

Αστικό πράσινο και σύνδεση με το δομημένο περιβάλλον της πόλης: η περίπτωση της Βίλας Ζωγράφου

Αλεξίου Ελένη Α.Μ.:41001853



Περιβαλλοντικές συνιστώσες του σχεδιασμού και της οικιστικής ανάπτυξης.

Διδακτική Ομάδα: Ι. Πολύζος, Δ. Μπαλαμπανίδης, Λ. Τριάντης.

Χειμερινό εξάμηνο 2016-2017

Μεταπτυχιακό Πολεοδομίας – Χωροταξίας

ΕΜΠ

Περιεχόμενα

Εισαγωγή	3
1. Αστικό πράσινο	
1.1 Ορισμοί και έννοιες.....	4
1.2 Κατηγορίες κοινόχρηστων χώρων πρασίνου.....	5
1.3 Ελληνικό θεσμικό πλαίσιο	5
1.4 Οφέλη των χώρων πρασίνου στο αστικό περιβάλλον	6
1.5 Πράσινες διαδρομές και η σημασία τους.....	7
2. Δήμος Ζωγράφου και αστικό πράσινο	
2.1 Σύντομη ιστορική περιγραφή της ανάπτυξης της πόλης	9
2.2 Πράσινοι χώροι στην έκταση του Δήμου	10
2.3 Αστικό και φυσικό περιβάλλον	13
3. Το πάρκο της βίλας Ζωγράφου	
3.1 Θέση και Ιδιοκτησιακό καθεστώς	14
3.2 Το Ο.Τ. 387 και τροποποίηση του ρυμοτομικού του Δήμου Ζωγράφου	16
3.3 Ανάλυση του περιβάλλοντος του πάρκου	17
3.4 Σύνδεση με ΜΜΜ, οδικά δίκτυα, πεζοδρόμους	20
3.5 Ανάλυση του αστικού περιβάλλοντος γύρω από τον χώρο πρασίνου	22
3.6 Προτεινόμενες πράσινες διαδρομές.....	23
Συμπεράσματα	25

Εισαγωγή

Η έννοια των πράσινων κοινόχρηστων χώρων και η σημασία τους στην αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος είναι αντικείμενο της έρευνας αυτής. Αναλύονται τα περιβαλλοντικά, οικονομικά και κοινωνικά οφέλη από την διατήρηση και αναβάθμιση των χώρων πρασίνου στο αστικό περιβάλλον. Η πρόσβαση και η σύνδεση των επιμέρους χώρων αυτών σε ένα δίκτυο πράσινων χώρων ενέχει εξαιρετική σημασία στα πλαίσια της εργασίας. Παράλληλα, προσεγγίζεται η έννοια των «πράσινων διαδρομών» και η αξία τους στην οικιστική οργάνωση μιας πόλης.

Τα επιμέρους ζητήματα προσεγγίζονται με την εστίαση στην οικιστική ενότητα του Δήμου Ζωγράφου καθώς αποτελεί έναν Δήμο με περιορισμένη έκταση πρασίνου ανά κάτοικο, με πυκνή δόμηση και αυξημένη πυκνότητα κατοίκων ανά οικοδομικό τετράγωνο. Το παραπάνω ισχυροποιεί την ανάγκη διατήρησης και ανάδειξης του αστικού πρασίνου στο οικιστικό τμήμα της πόλης. Γίνεται καταγραφή των υφιστάμενων πράσινων ελεύθερων χώρων και αναλύεται το φυσικό και αστικό περιβάλλον του Δήμου. Επιλέγεται η μελέτη - ανάλυση της περίπτωσης του πάρκου Ζωγράφου που εντοπίζεται στον πυρήνα της συγκεκριμένης Δημοτικής ενότητας αποτελώντας μία «όαση» στην έκταση της. Παράλληλα, τονίζεται η ανάγκη λύσης του προβλήματος του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του κτήματος που περιλαμβάνει την βίλα Ζωγράφου, αποτελώντας τμήμα ενός οικοδομικού τετραγώνου χαρακτηρισμένου ως κοινόχρηστου χώρου. Τονίζεται η σημασία σύνδεσης του συγκεκριμένου χώρου, προτείνοντας πράσινες διαδρομές που θα τον καταστήσουν επιμέρους υποενότητα του δικτύου πράσινων χώρων του Δήμου συνδέοντας το με το υπερτοπικό δίκτυο της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας.

Η προσέγγιση των παραπάνω ζητημάτων γίνεται με την αναζήτηση της έννοιας του αστικού πρασίνου, των πράσινων διαδρομών και δικτύων στην βιβλιογραφία. Για την καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης χρησιμοποιούνται δευτερογενή στοιχεία (χάρτες ΓΠΣ, απογραφές ΕΛΣΤΑΤ κ.α.) καθώς και πρωτογενή στοιχεία από την έρευνα πεδίου. Τα πρωτογενή στοιχεία αφορούν την φωτογραφική τεκμηρίωση, την καταγραφή των βασικών προσβάσεων στο πάρκο, τη σχέση του πάρκου με τον αστικό ιστό, την καταγραφή των χρήσεων στο αστικό περιβάλλον του πάρκου. Τέλος, από την αξιολόγηση των παραπάνω στοιχείων προτείνονται πράσινες διαδρομές προς την Πολυτεχνειούπολη και την Πανεπιστιμιούπολη που αποτελούν το περιαστικό πράσινο μητροπολιτικής εμβέλειας του οικιστικού τμήματος του Δήμου.

1. Αστικό πράσινο

1.1 Ορισμός και έννοια

Το αστικό πράσινο είναι ουσιαστικά οι πράσινοι ελεύθεροι χώροι που συναντώνται στην έκταση του δομημένου περιβάλλοντος μιας πόλης σε άμεση επαφή με αυτήν. Στην βιβλιογραφία το αστικό πράσινο χρησιμοποιείται με διαφορετικές ορολογίες όπως πράσινοι ελεύθεροι χώροι, πράσινοι κοινόχρηστοι χώροι, ανοιχτοί χώροι, πράσινοι υπαίθριοι χώροι. Δεν υπάρχει ένας ευρύτερα αποδεκτός ορισμός για το αστικό πράσινο αφού ο σκοπός και η λειτουργία του διαφοροποιείται σε κάθε χώρα και εποχή (Λιονάτου, 2008). Στην εργασία αυτή θα υιοθετηθεί η έννοια του αστικού πρασίνου ως η καταλληλότερη για τον σκοπό της έρευνας.

Οι χώροι αυτοί αποτελούν σημαντικό κομμάτι του αστικού περιβάλλοντος καθώς συγκεντρώνουν δραστηριότητες που ευνοούν την κοινωνική ζωή των κατοίκων της πόλης. Παράλληλα, το αστικό πράσινο λειτουργεί σαν ένα δίαυλος επικοινωνίας των διάφορων τμημάτων της πόλης στην περίπτωση που είναι προσβάσιμο και επιτρέπει την κίνηση πεζών και ποδηλατών κατά μήκος του. Συνεπώς, το αστικό πράσινο βρίσκεται εντός των ορίων των οικισμών και των πόλεων και αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι τους, φιλοξενώντας και άλλες δραστηριότητες όπως άθληση, πολιτισμό, εκπαίδευση και αναψυχή.

Σε διεθνές επίπεδο, το αστικό πράσινο περιλαμβάνει από πάρκα μητροπολιτικής σημασίας και μεγαλύτερης εμβέλειας έως μικρά «rocket-parks» διαχειριζόμενα από ιδιωτικό ή δημόσιο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Επίσης, στον όρο περιλαμβάνονται ελεύθεροι αδόμητοι χώροι και άλλοι μη διαμορφωμένοι χώροι στους οποίους υπάρχει χλωρίδα ή πανίδα (Nikol and Blake, 2000).

Στην Ελλάδα η έννοια του αστικού πρασίνου στην πολεοδομική νομοθεσία περιλαμβάνεται στον ορισμό των κοινόχρηστων χώρων χωρίς η έννοια του να διαχωρίζεται από αυτούς (ΓΟΚ/85, ΝΟΚ/12). Σύμφωνα με τον Γενικό Οικοδομικό κανονισμό του 1985 (Ν.1577/85) κοινόχρηστοι είναι οι χώροι που αφορούν κάθε είδους ελεύθερους χώρους, δρόμους, πλατείες, άλση και γενικά προοριζόμενοι για κοινή χρήση χώροι που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο. Παρόμοιος ορισμός υιοθετείται μετά από 22 χρόνια της δημοσιοποίησης του ΓΟΚ από τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Ν.4067/12).

1.2 Κατηγορίες κοινόχρηστων χώρων πρασίνου

Το αστικό πράσινο παρουσιάζεται στην έκταση της πόλης σε διαφορετικές κλίμακες, με διαφορετικές χρήσεις στην έκταση του, οργανωμένο ή μη και παρουσιάζει τεράστια ποικιλομορφία. Το παραπάνω γεγονός καθιστά απαραίτητη την προσπάθεια κατηγοριοποίησης των ελεύθερων πράσινων χώρων με σκοπό την καλύτερη ανάλυση και μελέτη τους προκειμένου να βελτιστοποιηθεί η θέση και η λειτουργία τους στο αστικό περιβάλλον.

Σε διεθνές επίπεδο, δεν υπάρχει κάποιος σαφής τρόπος ταξινόμησης σε κατηγορίες του αστικού πρασίνου. Ανάλογα με τους στόχους κάθε χώρας γίνονται κατηγοριοποιήσεις με βάση την λειτουργία και το μέγεθος κάθε ελεύθερου πράσινου χώρου. Επίσης, η σύνδεση και η συσχέτιση του αστικού πρασίνου με το αστικό περιβάλλον αποτελεί ακόμα ένα κριτήριο στην ταξινόμηση του στο σύνολο του αστικού ιστού. Η παραπάνω κατηγοριοποίηση τους, γίνεται έχοντας υπόψιν και κάποια επιμέρους κριτήρια που αφορούν περιβαλλοντικά και φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής, την θέση τους στην πόλη, τα διοικητικά τους όρια, το καθεστώς ιδιοκτησίας τους (δημόσιοι ή ιδιωτικοί χώροι) και την μορφή τους. Η υιοθέτηση όμως περισσότερων κριτηρίων κάνει πιο δύσκολη την ταξινόμηση και την αξιολόγηση τους (Λιονάτου, 2008).

Σύμφωνα με την Μητούλα (2006) οι πράσινοι χώροι κατηγοριοποιούνται κάπως πιο απλοποιημένα σε τρεις κλίμακες. Συνεπώς, έχουμε τους ελεύθερους χώρους οικισμού (οδικά δίκτυα με πράσινο κατα μήκος τους, χώροι αναψυχής και άθλησης, αρχαιολογικοί χώροι, νεκροταφεία, αδόμητοι – αδιαμόρφωτοι χώροι) τους πράσινους χώρους γειτονιάς (πλατείες, δρόμοι, αυλές ναών, παιδικές χαρές) και τους πράσινους χώρους κτιρίου (ακάλυπτους χώρους, κήπους). Η παραπάνω κατηγοριοποίηση όμως δεν περιλαμβάνει καθόλου την παράμετρο της χρήσης και των δραστηριοτήτων που φιλοξενούν οι χώροι. Ουσιαστικά, είναι ταξινόμηση σε κατηγορίες ανάλογα με την κλίμακα τους και το μεγεθός τους σε σχέση με το αστικό περιβάλλον. Παρ' όλα αυτά στην συγκεκριμένη έρευνα αυτός ο πιο απλοποιημένος τρόπος ταξινόμησης σε κατηγορίες χώρων πρασίνου εξυπηρετεί και θα υιοθετηθεί στον χαρακτηρισμό του αστικού πρασίνου.

1.3 Ελληνικό Θεσμικό πλαίσιο

Η δασική και η πολεοδομική νομοθεσία καθώς και κάποια άρθρα του Συντάγματος ασχολούνται με την προστασία και αξιοποίηση του αστικού πρασίνου. Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενη ενότητα της εργασίας αυτής στον Ν.4067/12 (ΝΟΚ) το αστικό πράσινο δεν ορίζεται σαφώς, αλλά υπάγεται στον ορισμό των κοινόχρηστων χώρων. Στον Ν.1337/83 (Τρίτση) αναφέρεται πως ιδιωτικοί δρόμοι, πλατείες και άλλοι χώροι κοινής χρήσεως που έχουν καταληφθεί με οποιοδήποτε νόμιμο ή μη τρόπο και

βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι του Δήμου ή της Κοινότητας.

Στο άρθρο 24 του Συντάγματος η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος αποτελεί καθήκον του Κράτους και ανεπιφύλακτο δικαίωμα του κάθε πολίτη. Επίσης, ο Ν.998/1979 «περί προστασίας των δασών και δασικών εκτάσεων της χώρας» απαγορεύει οποιαδήποτε αλλαγή χρήσης των ελεύθερων αστικών χώρων (πάρκα και άλση). Αυτό που είναι εμφανές αναζητώντας στην ελληνική νομοθεσία είναι πως δεν υπάρχει κάποια διαφοροποίηση του αστικού πρασίνου από τους κοινόχρηστους χώρους.

1.4 Οφέλη των χώρων πρασίνου στο αστικό περιβάλλον

Μέχρι τον 19^ο αιώνα τα κτίρια, οι δρόμοι και οι κοινόχρηστοι χώροι λαμβάνονται ως βασικά δομικά στοιχεία της πόλης, χωρίς να δίνεται ιδιαίτερη σημασία στην διαμόρφωση και προστασία των πράσινων χώρων. Εκείνη την εποχή, η αυξημένη ύπαρξη αστικού πρασίνου σε εγγύτητα από το δομημένο περιβάλλον δεν είχε δημιουργήσει την ανάγκη διαμόρφωσης οργανωμένων χώρων πρασίνου στον πυρήνα των πόλεων (Λιονάτου, 2008). Συνεπώς, κατά την ανάπτυξη και επέκταση των ελληνικών πόλεων δόθηκε μεγάλη σημασία στην χάραξη των οδικών δικτύων και στην ρυμοτόμηση των πόλεων ενώ δεν δόθηκε αντίστοιχη προσοχή στην προστασία και ανάδειξη των ελεύθερων πράσινων χώρων.

Στο αστικό περιβάλλον, το φυσικό περιβάλλον κατέχει σημαντικό ρόλο στην ικανοποίηση των αναγκών των κατοίκων, στην βελτίωση του μικροκλίματος αλλά και στην αισθητική αναβάθμιση της φυσιογνωμίας μιας πόλης. Σε ορισμένες περιπτώσεις και ειδικότερα σε περίπτωση μεγαλύτερων πάρκων (μητροπολιτικά πάρκα) καθορίζει την ταυτότητα του αστικού περιβάλλοντος. Οι θετικές επιδράσεις με την ύπαρξη αστικού πρασίνου στην έκταση μιας πόλης είναι πειβαλλοντικές, οικονομικές και κοινωνικές.

Η ύπαρξη αστικού πρασίνου σε μία πόλη βελτιώνει το κλίμα της πόλης μειώνοντας την ατμοσφαιρική ρύπανση καθώς δεσμεύει το διοξείδιο του άνθρακα και απελευθερώνει οξυγόνο στην ατμόσφαιρα. Παράλληλα, η βλάστηση παρέχει σκίαση και διατηρεί τη θερμοκρασία μιας δομημένης περιοχής σταθερή. Σημαντική είναι η συνδρομή του αστικού πρασίνου στην ποιότητα και στην ποσότητα των υδάτων καθώς έχει τη δυνατότητα να απορροφά ποσότητες βρόχινων νερών και να προστατεύει από τις πλημμύρες. Επίσης, στην περίπτωση απότομου γεωγραφικού ανάγλυφου αποτρέπει κατολισθίσεις και διαβρώσεις εδάφους (Πούλιου, 2007). Η δενδροφύτευση κατά μήκος των δρόμων λειτουργεί ηχομονωτικά, καθώς αποτρέπει τα υψηλά επίπεδα θορύβου λόγω κίνησης οχημάτων εντός πόλεως.

Επιπλέον, η αύξηση των πράσινων χώρων σε μία πόλη έχει οικονομικά οφέλη καθώς αυξάνει τις αξίες γης ιδιαιτέρως γύρω από αυτούς. Αρκετοί κάτοικοι είναι διατεθειμένοι να καταβάλουν μεγαλύτερο ποσό προκειμένου να κατοικούν δίπλα σε ελεύθερο πράσινο χώρο. Το παραπάνω αυξάνει και τις αντικειμενικές αξίες της περιοχής με αποτέλεσμα να προκαλείται και αύξηση του εισοδήματος του Δήμου και του Κράτους από τους χώρους αυτούς. Η καλύτερη ποιότητα του χώρου γύρω από το αστικό πράσινο προσελκύει περισσότερους κατοίκους, επισκέπτες και δραστηριότητες αναψυχής.

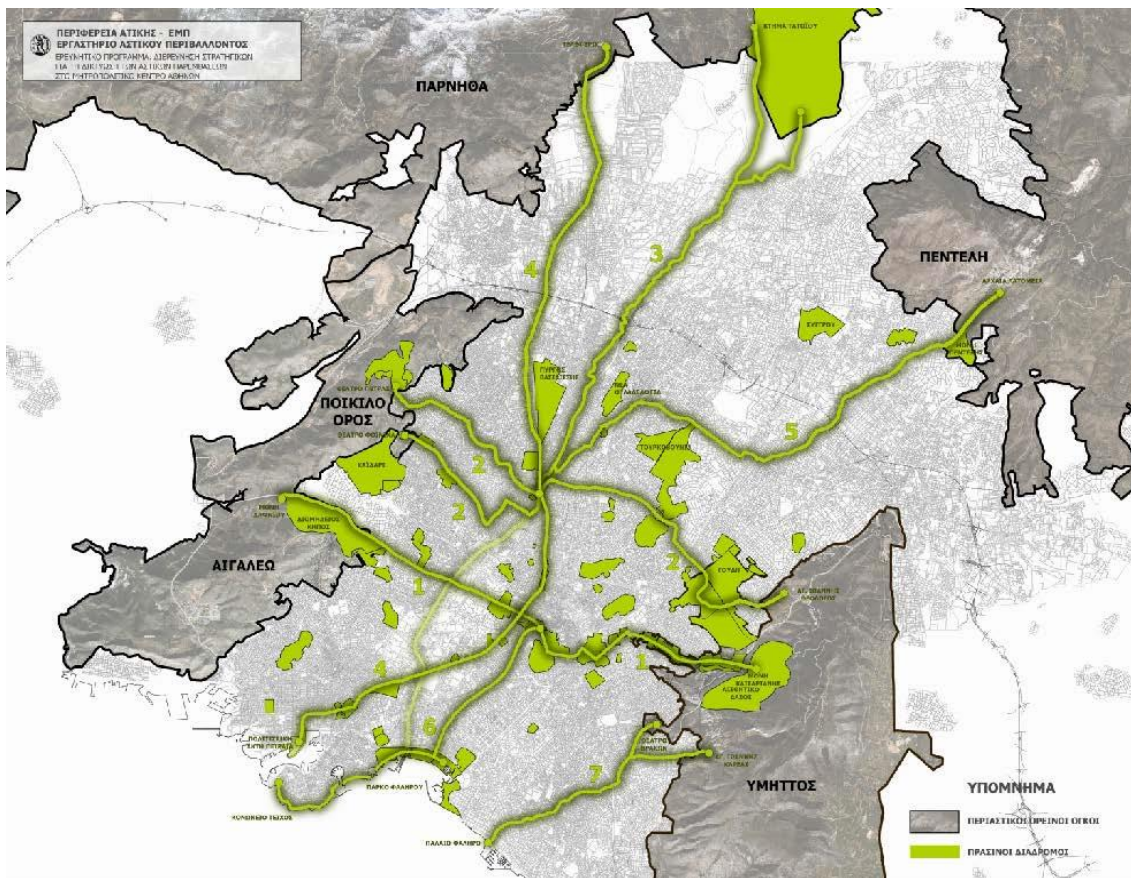
Τέλος, με την αύξηση της έκτασης του αστικού πρασίνου βελτιώνεται η κοινωνική ζωή των κατοίκων καθώς ευνοεί την εκδήλωση κοινωνικών δραστηριοτήτων και την βελτίωση της ψυχολογίας των κατοίκων. Συνεπώς, είναι πολλαπλά τα οφέλη από την προστασία και δημιουργία μεγαλύτερης έκτασης χώρων πρασίνου κατά μήκος του αστικού ιστού. Όλα τα παραπάνω καταδεικνύουν την εξαιρετική σημασία που έχει το αστικό πράσινο σε μια πυκνοδομημένη περιοχή.

1.5 Πράσινες διαδρομές και η σημασία τους

Δίκτυα πρασίνου θεωρούνται το σύνολο των ελεύθερων πράσινων χώρων που συνδέονται μεταξύ τους με πράσινες διαδρομές και περιλαμβάνουν τόσο σχεδιασμένους πράσινους χώρους όσο και αδιαμόρφωτους ελεύθερους χώρους ανεξάρτητα από το μέγεθος τους και την λειτουργία τους. Οι πράσινες διαδρομές ενώνουν τα πράσινα δίκτυα μεταξύ τους και ενθαρρύνουν την κίνηση μεταξύ των δικτύων πρασίνου. Οι πράσινες διαδρομές δημιουργούνται κατά μήκος φυσικών ή ήδη διαμορφωμένων διαδρομών όπως ποτάμια, ρέματα και σιδηροδρομικές γραμμές. Επίσης, δημιουργούνται κατά μήκος πάρκων, δενδροστοιχείων, αδόμητων χώρων με βλάστηση και άλλων ελεύθερων χώρων πολιτιστικού ενδιαφέροντος. Βασικό χαρακτηριστικό στοιχείο τους είναι το επιμήκες σχήμα τους, η σύνδεση τους με άλλες διαδρομές και οι πολλές λειτουργίες που ενσωματώνουν κατά μήκος τους (Ντάφα, 2015).

Οι πράσινες διαδρομές δημιουργούν σημαντικό όφελος για το αστικό περιβάλλον καθώς συνδέουν την πόλη με χώρους αστικού και περιαστικού πρασίνου. Η ενοποίηση διαφορετικών κατηγοριών χώρων πρασίνου ενθαρρύνει την μετακίνηση μέσα στην πόλη με ποδήλατα και προτρέπει την κίνηση πεζών στους χώρους που διαμορφώνονται κατά μήκος της. Παράλληλα, εξυπηρετούνται οι κοινωνικές ανάγκες των κατοίκων και αναδεικνύονται τα ιστορικά και πολιτιστικά χαρακτηριστικά της ταυτότητας των πόλεων (Ribeiro, 2006). Τέλος, οι πράσινες διαδρομές ενισχύουν την βιοποικιλότητα στον αστικό ιστό καθώς συνδέουν απομονωμένους πράσινους χώρους.

Στο λεκανοπέδιο της Αττικής οι πράσινες διαδρομές εξασφαλίζουν την βελτίωση του μικροκλίματος γιατί βοηθούν στην κίνηση του αέρα και αποτελούν ένα πνεύμονα πρασίνου στο σύνολο του οικιστικού συγκροτήματος της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας. Το φαινόμενο της αστικής νηίδας είναι σοβαρό στην Αθήνα καθώς αυξάνει την θερμοκρασία στις πυκνοδομημένες περιοχές σε σχέση με τις περιαστικές περιοχές. Συνεπώς, απαιτείται βελτίωση του μικροκλίματος της πρωτεύουσας ώστε να μειωθεί η αυξημένη θερμοκρασία των αστικών περιοχών και να περιοριστεί η ενεργειακή κατανάλωση. Το ΡΣΑ του 2021 προτείνει την δημιουργία πράσινων διαδρομών και σε συνεργασία με το Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος του ΕΜΠ εκπονήθηκε μελέτη για την δημιουργία ενός ολοκληρωμένου δικτύου πράσινων διαδρομών στην Περιοχή της Μητροπολιτικής Αθήνας (Χάρτης 1). Οι διαδρομές αυτές ενώνουν μεγαλύτερα πάρκα με μικρότερης κλίμακας, ελεύθερους πράσινους χώρους, με ρέματα, με στρατόπεδα, νεκροταφεία, σχολικά συγκροτήματα διευκολύνοντας την σύνδεση του αστικού με το περιαστικό πράσινο.



Χάρτης 1: Προτεινόμενες πράσινες διαδρομές στην μητροπολιτική Αθήνα, ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων: Διερεύνηση στρατηγικών για την δικτύωση των αστικών παρεμβάσεων στο Μητροπολιτικό κέντρο Αθηνών, Αθήνα, 2013, Πηγή: https://www.arch.ntua.gr/sites/default/files/resource/4540/_b_phase.pdf

2. Δήμος Ζωγράφου και αστικό πράσινο

2.1 Σύντομη ιστορική περιγραφή της ανάπτυξης της πόλης

Στις αρχές του 1900 η περιοχή ήταν δασική σε ορισμένα σημεία και στα δυτικότερα της καλλιεργήσιμο έδαφος, αποτελούσε δηλαδή αγροτική γη με πολύ καλό κλίμα λόγω της γεωγραφικής της θέσης. Το 1902, έτος που αγόρασε μεγάλη έκταση (750 στρεμμάτων) ο βουλευτής Ιωάννης Ζωγράφος άρχισε να αναπτύσσεται οικιστικά η περιοχή. Ουσιαστικά, Ο Ιωάννης Ζωγράφος ήταν αυτός που έδωσε το όνομα στην περιοχή και την «πολεοδόμησε» τεμαχίζοντας την σε δρόμους και μικρότερα οικόπεδα, τα οποία πωλούσε σε ιδιώτες.

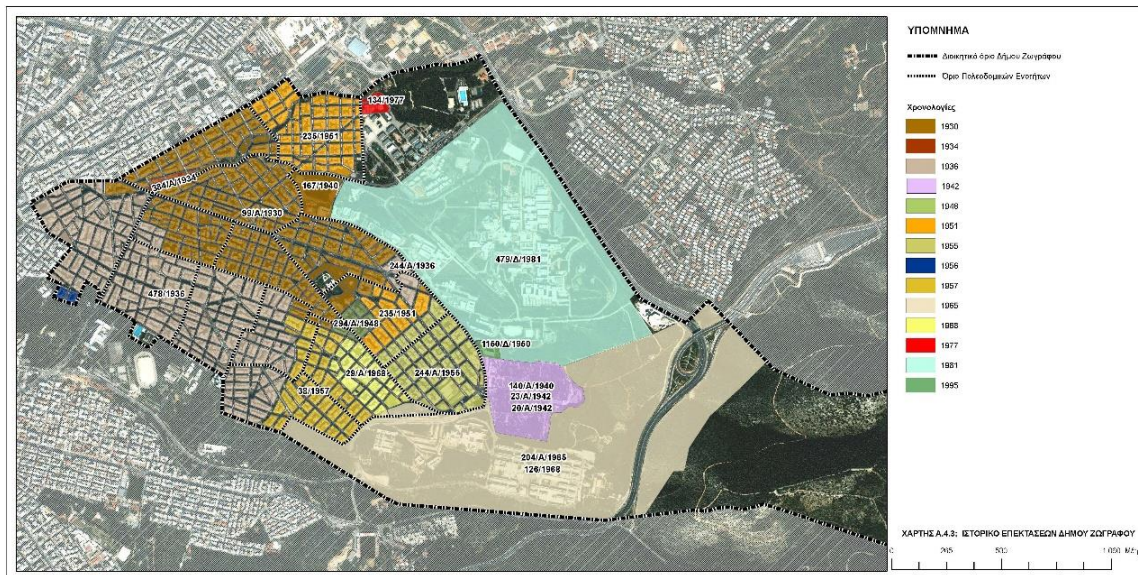


Εικόνα 1, 2: Αριστερά, η περιοχή του Ζωγράφου γύρω στο 1930 (πηγή: φωτογραφικό αρχείο ΕΡΤ). Δεξιά, άποψη δρόμου στον Δήμο Ζωγράφου, Ιανουάριος 2017 (πηγή: προσωπικό αρχείο)

Τα πρώτα σπίτια άρχισαν να χτίζονται στις αρχές του 20^{ου} αιώνα (από το 1910 και μετά) ενώ η περιοχή απαρτιζόταν από πολλά κτήματα και καλλιεργήσιμες εκτάσεις (εικ. 1). Η περιοχή δεν προσέκλυσε πρόσφυγες κατά την Μικρασιατική καταστροφή καθώς συγκέντρωνε υψηλές αξίες γης και είχε χαρακτηριστεί ως παραθεριστική την εποχή εκείνη. Με την πάροδο των ετών η κοινότητα Ζωγράφου επέκτεινε τα όρια της, ενσωματώνοντας στην έκταση της το Γουδί και τα Άνω Ιλίσια που τότε ονομάζονταν «Κουπόνια» και αποτελούσαν την περιοχή όπου βρισκόταν το φυτώριο του Υπουργείου Γεωργίας. Ο συνεχώς επεκτεινόμενος οικισμός αναγνωρίζεται το 1929 και το 1949 ανακηρύχθηκε Δήμος.

Με το Νομοθετικό Διάταγμα 17.07.1923 εντάσσεται στο σχέδιο όλος ο οικισμός και είναι σημαντική η αύξηση των ρυμοτομούμενων χώρων έως και 30 χρόνια μετά. Το 1930, εγκρίθηκε το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου και μετά ακολούθησαν πολλές επέκτασεις, τροποποιήσεις και αναθεωρήσεις που περιλαμβάνονταν στο θεσμικό πλαίσιο. Ημερομηνία σταθμός αποτελεί το 1965, έτος που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης

η Πανεπιστημιούπολη καθώς και το έτος 1981, κατά το οποίο περιλήφθηκε η Πολυτεχνειούπολη. Οι διαδοχικές επεκτάσεις του ρυμοτομικού σχεδίου έχουν απεικονιστεί σε χάρτη της μελέτης του Νέου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και Αναθεώρηση του Παλιού (Α' Φάση) στα διοικητικά όρια του Δήμου Ζωγράφου (Χάρτης 2). Η μαζική ανοικοδόμηση του Δήμου με τις πολυκατοικίες των «εργολάβων» έγινε μεταξύ 1961-1980 όπως και στις υπόλοιπες κεντρικές περιοχές της Αθήνας.



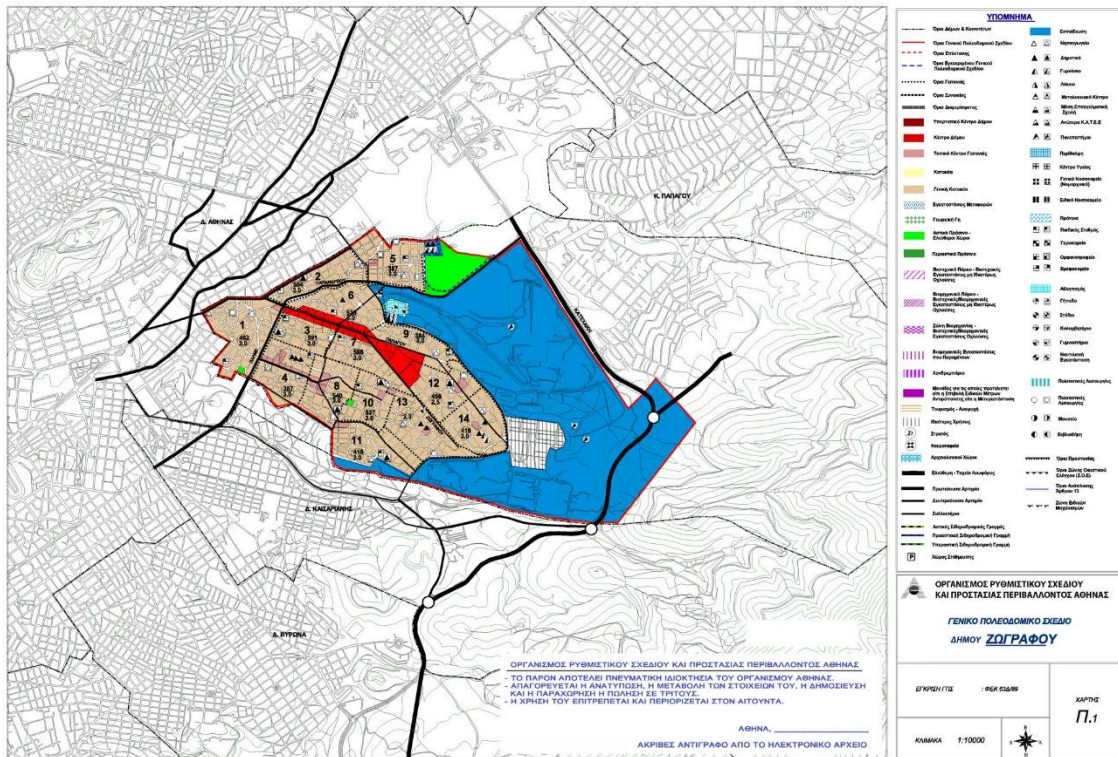
Χάρτης 2: Ιστορικό επεκτάσεων Δήμου Ζωγράφου. (Μελέτη για Νέο Πολεοδομικό Σχέδιο Ζωγράφου Α' Φάση, πηγή: Τεχνική υπηρεσία Δήμου Ζωγράφου).

Σήμερα, ο Δήμος Ζωγράφου ανήκει στο Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας (εικ. 2) και εντοπίζεται ανατολικά του κέντρου. Βόρεια, γειτνιάζει με το Δήμο Παπάγου-Χολαργού και Αθηναίων (Αμπελόκηποι), νότια με το Δήμο Καισαριανής και Αθηναίων (Ιλίσια), δυτικά με το Δήμο Αθηναίων (Γουδή) και ανατολικά με το βουνό Υμηττός. Ο Δήμος περιλαμβάνει στην έκταση του 8517 στρέμματα κατά την καταγραφή της ΕΣΥΕ, 40% της οποίας συμπίπτει με της κομμάτι της δασικής έκτασης του Υμηττού. Μετά το 1981 (84.449 κάτοικοι) ο πληθυσμός του Δήμου μειώθηκε και στην απογραφή του 2011 έφτασε στους 70.026 κατοίκους σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ.

2.2 Πράσινοι χώροι στην έκταση του Δήμου

Στο ΦΕΚ 63Α/1989 που αφορά το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου αναφέρεται πως στα 2000 στρέμματα που έχει ο Δήμος θα πρέπει τα 390 στρ. να είναι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου (Χάρτης 3). Στην πραγματικότητα, ο Δήμος παρουσιάζει έλλειψη πρασίνου όπως αναφέρει το ΦΕΚ του 1989 κατέχει 57 στρ. χώρους κοινόχρηστους

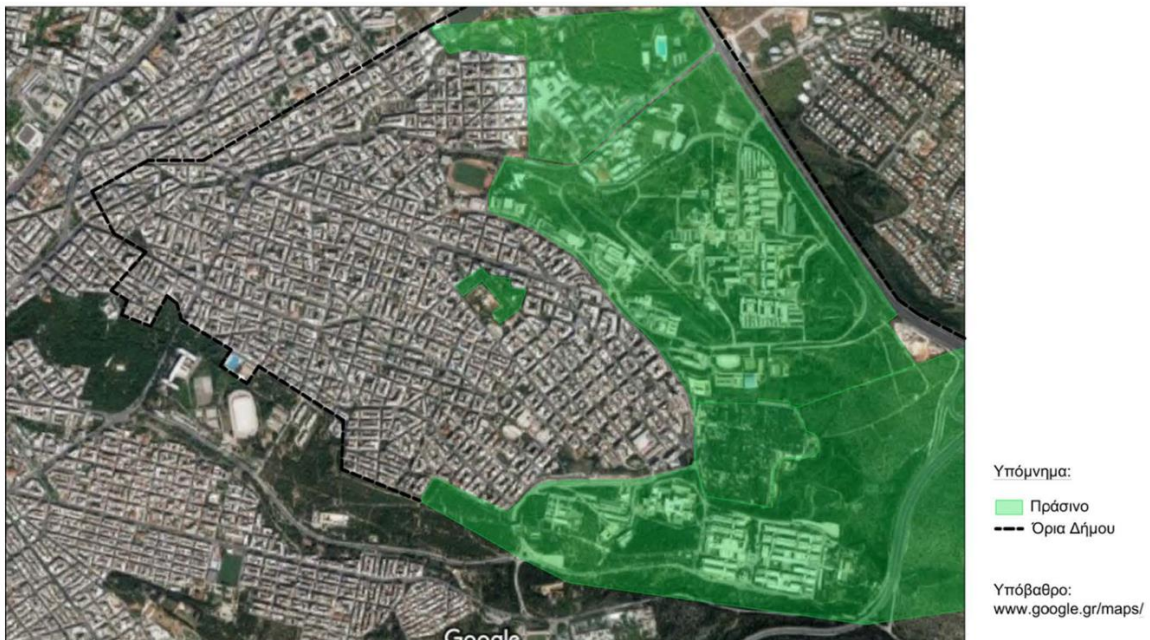
συμπεριλαμβανομένου και των πράσινων χώρων. Το ζήτημα εδώ είναι τι συμπεριλαμβάνεται στο ΓΠΣ ως κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου. Το πιθανότερο είναι να μην περιλαμβάνεται η δασική έκταση του Υμηττού που υπάγεται στο Δήμο και αποτελεί το 40% της έκτασης του καθώς, δεν θεωρείται κοινόχρηστος αλλά να λαμβάνεται υπόψη η οικιστική έκταση του Δήμου. Παράλληλα, κατά την μελέτη του χάρτη του ΓΠΣ του Δήμου παρατηρείται πως η έκταση της Πολυτεχνειούπολης και της Πανεπιστημιούπολης είναι χαρακτηρισμένοι σαν εκπαίδευση ενώ κατά μήκος τους, περιλαμβάνουν σημαντική έκταση αστικού πρασίνου με πρόσβαση στους κατοίκους της περιοχής.



Χάρτης 3: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Ζωγράφου (πηγή: <http://www.organismosathinas.gr/>)

Σε απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου υπ' αριθμόν 290/2006 αναφέρεται πως ο Δήμος καταλαμβάνει 2500 στρέμματα και διαθέτει κοινόχρηστους χώρους 97 στρέμματα. Σύμφωνα με την απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ του 2011, ο Δήμος είχε πληθυσμό 70.026 οπότε 1,38 τμ πρασίνου αντιστοιχούν σε κάθε κάτοικο που είναι πολύ λιγότερα από τα 2,5 τμ ανά κάτοικο του Δήμου Αθηναίων. Παράλληλα, ο Δήμος Ζωγράφου είναι ένας πυκνοδομημένος Δήμος με πολυκατοικίες του 1961-1980, περίοδος μεγάλης ανοικοδόμησης του. Χαρακτηρίζεται από την ατμοσφαιρική ρύπανση λόγω πυκνής δόμησης κτιρίων και την έλλειψη χώρων στάθμευσης.

Κατά το ερευνητικό πρόγραμμα: Προστασία και αναβάθμιση των χώρων πρασίνου στην μητροπολιτική Αθήνα του Εργαστήριου Αστικού Περιβάλλοντος του ΕΜΠ πραγματοποιήθηκε καταγραφή των πράσινων χώρων στην περιοχή. Σύμφωνα με αυτή την καταγραφή οι πράσινοι χώροι που εντοπίζονται στην έκταση του Δήμου είναι η Πανεπιστημιούπολη Ζωγράφου, το Άλσος Ιλισίων, το Πάρκο Ειρήνης, το Νεκροταφείο Ζωγράφου, το Άλσος Ηριδανού (περιαστικό), Άλσος Π. Μπακογιάννη (περιαστικό), η Πολυτεχνειούπολη Ζωγράφου και το Αθλητικό Κέντρο Γουδίου. Η πλειοψηφία των παραπάνω πράσινων και ελεύθερων χώρων χωροθετούνται γύρω από το πυκνά δομημένο αστικό περιβάλλον του Δήμου (Χάρτης 4). Ωστόσο, το Πάρκο Ειρήνης βρίσκεται στην καρδιά του Δήμου που οριοθετείται από βασικές οδικές αρτηρίες όπως η Λεωφόρος Παπάγου και η Γ.Ζωγράφου, γειτνιάζει με την ιδιοκτησία που περιλαμβάνει την Βίλα Ζωγράφου και το οικοδομικό τετράγωνο που υπάγονται αποτελεί στο σύνολο του το πάρκο Ζωγράφου. Εδώ πρέπει να σημειωθεί πως το παραπάνω ερευνητικό πρόγραμμα κατέγραψε τα πάρκα τρεις κατηγορίες πρασίνου από ένα στρέμμα και πάνω και τα κατηγοριοποίησε ανάλογα με το μέγεθος τους, την θέση τους και την λειτουργία τους.



Χάρτης 4: Καταγραφή πράσινων χώρων από Ερευνητικό πρόγραμμα ΕΜΠ, ίδια επεξεργασία

2.3 Το φυσικό και αστικό περιβάλλον του Δήμου

Ο Δήμος Ζωγράφου υπάγεται εντός του λεκανοπεδίου της Αττικής που περικλείεται από του ορεινούς όγκους του Υμηττού, της Πάρνηθας, της Πεντέλης, του Αιγάλεω, του Ποικίλου Όρους και εντοπίζεται στις δυτικές παρυφές του Υμηττού. Το φυσικό περιβάλλον του Δήμου Ζωγράφου διαχωρίζεται κατά κάποιο τρόπο σε δύο μέρη από την περιφερειακή οδό Υμηττού. Το οικιστικό τμήμα του Δήμου παρουσιάζει ελαφρές κλίσεις ενώ το μη οικισμένο τμήμα στις παρυφές του Υμηττού παρουσιάζει κλίσεις έως και 31% μέχρι και 45%. Στο δομημένο περιβάλλον παρατηρούνται αρκετοί λόφοι με κλίσεις έως 20% ειδικά στις περιοχές που προσεγγίζουν την περιφερειακή Υμηττού. Στην περιοχή που ερευνάται διερχόταν τμήμα του ρέματος του Αγίου Ιωάννη του Θεολόγου που ήταν ο αρχαίος Ιλισσός και του ρέματος της Καισαριανής (Ηριδανός).

Το ανατολικό μέρος του Δήμου αποτελεί στην ουσία εξωαστικό μέρος του ενώ δυτικά της περιφερειακής Υμηττού αναπτύσσεται το οικιστικό μέρος του δήμου με πυκνή δόμηση περικλειόμενη από το περιαστικό πράσινο της Πολυτεχνειούπολης, της Πανεπιστημιούπολης. Μέχρι τις αρχές του 1980, η ανυπαρξία χώρου για την επέκταση του σχεδίου πόλεως οδήγησε στην υιοθέτηση υψηλών συντελεστών δόμησης και υψών κτιρίων ώστε να καλυφθούν οι αυξανόμενες στεγαστικές ανάγκες του Δήμου. Η αυξανόμενη αυτοκίνηση σε συνδυασμό με την έλλειψη χώρων στάθμευσης οδήγησε στην ποιοτική υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος της περιοχής. Η παραπάνω υποβάθμιση αφορά την αυξημένη κυκλοφορία σε κεντρικούς οδικούς άξονες, έλλειψη χώρων στάθμευσης, περιβαλλοντική και ατμοσφαιρική ρύπανση.

Συνεπώς, όλα τα παραπάνω οδηγούν στο συμπέρασμα πως ο Δήμος έχει ουσιαστικό πρόβλημα έλλειψης πρασίνου στο εσωτερικό της οικιστικής έκτασης του καθώς είναι πυκνοδομημένος, με ψηλά κτίρια που δεν επιτρέπουν τον επαρκή φωτισμό και αερισμό του, με έλλειψη χώρων στάθμευσης. Γίνεται αντιληπτή η αναγκαιότητα προστασίας των ήδη υπάρχοντων ελεύθερων πράσινων χώρων για την βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Επίσης, σημαντικό στοιχείο για τον Δήμο θα ήταν η δημιουργία δικτύων πρασίνου και πράσινων διαδρομών σε όλη την έκταση του.

3. Το Πάρκο της Βίλας Ζωγράφου

3.1 Θέση και ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το κτήμα της βίλας Ζωγράφου βρίσκεται νοτιανατολικά του πάρκου της Γαρδένιας που αποτελεί το κεντρικότερο σημείο του Δήμου Ζωγράφου. Το κτήμα έχει έκταση περίπου 20 στρέμματα και συνορεύει βορείως με το πάρκο Ειρήνης ενώ νότια, εντοπίζεται η εκκλησία του Αγίου Γεωργίου και το Ανοιχτό Δημοτικό Θέατρο του Δήμου. Ανατολικά, βρίσκεται ο παιδικός σταθμός του Δήμου και το κτίριο του Σώματος Ελλήνων Προσκόπων. Δυτικά, εντοπίζεται έκταση που περιλαμβάνει διατηρητέο κτίριο που σήμερα αποτελεί το Πνευματικό Κέντρο του Δήμου. Όλες οι παραπάνω λειτουργίες βρίσκονται στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο αποτελώντας έναν «πνεύμονα» πρασίνου για την περιοχή και προσελκύοντας επισκέπτες. Το κτήμα έχει κεντρική θέση στο Δήμο και γειτνιάζει με το Δημαρχείο Ζωγράφου καθώς και διαθέτει διέξοδο προς την Λ. Παπάγου που αποτελεί τον πιο εμπορικό δρόμο του Δήμου που στο ΓΠΣ είναι χαρακτηρισμένος ως τοπικό κέντρο στο ΓΠΣ (ΦΕΚ 63Α/1989).



Εικόνα 3, 4, 5, 6: Πάνω, αριστερά, θέα από την βίλα προς τον οικισμό, δεξιά, η βίλα (πηγή: φωτογραφικό αρχείο ΕΡΤ). Κάτω, αριστερά, η βίλα Ζωγράφου σήμερα (πηγή: <http://www.tovima.gr/>) και δεξιά, η κυρία είσοδος στο κτήμα, Ιανουάριος 2017 (πηγή: προσωπικό αρχείο)

Από το 1970, το κτήμα Ζωγράφου αποτελεί το «μήλον της έριδος» για την τοπική κοινωνία, με τους φορείς και τον Δήμο. Η αντιπαράθεση κλιμακώθηκε τα τελευταία χρόνια καθώς οι κάτοικοι αποπειράθηκαν να διεκδικήσουν τον χώρο απαιτώντας να χαρακτηριστεί κοινόχρηστος. Από την άλλη μεριά, η οικογένεια Ζωγράφου στην οποία άνηκε το κτήμα ήθελε να εκμεταλλευτεί το χώρο. Το 1974, το κτήμα χαρακτηρίζεται για πρώτη φορά κοινόχρηστο όμως η διαδικασία σταμάτησε καθώς το Δημόσιο δεν κατέβαλε την αποζημίωση για την απαλλοτρίωση. Η υπόθεση είχε παραμείνει σε εκρεμότητα μέχρι τους Ολυμπιακούς αγώνες όπου η οικογένεια διατύπωσε την πρόθεση να εκμεταλλευτεί τον χώρο της βίλας.

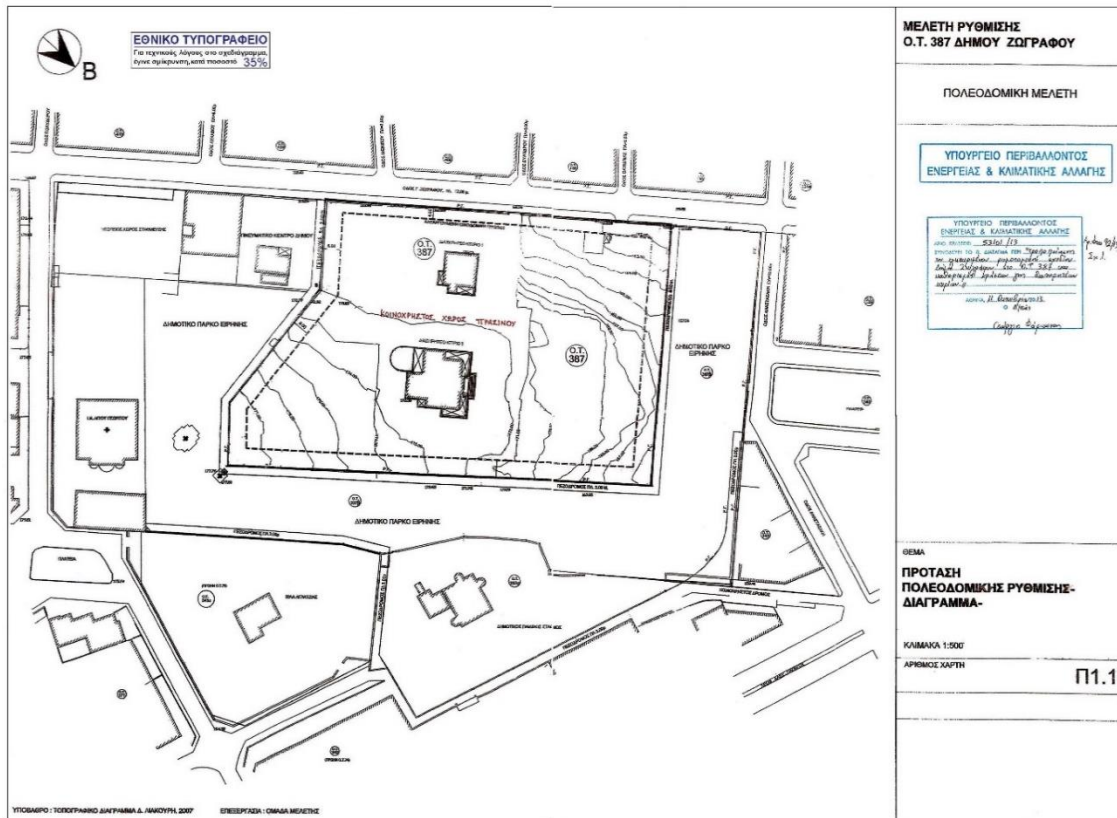
Το 2003, το Δημοτικό Συμβούλιο χαρακτηρίζει τον χώρο κοινόχρηστο υψηλού πρασίνου καθώς η έκταση σε μεγάλο μέρος της είναι δενδροφυτευμένη προκειμένου να εμποδίσει τα σχέδια των κληρονόμων. Η Νομαρχία Αθηνών επέμβη και με αποφασή της ορίζει τον χώρο κοινόχρηστο με αποτέλεσμα, η οικογένεια να προσφύγει στο ΣτΕ. Την ίδια εποχή, ο Δήμος αποκτά στην κυριότητα του το 9.625 τ.μ. (50% εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου) τα οποία αγόρασε από τους κληρονόμους και θα τα κατέβαλε σε αυτούς 19,4 εκατομύρια ευρώ μετά την εκδίκαση της υπόθεσης. Οι ιδιοκτήτες επιθυμούσαν να εκμεταλλευτούν τον χώρο κατασκευάζοντας εμπορικό κέντρο. Το γεγονός αυτό προκάλεσε πολλές αντιδράσεις και αντιπαραθέσεις στην τοπική κοινωνία. Με αποτέλεσμα το 2007, να δημιουργηθεί η επιτροπή κατοίκων «για να γίνει η βίλα Ζωγράφου κτήμα του λαού» με σκοπό προφανώς, την διεκδίκηση του χώρου από τον λαό. Η επιτροπή αυτή φρόντισε να επέμβει αρκετές φορές στα Δημοτικά Συμβούλια, οργάνωσε πορείες στην γειτονιά και φεστιβάλ στο χώρο της βίλας Ζωγράφου.

Τελικά, με απόφαση του το ΣτΕ ακυρώνει την απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών θεωρώντας την ως αναρμόδιο όργανο να επέμβει στην συγκεκριμένη απόφαση. Με Προεδρικό Διάταγμα που εκδόθηκε τον Νοέμβριο του 2013 που αφορούσε την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, το οικοδομικό τετράγωνο που βρίσκεται η βίλα Ζωγράφου ανακηρύσσεται ως κοινόχρηστος χώρος. Επίσης, καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις των δύο διατηρητέων κτιρίων που βρίσκονται στο κτήμα. Στη βίλα Ζωγράφου επιτρέπονται χρήσεις διοίκησης, πολιτισμού και αναψυχής ενώ στο διατηρητέο επί της οδού Γ. Ζωγράφου επιτρέπονται χρήσεις κατοικίας, πρόνοιας, εκπαίδευσης και πολιτισμού.

Σήμερα, η βίλα βρίσκεται ακόμα υπό κατάληψη του κινήματος των κατοίκων και διοργανώνονται διάφορα πολιτιστικά γεγονότα, δράσεις και λαϊκές συνελεύσεις (εικ. 5, 6). Δεν έχουν πραγματοποιηθεί ενέργειες από το Δήμο ώστε να αναβαθμιστεί και να αξιοποιηθεί το σύνολο της έκτασης. Το 2014, το Δημοτικό Συμβούλιο αποφάσισε την κατεδάφιση μέρους του περιβάλλοντα τοίχου αλλά συνάντησε την αντίρρηση του κινήματος των κατοίκων που έχουν υπό κατάληψη την βίλα.

3.2 Το Ο.Τ. 387 και η τροποποίηση του ρυμοτομικού Δήμου Ζωγράφου

Με το ΦΕΚ 166/Δ/1974 «περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ζωγράφου (Αττικής)» το οικοδομικό τετράγωνο περιοχής 35 στρεμμάτων χαρακτηρίζεται για πρώτη φορά πράσινος κοινόχρηστος χώρος. Το 1978, με το ΦΕΚ 658/δ/1978 γίνεται εκ νέου τροποποίηση του ρυμοτομικού του Δήμου, χαρακτηρίζονται τμήματα του οικοδομικά τετραγώνου οικοδομήσιμα και ο χώρος που απομένει κοινόχρηστος με την δημιουργία πεζόδρομου στην έκταση του. Ειδικότερα, το τμήμα που περιέχει την βίλα Ζωγράφου χαρακτηρίζεται οικοδομήσιμο. Το 2004, το Ο.Τ. 387 χαρακτηρίζεται ξανά κοινόχρηστος πράσινος χώρος συμπεριλαμβανομένου της ιδιοκτησίας που περιλαμβάνει τη βίλα Ζωγράφου και τα δύο κτίρια που περιέχονται χαρακτηρίζονται διατηρητέα. Με το ΦΕΚ 393/Α.Α.Π./2013 εκδίδεται διάταγμα τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ζωγράφου και ορίζεται το Ο.Τ. 238 στο σύνολο του κοινόχρηστος πράσινος χώρος. Παράλληλα, ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις στα δύο διατηρητέα κτίρια όπως αναφέρθηκε παραπάνω. Τέλος, εκρρεμεί εκδίκαση της προσφυγής στο ΣτΕ που έκανε η οικογένεια Ζωγράφου μετά την δημοσιοποίηση του τελευταίου ΦΕΚ.



Χάρτης 5: Τοπογραφικό διάγραμμα ΟΤ 387 (πηγή: ΦΕΚ 393/Α.Α.Π./2013)

3.3 Ανάλυση του περιβάλλοντος του πάρκου

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω το Ο.Τ. 387 ενσωματώνει το κτήμα της βίλας Ζωγράφου, το πάρκο Ειρήνης, τον παιδικό σταθμό του Δήμου, το κτίριο του Σώματος Ελλήνων Προσκόπων, τον Ιερό Νάο του Αγίου Γεωργίου, το υπαίθριο Δημοτικό Θέατρο, το Πνευματικό κέντρο του Δήμου, Υπόγειο Δημοτικό Πάρκινγκ με διαμορφωμένη πλατεία στο δώμα του, και δύο διατηρητέα κτίρια (από τα οποία το ένα είναι η βίλα Ζωγράφου) (εικ.7). Οι λειτουργίες αυτές είναι κατά κύριο λόγο πολιτιστικές και ευνοούν την κοινωνική ζωή των κατοίκων. Αξιοσημείωτο είναι πως ο «αυτοδιαχειριζόμενος κοινωνικός χώρος της βίλας Ζωγράφου» διοργανώνει πολλές εκδηλώσεις πολιτιστικού ενδιαφέροντος που απευθύνονται στους κατοίκους της περιοχής.



Εικόνα 7: Φωτογραφική τεκμηρίωση πάρκου, Ιανουάριος 2017 (πηγή: προσωπικό αρχείο)

Οι επιμέρους αυτές λειτουργίες είναι οριοθετημένες με περιφράξεις που στην ουσία διαχωρίζουν την ενότητα του οικοδομικού τετραγώνου. Οι περιφράξεις αυτές αποκόπτουν και την συνέχεια των βασικών διαδρομών που έχουν διαμορφωθεί στο πάρκο. Προφανώς, οι συνεχόμενες τροποποιήσεις του ρυμοτομικού σχεδίου και οι αντιδικίες του Δήμου με ιδιοκτήτες δεν επέτρεψαν την υιοθέτηση μιας σχεδιαστικής λογικής ενιαίας που θα παρακινεί την κίνηση στο σύνολο της έκτασης (Χάρτης 6).

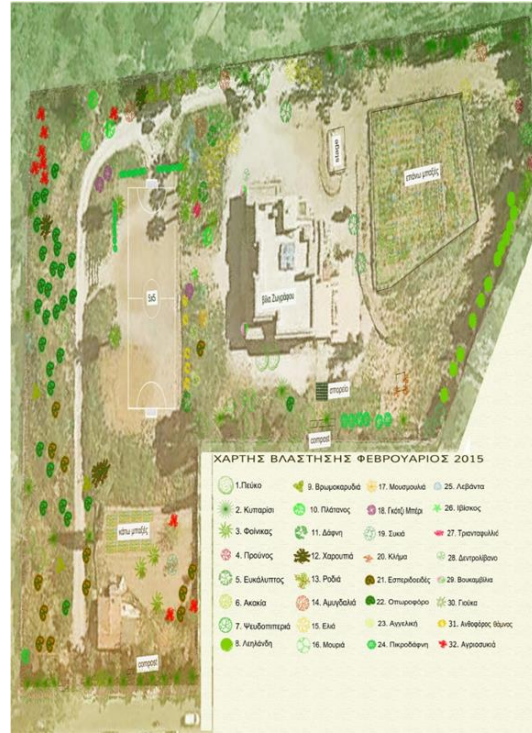
Το πάρκο στο σύνολο της έκτασης του παρουσιάζει ποικιλομορφία στην βλάστηση του διαθέτοντας κυπαρίσσια, πεύκα, ελιές και αρκετούς θάμνους. Η ομάδα που τηρεί υπό

κατάληψη του κτιρίου και του κτήματος που το περικλείει επιχείρησε την καταγραφή της βλάστησης του κτήματος. Όπως φαίνεται στον χάρτη συναντώνται 32 διαφορετικά είδη θάμνων και δέντρων με την επικράτηση εσπεριδοειδών και κυπαρισσίων (Χάρτης 7). Αξιοσημείωτο είναι πως η ομάδα κατοίκων έχει διαμορφώσει στο βόρειο και νότιο άκρο του κτήματος δύο μπαχτσέδες όπου μπορούν οι κάτοικοι να καλλιεργούν τα κηπευτικά τους. Παράλληλα, διαμόρφωσαν βορείως της βίλας ένα γήπεδο 5X5 ποδοσφαίρου που λειτουργεί σαν ένα είδος αθλητικής εγκατάστασης.

Συνεπώς, το πάρκο δεν λειτουργεί ως μία ενιαία ενότητα και έχουν διαμορφωθεί επιμέρους προσβάσεις από τους κεντρικούς δρόμους που περικλείουν το Ο.Τ. (εικ. 8, 9, 10). Συνολικά οι προσβάσεις είναι οκτώ και εξυπηρετούν την κάθε επιμέρους χωρική ενότητα του πάρκου ξεχωριστά. Οι εισοδοί στο πάρκο Ειρήνης είναι πέντε, στην οδό Γ. Ζωγράφου, στην οδό Αναστασάκη, στην λεωφόρο Παπάγου, στην οδό Ρόδου και στην οδό Αγίου Γεωργίου. Στο κτήμα Ζωγράφου η πρόσβαση γίνεται από την οδό Ζωγράφου.



Χάρτης 6: Καταγραφή βασικών διαδρομών και προσβάσεων, Ιανουάριος 2017 (πηγή: προσωπικό αρχείο)



Εικόνα 8, 9, 10: Προσβάσεις

Χάρτης 7: Καταγραφή βλάστησης (πηγή: <http://villazografou.espinblogs.net/>)



Εικόνα 11, 12, 13,14: Πάνω και κάτω αριστερά, το πάρκο Ειρήνης (πηγή: προσωπικό αρχείο), πάνω και κάτω δεξιά η βίλα Ζωγράφου παλαιότερα και σήμερα (πηγή: αρχείο EPT και προσωπικό αρχείο αντίστοιχα).

3.4 Σύνδεση με ΜΜΜ, οδικά δίκτυα, πεζόδρομους

Το πάρκο Ειρήνης και το αστικό πάρκο που περικλείει στην καρδιά του την Βίλα Ζωγράφου οριοθετείται στο νοτιοδυτικό άκρο από την δευτερεύουσα συλλεκτήρια αρτηρία Γ. Ζωγράφου ενώ στο βόρειο τμήμα του και σε κοντινή απόσταση διέρχεται η Λ. Παπάγου που λειτουργεί ως δευτερεύουσα συλλεκτήρια αρτηρία του Δήμου (Χάρτης 10).

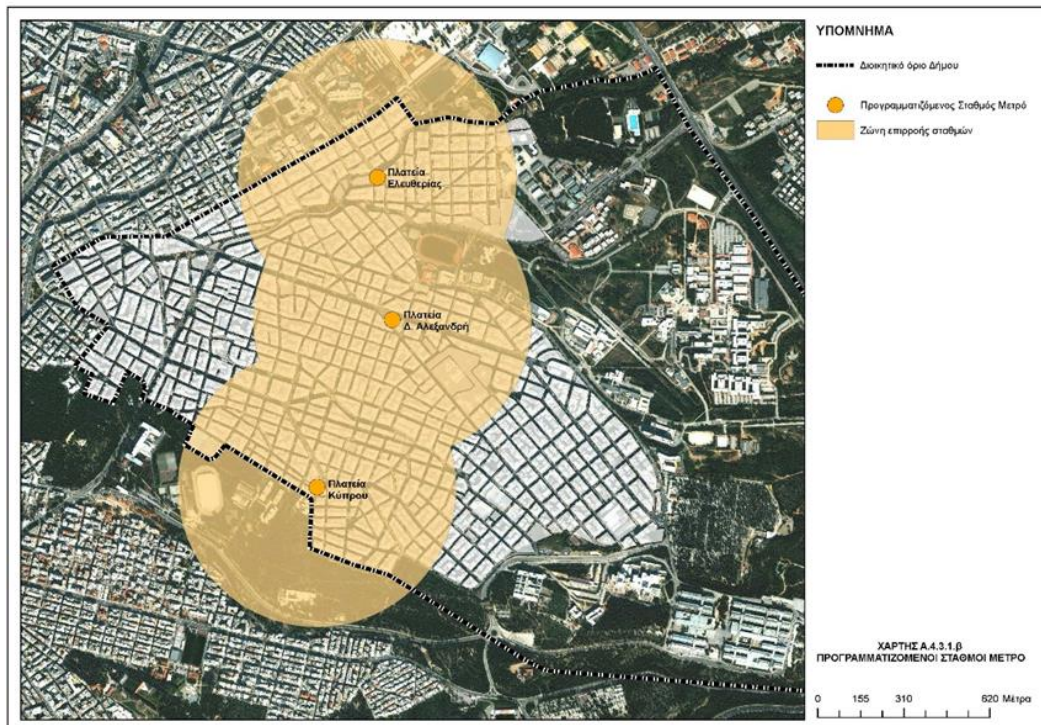
Η πρόσβαση σήμερα στο πάρκο γίνεται κυρίως μέσω της εισόδου επί της Γ. Ζωγράφου που αποτελεί και την κύρια πρόσβαση στο οικοπέδο. Ο διαγώνιος πεζόδρομος επί της Λ. Παπάγου αποτελεί ακόμα μία είσοδο του πάρκου «κρυμμένη» κατά μήκος των μεγάλων πολυκατοικιών επί της Λ. Παπάγου και οδηγεί στο κέντρο του πάρκου. Όπως προαναφέρθηκε σε προηγούμενη ενότητα οι εισοδοί στο πάρκο είναι στο σύνολο τους οκτώ. Πρέπει να σημειωθεί πως οι περισσότερες προσβάσεις στο πάρκο είναι αναξιοποίητες και αδιαμόρφωτες καθώς δεν έχουν δημιουργεί διαβάσεις ώστε να διοχετεύουν τους πεζούς στο πάρκο, δεν έχει τοποθετηθεί η κατάλληλη σήμανση και συναντώνται πολλά προβλήματα που αντανακλούν στην πρόσβαση στο πάρκο.

Το πάρκο συνδέεται με αστικά λεωφορεία με τα υπόλοιπα τμήματα του Δήμου, με άλλους Δήμους και το κέντρο των Αθηνών. Στην οδό Γ. Ζωγράφου που αποτελεί νοτιοδυτικό όριο του πάρκου βρίσκονται δύο στάσεις η 7^η Ζωγράφου στο βόρειο άκρο της οδού και η 8^η Ζωγράφου στο νότιο άκρο της που εξυπηρετούνται με συχνότητα 10 – 20 λεωφορεία ανά ώρα. Επίσης, πολύ καλή συχνότητα λεωφορείων με τιμή 30 – 40 λεωφορεία ανά ώρα εντοπίζεται στην Λεωφόρο Παπάγου που βρίσκεται 230 μ. από την πύλη στην Αγ. Γεωργίου και 130μ. από τον ήδη διαμορφωμένο πράσινο περίπατο που είναι προσβάσιμος από την λεωφόρο (Χάρτης 8).

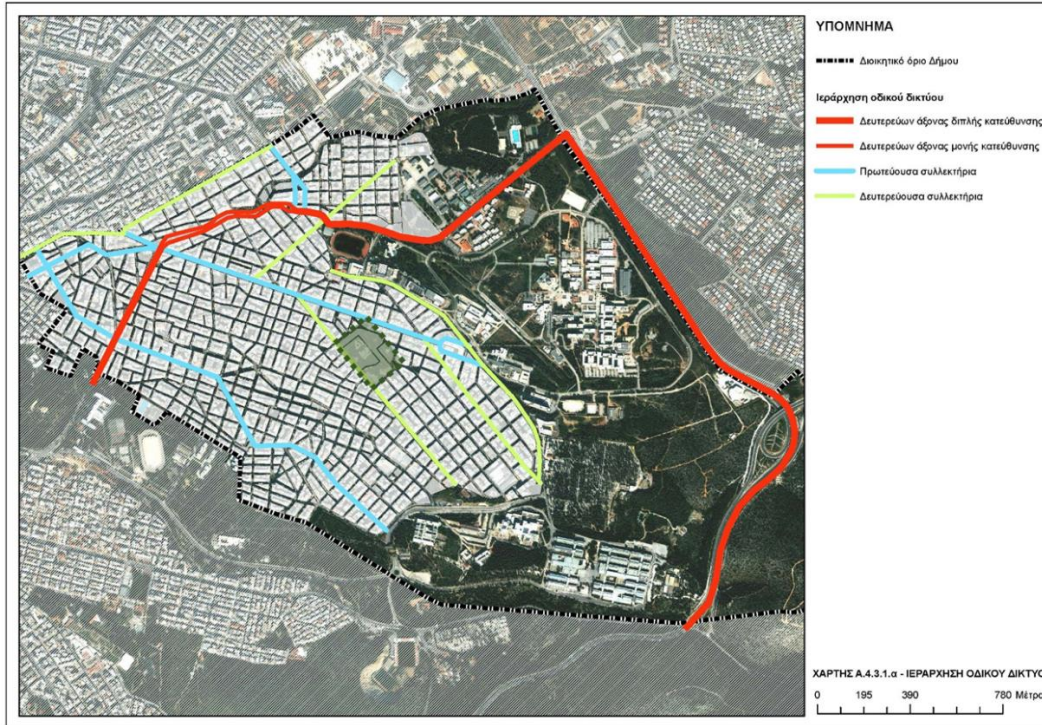
Αξιοσημείωτο είναι πως προβλέπεται στην πλατεία Αλεξανδρή (Χάρτης 9) να δημιουργηθεί στάση μετρό που θα αποτελεί μέρος της υπό υλοποίηση γραμμής 4 του μετρό από το Άλσος Βεΐκου μέχρι το Γουδή, με 14 σταθμούς συνολικά. Η πλατεία Αλεξανδρή βρίσκεται σε απόσταση 300 μ. από τό πάρκο που περικλείεται το πάρκο Ειρήνης και Ζωγράφου. Συνεπώς, με την ολοκλήρωση της γραμμής του μετρό θα διοχετευθεί περισσότερος κόσμος στην περιοχή καθιστώντας επιτακτική την ανάγκη αξιοποίησης και ανάδειξης του παρκού.



Χάρτης 8: Συχνότητα δρομολογίων λεωφορείων (Μελέτη για Νέο Πολεοδομικό Σχέδιο Ζωγράφου Α΄ Φάση, πηγή: Τεχνική υπηρεσία Δήμου Ζωγράφου).



Χάρτης 9: Μελλοντικοί σταθμοί μετρό (Μελέτη για Νέο ΓΠΣ Α΄ Φάση, πηγή: Τεχνική υπηρεσία Δήμου Ζωγράφου)



Χάρτης 10: Ιεράρχιση οδικού δικτύου(Μελέτη για Νέο ΓΠΣ, Α΄ Φάση, πηγή: Τεχνική υπηρεσία Δήμου Ζωγράφου)

3.5 Ανάλυση αστικού περιβάλλοντος γύρω από τον χώρο πρασίνου

Το αστικό περιβάλλον που περικλείει το πάρκο χαρακτηρίζεται από πυκνή δόμηση και πολυκατοικίες των 6 με 7 ορόφων καθιστώντας το πάρκο όαση για την περιοχή (εικ. 15, 16, 17). Είναι περιοχή γενικής κατοικίας με συντελεστή δόμησης 3.0 νότια της οδού Γ. Ζωγράφου ενώ βορείως αυτής και κατά μήκος της Λ. Παπάγου είναι χαρακτηρισμένη σαν τοπικό κέντρο (ΓΠΣ ΦΕΚ 63/Δ/89). Βορείως του πάρκου βρίσκεται το Δημαρχείο που είναι υπηρεσία διοίκησης που προσελκύει πολλούς πολίτες.

Έγινε αποτύπωση των χρήσεων γης των ισογείων γύρω από το πάρκο στις οδούς που έχουν πρόσοψη σε αυτό (Χάρτης 11). Επί της οδού Γ. Ζωγράφου, απέναντι από τα όρια και στις βασικές προσβάσεις του πάρκου παρατηρήθηκε αυξημένη συγκέντρωση εμπορικών δραστηριοτήτων αλλά και πολλά κενά καταστήματα ιδιαιτέρως απέναντι από τις βασικές εισόδους του πάρκου. Επίσης, στην Λεωφόρο Παπάγου παρατηρήθηκαν πολλές εμπορικές χρήσεις καθώς και αξιοσημείωτος αριθμός χρήσεων που αφορούν την εστίαση και την αναψυχή. Στο νότιο όριο του πάρκου επί της οδού Αγ. Γεωργίου παρατηρήθηκαν ιδιωτικά παρκινγκ των πολυκατοικιών που προφανώς εξυπηρετούν τους κατοίκους και δημιουργήθηκαν καθώς οι οικοδομές είναι πιο πρόσφατα κατασκευασμένες. Στις πιο απομονωμένες οδούς γύρω από το πάρκο εντοπίστηκε μεγάλος αριθμός κατοικιών. Έτσι, οδηγούμαστε στο συμπέρασμα πως παρόλο που στο

ΓΠΣ είναι χαρακτηρισμένη η περιοχή σαν τοπικό κέντρο στην πραγματικότητα έχει γίνει ομαδοποίηση των χρήσεων με βάση την οδό στην οποία έχουν πρόσοψη τα καταστήματα. Στην πρωτογενή και δευτερογενή συλλεκτήρια οδό έχουμε έξαρση εμπορικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων ενώ στις τοπικές οδούς παρατηρείται συγκέντρωση κατοικιών και ιδιωτικού πάρκινγκ.



Χάρτης 11: Καταγραφή χρήσεων γης των ισογείων, Ιανουάριος 2017 (πηγή: ιδία επεξεργασία)



Εικόνα 15, 16,17: Από αριστερά προς τα δεξιά, οδός Γ. Ζωγράφου, προαύλιο ΙΝ Αγ. Γεωργίου, οδός Ρόδων (πηγή: προσωπικό αρχείο).

3.6 Προτεινόμενες πράσινες διαδρομές προς Πολυτεχνειούπολη και Πανεπιστημιούπολη

Σημαντικό δεδομένο στην ευνοϊκότερη επικοινωνία του πάρκου Ζωγράφου με τον αστικό ιστό είναι η δημιουργία πράσινων διαδρομών που θα κάνουν το πάρκο

αναπόσπαστο κομμάτι των πράσινων δικτύων του Δήμου. Η Πανεπιστημιούπολη και η Πολυτεχνειούπολη εντάσσουν στην έκταση τους μεγάλο μέρος πράσινων με αποτέλεσμα να συμπεριλαμβάνονται σε καταγραφές σαν αστικά πράσινα μητροπολιτικής σημασίας. Η σύνδεση με πράσινες διαδρομές του πάρκου Ζωγράφου με τα δύο αυτά περιαστικά πάρκα θα ενίσχυε την θέση του στο συνολικό πράσινο δίκτυο. Παράλληλα, θα βοηθήσει στην προσέλευση περισσότερου κοινού στην έκταση του και στην λειτουργία του σαν ένας «κοινωνικός χώρος» στον πυρήνα του Δήμου.

Προκειμένου να εντοπιστούν πιθανές πράσινες διαδρομές λήφθηκαν υπόψιν κάποια επιμέρους κριτήρια όπως η διαμόρφωση του εδάφους και η ύπαρξη επιπλέον μικρότερων πράσινων χώρων μεταξύ της αφετηρίας και του τέρματος της κάθε διαδρομής. Έτσι, οι διαδρομές που επιλέχτηκαν φαίνονται στον παρακάτω χάρτη και περιγράφονται παρακάτω (Χάρτης 12):

- **Διαδρομή 1:** Πάρκο Ζωγράφου – Μενίππου-Αβίδου – Πλ.Αόρνου - Ινδού – Εθν. Αντιστάσεως – Ταξίλου – Πύλη Πανεπιστημιούπολης (Φοιτητική Εστία): 850μ. απόσταση, 12 λεπτά με τα πόδια (εικ. 18).
- **Διαδρομή 2:** Πάρκο Ζωγράφου (πύλη Ρόδων) – Αγ. Γεωργίου – Λεωφ. Παπάγου – Πύλη Πολυτεχνειούπολης (Οδυσσέα Ανδρούτσου): 450μ. απόσταση, 7 λεπτά με τα πόδια (εικ.18).
- **Διαδρομή 3:** Πάρκο Ζωγράφου (πύλη Αναστασάκη) – Μπισκίνη – Ορεινής Ταξιαρχίας – Πλ. Αλεξανδρή: 150μ. απόσταση, 2 λεπτά με τα πόδια.
- **Διαδρομή 4:** Πάρκο Ζωγράφου (πύλη Λ.Παπάγου) – Ευρισθένους – Πύλη Πολυτεχνειούπολη: 170μ. απόσταση, 3 λεπτά με τα πόδια.

Οι παραπάνω πράσινες διαδρομές θεωρείται πως θα διευκολύνουν τη δικτύωση μεταξύ των πράσινων ελεύθερων χώρων και θα ενθαρρύνουν την μετακίνηση των κατοίκων στην έκταση της οικισμένης περιοχής του Δήμου αλλά και κατά μήκος των διαδρομών. Όλη αυτή η οργάνωση διαδρομών και δικτύων θα ωφελήσει την τοπική κοινωνία και οικονομία καθώς και θα βελτιώσει την ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος του Δήμου.



Υπόμνημα:

□ Πράσινο

— Πράσινες διαδρομές

Υπόβαθρο:

www.google.gr/maps/

Χάρτης 12: Καταγραφή προτεινόμενων πράσινων διαδρομών (πηγή: ίδια επεξεργασία).



Εικόνα 18: Διαδρομή 1 και 2 (πηγή: ίδια επεξεργασία).

Συμπεράσματα – Προτάσεις

Έχοντας υπόψιν τις επιμέρους ενότητες της εργασίας αυτής κρίνεται απαραίτητη η διεξαγωγή συμπερασμάτων και προτάσεων βελτίωσης της υπάρχουσας κατάστασης του πάρκου. Θεωρείται αναγκαία η διατήρηση και ανάδειξη του κοινόχρηστου χώρου πρασίνου (ΟΤ 387) καθώς βρίσκεται στον πυρήνα της οικιστικής έκτασης του Δήμου Ζωγράφου που μελλοντικά θα προσελκύσει μεγάλο κοινό λόγω της προγραμματισμένης δημιουργίας του σταθμού του μετρό στην Πλ. Αλεξανδρή (Γαρδένιας).

Είναι απαραίτητη η εύρεση λύσης στο πρόβλημα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του κτήματος που περιλαμβάνει την βίλα Ζωγράφου, με επίσπευση των νομικών και πολεοδομικών διαδικασιών. Εδώ όμως, τίθεται το θέμα ποιός φορέας θα αναλάβει να πληρώσει την αποζημίωση στους ιδιοκτήτες για να προχωρήσει η διαδικασία της απαλλοτρίωσης. Το ζήτημα αυτό προβλέπεται δύσκολο στην επίλυση του καθώς η οικονομική κατάσταση του Κράτους και της τοπικής αυτοδιοίκησης είναι κρίσιμη ώστε να επιλυφθεί τέτοιων θεμάτων (λόγω προτεραιότητας άλλων δημόσιων αγαθών).

Κρίνεται απαραίτητος ο οργανωμένος σχεδιασμός ενοποίησης και αξιοποίησης των επιμέρους χωρικών ενότητων του πάρκου σε ενιαίο κοινόχρηστο χώρο πρασίνου με επιμέρους λειτουργίες πολιτιστικές και αθλητικές. Τέλος, απαιτείται αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος του πάρκου ώστε να εξασφαλίζεται η καλύτερη σύνδεση του (είτε πεζή είτε μέσω ΜΜΜ) με γειτονικές περιοχές και με άλλες πράσινες εκτάσεις μέσω της δημιουργίας πράσινων διαδρομών εντός του Δήμου.

Βιβλιογραφία

Λιονάτου Μ., (2008), «Αρχιτεκτονική τοπίου και δίκτυα πρασίνου στα σύγχρονα αστικά κέντρα: Δυνατότητες και προοπτικές – Μεθοδολογία και εφαρμογή: Το παράδειγμα της Λάρισας», Διδακτορική Διατριβή, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Μητούλα Ρ., (2006), «Βιώσιμη Περιφερειακή Ανάπτυξη Στην Ευρωπαϊκή Ένωση & Ανασυγκρότηση Του Ελληνικού Αστικού Περιβάλλοντος», Αθήνα: Σταμούλης

Ντάφα Ε., (2015), «Δίκτυο πρασίνων και μπλε διαδρομών ως εργαλεία μητροπολιτικού περιβαλλοντικού σχεδιασμού», Διπλωματική εργασία, Επιβλέποντες: Πολύζος Ι., Χανιώτου Ε., Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Μεταπτυχιακό Πολεοδομίας – Χωροταξίας, ΕΜΠ, Αθήνα

Πούλιου, Α. (2007) «Διαχείριση χώρων αστικού πρασίνου. Ο ρόλος τους στην αστική ανάπτυξη» Μεταπτυχιακή εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής ανάπτυξης. Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος

Nicol, C. and Blake, R. (2000) "Classification and use of open space in the context of increasing urban capacity". Planning, Practice and Research

Ribeiro, L. and Barao, T. (2006) "Greenways for recreation and maintenance of landscape quality: five case studies in Portugal" Landscape and Urban Planning

Θεσμικό Πλαίσιο

N.4067/12

N.1337/83

N.998/1979

ΦΕΚ 63Α/1989 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου υπ' αριθμόν 290/2006 ΕΛΣΤΑΤ απογραφή 2011 και 2001 ΦΕΚ 166/Δ/1974

ΦΕΚ 658/δ/1978

ΦΕΚ 393/Α.Α.Π./2013

Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Ζωγράφου υπ' αριθμόν 290/2006

Διαδίκτυο

<https://athens.indymedia.org/post/1546013/>

<http://www.attiko-prasino.gr/>

<http://www.tovima.gr/society/article/?aid=544114>

<http://www.zografou.gov.gr/>

https://www.arch.ntua.gr/sites/default/files/resource/4540_/b_phase.pdf