

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΟΛΟΜΕΛΕΙΑΣ ΣΤΕ 2009/II

Περιεχόμενα

- ΣΤΕ ΟΛ. 3059 [Διπλή ανάπλαση και Γήπεδο Παναθηναϊκού].
- ΣΤΕ ΟΛ. 3500/2009 [Εξαίρεση από την κατεδάφιση. Συνταγματικότητα διατάξεων].

ΣΤΕ ΟΛ. 3059/2009

[Διπλή ανάπλαση και Γήπεδο Παναθηναϊκού]

Πρόεδρος: *Γ. Παναγιωτόπουλος*

Εισηγητής: *Σπ.. Μαρκάτης*

Δικηγόροι: *Κ. Παπαδάκης, Δ. Σαραφιανός, Γ. Λάζος, Γλ. Σιούτη, Γ. Γεωργαράκος, Σπ. Βλαχόπουλος, Κ. Γιαννακόπουλος, Γ. Δελής, Θ. Φορτσάκης, Φ. Σπυρόπουλος, Π. Λαζαράτος, Φ. Χατζηφώτης*

Το άρθρο του 12 ν. 3481/2006, κατά το μέρος που προβλέπει χωροθέτηση νέων αθλητικών εγκαταστάσεων σε κοινόχρηστο χώρο του Βοτανικού, παρά τη μείωσή του, δεν αντίκειται στο άρθρο 24 Συντάγματος, ενόψει του οφέλους που θα προκύψει για την πόλη από την απόδοση σε κοινή χρήση 16 στρεμμάτων στη συνοικία Κουντουριώτικα. Κατά το μέρος ωστόσο που προβλέπει επιπλέον χρήσεις συνεπαγόμενες μείωση του πιο πάνω κοινόχρηστου χώρου σε βαθμό μεγαλύτερο του αναγκαίου για τη μεταφορά των ανωτέρω εγκαταστάσεων, αντίκειται στο Σύνταγμα.

Η συνολική χωροταξική και πολεοδομική επέμβαση στην Πολεοδομική Ενότητα Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων εξαρτάται από την περιέλευση στον Δήμο Αθηναίων της κυριότητας των κειμένων στο ΟΤ 45-46-50 ακινήτων και συνδέεται με τον ιδιαίτερο τρόπο μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου της εταιρείας ΕΤΜΑ Α.Ε., τον οποίο προέβλεψε ο νομοθέτης ως οικονομικώς συμφέροντα για το Δήμο Αθηναίων και επομένως, ως μέρος, της όλης χωροταξικής και πολεοδομικής ρύθμισης. Η προβλεπόμενη δυνατότητα κτήσης της κυριότητας του εν λόγω ακινήτου με αυτό τον τρόπο, ανεξαρτήτως της συμφωνίας της προς το άρθρο 24 του Συντάγματος, καθιστά θεμιτή την προσφυγή στην νομοθετική διαδικασία για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων στην συγκεκριμένη Π.Ε.

Οι παρεκκλίσεις από τους πάγιους όρους δόμησης μιας περιοχής πρέπει να εντάσσονται στην κατηγορία της πολεοδομικής ρύθμισης με την οποία συνδέονται χωρικά, να επιτρέπονται δηλαδή μόνο κατ' εξαίρεση και να είναι συμβατές με τους πάγιους όρους, ώστε να μη υπερβαίνουν το περιθώριο επιβάρυνσης της περιοχής, η οποία, παρά τις παρεκκλίσεις, πρέπει να διαμορφώνεται από τους πάγιους όρους δόμησης. Εξ άλλου, η διατήρηση των κοινόχρηστων χώρων, μάλιστα δε των χώρων πρασίνου, αποτελεί πρωταρχικό όρο για την προστασία των πόλεων και των οικισμών. Η μείωσή τους ή η αναίρεση της πολεοδομικής λειτουργίας τους συνιστά ανεπίτρεπτη επιδείνωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων και υποβάθμιση του υπάρχοντος ή του προβλεπομένου από την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία οικιστικού περιβάλλοντος, η σχετική δε ρύθμιση, υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή. Ο έλεγχος όμως αυτός, ως έλεγχος ορίων, δεν εξαντλείται σε αριθμητικούς υπολογισμούς της έκτασης των κοινοχρήστων χώρων, αλλά λαμβάνει υπόψη και κάθε στοιχείο της συγκεκριμένης περίπτωσης που επιτρέπει στον δικαστή ακόμη και το συμπέρασμα ότι συγχωρείται εν προκειμένω η αριθμητική μείωση της εκτάσεως των Κοινοχρήστων Χώρων, εν όψει του τελικού, συνολικού, οφέλους που προκύπτει για την πόλη από την αναδιάταξή τους και στον βαθμό που η μείωση αυτή παρίσταται ως απολύτως αναγκαία. Κατά τον έλεγχο αυτό, πάντως, η νομιμότητα της αναδιάταξης των κοινοχρήστων χώρων κρίνεται από τη σύγκριση του υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου προς την νέα ρύθμιση και όχι από την σύγκριση της συμβατότητας της νέας ρύθμισης προς τις κατευθύνσεις χωροταξικού σχεδιασμού προηγούμενου επιπέδου.

Η απόδοση σε κοινή χρήση πρασίνου του ΟΤ 22 (Λ. Αλεξάνδρας), όπως επιβάλλεται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Αθηναίων, καθιστά,

αναγκαία τη μεταφορά των αθλητικών δραστηριοτήτων σε άλλη περιοχή, η οποία άλλωστε έχει ως αναπόφευκτη συνέπεια την κατάληψη μεγαλύτερου χώρου, σε σχέση με τον αποδιδόμενο, αφού οι νέες εγκαταστάσεις πρέπει να ικανοποιούν τις σύγχρονες σχετικές απαιτήσεις. Η χωροθέτηση στον προβλεπόμενο από το π.δ. της 20.9/30.11.1995 κοινόχρηστο χώρο πρασίνου του Βοτανικού, των νέων αθλητικών εγκαταστάσεων με το προβλεπόμενο ποσοστό εμπορικών και λοιπών σχετικών χρήσεων και τους αναγκαίους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων, αφού προηγουμένως εξετάσθηκαν και αποκλείσθηκαν άλλες περιοχές, δεν αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος, παρά την επερχόμενη μείωση της εκτάσεως των κοινοχρήστων χώρων πρασίνου, εν όψει του τελικού οφέλους που προκύπτει.

Βασικές σκέψεις

2. Επειδή, με το άρθρο 11 του ν. 3481/2006 (Α 162), κατά τροποποίηση του άρθρου 15 του ν. 1515/1985 (Α 18), προβλέφθηκαν, εντός των ορίων του Δήμου Αθηναίων, δύο νέοι Υπερτοπικοί-Μητροπολιτικοί Πόλοι αναψυχής, αθλητισμού, πολιτιστικών και άλλων συμπληρωματικών λειτουργιών, ένας στον Βοτανικό στην περιοχή Ελαιώνα Αττικής, και άλλος στο Ο.Τ. 22, περιοχής 69, στην Λεωφόρο Αλεξάνδρας των Αμπελοκήπων. Με το άρθρο 12 του ίδιου ν. 3481/2006, κατά τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων στην περιοχή του Βοτανικού, καθορίσθηκαν δύο νέα οικοδομικά τετράγωνα, το Ο.Τ. 45Α και το ενοποιημένο Ο.Τ.45-46-50, επιτρέπεται δε η οικοδόμηση του πρώτου εξ αυτών, υπό προϋποθέσεις, με συντελεστή δομήσεως 1,6 και χρήσεις εμπορικών καταστημάτων (υπεραγορών και πολυκαταστημάτων), γραφείων, τραπεζών, ασφαλειών, κοινωφελών οργανισμών, κέντρων διασκέδασης, αναψυχής, εγκαταστάσεων εμπορικών εκθέσεων, κτιρίων στάθμευσης, κτιρίων κοινωνικής πρόνοιας. Το ενοποιημένο Ο.Τ. 45-46-50 καθορίσθηκε ως χώρος ανεγέρσεως ποδοσφαιρικού γηπέδου 40.000 θέσεων, κλειστού γηπέδου καλαθοσφαιρίσεως και πετοσφαιρίσεως, πολυλειτουργικού δημοτικού κτιρίου, καθώς και υπέργειων και υπόγειων χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων. Με την 530/27.3.2007 άδεια της Υπηρεσίας Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων, όπως αναθεωρήθηκε με την 628/16.4.2007 πράξη της ίδιας πολεοδομικής

αρχής, επιτράπηκε στην εταιρεία «...-ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» να κατεδαφίσει βιομηχανικά κτίρια, κείμενα στο, κατά το άρθρο 12 του ν. 3481/2006, Ο.Τ. 45Α της Πολεοδομικής Ενότητας Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων, με την δε 1157/4.7.2007 πράξη της Υπηρεσίας Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων, όπως αναθεωρήθηκε με την 208/11.2.2008 πράξη, χορηγήθηκε στην εταιρεία αυτή άδεια εκσκαφών και αντιστηρίξεων. Στην συνέχεια, με την 278/28.2.2008 οικοδομική άδεια της Υπηρεσίας Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων επιτράπηκε στην ως άνω εταιρεία η κατασκευή στο ως άνω οικοδομικό τετράγωνο τριών υπογείων χώρων σταθμεύσεως οχημάτων (δυναμικότητας 182 θέσεων). Η οικοδομική αυτή άδεια αναθεωρήθηκε με την 1119/29.8.2008 πράξη της Υπηρεσίας Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων για την προσθήκη, κατ'έπекταση, υπογείων και, καθ' ύψος, ειδικού κτιρίου, συνολικής επιφανείας ορόφων 69.100,42 τετραγωνικών μέτρων, με την δε ΑΠ 100391/29.8.2008 κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Αγροτικής Αναπτύξεως και Τροφίμων και Πολιτισμού εγκρίθηκαν οι περιβαλλοντικοί όροι για την κατασκευή και λειτουργία κτιριακού συγκροτήματος με χρήσεις εμπορικών καταστημάτων (υπεραγορών και πολυκαταστημάτων), γραφείων, τραπεζών, ασφαλειών, κοινωφελών οργανισμών, κέντρων διασκέδασης, εστιατορίων κλπ. και με υπόγειο σταθμό αυτοκινήτων. Με την υπό κρίση αίτηση οι αιτούντες, κάτοικοι των Δήμων Αθηναίων, Αιγάλεω, Καλλιθέας, Χαϊδαρίου, Αγίας Βαρβάρας, Νικαίας, Περιστερίου και Νέας Φιλαδελφείας και η χωρίς νομική προσωπικότητα ένωση προσώπων με την επωνυμία «ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΛΙΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΣΩΣΗ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ», ζητούν την ακύρωση της 1119/29.8.2008 πράξεως αναθεωρήσεως της 278/28.2.2008 οικοδομικής αδείας της Υπηρεσίας Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων καθώς και της ΑΠ 100391/29.8.2008 κοινής αποφάσεως των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Αγροτικής Αναπτύξεως και Τροφίμων και Πολιτισμού.

3. Επειδή, την απόρριψη της αιτήσεως ζητούν με παρεμβάσεις τους οι εταιρείες «...-ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «Παναθηναϊκός Αθλητικός Όμιλος Ποδοσφαιρική Ανώνυμη Εταιρεία» και το αθλητικό σωματείο «ΠΑΝΑΘΗΝΑΪΚΟΣ Α.Ο.». Επίσης, ζητούν την απόρριψη της αιτήσεως με χωριστές παρεμβάσεις δέκα τρεις (13), διακόσιοι ενενήντα (290) και διακόσιοι πενήντα επτά (257) κάτοικοι του πολεοδομικού συγκροτήματος Αθηνών-Πειραιώς.

4. Επειδή, η υπόθεση έχει εισαχθεί ενώπιον της Ολομελείας του Δικαστηρίου με

την από 4.11.2008 πράξη του Προέδρου, λόγω μεγαλύτερης σπουδαιότητας, σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 2 περ. α του π.δ. 18/1989 (Α 8).

5. Επειδή, η κρινόμενη αίτηση ακυρώσεως, στρεφόμενη κατά της 1119/2008 πράξεως αναθεωρήσεως της 278/2008 οικοδομικής αδείας υπάγεται, κατά το άρθρο 1 παρ. 1 περ. θ του ν. 702/1977 (Α 268), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του ν. 2944/2001 (Α 222), στην αρμοδιότητα του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, στρεφόμενη δε κατά της συμπροσβαλλομένης ΑΠ 100391/29.8.2008 κοινής αποφάσεως των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Αγροτικής Αναπτύξεως και Τροφίμων και Πολιτισμού, με την οποία εγκρίθηκαν οι περιβαλλοντικοί όροι για την κατασκευή και λειτουργία του κτιριακού συγκροτήματος στο Ο.Τ. 45Α της Πολεοδομικής Ενότητας Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων, εξακολουθεί να υπάγεται στην αρμοδιότητα του Συμβουλίου της Επικρατείας. Η τελευταία πράξη αποτελεί, κατά τον νόμο, αναγκαία προϋπόθεση για την έκδοση της 1119/2008 πράξεως αναθεωρήσεως και, επομένως, λόγω της μεταξύ τους συναφείας, συντρέχει νόμιμη περίπτωση, κατά το άρθρο 34 παρ. 1 του ν. 1968/1991 (Α 158), για την εκδίκαση της υποθέσεως στο σύνολό της από το Συμβούλιο της Επικρατείας.

6. Επειδή, οι 6ος, 23η, 38ος, 54ος, 59ος και 60ή εκ των αιτούντων παραιτήθηκαν από την κρινόμενη αίτηση με δήλωση του υπογράφοντος το δικόγραφο της αιτήσεως και πληρεξουσίου τους δικηγόρου κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση της υποθέσεως. Συνεπώς, ως προς αυτούς, η δίκη πρέπει να κηρυχθεί κατηργημένη, συμφώνως προς το άρθρο 30 παρ. 1 του π.δ.18/1989 (Α 8).

7. Επειδή, ως προς τους λοιπούς αιτούντες, οι οποίοι νομιμοποίησαν τον υπογράφοντα το δικόγραφο της αιτήσεως δικηγόρο, η κρινόμενη αίτηση ασκείται μετ' εννόμου συμφέροντος και εν γένει παραδεκτώς. Ειδικότερα, τα εκ των αιτούντων φυσικά πρόσωπα, ισχυριζόμενα ότι η κατασκευή και λειτουργία του κτιριακού συγκροτήματος, που επιτράπηκαν με τις προσβαλλόμενες πράξεις, συνιστούν, ως εκ του μεγέθους και των χρήσεων του συγκροτήματος αυτού, μείζονα παρέμβαση για την πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα αλλά και την ευρύτερη περιοχή που θα επιφέρει βαρύτατο πλήγμα στο ήδη βεβαρημένο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, μετ' εννόμου συμφέροντος ασκούν την κρινόμενη αίτηση υπό την, αποδεικνυόμενη από τα στοιχεία που προσκόμισαν και τα συμβολαιογραφικά πληρεξουσία, ιδιότητά τους ως μονίμων κατοίκων της ευρύτερης γύρω από τον Ελαιώνα περιοχής. Εξ άλλου, η

κρινόμενη αίτηση παραδεκτώς ασκείται και από την 129 η των αιτούντων, η οποία, όπως προκύπτει από τον φάκελο της υποθέσεως, έχει μετάσχει στην διαδικασία διαβουλεύσεως που προηγήθηκε της εκδόσεως της δεύτερης προσβαλλόμενης πράξεως και είναι, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα από αυτήν στοιχεία, ένωση προσώπων χωρίς νομική προσωπικότητα, εκπροσωπούμενη από τον διαχειριστή αυτής ... (και 4ο των αιτούντων) και επιδιώκουσα, σύμφωνα με το συμφωνητικό συστάσεώς της, «..τη διάσωση της περιοχής Ελαιώνα...από την περιβαλλοντική υποβάθμιση, τη δημιουργία εκτεταμένων χώρων ..υψηλού πρασίνου, την ανάδειξη της ιστορικής του φυσιογνωμίας, την αποτροπή της περιβαλλοντικής του επιδείνωσης και την προστασία της οικιστικής και πολεοδομικής του ισορροπίας...», καθ' όσον, κατά την έννοια του άρθρου 47 παρ. 1 του π.δ. 18/ 1989 (Α 8), αίτηση ακυρώσεως δικαιούνται να ασκήσουν και οι ενώσεις προσώπων χωρίς νομική προσωπικότητα στο πλαίσιο σχέσεων ή δραστηριοτήτων για τις οποίες οι ενώσεις αυτές αναγνωρίζονται από την έννομη τάξη ως φορείς συγκεκριμένων δικαιωμάτων και υποχρεώσεων (ΣΤΕ Ολομ. 2302/95 κ.ά.), κατά δε τις συνδυασμένες διατάξεις του άρθρου 24 παρ 1 του Συντάγματος, όπως αναθεωρήθηκε με το Ψήφισμα της 6.4.2001 της Ζ' Αναθεωρητικής Βουλής των Ελλήνων, του άρθρου 5 του ν. 1650/1986 "Για την προστασία του περιβάλλοντος" (Α' 160), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 3 του ν. 3010/02 (Α 91), των άρθρων 6 και 10α της Οδηγίας 85/337/ΕΟΚ, όπως αυτή ισχύει μετά την τροποποίησή της με τις Οδηγίες 97/11/ΕΚ και 2003/35/ΕΚ, των άρθρων 1 και 4 της ΚΥΑ ΗΠ 37111/2021/26-9-2003 (Β 1391) και των άρθρων 6 και 9 της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ, φορείς που λειτουργούν με μορφή που προβλέπεται στη νομοθεσία, όπως είναι οι ενώσεις προσώπων, έστω και αν στερούνται νομικής προσωπικότητας, αναγνωρίζονται από την έννομη τάξη ως φορείς δικαιωμάτων και υποχρεώσεων στον τομέα της προστασίας του περιβάλλοντος.

8. Επειδή, μετ' εννόμου συμφέροντος και εν γένει παραδεκτώς ζητούν την απόρριψη της αιτήσεως η εταιρεία «...-ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», επ'ονόματι της οποίας εκδόθηκε η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια, καθώς και η εταιρεία «Παναθηναϊκός Αθλητικός Όμιλος Ποδοσφαιρική Ανώνυμη Εταιρεία» και το αθλητικό σωματείο «ΠΑΝΑΘΗΝΑΪΚΟΣ Α.Ο.», στους οποίους θα παραχωρηθεί η χρήση των προβλεπομένων από το άρθρο 12 του ν. 3481/2006 νέων αθλητικών εγκαταστάσεων και οι οποίοι, ως εκ τούτου, ενδιαφέρονται για την εφαρμογή των διατάξεων του ως άνω άρθρου στο σύνολό τους.

9. Επειδή, από τους 13 παρεμβαίνοντες νομιμοποίησαν τον δικηγόρο, ο οποίος υπογράφει το δικόγραφο της παρεμβάσεώς τους, άπαντες, από τους 290 παρεμβαίνοντες νομιμοποίησαν τον δικηγόρο, ο οποίος υπογράφει το δικόγραφο της παρεμβάσεώς τους η 1η, ο 7ος, ο 8ος και ο 10ος, από δε τους 257 παρεμβαίνοντες νομιμοποίησαν τον δικηγόρο, ο οποίος υπογράφει το δικόγραφο της παρεμβάσεώς τους η 1η, η 34η και ο 148ος. Οι παρεμβαίνοντες αυτοί, υπό την αποδεικνυόμενη από τα συμβολαιογραφικά πληρεξούσια και λοιπά στοιχεία που προσκόμισαν ιδιότητα του κατοίκου του πολεοδομικού συγκροτήματος Αθηνών-Πειραιώς, μετ'έννόμου συμφέροντος και εν γένει παραδεκτώς ζητούν την απόρριψη της αιτήσεως ως ενδιαφερόμενοι για την δημιουργία των κατά τα άρθρα 11 και 12 του ν. 3481/2006 υπερτοπικών-μητροπολιτικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών. Ως προς τους λοιπούς, οι οποίοι ούτε παρέστησαν με πληρεξούσιο δικηγόρο ούτε εμφανίσθηκαν για να δηλώσουν ότι εγκρίνουν την άσκηση της παρεμβάσεως, οι παρεμβάσεις πρέπει να απορριφθούν ως απαράδεκτες, συμφώνως προς το άρθρο 27 του Π.Δ. 18/1989 (Α' 8), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 2479/1997 (Α' 67).

10. Επειδή, στο άρθρο 11 του ν. 3481/2006 (Α 162) ορίζονται τα εξής: «Στην περιοχή του Δήμου Αθηναίων δημιουργούνται δύο νέοι Υπερτοπικοί -Μητροπολιτικοί Πόλοι αναψυχής, αθλητισμού, πολιτιστικών και άλλων συμπληρωματικών λειτουργιών και καθορίζονται τα εξής: 1. Στο άρθρο 15 του ν.1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α`) επέρχονται οι ακόλουθες τροποποιήσεις: α. Στην Α` Ενότητα παράγραφος 2.3 περίπτωση δ` μετά το προτελευταίο εδάφιο προστίθεται εδάφιο "και στην περιοχή του Ελαιώνα / Βοτανικού σε έκταση εντός των ορίων του Δήμου Αθηναίων, καθώς και στην περιοχή της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, Ο.Τ. 22 περιοχής 69." β. Στην Α` Ενότητα παράγραφος 2.5 μετά το τελευταίο εδάφιο προστίθεται εδάφιο " Η ποιοτική αναβάθμιση των υποβαθμισμένων περιοχών του Ελαιώνα / Βοτανικού και Αμπελοκήπων [περιοχή Λεωφόρου Αλεξάνδρας - γηπέδου που χρησιμοποιείται από το αθλητικό σωματείο με την επωνυμία" Παναθηναϊκός Αθλητικός Ομιλος"]." γ. Στη Β` Ενότητα το διάγραμμα 1, "Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας", όπως ισχύει, αντικαθίσταται με νέο διάγραμμα 1, σε κλίμακα 1:250.000, το οποίο θεωρήθηκε από 28.6.2006 από τον Προϊστάμενο Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και του οποίου αντίτυπο σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το νόμο αυτόν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, στο οποίο απεικονίζονται οι ανωτέρω υπερτοπικές παρεμβάσεις». Στο επόμενο δε άρθρο 12 του αυτού ν. 3481/2006 ορίζονται τα εξής: «Για την υλοποίηση των Υπερτοπικών -

Μητροπολιτικών Πόλων του ανωτέρω άρθρου γίνονται οι παρακάτω ρυθμίσεις: 1. Στο Ο.Τ. 22 της περιοχής 69 του Δήμου Αθηναίων επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, οι οικοδομήσιμοι χώροι καταργούνται και χαρακτηρίζονται ως χώρος κοινοχρήστου πρασίνου στον οποίο επιτρέπεται η ανέγερση αθλητικού μουσείου-εντευκτηρίου 150 Τ.μ., καθώς και χώρος αναψυχής και εστίασης επιφάνειας 250 τ .μ., ήτοι συνολική επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια 400 Τ.μ.. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 4,5 μ. Επιτρεπόμενη κάλυψη: 480 Τ.μ. Στον ίδιο χώρο δημιουργείται υπόγειος χώρος στάθμευσης Ι.Χ.Ε. οχημάτων χωρητικότητας 700 θέσεων. 2. Στο Ο.Τ. 45 της Πολεοδομικής Ενότητας Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων τροποποιείται το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο και καθορίζονται: α. Νέα οικοδομικά τετράγωνα 45α και το ενοποιημένο Ο.Τ. 45-46-50, όπως απεικονίζονται στο από 28.6.2006 τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:1.000, το οποίο θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και του οποίου αντίτυπο σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το νόμο αυτόν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. β. Στο Ο.Τ. 45α επιτρέπονται οι χρήσεις: εμπορικών καταστημάτων- υπεραγορών-πολυκαταστημάτων, γραφείων, τραπεζών, ασφαλειών, κοινωφελών οργανισμών, διοίκησης, εστιατορίων, αναψυκτηρίων, χώρων συνάθροισης κοινού, κέντρων διασκέδασης, αναψυχής, εγκαταστάσεων εμπορικών εκθέσεων, κτιρίων στάθμευσης, κτιρίων κοινωνικής πρόνοιας. Ισχύει Σ.Δ. 0,8 ο οποίος διπλασιάζεται και επιτρέπονται οι ως άνω χρήσεις μετά την απόκτηση άνευ ανταλλάγματος από το Δήμο Αθηναίων της κυριότητας των λοιπών ακινήτων φερόμενης ιδιοκτησίας ΕΤΜΑ Α.Ε. που βρίσκονται στην περιοχή παρέμβασης, πέραν του Ο. Τ. 45α. Για να πραγματοποιηθεί ο Σ.Δ. 1,6 και να επιτραπούν οι ως άνω χρήσεις απαιτείται να έχει προηγηθεί της έκδοσης της οικοδομικής άδειας η κατεδάφιση των υφιστάμενων σήμερα κτισμάτων και να υποβληθεί βεβαίωση του Δήμου περί της απόκτησης της κυριότητας του ως άνω ακινήτου, ελευθέρου βαρών. Εάν δεν συντρέξουν οι παραπάνω όροι, επί του ακινήτου εφαρμόζεται ο Σ.Δ. 0,8 και επιτρέπονται οι μέχρι της έναρξης ισχύος του παρόντος προβλεπόμενες χρήσεις. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κατά Γ.Ο.Κ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης: 40% της επιφάνειας του οικοπέδου. γ. Στο νέο ενοποιημένο Ο.Τ. 45-46-50 καθορίζεται η ανέγερση γηπέδου ποδοσφαίρου χωρητικότητας 40.000 θεατών, κλειστού γηπέδου καλαθοσφαίρισης και πετοσφαίρισης, πολυλειτουργικού δημοτικού κτιρίου, υπέργειων και υπόγειων χώρων στάθμευσης και χώρων κοινόχρηστου πρασίνου. γα. Στο γήπεδο ποδοσφαίρου, εκτός από τις κυρίως αθλητικές δραστηριότητες και τις βοηθητικές τους εξυπηρετήσεις επιτρέπονται και οι χρήσεις χώρων ιατρικής υποστήριξης και αποκατάστασης

αθλητών, αιθουσών πολλαπλών χρήσεων πολιτισμού και αναψυχής, χώρων εστίασης, εμπορικών χρήσεων, πολυλειτουργικών χώρων άθλησης και υγιεινής, αθλητικών ξενώνων και χώρων φιλοξενίας, χώρων συνάθροισης κοινού, εγκαταστάσεων εμπορικών εκθέσεων, καθώς και χώρων εξυπηρέτησης τύπου και μέσων μαζικής ενημέρωσης. Συνολική επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια για το γήπεδο ποδοσφαίρου και το κλειστό γήπεδο καλαθοσφαίρισης και πετοσφαίρισης 53.000 τ.μ., εκ των οποίων οι συμπληρωματικές των αθλητικών δραστηριότητες δεν θα υπερβαίνουν το 17,5% του συνόλου και οι εμπορικές δραστηριότητες το 17,5% του συνόλου. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου γηπέδου ποδοσφαίρου 35 μ. προσαυξανόμενο κατά 8 μ. για στέγαστρα, ικριώματα φωτισμού και εγκαταστάσεις ραδιοτηλεοπτικών μέσων. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κλειστού γηπέδου καλαθοσφαίρισης-πετοσφαίρισης 18μ. προσαυξανόμενο κατά 8 μ. για στέγαστρα, ικριώματα φωτισμού και εγκαταστάσεις ραδιοτηλεοπτικών μέσων. Ο περίξ του γηπέδου χώρος για λόγους ασφαλείας διαμορφώνεται σε ύψος 3,5 μ. από τη στάθμη της οδού Αγίου Πολυκάρπου. γβ. Στο πολυλειτουργικό δημοτικό κτίριο επιτρέπονται οι χρήσεις πολιτιστικών δραστηριοτήτων, κοινωφελούς χαρακτήρα, διοίκησης, κοινωνικής πρόνοιας, συνάθροισης κοινού, εστίασης και αναψυχής, κέντρων διασκέδασης, αναψυκτηρίων, εμπορικών κέντρων και εμπορικών καταστημάτων, υπεραγορών και εγκαταστάσεων εμπορικών εκθέσεων, πολυκαταστημάτων, τραπεζών, γραφείων και ασφαλειών. Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: 42.500 τ.μ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 18 μ. γγ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης 40% στο Ο.Τ.45-46-50. δ. Για την εξυπηρέτηση των αθλητικών εγκαταστάσεων και των άλλων δραστηριοτήτων στο ενοποιημένο Ο.Τ. 45-46-50 καθορίζονται, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, υπόγειοι και υπέργειοι χώροι στάθμευσης που προβλέπονται από το προεδρικό διάταγμα της 20.9.1995 (ΦΕΚ 1049 Δ` /30.11.1995), όπως ισχύει 3.α. Για την κατασκευή οποιωνδήποτε έργων, δομικών παρεμβάσεων ή διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων ή των χώρων στάθμευσης στο ενοποιημένο Ο. Τ. 45-46- 50 απαιτείται η προηγούμενη έγκριση περιβαλλοντικών όρων, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στην περίπτωση δβ` της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του ν. 3010/2002 (ΦΕΚ 91 Α`). Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων χορηγείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Πολιτισμού, ύστερα από γνώμη του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας. β. Οι οικοδομικές άδειες για τις παραπάνω εγκαταστάσεις χορηγούνται από τις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες, πλην των οικοδομικών αδειών των αθλητικών εγκαταστάσεων που χορηγούνται από

τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο εδάφιο γ` της παραγράφου 3 του άρθρου 6 του ν. 2947/2001. γ. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδονται μετά από γνωμοδότηση της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, οι οποίες δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως καθορίζεται η ακριβής οριοθέτηση όλων των εγκαταστάσεων εντός του νέου ενοποιημένου Ο. Τ. 45-46-50, καθώς και η διαμόρφωση των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων αυτού. Με την αυτή απόφαση προσδιορίζεται σύμφωνα με τις ειδικές προδιαγραφές του γηπέδου ποδοσφαίρου ο συντελεστής κατ` όγκο εκμετάλλευσης, μη εφαρμοζομένης της παραγράφου 10 του άρθρου 9 του ν. 1577/1985 στην περίπτωση αυτή. δ. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζεται η ακριβής οριοθέτηση των κτισμάτων στο Ο.Τ. 22 περιοχής 69 του Δήμου Αθηναίων, καθώς και ο τρόπος διαμόρφωσης των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων αυτού. ε. Οι τυχόν απαιτούμενες απαλλοτριώσεις ακινήτων για την υλοποίηση των παρεμβάσεων του παρόντος κηρύσσονται υπέρ και με δαπάνες του Δήμου Αθηναίων. στ. Το υπάρχον γήπεδο ποδοσφαίρου στο Ο.Τ. 22 περιοχής 69 του Δήμου Αθηναίων μπορεί να παραμείνει και να χρησιμοποιείται μέχρι την αποπεράτωση του ως άνω νέου γηπέδου ποδοσφαίρου στην περιοχή του Ελαιώνα. 4. Ακολουθούν 6 Παραρτήματα του νόμου, εκ των οποίων τα υπ` αριθ. γ`, δ`, ε` και στ` δεν δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. α. Νέο διάγραμμα με τίτλο "Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας" σε κλίμακα 1: 250,000, το οποίο θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, της παραγράφου 1γ του άρθρου 1 του παρόντος νόμου. β. Τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1 :1.000, το οποίο θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, στο οποίο απεικονίζονται οι τροποποιήσεις που επέρχονται στο ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο περιοχής "Ελαιώνα" του Δήμου Αθηναίων, της παραγράφου 2α του άρθρου 2 του παρόντος νόμου. γ. Περιβαλλοντική έκθεση, η οποία θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, στην οποία αναφέρονται οι εναλλακτικές θέσεις που είχαν εξετασθεί για τη μετεγκατάσταση του γηπέδου και κυρίως οι επιπτώσεις του όλου προγράμματος στην ευρύτερη περιοχή τους. δ. Κυκλοφοριακή προμελέτη, η οποία θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, για την κατ` αρχήν θεώρηση και ρύθμιση των

κυκλοφοριακών απαιτήσεων του προγράμματος. ε. Κτηματογραφική μελέτη, η οποία θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, στ. Γεωτεχνική έρευνα, η οποία θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας. 5. Οι παραπάνω διατάξεις είναι ειδικές και κατισχύουν οποιωνδήποτε άλλων διαφορετικών ρυθμίσεων οι οποίες καταργούνται».

11. Επειδή, η επιχειρούμενη με τις διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 3481/2006 πολεοδομική παρέμβαση προϋποθέτει την περιέλευση στον Δήμο Αθηναίων της κυριότητας των κειμένων στο ενοποιημένο Ο.Τ. 45-46-50 ακινήτων, στα οποία περιλαμβάνεται και εκείνο της εταιρείας Ε.Τ.Μ.Α. Α.Ε. Η μετάσταση της κυριότητας μπορεί να πραγματοποιηθεί είτε κατόπιν συμβάσεως του ιδιωτικού δικαίου είτε με την διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτριώσεώς τους υπέρ του Δήμου Αθηναίων. Στον ίδιο, άλλωστε, τον νόμο ρητώς ορίζεται ότι οι τυχόν απαιτούμενες απαλλοτριώσεις κηρύσσονται υπέρ του Δήμου Αθηναίων και με δική του δαπάνη. Η προβλεπόμενη δε από τις υπό στοιχείο β διατάξεις της παραγράφου 2 μεταβίβαση, άνευ χρηματικού ανταλλάγματος, στον Δήμο του ακινήτου της εταιρείας Ε.Τ.Μ.Α. Α.Ε., θεσπίζεται ως δυνητικός, μόνο, τρόπος μεταστάσεως της επί του ακινήτου αυτού κυριότητας και δεν συνιστά αίρεση, υπό την οποία τελεί η πολεοδομική παρέμβαση, αλλά προϋπόθεση για τον διπλασιασμό του από τις ίδιες διατάξεις οριζομένου για το Ο.Τ. 45Α συντελεστή δομήσεως και το επιτρεπτό των προβλεπομένων από τις διατάξεις αυτές χρήσεων. Κατ'ουσίαν, με τις διατάξεις αυτές καθίσταται δυνατή η μεταβίβαση του εν λόγω ακινήτου στον Δήμο είτε με χρηματικό ανάλλαγμα, είτε με ανάλλαγμα την δυνατότητα ανοικοδομήσεως του Ο.Τ. 45α με συντελεστή δομήσεως διπλάσιο του οριζομένου στον νόμο και με τις ως άνω χρήσεις. Η ματαίωση δε του προβλεπομένου στον νόμο τρόπου μεταβιβάσεως της κυριότητας του ακινήτου της εταιρείας Ε.Τ.Μ.Α. Α.Ε. στον Δήμο ουδόλως αποκλείει την δια των λοιπών τρόπων (αγορά ή αναγκαστική απαλλοτρίωση) περιέλευση σ'αυτόν του ακινήτου αυτού. Εξ αυτών παρέπεται ότι οι υπό στοιχείο β διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 12 του ν. 3481/2006, οι οποίες προβλέπουν αυτόν τον τρόπο μεταβιβάσεως του ακινήτου της ΕΤΜΑ ΑΕ και προσφέρουν ως ανάλλαγμα δικαίωμα αυξημένου συντελεστή δομήσεως και τις προαναφερθείσες χρήσεις και στις οποίες στηρίχθηκε η έκδοση των προσβαλλομένων πράξεων, αποτελούν μέρος της όλης πολεοδομικής παρεμβάσεως, όχι όμως και αναγκαία προϋπόθεσή της. Συνεπώς, το κύρος τους δεν επηρεάζει την πολεοδομική παρέμβαση στην περιοχή του Βοτανικού και στο ΟΤ 22 της περιοχής 69 του Δήμου Αθηναίων, επηρεάζεται, όμως, (όπως και η νομιμότητα των προσβαλλομένων

πράξεων, οι οποίες στηρίζονται στις διατάξεις αυτές) από το κύρος του συνόλου των διατάξεων που αφορούν στην παρέμβαση αυτή.

12. Επειδή, από τις διατάξεις των άρθρων 4 παρ. 1, 20 παρ. 1, 24 παρ. 1 και 2, 26 και 28 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος συνάγεται ότι δεν αποκλείεται μεν η, κατ' απόκλιση από την συνήθη διοικητική διαδικασία που προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία, θέσπιση με τυπικό νόμο ατομικών ρυθμίσεων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, υπό την προϋπόθεση όμως ότι με τις ρυθμίσεις αυτές δεν θίγονται ατομικά δικαιώματα και δεν παραβιάζονται άλλες συνταγματικές διατάξεις ή αρχές, καθώς και οι σχετικοί ορισμοί του κοινοτικού δικαίου. Εφ' όσον, πάντως, πρόκειται για απόκλιση από την αρχή της διακρίσεως των λειτουργιών, η θέσπιση ατομικών ρυθμίσεων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού με τυπικό νόμο είναι δυνατή μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις και, επομένως, οι λόγοι που επιβάλλουν την ανωτέρω απόκλιση και οι οποίοι ανάγονται όχι στη διαδικασία ψηφίσεως του νόμου αλλά στις προϋποθέσεις ασκήσεως της νομοθετικής λειτουργίας πρέπει να προκύπτουν από τις προπαρασκευαστικές εργασίες του νόμου. Ο έλεγχος δε της απαιτούμενης από το Σύνταγμα συνδρομής των προϋποθέσεων αυτών υπόκειται στον οριακό έλεγχο του δικαστή (ΣτΕ 1847/2008 Ολομ.). Κατά την γνώμη, όμως, της Συμβούλου Μ. Καραμανώφ, ο έλεγχος της συνδρομής των εξαιρετικών περιστάσεων, οι οποίες καθιστούν συνταγματικώς ανεκτή, εξ επόψεως του άρθρου 26 του Συντάγματος, την δια νόμου θέσπιση ατομικού χαρακτήρα χωροταξικών και πολεοδομικών ρυθμίσεων, προϋποθέτει ότι οι ρυθμίσεις αυτές είναι, ως προς το ουσιαστικό τους περιεχόμενο, σύμφωνες προς το Σύνταγμα. Το αντίστροφο θα οδηγούσε το Δικαστήριο στην έρευνα περί της συνδρομής προϋποθέσεων για την θέσπιση ρυθμίσεων, οι οποίες θα απεδεικνύοντο, ενδεχομένως, εν συνεχεία αντισυνταγματικές. Κατά συνέπεια, η έρευνα του ζητήματος τούτου δεν προηγείται, αλλά έπεται της έρευνας του ζητήματος της ουσιαστικής αντισυνταγματικότητας της ρυθμίσεως, καθ'όσον εάν η ρύθμιση αυτή ήθελε κριθεί αντισυνταγματική, η εξέταση του πρώτου ζητήματος θα παρείλκε ως αλυσιτελής.

13. Επειδή, από τις προπαρατιθέμενες διατάξεις του ν. 3481/2006 προκύπτουν τα ακόλουθα: Με το άρθρο 11 του ως άνω νόμου εξαγγέλλεται η δημιουργία δύο νέων υπερτοπικών –μητροπολιτικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού, πολιτιστικών και άλλων συμπληρωματικών λειτουργιών εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Αθηναίων, στον Βοτανικό, στην περιοχή του Ελαιώνα Αττικής, και στο Ο.Τ. 22, περιοχής 69, στην

Λεωφόρο Αλεξάνδρας των Αμπελοκήπων. Η εξαγγελία αυτή έχει ως συνέπεια την συμπλήρωση του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών (ν. 1515/1985) κατά το μέρος που αφορά στους προβλεπόμενους από αυτό υπερτοπικούς πόλους καθώς και κατά το μέρος που αφορά στις παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακος για την ποιοτική αναβάθμιση της πρωτεύουσας. Οι περιοχές του Βοτανικού στον Ελαιώνα και της Λεωφόρου Αλεξάνδρας στο ΟΤ 22/69 χαρακτηρίζονται ρητώς ως υποβαθμισμένες και χρήζουσες ποιοτικής αναβαθμίσεως. Οι χωροταξικές αυτές ρυθμίσεις, μη αμέσου εφαρμογής (πρβ ΣτΕ 2403/1997 Ολομ.), έχουν κανονιστικό χαρακτήρα και εξειδικεύονται στο επόμενο άρθρο 12 του ν. 3481/2006. Κατά το άρθρο αυτό, στο ΟΤ 22/69 οι υφιστάμενοι οικοδομημένοι χώροι χαρακτηρίζονται ως χώρος κοινοχρήστου πρασίνου, στον οποίο επιτρέπεται η ανέγερση δύο μικρού εμβαδού κτισμάτων, συνολικής επιφανείας 400 τετραγωνικών μέτρων. Ο ίδιος χώρος καθορίζεται ως υπόγειος χώρος σταθμεύσεως ΙΧΕ οχημάτων (700 θέσεων). Η ρύθμιση αυτή ενέχει ατελή τροποποίηση του υφισταμένου ρυμοτομικού σχεδίου ως προς τον χαρακτηρισμό οικοδομήσιμου χώρου ως χώρου κοινοχρήστου πρασίνου χωρίς παράλληλη κατάργηση της οικοδομικής γραμμής στο ρυμοτομικό διάγραμμα, έχει δε κανονιστικό χαρακτήρα κατά το μέρος που καθορίζονται όροι δομήσεως των κτισμάτων. Καθ'όσον αφορά στην περιοχή του Βοτανικού, το άρθρο 12 του ν. 3481/2006 περιέχει τις ακόλουθες ρυθμίσεις: τροποποιεί το υφιστάμενο ρυμοτομικό σχέδιο (π.δ. της 20.9.1995 - Δ 1049- και της 21.6.1996- Δ 742) και από τα ΟΤ 45, 46, 48 και 50 δημιουργεί, με χάραξη και μετατόπιση ρυμοτομικών γραμμών, δύο νέα, το ενοποιημένο ΟΤ 45-46-50 (από τα διαγράμματα προκύπτει ότι και το Ο.Τ. 48 των διαταγμάτων εμπίπτει στο ενοποιημένο οικοδομικό τετράγωνο) και το ΟΤ 45Α. Το ενοποιημένο οικοδομικό τετράγωνο χαρακτηρίζεται ως χώρος γηπέδου ποδοσφαίρου 40.000 θέσεων, γηπέδου καλαθοσφαιρίσεως και πετοσφαιρίσεως, πολυλειτουργικού δημοτικού κτιρίου, υπεργείων και υπογείων χώρων σταθμεύσεως οχημάτων με κοινόχρηστους χώρους. Το ΟΤ 45Α χαρακτηρίζεται οικοδομήσιμος χώρος με συντελεστή δομήσεως 0,8, ο οποίος διπλασιάζεται, αν τα ακίνητα της εταιρείας ΕΤΜΑ ΑΕ., τα οποία κείνται στο ενοποιημένο ΟΤ 45-46-50, περιέλθουν χωρίς χρηματικό αντάλλαγμα στην κυριότητα του Δήμου Αθηναίων. Αν συντρέξει αυτή η προϋπόθεση, τότε, πέραν του διπλασιασμού του συντελεστή δομήσεως (1,6), στο ΟΤ 45Α επιτρέπεται μέρος των χρήσεων που προβλέπεται για την περιοχή Γ του π.δ. της 20.9.1995. Άλλως, αν δηλαδή η ιδιοκτησία της εταιρείας ΕΤΜΑ ΑΕ δεν περιέλθει στην κυριότητα του Δήμου Αθηναίων άνευ χρηματικού ανταλλάγματος, στο ΟΤ 45Α ισχύουν συντελεστής δομήσεως 0,8 και οι μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 επιτρεπόμενες χρήσεις. Οι αφορώσες στην

περιοχή του Βοτανικού χωροταξικές και πολεοδομικές ρυθμίσεις έχουν προεχόντως ατομικό χαρακτήρα, διότι με αυτές χαράσσονται και μετατοπίζονται ρυμοτομικές γραμμές προκειμένου να καθορισθεί ο χώρος που προορίζεται για την ανέγερση του νέου ποδοσφαιρικού γηπέδου, των λοιπών αθλητικών εγκαταστάσεων και των λοιπών κτιρίων, τα οποία προβλέπονται στο νόμο (πρβ ΣτΕ 1847/2008 Ολομ.).

14. Επειδή, η χωροταξική και πολεοδομική επέμβαση στην Πολεοδομική Ενότητα Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων, εξαρτώμενη, κατά τα ανωτέρω εκτεθέντα, από την περιέλευση στον Δήμο Αθηναίων της κυριότητας των κειμένων στο ΟΤ 45-46-50 ακινήτων, συνδέεται με τον ιδιαίτερο τρόπο μεταβιβάσεως της κυριότητας του ακινήτου της εταιρείας ΕΤΜΑ ΑΕ, τον οποίο προέβλεψε ο νομοθέτης ως οικονομικώς συμφέροντα τον Δήμο Αθηναίων, κατά τα εκτιθέμενα στην συνοδεύουσα τα άρθρα 11 και 12 του ν. 3481/2006 περιβαλλοντική έκθεση (σελ. 4.5). Ως μέρος, επομένως, της όλης χωροταξικής και πολεοδομικής ρυθμίσεως, η προβλεπόμενη δυνατότητα κτήσεως με τον τρόπο αυτό της κυριότητας του εν λόγω ακινήτου, ανεξαρτήτως της συμφωνίας της, καθ' εαυτήν, προς το άρθρο 24 του Συντάγματος, καθιστά θεμιτή την προσφυγή στην νομοθετική διαδικασία για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων στην συγκεκριμένη πολεοδομική ενότητα, η οποία θα μπορούσε να επέλθει με την προβλεπόμενη από την κείμενη νομοθεσία διοικητική διαδικασία, και, ως εκ τούτου, δεν παραβιάζεται στην προκειμένη περίπτωση ο προαναφερθείς συνταγματικός κανόνας της κατ'εξαίρεση θεσπίσεως με τυπικό νόμο ατομικών ρυθμίσεων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Κατά δε την γνώμη των Συμβούλων Αγγ. Θεοφιλοπούλου, Ν. Ρόζου και Χρ. Ράμμου, ο νομοθέτης αρμοδίως προβαίνει με το άρθρο 12 του ν. 3481/2006 σε εξειδίκευση του καθεστώτος των προβλεπόμενων στο αμέσως προηγούμενο άρθρο 11 του ιδίου νόμου δύο «υπερτοπικών-μητροπολιτικών πόλων», διότι η επιτρεπώς κατά το Σύνταγμα διενεργούμενη με τυπικό νόμο τροποποίηση του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, συναρτώμενη με τις πολεοδομικές παρεμβάσεις που εκτιμώνται ως αναγκαίες για την πραγματοποίηση της εν λόγω τροποποιήσεως, αποτελεί με αυτές ενιαία ρύθμιση. Είναι, επομένως, αβάσιμος και απορριπτέος ο λόγος ακυρώσεως με τον οποίο προβάλλεται ότι τα προβλεπόμενα στο άρθρο 12 του ν. 3481/2006 αντίκεινται στον εν λόγω συνταγματικό κανόνα. Μειοψήφησαν οι Σύμβουλοι Ελ. Δανδουλάκη, Μ. Καραμανώφ, Αικ. Σακελλαροπούλου, Β. Καμπίτση και Αντ. Ντέμισιας, προς την γνώμη των οποίων τάχθηκαν οι Πάρεδροι Μ. Σωτηροπούλου και Δημ. Βασιλειάδης και οι οποίοι υπεστήριξαν ότι ο λόγος αυτός ακυρώσεως είναι βάσιμος και θα έπρεπε να

γίνει δεκτός. Τούτο δε, διότι, σύμφωνα με τα προπαρασκευαστικά στοιχεία των διατάξεων των άρθρων 11 και 12 του ν. 3481/2006, οι λόγοι, κατ'επίκληση των οποίων επιχειρούνται οι ως άνω ατομικού χαρακτήρα ρυθμίσεις του άρθρου 12 με τυπικό νόμο, ανάγονται, αφ'ενός, «στο επείγον της διαδικασίας» και, αφ'ετέρου, στον σύνθετο χαρακτήρα του εγχειρήματος της «διπλής ανάπλασης». Συγκεκριμένα, στην οικεία αιτιολογική έκθεση «το επείγον της διαδικασίας» αναλύεται ως εξής: «Η κρίσιμη και στρατηγικού χαρακτήρα παρέμβαση στην περιοχή ... της Λεωφόρου Αλεξάνδρας για την προώθηση του προγράμματος ενοποίησης αστικών χώρων πρασίνου από Λυκαβηττό έως Τουρκοβούνια, ενώ έχει ολοκληρωθεί από πλευράς διαδικασιών, καθυστερεί και εμποδίζεται λόγω της απαίτησης άμεσης μετεγκατάστασης του γηπέδου» Χ η μετεγκατάσταση αυτή, «λόγω του μεγέθους, της σημασίας και των ειδικών απαιτήσεων και επιπτώσεων [της]», πρέπει να προωθηθεί «με ειδικές και πρωτότυπες διαδικασίες» και όχι κατά τη συνήθη διαδικασία Χ «επιπλέον η παρέμβαση ... προβλέπεται να δώσει την απαιτούμενη ώθηση και να είναι καθοριστικού χαρακτήρα για την έναρξη της αναβάθμισης της περιοχής Ελαιώνα» (βλ. αιτιολογική έκθεση, σελ. 5). Στην «Περιβαλλοντική Έκθεση» δε, που συνοδεύει, ως παράρτημα, τις ρυθμίσεις του νόμου, αναφέρεται ότι η θέσπιση με νόμο των επίμαχων πολεοδομικών παρεμβάσεων «προσεγγίζει κατ'αναλογία τη διαδικασία που ακολουθήθηκε με επιτυχία» για τους Ολυμπιακούς Αγώνες. Οι λόγοι, όμως, αυτοί δεν συνιστούν τις απαιτούμενες από το Σύνταγμα εξαιρετικές περιπτώσεις, οι οποίες δικαιολογούν την απόκλιση από την αρχή της διακρίσεως των λειτουργιών, κατά τη θέσπιση πολεοδομικών ρυθμίσεων ατομικού χαρακτήρα. Ειδικότερα, η ισχύουσα νομοθεσία περί σχεδίων πόλεων παρέχει στην Διοίκηση την δυνατότητα να τροποποιήσει, με την συνήθη διαδικασία, σε σύντομο χρόνο το ρυμοτομικό σχέδιο στο ΟΤ 22 της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, που προβλέπεται ως χώρος γηπέδου στο οικείο διάγραμμα, και να χαρακτηρίσει το οικοδομικό αυτό τετράγωνο χώρο κοινόχρηστου πρασίνου, σύμφωνα με την σχετική, ειδική και συγκεκριμένη πρόβλεψη του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, η οποία, άλλωστε, είναι δεσμευτική, πραγματώνοντας έτσι την επιταγή του ΡΣΑ και του ΓΠΣ για ενοποίηση του αστικού πρασίνου στην περιοχή. Επομένως, «η προώθηση του προγράμματος ενοποίησης αστικών χώρων πρασίνου από Λυκαβηττό έως Τουρκοβούνια», δυνάμενη, όπως προεκτέθηκε, να πραγματοποιηθεί ακωλύτως με την συνήθη διαδικασία, δεν συνιστά εξαιρετικό λόγο για την θέσπιση πολεοδομικής ρυθμίσεως ατομικού χαρακτήρα με τυπικό νόμο. Επίσης, δεν συνιστά εξαιρετική περίπτωση, κατά την ανωτέρω έννοια, η επιτάχυνση της διαδικασίας, προκειμένου να δημιουργηθούν σύγχρονες αθλητικές

εγκαταστάσεις για την ποδοσφαιρική ομάδα του Παναθηναϊκού και να αποδεσμευθεί το ΟΤ 22 στη Λ. Αλεξάνδρας, με την κατεδάφιση του υφισταμένου γηπέδου, διότι η απομάκρυνση του γηπέδου, στο οποίο ούτε προπονείται ούτε αγωνίζεται πλέον η ομάδα αυτή, που χρησιμοποιεί, από το έτος 2005, τις αθλητικές εγκαταστάσεις του Ολυμπιακού Σταδίου (βλ. σχετικά την «Περιβαλλοντική Εκθεση»), δύναται ευχερώς να επιτευχθεί, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, με εφαρμογή του εγκεκριμένου ΓΠΣ, ο δε απαιτούμενος για την «μετεγκατάστασή» του γενικός πολεοδομικός σχεδιασμός επιτυγχάνεται, κατ'αρχήν, με τις ρυθμίσεις του άρθρου 11 του ν. 3481/2006, που χαρακτηρίζουν την περιοχή του Βοτανικού ως «υπερτοπικό-μητροπολιτικό πόλο αναψυχής, αθλητισμού, πολιτιστικών και άλλων συμπληρωματικών λειτουργιών», δύναται δε περαιτέρω να εξειδικευθεί, ως προς την επιλογή, εντός της περιοχής αυτής, της συγκεκριμένης θέσεως των νέων αθλητικών εγκαταστάσεων και την διαρρύθμιση του νέου χώρου, με την συνήθη διαδικασία, στο πλαίσιο των στόχων και κατευθύνσεων του ως άνω άρθρου 11, χωρίς σημαντική καθυστέρηση. Περαιτέρω, η υποθετική εκτίμηση, ότι η αλλαγή της χρήσεως συγκεκριμένων οικοδομικών τετραγώνων της περιοχής του Ελαιώνα και η μετατροπή του πολεοδομικού τους καθεστώτος, με την χωροθέτηση μεγάλης αθλητικής εγκαταστάσεως, δημοτικού κτηρίου και μεγάλων εμπορικών κέντρων, θα δώσει «την απαιτούμενη ώθηση για την έναρξη της αναβάθμισης» της περιοχής αυτής, επίσης, δεν αποτελεί λόγο για την θέσπιση των ως άνω ατομικού χαρακτήρα ρυθμίσεων με τυπικό νόμο, λαμβανομένου ιδίως υπόψη ότι η περιοχή του Ελαιώνα διαθέτει, από το έτος 1995, εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη, η οποία προβλέπει πλέγμα συγκεκριμένων ρυθμίσεων για την αναβάθμισή της. Εξ άλλου, δεν πρόκειται για σύνθετο και πολύπλοκο έργο, αντίστοιχο προς τον σχεδιασμό των παρεμβάσεων για την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, αλλά για «μετεγκατάσταση» ενός μεγάλου γηπέδου Χ συνεπώς, «ανάλογη εφαρμογή» της διαδικασίας του ν. 2730/1999 δεν δικαιολογείται εν προκειμένω. Τέλος, ναι μεν οι περιεχόμενες στο άρθρο 12 του ν. 3481/2006 ατομικού χαρακτήρα ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις συνδέονται άμεσα με τις γενικές ρυθμίσεις του άρθρου 11 του ίδιου νόμου και επιχειρούν την «υλοποίηση» των δύο νέων «υπερτοπικών-μητροπολιτικών πόλων», τούτο, όμως, δεν καθιερώνει αρμοδιότητα του νομοθέτη να θεσπίσει τις ρυθμίσεις αυτές κατ'απόκλιση από την συνήθη διοικητική διαδικασία. Ο τυπικός νόμος θα μπορούσε, υπό την επιφύλαξη βεβαίως της συνταγματικότητας του ουσιαστικού περιεχομένου των σχετικών ρυθμίσεων, να προσδιορίσει περαιτέρω, κατά τρόπο γενικό, τον χαρακτήρα και την φυσιογνωμία των νέων πόλων, με τον ορισμό π.χ. ότι στην Λεωφόρο Αλεξάνδρας θα δημιουργηθεί

μεγάλος κοινόχρηστος χώρος πρασίνου και στον Βοτανικό μεγάλης κλίμακας αθλητική εγκατάσταση και άλλες πολυλειτουργικές εγκαταστάσεις βάσει ειδικών, κατά παρέκκλιση, όρων δομήσεως, όχι, όμως, να προβεί σε εξειδικευμένες πολεοδομικές παρεμβάσεις, που ανάγονται, κατά τα προεκτεθέντα, στο πεδίο αρμοδιότητας της εκτελεστικής λειτουργίας. Αντίθετη γνώμη θα παρείχε στον κοινό νομοθέτη την δυνατότητα να προβαίνει σε πολεοδομικές ρυθμίσεις ατομικού χαρακτήρα με τυπικό νόμο, κάθε φορά που το κρίνει σκόπιμο, συνοδεύοντας τις ρυθμίσεις αυτές με τροποποίηση των διατάξεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου. Εν όψει τούτων, σύμφωνα με την γνώμη αυτή, οι ρυθμίσεις του άρθρου 11 του ν. 3481/2006 δεν θεσπίζονται, κατά το Σύνταγμα, επιτρεπώς με τυπικό νόμο.

15. Επειδή, περαιτέρω, το άρθρο 15 του ν. 1515/1985 (Α 18) με τίτλο "Παράρτημα -Διαγράμματα", όπως ίσχυε πριν τροποποιηθεί με τις προπαρατιθέμενες διατάξεις του άρθρου 11 του ν. 3481/2006, αφ'ενός μεν περιέχει σε κείμενο το παράρτημα με "τις ειδικότερες κατευθύνσεις και μέτρα για τη χωροταξική και την πολεοδομική ανασυγκρότηση της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και την αντιμετώπιση της ρύπανσης του περιβάλλοντός της", αφ'ετέρου δε συνοδεύεται από τα διαγράμματα. Στο κεφάλαιο του παραρτήματος που περιλαμβάνει τις ειδικότερες κατευθύνσεις για την πολεοδομική ανασυγκρότηση της πρωτεύουσας (άρθρο 15 Α.2), προβλέπονται μέτρα "για την αναψυχή-ψυχαγωγία υπερτοπικής σημασίας" (2.3.δ.). Τα μέτρα αυτά συνίστανται, μεταξύ άλλων, στην "δημιουργία συστήματος μεγάλων υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που εξυπηρετούν ολόκληρη την έκταση της πόλης". Επίσης, προβλέπεται η δημιουργία ενιαίου δικτύου σε ολόκληρη την έκταση του ηπειρωτικού τμήματος με σύνδεση, κατά το δυνατό και ενοποίηση, των χώρων αναψυχής, των ιστορικών και αρχαιολογικών τόπων, του περιαστικού πρασίνου, των ορεινών όγκων και των ακτών. Κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, ερμηνευόμενων σε συσχετισμό με τα συνοδευτικά διαγράμματα, οι περιοχές των υπερτοπικών πόλων πρέπει να είναι, ακριβώς λόγω του υπερτοπικού χαρακτήρα τους, προσιτές στο σύνολο των κατοίκων της Αττικής και μάλιστα με την επιθυμητή δημιουργία ενιαίου δικτύου συνδέσεώς τους για να εξυπηρετούν τις ψυχαγωγικές, αθλητικές και πολιτιστικές ανάγκες τους. Έτσι, από τον προορισμό τους, οι περιοχές αυτές διαμορφώνονται, κατ'αρχήν, σε ελεύθερους χώρους με υπαίθριες εγκαταστάσεις, δεν αποκλείεται όμως η κατασκευή στεγασμένων κτιριακών εγκαταστάσεων, υπό τον όρο ότι είναι τέτοιες (ιδίως ως προς την έκταση και το μέγεθος) που να υπηρετούν τις πιο πάνω λειτουργίες χωρίς να

αναιρούν τον κοινόχρηστο χαρακτήρα της περιοχής. Μεταξύ, πάντως, των επιτρεπτών εγκαταστάσεων δεν συγκαταλέγονται, κατά την έννοια του νόμου, εκείνες οι οποίες συνεπάγονται εντατική χρήση για περιορισμένες ομάδες χρηστών και δεν εμπίπτουν στην, κατά τον νόμο, έννοια των χώρων αναψυχής, οι οποίοι είναι χώροι προορισμένοι για ψυχική ανάπαυση ή ψυχαγωγία (πρβ ΣΤΕ 2403/1997 Ολομ.). Με την κρινόμενη αίτηση προβάλλεται ότι, εν όψει της εκτεθείσας έννοιας του υπερτοπικού πόλου αναψυχής και αθλητικών λειτουργιών, οι διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 3481/2006 αντιφάσκουν προς εκείνες του άρθρου 11 του ιδίου νόμου, οι οποίες, κατά τροποποίηση του άρθρου 15 του ν. 1515/1985, προβλέπουν την δημιουργία υπερτοπικού-μητροπολιτικού πόλου αναψυχής, αθλητισμού, πολιτιστικών και άλλων συμπληρωματικών λειτουργιών στην περιοχή του Βοτανικού, διότι επιτρέπουν εγκαταστάσεις με εμπορικές χρήσεις τέτοιας εντάσεως που ανατρέπουν την έννοια του υπερτοπικού πόλου αναψυχής, η αντίφαση δε αυτή δεν μπορεί να επιλυθεί «παρά με *contra legem* ερμηνεία όσον αφορά τη διάταξη του άρθρου 12 υπό το πρίσμα της περιβαλλοντικής προστασίας του άρθρου 24 Σ.». Ο λόγος αυτός ακυρώσεως πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος, διότι, ανεξαρτήτως της συμφωνίας των άρθρων 11 και 12 του ν. 3481/2006 προς το άρθρο 24 του Συντάγματος, ό, τι εννοεί ο νομοθέτης ως υπερτοπικό-μητροπολιτικό πόλο αναψυχής, αθλητισμού, πολιτιστικών και άλλων συμπληρωματικών λειτουργιών στην περιοχή του Βοτανικού, κατά θεμιτή τροποποίηση (συμπλήρωση) των ανωτέρω διατάξεων του άρθρου 15 του ν. 1515/1985 με το άρθρο 11 του ν. 3481/2006, εξειδικεύεται στις διατάξεις του επόμενου άρθρου 12. Μόνη δε η εκ των άρθρων 11 και 12 του ν. 3481/2006 προκύπτουσα διαφορά των αντιλήψεων του νομοθέτη για την έννοια του υπερτοπικού πόλου αναψυχής σε σχέση με εκείνη των αρχικών διατάξεων του άρθρου 15 του ν. 1515/1985 δεν αντίκειται, κατ' αρχήν, στο άρθρο 24 του Συντάγματος. Μειοψήφησαν οι Σύμβουλοι Μ. Καραμανώφ και Αικ. Σακελλαροπούλου, κατά την γνώμη των οποίων ο λόγος αυτός είναι βάσιμος και θα έπρεπε να γίνει δεκτός. Ειδικότερα, κατά την γνώμη αυτή, οι ρυθμίσεις των άρθρων 11 και 12 του ν. 3481/2006 δεν μπορούν να υπαχθούν στην έννοια του «υπερτοπικού πόλου», η οποία στο πλαίσιο του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας έχει δεδομένο περιεχόμενο (βλ. ΣΤΕ 2403/1997 Ολομ.). Τούτο δε, διότι με το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας θεσπίσθηκε ένα ολοκληρωμένο σύστημα πολεοδομικών παρεμβάσεων για την αποκατάσταση και ανασυγκρότηση της Αθήνας, στο πλαίσιο του οποίου οι υπερτοπικοί πόλοι επιτελούν συγκεκριμένη πολεοδομική λειτουργία (αναψυχής, αθλητισμού και πολιτισμού) η οποία καθίσταται δυνατή ως εκ του κοινοχρήστου χαρακτήρα των περιοχών αυτών. Περαιτέρω, οι θέσεις των

υπερτοπικών πόλων έχουν επιλεγεί έτσι, ώστε να τελούν σε αλληλεξάρτηση τόσο μεταξύ τους όσο και με τους λοιπούς κοινόχρηστους χώρους του λεκανοπεδίου (ορεινούς όγκους, ακτές, ιστορικούς και αρχαιολογικούς τόπους, χώρους αναψυχής και πρασίνου), με τους οποίους συνδέονται και δημιουργούν δίκτυο για την κάλυψη των σχετικών αναγκών του συνόλου των κατοίκων της Αττικής. Η προσθήκη, με σχετική τροποποίηση του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, νέων πόλων στο υφιστάμενο δίκτυο πρέπει να ενισχύει την συνολική πολεοδομική λειτουργία αυτού ως συστήματος και όχι να την αλλοιώνει και να την αναιρεί, όπως συμβαίνει αναπόφευκτα όταν, υπό τον όρο «υπερτοπικός-μητροπολιτικός πόλος», χωροθετούνται πράγματι εντατικές χρήσεις και όροι δομήσεως εις βάρος των θεσμοθετημένων κοινοχρήστων χώρων. Η επίμαχη ρύθμιση μετατρέπει τον μεγάλο κοινόχρηστο χώρο πρασίνου του Βοτανικού -κομβικό στοιχείο των δια του π.δ. της 20.9-30.11.1995 θεσπισθέντων μέτρων εξυγιάνσεως της περιοχής- σε «υπερτοπικό-μητροπολιτικό πόλο» ειδικού τύπου, με εντατικές χρήσεις και όρους δομήσεως οι οποίοι εξουδετερώνουν την πολεοδομική του λειτουργία εντός του προαναφερθέντος δικτύου. Με τα δεδομένα αυτά, οι εν λόγω ρυθμίσεις παραβιάζουν τους στόχους του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και είναι αντίθετες προς το Σύνταγμα.

17. Επειδή, στην παράγραφο 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος ορίζονται τα εξής: «Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης. Η σύνταξη εθνικού κτηματολογίου συνιστά υποχρέωση του Κράτους».

18. Επειδή, οι ως άνω διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος απευθύνουν επιταγές στον νομοθέτη (κοινό ή κανονιστικό) για ρύθμιση της χωροταξικής αναπτύξεως και της πολεοδομικής διαμορφώσεως της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό, υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με τη φυσιογνωμία, τις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Κριτήρια για την χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων (ΣτΕ 1528/2003

Ολομ., 123/2007 Ολομ.). Κατ' ακολουθίαν τούτων, απαγορεύεται, κατ' αρχήν, η λήψη μέτρων που επιφέρουν επιδείνωση των όρων διαβίωσης και υποβάθμιση του υπάρχοντος φυσικού ή του διαγραφόμενου από την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία οικιστικού περιβάλλοντος. Εξ άλλου, στη δέσμη των κριτηρίων, τα οποία θεμιτώς, σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος, μπορούν να κατευθύνουν τον νομοθέτη, κατά την θέσπιση κανόνων ρυθμιστικών της δομήσεως (που πρέπει να έχουν αλληλουχία και ενότητα) περιλαμβάνεται και η θεραπεία αναγκών του κοινωνικού συνόλου που εξυπηρετούν ορισμένα κτίρια ή εγκαταστάσεις, ενώ λόγοι αναγόμενοι στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση, καθώς και στην εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων, λαμβάνονται υπ' όψιν μόνον επικουρικώς (ΣΤΕ 123/2007 Ολομ.). Επομένως, η τροποποίηση των ισχυουσών πολεοδομικών ρυθμίσεων είναι επιτρεπτή, εφ' όσον η εισαγόμενη νέα ρύθμιση, η οποία υπαγορεύεται από γενικά πολεοδομικά κριτήρια και δεν επιχειρείται αποσπασματικά, αποσκοπεί στην βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων. Η τήρηση της συνταγματικής αυτής επιταγής υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή, ο οποίος οφείλει, βάσει των διδαγμάτων της κοινής πείρας, να σταθμίσει, σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, κατά πόσο υποβαθμίζεται το φυσικό και αστικό περιβάλλον (πρβλ. ΣΤΕ 1528/2003 Ολομ.). Ειδικότερα, κατά τον 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 καθορίζουν την πολεοδομική φυσιογνωμία κάθε οικισμού, από την οποία, εν όψει 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 σεβασμό του περιβάλλοντος, την ασφάλεια, υγιεινή και αισθητική, αλλά και την λειτουργικότητα των πόλεων και οικισμών. Παρεκκλίσεις από τους πάγιους όρους δομήσεως μιας περιοχής πρέπει να εντάσσονται στην κατηγορία της πολεοδομικής ρυθμίσεως με την οποία συνδέονται χωρικά, να επιτρέπονται δηλαδή μόνο κατ' εξαίρεση και να είναι συμβατές με τους πάγιους όρους, ώστε να μη υπερβαίνουν το περιθώριο επιβαρύνσεως της περιοχής, η οποία, παρά τις παρεκκλίσεις, πρέπει να διαμορφώνεται από τους πάγιους όρους δομήσεως. Τέλος, η διατήρηση των κοινόχρηστων χώρων, μάλιστα δε των χώρων πρασίνου, αποτελεί πρωταρχικό όρο για την, κατά το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, προστασία των πόλεων και των οικισμών, ώστε η μείωσή τους ή η αναίρεση της πολεοδομικής λειτουργίας τους να συνιστά ανεπίτρεπτη επιδείνωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων και υποβάθμιση του υπάρχοντος ή του

προβλεπομένου από την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία οικιστικού περιβάλλοντος (ΣΤΕ 2002/2003 Ολομ.). Ως εκ τούτου, αναδιάταξη των χώρων αυτών για τις ανάγκες μειζόνων πολεοδομικών παρεμβάσεων είναι επιτρεπτή υπό τον όρο ότι με την αναδιάταξη αυτή δεν θα μειώνεται, κατ' αρχήν, η έκταση των κοινόχρηστων χώρων και δεν θα εξουδετερώνεται ο κύριος προορισμός τους, η σχετική δε ρύθμιση, κατά τούτο, υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή (πρβ. ΣΤΕ 2002/2003 Ολομ). Ο έλεγχος αυτός, ως έλεγχος ορίων, δεν εξαντλείται σε αριθμητικούς υπολογισμούς της εκτάσεως των κοινοχρήστων χώρων, αλλά λαμβάνει υπ' όψιν και κάθε στοιχείο της συγκεκριμένης περιπτώσεως που επιτρέπει στον δικαστή ακόμη και το συμπέρασμα ότι η αναγκαία για την πόλη αναδιάταξη των κοινοχρήστων χώρων, ιδιαιτέρως δε των χώρων πρασίνου, συγχωρεί αριθμητική μείωση της εκτάσεως τους, εν όψει του τελικού, συνολικού, οφέλους που προκύπτει για την πόλη από την αναδιάταξη αυτή και στον βαθμό που η μείωση αυτή παρίσταται ως απολύτως αναγκαία. Κατά τον έλεγχο αυτό, πάντως, η νομιμότητα της αναδιατάξεως των κοινοχρήστων χώρων κρίνεται από την σύγκριση του υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου με την νέα ρύθμιση και όχι από την σύγκριση της συμβατότητας της νέας αυτής ρυθμίσεως προς τις κατευθύνσεις χωροταξικού σχεδιασμού προηγουμένου επιπέδου με εκείνη του υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου. Διότι τόσο το υφιστάμενο ρυμοτομικό σχέδιο, όσο και η νέα ρύθμιση αποτελούν εξειδικεύσεις των κατευθύνσεων του εν λόγω χωροταξικού σχεδιασμού, μόνο δε με σύγκριση των εξειδικεύσεων αυτών είναι νοητός και εφικτός ο, κατά τα ανωτέρω, έλεγχος. Υπό την αντίθετη εκδοχή, θα καθίστατο ανέφικτος ο έλεγχος αυτός στο μόνο δυνατό επίπεδο ασκήσεώς του. Μειοψήφησαν οι Σύμβουλοι Ελ. Δανδουλάκη, Χρ. Ράμμος, Μ. Καραμανώφ, Αικ. Σακελλαροπούλου, Δ. Γρατσίας και Ηρ. Τσακόπουλος, προς την γνώμη των οποίων τάχθηκαν και οι Πάρεδροι Μ. Σωτηροπούλου, Δ. Βασιλειάδης και οι οποίοι υπεστήριξαν τα ακόλουθα: Η διάκριση των εντός σχεδίου γηπέδων σε τρεις βασικές κατηγορίες (κοινόχρηστοι χώροι, χώροι δημοσίων και δημοτικών κοινωφελών χρήσεων, χώροι οικοδομήσιμοι) αποβλέπει στην ικανοποίηση πολεοδομικών αναγκών διαφόρου φύσεως και τάξεως. Μεταξύ αυτών προέχουσα θέση κατέχουν οι κοινόχρηστοι χώροι, διότι η πολεοδομική τους λειτουργία συνίσταται στην ικανοποίηση κρίσιμων συλλογικών αναγκών, συνδεομένων με τα βασικά συστήματα υποστηρίξεως της ζωής (ασφράγιστο έδαφος, πράσινο, ύδατα, αέρας, κ.λπ.). Ως εκ τούτου, πάσα μείωση κοινοχρήστου χώρου συνιστά, εξ ορισμού, επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος, υπό την έννοια ότι δεν είναι δυνατή η αποκομιδή πολεοδομικού οφέλους άλλης φύσεως και τάξεως (λ.χ. εξυπηρέτηση κοινωφελούς

σκοπού), όταν αυτή συνεπάγεται απώλεια κοινόχρηστου χώρου. Προκειμένου, άλλωστε, περί οικισμών ή οικιστικών συγκροτημάτων με βεβαρημένο οικιστικό περιβάλλον και πασίδηλη έλλειψη κοινόχρηστων χώρων, όπως το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας, όχι απλώς δεν είναι συνταγματικώς ανεκτή η μείωση κοινοχρήστων χώρων, αλλά επιβάλλεται η αύξηση αυτών στο πλαίσιο της υποχρεωτικής αποκαταστάσεως βιωσίμου αστικού περιβάλλοντος, την οποία επιτάσσουν οι αρχές της βιωσίμου αναπτύξεως. Εξ άλλου, και αυτή η αναδιάταξη κοινοχρήστων χώρων στο πλαίσιο πολεοδομικών ανασυγκροτήσεων, αναπλάσεων κλπ πρέπει να λαμβάνει χώρα εντός συγκεκριμένης πολεοδομικής ενότητας ή, έστω, πλειόνων πολεοδομικών ενοτήτων, οι οποίες τελούν μεταξύ τους σε λειτουργική αλληλεξάρτηση. Ο δια του όρου «διπλή ανάπλαση» συσχετισμός πολεοδομικών ενοτήτων, οι οποίες είναι απομακρυσμένες και πολεοδομικώς ασύνδετες αλλήλων, δεν δύναται να καταστήσει συνταγματικώς ανεκτή την υποβάθμιση της μιας χάριν αναβαθμίσεως της ετέρας και είναι, πράγματι, κενός περιεχομένου. Τούτο δε, διότι το εκ της αναδιατάξεως κοινοχρήστων χώρων προκύπτον πολεοδομικό όφελος πρέπει να βελτιώνει το άμεσο οικιστικό περιβάλλον, στο οποίο αφορά η αναδιάταξη, άλλως, όταν δηλαδή το όφελος μεταφέρεται σε πολεοδομικώς άσχετη περιοχή, προκαλείται επιδείνωση αυτού, κατά παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος και της αρχής της ισότητας. Τέλος, η κατάργηση κοινοχρήστου χώρου δύναται να αντισταθμισθεί μόνο με την δημιουργία ίσης εκτάσεως χώρου κοινοχρήστου και όχι κοινωφελούς ή άλλου χαρακτήρα. Τούτο δε, διότι η βλάβη η οποία προκαλείται στο οικιστικό περιβάλλον εκ της απωλείας κοινοχρήστου χώρου, συνιστάμενη, κατά τα προεκτεθέντα, στην υποβάθμιση των συστημάτων υποστηρίξεως της ζωής εντός του οικισμού, δεν δύναται, ως εκ της φύσεώς της και υπό τις σύγχρονες συνθήκες ανεπαρκείας των κοινοχρήστων χώρων, να αντισταθμισθεί με πολεοδομικά οφέλη που τυχόν προκύπτουν εκ της εξυπηρετήσεως πολεοδομικού σκοπού διαφόρου τάξεως (λ.χ. ανέγερση δημοσίων ή δημοτικών κτιρίων, ανέγερση ιδιωτικών οικοδομών διαφόρων χρήσεων).

19. Επειδή, το προ του ν. 3481/2006 καθεστώς στο ΟΤ 22 περιοχής 69 του Δήμου Αθηναίων ορίζεται από τα βασιλικά διατάγματα της 16.2.1951 (Α 55), της 5.11.1951(Α 296) και 10.3.1952 (Α65). Από τα σχετικά διαγράμματα, τα οποία δεν έχουν συνδημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, προκύπτει ότι το οικοδομικό αυτό τετράγωνο περιβάλλεται από κόκκινη, οικοδομική, γραμμή χωρίς καθορισμό όρων δομήσεως. Το σύνολο του ΟΤ 22 καταλαμβάνεται από παλαιό γήπεδο

ποδοσφαίρου, στις εγκαταστάσεις του οποίου περιλαμβάνονται και κλειστοί χώροι καλαθοσφαιρίσεως και λοιπών αθλημάτων. Το οικοδομικό αυτό τετράγωνο αποτυπώνεται στο Διάγραμμα Δ1 του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Αθηναίων, το οποίο εγκρίθηκε με την απόφαση 255/45/4.1.1988 του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων(Δ 80), ως χώρος αστικού πρασίνου, στο κέντρο του οποίου προβλέπεται χώρος αθλητισμού μικρής εκτάσεως, και ανήκει στην συνοικία Κουντουριώτικα, η οποία, κατά το ως άνω Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, συγκαταλέγεται μεταξύ των υποβαθμισμένων και χρηζουσών αναπλάσεως περιοχών. Εξ άλλου, η περιοχή του Βοτανικού, στην οποία αφορούν οι ρυθμίσεις των άρθρων 11 και 12 του ν. 3481/2006, διέπεται από τις διατάξεις του π.δ. της 20.9-30.11.1995 (Δ΄ 1049) με το οποίο εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη των Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννου Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου στην περιοχή του Ελαιώνα της Αττικής, τροποποιήθηκαν τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια στα όρια συνδέσεως τους και θεσπίσθηκαν όροι δομήσεως και χρήσεις των ακινήτων. Ειδικότερα, στο άρθρο 3 του προεδρικού διατάγματος αυτού καθορίσθηκαν οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, ως εξής: (α) Στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήματά τους, που στα οικεία διαγράμματα χαρακτηρίζονται με το στοιχείο Α, επιτρέπονται «οι χρήσεις βιομηχανίας-βιοτεχνίας χαμηλής και μέσης όχλησης» -πλην βυρσοδεφείων, επιμεταλλωτηρίων, χυτηρίων, κεραμοποιείων, μονάδων παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος-, μόνον για τις νομίμως υφιστάμενες μονάδες, καθώς και για νομίμως λειτουργούσες μονάδες οι οποίες μετεγκαθίστανται από άλλες περιοχές του Ελαιώνα Χ επίσης επιτρέπονται γραφεία και κτήρια αποθηκείσεως και σταθμεύσεως, που εξυπηρετούν αποκλειστικά τις ανωτέρω βιομηχανικές-βιοτεχνικές μονάδες, καθώς και κτήρια κοινωνικής πρόνοιας, για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων στην περιοχή (άρθρο 3 παρ. 1). (β) Σε τμήματα συγκεκριμένων οικοδομικών τετραγώνων, που φέρουν στο οικείο διάγραμμα τις ενδείξεις Α1, Α2 και Α3, επιτρέπονται, αντιστοίχως, οι εξής χρήσεις: «βιομηχανική χρήση παραγωγής τεχνητής μέταξας και συνθετικών ινών» [ένδειξη Α1], «βιομηχανική χρήση παραγωγής προϊόντων χάρτου» [ένδειξη Α2] και «βιομηχανικές χρήσεις παραγωγής ειδών οικιακής χρήσεως ..., επεξεργασία οσπρίων..., παραγωγή χρωμάτων» [ένδειξη Α1]: οι βιομηχανικές αυτές χρήσεις, επιτρέπονται μόνο στα συγκεκριμένα ακίνητα και μόνο για τις νομίμως υφιστάμενες κατά τον χρόνο εκδόσεως του π.δ. της 20.9-30.11.1995 μονάδες, ρητώς δε ορίζεται ότι «μετά την καθ' οιονδήποτε τρόπο απομάκρυνση των παραπάνω δραστηριοτήτων θα κινηθεί η διαδικασία, ώστε τα αντίστοιχα γήπεδα να χαρακτηρισθούν ως χώροι κοινοχρήστου πρασίνου» (άρθρο 3 παρ. 2 του π.δ. της

20.9-30.11.1995, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 4 του π.δ. της 21.6.-11.7.1996 [Δ' 742]). (γ) Στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήματά τους, που στα οικεία διαγράμματα χαρακτηρίζονται με το στοιχείο Β, επιτρέπονται «οι χρήσεις εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, κέντρα διασκέδασης, αναψυχής, εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, κτήρια αποθήκευσης, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πρατήρια βενζίνης, πρατήρια υγραερίου, κτήρια στάθμευσης, κτήρια κοινωνικής πρόνοιας» Χ επίσης, επιτρέπεται η παραμονή και λειτουργία των νομίμως υφισταμένων βιομηχανικών-βιοτεχνικών μονάδων χαμηλής και μέσης οχλήσεως, καθώς και η μετεγκατάσταση αντίστοιχων μονάδων από άλλες περιοχές του Ελαιώνα (άρθρο 3 παρ. 3, με ειδικές ρυθμίσεις για συνεργεία αυτοκινήτων κλπ). (δ) Στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήματά τους, που στα οικεία διαγράμματα χαρακτηρίζονται με το στοιχείο Γ, επιτρέπονται «οι χρήσεις εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, κέντρα διασκέδασης, αναψυχής, εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πρατήρια βενζίνης, πρατήρια υγραερίου, κτήρια στάθμευσης, κτήρια κοινωνικής πρόνοιας» (άρθρο 3 παρ. 4, με ειδικές ρυθμίσεις για συνεργεία αυτοκινήτων κλπ). (ε) Στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήματά τους, που στα οικεία διαγράμματα χαρακτηρίζονται με τα στοιχεία Δ1 και Δ2, επιτρέπονται, κατά βάση, οι χρήσεις «εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πρατήρια βενζίνης, κατοικία, πολιτιστικά κτήρια, κτήρια εκπαίδευσης, κτήρια κοινωνικής πρόνοιας» (άρθρο 3 παρ. 5 και 6). (στ) Στους οικοδομήσιμους χώρους, που στα οικεία διαγράμματα χαρακτηρίζονται με το στοιχείο Ε, επιτρέπεται η χρήση «πρακτορεία μεταφορών» (άρθρο 3 παρ. 7). (ζ) Τέλος, μέσα στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να καθορίζονται «χώροι κοινωνικών και πολιτιστικών λειτουργιών σε ποσοστό μέχρι 5%», με τις ακόλουθες χρήσεις: «εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτήρια, κτήρια εκπαίδευσης, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις, κτήρια κοινωνικής πρόνοιας» και με μέγιστο συντελεστή δομήσεως, για το σύνολο των χρήσεων, 0,1 Χ στους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου επιτρέπεται, επίσης, η κατασκευή υπόγειων χώρων σταθμεύσεως ή υπόγειων χώρων άλλων χρήσεων (αποθηκών, χώρων υγιεινής κλπ), κατά τους ειδικότερους ορισμούς της σχετικής διατάξεως (άρθρο 3 παρ. 8). Περαιτέρω, με το άρθρο 6 του αυτού προεδρικού διατάγματος καθορίσθηκαν όροι και

περιορισμοί δομήσεως, ειδικότερα δε ορίσθηκαν, μεταξύ άλλων, (α) μέγιστο ποσοστό 50% καλύψεως για τα γήπεδα που προορίζονται για βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες και 40% για τα γήπεδα με τις λοιπές χρήσεις (άρθρο 6 παρ. 5), (β) συντελεστής δομήσεως κυμαινόμενος από 0,4 έως 0,8 (άρθρο 6 παρ. 6-7), (γ) υποχρεωτική φύτευση των οικοπέδων με υψηλό πράσινο σε ποσοστό 20-30% (άρθρο 6 παρ. 10 και 17), (δ) υποχρεωτική διάσπαση του όγκου των κτιρίων, όταν ανεγείρονται σε οικόπεδα μεγαλύτερα των 6 στρεμμάτων (άρθρο 6 παρ. 16). Εξ άλλου, με το άρθρο 4 διατηρήθηκε ο προβλεπόμενος στο π.δ. της 11/14.2.1991 καθορισμός της περιοχής του Ελαιώνα ως Ζώνης Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ), ο αυξημένος δε συντελεστής δομήσεως, προερχόμενος αποκλειστικώς από βαρυνόμενα ακίνητα εντός της περιοχής του Ελαιώνα, ανέρχεται για μεν τα οικοδομικά τετράγωνα με χρήσεις Α και Δ2 σε 0,4 , για δε τα οικοδομικά τετράγωνα με τις λοιπές χρήσεις σε 0,8. Τέλος, στα διαγράμματα που συνοδεύουν το π.δ. της 20.9-30.11.1995 τα οικοδομικά τετράγωνα 45, 46, 48 και 50, στα οποία προβλέπεται η δημιουργία του κατά τα άρθρα 11 και 12 του ν. 3481/2006 υπερτοπικού-μητροπολιτικού πόλου, χαρακτηρίζονται ως χώροι κοινοχρήστου πρασίνου και περιλαμβάνονται σε περιοχή η οποία, κατά την εκπονηθείσα το έτος 1995 μελέτη του Οργανισμού Αθήνας και του Εθνικού Μετσόβειου Πολυτεχνείου για τον Ελαιώνα, θα αποτελούσε μεγάλο, κεντρικό, πυρήνα αστικού πρασίνου. Ειδικότερα, το εξ αυτών ΟΤ 45 αποτελεί ένα μεγάλο οικοδομικό τετράγωνο, που περιβάλλεται από τις οδούς Αγίας Άννης, Αγίου Πολυκάρπου, Προφήτη Δανιήλ και Ορφέως και διακρίνεται, ως προς τις χρήσεις της γης, σε τρία τμήματα. Δύο τμήματα του οικοδομικού αυτού τετραγώνου, και συγκεκριμένα ένα τμήμα άνω δεξιά, με πρόσωπο στις οδούς Αγ. Πολυκάρπου και Προφ. Δανιήλ, και ένα άλλο τμήμα, με πρόσωπο στην οδό Αγ. Άννης, καθ' όλο το μήκος της αριστερής του πλευράς, στην οδό Αγ. Πολυκάρπου, κατά ένα μικρό μέρος της βόρειας πλευράς του, στην οδό Προφ. Δανιήλ, καθ' όλο το μήκος της δεξιάς του πλευράς, και στην οδό Ορφέως, κατά μήκος της νότιας πλευράς του, χαρακτηρίζονται ως χώροι κοινοχρήστου πρασίνου. Μεταξύ των δύο αυτών χώρων κοινοχρήστου πρασίνου παρεμβάλλεται το τρίτο τμήμα του ΟΤ 45, στο οποίο αποτυπώνονται, με κόκκινο περίγραμμα, δύο μεγάλα και άλλα μικρότερα κτίσματα. Το τρίτο αυτό τμήμα φέρει στο οικείο διάγραμμα την ένδειξη Α1, πρόκειται δηλαδή περί χώρου στον οποίο, κατά τα ήδη εκτεθέντα, επιτρέπεται «η βιομηχανική χρήση παραγωγής τεχνητής μέταξας και συνθετικών ινών» μόνο για τις νομίμως υφιστάμενες κατά το χρόνο εκδόσεως του π.δ. της 20.9-30.11.1995 βιομηχανικές μονάδες, χρήση κατ'αρχήν μη επιτρεπόμενη και διατηρούμενη κατ'εξαίρεση μέχρι την καθ'οιονδήποτε τρόπο απομάκρυνση της

συγκεκριμένης βιομηχανικής δραστηριότητας, μετά την οποία θα κινηθεί η διαδικασία, ώστε και το τρίτο αυτό τμήμα του ΟΤ 45 να χαρακτηρισθεί ως χώρος κοινοχρήστου πρασίνου.

20. Επειδή, πριν από την θέσπιση των επιμάχων ρυθμίσεων, με τα από 30-8-2005 Μνημόνια Συνεργασίας «Δήμου Αθηναίων-Ερασιτέχνη ΠΑΟ» και «Δήμου Αθηναίων-ΠΑΕ ΠΑΟ» (τα οποία προβλέφθηκε ότι θα αποτελούσαν εισηγήσεις προς το δημοτικό συμβούλιο του Δήμου Αθηναίων) είχε συμφωνηθεί η προώθηση «της κατασκευής γηπέδου 35.000-40.000 θέσεων και αθλητικού κέντρου του Παναθηναϊκού στην περιοχή Βοτανικός» προς πραγμάτωση «ενός μεγάλου επενδυτικού προγράμματος αστικής παρέμβασης και αναβάθμισης, με στόχο τη διπλή ανάπλαση των περιοχών του Βοτανικού και της έκτασης στη Λ. Αλεξάνδρας στους Αμπελόκηπους που έχει παραχωρηθεί για χρήση στον ΠΑΟ», κατά τα ειδικότερα οριζόμενα σε αυτά. Τα σχέδια των μνημονίων αυτών εγκρίθηκαν με τις από 14-11-2005 πράξεις του δημοτικού συμβουλίου του Δήμου Αθηναίων. Εξ άλλου με την 3739/συν26/14-11-2005 απόφαση του ίδιου ως άνω δημοτικού συμβουλίου εγκρίθηκαν α) η από 1η Νοεμβρίου 2005 οικονομοτεχνική μελέτη και οι όροι του καταστατικού της υπό σύσταση εταιρείας ειδικού σκοπού (ΕΕΣ) με την επωνυμία «ΔΙΠΛΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ-ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ ΑΕ», για την οποία αποφασίσθηκε ότι θα αποτελεί τον αποκλειστικό φορέα πραγματώσεως του «επενδυτικού προγράμματος» της «ΔΙΠΛΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ», στόχος του οποίου ήταν «να δημιουργηθούν οι ελεύθεροι χώροι πρασίνου, σύγχρονες αθλητικές εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, συνοδευτικές και υποστηρικτικές αυτών εγκαταστάσεις εμπορικών και πολιτιστικών χρήσεων, χώροι αναψυχής, ...» και β) το από 10-11-2005 «μνημόνιο-βασικά σημεία συμφωνίας» μεταξύ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος και του Δήμου Αθηναίων, ιδρυτών της υπό σύσταση ανωνύμου εταιρείας, σχετικά με τους όρους συμμετοχής, εκπροσωπήσεως και αποχωρήσεως των εταίρων της πιο πάνω ΕΕΣ, τα εισφερόμενα στην ΕΕΣ περιουσιακά στοιχεία, το ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο, θέματα διοικήσεως της ΕΕΣ κ.λπ. Όπως ειδικότερα αναφέρεται στο κατά τα ανωτέρω εγκριθέν μνημόνιο, στόχος της ΕΕΣ (η οποία προβλέφθηκε ειδικότερα να συσταθεί ως μικτή δημοτική επιχείρηση με την μορφή ανώνυμης εταιρείας) θα είναι «...η ανάπτυξη δραστηριοτήτων και πρωτοβουλιών που αποβλέπουν στην οικιστική και περιβαλλοντική ανάπλαση και αναβάθμιση των αστικών περιοχών (α) της περιοχής του Βοτανικού-Ελαιώνα και (β) της περιοχής του γηπέδου της Λεωφόρου Αλεξάνδρας...Για το σκοπό αυτό η ΕΕΣ θα προχωρήσει στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση ορισμένων ακινήτων που βρίσκονται

στην περιοχή του Βοτανικού και στην περιοχή της Λεωφόρου .Αλεξάνδρας του Δήμου Αθηναίων». Περαιτέρω, στην αιτιολογική έκθεση που συνοδεύει τα άρθρα 11 και 12 του ν. 3481/2006 διαλαμβάνονται τα εξής: «Με την παρούσα ρύθμιση καθορίζεται η ταυτόχρονη Μητροπολιτική Παρέμβαση και η συνδυασμένη αστική ανάπτυξη και ανάπτυξη των περιοχών Λεωφόρου Αλεξάνδρας ... και Βοτανικού του Δήμου Αθηναίων με τρόπο που να συμβάλλει στην ορθολογική χωροταξική οργάνωση και στην βιώσιμη ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας και αποβλέπει ιδίως: (α) Στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής στην πρωτεύουσα (β) Στην ανακατανομή των δομικών χρήσεων με στόχο την καλύτερη λειτουργία της πόλης (γ) Στη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και αναψυχής στο ιδιαίτερα επιβαρημένο τμήμα της πόλης των Αμπελοκήπων στο οποίο συγκεντρώνονται σημαντικές δημόσιες δραστηριότητες ... (δ) Στη δημιουργία σύγχρονων αθλητικών, πολιτιστικών και κοινωνικών υποδομών που θα εξυπηρετούν τόσο την πρωτεύουσα όσο και την ευρύτερη περιοχή της Αττικής, (ε) Στην δημιουργία μεγάλων υπερτοπικών πόλων, αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που θα εξυπηρετούν ζωτικές λειτουργίες ολόκληρου του Μητροπολιτικού Συγκροτήματος της Αθήνας (στ) Στον εκσυγχρονισμό παραδοσιακών περιοχών βιομηχανικής συγκέντρωσης με τη δημιουργία ενός πόλου πολλαπλών λειτουργιών που τροφοδοτεί οικονομικά την ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων σε περιοχή που σήμερα βρίσκεται σε αδράνεια (νεκρά κελύφη παλιάς βιομηχανίας), με παράλληλη εξασφάλιση των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου (ζ) Στην εξασφάλιση των απαιτούμενων ελεύθερων χώρων και χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων. Ειδικότερα, η προτεινόμενη μητροπολιτική παρέμβαση είναι στρατηγικής σημασίας καθόσον μπορεί να θεωρηθεί ως μοχλός για να τεθεί σε εφαρμογή και να συγκεκριμενοποιηθεί το πρόγραμμα ενοποίησης των χώρων πρασίνου [στην ανατολική πλευρά του Λυκαβηττού] και οι γενικοί στόχοι ανάπτυξης της περιοχής Αμπελοκήπων [που είναι ιδιαίτερα πυκνοδομημένη]. Παράλληλα η καθιέρωση της περιοχής Βοτανικού ως νέου πόλου πολλαπλών λειτουργιών και η αρμονική ένταξή του στην πόλη θα δώσει την απαιτούμενη ώθηση για την εξυγίανση, τόνωση και αναζωογόνηση μιας ιδιαίτερα υποβαθμισμένης περιοχής του Ελαιώνα με τις προτεινόμενες σύγχρονες αθλητικές, εμπορικές και πολιτιστικές χρήσεις, με την προϋπόθεση δημιουργίας ελεύθερων χώρων πρασίνου και ενοποίησης με τους ευρύτερους χώρους αναψυχής». Εν συνεχεία, στην αιτιολογική έκθεση γίνεται μνεία των ενεργειών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Δήμου Αθηναίων για την προετοιμασία του προαναφερθέντος προγράμματος «συνδυασμένης αστικής ανάπτυξης». Συγκεκριμένα,

αναφέρεται ότι έγινε «διερεύνηση [επί σειρά ετών] εναλλακτικών προτάσεων για πιθανή εγκατάσταση γηπέδου ποδοσφαίρου διεθνών προδιαγραφών προκειμένου να μετεγκατασταθεί ο ΠΑΟ από το δημοτικό γήπεδο της Λ. Αλεξάνδρας», καθόσον το υφιστάμενο γήπεδο που βρίσκεται σε πυκνοδομημένη περιοχή κατοικίας, είναι ακατάλληλο, «τόσο από πλευράς προδιαγραφών ... όσο και από πλευράς ομαλής λειτουργίας της πόλης», ότι οι άλλες προτάσεις μετεγκαταστάσεως, «π.χ. Γουδή, Αττικό Άλσος, Ελληνικό κλπ προκάλεσαν σωρεία κοινωνικών αντιδράσεων», ενώ η εγκατάσταση του γηπέδου στο Βοτανικό αντιμετωπίστηκε θετικά. Απαριθμούνται, επίσης, η περιβαλλοντική έκθεση, η κυκλοφοριακή προμελέτη, η κτηματογραφική μελέτη και η γεωτεχνική έρευνα, που αποτελούν, κατά τα προεκτεθέντα, παράρτημα των ρυθμίσεων του νόμου. Εν σχέσει δε προς τις ενέργειες για την απόκτηση του χώρου ανεγέρσεως των νέων αθλητικών εγκαταστάσεων στο [Βοτανικό](#), αναφέρονται τα εξής: «Η ΕΤΜΑ η οποία έχει ένα μεγάλο οικόπεδο στο ΟΤ 45 βάσει της υφιστάμενης νομοθεσίας έχει δικαίωμα να διατηρήσει ... [το 65%] του συνόλου της ιδιοκτησίας της με ΣΔ 0,8 και χρήσεις επιχειρησιακού κέντρου. Για να είναι εφικτή η συμπλήρωση του απαιτούμενου χώρου για τις αθλητικές εγκαταστάσεις ... παραχωρείται από την ΕΤΜΑ επιπλέον της οφειλόμενης από αυτήν εισφοράς των 42 στρ (που αντιστοιχούν στην υποχρεωτική εισφορά σε γη) στον Δήμο Αθηναίων άνευ αποζημίωσης ... 19 στρ και το σύγχρονο κτήριο ... που υπάρχει [στην έκταση αυτή]. Ως αντάλλαγμα η ΕΤΜΑ διατηρεί στην ιδιοκτησία της στην περιοχή της παρέμβασης ένα οικόπεδο (ΟΤ 45α) ... όπου ο ισχύων ΣΔ 0,8 διπλασιάζεται σε 1,6 (σύμφωνα με σχετική πρόβλεψη του π.δ. Ελαιώνα) και καθορίζονται χρήσεις επιχειρησιακών δραστηριοτήτων αντί των βιομηχανικών. Το υπόλοιπο της απαιτούμενης έκτασης προκύπτει από τις οφειλόμενες στον Δήμο εισφορές σε γη των άλλων ιδιοκτησιών της περιοχής παρέμβασης και από απαλλοτριώσεις που θα κηρυχθούν από τον Δήμο με δαπάνες του». Παρατίθεται, εξ άλλου, πίνακας, με τα «πολεοδομικά μεγέθη» στην περιοχή της Λ. Αλεξάνδρας και στην περιοχή του Βοτανικού και επιχειρείται σύγκριση του υφισταμένου προ του ν. 3481/2006 καθεστώτος με το νέο. Εκτιμάται δε, κατ'επίκληση των μεγεθών αυτών, ότι για την περιοχή της Λ. Αλεξάνδρας προκύπτει «μια εντυπωσιακά βελτιωμένη εικόνα», καθόσον «ο ελεύθερος χώρος τετραπλασιάζεται, η δε κάλυψη και δόμηση μειώνονται δραστικά», ότι «αν συνυπολογισθεί η παρέμβαση στη Λ. Αλεξάνδρας σε συνδυασμό με την παρέμβαση στην περιοχή του Ελαιώνα, τότε η σχέση θεσμοθετημένης προς προτεινόμενη κατάσταση ομαλοποιείται σημαντικά και τα αντίστοιχα μεγέθη σχεδόν εξισώνονται». Τέλος, γίνεται σύντομη αναφορά στα «έργα υποδομής» που πρέπει να εκτελεσθούν και στο «επείγον της διαδικασίας»: σύμφωνα

με την αιτιολογική έκθεση, «η κρίσιμη και στρατηγικού χαρακτήρα παρέμβαση στην περιοχή του γηπέδου της Λ. Αλεξάνδρας για την προώθηση του προγράμματος ενοποίησης αστικών χώρων πρασίνου από Λυκαβηττό έως Τουρκοβούνια, ενώ έχει ολοκληρωθεί από πλευράς διαδικασιών, καθυστερεί και εμποδίζεται λόγω της απαίτησης άμεσης μετεγκατάστασης του γηπέδου. Λόγω του μεγέθους, της σημασίας και των ειδικών απαιτήσεων και επιπτώσεων αυτής της μετεγκατάστασης απαιτείται η προώθηση αυτής της εγκατάστασης με ειδικές και πρωτότυπες διαδικασίες που ξεφεύγουν των τυπικών πλαισίων που προβλέπει η υφιστάμενη νομοθεσία. Επιπλέον η παρέμβαση αυτή, στη συνδυασμένη της μορφή, προβλέπεται να δώσει την απαιτούμενη ώθηση και να είναι καθοριστικού χαρακτήρα για την έναρξη της αναβάθμισης της περιοχής Ελαιώνα». Εξ άλλου, ένα από τα παραρτήματα που συνοδεύουν τα άρθρα 11 και 12 του ν. 3481/2006 είναι η εκπονηθείσα τον Ιούνιο του 2006 «Περιβαλλοντική Έκθεση». Η έκθεση αυτή «θέτει τις αρχές και τους βασικούς όρους για την παρέμβαση της διπλής ανάπλασης της περιοχής του Βοτανικού και της Λεωφόρου Αλεξάνδρας ... με στόχο αφενός τη δημιουργία ενιαίου χώρου κοινόχρηστου πρασίνου με τη μορφή αστικού πάρκου και υπόγειου χώρου στάθμευσης στη θέση του υφιστάμενου γηπέδου του Παναθηναϊκού Αθλητικού Ομίλου στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας, αφετέρου τη δυνατότητα κατασκευής νέου γηπέδου 40.000 θέσεων του Παναθηναϊκού, κοινόχρηστου πρασίνου και φιλοξενίας λοιπών υποστηρικτικών χρήσεων (εμπορικών κατά κύριο λόγο) σε έκταση 200 περίπου στρεμμάτων στο Βοτανικό σε περιοχή του Ελαιώνα ... η οποία σήμερα φιλοξενεί ένα συνοθύλευμα από οχλούσες χρήσεις, δεν φέρει ίχνος πρασίνου και αποτελεί μια πηγή ανεξέλεγκτης ρύπανσης για την πόλη». Στο εισαγωγικό κεφάλαιο της «Περιβαλλοντικής Έκθεσης» διαλαμβάνονται, περαιτέρω, τα εξής: «Η παρέμβαση στην περιοχή του Βοτανικού συνοδεύεται από την παράλληλη υλοποίηση βασικών έργων υποδομής (οδικών, συγκοινωνιακών, υδραυλικών και άλλων) των οποίων ο σχεδιασμός χρονίζει τουλάχιστον για τρεις δεκαετίες και τα οποία εκτιμάται ότι θα δώσουν το έναυσμα για την προσδοκώμενη αναβάθμιση όλης της περιοχής του Ελαιώνα σε συνδυασμό με την αντικατάσταση ερειπωμένων και αυθαίρετων υποδομών με αρχιτεκτονικό έργο υψηλής ποιότητας που θα αποτελεί τοπόσημο για την περιοχή και την πόλη ... Σε επόμενα κεφάλαια της μελέτης παρουσιάζονται «το ιστορικό» του γηπέδου της Λ. Αλεξάνδρας και οι προσπάθειες για την αναζήτηση χώρου προς μετεγκατάσταση του γηπέδου του ΠΑΟ. Όπως αναφέρεται, το έτος 2001 η ΠΑΕ «Παναθηναϊκός» εξέφρασε επίσημα το αίτημά της για παραχώρηση σ' αυτήν από το Δημόσιο εκτάσεως 200 στρεμμάτων στην περιοχή Γουδή, το αίτημα, όμως, αυτό

συνάντησε αντιδράσεις. Αντιδράσεις συνάντησαν, επίσης, η πρόταση για παραχώρηση εκτάσεως 70 στρεμμάτων στο Ελληνικό, στο χώρο του παλιού αεροδρομίου και η πρόταση για κατασκευή νέου γηπέδου στη θέση του υφιστάμενου στη Λ. Αλεξάνδρας. Το 2005 με πρωτοβουλία του Δήμου Αθηναίων επανήλθε παλαιότερη πρόταση για «διπλή παρέμβαση τόσο στην περιοχή του Ελαιώνα όσο και στην περιοχή των Αμπελοκήπων» (βλ. κεφάλαιο 2 και ιδίως κεφάλαιο 4, σημείο 4.3). Στο κεφάλαιο 3 με τον τίτλο «Υφιστάμενη κατάσταση», γίνεται αναφορά στο ΡΣΑ (βλ. σημείο 3.1.1), στην πρόβλεψή του για ανάπλαση της περιοχής Κουντουριώτικα (βλ. σημείο 3.1.2), στα γενικά χαρακτηριστικά της περιοχής του Ελαιώνα, στις σχετικές με τον Ελαιώνα προβλέψεις του ν. 1515/1985, στις ρυθμίσεις του π.δ. της 11-14.2.1991 με το οποίο εγκρίθηκε η αρχική πολεοδομική μελέτη της περιοχής (βλ. ανωτέρω), στις αρνητικές αντιδράσεις που προκάλεσε η μελέτη αυτή, στη σύνταξη νέας πολεοδομικής μελέτης με τη συνεργασία του ΟΑ και του ΕΜΠ, στους στόχους της μελέτης αυτής και στο περιεχόμενο του π.δ. της 20.9-30.11.1995 (βλ. σημείο 3.1.3, στο οποίο παρατίθενται αποσπάσματα από την προαναφερθείσα μελέτη του ΕΜΠ). Τονίζεται ότι «οι παρεμβάσεις που έχουν γίνει στον Ελαιώνα, με στόχο την ανάπλασή του, είναι αμελητέες», ότι «κανένα ολοκληρωμένο σχέδιο δεν έχει εκπονηθεί προκειμένου να απομακρυνθούν οι οχλούσες βιομηχανίες», ότι «δεν φαίνεται να έχει ληφθεί μέριμνα για την οργάνωση των βιοτεχνιών ελαφράς και μέσης όχλησης σε ολοκληρωμένους χώρους υποδοχής, εντός του Ελαιώνα, βάσει σχετικών ρυθμίσεων που προβλέπει το σχέδιο ανάπλασης», ότι η κυρίαρχη εικόνα «είναι αναρχία, σκόνη και πολλά σκουπίδια ... αυτή της παράλληλης πραγματικότητας μιας άλλης Αθήνας Χ ζωντανής, άσχημης, εγκαταλελειμμένης» (βλ. σημείο 3.2). Παρουσιάζονται επίσης στοιχεία για την υφιστάμενη κατάσταση στην περιοχή της Λ. Αλεξάνδρας. Ειδικότερα, αναφέρεται ότι η Λ. Αλεξάνδρας «αποτελεί σημαντικό συγκοινωνιακό κορμό που διευκολύνει τη σύνδεση των ανατολικών και δυτικών προαστίων, αλλά και τη σύνδεση των βορείων προαστίων με το κέντρο της Αθήνας», ότι «είναι προφανής η ένταση της επίπτωσης από το κλείσιμο της κυκλοφορίας ... σε κάθε περίπτωση πραγματοποίησης αγώνα στο γήπεδο του Παναθηναϊκού», ότι «η δυσχέρεια στην κυκλοφορία των οχημάτων είναι εντονότατη, επιφέροντας σημαντικές επιπτώσεις και στην ποιότητα της ζωής των κατοίκων της περιοχής των Αμπελοκήπων», ότι «επιπλέον ... τόσο στην ευρύτερη περιοχή όσο και επί της Λ. Αλεξάνδρας βρίσκονται νοσοκομειακές μονάδες, των οποίων η εύρυθμη λειτουργία, αλλά και η ποιότητα των προσφερομένων υπηρεσιών αλλοιώνονται από τη μεταβολή των κυκλοφοριακών συνθηκών». Στο κεφάλαιο 4 παρουσιάζεται η «Προτεινόμενη παρέμβαση»: Κατά την «Περιβαλλοντική Εκθεση», η

διπλή ανάπλαση «αποτελεί χωρίς αμφιβολία μια σημαντική προσπάθεια συνδυασμένου σχεδιασμού, αποκατάστασης και αναβάθμισης δύο περιοχών του Δήμου Αθηναίων οι οποίες είναι σήμερα εξαιρετικά επιβαρημένες και οι οποίες έχουν ως κοινό στοιχείο ότι λειτουργούν πλέον ως αποκομμένες νησίδες του ιστού της πόλης συγκεντρώνοντας ασύμβατες και οχλούσες χρήσεις υπερτοπικού χαρακτήρα που δεν συνάδουν με την εικόνα της Αθήνας ως μοντέρνας πόλης που εξασφαλίζει υψηλή ποιότητα ζωής για τους κατοίκους της και είναι ελκυστική για τους επισκέπτες της ... κύριο χαρακτηριστικό [της παρέμβασης είναι] η μετατροπή ενός γηπέδου στην καρδιά της Αθήνας σε όαση πρασίνου σημαντικού για τα μέτρα της πόλης μεγέθους και η αναβάθμιση ενός 'σκουπιδότοπου' ... στον Ελαιώνα που εκτιμάται ότι θα λειτουργήσει καταλυτικά στην επιθυμητή και σχεδιαζόμενη για περισσότερα από 30 χρόνια 'ένταξη' στην πόλη ενός υποβαθμισμένου και 'ανεπιθύμητου' τμήματός της. Εργαλείο στην προσπάθεια αυτή είναι η δημιουργία του νέου γηπέδου του ΠΑΟ και η μεταφορά μικρού μέρους του υφιστάμενου συντελεστή δόμησης από τη Λ. Αλεξάνδρας στο [Βοτανικό](#) δίνοντας προτεραιότητα στην ενίσχυση του αστικού πρασίνου σε πυκνοδομημένες περιοχές». Στο τελευταίο κεφάλαιο επιχειρείται «κατ' αρχήν εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων» των επιχειρούμενων με το ν. 3481/2006 ρυθμίσεων και, συγκεκριμένα, εξετάζονται «οι κύριες παράμετροι που σχετίζονται με τη λειτουργία της πόλης και τους κοινόχρηστους χώρους». Προς τούτο, γίνεται σύγκριση του ισχύοντος προ του ν. 3481/2006 πολεοδομικού καθεστώτος στις περιοχές του Βοτανικού και της Λ. Αλεξάνδρας, το οποίο χαρακτηρίζεται «θεωρητικό» από τους συντάκτες της «Περιβαλλοντικής Έκθεσης», με το νέο καθεστώς που θεσπίζει ο νόμος αυτός (βλ. τα διαλαμβανόμενα στο σημείο 5.2). Εκτιμάται δε ότι με την σχεδιαζόμενη ανάπλαση «προβλέπεται η δημιουργία πραγματικού κοινόχρηστου χώρου πρασίνου τόσο στην πυκνοκατοικημένη περιοχή της Λ. Αλεξάνδρας, όσο και στην υποβαθμισμένη περιοχή του Βοτανικού». Συγκεκριμένα, αναφέρεται ότι στη Λ. Αλεξάνδρας θα δημιουργηθεί χώρος πρασίνου 20 στρ., που θα συμβάλει και στην ενοποίηση των κοινοχρήστων χώρων και διαδρομών πρασίνου. Η δε περιοχή του Ελαιώνα, «η οποία εδώ και πολλές δεκαετίες δεν διαθέτει ελιές ή πράσινο, αλλά είναι μια εξαθλιωμένη παλιά βιομηχανική περιοχή με τεράστια εργοστάσια, που παραμένει αδρανής πάνω από 20 χρόνια, θα αναμορφωθεί με τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων πρασίνου ξεκινώντας από την περιοχή παρέμβασης». Κατά τους συντάκτες της «Έκθεσης», το π.δ. του 1995 «προβλέπει στα χαρτιά σημαντικό πράσινο στην περιοχή του Δήμου Αθηναίων, δεν έχει όμως προβλεφθεί από που θα βρεθούν τα εκατοντάδες εκατ. ευρώ που απαιτούνται για τις

σχετικές απαλλοτριώσεις», ενώ η προτεινόμενη παρέμβαση «εκτιμάται ότι θα δημιουργήσει 100 περίπου στρ. πρασίνου, θα μειώσει συνολικά την υφιστάμενη δόμηση και θα λειτουργήσει ως καταλύτης ... για να αποκτήσει η περιοχή [του Ελαιώνα] περισσότερο πράσινο από κάθε άλλη περιοχή της πόλης» (βλ. σημείο 5.3). Παρουσιάζονται, τέλος, οι «θετικές επιπτώσεις της διπλής προτεινόμενης παρέμβασης στις χρήσεις γης και στη λειτουργία και δομή της πόλης» για την περιοχή του Βοτανικού, για την περιοχή της Λεωφόρου Αλεξάνδρας και για τη «διπλή ανάπλαση» συνολικά (βλ. ιδίως σημεία 5.1 και 5.4).

21. Επειδή, με τις επίμαχες ρυθμίσεις των άρθρων 11 και 12 του ν. 3481/2006 η καταλαμβανόμενη από ποδοσφαιρικό γήπεδο έκταση του ΟΤ 22 στην Λεωφόρο Αλεξάνδρας αποδίδεται στην κοινή χρήση ως χώρος πρασίνου 16 στρεμμάτων σε πυκνοδομημένη κεντρική περιοχή της πόλεως, ο δε χώρος των ΟΤ 45, 46, 48 και 50 στην περιοχή του Βοτανικού, συνολικής εκτάσεως 220 περίπου στρεμμάτων, διατίθεται για την υποδοχή νέων αθλητικών εγκαταστάσεων και την ανέγερση πολυλειτουργικού δημοτικού κτιρίου και εμπορικού κέντρου. Κατά τα προεκτεθέντα, διατάξεις ουσιαστικού νόμου (π.δ. της 20.9-30.11.1995) έχουν καταστήσει τμήμα του χώρου αυτού κοινόχρηστο πράσινο και προορίζουν, με δεσμευτικό τρόπο, το υπόλοιπο τμήμα του ως τέτοιο. Επομένως, υφίσταται, κατ' αρχήν, υποχρέωση από το άρθρο 24 του Συντάγματος για την διατήρηση του χαρακτήρα του, η οποία δεν αίρεται εκ της εξ ουιουδήποτε λόγου μη εφαρμογής του νόμου από την Διοίκηση, διότι, άλλως, η σχετική συνταγματική επιταγή θα καθίστατο κενή περιεχομένου. Ειδικότερα δε, για την ταυτότητα του λόγου, η υποχρέωση αυτή εκτείνεται και στην περίπτωση του τμήματος εκείνου του ΟΤ 45, για το οποίο η διάταξη του άρθρου 3 παρ. 2 του π.δ. της 20.9-30.11.1995, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 4 του π.δ. της 21.6.-11.7.1996, επιβάλλει την κίνηση της διαδικασίας για τον χαρακτηρισμό του ως χώρου κοινοχρήστου πρασίνου μετά την απομάκρυνση της προσωρινώς επιτρεπόμενης βιομηχανικής δραστηριότητας (παραγωγής τεχνητής μέταξας και συνθετικών ινών). Περαιτέρω, από τις διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 3481/2006, που περιορίζονται στον καθορισμό του επιτρεπόμενου συντελεστή καλύψεως (40%) στο ενοποιημένο ΟΤ 45-46-50 και στο ΟΤ 45 Α, εμμέσως μόνο συνάγονται οι επιπτώσεις από τις επίμαχες ρυθμίσεις στο κοινόχρηστο πράσινο της συγκεκριμένης περιοχής του Ελαιώνα. Όπως όμως προκύπτει από την 4339/30.1.2009 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Οριοθέτηση των κτιριακών εγκαταστάσεων στο ενοποιημένο ΟΤ 45-46-50 ..., καθορισμός της διαμόρφωσης των

ελευθέρων και κοινοχρήστων χώρων αυτού και καθορισμός συντελεστή κατ'όγκο εκμετάλλευσης»(ΑΝ ΑΠ& ΠΘ 48) και το από 4.3.2009 με αριθμό πρωτοκόλλου 912 έγγραφο του Προϊσταμένου του Οργανισμού Αθήνας προς το Δικαστήριο, το οποίο παραπέμπει σ' αυτήν, στο συνολικής εκτάσεως 186.187 τετραγωνικών μέτρων ενοποιημένο ΟΤ 45-46-50 απομένουν ελεύθεροι χώροι 100.000 τετραγωνικών μέτρων, συμπεριλαμβανομένων σ' αυτούς των κοινοχρήστων, από αυτούς δε θα φυτευθεί με υψηλό και χαμηλό πράσινο έκταση 59.780 τετραγωνικών μέτρων. Υπό τα δεδομένα αυτά και λαμβανομένου υπόψιν ότι και το εκτός του ενοποιημένου οικοδομικού τετραγώνου τμήμα του αρχικού ΟΤ 45, εκτάσεως 43 στρεμμάτων, καθίσταται οικοδομήσιμο ως ΟΤ 45 Α , οι ρυθμίσεις των άρθρων 11 και 12 του ν. 3481/2006 συνεπάγονται σημαντική μείωση των κοινοχρήστων χώρων πρασίνου που προορίζονταν να αποτελέσουν το κεντρικό τμήμα μεγάλου αστικού πρασίνου στην Δυτική Αθήνα. Ο δε ισχυρισμός της παρεμβαίνουσας εταιρείας «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ-ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ότι, αντιθέτως, με τις επίμαχες ρυθμίσεις επέρχεται αύξηση των κοινοχρήστων χώρων συνολικώς στην πόλη, πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος, προεχόντως διότι στηρίζεται σε υπολογισμούς που λαμβάνουν υπ' όψιν και ιδιωτικούς ακάλυπτους χώρους και ακάλυπτα τμήματα κοινωφελών εγκαταστάσεων που αφήνονται σε ελεύθερη χρήση, χωρίς όμως να είναι κοινόχρηστοι (πρβ ΣτΕ 2002/2003 Ολομ).

22. Επειδή, η απόδοση σε κοινή χρήση πρασίνου του ΟΤ 22, επιβαλλόμενη, κατά τα εκτεθέντα, από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Αθηναίων, καθιστά, εκ των πραγμάτων, αναγκαία την μεταφορά των αθλητικών δραστηριοτήτων σε άλλη περιοχή, για την επιλογή της οποίας μικρά περιθώρια υφίστανται, καθ' όσον οι δυνάμενες να υποδεχθούν τέτοιας κλίμακας αθλητικές εγκαταστάσεις περιοχές στην πόλη σπανίζουν. Τέτοια μεταφορά, εξ άλλου, έχει ως αναπόφευκτη συνέπεια την κατάληψη μεγαλύτερου χώρου, σε σχέση με τον αποδιδόμενο στην κοινή χρήση, αφού πρόκειται περί αντικαταστάσεως παλαιών αθλητικών εγκαταστάσεων με νέες, οι οποίες πρέπει να ικανοποιούν τις σύγχρονες σχετικές απαιτήσεις και, επομένως, συνεπάγονται και άλλες, σχετικές με αυτές, χρήσεις, κατ' ανάγκη δε, καταλαμβάνουν μεγαλύτερη έκταση. Ως εκ τούτου, η χωροθέτηση των νέων αθλητικών εγκαταστάσεων με το προβλεπόμενο γι' αυτές ποσοστό εμπορικών και λοιπών σχετικών με αυτές χρήσεων και τους αναγκαίους χώρους σταθμεύσεως αυτοκινήτων στον κοινόχρηστο χώρο πρασίνου του Βοτανικού, αφού προηγουμένως εξετάσθηκαν και αποκλείσθηκαν οι περιοχές του Γουδή, εντός των ορίων του Δήμου Αθηναίων και

του παλαιού αεροδρομίου στο Ελληνικό ως περιοχές Μητροπολιτικού Πάρκου, δεν αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος, παρά την μείωση, συνεπεία αυτής της χωροθετήσεως, της εκτάσεως των κοινοχρήστων χώρων πρασίνου, εν όψει του τελικού οφέλους που προκύπτει για την πόλη από την απόδοση σε κοινή χρήση πρασίνου εκτάσεως 16 στρεμμάτων στην συνοικία Κουντουριώτικα, σύμφωνα με την επιταγή του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Αθηναίων, ως και την απομάκρυνση χρήσεως οχληρής και μη συμβατής με τις χρήσεις των εγγύς υφισταμένων κτιρίων. Ωστόσο, σε παρεμβάσεις, όπως αυτή της προκειμένης περιπτώσεως, στις οποίες περιοχή της πόλεως υφίσταται τις δυσμενείς συνέπειες από την ανακούφιση άλλης, οι προβλεπόμενες γι' αυτήν χρήσεις γης, οι οποίες συνεπάγονται μείωση κοινοχρήστων χώρων, πρέπει να είναι απαραίτητες για το όλο εγχείρημα, ώστε να καθίσταται δυνατή η διαπίστωση ότι η αντίστοιχη απώλεια των κοινοχρήστων χώρων, μάλιστα δε των χώρων πρασίνου, είναι η ελάχιστη δυνατή. Στην προκειμένη περίπτωση, εκτός των αθλητικών εγκαταστάσεων με το προβλεπόμενο γι' αυτές ποσοστό εμπορικών και λοιπών σχετικών με αυτές χρήσεων και τους αναγκαίους χώρους σταθμεύσεως αυτοκινήτων, προβλέπονται και χρήσεις γης που συνεπάγονται την ανέγερση πολυλειτουργικού δημοτικού κτιρίου και εμπορικού κέντρου. Οι χρήσεις αυτές δεν είναι συμπληρωματικές των αθλητικών εγκαταστάσεων αλλά θεσπίσθηκαν είτε επ' ευκαιρία της μεταφοράς στην εν λόγω περιοχή των αθλητικών δραστηριοτήτων, είτε προς ελαχιστοποίηση της οικονομικής επιβαρύνσεως του Δήμου από την μεταφορά αυτή. Οι επί πλέον αυτές χρήσεις, συνεπαγόμενες την μείωση των κοινοχρήστων χώρων σε βαθμό μεγαλύτερο του αναγκαίου για την μεταφορά των αθλητικών εγκαταστάσεων, καθιστούν, κατά τούτο, τις διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 3481/2006 αντίθετες στο άρθρο 24 του Συντάγματος. Η αντίθεση δε αυτή δεν αίρεται από την τυχόν συμφωνία των επιμάχων ρυθμίσεων με τις κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, αφού και το π.δ. της 20.9-30.11.1995 εκδόθηκε, προκειμένου η περιοχή του Ελαιώνα να αποκτήσει σχέδιο και χρήσεις γης σύμφωνα με τις κατευθύνσεις αυτές. Εξ άλλου, ναι μεν ως επιχείρημα για την κατάργηση με τις επίμαχες ρυθμίσεις των προβλεπόμενων από το προεδρικό διάταγμα αυτό κοινοχρήστων χώρων πρασίνου, φέρεται, μεταξύ άλλων, η οικονομική αδυναμία του Δήμου Αθηναίων για την απαιτούμενη από το άρθρο 17 του Συντάγματος αποζημίωση των θιγομένων ιδιοκτησιών, πλην η διατήρηση των κοινοχρήστων χώρων, ως πρωταρχικός όρος για την προστασία των πόλεων, κατά την έννοια του άρθρου 24 του Συντάγματος, πρέπει να θεωρείται και ως πρωταρχικό μέλημα των διοικητικών αρχών που είναι επιφορτισμένες με την εφαρμογή των

ρυμοτομικών σχεδίων. Μειοψήφησαν οι Σύμβουλοι Ελ. Δανδουλάκη, Χρ. Ράμμος, Μ. Καραμανώφ, Αικ. Σακελλαροπούλου, Δ. Γρατσίας και Ηρ. Τσακόπουλος προς την γνώμη των οποίων τάχθηκαν οι Πάρεδροι Μ. Σωτηροπούλου, Δ. Βασιλειάδης και οι οποίοι υπεστήριξαν ότι, κατά την εκτεθείσα στην δέκατη όγδοη σκέψη γνώμη τους, οι ρυθμίσεις του άρθρου 12 του ν. 3481/2006 αντίκεινται στο σύνολό τους στο Σύνταγμα, διότι συνεπάγονται σημαντική μείωση της εκτάσεως των θεσμοθετημένων κοινοχρήστων χώρων του Βοτανικού, και μάλιστα, για μετεγκατάσταση των αθλητικών εγκαταστάσεων που χρησιμοποιεί η παρεμβαίνουσα ποδοσφαιρική ανώνυμη εταιρεία, δηλαδή για χρήση ούτε καν κοινωφελούς χαρακτήρα, αλλ' αμιγώς ιδιωτική. Ο Πρόεδρος και οι Σύμβουλοι Ευδ. Γαλανού, Γ. Παπαμεντζελόπουλος, Ν. Σκλίας, Αθ. Ράντος, Δ. Μαρινάκης, Μ. Κωνσταντινίδου, Ιωαν. Ζόμπολας, Φ. Ντζίμας και Β. Καλαντζή, υπεστήριξαν την εξής γνώμη: οι προβαλλόμενοι λόγοι ακυρώσεως είναι αβάσιμοι και θα έπρεπε να απορριφθούν. Τούτο δε, διότι είναι ακριβές ότι το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Αθήνας, προβλέποντας την μετεγκατάσταση των αθλητικών εγκαταστάσεων της Λεωφόρου Αλεξάνδρας (ανοικτό γήπεδο ποδοσφαίρου, κλειστό γήπεδο αθλοπαιδιών, άλλες κλειστές αθλητικές εγκαταστάσεις) σε άλλη περιοχή, προδήλως αναφέρεται σε περιοχή εντός των ορίων του Δήμου Αθηναίων, εφ' όσον οι αθλητικές αυτές εγκαταστάσεις εξυπηρετούν αθλητικό σωματείο που εδρεύει επί 100 ήδη έτη στην Αθήνα, και, επίσης προδήλως, αναφέρεται στην μεταφορά των εγκαταστάσεων σε έκταση μεγαλύτερου εμβαδού από την καταλαμβανόμενη από τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις, δεδομένου ότι άλλως, εν όψει και των συγχρόνων συνθηκών αναπτύξεως αθλητικών εγκαταστάσεων, η μετεγκατάσταση θα καθίστατο, κατ' ουσίαν, ανέφικτη. Ο επικρινόμενος, όμως, από την κρατήσασα γνώμη ως εν μέρει αντισυνταγματικός νόμος αποβλέπει στην εξυπηρέτηση θεμιτών σκοπών ευρύτερων από τις προβλέψεις του ΓΠΣ και περιλαμβανομένων σε νομοθετικό κείμενο ανωτέρου επιπέδου σχεδιασμού από το ΓΠΣ. Αποβλέπει, επίσης, στην πραγματική και δυνάμενη να πραγματοποιηθεί εξυπηρέτηση των σκοπών αυτών και όχι στην αναπαραγωγή των παγίων διαδικασιών, οι οποίες, ατυχώς, έχουν οδηγήσει στην αδυναμία εφαρμογής ευρύτερων, εξυγιαντικών για τον πολεοδομικό ιστό και την πόλη, ρυθμίσεων και την ραγδαία και μη δυνάμενη συνταγματικώς (αλλά και από πλευράς Ευρωπαϊκής Συμβάσεως των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου) να αποτραπεί, απώλεια κοινοχρήστων χώρων, χωρίς πολεοδομικό αντάλλαγμα. Ο νόμος, ειδικότερα, αποβλέπει στην εφαρμογή τόσο γενικώτερων κατευθύνσεων, όσο και συγκεκριμένων προβλέψεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ΡΣΑ), αλλά με πολεοδομικά εργαλεία, που δεν έχουν το, υπέρογκο και απαγορευτικό για αναπλάσεις σημαντικού εύρους, κόστος της

εφαρμογής των πολεοδομικών αυτών ρυθμίσεων και διασφαλίζουν την διατήρηση σημαντικού ποσοστού πραγματικών κοινοχρήστων χώρων. Αυτά, για τους εξής λόγους: 1) Το ΡΣΑ, που εγκρίθηκε με τον ν. 1515/1985, προβλέπει, με το Πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος Αθήνας, μεταξύ άλλων, «την αναβάθμιση ιδιαίτερα υποβαθμισμένων περιοχών» (άρθρο 2 περ. ε του νόμου). Προβλέπει, επίσης, ως γενικότερο στόχο, μεταξύ άλλων, «την εξισορρόπηση των κοινωνικών ανισοτήτων από περιοχή σε περιοχή» και «την διεύρυνση των επιλογών κατοικίας και εργασίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας σε κάθε περιοχή της πρωτεύουσας» (άρθρο 3 παρ. 1 περ. γ και δ του νόμου). Για την επίτευξη των γενικότερων αυτών στόχων προβλέπει, μεταξύ άλλων ειδικότερων στόχων και κατευθύνσεων, «την άμβλυση των ανισοτήτων στην κατανομή του κοινωνικού εξοπλισμού και στην ποιότητα του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος με ανακατανομή χρήσεων, λειτουργιών και επενδύσεων προς όφελος κυρίως των δυτικών και των λοιπών υποβαθμισμένων περιοχών» (άρθρο 3 παρ. 3 περ. ε) του νόμου). Προβλέπει, επίσης, ως ειδικότερους στόχους και κατευθύνσεις για την χωροταξική οργάνωση και την νέα πολεοδομική δομή της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας, «την ανασυγκρότηση του αστικού ιστού με την ανάσχεση της εξάπλωσης και την εξυγίανση της πόλης, τη δημιουργία πολυκεντρικής δομής, τον έλεγχο χρήσεων γής καθώς και των πυκνοτήτων, την ανασυγκρότηση της γειτονιάς καθώς και την αναβάθμιση και αποσυμφόρηση της κεντρικής περιοχής της Αθήνας...» (άρθρο 3 παρ. 4 περ. β) του νόμου). Στα διαγράμματα του άρθρου 15 του ν. 1515/1985 προβλέπεται ειδικότερα για την κεντρική περιοχή της Αθήνας, ως στόχος του ΡΣΑ, η δημιουργία «κυρίου δικτύου ροής πεζών», που ενώνει τον χώρο πρασίνου του λόφου του Λυκαβηττού με την περιοχή των Τουρκοβουνίων και διέρχεται, μεταξύ άλλων, από τον χώρο της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, τον οποίο καταλαμβάνει σήμερα το γήπεδο του Παναθηναϊκού Αθλητικού Ομίλου (ΠΑΟ) (βλ. διάγραμμα σελ. 394-395 του ΦΕΚ). 2) Για την εξυπηρέτηση όλων των ανωτέρω στόχων του ΡΣΑ, και, κυρίως για την αποσυμφόρηση της κεντρικής περιοχής των Αθηνών από την ύπαρξη και λειτουργία ενός ποδοσφαιρικού γηπέδου και την δημιουργία, στον χώρο αυτόν, χώρου πρασίνου, εντασσομένου στο ανωτέρω δίκτυο ροής πεζών, καθώς και για την αναβάθμιση της ιδιαίτερα υποβαθμισμένης περιοχής του Ελαιώνα/Βοτανικού, που στερείται του προσήκοντος κοινωνικού εξοπλισμού και χώρων αναψυχής και ψυχαγωγίας, με συνέπεια την προφανή ανισότητα στην εν γένει ανάπτυξή της εν σχέσει προς τις λοιπές περιοχές του Δήμου Αθηναίων, προβλέφθηκε, με το άρθρο 11 του ν. 3481/2006, η «διπλή ανάπτυξη περιοχής Βοτανικού και Λεωφόρου Αλεξάνδρας, Δήμου Αθηναίων», με την δημιουργία, κατά τροποποίηση, συμπλήρωση και εξειδίκευση του ΡΣΑ, δύο

νέων Υπερτοπικών - Μητροπολιτικών Πόλων αναψυχής, αθλητισμού, πολιτιστικών και άλλων συμπληρωματικών λειτουργιών, όπως αυτοί περιγράφονται, ειδικότερα, στο εν λόγω άρθρο. Ο νόμος αυτός, κατά την υποβολή του προς έγκριση από την Εθνική Αντιπροσωπεία, συνοδευόταν από την ειδική και λεπτομερή Έκθεση Περιβαλλοντικής Θεώρησης του όλου σχεδίου παρεμβάσεως, με ημερομηνία «Απρίλιος 2006», η οποία, θεωρημένη από τον προϊστάμενο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, αποτελεί, κατά το άρθρο 12 παρ. 4 του νόμου, Παράρτημα αυτού, μη δημοσιευόμενο στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Στην Έκθεση αυτή εκτίθεται, μεταξύ άλλων, ότι το υφιστάμενο γήπεδο στο οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤ) 22, περιοχής 69, του Δήμου Αθηναίων καταλαμβάνει έκταση 17 περίπου στρεμμάτων, ότι από την ύπαρξη και λειτουργία του προκαλούνται πολλαπλές οχλήσεις στην περιοχή, που δεν εξαντλούνται στην αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου και ότι με την κατεδάφισή του μετατρέπεται «ένα γήπεδο στην καρδιά της Αθήνας σε όαση πρασίνου σημαντικού για τα μέτρα της πόλης μεγέθους». Εκτίθεται, εξ άλλου, ότι η παρέμβαση στην περιοχή του Βοτανικού αφορά έκταση 200 περίπου στρεμμάτων, εντός των ορίων του Δήμου Αθηναίων, πλησίον του «ρέματος Προφήτη Δανιήλ». Η έκταση αυτή περιγράφεται ως εξής : «...σήμερα φιλοξενεί ένα συνονθύλευμα από οχλούσες χρήσεις, δεν φέρει ίχνος πρασίνου και αποτελεί μία πηγή ανεξέλεγκτης ρύπανσης για την πόλη», «Η κατάσταση από πλευράς φόρτων (κυκλοφοριακού δικτύου) σε συνδυασμό με τα υφιστάμενα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των οδών Ορφέως, Αγ. Άννης, Αγίου Πολυκάρπου και Δημαράκη και τις χρήσεις (κυρίως μεταφορών) της περιοχής είναι δραματική», «...η κυρίαρχη εικόνα που προκύπτει από την περιήγηση και την φωτογραφική αποτύπωση της ευρύτερης περιοχής είναι αναρχία, σκόνη και πολλά σκουπίδια. Η εικόνα που προκύπτει στον επισκέπτη της περιοχής είναι αυτή της παράλληλης πραγματικότητας μιάς άλλης Αθήνας, ζωντανής, άσχημης, εγκαταλελειμμένης. Χαρακτηριστική είναι η ελλιπής έως ανύπαρκτη σηματοδότηση, η εικόνα της εγκατάλειψης, ο θόρυβος, η ατμοσφαιρική ρύπανση», «(η διπλή ανάπλαση) ...έχει ως χαρακτηριστικό...την αναβάθμιση ενός «σκουπιδότοπου» 200 στρεμμάτων στον Ελαιώνα που εκτιμάται ότι θα λειτουργήσει καταλυτικά στην επιθυμητή και σχεδιαζόμενη για περισσότερα από 30 χρόνια «ένταξη» στην πόλη ενός υποβαθμισμένου και «ανεπιθύμητου» τμήματός της», «...η περιοχή του Ελαιώνα...εδώ και πολλές δεκαετίες δεν διαθέτει ελιές ή πράσινο, αλλά είναι μια εξαθλιωμένη παλιά βιομηχανική περιοχή με τεράστια εργοστάσια, που παραμένει αδρανής πάνω από 20 χρόνια...». Με το επόμενο άρθρο 12 του ν. 3481/2006 εξειδικεύονται οι ανωτέρω κατευθύνσεις του ΡΣΑ, με την θέσπιση των προς τούτο αναγκαίων ρυθμίσεων. Για την

περιοχή της Λεωφ. Αλεξάνδρας προβλέπεται ειδικότερα η κατάργηση του υφισταμένου οικοδομησίμου χώρου του ποδοσφαιρικού γηπέδου και η μετατροπή του σε χώρο κοινοχρήστου πρασίνου, στον οποίο επιτρέπεται μόνον η ανέγερση δύο μικρού εμβαδού κτισμάτων, συνολικής επιφανείας 400 τ.μ. Η κατεδάφιση, όμως, του κτίσματος του γηπέδου συναρτάται με την αποπεράτωση του νέου ποδοσφαιρικού γηπέδου στον Ελαιώνα. Εξ άλλου, για την περιοχή του Ελαιώνα εισάγονται οι εξής ρυθμίσεις : Τα υφιστάμενα ΟΤ 45, 46 και 50 συγχωνεύονται σε δύο, το ενοποιημένο ΟΤ 45-46-50 και το ΟΤ 45 α. Στο ενοποιημένο ΟΤ 45-46-50 προβλέπεται η δημιουργία α) γηπέδου ποδοσφαίρου και συνοδών εγκαταστάσεων, μεταξύ των οποίων και εμπορικές δραστηριότητες, που δεν θα υπερβαίνουν το 17,5% της συνολικής επιτρεπομένης δομήσιμης επιφανείας των δύο αθλητικών γηπέδων, β) κλειστού γηπέδου αθλοπαιδιών, γ) πολυλειτουργικού δημοτικού κτιρίου, δ) υπεργείων και υπογείων χώρων σταθμεύσεως και ε) χώρων κοινοχρήστου πρασίνου. Στο ΟΤ 45 α επιτρέπονται οι γενικές χρήσεις της περιοχής, με τον γενικώς προβλεπόμενο συντελεστή δομήσεως 0,8. Ορίζεται, όμως, στον νόμο ότι, αν ο κύριος της φερομένης ως ιδιοκτησίας ΕΤΜΑ ΑΕ στην περιοχή, εκτεινομένης και στα δύο ως άνω ΟΤ, παραχωρήσει στον Δήμο Αθηναίων άνευ ανταλλάγματος την εκτός του ΟΤ 45 α έκταση της ιδιοκτησίας αυτής, προκειμένου να καταστεί δυνατή η εκεί ανέγερση των αθλητικών γηπέδων, τότε, μετά την κατεδάφιση των κτισμάτων του παλαιού βιομηχανοστασίου της ως άνω επιχειρήσεως και την ολοκλήρωση της αποκτήσεως του χώρου ελευθέρου από τον Δήμο, εφαρμόζεται για το ΟΤ 45 α συντελεστής δομήσεως 1,6 και επιτρέπονται οι ειδικώς περιγραφόμενες στον νόμο εμπορικές χρήσεις. Δηλαδή, κατά το σύστημα του νόμου, η απόδοση στην κοινοχρησία του χώρου της Λεωφ. Αλεξάνδρας συνδέεται με την αποπεράτωση του γηπέδου στον [Βοτανικό](#), η οποία εξαρτάται από την δωρεάν παραχώρηση στον Δήμο του χώρου ιδιοκτησίας ΕΤΜΑ ΑΕ στο ΟΤ 45-46-50, η οποία προϋποθέτει, αλλά και αποτελεί προϋπόθεση, της δυνατότητας χρησιμοποίησεως του χώρου στο ΟΤ 45 α (εμβαδού 43 περίπου στρεμμάτων επί συνόλου 200 περίπου) κατά τον προβλεπόμενο, ευνοϊκό για τον ιδιοκτήτη, τρόπο. Συνέπεια δε της εφαρμογής του συστήματος αυτού είναι ότι ο Δήμος Αθηναίων αποκτά χωρίς χρηματικό αντάλλαγμα δύο κοινοχρήστους (Λεωφ. Αλεξάνδρας και τμήμα της εκτάσεως του Βοτανικού) χώρους και χώρο κοινωφελών εγκαταστάσεων (χώρος αθλητικών γηπέδων, χώρος δημοτικού πολυλειτουργικού κέντρου), με αντάλλαγμα την παραχώρηση αυξημένου συντελεστή δομήσεως και νέων χρήσεων σε τμήμα του χώρου, με αποτέλεσμα να καθίσταται αδαπάνως εφικτή η εφαρμογή ουσιαστών προβλέψεων του ΡΣΑ, που έμεναν ανενεργές επί 22 έτη, συνεπεία, κατά την ως άνω Έκθεση, «των υπερόγκων

αποζημιώσεων που αυτ(ές) συνεπάγ(ον)ται». 3) Οι ρυθμίσεις αυτές συμπορεύονται με το Σύνταγμα, για τους εξής λόγους : Προκειμένου για πολεοδομικές παρεμβάσεις μείζονος χαρακτήρα, που γίνονται συνδυασμένα σε πλείονες περιοχές, για την εφαρμογή γενικότερων αλλά και ειδικότερων στόχων και κατευθύνσεων του ΡΣΑ, από αυτούς, μάλιστα, που υπάρχουν στο αρχικό κείμενό του αλλά δεν έχει καταστεί δυνατή, παρά την πάροδο εικοσιπενταετίας όλης, η πραγμάτωσή τους, η κατ' άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος έννοια της βελτιώσεως ή επιδεινώσεως του οικιστικού περιβάλλοντος δεν μπορεί να εξετάζεται, όπως στις συνήθεις περιπτώσεις εντετοπισμένων τροποποιήσεων σχεδίου πόλεως, με κριτήρια αποκλειστικώς ποσοτικά. Πρέπει, αντιθέτως, κατά την έννοια των σχετικών συνταγματικών ορισμών, που αποβλέπουν στην πραγματική και όχι στην αριθμητική - ιδεατή βελτίωση των συνθηκών διαβιώσεως, να συνεξετάζονται πλείονα στοιχεία, όπως η θέση, η σημασία και η επίπτωση των ακινήτων, στα οποία αφορά η ρύθμιση, στον πολεοδομικό ιστό και στην εν γένει λειτουργία της πόλεως, οι προβλεπόμενες και υφιστάμενες χρήσεις των και, κυρίως, το συνολικώς επερχόμενο για την πόλη πολεοδομικό αποτέλεσμα, εν σχέσει, πάντοτε, προς τις προβλέψεις του πρώτου, κυρίως, σταδίου της πολεοδομικής οργανώσεώς της. Η εξέταση δε αυτή, από την φύση του ζητήματος, δεν μπορεί να περιορίζεται στην κεχωρισμένη αντιμετώπιση καθεμίας από τις επί μέρους ρυθμίσεις, αλλά πρέπει να στηρίζεται στην συνεκτίμηση των συνεπειών του συνόλου της ρυθμίσεως στην πόλη. Έτσι, δεν οδηγούν σε αντισυνταγματικότητα τέτοιας ρυθμίσεως επί μέρους δυσμενείς, και, μάλιστα, απλώς ποσοτικές, επιπτώσεις της ρυθμίσεως σε μία συγκεκριμένη περιοχή, εάν το συνολικό αποτέλεσμα, εκτιμώμενο με βάση τα ανωτέρω συνταγματικά κριτήρια, είναι επωφελές για την πόλη. Δηλαδή, σε κάθε περίπτωση ζητήματος «ανταλλαγής» πολεοδομικών πλεονεκτημάτων και βαρών σε διαφορετικό τόπο (όπως στην περίπτωση «ανταλλαγής» κοινοχρήστων χώρων), η μια περιοχή εξ ορισμού βλάπτεται, ενώ η άλλη ωφελείται. Η πρόδηλη, και μόνη νοητή, έννοια των σχετιοκών διατάξεων είναι ότι η επιβάρυνση της μίας περιοχής δεν εξετάζεται χωριστά και είναι ανεκτή, αν η ρύθμιση, εν τω συνόλω λαμβανομένη, δεν άγει σε επιβάρυνση ή αν, πολλώ μάλλον, όπως εν προκειμένω, άγει σε βελτίωση. Εξ άλλου, η συνταγματικότητα παρόμοιας ρυθμίσεως δεν μπορεί, εν όψει της συνταγματικής επιταγής για αποτελεσματικές και υλοποιήσιμες ρυθμίσεις, που μόνες αυτές άγουν σε βελτίωση των όρων διαβιώσεως στην πόλη, να κρίνεται με βάση άλλες, εμφανιζόμενες, τυχόν, ως ακόμη ευμενέστερες για το οικιστικό περιβάλλον, ιδεατές λύσεις, μάλιστα δε εξ αυτών που η άπρακτη πάροδος μεγάλου, κατά περίπτωση, χρονικού διαστήματος έχει καταδείξει ως μη υλοποιήσιμες, αλλά εν

σχέσει αποκλειστικώς προς τις ρυθμίσεις, των οποίων κρίνεται, κατά περίπτωση, η συνταγματικότητα. Έτσι, πλέγμα ρυθμίσεων, που κρίνεται ότι συνιστά εφαρμογή υπερκειμένου σχεδίου πολεοδομικού σχεδιασμού και ότι, ως εκ τούτου, άγει σε βελτίωση της υφισταμένης, αντίθετης προς τον πολεοδομικό σχεδιασμό, πραγματικής καταστάσεως, δεν μπορεί να κριθεί ως αντίθετο προς το Σύνταγμα για μόνο τον λόγο ότι θα ήταν δυνατόν να νοηθεί άλλο, ακόμη ευμενέστερο για το οικιστικό περιβάλλον, πλέγμα ρυθμίσεων, υφισταμένων ή ιδεατών, που, όμως, κρίνεται από τον πολεοδομικό νομοθέτη, με κρίση του υποκείμενη σε, οριακό από την φύση του, ακυρωτικό έλεγχο, ως απρόσφορο ή πραγματικώς ή οικονομικώς, κατά το συνταγματικώς κρατούν οικονομικό και κοινωνικό καθεστώς, ανεφάρμοστο. Η αντίθετη εκδοχή θα ήγε στην διαιώνιση, κατά παραγνώριση των συνταγματικών επιταγών, πολεοδομικών καταστάσεων που, καθ'εαυτές, αντιστρατεύονται τις επιταγές αυτές. Περαιτέρω, για την εφαρμογή των προεκτεθέντων κριτηρίων, πρέπει να λαμβάνεται υπ' όψιν ότι, εξ ορισμού, οι διαθέσιμες για ανάπλαση κεντρικές περιοχές πόλεως, συνήθως, άλλωστε, πλήρως από μακρού πολεοδομημένες και δομημένες, σπανίζουν και είναι, ποσοτικώς, μικρότερες από τις αντίστοιχες προς ανάπλαση περιφερειακές περιοχές της πόλεως. Συνέπεια τούτου είναι ότι, για την συνδυασμένη ανάπλαση μιάς κεντρικής και μιάς περιφερειακής περιοχής, και μάλιστα στην περιοχή της πρωτευούσης, δεν είναι αναγκαία η πολεοδομική ανταλλαγή εκτάσεων ίσου εμβαδού, αλλά η διατιθέμενη περιφερειακή περιοχή, στην οποία μεταφέρονται οχλούσες χρήσεις από την κεντρική, μπορεί να είναι και σημαντικά μεγαλύτερου εμβαδού, χωρίς το στοιχείο αυτό, από μόνο του, όπως δέχεται, άλλωστε, η κρατήσασα γνώμη, να άγει σε αντισυνταγματικότητα της ρυθμίσεως. Με τα δεδομένα αυτά, η επίμαχη ρύθμιση των άρθρων 11 και 12 του ν. 3481/2006 όχι μόνον δεν οδηγεί σε απαγορευόμενη από το Σύνταγμα επιδείνωση των όρων διαβιώσεως των κατοίκων των Αθηνών αλλά άγει σε ουσιώδη βελτίωσή τους. Τούτο, διότι α) η κεντρική περιοχή της Λεωφ. Αλεξάνδρας, που αποτελεί και όριο του κεντρικού δακτυλίου των Αθηνών, αναβαθμίζεται σημαντικά, αφού αποκτά χώρο πρασίνου μεγάλων, σχετικώς, διαστάσεων, προβλεπόμενο από το ΡΣΑ, ενώ απομακρύνεται χρήση ιδιαιτέρως οχληρή για την περιοχή, συνεπαγόμενη την επιβάρυνση του κυκλοφοριακού της προβλήματος, αλλά και ασύμβατη με την χρήση των κτιρίων που την περιβάλλουν (Αντικαρκινικό Νοσοκομείο, δύο Ανώτατα Δικαστήρια - Άρειος Πάγος και Ελεγκτικό Συνέδριο -, Γενική Αστυνομική Διεύθυνση), β) η περιοχή του Βοτανικού μετατρέπεται, από εντελώς υποβαθμισμένη περιοχή, με χρήσεις αποκλειστικώς βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων, χώρων αποθηκείσεως και χώρων εγκαταστάσεων

εμπορευματικών μεταφορών, σε ορθολογικά πολεοδομούμενη περιοχή, με ευρείες οδούς, πραγματικούς κοινοχρήστους χώρους, κοινωφελή κτίρια και χώρους αθλητικών εγκαταστάσεων. Η προσθήκη εμπορικών χρήσεων, στην προκειμένη περίπτωση, ουδόλως μπορεί να θεωρηθεί ότι συνιστά υποβάθμιση της περιοχής. Αντιθέτως, η μετατροπή βιομηχανικών και λοιπών συναφών χρήσεων σε εμπορικές, ακόμη και με την μορφή εμπορικών κέντρων, εκτός του ότι συνιστά, καθ' εαυτήν, βελτίωση του υφισταμένου πολεοδομικού καθεστώτος χρήσεων γης, στοιχεί και προς τις προεκτεθείσες προβλέψεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών, αφού άγει σε αναβάθμιση ιδιαίτερα υποβαθμισμένων περιοχών, σε εξισορρόπηση των κοινωνικών ανισοτήτων από περιοχή σε περιοχή, σε διεύρυνση των επιλογών εργασίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας στην περιοχή αυτή και, τελικώς, σε άμβλυνση των ανισοτήτων στην κατανομή του κοινωνικού εξοπλισμού και στην ποιότητα του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος με ανακατανομή χρήσεων, λειτουργιών και επενδύσεων προς όφελος κυρίως των δυτικών και των λοιπών υποβαθμισμένων περιοχών. Το γεγονός ότι επιτρέπεται ο διπλασιασμός του συντελεστή δομήσεως σε τμήμα του επίμαχου οικοπέδου (συντελεστής 1,6 αντί 0,8, πρβλ. συντελεστή δομήσεως στην περιοχή της Λεωφ. Αλεξάνδρας: 3,6) δεν συνιστά, αφ' εαυτού, ουσιώδη ανεπίτρεπτη επιδείνωση των όρων διαβίωσης, αν συνδυασθεί προς τις λοιπές ρυθμίσεις του νόμου, εν όψει, μάλιστα, του γεγονότος ότι το ήδη διέπον πολεοδομικώς την περιοχή αλλ' ατελώς εφαρμοσθέν π. δ. της 20-9-1995 (Δ' 1049) προβλέπει, γενικώς, την χρήση του πολεοδομικού εργαλείου του διπλασιασμού του συντελεστή δομήσεως για άλλα ακίνητα της ευρύτερης περιοχής, προκειμένου αυτή να αναβαθμισθεί πολεοδομικώς και να εξυγιανθούν οι χρήσεις της. Εξ άλλου, κατά το σύστημα του επίμαχου νόμου, οι προπεριγραφείσες πολεοδομικές διαρρυθμίσεις, μεταξύ των οποίων και ο διπλασιασμός του συντελεστή δομήσεως, συνιστούν, κατ' ουσία, ενιαίο σύνολο, μη επιδεκτικό, χωρίς τροποποίηση του νόμου και συμφωνία των μερών, μονομερούς μερικής μεταβολής. Η εκδοχή ότι είναι δυνατή η απόκτηση της αναγκαίας για κατασκευή των γηπέδων και απόδοση στην κοινοχρησία της περιοχής της Λεωφόρου Αλεξάνδρας γης με αγορά ή απαλλοτρίωση δεν ευσταθεί. Τούτο δε, διότι η μεν αγορά, ως σύμβαση, προϋποθέτει σύμπτωση βουλήσεως δύο πλευρών και ουδόλως μπορεί, εν όψει και των ρυθμίσεων του νόμου, να προεξοφλείται η συμφωνία του ιδιοκτήτη της εκτάσεως «ΕΤΜΑ ΑΕ» για την πώλησή της, εφ' όσον αυτός, κατά το Σύνταγμα και τον νόμο, δεν μπορεί να εξαναγκασθεί στην σύναψη της συμβάσεως. Η δε απαλλοτρίωση, διαδικασία παγίως προβλεπόμενη και ανά πάσα στιγμή δυναμένη να τηρηθεί εάν υπήρχαν διαθέσιμες οι σχετικές πιστώσεις, δεν αποτελεί εν προκειμένω εναλλακτική

διαδικασία ακριβώς διότι, κατά τα αναφερόμενα στην αιτιολογική έκθεση, η προσφυγή στην ειδική πολεοδομική αποζημίωση επελέγη από τον νομοθέτη ως η μόνη εν προκειμένω εφαρμόσιμη λύση για την εξυπηρέτηση των σχετικών πολεοδομικών αναγκών, εφ' όσον, ελλείψει πιστώσεων, δεν κατέστη δυνατή επί μακρά σειρά ετών η εφαρμογή των προβλέψεων του ΡΣΑ και των αλληλοδιαδόχως ισχυσάντων π. δ/των 1991 και 1995-1996, λόγω αδυναμίας συντελέσεως των επιβληθεισών ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων. 4) Είναι, βεβαίως, ακριβές ότι οι πολεοδομικές ρυθμίσεις, στις οποίες προβαίνει ο νομοθέτης ή η Διοίκηση, πρέπει να δικαιολογούνται από πολεοδομικά, κατά το Σύνταγμα και τον νόμο, κριτήρια και να μη παρίστανται ως αποτέλεσμα της παράνομης δημιουργίας τετελεσμένων καταστάσεων από ιδιώτες ούτε να θεσπίζονται προς εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων. Καμμία από τις περιπτώσεις αυτές δεν συντρέχει εν προκειμένω. Διότι δεν συνιστά, βεβαίως, τέτοια περίπτωση η επισημαινόμενη από τον νομοθέτη και την Διοίκηση.

ΣΤΕ ΟΛ. 3500/2009**[Εξαίρεση από την κατεδάφιση. Συνταγματικότητα διατάξεων]**

Πρόεδρος: *Μ. Βροντάκης*

Εισηγητής: *Ν. Ρόζος*

Δικηγόροι: *Επ. Σπηλιωτόπουλος, Σ. Σπηλιωτοπούλου, Ευ. Τριανταφύλλου, Σπ. Νικολάου, Χ. Χρυσανθάκης*

Εωσότου τεθούν από το νομοθέτη οι βασικοί κανόνες πολεοδόμησης προς εκπλήρωση της σχετικής συνταγματικής επιταγής του άρθρου 24 παρ. 2 Συντ., είναι

ανεκτή η πρόβλεψη της δυνατότητας εξαίρεσης από την κατεδάφιση κατασκευών που έχουν ανεγερθεί αυθαίρετα πριν από τη θέσπιση των κανόνων αυτών. Οι τελευταίοι θεσπίστηκαν άλλωστε κατ' εξαίρεση και υπό όρους, ώστε αφενός να μην αποδυναμώνεται ουσιωδώς η αποτελεσματικότητα των θεσπιζόμενων κανόνων και, αφετέρου, να μην προκαλείται βλάβη σε φυσικά οικοσυστήματα, οικιστικά σύνολα και πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας.

Είναι όμως αντίθετες προς την πιο πάνω συνταγματική επιταγή διατάξεις, με τις οποίες επιτρέπεται η υπό τους αυτούς όρους εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών που ανεγείρονται μεταγενέστερα, μετά δηλαδή τη θέσπιση των ανωτέρω πολεοδομικών κανόνων, και κατά παράβαση των διατάξεων που αφορούν τους όρους και περιορισμούς δόμησης ή τις χρήσεις γης (νέες κατασκευές). Η εξαίρεση αυτή από την κατεδάφιση συνεπάγεται τη νόθευση και τη συνεχή ανατροπή του πολεοδομικού σχεδιασμού που έγινε βάσει των νέων πολεοδομικών κανόνων. Η εν λόγω ανατροπή που αφορά είτε κτήρια και τον τρόπο δόμησής τους είτε τη χρήση τους, έχει ως αποτέλεσμα τη χειροτέρευση των συνθηκών διαβίωσης. Η ανατροπή αυτή επέρχεται ιδίως όταν οι όροι εξαίρεσης από την κατεδάφιση μιας νέας κατασκευής, που παραβιάζει τους όρους δόμησης ή διατήρησης μιας επανεμφανιζόμενης, αλλά μη επιτρεπομένης χρήσης δεν επιβάλλουν να εκτιμάται η πολεοδομική επιβάρυνση της περιοχής.

Ανακύπτει και ζήτημα παραβίασης και της συνταγματικής αρχής της ισότητας, διότι τίθενται σε μειονεκτική μοίρα έναντι εκείνων των οποίων οι ανεγερθείσες ή διαρρυθμισθείσες οικοδομές είναι αυθαίρετες λόγω παραβίασης των ισχυόντων όρων δόμησης και χρήσεων γης αλλά εν τούτοις εξαιρούνται από την κατεδάφιση, οι νομοταγείς πολίτες που έχουν ιδιοκτησία στην ίδια περιοχή. Οι τελευταίοι, μολονότι ενήργησαν κατά την ανέγερση ή διαρρύθμιση της οικοδομής τους μέσα στα πλαίσια των δυνατοτήτων που παρείχαν οι νόμοι, θα υφίστανται εφεξής τις δυσμενείς πολεοδομικές συνέπειες των αυθαίρετων κατασκευών των γειτόνων τους οι οποίες διαφεύγουν την κατεδάφιση αν και επιβαρύνουν τους όρους διαβίωσης.

Η εξαίρεση από την κατεδάφιση των ανωτέρω κατασκευών ή η κατ' εξαίρεση διατήρηση χρήσεων που παραβιάζουν τις πολεοδομικές ρυθμίσεις και ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν αντίστοιχα μετά την 31.1.1983, αλλά και θα ανεγείρονται ή θα εγκαθίστανται χωρίς κανένα χρονικό περιορισμό στο μέλλον, ανατρέπει ή επηρεάζει

δυσμενώς τον ορθολογικό σχεδιασμό. Επίσης, αποδυναμώνει την εφαρμογή των όρων δόμησης και των περιορισμών χρήσεων που έχουν θεσπιστεί ως οι ενδεικνυόμενοι για ορισμένη περιοχή. Πάντως, επιφέρει επιδείνωση των όρων διαβίωσης, στην εξασφάλιση των οποίων αποβλέπει το πολεοδομικό σχέδιο, λαμβανομένου επί πλέον υπόψη, ότι σύμφωνα με την επίμαχη ρύθμιση, οι προϋποθέσεις της εξαίρεσης αναφέρονται αυτοτελώς σε κάθε εξεταζόμενο κτίσμα. Δεν εκτιμάται δηλαδή η συνολική επιβάρυνση της περιοχής, από την τυχόν εφαρμογή του μέτρου σε άλλες περιπτώσεις νέων αυθαιρέτων ή και λόγω εξαιρέσεως από την κατεδάφιση παλαιών αυθαιρέτων.

Με αυτά τα δεδομένα, η διάταξη του άρθρου 8 παρ. 5 του ν. 3044/2002 είναι αντισυνταγματική διότι αντιβαίνει στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος.

Βασικές σκέψεις

3. Επειδή, με την 1414/00/28.7.2000 οικοδομική άδεια της Διευθύνσεως Πολεοδομίας του Τομέα Ανατολικής Αττικής της Νομαρχίας Αθηνών επετράπη στην Μ. Ανώνυμη Εταιρεία Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων η «Επισκευή-Διαρρύθμιση-Ανακαίνιση Ξενοδοχείου και Κατασκευή Πισίνας και αλλαγή των όψεων» κτηρίου που φέρεται ότι ανήκει σε αυτήν και ευρίσκεται επί της οδού Θησέως 101 - 103, στο οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) 32 του σχεδίου πόλεως της Κοινότητας Εκάλης Αττικής. Αίτηση ακυρώσεως που άσκησε κατά της οικοδομικής αυτής άδειας η Κοινότητα Εκάλης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών απορρίφθηκε με την 250/22.2.2002 απόφαση του δικαστηρίου αυτού. Κατ' αυτής η Κοινότητα Εκάλης άσκησε έφεση ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, το οποίο με την 2900/15.10.2003 απόφασή του δέχθηκε την έφεση, εξαφάνισε την ανωτέρω δικαστική απόφαση, δέχτηκε την αίτηση ακυρώσεως και ακύρωσε την οικοδομική άδεια. Ήδη όμως, λίγες ημέρες μετά τη δημοσίευση της εξαφανισθείσας αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου, η οικοδομική αυτή άδεια αναθεωρήθηκε με την 442/02/15.3.2002 πράξη της αρχής που την είχε εκδόσει. Μετά τη δημοσίευση της αποφάσεως του Συμβουλίου της Επικρατείας επακολούθησε η έκδοση των εξής

πράξεων: α) της 2843/391/28.11.2003 αποφάσεως του Τμήματος Εκδόσεως Οικοδομικών Αδειών της Διευθύνσεως Πολεοδομίας Βόρειου Τομέα της Νομαρχιακής Αυτοδιοικήσεως Αθηνών - Πειραιώς, με την οποία διεκόπησαν οι οικοδομικές εργασίες στην ανωτέρω οικοδομή. β) Η οικ. 331/59/13.1.2004 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, με την οποία έγινε δεκτή η από 15.12.2003 αίτηση της ανωτέρω Α.Ε. Μ. και εξαιρέθηκαν από την κατεδάφιση οι αυθαίρετες εργασίες της εταιρείας αυτής οι οποίες «έχουν γίνει, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, στο χρονικό διάστημα από 26.7.2000 έως σήμερα». γ) Η 1781/ 26.1.2004 απόφαση της Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., με την οποία έγινε δεκτή η σχετική, από 16.1.2004 αίτηση, της αυτής Α.Ε. Μ. και, κατ' επίκληση, πλην άλλων, και της ανωτέρω υπό στοιχ. β) νομαρχιακής αποφάσεως, χορηγήθηκε άδεια για την αποπεράτωση μέχρι την 26.7.2004, ημερομηνία λήξεως ισχύος της ανωτέρω οικοδομικής αδείας και της πράξεως αναθεωρήσεως, των επισκευών που είχαν επιτραπεί με την πράξη αυτή στο κτήριο και «αφορούν ολοκλήρωση εσωτερικών και εξωτερικών χρωματισμών, τοποθετήσεις υάλινων κιγκλιδωμάτων, σταθερών επίπλων, τελικών διαμορφώσεων και μαρμαροστρώσεων περιβάλλοντος χώρου, δίκτυο αυτόματου ποτίσματος και φυτεύσεις». δ) Η 898/162/29.1.2004 απόφαση του Διευθυντή Πολεοδομίας Βόρειου Τομέα της Νομαρχίας Αθηνών, με την οποία, συνεπεία των ανωτέρω υπό στοιχ. β) και γ) πράξεων, επιτρέπεται η συνέχιση των οικοδομικών εργασιών. Δύο αιτήσεις ακυρώσεως της Κοινότητας Εκάλης κατά των τριών τελευταίων από τις ανωτέρω πράξεις, από τις οποίες η πρώτη αίτηση στρέφεται κατά των υπό στοιχ. β) και δ) πράξεων και η δεύτερη κατά της υπό στοιχ. γ) πράξεως, συνεκδικάστηκαν και έγιναν δεκτές με την 1773/26.7.2004 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, με την οποία οι ανωτέρω πράξεις ακυρώθηκαν και απορρίφθηκαν οι παρεμβάσεις της Α.Ε. Μ. και του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Κατ' αυτής άσκησε έφεση η Α.Ε. Μ., επί της οποίας εκδόθηκε η 3610/2007 απόφαση του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας. Με οριστικές διατάξεις της τελευταίας αυτής αποφάσεως απορρίφθηκαν, πλην άλλων λόγων εφέσεως, και λόγοι περί του ότι εσφαλμένως έγινε δεκτό με την εκκαλούμενη απόφαση ότι οι προσβληθείσες με την αίτηση ακυρώσεως της ήδη εφεσίβλητης Κοινότητας πράξεις δεν έβρισκαν νόμιμο έρεισμα σε ορισμένες διατάξεις. Παραπέμφθηκε δε με την αυτή απόφαση στην Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας, κατ' άρθρο 100 παρ. 5 του Συντάγματος, το ζήτημα της συνταγματικότητας των διατάξεων α) της παρ. 8 του άρθρου 5 του ν. 3044/2002 (ΦΕΚ 197 Α' /27.8.2002) και β) της παρ. 3 του άρθρου 12 του ν. 3207/2003 (ΦΕΚ 302 Α' /24.12.2003), επίκληση των οποίων επίσης γίνεται στο προοίμιο των κατά τα

ανωτέρω προβληθεισών πράξεων ως νομίμου ερείσματός τους.

4. Επειδή νομίμως συνεχίζει τη δίκη μετά την άσκηση της ανωτέρω εφέσεως της Α.Ε. Μ. η εταιρεία «Τ.Β. ΑΕ», η οποία απορρόφησε λόγω συγχωνεύσεως την εκκαλούσα Α.Ε. Μ..

5. Επειδή στη δίκη παρεμβαίνει επιτρεπτός το πρώτον ενώπιον της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας (Σ.τ.Ε. Ολομ. 2375/1988, Ολομ. 354/1992, Ολομ. 3670/2006) το σωματείο «Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων», ισχυριζόμενο ότι έχει ως μέλη, πλην άλλων τουριστικών επιχειρήσεων, και μεγάλο αριθμό ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, ότι σκοποί του, «όπως προκύπτει από το καταστατικό του, είναι μεταξύ άλλων οι εξής: α) Η μελέτη, προστασία και προαγωγή της θέσης και της συμβολής του τουρισμού στην Εθνική Οικονομία και στο πολιτιστικό περιβάλλον της χώρας, ειδικότερα δε: 1) 2) Η μελέτη τουριστικής πολιτικής και τουριστικών εφαρμογών και η υποβολή σχετικών προτάσεων προς τις αρμόδιες αρχές για την υιοθέτηση μέτρων και κανόνων με στόχο την προσφορά τουριστικών υπηρεσιών υψηλού ποιοτικού επιπέδου. 3. Η ενεργός ανάμιξη του Συνδέσμου στην τουριστική και εθνική προβολή της χώρας. β) Η μελέτη, προστασία και προαγωγή των ηθικών, επαγγελματικών και οικονομικών συμφερόντων των Μελών του και η ανάπτυξη πνεύματος αλληλεγγύης και αμοιβαίας υποστηρίξεως μεταξύ των Μελών του....» και ότι βλάπτονται πολλά από τα ανωτέρω μέλη του από την τυχόν κρίση περί της αντισυνταγματικότητας των ανωτέρω διατάξεων. Το παρεμβαίνον όμως σωματείο δεν προσκομίζει επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού του με βεβαίωση επ' αυτού καταχωρίσεως στο οικείο βιβλίο του αρμόδιου πολιτικού δικαστηρίου και για το λόγο αυτό, δεν δύνανται να τύχουν οιασδήποτε δικαστικής εκτιμήσεως οι προαναφερόμενοι ισχυρισμοί του περί του ότι έχει έννομο συμφέρον προς άσκηση της παρεμβάσεώς του (πρβλ. Σ.τ.Ε. 2098/2002). Επομένως, η ασκηθείσα παρά τούτου παρέμβαση είναι απορριπτέα.

6. Επειδή, επίσης επιτρεπώς παρεμβαίνει στη δίκη το πρώτον ενώπιον της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, κατά τα αναφερόμενα στην προηγούμενη σκέψη, το «Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδας», που είναι νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου (άρθρο 2 Ν. Δ/τος 688/1948, ΦΕΚ 133 Α΄). Σύμφωνα με το άρθρο 3 του αυτού Ν.Δ/τος, στους κατά νόμον σκοπούς του περιλαμβάνονται, πλην άλλων, «α) Η μελέτη, η υπόδειξις και η εφαρμογή παντός μέτρου συντελούντος εις

την πρόοδον, την βελτίωσιν, την αναδιοργάνωσιν των ξενοδοχείων της χώρας και εις την εν γένει εξύψωσιν του ξενοδοχειακού επαγγέλματος (επιμελητηριακόν τμήμα). β.....». Έχει, συνεπώς, τούτο έννομο συμφέρον να ασκήσει παρέμβαση προς υποστήριξη της συνταγματικότητας της, τυχούσης επικλήσεως ως νομίμου ερείσματος προς έκδοση των προσβληθεισών δια της αιτήσεως ακυρώσεως πράξεων, ανωτέρω διατάξεως της παρ. 3 του άρθρου 12 του ν. 3207/2003, η οποία, όπως εκτίθεται λεπτομερώς στη σκ. 17, περιέχει ρυθμίσεις ευνοϊκές ως προς την άσκηση ξενοδοχειακής δραστηριότητας.

7. Επειδή, με την ανωτέρω παραπεμπτική απόφαση του Ε΄ Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας απορρίφθηκαν με οριστική διάταξή της ως αβάσιμοι οι λόγοι εφέσεως της εκκαλούσας ότι εσφαλμένως απορρίφθηκαν με την εκκαλούμενη απόφαση ως αβάσιμοι οι ισχυρισμοί της ότι η αίτηση ακυρώσεως της ήδη εφεσίβλητης ήταν απορριπτέα ως ασκούμενη άνευ εννόμου συμφέροντος και αλυσιτελής, υπό την εκδοχή ότι παραμένει σε ισχύ και παράγει τα έννομα αποτελέσματά της η αναφερόμενη στη σκέψη 3 442/02/15.3.2002 πράξη αναθεωρήσεως της 1414/00/28.7.2000 οικοδομικής άδειας. Επομένως, είναι απορριπτέοι ως απαράδεκτοι οι έχοντες το αυτό περιεχόμενο με τους ανωτέρω λόγους εφέσεως ισχυρισμοί, οι οποίοι επαναφέρονται με το υπόμνημα της εκκαλούσας ενώπιον της Ολομέλειας του Δικαστηρίου τούτου.

8. Επειδή, στο άρθρο 24 του Συντάγματος όριζε, πριν την αναθεώρησή του με το Ψήφισμα της 6.4.2001 της Ζ΄ Αναθεωρητικής Βουλής, ότι «1. 2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδομία και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης». Στη διάταξη αυτή προστέθηκε, με την ανωτέρω αναθεώρησή του, το εξής εδάφιο: «Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης». Οι επόμενες παρ. 3 και 5, οι οποίες δεν αναθεωρήθηκαν, ορίζουν τα εξής «3. Για να αναγνωρισθεί μια περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτήτες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικές χρήσεις και σκοπούς.... 5. Οι διατάξεις των προηγούμενων

παραγράφων εφαρμόζονται και στην αναμόρφωση των οικιστικών περιοχών που ήδη υπάρχουν».

9. Επειδή, οι συνταγματικές αυτές διατάξεις, οι οποίοι τέθηκαν για πρώτη φορά με το Σύνταγμα του 1975, απευθύνουν στον κοινό νομοθέτη και στην κατ' εξουσιοδότησή του κανονιστικώς δρώσα Διοίκηση, την επιταγή να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με την ιδιομορφία, την φυσιογνωμία και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Ουσιώδες στοιχείο του σχεδιασμού αυτού είναι ο καθορισμός ή η τροποποίηση των χρήσεων γης της πόλεως (ΣτΕ 451/2003), κριτήρια δε για την χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και της αναπτύξεως των οικισμών και η εξασφάλιση των καλλίτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων (Σ.Ε. Ολ. 1528/2003, 965/2007, Ολ. 123/2007), μη επιτρεπομένης της χειροτερεύσεώς τους με οποιονδήποτε τρόπο, όπως με την επί το δυσμενέστερο μεταβολή της επιτρεπόμενης χρήσεως -αν αυτή δεν επιβάλλεται από εξαιρετικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος προς εξυπηρέτηση προέχουσας σημασίας σκοπού κατά την μετά από στάθμιση ουσιαστική εκτίμηση του νομοθέτη, υποκείμενη σε δικαστικό έλεγχο- ή τη νόθευσή της (Σ.τ.Ε. 451/2003, 3756/2000). Τούτων έπεται, ότι μέχρις ότου τεθούν για πρώτη φορά από το νομοθέτη, προς εκπλήρωση της ανωτέρω, το πρώτον επίσης τεθείσης συνταγματικής επιταγής, οι βασικοί κανόνες πολεοδομήσεως, είναι συνταγματικώς ανεκτή η πρόβλεψη της δυνατότητας εξαίρεσεως από την κατεδάφιση κατασκευών που έχουν αυθαιρέτως ανεγερθεί πριν τη θέσπιση των κανόνων αυτών που τίθενται εν γνώσει ακριβώς της ανωτέρω κατ' εξαίρεση δυνατότητας (παλαιές κατασκευές), αλλά ως εξαιρετικής ρυθμίσεως και υπό όρους, ώστε αφ' ενός να μην αποδυναμώνεται ουσιωδώς η αποτελεσματικότητα των θεσπιζόμενων κανόνων και, αφ' ετέρου, να μην προκαλείται βλάβη σε φυσικά οικοσυστήματα, οικιστικά σύνολα και πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας. Είναι όμως αντίθετες προς την ανωτέρω συνταγματική επιταγή διατάξεις, με τις οποίες επιτρέπεται η υπό τους αυτούς όρους εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών που ανεγείρονται μεταγενεστέρως, μετά δηλαδή τη θέσπιση των ανωτέρω πολεοδομικών κανόνων, και κατά παράβαση των διατάξεων που αφορούν τους όρους και περιορισμούς δομήσεως ή τις χρήσεις γης (νέες κατασκευές). Και τούτο διότι η εξαίρεση αυτή από την κατεδάφιση συνεπάγεται τη νόθευση και τη συνεχή ανατροπή του γενομένου βάσει

των νέων πολεοδομικών κανόνων πολεοδομικού σχεδιασμού, ανατροπή η οποία, είτε αφορά τα κτήρια και τον τρόπο δομήσεώς τους είτε τη χρήση τους, έχει ως αποτέλεσμα τη χειροτέρευση των συνθηκών διαβιώσεως, πολλώ δε μάλλον όταν οι όροι εξαιρέσεως από την κατεδάφιση μιας νέας, παραβιάζουσας τους όρους δομήσεως αυθαίρετης κατασκευής ή διατηρήσεως μιας επανεμφανιζόμενης, αλλά μη επιτρεπομένης χρήσεως, επιβάλλουν να εκτιμάται η πολεοδομική επιβάρυνση της περιοχής, όπου ευρίσκεται η κατασκευή ή η χρήση από την εξαίρεση μόνης αυτής από την κατεδάφιση και όχι από το σύνολο των ήδη εξαιρεθεισών όσο και των εξαιρουμένων από την κατεδάφιση νέων αυθαίρετων κατασκευών της περιοχής αυτής, προς την οποία εξαίρεση ταυτίζεται και η διατήρηση επανεμφανιζόμενων αλλά κατά την ισχύουσα πολεοδομική ρύθμιση μη επιτρεπόμενων πλέον χρήσεων.

10. Επειδή, εξ άλλου, διάταξη νόμου η οποία, για να καμφθεί ο τεθείς -σε συμμόρφωση προς τη διατυπούμενη στο άρθρο 24 παρ. 2 Συντ. επιταγή- βασικός πολεοδομικός κανόνας ότι κατεδαφίζονται ανεξαιρέτως όλες οι υπό την εκτεθείσα έννοια νέες κατασκευές που παραβιάζουν τους ισχύοντες κανόνες δομήσεως και χρήσεως γης, και να εισαχθεί απόκλιση από αυτόν, θεσπίζει προς τούτο για το μέλλον ως εξαιρετική ρύθμιση την πρόβλεψη της δυνατότητας να εξαιρούνται από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές, ακόμα και αν τίθεται υπό τη μορφή παραπομπής στο περιεχόμενο της -συνταγματικώς ανεκτής για τους προεκτεθέντες λόγους- ρυθμίσεως η οποία αφορά τις υπό την εκτεθείσα έννοια παλαιές κατασκευές, είναι αντισυνταγματική επιπροσθέτως γιατί αντιβαίνει επίσης: Αφ' ενός στις συνταγματικές αρχές του κράτους δικαίου (ήδη, μετά την αναθεώρηση του έτους 2001, ρητώς κατοχυρούμενη στο άρθρο 25 παρ. 1 του Συντάγματος) και του σεβασμού και προστασίας της αξίας του ανθρώπου (άρθρο 2 παρ. 1 Συντάγματος), αφ' ετέρου δε στη συνταγματική αρχή της ισότητας (άρθρο 4 παρ. 1 του Συντάγματος). Ειδικότερα, αντιβαίνει στις συνταγματικές αρχές του κράτους δικαίου και του σεβασμού και προστασίας της αξίας του ανθρώπου, εφόσον θεμελιώδης επιδίωξη του Κράτους δικαίου είναι η πραγμάτωση του Δικαίου στην Πολιτεία, που πρωτίστως επιτυγχάνεται με τη διαφύλαξη του κύρους του νόμου. Η υποχρέωση αυτού του Κράτους επιτελείται, μεταξύ άλλων, με τη θέσπιση πάγιων διατάξεων που ρυθμίζουν την ατομική και κοινωνική δραστηριότητα των πολιτών οι οποίοι, βάσει των κανόνων αυτών και μέσα στα πλαίσια της ρυθμίσεώς τους, ασκούν τα συνταγματικώς κατοχυρωμένα ατομικά και κοινωνικά τους δικαιώματα και μετέχουν στην οικονομική και κοινωνική ζωή της χώρας (άρθρο 5 παρ. 1 Συντάγματος). Εξ

άλλου, ο σεβασμός και η προστασία της αξίας του ανθρώπου, που αποτελούν πρωταρχική υποχρέωση της Πολιτείας, επιβάλλουν στο Κράτος την υποχρέωση να εγγυάται υπέρ των πολιτών την πιστή εφαρμογή των νόμων, να προασπίζει τα νομίμως και όχι τα παρανόμως κτηθέντα από τους πολίτες αγαθά καθώς και να σέβεται και να προάγει με κάθε πρόσφορο μέσο την εμπιστοσύνη των πολιτών στο νόμο και την έννομη τάξη, την ύπαρξη και τη διατήρηση της οποίας εγγυάται η αποτελεσματική λειτουργία των κρατικών υπηρεσιών επιβολής και εφαρμογής του νόμου (Σ.τ.Ε. 247/1980 βλ. και Σ.τ.Ε. 278/2007). Στη δε συνταγματική αρχή της ισότητας αντιβαίνει διότι θέτει σε μειονεκτική μοίρα, έναντι εκείνων των οποίων οι ανεγερθείσες ή διαρρυθμισθείσες οικοδομές είναι αυθαίρετες λόγω παραβίασεως των ισχυόντων όρων δομήσεως και χρήσεων γης αλλά εν τούτοις εξαιρούνται από την κατεδάφιση, τους νομοταγείς πολίτες που έχουν ιδιοκτησία στην ίδια περιοχή και οι οποίοι, μολονότι ενήργησαν κατά την ανέγερση ή διαρρύθμιση της οικοδομής τους μέσα στα πλαίσια των δυνατοτήτων τις οποίες παρείχαν οι νόμοι, θα υφίστανται του λοιπού εις το διηνεκές τις δυσμενείς πολεοδομικές συνέπειες των αυθαίρετων κατασκευών των γειτόνων τους οι οποίες, αν και επιβαρύνουν τους όρους διαβιώσεως, διαφεύγουν την κατεδάφισή τους (Σ.τ.Ε. 274/1980).

11. Επειδή, προς εκπλήρωση της ανωτέρω, διατυπούμενης στο άρθρο 24 παρ. 2 Συντ. συνταγματικής επιταγής, εκδόθηκαν οι Ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών (ΦΕΚ 169 Α΄) και 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33 Α΄). Με τον τελευταίο αυτό νόμο προβλέπεται, πλην άλλων, ο πολεοδομικός σχεδιασμός σε δύο επίπεδα. Στο πρώτο επίπεδο συντάσσεται Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.), το οποίο καλύπτει «όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχή ενός τουλάχιστον Δήμου ή Κοινότητας» (άρθρο 2 παρ. 1 = άρθρο 38 παρ. 1 Κ.Β.Π.Ν.), περιλαμβάνει, πλην άλλων, «... τη γενική εκτίμηση των αναγκών σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγης, τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης σε συνάρτηση με τις παραπάνω ανάγκες, που αναφέρεται στις χρήσεις γης, τα κέντρα, το κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, την πυκνότητα και το μέσο συντελεστή δόμησης και περιλαμβάνει τις τυχόν απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης» (άρθρο 2 παρ. 2 = άρθρο 38 παρ. 2 Κ.Β.Π.Ν.) και δημιουργεί, στην περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου «... το πλαίσιο για πιθανές τροποποιήσεις του» (άρθρο 2 παρ. 3 = άρθρο 38 παρ. 3 Κ.Β.Π.Ν.). Στο δεύτερο επίπεδο εκπονείται πολεοδομική μελέτη, η οποία κατά μεν το άρθρο 6 του Ν.

1337/1983 «2.... εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του γενικού πολεοδομικού σχεδίου και εξειδικεύει τις προτάσεις και τα σχετικά προγράμματά του» (=άρθρο 43 παρ. 2 Κ.Β.Π.Ν.), κατά δε το άρθρο 7 αυτού, αφού εγκριθεί με π.δ/μα, «έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923» (παρ. 2 = άρθρο 44 παρ. 2 Κ.Β.Π.Ν.). Παραλλήλως, με το υπό τον τίτλο «Αυθαίρετες κατασκευές» Κεφάλ. Β του αυτού Ν. 1337/1983, που περιλαμβάνει τα άρθρα 15 έως 22, ρυθμίστηκαν τα της αντιμετώπισης των εχουσών προηγουμένως ανεγερθεί αυθαίρετων κατασκευών. Ειδικότερα, με την παρ. 1 του άρθρου 15 του αυτού ν. 1337/1983, (=άρθρο 386 παρ. 1 Κ.Β.Π.Ν.) ορίζεται ότι «Αναστέλλεται η κατεδάφιση των αυθαιρέτων κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι 31.1.1983 και που βρίσκονται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή εντός οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, αν οι ιδιοκτήτες τους υποβάλλουν εμπρόθεσμα τις δηλώσεις που προβλέπονται από τις παρ. 4 και 5 του άρθρου αυτού» και, περαιτέρω, ότι «Η αναστολή ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή μη κάθε συγκεκριμένου αυθαιρέτου» (όπως το εδάφιο αυτό αντικαταστάθηκε αρχικώς με το άρθρο 8 παρ. 6 του Ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4 Α΄) και τελικώς με την παρ. 4 του άρθρου 2 του Ν. 1772/1988, ΦΕΚ 91 Α΄). Επί πλέον δε ορίζεται ότι «Επίσης αναστέλλεται η κατεδάφιση των κτισμάτων που ανεγείρονται με άδεια που εκδόθηκε μετά από έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής και που μεταγενέστερα ανακαλείται για οποιοδήποτε λόγο, εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβληθέντα αναληθή στοιχεία ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης. Η αναστολή από την κατεδάφιση ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή όχι του κτίσματος, που γίνεται με απόφαση του νομάρχη, με σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού το οποίο λαμβάνει υπόψη του και τις περιπτ. α, β και γ της παρ. 1 του άρθρου 16 του νόμου αυτού. Για τα αυθαίρετα αυτά έχουν εφαρμογή μόνον οι παρ. 1 και 3 του παρόντος άρθρου 15» (όπως τα ανωτέρω τρία εδάφια της παρ. 1 του άρθρου 15 αυτού προστέθηκαν με το άρθρο 8 παρ. 7 του Ν. 1512/1985). Στις δε παρ. 2 και 3 του ίδιου άρθρου 15 (=άρθρο 386 παρ. 2 και 3 Κ.Β.Π.Ν.) ορίζεται ότι «2. Δεν υπάγονται στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου και κατεδαφίζονται κατά τις ισχύουσες διατάξεις τα κτίσματα που βρίσκονται α) σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης... β) μέσα στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών και δημοτικών ή κοινοτικών οδών.... γ) μέσα στον αιγιαλό και τη ζώνη παραλίας..... ε) σε δημόσια κτήματα, σε δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, στ) σε αρχαιολογικούς χώρους και ζ) σε ρέματα. 3. Με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος είναι δυνατό να εξαιρεθούν από

την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου αυτού περιοχές ή κτίσματα για λόγους ασφαλείας ή που αποβαίνουν σε βάρος του πολιτιστικού ή φυσικού περιβάλλοντος ή, προκειμένου περί περιοχών σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του έτους 1923, που αποβαίνουν υπέρμετρα σε βάρος της πόλης ή του οικισμού, ή στοιχείου της πόλης ή του οικισμού που έχει ιδιαίζουσα σημασία....». Με το άρθρο 16 του αυτού Ν. 1337/1983 ορίζεται ότι: «1. Τα εκτός σχεδίου πόλεων... αυθαίρετα κτίσματα της παρ. 1 του άρθρου 15 που εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται σε δομήσιμους χώρους μπορεί να εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, έστω και αν αντιβαίνουν στους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής εφ' όσον ταυτόχρονα: α) δεν παραβιάζουν υπέρμετρα την πόλη ή τον οικισμό ή στοιχείο αυτών που έχει ιδιαίζουσα σημασία, με σημαντική υπέρβαση του συντελεστή δόμησης και των ακάλυπτων χώρων ή με αύξηση του ύψους, β) δεν παραβιάζουν το άμεσο ή πλατύτερο περιβάλλον γενικά ή με την ειδική χρήση που έχουν και γ) δεν είναι επικίνδυνα από στατική άποψη.... 2. Δεν περιλαμβάνονται στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου και κατεδαφίζονται τα αυθαίρετα κτίσματα που αναφέρονται στην παρ. 2 του άρθρου 15. 3. Η απόφαση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση εκδίδεται από το νομάρχη με σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ... 7. Οι παρ. 1, 2 και 3 του άρθρου αυτού εφαρμόζονται ανάλογα και για τα αυθαίρετα κτίσματα της παρ. 1 του άρθρου 15 που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων:.....» (όπως η παρ. 7 αναριθμήθηκε από 6 με την παρ. 8 του άρθρου 8 του ν.Ν. 1512/1985 (=άρθρο 387 παρ. 1, 2 και 8 Κ.Β.Π.Ν.). Περαιτέρω, με το υπό τον τίτλο «Νέα αυθαίρετα» άρθρο 17 του αυτού ν. 1337/1983 προβλέπεται ότι «1. Τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές εν γένει που ανεγείρονται μετά την 31.1.1983 εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων. . . καθώς και όσα δεν εξαιρούνται σύμφωνα με το άρθρο 15 του νόμου αυτού κατεδαφίζονται υποχρεωτικά από τους κυρίους ή συγκυρίους τους, έστω και αν έχει αποπερατωθεί η κατασκευή ή αν το κτίσμα κατοικείται ή χρησιμοποιείται με οποιοδήποτε τρόπο. 2. ...» (= άρθρο 382 παρ. 1 Κ.Β.Π.Ν.), ενώ με το άρθρο 18 ότι «1 ... 2 ... 3 ... 4. Αυθαίρετα για την εφαρμογή των άρθρων του Κεφαλαίου Β' του νόμου αυτού νοούνται όσα εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 118 του Ν.Δ. 8/1983 «περί Γ.Ο.Κ.» όπως ισχύει» (= άρθρο 383 παρ. 4 Κ.Β.Π.Ν.). Τέλος, με το άρθρο 22 του νεότερου και ήδη ισχύοντος Γ.Ο.Κ. του 1985 (Ν. 1577/1985, ΦΕΚ 210 Α') ορίζεται ότι «1. Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού απαιτείται οικοδομική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Τέτοιες εργασίες είναι ιδίως ... η επισκευή, διαρρύθμιση ... κτηρίων ... 2. ... 3. Κάθε κατασκευή που εκτελείται α) χωρίς την άδεια της παρ. 1 ή

β) καθ' υπέρβαση της άδειας ή γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές με τα αυθαίρετα διατάξεις του ν. 1337/1983 όπως ισχύουν». Στην ίδια παράγραφο 3 του άρθρου 22 αρχικώς είχε ορισθεί περαιτέρω ότι «Σε περίπτωση αυθαίρετης κατά το προηγούμενο εδάφιο κατασκευής, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο ελέγχου της από την πολεοδομική υπηρεσία, ειδοποιούνται εγγράφως οι υπόχρεοι να μεριμνήσουν ώστε να υποβληθούν τα απαραίτητα στοιχεία και δικαιολογητικά για να εκδοθεί ή αναθεωρηθεί τυχόν υφιστάμενη οικοδομική άδεια, μέσα σε δύο μήνες από τη λήψη της ειδοποίησης. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, η κατασκευή υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει», τα εδάφια όμως αυτά αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 19 παρ. 3 του ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α΄) ως εξής : «Αυθαίρετη κατά το προηγούμενο εδάφιο κατασκευή, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής αδείας. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής άδειας η κατασκευή παύει να είναι κατεδαφιστέα και επιβάλλονται μόνον τα πρόστιμα». Τέλος, με το από 23.2.1987 π.δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166 Δ΄/6.3.1987) καθορίστηκαν οι χρήσεις γης στις περιοχές των Γ.Π.Σ., προβλεπομένου ότι στο περιεχόμενο της κατηγορίας «αμιγής κατοικία» περιλαμβάνεται, πλην άλλων η ειδικότερη χρήση «2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες)» (άρθρο 2 = άρθρο 231 περ. 2 Κ.Β.Π.Ν.) και όχι η ειδικότερη χρήση «ξενοδοχεία», που περιλαμβάνεται στην κατηγορία «γενική κατοικία» για μονάδες με δυναμικότητα έως 100 κλίνες (άρθρο 3 περ. 2 = άρθρο 232 περ. 2 Κ.Β.Π.Ν.) και στην κατηγορία «πολεοδομικά κέντρα» και «τουρισμός - αναψυχή» χωρίς περιορισμό ως προς τον αριθμό κλινών (άρθρα 4 περ. 2 και 8 περ. 1, αντιστοίχως = άρθρα 233 περ. 2 και 237 περ. 1 Κ.Β.Π.Ν.).

12. Επειδή, από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων συνάγονται τα εξής: Με αυτές, προς εκπλήρωση της αναφερόμενης στη σκέψη 8 συνταγματικής επιταγής, θεσπίστηκαν επί νέας βάσεως οι κανόνες του πολεοδομικού σχεδιασμού. Οι ανωτέρω κανόνες περιλαμβάνουν, πλην άλλων, το σύστημα της «τυποποίησης» των χρήσεων γης. Κατ' αυτό, οι χρήσεις γης κατατάσσονται σε κατηγορίες, όπως «Αμιγής κατοικία», «Γενική κατοικία» κ.λπ., εκάστη των οποίων έχει ως περιεχόμενο ειδικές χρήσεις, απαγορευόμενης της νοθεύσεως των κατηγοριών με την προσθήκη σε κάποια από αυτές ειδικής χρήσεως που περιλαμβάνεται στο περιεχόμενο άλλης κατηγορίας

(ΣτΕ 451/2003, 3756/2000). Εν όψει δε των κανόνων αυτών ρυθμίστηκαν και τα της τύχης τόσο των παλαιών (εχουσών ανεγερθεί μέχρι 31.1.1983) αυθαιρέτων κατασκευών όσο και των νέων (ανεγειρομένων μετά την ημερομηνία αυτή). Στις αυθαίρετες κατασκευές των δύο αυτών κατηγοριών περιλαμβάνονται και οι παραβιάζουσες τους κανόνες περί των χρήσεων γης. Ως προς τις κατασκευές της πρώτης κατηγορίας (ανεγερθείσες μέχρι 31.1.1983) διατηρήθηκε μεν ο σύμφωνος με την ανωτέρω συνταγματική επιταγή κανόνας της κατεδάφισης, με παράλληλη όμως πρόβλεψη της δυνατότητας εξαιρέσεώς τους από την κατεδάφιση, η οποία όμως συνιστά απόκλιση από τον ανωτέρω κανόνα (ΣτΕ 3632/1992, 1700/1995, 3356/2005 7μελούς κ.ά.). Κατά συνέπεια, είναι στενώς ερμηνευτέες οι προαναφερόμενες διατάξεις (ΣτΕ 4236/1987, 1041/1990), με τις οποίες επιτρέπεται η εξαίρεση εάν υποβληθεί προς τούτο σχετική δήλωση και ύστερα από κρίση της πολεοδομικής αρχής ότι για τη συγκεκριμένη κατασκευή πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις και δεν συντρέχουν τα αντικειμενικά και απόλυτα κωλύματα που προβλέπονται για την εξαίρεση στις διατάξεις αυτές. Ειδικότερα δε, για τις κατασκευές που ευρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως, η κρίση περί οριστικής εξαιρέσεως από την κατεδάφιση είναι επιτρεπτή μόνον εάν προηγηθεί ένταξη της περιοχής αυτής σε πολεοδομικό σχέδιο, διότι διαφορετικά το αποτέλεσμα θα ήταν η γενικευμένη νομιμοποίηση αυθαιρέτων που θα καθιστούσε αδύνατο ή λίαν δυσχερή τον ορθολογικό σχεδιασμό κατά τους ανωτέρω κανόνες (ΣτΕ 3356/2005). Ως προς τις αυθαίρετες κατασκευές της δεύτερης κατηγορίας, δηλαδή τις ανεγειρόμενες μετά την 31.1.1983, επί των οποίων δεν εφαρμόζονται οι ανωτέρω διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1512/ 1985 (ΣτΕ 2565/2004, 3210/1998, 948/1989, 525, 2052/1988), και των οποίων η διατήρηση επίσης θα συνεπήγετο τη χειροτέρευση των συνθηκών διαβίωσης με τη νόθευση του βάσει των νέων κανόνων που τίθενται με τις διατάξεις αυτές υπό εκπόνηση ή ήδη εγκριθέντος πολεοδομικού σχεδιασμού, για τον οποίο, κατά τα ανωτέρω, έχουν ληφθεί υπόψη μόνον οι δυνάμενες επιτρεπώς να εξαιρεθούν της κατεδάφισης παλαιές κατασκευές που παραβιάζουν τους όρους δομήσεως και οι επιτρεπώς δυνάμενες να διατηρηθούν χρήσεις που δεν περιλαμβάνονται στις πρόνοιες της πολεοδομικής ρυθμίσεως, ισχύει, σύμφωνα με την αυτή συνταγματική επιταγή, ο κανόνας της κατεδάφισης χωρίς την προαναφερόμενη εξαίρεση. Ο κανόνας δε αυτός επαναλαμβάνεται και από τον εισαχθέντα μετά το Σύνταγμα του 1975 Γ.Ο.Κ. του 1985, ο οποίος μάλιστα επιβάλλει την κατεδάφιση των αυθαιρέτων κατασκευών ακόμα και αν δεν παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις, εκτός αν οι ενδιαφερόμενοι μεριμνήσουν για την έκδοση ή την αναθεώρηση των οικοδομικών

αδειών, δυνάμει των οποίων θα έπρεπε να είχαν κατασκευαστεί τα σχετικά κτίσματα.

13. Επειδή, με την παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 3044/2002, στο άρθρο 17 του ν. 1337/1983 το οποίο, όπως αναφέρεται στην προηγούμενη σκέψη, δεν επιτρέπει την εξαίρεση από την κατεδάφιση των νέων αυθαιρέτων κατασκευών, εντός ή εκτός σχεδίων πόλεων ή οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923, προστέθηκε παρ. 14 που έχει ως εξής «Τα τρία τελευταία εδάφια της παρ. 1 του άρθρου 15, όπως προστέθηκαν με την παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4 Α΄) εφαρμόζονται και για τα αυθαίρετα του παρόντος άρθρου». Με την παρ. 4 δε του ίδιου άρθρου 8 Ν. 3044/2002 προστέθηκε στο τέλος του δευτέρου εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 22 του Γ.Ο.Κ. έτους 1985, όπως αντικαταστάθηκε με το ανωτέρω άρθρο 19 παρ. 3 του ν. 2831/2000, το εξής νέο εδάφιο: «Απαγορεύεται η νομιμοποίηση της κατασκευής, αν κατά το χρόνο που ζητείται η νομιμοποίηση τα κτίσματα βρίσκονται μέσα στους χώρους που ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 ή σε περιοχές που ορίζονται στην υπουργική απόφαση, η οποία εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 3 του πιά πάνω άρθρου ή τα κτίσματα συγκεντρώνουν τις οριζόμενες στην ίδια υπουργική απόφαση προϋποθέσεις».

14. Επειδή, η παρατιθέμενη στην προηγούμενη σκέψη διάταξη παρέχει τη δυνατότητα να εξαιρούνται από την κατεδάφιση νέα αυθαίρετα εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών, και μάλιστα όχι μόνο τα ανεγερθέντα μετά την 31.1.1983 και έως τη δημοσίευσή της υφιστάμενα, αλλά και, χωρίς κανένα χρονικό περιορισμό, όσα μεταγενεστέρως θα υπάρξουν, προσλαμβάνοντας έτσι η διάταξη αυτή χαρακτήρα πάγιας ρυθμίσεως. Κατά την αυτή διάταξη, η εξαίρεση, η οποία κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 11, χωρεί και στην περίπτωση ανεπίτρεπτων χρήσεων και εγκρίνεται με απόφαση του νομάρχη ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χ.Ο.Π. του νομού, έχει εφαρμογή επί κτισμάτων ή χρήσεων που αντίκεινται μεν στις οικείες πολεοδομικές διατάξεις, αλλά έχουν ανεγερθεί ή εγκατασταθεί βάσει αδείας, η οποία εκδόθηκε ύστερα από έλεγχο της πολεοδομικής αρχής και μεταγενέστερα ανακλήθηκε για λόγο που δεν σχετίζεται με την υποβολή ανακριβών στοιχείων για την έκδοση της αδείας, εφ' όσον συντρέχουν οι σωρευτικές οριζόμενες στην παρ. 1 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983, λοιπές προϋποθέσεις. Λόγω δε της ταυτότητας του νομοθετικού λόγου, η τελευταία αυτή ρύθμιση καταλαμβάνει, πέραν της περιπτώσεως της ανακλήσεως της οικοδομικής άδειας και την περίπτωση της ακυρώσεώς της με δικαστική απόφαση (Σ.τ.Ε. 3105/1990). Με αυτήν όμως τη

ρύθμιση ανατρέπεται ο, σύμφωνα με τη συνταγματική επιταγή που διατυπώνεται με το άρθρο 24 του Συντάγματος και σε συμμόρφωση προς αυτή κανόνας που έχει τεθεί με το άρθρο 17 παρ. 1 του ν. 1337/1983 και το άρθρο 22 παρ. 3 του ισχύοντος ΓΟΚ και κατά τον οποίο, προκειμένου να μη νοθευτεί ο κατά τους κανόνες που θεσπίστηκαν κατ' εφαρμογή της ανωτέρω συνταγματικής διατάξεως πολεοδομικός σχεδιασμός, απαγορεύεται η εξαίρεση από την κατεδάφιση νέων αυθαίρετων κατασκευών ή η κατ' εξαίρεση διατήρηση μη επιτρεπόμενων χρήσεων, στις οποίες περιλαμβάνονται και οι χρήσεις που είχαν εγκατασταθεί σε ορισμένο κτήριο στο παρελθόν και είχαν διακοπεί, επανεγκαταστάθηκαν δε μετά την οριζόμενη από την ανωτέρω διάταξη του ν. 1337/1983 ημερομηνία κατά παράβαση των ήδη ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων. Και τούτο διότι επιτρέπεται με τη ρύθμιση αυτή η εξαίρεση από την κατεδάφιση των ανωτέρω κατασκευών ή η κατ' εξαίρεση διατήρηση χρήσεων που παραβιάζουν τις τεθείσες πολεοδομικές ρυθμίσεις και ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν αντιστοίχως μετά την 31.1.1983, αλλά και θα ανεγείρονται ή θα εγκαθίστανται χωρίς κανένα χρονικό περιορισμό στο μέλλον. Έτσι όμως ανατρέπεται ή επηρεάζεται δυσμενώς ο ορθολογικός σχεδιασμός και αποδυναμώνεται η εφαρμογή των όρων δομήσεως και των περιορισμών χρήσεως που έχουν θεσπιστεί ως οι ενδεικνυόμενοι για ορισμένη περιοχή και, πάντως, επέρχεται επιδείνωση των όρων διαβιώσεως, στην εξασφάλιση των οποίων αποβλέπει το πολεοδομικό σχέδιο, λαμβανομένου επί πλέον υπόψη, ότι σύμφωνα με την ανωτέρω ρύθμιση, οι προϋποθέσεις της εξαιρέσεως αναφέρονται αυτοτελώς σε κάθε εξεταζόμενο κτίσμα, χωρίς να εκτιμάται η συνολική επιβάρυνση της περιοχής, όπου τούτο κείται, από την τυχόν εφαρμογή του μέτρου σε άλλες περιπτώσεις νέων αυθαίρετων ή και λόγω εξαιρέσεως από την κατεδάφιση παλαιών αυθαίρετων. Συνεπώς, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στις σκέψεις 9 και 12, η εν λόγω διάταξη του άρθρου 8 παρ. 5 του ν. 3044/2002 είναι αντισυνταγματική διότι αντιβαίνει στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος και, επομένως, ανίσχυρη.

15. Επειδή, εξ άλλου, η ανωτέρω διάταξη της παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 3044/2002, που καθιστά δυνατή, προκειμένου για τις μεταγενέστερες της 31.1.1983 κατασκευές (νέες κατασκευές), οι οποίες είναι αυθαίρετες γιατί παραβιάζουν τους ισχύοντες κανόνες δομήσεως και χρήσεων γης, την εξαίρεσή τους από την κατεδάφιση και τη διατήρηση της ανεπίτρεπτης χρήσεώς τους, είναι επιπροσθέτως αντισυνταγματική και, ως εκ τούτου, ανίσχυρη, διότι αντιβαίνει επίσης αφ' ενός μεν στις συνταγματικές αρχές του κράτους δικαίου και του σεβασμού και προστασίας της

αξίας του ανθρώπου, αφ' ετέρου δε στη συνταγματική αρχή της ισότητας, εν όψει των εκτεθέντων στη σκέψη 10.

16. Επειδή, περαιτέρω, η διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος, η οποία θεσπίζει τη βασική ρύθμιση περί χωροταξικής και πολεοδομικής οργανώσεως της Χώρας και ορίζει, μεταξύ άλλων, ότι «οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης», δεσμεύει όλα τα κρατικά όργανα, συμπεριλαμβανομένου του κοινού νομοθέτη. Έχει δε την έννοια ότι, ειδικά κατά τη θέσπιση χωροταξικών και πολεοδομικών ρυθμίσεων, τόσο ο κοινός νομοθέτης όσο και η Διοίκηση οφείλουν, προς επίτευξη του τασσομένου σκοπού της εξυπηρετήσεως της λειτουργικότητας και αναπτύξεως των οικισμών και της εξασφάλισης των καλύτερων όρων διαβιώσεως, να λαμβάνουν υπόψη τα πορίσματα και τις εφαρμογές των επιστημών της χωροταξίας και της πολεοδομίας, αλλά και κάθε άλλης επιστήμης που αφορά στη συγκεκριμένη ρύθμιση. Επομένως, νομοθετική ρύθμιση με τέτοιο περιεχόμενο είναι συνταγματικώς επιτρεπτή, μόνον εφόσον έχει θεσπισθεί μετά από εκτίμηση ειδικής για την προτεινόμενη ρύθμιση επιστημονικής μελέτης (Σ.τ.Ε. Ολομ. 123/2007). Εξ άλλου, από την αυτή συνταγματική διάταξη, σε συνδυασμό και με εκείνη του άρθρου 106 του Συντάγματος, που ορίζει ότι «1. Για την εδραίωση της κοινωνικής ειρήνης και την προστασία του γενικού συμφέροντος το Κράτος προγραμματίζει και συντονίζει την οικονομική δραστηριότητα στη Χώρα, επιδιώκοντας να εξασφαλίσει την οικονομική ανάπτυξης όλων των τομέων της εθνικής οικονομίας... 2. Η ιδιωτική οικονομική πρωτοβουλία δεν επιτρέπεται να αναπτύσσεται σε βάρος της ελευθερίας και της ανθρώπινης αξιοπρέπειας ή προς βλάβη της εθνικής οικονομίας» συνάγονται τα εξής. Η ύπαρξη συγκεκριμένης καταστάσεως η οποία θα έχρηζε, κατά την κρίση του νομοθέτη, νομικής προστασίας, ή περιστάσεως, η οποία θα έχρηζε κατά την κρίση του νομοθέτη, θετικής νομικής αντιμετώπισεως, επιβάλλοντας προς τούτο τη θέσπιση εξαιρετικής πολεοδομικής ρυθμίσεως, κατ' απόκλιση πάγιας πολεοδομικής ρυθμίσεως, μπορεί να συνίσταται στην, χάριν της επιτεύξεως προεχόντος σκοπού δημοσίου συμφέροντος, προαγωγή της ασκήσεως οικονομικής δραστηριότητας που προαπαιτεί την προς τούτο θέσπιση εξαιρετικής πολεοδομικής ρυθμίσεως. Τούτο όμως υπό την προϋπόθεση ότι από τη μελέτη που συνοδεύει την εκπόνηση της εν λόγω εξαιρετικής ρυθμίσεως προκύπτει ότι η άσκηση της προαναφερόμενης οικονομικής δραστηριότητας είναι απαραίτητη για την επίτευξη του ανωτέρω σκοπού, ο οποίος εξ άλλου δεν μπορεί να επιτευχθεί με ανάπτυξη της οικονομικής αυτής δραστηριότητας μόνο σε περιοχές όπου η άσκησή

της επιτρέπεται κατά τις πάγιες πολεοδομικές ρυθμίσεις, και γι' αυτόν ακριβώς το λόγο καθίσταται επιβεβλημένη η θέσπιση εξαιρετικής πολεοδομικής ρυθμίσεως. Κατά την ειδικότερη γνώμη της Συμβούλου Μ. Καραμανώφ, το πολεοδομικό καθεστώς που προσήκει σε κάθε περιοχή καθορίζεται με το οικείο Γ.Π.Σ., για τη θέσπιση του οποίου τα αρμόδια πολεοδομικά όργανα λαμβάνουν υπόψη και συνεκτιμούν όλα τα συναφή πολεοδομικά κριτήρια, στα οποία συμπεριλαμβάνεται και η ενδεδειγμένη για την περιοχή οικονομική δραστηριότητα. Η πολεοδομική λογική κάθε συγκεκριμένου Γ.Π.Σ. δεν επιτρέπεται, κατά τα άρθρα 24 και 106 Συντ., να ανατραπεί με τη θέσπιση, από το νομοθέτη, εξαιρετικώς πολεοδομικών ρυθμίσεων, οι οποίες ισχύουν γενικώς για όλες τις περιοχές και που, ως εκ τούτου, δεν είναι δυνατόν να εύρουν συνταγματικό έρεισμα σε μελέτη περί της σκοπιμότητάς τους. Η τυχόν ανάγκη να ασκηθεί κάποια οικονομική δραστηριότητα για εξαιρετικούς λόγους πρέπει, συνεπώς, να αντιμετωπίζεται με αντίστοιχη τροποποίηση κάθε ενός Γ.Π.Σ. κατά την οικεία διαδικασία, στα πλαίσια της οποίας θα εκτιμάται το συμβατό της οικονομικής δραστηριότητας προς το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς της κάθε συγκεκριμένης περιοχής.

17. Επειδή, με την παρ. 8 του άρθρου 4 του ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α΄) τίθεται ο κανόνας ότι «απαγορεύεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση κτηρίων μη συμβιβαζομένων προς τη χρήση που τυχόν προβλέπει το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. για τη συγκεκριμένη θέση...», με τη δε επόμενη παρ. 9, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 28 του ν. 2545/1997 (ΦΕΚ 254) ορίζεται ότι «Οι απαγορεύσεις που προβλέπονται στην προηγούμενη παράγραφο δεν ισχύουν στις περιοχές Γ.Π.Σ. εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου». Τέλος, μετά το πρώτο εδάφιο της παρ. 9 του άρθρου 4 του Ν. 2508/1997, όπως αυτή κατά τα ανωτέρω αντικαταστάθηκε, με την παρ. 3 του άρθρου 12 του Ν. 3207/2003 (ΦΕΚ 302 Α΄/24.12.2003) προστέθηκε το ακόλουθο εδάφιο: «Ειδικότερα προκειμένου για ξενοδοχεία, τα οποία λειτούργησαν νόμιμα στο παρελθόν, έστω και αν διέκοψαν τη λειτουργία τους για οποιονδήποτε λόγο και τα οποία θα επαναλειτουργήσουν και θα εξυπηρετήσουν τις ανάγκες της ολυμπιακής φιλοξενίας, οι απαγορεύσεις αυτές δεν ισχύουν, ακόμα και αν τα ξενοδοχεία αυτά βρίσκονται σε περιοχές χαρακτηρισμένες από το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. ή ειδικό διάταγμα ως περιοχές «αμιγούς κατοικίας» και υπερβαίνουν σε δυναμικότητα τις 20 κλίνες υπό τον όρο ότι είχαν λειτουργήσει ως ξενοδοχεία πριν την έναρξη ισχύος του ν. 2508/1997. Η παρούσα διάταξη έχει αναδρομική ισχύ». Με τη διάταξη αυτή επιτρέπεται η λειτουργία ξενοδοχείων, δηλαδή

ειδική χρήση μη περιλαμβανόμενη στο περιεχόμενο της κατηγορίας «Αμιγής κατοικία», όπως αναφέρεται στη σκέψη 11, σε περιοχές που έχουν υπαχθεί ως προς τις χρήσεις γης στην τελευταία αυτή κατηγορία, με την επιδίωξη τα ξενοδοχεία που θα λειτουργήσουν υπό αυτό το εξαιρετικό πολεοδομικό καθεστώς να εξυπηρετήσουν τις ανάγκες της ολυμπιακής φιλοξενίας. Τούτο δε, υπό την προϋπόθεση ότι αυτά είχαν λειτουργήσει οποτεδήποτε πριν την έναρξη ισχύος του ν. 2508/1997 ως ξενοδοχεία, και μάλιστα αδιαφόρως αν η χρήση αυτή ήταν σύμφωνη με τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Η ρύθμιση επομένως αυτή συνιστά απόκλιση από πάγια πολεοδομική ρύθμιση, επιτρέποντας την εν λόγω ειδική χρήση σε περιοχές όπου ισχύει ως χρήση η «αμιγής κατοικία», με σκοπό να καταστεί εφικτή η άσκηση της οικονομικής δραστηριότητας ξενοδοχειακής επιχειρήσεως σε περιοχές όπου αυτή δεν επιτρέπεται, προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι ανάγκες της ολυμπιακής φιλοξενίας κατά τους Ολυμπιακούς αγώνες του έτους 2004. Η διάταξη αυτή περιελήφθη, ύστερα από τροπολογία που κατατέθηκε την 12.12.2003 στον ανωτέρω υπό τον τίτλο «Ρύθμιση θεμάτων Ολυμπιακής Προετοιμασίας και άλλες διατάξεις» ν. 3207/2003, ο οποίος ρυθμίζει θέματα ολυμπιακής φιλοξενίας στα περιλαμβανόμενα ήδη από την κατάθεσή του ως σχεδίου άρθρα αυτού 6, 7 (παρ. 11α) και 8 (παρ. 17). Στην υπό την αυτή δε ημερομηνία αιτιολογική έκθεση που συνοδεύει την ανωτέρω τροπολογία αναφέρεται ότι «3. Με την προτεινόμενη ρύθμιση. . . αίρεται τυχόν αμφισβήτηση, ως προς το κατά πόσον επιτρέπεται ή απαγορεύεται η συνέχιση της χρήσης νόμιμα υφιστάμενων κατά την έκδοση του Ν. 2508/1997 κτιρίων ξενοδοχείων, σε περίπτωση που το οικείο Γ.Π.Σ., το οποίο τέθηκε σε ισχύ μετά την νόμιμη ανέγερση και λειτουργία τους, δεν προβλέπει για την περιοχή τη χρήση αυτή. Το πρόβλημα αφορά ξενοδοχεία, που ανεγέρθησαν νόμιμα και λειτούργησαν στο παρελθόν, αλλά με μεταγενέστερη της ανέγερσής τους ρύθμιση του Γ.Π.Σ. ή ειδικού διατάγματος η περιοχή όπου βρίσκονται χαρακτηρίστηκε ως περιοχή «αμιγούς κατοικίας», με αποτέλεσμα να αμφισβητείται η νόμιμη επαναλειτουργία τους. Η προβλεπόμενη εξαίρεση αφορά σε ξενοδοχεία δυναμικότητας άνω των 20 κλινών, που είχαν λειτουργήσει νόμιμα πριν την έναρξη ισχύος του Ν. 2508/1997, έστω και αν για οποιοδήποτε λόγο διέκοψαν τη λειτουργία τους, και τα οποία πρόκειται να εκσυγχρονιστούν και να επαναλειτουργήσουν πριν από την έναρξη των Ολυμπιακών Αγώνων 2004 και θα εξυπηρετήσουν τις ανάγκες της ολυμπιακής φιλοξενίας».

18. Επειδή η παρατιθέμενη στην προηγούμενη σκέψη διάταξη είναι ανίσχυρη ως αντίθετη στις παρατιθέμενες στη σκέψη 16, συνδυασμένα ερμηνευόμενες και

εφαρμοζόμενες, συνταγματικές διατάξεις. Και τούτο διότι στηρίζεται, για τον προσδιορισμό του λόγου θεσπίσεως της ρυθμίσεως, στην αιτιολογική έκθεση που συνοδεύει τη σχετική τροπολογία, η οποία εξαγγέλλει την επίτευξη της ολυμπιακής φιλοξενίας ως συνταγματικώς θεμιτό σκοπό, την προαγωγή του οποίου, με τη θέσπιση του αναφερθέντος εξαιρετικού πολεοδομικού καθεστώτος, επιδιώκει η επίμαχη ρύθμιση. Όμως δεν συνοδεύεται από ειδική μελέτη που να τεκμηριώνει επαρκώς τη ρύθμισή της ως απαραίτητη για την επίτευξη του σκοπού της διασφάλισης της ολυμπιακής φιλοξενίας, του οποίου διαφορετικά η επίτευξη δεν θα καθίστατο εφικτή, ακόμα και αν ελαμβάνοντο μέτρα αναπτύξεως της ξενοδοχειακής δραστηριότητας σε περιοχές όπου αυτή επιτρέπεται, ενώ καμία δεν γίνεται αναφορά και στην ανάγκη αναδρομικής ρυθμίσεως, πριν δηλαδή τους Ολυμπιακούς αγώνες. Η έλλειψη δε αυτή ειδικής μελέτης καθίσταται περισσότερο εμφανής εάν ληφθεί υπόψη ότι με τον ανωτέρω ν. 3207/2003 συμπληρώνονται τα έχοντα βασικώς ήδη ρυθμισθεί με το άρθρο 2 του ν. 2947/2001 (ΦΕΚ 228 Α΄) θέματα ολυμπιακής φιλοξενίας με τις εξής ήδη αναφερθείσες διατάξεις του: α) Του άρθρου 6, υπό τον τίτλο «Θέματα Ολυμπιακής φιλοξενίας στον υπερτοπικό Ολυμπιακό πόλο του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου της Αθήνας», που συνοδεύεται στο σχετικό σχέδιο νόμου από παράρτημα με αντικείμενο τη «χωροταξική και πολεοδομική θεώρηση της περιοχής υποδοχής του ολυμπιακού χωριού των δημοσιογράφων στον ολυμπιακό υπερτοπικό πόλο του Ολυμπιακού αθλητικού κέντρου της Αθήνας, β) του άρθρου 7 παρ. 11, που αφορά το όλως ειδικό θέμα του χαρακτηρισμού ως χώρου Ολυμπιακής φιλοξενίας των τουριστικών λιμένων Ζέας, Αλίμου και Φλοίσβου, στους οποίους προβλέφθηκε η φιλοξενία κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών αγώνων των σκαφών των επισκεπτών και των σκαφών στα οποία θα φιλοξενοούνται επισκέπτες και γ) του άρθρου 8 παρ. 17, όπου ως προς τα ξενοδοχειακά θέματα προβλέπεται μόνον ότι η οικοδομική άδεια για την επισκευή, μετασκευή, επέκταση ή ανακαίνιση ξενοδοχείων σε σχέση με τα οποία συνάπτεται σύμβαση με φορείς του Δημοσίου για τις ανάγκες της ολυμπιακής φιλοξενίας εκδίδονται από τον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Κατά την ειδικότερη γνώμη της Συμβούλου Κ. Σακελλαροπούλου, η επίμαχη διάταξη του άρ. 12 παρ. 3 του ν. 3207/2003 αντίκειται, πέραν των όσων έχουν ήδη εκτεθεί, και στις διατάξεις των άρθρων 20, 26 και 95 παρ. 5 του Συντάγματος και 6 της ΕΣΔΑ. Τούτο διότι, υπό τα συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά (χρόνος καταθέσεως της σχετικής τροπολογίας αμέσως μετά την προσφυγή της εκκαλούσης κατά της πράξεως διακοπής των εργασιών μετά την ακυρωτική απόφαση του Συμβουλίου Επικρατείας, απόφαση για εξαίρεση από την κατεδάφιση μετά την ψήφιση του νόμου) η

συγκεκριμένη νομοθετική ρύθμιση, καίτοι εμφανίζεται ως εισάγουσα γενικό κανόνα επιδιώκει κατ' ουσίαν την ανατροπή των δικαστικώς κριθέντων, υπό το πρόσχημα ρυθμίσεως, και μάλιστα αναδρομικώς, του «συνόλου» ομοίων περιπτώσεων κατά παραβίαση της αρχής της διακρίσεως των λειτουργιών, του δικαιώματος σε δικαστική προστασία και της αρχής της δίκαιης δίκης (πρβλ. ΕΔΔΑ 22.3.2006, Scordino κατά Ιταλίας N. 36812/97) από το Δικαστήριο, με επίκληση στην αιτιολογική έκθεση της σχετικής τροπολογίας ως λόγου της προταθείσας διατάξεως μόνον της «τυχόν αμφισβητήσεως» του επιλυθέντος με την ανωτέρω δικαστική απόφαση θέματος, χωρίς να αναφέρονται λόγοι και στοιχεία, από τα οποία προέκυψε κατά τον ανωτέρω χρόνο προτάσεως και ψηφίσεως της τροπολογίας η ανάγκη θεσπίσεως της συγκεκριμένης αυτής ρυθμίσεως ως γενικού κανόνα. Τέλος, κατά τη γνώμη του Συμβούλου Θ. Παπαευαγγέλου, η επίδικη ρύθμιση δεν είναι αντίθετη προς τις συνταγματικές διατάξεις των άρθρων 24 παρ. 2 και 106, διότι με αυτήν αντιμετωπίζεται το συγκεκριμένο ζήτημα της ολυμπιακής φιλοξενίας σε χρονικό σημείο που απέχει ελάχιστα από την έναρξη των Ολυμπιακών αγώνων, κατά δε τα διδάγματα της κοινής πείρας, το επίπεδο στο οποίο αυτή παρείχεται επέβαλε στους ιδιοκτήτες των ξενοδοχείων υψηλές επενδύσεις που δεν ήταν δυνατόν να αποσβεσθούν κατά τη διάρκεια των ολυμπιακών αγώνων και μόνο, αλλά μετά την πάροδο αρκετών ετών.

19. Επειδή, μετά την επίλυση των παραπεμφθέντων ζητημάτων, η Ολομέλεια, βάσει του άρθρ. 14 παρ. 3 του π.δ/τος 18/1989, διακρατεί και εκδικάζει την υπόθεση.

20. Επειδή, εν όψει των προεκτεθέντων, η έκδοση των πράξεων που προσβλήθηκαν με τις αιτήσεις ακυρώσεως της Κοινότητας Εκάλης και ακυρώθηκαν με την εκκαλούμενη απόφαση, όπως αυτές (οι πράξεις) αναφέρονται υπό στοιχεία β), γ) και δ) στη σκέψη 3, δεν είναι νόμιμη, διότι οι εν λόγω πράξεις δεν βρίσκουν νόμιμο έρεισμα ούτε στη διάταξη της παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 3044/2002 ούτε στη διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 12 του ν. 3207/2003, δοθέντος ότι αυτές είναι αντισυνταγματικές και, επομένως, ανίσχυρες. Ορθώς, επομένως, οι πράξεις αυτές ακυρώθηκαν με την εκκαλούμενη απόφαση, αν και με διαφορετική εν μέρει αιτιολογία, και οι περί του αντιθέτου προβαλλόμενοι λόγοι εφέσεως της εκκαλούσας και ισχυρισμοί του παρεμβαίνοντος είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι. Δεδομένου δε ότι, όπως αναφέρεται στη σκέψη 3, οι λοιποί λόγοι εφέσεως έχουν ήδη απορριφθεί με οριστικές διατάξεις της 3610/2007 αποφάσεως του Ε΄ Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, η

κρινόμενη έφεση πρέπει να απορριφθεί στο σύνολο αυτής, όπως και οι παρεμβάσεις.

Διά ταύτα

Επιλύει τα παραπεμφθέντα ζητήματα κατά τα εκτιθέμενα στο αιτιολογικό.

Διακρατεί και εκδικάζει την υπόθεση.

Απορρίπτει τις παρεμβάσεις.

Απορρίπτει την έφεση.

Διατάσσει την κατάπτωση του παραβόλου.

Επιβάλλει στην εκκαλούσα και τους παρεμβαίνοντες ισομερώς την καταβολή στην εφεσίβλητη της δικαστικής της δαπάνης, η οποία ανέρχεται σε 920 ευρώ.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 24 Οκτωβρίου 2007.