

ΣΤΕ 2261/2014 [Τροποποίηση του συντελεστή δόμησης των οικοπέδων και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων στην περιοχή γύρω από τον αρχαιολογικό χώρο Ακαδημίας Πλάτωνος]

Περίληψη

-Μετά την έκδοση του Πρακτικού Επεξεργασίας 77/2013, η Διοίκηση όφειλε άμεσα να δημοσιεύσει το σχετικό προεδρικό διάταγμα για τους όρους δόμησης στην περιοχή γύρω από τον αρχαιολογικό χώρο της Ακαδημίας Πλάτωνος, ενόψει και της επικείμενης λήξης της αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών, ως προς τμήμα όμως του Τομέα ΙΙΙ (Ο.Τ. 124), υπήρχε σε εξέλιξη διαδικασία τροποποίησης του Γ.Π.Σ., η οποία μάλιστα ολοκληρώθηκε με την έκδοση της μνημονευθείσης ήδη υπουργικής απόφασης (7752/13.2.2014). Ως εκ τούτου η ενέργεια της Διοικήσεως να δημοσιεύσει το προσβαλλόμενο προεδρικό διάταγμα εξαιρώντας, προσκαίρως, το επίμαχο Ο.Τ. 124 και τα σε άμεση χωρική συνέχεια, Ο.Τ. 126, 127 και 128, κρίνεται δικαιολογημένη, δεδομένου ότι προκύπτει η πρόθεση της Διοίκησης να ολοκληρώσει, άμεσα, την υλοποίηση της ενιαία μελετημένης τροποποίησης των όρων δόμησης στην ως άνω περιοχή, με την έκδοση σχετικού προεδρικού διατάγματος.

-Η επιλογή της κλιμάκωσης του συντελεστή δόμησης υπαγορεύθηκε από πολεοδομικά κριτήρια, δεν προβάλλεται δε με επίκληση συγκεκριμένων στοιχείων ότι ο σ.δ. του Τομέα ΙΙ είναι απρόσφορος για την προστασία και ανάδειξη του αρχαιολογικού χώρου, και ο σχετικός λόγος ακυρώσεως είναι απορριπτέος ως αβάσιμος, περαιτέρω δε απαραδέκτως πλήττεται η ουσιαστική κρίση της Διοίκησης, ως προς τη σκοπιμότητα και επάρκεια των επίμαχων ρυθμίσεων.

Πρόεδρος: *Αγγ. Θεοφιλοπούλου*

Εισηγητής: *Αικ. Σακελλαροπούλου*

Δικηγόροι: *Π. Γιαννόπουλος, Π. Αθανασούλης, Π. Αγγέλου, Δ. Μέλισσας*

Βασικές σκέψεις

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή ζητείται η ακύρωση του από 29.4. 2013 π.δ/τος «Τροποποίηση του συντελεστή δόμησης των οικοπέδων και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων στην περιοχή γύρω από τον αρχαιολογικό χώρο Ακαδημίας Πλάτωνος του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών» (τ. ΑΑΠ

165/15.5.2013).

3. Επειδή, στη δίκη παρεμβαίνει η εταιρεία «Artume Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτου και Κινητής Περιουσίας», φερόμενη ως ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Ο.Τ. 75/124, το οποίο εξαιρέθηκε τελικά από τις ρυθμίσεις του προσβαλλομένου διατάγματος.
4. Επειδή, το δικόγραφο της κρινόμενης αίτησης υπογράφεται από δικηγόρο ως πληρεξούσιο των αιτούντων. Οι αιτούντες όμως με στοιχεία 2, 12, 26, 28, 29, 31 και 32 του δικογράφου δεν νομιμοποιήθηκαν κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 27 του π.δ/τος 18/1989, όπως ισχύει και συνεπώς ως προς αυτούς η αίτηση πρέπει να απορριφθεί ως απαράδεκτη.
5. Επειδή, οι λοιποί αιτούντες, φερόμενοι ως κάτοικοι της ευρύτερης περιοχής, ασκούν με έννομο συμφέρον την κρινόμενη αίτηση, ισχυριζόμενοι ότι με τις ρυθμίσεις του προσβαλλόμενου διατάγματος δεν προστατεύεται επαρκώς η περιοχή Ακαδημίας Πλάτωνος και ειδικότερα ο αρχαιολογικός χώρος που περιλαμβάνεται σ' αυτή.
6. Επειδή, οι αιτούντες, στρέφονται κατά του προσβαλλόμενου π.δ/τος και κατά το μέρος που η Διοίκηση δεν συμμορφώθηκε με τις παρατηρήσεις του σχετικού Πρακτικού Επεξεργασίας του Συμβουλίου Επικρατείας και εξαίρεσε από τις ρυθμίσεις του τμήμα του τομέα ΙΙΙ, όπου και η ιδιοκτησία της παρεμβαινούσης, καίτοι το σύνολο της επίμαχης περιοχής είχε μελετηθεί ενιαία και είχε περιληφθεί στο σχέδιο διατάγματος που υποβλήθηκε στο Συμβούλιο Επικρατείας προς επεξεργασία.
7. Επειδή, κατά την έννοια της διατάξεως του άρθρου 24 του Συντάγματος, καθίσταται υποχρεωτική για μεν τον κοινό νομοθέτη και τη διοίκηση η λήψη των αναγκαίων κανονιστικών, γενικών ατομικών ή ατομικών μέτρων, προληπτικού ή κατασταλτικού χαρακτήρα, για δε τα δικαστήρια η παροχή αποτελεσματικής προστασίας στο περιβάλλον. Συνεπώς, η παράλειψη της διοίκησης προς λήψη των μέτρων τούτων, που μπορεί να συνίσταται ακόμη και στην έκδοση ή τροποποίηση κανονιστικών διοικητικών πράξεων, συνιστά παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας υποκείμενη σε ακύρωση από το Συμβούλιο της Επικρατείας κατά το άρθρο 45 παρ. 4 του π.δ/τος 18/1989, διότι διαφορετικά η συνταγματική επιταγή θα μετέπιπτε σε απλή θεωρητική διακήρυξη αρχής με αποτέλεσμα να παραμένει το περιβάλλον χωρίς ουσιαστική προστασία, παρά την σαφώς αντίθετη βούληση του συνταγματικού νομοθέτη (ΣτΕ 3974 - 3978/2010 7μελούς, 2274/2011). Η παράλειψη αυτή μπορεί καταρχήν, να συντρέχει και σε περίπτωση εγκρίσεως ή τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου και επιβολής πολεοδομικών περιορισμών, όταν λ.χ. μια περιοχή μελετήθηκε ενιαία ή έχει κοινά χαρακτηριστικά που επιβάλλουν την πολεοδομική της μεταχείριση ως συνόλου. (πρβλ. ΣτΕ 2924/2011, 1242/2008).
8. Επειδή, οι διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος απευθύνουν στο νομοθέτη, τυπικό ή κανονιστικό, 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 όρων δόμησης και ιδίως του συντελεστή δόμησης και των χρήσεων γης. Κριτήρια για τον καθορισμό των στοιχείων αυτών, όπως και γενικά της πολεοδομικής ανάπτυξης των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας των οικισμών, δηλαδή της ικανότητάς τους να επιτελούν την κύρια λειτουργία τους και για τους ίδιους, αλλά και για το ευρύτερο χωρικό πλαίσιο, στο οποίο εντάσσονται και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων, λόγοι δε αναγόμενοι στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση, καθώς και στην εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων, λαμβάνονται υπόψη μόνο επικουρικός (πρβλ. ΣτΕ 376/2014 Ολομ., 3341/2013 Ολομ., 123/ 2007 Ολομ., 2005/2003 Ολομ.).
9. Επειδή, περαιτέρω, όπως συνάγεται από τις διατάξεις του ν. 1337/1983, με το νόμο αυτό θεσπίζεται σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού που περιλαμβάνει δύο διαδοχικές φάσεις, οι οποίες αντιστοιχούν σε διαφορετικά επίπεδα σχεδιασμού. Το πρώτο από τα επίπεδα αυτά του πολεοδομικού σχεδιασμού πραγματοποιείται με το γενικό πολεοδομικό σχέδιο, το οποίο συνιστά τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης και περιέχει κατ' αρχήν γενικούς ορισμούς και κατευθύνσεις. Επιτρέπεται όμως, κατ' εξαίρεση, να θεσπίζονται με το γενικό πολεοδομικό σχέδιο και ειδικότερες πολεοδομικές ρυθμίσεις, που συνιστούν βασικές επιλογές και αναγκαία στοιχεία της εισαγόμενης με το σχέδιο πρότασης πολεοδομικής οργάνωσης, αναπόσπαστα συνδεδεμένα με αυτή. Σύμφωνα δε με τις προαναφερόμενες διατάξεις, οι ρυθμίσεις που περιέχονται στο γενικό πολεοδομικό σχέδιο, τόσο εκείνες που συνιστούν γενικούς ορισμούς και κατευθύνσεις όσο και οι ειδικότερες, οι οποίες έχουν τυχόν περιληφθεί στο σχέδιο αυτό, είναι δεσμευτικές για την πολεοδομική μελέτη, η οποία εντάσσεται στο δεύτερο στάδιο πολεοδομικού σχεδιασμού (ΣτΕ Ολ. 2283/2000, 4578/2001, Ολ. 3144/2004). Εξάλλου, ο καθορισμός μέσου συντελεστή δόμησης ανήκει στο κανονιστικό μέρος του γενικού πολεοδομικού σχεδίου, εφόσον αποτελεί όρο δόμησης και η σχετική διάταξη του Γ.Π.Σ. είναι αμέσως εφαρμοστέα και, επομένως, δεσμευτική κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών για την ανοικοδόμηση ακινήτων ευρισκομένων στις περιοχές αυτές, η ρύθμιση δε αυτή ελέγχεται παρεμπιπτόντως κατά τον έλεγχο των διοικητικών πράξεων που εκδίδονται κατ' επίκληση αυτής (ΣτΕ 937/2008, 548/ 2008, 653/2013).
10. Επειδή, εξάλλου, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 152 παρ. 5, 160 παρ. 1 και 2 του Κ.Β.Π.Ν., που κυρώθηκε με το άρθρο μόνο του από 14.7/27.7.1999 π.δ. (Δ' 580), 8 επομ. του ν. 2508/1997 (Α' 124) και 14 παρ. 6 του ν. 3028/2002, οι οποίες είναι ερμηνευτέες, σύμφωνα και με την απορρέουσα από το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος υποχρέωση του Κράτους, για την προστασία της αρχαιολογικής κληρονομιάς, συνάγεται ότι,

προκειμένου να προστατευθεί ή να αναδειχθεί αρχαιολογικός χώρος, επιτρέπεται η τροποποίηση, με τις πάγιες διατάξεις του Κ.Β.Π.Ν., των προβλεπομένων από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο όρων και περιορισμών δόμησης ευρύτερης περιοχής που έχει χαρακτηρισθεί από το Γ.Π.Σ. ως «περιοχή ανάπλασης», στην οποία εντάσσεται ο αρχαιολογικός χώρος, υπό την προϋπόθεση, πάντως, ότι οι προβλεπόμενοι όροι και οι περιορισμοί δόμησης δεν αναιρούν τη δυνατότητα ανάπλασης της περιοχής στο μέλλον σύμφωνα με τις ειδικές νομοθετικές διατάξεις, εφόσον, δηλαδή, οι όροι αυτοί στοιχούν προς τις προβλέψεις του Γ.Π.Σ. και θεσπίζονται αιτιολογημένα, κατόπιν μελέτης που έχει εκπονηθεί με σκοπό την πολεοδομική αναμόρφωση της περιοχής.

11. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, με το Γ.Π.Σ. Αθηνών, το οποίο εγκρίθηκε με την 255/45/1988 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. (Δ' 80), προβλέφθηκε η οικιστική διάρθρωση του Δήμου της Αθήνας σε 7 διαμερίσματα, σε 38 συνοικίες και 129 πολεοδομικές ενότητες (γειτονιές) με μέση πυκνότητα κατοίκων και μέσο συντελεστή δόμησης ανά γειτονιά. Συγκεκριμένα, το 4ο διαμέρισμα περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τη συνοικία της Ακαδημίας Πλάτωνος, η οποία περιλαμβάνει τις γειτονιές Ακαδημίας Πλάτωνος και Αγίου Γεωργίου. Για τη γειτονιά της Ακαδημίας Πλάτωνος προτείνεται πυκνότητα κατ./ΗΑ 220 και μέσος συντελεστής δόμησης 2,10, ενώ για τη γειτονιά Αγίου Γεωργίου προτείνεται πυκνότητα κατ./ΗΑ 350 και μέσος συντελεστής δόμησης 3,00. Με το Γ.Π.Σ. προτείνονται επίσης, για την τόνωση της κατοικίας και της ποιότητάς της, αναπλάσεις υποβαθμισμένων περιοχών, όπως είναι η περιοχή γύρω από την Ακαδημία Πλάτωνος, καθώς και η δημιουργία βιοτεχνικού πάρκου στο 4ο διαμέρισμα, στην περιοχή μεταξύ των οδών Λεωφ. Κηφισού - Αντιγόνης - Λεωφ. Καβάλας και της Ακαδημίας Πλάτωνος, όπου κατά το χρόνο εκπόνησης του Γ.Π.Σ. υπήρχαν οχλούσες χρήσεις όπως συνεργείων, βιοτεχνιών, μεταφορών και αποθηκών. Εξάλλου, προτείνεται η λήψη μέτρων για την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος της πόλης, στο πλαίσιο της οποίας προτείνεται, ειδικότερα, η δημιουργία ιστού μνημείων με τη δημιουργία ενιαίου δικτύου ροής πεζών. Ο ιστός αυτός είναι δυνατόν να συγκροτείται από αμιγείς πεζοδρόμους ή και άξονες πεζών, στους οποίους περιλαμβάνεται ο άξονας Κεραμεικός - Πλατεία Αγίου Γεωργίου - Ακαδημία Πλάτωνος. Άλλωστε και στην ενότητα ΣΤ. του Γ.Π.Σ. με τις πολεοδομικές παρεμβάσεις για την αναμόρφωση προβληματικών περιοχών περιλαμβάνεται η ανάπλαση της περιοχής γύρω από την περιοχή της Ακαδημίας Πλάτωνος, η οργάνωση τριών βιοτεχνικών πάρκων και ενός βιομηχανικού πάρκου στην περιοχή, μεταξύ των οποίων προβλέπεται και βιοτεχνικό πάρκο στην Ακαδημία Πλάτωνος, καθώς και η ανάπλαση της Ακαδημίας Πλάτωνος, για την πλήρη πολεοδομική οργάνωση της περιοχής, αλλά και επεμβάσεις στα στοιχεία που συνθέτουν τον ποιοτικό χαρακτήρα της περιοχής, ειδικότερα δε με τη

δημιουργία αρχαιολογικού πάρκου. Όπως, βεβαιώνεται και στην από 4.5.2009 εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομικών Μελετών της Διεύθυνσης Σχεδίου Πόλεως του Δήμου Αθηναίων, η γειτονιά Ακαδημίας Πλάτωνος είναι περιοχή Γενικής Κατοικίας, ενώ, σύμφωνα με την ίδια ως άνω εισήγηση, στη γειτονιά, με βάση το Γ.Π.Σ., εντάσσεται τμήμα του Κέντρου Συνοικίας, το οποίο επεκτείνεται και στη γειτονιά/συνοικία Κολοκυνθού και τμήμα Κέντρου Γειτονιάς, το οποίο επεκτείνεται και στις γειτονιές Άγιος Κωνσταντίνος και Κολωνός. Πέραν του Αρχαιολογικού Άλσους, προβλέπονται, κυρίως στην περίμετρό του, και άλλοι χώροι «αστικού πρασίνου», σημαντική έκταση προβλέπεται ως «αθλητισμός» και προβλέπονται και δύο χώροι «εκπαίδευσης». Τέλος, τμήμα της γειτονιάς εντάσσεται στην ευρύτερη περιοχή «βιομηχανικού πάρκου», η οποία περιβάλλει τη γειτονιά βόρεια μέχρι τα όρια του Δήμου Αθηναίων, δυτικά και εν μέρει νότια, και αποτελεί συνέχεια της περιοχής Ελαιώνα των Δήμων Αθηναίων και Περιστερίου, η οποία έχει καθοριστεί ως «ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση» (σχετική η 2/31.7.13 εισήγηση του Τμήματος Γ.Π.Σ. του ΟΡΣΑ προς την εκτελεστική επιτροπή του οργανισμού). Στην ίδια αυτή εισήγηση αναφέρεται ότι το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως το έτος 1968, με το από 1.11.1968 β.δ. (Δ' 224/20.11.1968), ως επέκταση των προϋφιστάμενων, ήδη από το 19ο αιώνα σχεδίων πόλης, δεδομένου ότι το νοτιότερο τμήμα της, νότια της οδού Τηλεφάνους και ανατολικά της οδού Μαραθωνομάχων, είχε ενταχθεί στο σχέδιο πόλης το 1893, ενώ τα Ο.Τ. που βρίσκονται επί της οδού Λένορμαν εντάχθηκαν στο σχέδιο το 1917. Εξάλλου, οι ισχύοντες, μέχρι την έκδοση του προσβαλλόμενου π.δ/τος, όροι δόμησης στην περιοχή καθορίζονταν, κυρίως, με το από 23.6./27.6.2978 π.δ. «Περί καθορισμού συντελεστών δομήσεως περιοχής Αθηνών» (Δ' 312), σε συνδυασμό με τις προβλέψεις του από 1.11.1968 β.δ. (Δ' 224/20.11.1968), ως ακολούθως: α/ Σ.Δ. 3.00, κάλυψη 70%, μέγιστο ύψος 27 μ., μέγιστος αριθμός ορόφων 7, β/ για την περιοχή που περικλείεται από τις οδούς Αντιγόνης, Ηρούς, Λ. Κηφισού και Ακράγαντος - περιοχή «Βιομηχανικού Κέντρου Αθηνών» όπου η ιδιοκτησία της παρεμβαινούσης, (Ο.Τ. 124, ΦΕΚ Δ' 629/1978), Σ.Δ. 2.40, κάλυψη 70%, μέγιστο ύψος 17,50 μ., μέγιστος αριθμός ορόφων 5, γ/ για την περιοχή που περιβάλλει το Αρχαιολογικό Άλσος της Ακαδημίας Πλάτωνος, έχουν καθοριστεί με την απόφαση ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ03/74279/ 4510/2004 του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και του Υφυπουργού Πολιτισμού (Δ' 911), Σ.Δ. 3,00, μέγιστος αριθμός ορόφων 5 και πυλωτή ή 6 άνευ πυλωτής, με συνολικό ύψος 18 μ. όπως, περαιτέρω, προκύπτει, στο Τεχνικό Πρόγραμμα του Δήμου Αθηναίων του 2009 εντάχθηκε η Πολεοδομική Μελέτη της Ακαδημίας Πλάτωνος και η εκπόνησή της αναλήφθηκε από τη Διεύθυνση Σχεδίου Πόλεως. Η Α' Φάση της Μελέτης Πολεοδομικού Ανασχεδιασμού της γειτονιάς Ακαδημίας Πλάτωνος και της περιοχής που περιβάλλει τη γειτονιά και το αρχαιολογικό άλσος ολοκληρώθηκε με τη σύνταξη του σχετικού τεύχους τον Σεπτέμβριο του 2009.

Είχαν ήδη προηγηθεί, επίσης, εκ μέρους του Δήμου Αθηναίων, η μελέτη για την τακτοποίηση του ορίου του Αρχαιολογικού Άλσους, η Προκαταρκτική Πρόταση για τον πολεοδομικό ανασχεδιασμό της περιοχής και η 967/11.5.2009 πράξη του Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία αποφασίστηκε η αναστολή επί ένα έτος της έκδοσης οικοδομικών αδειών στο σύνολο της περιοχής μελέτης. Στη μελέτη αυτή αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: Η γειτονιά της Ακαδημίας Πλάτωνος ανήκει στο 4ο Δημοτικό Διαμέρισμα και έχει έκταση περίπου 615 στρ. Η ευρύτερη περιοχή της Ακαδημίας Πλάτωνος περιλαμβάνει και μια περιοχή μεταξύ της γειτονιάς και της περιοχής Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων και Περιστερίου, η οποία σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Αθηναίων δεν είναι «γειτονιά», καθώς προσδιορίζεται ως Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟΠΑ). Η έκταση της περιοχής αυτής είναι περίπου 395 στρ., τα δομικά χαρακτηριστικά της συγκεκριμένης περιοχής απαιτούσαν και απαιτούν συνολικό ανασχεδιασμό, δηλαδή αναθεώρηση του πολεοδομικού σχεδίου. Ο χαμηλός βαθμός υλοποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου σε μέρος της περιοχής, η αναλογικά χαμηλή πυκνότητα κατοίκων και ο αντίστοιχος δομημένος όγκος, η άμεση γειτνίαση με τη βιομηχανική περιοχή του Κηφισού, οι προοπτικές προστασίας και ανάδειξης του Αρχαιολογικού Άλσους, σε συνδυασμό με τα επακόλουθα προβλήματα ... συνέτειναν στην ανάγκη όχι απλής αναβάθμισης αλλά συνολικού σχεδιασμού της. Στη γειτονιά αυτή ανήκει και το Αρχαιολογικό Άλσος της Ακαδημίας Πλάτωνος, το οποίο είναι ένας μεγάλης σημασίας αρχαιολογικός χώρος και ταυτόχρονα ένας από τους σημαντικούς ελεύθερους χώρους πρασίνου - περιπάτου, παιχνιδιού και αθλητικών δραστηριοτήτων της πόλης.... Σήμερα τμήμα της γειτονιάς της Ακαδημίας Πλάτωνος, ανατολικά του Αρχαιολογικού Άλσους, έχει διαμορφωθεί σε μια τυπική γειτονιά της πόλης, στην οποία τα παλαιότερα χαμηλά κτίσματα αντικαθίστανται σταδιακά από πολυώροφες κατασκευές με βάση τους ισχύοντες όρους δόμησης. Η επαφή του αρχαιολογικού χώρου με το υπόλοιπο πολιτιστικό πάρκο της Αθήνας διακόπτεται από την πυκνοδομημένη ζώνη που ορίζεται κατά προσέγγιση από τις σημερινές οδούς Σαλαμίνας και Πλαταιών και στη συνέχεια Μοναστηρίου και Τιμαίου, όπου εκτεινόταν το Δημόσιο Σήμα. Το ίδιο το άλσος χωρίζεται σε δύο τμήματα από την οδό Κρατύλου ..., που το διασχίζει. Όμως, το βόρειο τμήμα της γειτονιάς, εκατέρωθεν της προβλεπόμενης «λεωφόρου» Σβώλου, είναι μια περιοχή όπου λειτουργούν κυρίως βιοτεχνίες, υπαίθριοι αποθηκευτικοί χώροι, χώροι στάθμευσης επαγγελματικών οχημάτων κ.λπ. Η περιοχή αυτή είναι ουσιαστικά αδιαμόρφωτη, καθώς δεν έχει υλοποιηθεί τόσο το ρυμοτομικό σχέδιο, που καθιερώθηκε με την ένταξή της στο σχέδιο πόλεως (1968), όσο και μεταγενέστερες τροποποιήσεις του, κατάσταση που δημιουργεί συνθήκες υποβάθμισης και αυθαιρεσίας 3. Προβλήματα και δυνατότητες. Το μέτωπο της Λεωφ. Αθηνών, και ιδίως στη ζώνη από την οδό Μητροδώρου μέχρι και τον ανισόπεδο κόμβο του Κηφισού συγκεντρώνει πλέον έντονη επιχειρηματική

δραστηριότητα, που επιφέρει σταδιακά τη μεταβολή του βιομηχανικού χαρακτήρα της περιοχής. ...». Η μελέτη αυτή πρότεινε στη συνέχεια όρους δόμησης για τη συγκεκριμένη περιοχή (μεταξύ άλλων: σ. δ. 1,6 και μέγιστο ύψος 12,5 μ. για την περιοχή γύρω από το αρχαιολογικό άλσος και σ.δ. 2,4 και μέγιστο ύψος 17,5 μ. για το Ο.Τ. 124). Εν όψει των κατευθύνσεων του Γ.Π.Σ. για την περιοχή μελέτης, καθορίστηκαν οι παρακάτω ζώνες ενιαίων χρήσεων γης, με βασικές επιδιώξεις την ενίσχυση της κατοικίας και την προστασία του Αρχαιολογικού Άλσους, με αποτροπή εγκατάστασης ασύμβατων ή οχληρών δραστηριοτήτων. Ειδικότερα σημειώνεται ότι δεν θεωρείται σκόπιμη η «αποστείρωση» της περιοχής κατοικίας, αλλά αντίθετα είναι επιθυμητή η μείξη ήπιων χρήσεων, που ενισχύει την καθημερινή λειτουργία μιας γειτονιάς. ... Στο επίμαχο Ο.Τ. 124 προτείνεται χρήση ΒΙΟΠΑ 2, με τη σημείωση ότι στην περιοχή αυτή περιλαμβάνονται τα προτεινόμενα τότε για διατήρηση και προστασία, αξιολογικά βιομηχανικά κτήρια των συγκροτημάτων Λαναρά και Μουζάκη. Το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Αθηναίων με την 2011/28.9.2009 πράξη του ενέκρινε την Α΄ Φάση της ως άνω Μελέτης, καθώς και τα σχετικά με την τήρηση διαδικασίας δημοσιοποίησης και διαβούλευσης ως προς τα στοιχεία της μελέτης. Η μελέτη διαβιβάστηκε με το 193891/8.9.2009 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικών Μελετών της Διεύθυνσης Σχεδίου Πόλεως του Δήμου Αθηναίων προς τη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.Π.Ε.Κ.Α., η οποία, με το 4748/4.2.2010 έγγραφό της, γνωστοποίησε προς τον Δήμο ότι, κατά την άποψη του Υπουργείου, η ιστορικότητα της περιοχής και η ανάγκη προβολής και ανάδειξης της θα δικαιολογούσαν δραστικότερη παρέμβαση στο πλαίσιο του χωροταξικού σχεδιασμού, ενδεχομένως και από αυτήν που προβλέπεται στο Γ.Π.Σ., δεδομένου ότι, εν τοις πράγμασι, ο χαρακτήρας της περιοχής έχει διαμορφωθεί εντελώς διαφορετικά από τις προβλέψεις του Γ.Π.Σ., γεγονός που δικαιολογεί την επανεξέταση της γενικής κατηγορίας χρήσεων του βιοτεχνικού πάρκου. Στο ίδιο έγγραφο εκτίθεται, πλην άλλων, ότι βάσει των προβλέψεων του Γ.Π.Σ. για την ανάπλαση της περιοχής γύρω από την Ακαδημία Πλάτωνος και τη δημιουργία αρχαιολογικού πάρκου, είναι δυνατόν στο πλαίσιο των διατάξεων του ν. 2508/1997 ή του άρθρου 99 ν. 1892/1990, να γίνει συνολική μελέτη ανάπλασης της υπόψη ή και της ευρύτερης περιοχής και ότι, πάντως, σε ένα πρώτο στάδιο θα ήταν δυνατή και η προώθηση προτάσεων αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και των συντελεστών και άλλων όρων δόμησης σε ευαίσθητα σημεία της περιοχής σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923. Τέλος, στο αυτό έγγραφο εξετάζονται διεξοδικά οι προτάσεις του Δήμου και διευκρινίζεται, μεταξύ άλλων, ότι η κατά ζώνες κλιμάκωση του συντελεστή δόμησης περίξ του αρχαιολογικού χώρου κρίνεται σκόπιμη ακόμα και χωρίς τις συγκεκριμένες κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. ως προς το μέσο Σ.Δ., υπό την επιφύλαξη πάντως σύνταξης κατάλληλου τοπογραφικού/κτηματογραφικού διαγράμματος και αναλυτικότερης παράθεσης του σκε-

πτικού του καθορισμού των συγκεκριμένων τομέων. Ακολούθως, με την 11452/19.3.2010 απόφαση της Υπουργού Π.Ε.Κ.Α. (ΑΑΠΘ 116), και αφού ελήφθησαν υπόψη, μεταξύ άλλων, οι αποφάσεις 286/23.02.2009, 967/11.05.2009 και 2425/30.11.2009 του Δ.Σ. του Δήμου Αθηναίων, ανεστάλη επί ένα έτος η έκδοση οικοδομικών αδειών σε διάφορα οικοδομικά τετράγωνα εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής της Ακαδημίας Πλάτωνος. Εν τω μεταξύ, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Αθηναίων με την 357/8.3.2010 πράξη του ενέκρινε τη συνέχιση και ολοκλήρωση της μελέτης πολεοδομικού ανασχεδιασμού της Ακαδημίας - Πλάτωνος και ενέμεινε στην αναγκαιότητα και τον επείγοντα χαρακτήρα για την επιβολή αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών στο σύνολο, κατ' αρχήν, της περιοχής, και πάντως τουλάχιστον στην έκταση της γειτονιάς «Ακαδημία Πλάτωνος». Επίσης, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Αθηναίων έκρινε αναγκαία την επίσπευση των απαλλοτριώσεων που εκκρεμούν για το αρχαιολογικό άλσος, ενώ υπογράμμισε την ανάγκη να ληφθούν αποφάσεις για τον ανασχεδιασμό της ευρύτερης περιοχής, προς την κατεύθυνση δημιουργίας υπερτοπικού πόλου πολιτισμού και πρασίνου στην περιοχή της Ακαδημίας Πλάτωνος. Μετά ταύτα και την δημόσια διαβούλευση επί της Α' φάσης της μελέτης, η Διεύθυνση Σχεδίου Πόλεως του Δήμου, προχώρησε στο 2ο στάδιο («Β' φάση») της διαδικασίας με τη «Μελέτη Πολεοδομικού Ανασχεδιασμού Γειτονιάς Ακαδημίας Πλάτωνος - Β' φάση (γενικό σχέδιο πολεοδομικής οργάνωσης - χρήσεις γης - όροι δόμησης)», διατύπωσε δε στην 185190/17.9.2010 εισήγηση την πρόταση για τον καθορισμό πέντε περιοχών με κλιμακούμενους Σ.Δ. και περιορισμούς δόμησης. Παράλληλα, και ενώ εκκρεμούσε η έγκριση από το Δημοτικό Συμβούλιο της μελέτης του 2ου σταδίου, δεδομένου ότι η σχετική συζήτηση αναβλήθηκε με την 1442/20.9.2010 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, υποβλήθηκε η από 22.11.2010, εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού προς το Κ.Σ.Χ.Ο.Π., με σκοπό τον επανακαθορισμό των συντελεστών δόμησης και του επιτρεπομένου μέγιστου ύψους των κτιρίων της περιοχής γύρω από τον αρχαιολογικό χώρο της Ακαδημίας Πλάτωνος, ως πρώτη προσέγγιση του στόχου προστασίας και ανάδειξης του χώρου αυτού. Όπως, ειδικότερα, εκτίθεται στην ανωτέρω εισήγηση, οι τροποποιήσεις των όρων δόμησης προτάθηκαν με κυρίαρχο κριτήριο του σχεδιασμού την προστασία και ανάδειξη του αρχαιολογικού χώρου και ως πρώτη προσέγγιση του στόχου προστασίας, διότι οι εν λόγω τροποποιήσεις αποσκοπούσαν στην αντιμετώπιση άμεσων αναγκών, εναρμονίζονταν προς το σκοπό της ανάπλασης, ήταν σύμφωνες με τις κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου και του Γ.Π.Σ. και διασφάλιζαν μελλοντικές παρεμβάσεις με βάση τις ειδικές διατάξεις του ν. 2508/1997. Περαιτέρω, σύμφωνα με την εισήγηση, οι προτεινόμενες από τη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού παρεμβάσεις αφορούσαν όχι μόνον την περιοχή μελέτης του Δήμου (δηλαδή την γειτονιά της Ακαδημίας Πλάτωνος), αλλά και το συνεχόμενο αυτής «βιοτεχνικό πάρκο»

καθώς και τμήμα της όμορης γειτονιάς «Αγίου Γεωργίου» της ίδιας συνοικίας το οποίο γειτνιάζει άμεσα με τον αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα δε με το Γ.Π.Σ. στη γειτονιά της Ακαδημίας Πλάτωνος ορίζεται μέσος Σ.Δ. 2,1 και στην όμορη γειτονιά του Αγ. Γεωργίου ορίζεται μέσος Σ.Δ. 3,0. Καθοριστικό μέσο άμεσης παρέμβασης για την επίτευξη του παραπάνω στόχου και την πρόληψη μη αναστρέψιμων πραγματικών καταστάσεων θεωρείται, κατά την εισήγηση, ο επανακαθορισμός του συντελεστή δόμησης του συνόλου της ανωτέρω περιοχής, δεδομένου ότι ο συντελεστής αυτός συναρτάται άμεσα με τις πυκνότητες οίκησης, που επηρεάζουν τα μεγέθη της απαιτούμενης κοινωνικής και τεχνικής υποδομής και τους κυκλοφοριακούς φόρτους, τα κτιριακά ύψη κ.λπ. Εξάλλου, κατά την αυτή εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.Π.Ε.Κ.Α., θα έπρεπε οι Σ.Δ. να κλιμακωθούν κατά ζώνες γύρω από τον αρχαιολογικό χώρο, με τον μεγαλύτερο Σ.Δ. να διαμορφώνεται κατά μήκος των μεγάλων οδικών αξόνων που περιβάλλουν και οριοθετούν την περιοχή της γειτονιάς, δημιουργώντας με τον τρόπο αυτόν «τείχος προστασίας» του χώρου από την ηχητική όχλησή του, τον μικρότερο Σ.Δ. στη ζώνη άμεσης επαφής με τον αρχαιολογικό χώρο και τον μέσο Σ.Δ. του Γ.Π.Σ. στην υπόλοιπη περιοχή, ενώ ανάλογα θα έπρεπε να κλιμακωθούν και τα επιτρεπόμενα ύψη κτιρίων για την καλύτερη οπτική ανάδειξη του χώρου. Επίσης, η αυτή Διεύθυνση εξέφρασε τη συμφωνία της με την πρόταση του Δήμου (Α΄ στάδιο της Μελέτης) για τον καθορισμό Σ.Δ. 1,6 για τα Ο.Τ. που έχουν άμεση γειτνίαση με το αρχαιολογικό άλσος της Ακαδημίας Πλάτωνος, πρότεινε, όμως, και επεξέτεινε την πρόταση αυτή με την ένταξη μίας σειράς Ο.Τ. σε ολόκληρη την περίμετρο του αρχαιολογικού χώρου και διέυρνε τη 2η ζώνη περιορίζοντας έτσι την 3η, προκειμένου να επιτύχει τον μέσο Σ.Δ. 2,1 του Γ.Π.Σ. Ακόμη, πρότεινε τη διατήρηση του Σ.Δ. 2,4 στο Ο.Τ. 124 επί της Κηφισού και τον καθορισμό του ίδιου Σ.Δ. κατά μήκος των οδών Λένορμαν και Αθηνών σε επιφάνεια και έκταση τέτοια που, σε συνδυασμό με την άμεση 1η ζώνη γύρω από το Άλσος με Σ.Δ. 1,6, να προκύπτει μέσος Σ.Δ. (κατ' εκτίμηση) μικρότερος ή ίσος του μέσου Σ.Δ. που προβλέπει το Γ.Π.Σ. Η κλιμάκωση ανά τομείς ισχύει και για το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων, για τον καθορισμό του οποίου ελήφθησαν υπόψη και άλλα κριτήρια, όπως το μικρό όριο αρτιότητας των οικοπέδων, η ανάγκη παροχής δυνατότητας επικοινωνίας των υποχρεωτικών ακαλύπτων του οικοπέδου μέσω pilotis και η ανάγκη παροχής δυνατότητας κατασκευής ύψους ορόφου μεγαλύτερου από το ελάχιστο επιτρεπόμενο βάσει κτιριοδομικού κανονισμού, ιδιαίτερα λαμβάνοντας υπόψη τόσο τις ισχύουσες όσο και τις προβλεπόμενες από το Γ.Π.Σ. χρήσεις. Με βάση τα ανωτέρω πολεοδομικά κριτήρια η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού εισηγήθηκε, εν τέλει, τον επανακαθορισμό στην προαναφερθείσα περιοχή των όρων και περιορισμών δόμησης σε τρεις τομείς, ως εξής: -τομέας Ι στα Ο.Τ. ή τμήματα Ο.Τ. της περιοχής γύρω από τον αρχαιολογικό χώρο, με Σ.Δ. 1,6 και ύψος κτιρίων 12 μ. (έναντι των ισχυόντων

3,0 και 18 μ. ή 27 μ.), - τομέας II, στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής, με Σ.Δ. 2,1 και ύψος κτιρίων 15 μ. (έναντι των ισχυόντων 3,0 και 27 μ.) και τομέας III, με Σ.Δ. 2,4 και ύψος κτιρίων 18 μ. (έναντι των ισχυόντων 3,0 και 27 μ. ή 2,4 και 17,5 στο Ο.Τ. 124). Το Κ.Σ.Χ.Ο.Π. γνωμοδότησε ομόφωνα με την 134/συν.13/24. 11.2010 πράξη του υπέρ της ανωτέρω εισήγησης της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Με το 2306/18.1.2011 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.Π.Ε.Κ.Α. η ως άνω γνωμοδότηση διαβιβάστηκε για διατύπωση απόψεων προς τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού, από τις οποίες η 1η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων δεν διετύπωσε αντιρρήσεις (βλ. το 7025/7.11.2011 έγγραφο), ενώ πολύ αργότερα, η Γ' ΕΠΚΑ διατύπωσε τις απόψεις της για το θέμα, με το Φ1/3/ 2487/6.4.2012 έγγραφό της προς τη Διεύθυνση Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων. Με το έγγραφο αυτό, η ως άνω εφορεία πρότεινε, μεταξύ άλλων, την ένταξη του Ο.Τ. 124 στον τομέα II με σ.δ. 2,1 και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 15μ. Πρότεινε, εξάλλου, τη διερεύνηση της κήρυξης ως διατηρητέων των βιομηχανικών συγκροτημάτων «Μουζάκη» και «Λαναρά» στο Ο.Τ. 124, την ένταξη στη ρύθμιση και των Ο.Τ. 137, 138, 139, 159 και 160 (περιοχή που βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από τον αρχαιολογικό χώρο, αποτελώντας ουσιαστικά το ΒΔ μέτωπο αυτού, η οποία περιλαμβάνει χώρους βιοτεχνικής δραστηριότητας και το σταθμό των υπεραστικών λεωφορείων) και την ένταξη στον τομέα I και των Ο.Τ. 69, 70 και 102 (ώστε να διευρυνθεί το μέτωπο περιμετρικά του Αρχαιολογικού Χώρου και του σχεδιαζόμενου Νέου Μουσείου της πόλης των Αθηνών). Τελικώς, κατόπιν της 148/26.4.2012 απόφασης της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Αθηναίων, το Δημοτικό Συμβούλιο, με την 370/ 15.5.2012 απόφασή του γνωμοδότησε υπέρ της προαναφερθείσας πράξης του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. για τον περιορισμό του συντελεστή δόμησης και του ύψους των κτιρίων στην περιοχή γύρω από τον Αρχαιολογικό Χώρο της Ακαδημίας Πλάτωνος. Ακολούθως καταρτίστηκε σχέδιο διατάγματος, επί του οποίου εκδόθηκε το 77/2013 Πρακτικό Επεξεργασίας. Με το Πρακτικό αυτό έγιναν δεκτά, μεταξύ άλλων, τα εξής: «... οι καθοριζόμενοι με το υπό επεξεργασία σχέδιο όροι και περιορισμοί δόμησης (συντελεστές δόμησης και μέγιστο ύψος κτιρίων) της ευρύτερης περιοχής του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών, η οποία περιβάλλει το Αρχαιολογικό Άλσος στην Πολεοδομική Ενότητα Ακαδημία Πλάτωνος, θεσπίζονται κυρίως για την άμεση ανάδειξη και προστασία του αρχαιολογικού χώρου, αλλά και προκειμένου να διασφαλιστεί η εφαρμογή του σχεδίου και η ανάπλαση της ευρύτερης περιοχής που περιβάλλει τον αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα δηλαδή με τις επιταγές και κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ. Εξάλλου, οι όροι και περιορισμοί δόμησης που προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στην περιοχή παρέμβασης είναι ιδιαίτερα αυξημένοι, διατηρήθηκαν μάλιστα σε ισχύ με την κοινή απόφαση ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ03/74279/4510/13. 10.2004 του Υπουργού Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. και του Υφυπουργού Πολιτισμού (Σ.Δ. 3, μέγιστο ύψος 18 μ.). Ανεξαρτήτως,

όμως, της νομιμότητας, κατά τούτο, της ανωτέρω κοινής απόφασης, της διατήρησης δηλαδή αυξημένων όρων και περιορισμών δόμησης σε περιοχή που εφάπτεται του αρχαιολογικού χώρου, οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί δόμησης στο σύνολο της περιοχής παρέμβασης έχουν οδηγήσει μέχρι τούδε, σε αντίθεση με τα όσα προβλέπει το Γ.Π.Σ., σε υπερβολική δόμηση της περιοχής, ιδίως, λόγω του χρόνου που έχει παρέλθει από την έγκριση και εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου και τις δυσχέρειες ανάπλασης της περιοχής, αλλά και της εκτεταμένης άρσης ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων στην περιοχή παρέμβασης. Ενόψει των ανωτέρω, για να είναι σύνομες στο σύνολό τους οι ρυθμίσεις του σχεδίου διατάγματος και σύμφωνες προς την, απορρέουσα από το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος, υποχρέωση προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, αλλά και προς τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ., το οποίο επιτάσσει την ανάπλαση της περιοχής, ο Σ.Δ. του τομέα III δεν μπορεί να υπερβαίνει τον μέσο συντελεστή δόμησης που προβλέπει το Γ.Π.Σ. για την περιοχή αυτή, δηλαδή το Σ.Δ. 2,1. Επιπροσθέτως, ειδικότερα ως προς το τμήμα της περιοχής του τομέα III, το οποίο έχει μέτωπο τον Κηφισό, ο προβλεπόμενος Σ.Δ. 2,4 και το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων του τομέα III, δεν προτείνονται νομίμως, διότι η περιοχή αυτή ευρίσκεται εγγύς του αρχαιολογικού χώρου, τμήμα της ίδιας περιοχής περιλαμβάνεται, ορθώς, στον τομέα II με Σ.Δ. 2,1, τα δε Γ.Π.Σ. των όμορων Δήμων στα σημεία που γειτνιάζουν με το τμήμα αυτό του τομέα III προβλέπουν αισθητά μικρότερους συντελεστές δόμησης. Κατόπιν των ανωτέρω, το υπό επεξεργασία σχέδιο προτείνεται μεν κατ' αρχήν, νομίμως, δοθέντος όμως, ότι οι όροι και περιορισμοί δόμησης του τομέα III δεν πρέπει, κατά τα προαναφερθέντα, να υπερβαίνουν το μέσο Σ.Δ. που προβλέπει το Γ.Π.Σ., στο σχέδιο που θα δημοσιευθεί οι όροι και περιορισμοί δόμησης του τομέα III πρέπει να ορισθούν όπως στον τομέα II, δηλαδή μέγιστος Σ.Δ. 2,1 και μέγιστο ύψος κτιρίων 15 μ. Ως εκ τούτου, ο τομέας III πρέπει να ενοποιηθεί με τον τομέα II, αφού παρέλκει ο καθορισμός αυτοτελούς τομέα III ...». Τέλος, στο ως άνω Πρακτικό Επεξεργασίας διατυπώθηκε έντονη υπόδειξη στη Διοίκηση για άμεση δημοσίευση του διατάγματος, προκειμένου να αποτραπεί η περαιτέρω δημιουργία μη αναστρέψιμων καταστάσεων στην επίμαχη περιοχή, ενόψει της επικείμενης λήξης, στις 8.4.2013, της αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών. Στη συνέχεια, το σχέδιο διατάγματος προωθήθηκε για δημοσίευση, συνοδευόμενο από το 26/29.3.2013 υπηρεσιακό σημείωμα της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού προς τη Δ/ση Νομοθετικού Έργου. Στο σημείωμα αυτό αναφέρεται ότι, σε συμμόρφωση με τις παρατηρήσεις του Π.Ε. 77/2013, έγινε «μερική ενοποίηση Τομέων II και III με κατάργηση του Τομέα III» και ότι «η εν λόγω «μερική» ενοποίηση συνίσταται στην εξαίρεση από την προωθούμενη ρύθμιση των Ο.Τ. 124, 126, 127, 128 του Τομέα III, που εκτείνονται μεταξύ των Λ. Κηφισού και των οδών Αίμωνος, Αντιγόνης και Λένορμαν. Και αυτό γιατί στη θέση αυτή προωθείται από τον ΟΡΣΑ σημειακή τροποποίηση

του Γ.Π.Σ. του Δήμου (απόφαση της ΕΕ του ΟΡΣΑ της 17ης Συνεδρίασης/Θέμα 8/10.12.2012), που θα διαμορφώσει νέες κατευθύνσεις για τη ρύθμιση του παρόντος». Η ως άνω αιτιολογία για την εξαίρεση των προαναφερθέντων Ο.Τ. επαναλαμβάνεται και στην από 19.4.2013 εισηγητική έκθεση του Αναπληρωτή Υπουργού, που συνόδευε το σχέδιο του προσβαλλόμενου διατάγματος. Στο υπ' αριθ. 5323/30.1.2014 έγγραφο απόψεων της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού προς το Συμβούλιο της Επικρατείας, αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι κατά το χρόνο που εστάλη στην ως άνω υπηρεσία το Πρακτικό Επεξεργασίας 77/2013 (21.3.2013), είχε επίσης περιέλθει σ' αυτή πρόταση του Οργανισμού Αθήνας (8/10. 12.2012) για σημειακή τροποποίηση του Γ.Π.Σ. σε τμήμα της περιοχής που περιλαμβάνετο στο αρχικό σχέδιο π.δ/τος (Ο.Τ. 124 περ. 75), και το οποίο βρίσκεται εκτός των ορίων της γειτονιάς Ακαδημίας Πλάτωνος, και εντός ΒΙΟΠΑ (για το οποίο το Γ.Π.Σ. 1988 δεν προέβλεπε μέσο Σ.Δ.). Ενόψει δε της ανάγκης άμεσης δημοσίευσης του σχεδίου διατάγματος, προτάθηκε η «προσωρινή εξαίρεση» από το προωθούμενο διάταγμα «του Ο.Τ. 124 και των σε χωρική του συνέχεια και με ομοειδή χαρακτηριστικά - εκτός των ορίων της γειτονιάς - Ο.Τ. 126, 127 και 128». Στο αυτό έγγραφο της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού αναφέρεται περαιτέρω ότι για το Ο.Τ. 124 περ. 75 οι κατευθύνσεις σημειακής τροποποίησης του Γ.Π.Σ. οριστικοποιήθηκαν με την απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής του ΟΡΣΑ 2/31. 7.2013 χωρίς πρόταση καθορισμού Σ.Δ., και κατόπιν αυτού η Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ζήτησε από τη Δ/νση Νομοθετικού τη σύνταξη συμπληρωματικού σχεδίου π.δ/τος και για το τμήμα της περιοχής που είχε εξαιρεθεί από το από 29.4.2013 π.δ/γμα, ώστε να προβλεφθεί υπαγωγή του στον Τομέα II του εν λόγω Δ/τος (ήτοι, Σ.Δ. 2,1 και μέγιστο ύψος κτιρίων 15 μ.). Στο ως άνω έγγραφο αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι τυχόν καθορισμός σε ολόκληρη την περιοχή μελέτης Σ.Δ. 1,6, θα απέκλινε σημαντικά από τον καθορισμένο από το Γ.Π.Σ. μέσο Σ.Δ. 2,1, ενώ θα δρούσε ανασταλτικά στην ανάπτυξη της περιοχής, δεδομένου ότι η ιδιωτική πρωτοβουλία θα επέλεγε τη διατήρηση του τυχόν υλοποιημένου Σ.Δ. 3,0, αντί της υλοποίησης του νέου αισθητά μειωμένου Σ.Δ., με αποτέλεσμα την επιβράδυνση της ανανέωσης του κτιριακού αποθέματος της περιοχής. Εξάλλου, στο υπ' αριθ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΜΤΕ/ΕΝΜΑ/ 224664/31048/8804/16.1.2014 έγγραφο απόψεων της Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων Αττικής προς το Συμβούλιο της Επικρατείας, αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι το 2009 διαβιβάστηκε από την ΕΥΠΕ στην ΕΝΜΑ φάκελος που αφορούσε την ανέγερση «Συγκροτήματος πολυχρήσεων πολιτισμού - αναψυχής - εμπορίου ACADEMY GARDENS» επί της λεωφόρου Κηφισού και εντός του συγκροτήματος της «Κλωστοϋφαντουργίας Μουζάκη», και η ΕΝΜΑ με το 775/17. 2.2009 έγγραφό της ενημέρωσε την ΕΥΠΕ, την παρεμβαίνουσα εταιρεία και το Πολεοδομικό Γραφείο του Δήμου Αθηναίων, ότι εξετάζει στη ζώνη του Κηφισού παλαιές εργοστασιακές μονάδες που πιθανά εμπίπτουν στις διατάξεις του ν. 3028/2002 και σε περίπτωση κατεδάφισης

των κτηρίων θα πρέπει να υποβληθεί σχετικός φάκελος στην υπηρεσία αυτή. Ακολούθως, η μη κερδοσκοπική εταιρεία «MONUMENTA» κατέθεσε το 2010 αίτημα χαρακτηρισμού ως νεωτέρων μνημείων του βιομηχανικού συγκροτήματος της «Κλωστοϋφαντουργίας Μουζάκη» καθώς και του παρακείμενου συγκροτήματος των «Κλωστηρίων Λαναρά - Κύρτση». Στο ως άνω έγγραφο της ΕΝΜΑ αναφέρεται, περαιτέρω, ότι κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε 6.7.2011 διαπιστώθηκε ότι τα κτίρια του συγκροτήματος «Μουζάκη» έχουν κατεδαφιστεί στο μεγαλύτερο μέρος τους και τα τμήματα που απομένουν δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερο σχεδιασμό. Σχετικά με το ίδιο ζήτημα, στο ΥΠΠΟ/ΓΠΑΠΚ/Γ' ΕΠΚΑ/156693/82783/6910/13.9.2013 έγγραφο της ΕΠΚΑ αναφέρεται ότι το «συγκρότημα Μουζάκη κατεδαφίστηκε υπό αδιευκρίνιστες συνθήκες ...». Ως προς τους όρους δόμησης στην περιοχή 75 και στο Ο.Τ. 124 η ΕΝΜΑ με το πιο πάνω έγγραφό της πρότεινε να ισχύσουν και στον Τομέα ΙΙ αυτοί του Τομέα ΙΙ, δηλαδή Σ.Δ. 2,1 και μέγιστο ύψος κτιρίων 15 μ. Την ίδια άποψη εξέφρασε και η Δ/ση Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων στο ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/Φ03/ 234453/126932/15307/6884/4.12.2013 έγγραφό της όπου διευκρινίζει ότι η θετική γνώμη της για την τροποποίηση του Γ.Π.Σ. στο Ο.Τ. 75/124 διατυπώθηκε υπό την προϋπόθεση ότι αυτό θα ενταχθεί στην περιοχή καθορισμού όρων δόμησης γύρω από τον αρχαιολογικό χώρο Ακαδημίας Πλάτωνος, με σ.δ. 2,1 και ύψος 15 μ. Τελικά, με την 48264/21.8.2013 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (τ. ΑΑΠΘ 333/20.9.2013), χαρακτηρίστηκαν ως διατηρητέα τα κτίρια του πρώην βιομηχανικού συγκροτήματος «Κλωστήρια Λαναρά - Κύρτση». Εξάλλου, με την 7752/13. 2.2014 απόφαση του Υπουργού και του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (τ. ΑΑΠΘ 57/24.2.2014), τροποποιήθηκε κατ' επίκληση, και της ως άνω (2/13/31.7.2013) γνωμοδότησης της Εκτελεστικής Επιτροπής του ΟΡΣΑ, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Αθηναίων στην περιοχή του ΒΙΟΠΑ Ακαδημίας Πλάτωνος και ειδικότερα στο Ο.Τ. 124 περιοχής 75, με τη μετατροπή της χρήσης γης από ΒΙΟΠΑ σε ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση, προβλέφθηκαν δε σε αυτό χρήσεις γης και η έκδοση προεδρικού διατάγματος για την έγκριση τροποποίησης της πολεοδομικής μελέτης.

12. Επειδή, υπό τα ανωτέρω στοιχεία ανωτέρω δεδομένα, μετά την έκδοση του Πρακτικού Επεξεργασίας 77/2013, η Διοίκηση όφειλε άμεσα να δημοσιεύσει το σχετικό προεδρικό διάταγμα για τους όρους δόμησης στην περιοχή γύρω από τον αρχαιολογικό χώρο της Ακαδημίας Πλάτωνος, ενόψει και της επικείμενης λήξης της αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών, ως προς τμήμα όμως του Τομέα ΙΙΙ (Ο.Τ. 124), υπήρχε σε εξέλιξη διαδικασία τροποποίησης του Γ.Π.Σ., η οποία μάλιστα ολοκληρώθηκε με την έκδοση της μνημονευθείσης ήδη υπουργικής απόφασης (7752/13.2.2014). Ως εκ τούτου η ενέργεια της Διοικήσεως να δημοσιεύσει το προσβαλλόμενο προεδρικό διάταγμα εξαιρώντας, προσκαίρως, το επίμαχο Ο.Τ. 124 και τα σε άμεση χωρική

συνέχεια, Ο.Τ. 126, 127 και 128, κρίνεται δικαιολογημένη, δεδομένου ότι προκύπτει η πρόθεση της Διοίκησης να ολοκληρώσει, άμεσα, την υλοποίηση της ενιαία μελετημένης τροποποίησης των όρων δόμησης στην ως άνω περιοχή, με την έκδοση σχετικού προεδρικού διατάγματος. Τούτο, άλλωστε, προβλέπεται ρητά και στην ως άνω 7752/13.2.2014 απόφαση τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου στο Ο.Τ. 124, κατά τη διαδικασία όμως εκδόσεως του προεδρικού διατάγματος τροποποίησης των όρων δόμησης για τα ως άνω Ο.Τ. πρέπει να ληφθούν υπόψη, πέραν του χαρακτηρισμού του ΒΙΟΠΑ ως ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση, οι στόχοι του Γ.Π.Σ. για την περιοχή, οι ισχύοντες όροι δόμησης (για το Ο.Τ. 124 Σ.Δ. 2,4 και ύψος 17,5 μ.), οι μελέτες του Δήμου Αθηναίων και οι προτάσεις των αρμοδίων υπηρεσιών (Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού, ΕΝΜΑ και ΕΠΚΑ προτείνουν Σ.Δ. 2,1 και ύψος 15 μ.), καθώς και η γειτνίαση με το χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο παρακείμενο βιομηχανικό συγκρότημα «Κλωστηρίων Λαναρά - Κύρτση». Έως την ολοκλήρωση δε της διαδικασίας αυτής δεν είναι επιτρεπτή οποιαδήποτε δόμηση στα παραπάνω ακίνητα και η έκδοση σχετικών οικοδομικών αδειών (πρβλ. ΣτΕ 963/2007).

13. Επειδή, περαιτέρω, από όσα έχουν ήδη εκτεθεί, προκύπτει ότι η κλιμάκωση των όρων δόμησης είχε επιλεγεί ως λύση και από τη Μελέτη Α΄ φάσης του Δήμου Αθηναίων, λαμβανομένης υπόψη και της διαφοροποίησης των συνθηκών των Ο.Τ. της περιοχής ιδίως εκείνων με μέτωπο σε μεγάλους οδικούς άξονες, όπως η Λ. Αθηνών, η Λ. Κηφισού και η οδός Λένορμαν, καθώς και της ανάγκης επίτευξης του στόχου του Γ.Π.Σ. για μείωση του μέσου σ.δ. από 3,00 σε 2,10. Η κλιμάκωση αυτή κρίθηκε σκόπιμη και από τη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού, η οποία συνεκτίμησε και την πλήρη εφαρμογή του σχεδίου πόλης σε τμήμα της περιοχής μελέτης, αναφέρεται δε συγκεκριμένα στην από 22.11.2010 εισήγηση προς το ΚΣΧΟΠ ότι θα έπρεπε οι Σ.Δ. να κλιμακωθούν κατά ζώνες γύρω από τον αρχαιολογικό χώρο, με τον μεγαλύτερο Σ.Δ. να διαμορφώνεται κατά μήκος των μεγάλων οδικών αξόνων που περιβάλλουν και οριοθετούν την περιοχή της γειτονιάς, δημιουργώντας με τον τρόπο αυτόν «τείχος προστασίας» του χώρου από την ηχητική όχλησή του, τον μικρότερο Σ.Δ. στη ζώνη άμεσης επαφής με τον αρχαιολογικό χώρο και τον μέσο Σ.Δ. του Γ.Π.Σ. στην υπόλοιπη περιοχή, ενώ ανάλογα θα έπρεπε να κλιμακωθούν και τα επιτρεπόμενα ύψη κτιρίων για την καλύτερη οπτική ανάδειξη του χώρου. Σε κάθε περίπτωση, οι όροι δόμησης που θεσπίστηκαν για τον Τομέα II (όπως αυτός διαμορφώθηκε μετά και την ενοποίησή του με το μεγαλύτερο μέρος του Τομέα III) είναι σαφώς ευμενέστεροι από τους προϊσχύσαντες (Σ.Δ. 2,1 και ύψος κτιρίων 15 μ. έναντι των ισχυόντων 3,0 και 27 μ.), ως προς το ζήτημα αυτό δε δεν διετύπωσαν αντιρρήσεις ούτε οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού. Ενόψει τούτων η επιλογή της κλιμάκωσης του συντελεστή δόμησης υπαγορεύθηκε από πολεοδομικά κριτήρια, δεν προβάλλεται δε με επίκληση συγκεκριμένων στοιχείων ότι ο σ.δ. του Τομέα II

είναι απρόσφορος για την προστασία και ανάδειξη του αρχαιολογικού χώρου, και ο σχετικός λόγος ακυρώσεως είναι απορριπτέος ως αβάσιμος, περαιτέρω δε απαραδέκτως πλήττεται η ουσιαστική κρίση της Διοίκησης, ως προς τη σκοπιμότητα και επάρκεια των επίμαχων ρυθμίσεων (πρβλ. ΣτΕ 3748/2008).

14. Επειδή, κατόπιν τούτων, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να απορριφθεί και να γίνει δεκτή η παρέμβαση.