

Α.Π. 5098

Αθήνα, 23 Οκτωβρίου 2026

ΑΠΟΦΑΣΗ ΣΑΔΑΣ ΤΜ. ΑΤΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΟΥ ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΜΕ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΤΟ ΚΤΗΜΑ ΚΑΜΠΑ

Το κτήμα Καμπά στην Κάντζα του Δήμου Παλλήνης, με το ιστορικό ομώνυμο εργοστάσιο οινοποιίας και τους περίφημους αμπελώνες, θα έπρεπε να προστατευθεί -ως το σημαντικότερο αρχιτεκτονικό τοπόσημο της περιοχής, πολύτιμη γεωργική γη και πολιτιστικό τοπίο μεγάλης σημασίας συνδεδεμένο με την ιστορική μνήμη- και να αποδοθεί στους κατοίκους. Αντίθετα η Πολιτεία, με διαχρονικές ευθύνες όλων των διαδοχικών κυβερνήσεων, αντιμετώπισε το Κτήμα Καμπά ως μεγάλη έκταση με ενιαίο ιδιοκτησιακό καθεστώς, πεδίο κερδοφορίας ιδανικό για τη χωροθέτηση μεγάλων επενδύσεων, ειδικά μετά την χωροθέτηση του νέου αεροδρομίου στα Σπάτα και την κατασκευή της Αττικής Οδού που κατέστησαν την πεδιάδα των Μεσογείων επίκεντρο για την κερδοσκοπία επί της γης και των ακινήτων.

Η αρχική προσπάθεια το κτήμα Καμπά να παραλάβει χρήσεις πολεοδομικού κέντρου με Υπουργική Απόφαση του 1999 (ΦΕΚ Δ'859), αποτράπηκε με την υπ' αριθ. 2675/2001 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, καθώς -μεταξύ άλλων- το κτήμα ήταν χαρακτηρισμένο ως ζώνη προστασίας τοπίου και περιοχή γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας από την αρμόδια υπηρεσία. Ωστόσο η κατασκευάστρια εταιρεία της Αττικής Οδού, στην ιδιοκτησία της οποίας είχε περάσει η έκταση, μετέτρεψε το κτήμα σε εργοτάξιο απόθεσης μπάζων για την κατασκευή του οδικού έργου, καταστρέφοντας τους αμπελώνες και στη συνέχεια η αρμόδια υπηρεσία εξ αιτίας αυτού του λόγου ανέτρεψε την προηγούμενη απόφασή της, κρίνοντας ότι «το κτήμα Καμπά στη σημερινή του μορφή δεν αποτελεί πλέον γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας»! Η χάραξη της Αττικής Οδού στα όρια του Κτήματος και η χωροθέτηση σταθμού μετρό και προαστιακού σε άμεση επαφή με αυτό, κατέστησαν το ακίνητο ιδανικό πεδίο κερδοσκοπικών δραστηριοτήτων. Το κτήμα Καμπά απέκτησε τελικά χρήση «ζώνης εγκαταστάσεων δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα», με Προεδρικό Διάταγμα του 2003 (ΦΕΚ Δ'199) και την έγκριση του Συμβουλίου της Επικρατείας (απόφαση 3179/2009).

Στη συνέχεια το ακίνητο πολεοδομήθηκε με εργαλείο την «Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) Τριτογενούς Τομέα» (ΦΕΚ Δ'328), η οποία αποτελεί είδος Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, με τα αντίστοιχα προνόμια που συνοδεύουν τη χωροθέτηση επενδύσεων στη σημερινή πολεοδομική νομοθεσία. Η χωροθέτηση και η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων εγκρίθηκαν με ΠΔ το 2011 (ΦΕΚ ΑΑΠ 288) και το ακίνητο ρυμοτομήθηκε επίσης με ΠΔ το 2021 (ΦΕΚ Δ'328). Με βάση τα παραπάνω Προεδρικά Διατάγματα, η νέα ιδιοκτήτρια εταιρεία του κτήματος Καμπά, σκοπεύει να αναπτύξει στο ακίνητο έκτασης 315 στρεμμάτων «επιχειρηματικό συγκρότημα χώρων γραφείων» με «Εμπορικό Πάρκο μικρής κλίμακας» και λοιπές συνοδές χρήσεις.

Η κλίμακα της νέας ανάπτυξης, συνολικής δόμησης 84.792 μ² εντός συντελεστή δόμησης και περίπου 92.000 μ² μαζί με τους βοηθητικούς χώρους, και πάρκινγκ 2056 θέσεων (σελ. 3-2 της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων), αναμένεται να επιβαρύνει σημαντικά τις παρακείμενες περιοχές κατοικίας, καθώς, όπως αναφέρεται και στην ίδια την ΜΠΕ του έργου «η αναμενόμενη ημερήσια προσέλευση χρηστών και επισκεπτών στο σύνολο του συγκροτήματος εκτιμάται, σε ένα συνετό σχεδιαστικό σενάριο, σε επίπεδο της τάξης των 7.000 ατόμων κατά μέσο όρο, δυνάμενη να ανέλθει έως περίπου 10.000 άτομα σε περιόδους αιχμής ή σε περίπτωση ειδικών εκδηλώσεων» (σελ. 4-2), ενώ ο μόνιμος πληθυσμός της περιοχής είναι 6.074 κάτοικοι, σύμφωνα με την απογραφή του 2021, όπως καταγράφεται από τη μελέτη του ΤΠΣ της περιοχής.

Το ίδιο το ιστορικό συγκρότημα της οινοποιίας, δεν αποδόθηκε στην πόλη ως εισφορά σε γη και παρέμεινε μέρος της ιδιωτικής ανάπτυξης. Διαθέτει διπλή κήρυξη, τόσο από το Υπουργείο Περιβάλλοντος από το 2004 (ΦΕΚ Δ'196), η οποία καθορίζει ευρύτερη ζώνη προστασίας, επιτρεπόμενες χρήσεις, όρους και περιορισμούς δόμησης, όσο και από το Υπουργείο Πολιτισμού το 2011 (ΦΕΚ ΑΑΠ 123), η οποία χαρακτηρίζει μνημείο τα δύο βασικά κτιριακά συγκροτήματα κατά το κέλυφος.

Τόσο η κήρυξη του Υπουργείου Περιβάλλοντος, όσο και η πολεοδομική μελέτη της ΠΟΑΠΔ, καθορίζουν χρήσεις γης στην περιοχή προστασίας του οινοποιείου (Ο.Τ. 2 του ρυμοτομικού) ως εξής: πολιτιστικές δραστηριότητες, χώροι συνάθροισης κοινού, εκθεσιακοί χώροι με κατάστημα, μουσείο οίνου και αρχαιολογικών ευρημάτων, χώροι εστίασης και αναψυχής, τουριστικά καταλύματα μέχρι 40 κλινών. Ωστόσο η επένδυση χωροθετεί περίπου στο ένα τέταρτο του υφιστάμενου και νέου δομημένου χώρου εμπορικά καταστήματα (σελ. 6-30), ενώ οι επιτρεπόμενες χρήσεις με σαφήνεια προβλέπουν απλά ένα κατάστημα και μάλιστα αποκλειστικά ως συνοδή χρήση του εκθεσιακού χώρου. Οι προθέσεις του επενδυτή γίνονται πιο εμφανείς με την αναφορά στη σελίδα 39 της Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων του έργου σε «Κατάστημα Παροχής προσωπικών υπηρεσιών (ΣΠΑ)» έκτασης 1.304,16 μ² στο υπόγειο του διατηρητέου οινοποιείου! Τα κέντρα αναζωογόνησης (spa), είναι ιδιαίτερα εντατική χρήση και όταν λειτουργούν σε συνδυασμό με κύρια τουριστικά καταλύματα τουλάχιστον τριών αστέρων αποτελούν «εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής» σύμφωνα με τη νομοθεσία (§3.ii, άρθρο 25, Ν.5170/2025 – ΦΕΚ Α'6) και όχι «καταστήματα» για να επιχειρηθεί να χωρέσουν στη χρήση «εκθεσιακοί χώροι με κατάστημα».

Επιπλέον η αρχιτεκτονική διάταξη του νέου συγκροτήματος γύρω από το οινοποιείο, όπως περιγράφεται στο κεφάλαιο 6.2.2.2 της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του έργου, μετατρέπει το ιστορικό τοπόσημο της Κάντζας σε στοιχείο της εσωτερικής αυλής της επένδυσης και μάλιστα, όπως φαίνεται στο Διάγραμμα Κάλυψης του Ο.Τ. 2, η χωροθέτηση ξενοδοχείου με το μέγιστο ύψος των 10,75 μέτρων προς την πλευρά των περιοχών κατοικίας, υψηλότερο από τα περισσότερα διατηρητέα κτίσματα (ύψους περίπου 6,5 μ. σύμφωνα με την ΜΠΕ) και ανάλογου ύψους με το υψηλότερο σημείο του διατηρητέου (περίπου 12 μ. σύμφωνα με τη ΜΠΕ), αποκόπτει σημαντικά την ορατότητα του ιστορικού τοπόσημου από τον αστικό ιστό.

Αυτή η επένδυση των 315 στρεμμάτων, εντάσσεται σε μια συνολική στρατηγική στόχευση αξιοποίησης της περιοχής (αμερικάνικο κολλέγιο, σχέδια για ιδιωτικά νοσοκομεία, μεγάλες εκμεταλλεύσεις γραφειακών χώρων) για την αλλαγή της φυσιογνωμίας της περιοχής σε νέο επιχειρηματικό άξονα. Όλα για τις ανάγκες των επενδυτών. Οι υποδομές της περιοχής εξετάζονται όχι συνολικά για την κάλυψη των οξυμένων αναγκών κατοίκων και εργαζομένων της περιοχής, αλλά με γνώμονα πως θα εξυπηρετηθεί η εξεταζόμενη επένδυση. Όλα τα κρίσιμα ερωτήματα και κενά της μελέτης που τονίζουν οι κάτοικοι και έχουν να κάνουν με την κυκλοφορία, την προστασία των σχολείων, την ατμοσφαιρική ρύπανση κατά την κατασκευή και τα αντιπλημμυρικά, ισχύουν στο ακέραιο.

Ο ΣΑΔΑΣ Τμ. Αττικής:

- Θεωρεί επί της αρχής ότι δεν μπορούμε να γίνουμε συμμετοχοί σε αυτό το έγκλημα που γίνεται συνολικά στην χώρα, όπου τα μνημεία μας και οι τελευταίοι εναπομείναντες ελεύθεροι αδόμητοι χώροι, μετατρέπονται σε πεδίο κερδοφόρων επενδύσεων από τις οποίες θα βγουν κερδισμένοι μια χούφτα επιχειρηματικοί όμιλοι και ο λαός μας δεν θα δει τίποτα καλό. Άλλη μια τέτοια περίπτωση αποτέλεσε και το κτήμα Καμπά.

Ειδικότερα για τη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του έργου:

- Θεωρεί ότι οι εμπορικές χρήσεις και το κέντρο αναζωογόνησης στην περιοχή προστασίας του διατηρητέου δεν είναι σύννομες και ζητάει να απαλειφθούν.
- Καθώς οι προσθήκες στη ζώνη προστασίας του διατηρητέου υπόκεινται σε αρχιτεκτονικό έλεγχο σύμφωνα με την κήρυξη του Υπουργείου Περιβάλλοντος, ζητάει το αρμόδιο συλλογικό γνωμοδοτικό όργανο (ΚΕΣΑ, ΚΣΝΜ) να διασφαλίσει ότι το ύψος και η διάταξη των οικοδομικών όγκων των προσθηκών δεν θα αποκόπτουν το διατηρητέο συγκρότημα, οπτικά και λειτουργικά, από τις παρακείμενες περιοχές κατοικίας, όπως συμβαίνει με την προτεινόμενη λύση.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ


Κώστας Βουρεκάς



Ο ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ


Φίλιππος Σκλαβούνος