



# ΔΙΑΠΛΕΚΟΜΕΝΟ ΧΩΡΙΟ

ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΔΡΑΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ  
ΜΕ ΤΗΝ ΕΜΠΛΟΚΗ ΤΟΠΙΚΩΝ ΔΙΚΤΥΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ  
ΣΕ ΔΙΑΡΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑΚΗ ΒΑΣΗ

Σύμβουλος: Θάνος Παγώνης

Ομάδα συνεργατών:

Θοδωρής Γρουσόπουλος

Χρήστος Ιωάννου

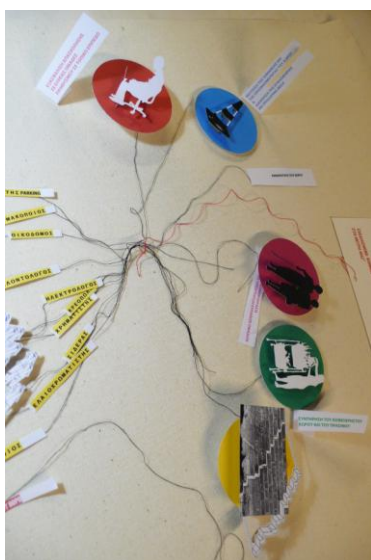
Άννα Μώτου

Δάφνη Παπαδοπούλου

Συμμετοχή στον Διαγωνισμό Ιδεών «ΑΘΗΝΑ Χ 4»

που προκήρυξε η Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων και Αναπλάσεις Α.Ε. (ΕΑΧΑ Α.Ε.), 2010

## 1/ ΕΙΣΑΓΩΓΗ



Η πρόταση που παρουσιάζουμε αποτελεί κατεξοχήν δράση πιλοτικού **αστικού προγραμματισμού** και όχι μελέτη φυσικού σχεδιασμού.

Σε αυτό το πλαίσιο δεν θα έπρεπε να ειδωθεί ως προσχέδιο πολεοδομικής μελέτης που αποσκοπεί στη μεταβολή των όρων δόμησης και επιτρεπόμενων χρήσεων γης μιας περιοχής με άξονα την επίτευξη μιας μελλοντικής επιθυμητής εικόνας / κατάστασης αλλά αντίθετα ως μια **δράση με καταλυτικό χαρακτήρα**, που έχει ως βραχυπρόθεσμους στόχους:

1. την αντιμετώπιση των πιεστικών ελλειμμάτων διαχείρισης του δημόσιου χώρου στο κέντρο της Αθήνας μέσω της ανάληψης των αρμοδιοτήτων αυτών από τοπικά εργασιακά δίκτυα που διαμορφώνονται σε επίπεδο γειτονιάς από τους κατοίκους, κατόχους επιχειρήσεων και ιδιοκτήτες που κινητοποιούνται στη βάση οικονομικών κινήτρων και αυτοσυντονίζονται με υποστήριξη από ομάδες ειδικών σε διαρκή και ανοιχτή βάση.
2. την εξασφάλιση απασχόλησης στον τοπικό πληθυσμό και επιχειρήσεις μέσω της διαπλοκής τους σε αλληλοτροφοδοτούμενες δραστηριότητες που συνδέονται με την οικονομία των εργασιών φυσικής αναβάθμισης και διαρκούς διαχείρισης του δημόσιου χώρου.

Ως μακροπρόθεσμοι στόχοι του προγράμματος αναγνωρίζονται:

1. η **ενεργοποίηση λανθάνοντων, ως σήμερα, συλλογικοτήτων** μέσω της κινητοποίησης των κοινωνικών ομάδων σε κοινούς στόχους και διαπλεκόμενες καθημερινότητες.
2. η **βελτίωση της φυσιογνωμίας του χτισμένου χώρου και η δημιουργία συνθηκών για την προετοιμασία δράσεων με πιο μόνιμες επιδράσεις στο κοινόχρηστο περιβάλλον** μελλοντικά, όπως η θεσμοθέτηση της ενοποίησης ακάλυπτων χώρων, ή ακόμα και η δημιουργία νέων ελεύθερων χώρων με απαλλοτρίωση οικοπέδων με εισφορές από τους ιδιοκτήτες της γειτονιάς.

## 2/ ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ

Αφετηρία για τη σύλληψη της πρότασης αποτελούν βασικές διαπιστώσεις σχετικά με τους δομικούς παράγοντες που ευθύνονται με την υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος στο κέντρο της Αθήνας και σχετίζονται με:

1. τον αποκλεισμό μεγάλων κοινωνικών ομάδων (πρωτίστων μεταναστών) από την επίσημη αγορά εργασίας και κατ' επέκταση από κάθε μορφής ευκαιρία απασχόλησης και κοινωνικής ένταξης,
2. την αυξανόμενη αδυναμία της πολιτείας να αντεπεξέλθει στις στοιχειώδεις υποχρεώσεις της στη διαχείριση του δημόσιου χώρου σε πολλαπλό επίπεδο ξεκινώντας από την συλλογή απορριμμάτων και την καθαριότητα, την συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων και του πρασίνου, την προστασία του δημόσιου χώρου από την καταπάτηση, τη διαχείριση της στάθμευσης, την ασφάλεια των περιουσιών των πολιτών από βανδαλισμούς,



3. τη διάρρηξη της κοινωνικής συνοχής, που οφείλεται στα
4. αντιπαρατιθέμενα συμφέροντα των ομάδων παλιών και νέων κατοίκων που συνυπάρχουν στον ίδιο χώρο σε παράλληλες πραγματικότητες χωρίς να συναντιούνται και να συνεργάζονται σε τίποτα.

Σε αυτά θα έπρεπε να προσθέσει κανείς τη χρεοκοπία του κυρίαρχου τεχνοκρατικού μοντέλου σχεδιασμού και χωρικής διακυβέρνησης που οδηγεί σε ένα μαζικισμό τεχνικών μελετών και σχεδίων που καταχωνιάζονται στα αρχεία των δημόσιων υπηρεσιών, χωρίς δυνατότητα υλοποίησης, και χωρίς καμία διάσταση συνέχειας μεταξύ των διαφορετικών θητειών της διοίκησης, συντονισμού μεταξύ εμπλεκόμενων φορέων κτλ. καθώς και πλήθος ρυθμίσεων της υφιστάμενης νομοθεσίας που παραμένουν ανενεργές όπως τα ενεργά οικοδομικά τετράγωνα, η ενοποίηση των ακαλύπτων, το θεσμικό πλαίσιο για τις αναπλάσεις κτλ.

Τα προβλήματα αυτά που επιδεινώνονται από τις συνθήκες της οικονομικής κρίσης και δημοσιονομικής χρεοκοπίας, μπορεί να έχουν επιπτώσεις που γίνονται αντιληπτές στην φυσική υποβάθμιση του χτισμένου χώρου, ωστόσο με κανένα τρόπο δεν αντιμετωπίζονται με δράσεις φυσικού εξωραϊσμού, δεδομένων των δομικών χαρακτηριστικών που προαναφέρθηκαν. Η κρίση της πόλης είναι άρα κρίση πολιτειακή, διακυβέρνησης, κρίση συλλογικών συμβάσεων πάνω στις οποίες είναι δομημένη η αστική συνθήκη.

### 3/ ΘΕΩΡΙΑ

#### 3.1/ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΟΛΙΤΗΣ, ΕΝΕΡΓΑ ΠΟΛΙΤΙΚΑ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΑ

Θεωρούμε ότι κανένα απολύτως αρχιτεκτονικό έργο δεν μπορεί να υλοποιηθεί αν δεν ανακατασκευαστεί η σχέση ανάμεσα στην ιδιωτική συνθήκη και τη δημόσια ζωή, εφόσον για την υλοποίηση οποιουδήποτε σχεδίου χρειάζεται η δημόσια συναίνεση, ως η τομή όλων των ιδιωτικών αιτημάτων και όχι ως επιβαλλόμενος νομοθετικά καταναγκασμός πάνω από τα ατομικά αυτά δικαιώματα.

Ξεφυλλίζοντας την κλασσική βιβλιογραφία γύρω από το συσχετισμό ατομικής και δημόσιας ζωής, εισάγουμε εμβληματικά την παρουσία του οραματιστή και ακτιβιστή των μέσων του 19<sup>ου</sup> αιώνα Χένρυ Ντέιβιντ Θωρό, αναφερόμενοι σε τρία κλασσικά κείμενά του: Πολιτική Ανυπακοή, Ζωή χωρίς αρχές και Ουόλντεν ή η ζωή στο δάσος.

Κατά την άποψή μας τα κείμενα αυτά φωτίζουν τη σημασία της ατομικής ευθύνης, έξω από κάθε ιδεολογία, που έχει κάθε πολίτης στο να ελέγχει τα συστήματα και πρόσωπα που επιλέγει να τον κυβερνούν και να νομοθετούν προασπίζοντας το δίκαιο σε ατομικό και συλλογικό επίπεδο. Ακόμη, μας ενδιαφέρει η σκέψη του γύρω από διαφορετικά μοντέλα διαβίωσης που δίνουν έμφαση στην αυτάρκεια, την ελαχιστοποίηση του κόστους διαβίωσης και τον περιορισμό της πλεονάζουσας εργασίας, η οποία έχει ως μόνο στόχο την αύξηση της κατανάλωσης.

#### 3.2/ Η ΣΥΝΘΗΚΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΟΛΗ

Το σημαντικότερο ίσως πρόβλημα της ελληνικής συνθήκης παραγωγής του δομημένου χώρου και κυρίως του αστικού χώρου, είναι η αδυναμία κατανόησης του κοινόχρηστου και του δημόσιου χώρου, μέσα από την καθημερινή χρήση του, ως τέτοιου.

Δεν μπορούμε καν να 'δούμε' το δημόσιο χώρο μπροστά μας, όχι μόνο γιατί δεν είναι αρκετός, αλλά γιατί δεν χρησιμοποιείται ως τέτοιος.

Αν επιχειρούσαμε μια περιγραφή της καθημερινής χρήσης του δημόσιου χώρου, αυτή σχετίζεται με την παρατήρηση ότι: αν εντοπίσω ένα σημείο του χώρου, το οποίο δεν είναι πλήρως παραμελημένο λόγω μη συνδεσιμότητας με δραστηριότητες ή λόγω αμελείας του δήμου και των περιοίκων, τότε αυτός είναι αντικείμενο διεκδίκησης τουλάχιστον δύο μερών. Είναι περιττό να επαναλάβουμε την σημασία που έχει λάβει σε όλη τη νεώτερη ιστορία του ελληνικού κράτους η οικοδομική δραστηριότητα, ως βασικό κρατικό έσοδο αναπληρώνοντας την έλλειψη ή την περιστολή ανάπτυξης άλλων παραγωγικών τομέων. Ακόμη, λόγω αυτού του ασταθούς οικονομικού περιβάλλοντος, η ακίνητη περιουσία έχει αναχθεί στο βασικό τόμα επένδυσης κεφαλαίων της ελληνικής οικογένειας. Ο αστικός χώρος μαζικά εκλαμβάνεται ως πεδίο ιδιωτικών διεκδικήσεων, εφόσον ως δημόσιο αγαθό δεν φαίνεται να έχει κανένα οικονομικό νόημα, παρά μόνο για ιδιώτες που



αναλαμβάνοντας την κατασκευή του, σε συνεργασία με τους εμπλεκόμενους φορείς, κατασπαταλούν δημόσιο χρήμα παραδίδοντας μετριότατα και ημιτελή έργα.

Το πρόβλημα δεν βρίσκεται στην έλλειψη νομοθεσίας, αντιθέτως διαπιστώνουμε ότι υπάρχουν εκτεταμένες και λεπτομερέστερες νομοθετικές ρυθμίσεις και εργαλεία. Ίσως πρέπει να στρέψουμε το βλέμμα μας από την αυξανόμενη πολυπλοκότητα των τεχνικών επιλύσεων (νομικών, πολεοδομικών, αρχιτεκτονικών) στο **γιατί αυτές δεν υλοποιούνται**.

### 3.3/ ΑΤΥΠΑ ΔΙΚΤΥΑ ΚΑΙ ΕΜΠΙΣΤΟΣΥΝΗ

Κλειδί για την κατανόηση αυτής της ιδιαιτερότητας στον ορισμό, τη χρήση και την κατασκευή του δημόσιου χώρου αποτελούν τα λεγόμενα **άτυπα δίκτυα** σε αντιδιαστολή με αυτό που καλούμε **νόμιμη οικονομική κ.α. δραστηριότητα**, η σημασία των οποίων έχει ήδη επισημανθεί στην ελληνική βιβλιογραφία που αφορά τις διαδικασίες που οδήγησαν στην άναρχη μεγέθυνση της Αθήνας. Στις μεταπολεμικές δεκαετίες, τα **άτυπα δίκτυα** έχουν αποτελέσει αντικείμενο μελέτης, για διαφορετικούς λόγους, πόλεων, σε χώρες της Μέσης Ανατολής που χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα έντονους ρυθμούς αστικοποίησης. Οι μελέτες βασίζονται στη διαπίστωση ότι, φαίνεται να υπάρχει κάποια ιδιαίτερη σχέση ανάμεσα στη διαδικασία αστικοποίησης, στην ενσωμάτωση νέων πληθυσμιακών ομάδων και στη δημιουργία αποσταθεροποιητικών συνθηκών σε πολιτικό και οικονομικό επίπεδο στις πόλεις αυτές. Σημαντικός αποσταθεροποιητικός παράγων φαίνεται να είναι η έντονη παρουσία των άτυπων δικτύων, τα οποία αναπληρώνουν το υπάρχον αλλά αδύναμο και αναποτελεσματικό θεσμικό πλαίσιο. Ειδικά σε περιπτώσεις έντονου μεταναστευτικού ρεύματος, όπου πληθυσμιακές ομάδες, σε δυσμενέστατη οικονομική κατάσταση, αναζητούν άμεσες λύσεις για την επιβίωση τους στο νέο περιβάλλον, δίκτυα που βασίζονται σε διαπροσωπικές σχέσεις (εθνικές, πελατειακές, επαγγελματικές, θρησκευτικές, γειτονικές) φαίνεται να ενεργούν πολύ πιο άμεσα και ευέλικτα από οποιοδήποτε επίσημο φορέα υποδοχής, ικανοποιώντας τις ανάγκες αυτές έξω από κάθε θεσμικό έλεγχο.

Θεωρούμε ότι αυτή η πραγματικότητα, συνιστά ένα λανθάνον δυναμικό το οποίο θα μπορούσε να ενεργοποιηθεί, **ξανα-πλέκοντας τα υπάρχοντα δίκτυα αλλιώς**.

Το πρόβλημα δεν είναι η μη ενεργητικότητα των πολιτών στην ελληνική πόλη, αλλά η διοχέτευση της ενεργητικότητας αυτής προς κατευθύνσεις που δεν ενισχύουν την συγκρότηση ευέλικτης δημόσιας ζωής, εφόσον δεν έχουν καμία εμπιστοσύνη ότι αυτή μπορεί να βελτιώσει τη ζωή τους και όχι διαρκώς να την απειλεί. Η ανακατασκευή της χαμένης εμπιστοσύνης μπορεί άρα να έχει πολλαπλασιαστικά θετικές συνέπειες για όλα τα μέρη.

### Εφαρμογή του διλήμματος του φυλακισμένου (prisoner's dilemma) στην αναβάθμιση μιας περιοχής κατοικίας

	Ο ιδιοκτήτης Α επισκευάζει τα σπίτια του	Ο ιδιοκτήτης Α δεν κάνει τίποτα
Ο ιδιοκτήτης Β επισκευάζει τα σπίτια του	Και οι δύο κερδίζουν διπλά από τη συνολική αναβάθμιση της περιοχής	Ο ιδιοκτήτης Α επωφελείται από τη μερική αναβάθμιση της περιοχής, το κόστος της οποίας βαρύνει αποκλειστικά τον ιδιοκτήτη Β
Ο ιδιοκτήτης Β δεν κάνει τίποτα	Ο ιδιοκτήτης Β επωφελείται από τη μερική αναβάθμιση της περιοχής, το κόστος της οποίας βαρύνει αποκλειστικά τον ιδιοκτήτη Α	Και οι δύο χάνουν από την συνεχιζόμενη υποβάθμιση της περιοχής και την απαξίωση της ιδιοκτησίας τους

### 3.4/ Η ΕΜΠΛΟΚΗ ΤΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑ

Μέσα στο παραπάνω πλαίσιο, θεωρούμε ότι απαιτείται να οριστεί ξανά ο ρόλος του αρχιτέκτονα ως μέλους αυτής της δημόσιας δράσης για τη δημιουργία νέων συσχετισμών.

Ζούμε τον εκφυλισμό του προγραμματικού ρόλου του αρχιτέκτονα στην παραγωγή του κτισμένου χώρου, ο οποίος οφείλεται στη θεσμικά κατοχυρωμένη επιφανειακή εμπλοκή του. Αντιστοίχως και ο αρχιτέκτονας δέχεται να ιδιωτεύει μελετώντας και όχι υλοποιώντας το δημόσιο σχέδιο. Συναινεί στο να αμείβεται λιγότερο μελετώντας και απεύχεται οποιαδήποτε

εμπλοκή με το ρίσκο της 'δημόσιας δοκιμής' της δουλειάς του, ειδικά όταν αυτή είναι απίθανο να υλοποιηθεί και όταν υλοποιηθεί δεν προστατεύεται. Η δημόσια δοκιμή περιλαμβάνει και τη συνεργασία με τα υποκείμενα, τα οποία αφορά το έργο -εφόσον αυτό πρόκειται να γίνει 'στα μέτρα τους'- και μάλιστα σε πολύ μεγάλο βάθος χρόνου.

#### 4/ ΠΡΟΤΑΣΗ: ΔΙΝΩ ΔΟΥΛΕΙΑ ΣΕ ΟΛΟΥΣ, ΕΚΕΙ!

##### 4.1/ ΠΟΛΥ-ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΙΑΡΚΟΥΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Ως βάση αναφοράς για την εφαρμογή του προγράμματος θεωρούμε τα 4 έως 6 οικοδομικά τετράγωνα του 'σταυρού' που συγκροτούν το άμεσο περιβάλλον αναφοράς των διαπλεκόμενων σχέσεων της γειτονιάς (στον τίτλο το αποκαλούμε 'χωριό', δίδοντας έμφαση στο μέγεθος της πληθυσμιακής συγκέντρωσης). Η ενεργοποίηση και συμμετοχή των κατοίκων σε εργασίες που σχετίζονται με τη βελτίωση του κτισμένου περιβάλλοντος, οικοδομείται στη βάση ενός **Σχεδίου Διαχείρισης**, το οποίο θα εκπονηθεί, μετά από **διαγωνισμό**, από ένα **'πολυ-γραφείο'** στο οποίο συμμετέχουν αρχιτέκτονες, πολεοδόμοι, νομικός και οικονομικός σύμβουλος κ.α.

**Η ομάδα αυτή 'υιοθετεί' την μικροπεριοχή**, αναλαμβάνοντας το εγχείρημα ενός διαρκούς πολεοδομικού σχεδιασμού σε συνεχή βάση που στηρίζεται στις συλλογικές διαδικασίες, αναλαμβάνει την επιστάση του χώρου σε μεγάλο βάθος χρόνου και λειτουργεί ως γέφυρα με το Δήμο, ενώ ταυτόχρονα σχεδιάζει 'στα μέτρα' των κατοίκων του συγκεκριμένου σημείου της πόλης.

##### 4.2/ ΤΟΠΙΚΟ ΕΡΓΑΣΙΑΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

Οι δράσεις του προγράμματος διατυπώνονται σε συνεργασία με τους συμμετέχοντες και μπορούν να αφορούν σε

1. οικοδομικές εργασίες,
2. συντήρηση του κοινόχρηστου χώρου και του πρασίνου,
3. καθαριότητα του χώρου,
4. κοινωνική εργασία με υποστήριξη ευπαθών ομάδων,
5. βελτίωση της σήμανσης και της προσβασιμότητας του χώρου,
6. διαχείριση της κυκλοφορίας με προσωρινά μέσα και
7. πλήθος άλλων παρεμφερών δράσεων με υλικό ή διαχειριστικό χαρακτήρα.

Βασική παράμετρος του προγράμματος είναι ότι όλες οι απαιτούμενες προμήθειες σε υλικά, εξοπλισμό και εργασία για την υλοποίηση αυτού τού σε βάθος χρόνου έργου, **θα παρέχονται αποκλειστικά άμεσα ή έμμεσα από κατοίκους και ιδιοκτήτες ακινήτων** της συγκεκριμένης περιοχής ανάλογα με την επαγγελματική τους ιδιότητα.

##### 4.3/ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ/ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ

Το πρόγραμμα κινητοποιείται με κάποιο κεφάλαιο εκκίνησης το οποίο αποσκοπεί στην ενεργοποίηση του δικτύου.

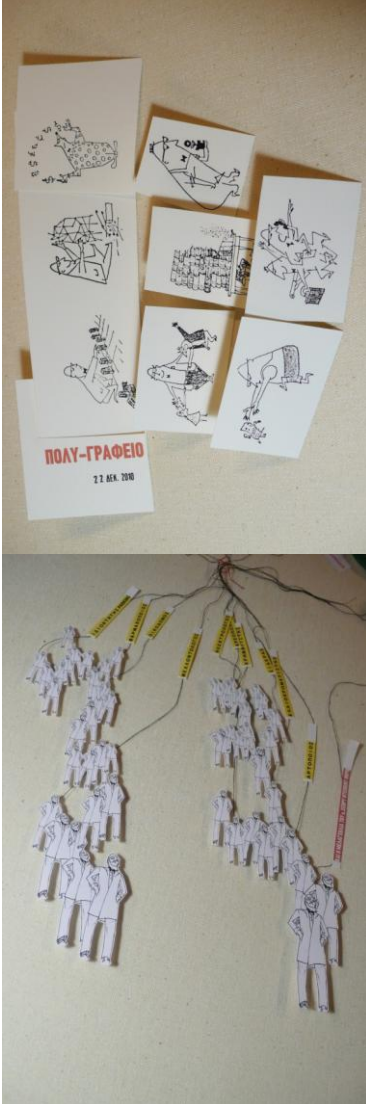
Η επιτυχής εκτέλεση ενός κύκλου εργασιών μπορεί να αποτελέσει κριτήριο για τη δέσμευση μεγαλύτερων κεφαλαίων και φάσματος έργων.

Η ενεργοποίηση του δικτύου κινητοποιείται μέσω οικονομικών κινήτρων για την ενθάρρυνση της συμμετοχής στο πρόγραμμα όπως:

1. Για τους κατοίκους/ ενοίκους, μερική απαλλαγή από τους τοπικούς φόρους ή από τα κοινόχρηστα, ως αντιστάθμισμα των υπηρεσιών που αναλαμβάνονται από το τοπικό δίκτυο ή μείωση ή προσωρινή απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής ορισμένων ενοικίων σε αντιστάθμισμα της έμμεσης αύξησης της αξίας των ακινήτων που προκαλείται από την αναβάθμιση του δημόσιου χώρου
2. Αντίστοιχα για τους ιδιοκτήτες που έχουν οικονομική συνεισφορά στο πρόγραμμα, μπορεί να προβλέπονται -πέραν των οφελών που καρπώνονται έμμεσα από την βελτίωση της εικόνας της περιοχής- περαιτέρω ελαφρύνσεις στους φόρους κατοχής και μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας.

Θεωρούμε ότι η μακρόχρονη αυτή απασχόληση που δημιουργεί ένα **νέο τοπικό δίκτυο σύναψης επαγγελματικών σχέσεων**, μπορεί

1. να λειτουργήσει ως πολλαπλό κίνητρο παραμονής ή εγκατάστασης ατόμων στη γειτονιά,
2. να κινητοποιήσει το ενδιαφέρον τους για τους για τη χρήση και το επανασχεδιασμό των κοινόχρηστων χώρων, εφόσον αποτελεί το



- αντικείμενο απασχόλησής τους, κάτι πολύ κρίσιμο στην παρούσα οικονομική συγκυρία,
- να είναι ένας τουλάχιστον τρόπος να χρησιμοποιήσουν όλοι τον άμεσο χώρο της γειτονιάς, ως πραγματικά κοινόχρηστο χώρο: δουλεύοντας σε αυτόν.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΛΟΓΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΕΤΡΑΓΩΝΩΝ:

Διερευνήσαμε την υφιστάμενη κατάσταση στα 4 οικοδομικά τετράγωνα, τα οποία οριοθετούνται από τις οδούς Κεφαλληνίας, Αχαρνών, Ιθάκης και Αντιοχείας, και εσωτερικούς δρόμους τις οδούς Φυλής και Φλωρίνης και περιορισμένης έκτασης πεζόδρομο την οδό Ευτυχίας. Αναλυτικά οι χρήσεις σημειώνονται στο παρόν διάγραμμα. Περιλαμβάνει περίπου 72 κτίρια στα οποία υπολογίζουμε ότι διαμένουν πάνω από 2000 κάτοικοι κάτι που πληθυσμιακά αντιστοιχεί σε ένα μεγάλο χωριό.

Τα συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα, επιλέχθηκαν ύστερα από την διαπίστωση πως, ενώ συμπεριλαμβάνουν ενδιαφέροντα στοιχεία που θα αποτελούσαν προτάσεις σε μία σχεδιαστική προσέγγιση αναβάθμισης της περιοχής, αυτά παραμένουν μεταξύ τους λειτουργικά και αντιληπτικά ασύνδετα.

Πιο συγκεκριμένα, ενώ αποτελούν τμήμα μιας περιοχής κατοικίας του κέντρου της πόλης, με υψηλό συντελεστή δόμησης, και που χαρακτηρίζεται από 2 σημαντικούς άξονες εμπορίου και κυκλοφορίας (Πατησίων-Αχαρνών), αποτυπώνοντάς την διαπιστώνουμε πως υφίστανται: κτιριακό απόθεμα, αδόμητα οικόπεδα, έδρα κοινωφελών και εκπαιδευτικών οργανισμών, πεζόδρομος, κ.α.

Αν και αποτελούν στοιχεία που θα περιμέναμε να λειτουργούν υπέρ της κοινωνικής συνοχής και της χρήσης του δημοσίου χώρου, δεν δημιουργούν τελικά κανενός είδους ενοποιητική δυναμική.

Αυτή ακριβώς η ανακολουθία, αποτέλεσε την αφορμή για την διατύπωση μιας δράσης αστικού προγραμματισμού, αντί μιας πρότασης φυσικού σχεδιασμού.

