

"Βίλα Εξάρχου" (Δράμα): η Αποκατάσταση - Επανάχρηση μιας Μεσοπολεμικής Αστικής Μονοκατοικίας.

Λίζα Τικταπανίδου
Δημήτρης Αγγέλου

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η "βίλα Εξάρχου" είναι μοναδικό δείγμα αστικής μεσοπολεμικής κατοικίας στη Δράμα, με πλούσιο εκλεκτικιστικό ανάγλυφο διάκοσμο αλλά και εμβληματική θέση στο βάθος μιας αλέας με ψηλά δένδρα, η οποία διασχίζει έναν επιβλητικό κήπο.

Η μελέτη αποκατάστασης της κατοικίας ήταν μια πρόκληση, αφενός διότι το κτίσμα αποτελεί σημαντικό τοπόσημο της Δράμας, «έργο τέχνης», σύμφωνα με το ΥΠΠΟ και «διατηρητέο», σύμφωνα με το ΥΜΑΘ, αφετέρου διότι επί έναν αιώνα, κατοικήθηκε σχεδόν συνεχώς από ενοίκους με διαφορετικές ανάγκες, οι οποίοι πραγματοποίησαν ποικίλες επεμβάσεις στο κτίσμα. Η ανακοίνωση επικεντρώνεται στη μελέτη αποκατάστασης και επανάχρησης της μονοκατοικίας, στην έρευνα και τεκμηρίωση των τυπολογικών, μορφολογικών, δομικών στοιχείων και των τρόπων κατασκευής και στη διερεύνηση του εσωτερικού ζωγραφικού διακόσμου. Διερευνήθηκαν οι διάφορες ιστορικές φάσεις του κτιρίου και συσχετίστηκαν με τις ανάγκες, τα δομικά υλικά και τις κατασκευαστικές δυνατότητες κάθε εποχής. Αναδείχθηκε ο καθοριστικός ρόλος που έπαιξαν και παίζουν στη μετεξέλιξη της κατοικίας και του περιβάλλοντα χώρου της, οι εκάστοτε τρέχουσες αντιλήψεις για την κατοίκηση, για τον κοινωνικό ρόλο του κτισμένου περιβάλλοντος, για την οικονομική και πολιτιστική υπεραξία του. Με δεδομένο ότι η "βίλα Εξάρχου" είναι μια ιδιωτική κατοικία που αποκαθίσταται για να καλύψει τις ανάγκες μιας οικογένειας –και με σαφή όρια στον προϋπολογισμό– η μελέτη εξελίχθηκε σε μια εξαιρετικά ενδιαφέρουσα άσκηση ισορροπίας.



Εικ.1: Γενική άποψη της «Βίλας Εξάρχου».

1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η αποκατάσταση και επανάχρηση μιας ιστορικής κατοικίας με την ίδια λειτουργία, δε σημαίνει απαραίτητα λιγότερες ή μικρότερης έκτασης επεμβάσεις. Οι αντιλήψεις και απαιτήσεις της σύγχρονης κατοίκησης διαφέρουν σημαντικά από αυτές της δεκαετίας του '70, του '50, πόσο μάλλον από αυτές των αρχών του προηγούμενου αιώνα και θέτουν πολλαπλά και ποικίλα ζητήματα στο σχεδιασμό της αποκατάστασης των ιστορικών κατοικιών, στοιχεία μακράς και επίπονης διαπραγμάτευσης μεταξύ μελετητών, αρμόδιων υπηρεσιών και ιδιοκτητών.

Η ανακοίνωση επιχειρεί, μέσα από την εμπειρία της μελέτης αποκατάστασης και επανάχρησης της "Βίλας Εξάρχου" στη Δράμα, να περιγράψει και να αναδείξει την ιστορική της διαδρομή και τις αλλαγές που υπέστη μέσα στα χρόνια, συσχετισμένες με τις αντιλήψεις κατοίκησης, τις διαφορετικές κάθε εποχής ανάγκες, τα υλικά και τις κατασκευαστικές δυνατότητες αλλά και την οικονομική, κοινωνική και καλλιτεχνική αποτίμηση του ιστορικού κτιρίου στους διάφορους χρόνους.

2.ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΥΠΟΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ-ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΦΑΣΕΩΝ

2.1.Η αρχή μιας περιπέτειας .

Μορφολογικά στοιχεία Η "βίλα Εξάρχου", όπως είναι γνωστή στη Δράμα από το όνομα του μακροβιότερου ιδιοκτήτη της, αποτελεί ένα από τα πιο αξιόλογα δείγματα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της πόλης της Δράμας και ένα από τα λίγα που διαθέτουν αξιόλογο τοιχογραφικό διάκοσμο. Περιβάλλεται από έναν επιβλητικό κήπο σχεδιασμένο με βάση δυτικά πρότυπα και προβάλλει στο βάθος μιας αλέας με ψηλά δένδρα, διαμορφώνοντας ένα μοναδικό δείγμα αστικής μονοκατοικίας με κήπο στην πόλη. Μορφολογικά το κτίριο συνδυάζει τα βασικά αναγεννησιακά στοιχεία των νεοπαλαδιανών επαύλεων με διακοσμητικές λεπτομέρειες της αρ νουβώ. Οι όψεις παρουσιάζουν μία αρχική τριμερή διαίρεση και οργανώνονται με οριζόντιες τραβηχτές διακοσμητικές ταινίες. Ανάγλυφες ψευδοπαραστάδες με γεωμετρικές και φυτομορφικές παραστάσεις στα επίκρανα, τονίζουν τις ακμές του κτιρίου. Οι όψεις στέφονται από έντονα προεξέχοντα γείσα με εξαίρεση την κύρια όψη που στέφεται από υπερυψωμένο στηθαίο που εγκιβωτίζει τη στέγη. Διακρίνονται επίσης, τραβηχτά κορνιζώματα που πλαισιώνουν τα ανοίγματα, ανάγλυφα κοσμήματα με φυτικά σχέδια στα ανώφλια, κόγχες στην κύρια όψη στον όροφο, κεραμικές μπαλούστρες στις βεράντες, περίτεχνα κιγκλιδώματα art nouveau στους εξώστες και στα παράθυρα του ημιυπόγειου. Στους εσωτερικούς χώρους, μετά από συστηματική έρευνα και διερευνητικές τομές, αποκαλύφθηκε πλούσιος ζωγραφικός διάκοσμος.



Εικ. 2: Διακοσμητικά στοιχεία του κτιρίου

2.2. Ο αρχικός ιδιοκτήτης. Τυπολογική οργάνωση.

Η κατοικία, κατασκευάστηκε στη δυτική επέκταση της πόλης, στις αρχές του μεσοπολέμου, περί το 1920, για λογαριασμό του βλαχόφωνου εμπόρου Στέργιου Στυλίδη. Η συνολική επιφάνειά της είναι

360 τ.μ. και αναπτύσσεται σε τρεις στάθμες. Το υπερυψωμένο ισόγειο και ο όροφος αποτελούσε την κυρίως κατοικία ενώ στο ημιυπόγειο υπήρχαν οι βοηθητικοί χώροι. Η τυπολογία της, *πανομοιότυπη* στους δύο κύριους ορόφους, ακολουθεί την παραδοσιακή διάταξη "κεντρική σάλα με εκατέρωθεν δωμάτια" και βεράντα στη νοτιοανατολική γωνία. Η κύρια είσοδος οργανώνεται κεντρικά της νότιας όψης, στη βεράντα του υπερυψωμένου ισογείου και στη νοητή προέκταση μιας γραμμικής αλέας προσανατολισμένης κατά τον άξονα Βορά–Νότου, η οποία διασχίζει τον κήπο και συνδέει με μνημειακό τρόπο την κατοικία με το δρόμο. Η πρόσβαση στη στάθμη της βεράντας γίνεται μέσω μιας πλατειάς σκάλας με ολόσωμες μαρμάρινες βαθμίδες και κιγκλιδώματα με μπαλούστρες και ανθοδόχες. Οι τρεις στάθμες της κατοικίας επικοινωνούν μεταξύ τους μέσω ενός εσωτερικού κλιμακοστασίου, κεντρικά της δυτικής πτέρυγας του κτιρίου, όπου είναι διαμορφωμένη μία δεύτερη βοηθητική είσοδος, στη στάθμη του περιβάλλοντα χώρου. Στην αρχική φάση της κατοικίας (Α'ΦΑΣΗ), στην πρώτη στάθμη και στα βόρεια του κλιμακοστασίου, ένας μικρός διάδρομος οδηγούσε στο αποχωρητήριο και στο μαγειρείο το οποίο καταλάμβανε τη βορειοδυτική γωνία της κάτοψης. Το πάτωμα των παραπάνω χώρων ήταν κατασκευασμένο από σκυρόδεμα και επιστρωμένο με τσιμεντένια πλακίδια. Από σκυρόδεμα ήταν κατασκευασμένο επίσης και το σκέλος της σκάλας που οδηγούσε στο υπόγειο. Ο κήπος, συνολικού εμβαδού 3.300 τ. μ. ήταν διαμπερής, με πρόσωπα στις οδούς Δημ. Γούναρη, στο νότο και Βασ. Ηρακλείου στο βορρά. Το τμήμα του κήπου στα νότια της κατοικίας ήταν ο "κήπος προβολής" και περιπάτου. Παρτέρια με καλλωπιστικούς θάμνους και άνθη διατάσσονταν συμμετρικά και ακτινωτά ως προς την επιβλητική αλέα με τα ψηλά δένδρα, που αποτελούσε τον άξονα συμμετρίας της σύνθεσης. Στα βόρεια της κατοικίας, στην πίσω αυλή, ήταν διαμορφωμένος ο οπωρώνας.

2.3. Μετά τη μεγάλη ύφεση.

Ο εκσυγχρονισμός της κατοικίας. Η περίοδος του μεσοπολέμου ήταν πολύ σημαντική για την κατοικία. Η οικοδομική δραστηριότητα στην πόλη, μετά την οικονομική κρίση των αρχών της δεκαετίας του 1930, συνδέεται με την εκ νέου άνθηση του εμπορίου στα μέσα της ίδιας δεκαετίας. Στα 1935 η κατοικία πωλείται στον έμπορο Κων. Φραντζή, ενώ από το 1938 περιέρχεται στην οικογένεια του αλευρέμπορου Παναγιώτη Εξάρχου που την αγοράζει εξ ημισείας με την μητέρα της συζύγου του, Χάϊδω Ράσσα. Τότε είναι που συμβαίνουν και οι πρώτες σημαντικές αλλαγές στο κτίριο (Β' ΦΑΣΗ). Οι νέοι ιδιοκτήτες προχώρησαν σε επί μέρους τροποποιήσεις με στόχο τον εκσυγχρονισμό των βοηθητικών χώρων (μπάνιο, κουζίνα).

Κατασκευάζονται δύο λουτρά, ένα σε κάθε κύριο όροφο της κατοικίας και το ένα πάνω από το άλλο, στη βορειοδυτική γωνία του κτιρίου. Οι αποχετεύσεις τους εγκαθίστανται εξωτερικά, με συνέπεια να καταργηθεί το παράθυρο του λουτρού του ανωγείου στο βόρειο τοίχο. Το ξύλινο πάτωμα του λουτρού στον όροφο αντικαθίσταται από πλάκα σκυροδέματος και επιστρώνεται με μωσαϊκό ενώ διαμορφώνονται δύο πόρτες για την επικοινωνία του με τους χώρους του ορόφου. Στην πρώτη στάθμη, η κουζίνα καταλαμβάνει το χώρο βόρεια του κλιμακοστασίου και συμπεριλαμβάνει το χώρο του παλαιότερου αποχωρητηρίου και το διάδρομο.

Όσον αφορά τον κήπο, ήδη άρχισε να απειλείται από το 1930, με την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Δράμας, το οποίο προέβλεπε τη διάνοιξη δρόμου που θα περνούσε μέσα από το οικόπεδο της κατοικίας και παράλληλα με το δυτικό πλάγιο όριο του, απειλή που διήρκησε μέχρι το 1995, όταν η απόφαση αυτή καταργήθηκε.

2.4. «Η φανέλα του στρατιώτη»

Το 1945, η κατοικία περιέρχεται ολόκληρη στον Παναγιώτη Εξάρχου και στη σύζυγό του Καλλιόπη. Λέγεται, πως η Καλλιόπη Εξάρχου, ιδρύτρια και πρόεδρος της "φανέλας του στρατιώτη" και ιδρύτρια του Λυκείου Ελληνίδων Δράμας, φιλοξενεί στο σπίτι της τους βασιλείς Γεώργιο Β' και Παύλο, ο δεύτερος από τους οποίους φυτεύει στον κήπο το μοναδικό κυπαρίσσι, απέναντι από τη δυτική είσοδο της κατοικίας. Είναι η περίοδος της ακμής της βίλας. Από το 1960 όμως και μετά, αρχίζει η σταδιακή παρακμή της.

2.5. Η διαμερισματοποίηση.

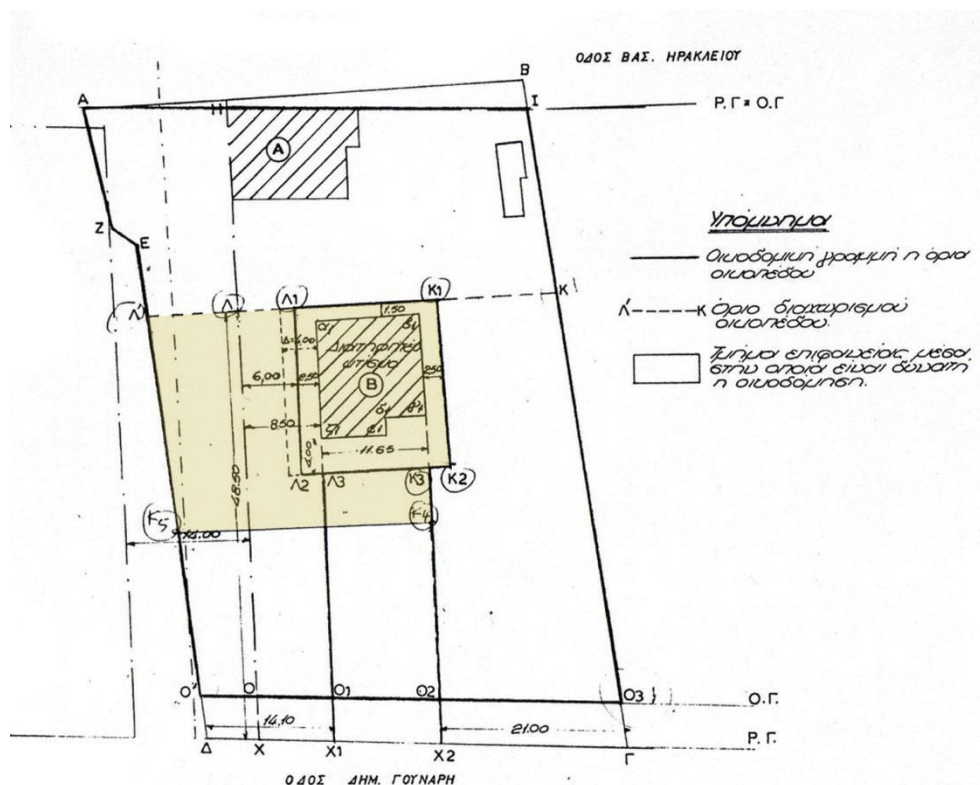
Τη δεκαετία του '60, η διώροφη μονοκατοικία χωρίζεται, ο Παναγιώτης Εξάρχου κρατάει το ισόγειο, ο ένας από τους δύο γιούς του τον όροφο -τον οποίο νοικιάζει και μετακομίζει με την οικογένειά του στην Αθήνα- και ο δεύτερος γιός κτίζει μία δεύτερη μονοκατοικία στην πίσω αυλή. Η κατοικία εισέρχεται στην τρίτη της φάση, τη φάση της "διαμερισματοποίησης" (Γ' ΦΑΣΗ). Το διαμέρισμα του υπερυψωμένου ισογείου χρησιμοποιεί πλέον μόνον την κεντρική είσοδο, η δίφυλλη τζαμόπορτα και ο τοίχος που διαμόρφωνε έναν μικρότερο χώρο βόρεια της κεντρικής σάλας αποξηλώνονται και το άνοιγμα που οδηγεί από την κεντρική σάλα προς το κλιμακοστάσιο κλείνει με τοίχο. Το διαμέρισμα του ορόφου εξυπηρετείται από τη βοηθητική είσοδο, στα δυτικά. Για την ανεξάρτητη λειτουργία του κατασκευάζεται κουζίνα, στο χώρο βόρεια της κεντρικής σάλας, ενώ τα δύο δωμάτια στα ανατολικά, ενοποιούνται με ένα μεγάλο άνοιγμα. Τα νοτιοδυτικά δωμάτια και των δύο ορόφων που βλέπουν στον κήπο και τις βεράντες, αποκόπτονται λειτουργικά από τα αντίστοιχα διαμερίσματα.



Εικ. 3: Οι τρεις φάσεις της τυπολογικής μετεξέλιξης του κτιρίου

2.6. Στα χρόνια της αντιπαροχής. Οι κηρύξεις διατήρησης.

Από τα τέλη της δεκαετίας του '70, όταν και η υπόλοιπη οικογένεια μετακινείται στη Θεσσαλονίκη, αρχίζει και η τέταρτη φάση της έπαυλης, η φάση της "εκμετάλλευσης". Οι κληρονόμοι Εξάρχου, αποκομμένοι πλέον από την επαρχιακή πόλη, διερευνούν όλες τις δυνατότητες οικονομικής αξιοποίησης του ακινήτου. Είναι η περίοδος της αντιπαροχής και της ανοικοδόμησης, της οικονομικής αποτίμησης της γης και του κτισμένου περιβάλλοντος. Σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής στο οικοπέδο μπορούσαν να κτισθούν άλλα 6.000τ.μ. επιφάνειας διαμερισμάτων. Το 1989 και 1990, από το τότε ΥΠ.ΠΟ., "το κτίριο μαζί με τον περιβάλλοντα χώρο του" χαρακτηρίζεται "έργο τέχνης" και "ιστορικό διατηρητέο μνημείο" αντίστοιχα, με ελάχιστη ζώνη προστασίας γύρω από το κτίσμα. Ο περιβάλλον χώρος που κρίθηκε διατηρητέος, σύμφωνα με το τοπογραφικό σχέδιο που συνόδευε τις σχετικές υπουργικές αποφάσεις, δεν ήταν μεγαλύτερος από 500τ.μ., δηλαδή, συμπεριλαμβανομένου και του κτιρίου, από το 20% του συνολικού οικοπέδου. Αποτελούσε μάλιστα μία "διατηρητέα" νησίδα στο μέσον του οικοπέδου, καταργώντας την επιβλητική αλέα που χαρακτήριζε τον συμμετρικά διαμορφωμένο κήπο. Περιμετρικά της νησίδας, ο υπόλοιπος χώρος χαρακτηρίσθηκε ως "επιφάνεια δυνατή να οικοδομηθεί".



Εικ. 4: Το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, στην ΥΑ ΥΠΠΟ /ΔΙΛΑΠ / Γ / 43776 /2410 -90 ,ΦΕΚ 728 /Β /20-11-90 ,που χαρακτηρίζει το κτίριο και τον περιβάλλοντα χώρο του ως «έργο τέχνης».

Το 1991, η Διεύθυνση Πολιτισμού του Υ.ΜΑ.Θ, μετά από αιτήματα και ενστάσεις των κληρονόμων Εξάρχου, εκδίδει νέα απόφαση η οποία καθορίζει ειδικούς όρους και περιορίζει τη δόμηση μόνο στον πίσω αύλειο χώρο, με πρόσωπο την οδό Βασ. Ηρακλείου, επιτρέποντας την ανέγερση κτιρίου ύψους μέχρι 15μ. και σε απόσταση έως 7μ. από τη διατηρητέα κατοικία. Το 1995, καταργείται η απόφαση για την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Δράμας και το 2008 η κατοικία αγοράζεται από τους σημερινούς ιδιοκτήτες της.

Από τα μέσα της δεκαετίας του 1980, η κατοικία παρέμεινε ακατοίκητη. Η εγκατάλειψη και η ελλιπής συντήρηση και φύλαξη της είχαν ως αποτέλεσμα την αποξήλωση και κλοπή διαφόρων στοιχείων όπως και τις εκτεταμένες φθορές. Επιπλέον, πυρκαγιά που προκλήθηκε από αδιευκρίνιστα αίτια κατέκαψε την κεντρική σάλα και την ανατολική πτέρυγα της α' στάθμης της κατοικίας, με αποτέλεσμα να καταστραφεί ο ζωγραφικός διάκοσμος στους αντίστοιχους χώρους.

3.ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΔΟΜΗ-ΥΛΙΚΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ-ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ

Από την έρευνα κατά τη διάρκεια της μελέτης, προέκυψαν σημαντικά συμπεράσματα για την κατασκευαστική δομή του κτιρίου και την οικοδομική του τεχνολογία, καθώς και για την κατάσταση των δομικών του στοιχείων και των υλικών του.

Η κατασκευαστική του δομή είναι χαρακτηριστική της εποχής του μεσοπολέμου. Ειδικότερα: Τα κατακόρυφα φέροντα στοιχεία είναι κυρίως αργολιθοδομές με λίθους ασβεστολιθικής προέλευσης και συνδετικό υλικό σκληρό ασβεστοκονίαμα. Είναι επιμελημένες μόνο στις γωνίες του κτιρίου, με τα πάχη να ποικίλουν από 50 έως 60 εκ για τους εξωτερικούς τοίχους και 45 εκ για τους εσωτερικούς τοίχους του υπογείου. Εσωτερικά στους ορόφους οι τοιχοποιίες είναι κατασκευασμένες από συμπαγείς οπτόπλινθους πάχους 25εκ. Διάτρητες οπτόπλινθους συναντάμε σε μικρά τμήματα δευτερευόντων τοίχων και στις διαμορφώσεις των ανοιγμάτων. Η σύνδεση των οπτοπλινθοδομών με τους εξωτερικούς τοίχους ήταν χαλαρή έως ανύπαρκτη. Οι περιμετρικοί τοίχοι, θεμελιώνονταν με τοπική αμφίπλευρη διαπλάτυνση, απευθείας στο έδαφος και σε βάθος 60εκ. από το δάπεδο, ενώ οι εσωτερικοί, στο ίδιο βάθος, χωρίς διαπλάτυνση. Γενικά, στους φέροντες τοίχους δεν παρατηρούνταν αποκλίσεις από την κατακόρυφο, έντονες ρηγματώσεις ή καθιζήσεις. Εξαίρεση αποτελούσε στο υπόγειο, η νότιο-ανατολική γωνία κάτω από τη βεράντα, που είχε υποστεί καθίζηση από υπονόμηση του εδάφους εξαιτίας της ύπαρξης υδρορροής. Στους τοίχους του υπογείου εσωτερικά παρατηρούνταν τοπικά φαινόμενα ανερχόμενης υγρασίας. Τα πατώματα, ξύλινα, από πριστές διατομές ξυλείας κωνοφόρων για τα πατόξυλα και φαρδιές τάβλες για το σανίδωμα εδράζονται σε διαζώματα σκυροδέματος στην στέψη των τοίχων. Τα διαζώματα, από σκυρόδεμα με ποταμίσια αδρανή, ήταν μικρής αντοχής, και δε συνέβαλλαν στην εκτός επιπέδου κάμψη των τοίχων λόγω απουσίας οπλισμών, παρ' όλες τις αρκετά ικανές διατομές τους. Τα πατόξυλα ήταν γενικά σε καλή κατάσταση και σε μεγάλο βαθμό διατηρούσαν τη φέρουσα ικανότητά τους, παρ' όλες τις τοπικές φθορές από εισροή ομβρίων και προσβολή από μύκητες.



Εικ. 5: Εικόνες παθολογίας του κτιρίου.

Οπλισμένο σκυρόδεμα συναντήσαμε στα δάπεδα των υγρών χώρων, στους δύο εξώστες του ορόφου, στην πλάκα του δαπέδου της βεράντας του ισόγειου που στηρίζονταν στις λιθοδομές του υπογείου, καθώς και στο δάπεδο της βεράντας του ορόφου. Η βεράντα αυτή εδράζονταν κατά τις δύο διαδοχικές πλευρές, στους εξωτερικούς σε επαφή τοίχους, απευθείας και χωρίς διάζωμα και

κατά τις άλλες δύο πλευρές της σε δοκούς οπλισμένου σκυροδέματος πάνω σε υποστυλώματα από συμπαγείς οπτόπλινθους με ασβεστοκονίαμα. Τα υποστυλώματα εμφάνιζαν έντονη φθορά από υγρασίες. Η στέγη, είναι τετράριχτη με τοπική επιπλέον διαμόρφωση πάνω από το προεξέχον τμήμα της κάτοψης. Το κάτω πέλμα διαμορφώνονταν από ελκυστήρες από πριστή ξυλεία, που εδράζονταν απευθείας στη στέψη των τοίχων, όπου απουσίαζε οποιοδήποτε διάζωμα. Ο φορέας του άνω πέλματος, αποτελείτο από δύο ξύλινα ζευκτά τοποθετημένα πάνω από τους εσωτερικούς διαμήκεις τοίχους, τριγωνικής μορφής, με διαγώνιες και κεντρικό ορθοστάτη που δεν εδράζονταν. Τα ξύλινα στοιχεία συνδέονταν χαλαρά στους κόμβους με απλές ξυλουργικές συνδέσεις. Τί κτίριο παρουσίαζε εκτεταμένες φθορές ,στις οροφές και το σανίδωμα του πατώματος του ορόφου, καθώς και στα εξωτερικά επιχρίσματα εξαιτίας της ελλιπούς συντήρησης των υδρορροών, των κεραμιδιών και των εξωτερικών αποχετεύσεων.

4. Η ΜΕΛΕΤΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ –ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ

4.1.Οι σημερινοί ιδιοκτήτες. Οι προκλήσεις της αποκατάστασης.

Οι περισσότεροι άνθρωποι, όταν επενδύουν στην αγορά μιας κατοικίας, αρχίζουν να ονειρεύονται "το σπίτι τους". Επιθυμούν να το διαμορφώσουν όσο καλύτερα γίνεται, σύμφωνα με τις ανάγκες της οικογένειάς τους και να το κατοικήσουν όσο πιο σύντομα μπορούν. Τι συμβαίνει όμως, όταν η κατοικία αυτή είναι ένα διατηρητέο-ιστορικό κτίριο, που χρειάζεται να μελετηθεί σύμφωνα με πολύ συγκεκριμένες προδιαγραφές, και του οποίου η μελέτη και η κατασκευή απαιτούν πολύ περισσότερο χρόνο από αυτόν ενός συμβατικού κτιρίου; Τι σημαίνει όταν οι διάφορες επεμβάσεις απαιτούν επιπλέον εξειδίκευση όσον αφορά τις τεχνικές της κατασκευής και τα δομικά υλικά, κάτι που συνήθως μεταφράζεται σε επιπλέον οικονομικό κόστος από το αρχικά προβλεπόμενο μιας συμβατικής κατασκευής; Και κάτι εξίσου σημαντικό για τους χρήστες μιας διατηρητέας κατοικίας, είναι η αποκάλυψη και διατήρηση του ζωγραφικού διακόσμου, στοιχείο αρκετά δεσμευτικό για "το ύφος" των εσωτερικών χώρων της κατοικίας, ιδιαίτερα μάλιστα όταν το αυξημένο κόστος συντήρησής του βαραίνει αποκλειστικά τους ίδιους.

Οι αγοραστές-ιδιοκτήτες συνήθως δε γνωρίζουν και δεν οφείλουν να γνωρίζουν εξ αρχής αυτά τα ζητήματα-δεσμεύσεις, όταν προβαίνουν στην αποκατάσταση-ενίσχυση-επανάχρηση του διατηρητέου τους. Και έτσι, αρχίζει μια μακρά διαπραγμάτευση μεταξύ αυτών, των μελετητών και των αρμόδιων υπηρεσιών, όπου οι μελετητές αποκτούν έναν επιπλέον διαμεσολαβητικό ρόλο, να συμβιβάσουν "τα αντίπαλα" σε αυτή τη φάση μέρη, και να συγκεράσουν τις επιθυμίες των ιδιοκτητών με τις προδιαγραφές των υπηρεσιών, αλλά και τις δικές τους απαιτήσεις για την εκπόνηση μιας μελέτης σύμφωνα με την "τέχνη και την τεχνική".

4.2.Η διαπραγμάτευση με τις υπηρεσίες.

Οι νέοι ιδιοκτήτες, οι Αναστασία Βατισίδου και Φώτης Κυριακίδης, ανέθεσαν την εκπόνηση μιας πρώτης μελέτης η οποία υποβλήθηκε για έγκριση στην αρμόδια υπηρεσία του ΥΠ.ΠΟ, την Εφορία Νεωτέρων Μνημείων Κεντρικής Μακεδονίας. Η μελέτη κρίθηκε από την υπηρεσία ελλιπής ως προς τις προδιαγραφές σύνταξής της και ζητήθηκε η εκπόνηση νέας μελέτης, συμπληρωμένης και βελτιωμένης. Σημειώνεται, πως στην αρχική αυτή μελέτη, προβλέπονταν εκτενείς καθαιρέσεις σε όλες τις στάθμες, που δεν λάμβαναν υπόψη την αρχική τυπολογία της κατοικίας, αντιμετωπίζοντας τις επιμέρους κατόψεις των ορόφων σαν "κενούς" χώρους, προτείνοντας για παράδειγμα ενοποίηση όλων των χώρων διημέρευσης με την τρέχουσα λογική της "σαλοκουζίνας" των σύγχρονων διαμερισμάτων.

Η μελέτη ανατέθηκε εκ νέου, αυτή τη φορά στους συντάκτες της παρούσας εισήγησης, οι οποίοι σε στενή συνεργασία με την αρμόδια υπηρεσία και τους ιδιοκτήτες, επιχείρησαν και σε μεγάλο βαθμό κατάφεραν να εκπονήσουν μία μελέτη αποκατάστασης-επανάχρησης η οποία να ικανοποιεί και τα τρία εμπλεκόμενα μέρη. Οι ιδιοκτήτες αποδέχθηκαν τη φιλοσοφία των μελετών αποκατάστασης και συμφώνησαν στη διερεύνηση και αποκατάσταση του ζωγραφικού και ανάγλυφου διακόσμου της κατοικίας τους. Η δε υπηρεσία έδωσε χώρο στην αρχιτεκτονική σύνθεση και την απόπειρα ικανοποίησης των αναγκών των σημερινών ιδιοκτητών, με το σχεδιασμό των παρακάτω χώρων: κουζίνας, καθιστικού, δύο χώρων γραφείων, ξενώνα και χώρου παιδικών δραστηριοτήτων καθώς

και τριών υπνοδωματίων που το καθένα τους να διαθέτει ιδιαίτερο λουτρό σύμφωνα με την τρέχουσα "ξενοδοχειακή αντίληψη" των χώρων διανυκτέρευσης. Στο ημιυπόγειο θα υπήρχαν επιπλέον χώρος πλυντηρίου, κελάρι και σάουνα και στον κήπο, θα διαμορφώνονταν χώρος στάθμευσης και μικρή πισίνα με πέργκολα.



Εικ. 6: Σχέδια από τη μελέτη αποκατάστασης-επανάχρησης του κτιρίου.

4.3. Σύντομη περιγραφή των επεμβάσεων

Συνοπτικά, οι επεμβάσεις ταξινομήθηκαν στις ακόλουθες διακεκριμένες ενότητες:

4.3.1. Αρχιτεκτονική μελέτη

Καθαίρεση των μεταγενέστερων προσθηκών που αλλοίωσαν την αρχική τυπολογία και προσθήκη πλινθοδομών στη θέση όπου καθαιρέθηκαν αρχικές τοιχοποιίες για τη διαμόρφωση ανοιγμάτων. Επανασχεδιασμός του υπερυψωμένου ισογείου με επαναφορά της κάτοψης στην αρχική τυπολογία (με τη διαφορά πως η κουζίνα μεταφέρεται στο νοτιοδυτικό δωμάτιο με έξοδο στη βεράντα). Η ίδια τυπολογία επαναλαμβάνεται τόσο στο υπόγειο, όσο και στον όροφο. Το υπόγειο εντάσσεται στην κατοικία σαν χώρος κύριας χρήσης. Ο όροφος, δέχεται τις περισσότερες νέες επεμβάσεις, σχεδιάζονται τρία λουτρά, ένα για κάθε δωμάτιο. Το πρώτο λουτρό, πάνω ακριβώς και όμοια με το υποκείμενο. Το δεύτερο, καταλαμβάνει το δωμάτιο στα βόρεια της κεντρικής σάλας (στη θέση της δίφυλλης τζαμόπορτας σχεδιάζεται κατ' αναλογία με το παλιό κούφωμα και σε υπόμνησή του, μία νέα ξύλινη κατασκευή δύο όψεων που φιλοξενεί ερμάρια από την πλευρά του λουτρού και βιβλιοθήκη από την πλευρά της σάλας). Το τρίτο λουτρό, σχεδιάζεται στη θέση του βορειοανατολικού δωματίου, σε συνδυασμό με ιματιοθήκη και διαχωρίζεται από αυτήν με μία ξύλινη κατασκευή με συμπαγή και διαφανή τμήματα, μέσα από τα οποία διακρίνεται η συνέχεια του αρχικού δωματίου και του ζωγραφικού του διακόσμου. Τέλος, σχεδιάζεται ένα νέο διάφανο στέγαστρο πάνω από τη δυτική είσοδο, και μία νέα πόρτα, κατ' αναλογία με την παλιά. Οι νέες κατασκευές είναι μορφολογικά λιτές και διαφοροποιούνται κατασκευαστικά από το ιστορικό κτίριο, δηλώνοντας τη σύγχρονη ταυτότητά τους.

4.3.2. Στατική μελέτη

Αποκατάσταση της φέρουσας ικανότητας του κτιρίου και αντισεισμική του θωράκιση, με όσο το δυνατόν πιο ήπιες επεμβάσεις, συμβατές με την αρχική δομή του κτιρίου και με συμβατά υλικά. *Συγκεκριμένα προτάθηκαν:*

Καθαιρέσεις τμημάτων τοίχων για την διαμόρφωση νέων ανοιγμάτων κατά τις απαιτήσεις της αρχιτεκτονικής μελέτης.

Κατασκευή περιμετρικής τάφρου αποστράγγισης (drainage). Αμφίπλευρη ενίσχυση των θεμελίων με κατασκευή δοκών οπλισμένου σκυροδέματος. Κατασκευή δαπέδου από οπλισμένο σκυρόδεμα στο υπόγειο με μέριμνα για την εκτόνωση της ανερχόμενης υγρασίας μέσω επιλεκτικά τοποθετημένων φρεατίων αερισμού του δαπέδου. Ενίσχυση των λιθοδομών εσωτερικά του υπογείου με εκτοξευόμενο οπλισμένο σκυρόδεμα. Κατασκευή εμφανούς μεταλλικού πλαισίου στο υπόγειο για την εκτός επιπέδου ενίσχυση του ανατολικού τοίχου. Ενίσχυση της διαφραγματικής λειτουργίας των πατωμάτων με τοποθέτηση κόντρα πλακέ θαλάσσης στην άνω και κάτω ίνα των πατόξυλων και αντικατάσταση των φθαρμένων, με νέα όμοιας διατομής. Σύνδεση των πατόξυλων με τους τοίχους μέσω μεταλλικών γωνιακών ελασμάτων. Υπερύψωση των πατωμάτων των λουτρών για την εγκατάσταση των νέων πατοσίφωνων με την κατασκευή στρώσης από ελαφρομπετόν πάνω σε μολυβδόφυλλα. Πάνω της τοποθετείται ανάποδα ηχομονωτική μεμβράνη και επιστρώνονται κεραμικά πλακίδια.

Ενίσχυση των διαζωμάτων σκυροδέματος με μεταλλικές πλάκες εξωτερικά και σύνδεσή τους με τα αντίστοιχα γωνιακά ελάσματα στο εσωτερικό με ντίζες.

Κατασκευή διαζώματος από οπλισμένο σκυρόδεμα στη στέψη των τοίχων του ορόφου. Ενίσχυση των λιθοδομών με ενέματα μεγάλου πορώδους. Ενίσχυση όλων των τοίχων με οπλισμένα επιχρίσματα και στις δύο παρειές. Εξαιρέθηκαν οι με διεύθυνση Α-εσωτερικοί τοίχοι, που φέρουν και τις καλύτερα διατηρούμενες μαρτυρίες ζωγραφικού διακόσμου. Ενίσχυση της στέγης με αντικατάσταση των φθαρμένων ξύλων και προσθήκη νέων ξύλινων φορέων, κατασκευή πετρώματος και θερμομόνωσης. Πλήρης ανακατασκευή της βεράντας της οροφής ισογείου και των στοιχείων στήριξής της, από οπλισμένο σκυρόδεμα. Δοκοί και υποστυλώματα κατασκευάζονται μορφολογικά όμοια με τα αρχικά. Εξετάσθηκε, αντί των οπλισμένων επιχρισμάτων και η περίπτωση ενίσχυσης των τοίχων με υφάσματα από ίνες άνθρακα μονής κατεύθυνσης σταυρωτά τοποθετημένα σε δύο στρώσεις. Το κοστολόγιο όμως μια τέτοιας επέμβασης θεωρήθηκε απαγορευτικό από τους ιδιοκτήτες.

4.3.3. Ζωγραφικός και ανάγλυφος διάκοσμος

Συντήρηση και αποκατάσταση του σημαντικού ζωγραφικού διακόσμου, σε όσους χώρους αποκαλύφτηκε μετά από τις διερευνητικές τομές. Επιλεγμένα αυθεντικά στοιχεία παραμένουν στις αρχικές τους θέσεις, ως "μάρτυρες". Ανακατασκευή των φθαρμένων ανάγλυφων διακοσμητικών στοιχείων των όψεων στις ίδιες θέσεις και με υλικά όμοια με τα αρχικά, σύμφωνα με τα "καλούπια" ("μήτρες") που λήφθηκαν πριν την καθαίρεσή τους, από τους ειδικούς συντηρητές.

4.2.4. Διαμόρφωση αύλειου χώρου

Αποκατάσταση του περιβάλλοντα χώρου, σύμφωνα με τον χαρακτήρα του σαν «κήπος προβολής και περιπάτου», με την προσθήκη ήπιων αναγλύφων με συστάδες φυτικού υλικού εκατέρωθεν της κεντρικής αλέας. Κατασκευή μικρής γραμμικής πισίνας με μορφή "στέρνας" καθώς και χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων παράλληλα με το δυτικό όριο του οικοπέδου.



Εικ. 7: Το σχέδιο της πρότασης διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου του κτιρίου.

Η κατασκευή ξεκίνησε το Δεκέμβριο του 2009 και διακόπηκε τον Μάιο του 2012, αφού ολοκληρώθηκαν οι ενισχύσεις του φέροντα οργανισμού, κατασκευάστηκε η βεράντα, αποκαταστάθηκε η στέγη και εφαρμόστηκαν τα οπλισμένα επιχρίσματα στους εξωτερικούς τοίχους (πρώτο χέρι), αφήνοντας τις αναμονές για την κατασκευή των οριζόντιων διακοσμητικών ταινιών



Εικ.8: Φωτογραφίες από τα στάδια των εργασιών ενίσχυσης και αποκατάστασης.

6.ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Οι αποκαταστάσεις και ενισχύσεις διατηρητέων κατοικιών με συνέχιση της αρχικής τους χρήσης, ειδικά στην περίπτωση που οι ιδιοκτήτες τους είναι ιδιώτες, θέτουν κάποια ζητήματα αρκετά διαφορετικά από αυτά των αντίστοιχων κτιρίων "δημοσίου ενδιαφέροντος". Οι διωτικός χαρακτήρας του κτιρίου, οι αντιλήψεις κατοίκησης και ο τρόπος οργάνωσης της καθημερινής ζωής της οικογένειας, η μόρφωση, η αισθητική και η οικονομική δυνατότητα των ιδιοκτητών(ιδιαίτερα όταν το αυξημένο κόστος συντήρησης βαρύνει αποκλειστικά τους ίδιους), το άνοιγμα της κατοικίας στο "lifestyle", η τεχνογνωσία των τοπικών συνεργείων αλλά και η δυνατότητα ανάληψης των μελετών αποκατάστασης-επανάχρησης από μηχανικούς χωρίς την κατάλληλη εμπειρία, είναι κάποια από τα ζητήματα αυτά.

Επιπλέον, η αυστηρότητα και ανελαστικότητα των υπηρεσιών και η "οριζόντια" αντιμετώπιση των μελετών αποκατάστασης των ιστορικών κτιρίων, εμμένοντας "στο γράμμα του νόμου" συχνά αποθαρρύνουν τους μικρούς ιδιοκτήτες στο να προχωρήσουν στην αποκατάσταση, ενίσχυση και εκσυγχρονισμό των κατοικιών τους, εργασίες στις οποίες θα δαπανήσουν κάποιο σημαντικό χρηματικό ποσό. Έτσι, οι ιδιοκτήτες, ή εγκαταλείπουν την προσπάθεια ή καταφεύγουν σε αυθαίρετες και μερικές επεμβάσεις, χωρίς σοβαρές μελέτες και με αμφίβολα στατικά αλλά και αρχιτεκτονικά-αισθητικά αποτελέσματα.

Στην περίπτωση της "βίλας Εξάρχου" στη Δράμα, η συνεργασία των εμπλεκομένων στο έργο της μελέτης και της κατασκευής (ιδιοκτήτες, μελετητές, επιβλέπουσα υπηρεσία), έδωσε ευκαιρία και χώρο για σύγχρονη αρχιτεκτονική έκφραση αλλά και για την ικανοποίηση των αναγκών των σημερινών ιδιοκτητών, οι οποίοι πείστηκαν για την πολιτιστική προστιθέμενη αξία που θα αποκτούσε το ακίνητό τους, στο βαθμό που θα υπέβαλλαν και θα υλοποιούσαν μία

εμπειριστατωμένη μελέτη που θα εκπονείτο με βάση τις προδιαγραφές και τη φιλοσοφία των μελετών αποκατάστασης-επανάχρησης.

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Η εργασία βασίζεται στην έρευνα που έγινε το 2008, κατά τη διάρκεια της μελέτης αποκατάστασης-επανάχρησης του διατηρητέου κτιρίου της “βίλας Εξάρχου” και του περιβάλλοντα χώρου του. Η μελέτη ανατέθηκε από τους ιδιοκτήτες Αν. Βασιδίου και Φώτη Κυριακίδη στη μελετητική ομάδα των αρχιτεκτόνων Λ. Τικταπανίδου και Α. Τσιάντου, του πολιτικού μηχανικού Αγγέλου, του μηχανολόγου Παντελίδη και του ειδικού συντηρητή έργων τέχνης, Καπιζιώνη. Ο εργαστηριακός έλεγχος διενεργήθηκε στο εργαστήριο της πολυτεχνικής σχολής του ΑΠΘ, με υπεύθυνη την κ. Ι. Παπαγιάννη. Επιβλέπουσα υπηρεσία ήταν η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων Κεντρικής Μακεδονίας (Κ. Τρακοσοπούλου, αρχιτέκτων μηχανικός, Ν. Χατζητρύφων πολ. μηχανικός).

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Μ. Ε. Νομικός, *Αποκατάσταση Επανάχρηση Ιστορικών Κτιρίων και Συνόλων: Μεθοδολογία -Εφαρμογές*. Θεσσαλονίκη, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Α.Π.Θ., 1997.

Κ. Τρακοσοπούλου-Τζήμου, *Η Αρχιτεκτονική του Konrad Jacob Joseph Von Villas*, ΔΕΚΠΟΤΑ, Δράμα 2002.

ΣΥΛΛΟΓΙΚΟ ΕΡΓΟ, *Ήπιες επεμβάσεις για την προστασία των ιστορικών κατασκευών*, εκδ. ΥΠΠΟ-4η ΕΝΜ-ΚΜ, ΤΕΕ-τμ. ΚΜ, Θεσσαλονίκη 2004.

ΣΥΛΛΟΓΙΚΟ ΕΡΓΟ, *Ήπιες επεμβάσεις για την προστασία των ιστορικών κατασκευών*, Νέες Τάσεις Σχεδιασμού, Πρακτικά 3ου Εθνικού Συνεδρίου, εκδ. ΙΑΝΟΣ, 2009.

ΒΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Λίζα Τικταπανίδου Αρχιτέκτων μηχανικός, αποφοίτησε το 1990 από το Τμήμα Αρχιτεκτόνων της Πολυτεχνικής Σχολής του ΑΠΘ. Έκτοτε ασκεί ελεύθερο επάγγελμα και ασχολείται κυρίως με την εκπόνηση μελετών δημοσίου και ιδιωτικού ενδιαφέροντος, ειδικότερα με αποκαταστάσεις διατηρητέων κτιρίων, αναπλάσεις υπαίθριων χώρων, αρχιτεκτονικές μελέτες κατοικιών καθώς και με το σχεδιασμό εσωτερικών χώρων καταστημάτων, γραφείων και κατοικιών. Κιλκισίου 38, 54638, Θεσσαλονίκη τηλ. και φαξ: 2310 268614

e-mail: tiktapanidou@freemail.gr, tiktapanidou@gmail.com

Δημήτρης Αγγέλου Πολιτικός μηχανικός, αποφοίτησε το 1985 από το Τμήμα Πολιτικών μηχανικών της Πολυτεχνικής Σχολής του ΑΠΘ. Υπηρέτησε την στρατιωτική του θητεία στην ΔΣΕ Ξάνθης και ΔΣΕ Θεσσαλονίκης όπου και ασχολήθηκε με μελέτες στατικού ενδιαφέροντος. Από το 1987, ασκεί ελεύθερο επάγγελμα διατηρώντας γραφείο στατικών μελετών με τους Κατσάνικο Αθ. και Σούρλα Γ. και ασχολείται αποκλειστικά με την εκπόνηση μελετών δημοσίου και ιδιωτικού ενδιαφέροντος, ειδικότερα με αποκαταστάσεις διατηρητέων κτιρίων και ενισχύσεις κτιρίων από σκυρόδεμα.

Εθνικής Αμύνης 30, 54621-Θεσσαλονίκη

τηλ: 2310-277831, φαξ: 2310279749

e-mail: akstat@otenet.gr, aggelou.61@gmail.com