

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ : ΔΗΜΗΤΡΑ ΑΓΟΡΟΠΟΥΛΟΥ

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ : Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων κτιρίων που βρίσκονται εντός ακινήτου επί των οδών Κονδύλη 2 και Λεωφ. Πειραιώς (Ο.Τ. 217), στην περιοχή Μοσχάτου του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, φερόμενο ως ιδιοκτησία της «ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΑΣ ΟΛΙΒΑ Α.Ε.» και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά

ΣΧΕΤ.: α) Το υπ'αρ. πρωτ. 129/4.3.2021 έγγραφο της Γραμματείας ΚΕΣΑ με συνημμένο το υπ'αρ. 36/26.2.2021 έγγραφο του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Περιφερειακής Ενότητας Νότιου Τομέα Αθηνών (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/22364/852/5.3.2021)
β) Η από 29.3.2021 αίτηση με συνημμένα στοιχεία (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/29298/1168/29.3.2021)
γ) Το υπ'αρ. πρωτ. 331/10.5.2021 έγγραφο της Γραμματείας ΚΕΣΑ με συνημμένο υπόμνημα της εταιρείας με την επωνυμία «ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΑ ΟΛΙΒΑ Α.Ε.» (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/44735/1837/10.5.2021)

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ :

A.1. Διαδικασία εισαγωγής του θέματος στη ΔΑΟΚΑ

Το θέμα περιήλθε στη Διεύθυνσή μας, με το υπ'αρ. πρωτ. 129/4.3.2021 διαβιβαστικό έγγραφο της Γραμματείας ΚΕΣΑ (αρ.πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/22364/852/5.3.2021) και περιλαμβάνει το υπ' αριθ. πρωτ. 36/26.2.2021 έγγραφο του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Περιφερειακής Ενότητας Νότιου Τομέα Αθηνών με συνημμένα στοιχεία σε ηλεκτρονική μορφή που αφορά σε ένσταση – ενδικοφανή προσφυγή κατά του πρακτικού 2 της 5^{ης} συνεδρίασης/4.2.2021 του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και σχετίζεται με αίτημα κατεδάφισης κτιρίων βιομηχανικού συγκροτήματος εντός ακινήτου επί των οδών Κονδύλη 2 και Λεωφ. Πειραιώς (Ο.Τ. 217), στην περιοχή Μοσχάτου του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, φερόμενο ως ιδιοκτησία της «ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΑΣ ΟΛΙΒΑ Α.Ε.», προκειμένου να εξεταστεί στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6, παρ. 3^α του Ν. 4067/2012. Ο ενδιαφερόμενος με την από 29.3.2021 αίτηση (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/29298/1168/29.3.2021) κατέθεσε συμπληρωματικά φάκελο με στοιχεία σε έντυπη μορφή. Πρόσθετα με το υπ'αρ. πρωτ. 331/10.5.2021 έγγραφο της Γραμματείας ΚΕΣΑ (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/44735/1837/10.5.2021) διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας συνημμένο συμπληρωματικό υπόμνημα της εταιρείας με την επωνυμία «ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΑ ΟΛΙΒΑ Α.Ε.» κατά του πρακτικού 2 της 5^{ης} συνεδρίασης/4.2.2021 του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Στα συνημμένα στοιχεία περιλαμβάνεται το υπ'αρ. 2/5/4.2.2021 Πρακτικό ΣΑ, τεχνική έκθεση μηχανικού, φωτογραφική τεκμηρίωση, τοπογραφικό διάγραμμα, σχεδιαστική αποτύπωση, καθώς και η ένσταση – ενδικοφανής προσφυγή του ενδιαφερόμενου (αρ. πρωτ. Σ.Α. Νοτίου Τομέα 35/23.2.2021), όπως και το νεώτερο γ) σχετικό συμπληρωματικό υπόμνημα του ενδιαφερόμενου.

Το απόσπασμα του υπ'αρ. 2^{ου} Πρακτικού/ 5^{ης} Συνεδρίασης / 4.2.2021 του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Περιφερειακής Ενότητας Νότιου Τομέα Αθηνών [με θέμα : Κατεδάφιση κτιρίων βιομηχανικού – βιοτεχνικού χώρου, επί των οδών Πειραιώς και Κονδύλη – Μοσχάτο (προ του 1955)] αναφέρει τα εξής :

« Λαμβάνοντας υπόψη το τοπογραφικό διάγραμμα ως προς την χωροθέτηση, το διάγραμμα, όπως έχει συνταχθεί με την ευθύνη του μελετητή και το σύνολο της αρχιτεκτονικής αποτύπωσης με την αιτιολογική έκθεση τεκμηρίωσης – επεξήγησης της αρχιτεκτονικής πρότασης που την συνοδεύει, γνωμοδοτεί ΘΕΤΙΚΑ για μερική κατεδάφιση κτισμάτων και τάσσεται υπέρ της διατήρησης των υπό τα στοιχεία Β,Σ,Ζ,ΣΤ,Β του τμήματος του ισογείου & ορόφου της σπορελαιουργίας (σχέδιο Α3) με πρόσωπο επί της οδού Πειραιώς καθώς και της διατήρησης του συγκροτήματος όλων των επιπέδων του λεβητοστασίου (ραφινιέρας) και την καπνοδόχο έμπροσθεν αυτής (σχέδιο Α5). Το συμβούλιο έλαβε υπόψη του το βιοτεχνικό / βιομηχανικό χαρακτήρα της περιοχής, την διατήρηση της ιστορικής μνήμης και του μορφολογικού μετώπου της οδού Πειραιώς, όπως έχει εκφραστεί στο ΦΕΚ 267/Δ/07-04-1997. Παράλληλα το συμβούλιο θεωρεί ότι η διατήρηση των συγκεκριμένων κτισμάτων δεν μειώνει την δυνατότητα εκμετάλλευσης του οικοπέδου.
Το τοπογραφικό ελήφθη υπόψη μόνο ως προς τη χωροθέτηση.»

Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπ' όψη τα ανωτέρω, διενήργησε αυτοψία, προκειμένου να αποσαφηνιστεί η υφιστάμενη κατάσταση του ανωτέρω ακινήτου, καθώς και του ευρύτερου περιβάλλοντος αυτού. Διαπιστώθηκε ότι τα προτεινόμενα προς διατήρηση κτίρια (κτίριο σπορελαιουργίας – λεβητοστάσιο – καμινάδα έμπροσθεν αυτού παρουσιάζουν αρκετές φθορές λόγω έλλειψης συντήρησης, πλην όμως διαθέτουν ενδιαφέροντα στοιχεία της τυπολογίας βιοτεχνικών – βιομηχανικών κτιρίων που χαρακτηρίζουν τον άξονα της οδού Πειραιώς και με την παρούσα η Υπηρεσία μας προτείνει τον χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων, όπως περιγράφεται στη συνέχεια.

Επίσης, μετά από σχετική διευκρίνιση του ενδιαφερόμενου, επισημαίνεται ότι η ραφινιέρα αποτελεί άλλο ανεξάρτητο κτίριο εντός του ακινήτου, το οποίο δεν έχει σχέση με το λεβητοστάσιο και ως εκ τούτου έχει αναγραφεί εκ παραδρομής.

A.2. Θεσμικό πλαίσιο προστασίας – Ισχύοντες όροι δόμησης

- Με το από 17.4.1996 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 510/Δ/16.5.1996) χαρακτηρίστηκε ως παραδοσιακό τμήμα της οδού Πειραιώς εντός των ορίων των Δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Καλλιθέας, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιώς.

- Με την υπ'αρ. 7863/1383/30.1.1997 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 267/Δ/7.4.1997) χαρακτηρίστηκαν ως διατηρητέα ογδόντα οκτώ (88) κτίρια και δέκα (10) κύριες όψεις κτιρίων κατά μήκος της διαδρομής του άξονα της οδού Πειραιώς εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του δήμου Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτου, Ταύρου και Πειραιώς. Σύμφωνα με την ανωτέρω υπ. Απόφαση στον (πρώην) Δήμο Μοσχάτου, όπου βρίσκεται το κτίριο, έχουν χαρακτηρισθεί ως διατηρητέα τα ακόλουθα κτίρια:

(πρώην) Δήμος Μοσχάτου

- Βιομηχ. Συγκρότημα «ΜΑΝΟΣ» Λ. Αθηνών 11
- Βιομηχ. Συγκρότημα πρ. «ROL» Λ. Αθηνών – Πειραιώς 32
- Λ. Αθηνών – Πειραιώς 31
- Λ. Αθηνών – Πειραιώς 26
- Βιομηχ. Συγκρότημα «ADELCO» Λ. Αθηνών – Πειραιώς 37
- Βιομηχ. Συγκρότημα «ΕΛΒΥΝ» Λ. Αθηνών – Πειραιώς 39
- Βιομηχ. Κτίριο «ΒΥΡΣΟΔΕΨΙΚΗ» Λ. Αθηνών – Πειραιώς 74
- Λ. Αθηνών – Πειραιώς 77 (Κτίριο στροφής Πειραιώς)
- Λ. Αθηνών – Πειραιώς 86
- ΒΥΡΣΟΔΕΨΕΙΑ ΣΙΜΟΣ Ο.Τ. 186
- 'Αγ. Σαράντα 24
- Βιομηχ. Συγκρότημα ΣΙΔΗΡΟΣΩΛΗΝΩΝ Πειραιώς 69, Ο.Τ. 180
- Ύδρας 3
- Λεβιδίου και Αναξαγόρα

- Όσον αφορά στους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής, σύμφωνα με το συνημμένο στον φάκελο του θέματος Τοπογραφικό Διάγραμμα, στο εν λόγω Ο.Τ. 217, του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, ισχύουν τα εξής:

Δ/γμα ρυμοτομίας 12-1-1934, ΦΕΚ 1/Α/15-4-1934

Δ/γμα όρων δόμησης 18-7-1989, ΦΕΚ 466/Δ/24-7-1989 (& επαναδημοσίευση : ΦΕΚ 815/Δ/20-7-1993)

Αρτιότητα κατά κανόνα : Εμβαδόν = 500,00 τ.μ. Πρόσωπο = 15μ.
 Αρτιότητα κατά παρέκκλιση : Εμβαδόν = 500,00 τ.μ. Πρόσωπο = 12μ. (προ ΓΟΚ '73)
 Ε (ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ- Α,Β,Γ,Δ,Ε,Ζ,Η,Α) = 5.944,11 τ.μ. (πριν τη ρυμοτόμηση)
 Ε (ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ- Α,Τ1,Τ2,Τ3,Τ4,Τ5,Τ6,Ε,Ζ,Η,Α) = 5.433,74 τ.μ. (μετά τη ρυμοτόμηση)

Συντελεστής δόμησης : 1,00

Οικόπεδο με πρόσωπο επί της οδού Πειραιώς : 1,2

Κάλυψη : 50%

Οικόπεδο με πρόσωπο επί της οδού Πειραιώς ως ΝΟΚ

Ύψος : 15μ. + 2μ. (pilotis)

Προκήπιο : 7,00μ. (οδός Πειραιώς), 5,00μ. (οδός Κονδύλη)

Χρήσεις γης : ΦΕΚ 1063/Δ/2004

Αρχαιολογία

Χρήσεις γης

Με την υπ'αρ. 45835/4.11.2004 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 1063/Δ/16.11.2004) περί «τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) των δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά» καθορίζονται οι ακόλουθες χρήσεις στο Δήμο Μοσχάτου και στη θέση του ακινήτου:

α) ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ, προς εξυγίανση σύμφωνα με το άρθρο 5 του από 23.2.1987 Π. Δ/τος, όπως συμπληρώθηκε με το από 8.12.1990 Π. Δ/γμα (Δ' 706) με εξαίρεση τα πρατήρια υγρών καυσίμων, τις εγκαταστάσεις επεξεργασίας κρεάτων και τις αποθήκες.

Επιπλέον των ανωτέρω χρήσεων επιτρέπονται :

- Κατοικία (στα Ο.Τ. που δεν έχουν πρόσωπο επί της οδού Πειραιώς)
- Εμπορικά καταστήματα με εξαίρεση τα πολυκαταστήματα και τις υπεραγορές
- Κτίρια εκπαίδευσης

- Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Θρησκευτικοί χώροι
- Τράπεζες
- Εστιατόρια

B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ

B.1. Περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης

Από τα στοιχεία που διαβιβάστηκαν στην Υπηρεσία μας (σχέδια, τεχνική έκθεση, συνημμένες φωτογραφίες και λοιπά στοιχεία), αλλά και από την επί τόπου αυτοψία προκύπτουν τα παρακάτω :

Το ακίνητο βρίσκεται επί των οδών Κονδύλη 2 και Λεωφ. Πειραιώς, στο Μοσχάτο του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου (Ο.Τ. 217) και έχει έκταση 5.944,11 τ.μ. (πριν τη ρυμοτόμηση) ή 5.433,74 τ.μ. (μετά τη ρυμοτόμηση). Και στις δύο πλευρές του Ο.Τ. υπάρχει επιβολή προκηπίου (7,00μ. επί της Λεωφ. Πειραιώς και 5,00μ. επί της οδού Κονδύλη).

Εντός του οικοπέδου υπάρχει βιομηχανικό συγκρότημα κτιρίων, τα οποία έχουν κατασκευαστεί σε διάφορες οικοδομικές φάσεις και εξυπηρετούσαν τη λειτουργία της εγκατάστασης με την επωνυμία "ΕΛΛΙΟΥΡΓΙΑ ΟΛΙΒΑ Α.Ε." Το εν λόγω κτιριακό συγκρότημα είναι από τις γνωστές και σημαντικές βιομηχανίες του άξονα της Λεωφ. Αθηνών - Πειραιώς. Παρουσιάζει ένα κύριο μέτωπο κτιρίων επί της Λεωφ. Πειραιώς, καθώς και ενότητες κτιρίων ή και μεμονωμένα κτίρια στο εσωτερικό του ακινήτου, που εξυπηρετούσαν τις εκάστοτε λειτουργικές ανάγκες του κτιριακού συνόλου (κύριες, βοηθητικές και αποθηκευτικές χρήσεις). Η εγκατάσταση παρήγαγε βαμβακέλαιο και βαμβακόπιπτα ως υποπροϊόν.

Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Περιφερειακής Ενότητας Νότιου Τομέα Αθηνών γνωμοδότησε αρνητικά ως προς την κατεδάφιση των ακόλουθων κτιρίων :

α) κτίριο Σπορelaiουργίας, β) κτίριο Λεβητοστασίου) και γ) καμινάδα έμπροσθεν λεβητοστασίου, τα οποία και περιγράφονται στη συνέχεια.

Για τα λοιπά κτίρια εντός του ακινήτου, το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής γνωμοδότησε θετικά ως προς την κατεδάφισή τους.

α) κτίριο Σπορelaiουργίας (με στοιχεία Β,Σ,Ζ,ΣΤ,Β του τμήματος του ισογείου & ορόφου) με πρόσωπο επί της Λεωφ. Πειραιώς

Πρόκειται για το παλαιότερο κτίριο του ακινήτου, σύμφωνα με τη μαρτυρία του ιδιοκτήτη (έτος ανέγερσης περί το 1934). Το προτεινόμενο τμήμα προς διατήρηση καταλαμβάνει περίπου το 75% του συνολικού κτιρίου επί της Λεωφ. Πειραιώς. Αποτελείται από ένα επιμήκη ορθογώνιο όγκο, που περιλαμβάνει χώρους, σε σειρά με μεγάλο εσωτερικό ύψος. Οι επιμέρους χώροι είναι σχεδόν τετράγωνοι, ενιαίοι, χωρίς χωρίσματα. Όλοι οι χώροι συνδέονται εσωτερικά μεταξύ τους, ωστόσο λειτουργούν και ανεξάρτητα. Σε όλους τους χώρους διακρίνεται μέρος του μηχανικού εξοπλισμού υποστήριξης της παραγωγής που αποτελεί συμπληρωματική μαρτυρία της ιστορίας του εργοστασίου.

Οι εξωτερικοί τοίχοι είναι από φέρουσα τοιχοποιία. Στο εσωτερικό διακρίνονται κολόνες, δοκάρια και πλάκες από οπλισμένο σκυρόδεμα, υλικό το οποίο έδινε τη δυνατότητα γεφύρωσης μεγάλων ανοιγμάτων και δημιουργία μεγάλων εσωτερικών χώρων. Η κάλυψη γίνεται με δίρριχτη στέγη, πάνω από την οποία προβάλουν, κατά μήκος του κορφιά, μικρότερες στέγες σαν φεγγίτες. Τμήμα της αρχικής κεραμοσκεπής (με στοιχεία Γ,Δ,Κ,Λ,Γ) έχει αντικατασταθεί μεταγενέστερα από λαμαρίνα.

Επί της Λεωφ. Πειραιώς, όπως και στο πλάγιο όριο, διακρίνονται μεγάλα ορθογώνια ανοίγματα (σταθερά με μεταλλικό πλαίσιο) σε ρυθμική εναλλαγή για το φυσικό φωτισμό του εσωτερικού, τα οποία είναι τοποθετημένα αξονικά. Η πίσω εσωτερική όψη παρουσιάζει λιγότερα ανοίγματα. Σε επαφή με την εξωτερική τοιχοποιία στην πίσω όψη διακρίνονται διάφορα μεταγενέστερα κτίσματα, καθώς και στεγασμένοι χώροι αποθήκευσης.

Κεντρικά στον άξονα της Λεωφ. Πειραιώς προβάλλει υπερυψωμένος τετράγωνος όγκος (με στοιχεία Β,Γ,Λ,Σ,Β), ο οποίος εφάπτεται του ορθογώνιου όγκου. Αποτελεί το κεντρικό στοιχείο επί της Λεωφ. Πειραιώς που υποδηλώνει την ταυτότητα του βιομηχανικού συγκροτήματος. Διακρίνονται ίχνη της επωνυμίας - επιγραφής (ΟΛΙΒΑ Α.Ε.) στο κεντρικό υπερυψωμένο στηθαίο. Φέρει περιμετρικά γείσο που γυρίζει και στις πλάγιες εσωτερικές όψεις. Το τμήμα αυτό περιλαμβάνει και α' όροφο. Στην πρόσοψη υπάρχουν κεντρικά από δύο μεγάλα ανοίγματα αξονικά στη στάθμη του ισογείου και του ορόφου. Στα πλάγια υπερυψωμένα τμήματα διακρίνονται μικρότερα ανοίγματα.

Το ορθογωνικό τμήμα κτιρίου μετά τον υπερυψωμένο όγκο και έως τη γωνία με την οδό Κονδύλη δεν συμπεριλαμβάνεται στην πρόταση χαρακτηρισμού, σύμφωνα και με το υπ'αρ. 2^ο Πρακτικό 5^η Συνεδρίαση / 4.2.2021 του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Εντός του προκηπίου μπροστά από το ορθογώνιο τμήμα έχει κατασκευαστεί μεταγενέστερα μικρό ισόγειο κτίσμα, το οποίο αποτελεί τμήμα προς καθαίρεση.

β) Λεβητοστάσιο

Το κτίριο βρίσκεται στο εσωτερικό του ακινήτου προς το πλάγιο όριο με την όμορη ιδιοκτησία και διακρίνεται από την οδό Κονδύλη. Από τις μαρτυρίες του ιδιοκτήτη αποτελεί μεταγενέστερη κατασκευή (έτος ανέγερσης το έτος 1952). Έχει περίπου τετράγωνη κάτοψη, μεγάλο ύψος και διαβάθμιση όγκων στην απόληξή του. Τον φέροντα οργανισμό αποτελούν κολώνες, δοκάρια και πλάκες από οπλισμένο σκυρόδεμα. Τα στοιχεία πληρώσεως είναι τοίχοι από οπτοπλινθοδομή και διακρίνονται ίχνη επιχρίσματος. Το χαμηλότερο τμήμα έχει κάλυψη με πλάκα. Το τμήμα του ψηλότερου ορθογωνικού όγκου που προεξέχει έχει κάλυψη με στέγη που τμήμα της προβάλλει ως φεγγίτης. Η στέγη σήμερα είναι από λαμαρίνα. Οι κολώνες προεξέχουν σε όλο το ύψος της βορειοδυτικής και νοτιοανατολικής πλευράς και τονίζουν το κατακόρυφο στοιχείο. Σε όλες τις πλευρές υπάρχουν ορθογώνια μεγάλα ανοίγματα, τα οποία είναι τοποθετημένα σε κατακόρυφη διάταξη. Όλα τα ανοίγματα έχουν περιμετρική πλαισίωση, απλής μορφής. Ψηλά στην απόληξη του κτιρίου προβάλλει γείσο σε έντονη προεξοχή. Οι εξωτερικές θύρες είναι μεταλλικές. Στο εσωτερικό του κτιρίου, καθ'όλο το ύψος των ορόφων, κυριαρχεί η εντυπωσιακή κατασκευή του λεβητοστασίου (από μέταλλο και τούβλα) που αποτελεί αξιόλογο στοιχείο μηχανικού εξοπλισμού.

γ) Καμινάδα

Στην πίσω γωνία του κτιρίου και σε άμεση σχέση με τη λειτουργία του λεβητοστασίου προβάλλει η ψηλή καμινάδα από οπτοπλινθοδομή, που σηματοδοτεί το χώρο. Παρουσιάζει φθορές και σημειακή αποκόλληση τούβλων στην απόληξή της.

Γενικότερα η κατάσταση διατήρησης των ανωτέρω είναι μέτρια έως κακή λόγω της μακροχρόνιας έλλειψης συντήρησης, αλλά και ενδιαφέροντος λόγω της παύσης λειτουργίας του εργοστασίου. Παρατηρούνται εκτεταμένες φθορές, αποκολλήσεις επιχρισμάτων, σημειακή αντικατάσταση των αρχικών υλικών με άλλα, κυρίως στην κάλυψη της στέγης κλπ.

Το άμεσο περιβάλλον διακρίνεται κυρίως από νεώτερα κτίρια και χρήσεις (όπως εμπορικές, γραφεία, αποθήκες κλπ.). Στο άμεσο περιβάλλον και στην ίδια πλευρά της Λεωφ. Πειραιώς υπάρχουν δύο (2) κηρυγμένα ως διατηρητέα Βιομηχανικά Συγκροτήματα, α) «ADELCO» Λ. Αθηνών – Πειραιώς 37 και β) «ΕΛΒΥΝ» Λ. Αθηνών – Πειραιώς 39

Γ.ΕΝΣΤΑΣΗ - ΕΝΔΙΚΟΦΑΝΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΗ – ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ

Η εταιρεία «ΕΛΛΙΟΥΡΓΕΙΑ ΟΛΙΒΑ Α.Ε.», μέσω του εντεταλμένου συμβούλου της κ. Γερόλυμπου Ιωάννη, έχει καταθέσει ένσταση – ενδικοφανή προσφυγή (αρ. πρωτ. Σ.Α. Νοτίου Τομέα 35/23.2.2021) που συμπεριλαμβάνεται στα συνημμένα στοιχεία που διαβιβάστηκαν στην Υπηρεσία μας με το α) σχετικό από τη Γραμματεία του ΚΕΣΑ, καθώς επίσης και συμπληρωματικό νεώτερο υπόμνημα [(γ) σχετικό], στα οποία εκφράζονται αντιρρήσεις ως προς την προτεινόμενη πρόταση διατήρησης κτιρίων. Οι ανωτέρω ενστάσεις θα συμπεριληφθούν και θα εξεταστούν στην εισήγηση της Υπηρεσίας μας προς το ΚΕΣΑ που θα ακολουθήσει την παρούσα. Συνοπτικά οι αντιρρήσεις του ενδιαφερομένου αφορούν στα εξής : κακή κατάσταση διατήρησης κτιρίων, επικινδυνότητα, οικονομική αδυναμία συντήρησης, δέσμευση ακινήτου και έλλειψη ενδιαφέροντος από υποψήφιους επενδυτές, αχρησία του συνόλου των κτισμάτων λόγω παύσης λειτουργίας, πώληση του μηχανικού εξοπλισμού κλπ.

Δ. ΑΠΟΨΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΟΚΑ / ΥΠΕΝ

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση του συνόλου των υποβληθέντων στοιχείων και την επί τόπου αυτοψία, διατυπώνει τα ακόλουθα :

i. Όσον αφορά στα ίδια τα κτίρια

- Τα εξεταζόμενα κτίρια : α) σπορelaiουργίας (κατά το τμήμα Β,Σ,Ζ,ΣΤ,Β), β) λεβητοστασίου και γ) καμινάδας σε άμεση σχέση με το λεβητοστάσιο, θεωρούμε ότι διαθέτουν χαρακτηριστικά στοιχεία της τυπολογίας των βιομηχανικών κτιρίων της εποχής που κατασκευάστηκαν που τους προσδίδουν ενδιαφέρον και η πρόταση χαρακτηρισμού των εν λόγω κτιρίων συμπληρώνει τα ήδη κηρυγμένα κτίρια του άξονα της Λεωφ. Πειραιώς.
- Το κτιριακό συγκρότημα αποτελεί μια σημαντική παραγωγική μονάδα του άξονα της Λεωφ. Πειραιώς, η οποία ενδεχομένως να μην είχε συμπεριληφθεί στα προτεινόμενα κτίρια, ωστόσο με αφορμή το αίτημα κατεδάφισης και τις ισχύουσες σχετικές διατάξεις για κατεδαφίσεις κτιρίων προ του 1955 αξιολογείται εκ νέου σήμερα.
- Η κατάσταση διατήρησής τους είναι μέτρια έως κακή λόγω μακροχρόνιας έλλειψης συντήρησης, δεδομένης και της παύσης λειτουργίας της εταιρείας, ωστόσο κατά την εκτίμησή μας, είναι δυνατή η επισκευή και συντήρησή τους.
- Όσον αφορά στο μηχανικό εξοπλισμό, κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας, αποτελεί στοιχείο που συνοδεύει τον βιομηχανικό χαρακτήρα των κτιρίων και κυρίως η κατασκευή του λέβητα στο κτίριο του λεβητοστασίου παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Ουσιαστικά τα βιομηχανικά κτίρια αποτελούν κελύφη προστασίας του μηχανισμού παραγωγής, ορισμένα στοιχεία του οποίου κρίνονται αξιόλογα και για λόγους ιστορικής μνήμης θα έπρεπε να διατηρηθούν. Ωστόσο από προφορική μαρτυρία του ενδιαφερόμενου, αλλά και από τα αναφερόμενα στο γ) σχετικό υπόμνημα, προκύπτει ότι ο μηχανικός εξοπλισμός των εξεταζόμενων κτιρίων έχει πουληθεί.

ii. Όσον αφορά στο οικοπέδο

- Τα προτεινόμενα προς διατήρηση κτίρια βρίσκονται εντός μεγάλου οικοπέδου, επιφανείας 5.944,11 τ.μ. (πριν τη ρυμοτόμηση) ή 5.433,74 τ.μ. (μετά τη ρυμοτόμηση). Με τον προτεινόμενο χαρακτηρισμό δεσμεύεται τμήμα της ιδιοκτησίας επί της Λεωφ. Πειραιώς (κτίριο σπορelaiουργίας με στοιχεία Β,Σ,Ζ,ΣΤ,Β), όπως επίσης και το κτίριο του λεβητοστασίου και της καμινάδας μπροστά του στο πλάγιο όριο του οικοπέδου. Επισημαίνεται ότι τα ως άνω κτίρια διαθέτουν μια δυναμική κτιριακή οντότητα, σημαντικού μεγέθους που θα μπορούσε να αξιοποιηθεί και να συμπληρωθεί αρχιτεκτονικά.
- Τα λοιπά κτίρια του ακινήτου έχουν κριθεί κατεδαφιστέα από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και δεν εξετάζονται με την παρούσα και ως εκ τούτου δίνεται η δυνατότητα ανέγερσης νέου κτιρίου εντός μεγάλης ελεύθερης επιφάνειας,
- Η πρόταση διατήρησης των ανωτέρω κτιρίων δεν καθιστά δυνατή την μέγιστη αξιοποίηση του ακινήτου, ωστόσο θεωρούμε ότι στην προκειμένη περίπτωση το μεγάλο μέγεθος του οικοπέδου δίνει πολλές δυνατότητες εκμετάλλευσης.

iii. Όσον αφορά στο άμεσο πολεοδομικό περιβάλλον

- Τα προτεινόμενα προς διατήρηση κτίρια διαθέτουν στοιχεία της βιοτεχνικής - βιομηχανικής περιόδου που χαρακτηρίζει τον άξονα της Λεωφ. Πειραιώς. Βρίσκονται σε κομβικό σημείο απέναντι από τη γέφυρα του Μοσχάτου και πολύ κοντά στη Λαχαναγορά.
- Το άμεσο περιβάλλον διακρίνεται κυρίως από νεώτερα κτίρια και χρήσεις (όπως εμπορικές, γραφεία, αποθήκες κλπ.). Στο άμεσο περιβάλλον και στην ίδια πλευρά υπάρχουν δύο (2) κηρυγμένα ως διατηρητέα Βιομηχανικά Συγκροτήματα, α) «ADELCO» Λ. Αθηνών - Πειραιώς 37 και β) «ΕΛΒΥΝ» Λ. Αθηνών - Πειραιώς 39

Γενικότερα, η Υπηρεσία μας έχει την άποψη ότι τα προτεινόμενα κτίρια, παρά την σημερινή εικόνα εγκατάλειψης που παρουσιάζουν, διαθέτουν χαρακτηριστικά στοιχεία τυπολογίας της βιομηχανικής αρχιτεκτονικής και για λόγους ιστορικής μνήμης και ταυτότητας συμπληρώνουν τα κηρυγμένα κτίρια, αφού το εν λόγω συγκρότημα είναι στενά συνδεδεμένο με τον άξονα της Λεωφ. Πειραιώς, αποτελώντας σημαντική μονάδα παραγωγής και ως εκ τούτου προτείνουμε τον χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

Για την προστασία και διάσωση των διατηρητέων κτιρίων, οι ιδιοκτήτες μπορούν να επωφεληθούν από τα πολεοδομικά και οικονομικά κίνητρα που έχει θεσπίσει η πολιτεία, όπως:

1. Τα οικονομικά κίνητρα που θεσπίστηκαν με το ΦΕΚ 859/Β/-16.5.2011
2. Δάνεια για την επισκευή και αποκατάστασή τους, σύμφωνα με την από 24.6.91 Κοινή Υπουργική Απόφαση Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Γεωργίας και την από 31.5.2007 (ΦΕΚ 964 Β'/07) νεώτερη Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών με την οποία αυξάνεται η προβλεπόμενη κρατική επιδότηση.
3. Φορολογικές ελαφρύνσεις στις περιπτώσεις μεταβίβασης ή δωρεάς των κτιρίων.
4. Ειδικές ρυθμίσεις για ανέγερση προσθηκών που δεν βλάπτουν το κτίριο.

Μετά τα παραπάνω,

π ρ ο τ ε ί ν ο υ μ ε

την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 (εδάφιο α.,β.) του άρθρου 6 του Ν.4067/2012, για τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέων κτιρίων που βρίσκονται εντός ακινήτου επί των οδών Κονδύλη 2 και Λεωφ. Πειραιώς (Ο.Τ. 217), στην περιοχή Μοσχάτου του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου (Ν. Αττικής) και τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά με το εξής περιεχόμενο:

1.Χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα τα κτίρια : α) κτίριο σπορelaiουργίας (κατά το τμήμα με στοιχεία Β,Σ,Ζ,ΣΤ,Β), β) κτίριο λεβητοστασίου και γ) καμινάδα σε άμεση σχέση με το λεβητοστάσιο, τα οποία βρίσκονται εντός ακινήτου επί των οδών Κονδύλη 2 και Λεωφ. Πειραιώς (Ο.Τ. 217), στην περιοχή Μοσχάτου του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου (Ν. Αττικής), φερόμενο ως ιδιοκτησία της «ΕΛΛΙΟΥΡΓΕΙΑ ΟΛΙΒΑ Α.Ε.», όπως φαίνεται σημειωμένο στο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλ. 1 :500 που συνοδεύει την έκθεση αυτή.

2.Ως διατηρητέα χαρακτηρίζονται τα αρχικά κτίρια, καθώς και οι εναρμονιζόμενες με τα αρχικά κτίρια μεταγενέστερες προσθήκες, όχι όμως μεταγενέστερες επεμβάσεις που αλλοιώνουν τα αρχικά κτίρια. Ο καθορισμός των μεταγενέστερων επεμβάσεων που αλλοιώνουν τα αρχικά κτίρια πραγματοποιείται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ).

3.Στα χαρακτηριζόμενα διατηρητέα κτίρια απαγορεύονται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή τόσο των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή καλλιτεχνικών και διακοσμητικών στοιχείων τους.

4.Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού, καθώς και επεμβάσεις για λόγους λειτουργικούς των διατηρητέων κτιρίων και επαναφορά αρχικών στοιχείων μετά από τεκμηρίωση, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία τους.

5.Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων στα διατηρητέα κτίρια. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση επιγραφών μικρών διαστάσεων που πληροφορούν για τη χρήση των χώρων των κτιρίων.

6.Αιτήσεις για προσθήκη στο ακίνητο αποστέλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΝ με γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) για ειδική ρύθμιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3.γ του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9.4.2012), εφόσον δεν παραβλάπτονται τα διατηρητέα κτίρια και ο χώρος που τα περιβάλλει.

7.Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό και εσωτερικό των διατηρητέων κτιρίων, όπως και για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΙΝΑΚΗ