

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΝΣΚ 114/2017 [ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ]

Περίληψη

- Σχετικά με το ερώτημα εάν ισόγειος χώρος διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Αθηνάς 1 και Ερμού 80, στην περιοχή «Ψυρρή» του Δήμου Αθηναίων είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί ως κατάστημα, όπως αναγράφεται στα σχέδια που συνοδεύουν την Υ.Α. ειδικής ρύθμισης στο διατηρητέο κτίριο ή αποκλειστικά για τη χρήση γραφείων της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ, όπως προβλέπει το λεκτικό της Υ.Α. της ειδικής αυτής ρύθμισης γνωμοδοτήθηκε ότι οι επιτρεπόμενες χρήσεις στον ισόγειο χώρο του διατηρητέου κτιρίου είναι αυτές που έχουν καθορισθεί με το Π. Δ/μα από 18.03/09.04.1998 (Δ'233), μεταξύ των οποίων και η χρήση «Εμπορικά Καταστήματα, με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα» καθώς επίσης και οι χρήσεις «Εστιατόρια» και «Αναψυκτήρια».

Πρόεδρος: Β. Δούσκα

Εισηγητής: Αν. Μπάνος

1. Στο Τμήμα Ιστορικών Κέντρων Πόλεων & Παραδοσιακών Οικισμών της Δ/σης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων της Γενικής Δ/σης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, έχει υποβληθεί, από 21.9.2016, αίτημα φερομένης, σύμφωνα με το υποβληθέν ερώτημα, μισθώτριας εταιρείας, κτιρίου που βρίσκεται στην περιοχή «Ψυρρή» του Δ. Αθηναίων, επί της οδού Αθηνάς 1 και Ερμού 80, ιδιοκτησίας της « ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α. Ε », με το οποίο ζητείται η έγκριση εγκατάστασης της ειδικής χρήσης καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος «Εστιατορίου - Σνακ Μπαρ - Ζαχαροπλαστείου - Ψητοπωλείου», στον ισόγειο και υπόγειο χώρο του κτιρίου.

2. Το κτίριο βρίσκεται εντός των ορίων του παραδοσιακού τμήματος της πόλης των Αθηνών (Ιστορικό Κέντρο), όπως η περιοχή αυτή έχει οριοθετηθεί με το από 21.9.1979 Π. Δ/μα, και έχει χαρακτηρισθεί, μαζί με άλλα 192 κτίρια του Δ. Αθηναίων, διατηρητέο, με την υπ` αριθμ. 62869/3021/29.04.1993 απόφαση της Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων (Δ'545), με την οποία καθορίστηκαν, επιπλέον, και όροι και περιορισμοί δόμησης των κτιρίων αυτών.

3. Με την υπ` αριθμ. 23327/25.10.2002 απόφαση της Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων (Δ'1040), καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης στο κτίριο και επετράπη « η επισκευή και αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου με νέα διαρρύθμιση των εσωτερικών του χώρων, η προσθήκη δύο ορόφων καθ' ύψος του διατηρητέου σε εσοχή και η προσθήκη κατ' επέκταση νέου πενταόροφου κτιρίου»

4. Σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 1 του ν. 4315/2014 (Α'269) «1. Για την εντός των ορίων του παραδοσιακού τμήματος της πόλης των Αθηνών περιοχή (Ιστορικό Κέντρο), όπως αυτή έχει οριοθετηθεί με τα από 21.9.1979 (Δ' 567) και από 26.5.1989 (Δ' 411) προεδρικά διατάγματα, την αρμοδιότητα της έγκρισης για την εγκατάσταση και λειτουργία ειδικών χρήσεων γης, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες ειδικές διατάξεις καθορισμού χρήσεων γης, της γνωμοδότησης για έγκριση κυκλοφοριακών μελετών, της έγκρισης για τη διαμόρφωση, χρήση και κατάληψη κοινοχρήστων χώρων ως και κάθε σχετικής με τα ανωτέρω διαδικασίας έχει η Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου Αθηναίων ή της Περιφέρειας ασκούν τον κατά περίπτωση επιβαλλόμενο έλεγχο που ορίζεται από διατάξεις των διαταγμάτων με τα οποία έχουν καθοριστεί ειδικές χρήσεις γης στην ως άνω περιοχή.....». Εν όψει της ως άνω αρμοδιότητας, υπεβλήθη στην ερωτώσα υπηρεσία η από 21.09.2016 αίτηση της εταιρείας «Γ.Γ...Ο.Ε», την οποία έχει συστήσει ο μισθωτής Κ.Τ., με την οποία ζητείται να εγκριθεί η χρήση « επιχείρηση μαζικής εστίασης πλήρους γεύματος (εστιατόριο, σνακ μπαρ), επιχείρηση μαζικής εστίασης προχείρου γεύματος, ζαχαροπλαστείο και ψητοπωλείο στον ισόγειο και υπόγειο χώρο του κτιρίου που βρίσκεται στην οδό Αθηνάς αρ. 1 και Ερμού αρ.80...».

Παραδεκτώς, συνεπώς, υποβάλλεται το ερώτημα κατ' άρθρο 6 παρ. 6 του ν. 3086/2002, δεδομένου ότι η ερωτώσα υπηρεσία έχει αποκλειστική αρμοδιότητα για την έγκριση ειδικών χρήσεων στο διατηρητέο ακίνητο.

5. Η υπηρεσία με το υποβληθέν ερώτημά της, εκθέτει, μεταξύ άλλων, ότι «.. Με βάση το από 18.3.1998 Π.Δ. (ΦΕΚ 233 Δ) που ισχύει για την περιοχή του Ψυρρή περί «καθορισμού χρήσεων γης & ειδικών όρων & περιορισμών δόμησης στην περιοχή Ψυρρή - Κέντρου (Ομόνοιας), του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών» και συγκεκριμένα για την περιοχή Γενικής Κατοικίας όπου εντάσσεται το κτίριο του θέματος προβλέπονται μεταξύ άλλων και οι χρήσεις «Εστιατόρια» - «Αναψυκτήρια» (άρθρο 2). Στις χρήσεις «Εστιατόρια και Αναψυκτήρια Βάσει του άρθρου 2, παρ. 2.IV & V. εντάσσονται και οι αιτούμενες χρήσεις «Εστιατόριο - Σνακ Μπαρ -Ζαχαροπλαστείο - Ψητοπωλείο».....Σύμφωνα με την υπ' αρ. 23327/25.10.2002 Υ. Α. και συγκεκριμένα την παρ. 3 «στο κτίριο επιτρέπονται οι χρήσεις γραφείων της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ». Στα σχέδια κατόψεων που δημοσιεύτηκαν με την παραπάνω Απόφαση, ενώ

στους ορόφους τόσο του διατηρητέου κτιρίου όσο και των προσθηκών (καθ' ύψος και ανεξάρτητου κτιρίου σε επαφή) αναφέρεται η χρήση «γραφεία», στο ισόγειο του διατηρητέου κτιρίου αναφέρεται η χρήση «κατάστημα». Σχετικά με το θέμα, επισημαίνουμε επιπλέον τα εξής: Η χρήση «γραφεία» είναι προβλεπόμενη στην περιοχή σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο χρήσεων γης στην περιοχή (από 18.3.1998 Π.Δ). Σύμφωνα με την από 19.06.02 αιτιολογική έκθεση της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού για τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο διατηρητέο κτίριο του θέματος, η μελέτη που διαβιβάστηκε στην υπηρεσία από την ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε. αφορούσε στην επισκευή της διατηρητέας όψης και την αποκατάσταση του διώροφου διατηρητέου κτιρίου με προσθήκη καθ' ύψος αυτού δύο ορόφων καθώς και προσθήκη ανεξάρτητου κτιρίου σε επαφή με το διατηρητέο για την ενιαία λειτουργία στο σύνολο του κτιρίου των γραφείων της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε...».

6. Κατόπιν αυτών η Διοίκηση, με το υπ' αριθμ. πρωτ. 2853/30.1.2017 ερώτημα της Γενικής Γραμματέως Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ερωτά « Εάν ο ισόγειος χώρος του διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Αθηνάς 1 και Ερμού 80 στην περιοχή Ψυρρή του Δήμου Αθηναίων είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί ως κατάστημα, όπως αναγράφεται στα σχέδια που συνοδεύουν την Υ.Α. ειδικής ρύθμισης στο διατηρητέο κτίριο ή αποκλειστικά για τη χρήση γραφείων της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ, όπως προβλέπει το λεκτικό της Υ.Α. της ειδικής αυτής ρύθμισης.». [\[1\]](#)

Οι εφαρμοστέες και ερμηνευόμενες διατάξεις:–

7. Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 17 και τις παραγράφους 1(εδάφια πρώτο και δεύτερο) και 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος:

«1. Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος.» (άρθρο 17 παρ.1), «1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξη του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας.....6. Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος. Νόμος θα ορίσει τα αναγκαία για την πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας, καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών.» (άρθρο 24 παρ. 1 και 6).

8. Αρχικά με την παράγραφο 6 του άρθρου 79 του ν.δ 8/1973 «περί Γ.Ο.Κ» (Α'124) όπως η παρ. 6 του άρθρου 79 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4 παρ. 1 του ν. 622/1977 (Α'171) και προστέθηκαν εδάφια στην αντικατεστημένη παρ. 6, από το άρθρο 32 παρ. 3 του ν.1337/1983 (Α' 33), ορίσθηκε ότι «Δια Π.Δ/γμάτων

εκδιδομένων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων κατόπιν ητιολογημένης εκθέσεως της κατά περίπτωσιν αρμοδίας Υπηρεσίας, δύναται προς διατήρησιν ιδιαιτέρου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού ή και αρχιτεκτονικού χαρακτήρος να χαρακτηρίζονται κτίρια ως διατηρητέα ή Οικισμοί ή Τμήματα αυτών ως Παραδοσιακοί και να θεσπίζονται όροι και περιορισμοί δομήσεως διάφοροι των διά του παρόντος Ν.Δ./τος καθοριζομένων τοιούτων.». Η εξουσιοδότηση για τον χαρακτηρισμό διατηρητέων κτιρίων ή παραδοσιακών οικισμών, επαναλήφθηκε με τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 (Α΄ 210) σύμφωνα με τις οποίες «1. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, ύστερα από αιτιολογική έκθεση της κατά περίπτωση αρμόδιας υπηρεσίας του, γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, μπορεί να χαρακτηρίζονται οικισμοί ή τμήματά τους ως παραδοσιακοί, με σκοπό την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τη διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου πολεοδομικού, αισθητικού, ιστορικού, λαογραφικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους και να θεσπίζονται περιορισμοί δόμησης και χρήσεις κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη, επιφυλασσομένων των διατάξεων του άρθρ. 9 του π.δ. 437/1985 "καθορισμός και ανακατανομή αρμοδιοτήτων των υπουργείων" (Φ.Ε.Κ. 157 Α). Αν η γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου δεν περιέλθει στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων σε διάστημα δύο μηνών από τη λήψη του σχετικού εγγράφου, το διάταγμα εκδίδεται και χωρίς τη γνωμοδότηση αυτή. 2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται κτίρια ή τμήματά του ως διατηρητέα για τους λόγους που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.....».[2]

9. Κατ` εξουσιοδότηση του ν.δ. 8/1973, εκδόθηκε το από 21.09/13.10.1979 π.δ/μα «περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος της πόλεως των Αθηνών (Ιστορικών Κέντρον)» (Δ΄ 567) , εντός του οποίου περιλαμβάνεται και η περιοχή « Ψυρρή-Κέντρου (Ομόνοιας)», όπου και το ακίνητο που αφορά το ερώτημα. Με τις διατάξεις του διατάγματος αυτού, επιβάλλεται, προκειμένου περί ανεγέρσεως, επισκευής ή κατεδαφίσεως ακινήτου εντός του, χαρακτηριζομένου ως παραδοσιακού, τμήματος της πόλης των Αθηνών, η αρμοδιότητα της, τότε, Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, η υποχρέωση υποβολής προμελετών, ο έλεγχος των φωτεινών ή μη διαφημίσεων, ο περιορισμός της εγκαταστάσεως κεραιών τηλεοράσεων και η προηγούμενη έγκριση της Επιτροπής επί εκτελουμένων έργων υποδομής.

10. Με την υπ` αριθμ. 1075044/5462/24.08.1992 κ.υ.α (Δ´960), απαλλοτριώθηκε, μεταξύ άλλων, και το ακίνητο επί της οδού Αθηνάς 1 και Ερμού 80, υπέρ και με δαπάνες της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ «για λόγους δημόσιας ωφέλειας και ειδικότερα για την εκτέλεση ειδικών έργων του Μετρό Αθηνών (είσοδος - έξοδος Σταθμού), Σταθμός Μοναστηράκι..», και με την από 09.09.1993 ανακοίνωση της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ, που δημοσιεύθηκε στην Ε.τ.Κ. (Δ´1620), γνωστοποιήθηκε η παρακατάθεση της δικαστικώς προσδιορισθείσας αποζημίωσης. Η εταιρεία ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε. ιδρύθηκε με το ν. 1955/1991 (Α´112) , σύμφωνα με τις διατάξεις του οποίου, λειτουργεί κατά τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, ως επιχείρηση κοινής ωφέλειας, με καταστατικό σκοπό, μεταξύ άλλων, τη μελέτη, κατασκευή, οργάνωση, διοίκηση, λειτουργία, εκμετάλλευση και ανάπτυξη του δικτύου αστικού σιδηροδρόμου του Νομού Αττικής και του Νομού Θεσσαλονίκης και γενικά των ηλεκτρικών σιδηροδρόμων του Νομού Αττικής και Νομού Θεσσαλονίκης, καθώς και του δικτύου ΤΡΑΜ σε όλη την Επικράτεια και την υλοποίηση αστικών παρεμβάσεων, αναπλάσεων δημοσίων χώρων, πεζοδρομήσεων ή άλλων κυκλοφοριακών ρυθμίσεων στην ευρύτερη περιοχή των έργων αρμοδιότητας της εταιρείας. Σύμφωνα με την παρ. 2 (περιπτ. στ´) του άρθρου 2^{ου} του Καταστατικού της, όπως διαμορφώθηκε μετά την από 15.08.2016 τροποποίησή του με απόφαση της 52^{ης} έκτακτης καθολικής Γ.Σ των μετόχων, κατά την επιδίωξη του σκοπού της η εταιρεία μπορεί, μεταξύ άλλων, «να αναθέτει σε τρίτους την ανέγερση ακινήτων της, τα οποία έχει αποκτήσει με αναγκαστική απαλλοτρίωση ή με αγορά, κτηρίων τα οποία θα χρησιμοποιηθούν ως σταθμοί μετεπιβίβασης, ως χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, ως γραφεία, ως καταστήματα κλπ, είτε αντί τιμήματος, είτε παραχωρώντας, για την κάλυψη της δαπάνης ανέγερσης και συντήρησης, την εκμετάλλευσή τους, μέρους ή όλου, για όσο χρόνο κριθεί αναγκαίος» . Με το άρθρο 2 του ν. 4425/2016 (Α´185) οι μετοχές της περιήλθαν στην Ε.ΔΗ.Σ. Α.Ε (Εταιρεία Δημοσίων Συμμετοχών), που συστάθηκε με το άρθρο 197 του ν.4389/2016 (Α´94), η οποία αποτελεί, δυνάμει του άρθρου 188, άμεση θυγατρική εταιρεία της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε, που συστάθηκε με το άρθρο 184 του ίδιου νόμου, ο οποίος θεσπίστηκε για την εφαρμογή των προβλέψεων του Γ´ Μνημονίου.

11. Ακολούθησε η, κατ` εξουσιοδότηση της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του ν. 1577/1988, εκδοθείσα, υπ` αριθμ. 62869/3021/29.4.1993 απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων (Δ´545), με την οποία 193 κτίρια που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δ. Αθηναίων χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα. Μεταξύ αυτών, και υπ` αυξ. αριθμό 35, είναι και το διατηρητέο κτίριο του ερωτήματος. Περαιτέρω, με τις παραγράφους 2 έως και 8 του άρθρου μόνου της αποφάσεως ορίζονται τα εξής: « 2. Διατηρητέο χαρακτηρίζεται το αρχικό κτίριο καθώς και οι εναρμονιζόμενες με αυτό μεταγενέστερες προσθήκες όχι όμως και τα πάσης φύσεως καθ` ύψος ή κατ` επέκταση προσκτίσματα, που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο. Ο καθορισμός των προσκτισμάτων που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο πραγματοποιείται από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού ελέγχου

(ΕΠΑΕ). 3. Στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κτίρια απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επιμέρους αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών τους στοιχείων. 4. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση και η εσωτερική διαρρύθμιση των κτιρίων που χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα εφόσον δεν αλλοιώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας των κτιρίων και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία τους. 5. Αιτήσεις για προσθήκες στα διατηρητέα κτίρια αποστέλλονται από την Πολεοδομική Υπηρεσία στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με γνώμη της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού ελέγχου (ΕΠΑΕ) για ειδικές ρυθμίσεις, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 4 του Ν. 1577/1985 (Α. 210), εφόσον δεν παραβλέπονται τα διατηρητέα κτίρια και ο χώρος που τα περιβάλλει. 6. Οι όψεις των νέων κτιρίων συσχετίζονται και εναρμονίζονται με την αρχιτεκτονική και την κλίμακα των διατηρητέων κτιρίων του άμεσου περιβάλλοντος. 7. Σε περίπτωση κατασκευής στέγης δημιουργείται γείσο και δίνεται η κλίση σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα της περιοχής. 8.α. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών ή διαφημίσεων στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κτίρια. Επιτρέπονται μόνο οι περιορισμένων διαστάσεων επιγραφές που πληροφορούν για τυχόν χρήση των χώρων των κτιρίων. β. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η τοποθέτηση επιγραφών στο ισόγειο των καταστημάτων που αναφέρονται αποκλειστικό στο όνομα και στο αντικείμενο των εργασιών τους. Οι φωτεινές επιγραφές στα ισόγεια των καταστημάτων έστω και αν τοποθετούνται μέσα στις προθήκες έχουν χρώμα λευκό ή κίτρινο, σταθερό και συνεχές και αποτελούνται από μεμονωμένα στοιχεία, γράμματα, αριθμούς. 9. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό και εσωτερικό των διατηρητέων κτιρίων και στον χώρο που τα περιβάλλει καθώς και για την τοποθέτηση επιγραφών, απαιτείται η έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).»

12. Με το Π. Δ/μα από 18.03/09.04.1998 (Δ' 233), στην περιοχή «Ψυρρή - Κέντρου (Ομόνοιας)», του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών, που περικλείεται από τις οδούς Πειραιώς, Αγίων Ασωμάτων, Ερμού, Αθηνάς και πλατεία Ομονοίας, εντός της οποίας (και ειδικότερα, όπως προκύπτει από το σχεδιάγραμμα που συνοδεύει το διάταγμα και έχει συνδημοσιευτεί στην Ε.τ.Κ, στον Τομέα Γ' όσον αφορά το συντελεστή δόμησης, στο τμήμα της περιοχής με χρήσεις Γενικής Κατοικίας και στο οικοδομικό τετράγωνο 65047), βρίσκεται και το ακίνητο του ερωτήματος, καθορίζονται χρήσεις γης και ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης. Ειδικότερα, με τις διατάξεις του Διατάγματος, ορίζονται μεταξύ άλλων και τα εξής: « Άρθρο 2: 1 . Στην παρακάτω [3] περιοχή, επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 3 ("Γενική κατοικία") του άρθρου 4 ("Πολεοδομικό Κέντρο") και του άρθρου 9 ("Ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο") του από 23.2.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166), όπως ειδικότερα καθορίζονται στις επόμενες παραγράφους.

I. α) Γενική Κατοικία.

Κατοικία

Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες

Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα).

Γραφεία, τράπεζες ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί .

Κτίρια εκπαίδευσης

Εστιατόρια

Αναψυκτήρια

Θρησκευτικοί χώροι

Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης

Πρατήρια βενζίνης (με την επιφύλαξη παρ. II 9 του παρόντος άρθρου).

Αθλητικές εγκαταστάσεις.

Κτίρια Στάθμευσης.

Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις στις περιοχές που φαίνονται με κίτρινο χρώμα στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1/2000, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 22491/1997 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

β) Κατ` εξαίρεση των παραπάνω χρήσεων επιτρέπεται:

Η συνέχιση της χρήσης "χώρος συνάθροισης κοινού"

Η συνέχιση της χρήσης "χώρος συνάθροισης κοινού" (σημερινό θέατρο "ΕΡΜΟΥ") στο Ο.Τ. 72, επί της οδού Ερμού.....

Η συνέχιση της χρήσης "διοίκηση" (σημερινό ΠΥΡΟΣΒΕΣΤΟΠΕΔΙΟ) στο Ο.Τ. 31, επί της οδού Σαρρή.....

II. Πολεοδομικό Κέντρο.....

.....

2. Ειδικότερα επιβάλλονται οι εξής όροι και περιορισμοί για τις παρακάτω χρήσεις:

I. Κατοικία:

α. Σε υφιστάμενα κτίρια (όταν ζητείται αλλαγή χρήσης), σε νέα κτίρια και σε προσθήκες σε υφιστάμενα διατηρητέα ή μη κτίρια, επιβάλλεται η χρήση κατοικίας σε όλους τους ορόφους πάνω από τον τρίτο όροφο (τέταρτο και επόμενους).

β.

γ. Δεν είναι επιβεβλημένη η χρήση κατοικίας σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 21α:

Σε υφιστάμενα κτίρια που η οικοδομική άδεια προβλέπει άλλες χρήσεις, πλην κατοικίας και σε διατηρητέα κτίρια.

Στα κτίρια που έχουν πρόσωπο επί της Πλ. Ομονοίας, και των οδών Αθηνάς, Ερμού και σ' εκείνα τα κτίρια που βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα 1 , 4, 5, 6,7,20,22,23,24,99,100,102(περιοχής65).....

II. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.....

III. Εμπορικά καταστήματα

α) Απαγορεύεται η εγκατάσταση, στην περιοχή, νέων μονάδων χονδρεμπορίου. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται μετά από έγκριση της αρμόδιας Υπηρεσίας για τον έλεγχο της περιοχής, η εγκατάσταση μιας μορφής καταστημάτων παραδοσιακού για την περιοχή χονδρικού εμπορίου υλικών, (όπως ειδών από κατεργασμένο δέρμα, ένδυσης, υπόδησης, κιγκαλερίας, ραπτικής, εργαλείων, μικροϋλικών οικιακού εξοπλισμού, τροφίμων, ξηρών καρπών) που δεν απαιτούν εκτεταμένους αποθηκευτικούς χώρους και δεν δημιουργούν κυκλοφοριακό πρόβλημα.

β) Απαγορεύονται οι μάντρες πώλησης ή ενοικίασης αυτοκινήτων, η εμπορία και αποθήκευση εξαρτημάτων οχημάτων και ανταλλακτικών αυτών, ελαστικών και ανταλλακτικών αυτοκινήτων και μοτοσικλετών και οι μάντρες οικοδομικών υλικών και άλλων (όπως πλακιδίων, μαρμάρων, ξυλείας κ.λπ.).

γ) Απαγορεύεται η εμπορία και αποθήκευση καυσίμων (υγρών, στερεών και αερίων),

ορυκτών και χημικών προϊόντων για τη βιομηχανία, λιπαντικών, γεωργικών φαρμάκων, γεωργικών και δασικών πρώτων υλών, ορυκτών, μετάλλων, εγκαταστάσεις εκκενώσεως βάρων και απολυμάνσεων.

Υφιστάμενες χρήσεις που απαγορεύονται σύμφωνα με τις διατάξεις των παραπάνω περιπτώσεων απομακρύνονται εντός 36 μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος δ/τος.

IV. Εστιατόρια

Στη χρήση αυτή συμπεριλαμβάνονται και οι παρακάτω χρήσεις όπως ορίζονται από την παράγραφο 2 του άρθρου 38 της ΑΙβ/8577/83 απόφασης του Υπουργού Υγείας και Πρόνοιας, Β` 526/1983) και είναι:

Εστιατόρια, οινομαγειρεία, ταβέρνες, ψαροταβέρνες, ψητοπωλεία, οβελιστήρια, σουβλατζίδικα, πιτσαρίες, σνάκ μπαρ, ζυθοπωλεία, μπουραρίες, ουζοπωλείο και ουζερί. Δεν επιτρέπεται στην περιοχή η εγκατάσταση FAST FOOD (γρήγορου φαγητού).

1. Αναψυκτήρια

Στη χρήση αυτή συμπεριλαμβάνονται και οι παρακάτω χρήσεις όπως ορίζονται από την ΑΙβ/8577/83 απόφαση του Υπουργού Υγείας και Πρόνοιας (Β` 526/1983) και είναι αναψυκτήρια, καφεενία (παραδοσιακά), καφετέριες (εκσυγχρονισμένα καφεενία), μπαρ (οινοπωλεία, χωρίς καλλιτεχνικό και μουσικό πρόγραμμα), κυλικεία, ζαχαροπλαστεία, γαλακτοπωλεία, μπουγατσάδικα, λουκουματζίδικα (αμιγή).

VI. Κέντρα διασκέδασης και αναψυχής

.....

Άρθρο 3

1 . Για κάθε χρήση έχουν εφαρμογή εκτός από τις διατάξεις αυτού του Π. Δ/τος, οι ειδικές γι` αυτές διατάξεις.....2.....3.....4.....5. ...6. α) Η εγκατάσταση οποιασδήποτε νέας χρήσης (λειτουργίας), πλην της κατοικίας, γίνεται μετά από έγκριση της αρμόδιας για τον έλεγχο της περιοχής, Υπηρεσίας. Οι εγκρίσεις για τις ειδικές χρήσεις δίδονται μόνο για χώρους που χαρακτηρίζονται σαν χώροι κύριας χρήσης, σύμφωνα με τον Ν. 1577/1985 "ΓΟΚ".

β) Η αρμόδια για τον έλεγχο της περιοχής Υπηρεσία μετά από έρευνα των λειτουργιών του αμέσου περιβάλλοντος δύναται να αρνηθεί την έγκριση των ζητούμενων λειτουργιών και κατ` επέκταση τη χορήγηση της ζητούμενης άδειας.

7.8..... 9.10..... .11

Άρθρο 4

1. Στην περιοχή του Ψυρρή - Κέντρου (Ομονοίας) τροποποιείται ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων, ο αριθμός ορόφων και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και καθορίζονται τομείς υψών και συντελεστών δόμησης, όπως τα όρια αυτών φαίνονται στο διάγραμμα του άρθρου 2 του παρόντος δ/τος ως εξής:

TOMEAS A:TOMEAS B:TOMEAS Γ: Συντελεστής δόμησης 2,9 μέγιστος αριθμός ορόφων πέντε (5), τέσσερις στην πρόσοψη και ένας σε εσοχή και μέγιστο ύψος οικοδομών δέκα οκτώ μέτρα και πενήντα εκατ. του μέτρου (18.50). Η εσοχή γίνεται σε αναλογία πλάτους προς ύψος 1 προς 1.50.....»

13. Το 2002, η ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ υπέβαλε στο Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων, φάκελο με τεχνική έκθεση και ζήτησε, με την υπ` αριθμ. πρωτ. 5707/2002 αίτησή της, την έκδοση αποφάσεως ειδικών όρων κατά την πρόβλεψη της παραγράφου 2^α του άρθρου 4 του ν. 1557/1985, όπως η παράγραφος αυτή είχε ήδη αντικατασταθεί με το άρθρο 3 του ν. 2831/2000 (Α' 140), σύμφωνα με τα πρώτα εδάφια της οποίας «2. α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, μεμονωμένα κτίρια ή Τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως επίσης και στοιχεία του φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου, όπως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, για το σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη. Με όμοια απόφαση μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα εντός ή εκτός οικισμών.....»

Στην τεχνική έκθεση που υποβλήθηκε, αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

«Στο οικόπεδο που προκύπτει από την ένωση του οικοπέδου του διατηρητέου κτιρίου στην οδό Αθηνάς 1 και Ερμού 80 και του όμορου προς την οδό Αθηνάς οικοπέδου, πρόκειται να ανεγερθεί νέα ενιαία 5όροφη οικοδομή με υπόγειο και δώμα με φέρουσα

κατασκευή από σκυρόδεμα. Το νέο κτίριο αναπτύσσεται σε όλο το οικόπεδο του διατηρητέου (μέχρι και ακριβώς πίσω από τις διατηρημένες όψεις), όμοια με το αρχικό κτίσμα που είχε 100% κάλυψη. Το μέρος όμως του κτιρίου που προβάλλει ψηλότερα από τις διατηρημένες όψεις υποχωρεί 4m πίσω από την οικοδομική γραμμή, της Ερμού και της Αθηνάς, σύμφωνα με την νομοθεσία, για προσθήκη καθ' ύψος σε διατηρητέα κτίρια. Στο όμορο οικόπεδο, η οικοδομή καλύπτει ένα μέρος του οικοπέδου συμμορφούμενη με την απαίτηση της 70% κάλυψης, φθάνει μέχρι την Οικ. Γραμμή προς την οδό Αθηνάς, ώστε η όψη να αποτελεί ενιαίο μέτωπο προς τον δρόμο με τις γειτονικές της, ενώ υποχωρεί σημαντικά από την οικ. γραμμή της οδού Θέμιδος αναγκαστικά λόγω του στερεού εγκιβωτισμού και παράλληλα γιατί στον ακάλυπτο χώρο, στο υπόγειο βρίσκονται Η.Μ. χώροι της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ απαραίτητοι για την λειτουργία των σταθμών Μετρό «ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ». Στο ισόγειο εκτός από το τμήμα του διατηρητέου, διαμορφώνεται διαμπερής ελεύθερος χώρος ώστε να επιτρέπεται η άμεση πρόσβαση προς τις σκάλες του ΜΕΤΡΟ από την Αθηνάς και την Θέμιδος (και το αντίστροφο). Εκεί βρίσκεται και η είσοδος για τα γραφεία στους ορόφους. Στο χώρο του διατηρητέου, προβλέπεται στο ισόγειο κατάστημα. Ο πρώτος και δεύτερος όροφος του ενιαίου κτιρίου διαμορφώνονται σε διαφορετικές στάθμες με εσωτερική μεταξύ τους επικοινωνία, έτσι το νέο κτίριο εναρμονίζεται με τα ανοίγματα των διατηρημένων όψεων. Οι υπόλοιποι όροφοι έχουν κοινή στάθμη. Ο 3ος όροφος, για το τμήμα στο όμορο οικόπεδο, διαμορφώνεται μέχρι την Οικ. Γραμμή της οδού Αθηνάς αλλά για το τμήμα στο οικόπεδο του διατηρητέου υποχωρεί 4m, ώστε να προβάλλει πίσω από το διατηρητέο όσο το δυνατόν πιο διακριτικά. Ο 4ος όροφος διαμορφώνεται παντού σε υποχώρηση : 4m πίσω από την Οικ. Γραμμή της Αθηνάς και της Ερμού και 2.20m από την όψη προς την οδό Θέμιδος. Οι όψεις του διατηρητέου, που αποτελούν μέρος του εξωτερικού περιβλήματος του νέου κτιρίου, θα αποκατασταθούν, σύμφωνα με την αρχική εμφάνιση του διατηρητέου και θα κατασκευαστεί φέρων οργανισμός από οπλισμένο σκυρόδεμα. Επίσης θα κατεδαφιστεί ο εκ των υστέρων εξώστης από μπετόν που έχει προστεθεί. Ο ανάγλυφος διάκοσμος εκτός από τα μαρμάρια μέλη θα επισκευαστεί (φθορές από τις σκαλωσιές κ.α.) θα καθαριστεί και θα βαφεί. Τα μαρμάρια μέρη ήτοι παραστάδες, φουρούσια μπαλκονιών κλπ, θα τριφτούν αφού γίνουν όλες οι απαραίτητες διορθώσεις. Οι τοίχοι θα έχουν επίχρισμα σε χρώμα ώχρας και στα ανοίγματα θα τοποθετηθούν νέα ξύλινα κουφώματα βαμμένα πράσινο κυπαρισσί. Η υπόλοιπη εξωτερική επιφάνεια, εκτός του διατηρητέου, θα επενδυθεί με μάρμαρο Καβάλας γκρι ως δείγμα. Στα εξωτερικά ανοίγματα εκτός του διατηρητέου, θα τοποθετηθούν κουφώματα χρώματος γκρι σκούρο, με διπλό υαλοπίνακα. Τα ελεύθερα υποστυλώματα επενδύονται με το παραπάνω τύπο μαρμάρου εκτός από τα μεσαία της όψης προς την οδό Αθηνάς που έχουν τσιμεντοκονία βαμμένη ώχρα κίτρινη. Ζητείται ειδική ρύθμιση στο κτίριο επί της οδού Αθηνάς 1 και Ερμού 80 το οποίο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο με την απόφαση 62869/3021 ΦΕΚ 545/17-5-1993.

B. ΕΙΔΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ

Η ειδική ρύθμιση αφορά στην διατήρηση των υπάρχουσών όψεων του διατηρητέου και κατασκευή νέου φέροντος οργανισμού από οπλισμένο σκυρόδεμα, καθώς και νέα εσωτερική διαμόρφωση που να ανταποκρίνεται στις ανάγκες λειτουργίας του δικτύου του ΜΕΤΡΟ.

Οι χρήσεις που ζητούνται είναι:

Εγκαταστάσεις εξυπηρετήσεως του δικτύου ΜΕΤΡΟ.

Γραφεία.

Καταστήματα.

Ακόμη ζητείται παρέκκλιση ως προς τον απαιτούμενο αριθμό θέσεων στάθμευσης λόγω αδυναμίας χρήσεως υπογείου και ισογείου σε όλη τους την έκταση και βάθος που οφείλεται στην ύπαρξη της εισόδου - εξόδου του Σταθμού και των υπογείων μηχανολογικών χώρων απαραίτητων για την λειτουργία του Σταθμού.»

14. Επί της ως άνω αιτήσεως συντάχθηκε η από 19.6.2002 αιτιολογική έκθεση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών, με βάση την οποία εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 23327/25.10.2002 απόφαση με τους ειδικούς όρους. Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση « Η ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε. με, το υπ' αριθ. 5707/02 έγγραφό της, μας διαβίβασε φάκελο μελέτης που αφορά την επισκευή της διατηρητέας όψης και αποκατάσταση του διώροφου κτιρίου με προσθήκη καθ' ύψος αυτού δύο ορόφων καθώς και προσθήκη ανεξάρτητου κτιρίου σε επαφή με το διατηρητέο για την ενιαία λειτουργία στο σύνολο του κτιρίου των γραφείων της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε.Στο κτίριο που χαρακτηρίζεται διατηρητέο η υπηρεσία μας αναγνωρίζοντας την αναγκαιότητα του ΜΕΤΡΟ είναι δυνατόν να αποδεχθεί πρόταση για ειδική ρύθμιση του εσωτερικού του κτιρίου, δεδομένης της διατήρησης του κελύφους του η οποία θα προσαρμόζεται στις απαιτήσεις του σταθμού.....Οι όροι δόμησης που ισχύουν στο Ο.Τ. 65047 είναι: Συντ. Δόμησης : 2.90 Ποσοστό Κάλυψης : 70% της επιφάνειας του οικοπέδου, Αριθμός ορόφων : 4+1εσοχή, Μέγιστο ύψος:18,50μ.....Σύμφωνα με την υποβληθείσα αρχιτεκτονική αποτύπωση και φωτογραφικό υλικό και την τεχνική έκθεση προκύπτουν τα εξής: 1)Το ακίνητο αποτελείται από δύο ιδιοκτησίες. Το διώροφο γωνιακό διατηρητέο κτίριο, του οποίου διατηρούνται μόνο οι όψεις του και το όμορο σ' αυτό οικόπεδο. Το γωνιακό κτίριο πού είχε πλήρη κάλυψη του οικοπέδου, κατεδαφίσθηκε μετά από σχετική έγκριση του Γ. Γ. του ΥΠΕΧΩΔΕ και τα εναπομείναντα στοιχεία του (όψεις) έχουν αντιστηριχτεί με μεταλλική κατασκευή . Διασώζονται οι άξονες συμμετρίας και ο ρυθμός των ανοιγμάτων της νεοκλασικής διάταξης καθώς επίσης και ο διάκοσμος των οριζόντιων γείσων και των παραθύρων. Η κατασκευή είναι τυπική των κτισμάτων αυτών με πέτρινο φέροντα οργανισμό. Το ισόγειο του κτίσματος αποτελεί ένα δείγμα αρχιτεκτονικής καταστήματος. Η

εξωτερική όψη ιδιαίτερα λιτή - δωρική, αλλά με ιδιαίτερα φροντισμένη επεξεργασία, παρουσιάζει χαμηλή εκμετάλλευση από άποψη δόμησηςΓια το συγκεκριμένο ακίνητο έχει εκπονηθεί αρχιτεκτονική μελέτη από την ΜΕΤΡΟ ΑΘΗΝΩΝ Α.Ε. βάσει της οποίας ζητείται η έκδοση ειδικής ρύθμισης. Η πρόταση επεμβάσεων στο ακίνητο στοχεύει ταυτόχρονα στη λειτουργική και αρχιτεκτονική επανένταξη του διατηρητέου κτιρίου στο σημαντικό αυτό σημείο της πόλεως των Αθηνών. Περιλαμβάνει μελέτη αρχιτεκτονικής αποκατάστασης του υπάρχοντος κελύφους, μελέτη προσθήκης κατ' επέκταση και καθ' ύψος και μελέτες σύγχρονου εξοπλισμού του ακινήτου με συστήματα κατακόρυφης επικοινωνίας, δικτύων και κλιματισμού. Η μέθοδος αντιμετώπισης των κτιρίων, ως προς τον τρόπο εκμετάλλευσης του οικοπέδου, και η αρχιτεκτονική μελέτη ακολουθούν την υπάρχουσα νομοθεσία, χωρίς υπέρβαση των όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης για την περιοχή αυτή, εκτός της υπέρβασης της συνολικής κάλυψης των οικοπέδων (που) προκύπτει λόγω της 100% κάλυψης που είχε το διατηρητέο κτίριο. Πιο συγκεκριμένα, όσον αφορά το διατηρητέο κτίσμα, προτείνεται η αποκατάσταση αυτού και η προσθήκη δύο επιπλέον ορόφων οι οποίοι θα τοποθετηθούν σε εσοχή, σε απόσταση 4,00 μέτρων από την διατηρητέα όψη επί της οδού Αθηνάς και σε απόσταση 4,45 μέτρων από την διατηρητέα όψη επί της οδού Ερμού. Όσον αφορά το όμορο οικόπεδο επί της οδού Αθηνάς, η αρχιτεκτονική μελέτη, επισημαίνοντας την αρχιτεκτονική του ιδιαιτερότητα καθώς επίσης και τις συνθετικές αρετές της πρόσοψης του, προτείνει την τοποθέτηση της εξωτερικής του όψης στα ίδια επίπεδα σε συνέχεια του διατηρητέου κτιρίου, ώστε με την εφαρμογή της επιτρεπόμενης δόμησης της περιοχής που δεν εξαντλείται, να καλύψει τις σύγχρονες ανάγκες λειτουργίας του ΜΕΤΡΟ. Σύμφωνα με τα παραπάνω ενώ η συνθετική πρόταση για την προσθήκη ορόφου στο γωνιακό κτίσμα έχει ως σκοπό να το αναδείξει ως «ισότιμο» ανάμεσα στα διατηρητέα - παραδοσιακά κτίρια της περιοχής, η αρχιτεκτονική πρόταση για το κτίσμα επί του συνεχόμενου στο διατηρητέο οικοπέδου επί της οδού Αθηνάς επιδιώκει την ανάδειξη της ιδιαιτερότητας του. Η πρόθεση της σύνθεσης είναι από τη μία να διατηρήσει ανέπαφη την όψη του νεοκλασικού και [να] από την άλλη να δημιουργήσει, μια όψη-απάντηση με ένα κτίριο-φόντο. Ο στόχος αυτός επιχειρείται με τους εξής τρόπους:

Με την οπισθοχώρηση της προσθήκης στο διατηρητέο και της επίστεψης του συνεχόμενου στο διατηρητέο νέου κτιρίου από την οικοδομική γραμμή. Με την αντιπαράθεση στην νεοκλασική αρχιτεκτονική μίας σύγχρονης αρχιτεκτονικής που χαρακτηρίζεται από την λιτότητα της κατασκευής και στη διάρθρωση των όψεων. Με την κατακόρυφη επικοινωνία των κτιρίων με κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρες που διαρρυθμίζεται στο τμήμα αυτό της προσθήκης. Με την προσθήκη στο διατηρητέο κτίσμα δημιουργείται μια όψη στο γωνιακό κτίσμα και η τυφλή μεσοτοιχία αποκτά εν μέρει το διάκοσμο όψης. Επιφάνειες δόμησης ανά στάθμη:.....Σύνολο προσμετρούμενης δόμησης= 1887,67 τ.μ. \hat{m} ax επιτρεπόμενης 1932,31 τ.μ.Η

υπηρεσία εξετάζοντας την υποβληθείσα μελέτη διαπίστωσε ότι η πρόταση των μελετητών είναι επιτυχής και δεν αλλοιώνεται το διατηρητέο κτίριο, αλλά αυτό αποκαθίσταται, και με την προσθήκη που τοποθετείται σε εσοχή πάνω από αυτό γίνεται λειτουργικό και με την κατ' επέκταση αυτού συνέχεια της όψης μετά την δημιουργούμενη κατακόρυφη σκοτία που αποκολλά τη νέα κατασκευή από το διατηρητέο κτίριο το συγκρότημα (παλιό και νέο κτίριο) παρουσιάζει ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, αναβαθμίζοντας τον σημαντικότερο αυτόν άξονα της οδού Αθηνάς, που βρίσκεται στο σημαντικότερο σημείο του ιστορικού κέντρου της Αθήνας. Η νέα κατασκευή τοποθετείται σε αρκετή απόσταση από την όψη του διατηρητέου, ώστε με την κατασκευή της με την αυτή μορφή με το νέο κτίριο να διατηρεί την ενότητα των όψεων και των όγκων τηρουμένων των αναλογιών των όψεων, του ρυθμού των ανοιγμάτων και της χρήσης ομοίων μορφολογικών στοιχείων στη σύνθεση. Για τον λόγο αυτό και το ύψος της προσθήκης και επέκτασης του διατηρητέου κτιρίου πρέπει όπως σωστά έχει προταθεί να κατασκευασθεί στο αυτό ύψος ώστε να εναρμονίζεται ογκοπλαστικά με το νέο κτίριο. Η τοποθέτηση της εισόδου του σταθμού του ΜΕΤΡΟ στην προτεινόμενη θέση πιστεύουμε ότι δεν προσβάλλει τον περιβάλλοντα χώρο αφού είναι ουδέτερη και εμφανής και από τον δρόμο στο οπίσθιο τμήμα του οικοπέδου, την οδό Θέμιδος. Για τους παραπάνω λόγους και δεδομένου ότι όπως προκύπτει από την μελέτη αφ ενός το διατηρητέο κτίριο επισκευάζεται, εκσυγχρονίζεται και εντάσσεται στην σύγχρονη ζωή της πόλης, αφ' ετέρου εξυπηρετούνται οι λειτουργικές ανάγκες του ΜΕΤΡΟ, καθώς και του κοινού που πρέπει να έχει άμεση πρόσβαση προς τις σκάλες που οδηγούν στους συρμούς για λόγους δημοσίου συμφέροντος συμφωνούμε με την υποβληθείσα μελέτη και ΕΙΣΗΓΟΥΜΕΘΑ την έκδοση της συμπληρωματικής Υπουργικής Απόφασης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 2831/00 (ΦΕΚ 140Δ) με το εξής περιεχόμενο : Στο οικόπεδο που βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο επί της οδού Αθηνάς 1 & Ερμού 80 στο Ο.Τ 65047 του Δήμου Αθηναίων φερόμενο ως ιδιοκτησία ΜΕΤΡΟ Α.Ε. καθορίζονται οι παρακάτω ειδικοί όροι δόμησης :

1) Επιτρέπεται η επισκευή αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου με νέα διαρρύθμιση και χρήση γραφείων ΜΕΤΡΟ.

2) Επιτρέπεται η προσθήκη δύο ορόφων καθ' ύψος του διατηρητέου στις (στάθμες +75,17 και +78,36) σε εσοχή, σε απόσταση 4,00 μέτρων από την διατηρητέα όψη της οδού Αθηνάς και σε απόσταση 4,45 μέτρων από την διατηρητέα όψη επί της οδού Ερμού όπως φαίνονται στο συνημμένο διάγραμμα κάλυψης σε κλίμακα 1:250.

3) Επιτρέπεται η κατασκευή προσθήκης νέου πενταόροφου κτιρίου (τέσσερις όροφοι κατά την Οικοδομική γραμμή της οδού Αθηνάς και ένας σε εσοχή), όπως απεικονίζεται αναλυτικά στο σχετικό διάγραμμα κάλυψης σε κλίμακα 1:250.

4) Αναλυτικά :

Η συνολική κάλυψη του διατηρητέου μετά την προσθήκη θα ανέρχεται όπως προϋφίστατο στα 160,38 τ.μ.

Η κάλυψη του νέου κτιρίου παρά την οδό Αθηνάς θα ανέρχεται στα 497,52 τ.μ.

Δεν γίνεται υπέρβαση του συντελεστή δόμησης που ισχύει.

Το ύψος του κτιρίου δεν θα υπερβαίνει το ύψος 18,11μ. + 2,20μ η απόληξη του κλιμακοστασίου .

Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση επιγραφών φωτεινών, επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση επιγραφών με τις απαραίτητες ενδείξεις του ΜΕΤΡΟ.

Όλες οι εργασίες θα γίνονται σύμφωνα με την υποβληθείσα αρχιτεκτονική μελέτη που συνοδεύει την αιτιολογική έκθεση της Δ.Π.Σ.

5) Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που καθορίζονται, στην Υπ. Απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου (ΦΕΚ 345 Δ/93) και τα σχετικά ισχύοντα στη περιοχή Π. Διατάγματα .»

15. Με την υπ` αριθμ. 23327/25.10.2002 απόφαση της Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ` 1040), που εκδόθηκε κατ` εξουσιοδότηση της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του ν. 1577/1988, όπως η παράγραφος αυτή είχε ήδη αντικατασταθεί με το άρθρο 3 του ν. 2831/2000, και έχοντας υπόψη την ως άνω από 19.6.2002 αιτιολογική έκθεση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού-Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και την από 2.8.2002 σύμφωνη γνώμη της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ, καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης στο ακίνητο του ερωτήματος. Ειδικότερα με την ως άνω απόφαση ορίστηκε ότι: «1. Στο οικόπεδο που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αθηνάς 1 και Ερμού 80 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου δήμου Αθηναίων, στο οποίο βρίσκεται κτίριο που έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ` αριθμ. 62869/3021/1993 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ` 545), φερόμενο ως ιδιοκτησία της εταιρείας ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε., επιτρέπεται: Η επισκευή και αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου με νέα διαρρύθμιση των εσωτερικών του χώρων, η προσθήκη δύο ορόφων καθ` ύψος του διατηρητέου σε εσοχή και η προσθήκη κατ` επέκταση νέου πενταόροφου κτιρίου, όπως φαίνεται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα κάλυψης σε κλίμακα 1 :250 και στα οκτώ σχέδια κατόψεων, δύο (2) σχέδια τομών και τρία (3) διαγράμματα όψεων σε κλίμακα 1: 100, που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 23327/2002 πράξη του και που αντίτυπά τους σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύονται με την παρούσα απόφαση.

2. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση επιγραφών με τις απαραίτητες ενδείξεις του ΜΕΤΡΟ
3. Στο κτίριο επιτρέπονται οι χρήσεις γραφείων της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ.
4. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν τα οριζόμενα με την 62869/3021/1993 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ` 545) και οι κείμενες διατάξεις για την περιοχή.»

Σύμφωνα με την από 29.04.2002 και υπ` αριθμ. σχεδίου 3Κ02ΑΜ215Α107Α, κάτοψη του ισογείου, που εκπονήθηκε από το Τμήμα Μελετών της «ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ», θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών του ΥΠΕΧΩΔΕ με την υπ` αριθμ. 23327/2002 πράξη του και συνδημοσιεύεται στο ίδιο φύλλο της ΕτΚ, ως χρήση του ισογείου του διατηρητέου αναγράφεται η χρήση «ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ», ενώ ως χρήση του ισογείου της προσθήκης κατ` επέκταση, η «ΕΙΣΟΔΟΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ». Αντιστοίχως, σύμφωνα με την υπ` αριθμ. σχεδίου 3Κ02ΑΜ215Α108Α, κάτοψη του ημιορόφου, ως χρήση του ημιορόφου, τόσο του διατηρητέου όσο και της προσθήκης κατ` επέκταση, αναγράφεται η χρήση «ΓΡΑΦΕΙΑ». Ίδια χρήση («ΓΡΑΦΕΙΑ») αναγράφεται και στις υπ` αριθμ. σχεδίου 3Κ02ΑΜ215Α109Α, 3Κ02ΑΜ215Α110Α, 3Κ02ΑΜ215Α111Α, 3Κ02ΑΜ215Α112Α κατόψεις του 1^{ου}, 2^{ου}, 3^{ου} και 4^{ου} ορόφου, τόσο του διατηρητέου όσο και των προσθηκών καθ` ύψος και κατ` επέκταση.

16. Ακολούθησε η έκδοση της υπ` αριθμ. 12896/13.01.2013 αποφάσεως της Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. (Δ` 19), με την οποία χορηγήθηκε άδεια αποκατάστασης και προσθήκης κατ` επέκταση και καθ` ύψος σύμφωνα με συνημμένα σχέδια τα οποία, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου μόνου της αποφάσεως, «είναι αναπόσπαστο μέρος» αυτής και είναι τα σχέδια που συνδημοσιεύτηκαν με την υπ` αριθμ. 23327/25.10.2002 απόφαση των ειδικών όρων .

Ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων

Από τις ανωτέρω διατάξεις ερμηνευόμενες αυτοτελώς και σε συνδυασμό μεταξύ τους, κατά το γράμμα και τον επιδιωκόμενο σκοπό τους και με βάση το δοθέν από την ερωτώσα υπηρεσία πραγματικό, προκύπτουν τα εξής:

17. Οι ρυθμίσεις με τις οποίες επιδιώκεται, κατά τη συνταγματική επιταγή της παραγράφου 6 του άρθρου 24, η προστασία είτε του ιστορικού κέντρου της πόλης των Αθηνών, είτε του κτιρίου, επί των οδών Αθηνάς και Ερμού 80, της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ, έχουν περιληπτικά ως εξής:

α) Προηγήθηκε ο, κατά το έτος 1979, χαρακτηρισμός τμήματος της πόλης ως «παραδοσιακού», χωρίς, ωστόσο, ο χαρακτηρισμός αυτός να συνοδεύεται από όρους

και περιορισμούς στη δόμηση ή τη χρήση των ακινήτων, με εξαίρεση τους, ήσσονος σημασίας από πολεοδομική άποψη ή από την άποψη περιορισμού της ιδιοκτησίας, όρους, για την ανάρτηση διαφημίσεων και την εγκατάσταση κεραιών τηλεοράσεων.

β) Ακολούθησε ο, κατά το έτος 1993, χαρακτηρισμός του κτιρίου ως «διατηρητέου», με όρους και περιορισμούς που σκοπούν στη προστασία τόσο των αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών του στοιχείων, όσο και του χώρου του αμέσου περιβάλλοντος του κτιρίου και συνεπώς και του, εν επαφή στο διατηρητέο, οικοπέδου της ίδιας εταιρείας με πρόσωπο στην οδό Αθηνάς, για το οποίο οικόπεδο προβλέπεται ότι οι όψεις του νέου κτιρίου, οποτεδήποτε ήθελε κατασκευαστεί, θα πρέπει να συσχετίζονται και να εναρμονίζονται με το διατηρητέο κτίριο. Όροι και περιορισμοί που να αφορούσαν τη χρήση, είτε του διατηρητέου, είτε του κτιρίου επί του διπλανού οικοπέδου της εταιρείας, δεν καθορίστηκαν.

γ) Το 1998 καθορίζονται για την ειδικότερη περιοχή του διατηρητέου «Ψυρρή - Κέντρο (Ομόνοιας)», και συνεπώς και για το διατηρητέο και για το αδόμητο οικόπεδο της εταιρείας, όροι και περιορισμοί που αφορούν στη χρήση των ακινήτων και στη δόμησή τους. Μεταξύ των επιτρεπτών χρήσεων είναι και αυτές των «Εμπορικών καταστημάτων, με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα», «Εστιατορίων», «Αναψυκτηρίων» και «Γραφείων, Τραπεζών, Ασφαλειών, Κοινωνοφελών Οργανισμών».

δ) Το 2002 ζητούνται από την ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ και χορηγούνται με την υπ` αριθμ. 23327/25.10.2002 απόφαση της Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που αφορούν το διατηρητέο και το παρακείμενο αδόμητο οικόπεδό της. Σύμφωνα μ` αυτούς, επιτρέπεται η επισκευή και αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου με νέα διαρρύθμιση των εσωτερικών του χώρων, η προσθήκη δύο ορόφων καθ` ύψος του διατηρητέου σε εσοχή και η προσθήκη κατ` επέκταση νέου πενταόροφου κτιρίου στο αδόμητο οικόπεδο επί της οδού Αθηνάς, ενώ με τον «όρο» υπ` αριθμ. 3 ορίζεται ότι «Στο κτίριο επιτρέπονται οι χρήσεις γραφείων της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ».

Η φύση και η ερμηνεία του τελευταίου αυτού «όρου», δηλαδή αν αυτός, κατ` αρχάς, αποτελεί κανονιστική πολεοδομική ρύθμιση (και δεν αποτελεί απλώς επιβεβαιωτική διαπίστωση εκ μέρους του νομοθέτη προγενεστέρας κανονιστικής ρυθμίσεως) και επέκτεια, αν η κανονιστική ρύθμιση, κατά τη λογική της ερμηνεία, θεσπίζεται κατ` αποκλεισμό προγενέστερης κανονιστικής ρύθμισης ή όχι, (αν δηλαδή οι επιτρεπόμενες, με το Π. Δ/μα από 18.03/09.04.1998, χρήσεις, απαγορεύονται υπό την ισχύ, πλέον, της υπ` αριθμ. 23327/25.10.2002 αποφάσεως της Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, στο ενιαίο κτίριο της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ) αποτελεί το ζητούμενο του ερωτήματος.

18. Η διάταξη του άρθρου 4 παρ. 2 του ν. 1577/1985, όπως ίσχυε, μετά την αντικατάστασή της από το άρθρο 3 παρ. 2 του ν. 2831/2000, με την οποία προβλέπεται ο καθορισμός με υπουργική απόφαση ειδικών όρων προστασίας και περιορισμών δόμησης και χρήσης συγκεκριμένου διατηρητέου ακινήτου, είναι σύμφωνη και σε εφαρμογή της συνταγματικής ρύθμισης της παραγράφου 6 του άρθρου 24, η οποία επιτάσσει την αυξημένη προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος. Περαιτέρω, ο καθορισμός των ενδεδειγμένων εκάστοτε ειδικών όρων προστασίας και περιορισμών δόμησης και χρήσης του διατηρητέου ακινήτου αποτελεί, αφενός μεν, τεχνικό ζήτημα συναρτημένο αμέσως προς τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τη φυσιογνωμία, τις ειδικές συνθήκες υπό τις οποίες τελεί και τις ανάγκες κάθε διατηρητέου ακινήτου (βλ. ΣτΕ 2513/2009, σκ.8) αφετέρου δε ως κανονιστική ρύθμιση^[4] πρέπει να υπακούει στην συνταγματική αρχή της αναλογικότητας (άρθρο 25 παρ. 1 του Σ.), υπό την έννοια ότι θεσπίζονται παραδεκτώς και νομίμως εκείνοι μόνον οι ειδικοί όροι οι οποίοι, όσον αφορά την ένταση, την έκταση και τη διάρκεια τους, τελούν σε εύλογη σχέση με τον σκοπό της προστασίας του διατηρητέου και την προστασία αυτή καθαυτή (είναι δηλαδή πρόσφοροι για την επίτευξη της προστασίας, δεν είναι επαχθέστεροι σε ένταση, έκταση ή διάρκεια για την επίτευξή της και δεν είναι δυσανάλογοι εν σχέση με την προστασία που επιτυγχάνεται).

19. Και η διάταξη του άρθρου 4 παρ. 1 του ν. 1577/1985, με την οποία παρέχεται εξουσιοδοτικό έρεισμα για τον χαρακτηρισμό οικισμού ή τμήματός του ως παραδοσιακού, είναι, ομοίως, σύμφωνη και σε εφαρμογή της συνταγματικής ρύθμισης της παραγράφου 6 του άρθρου 24, η οποία υπαγορεύει την αρμονική συνύπαρξη των εξ ίσου προστατευτέων περιοχών και των μέσα σε αυτές ευρισκομένων στοιχείων. Ειδικότερα, σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις του ν. 1577/1985, με το χαρακτηρισμό οικισμού ή τμήματός του ως παραδοσιακού αποσκοπείται η διατήρηση και η ανάδειξη του ιδιαίτερου χαρακτήρα του (πολεοδομικού, αισθητικού κλπ.). Μέσο δε για την επίτευξη του σκοπού αυτού είναι η θέσπιση αναλογικών όρων και περιορισμών δομήσεως καθώς και χρήσεων των κτιρίων που βρίσκονται σε αυτόν, που για το λόγο αυτό επιτρέπεται να παρεκκλίνουν από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται και η μη αλλοίωση του ιδιαίτερου χαρακτήρα τους, εφ' όσον τα νέα κτίρια εντάσσονται στο υφιστάμενο οικιστικό περιβάλλον (βλ. ΣτΕ 1786/2000 σκ. 10).

20. Περαιτέρω, το ΣτΕ δέχεται ότι κατά την έννοια των ιδίων, ως άνω, διατάξεων, και για μεμονωμένα κτίρια που βρίσκονται σε οικισμούς που έχουν κηρυχθεί παραδοσιακοί και τα οποία έχουν και αυτά επί πλέον κηρυχθεί αυτοτελώς διατηρητέα, αποτελούντα έτσι προστατευτέα στοιχεία μέσα σε προστατευτέα περιοχή, μπορούν να επιβληθούν όροι και περιορισμοί δομήσεως και χρήσεις οι οποίοι αποκλίνουν, από εκείνους που ισχύουν για τον οικισμό και οι οποίοι, κατατείνουν στη διατήρηση και την ανάδειξη του ιδιαίτερου χαρακτήρα του ως οικιστικού συνόλου,

μόνον, όμως, εάν αυτά έχουν χαρακτηριστεί για λόγο διαφορετικό εκείνου για τον οποίο έχει χαρακτηριστεί ο οικισμός και, ταυτοχρόνως, μόνον εάν οι ισχύοντες για το σύνολο του οικισμού όροι και περιορισμοί δομήσεως και χρήσεις είναι ανεπαρκείς ή απρόσφοροι ή δεν θεραπεύουν τον ανωτέρω επιδιωκόμενο σκοπό ή παραβιάζουν τη διατήρηση και την ανάδειξη του κτιρίου ή δεν συνάδουν προς το λόγο για τον οποίο έχει αυτό χαρακτηριστεί (βλ. ΣτΕ 1786/2000 σκ. 10, πρβλ. ΣτΕ 2987/1998). Κατά συνέπεια, εάν δεν συντρέχουν οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις σωρευτικώς, τέτοιοι αποκλίνοντες όροι και περιορισμοί δομήσεως και χρήσεις, θεσπίζονται καθ' υπέρβαση των εξουσιοδοτικών διατάξεων της παρ. 1 και 2 του άρθρου 4 του ΓΟΚ 1985, (βλ. ΣτΕ 1805/2015 σκ. 14, ΣτΕ 1786/2000 σκ. 10) και δεν είναι νόμιμοι.

21. Ομοίως και το Νομικό Συμβούλιο με την υπ` αριθμ. 482/1996 Γνωμοδότηση της Ολομέλειάς του, έχει δεχθεί ότι για κτίριο που κηρύσσεται ή έχει κηρυχθεί διατηρητέο κατ' εφαρμογή του άρθρου 4 παρ.2 του Ν.1577/85, μπορεί να καθορισθούν ειδικές χρήσεις, έστω και μη επιτρεπόμενες για τα λοιπά ακίνητα της περιοχής του από τις οικείες διατάξεις, εφόσον, βέβαια, οι ειδικές αυτές χρήσεις υπαγορεύονται από τα νόμιμα κριτήρια που ορίζει το προαναφερόμενο άρθρο 4 και που είναι, η διατήρηση και ανάδειξη του διατηρητέου αυτού κτιρίου και η εξασφάλιση και εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας αυτού, σε συνδυασμό και με την προστασία γενικότερα του φυσικού, οικιστικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της περιοχής του κτιρίου.

22. Εκ των ανωτέρω παρέπεται ότι, η εφαρμογή της αρχής της αναλογικότητας είναι η λειτουργία εκείνη που, κατά τη θέσπιση όρων και περιορισμών δόμησης καθώς και κατά τη θέσπιση πρόσθετων ή κατά τον αποκλεισμό χρήσεων από την κανονιστική Διοίκηση, νομιμοποιεί τις κανονιστικές ρυθμίσεις των ειδικών όρων και χρήσεων που επιβάλλονται για την προστασία των διατηρητέων κτιρίων, επιτυγχάνοντας την ισορροπία μεταξύ εξίσου προστατευτέων συνταγματικώς δικαιωμάτων (εκείνου της ιδιοκτησίας και εκείνου της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος αφ` ενός και εκείνου της προστασίας του διατηρητέου κτιρίου και του παραδοσιακού χαρακτήρα της περιοχής του, αφ` ετέρου).

Κατά μείζονα λόγο η ίδια αρχή πρέπει να εφαρμόζεται και κατά την ερμηνευτική διαδικασία, με την οποία επιδιώκεται να ανευρεθεί το αληθές περιεχόμενο ειδικού όρου, δηλονότι το νόμιμο περιεχόμενό του.

24. Κατά τη γνώμη του Τμήματος, στον «όρο» 3 της υπ` αριθμ. 23327/25.10.2002 αποφάσεως δεν μπορεί να αποδοθεί περιεχόμενο κανονιστικό και δη εκείνο της χρήσης στο ενιαίο ακίνητο της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ, «αποκλειστικά για γραφεία της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ». Ειδικότερα:

α) Η χρήση «γραφείων», αποτελούσε και αποτελεί επιτρεπόμενη χρήση στην περιοχή

και δεν απετέλεσε επιχείρημα ή στοιχείο της, από 19.6.2002, αιτιολογικής εκθέσεως, με βάση την οποία χορηγήθηκαν οι ειδικοί όροι. Οι πολεοδομικοί ειδικοί όροι που χορηγήθηκαν, συνάπτονται, σύμφωνα με την ανωτέρω αιτιολογική έκθεση, με την αποκατάσταση και την εσωτερική διαρρύθμιση του διατηρητέου και τη δόμηση στο γειτονικό του οικόπεδο της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ και έχουν σκοπό, κατά τις πρόνοιες των παρ.3, 4, 5 και 6 του άρθρου μόνου της υπ` αριθμ. 62869/3021/29.4.1993 αποφάσεως με την οποία το γωνιακό κτίριο κηρύχθηκε διατηρητέο, να αποτραπεί κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επιμέρους αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών του στοιχείων, η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων καθώς και η στατική ενίσχυση και η εσωτερική διαρρύθμιση του κτιρίου να μην αλλοιώσουν τον γενικό αρχιτεκτονικό χαρακτήρα του διατηρητέου και να μην θίξουν τα διατηρητέα στοιχεία του, όσον αφορά δε το νέο κτίριο, να συσχετίσουν και να εναρμονίσουν τις όψεις του, με την αρχιτεκτονική και την κλίμακα του διατηρητέου κτιρίου. Ειδικά χαρακτηριστικά του διατηρητέου, όπως φέρ` ειπείν εξωτερικά ή εσωτερικά διακοσμητικά ή άλλου είδους στοιχεία, των οποίων η ανάγκη προστασίας θα απαιτούσε τη χρήση του ακινήτου καθ` ορισμένο τρόπο (όπως, επί παραδείγματι, λελογισμένη επισκεψιμότητα), ομοίως δεν αναφέρονται. Συνεπώς η χρήση «γραφείων» ουδόλως συνάπτεται με την ανάγκη προστασίας του διατηρητέου ακινήτου ή με την υποχρέωση συσχετισμού και εναρμονίσεως των όψεων του νέου κτιρίου με την αρχιτεκτονική και τη κλίμακα του διατηρητέου.

β) Κατά μείζονα λόγο, η χρήση «γραφείων αποκλειστικά της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ», προϋποθέτουσα στο διηλεκές, τόσο την ύπαρξη νομικού προσώπου, όσο και την κυριότητα του διατηρητέου από συγκεκριμένο πρόσωπο, αντικειμενικώς και προδήλως δεν συνάπτεται με την ανάγκη προστασίας του διατηρητέου.

γ) Όπως εκτίθεται στην αιτιολογική έκθεση, «το ισόγειο του κτίσματος αποτελεί ένα δείγμα αρχιτεκτονικής καταστήματος» και «Η πρόταση επεμβάσεων στο ακίνητο στοχεύει ταυτόχρονα στη λειτουργική και αρχιτεκτονική επανένταξη του διατηρητέου κτιρίου στο σημαντικό αυτό σημείο της πόλεως των Αθηνών». Και, πράγματι, σύμφωνα με την τεχνική έκθεση που συνόδευε το αίτημα της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ για τη χορήγηση ειδικών όρων, «Οι χρήσεις που ζητούνται είναι: Εγκαταστάσεις εξυπηρετήσεως του δικτύου ΜΕΤΡΟ. Γραφεία. Καταστήματα.». Θα αποτελούσε αντίφαση, για την άρση της οποίας θα επιβαλλόταν ρητή και ειδική αιτιολογία στην αιτιολογική έκθεση των ειδικών όρων, τουλάχιστον όσον αφορά το ισόγειο του διατηρητέου, αφ` ενός να εξαίρεται το ισόγειο για την αρχιτεκτονική του φυσιογνωμία εν σχέσει προς ορισμένη χρήση (κατάστημα) και να επιδιώκεται εκτός από την αρχιτεκτονική και η «λειτουργική» επανένταξη του διατηρητέου στη ζωή της πόλης και αφ` ετέρου να απαγορεύεται εκείνη, ακριβώς, η χρήση, που συνάπτεται με την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία του κτιρίου, συνεπεία της οποίας αυτό κρίθηκε διατηρητέο, και η οποία δεν θα το ενέτασσε απλώς, αλλά θα το «επαν-έντασσε» στις επιτρεπόμενες λειτουργίες του τμήματος της πόλης που βρίσκεται.

δ) Περαιτέρω, η χρήση του κτιρίου και δη η χρήση αποκλειστικώς «γραφείων» (είτε του αρχικώς διατηρητέου, είτε του, μετά τις προσθήκες καθ' ύψος και κατ' επέκταση, προβλεπομένου από την υποβληθείσα τεχνική έκθεση της ιδιοκτήτριας εταιρείας και τελικώς εγκριθέντος από τη Διοίκηση, ενιαίου κτιρίου) δεν συνάπτεται, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση για τη χορήγηση ειδικών όρων, με τη χορήγηση των ειδικών αυτών όρων. Πράγματι, οι ειδικοί όροι που χορηγήθηκαν συνίστανται, κατ' ουσία, στην προσθήκη δύο ορόφων καθ' ύψος του διατηρητέου σε εσοχή, σε απόσταση 4,00 μέτρων από την διατηρητέα όψη της οδού Αθηνάς και σε απόσταση 4,45 μέτρων από την διατηρητέα όψη επί της οδού Ερμού. Οι ειδικοί αυτοί όροι, δυνάμει των οποίων, πάντως, δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης της περιοχής, δικαιολογούνται σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση επειδή η αρχιτεκτονική «πρόταση για το κτίσμα επί του συνεχόμενου στο διατηρητέο οικοπέδου επί της οδού Αθηνάς επιδιώκει την ανάδειξη της ιδιαιτερότητας του. Η πρόθεση της σύνθεσης είναι από τη μία να διατηρήσει ανέπαφη την όψη του νεοκλασικού και από την άλλη να δημιουργήσει, μια όψη-απάντηση με ένα κτίριο-φόντο. Ο στόχος αυτός επιχειρείται με τους εξής τρόπους: Με την οπισθοχώρηση της προσθήκης στο διατηρητέο και της επίστεψης του συνεχόμενου στο διατηρητέο νέου κτιρίου από την οικοδομική γραμμή. Με την αντιπαράθεση στην νεοκλασική αρχιτεκτονική μίας σύγχρονης αρχιτεκτονικής που χαρακτηρίζεται από την λιτότητα της κατασκευής και στη διάρθρωση των όψεων. Με την κατακορυφότητα των όψεων της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής. Με την κατακόρυφη επικοινωνία των κτιρίων με κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρες που διαρρυθμίζεται στο τμήμα αυτό της προσθήκης. Με την προσθήκη στο διατηρητέο κτίσμα δημιουργείται μια όψη στο γωνιακό κτίσμα και η τυφλή μεσοτοιχία αποκτά εν μέρει το διάκοσμο όψης. Σύνολο προσμετρούμενης δόμησης = 1887,67 τ.μ. \leq max επιτρεπομένης 1932,31 τ.μ.

Η υπηρεσία εξετάζοντας την υποβληθείσα μελέτη διαπίστωσε ότι η πρόταση των μελετητών είναι επιτυχής και δεν αλλοιώνεται το διατηρητέο κτίριο, αλλά αυτό αποκαθίσταται, και με την προσθήκη που τοποθετείται σε εσοχή πάνω από αυτό γίνεται λειτουργικό και με την κατ' επέκταση αυτού συνέχεια της όψης μετά την δημιουργούμενη κατακόρυφη σκοτία που αποκολλά τη νέα κατασκευή από το διατηρητέο κτίριο το συγκρότημα (παλιό και νέο κτίριο) παρουσιάζει ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, αναβαθμίζοντας τον σημαντικότερο αυτόν άξονα της οδού Αθηνάς, που βρίσκεται στο σημαντικότερο σημείο του ιστορικού κέντρου της Αθήνας. Η νέα κατασκευή τοποθετείται σε αρκετή απόσταση από την όψη του διατηρητέου, ώστε με την κατασκευή της με την αυτή μορφή με το νέο κτίριο να διατηρεί την ενότητα των όψεων και των όγκων τηρουμένων των αναλογιών των όψεων, του ρυθμού των ανοιγμάτων και της χρήσης ομοίων μορφολογικών στοιχείων στη σύνθεση. Για τον λόγο αυτό και το ύψος της προσθήκης και επέκτασης του διατηρητέου κτιρίου πρέπει όπως σωστά έχει προταθεί να κατασκευασθεί στο αυτό ύψος ώστε να εναρμονίζεται ογκοπλαστικά με το νέο κτίριο.»

Συνεπώς, οι ειδικοί όροι συνάπτονται με την ανάδειξη του διατηρητέου και την εναρμόνιση του νέου κτιρίου με την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία και τη κλίμακα του διατηρητέου και ουδόλως με τη χρήση είτε του διατηρητέου, είτε του νέου, είτε του ενιαίου κτιρίου.

ε) Αν, όπως προκύπτει από τα ανωτέρω, ο περιορισμός της χρήσης του διατηρητέου και του ενιαίου κτιρίου, αποκλειστικά για «γραφεία», δεν συνάπτεται με λόγους που αφορούν είτε την προστασία του, είτε την ανάδειξή του, η διατήρηση των χρήσεων, αντιθέτως, όπως έχουν καθοριστεί με το Π. Δ/μα από 18.03/09.04.1998 (Δ'233), στην προστατευτέα περιοχή «Ψυρρή - Κέντρο (Ομόνοιας)», όπου βρίσκεται το διατηρητέο, συνάπτεται με την ανάδειξη του παραδοσιακού χαρακτήρα της περιοχής και την αναβάθμισή της με την εξισορρόπηση των χρήσεων. Εξισορρόπηση των χρήσεων και ανάδειξη του παραδοσιακού χαρακτήρα μιας περιοχής δεν νοείται, κατ' αρχάς, με την επιβολή μιας και μόνης χρήσης, δεδομένου ότι η μία και αποκλειστική χρήση, είτε μετατρέπει τα κτίρια σε άδεια κελύφη (αν η χρήση που επιτρέπεται είναι οικονομικώς ασύμφορη), είτε αλλοιώνει τον παραδοσιακό χαρακτήρα της περιοχής, μετατρέποντάς την σε περιοχή «γραφείων», «καφενείων» κλπ (αν η χρήση που επιτρέπεται αποβαίνει οικονομικώς συμφέρουσα). Την δέουσα στάθμιση και εκτίμηση των χρήσεων που επιτρέπονται στη παραδοσιακή περιοχή του διατηρητέου έχει κάνει ο κανονιστικός νομοθέτης του από 18.03/09.04.1998 διατάγματος μετά από γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δ. Αθηναίων και του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. , ο οποίος επέτρεψε και επεδίωξε την διατήρηση, εγκατάσταση και ανάπτυξη συγκεκριμένων χρήσεων. Η εξαφάνιση της ποικιλότητας αυτής με τον καθορισμό μιας και μόνον χρήσης εκ των επιτρεπομένων, σε ένα ακίνητο, θα απαιτούσε ειδική αιτιολογία και όσον αφορά τους σκοπούς που θα ήθελε να εξυπηρετήσει εν σχέσει με το διατηρητέο ακίνητο, επιπλέον όμως και ιδίως, και όσον αφορά τη μη ανατροπή των σκοπών που, το από 18.03/09.04.1998 διάταγμα, δια της ποικιλότητας των χρήσεων, επιδιώκει.

στ) Τέλος, δεν μπορεί να θεωρηθεί τυχαία η απουσία της λέξης «αποκλειστικά» από τον ερμηνευόμενο «όρο» 3. Αν ήθελε πράγματι ο κανονιστικός νομοθέτης να αποκλείσει κάθε άλλη χρήση, είτε του διατηρητέου, είτε του νέου, είτε του ενιαίου κτιρίου, θα έπρεπε να εκφραστεί ρητά περί αυτού. Και είναι μεν αληθές ότι και επί των ειδικών πολεοδομικών όρων (τις προσθήκες καθ' ύψος και τις προσθήκες κατ' επέκταση) η λέξη «αποκλειστικά» δεν ετέθη στην κανονιστική απόφαση, χωρίς, ωστόσο, να δημιουργείται, εξ αυτού του λόγου, κάποια αμφιβολία ότι η δόμηση του ακινήτου έπρεπε «αποκλειστικά» να ακολουθήσει τους όρους αυτούς. Οι όροι αυτοί, όμως, θεσπίζονται επί προηγούμενου απαγορευτικού θεσμικού περιβάλλοντος, δοθέντος ότι, χωρίς την έγκρισή τους από τη Διοίκηση, ουδεμία επέμβαση επί του διατηρητέου και ουδεμία δόμηση επί του διπλανού οικοπέδου επιτρέπετο και, συνεπώς, ό,τι οι ειδικοί όροι επέτρεπαν, μόνον «αποκλειστικά» επιτρεπόταν. Τέτοιο απαγορευτικό θεσμικό περιβάλλον, όμως, δεν υφίστατο (ούτε υφίσταται), όσον αφορά

τις χρήσεις. Τόσο το διατηρητέο, όσο και το νέο κτίριο διέπονταν από προκαθορισμένες και επιτρεπόμενες χρήσεις και πριν την χορήγηση ειδικών όρων. Συνεπώς, αφ' ενός μεν δεν μπορεί να συναχθεί επιχείρημα εξ αντιδιαστολής από τον «όρο» 3, αφ' ετέρου, αν ο κανονιστικός νομοθέτης ήθελε να προσδώσει στο περιεχόμενο του «όρου», απαγορευτική έννοια οποιασδήποτε άλλης χρήσεως πλην εκείνης των «γραφείων», η βούλησή του αυτή θα έπρεπε να εμφανισθεί στο επίρρημα «αποκλειστικά».

25. Συμπερασματικώς προς τα ανωτέρω, αν ήθελε να αποδοθεί στον «όρο» 3 κανονιστικό περιεχόμενο, και δη εκείνο της αποκλειστικής χρήσης «γραφείων» στο κτίριο του ερωτήματος, το περιεχόμενο αυτό δεν θα ήταν σύμφωνο ούτε με τις εφαρμοστέες διατάξεις, όπως έχουν ερμηνευτεί από το Δικαστήριο και το Συμβούλιο (βλ. ανωτέρω §§ 20 και 21), ούτε με την ορθή εφαρμογή της αρχής της αναλογικότητας. Κατά συνέπεια, το περιεχόμενο του «όρου» 3 είναι διαπιστωτικό και επιβεβαιωτικό μιας εκ των περισσοτέρων επιτρεπομένων χρήσεων στην προστατευτέα περιοχή του προστατευτέου ακινήτου, την οποία η κανονιστική Διοίκηση θεώρησε ως την μελετηθείσα να εγκατασταθεί στο ενιαίο ακίνητο από την ιδιοκτήτρια ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ και για τούτο, με τον «όρο» αυτόν, επιβεβαίωσε απλώς το επιτρεπτό της.

26. Κατ' ακολουθία των προεκτεθέντων, επί του τεθέντος ερωτήματος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Γ') γνωμοδοτεί, σύμφωνα με το δοθέν πραγματικό, ομόφωνα, ως εξής:

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στον ισόγειο χώρο του διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Αθηνάς 1 και Ερμού 80, στην περιοχή «Ψυρρή» του Δήμου Αθηναίων, είναι αυτές που έχουν καθορισθεί με το Π. Δ/μα από 18.03/09.04.1998 (Δ' 233), μεταξύ των οποίων και η χρήση «Εμπορικά Καταστήματα, με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα» καθώς επίσης και οι χρήσεις «Εστιατόρια» και «Αναψυκτήρια».

[\[1\]](#) Το ερώτημα δεν έχει επεκταθεί και στις χρήσεις του υπογείου, προφανώς διότι σύμφωνα με το από 18.3.1998 Π.Δ/μα. « Οι εγκρίσεις για τις ειδικές χρήσεις δίδονται μόνο για χώρους που χαρακτηρίζονται σαν χώροι κύριας χρήσης, σύμφωνα με τον Ν. 1577/1985 "ΓΟΚ".», και τέτοιος χώρος δεν είναι το υπόγειο.

[\[2\]](#) Επαναλαμβάνεται δε, πλέον αναλυτική, και με τις παραγράφους 1,2 και 3 του άρθρου 6 του νυν ισχύοντος ν. 4067/2012 (Ν.Ο.Κ Α' 79), όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 7 παρ.2 και 3 του ν.4315/2014 (Α' 269).

[\[3\]](#) Προφανώς πρέπει να διαβαστεί «παραπάνω». Ίσως τυπογραφικό λάθος.

[\[4\]](#) Παγίως γίνεται δεκτό ότι η πράξη με την οποία χαρακτηρίζεται ένα κτίριο ως

Νόμος και Φύση

Αστική μη κερδοσκοπική εταιρεία για το περιβάλλον και την αειφόρο ανάπτυξη
<https://nomosphysics.org.gr>

διατηρητέο και επιβάλλονται σ` αυτό ειδικοί όροι δόμησης και χρήσης, αποτελεί ατομική διοικητική πράξη κατά το μέρος που αφορά στο χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου (βλ. ΣτΕ 2268/2008, πρβλ. ΣτΕ 1365/2003, 1097/1987 Ολομ.) και κανονιστική πράξη κατά το μέρος που αφορά στην επιβολή όρων δόμησης και χρήσης (βλ. ΣτΕ 1805/2015, 1097/1987 Ολομ., 1191/1996,πρβλ. ΣτΕ 1157/2002, 1786/2000).