

## **ΣΤΕ 936/2017 [Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Αμαρουσίου]**

### **Περίληψη**

- Η επιδείνωση του καθεστώτος των χρήσεων γης είναι συνταγματικώς ανεκτή μόνον κατ' εξαίρεση και εφόσον συντρέχουν ειδικοί λόγοι δημοσίου συμφέροντος, η συνδρομή των οποίων πρέπει να τεκμηριώνεται από ειδική επιστημονική μελέτη με βάση τα πορίσματα των επιστημών της χωροταξίας και της πολεοδομίας πάντοτε δε εντός των πλαισίων που χαράσσει ο υπερκείμενος χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός.

Η απουσία πολεοδομικής οργάνωσης στον αστικό και οικιστικό χώρο ή η διατήρηση τυχόν υφισταμένου ανορθολογικού πολεοδομικού νομικού καθεστώτος, ιδιαίτερα στον κρίσιμο για τη βιωσιμότητα των πόλεων τομέα των χρήσεων γης, είναι εξ ορισμού ασύμβατη με τη συνταγματική επιταγή για τη διασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων των πόλεων και των οικιστικών περιοχών, η οποία μόνο με την ορθολογική ρυθμιστική παρέμβαση του Κράτους μπορεί να πραγματοποιηθεί. Τούτο δε, ακόμη και αν το ανορθολογικό πολεοδομικό αυτό καθεστώς περιλαμβάνει και ήπιες χρήσεις, δεδομένου ότι η ποιότητα των όρων διαβίωσης δεν κρίνεται μόνο σε επίπεδο ιδιοκτησίας ή οικοδομικού τετραγώνου, αλλά, κυρίως, σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας και, περαιτέρω, πόλης, η οποία πρέπει, κατά το Σύνταγμα, να διαθέτει ορθολογική πολεοδομική οργάνωση, ώστε να είναι βιώσιμη και ικανή να διασφαλίσει τους όρους αυτούς. Κατά συνέπεια, ανορθολογικό πολεοδομικό καθεστώς που έχει, τυχόν, διαμορφωθεί για διάφορους λόγους σε ορισμένη περιοχή δεν είναι, καταρχήν, νοητό να αποτελεί σημείο αναφοράς για την αξιολόγηση των μεταβολών που πρέπει να επέλθουν σ' αυτό και, ιδίως, να θεωρείται ως ευμενές καθεστώς χρήσεων έναντι εκείνων που επιχειρείται να εισαχθούν στο πλαίσιο του επιγενομένου εξορθολογισμού του Πολεοδομικού καθεστώτος. Ενόψει τούτου, πολεοδομικό καθεστώς που θεσπίζεται κατ' εφαρμογή του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος και της επιταγής ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού που αυτό περιέχει, δηλαδή βάσει επιστημονικής μελέτης που εξειδικεύει πορίσματα των επιστημών της πολεοδομίας και της χωροταξίας, μπορεί να συμπεριλαμβάνει, καταρχήν θεμιτώς κατά το Σύνταγμα, χρήσεις ακόμη και οχληρότερες για ορισμένες περιοχές από αυτές που προέβλεπε το προηγούμενο πολεοδομικό καθεστώς.

Με την αίτηση προβάλλεται σειρά λόγων ακυρώσεως, σύμφωνα με τους οποίους μη νομίμως με το προσβαλλόμενο διάταγμα ορίσθηκαν για ορισμένα οικοδομικά τετράγωνα χρήσεις γης δυσμενέστερες εκείνων που ίσχυαν κατά το παρελθόν. Όμως, η τροποποίηση των χρήσεων γης προς την κατεύθυνση του εξορθολογισμού τους και, ιδίως, της εναρμόνισής τους με τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, δεν

αποτελεί επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος, στο πλαίσιο δε της τροποποίησης αυτής η Διοίκηση δικαιούται, καταρχήν, να προσθέτει σε ορισμένες περιοχές χρήσεις μη προβλεπόμενες προηγουμένως. Οι λόγοι, επομένως, αυτοί είναι σε κάθε περίπτωση απορριπτέοι, διότι στηρίζονται στην αντίληψη ότι απαγορεύεται απολύτως και σε κάθε περίπτωση οποιαδήποτε προσθήκη ή επιβάρυνση των χρήσεων γης, δεν προβάλλονται δε με αυτούς συγκεκριμένοι ισχυρισμοί περί ασυμβατότητας των εισαγομένων ρυθμίσεων με την προηγηθείσα επιστημονική τεκμηρίωση της πολεοδομικής αναγκαιότητας εισαγωγής τους ούτε ισχυρίζονται οι αιτούντες ότι το προσβαλλόμενο διάταγμα αντίκειται στις κατευθύνσεις και, πολύ περισσότερο, σε συγκεκριμένες προβλέψεις του ισχύοντος κατά την έκδοσή του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

**Πρόεδρος:** Αγγ. Θεοφιλοπούλου

**Εισηγητής:** Χ. Ντουχάνης

### Βασικές Σκέψεις

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή, η οποία εισάγεται ενώπιον της επταμελούς συνθέσεως του Ε΄ Τμήματος μετά την έκδοση της 3166/2014 αποφάσεως της Ολομελείας του Δικαστηρίου, ζητείται η ακύρωση του από 2.5.2012 πρ. δ/τος «Τροποποίηση των χρήσεων γης των οικοπέδων που βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα επί του βασικού οδικού δικτύου και επί σημαντικών οδικών αξόνων του ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής)» (151 ΑΑΠ).

3. Επειδή, με την 3166/2014 απόφαση της Ολομελείας κρίθηκε ότι παραδεκτώς από πλευράς εννόμου συμφέροντος παρεμβαίνουν στην παρούσα δίκη με ιδιαίτερα ο καθένας δικόγραφα: α) Ο Δήμος Αμαρουσίου, διότι οι ρυθμίσεις του προσβαλλόμενου π.δ/τος αφορούν στον καθορισμό χρήσεων γης σε εκτάσεις κείμενες εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του και είχε ταχθεί κατά την προηγηθείσα της εκδόσεως του διατάγματος διοικητική διαδικασία υπέρ αυτών (βλ. την 114/24.2.2009 γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου του), β) η ανώνυμη εταιρεία «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» που φέρεται ότι είναι ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Ο.Τ. 1 του προαναφερόμενου ρυμοτομικού σχεδίου, το οποίο περιλαμβάνεται στη ρύθμιση που εισάγεται με το προσβαλλόμενο διάταγμα, γ) η ανώνυμη εταιρεία «ΙΩΝΙΑ ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία φέρεται ότι είναι ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Ο.Τ. 517 του αυτού ρυμοτομικού σχεδίου, στο οποίο επίσης αφορά το προσβαλλόμενο Σύνταγμα, και δ) η ανώνυμη εταιρεία «ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΛΑΖΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», που φέρεται ότι είναι ιδιοκτήτρια ισογείου καταστήματος στο αυτό ως άνω Ο.Τ. 517. Περαιτέρω, με έννομο συμφέρον και εν γένει παραδεκτώς ασκούν παρέμβαση υπέρ του προσβαλλόμενου διατάγματος, και με κοινό δικόγραφο μάλιστα μετά την έκδοση της προαναφερόμενης 3166/2014 απόφασης της Ολομελείας του Δικαστηρίου (πρβλ. ΣτΕ 4335/2014, 2609/2011), οι εταιρείες με τους διακριτικούς τίτλους «Eline Investments

II A.E.», «Refice II A.E. » και «Venex Plaza II A.E.» φερόμενες ως ιδιοκτήτριες ακινήτων στη ρυθμιζόμενη με το προσβαλλόμενο πρ. δ/μα περιοχή «Δηλαβέρη» του Δήμου Αμαρουσίου.

4. Επειδή, η ανώνυμη εταιρεία «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» υπέβαλε παραίτηση από την αναφερόμενη στην προηγούμενη σκέψη παρέμβασή της (Π. 3733/2.6.2015) την προτεραιότητα της συζητήσεως.

5. Επειδή, όπως κρίθηκε με την 3166/2014 απόφαση του Δικαστηρίου οι αιτούντες, υπό την ιδιότητά τους ως κατοίκων Αμαρουσίου, ασκούν την κρινόμενη αίτηση με έννομο συμφέρον.

6. Επειδή, με την προαναφερόμενη 3166/2014 απόφαση της Ολομελείας του Δικαστηρίου εξετάσθηκε και κρίθηκε απορριπτέος ο λόγος ακυρώσεως, σύμφωνα με τον οποίο το προσβαλλόμενο διάταγμα εκδόθηκε μη νομίμως διότι δεν είχε προηγηθεί γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Κ.Σ.Χ.Ο.Π.) ή του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), μετά δε την επίλυση του σχετικού ζητήματος, η υπόθεση παραπέμφθηκε στο Ε΄ Τμήμα προς περαιτέρω εκδίκαση. Ενόψει τούτων, ο ως άνω λόγος ακυρώσεως πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος.

7. Επειδή, στο άρθρο 24 του Συντάγματος ορίζεται ότι: “1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας. Νόμος ορίζει τα σχετικά με την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων ... 2. 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 ...». Οι διατάξεις αυτές, με τις οποίες έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία το οικιστικό, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, απευθύνουν επιταγές στο νομοθέτη να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό, με την υιοθέτηση πολεοδομικών κριτηρίων και σύμφωνα με τη φυσιογνωμία, τις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Νόμιμα, κατά το Σύνταγμα, κριτήρια για τις πολεοδομικές ρυθμίσεις αποτελούν η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων. Κατά συνέπεια, η τροποποίηση των ισχυουσών πολεοδομικών ρυθμίσεων είναι σύμφωνη με τις ως άνω συνταγματικές διατάξεις μόνον εφόσον η εισαγόμενη νέα ρύθμιση αποσκοπεί στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων, δεν είναι δε ανεκτή η επί το δυσμενέστερο μεταβολή τους, εκτός αν η μεταβολή αυτή επιβάλλεται από εξαιρετικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος κατόπιν σχετικής σταθμίσεως από τον τυπικό ή κανονιστικό νομοθέτη, η οποία υπόκειται σε οριακό

δικαστικό έλεγχο (πρβλ. ΣτΕ 376/2014 Ολομ., 1970/2012 Ολομ., 1561/2011, 1528/2003 Ολομ. ). Καθόσον, εξάλλου, αφορά, ειδικώς στον καθορισμό ή την τροποποίηση χρήσεων γης, οι οποίες αποτελούν ουσιώδες στοιχείο της κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος επιβαλλόμενης, κατά τα ανωτέρω, ορθολογικής χωροταξίας και πολεοδομίας και διαμορφώνουν την πολεοδομική φυσιογνωμία κάθε οικισμού, από την οποία, ενόψει 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, την υγιεινή και αισθητική, αλλά και την λειτουργικότητα των πόλεων και οικισμών (πρβλ. ΣτΕ 1970/2012 Ολομ., 123/2007 Ολομ.). Στο πλαίσιο αυτό, η επιδείνωση του καθεστώτος των χρήσεων γης είναι συνταγματικώς ανεκτή μόνον κατ' εξαίρεση και εφόσον συντρέχουν, κατά τα προαναφερόμενα, ειδικοί λόγοι δημοσίου συμφέροντος, η συνδρομή των οποίων πρέπει να τεκμηριώνεται από ειδική επιστημονική μελέτη με βάση τα πορίσματα των επιστημών της χωροταξίας και της πολεοδομίας (πρβλ. ΣτΕ 3500/2009 Ολομ., 123/2007 Ολομ.), πάντοτε δε εντός των πλαισίων που χαράσσει ο υπερκείμενος χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός. Τους εν λόγω συνταγματικούς κανόνες, τέλος, απηχεί και η διάταξη του άρθρου 29 παρ. 4 περ. β' και γ' του ν. 2831/2000 (Α' 140), σύμφωνα με την οποία «... οι ... πολεοδομικές ρυθμίσεις πρέπει α) ... β) να μην επιφέρουν ... αλλαγή των γενικών κατηγοριών χρήσεων της περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 23.2.1987 π. δ/τος ..., δυσμενέστερη για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον και γ) να μην είναι αντίθετες με τις διατάξεις και κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.».

8. Επειδή, εξάλλου, κατά την έννοια των ως άνω συνταγματικών διατάξεων, η απουσία πολεοδομικής οργάνωσης στον αστικό και οικιστικό χώρο ή η διατήρηση τυχόν υφισταμένου ανορθολογικού πολεοδομικού νομικού καθεστώτος, ιδιαίτερα στον κρίσιμο για τη βιωσιμότητα των πόλεων τομέα των χρήσεων γης, είναι εξ ορισμού ασύμβατη με τη συνταγματική επιταγή για τη διασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων των πόλεων και των οικιστικών περιοχών, η οποία μόνο με την ορθολογική ρυθμιστική παρέμβαση του Κράτους μπορεί να πραγματοποιηθεί. Τούτο δε, ακόμη και αν το ανορθολογικό πολεοδομικό αυτό καθεστώς περιλαμβάνει και ήπιες χρήσεις, δεδομένου ότι η ποιότητα των όρων διαβίωσης δεν κρίνεται μόνο σε επίπεδο ιδιοκτησίας ή οικοδομικού τετραγώνου, αλλά, κυρίως, σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας και, περαιτέρω, πόλης, η οποία πρέπει, κατά το Σύνταγμα, να διαθέτει ορθολογική πολεοδομική οργάνωση, ώστε να είναι βιώσιμη και ικανή να διασφαλίσει τους όρους αυτούς. Κατά συνέπεια, ανορθολογικό πολεοδομικό καθεστώς που έχει, τυχόν, διαμορφωθεί για διάφορους λόγους σε ορισμένη περιοχή κατά παράβαση της εν λόγω συνταγματικής επιταγής, δεν είναι, καταρχήν, νοητό να αποτελεί σημείο αναφοράς για την αξιολόγηση των μεταβολών που πρέπει να επέλθουν σ' αυτό και, ιδίως, να θεωρείται ως ευμενές καθεστώς χρήσεων έναντι εκείνων που επιχειρείται να εισαχθούν στο πλαίσιο του επιγενόμενου εξορθολογισμού του πολεοδομικού καθεστώτος. Ενόψει τούτου, πολεοδομικό καθεστώς που θεσπίζεται

κατ' εφαρμογή του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος και της επιταγής ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού που αυτό περιέχει, δηλαδή βάσει επιστημονικής μελέτης που εξειδικεύει πορίσματα των επιστημών της πολεοδομίας και της χωροταξίας, μπορεί να συμπεριλαμβάνει, καταρχήν θεμιτώς κατά το Σύνταγμα, χρήσεις ακόμη και οχληρότερες για ορισμένες περιοχές από αυτές που προέβλεπε το προηγούμενο πολεοδομικό καθεστώς. Υπό την αντίθετη εκδοχή, θα παγιωνόταν το πολεοδομικό καθεστώς που θεσπίσθηκε και ίσχυσε κατά παράβαση των παραπάνω συνταγματικών κανόνων και θα ματαιωνόταν ο συνταγματικός σκοπός του ορθολογικού σχεδιασμού των χρήσεων γης, ο οποίος προδήλως αφορά και τις αναγκαίες για τη λειτουργία της βιώσιμης πόλης οχληρές χρήσεις και, μάλιστα, κατεξοχήν αυτές, αφού, άλλωστε, καμία συνταγματική διάταξη δεν επιβάλλει τον εξοβελισμό τους από την πόλη. Κατά τα λοιπά, η πολεοδομική αναρρύθμιση ορισμένης περιοχής ελέγχεται δικαστικώς, τόσο ευθέως, εφόσον η σχετική πράξη προσβληθεί με αίτηση ακυρώσεως, όσο και παρεμπιπτόντως, κατά το κανονιστικό της μέρος, από την άποψη της συμβατότητάς της με τους εξουσιοδοτικούς νόμους, αλλά και τις οικείες συνταγματικές επιταγές, οι οποίες, μεταξύ άλλων, επιτάσσουν να διενεργούνται οι πολεοδομικές ρυθμίσεις με ορθολογικά κριτήρια και ύστερα από τη δέουσα εξειδίκευση στη ρυθμιζόμενη περιοχή των πορισμάτων των επιστημών της πολεοδομίας και της χωροταξίας, η οποία τεκμηριώνεται βάσει ειδικής επιστημονικής μελέτης, ελέγχεται δε στο σύνολό της και από την άποψη της συμβατότητας με τον υπερκείμενο σχεδιασμό, είτε αυτός περιέχεται σε γενικά πολεοδομικά σχέδια (πρβλ. ΣτΕ 4450/2012, 2640/2009 Ολομ.) είτε σε υπέρτερα και των ΓΠΣ ρυθμιστικά σχέδια, όπως είναι το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (πρβλ. ΣτΕ 2675/2001).

9. Επειδή, ο νόμος 1515/1985 (Α' 18) καθόρισε ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας (ΡΣΑ), το οποίο περιλαμβάνει το ηπειρωτικό τμήμα του νομού Αττικής και το νησιωτικό τμήμα, πλην των Κυθήρων. Το ΡΣΑ ορίζεται ως το «σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων, των προγραμμάτων και των μέτρων που προβλέπονται ... ως αναγκαία για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωσή της στα πλαίσια των πενταετών προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης» (άρθρ. 1 παρ. 1). Το ΡΣΑ αποβλέπει, μεταξύ άλλων, «στο σχεδιασμό και προγραμματισμό της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας μέσα στα πλαίσια της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, στη χωροταξική δομή και οργάνωσή της σε επίπεδο περιφέρειας, ... στη λήψη μέτρων και στο σχεδιασμό για τη χωροταξική και τη νέα πολεοδομική δομή της πρωτεύουσας καθώς και στο σχεδιασμό περιοχών ή ζωνών ειδικού ενδιαφέροντος ή ειδικών προβλημάτων, στη λήψη μέτρων, όρων και περιορισμών για την εξασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος, στο συντονισμό των προγραμμάτων και των μελετών που έχουν σχέση με το ΡΣΑ και που εκπονούνται από όλους τους άλλους φορείς, προκειμένου να εξασφαλίζεται η εφαρμογή τους κατά τις διατάξεις του παρόντος ...» (άρθρ. 1 παρ. 2). Το ΡΣΑ καθορίζει στο άρθρο 3 τους γενικότερους και ειδικότερους στόχους, ενώ στο άρθρο 4 προβλέπει ότι το ρυθμιστικό και το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος πραγματοποιούνται με τα μέτρα του παραρτήματος και τα διαγράμματα του άρθρου

15. Στην παρ. 2 του ίδιου άρθρου 4 ορίζεται ότι όλες οι δημόσιες υπηρεσίες και οι φορείς του δημόσιου τομέα υποχρεούνται να προσαρμόζουν τα προγράμματά τους με το ρυθμιστικό σχέδιο. Περαιτέρω, το άρθρο 15 του νόμου, με τίτλο «Παράρτημα - Διαγράμματα», αφενός 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», αφετέρου δε συνοδεύεται από διαγράμματα. Στο άρθρο αυτό ορίζονται, ειδικότερα, τα ακόλουθα: «... 1. Ειδικότερες κατευθύνσεις για τη χωροταξική οργάνωση της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας: 1.1. Στα πλαίσια της λειτουργικής χωροταξικής οργάνωσής της, η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας υποδιαιρείται στις ακόλουθες πέντε οργανικές υποενότητες, όπως αυτές προσδιορίζονται στα διαγράμματα ΙΑ και ΙΒ. - Λεκανοπέδιο και Σαλαμίνα με κέντρο την Αθήνα.- Δυτική Αττική με κέντρο τα Μέγαρα. - Βόρεια Αττική με κέντρο το Καπανδρίτι. - Ανατολική Αττική με κέντρο το Λαύριο. - Νησιωτική Αττική με κέντρο την Αίγινα ... 1.3. Για την ισόρροπη κατανομή των κεντρικών πολεοδομικών λειτουργιών σε κάθε χωροταξική υποενότητα λαμβάνονται μέτρα για: α) ... β) Την ανάπτυξη και οργάνωση δευτερευόντων αστικών κέντρων σε κάθε υποενότητα σε σημερινούς οικισμούς που παρουσιάζουν θετικές αναπτυξιακές τάσεις. 2. Ειδικότερες κατευθύνσεις και μέτρα για την πολεοδομική ανασυγκρότηση της πρωτεύουσας. 2.1. Στα πλαίσια της ανασυγκρότησης του αστικού ιστού λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την ανάσχεση της εξάπλωσης της πόλης, τη δημιουργία περισσότερων κέντρων στην πόλη, τον έλεγχο χρήσεων γης, ... 2.1.1. ... ». Ακολουθως, με την παρ. 2.1.2. του άρθρου 15, όπως ίσχυε πριν από την τροποποίησή του με το άρθρο 11 του ν. 2052/1992, ορίσθηκαν τα ακόλουθα: «2.1.2. Δημιουργία πολυκεντρικής πόλης. Η δημιουργία πολυκεντρικής πόλης επιδιώκεται με: - Ενίσχυση των σημερινών κέντρων δήμων, συνοικιών, γειτονιών - Ιδιαίτερη ενίσχυση των κέντρων δήμων υπερτοπικής σημασίας. - Αποσυμφόρηση των μητροπολιτικών κέντρων της Αθήνας και του Πειραιά. Στα πλαίσια της δημιουργίας πολυκεντρικής δομής καθορίζονται στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, οι ακόλουθες κατηγορίες κέντρων: - Μητροπολιτικό. - Χωροταξικής υποενότητας. - Δήμου με υπερτοπική σημασία. - Δήμου. - Συνοικίας - Γειτονιάς ...». Στη συνέχεια, ορίσθηκαν τα εξής: «2.1.3. Έλεγχος χρήσεων γης. Ο έλεγχος των χρήσεων γης αποβλέπει στην αναστολή της επέκτασης των κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος των δρόμων, στη σταδιακή οργάνωση των κεντρικών λειτουργιών στα πολεοδομικά κέντρα της προηγούμενης παραγράφου καθώς και στη δημιουργία βιομηχανικών - βιοτεχνικών πάρκων και ζωνών ειδικών χρήσεων, έτσι, ώστε οι περιοχές κατοικίας σταδιακά να απαλλαγούν από οχληρές χρήσεις ... 2.3. Για την ανακατανομή δομικών χρήσεων με στόχο την άνετη λειτουργία της πόλης και τη διευκόλυνση ή τον περιορισμό των μετακινήσεων από τους τόπους κατοικίας στους τόπους εργασίας, κατανάλωσης και αναψυχής, λαμβάνονται τα εξής μέτρα: α. ... δ. Για την αναψυχή - ψυχαγωγία υπερτοπικής σημασίας. Δημιουργία συστήματος υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που εξυπηρετούν ολόκληρη την έκταση της πόλης». Εξάλλου, με το οικείο σχεδιάγραμμα

του ν. 1515/1985 (σελ. 371 ΦΕΚ) το Μαρούσι χαρακτηρίστηκε ως «Κέντρο Δήμου υπερτοπικής σημασίας» [τον ίδιο χαρακτηρισμό είχαν και οι Δήμοι Νέας Ιωνίας, Κηφισιάς, Χαλανδρίου, Αγίας Παρασκευής, Ζωγράφου κ.λπ.]. Στη συνέχεια, το στοιχείο 2.1.2 του άρθρου 15 του ίδιου ν. 1515/1985 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 παρ. 4 ν. 2052/1992 (Α΄ 94) ως εξής: «2.1.2. Δημιουργία πολυκεντρικής πόλης. Η δημιουργία πολυκεντρικής πόλης επιδιώκεται με: - Δημιουργία νέων δυναμικών κέντρων σε αδόμητη γη. - Αποσυμφόρηση των μητροπολιτικών κέντρων της Αθήνας και του Πειραιά. - Ιδιαίτερη ενίσχυση των κέντρων δήμων υπερτοπικής σημασίας. - Ενίσχυση των σημερινών κέντρων δήμων, συνοικιών, γειτονιών. Στο πλαίσιο της δημιουργίας πολυκεντρικής δομής καθορίζονται στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας τα ακόλουθα κέντρα κατά κατηγορία: - Μητροπολιτικά: στις κεντρικές περιοχές της Αθήνας και του Πειραιά. - Δευτερεύοντα κέντρα χωροταξικής υποεπενότητας Λεκανοπεδίου: στο Μαρούσι, Ελληνικό, Χαϊδάρι και Μενίδι». Κατά τα λοιπά, παρέμειναν τα κέντρα δήμου με υπερτοπική σημασία (Χαλάνδρι, Αγία Παρασκευή, Κηφισιά κ.λπ. - 22 συνολικά), χωρίς, όμως σε αυτά να περιλαμβάνεται πλέον το Μαρούσι, το οποίο είχε ήδη προσλάβει εντονότερο υπερτοπικό χαρακτήρα, κατά τα προαναφερόμενα. Οι λόγοι επιλογής του Αμαρουσίου ως ενός εκ των τεσσάρων δευτερευόντων κέντρων χωροταξικής υποεπενότητας επιπέδου λεκανοπεδίου εκτίθενται στην εισηγητική έκθεση του άρθρου 11 παρ. 4 του ν. 2052/1992, στην οποία αναφέρονται τα ακόλουθα: «Στο πλαίσιο του στόχου για δημιουργία πολυκεντρικής δομής και αναβάθμιση-αποσυμφόρηση της κεντρικής περιοχής της Αθήνας και του Πειραιά (άρθρο 3 παρ. 4β του ν. 1515/1985) και πέραν των προβλεπομένων στο άρθρο 15 παρ. 2.1.2 προτείνονται πρόσθετα πολεοδομικά κέντρα υπερτοπικής σημασίας, που χαρακτηρίζονται ως δευτερεύοντα κέντρα χωροταξικής υποεπενότητας... Το βασικό σκεπτικό που οδηγεί στην πρόταση απορρέει από τη γενική εκτίμηση ότι το δίκτυο των κέντρων Δήμων με υπερτοπική σημασία, πλην Μενιδίου, που προβλέπονται στο ν. 1515/1985, δεν επαρκεί για την οργάνωση πολυκεντρικής δομής στο Λεκανοπέδιο διότι: α) Αφορά πολεοδομημένες και δομημένες εκτάσεις με περιορισμένες δυνατότητες σε αδόμητους χώρους, β) συμβάλλει στην ενίσχυση της συγκέντρωσης κεντρικών λειτουργιών υπερτοπικού χαρακτήρα σε σχέση με τους γειτονικούς μόνο Δήμους κυρίως, γ) εμφανίζει μικρά περιθώρια λόγω κορεσμού, να λειτουργήσουν σαν αξιόλογος αντίπαλος των μητροπολιτικών κέντρων της Αθήνας και του Πειραιά, δ) σε χαμηλό βαθμό μπορούν να απορροφήσουν τις αυξανόμενες τάσεις επέκτασης των κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος του βασικού δικτύου αξόνων κυκλοφορίας. Τα τέσσερα δευτερεύοντα κέντρα χωροταξικής υποεπενότητας που προτείνονται [μεταξύ των οποίων και το Μαρούσι] εξασφαλίζουν ορισμένα σοβαρά συγκριτικά πλεονεκτήματα για την οργάνωσή τους σε σημαντικά κέντρα με δυνατότητα απορρόφησης κεντρικών λειτουργιών, στο κέντρο της Αθήνας και του Πειραιά, αλλά και νέων δραστηριοτήτων που προστίθενται, λόγω των επικρατούσων τάσεων για αύξηση του τριτογενή τομέα. Τα πλεονεκτήματα που παρουσιάζουν είναι: α. Αφορούν μεγάλες αδόμητες εκτάσεις δημόσιας περιουσίας (ΚΕΒΟΠ, Ελληνικό, Μενίδι), με τη μεταφορά των στρατοπέδων και τη σταδιακή μεταφορά του αεροδρομίου και των

βάσεων αντίστοιχα), ή διαθέτουν σημαντικό ποσοστό ελεύθερης ιδιωτικής γης (Αμαρούσιο). β. Το Ελληνικό και το Αμαρούσιο εντάσσονται γεωγραφικά σε περιοχές του λεκανοπεδίου που αντιμετωπίζουν σοβαρές τάσεις έλξης κεντρικών λειτουργιών του τριτογενή τομέα (γραφεία επιχειρήσεων, τράπεζες, εμπορικά πολυκαταστήματα κλπ). γ. ... δ. Και τα τέσσερα προτεινόμενα κέντρα εξυπηρετούνται ή προβλέπεται να εξυπηρετηθούν από βασικούς κυκλοφοριακούς άξονες ή και μέσα σταθερής τροχιάς και συγκεκριμένα: ... - Το Μαρούσι από τις λεωφόρους Κηφισίας και Κύμης, την υφιστάμενη γραμμή των ΗΣΑΠ καθώς και το προβλεπόμενο τμήμα της Λεωφόρου Σταυρού Ελευσίνας και της νέας γραμμής του προαστιακού τραίνου. ... ε. Η γεωγραφική κατανομή των προτεινόμενων κέντρων καλύπτει ισομερώς μεγάλες χωροταξικές - λειτουργικές ενότητες του Λεκανοπεδίου και συγκεκριμένα ... το Αμαρούσιο του Β.Α Λεκανοπεδίου. στ. Και τα τέσσερα προτεινόμενα κέντρα έχουν τη δυνατότητα αυτοχρηματοδότησης λόγω μεγάλης αξίας της γης καθώς και λόγω διαθέσιμης δημόσιας γης ...». Τέλος, το τότε ισχύον ΡΣΑ τροποποιήθηκε εκ νέου με το ν. 2730/1999 (130 Α΄). Με το άρθρο 1 του νόμου αυτού προστέθηκε στην παρ. 2.3. του άρθρου 15 του νόμου 1515/1985 περίπτωση ε΄, με την οποία προβλέφθηκε «δημιουργία συστήματος πόλων υπερτοπικής σημασίας, στους οποίους χωροθετούνται Ολυμπιακά Έργα, καθώς και συμπληρωματικές αθλητικές εγκαταστάσεις. Οι πόλοι αυτοί θα εξυπηρετούν μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων συνδυασμένες λειτουργίες αθλητισμού, τουρισμού - αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτισμού της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας: ... στην περιοχή του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθήνας (Ο.Α.Κ.Α.) ...».

10. Επειδή, στο άρθρο 161 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ΄ 580/1999), το οποίο κωδικοποίησε τα άρθρα 11 και 12 του ν. δ/τος της 17.7.1923 (Α΄ 228), ορίζεται ότι με διάταγμα εκδιδόμενο μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ είναι δυνατό να ορίζεται το είδος της χρήσης των οικοδομών ανάλογα με τη θέση, τις διαστάσεις και τη διάταξη των κτιρίων, ενώ, σύμφωνα με το άρθρο 99 παρ. 3 του ν. 1892/1990 (Α΄ 101), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 7 παρ. 2 του ν. 2052/1992 (Α΄ 94) και εν συνεχεία τροποποιήθηκε από το άρθρο 3 παρ. 22 του ν. 2242/1994 (Α΄ 162), «η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ο καθορισμός ή τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης, ο καθορισμός χρήσεων γης εκατέρωθεν των αξόνων του βασικού οδικού δικτύου των Νομών Αττικής και Θεσσαλονίκης εγκρίνονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων κατά τη διαδικασία του ν.δ/τος της 17.7.1923 μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος για το Νομό Αττικής...». Κατ' επίκληση των ως άνω διατάξεων εκδόθηκε το προσβαλλόμενο προεδρικό διάταγμα, με το οποίο τροποποιήθηκαν οι χρήσεις γης των οικοπέδων που βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα επί του βασικού οδικού δικτύου και επί σημαντικών οδικών αξόνων του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αμαρουσίου του Ν. Αττικής, νομίμως δε, δεν εφαρμόσθηκε η διάταξη του άρθρου 10 παρ. 1 του ν. 3044/2002 (Α΄ 197), η οποία προβλέπει την έκδοση υπουργικής απόφασης του ΥΠΕΧΩΔΕ και όχι προεδρικού διατάγματος για τη θέσπιση πολεοδομικών ρυθμίσεων



εκατέρωθεν του βασικού οδικού δικτύου Αττικής και Θεσσαλονίκης, διότι, κατά τα παγίως κριθέντα (ΣτΕ 297/2012, 3903/2008 επταμ., 2077/2006 επταμ.), η διάταξη αυτή είναι αντίθετη προς τα άρθρα 43 παρ. 2 και 24 παρ. 2 του Συντάγματος.

11. Επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, κατά το χρόνο που είχε κινηθεί η διαδικασία αναθεώρησης του ΡΣΑ, όπως αυτό είχε αρχικώς εγκριθεί με το ν. 1515/1985, δηλαδή η διαδικασία που απέληξε στην αναθεώρηση του ΡΣΑ κατά τρόπο ώστε το Μαρούσι να επιλεγεί ως κέντρο μείζονος υπερτοπικής σημασίας, «αντίπαλος» της Αθήνας και του Πειραιά, ήταν επίσης εκκρεμής η διαδικασία έγκρισης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Αμαρουσίου. Στην εισήγηση που συνοδεύει τη σχετική με το υπό εκπόνηση ΓΠΣ 22/συν.45/20.11.1991 γνωμοδότηση της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Αθήνας, είχαν επισημανθεί τα προβλήματα που έθετε η εκκρεμής, τότε, διαδικασία αναθεώρησης του ΡΣΑ, η οποία καθιστούσε ακατάλληλη εκείνη τη χρονική συγκυρία για τη θεσμοθέτηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, αφού το μεν τότε ισχύον ΡΣΑ δεν είχε υλοποιηθεί, ήταν, όμως, ως τυπικώς ισχύον, το μόνο που μπορούσε, κατά το νόμο, να εξειδικευθεί μέσω του ΓΠΣ, το δε υπό αναθεώρηση ΡΣΑ δεν είχε ακόμη εκδοθεί και, επομένως, συνέτρεχε νομική αδυναμία εξειδίκευσής του. Είχε επισημανθεί, ειδικότερα, ότι σύμφωνα με την επικείμενη, τότε, αναθεώρηση του ΡΣΑ, είχαν προταθεί τέσσερις περιοχές (εκτός κέντρων Δήμων) για να αποτελέσουν κέντρα μείζονος σημασίας για το λεκανοπέδιο, τα οποία πράγματι, κατά τα προαναφερόμενα, θεσμοθετήθηκαν ως «δευτερεύοντα κέντρα χωροταξικής υποεπάρκειας Λεκανοπεδίου». Καθ' όσον, εξάλλου, αφορά το Μαρούσι, το οποίο είχε καθορισθεί με το αρχικό ΡΣΑ ως ένα από τα δεκαοκτώ κέντρα Δήμου υπερτοπικής σημασίας, με την παρ. 2.1.2. του άρθρου 15 του ΡΣΑ, όπως, κατά τα προαναφερόμενα, τροποποιήθηκε με το άρθρο 11 του ν. 2052/1992, αυτό ορίσθηκε ως ένα από τα τέσσερα κέντρα επιπέδου λεκανοπεδίου Αττικής, γεγονός που προδήλως σηματοδοτούσε τη δραστική αύξηση της βαρύτητάς του ως υπερτοπικής σημασίας κέντρου για τον όλο ιστό του πολεοδομικού συγκροτήματος των Αθηνών. Παρά ταύτα, με την 103571/7467/17.12.1991 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 968) εγκρίθηκε τελικώς το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου Αμαρουσίου, το οποίο εκδόθηκε υπό την ισχύ του ως άνω αρχικού ΡΣΑ. Με το ΓΠΣ προβλέφθηκαν, μεταξύ άλλων, η επέκταση του σχεδίου σε εκτάσεις πυκνοδομημένες, αραιοδομημένες και αδόμητες και σε ζώνη ειδικών χρήσεων (αθλητικών εγκαταστάσεων) και η δημιουργία δεκαέξι (16) πολεοδομικών ενοτήτων - γειτονιών, προσδιορίστηκαν δε και χρήσεις γης. Στο πλαίσιο αυτό, με το ως άνω ΓΠΣ ορίστηκαν χρήσεις κέντρου υπερτοπικής σημασίας (πολεοδομικού κέντρου, κατ' άρθρο 4 του από 23.2.1987 πρ. δ/τος, Δ' 166) στη ζώνη επιρροής των αξόνων Κηφισίας και Σταυρού Ελευσίνας, παράλληλα δε προβλέφθηκε η ανάπτυξη χρήσεων πολεοδομικού κέντρου Δήμου και ταυτόχρονα κέντρου για την εξυπηρέτηση των πολεοδομικών ενοτήτων ΠΕ 1, ΠΕ 2, ΠΕ 3 και ΠΕ 8 στο υπάρχον Πολεοδομικό Κέντρο (Παραδοσιακό Κέντρο Δήμου), καθώς και η ανάπτυξη χρήσεων τοπικού κέντρου σε κάθε πολεοδομική ενότητα. Κατά τα λοιπά, ορίσθηκε, κατά βάση, ως περιοχή αμιγούς κατοικίας του άρθρου 2 του από 23.2.1987 πρ. δ/τος όλη η λοιπή

έκταση του Δήμου, πλην συγκεκριμένων, ειδικώς οριζομένων περιοχών (Κάτω Σωρός, περιοχές Τύμβου – Δούκα και Αγίου Θωμά κ.λπ.), για τις οποίες ορίσθηκαν ως επιτρεπτές χρήσεις αυτές της γενικής κατοικίας του άρθρου 3 του π.δ. της 23.2.1987, καθώς και των οικοδομικών τετραγώνων του Δήμου που έχουν πρόσωπο επί των αξόνων του βασικού οδικού δικτύου (62556/5073/9.10.1990 απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ, Δ' 561), για τις οποίες επίσης ορίσθηκαν ως επιτρεπτές οι χρήσεις γενικής κατοικίας. Ακολουθώντας, με την 6939/1283/22.2.1993 απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ (Δ' 744) τροποποιήθηκε το Γ.Π.Σ. του Δήμου. Με αυτό, σύμφωνα με το 815/27.3.2002 έγγραφο του ΟΡΣΑ προς το Δήμο Αμαρουσίου, επήλθαν ήσσονες τροποποιήσεις στο ΓΠΣ και ειδικότερα εντάχθηκε σε αυτό και η περιοχή των Αναβρύτων, επιπλέον, όμως, περιελήφθησαν και διατάξεις σχετικές με τις χρήσεις γης στα οικοδομικά τετράγωνα που έχουν πρόσωπο επί του βασικού οδικού δικτύου. Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, οι οποίες κάνουν εξειδικευμένη μνεία ενός εκάστου από τους άξονες βασικού οδικού δικτύου του Αμαρουσίου, ορίζονται ως, καταρχήν, επιτρεπτές οι χρήσεις γενικής κατοικίας εκτός πρατηρίων βενζίνης, μόνο στις ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στους παραπάνω οδικούς άξονες. Στα υπόλοιπα τμήματα των Ο.Τ καθορίσθηκε χρήση αμιγούς κατοικίας. Ακολούθησε σημειακή τροποποίηση του ΓΠΣ (88223/6449/24.9.1993 απόφαση ΠΕΧΩΔΕ, Δ' 1241), με την οποία χωροθετήθηκε το Δημαρχείο Αμαρουσίου. Περαιτέρω, και παρ' ότι το ΓΠΣ Αμαρουσίου είχε, κατά τα αμέσως προαναφερόμενα, τροποποιηθεί δύο φορές σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα (βλ. ΣτΕ 1027/1999), κινήθηκε και πάλι η διαδικασία νέας, της τρίτης εντός τριετίας, τροποποίησής του. Όπως, ειδικότερα, αναφέρεται στο ως άνω 815/27.3.2002 έγγραφο του ΟΡΣΑ, «στην τροποποίηση αυτή έγινε επανακαθορισμός των χρήσεων του ΓΠΣ μετά από μελέτη και με νέα δεδομένα αφενός τα πορίσματα της μελέτης αναθεώρησης του Δήμου που ήταν σε εξέλιξη και αφετέρου το γεγονός ότι οι διατάξεις του Ν. 2052/1992 που τροποποίησαν το ΡΣΑ και καθόριζαν το Δήμο Αμαρουσίου ως Κέντρο Χωροταξικής Υποενοτήτας δεν ήταν πλέον επιλογές της πολιτικής σχεδιασμού για την περιοχή. Όπως φαίνεται από τον αντίστοιχο χάρτη στο μεγαλύτερο ποσοστό των διοικητικών ορίων του Δήμου καθορίσθηκε αμιγής κατοικία και επιπλέον χωροθετήθηκαν οι υπερτοπικές λειτουργίες του Δήμου στην περιοχή που ήδη είχαν αναπτυχθεί και λειτουργούσαν, δεδομένου ότι λόγω της μη ενεργοποίησης των διατάξεων του άρθρου 11 παρ. 4 ν. 2052/1992 (που ορίζει τη δημιουργία νέων πολεοδομικών κέντρων σε νέα αδόμητη γη) θεωρήθηκε πολεοδομικά απαραίτητο η χωροθέτηση των κεντρικών λειτουργιών να γίνεται σε υφιστάμενα ή διαμορφούμενα κέντρα, εκεί που ήδη είχαν αναπτυχθεί κεντρικές λειτουργίες του τριτογενή τομέα. Επιπλέον, προϋπόθεση για τη χωροθέτηση κεντρικών λειτουργιών σύμφωνα με τους κανόνες της πολεοδομικής επιστήμης είναι η περιοχή να εξυπηρετείται από μεγάλα συγκοινωνιακά έργα, μέσα σταθερής τροχιάς και δημόσια μέσα μαζικής συγκοινωνίας (κυρίως στη συμβολή των μεγάλων οδικών αξόνων της Κηφισίας και της Λεωφ. Σταυρού Ελευσίνιας). Ο καθορισμός του πολεοδομικού κέντρου επεκτάθηκε και εκτός προσώπου των οδών σε εύλογο βάθος ώστε το πολεοδομικό κέντρο να έχει οντότητα και να μπορεί να πολεοδομηθεί με ειδικό καθεστώς και να ληφθούν, στο πλαίσιο των

μελετών αναθεώρησης, ιδιαίτερα μέτρα (κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, αυξημένοι χώροι στάθμευσης κλπ), ώστε να μην λειτουργεί σε βάρος των όμορων γειτονιών αμιγούς κατοικίας. Σημειώνεται ότι σε επίπεδο Δήμου με την τροποποίηση του ΓΠΣ του έτους 1994 αυξήθηκαν σημαντικά οι περιοχές με χρήση αμιγούς κατοικίας, ενώ με τον επανακαθορισμό του πολεοδομικού κέντρου σε περιοχές που ήδη λειτουργούσαν δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα - ανεξάρτητα από τον χαρακτηρισμό τους ως περιοχών αμιγούς κατοικίας επήλθε εξορθολογισμός της χρήσης και μείωση των εκτάσεων με χρήση πολεοδομικού κέντρου». Περαιτέρω, στην εισήγηση που συνοδεύει την 2/συν.13/21.4.1994 γνωμοδότηση της εκτελεστικής επιτροπής του ΟΡΣΑ, η οποία εκδόθηκε ενόψει της νέας τροποποίησης του ΓΠΣ, επισημάνθηκαν τα ακόλουθα: «Το ΓΠΣ του Δήμου Αμαρουσίου εγκρίθηκε κατ' αρχάς το 1991, κατ' οικονομία, επειδή εκκρεμούσε πολύ χρόνο (από το 1984) και αποτελούσε τροχοπέδη για την έγκριση πολεοδομικών μελετών επέκτασης - αναθεώρησης. Ακολούθησε τροποποίηση του ΓΠΣ 1993 (Δ' 744) που αφορούσε κυρίως της επέκτασης του σχεδίου πόλεως στην περιοχή των Αναβρύτων και τον επανακαθορισμό κυρίως των χρήσεων γης επί αξόνων του βασικού οδικού δικτύου καθώς και διορθώσεις λαθών που αναφέρονταν στην αρχική απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ. Η δημοτική αρχή διαπιστώνοντας την ανάγκη προσαρμογής του ΓΠΣ σύμφωνα με την κατάσταση που έχει σήμερα διαμορφωθεί αλλά και με τις ειδικές ανάγκες της πόλης (μεγάλη ζήτηση σε μεταφορά σ.δ., χωροθέτηση παραδοσιακής αγγειοπλαστικής - κεραμικής κλπ), ανέθεσε σε μελετητικό γραφείο τη σύνταξη μελέτης χρήσεων γης, με στόχο την τροποποίηση του ΓΠΣ και την προσαρμογή του, σύμφωνα με τα δεδομένα της μελέτης. Στόχο της μελέτης σύμφωνα με την απόφαση του Δ.Σ, αποτελεί η ανάγκη θωράκισης της πόλης απέναντι στις απειλές αλλαγής του χαρακτήρα της και της υποβάθμισης της κατοικίας και του περιβάλλοντος. Ειδικότερα οι στόχοι της Δημοτικής Αρχής συνοψίζονται: α) Επαναπροσδιορισμός των κεντρικών λειτουργιών της πόλης, οι οποίες, όπως έχουν θεσμοθετηθεί, δεν είναι συμβατές με την πραγματικότητα και τις τάσεις ανάπτυξης της περιοχής, β) εξειδίκευση των χρήσεων με στόχο την ορθολογικότερη λειτουργία της πόλης και την αναβάθμιση της ποιότητας της ζωής των κατοίκων, γ) ανάγκη καθορισμού ΖΑΣ, πράγμα που θεωρείται πρωταρχικό για τον τρόπο ανάπτυξης και οργάνωσης του Δήμου». Με βάση τις ως άνω κατευθύνσεις προτάθηκε ο καθορισμός του υπερτοπικού κέντρου Δήμου στην περιοχή που ήδη λειτουργούσε, δηλαδή περίξ του κόμβου της Λ. Κηφισίας και της Σταυρού Ελευσίνας. Κατόπιν τούτων, το Γ.Π.Σ. Αμαρουσίου τροποποιήθηκε εκ νέου με την 72228/4579/20.7.1994 απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ) (Δ' 734), και, μάλιστα, προς την κατεύθυνση της υλοποίησης του σχεδιασμού του Αμαρουσίου τουλάχιστον ως «κέντρου Δήμου με υπερτοπική σημασία», όπως προέβλεπε το αρχικό ΡΣΑ, δηλαδή ο ν. 1515/1985, όπως είχε πριν από την τροποποίησή του με το προμνημονεύομενο άρθρο 11 παρ. 4 του ν. 2052/1992, αφού ο στόχος της πρόσδοσης στο Μαρούσι του χαρακτήρα «δευτερεύοντος κέντρου χωροταξικής υποεπάρκειας Λεκανοπεδίου», ρητώς, εν τούτοις, προβλεπόμενος στο τροποποιημένο ΡΣΑ και ο οποίος θα επέτρεπε, ενδεχομένως, ακόμη δραστικότερη αναμόρφωση του καθεστώτος χρήσεων γης στους βασικούς οδικούς άξονες, είχε,

όπως συνομολογείται στο προαναφερόμενο έγγραφο του ΟΡΣΑ, εγκαταλειφθεί (βλ. και ΣτΕ 1027/1999, σκέψη 6). Έτσι, η ως άνω πράξη τροποποίησης του Γ.Π.Σ. ρύθμισε πράγματι το ζήτημα των χρήσεων γης εκ νέου, προβλέποντας χρήσεις πολεοδομικού κέντρου και γενικής και αμιγούς κατοικίας. Στη συνέχεια, με την 31477/6487/017.10.1997 απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ (Δ' 977), τροποποιήθηκε και πάλι το Γ.Π.Σ. του Δήμου Αμαρουσίου. Κατά το προμνημονευόμενο 815/27.3.2002 έγγραφο του ΟΡΣΑ, με την τελευταία αυτή τροποποίηση του ΓΠΣ δεν επήλθε αλλαγή στη βασική ιδέα του σχεδιασμού των χρήσεων γης, όπως ίσχυε μετά την τροποποίηση του έτους 1994, η τροποποίηση, όμως, αυτή, η οποία περιελάμβανε, μεταξύ άλλων, αλλαγές χρήσεων γης σε ορισμένες περιοχές από αμιγή κατοικία σε γενική κατοικία, ακυρώθηκε εν μέρει και, πάντως, κατά το μέρος που θέσπιζε σε ορισμένες περιοχές χρήσεις γης οχληρότερες των ήδη ισχυουσών, με την 1027/1999 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας. Τέλος, με το άρθρο 1 του ν. 2730/1999 τροποποιήθηκε και πάλι το ΡΣΑ με την προσθήκη, κατά τα προαναφερόμενα, στο άρθρο 15 στ. 2.3. του ν. 1515/1985, περίπτωσης ε', με την οποία προβλέφθηκε η δημιουργία συστήματος πόλων υπερτοπικής σημασίας με τη χωροθέτηση ολυμπιακών έργων και συμπληρωματικών αθλητικών εγκαταστάσεων και η μεταολυμπιακή εξυπηρέτηση από τους πόλους αυτούς συνδυασμένων λειτουργιών αθλητισμού, τουρισμού, αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτισμού επιπέδου ευρύτερης περιοχής της Αθήνας, μεταξύ άλλων, στην περιοχή του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθήνας (ΟΑΚΑ).

12. Επειδή, εξάλλου, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι τόσο προ της εγκρίσεως του ΓΠΣ όσο και μετά την έγκρισή του, καθώς και κατά το χρονικό διάστημα πριν και μετά από τις τροποποιήσεις του, αλλά και κατά το χρόνο μετά την έκδοση του αρχικού ΡΣΑ και πριν και μετά από την, κατά τα προαναφερόμενα, τροποποίησή του με το ν. 2052/1992, εκδόθηκαν κανονιστικές πράξεις, είτε υπό τον τύπο του προεδρικού διατάγματος είτε της υπουργικής ή νομαρχιακής απόφασης, με τις οποίες εγκρίθηκαν πολεοδομικές μελέτες σε επιμέρους περιοχές του Δήμου και καθορίστηκαν χρήσεις γης. Μεταξύ αυτών, εκδόθηκε το π.δ. της 28.7.1986 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της περιοχής Σισμανογλείου ...» (Δ' 642), το π.δ. της 9.5.1988 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της περιοχής Σωρού - Λάκκας Κόττου του Δήμου Αμαρουσίου ...» (Δ' 410), το π.δ. της 7.11.1988 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της πολεοδομικής ενότητας 'Ανω Ψαλίδι' των δήμων Ηρακλείου και Αμαρουσίου ...» (Δ' 878), το π.δ. της 25.5.1992 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης των πολεοδομικών ενοτήτων 6 και 7 του Δήμου Αμαρουσίου ...» (Δ' 552), το π.δ. της 19.6.1992 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου ... για τον καθορισμό χώρου για την ανέγερση Εκθεσιακού Κέντρου ...» (Δ' 643), το π.δ. της 5.4.1993 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 15 ... της περιοχής 'Στούντιο Α' του Δήμου Αμαρουσίου ...» (Δ' 438), το π.δ. της 28.4.1993 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 6 και 7 του Δήμου Αμαρουσίου ...» (Δ' 504), η 31174/Π-873/1993 απόφαση του Νομάρχη Ανατ. Αττικής «Αναθεώρηση εγκεκριμένου σχεδίου Δήμου Αμαρουσίου ...» (Δ' 1326), το π.δ. της 15.2.1995 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 16 του Δήμου

Αμαρουσίου ...» (Δ' 114), το π.δ. της 14.9.1995 «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αμαρουσίου ...» (Δ' 727), το π.δ. της 26.7.1996 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 6 του Δήμου Αμαρουσίου ...» (Δ' 825), το π.δ. της 28.8.1996 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της περιοχής 'Κάτω Ψαλίδι' των Δήμων Ηρακλείου και Αμαρουσίου ...» (Δ' 1090), το π.δ. της 29.1.2001 «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, όρων δόμησης και χρήσεων γης του Δήμου Αμαρουσίου ...» (Δ' 130) και η 5371/7.2.2003 απόφαση της Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της πολεοδομικής ενότητας 5 (Δηλαβέρη) του Δήμου Αμαρουσίου» (Δ' 178). Το ζήτημα, εξάλλου, των χρήσεων γης εκατέρωθεν του βασικού οδικού δικτύου του Δήμου Αμαρουσίου είχε ειδικώς απασχολήσει επί μακρόν τόσο την κεντρική Διοίκηση όσο και το Δήμο Αμαρουσίου κατά το εν λόγω χρονικό διάστημα, όπως προκύπτει, άλλωστε, από τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια που ίσχυσαν αλληλοδιαδόχως στην περιοχή και είχαν διαλάβει ειδικές ρυθμίσεις γι' αυτό, εκδόθηκε δε σχετικώς η 26401/15.6.2005 απόφαση του Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ' 683), με την οποία καθορίσθηκαν οι χρήσεις γης των οικοπέδων του Δήμου Αμαρουσίου που βρίσκονται σε οικοδομικά τετράγωνα με πρόσωπο επί του βασικού οδικού δικτύου, η απόφαση, όμως, αυτή ακυρώθηκε με την 1155/2007 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας ως αναρμοδίως εκδοθείσα. Μετά την ανωτέρω ακύρωση, η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου (τότε) ΠΕΧΩΔΕ ζήτησε από τον Δήμο Αμαρουσίου τις απόψεις του, προκειμένου να προχωρήσει σε έκδοση προεδρικού διατάγματος για την ρύθμιση των χρήσεων γης επί του βασικού οδικού δικτύου και άλλων σημαντικών οδικών αξόνων του Δήμου, εκπονήθηκε δε με πρωτοβουλία του Δήμου σχετική μελέτη, η οποία, αφού ελήφθησαν υπόψη προτάσεις ενδιαφερομένων πολιτών, συλλόγων και άλλων φορέων, εγκρίθηκε με την 114/24.2.2009 απόφαση του δημοτικού συμβουλίου και διαβιβάσθηκε στο Υπουργείο ΠΕΚΑ. Στη μελέτη αυτή αναφέρεται ότι στη δεκαετία του 1970 το Μαρούσι από προάστιο μετατράπηκε σε αστική πυκνοδομημένη περιοχή λόγω της σημαντικής αύξησης του συντελεστή δόμησης και της ανάπτυξης της Λεωφόρου Κηφισίας, ότι στη δεκαετία του 1980, με την ανάπτυξη δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα «επιπέδου μητρόπολης και περιφέρειας» κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισίας, το Μαρούσι μετατράπηκε σταδιακά σε κέντρο για την εξυπηρέτηση του Λεκανοπεδίου, ότι στη δεκαετία του 1990 το μεν παραδοσιακό κέντρο του Δήμου έχει μετατραπεί σε κέντρο λιανικού εμπορίου και αναψυχής «επιπέδου πόλης», κατά μήκος δε της Λεωφόρου Κηφισίας διαμορφώθηκε κέντρο υπερτοπικών δραστηριοτήτων μητροπολιτικού χαρακτήρα, ότι το 2004 με την διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων το Μαρούσι κατέστη πόλος υπερτοπικού χαρακτήρα λόγω των αθλητικών εγκαταστάσεων του ΟΑΚΑ και του εκθεσιακού κέντρου HELLEXPO και ότι ο χαρακτήρας αυτός ενισχύθηκε στη συνέχεια με την εγκατάσταση Υπουργείων. Στην ίδια μελέτη αναφέρεται ότι σύμφωνα με το ΡΣΑ (ν. 1515/1985, όπως ισχύει), το Μαρούσι χαρακτηρίζεται ως «δευτερεύον κέντρο χωροταξικής υποεπάρκειας Λεκανοπεδίου», ότι λόγω της διαστάσεως μεταξύ των κατευθύνσεων του ΓΠΣ και των ρυθμίσεων των εγκεκριμένων πολεοδομικών μελετών

και άλλων συναφών κανονιστικών πράξεων, αφενός, δεν προστατεύονται οι περιοχές κατοικίας και, αφετέρου, δεν βελτιώνεται η αναπτυξιακή δυναμική της πόλης και ότι απαιτείται, συνεπώς, εκσυγχρονισμός και επικαιροποίηση του σχεδιασμού με ρεαλιστική προσέγγιση. Ειδικότερα, στη μελέτη αναφέρονται τα εξής: «Σήμερα το ζήτημα των χρήσεων γης στο Μαρούσι τίθεται για δύο λόγους: Ο πρώτος λόγος αφορά το ουσιαστικό πολεοδομικό αδιέξοδο στο οποίο οδηγείται η πόλη και την ανάγκη εξεύρεσης ρεαλιστικής λύσης. Η ρύθμιση των χρήσεων γης αποτελεί κρίσιμη και επείγουσα δράση, διότι αυτές αποτελούν βασικό εργαλείο άσκησης πολιτικής για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής, στα πλαίσια του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και σε συνδυασμό με προγράμματα αναπλάσεων. Ο δεύτερος λόγος για τον οποίο απαιτείται άμεση παρέμβαση στο ζήτημα των χρήσεων γης είναι οι πρόσφατες νομικές περιπλοκές τους ... και κυρίως η ανάγκη ενός σύγχρονου ενιαίου θεσμικού πλαισίου που θα θέτει τις βάσεις για τη σύγχρονη ανάπτυξη της πόλης ...». Η πρόταση που διατυπώνεται στη μελέτη λαμβάνει υπόψη, κατά την ίδια, το ισχύον ΓΠΣ, τις θεσμοθετημένες με π. δ. χρήσεις γης, τις πραγματικές συνθήκες και τις ανάγκες του Δήμου στη σύγχρονη εποχή. Βασικές αρχές της είναι, μεταξύ άλλων, η εναρμόνιση των στόχων της οικονομικής ανάπτυξης και της ποιότητας ζωής, με την οργάνωση των περιοχών συγκέντρωσης τριτογενών δραστηριοτήτων και την προστασία των περιοχών κατοικίας, η αντιμετώπιση του Αμαρουσίου ως πολυλειτουργικού αστικού χώρου, ο εξορθολογισμός και ο εκσυγχρονισμός των πολεοδομικών κέντρων του Δήμου, του παραδοσιακού και του υπερτοπικού. Περαιτέρω, στην εισήγηση της ΔΠΣ του Υπουργείου ΠΕΚΑ αναφέρεται ότι με τις προτεινόμενες, βάσει και της μελέτης που εκπονήθηκε με πρωτοβουλία του Δήμου, ρυθμίσεις επιτυγχάνεται εναρμόνιση του υποκείμενου σχεδιασμού, ήτοι των ρυμοτομικών σχεδίων και των πολεοδομικών μελετών, με τον υπερκείμενο σχεδιασμό του ΓΠΣ, παρατίθενται δε σ' αυτήν οι επισημάνσεις που περιέχονται στο προμνημονευόμενο 815/27.3.2002 έγγραφο του ΟΡΣΑ σχετικά με τους βασικούς άξονες και τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ του έτους 1994 (βλ. ανωτέρω, ενδέκατη σκέψη), καθώς και η γενική διαπίστωση ότι οι κατευθύνσεις αυτές είναι συμβατές με το ανώτερο επίπεδο σχεδιασμού, δηλαδή το ΡΣΑ, έχουν προκύψει από τεκμηριωμένη μελέτη και αφενός μεν οδηγούν σε αύξηση του ποσοστού αμιγούς κατοικίας, εν σχέσει προς προηγούμενες τροποποιήσεις του ΓΠΣ, αφετέρου δε προβλέπουν ορθή χωροθέτηση των χρήσεων, από άποψη πολεοδομική - λειτουργική και περιβαλλοντική. Ενόψει όλων αυτών και αφού το οικείο σχέδιο καταρτίσθηκε βάσει της ως άνω εκπονηθείσης με πρωτοβουλία του Δήμου Αμαρουσίου μελέτης, αλλά κατόπιν περαιτέρω επεξεργασίας της από τη ΔΠΣ του ΥΠΕΚΑ, εκδόθηκε το προσβαλλόμενο προεδρικό διάταγμα. Με αυτό καθορίσθηκαν περιοχές με χρήσεις πολεοδομικού κέντρου τριών διαβαθμίσεων (ΠΚ1, ΠΚ2, ΠΚ3), καθώς και περιοχές με χρήσεις γενικής κατοικίας δύο διαβαθμίσεων (ΓΚ1, ΓΚ2), τέθηκαν δε και ειδικότεροι περιορισμοί στις επιτρεπόμενες ανά κατηγορία χρήσεις.

13. Επειδή, από τα εκτιθέμενα στις προηγούμενες σκέψεις συνάγεται ότι το πολεοδομικό καθεστώς και, ιδιαίτερα, το αναφερόμενο στις χρήσεις γης εκατέρωθεν των βασικών οδικών αξόνων του Αμαρουσίου, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων που

εξυπηρετούν ευρύτερες περιοχές του λεκανοπεδίου Αττικής, αλλά διασχίζουν και το Μαρούσι, συγκροτείται στο ανώτατο επίπεδο από το ΡΣΑ του έτους 1985, το οποίο αναθεωρήθηκε το έτος 1992 προς την κατεύθυνση της πρόσδοσης στο Μαρούσι μείζονος υπερτοπικής σημασίας επιπέδου λεκανοπεδίου, χωρίς, όμως, η κατεύθυνση αυτή να έχει ακόμη υλοποιηθεί, από το ΓΠΣ του έτους 1991, το οποίο εγκρίθηκε «κατ' οικονομία» σε χρονική συγκυρία που δεν είχαν υλοποιηθεί οι κατευθύνσεις του μη αναθεωρημένου ΡΣΑ, αλλά και πριν αυτές αναθεωρηθούν, από αλληπάλληλες τροποποιήσεις του ΓΠΣ, εκ των οποίων η τελευταία (1994) δεν υλοποιεί πλήρως τις κατευθύνσεις του αναθεωρημένου ΡΣΑ (βλ. ΣτΕ 1027/1999), αλλά κινείται προς την κατεύθυνση της πρόσδοσης σε αυτό της ιδιότητας, τουλάχιστον, του κέντρου Δήμου υπερτοπικής σημασίας, και από πλειάδα πολεοδομικών διαταγμάτων, αλλά και άλλων διοικητικών πράξεων, αναρμοδίως εκδοθεισών (ΣτΕ 3661/2005 Ολομ.), εκ των οποίων, μάλιστα, το μεν π.δ. της 14.9.1995 «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αμαρουσίου ...» (Δ' 727), το οποίο κατεξοχήν εξειδικεύει τις χρήσεις γης και στους βασικούς οδικούς άξονες, είχε καταρτισθεί πριν από την τελευταία τροποποίηση του ΓΠΣ του 1994, αλλά εγκρίθηκε μετά από αυτήν χωρίς, όμως, να προσαρμοσθεί στις κατευθύνσεις της (βλ. προμνημονευόμενο έγγραφο 815/27.3.2002 ΟΡΣΑ), η δε 26401/15.6.2005 απόφαση του Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ' 683), με την οποία καθορίστηκαν οι χρήσεις γης των οικοπέδων του Δήμου Αμαρουσίου που βρίσκονται σε οικοδομικά τετράγωνα με πρόσωπο επί του βασικού οδικού δικτύου, ακυρώθηκε, κατά τα προαναφερόμενα, με την 1155/2007 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας ως αναρμοδίως εκδοθείσα. Κατά συνέπεια, το εν λόγω πολεοδομικό καθεστώς χαρακτηρίζεται από ασυνέχεια, αποσπασματικότητα και έλλειψη συνεκτικού σχεδιασμού, είναι δε και αλληλοαναιρούμενο, αφού ορισμένες από τις πράξεις σχεδιασμού κατωτέρου επιπέδου είτε έχουν εκδοθεί χωρίς να εξειδικεύουν τις κατευθύνσεις των πράξεων ανωτέρου επιπέδου είτε δεν εναρμονίζονται, πλέον, με τον ανώτερο σχεδιασμό λόγω αναθεώρησης του τελευταίου, είτε έχουν, για διάφορους λόγους, ακυρωθεί δικαστικώς. Ενόψει τούτου, ο εξορθολογισμός του καθεστώτος αυτού με την αναδιάταξη της κατανομής των χρήσεων γης και, μάλιστα, στο χώρο εκατέρωθεν του βασικού οδικού δικτύου ενός από τους μεγαλύτερους σε έκταση και πληθυσμό Δήμους του Λεκανοπεδίου με πρόδηλη και, άλλωστε, θεσμοθετημένη υπερτοπική βαρύτητα, αποτελεί όχι απλώς ευχέρεια, αλλά υποχρέωση της Διοίκησης και, μάλιστα, επείγουσα, για την εκπλήρωση της οποίας αυτή δικαιούται να θεσμοθετεί χρήσεις γης ακόμη και οχληρότερες σε ορισμένα σημεία από αυτές που προέβλεπε το προηγούμενο ανορθολογικό πολεοδομικό καθεστώς, χωρίς αυτό να συνιστά επιδείνωση των χρήσεων γης, η οποία, άλλωστε, θα ήταν ούτως ή άλλως επιτρεπτή, κατά τα εκτιθέμενα σε προηγούμενη σκέψη, εφόσον η πολεοδομική αναγκαιότητα που θα την επέβαλλε, θα είχε τεκμηριωθεί με την προσήκουσα επιστημονική μελέτη. Στοιχείο, τέλος, του εξορθολογισμού αυτού αποτελεί προεχόντως η αποκατάσταση της συνοχής μεταξύ των επιπέδων σχεδιασμού, ο οποίος, εφόσον πρόκειται για πράξη πολεοδομικού σχεδιασμού υποδεέστερου επιπέδου, επιτυγχάνεται με την εναρμόνισή

του με τον υπερκείμενο πολεοδομικό σχεδιασμό που περιέχεται σε πράξεις όπως το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, έστω και αν αυτό κινείται, μεν, όπως οφείλει, προς την κατεύθυνση της μείζονος υπερτοπικής βαρύτητας του Αμαρουσίου, χωρίς, όμως, να την υλοποιεί πλήρως.

14. Επειδή, με την αίτηση προβάλλεται σειρά λόγων ακυρώσεως, σύμφωνα με τους οποίους μη νομίμως με το προσβαλλόμενο διάταγμα ορίσθηκαν για ορισμένα οικοδομικά τετράγωνα χρήσεις γης δυσμενέστερες εκείνων που ίσχυαν κατά το παρελθόν. Σύμφωνα, όμως, με τα εκτιθέμενα σε προηγούμενες σκέψεις, η τροποποίηση των χρήσεων γης προς την κατεύθυνση του εξορθολογισμού τους και, ιδίως, της εναρμόνισής τους με τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, δεν αποτελεί επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος, στο πλαίσιο δε της τροποποίησης αυτής η Διοίκηση δικαιούται, καταρχήν, να προσθέτει σε ορισμένες περιοχές χρήσεις μη προβλεπόμενες προηγουμένως. Οι λόγοι, επομένως, αυτοί είναι σε κάθε περίπτωση απορριπτέοι, διότι στηρίζονται στην αντίληψη ότι απαγορεύεται απολύτως και σε κάθε περίπτωση οποιαδήποτε προσθήκη ή επιβάρυνση των χρήσεων γης, δεν προβάλλονται δε με αυτούς συγκεκριμένοι ισχυρισμοί περί ασυμβατότητας των εισαγομένων ρυθμίσεων με την προηγηθείσα επιστημονική τεκμηρίωση της πολεοδομικής αναγκαιότητας εισαγωγής τους ούτε ισχυρίζονται οι αιτούντες ότι το προσβαλλόμενο διάταγμα αντίκειται στις κατευθύνσεις και, πολύ περισσότερο, σε συγκεκριμένες προβλέψεις του ισχύοντος κατά την έκδοσή του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Ειδικότερα, η πρόβλεψη ως προς ορισμένα οικοδομικά τετράγωνα χρήσεων βαρύτερων από τις προβλεπόμενες στο πρ. δ/μα της 14.9.1995, το οποίο εκδόθηκε, κατά τα προαναφερόμενα, χωρίς να γίνουν σ' αυτό, για τους εκτιθεμένους σε προηγούμενη σκέψη λόγους, οι προσαρμογές που είχαν καταστεί αναγκαίες λόγω της τροποποίησης του ΓΠΣ του έτους 1994, δεν αποτελεί αθέμιτη επιδείνωση των χρήσεων γης, αφού αποσκοπεί προδήλως στην εναρμόνιση του καθεστώτος χρήσεων γης προς τις κατευθύνσεις του υπερκειμένου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού που συνιστά το ΓΠΣ, δηλαδή στον εξορθολογισμό του καθεστώτος αυτού, ο οποίος, όχι απλώς δεν απαγορεύεται από το Σύνταγμα, αλλά, αντιθέτως, αποτελεί ο ίδιος συνταγματική επιταγή και δεν συνιστά, βεβαίως, επιδείνωση του ισχύοντος καθεστώτος. Ούτε, εξάλλου, ο συνταγματικός κανόνας της μη επιδείνωσης των χρήσεων γης επιβάλλει, αντιθέτως προς όσα υπολαμβάνουν οι αιτούντες, την διατήρηση σε κάθε σημείο του αστικού ιστού (οικοδομικό τετράγωνο ή και τμήμα του) της ευμενέστερης χρήσης από όσες έχουν σε διάφορα χρονικά σημεία ισχύσει χωρίς καμία περαιτέρω ουσιαστική προϋπόθεση, είτε, δηλαδή, αυτή είχε συμπεριληφθεί σε σχέδιο ανωτέρου επιπέδου που έχει ήδη αντικατασταθεί είτε σε σχέδιο κατωτέρου επιπέδου που δεν συμβάδιζε με το ανώτερο, διότι αυτό θα διατηρούσε ένα ανορθολογικό πολεοδομικό καθεστώς με μη εναρμονιζόμενες μεταξύ τους χρήσεις, χωρίς συνοχή, που δεν θα αποτελούσαν μέρος ενιαίου σχεδιασμού. Πρέπει, επομένως, οι σχετικοί λόγοι ακυρώσεως να απορριφθούν ως αβάσιμοι, τούτο δε ανεξαρτήτως του ότι οι λόγοι αυτοί στηρίζονται, πάντως, εν μέρει σε εσφαλμένη προϋπόθεση, αφού πολλές από τις πληττόμενες με τους λόγους αυτούς ρυθμίσεις του προσβαλλομένου πρ. δ/τος δεν προβλέπουν πράγματι χρήσεις



οχληρότερες από τις προηγουμένως ισχύουσες.

15. Επειδή, τέλος, προβάλλεται ότι μη νομίμως η Διοίκηση προέβη στην έκδοση του προσβαλλομένου διατάγματος χωρίς προηγουμένως να το προσαρμόσει στις παρατηρήσεις που διατυπώθηκαν κατά την επεξεργασία του σχεδίου από το Συμβούλιο της Επικρατείας με το 81/2012 σχετικό πρακτικό του. Ο λόγος αυτός είναι, πάντως, απορριπτέος ως αόριστος, δεδομένου ότι δεν εξειδικεύεται συγκεκριμένη πλημμέλεια του διατάγματος εν αναφορά με διατυπωθείσα κρίση του επεξεργασθέντος το σχέδιο γνωμοδοτικού σχηματισμού του Δικαστηρίου, ο οποίος, αντιθέτως, έκρινε το σχέδιο ως καταρχήν νόμιμο.

16. Επειδή, κατόπιν τούτων, η αίτηση πρέπει να απορριφθεί στο σύνολό της και να γίνουν δεκτές οι ασκηθείσες παρεμβάσεις πλην αυτής, από την οποία υποβλήθηκε παραίτηση κατά τα εκτιθέμενα στην τέταρτη σκέψη.