν και στο εσωτερικό του κτηρίου (βλ.φωτ.1720)

Φωτ. 186.



Φωτ. 187.
διάβρωση των επιχρισμάτων από την κακή συντήρηση του συστήματος απορροής όμβριων υδάτων και ανάπτυξη φυτικών οργανισμών / προβλήματα από ανιούσα υγρασία
Ανοιγμα στο επίπεδο έδρασης δοκών, αστοχία των ανακουφιστικών τόξων

Φωτ. 188.



Φωτ. 189.
πλήρης αποδιοργάνωση της κατασκευής



Φωτ. 190.
Αποκόλληση των στηθαίων



Φωτ. 191.
Αποδιοργάνωση υλικού λόγω υγρασίας



Φωτ. 192.
ρωγμή στο σημείο επαφής των διαφορετικών φάσεων κατασκευής
Η ρωγμή συνεχίζει και στο εσωτερικό του ισόγειου (βλ. φωτ.162 σελ. 45)

ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ



Φωτ. 193. γενική άποψη



Φωτ. 194. είσοδος από κήπο



Φωτ. 195.
η πολυγωνική απόληξη του καθιστικού
έχει εξαιρετικά εκτεταμένα προβλήματα



Φωτ. 199.
μετακίνηση των λίθινων παραστάδων- πιθανή καθίζηση



Φωτ. 200.



Φωτ. 196.
Οξείδωση των δοκών ανοιγμάτων και αποκόλληση των επιχρισμάτων



Φωτ. 197.



Φωτ. 198. έντονη διαμπερής ρηγμάτωση (βλ. φωτ.164 χ.1.03) σελ 45



Φωτ. 201.
φθορά κουφωμάτων-επιχρισμάτων, ανάπτυξη φυτικών μικροοργανισμών



Φωτ. 202.
οξείδωση των μεταλλικών δοκών στήριξης – διάβρωση και αποκόλληση επιχρισμάτων



Φωτ. 203.



Φωτ. 204.
οι φυτικοί οργανισμοί συμβάλουν στην αποσταθεροποίηση της κατασκευής



Φωτ. 205. ανιούσα υγρασία



Φωτ. 206.
πρόχειρη κατασκευή w.c. β ορόφου



Φωτ. 207.
τα πρόχειρα μέτρα αντιστήριξης προκαλούν δευτερογενείς βλάβες από την πίεση της στήριξης διογκώνεται η τοιχοποιία πιο κάτω με αποτέλεσμα την αποκόλληση των επιχρισμάτων και του τοξωτού λίθινου υπέρθυρου

ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ



Φωτ. 208.
γενική άποψη με εμφανή τα προβλήματα στη προσθήκη του α ορόφου



Φωτ. 209.



Φωτ. 210. ρηγματώση κατασκευής



Φωτ. 211.
φθорές παραθύρων, φυτικοί μικροοργανισμοί



Φωτ. 212.



Φωτ. 213. αντιστήριξη εισόδου στο υπόγειο

ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ ΛΟΙΠΩΝ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

-ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ

Το κτήριο παραβιάστηκε πολλές φορές, με αποτέλεσμα ότι ήταν κινητό να έχει μετακινηθεί ή καταστραφεί. Αυτή τη στιγμή τα εξωτερικά κουφώματα θα μπορούσαν να θεωρηθούν από μη επισκευάσιμα έως ανύπαρκτα. Στα ελάχιστα που έχουν απομείνει μπορεί να διαβάσει κανείς τα αίτια φθοράς τους όπως αυτά περιγράφονται αναλυτικά στο ερευνητικό πρόγραμμα του Ε.Μ.Π.

Η βροχή, ο ήλιος, οι λεπτές διατομές με τους ευαίσθητους μηχανισμούς λειτουργίας τους και η πολυετής εγκατάλειψη με την απουσία συντήρησης θα είχαν απλά επιδεινώσει ακόμη περισσότερο την κατάστασή τους (βλ. φωτ.218/219/220).

Πρέπει να επισημανθεί ότι το νερό έχει προκαλέσει σοβαρές βλάβες στα πρέκια των κουφωμάτων είτε αυτά είναι ξύλινα είτε μεταλλικά.

Σε αντίθεση, τα εσωτερικά κουφώματα λόγω της μη έκθεσής τους στη βροχή και τον ήλιο διατηρούνται σε ικανοποιητική κατάσταση (βλ. φωτ.216).

Όπου όμως η υγρασία καταφέρει και εισχωρεί στο εσωτερικό του κτηρίου η φθορά που επιφέρει είναι ορατή (βλ. φωτ.215).

-ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ

Το κεντρικό ξύλινο κλιμακοστάσιο έχει υποστεί φθορές κυρίως από βανδαλισμούς (έχουν αφαιρεθεί τμήματα της κουπαστής) και από ξυλοφάγα έντομα.

Το κλιμακοστάσιο καθόδου στο υπόγειο βρίσκεται σε χειρότερη κατάσταση, λόγω και της άμεσης επαφής του με την υγρασία (βλ. φωτ.214/217).



Φωτ. 214. χ. Υ.15



Φωτ. 215. χ. Α.05



Φωτ. 216. χ. Α.03



Φωτ. 217. χ. Υ.04



Φωτ. 218. χ. Α.02



Φωτ. 219. χ. Α.03



Φωτ. 220. νοτιοανατολική όψη

-ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ-ΤΑΠΕΤΣΑΡΙΕΣ

Τα εσωτερικά επιχρίσματα έχουν αποκολληθεί ή φθαρεί σε μεγάλο βαθμό λόγω υγρασίας και βανδαλισμών. Οι χρωματισμοί τους έχουν αλλοιωθεί από την χρήση πλαστικών χρωμάτων.

Το σύνολο των ταπετσαριών έχει επίσης καταστραφεί (βλ. φωτ.221/222/223/224/225).

-ΔΑΠΕΔΑ-ΕΠΙΚΑΛΥΨΕΙΣ-ΨΕΥΔΟΡΟΦΕΣ

Τα ξύλινα δάπεδα έχουν υποστεί μεγάλες φθορές λόγω έλλειψης συντήρησης. Όπου έχουν εκτεθεί σε υγρασία έχουν ανοίξει μεγάλες τρύπες, διαβρώνοντας και τον φέροντα οργανισμό τους, τις ξύλινες ή μεταλλικές δοκούς (βλ. φωτ.226). Η τελική ξύλινη επίστρωση των χώρων υποδοχής έχει αλλοιωθεί σε μεγάλο βαθμό.

Τα δάπεδα του υπογείου έχουν υποστεί μεγάλη φθορά λόγω της πολύχρονης έκθεσής τους στην υγρασία (βλ. φωτ.227/228/229).

Αντίστοιχη αποδιοργάνωση υλικού έχει γίνει στα στοιχεία επικάλυψης των δωματίων – στεγών.

Οι ψευδοροφές από μπαγδατόπηχες έχουν επίσης επηρεαστεί σε μεγάλο βαθμό από την υγρασία αλλοιώνοντας τον διάκοσμό τους (βλ. φωτ.230/231).

-ΤΖΑΚΙΑ-ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Κύριο χαρακτηριστικό του κτηρίου αυτού είναι η ύπαρξη τζακιού στην πλειοψηφία των δωματίων. Τα περισσότερα όμως έχουν υποστεί μεγάλες ζημιές ή έχουν απομακρυνθεί λόγω των καταλήψεων, έτσι ώστε τα περισσότερα στοιχεία για την αποκατάστασή τους να προέρχονται είτε από το ερευνητικό του Ε.Μ.Π. είτε από παλιές φωτογραφίες της οικογενείας Ασπιώτη (βλ. φωτ.232).

Στους βανδαλισμούς επίσης και στην υγρασία οφείλονται οι φθορές που έχουν υποστεί οι εσωτερικές επενδύσεις των τοίχων.



Φωτ. 221. χ. Ι.01



Φωτ. 222. χ. Ι.02



Φωτ. 223. χ. Ι.10



Φωτ. 224. χ. Α.01



Φωτ. 225. χ. Β.02



Φωτ. 226. χ. Ι.02



Φωτ. 227. χ. Υ.12



Φωτ. 228. χ. Υ.05



Φωτ. 229. χ. Υ.13



Φωτ. 230. χ. Ι.01



Φωτ. 231. χ. Ι.04



Φωτ. 232. χ. Α.03

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το κτήριο της Villa Rossa είναι κατασκευασμένο με διαφορετικά δομικά συστήματα μέτριας ποιότητας. Οι προσθήκες σε διάφορες χρονικές περιόδους έχουν επιφέρει αλλοιώσεις όχι μόνο στα μορφολογικά χαρακτηριστικά αλλά και στην σεισμική συμπεριφορά του, αφού έχει ξεφύγει από τον άξονα συμμετρίας, όπως αρχικά είχε μελετηθεί.

Σύμφωνα με το ερευνητικό του Ε.Μ.Π. οι βλάβες της κατασκευής, συγκρίνοντας με την παθολογία του κτηρίου, οφείλονται κυρίως σε σεισμική καταπόνηση.

Η εγκατάλειψη του κτηρίου στη φθορά του χρόνου επιδεινώνει την κατάστασή του καθιστώντας το επικίνδυνο. Ήδη από το 2008-2009, περίοδο εκπόνησης του ερευνητικού προγράμματος, οι φθορές έχουν επεκταθεί (βλ. φωτ.233/234/235/236 συγκριτικά με τις φωτογραφίες από το παράρτημα του τεύχους του ερευνητικού φωτ.238 και φωτ.237).

Τα σωστικά μέτρα που έχουν ληφθεί, όταν εφαρμόζονται για μεγάλο διάστημα, μπορούν να προκαλέσουν δευτερογενείς βλάβες, όπως στη νοτιοανατολική όψη, στην περιοχή του ισογείου, όπου η προσωρινή αντιστήριξη με αντηρίδες έχει μετακινήσει μέρος της τοιχοποιίας, διαλύοντας ταυτόχρονα επιχρίσματα και λίθινο τόξο παραθύρου (βλ. φωτ.207-137-νοτιοανατολική όψη / φωτ.240 / φωτ.178- βορειοδυτική όψη).

Από τα παραπάνω είναι προφανές ότι το κτήριο κινδυνεύει να καταρρεύσει τμηματικά παρά τα σωστικά μέτρα. Οι έντονες βροχοπτώσεις στην περιοχή επιβαρύνουν την κατάστασή του επίσης, οδηγώντας το σε μη αναστρέψιμη μορφή.

Είναι επομένως επιτακτική η ανάγκη άμεσης αποκατάστασης της Villa Rossa, ώστε η Κέρκυρα να μην χάσει ένα αντιπροσωπευτικό κτήριο της εποχής, τοπόσημο για τους κατοίκους της και με μεγάλη συναισθηματική αξία.



Φωτ. 233. χ. Υ.03
Πηγή Ερευνητικό ΕΜΠ



Φωτ. 234. χώρος Υ.03 σημερινή κατάσταση



Φωτ. 235. βορειοδυτική όψη



Φωτ. 236. βορειοανατολική όψη



Φωτ. 237. χ. Ι.10



Φωτ. 238. χ. Ι.10 Πηγή Ερευνητικό ΕΜΠ



Φωτ. 239. έχει αρχίσει η κατάρρευση της πολυγωνικής απόληξης



Φωτ. 240. νοτιοδυτική όψη

Β.4.2. ΚΤΙΣΜΑ ΠΑΛΑΙΩΝ ΣΤΑΒΛΩΝ

Το βοηθητικό κτίσμα – παλαιοί στάβλοι βρίσκεται σε ερηπιώδη κατάσταση, παρουσιάζοντας πολύ σοβαρά προβλήματα από στατικής και οικοδομικής πλευράς. Οι αιτίες που τα έχουν προκαλέσει είναι οι ίδιες με αυτές που προκάλεσαν την φθορά της κατοικίας, ανιούσα υγρασία – προσθήκες χωρίς ικανές συνδέσεις – έλλειψη συντήρησης και εγκατάλειψη – σεισμικές καταπονήσεις – βανδαλισμοί.

Το βασικότερο όμως όλων είναι η εξαιρετικά πτωχή ποιοτικά κατασκευή, όπως αυτή έχει αναλυθεί στην κατασκευαστική ανάλυση.



Φωτ. 241. χ. ΙΣ.02



Φωτ. 242. χ. ΙΣ.02



Φωτ. 243. χ. ΙΣ.02

ΓΕΝΙΚΗ ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΚΤΗΡΙΟΥ

-Προβλήματα υγρασίας

Η νοτιοανατολική όψη του κτηρίου βρίσκεται σε επαφή με το έδαφος, η στάθμη του οποίου είναι περίπου ένα μέτρο ψηλότερα από το εσωτερικό δάπεδο. Χαρακτηριστικό της έντονης υγρασίας στην περιοχή είναι οι πολύ ψηλές καλαμιές σε άμεση σχέση με το κτίριο.

Αποτέλεσμα της γεινίαςας αυτής είναι η προσβολή της τοιχοποιίας από υγρασία που έχει οδηγήσει στην διάβρωση, το φούσκωμα και την αποκόλληση των εσωτερικών επιχρισμάτων(βλ. φωτ.241).

Η έντονη διάβρωση των οροφών δείχνει ότι τα νερά της βροχής έχουν επιφέρει την πλήρη αποδιοργάνωση του υλικού επικάλυψης. Η υγρασία έχει εισχωρήσει στο εσωτερικό προσβάλλοντας τον ξύλινο φέροντα οργανισμό της οροφής. Τα δοκάρια έχουν χάσει την φέρουσα ικανότητά τους ώστε τμήματα αυτής να έχουν ήδη καταρρεύσει (βλ. φωτ.242/243/244).

Στις μεταγενέστερες προσθήκες υπάρχουν ελάχιστα ίχνη για τη στέγαση του κτηρίου (βλ. φωτ. 245).

-Έλλειψη σύνδεσης προσθηκών

Έντονες ρηγματώσεις εμφανίζονται στα σημεία επαφής των διαφόρων προσθηκών με το αρχικό κτίσμα ή και μεταξύ τους, σαν αποτέλεσμα της απλής γεινίαςας και όχι πλεξίματος των τοιχοποιιών(βλ.φωτ. 246).



Φωτ. 244. χ. ΙΣ.03



Φωτ. 245. χ. ΙΣ.04



Φωτ. 246. χ.ΙΣ.05

-Σεισμικές καταπονήσεις – Μέτρια κατασκευή- Διείσδυση φυτικού περιβάλλοντος

Η σεισμική καταπόνηση στην οποία έχει υποβληθεί το κτήριο και η μέτρια κατασκευή έχουν προκαλέσει έντονες ρηγματώσεις κυρίως στην περιοχή των πρεκιών(βλ. φωτ.247).

Η τοιχοποιία των μεταγενέστερων προσθηκών εμφανίζει αστοχίες λόγω της κακής κατασκευής της. Δεν υπάρχει συμπλοκή μεταξύ των οπτόπλινθων και το συνδετικό κονίαμα είναι περισσότερο από ότι θα έπρεπε. Ο συνδυασμός διαφορετικών υλικών, χωρίς λογική, οδηγεί στην ανομοιογενή συμπεριφορά του κτίσματος (βλ. φωτ. 248/249).

Σε περιοχές έχουν παρατηρηθεί ρηγματώσεις οι οποίες μπορεί να οφείλονται σε διαφορετικές καθιζήσεις των θεμελίων (βλ.φωτ.250/251).

Η έκθεση του κτηρίου στις ατμοσφαιρικές συνθήκες της περιοχής – έντονη υγρασία – και η προφανής έλλειψη συντήρησης, έχουν αφήσει το φυσικό περιβάλλον να εισχωρήσει στο εσωτερικό του, δημιουργώντας πολλές φορές καταστάσεις μη αναστρέψιμες.



Φωτ. 247. χ. ΙΣ.01



Φωτ. 248. χ. ΙΣ.04



Φωτ. 249. χ. ΙΣ.06



Φωτ. 250. χ.ΙΣ.02



Φωτ. 251. χ.ΙΣ.03

ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΟΨΕΙΣ

Οι όψεις του κτηρίου αυτή την στιγμή είναι σε πλήρη αποδιοργάνωση. Τα περισσότερα κουφώματα είναι ουσιαστικά ανύπαρκτα. Ίχνη επιχρισμάτων διασώζονται κυρίως στον όροφο. Στο ισόγειο ένα πολύ μικρό κομμάτι του υποδηλώνει και διαφορετικό χρωματισμό από αυτόν του ορόφου (βαθύ κόκκινο στον όροφο – ώχρα και βαθύ κόκκινο στο ισόγειο) - (βλ. φωτ.253).

Τα διάφορα διακοσμητικά στοιχεία της όψης – όπως αυτά διαβάζονται σε παλαιότερες φωτογραφίες – έχουν αφήσει μόνο τα ίχνη από την στήριξή τους στις τοιχοποιίες (βλ. φωτ.254).

Υπάρχουν έντονες ρηγματώσεις σε σημεία των όψεων, μάρτυρες της χρόνιας καταπόνησης του κτηρίου. Η έντονη οξείδωση των μετάλλων, η προσβολή των ξύλινων στοιχείων από το νερό με την παράλληλη αποκόλληση των επιχρισμάτων έχουν οδηγήσει στην αστοχία των πρεκιών των ανοιγμάτων με έντονες παραμορφώσεις (βλ. φωτ.255).

ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ ΛΟΙΠΩΝ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Η έκθεση στις ατμοσφαιρικές συνθήκες και οι βανδαλισμοί που έχει υποστεί το κτήριο οδήγησαν στην πλήρη καταστροφή των κουφωμάτων. Τμήματα αυτών που έχουν διασωθεί μαρτυρούν την τάση για περίτεχνη διακόσμηση, με εξαίρεση αυτά των μεταγενέστερων προσθηκών που παραπέμπουν σε κοινά αγροτικού σπιτιού (βλ. φωτ.258).

Τα εσωτερικά επιχρίσματα ακολουθώντας την παραμόρφωση των υποκείμενων τοιχοποιιών σε συνδυασμό με την προσβολή από έντονη υγρασία έχουν φουσκώσει, ρηγματωθεί και αποκολληθεί σε μεγάλο βαθμό.

Στο εσωτερικό οι ξύλινες επενδύσεις που έχουν διασωθεί είναι σε καλύτερη κατάσταση, ενώ τα ίχνη από την στήριξή τους στον τοίχο δηλώνουν και την θέση αυτών που έχουν καταστραφεί (βλ. φωτ.260).

Οι ψευδοροφές έχουν σε μεγάλο βαθμό καταρρεύσει λόγω και της φθοράς του δικού τους φέροντος οργανισμού.

• ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η έκθεση του κτηρίου στην βροχή και τον αέρα, χωρίς την στοιχειώδη προσπάθεια για συντήρηση, έχουν οδηγήσει σε κατάρρευση τμημάτων αυτού. Το κτίσμα αυτή την στιγμή πλησιάζει στην αρχική του μορφή, δηλαδή την ύπαρξη τριών μόνο χώρων (ΙΣ.01-ΙΣ.03).

Τα φυτά έχουν εισχωρήσει στις τοιχοποιίες ξεκλειδώνοντας και αποδιοργανώνοντας την κατασκευή τους (βλ.φωτ.259).

Σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα, πιο σύντομο από τον αντίστοιχο για το κτίριο της κατοικίας, πιθανότατα να έχει καταρρεύσει πλήρως.



Φωτ. 252.



Φωτ. 253.



Φωτ. 254.



Φωτ. 255.



Φωτ. 256. Τα φυτά διεισδύουν στην κατασκευή διαβρώνοντας και αποσυνθέτοντας ότι έχει απομείνει μέχρι σήμερα.



Φωτ. 257. Οξείδωση μεταλλικών δοκών / έντονες ρηγματώσεις από αστοχία πρεκιών / πλήρης αστοχία των επιχρισμάτων.



Φωτ. 258. χ. ΙΣ.06



Φωτ. 259.



Φωτ. 260. χ. ΙΣ.04

Β.4.3. ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ – ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ

Παρά την διάβρωση που έχουν υποστεί, τα μεταλλικά στοιχεία της περίφραξης διατηρούνται σε σχετικά καλή κατάσταση λόγω των συμπαγών διατομών που έχουν χρησιμοποιηθεί. Το ίδιο ισχύει και για το χτιστό τμήμα αυτής, στην κύρια όψη, εκτός ελαχίστων σημείων(βλ.φωτ.261).

Το στέγαστρο εισόδου έχει έντονη οξείδωση, ενώ η πέργκολα στην όψη του κήπου παρουσιάζει και κατασκευαστικές αστοχίες (βλ.φωτ.262/263).

Από την φύτευση έχουν διασωθεί μόνο τα μεγάλα δένδρα. Τα μόνα στοιχεία για την διαμόρφωση του κήπου μπορούν να ληφθούν από παλιές φωτογραφίες και δεν αφορούν την συνολική έκταση αυτού.



Φωτ. 261. Βορειοδυτική όψη



Φωτ. 262. Βορειοδυτική όψη

Β.4.4. ΠΕΡΙΠΤΕΡΟ TENNIS

Σε πρώτη ανάγνωση μοιάζει σχεδόν ακέραιο. Υπάρχουν όμως έντονες ρηγματώσεις από αστοχία των πρεκιών.

Τα επιχρίσματα έχουν φθαρεί, αλλά διατηρούν τα αναγκαία ίχνη ώστε να μας παρέχουν την αρχική τους εικόνα και να επιτρέπουν μια ασφαλή ανακατασκευή.

Η πόρτα εισόδου έχει αφαιρεθεί ενώ τα υπόλοιπα τρία παράθυρα είναι σε ιδιαίτερα κακή κατάσταση.

Η επικάλυψη με λαμαρίνα το έχει διασώσει από την περαιτέρω διεύδυση των νερών στο εσωτερικό του. (βλ. φωτ.264/265/266)

Λόγω του μικρού μεγέθους και της καλής διατήρησης της πληροφορίας που δίνουν τα επί μέρους στοιχεία του είναι δυνατή η επαναφορά στην αρχική του μορφή.



Φωτ. 263. Νοτιοανατολική όψη



Φωτ. 264.



Φωτ. 265.



Φωτ. 266.

Γ. ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ- ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Εισαγωγικά

Αντικείμενο της μελέτης είναι η αποκατάσταση της Villa Rossa, η επανάχρησή της ως πολιτιστικός χώρος και χώρος εκθέσεων και η αποκατάσταση των βοηθητικών κτισμάτων επί του οικοπέδου ως υποστηρικτικών για την νέα λειτουργία του κτηρίου. Τα παραπάνω κτίρια και ο μαντρότοιχος έχουν χαρακτηριστεί, με αποφάσεις του Υπουργείου Πολιτισμού ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία. Στο αντικείμενο της μελέτης περιλαμβάνεται και ο περιβάλλον χώρος, στα όρια της ιδιοκτησίας, ο οποίος έχει οριστεί ως ζώνη προστασίας για την προβολή και ανάδειξη του μνημείου.

Για τη σύνταξη της μελέτης ελήφθησαν υπόψη :

- Ο Ν. 2039/1992 « Για την επικύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς»
- Ο Ν. 3028/2002 «Για την Προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς».
- Οι Διεθνείς Αρχές Προστασίας (Χάρτης της Βενετίας -1964, Διακήρυξη του Άμστερνταμ – 1975, Διεθνής Χάρτης για την Προστασία των ιστορικών πόλεων – 1987) των Αρχιτεκτονικών Μνημείων και η αναθεωρημένη Σύμβαση για την προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης
- Το Π.Δ. 99/1992 για την «Μελέτη και εκτέλεση αρχαιολογικών εν γένει έργων»
- Οι Υπουργικές αποφάσεις με τις οποίες κηρύχθηκε το συγκρότημα ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο.

Επιπλέον ελήφθη υπόψη το σύνολο των ισχυουσών προδιαγραφών, κανονισμών, οδηγιών, νόμων για την εκπόνηση μελετών:

- Ν4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/09-04-2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»
- Απόφαση αρ. 3046/304/30-01-1988 (ΦΕΚ 59/Δ/03-02-1989) «Κτιριοδομικός Κανονισμός», όπως αυτή τροποποιήθηκε με την απόφαση 49977/3068/1989.
- Ν. 4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 249/Α') .
- Τεχνικές Προδιαγραφές του άρθρου 11 του Ν.3316/05.
- Τεχνικές Προδιαγραφές Μελετών του Π.Δ. 696/74 ως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.
- Ισχύοντες Κανονισμοί για Ειδικά Κτιριακά έργα.
- Η απόφαση με αριθ.οικ.52487/ΦΕΚ18Β/15-01-2002 "Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ΑΜΕΑ σε υφιστάμενα κτίρια"
- Εγκύκλιος αρ. πρωτ.ΔΙΑΔΠ/26534/02-12-1996 «Εξασφάλιση πρόσβασης εμποδιζόμενων ατόμων - εφαρμογή των Οδηγιών Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ για την άρση των αρχιτεκτονικών εμποδίων»
- "Οδηγίες Σχεδιασμού για την Αυτόνομη Διακίνηση και Διαβίωση ΑΜΕΑ" του ΥΠΕΚΑ
- Νόμος 3661 «Μέτρα για την μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης των κτιρίων και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 89Α΄ 19-05-2008)

- Η απόφαση ΥΠΕΝ ΔΕΠΕΑ/οικ.178581 «Έγκριση Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων» (ΦΕΚ2367Β/2017)
- Η Πυροσβεστική διάταξη 3/2015 (ΦΕΚ Β529)

Αρχές εκπόνησης της μελέτης

Οι αποφάσεις για επέμβαση σε διατηρητέα κτίρια είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων, όπως : η κατάσταση διατήρησής τους, η καλλιτεχνική και ιστορική τους αξία, η σπανιότητα, ο βαθμός αλλοίωσης του άμεσου και ευρύτερου περιβάλλοντος, οι κοινωνικές και οικονομικές παράμετροι, οι απόψεις της εποχής, οι γενικότερες αποφάσεις από μελέτες που αφορούν την ευρύτερη περιοχή μελέτης, οι απαιτήσεις της ένταξης σύγχρονων λειτουργιών. Όλοι αυτοί οι παράγοντες κάνουν μοναδική την κάθε περίπτωση επέμβασης και οδηγούν, αν όχι σε μονοσήμαντες λύσεις, τουλάχιστον σε παραλλαγές μέσα σε ένα πλαίσιο γενικών αρχών και στόχων, που μπορούν να συνοψισθούν :

- α) Στην εξασφάλιση πληρέστερης ικανοποίησης των λειτουργικών αναγκών, με κατασκευές νέες που υπαγορεύονται από την νέα χρήση και τις σύγχρονες απαιτήσεις.
- β) Στην απομάκρυνση μεταγενεστέρων στοιχείων που αλλοιώνουν λειτουργικά και μορφολογικά το κτήριο.
- γ) Στην αποκατάσταση της αρχικής μορφής του κτιρίου με επισκευή και επαναφορά των αυθεντικών μορφολογικών και δομικών στοιχείων.
- δ) Στην εξασφάλιση της στερεότητας και στεγανότητας του κτιρίου.
- ε) Στην κατά το δυνατόν αναστρεψιμότητα των προτεινόμενων υλικών και τεχνικών επεμβάσεων.
- στ) Στην ενεργειακή αναβάθμιση του κτηρίου με βάση την ισχύουσα νομοθεσία στον βαθμό που αυτή δεν θίγει την αυθεντικότητα του κτηρίου και του δομικού του συστήματος.

Η καινούργια χρήση του κτιρίου, η οποία αποτελεί την καλύτερη προϋπόθεση για την συντήρησή του στο μέλλον, θα πρέπει να εξασφαλίζει στους χρήστες όλες τις προϋποθέσεις για μια σωστή και σύγχρονη εξυπηρέτηση. Η επίπλωση και ο εξοπλισμός δεν πρέπει να συγχέονται με το κτίριο, αλλά θα πρέπει να έχουν το χαρακτήρα στοιχείων που «φιλοξενούνται» και θα πρέπει να είναι τοποθετημένα με τέτοιο τρόπο ώστε, χωρίς να ανταγωνίζονται το κτίριο ή να υποτάσσονται σ' αυτό, να επιτρέπουν την ανάγνωσή του.

Επισημαίνεται η παράλληλη και συνεχής συνεργασία μεταξύ των ομάδων αρχιτεκτονικής, στατικής και η/μ μελέτης καθ 'όλη τη διάρκεια εκπόνησης της μελέτης. Οι επιμέρους προτάσεις συζητήθηκαν από όλα τα μέλη της ομάδας ώστε να προκύψουν οι βέλτιστες δυνατές τεχνικές λύσεις, συνδυάζοντας όλα τα απαιτούμενα κριτήρια. Οι προτάσεις για τον Η/Μ εξοπλισμό και τη διάταξη των δικτύων εντάχθηκαν με τρόπο ώστε να μην θίγεται η αυθεντικότητα τόσο της αρχικής μορφής του κτιρίου όσο και του δομικού του συστήματος. Παράλληλα ελήφθη υπόψη η εξοικονόμηση ενέργειας με στόχο το μικρότερο δυνατό λειτουργικό κόστος, σε συνδυασμό με το κόστος συντήρησης.

Δεδομένα κτιριολογικού προγράμματος

Σύμφωνα με το φάκελο του έργου, για το κύριο κτίσμα έχει επιλεγεί η χρήση «πολιτιστικού κτιρίου με εκθεσιακούς χώρους στους οποίους περιλαμβάνεται και αναπτύσσεται η ιστορία της πόλης της Κέρκυρας καθώς και περιοδικές άλλες εκθέσεις όπως λαογραφικό υλικό, γραμματόσημα κλπ».

Το κτιριολογικό πρόγραμμα προβλέπει την εξής κατανομή αναγκών χρήσεων:

Υπόγειο:

- 1)Χώροι υγιεινής για επισκέπτες και προσωπικό-τρείς από 9 τ.μ. περίπου έκαστος
- 2)Χώροι αποθήκευσης
- 3)Χώροι για Η/Μ εγκαταστάσεις

Ισόγειο :

- 1)Είσοδος ΑΜΕΑ (πίσω πλευρά)
- 2)Γενική είσοδος από οδό Κέρκυρας- Λευκίμμη
- 3)Κεντρική είσοδος-χώρος υποδοχής επισκεπτών: περίπου 40 τ.μ.
- 4)Αίθουσα διαλέξεων-παρουσιάσεων και περιοδικών εκθέσεων 68τ.μ. περίπου
- 5)Δύο τουλάχιστον αίθουσες περιοδικών εκθέσεων συνολικού εμβαδού 50τ.μ. περίπου
- 6)Χώρος τοποθέτησης ανελκυστήρα με προδιαγραφές ΑΜΕΑ για τουλάχιστον 3 ορόφους
- 7)W.C ΑΜΕΑ 6.00 τ.μ περίπου

Α΄ όροφος :

- 1)Υπάρχον κλιμακοστάσιο
- 2)Χώρος ανελκυστήρα
- 3)Πέντε τουλάχιστον αίθουσες για την μόνιμη έκθεση που αφορά στην ιστορία της πόλης της Κέρκυρας.

Β΄ όροφος :

- 1)Δύο αίθουσες μόνιμης έκθεσης περίπου 30τ.μ. συνολικά
- 2)Αίθουσα οργανωτικών δραστηριοτήτων 10 τ. μ. περίπου
- 3)Χώρος ανελκυστήρα.

Στο βοηθητικό κτίσμα των παλιότερων στάβλων προβλέπεται χώρος εξυπηρέτησης του κύριου κτίσματος, χωρίς να προσδιορίζεται η ακριβής χρήση του.

Τέλος, η διαμόρφωση του κήπου, σύμφωνα με το φάκελο του έργου, θα πρέπει να περιλαμβάνει χώρο υπαίθριων εκδηλώσεων, ράμπες και εγκαταστάσεις πρόσβασης ΑΜΕΑ στο κτίριο και πιθανή λύση για είσοδο - έξοδο οχημάτων και δημιουργία χώρου στάθμευσης.

Γ1. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

Η τελική πρόταση οργάνωσης του συγκροτήματος της Villa Rossa διαμορφώθηκε έτσι ώστε τόσο τα επιμέρους κτίσματα όσο και ο περιβάλλων χώρος, να προσαρμοστούν αποτελεσματικά στις απαιτήσεις των προτεινόμενων δραστηριοτήτων, συγκροτώντας ένα ενιαίο λειτουργικά σύνολο. Ο ευρύτερος πολιτιστικός ρόλος του κτιριακού συνόλου ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου από τη μία, και ο σύγχρονος ρόλος που καλείται να διαδραματίσει στα πλαίσια της προβλεπόμενης χρήσης από την άλλη, έθεσαν εξ' αρχής το εξής δίλημμα: Η αποκατάσταση αποτελεί αυτοσκοπό υπό την έννοια της απόλυτης διατήρησης του συγκροτήματος ως φορέα ιστορικής μνήμης και αρχιτεκτονικής - αισθητικής αξίας, ή στοχεύει στην καλύτερη δυνατή εξυπηρέτηση της νέας χρήσης με τίμημα πιθανόν μεγαλύτερης κλίμακας επεμβάσεις; Η απάντηση δόθηκε κατά τη διάρκεια επεξεργασίας της τελικής πρότασης, όπου επετεύχθη σταδιακά, η εξισορρόπηση των αρχικά αντιφατικών αυτών προσεγγίσεων. Εξασφαλίστηκε έτσι η πλήρης προσαρμογή στα νέα δεδομένα, μέσω ήπιων παρεμβάσεων, ενώ αποφεύχθηκαν κατά το δυνατόν σημαντικές και πιθανόν μη αναστρέψιμες επεμβάσεις.

Σε ότι αφορά το κτήριο της έπαυλης, προκειμένου να επιλεχθεί η βέλτιστη χωροθέτηση των λειτουργιών στο εσωτερικό του, εξετάστηκαν επιμέρους εναλλακτικές λύσεις.

Η διατύπωση και εν συνεχεία αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων έγινε με γνώμονα αφενός τη διατήρηση της αυθεντικότητας του κτίσματος ως προς τη δομή και τη μορφή του, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τις διεθνείς συμβάσεις, αφετέρου την εύρυθμη, μελλοντικά, λειτουργία του. Βασικοί στόχοι υπήρξαν η μέγιστη δυνατή εκμετάλλευση των διαθέσιμων επιφανειών, η οργάνωση διακριτών λειτουργικών ενοτήτων, όπως επίσης η ιεράρχηση των κινήσεων, παράλληλα με την εξασφάλιση κυκλικών και διαμπερών διαδρομών για το κοινό.

Η τοποθέτηση των βασικών λειτουργιών της νέας χρήσης, αναζητήθηκε σε κύριους χώρους της οικίας, και αντίστοιχα, η διαμόρφωση των αναγκαίων βοηθητικών χώρων, σε δωμάτια της έπαυλης που λειτουργούσαν εξ' αρχής ως βοηθητικά.

Η εξασφάλιση της επισκεψιμότητας του χώρου της κουζίνας στο κατώτερο επίπεδο του κτίσματος, αποτελεί επιλογή της μελετητικής ομάδας, που εντάσσεται σε μια συνολικότερη προσπάθεια δημιουργίας επιμέρους αναφορών, σε σχέση με την παλαιότερη χρήση του οικοδομήματος ως κατοικίας.

Καθοριστική, σε ότι αφορά την εσωτερική διαρρύθμιση του χώρου στα διάφορα επίπεδα, υπήρξε επίσης η τοποθέτηση του ανελκυστήρα, που ως σύγχρονη κατασκευή θα έπρεπε να ενσωματωθεί στο υφιστάμενο κέλυφος.

Επισημαίνεται ότι το κτιριολογικό πρόγραμμα προβλέπει ανελκυστήρα σε τρία τουλάχιστον από τα τέσσερα επίπεδα του οικοδομήματος. Θεωρώντας αναγκαία την κατασκευή του στο ισόγειο και τους ορόφους,

αφού εκεί διαμορφώνονται οι μόνιμες και περιοδικές εκθέσεις της έπαυλης, αναδεικνύεται το ενδεχόμενο κατάργησής του στο υπόγειο της οικίας. Ωστόσο, στα πλαίσια της μελέτης κρίθηκε αναγκαία η διερεύνηση της δυνατότητας ενσωμάτωσής του στο σύνολο των επιπέδων, για την πιο ολοκληρωμένη εξυπηρέτηση του κτίσματος, εφόσον διαπιστώθηκε ότι οι επιμέρους διαθέσιμες επιφάνειες επαρκούν για τις λοιπές αναγκαίες χρήσεις. Χωροθετήσεις του ανελκυστήρα που θα είχαν ως αποτέλεσμα την παρεμβολή της κατασκευής στο εσωτερικό αιθουσών που προβλέπονται για εκθέσεις, απορρίφθηκαν εξ' αρχής, προκειμένου να εξασφαλιστεί η λειτουργικότητα των χώρων και η πιθανή ανάγκη απομόνωσής τους.

Ιδιαίτερη έμφαση δόθηκε τέλος στον εντοπισμό των επιμέρους δυνατοτήτων της δομής του κελύφους σχετικά με την οργάνωση των εκθέσεων (περιοδικών και μόνιμων) που πρόκειται να φιλοξενήσει, έτσι ώστε η προτεινόμενη διάταξη των χώρων να μην παρεμποδίσει μελλοντικά τις αντίστοιχες μουσειολογικές προσεγγίσεις.

Ενδεικτικά, ως κυρίαρχες δυνατότητες - συγκριτικά πλεονεκτήματα, αναφέρονται τα εξής:

- η οργάνωση των δωματίων περιφερειακά ενός κεντρικού χώρου κινήσεων, όπως επίσης η εσωτερική σύνδεση αυτών, καθιστά τους χώρους των μόνιμων αλλά και περιοδικών εκθέσεων οπτικά προσβάσιμους. Το γεγονός αυτό διευκολύνει τον επισκέπτη να διαμορφώνει σταδιακά ολοκληρωμένη εντύπωση της δομής του κτίσματος πέραν της τοπικής πληροφορίας που λαμβάνει σε κάθε αίθουσα. Προσδίδει επίσης τη δυνατότητα εναλλακτικών πορειών που θα εξαρτώνται τόσο από τη νοητική διάρθρωση των εκθέσεων όσο και από τις ατομικές επιλογές των επισκεπτών.

- Ανάλογα με το είδος των εκθεμάτων που θα φιλοξενήσει το κτίσμα, η συνεχόμενη κίνηση μεταξύ των αιθουσών θα μπορούσε να ταυτιστεί με την εξελικτική ιστορική διαδικασία της μόνιμης έκθεσης (δυνατότητα χρονολογικών αλληλουχιών). Αντίστοιχα, οι επιμέρους αυτόνομες προσβάσεις δύναται να συσχετιστούν: α) με τη διαφοροποίηση της εκάστοτε θεματικής ενότητας, σε ότι αφορά την μόνιμη έκθεση (ανάλογα με τους θεματικούς άξονες που θα περιλαμβάνει π.χ. γεωμορφολογικά στοιχεία, αρχιτεκτονική, οχυρώσεις, κατακτητές κ.τ.λ.) β) με τις διαφορετικές προσωρινές εκθέσεις που θα λαμβάνουν χώρα στην έπαυλη και που θα πρέπει να έχουν τη δυνατότητα ανεξάρτητης λειτουργίας. Χρονολογική αλλά και θεματική ανάλογα με τα διαθέσιμα εκθέματα θα μπορούσε να είναι και η εξέλιξη της μόνιμης έκθεσης καθ' ύψος μεταξύ των ορόφων Α' και Β'.

- Η αρχική τυπολογική οργάνωση του κτηρίου, που με δεδομένη τη χρήση της κατοικίας αφορούσε τη μετάβαση από τους πιο δημόσιους χώρους του ισόγειου στους πιο ιδιωτικούς των ορόφων, θα μπορούσε να μεταφραστεί στη μελλοντική διαμόρφωση αναλογικά, ως μετάβαση από τους πιο μεταβαλλόμενους και πολυθεματικούς χώρους του ισόγειου, στη μόνιμη και πιο εξειδικευμένη έκθεση των ορόφων.

Σε ότι αφορά τον υπαίθριο χώρο, η σημαντική του έκταση και η ομαλή σχετικά κλίση στο σύνολο της επιφάνειας αντιμετωπίστηκαν ως συγκριτικά πλεονεκτήματα στα πλαίσια της προτεινόμενης διαμόρφωσης. Η εξασφάλιση της δυνατότητας αξιοποίησης του κήπου, στα πλαίσια της μελλοντικής χρήσης του κύριου κτίσματος, αποτέλεσε βασικό μέλημα της μελετητικής ομάδας με στόχο την καλλιέργεια της σχέσης των επισκεπτών με το υπό μελέτη συγκρότημα ως σύνολο, αλλά και την " *άμεση σύνδεση του κοινωνικού συνόλου με τη φύση*¹¹". Εξετάζοντας δε το ενδεχόμενο να φιλοξενοούνται στο συγκρότημα και ανεξάρτητες υπαίθριες εκδηλώσεις, προσδίδεται η δυνατότητα προσέλκυσης ενός ευρύτερου κοινού, αναδεικνύοντας τον κήπο ως χώρο πρασίνου της πόλης, σε άμεσο ή και όχι, συσχετισμό με τις ώρες λειτουργίας του κεντρικού κτίσματος. Μέσω των παραπάνω αλλά και της εναλλαγής της θεματολογίας των περιοδικών εκθέσεων και των διαλέξεων που θα φιλοξενοούνται στην έπαυλη, επιδιώκεται η αναφορά του συγκροτήματος όχι μόνο σε επισκέπτες της πόλης αλλά και στους μόνιμους κατοίκους του τόπου, με απώτερο σκοπό την ενεργό ένταξή του στη ζωή της πόλης.

Κλείνοντας, επισημαίνεται ότι η εκμετάλλευση των βοηθητικών κτισμάτων και ιδιαίτερα του παλαιότερου στάβλου, δύναται να συμβάλλει σημαντικά στη συνολικότερη ανάδειξη της έπαυλης και του κήπου, υποβοηθώντας, μέσω υποστηρικτικών χρήσεων, τις κεντρικές λειτουργίες του συγκροτήματος.

¹¹ Η προσέγγιση αυτή θα μπορούσε να ενταχθεί στη σύγχρονη οικολογική επέκταση της μουσειολογίας που αφορά τη δημιουργία υπαίθριων μουσείων, φυσικών και πολιτισμικών πάρκων κ.τ.λ.. Βλ. σχετικό κείμενο. Λαία Ορφανίδη (2003), "Εισαγωγή στη Μουσειολογία", Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Τμήμα Μεσογειακών Σπουδών, Ρόδος.

Γ1.1. ΚΥΡΙΩΣ ΚΤΙΣΜΑ

Με βάση την εναλλακτική λύση, που αξιολογήθηκε στα πλαίσια της προμελέτης ως η πλέον αποδεκτή, ο ανελκυστήρας τοποθετείται στο χώρο I.09 του ισογείου, όπως φαίνεται στην αντίστοιχη κάτοψη, ενώ παράλληλα ενσωματώνεται και στο υπόγειο του κτίσματος.

Με τη λύση αυτή καθίσταται εφικτή η διατήρηση των υφιστάμενων εσωτερικών χωρισμάτων της οικίας. Το εσωτερικό των δωματίων που προορίζονται για μόνιμες και περιοδικές εκθέσεις παραμένει ενιαίο, ενώ πραγματοποιείται η μέγιστη δυνατή εκμετάλλευση των ωφέλιμων επιφανειών.

Η συγκέντρωση των χώρων υγιεινής στο κατώτερο επίπεδο απαλλάσσει το σύνολο της επιφάνειας του ισογείου από τη χωροθέτηση σχετικής χρήσης, διατηρώντας την αρχική ιδέα για τη δημιουργία ενός χώρου εξυπηρέτησης κοινού στους χώρους I.13 - I.12.

Παράλληλα οι χώροι υγιεινής επισκεπτών τοποθετούνται σε άμεση σχέση με τον ανελκυστήρα δημιουργώντας μια διακριτή λειτουργική ενότητα για την εξυπηρέτηση του κοινού που δεν συγχέεται με τις βοηθητικές χρήσεις για το προσωπικό. Η διάκριση της ενότητας αυτής επιτρέπει τον εύκολο προσανατολισμό των επισκεπτών ενώ παράλληλα καθιστά μη αντιληπτή τη "διάσπαση" του κεντρικού διαδρόμου του υπογείου (λόγω της παρεμβολής του ανελκυστήρα), ο οποίος εξυπηρετεί πλέον αποκλειστικά βοηθητικούς χώρους για το προσωπικό.

Στο πλαίσιο εκπόνησης της Οριστικής μελέτης του έργου, και δεδομένου ότι στους χώρους A04 και A05, προβλέπεται η τοποθέτηση επί της ψευδοροφής αυτών κλιματιστικών μονάδων, που έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση του ελεύθερου ύψους σε 2.50μ., εξετάστηκε, σε συνεργασία με την Διευθύνουσα Υπηρεσία, και προτιμήθηκε η μεταφορά στη θέση αυτή της Αίθουσας Οργανωτικών δραστηριοτήτων, που συνεπάγεται την μετατροπή μιας επιπλέον αίθουσας στον β' όροφο σε αίθουσα εκθέσεων. Με την προτεινόμενη λύση, συνολικά η αυθεντική δομή της έπαυλης δεν υφίσταται σημαντικές αλλοιώσεις, ενώ ταυτόχρονα το κτίσμα προσαρμόζεται επιτυχώς στις λειτουργικές απαιτήσεις της νέας χρήσης.

ΛΕΓΕΝΔΑ

ΧΩΡΟΙ ΥΠΟΔΟΧΗΣ-ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ

ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

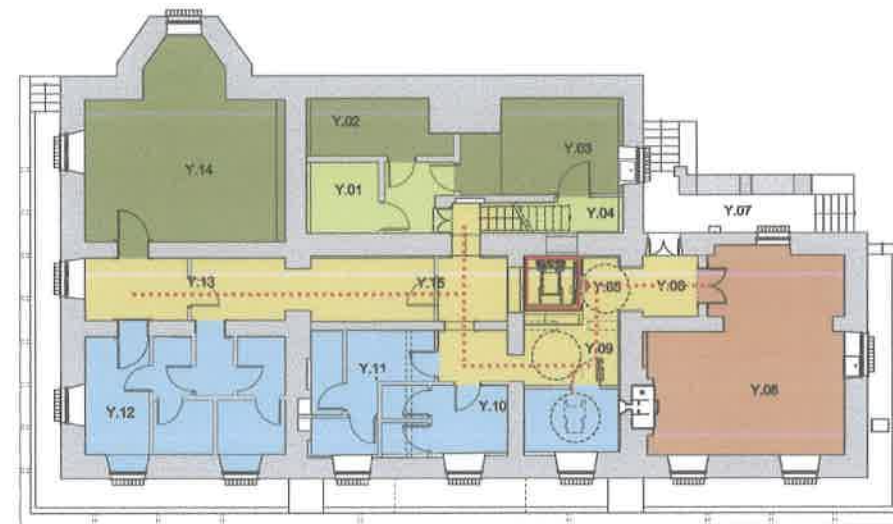
Η/Μ ΧΩΡΟΙ

ΧΩΡΟΙ ΥΠΕΙΝΗΣ

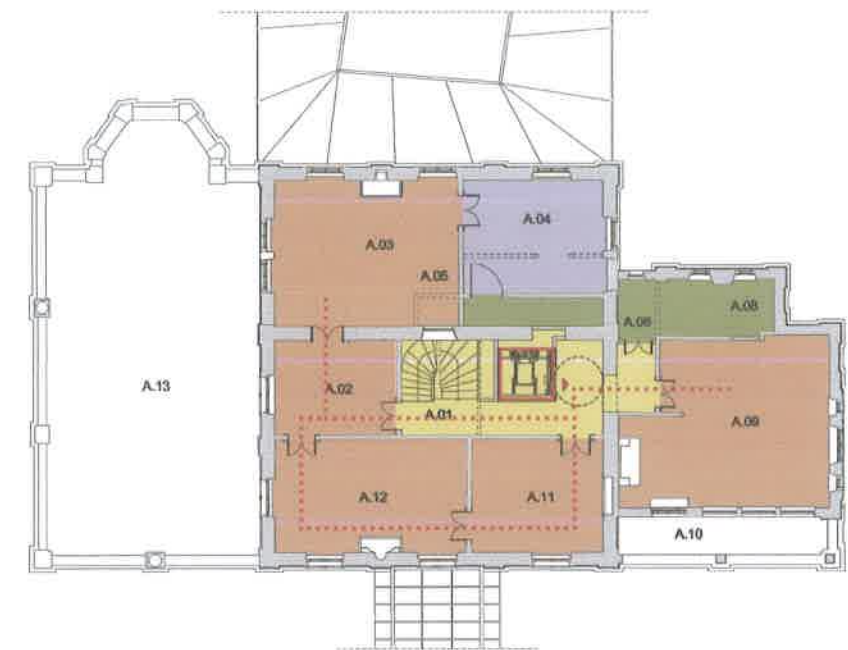
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

ΧΩΡΟΙ ΚΙΝΗΣΗΣ

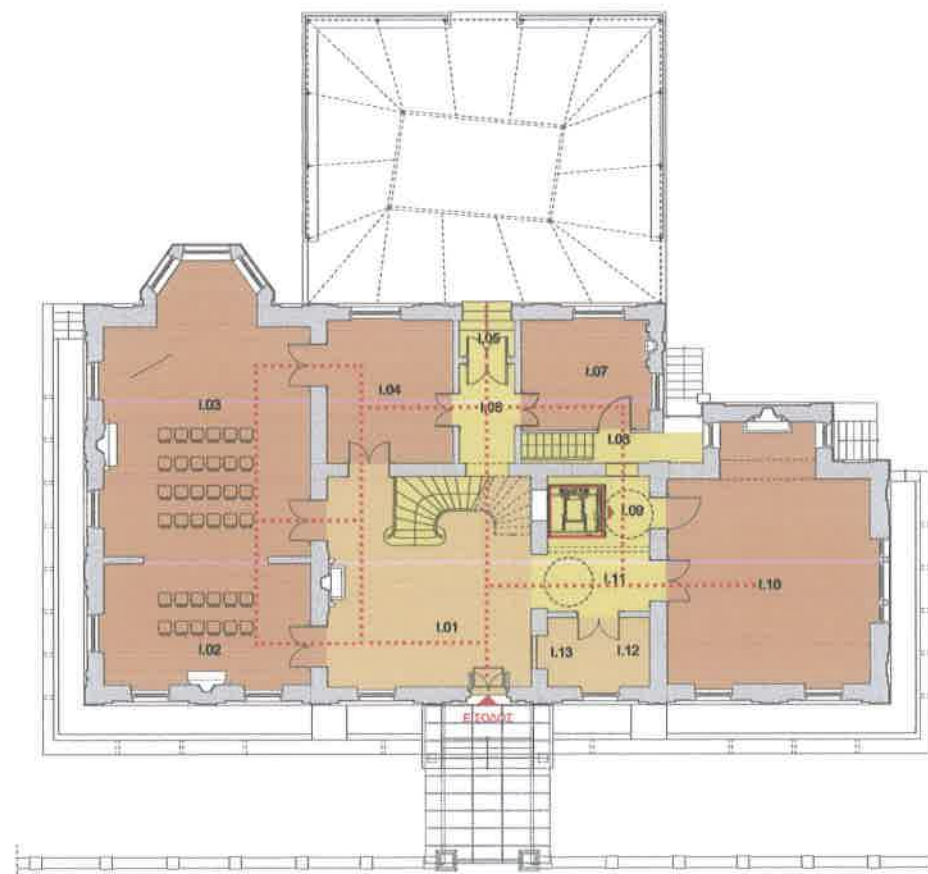
ΚΙΝΗΣΗ



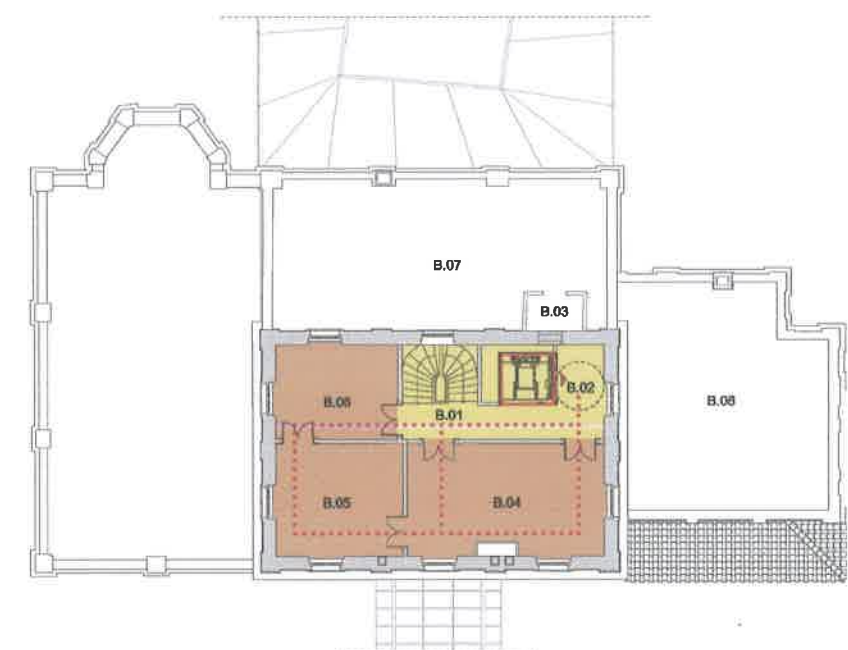
ΥΠΟΓΕΙΟ



Α' ΟΡΟΦΟΣ



ΙΣΟΓΕΙΟ



Αναλυτική περιγραφή προταθείσας λύσης

Ισόγειο

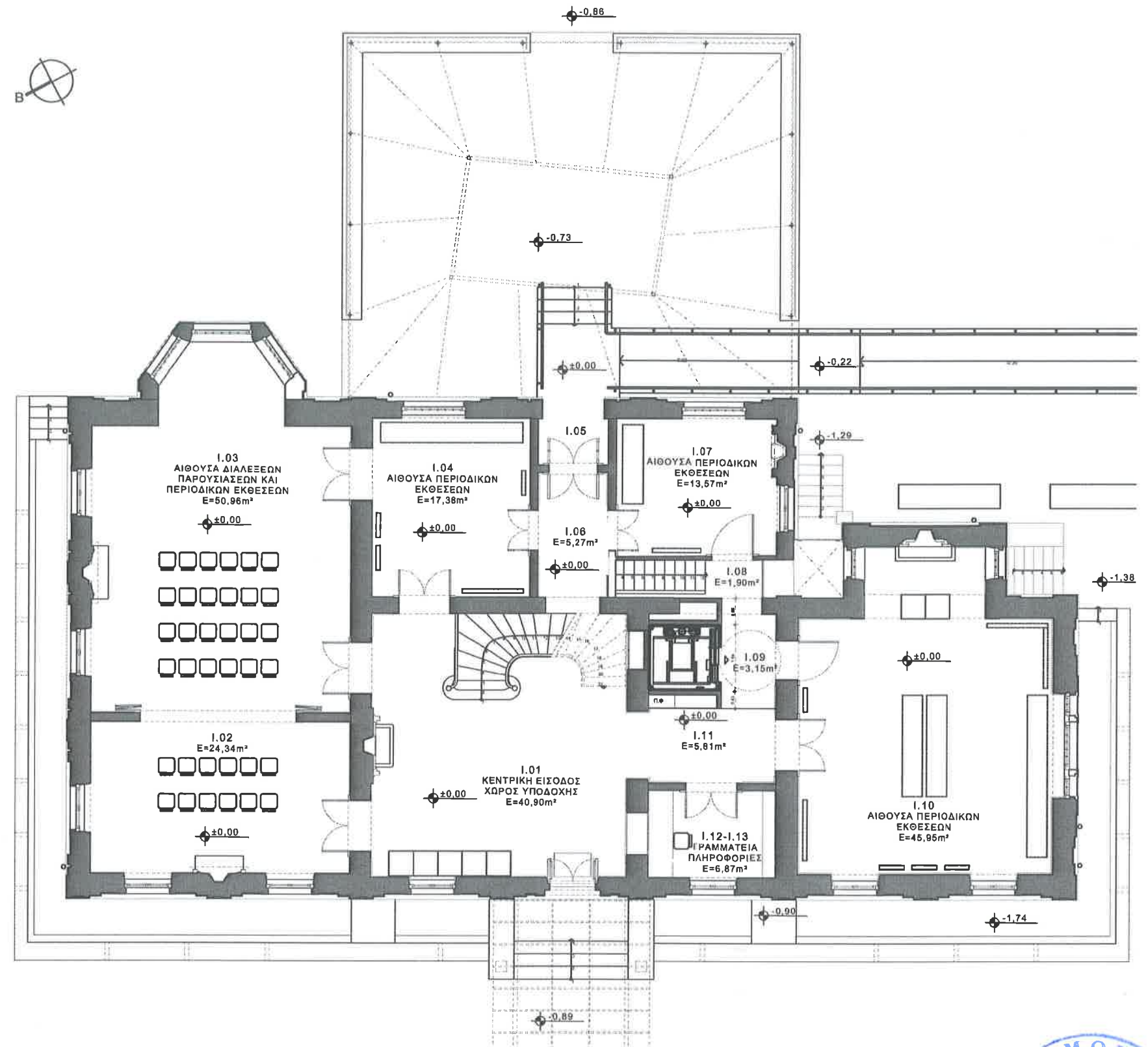
Στο χώρο υποδοχής προβλέπεται ενδεικτικά η τοποθέτηση καθιστικών για την ξεκούραση ή αναμονή του κοινού. Η υπόλοιπη επιφάνεια κρίθηκε δόκιμο να παραμείνει ελεύθερη με στόχο την ανεμπόδιστη προσπέλαση των επισκεπτών, αφού ο χώρος συγκεντρώνει το σύνολο των βασικών κινήσεων του κτηρίου.

Για την αίθουσα διαλέξεων - παρουσιάσεων και περιοδικών εκθέσεων διαμορφώνεται κατάλληλα το σαλόνι δεξιώσεων σε ενοποίηση με τον διπλανό χώρο (I.02 - I.03). Η κοινή παλαιότερη αντιμετώπιση των δωματίων σε ότι αφορά τη λειτουργία, το ύψος αλλά και την εσωτερική τους διακόσμηση αποτέλεσε αφορμή για την εκ νέου ενιαία οργάνωσή τους στα πλαίσια της πρότασης. Με τον τρόπο αυτό διατηρείται η λειτουργική ενότητα των προγενέστερων χώρων, ενσωματωμένη στη νέα χρήση που καλείται να παραλάβει.

Ως αίθουσες περιοδικών εκθέσεων χρησιμοποιούνται τα δωμάτια I.04, I.07 και I.10. Στο εσωτερικό των αιθουσών, απεικονίζονται ενδεικτικά προθήκες για την εξυπηρέτηση των αναγκών της εκάστοτε έκθεσης, ενώ έχουν προβλεφθεί επίσης πιθανές θέσεις κατακόρυφων πετασμάτων για την ανάρτηση σχετικού υλικού. Με δεδομένη την εναλλαγή των εκθεμάτων στο εσωτερικό των αιθουσών, προτείνεται η χρήση κινητού εξοπλισμού λιτής διαμόρφωσης, ώστε να μην λειτουργούν ανταγωνιστικά των διαμορφώσεων της έπαυλης και με τη χρήση συγγενών, ανά περίπτωση, υλικών (όπως είναι για παράδειγμα η επιλογή του ξύλου στην αίθουσα της τραπεζαρίας (I.10), σε αντιστοιχία των ξύλινων επενδύσεων της τοιχοποιίας και της παλαιότερης επίπλωσης).

Ο ανελκυστήρας ενσωματώνεται στο χώρο I.09, ο οποίος συνδέεται με το χώρο I.11 μέσω της κατάργησης του αντίστοιχου εσωτερικού χωρίσματος. Πλησίον της κεντρικής εισόδου, στην αίθουσα που προκύπτει από την ενοποίηση των προγενέστερων δωματίων I.12 και I.13, χωροθετείται η γραμματεία, για την άμεση εξυπηρέτηση των επισκεπτών.

Για την απρόσκοπτη μετάβαση των ΑμΕΑ στο κτίριο ακολουθήθηκε η πρόταση της Διευθύνουσας Υπηρεσίας για διαμόρφωση ράμπας ΑμΕΑ κλίσης 5%, στην ανατολική είσοδο του κτηρίου, έναντι αναβατορίου κλίμακας τύπου πλατφόρμας, που είχε προβλεφθεί στα πλαίσια της προμελέτης. Η ράμπα διαμορφώνεται ως ελαφριά κατασκευή με μεταλλικό σκελετό και ξύλινη επίστρωση, αφήνοντας ανέπαφη την υφιστάμενη κατασκευή της κλίμακας εισόδου.



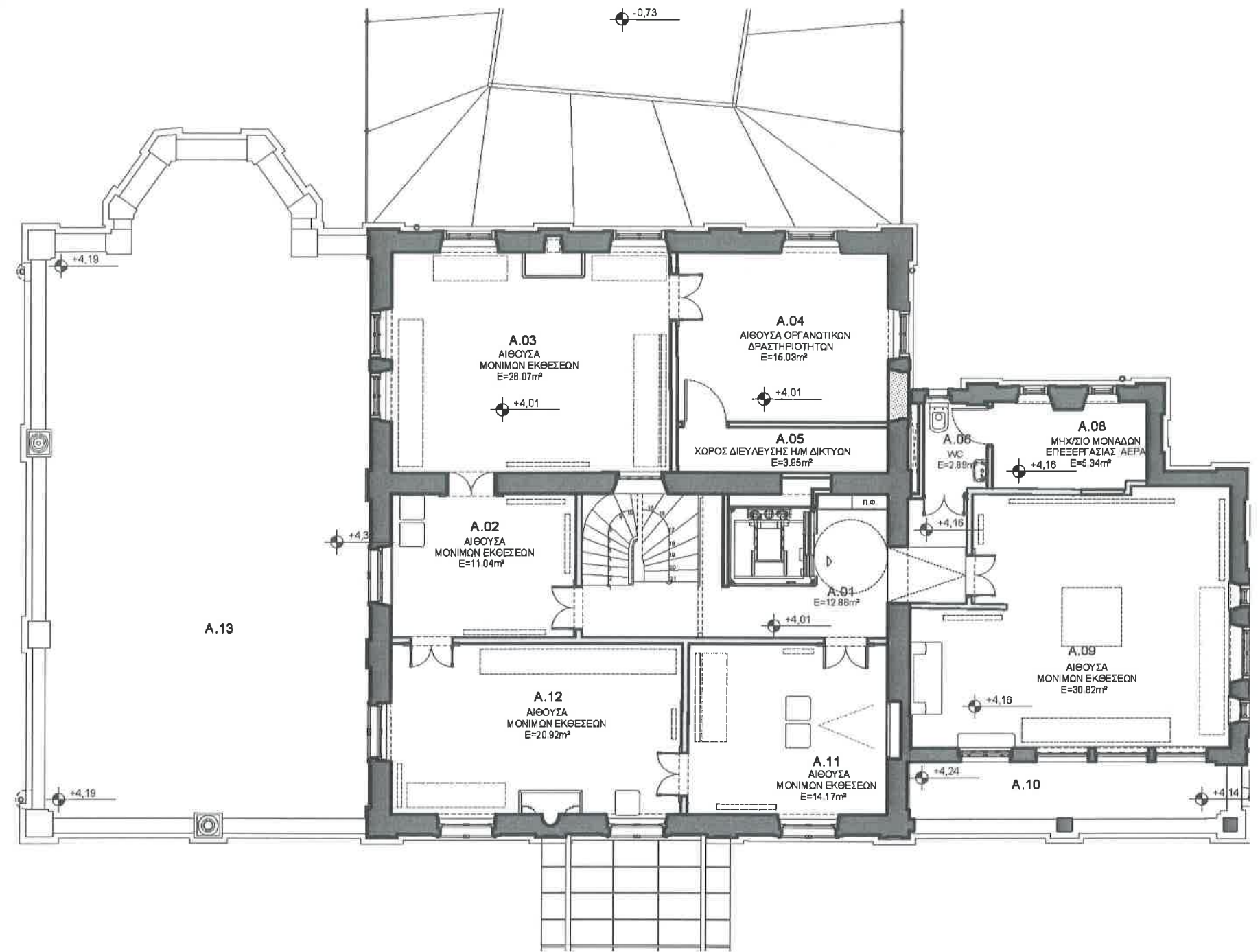
Α' Όροφος

Στον Α' όροφο, με δεδομένη την τοποθέτηση του ανελκυστήρα σε τμήμα του χώρου Α.01, οι αίθουσες μόνιμων εκθέσεων, στεγάζονται στα δωμάτια Α.02, Α.03, Α.09, Α.11 και Α.12. Στο σημείο πρόσβασης στο χώρο Α.09, όπου υφίσταται διαφορά στάθμης 16 εκ. σε σχέση με το υπόλοιπο δάπεδο του ορόφου, προβλέπεται η κατασκευή ράμπας ξύλινης κατασκευής για τη διασφάλιση της προσβασιμότητας σε ΑμΕΑ.

Στο εσωτερικό των αιθουσών, ανάλογα με τις διαθέσιμες επιφάνειες, προβλέπονται ενδεικτικά πιθανές θέσεις προθηκών, χαμηλότερων βάσεων για την τοποθέτηση αντικειμένων και κατακόρυφων πανέλων έκθεσης. Διάσπαρτα στους επιμέρους χώρους τοποθετούνται επίσης καθιστικά για την ξεκούραση των επισκεπτών κατά την περιήγησή τους στη μόνιμη έκθεση. Ειδικότερα στο χώρο Α.11, προτείνεται η ενσωμάτωση οθόνης προβολής σε υφιστάμενη εσοχή της τοιχοποιίας, προσδίδοντας τη δυνατότητα ενδεχόμενης αξιοποίησης οπτικοακουστικού υλικού. Επισημαίνεται ότι η τελική εσωτερική διαμόρφωση των χώρων, όπως επίσης η επιλογή του κατάλληλου κινητού και μόνιμου εξοπλισμού, εξαρτάται άμεσα από το είδος των εκθεμάτων που θα παρουσιαστούν στα πλαίσια της συνολικότερης οργάνωσης της μόνιμης έκθεσης.

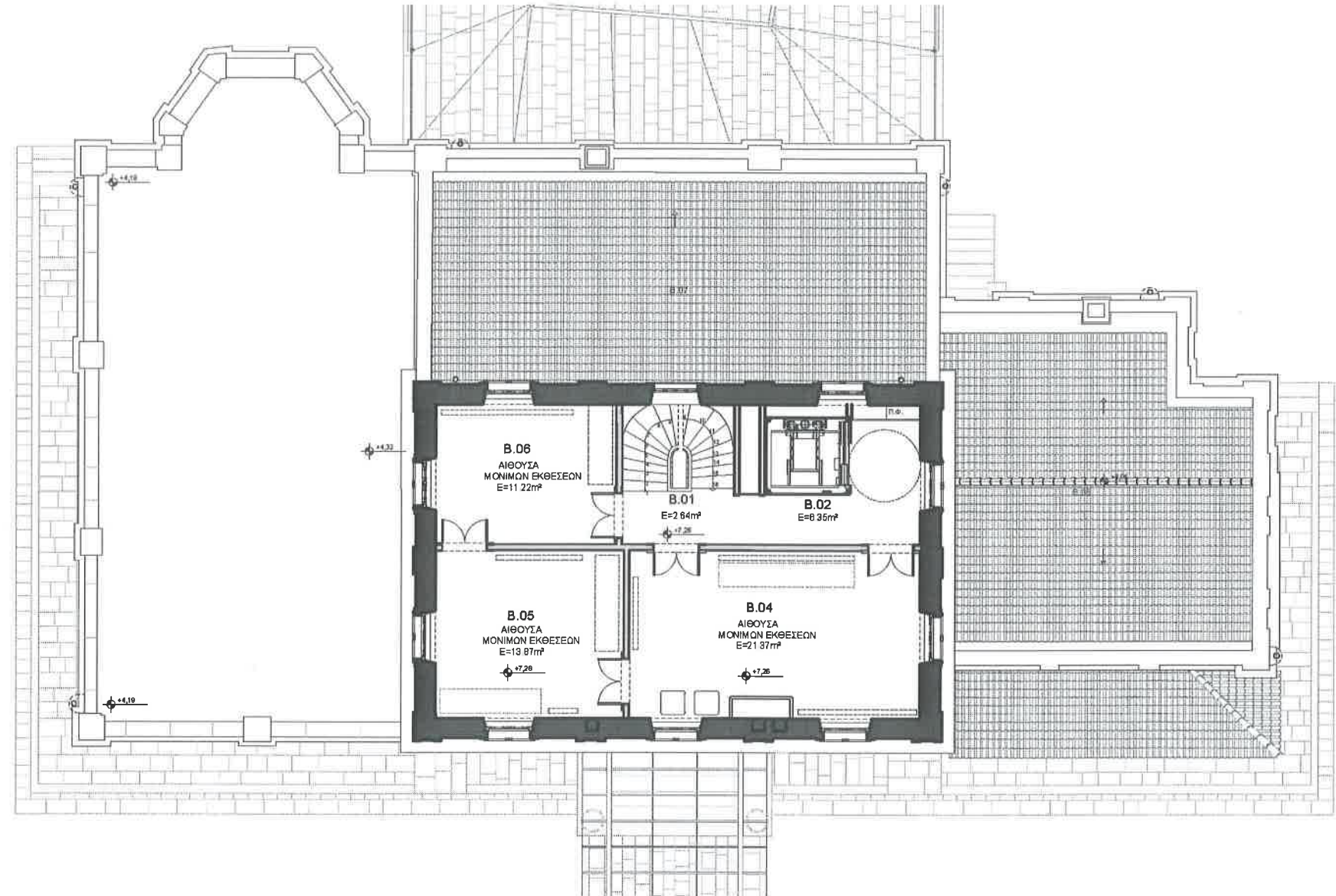
Στον χώρο Α.04, όπως προαναφέρθηκε, φιλοξενείται η αίθουσα οργανωτικών δραστηριοτήτων, ενώ στη θέση των βοηθητικών χώρων Α.06 και Α.08 τοποθετούνται χώρος υγιεινής και μηχανισμός μονάδων επεξεργασίας αέρα.

Επισημαίνεται ότι δεδομένου του πολύ χαμηλού ύψους του στηθαίου, και για στατικούς λόγους που υπαγορεύουν περιορισμένη επισκεψιμότητα στο δώμα του ισόγειου (Α.13) κρίθηκε σκόπιμο, στα πλαίσια εκπόνησης της Οριστικής μελέτης, να αποτραπεί η ελεύθερη πρόσβαση στο συγκεκριμένο δώμα.



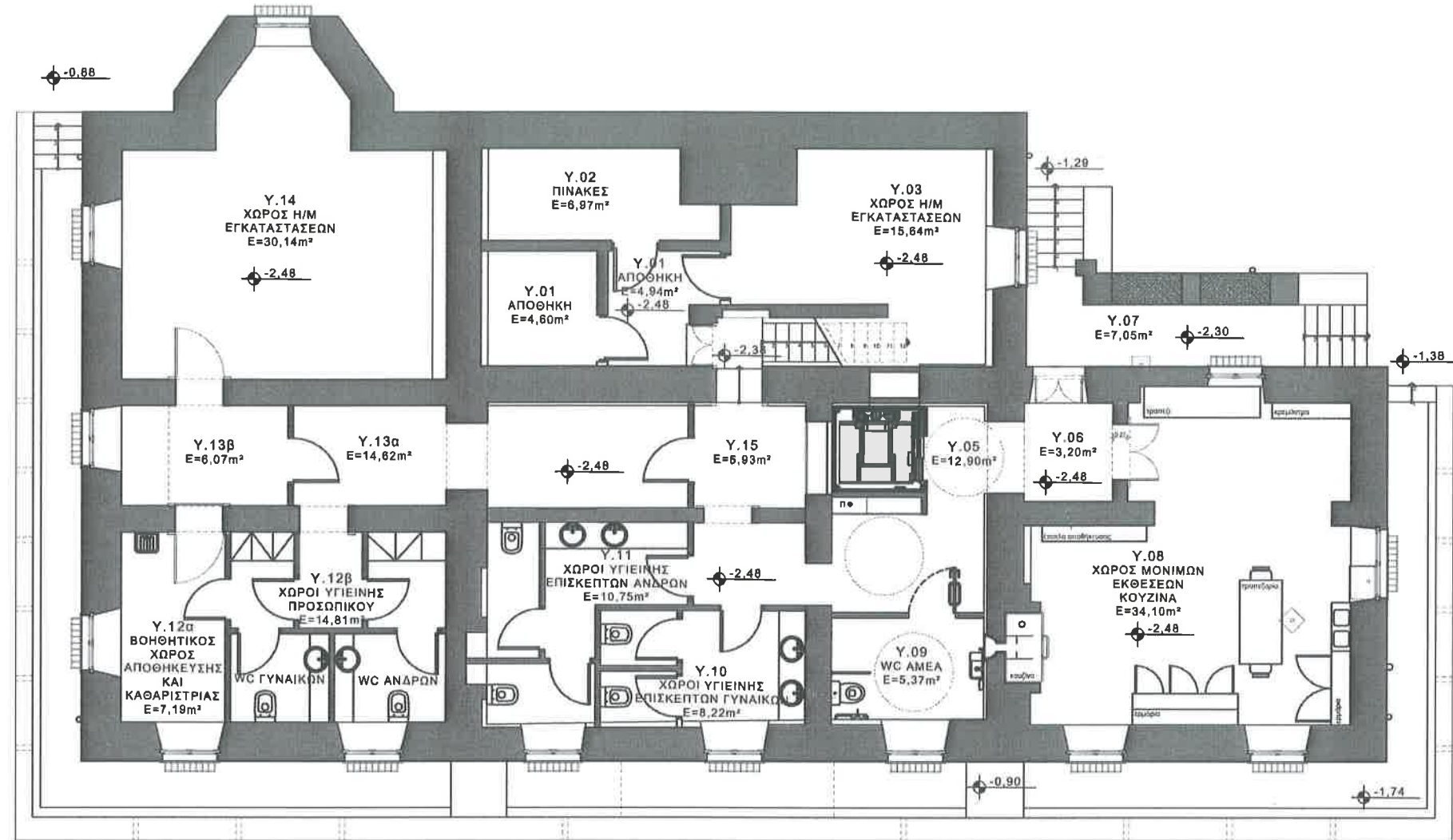
ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΚΥΡΙΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ _ ΚΑΤΟΨΗ Α ΟΡΟΦΟΥ

Ο Β' όροφος περιλαμβάνει τρεις αίθουσες μόνιμης έκθεσης που διαμορφώνονται στους χώρους B.04 , B.05 και B.06. Στο χώρο B.02 ενσωματώνεται ο ανελκυστήρας. Το υφιστάμενο W.C. (B.03) καθαιρείται ως μεταγενέστερη προσθήκη επί του αρχικού κελύφους, που κρίθηκε ότι αλλοιώνει την αρχική του δομή. Στο αντίστοιχο σημείο της όψης διαμορφώνεται το άνοιγμα που υπήρχε πριν την προσθήκη, όπως τεκμηριώθηκε από παλαιότερη φωτογραφία του κτίσματος. (βλ. εικ. 51). Στο εσωτερικό των εκθεσιακών χώρων ο εξοπλισμός και η επίπλωση που προτείνονται ενδεικτικά, ακολουθούν τη λογική οργάνωσης των αντίστοιχων αιθουσών του Α' ορόφου. Επισημαίνεται τέλος ότι στο χώρο B.04 κρίθηκε σκόπιμη η διάνοιξη θύρας συμμετρικά τοποθετημένης σε σχέση με την υφιστάμενη, για την άμεση πρόσβαση των ΑΜΕΑ στην αίθουσα.



ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΚΥΡΙΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ _ ΚΑΤΟΨΗ Β' ΟΡΟΦΟΥ

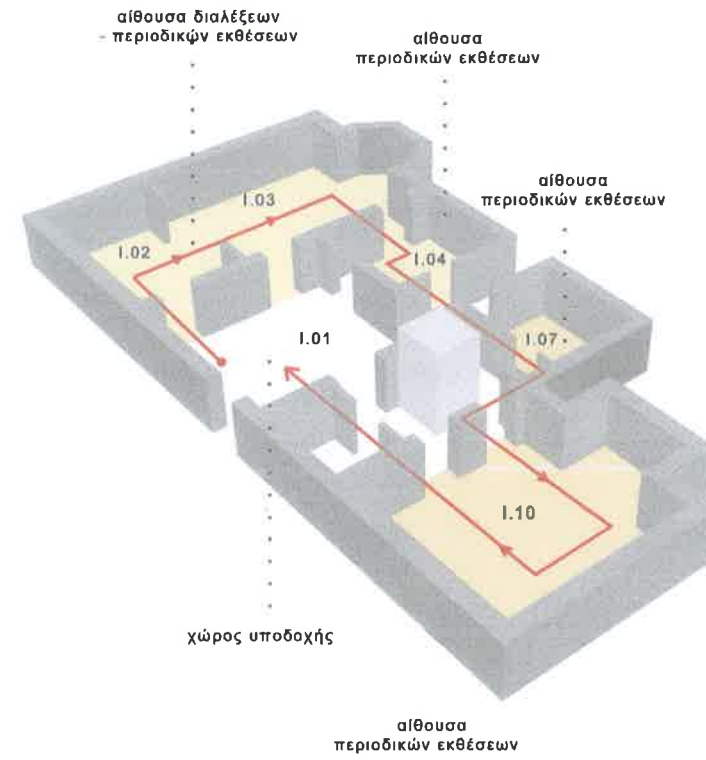
Στο υπόγειο της έπαυλης, η υφιστάμενη κουζίνα οργανώνεται ως επισκέψιμη αίθουσα, που θα παρουσιάζει την αρχική μορφή του χώρου, διατηρώντας στοιχεία του υφιστάμενου εξοπλισμού. Οι χώροι υγιεινής κοινού διαμορφώνονται στο χώρο Υ. 11 και σε τμήμα των χώρων Υ.10 και Υ.09, ενώ οι αντίστοιχοι χώροι για το προσωπικό οργανώνονται με την κατάλληλη διαρρύθμιση στο εσωτερικό του χώρου Υ.12, όπου προβλέπεται ενδεικτικά και η τοποθέτηση αποθηκευτικών ερμαρίων για την καλύτερη εξυπηρέτηση των εργαζομένων. Οι επιμέρους αίθουσες Υ. 01, Υ.02 και Υ.03, Υ.14 διαμορφώνονται ως βοηθητικοί ή για τη φιλοξενία Η/Μ εγκαταστάσεων.



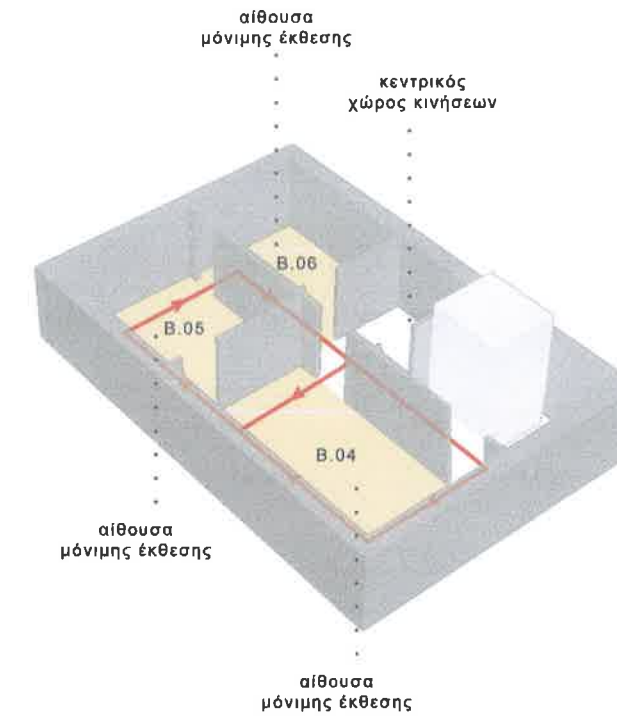
ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΚΥΡΙΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ _ΚΑΤΟΨΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ

Δυνατότητες οργάνωσης περιοδικών και μόνιμων εκθέσεων

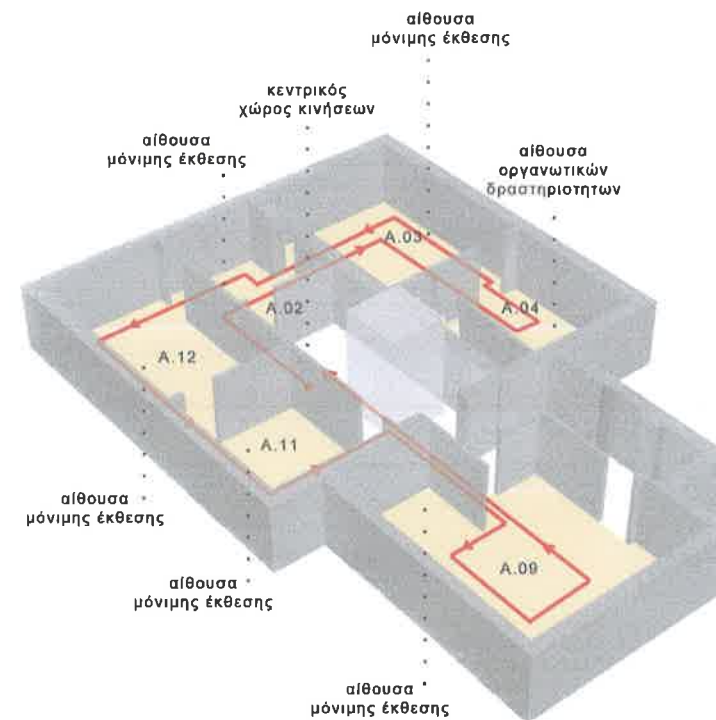
Στα σχεδιαγράμματα που ακολουθούν απεικονίζεται η δυνατότητα συνδυαστικής λειτουργίας των εκθεσιακών χώρων του κάθε επιπέδου μέσω συνεχόμενων κυκλικών κινήσεων η οποία διασφαλίζεται λόγω της εσωτερικής διάρθρωσης της δομής του κτηρίου.



ΙΣΟΓΕΙΟ



Β ΟΡΟΦΟΣ



Α ΟΡΟΦΟΣ

Γ.1.2. ΒΟΗΘΗΤΙΚΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ

Βοηθητικό κτίσμα παλαιών στάβλων

Στο βοηθητικό κτίσμα των παλαιών στάβλων, προβλέπεται χώρος εξυπηρέτησης, υποστηρικτικός της λειτουργίας του κύριου κτίσματος.

Σε ότι αφορά την αποκατάσταση του υφιστάμενου κελύφους, η ομάδα μελέτης, διερεύνησε τις επιμέρους δυνατότητες που εντοπίστηκαν, σε άμεσο συσχετισμό με τις διαφορετικές φάσεις κατασκευής του κτηρίου.

Αναλυτικότερα, παρά το μέγεθος των καταστροφών που έχει υποστεί το κτίσμα, έχοντας συλλέξει αρκετά στοιχεία για τη μορφή του από φωτογραφίες εποχής, η αποκατάσταση του χώρου ΙΣ.07, που δε διασώζεται σήμερα, κρίθηκε δόκιμη εξ' αρχής. Σε ότι αφορά τους χώρους ΙΣ.05 και ΙΣ.06, η πλήρης κατεδάφισή τους απορρίφθηκε ως ενδεχόμενο, για λόγους τεκμηρίωσης και διατήρησης της ιστορικής συνέχειας του οικοδομήματος.

Σε ότι αφορά τον χώρο ΙΣ.05, προβλέπεται η αποκατάστασή του και η τοποθέτηση πετάσματος ελαφριάς μορφής στο αντίστοιχο τμήμα της κύριας όψης (για την οποία δεν διαθέτουμε στοιχεία), η οποία συμβάλλει στη διαφοροποίησή του όγκου, από το υπόλοιπο κτίσμα, καθιστώντας διακριτή την παλαιότερη συμμετρική διάταξη του κελύφους, όπως αυτή διαμορφώθηκε κατά τη Β' φάση κατασκευής του (βλ. κατασκευαστική ανάλυση).

Η ερηπιώδης απόληξη της τοιχοποιίας του χώρου ΙΣ.06 αποφασίστηκε να παραμείνει ως ίχνος μεταγενέστερης κατασκευής, δεδομένου ότι δεν βρέθηκαν επαρκή στοιχεία για την αρχική του μορφή.

Σε ότι αφορά την εσωτερική διάρθρωση των λειτουργιών, στο κεντρικό τμήμα της κάτοψης, διαμορφώνεται καθιστικός χώρος 32 περίπου ατόμων (χώροι ΙΣ.02 και ΙΣ.03), που περιλαμβάνει κινητό εξοπλισμό. Η αφαίρεση του εξοπλισμού προσδίδει τη δυνατότητα περιστασιακής χρήσης του χώρου για την οργάνωση περιοδικών εκθέσεων, σε συνδυασμό ίσως με αντίστοιχες υπαίθριες δράσεις. Στην αντιδιαμετρική πλευρά του κτίσματος τοποθετούνται οι αναγκαίοι χώροι υγιεινής.

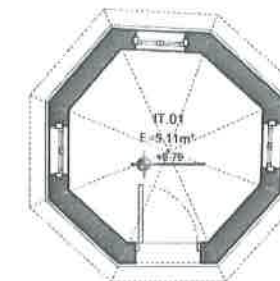
Σε κατάλληλα σημεία των χώρων ΙΣ01 και ΙΣ03, προβλέπεται η κατασκευή θυρίδων με πτυσσόμενες κλίμακες, που θα καθιστούν εφικτή την επισκεψιμότητας της σοφίτας .

Οκταγωνικό περίπτερο τέννις

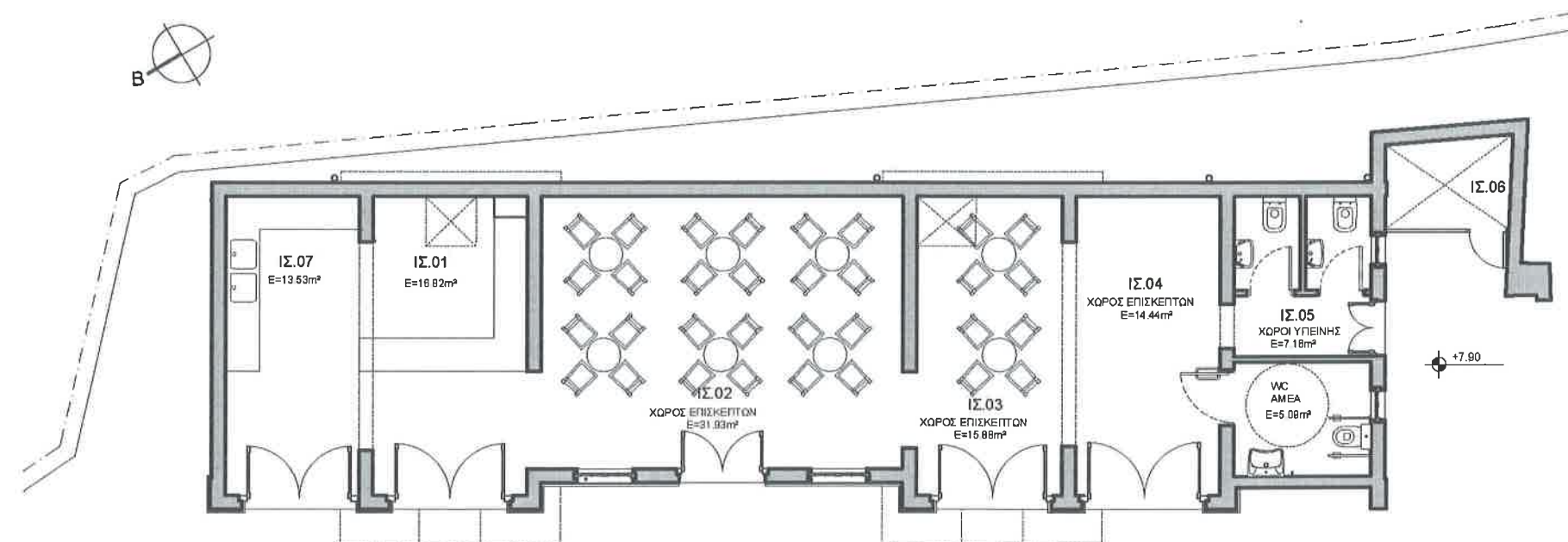
Σε ότι αφορά το οκταγωνικό περίπτερο tennis, με δεδομένα το μικρό μέγεθος και το εσωστρεφές του σχήμα, προτείνεται να εξεταστεί εάν δύναται να λειτουργήσει ως περίπτερο πληροφοριών, (info point), με θεματικό αντικείμενο την ιστορία του ίδιου του συγκροτήματος (φάσεις κατασκευής, οικογένεια Ασπιώτη κτλ.). Το σχετικό υλικό θα μπορούσε να περιλαμβάνει έκθεση του υφιστάμενου φωτογραφικού αρχείου, ή και διαδραστικού τύπου εκθέματα (ήχος, εικόνα).

Απώτερος σκοπός είναι να οικειοποιηθεί το κοινό και με την πρότερη

λειτουργία της έπταυλης, αναδεικνύοντας με αυτόν τον τρόπο το συγκρότημα σε μουσείο του εαυτού του, παράλληλα με τη σύγχρονη αξιοποίησή του μέσω της νέας χρήσης.



ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΟΚΤΑΓΩΝΙΚΟΥ ΠΕΡΙΠΤΕΡΟΥ ΤΕΝΝΙΣ



ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΠΑΛΑΙΩΝ ΣΤΑΒΛΩΝ

Γ.1.3. ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ

Πρόταση διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου

Σε ότι αφορά τον κήπο της έπαυλης, οι σημαντικές διαστάσεις και τα γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά του, καθόρισαν το ευρύτερο πλαίσιο οργάνωσης της τελικής πρότασης. Επαρκή στοιχεία σχετικά με το αρχικό σχέδιο διαμόρφωσης, τις διαδοχικές φάσεις κατασκευής του, τις φυτικές συνθέσεις, τα είδη, τις χρωματικές αναλογίες, και τα διακοσμητικά στοιχεία του, δεν εντοπίστηκαν, πλην όσων έχουν ήδη αναφερθεί. Ακολουθώντας τη λογική αποκατάστασης του κτηρίου και στον περιβάλλοντα χώρο κρίθηκε κατ'αρχάς απαραίτητο να δημιουργηθούν ισορροπίες μεταξύ των νέων λειτουργιών και χρήσεων του περιβάλλοντα χώρου και της ιστορικότητας του χώρου.

Οι χαράξεις είναι γραμμικές και ακολουθούν τα ίχνη της παλιάς χάραξης που ορίζουν τα υφιστάμενα δέντρα. (βλέπε και εικ.14 σελ.9 αποτύπωσης του ακινήτου με χρονολογία 1958).

Διατηρώντας τις τρεις παλαιότερες εισόδους στο οικόπεδο και τη γραμμική διάταξη των κύριων αξόνων κίνησης που υπήρχαν, ορίστηκαν οι βασικές χαράξεις σχεδιασμού στον περιβάλλοντα χώρο. Η κεντρική είσοδος αφορά κυρίως τη λειτουργία της έπαυλης, η βορειοανατολική εξυπηρετεί τον κήπο και την πίσω είσοδο, καταλήγοντας στο βοηθητικό κτίσμα του παλαιότερου στάβλου, και η συμμετρική της, η οποία διανοίγεται εκ νέου, αποκτά δευτερεύοντα ρόλο οδηγώντας στους βοηθητικούς χώρους του υπογείου. Πλέον των παραπάνω, στο νοτιοδυτικό άκρο του μετώπου προς την οδό Λευκίμης, εξασφαλίστηκε ακόμη μία είσοδος για την πρόσβαση οχημάτων.

Ο επιμερισμός των προσβάσεων του κοινού, ενισχύει τη δυνατότητα του συγκροτήματος να φιλοξενεί ανεξάρτητες μεταξύ τους εκδηλώσεις, αποφορτίζοντας την κύρια είσοδο, από τις δραστηριότητες του περιβάλλοντος χώρου.

Ο χώρος εκδηλώσεων διαμορφώνεται με τη μορφή ορθοκανονικής "πλατείας" και χωροθετείται στο βάθος του οικοπέδου με σκοπό την προστασία του από την όχληση του κεντρικού οδικού άξονα.

Στην κύρια όψη του κτίσματος των παλαιών στάβλων, εντοπίζεται ο υπαίθριος χώρος εκτόνωσης της προτεινόμενης εσωτερικής λειτουργίας του.

Οι ευρύτερες θεματικές ενότητες που περιγράφηκαν παραπάνω, σηματοδοτούνται και οριοθετούνται με τη βοήθεια της φύτευσης, ενώ η τοποθέτηση καθιστικών σε ολόκληρη την έκταση του κήπου, δημιουργεί επιμέρους περιοχές στάσης και ανάπαυσης στο εσωτερικό τους.

Τα υφιστάμενα ψηλά δέντρα στο νοτιοανατολικό όριο του οικοπέδου διατηρούνται και επεκτείνονται με τη μορφή ψηλής φύτευσης τόσο στο βορειοανατολική πλευρά όσο και σε τμήμα της βορειοδυτικής παρειάς της ιδιοκτησίας, χωρίς όμως να αποκρύπτεται η πρόσοψη της έπαυλης. Στην περίπτωση αυτή η φύτευση καλείται να δημιουργήσει διαχωριστικές ζώνες προστασίας από θορύβους ή οπτική όχληση.

Ως προς τα υλικά επίστρωσης, ως βασική βιοκλιματική επιλογή της πρότασης προτείνεται να υπερτερούν συνολικά οι μαλακές επιφάνειες σε σχέση με τις σκληρές. Στους βασικούς διαδρόμους κίνησης, καθώς και

στον περιβάλλοντα χώρο του κτίσματος παλαιών στάβλων χρησιμοποιούνται ορθογωνισμένες ασβεστολιθικές πλάκες ανάλογου χρωματισμού και τύπου με τις υφιστάμενες πλάκες της κεντρικής εισόδου. Στη διαμορφωμένη επιφάνεια υπαίθριων εκδηλώσεων τοποθετείται πατημένο χώμα με σταθεροποιητή, διασφαλίζοντας έτσι την ανεμπόδιστη κίνηση Α.Μ.Ε.Α. Επισημαίνεται στο σημείο αυτό ότι οι υψομετρικές διαφορές στο οικόπεδο είναι αμελητέες καθιστώντας δυνατή την πρόσβαση των ΑμΕΑ σε όλους τους χώρους με κατάλληλη διαμόρφωση του εδάφους χωρίς την κατασκευή ραμπών. Στην επιφάνεια του χώρου στάθμευσης προτείνεται επίστρωση με χαλί.

Επισημαίνεται ότι το σύνολο των υφιστάμενων επιστρώσεων με ασβεστολιθικές πλάκες (βεράντες, κλίμακες, cours-anglaise κλπ) θα διατηρηθούν και συντηρηθούν.

Γ.2. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ - ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Το συμπέρασμα που προκύπτει από την ανάλυση της παθολογίας των κτηρίων είναι το εξής:

Τα κτήρια έχουν υποστεί σημαντικές φθορές αποτελέσμα της γήρανσης και κυρίως της εγκατάλειψης αυτών. Οι εργασίες που πρέπει να γίνουν για την πλήρη αποκατάσταση και επαναφορά τους στην αρχική τους μορφή ξεκινούν από τον κορμό τους, δηλ τον φέροντα οργανισμό και ολοκληρώνονται με την αποκατάσταση του διακόσμου, στα πλαίσια πάντα της αρχιτεκτονικής πρότασης.

Γ.2.1. ΚΥΡΙΩΣ ΚΤΙΣΜΑ

Διάταξη

Οι επεμβάσεις για τη φιλοξενία της νέας χρήσης στο κτίσμα , που περιγράφηκαν παραπάνω, θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν αμελητέες (καθαίρεση μη φέρουσας τοιχοποιίας δευτερευούσης σημασίας, διάνοιξη μεγαλύτερου ανοίγματος κλπ.).

Όσο αφορά την διατήρηση των μεταγενέστερων στο κτήριο προσθηκών αποφασίστηκε να διατηρηθούν στο σύνολό τους για λόγους ιστορικής συνέχειας εκτός από μικροαλλοιώσεις που στερούνται αισθητικών προθέσεων, όπως το WC εξωτερικά στον όροφο και η απόληξη κλιμακοστασίου.

Έτσι διατηρείται η νότια προσθήκη στον α όροφο (υπνοδωμάτιο Μ. Ασπιώτη), αν και αντιβαίνει στη διατήρηση της συμμετρικής επίλυσης του κτηρίου. Παράλληλα αποτελεί έναν ικανό, για την εξυπηρέτηση της νέας λειτουργίας του κτηρίου χώρο.

Οι προτεινόμενες επεμβάσεις διακρίνονται σε απομάκρυνση μεταγενεστέρων ή άλλων στοιχείων και εκτέλεση προκαταρκτικών εργασιών (**προεργασίες**), επαναφορά χαμένων μορφολογικών - δομικών στοιχείων καθώς και επισκευή – ανακατασκευή – αποκατάσταση φθαρμένων μελών του κτηρίου (**επεμβάσεις**) και εκτέλεση νέων κατασκευών για την εξυπηρέτηση των αναγκών του κτηρίου (**νέες κατασκευές**).

Προεργασίες

ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ

Αποτελούν μια ομάδα εργασιών οι οποίες πρέπει να εκτελεστούν με την ίδια προσοχή και επιμέλεια, όπως επιβάλλεται και στις οικοδομικές επεμβάσεις.

- Η καθαίρεση αφορά την με προσοχή και επιμέλεια απομάκρυνση τμημάτων της κατασκευής, αφού προηγουμένως ληφθούν κατάλληλα μέτρα ασφαλείας. Περιληπτικά θα καθαρευθούν, όπου προβλέπεται από τη στατική μελέτη, τα επιχρίσματα - τοιχοποιίες οπτοπλινθοδομής σε μικρή έκταση, διάνοιξη οπών στις τοιχοποιίες για διέλευση

εγκαταστάσεων, ψευδοροφές κλπ. Οι εργασίες θα πρέπει να γίνουν κατά κύριο λόγο χειρωνακτικά και με μικρή ταχύτητα.

-ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ

Κρίνεται απαραίτητο να πραγματοποιηθεί γύρω από το κτήριο εκσκαφή για την τοποθέτηση περιμετρικού δικτύου εκτόνωσης και περισυλλογής όμβριων υδάτων (drainage) από διάτρητους σωλήνες σε κανάλια. Στο σκαμμένο τμήμα θα ακολουθήσει επίχωση από υγιές υλικό. Τα όμβρια από το drainage θα οδηγηθούν από το διάτρητο σωλήνα περισυλλογής τους σε υπόγειο φρεάτιο άντλησης, απ' όπου μέσω ζεύγους υποβρύχιων αντλιών θα ανυψώνονται στη στάθμη εδάφους σε φρεάτιο. Εν συνεχεία με βαρύτητα μέσω δικτύου υπόγειων σωληνώσεων θα οδηγούνται στο δίκτυο ομβρίων υδάτων της οδού Λευκίμμης.

Στο σύνολο της κάτοψης του υπογείου θα πρέπει να γίνει εκσκαφή για την υποδοχή της εξυγίανσης του εδάφους μέχρι την κατάλληλη στάθμη για την τοποθέτηση του τελικού δαπέδου.

Με την υποβάθμιση του δαπέδου θα γίνει αποκάλυψη και καθαρισμός της λιθοδομής των θεμελίων με συμβατά προς την υφιστάμενη κατάσταση υλικά ανάλογα με την κατάστασή τους όπως θα αποκαλυφθούν.

Επεμβάσεις

- ΣΤΕΡΕΩΣΗ ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΕΛΥΦΟΥΣ

Η περιγραφή που ακολουθεί αποτελεί περίληψη των αντίστοιχων παραγράφων της στατικής μελέτης.

Φέρων οργανισμός

-αποκατάσταση και εξασφάλιση των ασυνεχειών αυτού με συρραφή με λιθοσώματα και πλήρωση ρωγμών με ενέματα.

-ενίσχυση τοιχοποιίας με εφαρμογή οριζόντιων τενόντων στο κεντρικό τμήμα του κτηρίου

-ομογενοποίηση τοιχοποιίας με την εφαρμογή καθολικών ενεμάτων υδραυλικής ασβέστου και αποκατάσταση ρωγμών και αρμών .

-ενίσχυση φερουσών τοιχοποιιών με σύνθετα συστήματα ινοπλισμένων πολυμερών -υαλοπλεγμάτων - σε ανόργανη μήτρα από κονίαμα φυσικής υδραυλικής άσβεστου (NHL),υψηλής αντοχής

Φέρων οργανισμός πατωμάτων

Επισκευή εξυγίανση διατομών και ενισχύσεις αυτών, είτε πρόκειται για τα μεταλλικά με πλήρωση από οπτόπλινθους είτε για τα ξύλινα. Θα προηγηθεί μία όσο το δυνατόν καλύτερη επιφανειακή επεξεργασία των μεταλλικών διατομών για την αντιμετώπιση της διάβρωσης που έχουν υποστεί.

- ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΕΔΑΦΟΥΣ

Μετά από συμπίεση του επιπέδου εκσκαφής θα ακολουθήσει επίστρωση με αποστραγγιστικό υλικό 3Α ικανού πάχους, επί του οποίου θα εφαρμοσθεί φύλλο πολυαιθυλενίου βαρέως τύπου. Ακολουθεί τοποθέτηση αφρώδους εξηλασμένης πολυστερίνης για θερμομόνωση. Στη συνέχεια θα κατασκευασθεί ελαφρά οπλισμένο σκυρόδεμα, το οποίο θα υποδεχθεί το τελικό δάπεδο, δηλαδή την εκ νέου τοποθέτηση των σημερινών πλακιδίων.

- ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΕΣ – ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ

Θα καθαρευθούν, όπου προβλέπεται από τη στατική μελέτη, τα εσωτερικά επιχρίσματα. Η καθαίρεσή τους θα γίνει με την χρήση ήπιων μεθόδων ώστε να μην προκληθούν τραυματισμοί στο υπόστρωμα τους. Θα προηγηθεί η αποτοίχιση με προσοχή των στοιχείων εσωτερικού διακόσμου που διατηρούνται σε καλή κατάσταση.

Αφού αφαιρεθούν τα εσωτερικά επιχρίσματα θα ακολουθήσει καθαρισμός των αρμών – αφαίρεση χαλαρών μικρών λίθων ή κονιαμάτων – ώστε να πετύχουμε την κατά το δυνατόν καλύτερη πρόσφυση του επιχρίσματος που θα ακολουθήσει.

Οι νέες τοιχοποιίες που θα προκύψουν στο υπόγειο σύμφωνα με την αρχιτεκτονική επίλυση κατασκευάζονται από κοινούς οπτόπλινθους, διαστάσεων 9x12x19. Η ένωση των νέων τοιχοποιιών με τις υφιστάμενες γίνεται με λιθοσυμπλοκή κατά το δυνατόν.

Από το ισόγειο και άνω στις ελάχιστες θέσεις νέων τοίχων που προκύπτουν από την αρχιτεκτονική επίλυση προβλέπεται η κατασκευή ξυλόπηκτων τοίχων για λόγους μείωσης του ίδιου βάρους της κατασκευής και συμβατικότητας με το υφιστάμενο δομικό σύστημα.

ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΗ ΚΕΛΥΦΟΥΣ

Η κατασκευή του κτηρίου συνιστά έναν οργανισμό ο οποίος αναπνέει σε όλη του την μάζα σε βάθος δεκαετιών. Η τοποθέτηση θερμομόνωσης στην εσωτερική παρειά των τοίχων του θα άλλαζε με δραστικό τρόπο την φυσιολογία και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά αυτών. Σε βάθος χρόνου θα μπορούσαν να παρουσιαστούν προβλήματα όπως, συμπυκνώσεις υδρατμών στο εσωτερικό του κτηρίου .Η μείωση της διαπνοής των τοίχων και η υπερσυγκέντρωση ατόμων ανά περιόδους, λόγω της νέας χρήσης του, θα οδηγούσε σε υποβάθμιση της ποιότητας του εσωτερικού περιβάλλοντος. Επιπρόσθετα η εφαρμογή στο εσωτερικό θερμομόνωσης αλλάζει κατά πολύ και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των τοιχοποιιών εις βάρος του διαθέσιμου προς αξιοποίηση χώρου.

Προτείνεται λοιπόν η κατά τόπους εφαρμογή της σε σημεία που δεν θα προκαλέσουν σημαντικές αλλοιώσεις στην συμπεριφορά του κτηρίου και είναι πιο άμεσα εκτεθειμένα σε θερμοκρασιακές μεταβολές (δώματα, στέγες, δάπεδο υπογείου, κουφώματα κλπ.).Η εφαρμογή θερμομόνωσης με επένδυση γυψοσανίδας θα οδηγούσε και σε απώλεια της αυθεντικότητας της κατασκευής.

Η εφαρμογή της στο κτήριο στην εξωτερική παρειά των τοίχων δεν είναι εφικτή κυρίως λόγω του ανάγλυφου των όψεων και της σύστασης και συμπεριφοράς των επιχρισμάτων.

- ΠΑΤΩΜΑΤΑ- ΨΕΥΔΟΡΟΦΕΣ

Δάπεδο υπογείου.

Για την επανατοποθέτηση του δαπέδου του υπογείου θα πρέπει να προηγηθεί η πλήρης αποτύπωση των πλακιδίων με την σχετική κωδικοποίηση και τεκμηρίωση. Θα ακολουθήσει η προσεκτική αποκόλληση από το υπόστρωμα, χωρίς να προκληθούν φθορές κυρίως στην ορατή επιφάνειά του. Όπου αυτό δεν καταστεί δυνατόν θα αντικατασταθούν τμήματά του με ανακατασκευή εκ νέου των συγκεκριμένων τεμαχίων.

Τα παλαιά πλακίδια θα καθαριστούν και συντηρηθούν επιμελώς. Οι ακριβείς εργασίες για τη συντήρηση αυτών αναφέρονται στη μελέτη συντήρησης.

Ξύλινα δάπεδα

Η πλειοψηφία των δαπέδων αποτελείται από καρφωτές ξύλινες σανίδες. Για να γίνει εφικτή η καταγραφή της κατάστασης του υποστρώματος τους κρίνεται απαραίτητο να γίνει αποξήλωση αυτών στο σύνολο της επιφανείας τους με ήπιους τρόπους χωρίς να προκληθούν βλάβες στον σκελετό τους.

Θα ακολουθήσει καθαρισμός αυτών και επάλειψη με μυκητοκτόνο. Τα υγιή τμήματα θα ξαναχρησιμοποιηθούν ενώ θα γίνει τμηματική ή ολική αντικατάσταση αυτών ανάλογα με την κατάσταση στην οποία θα βρεθούν, από ιδίας διατομής και ποιότητας ξύλο.

Στις περιοχές όπου το ξύλινο δάπεδο πατάει σε θολίσκους, ο ξύλινος σκελετός πάνω στον οποίο καρφώνεται προτείνεται να συντηρηθεί με αντίστοιχο τρόπο. Στο κενό ανάμεσα σε τελικό δάπεδο και θολίσκους μπορεί να τοποθετηθεί στρώμα πετροβάμβακα για ηχομόνωση μεταξύ των επιπέδων.

Στις περιοχές όπου το δάπεδο πατάει σε ξύλινες δοκούς θα επανατοποθετηθεί με αντίστοιχο σκελετό αφού έχει προηγηθεί η ως άνω συντήρησή του

Στα τμήματα του κτηρίου όπου υπάρχει ξύλινο δάπεδο με επικάλυψη φύλλων καπλαμά κρίνεται σκόπιμο να γίνει πλήρης ανακατασκευή του δαπέδου, με διπλό πέτσωμα και επανάληψη των φύλλων καπλαμά με την ίδια μορφή.

Τμήματα δαπέδων που είχαν διαφορετική επικάλυψη, λόγω είτε άλλης χρήσης είτε μεταγενέστερων προσθηκών, μπορούν να ανακατασκευασθούν με βάση τα δάπεδα με τα οποία γειτνιάζουν.

Πριν την τοποθέτηση των τελικών δαπέδων θα έχει προηγηθεί η συντήρηση και ενίσχυση του φέροντα οργανισμού τους με βάση και την στατική μελέτη.

Προϋπόθεση για την εφαρμογή των παραπάνω αποτελεί και η καθαίρεση των οροφών από μπαγδατί, που είναι άλλωστε διαβρωμένες σε προχωρημένο βαθμό. Η αποξήλωσή τους θα γίνει με ήπια τεχνικά μέσα και θα ακολουθήσει στην ουσία ανακατασκευή αυτών με τα ίδια υλικά και τρόπο ανάρτησης. Στην οροφή θα αφεθεί διάκενο 5εκ. για τη διέλευση η/μ εγκαταστάσεων.

-ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ

Τα έγχρωμα εξωτερικά επιχρίσματα της Villa Rossa αποτελούν το πιο χαρακτηριστικό μορφολογικό γνώρισμα για τους κατοίκους της περιοχής λόγω του βαθύ κόκκινου χρωματισμού στην μάζα τους. Παρουσιάζουν εκτεταμένες φθορές και αλλοιώσεις εξαιτίας της δράσης της υγρασίας όπως έχει ήδη αναφερθεί στο αντίστοιχο κεφάλαιο που αναφέρεται στην παθολογία του κτηρίου.

Όπου είναι εφικτό, σύμφωνα με τη στατική μελέτη, θα διατηρηθούν μάρτυρες των εξωτερικών επιχρισμάτων. Η κατασκευή των νέων κονιαμάτων θα πρέπει να παρουσιάζει τουλάχιστον την ίδια συνάφεια με το αυθεντικό και η εφαρμογή του να είναι αναστρέψιμη και συμβατή (εν προκειμένω χρησιμοποιείται ανόργανη μήτρα) της κατασκευής του παλαιού κονιάματος. Επίσης θα πρέπει να ακολουθεί την ίδια διαστρωματική δομή και το πάχος με αυτό του σωζόμενου τμήματος.

- ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΔΙΑΚΟΣΜΟΣ

Οι ακριβείς εργασίες για τη συντήρηση των στοιχείων εσωτερικού και εξωτερικού διακόσμου αναφέρονται στη μελέτη συντήρησης.

-ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ

Το κεντρικό κλιμακοστάσιο έχει λίγες αναλογικά φθορές εκτός από την προσβολή του από ξυλοφάγα έντομα. Οι ακριβείς εργασίες συντήρησης περιγράφονται στη μελέτη συντήρησης. Τα κατεστραμμένα τμήματα του κλιμακοστασίου θα ανακατασκευασθούν ώστε να διατηρηθεί η μορφή του ως έχει.

Η κλίμακα καθόδου στο υπόγειο είναι κατασκευασμένη από ευτελή υλικά και δεν διατηρείται σε καλή κατάσταση. Προτείνεται η πλήρης ανακατασκευή της.

-ΜΟΝΩΣΕΙΣ- ΣΤΕΓΕΣ

Οι δύο στέγες που υπάρχουν στο κτήριο έχουν γίνει σε μεταγενέστερη φάση από ελαφριά κατασκευή και πιο ευτελή υλικά. Σύμφωνα με την στατική μελέτη προβλέπεται η πλήρης ανακατασκευή τους με νέες διατομές.

Θα ακολουθήσει η διαστρωμάτωση των απαιτούμενων για την σωστή στεγάνωση και υγρομόνωση των υποκείμενων χώρων υλικών. Ως τελική επικάλυψη προβλέπεται γαλλικό κεραμίδι.

Πάνω από το καθιστικό του ισόγειου υπάρχει δώμα με απαιτήσεις περιορισμένης βατότητας. Αφού αποκαλυφθεί ο φέρων οργανισμός του και γίνει η συντήρηση και ενίσχυση αυτού θα ακολουθήσει και εδώ διαστρωμάτωση με θερμομονωτικά και στεγανωτικά υλικά. Ως τελική επιφάνεια προτείνεται στεγανωτική μεμβράνη που θα αποτρέπει την εκτεταμένη πρόσβαση σε αυτό δεδομένου και του ιδιαίτερα χαμηλού ύψους στηθαίου.

Αντίστοιχη κατασκευή προτείνεται και για το δώμα - οροφή β' ορόφου.

-ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ- ΤΖΑΜΙΚΙΑ

Το δεύτερο μορφολογικό χαρακτηριστικό του κτηρίου είναι η ποικιλομορφία και ιδιαιτερότητα των ανοιγμάτων επί των όψεών του.

Τα κουφώματα θα συντηρηθούν εν γένει και θα αντικατασταθούν μόνο όσα παρουσιάζουν εκτεταμένη φθορά με κουφώματα που θα είναι ίδιας μορφής, ποιότητας ξύλου, διατομής και χρωματισμού με τα υφιστάμενα.

Στα υφιστάμενα και νέα κουφώματα θα ενσωματωθούν διπλοί υαλοπίνακες-παρεμβύσματα ηχομόνωσης και ανεμοστεγανότητας, εφόσον το επιτρέπει η διατομή τους.

Οι τελικές τους επιφάνειες θα χρωματιστούν με τα αυθεντικά τους χρώματα. Για τον σκοπό αυτό θα προηγηθεί η αναζήτησή τους με διαδοχικές αποκαλύψεις των στρωμάτων βαφής που έχουν εφαρμοστεί σε αυτά.

ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ

Τα εσωτερικά κουφώματα βρίσκονται σε πολύ καλύτερη κατάσταση. Με μικροεπισκευές, αντικατάσταση των εξαρτημάτων τους και χρωματική ανανέωση μπορούν να επαναχρησιμοποιηθούν.

Νέες κατασκευές

Ως νεώτερη κατασκευή αναφέρεται η τοποθέτηση ανελκυστήρα η οποία κρίνεται απαραίτητη για την χρήση του χώρου από άτομα μειωμένης κινητικότητας. Οι επιφάνειες που δεν καλύπτονται από τοιχοποιίες για λόγους μειωμένου πλάτους διαδρόμου θα είναι ελαφριάς μεταλλικής κατασκευής με επικάλυψη υαλοπινάκων ασφαλείας.

Στη θέση της απόληξης κλιμακοστασίου προβλέπεται η κατασκευή καταπακτής από θερμοδιακοπτόμενες διατομές και υαλοπίνακες ασφαλείας.

Γ.2.2. ΚΤΙΣΜΑ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΩΝ ΣΤΑΒΛΩΝ

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ

Το κτίριο των στάβλων παρουσιάζει μεγάλες βλάβες στην τοιχοποιία (απόκλιση από κατακόρυφο, έντονες ρωγμές, αποδιοργάνωση τοιχοποιίας γενικότερα, καθώς και πλήρη σήψη και παραμόρφωση της ξύλινης ανωδομής (στέγες – οροφές).

Το κτίριο θα αποκατασταθεί στην αρχική του μορφή, σύμφωνα με τις εργασίες που αναλύονται στη στατική μελέτη του έργου. Παράλληλα θα αποκατασταθεί ο ερειπωμένος χώρος στο βορειοανατολικό τμήμα του και θα ληφθεί μέριμνα απομάκρυνσης των ομβρίων της στέγης.

- ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΕΣ – ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ

Οι νέες τοιχοποιίες, όπου προβλέπονται θα κατασκευαστούν από συμπαγείς οπτόπλινθους όμοιους με τους υφιστάμενους. Τα επιχρίσματα θα ανακατασκευαστούν επίσης με βάση τα υφιστάμενα που είναι όμοια με αυτά του κυρίως κτίσματος.



-ΠΑΤΩΜΑΤΑ- ΨΕΥΔΟΡΟΦΕΣ -ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ_ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ

Για το ισόγειο προτείνεται η εφαρμογή πατητής τσιμεντοκονίας.

Τα δάπεδα των χώρων της υποστέγης θα ανακατασκευαστούν με το ίδιο δομικό σύστημα και υλικά αφού προηγηθεί η αποξήλωση τους με ήπιους τρόπους.

Παράλληλα θα γίνει η ανακατασκευή των οροφών από μπαγδατί.

Θα τοποθετηθούν οπές στην οροφή για την πρόσβαση στη σοφίτα με χρήση μικρής πτυσσόμενης σκάλας (παταρόσκαλα) δεδομένου ότι η χρήση τους θα είναι καθαρά βοηθητική.

Οι τελικοί χρωματισμοί θα γίνουν με βάση τη διαπίστωση των πρώτων και αυθεντικών χρωμάτων.

-ΜΟΝΩΣΕΙΣ- ΣΤΕΓΕΣ

Το χαρακτηριστικό των δύο στεγών που στεγάζουν τον όροφο είναι η απότομη κλίση αυτών, με αναλογίες που παραπέμπει σε μορφές στεγών κεντρικής Ευρώπης.

Πρόκειται για ξύλινες εξολοκλήρου κατασκευές με μεγάλο βαθμό διάβρωσης που έχει οδηγήσει στη κατάρρευση τμημάτων αυτών. Το ίδιο ισχύει και για την στέγαση των ισογείων χώρων. Κρίνεται λοιπόν απαραίτητη η ανακατασκευή τους με ξύλινες διατομές, στην ίδια μορφή-σχήμα. Η διαστρωμάτωση της στέγης θα περιλαμβάνει όλα τα απαιτούμενα υλικά για την θερμομόνωση και υγρομόνωση των υποκείμενων χώρων. Ως τελική επικάλυψη προβλέπονται κεραμίδια γαλλικού τύπου.

Θα ανακατασκευαστεί επίσης η ξύλινη διακοσμητική μετώπη με βάση την υπάρχουσα σχετική φωτογραφική τεκμηρίωση.

-ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ -ΔΙΑΚΟΣΜΟΣ

Τα ελάχιστα δείγματα επιχρισμάτων που έχουν μείνει πάνω στις όψεις του κτηρίου παραπέμπουν σε αντίστοιχα δείγματα με αυτά της κυρίως κατοικίας της Villa Rossa. Η ανακατασκευή τους θα γίνει σύμφωνα με την υφή και διαστρωμάτωση που έχουν τα επιχρίσματα του κυρίως κτίσματος. Με βάση υπάρχουσα σχετική φωτογραφική τεκμηρίωση θα γίνει ανακατασκευή όλων των διακοσμητικών των όψεων στοιχείων.

-ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ- ΤΖΑΜΛΙΚΙΑ

Τα τμήματα των κουφωμάτων που έχουν διατηρηθεί και οι φωτογραφίες εποχής μας δίνουν αρκετά στοιχεία για την μορφή των εξωτερικών κουφωμάτων. Η κατάσταση όμως στην οποία αυτά βρίσκονται δεν αφήνει περιθώρια για διάσωση τους με μικρές επεμβάσεις συντήρησης.

Κρίνεται ως μοναδική λύση η ανακατασκευή τους με ιδίας ποιότητας υλικά και στις ίδιες μορφές. Και εδώ θα ενσωματωθούν νέα τεχνολογικά στοιχεία, στο βαθμό που δεν αλλοιώνουν τη μορφή και διατομές τους.

Νέες κατασκευές

Στις νέες κατασκευές περιλαμβάνονται οι εργασίες ολοκλήρωσης του χώρου ΙΣ05. Η επιστέγαση προτείνεται να γίνει με ξύλινη κατασκευή αντίστοιχη των υφιστάμενων στους λοιπούς χώρους αλλά σε χαμηλότερο ύψος. Οι νέες τοιχοποιίες θα γίνουν από συμπαγείς οπτόπλινθους αντίστοιχα με τους λοιπούς χώρους. Για την ανακατασκευή της πρόσοψης

του συγκεκριμένου χώρου προτείνεται η τοποθέτηση ξύλινης επένδυσης, που την καθιστά διακριτή και ταυτόχρονα διακριτική σε σχέση με το κυρίως τμήμα του κτιρίου.

Ο χώρος ΙΣ06 θα φιλοξενήσει μηχανολογικές μονάδες και για το λόγο αυτό θα φραχθεί με ελαφριά ξύλινη κατασκευή.

Γ.2.3. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ-ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ

Η περίφραξη του οικοπέδου, όπως έχει ήδη επισημανθεί, διατηρείται σε αρκετά καλή κατάσταση. Στα σημεία που λείπουν τμήματα προβλέπεται η συμπλήρωση με αντίστοιχο οικοδομικό υλικό.

Οι εργασίες συντήρησης των μεταλλικών κατασκευών περιγράφεται στη μελέτη συντήρησης.

Στη θέση της τρίτης εισόδου που προβλέπεται δεξιά της κυρίας εισόδου επί της οδού Λευκίμης θα ανακατασκευαστεί η θύρα με βάση τις υφιστάμενες λοιπές θύρες.

Παρόμοιας κατασκευής με την υφιστάμενη περίφραξη θα είναι και η νέα που προβλέπεται στη θέση της εισόδου του χώρου στάθμευσης.

Σε ότι αφορά το υφιστάμενο στόμιο πηγαδιού, προτείνεται η τοποθέτηση γυάλινης διαφανούς επικάλυψης και η σηματοδότηση για την προστασία των διερχομένων.

Στη φάση της κατασκευής του έργου, μπορεί επίσης να εξεταστεί η δυνατότητα αξιοποίησης του πηγαδιού για την άρδευση του περιβάλλοντος χώρου.

Γ.2.4. ΠΕΡΙΠΤΕΡΟ ΤΕΝΝΙΣ

Το κτίσμα του τέννις διατηρείται ως έχει, δεδομένης της ανάγκης της ιστορικής συνέχειας.

Προτείνεται η επισκευή των τοιχοποιιών του στα σημεία με τις έντονες ρηγματώσεις με συρραφή οπτόπλινθων και τσιμεντενέσεις σύμφωνα και με την στατική μελέτη.

Για την αποφυγή ρηγματώσεων κρίνεται σκόπιμη η αποξήλωση των επιχρισμάτων και η ανακατασκευή τους με ίδιας σύστασης υλικά. Επί των νέων επιχρισμάτων θα εφαρμοστούν οι διακοσμήσεις με χρήση χρωμάτων του αρχικού κτίσματος.

Τα κουφώματα μπορούν να ανακατασκευαστούν χωρίς ιδιαίτερες απαιτήσεις στην εφαρμογή νέων τεχνολογιών.

Ο εσωτερικός χώρος πρέπει να καθαριστεί και να εφαρμοστεί το υπόβαθρο για την υποδοχή του τελικού δαπέδου.

Τα ξύλινα μέρη της στέγασης του βρίσκονται σε καλή κατάσταση. Προτείνεται η αποξήλωση της μεταλλικής επικάλυψης και η αντικατάστασή της με κεραμίδια .

Τέλος σε ότι αφορά το κτίσμα της παλιάς δεξαμενής, προτείνεται η συντήρησή του με εφαρμογή αρμολογημάτων και η σφράγιση της επίστεψης.

Ανακεφαλαιώνοντας θα θέλαμε να επαναλάβουμε την μεγάλη καλλιτεχνική, ιστορική και συναισθηματική αξία του συγκροτήματος της Villa Rossa, που υπήρξε και το βασικό κριτήριο στην διαμόρφωση της πρότασης επανάχρησής του.

Η πρόταση κινήθηκε στα πλαίσια επαναφοράς της αρχικής μορφής, με επισκευή και αποκατάσταση των αυθεντικών μορφολογικών και δομικών στοιχείων, εξασφαλίζοντας παράλληλα, την στερεότητα και στεγανότητα αυτού, ώστε να μπορεί να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις της νέας του λειτουργίας.

Γ.3. ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΑΠΑΝΗΣ

Σύμφωνα με το άρθρο 230 του ΠΔ696/74 γίνεται σύνταξη προϋπολογισμού δαπάνης βάσει της έκτασης ή του όγκου της κατασκευής και τιμών μονάδος αρμοδίας εγκεκριμένων ή από παρόμοιες κατασκευές.

Ως παρόμοιες κατασκευές λαμβάνονται υπόψη τρία έργα που προσομοιάζουν με την υπό μελέτη κατασκευή:

α. Νεοκλασικό Αρχοντικό «Πρασασκάκη» - μετατροπή σε εκθεσιακό χώρο (Σύρος) συνολικής επιφάνειας 821 m².

β. Επισκευή διατηρητέου κτιρίου «Αρχοντικό Τζώτζα» και στέγαση των ΓΑΚ (Καστοριά) συνολικής επιφάνειας 641,25 μ²

γ. Αποκατάσταση διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Αμερικής 8 στην Αθήνα συνολικής επιφάνειας 1505 μ²

Το (α) είχε προϋπολογισμό δημοπράτησης Οικοδομικών χωρίς εργασίες συντήρησης (χωρίς ΓΕ&ΟΕ, απρόβλεπτα και ΦΠΑ) 866.621€, εκ των οποίων η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού ανερχόταν σε 196.285€.

Ο προϋπολογισμός των εργασιών συντήρησης ανέρχεται σε 105.334€

Το (β) είχε προϋπολογισμό δημοπράτησης οικοδομικών 1.248€/m² συμπεριλαμβανομένων των εργασιών συντήρησης (χωρίς ΓΕ&ΟΕ, απρόβλεπτα και ΦΠΑ) 628.389€ , εκ των οποίων η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού ανέρχεται σε 80.621,93€

Το (γ) είχε προϋπολογισμό δημοπράτησης οικοδομικών (χωρίς ΓΕ&ΟΕ, απρόβλεπτα και ΦΠΑ) 2.234.978 € εκ των οποίων η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού ανέρχεται σε 857.501€

Με βάση την στατική Οριστική μελέτη του έργου υπάρχει αρκετά σαφής εικόνα των παρεμβάσεων ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού και έχει εκτιμηθεί η δαπάνη αυτών ως κάτωθι:

ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑΣ	260.000
ΕΝΕΜΑΤΑ – ΡΩΓΜΕΣ	50.000
ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΔΑΠΕΔΩΝ -ΟΡΟΦΕΣ	80.000
ΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ	30.000
ΙΚΡΙΩΜΑΤΑ	25.000
ΝΤΡΕΝΑΖ	20.000
ΣΥΝΟΛΟ	465.000
ήτοι 465000/829=	560€/μ²

Λαμβάνοντας τη μέση τιμή των λοιπών Οικοδομικών εργασιών πλην των εργασιών ενίσχυσης, με βάση τα ανωτέρω αναφερόμενα έργα προκύπτουν τα εξής:

Έργο	Προϋπολογισμός Οικοδομικών χωρίς ενίσχυση Φ.Ο.	Επιφάνεια (μ ²)	Προϋπολογισμός Οικοδομικών χωρίς Φ.Ο. ανοιγμένος μ ²
(α)	775.670	821	945
(β)	547.768	641	854
(γ)	1.386.477	1505	921
		Μ.Ο.	907

Από τα ανωτέρω προκύπτει μέση δαπάνη οικοδομικών (πλην των εργασιών ενίσχυσης) 907+560=1467 €/m² ~1.500 €/m²

Σε κάθε περίπτωση ο προϋπολογισμός αυτός είναι προσεγγιστικός και ακριβής προϋπολογισμός θα προκύψει μετά από την σύνταξη των τευχών δημοπράτησης.

Επισημαίνεται ότι η κατάσταση στην οποία έχει περιέλθει το κτίριο τα τελευταία 4 χρόνια έχει επιδεινωθεί με ραγδαίο τρόπο και αυτό οφείλεται κυρίως στην εισροή υγρασιών από τις στέγες και τα δώματα.

Οι υπό μελέτη κατασκευές συνολικά είναι :

α. Κυρίως Κτίριο : 829m²

β. Λοιπά Κτίρια : 125m² περίπου

Κατά συνέπεια ο προϋπολογισμός των οικοδομικών των κτιρίων εκτιμάται σε 1.431.000€ πλέον απρόβλεπτων, Γ.Ε. & Ο.Ε., αναθεωρήσεις και ΦΠΑ.

Περαιτέρω, το έργο περιλαμβάνει και τον περιβάλλοντα χώρο επιφάνειας περίπου 5.000m². Από παρόμοια έργα όπως ενδεικτικά αναφέρουμε:

α. Ανάπλαση Πλατείας Εξαρχείων

β. Μελέτη πέντε πλατειών στο Δήμο Καλαμαριάς

γ. Διάφορους περιβάλλοντες χώρους από περισσότερα από 15 κτιριακά έργα

ο προϋπολογισμός (οικοδομικών) είναι από 50 έως 300€/m².

Με βάση την Οριστική μελέτη του περιβάλλοντος χώρου κρίθηκε ότι ένα κόστος της τάξης των 80€/ m² ανταποκρίνεται προσεγγιστικά στο προβλεπόμενο κόστος υλοποίησης.

Κατά συνέπεια ο προϋπολογισμός οικοδομικών για τον περιβάλλοντα χώρο ανέρχεται κατά προσέγγιση σε 345.000€ πλέον απρόβλεπτων, Γ.Ε. & Ο.Ε., αναθεώρησης και ΦΠΑ.

Συνοψίζοντας η συνολική δαπάνη των οικοδομικών συμπεριλαμβανομένων των εργασιών περιβάλλοντος χώρου ανέρχεται σε 1.780.000€ πλέον απρόβλεπτων, Γ.Ε. & Ο.Ε., αναθεώρησης και ΦΠΑ.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Α. Αγοροπούλου-Μπιρμπίλη, *Κέρκυρα, αστική αρχιτεκτονική περιόδου Αγγλοκρατίας*, Αθήνα, 2002
- Α. Αγοροπούλου-Μπιρμπίλη, *Η αρχιτεκτονική της πόλεως της Κέρκυρας : κατά την περίοδο της Ενετοκρατίας*, Διατριβή στο Ε.Μ.Π. _ Τμ. Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Αθήνα, 1997
- Α. Αγοροπούλου-Μπιρμπίλη, *Κέρκυρα, στο Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική*, Τόμος Ι, σελ.217 έως 252, Εκδόσεις Μέλισσα, Αθήνα, 1982
- Γ. Τριανταφύλλου και συνεργάτες, *Αρχοντικό Χαροκόπου : καταγραφή και αναζήτηση για την αξιοποίησή του*, Αθήνα, 1997
- Σχέδιο Διαχείρισης Παλαιάς πόλης Κέρκυρας, 2006 - 2012, ηλεκτρονική πρόσβαση από: <http://www.corfu.gr/web/guest/unesco/sxedio>
- Ε.Μ.Π., *Πιλοτική έρευνα για την οικοδομική τεκμηρίωση και τη διερεύνηση της παθολογίας μνημειακού κτίσματος - Η Villa Rossa, διατηρητέο κτίριο του 19ου αιώνα στην πόλη της Κέρκυρας ως παράδειγμα εφαρμογής*, Ερευνητικό Πρόγραμμα, Κέρκυρα, 2010
- Λ. Ορφανίδη, *Εισαγωγή στη Μουσειολογία*, Πανεπιστήμιο Αιγαίου - Τμήμα Μεσογειακών σπουδών, Ρόδος, 2003
- Κ. Τζώρτζη, *Η χωρική προσέγγιση των μουσείων, ένα αναδυόμενο θέμα στις μουσειακές μελέτες*, ηλεκτρονική πρόσβαση από: <https://greekmuseologists.files.wordpress.com/2010/06/tzortzi.pdf>

Ηλεκτρονικές πηγές

- <http://www.corfu-museum.gr/index.php/en/component/content/article/22-2013-07-10-16-15-45/personalities/historical-personalities/10-m-1>
- <http://www.corfuhistory.eu/?p=1660>
- <http://www.corfu.gr/web/guest/visitor/history>
- <http://www.thomasmawson.co.uk/the-life-of-mawson.htm>
- http://www.gardenvisit.com/history_theory/library_online_ebooks/tom_turner_english_garden_design/nineteenth_and_twentieth_century
- <http://www.teekerk.gr/>
- <http://www.wikimedia.org/>

Χ. ΜΑΡΑΒΕΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ι.Κ.Ε.
ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ
ΜΕΤΣΟΒΟΥ 11, ΑΘΗΝΑ 10682
ΑΦΜ: 093208765 - ΔΟΥ: Α' ΑΘΗΝΩΝ
ΗΛ. 210 8742905, 8223402

ΓΕΩΡΓΙΑ Κ. ΦΙΛΙΠΠΟΠΟΥΛΟΥ
ΔΙΠΛΩΜ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
Α.Μ. Τ.Ε.Ε. 81015
ΓΡΑΠΕΥΟΥΝΤΟΣ 11 - 15235 ΧΑΛΑΝΔΡΙ
ΤΗΛ. 210 6390371
ΑΦΜ: 067376814 - ΔΟΥ: ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ

