

ΣΤΕ 2077/2017 [Νόμιμη αναθεώρηση χρήσεων γης]

Περίληψη

-Καθόσον αφορά ειδικώς στον καθορισμό ή την τροποποίηση χρήσεων γης, οι οποίες αποτελούν ουσιώδες στοιχείο της κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος επιβαλλόμενης, κατά τα ανωτέρω, ορθολογικής χωροταξίας και πολεοδομίας και διαμορφώνουν την πολεοδομική φυσιογνωμία κάθε οικισμού, από την οποία, ενόμει και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του, εξαρτάται η λειτουργικότητά του, πρέπει να αναζητείται ο πλέον πρόσφορος τρόπος θεραπείας των πολεοδομικών αναγκών, δυνάμει γενικών και αντικειμενικών κριτηρίων, συναπτομένων προς τον σεβάσμό του περιβάλλοντος, την ασφάλεια, την υγιεινή και αισθητική, αλλά και την λειτουργικότητα των πόλεων και οικισμών. Στο πλαίσιο αυτό, η επιδείνωση του καθεστώτος των χρήσεων γης είναι συνταγματικώς ανεκτή μόνον κατ' εξαίρεση και εφόσον συντρέχουν, κατά τα προαναφερόμενα, ειδικοί λόγοι δημοσίου συμφέροντος, η συνδρομή των οποίων πρέπει να τεκμηριώνεται από ειδική επιστημονική μελέτη, πάντοτε δε εντός των πλαισίων που χαράσσει ο υπερκείμενος χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός.

-Ανορθολογικό πολεοδομικό καθεστώς που έχει, τυχόν, διαμορφωθεί για διάφορους λόγους σε ορισμένη περιοχή κατά παράβασης της συνταγματικής επιταγής του άρθρου 24 παρ. Σ, δεν είναι, καταρχήν, νοητό να αποτελεί σημείο αναφοράς για την αξιολόγηση των μεταβολών που πρέπει να επέλθουν σ' αυτό και, ιδίως, να θεωρείται ως ευμενές καθεστώς χρήσεων έναντι εκείνων που επιχειρείται να εισαχθούν στο πλαίσιο του επιγενόμενου εξορθολογισμού του πολεοδομικού καθεστώτος. Ενόψει τούτου, πολεοδομικό καθεστώς που θεσπίζεται κατ' εφαρμογή του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος και της επιταγής ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού που αυτό περιέχει, δηλαδή βάσει επιστημονικής μελέτης μπορεί να συριπεριλαριβάνει, καταρχήν θεμιτώς από το Σύνταγμα περιοχές ακόμη και οχληρότερες για ορισμένες περιοχές από αυτές που προέβλεπε το προηγούμενο πολεοδομικό καθεστώς. Υπό την αντίθετη εκδοχή, θα παγιωνόταν το πολεοδομικό καθεστώς που θεσπίσθηκε και ίσχυσε κατά παράβαση των παραπάνω συνταγματικών κανόνων και θα ματαιωνόταν ο συνταγματικός σκοπός του ορθολογικού σχεδιασμού των χρήσεων γης, ο οποίος προδήλως αφορά και τις αναγκαίες για τη λειτουργία της βιώσιμης πόλης οχληρές χρήσεις και, μάλιστα, κατεξοχήν αυτές, αφού, άλλωστε, καμία συνταγματική διάταξη δεν επιβάλλει τον εξοβελισμό τους από την πόλη.

-Οι επιχειρηθείσες με την προσβαλλόμενη πράξη αναθεωρήσεις στις χρήσεις γης του οικισμού Νεάπολης, συμπεριλαμβανομένης και της αλλαγής χρήσης στο επίμαχο Ο.Τ. από αμιγούς κατοικίας σε γενική, οι οποίες στηριζόμενες σε επιστημονική μελέτη, απηχούν τη βούληση του κανονιστικού νομοθέτη να επαναρρυθμίσει με πολεοδομικά κριτήρια και σύμφωνα με το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής, την

πολεοδομική οργάνωση του ανωτέρου οικισμού, όχι μόνο σε επίπεδο ιδιοκτησίας ή οικοδομικού τετραγώνου, αλλά σε επίπεδο πόλης, και οι οποίες, κυρίως συνάδουν με τις κατευθύνσεις του συγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, αλλά και με εκείνες του υπό εκπόνηση νέου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, είναι νόμιμες και συνεπώς ο περί του αντιθέτου ανωτέρω προβαλλόμενος λόγος είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

-Προβάλλεται ότι η προσβαλλόμενη πράξη όσον αφορά τους αιτούντες, εκδόθηκε κατά παράβαση της αρχής της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης καθόσον προέβησαν στην αγορά ακινήτου εντός του οικοδομικού τετραγώνου 35 και κατασκεύασαν επ'αυτού οικία διότι γνώριζαν ότι σύμφωνα με το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής στο εν λόγω Ο.Τ. προβλεπόταν η χρήση της αμιγούς κατοικίας. Δεδομένου, όμως, ότι ήδη από το έτος 1985, με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του οικισμού της Νεάπολης για το επίμαχο Ο.Τ. 35 είχε καθορισθεί η χρήση γενικής κατοικίας, ο λόγος αυτός είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

Πρόεδρος: Αθ. Ράντος

Εισηγητής: Χρ. Λιάκουρας

Το πλήρες κείμενο της απόφασης θα αναρτηθεί αμέσως μετά την καθαρογραφή της από το Δικαστήριο.