

ΘΕΜΑ: Περιορισμοί δόμησης στην Καστέλλα

1. Με το άρθρο 5 παρ. 1 και 2 του π.δ. της 5.9.1975, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 του π.δ. της 19.1.1986 π.δ/τος, καθορίστηκε σε 3,5 μέτρα το μέγιστο ύψος των οικοδομών σε τμήμα της οδού Ιερού Λόχου της Καστέλλας.

2. Στη συνέχεια, με το π.δ. της 27.7.1982 χαρακτηρίστηκε τμήμα της πόλης του Πειραιά, στο οποίο περιλαμβάνεται και η περιοχή της Καστέλλας, ως παραδοσιακό.

3. Από το 1992 έως το 1997, η Διοίκηση κατάρτισε διαδοχικά τέσσερα σχέδια διαταγμάτων για την τροποποίηση του μέγιστου ύψους κτιρίων της Καστέλλας, ώστε να επιτραπεί η ανέγερση οικοδομών με ύψος 7,5 μ.

4. Το ΣτΕ με ισάριθμα πρακτικά επεξεργασίας έκρινε ως μη νόμιμα τα υποβληθέντα σχέδια. Με εξαίρεση το πρακτικό 39/1996, το οποίο έκρινε ως μη νόμιμο το σχέδιο για τυπικό λόγο (μη ύπαρξη γνωμοδότησης Δημοτικού Συμβουλίου), τα υπόλοιπα τρία (255/1992, 10/1995 και 92/1997) δέχθηκαν ότι η προτεινόμενη τροποποίηση δεν “υπαγορεύεται από νόμιμα πολεοδομικά κριτήρια”.

5. Στο τελευταίο πρακτικό 92/1997 τονίζεται ότι το χαμηλό ύψος των οικοδομών στο τμήμα αυτό της Καστέλλας έχει οριστεί λόγω της ειδικής θέσης στην οποία βρίσκεται, δηλαδή στην κορυφή σχεδόν του λόφου η οποία επέβαλε τον περιορισμό του σύμφωνα προς τη γενικότερη αρχή του σεβασμού του “φυσικού αναγλύφου και της αισθητικής του”. Αυτοί οι παράμετροι δεν επιτρέπουν ούτε την υπέρβαση ούτε την αλλοίωση με οποιοδήποτε τρόπο του τοπίου κορυφής των λόφων κατά τη δόμηση. Συνεπώς, η κατάργηση του χαμηλού ύψους θα αλλοιώσει τη φυσιογνωμία του παραδοσιακού τμήματος της Καστέλλας. Οι λόγοι που επικαλείται η Διοίκηση για την επιχειρούμενη αύξηση δεν είναι νόμιμοι, γιατί δεν συμβιβάζονται με την ανάγκη διατήρησης της φυσιογνωμίας της περιοχής.

6. Στα πρακτικά 10/1995 και 92/1997 επισημαίνεται ότι το Κεντρικό Συμβούλιο Χ.Ο.Π. είχε ταχθεί αρχικά κατά της κατάργησης του χαμηλού ύψους, ενώ στη συνέχεια μετέβαλε άποψη. Η νεώτερη απόφασή του αντιφάσκει πάντως προς όσα είχε δεχθεί στην αρχική γνωμοδότηση.

7. Με βάση τη διαμορφωμένη νομολογία του ΣτΕ σε θέματα περιβάλλοντος, φαίνεται να είναι εξαιρετικά δυσχερής η αύξηση του ύψους των οικοδομών στην περιοχή. Η Διοίκηση θα μπορούσε να προτείνει εκ νέου αύξηση του ύψους με διαφορετική αιτιολογία. Αυτή η προοπτική είναι πάντως ιδιαίτερα προβληματική, ενόψει και του ιστορικού της υπόθεσης, δεδομένου ότι πρέπει να αναζητηθεί αιτιολογία, η οποία να συμβιβάζεται με τη διατήρηση της φυσιογνωμίας του παραδοσιακού οικισμού, όπως επιτάσσει το πρακτικό 92/1997.

Αθήνα, 30 Ιουνίου 1997

Dis.M/PI/kastella.doc/27.6.97/p.1-2/rp.md