

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ Τ.Ε.

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΒΙΛΑΣ  
ΚΟΤΟΠΟΥΛΗ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΖΩΓΡΑΦΟΥ  
ΑΤΤΙΚΗΣ**



**ΣΠΟΥΔΑΣΤΕΣ: ΚΑΡΔΑΡΗ ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ**

**ΤΣΑΜΠΟΥΚΟΓΛΟΥ ΣΠΥΡΙΔΩΝ**

**ΓΟΡΓΟΛΗ ΣΟΦΙΑ**

**ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ ΡΟΥΜΠΙΣ**

**ΠΑΤΡΑ 2014**

## Περιεχόμενα

<b>ΠΕΡΙΛΗΨΗ – ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>	<b>3</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ</b>	<b>4</b>
<b>1.1 ΔΗΜΟΣ ΖΩΓΡΑΦΟΥ</b>	<b>4</b>
<b>1.2 ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ</b>	<b>8</b>
<b>1.3 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ</b>	<b>9</b>
<b>1.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ</b>	<b>11</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ</b>	<b>12</b>
<b>2.1 ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>	<b>12</b>
<b>2.2 ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ</b>	<b>14</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ</b>	<b>18</b>
<b>3.1 ΘΕΜΕΛΙΑ</b>	<b>18</b>
<b>3.2 ΤΟΙΧΟΠΟΙΑ</b>	<b>18</b>
<b>3.3 ΠΑΤΩΜΑΤΑ-ΔΑΠΕΔΑ</b>	<b>19</b>
<b>3.4 ΟΡΟΦΕΣ</b>	<b>21</b>
<b>3.5 ΣΤΕΓΗ</b>	<b>22</b>
<b>3.6 ΕΞΩΣΤΗΣ-ΧΑΓΙΑΤΙ-ΔΩΜΑ</b>	<b>23</b>
<b>3.7 ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ-ΑΝΟΙΓΜΑΤΑ</b>	<b>25</b>
<b>3.8 ΣΚΑΛΕΣ</b>	<b>27</b>
<b>3.9 ΞΥΛΙΝΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ</b>	<b>28</b>
<b>3.10 ΧΑΜΑΜ</b>	<b>30</b>
<b>3.11 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ</b>	<b>32</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ</b>	<b>33</b>
<b>4.1 ΘΕΜΕΛΙΑ</b>	<b>33</b>
<b>4.2 ΤΟΙΧΟΠΟΙΑ</b>	<b>33</b>
<b>4.3 ΠΑΤΩΜΑΤΑ-ΔΑΠΕΔΑ</b>	<b>34</b>

<b>4.4 ΔΑΠΕΔΑ</b>	<b>34</b>
<b>4.5 ΣΤΕΓΗ</b>	<b>34</b>
<b>4.6 ΔΩΜΑ</b>	<b>35</b>
<b>4.7 ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ</b>	<b>35</b>
<b>4.8 ΣΚΑΛΕΣ</b>	<b>36</b>
<b>4.9 ΓΥΑΛΙΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>	<b>36</b>
<b>4.10 ΣΙΔΕΡΕΝΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>	<b>36</b>
<b>4.11 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ</b>	<b>36</b>
<b>4.12 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ</b>	<b>36</b>



## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αντικείμενο της μελέτης της παρούσας πτυχιακής εργασίας είναι η «Βίλα Κοτοπούλη» στη γωνία των οδών Αλ. Παναγούλη και Γ. Καβαθά στον Ζωγράφο. Ήταν η κατοικία της σημαντικής Ελληνίδας ηθοποιού Μαρίκας Κοτοπούλη και αποτελεί αξιόλογο δείγμα εξοχικής κατοικίας της δεκαετίας του 1930 και σημείο αναφοράς του πολεοδομικού ιστού της περιοχής. Πρόκειται για ένα κτίριο που χαρακτηρίζεται ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο που χρειάζεται ειδική κρατική προστασία, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/251/4207/7-4-1987 - ΦΕΚ 218/Β/29-4-1987.

Η μελέτη του κτιρίου περιλαμβάνει την αποτύπωση καθώς δεν υπάρχουν σχέδια και τη διάγνωση της υπάρχουσας κατάστασης καθώς και τους προτεινόμενους τρόπους αποκατάστασης με σκοπό τη συντήρηση, τη φροντίδα και την διατήρησή του.

Θα αναπτυχθεί σε μορφή κειμένου, σχεδίων και φωτογραφιών η ιστορική πορεία της περιοχής και του κτιρίου όπου η ηθοποιός παραθέριζε και ήταν κέντρο συναντήσεως της πνευματικής και πολιτικής ηγεσίας της εποχής.

Ακόμα θα αναφερθούν οι επιρροές της αρχιτεκτονικής τόσο από άλλες περιοχές της Ελλάδας όσο και του εξωτερικού, τα λειτουργικά, τα μορφολογικά και κατασκευαστικά στοιχεία του κτιρίου όπως συνεπάγεται από τη μελέτη του τρόπου δόμησης, την εξέταση των κατασκευαστικών φάσεων καθώς και τα στοιχεία που το χαρακτηρίζουν ως έργο τέχνης.

Η ιστορική τεκμηρίωση πραγματοποιήθηκε σε συνδυασμό με τις πληροφορίες που αντλήσαμε από το Δήμο Ζωγράφου καθώς και από σχετικά δημοσιεύματα και ευχαριστούμε την τεχνική υπηρεσία του Δήμου που μας επιτράπηκε η είσοδος στο κτίριο προκειμένου να εκπονηθεί η πτυχιακή μας εργασία.

# ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

## 1.1.ΔΗΜΟΣ ΖΩΓΡΑΦΟΥ

Ο δήμος Ζωγράφου έκτασης 9.000 στρεμμάτων υπάγεται σήμερα στο γενικότερο πολεοδομικό συγκρότημα των Αθηνών και εντάσσεται γεωγραφικά στα ανατολικά προάστια της πρωτεύουσας. Λόγω της εγγύτητάς του με το κέντρο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά δόμησης. Παρά ταύτα είναι περιοχή πλούσια σε πράσινο που συγκεντρώνεται κυρίως στους πρόποδες του Υμηττού. Ο Δήμος απέκτησε μεγάλη αξία λόγω της οικοδόμησης της Πανεπιστημιούπολης και της Πολυτεχνειούπολης, με αποτέλεσμα να παρουσιάζει υψηλές τιμές στα ενοικιαζόμενα διαμερίσματα.

Η περιοχή παλιά ήταν δασικό και καλλιεργήσιμο έδαφος με πλούσια βλάστηση, καλλιέργειες, δάσος και αλσύλλια. Στα μέσα του 20ού αιώνα, με την πολεοδόμηση της Αθήνας αναπτύχθηκε η περιοχή. Τα δάση της περιοχής, κυρίως με πεύκα, βρίσκονται στο νότο, νοτιοανατολικό και ανατολικό μέρος.

Η ιστορία της περιοχής Ζωγράφου ξεκινά από το 1832 με την απελευθέρωση της Αθήνας από τους Τούρκους. Εκείνη την εποχή ο ηγούμενος της Ι.Μονής Πετράκη, ο Χαντζηπαρθένης Πετράκης αγόρασε από τον πασά των Αθηνών χιλιάδες στρέμματα γης στη σημερινή περιοχή του Ζωγράφου, καθώς και στην υπόλοιπη Αθήνα. Μεγάλο μέρος της παραχωρήθηκε κατά το τέλος του αιώνα στον αρχιμανδρίτη Διον. Πετράκη από την ίδια τη μητέρα του σουλτάνου, σε ένδειξη ευγνωμοσύνης για τις ιατρικές του συμβουλές. Κατ' άλλους η περιοχή περιήλθε στην κυριότητά των Πετράκηδων, μέσω αγοραπωλησιών με τους Τούρκους ιδιοκτήτες της, τις παραμονές της αποχώρησής τους από την περιοχή.

Από τις αρχές του 1900 τσοπαναράιοι καταγόμενοι από την ορεινή Δωρίδα του Νομού Φωκίδας, έφερναν εδώ τα πρόβατά τους προκειμένου να ξεχειμωνιάσουν. Γύρω στα 1920 άρχισαν να εγκαθίστανται μόνιμα στην περιοχή αυτή που ήταν γνωστή με το όνομα Κουπόνια (Οι σημερινές περιοχές : Άνω Ιλίσια, Γουδή και Ζωγράφου). Κατά



Εικόνα 1: Αποψη συνοικισμού Ζωγράφου 1935

ορισμένους θεωρήθηκε ότι η ονομασία της περιοχής με το τοπωνύμιο Κουπόνια ή Καπόνια πρέπει να έγινε με τη μοιρασιά των κτημάτων του Υμηττού (ανατολικά και δυτικά από τους Τούρκους το έτος 1793), όπου κάθε Οθωμανός έπαιρνε από 6 λαχίδια (κουπόνια αλλιώς). Αυτή



όμως η εκδοχή της ονομασίας δεν ευσταθεί από τα ιστορικά στοιχεία, σύμφωνα με τα οποία, η έκταση του σημερινού Νέου Ζωγράφου ανήκε εξ ολοκλήρου στον πασά των Αθηνών. Πιθανότερη είναι η ακόλουθη ερμηνεία. Σύμφωνα με την ερμηνεία αυτή, την αρχική ονομασία που ήταν Καμπούνια, την έδωσαν προφανώς στην περιοχή οι ναυτικοί από τα νησιά του Αργοσαρωνικού, επειδή η μορφολογία του εδάφους τους θύμιζε τη φουρτουνιασμένη θάλασσα, όταν το καμπούνι του πλοίου τους ανεβοκατέβαινε στα κύματα.

Οι βοσκοί ασχολούνταν με την πώληση των προϊόντων τους στην πρωτεύουσα. Σπίτι-σπίτι πέρναγαν κάθε πρωί και μοίραζαν το γάλα. Σταδιακά δημιουργήθηκαν τα πρώτα γαλακτοπωλεία και γιαουρτάδικα, όχι μόνον στην περιοχή των Κουπονιών, Ζωγράφου και Γουδί αλλά και σε άλλες συνοικίες της Αθήνας.

Στις αρχές όμως του 1900 δεν ήταν παρά μια μικρή κοινότητα. Την ευκαιρία για την κατοίκηση και τη δημιουργία του πρώτου οικισμού έδωσε ο Ιωάννης Ζωγράφος, όπου το κτήμα, που είχε αγοράσει το 1902, το μοίρασε σε μικρά οικόπεδα και μετά τον Α΄ παγκόσμιο πόλεμο, άρχισε να τα πουλάει. Έτσι σχηματίστηκε ένας οικισμός που αποσπάστηκε από το Δήμο της Αθήνας και αποτέλεσε (το 1929) την κοινότητα Ζωγράφου (περίπου 100 σπίτια). Ο Ιωάννης Ζωγράφος κράτησε μόνο ένα τμήμα στο σημείο συνάντησης των σημερινών λεωφόρων Αλ.Παπάγου και Γ. Ζωγράφου. Ο Ιωάννης Ζωγράφος απέκτησε πέντε γιους: τον Κωνσταντίνο, τον Γεώργιο, τον Νικόλαο (τον αποκαλούμενο «Νικ δε Γκρήκ»), τον Σπυρίδωνα και τον Σωτήρη και τρεις κόρες: την Παυλίνα, τη Ζηνοβία και τη Μαρία. Ένας από τους γιους του, ο Σωτήρης Ζωγράφος, έγινε



Εικόνα 2: Ο πρώτος συνοικισμός Ζωγράφου κάτω από τον Υμηττό

αργότερα (1947) ο πρώτος Δήμαρχος Ζωγράφου.

Το νερό του Υμηττού ξεδίψαγε τους κατοίκους της περιοχής είτε με τα ιδιωτικά πηγάδια είτε με τις παλιές πηγάδες που βρίσκονταν σε δημόσιους χώρους. Όσοι δεν είχαν πρόσβαση σε πηγάδι αγόραζαν νερό από τον νερουλά, που τριγύριζε στις γειτονιές, πουλώντας το νερό που κουβαλούσε με ζώα ή με κάρο.

Στα 1932 εγκαθίστανται στην περιοχή Μικρασιάτες πρόσφυγες σε οικόπεδα που τους μοιράζει το υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας.

Ο Υμηττός θα σώσει χιλιάδες Αθηναίους από το κρύο και την πείνα, προσφέροντας ξύλα για θέρμανση και χόρτα του βουνού για τροφή.

Σιγά-σιγά η κοινότητα Ζωγράφου μεγαλώνει και στα όρια της κοινότητας, εκτός από τις περιοχές Ζωγράφου και Γουδή, συμπεριλαμβάνονται τα Κουπόνια και η περιοχή του φυτωρίου του Υπουργείου Γεωργίας τα σημερινά «Άνω Ιλίσια». Πολλές από τις βίλες που βλέπουμε σήμερα στο δήμο Ζωγράφου, χτίστηκαν αυτή την εποχή από τους κτηματίες ή από άλλους επωνύμους που εκτιμούσαν το καλό κλίμα, την ωραία θέα (από τους λόφους της περιοχής έβλεπε κανείς μέχρι τον Πειραιά και το Φάληρο) την μικρή απόστασή από το κέντρο της Αθήνας και το άφθονο νερό, που προερχόταν από τον Υμηττό.

Η έπαυλη Ιωάννου Γεωργ. Ζωγράφου (1844-1949) αποτέλεσε κατοικία του αναδόχου της συνοικίας με μορφή διάφορη της σημερινής. Η βίλλα χτίστηκε την πρώτη ή την δεύτερη δεκαετία του 20ού αιώνα και επεκτάθηκε μεταγενέστερα.

Η έπαυλη Κώστα Ζωγράφου χτίστηκε στο Άλσος όπου βρίσκεται και η βίλλα Νίνου με είσοδο από την οδό Ρόδων ή και του Αγ. Γεωργίου. Είναι ιδιόμορφης αρχιτεκτονικής μεσαιωνικού ρυθμού. Σήμερα είναι παιδικός σταθμός και Μουσική σχολή του Δήμου.

Η έπαυλη Βοναπάρτη είναι στην διασταύρωση των οδών Ιάσωνος Μαράτου και Ευρυνόμης. Σήμερα χρησιμοποιείται ως συμβουλευτικό κέντρο οικογενειών.

Η έπαυλη Βουτυρά ή Βουγά (πρώην Γενησαρλή) βρίσκεται στην οδό Γ. Ζωγράφου 17 (πρώην οδό Νονάκριδος) παραπλεύρως της επαύλεως του αρχηγού της οικογένειας Ζωγράφου. Σήμερα στεγάζει το Πνευματικό Κέντρο του Δήμου

Η έπαυλη «Παυλίνας» βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Ρόδων και Αγ. Γεωργίου όπου στεγάζεται το «Σπίτι της Αλληλεγγύης» του Δήμου. Η έπαυλη σήμερα ονομάζεται «Βίλλα Αγλαντζιάς» ή «Βίλλα Πάρκου Αγλαντζιάς» μετά την αδελφοποίηση του Δήμου Ζωγράφου με τον Δήμο Αγλαντζιάς της Κύπρου.

Η έπαυλη Νίνου βρίσκεται στο Άλσος (πάρκο) της Αγλαντζιάς με είσοδο από την οδό Αναστασάκη ή Αγ. Γεωργίου. Σε αυτήν εγκαταστάθηκε ο 1ος Δημοτικός Παιδικός Σταθμός.

Η έπαυλη Συριώτη βρισκόταν πάνω στο λόφο στη συμβολή των οδών Κουσίδου-Ευνομίας και Ηρ. Πολυτεχνείου, όπου σήμερα βρίσκεται το 2ο Δημοτικό Σχολείο. Η έπαυλη ανήκε στην κα Συριώτη, η οποία επέλεξε να χτίσει εκεί την εξοχική της κατοικία. Η κα Συριώτη διετέλεσε «Κυρία επί των τιμών» της Βασ. Φρειδερίκης και πρόεδρος του Αμαλείου Ορφανοτροφείου και έφυγε από την ζωή πλήρης ημερών (100 και πλέον ετών).

Το 1928 χτίζεται η κατοικία του μεγάλου ζωγράφου Γεωργίου Γουναρόπουλου (1890-1977) στην ομώνυμη οδό στα Άνω Ιλίσια. Σήμερα λειτουργεί ως Μουσείο και ως Πινακοθήκη.

Και φυσικά η έπαυλη (βίλλα) Μαρίκας Κοτοπούλη στην οδό Αλέκου Παναγούλη 17 (πρώην Βασιλέως Γεωργίου), που θα αναλύσουμε παρακάτω.



**Εικόνα 3: Ζωγράφου 1953**

Δυστυχώς, οι βίλλες με τους κήπους και τα μικρά σπιτάκια στην πλειονότητά τους παραχωρούν τη θέση τους στις πολυκατοικίες, όπως άλλωστε συμβαίνει και στις περισσότερες περιοχές της πρωτεύουσας.

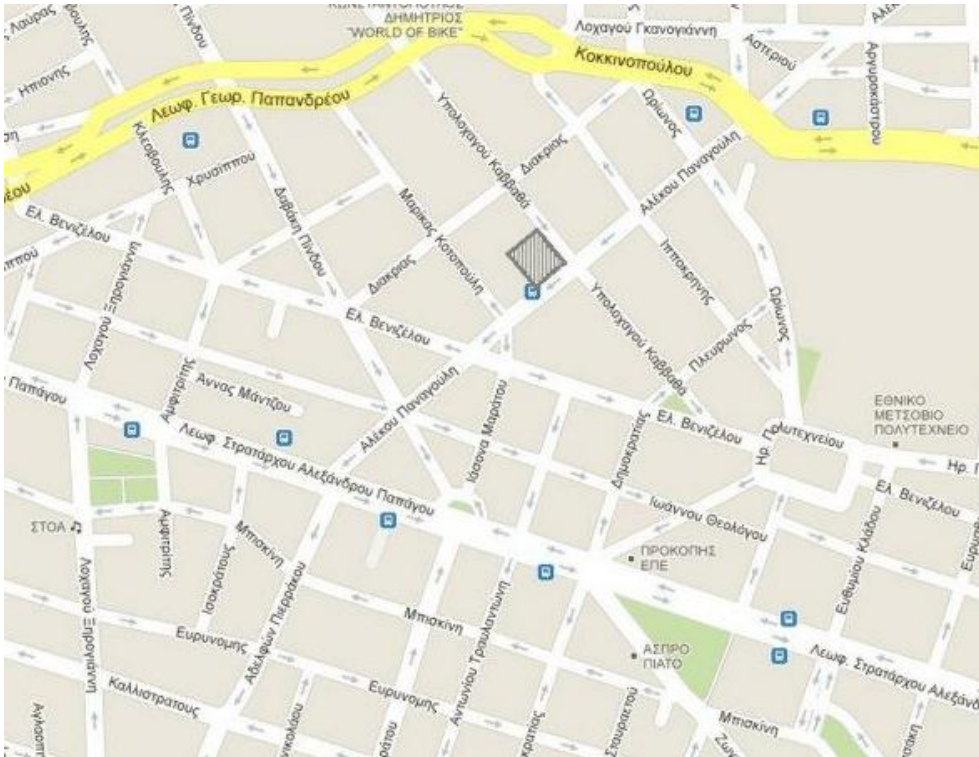
Το 1948 η Κοινότητα Ζωγράφου γίνεται δήμος και το 1950 επεκτείνει τα όριά του περιλαμβάνοντας το Γουδί και τα Κουπόνια.

Οι κάτοικοι, που το 1940 ήταν 6.551 φτάνουν σύμφωνα με την απογραφή του 2001 σε 130.000. Ιδιαίτερα από το 1960 και μετά ο πληθυσμός αυξάνεται ραγδαία. Τα μικρά σπιτάκια και οι βίλλες με τους κήπους δίνουν τη θέση τους στις πολυκατοικίες, όπως άλλωστε στις περισσότερες περιοχές της πρωτεύουσας.



## 1.2 ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ

Ο Ζωγράφος ανήκει στον δήμο ΖΩΓΡΑΦΟΥ της Περιφερειακής Ενότητας ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ που βρίσκεται στην Περιφέρεια Αττικής, σύμφωνα με τη διοικητική διαίρεση της Ελλάδας όπως διαμορφώθηκε με το πρόγραμμα “Καλλικράτης”. Το αντικείμενο της μελέτης στη συγκεκριμένη περιοχή εντοπίζεται μεταξύ των οδών Αλέκου Παναγούλη 17 (πρώην Βασιλέως Γεωργίου) και Γ. Καβαθά στο Ζωγράφου (εικ. 4).



Εικόνα 4: Οικοδομικό τετράγωνο



### 1.3 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Η Μαρίκα Κοτοπούλη (εικ.5) υπήρξε, λόγω των γονέων της, Ελένης και Δημήτρη Κοτοπούλη, από βρέφος μέλος των περιπλανώμενων θιάσων. Γεννήθηκε στην Αθήνα στις 3 Μαΐου του 1887 και έκανε το ντεμπούτο της σε ηλικία 5 ετών στην επιθεώρηση. Η ίδια αρχίζει να κάνει αισθητή την παρουσία της στο θέατρο από τις αρχές του `20. Διακρίθηκε περισσότερο ως τραγωδός στα έργα ξένων και Ελλήνων κλασικών συγγραφέων. Η Μαρίκα παντρεύτηκε τον Γιώργο Χέλμη, το 1924, ο οποίος ανέλαβε τη διεύθυνση του θεάτρου της. Δεν απέκτησαν παιδιά. Ο Άγγελος Τερζάκης έγραψε γι' αυτήν:

«Θεώρησα πάντα εθνική ευτυχία να υπάρχουν τέτοια πρόσωπα υψωμένα σε σύμβολα. Αυτές είναι οι μορφές που βγάζουν τους λαούς από την ανωνυμία». Με τον Σπύρο Μελά ίδρυσε τον θίασο, «Ελεύθερη Σκηνή». Πέθανε στις 3 Σεπτεμβρίου 1954. Άλλες πηγές αναφέρουν ως ημερομηνία θανάτου την 11 Σεπτεμβρίου 1954 .

Λίγο πριν αποκτήσει δικό της θίασο αγοράζει μια μικρή έκταση στην περιοχή του σημερινού Ζωγράφου. Η αγροτική τότε περιοχή άνηκε σε μεγάλο μέρος της στον Ιωάννη Ζωγράφο που την είχε αγοράσει το 1902 από τη χήρα Βουρνάζου. Από το 1918 έχτιζε μικρές κατοικίες και τις πουλούσε με δόσεις μαζί με τα οικοπέδά τους. Το 1923 ή 1926 η Μαρίκα Κοτοπούλη σε



Εικόνα 6: Βίλλα Κοτοπούλη 1926

οικόπεδο που έχει αγοράσει στην περιοχή τελειώνει το χτίσιμο της θερινής της κατοικίας (εικ. 6). Πρόκειται για διώροφο κτίριο με κάτοψη σχεδόν τετραγωνική. Οι όψεις χαρακτηρίζονται από τη χρήση δανεισμένων από εξωελληνικές αρχιτεκτονικές μορφές όπως τα καρφωτά παραθυρόφυλλα με τη διάτρητη διακόσμηση, οι τουβλόκτιστες καμινάδες και κυρίως η στέγη με τη μεγάλη κλίση σε απομίμηση ελβετικού CHALET. Το 1929, το εξοχικό της Κοτοπούλη μαζί με άλλα λίγα σπίτια που είχαν χτιστεί στην περιοχή, χαρακτηρίζονται ως οικισμός με όνομα



Εικόνα 5: Μαρίκα Κοτοπούλη

Ζωγράφου, το οποίο πήρε από τον Ιωάννη Ζωγράφο πολιτικό και καθηγητή πανεπιστημίου, μεγαλοϊδιοκτήτη της περιοχής κατά τα προηγούμενα χρόνια.

Η γερμανική κατοχή επιτάσσει το αρχοντικό της Κοτοπούλη για να χρησιμοποιηθεί ως διοικητήριο. Η απελευθέρωση έρχεται και το Ζωγράφου γίνεται και επίσημα δήμος το 1947. Ο θάνατος της Κοτοπούλη το 1954 οδηγεί σε εγκατάλειψη του εξοχικού της. Για μια περίοδο εγκαθίσταται σε αυτό το τοπικό αστυνομικό τμήμα. Τελικά το 1990 μετά από προσπάθειες του Δήμου Ζωγράφου και του Σωματείου Ελλήνων Ηθοποιών το κτίριο χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο και μετά τις απαραίτητες ανακαινίσεις μετατρέπεται σε πολιτιστικό κέντρο.



Εικόνα 7: Εσωτερικό βίλλας Κοτοπούλη

Η αναπαλαίωση του κτιρίου διατήρησε ένα ισχυρό τοπόσημο (ακόμα υπάρχει στάση Κοτοπούλη) αλλά και ένα αρχιτεκτονικό μνημείο για την πόλη του Ζωγράφου. Σήμερα επίσημα καλείται Μουσείο «Μαρίκας Κοτοπούλη», αποτελώντας όχι απλά χώρο μνήμης της ηθοποιού. Αλλά και ένα μουσειακό έκθεμα από άποψη οικοδομής. Ιδιαίτερα εντυπωσιακά είναι τα σκαλισμένα που υπάρχουν στην εσωτερική κλίμακα και στις μετώπες των δωματίων. Με αναλλοίωτη την εξωτερική πρόσοψη και τα στοιχεία εποχής του κτιρίου.

Είναι ένα από τα τέσσερα μουσεία – εκθεσιακούς χώρους του Δήμου Ζωγράφου σε χώρο του οποίου έχει διαμορφωθεί αίθουσα θεατρικής μνήμης με φωτογραφίες, προγράμματα και κουστούμια της Μ. Κοτοπούλη. Στην επάνω αίθουσα φιλοξενούνται κατά καιρούς περιοδικές εκθέσεις και αναφέρεται ότι φιλοξενεί το «Μουσείο Ελληνικού Θεάτρου Σκιών» του Δήμου Ζωγράφου το οποίο ιδρύθηκε το 2003. Ενώ στον ισόγειο χώρο φιλοξενούνται εκδηλώσεις υψηλής πολιτιστικής έκφρασης και δημιουργίας.

Πρόσφατα δόθηκαν προς χρήση και οι χώροι του υπογείου που φιλοξενούν πλέον τον διαδικτυακό δημοτικό ραδιόφωνο.

Το Μουσείο Μαρίκας Κοτοπούλη που βρίσκεται στην οδό Αλ. Παναγούλη 14 ανήκει στο Πνευματικό Κέντρο Ζωγράφου και είναι ανοικτό για επίσκεψη. Εγκαινιάστηκε στις 9 Μαΐου του 1990 και αποτελεί ένα λειτουργικό μουσείο σύγχρονης τέχνης, ικανό να φιλοξενεί σημαντικές εκθέσεις ενώ στεγάζει μόνιμα την καλλιτεχνική συλλογή του Κωνσταντίνου Ιωαννίδη.

#### **1.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ**

Ο δήμος Ζωγράφου αποτελεί σημαντικό κομμάτι της ιστορίας της Αθήνας. Σε πείσμα των καιρών κάποιες από τις επαύλεις που χτίστηκαν στις αρχές του 20ου αιώνα παραμένουν για να θυμίζουν τους πρώτους κατοίκους από τους οποίους πήρε η περιοχή το όνομά της, καθώς και εκείνους τους ανθρώπους του πνεύματος που την επέλεξαν για να στήσουν την εξοχική τους κατοικία. Επομένως, κτίρια όπως το «η βίλλα Κοτοπούλη» είναι κομμάτι της συλλογικής μας μνήμης. Η διάσωση της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς είναι κομβικής σημασίας, ιδιαιτέρως όταν πρόκειται για κτίρια που έχουν προστιθέμενη αξία ως τόποι πολιτισμού.



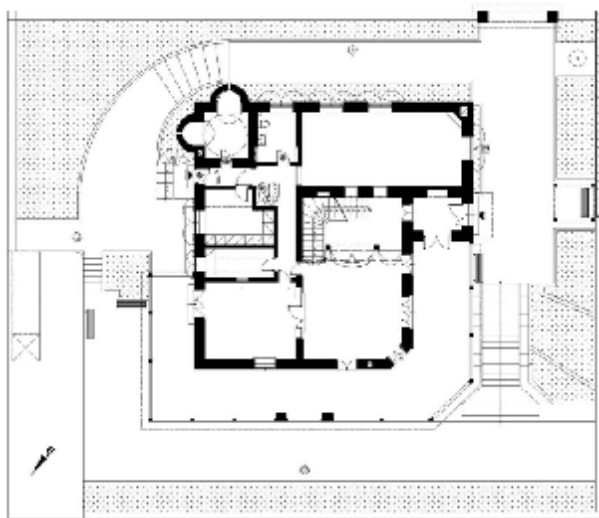
## 2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

### 2.1 ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Το κτίριο που εξετάζουμε είναι μεγάλης κλίμακας και βρίσκεται σε οικοπέδο εμβαδού 863,60 τ.μ. Είναι τοποθετημένο στο κέντρο του οικοπέδου. Ο υπόλοιπος χώρος του οικοπέδου ανήκει στην αυλή, όπου παλιότερα υπήρχε ένα πηγάδι. Το κτίριο αναπτύσσεται σε τρεις στάθμες, υπόγειο, ισόγειο 193,83τ.μ. και πρώτος όροφος 181,11τ.μ., αλλά και από σοφίτα που δημιουργείται κάτω από τμήμα της στέγης 26,57 τ.μ. Η κάτοψη και στις τρεις στάθμες ακολουθεί τον ίδιο τύπο και είναι σχεδόν τετράγωνη.

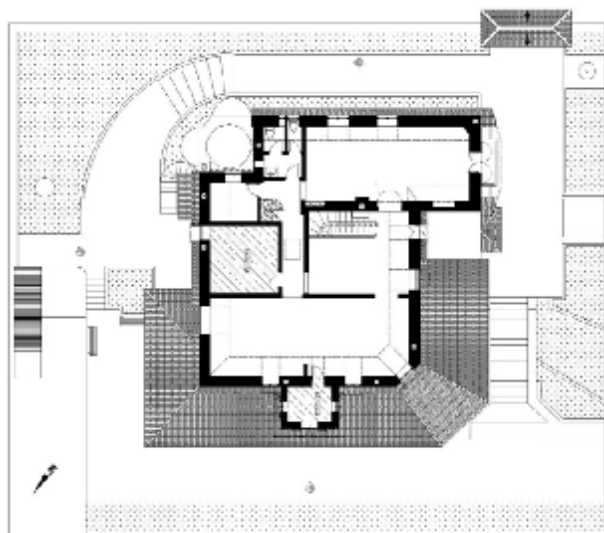
Η είσοδος της αυλής βρίσκεται στο νοτιοδυτικό τμήμα του περιβόλου επί της Αλ.

Παναγούλη. Εσωτερικά της αυλής υπάρχει ένας βοηθητικός χώρος που το χρησιμοποίησαν ως αποθήκη. Η εισχώρηση στο υπερυψωμένο ισόγειο (εικ. 8), που σύμφωνα με τις χρήσεις του περιλαμβάνει επτά χώρους, γίνεται είτε από 3 σκαλοπάτια στην κεντρική είσοδο που οδηγεί στο διάδρομο που αποτελεί μεταβατικό χώρο για την σάλα (χώρο υποδοχής) και το σαλόνι, είτε από την βοηθητική κλίμακα στην βορειοανατολική πλευρά του κτιρίου που οδηγεί στο Χαμάμ και το δωμάτιο που χρησιμοποιούσαν σαν χώρο υποδοχής-αποδυτήριο. Οι υπόλοιποι χώροι που τον αποτελούν είναι η τραπεζαρία που συνορεύει με την κουζίνα και το λουτρό.



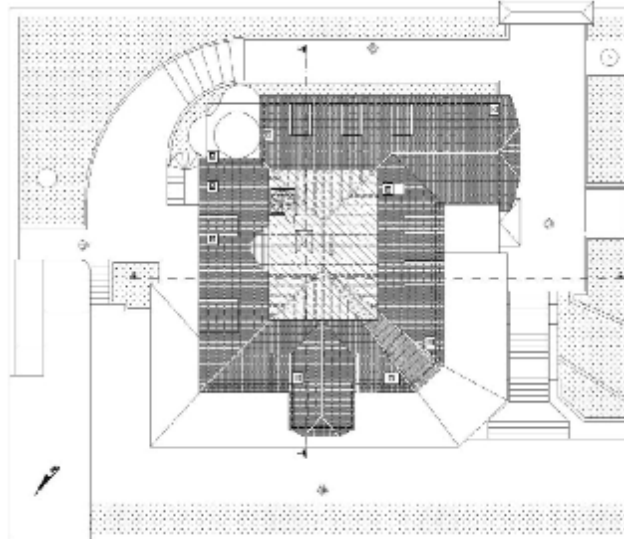
Εικόνα 8: Κάτοψη ισογείου

Το κύριο κλιμακοστάσιο, το οποίο βρίσκεται στον κεντρικό άξονα μας οδηγεί στον παρόμοιας διάταξης με το ισόγειο, άνω όροφο (εικ. 9). Περιλαμβάνει και αυτός επτά χώρους, ένα μεγάλο χωλ, στο οποίο καταλήγει η σκάλα και συνορεύει με τον διάδρομο που οδηγεί σε 2 βοηθητικά δωμάτια και στο λουτρό ενώ είναι ανάμεσα σε δυο υπνοδωμάτια το ένα εκ το οποίων έχει ένα μικρό δωματάκι που ίσως χρησίμευε ως βεστιαρίο. Υποθέτουμε ότι ο τελευταίος αυτός χώρος δεν είχε αυτή την διάσταση αλλά ήταν δύο ξεχωριστά δωμάτια εξαιτίας της ύπαρξης εσωτερικού τοίχου που φαίνεται να έχει γκρεμιστεί.



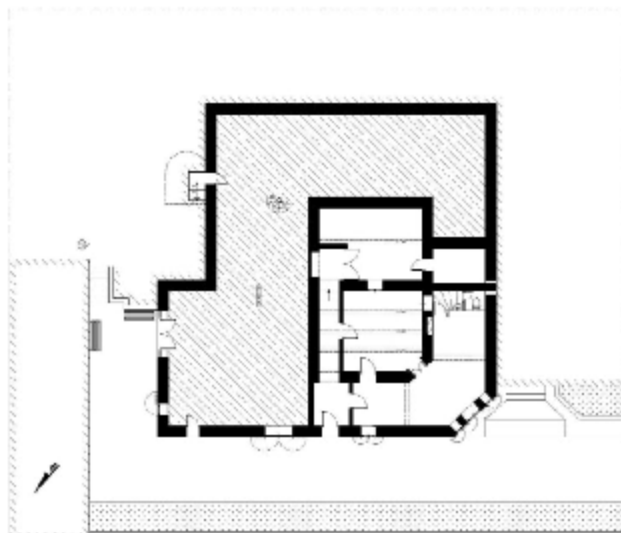
Εικόνα 9: Κάτοψη ορόφου

Ο συνδετικός κρίκος μεταξύ των ορόφων είναι μία δεύτερη σκάλα, μικρότερης κλίμακας από την κεντρική. Ενώνει το ημιυπόγειο με το ισόγειο, το ισόγειο με τον όροφο και καταλήγει από τον όροφο στην σοφίτα (εικ. 10) που χρησίμευε ως αποθηκευτικός χώρος φύλαξης επίπλων και ειδών σπιτιού.



Εικόνα 10: Κάτοψη σοφίτας

Στην παρούσα φάση κάποιοι χώροι του ημιυπόγειου (εικ. 11) χρησιμοποιούνται σαν αποθηκευτικοί, ενώ παλιότερα υπήρχε κελάρι και κάποιους άλλους τους έχει παραχωρήσει ο δήμος σε ραδιοφωνικού σταθμό και δεν υπάρχει πρόσβαση στο εσωτερικό. Εξωτερικά η πρόσβαση γίνεται από τρεις εισόδους, οι δύο βρίσκονται στην βορειοδυτική πλευρά του κτιρίου ενώ η τρίτη βρίσκεται στην βορειοανατολική.



Εικόνα 11: Κάτοψη υπογείου

## 2.2 ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Στις αρχές του 20ου αιώνα το ρεύμα του νεοκλασικισμού βρίσκεται στο τέλος του. Οι μεγαλοαστικές οικογένειες σε μια προσπάθεια να ξεφύγουν από τα νεοκλασικά πρότυπα, εισήγαγαν ένα δεύτερο τύπο κατοικίας έχοντας εικόνες από ευρωπαϊκά κτίρια. Σε αυτό το πλαίσιο πολλοί αρχιτέκτονες



εμπνεύστηκαν από την αγροτική λαϊκή αρχιτεκτονική της

Εικόνα 12: Βορειοδυτική όψη

κεντρικής Ευρώπης, οι κατοικίες της οποίας μπορεί να διακριθούν σε νεοκλασικές, ειδυλλιακές και εκλεκτικιστικές. Οι ειδυλλιακές κατοικίες αντιπροσωπεύουν τον Ρομαντισμό και χαρακτηρίζονται από τις ξύλινες εξωτερικές και εσωτερικές επενδύσεις. Όσον αφορά το αρχιτεκτονικό ρεύμα στο οποίο ανήκουν, με βάση τα μορφολογικά χαρακτηριστικά που παρουσιάζουν, μπορεί να ενταχθούν στις αγροτικές κατοικίες της Ευρώπης. Το στυλ αυτό συναντάται στην Αγγλία και την Γερμανία. Στον συγκεκριμένο ευρωπαϊκό ρυθμό διατηρήθηκε ως ένα βαθμό ελληνικό ύφος. Ο συνδυασμός δημιούργησε ορισμένες αποκλειστικές αρχιτεκτονικές γραμμές και το στυλ αυτό ονομάστηκε «ελληνοελβετικό». Σε αυτό τον ρυθμό ανήκει και το κτίριο που μελετήσαμε που καταφέρνει να εντυπωσιάσει με την ισορροπία των στοιχείων του και την αίσθηση της απλότητας που πηγάζει από την ρομαντική αρχιτεκτονική.



Εικόνα 13: Πρόσοψη

Η ασύμμετρη πρόσοψη (εικ. 13) ως προς τον κατακόρυφο αλλά και τον οριζόντιο άξονα είναι ένα από τα χαρακτηριστικά μορφολογικά γνωρίσματα του «ελληνοελβετικού» στυλ που συναντάμε στην βίλλα Κοτοπούλη.

Η ασυμμετρία αυτή ακολουθείται και στις υπόλοιπες όψεις (εικ. 12,14,15) καθώς η μεγάλη κλίση του εδάφους του οικοπέδου επέτρεψε να αναπτυθεί η κατοικία σε τρία επίπεδα στην βορειοδυτική και βόρειανατολική πλευρά, ενώ στο ισόγειο στις πλευρές των δρόμων υπάρχει το χαμάμ, που αντιστοιχεί στο γωνιακό δωμάτιο, στοιχείο που συμπληρώνει την ογκοπλαστική διαμόρφωση του κτιρίου.

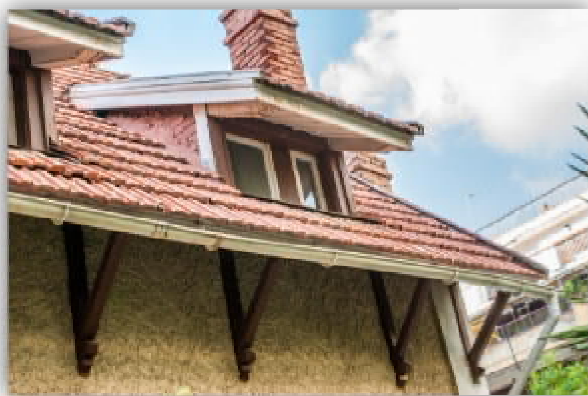


**Εικόνα 14: Βορειοανατολική όψη**



**Εικόνα 15: Νοτιανατολική όψη**

Σημαντικό στοιχείο της συγκεκριμένης τεχνοτροπίας που συναντάται στο κτίριο είναι η πλούσια ξύλινη διακοσμημένη κατασκευή της στέγης (εικ. 16) καθώς και η στερέωση της στις ξύλινες αντηρίδες, οι ψηλές καμινάδες και η έντονη κλίση τύπου Chalet (εικ. 17). Τα κεραμίδια είναι γαλλικού τύπου και η απορροή των όμβριων υδάτων εκείνη την εποχή ήταν ελεύθερη.



**Εικόνα 16: Στέγη**



**Εικόνα 17: Στέγη τύπου Chalet**

Ο διαχωρισμός των ορόφων είναι εμφανής στο ύψος της οροφής του υπογείου όπου υπάρχει σενάζ (εικ. 18) επιχρισμένος που διατρέχει τον εξώστη του ισόγειου ενώ η κατάληξη της στέγης διαχωρίζει τον όροφο από το ισόγειο.





**Εικόνα 18: Διαχωρισμός των ορόφων με σενάζ**

Τα ανοίγματα των όψεων παρουσιάζουν μια αναλογία στις διαστάσεις τους και σε κάποιες περιπτώσεις διακρίνεται συμμετρία μόνο ως προς τον κάθετο άξονα. Τα παράθυρα (εικ. 19) είναι δίφυλλα με καΐτια και περιβάλλονται από κορνίζες από τραβηγτό κονίαμα. Τα εξώφυλλα είναι όλα ξύλινα καρφωτά ενώ οι μπαλκονόπορτες (εικ.21) ξύλινες ταμπλαδωτές στο κάτω μέρος με τζάμι στο επάνω. Στα παράθυρα του χαμάμ υπάρχουν κγκλιδώματα που έχουν προστεθεί μεταγενέστερα για λόγους ασφαλείας του κτιρίου. Όσο για την εξώθυρα (εικ. 20) της κυρίας εισόδου είναι δίφυλλη ταμπλαδωτή, περισσότερο στιβαρή, με υαλοστάσια τα οποία προστατεύονται με μεταλλική σιδεριά και είναι το μόνο άνοιγμα που περιτρέχεται από μαρμάρινη κορνίζα. Τα ανοίγματα του ισογείου ακολουθούν την ίδια γραμμή μόνο που στις πόρτες έχουν τοποθετηθεί και φεγγίτες.



**Εικόνα 19: Παράθυρο**



**Εικόνα 20: Εξώθυρα**



**Εικόνα 21: Μπαλκονόπορτα**

Στην πρόσοψη του κτιρίου μας, αξιοσημείωτος είναι ο μικρός ξύλινος εξώστης (εικ 22) τόσο σε πλάτος όσο και σε μήκος που στηρίζεται πάνω στα τέσσερα ξύλινα φουρούσια, αλλά και οι ξύλινοι πεσσοί (εικ. 23) που στηρίζουν το κομμάτι της στέγης που καλύπτει το χαγιάτι.



**Εικόνα 22: Ξύλινος εξώστης**



**Εικόνα 23: Ξύλινοι πεσσοί**

Τέλος ο χρωματισμός του κτιρίου (εικ. 24) εμφανίζεται σήμερα στην απόχρωση της ώχρας με λευκά πλαίσια και γαλάζιο στους θόλους του χαμάμ και η τεχνοτροπία που έχει χρησιμοποιηθεί στο σοβά λέγεται graffiato γιατί περιέχει χαλαζιακά αδρανή.



**Εικόνα 24: Χρωματισμοί βίλλας**

### 3. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΉ ΑΝΑΛΥΣΗ

#### 3.1 Θεμέλια

Η καλή κατάσταση της φέρουσας τοιχοποιίας του κτιρίου δεν μας επιτρέπει να αντιληφθούμε τον ακριβή τρόπο θεμελίωσης του αλλά ούτε και την μορφή τους. Συνήθως αυτά φτάνουν το βάθος των ογδόντα εκατοστών -το πολύ ενός μέτρου- κάτω από τη στάθμη του εδάφους- υπογείου. Η κατασκευή του ημιυπόγειου χώρου, πλήρως αεριζόμενου γινόταν για δύο κυρίως λόγους. Πρώτον, ήταν η λειτουργική του σημασία και δεύτερον, απομόνωνε την υγρασία του εδάφους από τους υπόλοιπους ορόφους, γεγονός πολύ σημαντικό για την τότε εποχή.

#### 3.2 Τοιχοποιία

Οι φέροντες τοίχοι της βίλλας είναι κατασκευασμένοι από λιθοδομή (εικ. 25) με φυσικούς λίθους. Τοποθετούνταν λίθοι και στις δύο επιφάνειες του τοίχου και στον μεταξύ τους χώρο λίθοι περιβαλλόμενοι με κονίαμα. Μεταξύ των μεγαλύτερων λίθων έπρεπε να τοποθετούνται μικρότεροι για να μην υπήρχε κονίαμα με πάχος μεγαλύτερο των 15 χιλιοστών. Έχουν πάχος που κυμαίνεται από 0,50 έως 0,55 εκ. εξαιτίας του σοβαντίσματος πάνω από το παλιό επίχρισμα. Στις εξωτερικές τοιχοποιίες επίσης έχουν στηριχθεί το πάτωμα του εξώστη της πρόσοψης και του μπαλκονιού που δημιουργείται από το πλατύσκαλο της σκάλας στην αντίθετη πλευρά του κτιρίου.



Εικόνα 25: Λιθοδομή

Η εσωτερική τοιχοποιία είναι επίσης από λιθοδομή. Εξάιρεση αποτελούν οι διαχωριστικοί τοίχοι πάχους 0,18εκ. κατασκευασμένοι με πλινθοδομή από συμπαγή τούβλα (εικ. 26). Πλίνθους συναντάμε, ακόμα, στο όροφο για την κάλυψη της πλαϊνής τριγωνικής μετώπης που σχηματίζεται από την κλίση της στέγης (εικ.27) αλλά και ανάμεσα στην λιθοδομή στο πρέκι των παραθύρων(εικ. 28).



Εικόνα 26: Πλινθοδομή



Εικόνα 27: Πλινθοδομή



Εικόνα 28: Πλινθοδομή και Λιθοδομή

### 3.3 Πατώματα- Δάπεδα

Οι τεχνολογικές εξελίξεις κατά τον 18ο και 19ο αι. και η εκβιομηχάνιση εισήγαγαν νέα οικολογικά υλικά και διαφοροποιημένες κατασκευαστικές μεθόδους σε σχέση με την παραδοσιακή αρχιτεκτονική. Τα πατώματα, είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα (εικ. 29).



Εικόνα 29: Οπλισμένο σκυρόδεμα πατώματος

Το δάπεδό του διαδρόμου στην κυρία είσοδο είναι μωσαϊκό πλακάκι (εικ. 30).



Εικόνα 30: Μωσαϊκό πλακάκι

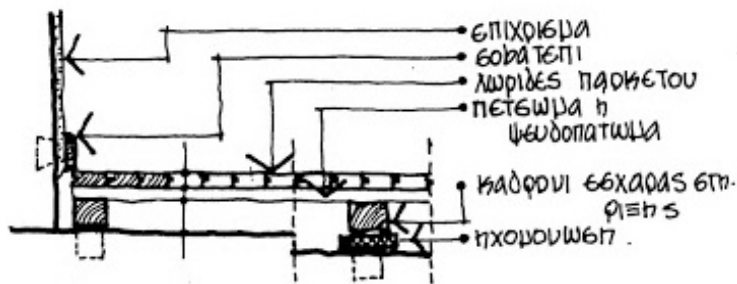


Το δάπεδο που περιλαμβάνει την επικάλυψη της πάνω επιφάνειας του πατώματος κατασκευάστηκε για να τη βελτιώσει και να της δώσει όλα εκείνα τα ειδικά χαρακτηριστικά που απαιτεί η χρήση και η λειτουργία του κάθε χώρου.

Είναι κυρίως μωσαϊκό παρκέ (εικ. 32) που συντίθεται από ξύλινα σανιδάκια μικρών διαστάσεων και το πάχος του γενικά είναι 8mm. Σε πολλούς χώρους της βίλλας δεν είναι εμφανές εξαιτίας της τοποθέτησης μοκέτας.



Εικόνα 32: Μωσαϊκό παρκέ



Ξύλινο δάπεδο «παρκέτο» (με πέτσωμα).

Στους χώρους της κουζίνας και των λουτρών έχει τοποθετηθεί μωσαϊκό πλακάκι (εικ. 33) διαστάσεων 20 x 20 x 1,5εκ. με ελάχιστο αρμό ώστε να δίνει την εντύπωση ενιαίου δαπέδου και πλακάκι (εικ. 34) 30 x 30εκ. αντίστοιχα.



Εικόνα 33: Μωσαϊκό πλακάκι



Εικόνα 34: Πλακάκι λουτρού

### 3.4 ΟΡΟΦΕΣ

Στην βίλλα Κοτοπούλη οι οροφές που διακρίνουμε φέρουν ξύλινες διακοσμήσεις, φατνώματα και εμφανή δοκάρια με περίτεχνες ξυλοδεσιές.

Μπαίνοντας στο κτίσμα από την κεντρική είσοδο, αντικρίζουμε φατνώματα τα οποία σχηματίζονται καθώς διασταυρώνονται τα δοκάρια της οροφής. Τα φατνώματα (εικ.35) ή αλλιώς τα κενά που δημιουργούνται μεταξύ των δοκαριών, διακοσμούνται από πλάκες με ζωγραφίες ή ανάγλυφα. Στην περίπτωση της βίλλας Κοτοπούλη δεν υπάρχουν τέτοια διακοσμητικά στοιχεία εντός των φατνωμάτων ή τουλάχιστον δεν σώζονται μετά την ανακαίνιση στην οποία υποβλήθηκε το κτίριο το 1989. Για την δημιουργία ενός καλαίσθητου τελικού αποτελέσματος στα φατνώματα χρησιμοποιούνταν ξύλινες πήγες και πηγάκια με τα οποία επενδύεται η φέρουσα ξυλοκατασκευή συνθέτοντας απλά γεωμετρικά σχέδια.



Εικόνα 35: Φατνώματα οροφής

Περνώντας από το μεγάλο τοξωτό άνοιγμα, το οποίο φέρει κ αυτό ξύλινη επένδυση με πλούσιο φυτικό διάκοσμο, βλέπουμε την οροφή του κυρίως χώρου. Εδώ είναι εμφανή όλα τα δοκάρια (εικ. 36) που χρησιμοποιήθηκαν για να γεφυρώσουν την απόσταση μεταξύ των τοιχοποιιών. Ακριβώς πάνω σε αυτά στηρίζεται ο κάρναβος που δημιουργούν τα πατόξυλα και το σανίδωμα. Συνήθως στις περιοχές τις Αθήνας τα ξύλα που χρησιμοποιούνταν ήταν από κωνοφόρα δέντρα και κυρίως από πεύκο.



Εικόνα 36: Ξύλινη οροφή

Στον επόμενο μεγάλο χώρο που συναντάμε στο ισόγειο της βίλλας, βλέπουμε και πάλι την οροφή διακοσμημένη με φατνώματα όπως και στον χώρο της εισόδου. Δυστυχώς και εδώ δεν γνωρίζουμε αν υπήρχε κάποιος ζωγραφικός διάκοσμος αρχικά εντός των φατνωμάτων ο οποίος και δεν σώζεται σήμερα.

Στους υπόλοιπους χώρους του ισογείου, δεν συναντάμε ούτε κάποιο ιδιαίτερο διακοσμητικό στοιχείο στις οροφές, ούτε εμφανή ξύλινα κατασκευαστικά στοιχεία, μιας και ήταν χώροι βοηθητικοί οι οποίοι χρησιμοποιούνταν κυρίως από το προσωπικό της βίλλας και προφανώς δεν δόθηκε καμία περαιτέρω προσοχή για την διακόσμηση τους.



Εικόνα 37: Γυψοσανίδα ορόφου

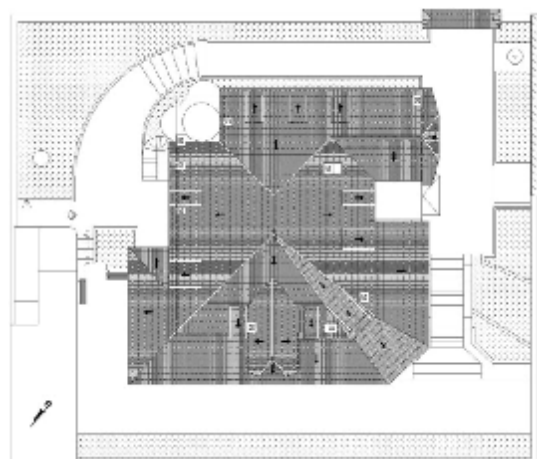
Ανεβαίνοντας στον όροφο της βίλλας παρατηρούμε κάποια από τα κατώτερα τμήματα του ξυλότυπου της στέγης με εμφανή την έντονη κλίση της και εσωτερικά, επηρεασμένη φανερά από τα ελβετικά challet. Δυστυχώς οι οροφές έχουν καλυφθεί πλέον εξ' ολοκλήρου από γυψοσανίδες (εκ. 37), κάτι που δεν επιτρέπει να έχουμε εικόνα για την αρχική μορφή τους.

### 3.5 Στέγη

Η ξύλινη στέγη είναι τετράριχτη τύπου Chalet (εικ. 38,39) με ψηλές καμινάδες. Κυρίαρχο γνώρισμα αυτής της αρχιτεκτονικής είναι η πολύ επικλινή στέγη. Η μεγάλη κλίση της αποτρέπει τη συσσώρευση χιονιού και τον κίνδυνο κατάρρευσης της στέγης.

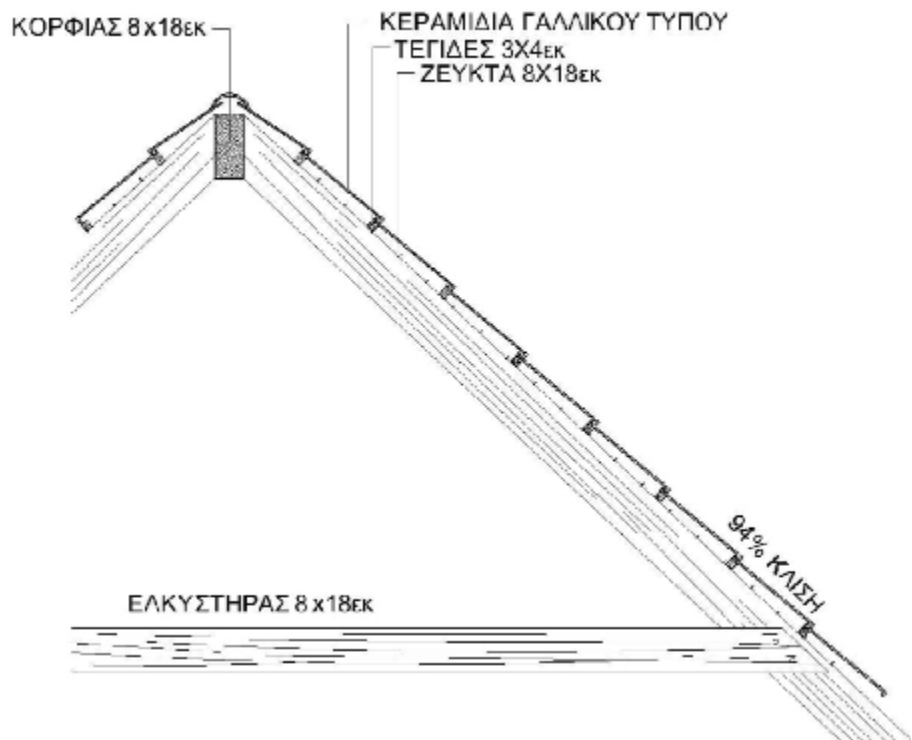


Εικόνα 38: Στέγη τύπου Chalet



Εικόνα 39: Κάτοψη στέγης

Σε μία τυπική τομή (εικ. 40) περιλαμβάνει από πάνω προς τα κάτω κεραμίδια γαλλικού τύπου, τεγίδες και το ζευκτό το οποίο αποτελείται από τους δύο αμείβοντες, τον ορθοστάτη, τις δύο αντηρίδες του και τον ελκυστήρα.



Εικόνα 40: Επεξηγηματική τομή στέγης

Το ζευκτό θα πρέπει να στηρίζεται σε περιμετρική ξύλινη δοκό (στρωτήρα) η οποία με τη σειρά της βιδώνεται στην περιμετρική δοκό από οπλισμένο σκυρόδεμα στο πάνω μέρος των τοίχων ανωδομής του κτιρίου). Τα ζευκτά συνδέονται μεταξύ τους στο ανώτατο σημείο τους με τον κορφιά (συνδετήριο δοκάρι).

### 3.6 ΕΞΩΣΤΗΣ – ΧΑΓΙΑΤΙ-ΔΩΜΑ

Ο εξώστης (εικ. 41) αποτελείται από ξύλινα δοκάρια, τα οποία είναι ενσωματωμένα στην τοιχοποιία για την εξασφάλιση της στήριξής του. Τα δοκάρια αυτά προβάλλουν από τους τοίχους, είναι αυτούσια μικρά που έχουν αντηρίδες και αποτελούν τη στήριξη του. Οι αντηρίδες πακτώνονται στη τοιχοποιία και συνδέονται με τα δοκάρια. Πάνω από τις ξύλινες οριζόντιες δοκούς καρφώνονται ξύλινο σανίδωμα και έπειτα ορθοστάτες και υποστυλώματα για τη δημιουργία του ξύλινου κιγκλιδώματος. Για λόγους προστασίας και των ξύλινων μελών του μπαλκονιού αλλά και του χώρου γύρω από την μπαλκονόπορτα, στεγάζεται με την προέκταση της στέγης.



Εικόνα 41: Εξώστης



Το χαγιάτι, ο ημιυπαίθριος στεγασμένος χώρος της βίλλας (εικ. 42), αποτελεί προέκταση του εσωτερικού χώρου. Εδράζεται στην εξωτερική τοιχοποιία του ημιυπόγειου και καταλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος της πρόσοψης, όλη την βορειοδυτική όψη και ένα τμήμα της βορειοανατολικής στο ισόγειο. Είναι επιμήκης χώρος, απομονωμένος από τους δρόμους και επικοινωνεί εσωτερικά με την σάλα και την τραπεζαρία. Το δάπεδο είναι διαμορφωμένο με μωσαϊκό. Το στηθαίο του είναι χτιστό και ενδιάμεσα υπάρχουν οι ξύλινοι πεσσοί που συγκρατούν την στέγη (εικ. 43).



Εικόνα 42: Χαγιάτι



Εικόνα 43: Χαγιάτι

Το δώμα (εικ. 44,45) σχηματίστηκε από την οροφή του χωλ της κυρίας εισόδου. Οι διαστάσεις του είναι 3,25 x 2,54μ. και επικοινωνεί εσωτερικά με το μεγάλο χωλ του ορόφου μέσω μπαλκονόπορτας. Το δάπεδο του σήμερα είναι έχει πλακάκια, κάτω από την κάλυψή του όμως πιθανότατα να ήταν διαμορφωμένο με μωσαϊκό. Ίχνη από το τελείωμα του πλαϊνού χτιστού στηθαίου δείχνουν ότι παλιότερα είχε ξύλινο κιγκλίδωμα ομοίως με τον εξώστη χωρίς την στήριξη των αντηρίδων.



Εικόνα 44: Δώμα



Εικόνα 45: Άποψη Δώματος από πρόσοψη

### 3.7 ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ-ΑΝΟΙΓΜΑΤΑ

Τα κουφώματα όπως τα περισσότερα στοιχεία αυτού του κτίσματος είναι ξύλινα. Παρατηρούμε διαφόρων ειδών ανοίγματα που αποτελούν δομικά στοιχεία του εξωτερικού περιβλήματος του κτιρίου, ρυθμίζουν την επικοινωνία του εσωτερικού (μεσοπεριβάλλον) με το εξωτερικό περιβάλλον (μακροπεριβάλλον) ή των εσωτερικών του χώρων. Τα κουφώματα, από κατασκευαστική άποψη, συμπληρώνουν τα ανοίγματα των τοίχων και έχουν στην επιλογή τους απαιτήσεις κοινές με εκείνες του εξωτερικού περιβλήματος ή των εσωτερικών τοίχων του κτιρίου (π.χ. προστασία του κτιρίου από τη βροχή, τον άνεμο, το θόρυβο, τη σκόνη, τη ζέστη ή το κρύο, καθώς και εξασφάλιση της ιδιωτικότητας, της ασφάλειας κ.λπ.).



Εικόνα 46: Εσωτερικές θύρες

Οι εσωτερικές λοιπόν θύρες (εικ. 46) αποτελούνται από πλαίσιο του οποίου οι οριζόντιες και κατακόρυφες τραβέρσες συνδέονται με μόρσα και κόλλα. Σε ειδικά διαμορφωμένες -στα κενά του πλαισίου- εγκοπές τοποθετούνται επίπεδα κομμάτια από ξύλο ή κόντρα πλακέ (οι ταμπλάδες) ή τζαμιλίκια και καΐτια ή και φεγγίτες.



Εικόνα 47: Εξωτερικές θύρες

Η εξώθυρα (εικ 47) της κυρίας εισόδου είναι δίφυλλη ταμπλαδωτή, περισσότερο στιβαρή, με ναλοστάσια τα οποία προστατεύονται με μεταλλική σιδεριά. Η είσοδος (εικ. 47) από την βοηθητική κλίμακα είναι μονόφυλλη ταμπλαδωτή με τζαμιλικί που προστατεύεται επίσης από σιδερένιο κιγκλίδωμα.

Τα πιο χαρακτηριστικά κατασκευαστικά στοιχεία των παραθύρων (εικ.49 ) και της μπαλκονόπορτας (εικ. 48) του κτιρίου είναι το ξύλινο πλαίσιο και το τζάμι, η ποδιά, το κατωκάσι και τα ξύλινα εξώφυλλα. Τα τζαμιλίκια είναι ανοιγόμενα που είναι και τα πιο συνηθισμένα. Στις μπαλκονόπορτες το κάτω μέρος τους είναι πλήρες. Η κατασκευή του τζαμιλικιού αποτελείται από το ξύλινο πλαίσιο, το τζάμι και πολλές φορές από τα ξύλινα καΐτια. Τα κατακόρυφα στοιχεία (ορθοστάτες) του πλαισίου συνδέονται με τα οριζόντια (τραβέρσες) με τη βοήθεια κόλλας, αφού διαμορφωθούν τα άκρα τους με κατάλληλο τρόπο (σύνδεση με μόρσα). Τα καΐτια είναι διακοσμητικά. Η διαμόρφωση της ποδιάς του παραθύρου είναι από μάρμαρο (εικ. 50) καθώς και των εγκοπών συναρμογής ανάμεσα στο κατωκάσι. Τα εξώφυλλα είναι και αυτά ξύλινα γερμανικού τύπου και τοποθετημένα στο ίδιο επίπεδο (περασιά) με την εξωτερική επιφάνεια του τοίχου, ώστε το φύλλο να αναδιπλώνεται εύκολα στις όψεις. Έχουν διακοσμητικές τάβλες στήριξης και ανοίγματα σε σχήμα ρόμβου.



**Εικόνα 48: Μπαλκονόπορτα**



**Εικόνα 49: Παράθυρα με εξώφυλλα**



**Εικόνα 50: Εσωτερική όψη παραθύρου**

Στο ισόγειο υπάρχουν τρεις καμάρες με ξύλινη επένδυση. Στον όροφο διαμορφώνονται δύο καμάρες 1,30 x 1,95μ. για διακοσμητικούς λόγους που οδηγούν στα υπνοδωμάτια. Οι πόρτες σήμερα έχουν αφαιρεθεί.



**Εικόνα 51: Καμάρες ορόφου**

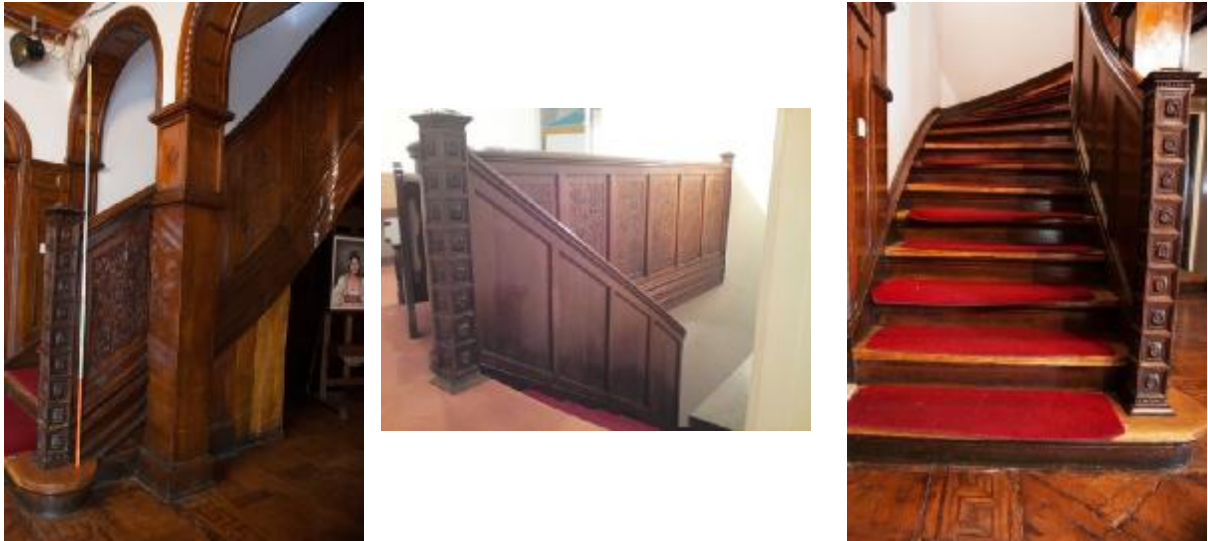


**Εικόνα 52: Καμάρες ισογείου**



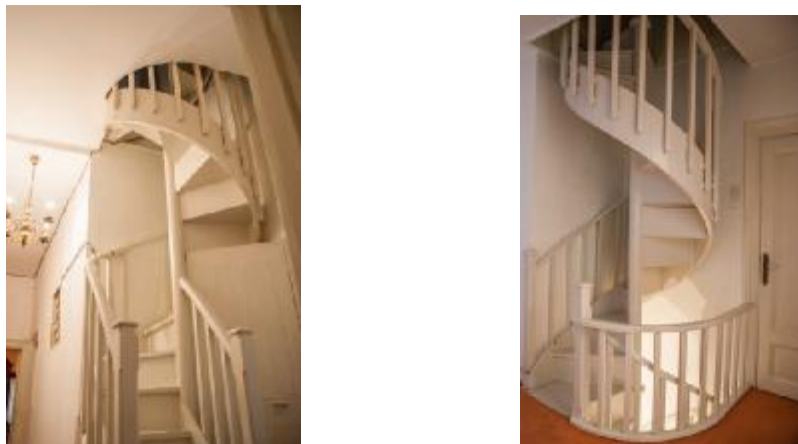
### 3.8 ΣΚΑΛΕΣ

Στο ισόγειο της βίλλας συναντάμε μεγάλη περίτεχνη κλίμακα (εικ.53) η οποία οδηγεί στον όροφο. Πρόκειται για μία επιβλητική κατασκευή σε σχήμα Γ με 21 πατήματα πλάτους 1,25 και με μήκος 5,85μ. Η κλίμακα αυτή είναι εξ' ολοκλήρου από ξύλο και διακοσμημένη σε όλο το εύρος της από ξυλόγλυπτες φυτικές παραστάσεις (φυλλώματα και ανθέμια).



Εικόνα 53: Κύρια σκάλα ισόγειου

Επιπλέον στο πίσω μέρος της βίλλας όπου βρίσκόντουσαν τα βοηθητικά δωμάτια, βρίσκουμε κ μία βοηθητική κυκλική κλίμακα (εικ. 54) μικρής διαμέτρου 1,23μ, που οδηγεί από το ισόγειο στο υπόγειο, στον όροφο και συνεχίζει μέχρι την στέγη. Απλή στην κατασκευή της με ξύλινο κιγκλίδωμα από κατακόρυφους ορθοστάτες και μικρή στο μέγεθος, φανερώνει πως την χρησιμοποιούσαν κυρίως το προσωπικό που εργαζόταν εκεί.



Εικόνα 54: Βοηθητική κλίμακα



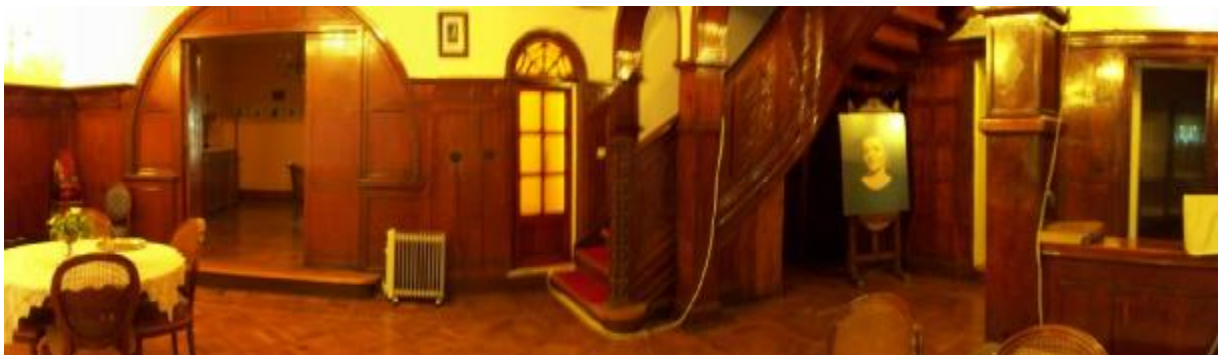
Εκτός από τις δύο εσωτερικές κλίμακες, έχουμε και μία εξωτερική κλίμακα (εικ. 55) στην ΒΑ όψη της βίλλας η οποία δίνει πρόσβαση από το χαμάμ προς την πίσω αυλή όπου την εποχή που το κτίριο κατοικούνταν υπήρχε πηγάδι σύμφωνα με μαρτυρίες. Επίσης έδινε πρόσβαση στο υπόγειο καθώς υπάρχει είσοδος προς αυτό δίπλα στην απόληξη της κλίμακας.



Εικόνα 55: Εξωτερική κλίμακα

### 3.9 Ξύλινες επενδύσεις

Στην σάλα (εικ. 56) που βρίσκεται στο ισόγειο διακρίνουμε περίτεχνα boiseries, όρος που χρησιμοποιείται για να καθορίσει την περίτεχνη και περίπλοκη σκαλισμένη ξύλινη επένδυση με τον πλούσιο φυτικό διάκοσμο η οποία δεν περιορίζεται μόνο τους τοίχους του δωματίου, αλλά χρησιμοποιήθηκε για να διακοσμήσει πόρτες, κουφώματα, ντουλάπια, την σκάλα, ράφια και το τζάκι (εικ.57,58,59,60,61).



Εικόνα 56: Άποψη ξύλινων επενδύσεων της σάλας

Οι επενδύσεις αυτές εκτός από διακοσμητικούς σκοπούς εξυπηρετούσαν στην μόνωση των δωματίων από τους λιθόκτιστους τοίχους. Η δομή τους αποτελείται από ορθοστάτες, εγκάρσια και ξύλινους πιρούς. Τα πελέκια είναι από μασίφ ξύλινες τάβλες ενωμένες με κόλλα και κατόπιν σκαλιστές χειροποίητα. Δημιουργός ήταν ο ξυλογλύπτης Ιωακείμ Ιωακειμίδης ο οποίος γεννήθηκε το 1883 στην Σμύρνη της Μ. Ασίας και κατασκεύασε κάθε ξυλόγλυπτη διακοσμητική λεπτομέρεια που βλέπουμε στην βίλλα Κοτοπούλη.



Εικόνες 57,58,59,60,61: Ξύλινες λεπτομέρειες





Στο εσωτερικό, στις δύο γωνίες, υπάρχουν δύο ημιχώνια, που εξυπηρετούν στη μετάβαση από την τετράγωνη κάτοψη του δωματίου στην κυκλική στεφάνη έδρασης του θόλου. Τα ημιχώνια, μαζί με το τυφλό τόξο (εικ. 65) στους δύο αυτούς τοίχους σχηματίζουν τρεις συνεχόμενες καμάρες με κυκλικά φωτιστικά ανοίγματα στην οροφή τους.



**Εικόνα 65: Ημιχώνια χαμάμ και τόξο**

Ο κύριος, ωστόσο, φωτισμός του πραγματοποιείται από το ορθογώνιο παράθυρο (εικ.66) διαστάσεων 0,44 x 0.89μ., με τοξωτή ημικυκλική επίστεψη στην νοτιοανατολική πλευρά του κτιρίου καθώς και από ένα ορθογώνιο φεγγίτη (εικ. 67) με τρία στρογγυλά υαλοστάσια στην βορειοανατολική πλευρά, διαστάσεων 0,28 x 0.56μ



**Εικόνα 66: Βασικό παράθυρο χαμάμ**



**Εικόνα 67: Φεγγίτης Χαμάμ**



### 3.11 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ

Η κάτοψη του κτιρίου στο οικόπεδο είναι τοποθετημένη κεντρικά, έτσι η αυλή που δημιουργείται περιτρέχει το κτίσμα και είναι στρωμένη με βότσαλα θαλάσσης (εικ. 68). Εξαιτίας της κλίσης του εδάφους βρίσκεται σε διαφορετικά επίπεδα και στο κατώτερο τμήμα της οδηγείται είτε από την μαρμάρινη σκάλα,(εικ. 69) διάστασης 3,00 x 7,37μ., στην νοτιοδυτική πλευρά είτε από τις δύο ξεχωριστές πλακόστρωτες (εικ. 70) μικρότερης κλίμακας, διαστάσεων 3,71 x 2,36μ. και 1,86 x 1,00μ αντίστοιχα, στην βορειανατολική. Υπάρχει παρτέρι γύρω από όλο το οικόπεδο που διακόπτεται μόνο από το κiosk και το βοηθητικό εξωτερικό κτίσμα.



Εικόνα 68: Άποψη της αυλής στην είσοδο του οικόπεδου



Εικόνα 69: Μαρμάρινη σκάλα αυλής



Εικόνα 70: Πλακόστρωτη σκάλα αυλής



Εικόνα 71: Άποψη της αυλής

## 4. ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ

Η κατάσταση της βίλλας κρίνεται γενικά καλή, ιδιαίτερος αν λάβουμε υπόψη μας την ηλικία της και ότι έχει αρκετά ευπαθή υλικά κατασκευής όπως το ξύλο. Τα αίτια που προκάλεσαν τις όποιες φθορές είναι κυρίως φυσικά, όπως η γήρανση, η υγρασία, η οξείδωση των σιδερένιων στοιχείων, είτε βιολογικά, όπως οι φθορές κάποιων στοιχείων, όπως των ξύλων από τις καιρικές συνθήκες, ζούφια (σκόρος - σαράκι) κ.α. Φθορές παρ'όλα αυτά δεν εμφανίζονται στις τοιχοποιίες, αποκλίσεις από την κατακόρυφο, ούτε καθιζήσεις της φέρουσας τοιχοποιίας. Σημαντικός λόγος για την καλή κατάσταση του κτιρίου είναι ότι ανακαινίστηκε το 1989.

### 4.1 Θεμέλια

Δεν είναι δυνατή η προσέγγιση της δομής των θεμελίων – δεν υπάρχει η δυνατότητα διερευνητικής τομής. Εξάλλου, οι τοίχοι δεν παρουσιάζουν απόκλιση από την κατακόρυφο, οπότε τα θεμέλια δε φαίνεται να παρουσιάζουν στατικό πρόβλημα.

### 4.2 Τοιχοποιία

Η λίθινη τοιχοποιία η οποία αποτελεί και τον φέρον ορφανισμό του κτιρίου, είναι αυτή που κατά κύριο λόγο καθορίζει την στατική του ικανότητα. Δεν διακρίνουμε σημαντικές φθορές στην εξωτερική επιφάνεια του κτιρίου παρά μόνο απώλεια των επιχρισμάτων και απόπλυση του αρμολογήματος της τοιχοποιίας στις πλαϊνές μετώπες της στέγης (εικ. 72).



Εικόνα 72: Απώλεια επιχρισματος στις πλαϊνές μετώπες

Τις σημαντικότερες φθορες τις βλέπουμε εσωτερικά σε κάποια τμήματα του υπογείου όπου οι λιθοδομές παρουσιάζουν σε πολλά σημεία απόπλυση του κονιάματος που συχνότερα παρατηρείται στην κατώτερη στάθμη του κτιρίου λόγω της ανερχόμενης υγρασίας. Σε κάποια σημεία συναντάμε αποδιοργάνωση της λιθοδομής/ οπτοπλινθοδομής (εικ. 73, 74). Αυτή έχει τη μορφή είτε διαμπερούς ρωγμής είτε απώλεια λίθων/τούβλων. Λόγος της πολύ καλής κατάστασης στην οποία κ διατηρείται είναι γιατί έχουν γίνει εργασίες συντήρησης και αποκατάστασης μιας και ο χώρος χρησιμοποιείται για πολιτιστικές εκδηλώσεις μέχρι και σήμερα.



Εικόνα 73: Αποδιοργάνωση της λιθοδομής



Εικόνα 74: Αποδιοργάνωση της λιθοδομής

Εσωτερικά διακρίνουμε κάποιες πολύ μικρές ρηγματώσεις στην επιφάνεια του σοβά στους ορόφους.

#### 4.3 Πατώματα

Τα πατώματα διατηρούνται σε άριστη κατάσταση και δεν διακρίνουμε κάποια εμφανή αστοχία

#### 4.4 Δάπεδα

Τα δάπεδα ως επί το πλείστον είναι ξύλινα εκτός από τα δάπεδα των χώρων υγιεινής που καλύπτονται με πλακάκια. Σε όσους χώρους διακρίνουμε το ξύλινο πάτωμα, λόγω της ύπαρξης μοκέτας, δεν παρατηρούνται φθορές, το μεγαλύτερο ποσοστό βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση πέραν από την επιφάνεια τους που έχει φθαρεί με το πέρασμα του χρόνου πάρα την συντήρησή τους. Τα πλακάκια που είναι μεταγενέστερα είναι σε αρκετά καλή κατάσταση σε γενικά πλαίσια.

#### 4.5 Στέγη

Εξαιτίας της δύσκολης προσβασιμότητας δεν υπάρχει επαρκή τεκμηρίωση. Παρατηρήθηκε πως η κατάσταση του ξύλινου σκελετού παραμένει στατικά επαρκής. Δεν παρατηρήθηκε κάποια δραστηριότητα (π.χ. κραδασμοί) και φάνηκε πως η κατασκευή παραμένει σε καλή κατάσταση παρά την παλαιότητά της. Λόγω του ότι δεν διαθέτει πέτσωμα ή κάποιο είδος θερμομόνωσης απορροφάει υγρασία η οποία γίνεται εμφανής στις γυροσανίδες της οροφής του ορόφου. Μετά τις καθαίρεσεις και την επισκευή της στέγης ίσως αποκαλυφθούν και άλλα προβλήματα. Εξωτερικά στη στέγη στις άκρες που εξέχουν τα ζευκτά παρατηρούμε κάποιες φθορές κυρίως από τις καιρικές συνθήκες με αποτέλεσμα την ελάχιστη αποσάθρωση των ξύλινων δοκαριών (εικ. 76).



Εικόνα 76: Αποσάθρωση των ξύλινων δοκαριών



#### 4.6 Δώμα

Το δώμα που βρίσκεται στον όροφο, στην πρόσοψη της βίλλας δεν έχει σήμερα κάποιο κιγκλίδωμα (εικ 77). Ίχνη από το τελείωμα του παλαιού χτιστού στηθαίου δείχνουν ότι παλιότερα είχε ξύλινο κιγκλίδωμα ομοίως με τον εξώστη (εικ. 78). Επειδή δεν είναι στεγασμένο οι ξύλινες οριζόντιες δοκοί, οι ορθοστάτες και τα υποστυλώματα για τη δημιουργία του ξύλινου κιγκλιδώματος αποσαθρώθηκαν από τις καιρικές συνθήκες και αφαιρέθηκαν.



Εικόνα 77: Άποψη δώματος από την πρόσοψη



Εικόνα 78: Παλιό στηθαίο δώματος

#### 4.7 Κουφώματα

Ως επί το πλείστον διατηρούνται σε άριστη κατάσταση εκτός από κάποια παράθυρα του υπογείου (εικ. 79,80) που έχουν αφαιρεθεί τα πλαίσια και μέσω αυτών περνά υγρασία στο εσωτερικό του κτιρίου και κάποιες πόρτες εσωτερικά που απλά έχουν αφαιρεθεί χωρίς να γνωρίζουμε αν αφαιρέθηκαν λόγω φθοράς ή για λειτουργικούς λόγους.



Εικόνα 79: Παράθυρο υπογείου



Εικόνα 80: Παράθυρο υπογείου



#### **4.8. Κλίμακες**

Η κύρια ξύλινη εσωτερική κλίμακα που συνδέει το ισόγειο με τον όροφο δεν παρουσιάζει κάποιο στατικό πρόβλημα. Βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση παρά τη φυσική φθορά κάποιων πατημάτων (αλλοίωση ξύλου).

Η ξύλινη βοηθητική κλίμακα που ενώνει το ισόγειο με την σοφίτα είναι σε άριστη κατάσταση., ομοίως και εκείνη που οδηγεί στο υπόγειο.

#### **4.9 Γυάλινα στοιχεία**

Τα τζαμιλίκια των παραθύρων διατηρούνται σε καλή κατάσταση. Δεν βλέπουμε γενικά φθορές σε γυάλινα στοιχεία του κτιρίου, ακόμα και στα φωτιστικά εξωτερικού χώρου.

#### **4.10 Σιδερένια στοιχεία**

Όπου έχουμε κιγκλιδώματα, όπως και τα υπόλοιπα σιδερένια στοιχεία της βίλλας βρίσκονται σε καλή κατάσταση.

#### **4.11 Περιβάλλον χώρος**

Τέλος ο περιβάλλον χώρος της οικίας διατηρείται σε άριστη κατάσταση.

#### **4.12 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ**

Η ανακαίνιση του κτιρίου το 1989 είχε ως αποτέλεσμα την πολύ καλή κατάσταση στην οποία βρίσκεται σήμερα η βίλλα, οπότε δεν είναι απαραίτητες κάποιες αξιολογές παρεμβάσεις. Σήμερα, καλείται Μουσείο «Μαρίκας Κοτοπούλη», αποτελώντας όχι απλά χώρο μνήμης της ηθοποιού. αλλά και ένα μουσειακό έκθεμα από άποψη οικοδομής.

