

ΣΤΕ 873/2019 [ΝΟΜΙΜΗ Η ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΣΕ Ο.Τ. ΤΟΥ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΕΚΑΤΕΡΩΘΕΝ ΤΟΥ Β.Ο.Δ]

Περίληψη

- Η απουσία πολεοδομικής οργάνωσης στον αστικό και οικιστικό χώρο ή η διατήρηση τυχόν υφισταμένου πολεοδομικού καθεστώτος, που χαρακτηρίζεται από ασυνέχεια και έλλειψη συνοχής, 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 ισχύον πολεοδομικό 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 άρτια πολεοδομική οργάνωση, ώστε να είναι βιώσιμη και ικανή να διασφαλίσει τους όρους αυτούς. Κατά συνέπεια, πολεοδομικό καθεστώς που έχει διαμορφωθεί για διάφορους λόγους σε ορισμένη περιοχή και, κατά παράβαση της ως άνω συνταγματικής επιταγής, δεν πληροί αυτούς τους όρους, 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 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 σχεδιασμού των χρήσεων γης με βάση τα πορίσματα των επιστημών της χωροταξίας και της πολεοδομίας, 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 και με τις οικείες συνταγματικές επιταγές, οι οποίες, μεταξύ άλλων, επιτάσσουν να διενεργούνται οι πολεοδομικές ρυθμίσεις με κριτήρια που έχουν προκύψει από τη δέουσα εξειδίκευση

στη ρυθμιζόμενη περιοχή των πορισμάτων των επιστημών της πολεοδομίας και της χωροταξίας, τεκμηριωμένη βάσει ειδικής επιστημονικής μελέτης. Τέλος, ο δικαστικός έλεγχος έχει ως αντικείμενο, κατ' εξοχήν, τη συμβατότητα των πολεοδομικών ρυθμίσεων με τον υπερκείμενο σχεδιασμό, είτε αυτός περιέχεται σε γενικά πολεοδομικά σχέδια, είτε σε υπέρτερα και των ΓΠΣ ρυθμιστικά σχέδια, όπως είναι το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας.

Το Σύνταγμα δεν αποκλείει την εισαγωγή ειδικών ρυθμίσεων για τις περιοχές εκατέρωθεν του βασικού οδικού δικτύου Αττικής και Θεσσαλονίκης με διοικητικές πράξεις που εκδίδονται για το σκοπό αυτό, αφού οι περιοχές αυτές, ακόμη και όταν δεν ορίζονται ως πόλοι έλξης υπερτοπικών λειτουργιών, όπως συμβαίνει με το Μαρούσι, τελούν, πάντως, κατά κοινή πείρα, υπό ιδιαίτερες συνθήκες, οι οποίες δικαιολογούν, κατά το νομοθέτη, την ειδική ρύθμισή τους με διακεκριμένες πράξεις βάσει ιδιαίτερης νομοθετικής εξουσιοδότησεως. Πρέπει, επομένως, να απορριφθούν οι περί του αντιθέτου λόγοι ακυρώσεως, με τους οποίους προβάλλεται ότι η πολεοδομική ρύθμιση μόνο των περιοχών εκατέρωθεν του βασικού οδικού δικτύου, την οποία επιχειρεί το προσβαλλόμενο διάταγμα, είναι εξ ορισμού αποσπασματική και ατελής και, συνεπώς, συνταγματικώς ανεπίτρεπτη.

Το χωροταξικό και 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 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, πάντως, 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, εφόσον η πολεοδομική αναγκαιότητα που θα την επέβαλλε, θα είχε τεκμηριωθεί με την προσήκουσα επιστημονική μελέτη. Σκοπό, τέλος, της επιβεβλημένης αναθεώρησης του σχεδιασμού της περιοχής 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, καίτοι κινείται, όπως οφείλει, προς την κατεύθυνση της μείζονος υπερτοπικής βαρύτητας του Αμαρουσίου, δεν την υλοποιεί πλήρως.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες παραλείπεται η γνωμοδότηση του οικείου συμβουλίου, το σχέδιο προεδρικού διατάγματος πρέπει, πάντως, να συνοδεύεται από στοιχεία τα οποία τεκμηριώνουν ότι οι προτεινόμενες ρυθμίσεις είναι συμβατές αφενός με τους κανόνες της επιστήμης και αφετέρου με τα κριτήρια της σχετικής νομοθετικής εξουσιοδότησεως, κατά τρόπο ώστε να καθίσταται εφικτός ο ακυρωτικός δικαστικός έλεγχος της νομιμότητάς του και δυνατή η λυσιτελής επεξεργασία του σχεδίου προεδρικού διατάγματος από το Συμβούλιο της Επικρατείας. Καθόσον, εξάλλου, αφορά ειδικώς το προσβαλλόμενο προεδρικό διάταγμα, με την 3166/2014 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε ότι συντρέχουν οι εξαιρετικές προϋποθέσεις, υπό τις οποίες αυτό, συνοδευόμενο από τα απαιτούμενα στοιχεία, ήταν επιτρεπτό να εκδοθεί χωρίς γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Ενόψει τούτου, ο προβαλλόμενος λόγος, σύμφωνα με τον οποίο το προσβαλλόμενο διάταγμα εκδόθηκε κατά παράβαση ουσιώδους τύπου, δεδομένου ότι της εκδόσεώς του δεν είχε προηγηθεί γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

Ορισμένες από τις διατάξεις του προσβαλλομένου διατάγματος επιβάλλουν επιπλέον περιορισμούς ως προς το ποσοστό του εμβαδού των ιδιοκτησιών όπου επιτρέπεται να αναπτύσσεται ορισμένη χρήση (π.χ. ιδιοκτησίες με επιφάνεια διπλάσια από την ισχύουσα κατά τον κανόνα αρτιότητα, στις οποίες επιβάλλεται υποχρεωτική ποσόστωση χρήσης κατοικίας). Οι ρυθμίσεις αυτές είναι, αντιθέτως προς τα προβαλλόμενα, απολύτως σαφείς και νόμιμες, αβασίμως δε προβάλλεται ότι μη νομίμως δεν διαλαμβάνονται αντίστοιχες διατάξεις με υποχρεωτική ποσόστωση ορισμένων χρήσεων (π.χ. κατοικίας) για το σύνολο των ιδιοκτησιών της περιοχής, αλλά μόνο για ορισμένες από αυτές. Και τούτο διότι από καμία διάταξη των εξουσιοδοτικών νόμων ούτε από άλλον υπέρτερης ισχύος κανόνα δεν επιβάλλεται η πρόβλεψη διαφοροποίησης χρήσεων ανά τμήματα ιδιοκτησιών, εν προκειμένω δε, νομίμως η προσβαλλόμενη πράξη αρκέσθηκε να επιβάλει υποχρεωτική ποσόστωση υπέρ της λιγότερο οχληρής χρήσεως σε ορισμένες μόνον ιδιοκτησίες, καθοριζόμενες κατά τρόπο πρόσφορο με βάση τα γενικά τους χαρακτηριστικά, όπως είναι το εμβαδόν τους, και δεν επεξέτεινε τη ρύθμιση αυτή στο σύνολο της περιοχής.

Προβάλλεται ότι μη νομίμως το προσβαλλόμενο διάταγμα κατάργησε τους περιορισμούς στην ένταση των χρήσεων γης του κέντρου του Αμαρουσίου, που απορρέουν από τον "ιστορικό" και "παραδοσιακό" χαρακτήρα του. Από κανένα, όμως, στοιχείο του φακέλου δεν προκύπτει ότι το κέντρο του Αμαρουσίου έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακός οικισμός, κατ' επίκληση του οποίου προβάλλεται ο

λόγος, ή βάσει άλλης διατάξεως, ούτε οι αιτούντες επικαλούνται τέτοια πράξη χαρακτηρισμού. Τέτοια πράξη χαρακτηρισμού, εξάλλου, δεν αποτελεί η περιγραφική χρήση του όρου στις προπαρασκευαστικές εργασίες του ΓΠΣ. Συνεπώς, ο λόγος αυτός πρέπει να απορριφθεί προεχόντως ως αόριστος.

Η πρόβλεψη χρήσεων γης, οι οποίες αφενός συντείνουν στην υλοποίηση, μερική μάλιστα, των κατευθύνσεων του ΡΣΑ, δηλαδή στην πρόσδοση στο Μαρούσι υπερτοπικής σημασίας με προσέλκυση αντιστοίχων κεντρικών και υπερτοπικών λειτουργιών, και η θεσμοθέτηση των χρήσεων αυτών κατόπιν μελέτης, η οποία, ειδικώς ως προς το πολεοδομικό κέντρο, επισημαίνει την ανάγκη πρόσδοσης βάθους έναντι του μετώπου του βασικού οδικού δικτύου ώστε να επιτελέσει την πολεοδομική του λειτουργία, δεν συνιστά συνταγματικώς ανεπίτρεπτη επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος, πρέπει δε να απορριφθούν οι λόγοι ακυρώσεως, με τους οποίους προβάλλεται το αντίθετο.

Προβάλλονται λόγοι ακυρώσεως σχετικοί με τις οικονομικές συνέπειες που θα επιφέρει η εφαρμογή του προσβαλλομένου διατάγματος σε μεγάλο αριθμό παροδίων ιδιοκτησιών, οι οποίες θα ανατιμηθούν, από το γεγονός δε αυτό θα προκύψει, κατά τους αιτούντες, υπεραξία των ιδιοκτησιών και αθέμιτος πλουτισμός ορισμένων ιδιοκτητών. Οι επιπτώσεις, όμως, στην αξία των πολεοδομικώς ρυθμιζομένων ιδιοκτησιών από την εισαγωγή των σχετικών κανονιστικών ρυθμίσεων (όροι δομήσεως, χρήσεις γης κ.λπ.), είτε θετικές είτε αρνητικές, δεν αποτελούν, κατά γενικό κανόνα, κριτήριο για τη νομιμότητα των ρυθμίσεων αυτών, η οποία συναρτάται με την τήρηση των ορίων της νομοθετικής εξουσιοδοτήσεως και, περαιτέρω, με τη συμβατότητα των ρυθμίσεων με τον ισχύοντα χωροταξικό σχεδιασμό και αυτήν του εξουσιοδοτικού νόμου με το Σύνταγμα. Πρέπει, επομένως και οι λόγοι αυτοί να απορριφθούν.

Πρόεδρος: *Ι. Μαντζουράνης*
Εισηγητής: *Μ. Σωτηροπούλου*

ΒΑΣΙΚΕΣ ΣΚΕΨΕΙΣ

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή 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, το δικόγραφο της υπό κρίση αιτήσεως υπογράφεται από δικηγόρο ως πληρεξούσια των αιτούντων. Κατά τη συζήτηση, εξάλλου, της υποθέσεως εμφανίσθηκε άλλος δικηγόρος, ο οποίος ζήτησε και έλαβε από τον Πρόεδρο προθεσμία για τη νομιμοποίησή του. Εντός της προθεσμίας αυτής προσκομίσθηκε

συμβολαιογραφική πράξη παροχής πληρεξουσιότητας προς τον παραστάντα δικηγόρο εκ μέρους όλων των αιτούντων, πλην του εξ αυτών Ε. Μ. Ως προς τον αιτούντα, επομένως, αυτόν, ο οποίος δεν παρέστη δια πληρεξουσίου δικηγόρου ούτε νομιμοποίησε την υπογράφουσα το δικόγραφο δικηγόρο ούτε εμφανίσθηκε στο ακροατήριο για να εγκρίνει την άσκηση της αιτήσεως, αυτή είναι απαράδεκτη, σύμφωνα με το άρθρο 27 του π.δ. 18/1989 (Α' 8), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 παρ. 2 του ν. 2479/1997 (Α' 67), και πρέπει να απορριφθεί.

4. 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 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 (ΣτΕ 936/2017 επταμ., 914/2017 επταμ.). Τους εν λόγω συνταγματικούς κανόνες, τέλος, απηχούν οι διατάξεις του άρθρου 29 παρ. 4 περ. β' και γ' του ν. 2831/2000 (Α' 140), σύμφωνα με τις οποίες «... 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.».

5. Επειδή, εξάλλου, κατά την έννοια των ως άνω συνταγματικών διατάξεων η απουσία πολεοδομικής οργάνωσης στον αστικό και οικιστικό χώρο ή η διατήρηση τυχόν υφισταμένου πολεοδομικού καθεστώτος που χαρακτηρίζεται από ασυνέχεια και έλλειψη συνοχής, 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 ισχύον πολεοδομικό 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 άρτια πολεοδομική οργάνωση, ώστε να είναι βιώσιμη και ικανή να διασφαλίσει τους όρους αυτούς. Κατά συνέπεια, πολεοδομικό καθεστώς που έχει διαμορφωθεί για διάφορους λόγους σε ορισμένη περιοχή και, κατά παράβαση της ως άνω συνταγματικής επιταγής, δεν πληροί αυτούς τους όρους, 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 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 σχεδιασμού των χρήσεων γης με βάση τα πορίσματα των επιστημών της χωροταξίας και της πολεοδομίας, 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, τόσον 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 και με τις οικείες συνταγματικές επιταγές, οι οποίες, μεταξύ άλλων, επιτάσσουν να διενεργούνται οι πολεοδομικές ρυθμίσεις με κριτήρια που έχουν προκύψει από τη δέουσα εξειδίκευση στη ρυθμιζόμενη περιοχή των πορισμάτων των επιστημών της πολεοδομίας και της χωροταξίας, τεκμηριωμένη βάσει ειδικής επιστημονικής μελέτης. Τέλος, ο δικαστικός έλεγχος έχει ως αντικείμενο, κατ' εξοχήν, τη συμβατότητα των πολεοδομικών ρυθμίσεων 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 (ΣτΕ 936, 914/2017 επταμ.).

6. 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 [ευρύτερης περιοχής της Αθήνας] 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 με το άρθρο 3 τους γενικότερους και ειδικότερους στόχους, ενώ με το 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 στο 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 υποενοότητες, 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 υποενοότητα λαμβάνονται μέτρα για: α) ... β) Την ανάπτυξη και οργάνωση δευτερευόντων αστικών κέντρων σε κάθε υποενοότητα 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. ...». Ακολούθως, με την παρ. 2.1.2. του άρθρου 15, όπως ίσχυε πριν από την τροποποίησή του με το άρθρο 11 του ν. 2052/1992, ο νομοθέτης επέλεξε ως βασικό στοιχείο σχεδιασμού την “πολυκεντρική πόλη”, ορίζοντας 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 υποενοότητας. - 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 πολλοί άλλοι Δήμοι, όπως οι Νέας Ιωνίας, Κηφισιάς, Χαλανδρίου, Αγίας Παρασκευής, Ζωγράφου κ.λπ.]. Στη συνέχεια, όμως, το στοιχείο 2.1.2 του άρθρου 15 του ίδιου ν. 1515/1985

αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 παρ. 4 του 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 υποενοότητας 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 υποενοότητας 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 υποενοότητας... 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 υποενοότητας 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 επικρατουσών 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 κ.λπ.). 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 (Α' 130). 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.) ...».

7. Επειδή, το 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) όπως είχαν τροποποιηθεί, ορίζει 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 της ως άνω διατάξεως 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, η διάταξη αυτή είναι αντίθετη προς τα άρθρα 43 παρ. 2 και 24 παρ. 2 του Συντάγματος (ΣΤΕ

936/2017 επταμ., 914/2017 επταμ., 297/2012, 3903/2008 επταμ., 2077/2006 επταμ.). Η αντίθεση, όμως, των διατάξεων αυτών στο Σύνταγμα εντοπίζεται στο ζήτημα της αρμοδιότητας του εξουσιοδοτούμενου οργάνου, δηλαδή, του υπουργού. Κατά τα λοιπά, το Σύνταγμα δεν αποκλείει την εισαγωγή ειδικών ρυθμίσεων για τις περιοχές εκατέρωθεν του βασικού οδικού δικτύου Αττικής και Θεσσαλονίκης με διοικητικές πράξεις που εκδίδονται για το σκοπό αυτό, αφού οι περιοχές αυτές, ακόμη και όταν δεν ορίζονται ως πόλοι έλξης υπερτοπικών λειτουργιών, όπως συμβαίνει, κατά τα ανωτέρω εκτιθέμενα, με το Μαρούσι, τελούν, πάντως, κατά κοινή πείρα, υπό ιδιαίτερες συνθήκες, οι οποίες δικαιολογούν, κατά το νομοθέτη, την ειδική ρύθμισή τους με διακεκριμένες πράξεις βάσει ιδιαίτερης νομοθετικής εξουσιοδοτήσεως. Πρέπει, επομένως, να απορριφθούν οι περί του αντιθέτου λόγοι ακυρώσεως, με τους οποίους προβάλλεται, και μάλιστα για πρώτη φορά με το από 16.5.2017 υπόμνημα που κατατέθηκε εντός της χορηγηθείσης από τον Πρόεδρο προθεσμίας (άρθρο 25 παρ. 2 του π.δ. 18/1989), ότι η πολεοδομική ρύθμιση μόνο των περιοχών εκατέρωθεν του βασικού οδικού δικτύου, την οποία επιχειρεί το προσβαλλόμενο διάταγμα, είναι εξ ορισμού αποσπασματική και ατελής και, συνεπώς, συνταγματικώς ανεπίτρεπτη.

8. Επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, ο οποίος διαβιβάσθηκε στο Δικαστήριο μετά την άσκηση αιτήσεων ακυρώσεως κατά το προσβαλλομένου πρ. δ/τος, ορισμένες από τις οποίες έχουν περαιωθεί με την έκδοση αποφάσεων (ΣτΕ 936, 914/2017 επταμ.), 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 επιλογή του Αμαρουσίου ως κέντρου μείζονος υπερτοπικής σημασίας, «αντίπαλου» της Αθήνας και του Πειραιά, ήταν επίσης εκκρεμής η διαδικασία έγκρισης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Αμαρουσίου. Στην εισήγηση που συνοδεύει την, 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, μεταξύ των οποίων και το Μαρούσι, για να αποτελέσουν κέντρα μείζονος σημασίας για το λεκανοπέδιο, αυτά δε πράγματι, κατά τα προαναφερόμενα, θεσμοθετήθηκαν ως «δευτερεύοντα κέντρα χωροταξικής υποεπάρκειας Λεκανοπεδίου», γεγονός που προδήλως σηματοδοτούσε τη δραστική αύξηση της βαρύτητάς τους ως υπερτοπικής σημασίας κέντρων για τον όλο ιστό του πολεοδομικού συγκροτήματος των Αθηνών. Με την 103571/7467/17.12.1991 απόφαση, όμως, του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 968) εγκρίθηκε τελικώς, υπό την ισχύ του ως άνω αρχικού ΡΣΑ, το Γενικό

Πολοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου Αμαρουσίου. 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) πολοδομικών ενοτήτων - γειτονιών, προσδιορίστηκαν δε και χρήσεις γης. Στο πλαίσιο αυτό, με το ως άνω ΓΠΣ ορίστηκαν χρήσεις κέντρου υπερτοπικής σημασίας (πολοδομικού κέντρου, κατ' άρθρο 4 του από 23.2.1987 πρ. δ/τος, Δ' 166) στη ζώνη επιρροής των αξόνων Κηφισίας και Σταυρού Ελευσίνιας, παράλληλα δε προβλέφθηκε η ανάπτυξη χρήσεων πολοδομικού κέντρου Δήμου και ταυτόχρονα κέντρου για την εξυπηρέτηση των πολοδομικών ενοτήτων ΠΕ 1, ΠΕ 2, ΠΕ 3 και ΠΕ 8 στο υπάρχον Πολοδομικό Κέντρο (Παραδοσιακό Κέντρο Δήμου), καθώς και η ανάπτυξη χρήσεων τοπικού κέντρου σε κάθε πολοδομική 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. Ακολούθως, 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 Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (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 του 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, στόχο της τροποποίησης αποτελούσε, μεταξύ άλλων, ο καθορισμός του πολοδομικού κέντρου και εκτός προσώπου των οδών σε εύλογο βάθος, ώστε αυτό "να έχει οντότητα και να μπορεί να πολοδομηθεί 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". 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 κ.λπ.), ανέθεσε σε μελετητικό γραφείο τη σύνταξη μελέτης χρήσεων γης, με στόχο την τροποποίηση του ΓΠΣ. Στο πλαίσιο αυτό προτάθηκε ο καθορισμός του υπερτοπικού κέντρου Δήμου στην περιοχή 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, δηλαδή, όχι τόσο δραστικά όσο θα επέτρεπε το αναθεωρημένο (άρθρο 11 παρ. 4 του ν. 2052/1992) ΡΣΑ. 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/ 17.10.1997 απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ (Δ' 977), τροποποιήθηκε και πάλι το Γ.Π.Σ. του Δήμου Αμαρουσίου 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.

9. Επειδή, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ακόμη 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 5.4.5.1993 «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 (ΔΠΣ) 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, κατόπιν διαβουλεύσεως και υποβολής προτάσεων ενδιαφερομένων πολιτών, συλλόγων και άλλων φορέων, εγκρίθηκε με την 114/24.2.2009 απόφαση του δημοτικού συμβουλίου και διαβιβάσθηκε στο Υπουργείο ΠΕΚΑ. Η πρόταση που διατυπώνεται στη μελέτη λαμβάνει υπόψη το ισχύον ΓΠΣ και τις θεσμοθετημένες με π.δ. χρήσεις γης, επικαλείται δε, ως βασικές της επιδιώξεις, την εναρμόνιση των στόχων της οικονομικής ανάπτυξης και της ποιότητας ζωής, την οργάνωση των περιοχών συγκέντρωσης τριτογενών δραστηριοτήτων και την προστασία των περιοχών κατοικίας, την αντιμετώπιση του Αμαρουσίου ως πολυλειτουργικού αστικού χώρου, και τον εξορθολογισμό και εκσυγχρονισμό 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, όγδοη 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.

10. Επειδή, από τα εκτιθέμενα στις προηγούμενες σκέψεις συνάγεται ότι το χωροταξικό και 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: α) 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 κατά το χρόνο που εκδόθηκε η προσβαλλόμενη πράξη, β) από το ΓΠΣ του έτους 1991, το οποίο εγκρίθηκε σε χρονική συγκυρία που δεν είχαν υλοποιηθεί οι κατευθύνσεις του μη αναθεωρημένου ΡΣΑ, αλλά και πριν αυτές αναθεωρηθούν, καθώς και 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 γ) 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 καθορίσθηκαν 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, πάντως, 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. Σκοπό, τέλος, της επιβεβλημένης αναθεώρησης του σχεδιασμού της περιοχής 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, καίτοι κινείται, όπως οφείλει, προς την κατεύθυνση της μείζονος υπερτοπικής βαρύτητας του Αμαρουσίου, δεν την υλοποιεί πλήρως (ΣτΕ 936, 914/2017 επταμ.).

11. Επειδή, στο άρθρο 45 παρ. 6 του ν. 4030/2011 (Α' 249) ορίζονται τα εξής: "Όπου στην κείμενη πολεοδομική νομοθεσία προβλέπεται, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η έκδοση προεδρικού διατάγματος μετά από γνωμοδότηση συμβουλίου, ο όρος αυτός έχει μόνο δυνητική ισχύ και μπορεί να παραλείπεται». Όπως έχει κριθεί (ΣτΕ 3166/2014 Ολομ.), η διάταξη αυτή, σε αντίθεση με την αντιστοίχου περιεχομένου διάταξη του άρθρου 85 Α του ν.δ/τος της 17.7.1923 (Α' 228), είναι εφαρμοστέα όχι μόνον επί κανονιστικού περιεχομένου διαταγμάτων προτεινομένων δυνάμει του εν λόγω ν.δ/τος, αλλά γενικώς επί διαταγμάτων με πολεοδομικό περιεχόμενο οποιουδήποτε χαρακτήρα. Η ρύθμιση δε αυτή δεν αναφέρεται, κατά την έννοιά της, στις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία γνωμοδοτήσεις των οργανισμών τοπικής αυτοδιοικήσεως, αλλά μόνον στις γνωμοδοτήσεις συμβουλίων που λειτουργούν κατά την πολεοδομική νομοθεσία στο πλαίσιο των κεντρικών ή αποκεντρωμένων κρατικών υπηρεσιών. Περαιτέρω, με την

ανωτέρω διάταξη, η οποία είναι, κατά την έννοιά της, εξαιρετική, δεν καταργείται ο κανόνας σύμφωνα με τον οποίο, προκειμένου να εκδοθούν πολεοδομικού περιεχομένου προεδρικά διατάγματα, απαιτείται, εκτός από τη γνωμοδότηση του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοικήσεως, και γνωμοδότηση του αρμόδιου συμβουλίου της οικείας κεντρικής ή περιφερειακής κρατικής υπηρεσίας. Επομένως, η ευχέρεια να παραλείπεται η λήψη της γνωμοδοτήσεως αυτής παρέχεται στη Διοίκηση, κατά την έννοια της προαναφερθείσης διατάξεως του άρθρου 45 παρ. 6 του ν. 4030/2011, μόνο σε επείγουσες και ειδικές περιπτώσεις, και ιδίως όταν η καθυστέρηση εισαγωγής των επιχειρουμένων ρυθμίσεων τείνει να ματαιώσει την επίτευξη του σκοπού, για τον οποίο αυτές προτείνονται. Εξάλλου, κατά την έννοια της ίδιας αυτής διατάξεως, ερμηνευομένης ενόψει και των άρθρων 24 παρ. 2, 43 παρ. 2 και 95 παρ. 1 του Συντάγματος, στις περιπτώσεις κατά τις οποίες παραλείπεται η γνωμοδότηση του οικείου συμβουλίου, το σχέδιο προεδρικού διατάγματος πρέπει, πάντως, να συνοδεύεται από στοιχεία τα οποία τεκμηριώνουν ότι οι προτεινόμενες ρυθμίσεις είναι συμβατές αφενός με τους κανόνες της επιστήμης και αφετέρου με τα κριτήρια της σχετικής νομοθετικής εξουσιοδοτήσεως, κατά τρόπο ώστε να καθίσταται εφικτός ο ακυρωτικός δικαστικός έλεγχος της νομιμότητάς του και δυνατή η λυσιτελής επεξεργασία του σχεδίου προεδρικού διατάγματος από το Συμβούλιο της Επικρατείας. Καθόσον, εξάλλου, αφορά ειδικώς το προσβαλλόμενο προεδρικό διάταγμα, με την προμνησθείσα 3166/2014 απόφαση της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε ότι συντρέχουν οι εξαιρετικές προϋποθέσεις, υπό τις οποίες αυτό, συνοδευόμενο από τα απαιτούμενα στοιχεία, ήταν επιτρεπτό να εκδοθεί χωρίς γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ, άρθρο 45 παρ. 2 του ν. 4030/2011). Ενόψει τούτου, ο προβαλλόμενος λόγος, σύμφωνα με τον οποίο το προσβαλλόμενο διάταγμα εκδόθηκε κατά παράβαση ουσιώδους τύπου, δεδομένου ότι της εκδόσεώς του δεν είχε προηγηθεί γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

12. Επειδή, το προσβαλλόμενο προεδρικό διάταγμα ορίζει, μεταξύ άλλων, χρήσεις γενικής κατοικίας και πολεοδομικού κέντρου κατά τα άρθρα 3 και 4 του π.δ. της 23.2.1987 (Δ' 166), δηλαδή, χρήσεις, οι οποίες, κατά τη γενική πολεοδομική τους λειτουργία, εμπίπτουν σε μία από τις εν λόγω γενικές κατηγορίες. Περαιτέρω, όμως, δεν επιτρέπει όλες τις επιμέρους χρήσεις που συγκροτούν τις κατηγορίες αυτές στο σύνολο κάθε τμήματος της ρυθμιζόμενης περιοχής, αλλά αφαιρεί ορισμένες από αυτές, δημιουργούνται δε, με τον τρόπο αυτό, τρία υποσύνολα των χρήσεων πολεοδομικού κέντρου (ΠΚ1, ΠΚ2, ΠΚ3) και δύο των χρήσεων γενικής κατοικίας (ΓΚ1, ΓΚ2), που επιτρέπονται σε ομάδες οικοδομικών τετραγώνων της όλης περιοχής. Περαιτέρω, ορισμένες από τις διατάξεις του προσβαλλομένου διατάγματος επιβάλλουν επιπλέον περιορισμούς ως προς το ποσοστό του εμβαδού των ιδιοκτησιών όπου επιτρέπεται να αναπτύσσεται ορισμένη χρήση (π.χ. ιδιοκτησίες με επιφάνεια διπλάσια από την ισχύουσα κατά τον κανόνα αρτιότητα, στις οποίες επιβάλλεται υποχρεωτική ποσόστωση χρήσης κατοικίας). Οι ρυθμίσεις αυτές είναι, αντιθέτως

προς τα προβαλλόμενα, απολύτως σαφείς και νόμιμες, αβασίμως δε προβάλλεται ότι μη νομίμως δεν διαλαμβάνονται αντίστοιχες διατάξεις με υποχρεωτική ποσόστωση ορισμένων χρήσεων (π.χ. κατοικίας) για το σύνολο των ιδιοκτησιών της περιοχής, αλλά μόνο για ορισμένες από αυτές. Και τούτο διότι από καμία διάταξη των εξουσιοδοτικών νόμων ούτε από άλλον υπέρτερης ισχύος κανόνα δεν επιβάλλεται η πρόβλεψη διαφοροποίησης χρήσεων ανά τμήματα ιδιοκτησιών, εν προκειμένω δε, νομίμως η προσβαλλόμενη πράξη αρκέσθηκε να επιβάλει υποχρεωτική ποσόστωση υπέρ της ολιγότερο οχληρής χρήσεως σε ορισμένες μόνον ιδιοκτησίες, καθοριζόμενες κατά τρόπο πρόσφορο με βάση τα γενικά τους χαρακτηριστικά, όπως είναι το εμβαδόν τους, και δεν επεξέτεινε τη ρύθμιση αυτή στο σύνολο της περιοχής.

13. Επειδή, προβάλλεται ότι μη νομίμως το προσβαλλόμενο διάταγμα κατάργησε τους περιορισμούς στην ένταση των χρήσεων γης του κέντρου του Αμαρουσίου, που απορρέουν από τον “ιστορικό” και “παραδοσιακό” χαρακτήρα του. Από κανένα, όμως, στοιχείο του φακέλου δεν προκύπτει ότι το κέντρο του Αμαρουσίου έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακός οικισμός σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 1577/1985 (Α΄ 210), κατ’ επίκληση του οποίου προβάλλεται ο λόγος, ή βάσει άλλης διατάξεως, ούτε οι αιτούντες επικαλούνται τέτοια πράξη χαρακτηρισμού. Τέτοια πράξη χαρακτηρισμού, εξάλλου, δεν αποτελεί η περιγραφική χρήση του όρου στις προπαρασκευαστικές εργασίες του ΓΠΣ (βλ. ανωτέρω). Συνεπώς, ο λόγος αυτός πρέπει να απορριφθεί προεχόντως ως αόριστος.

14. Επειδή, εξάλλου, προβάλλεται ότι με το προσβαλλόμενο διάταγμα προβλέπονται για μεγάλο αριθμό οικοδομικών τετραγώνων χρήσεις γης οχληρότερες των ισχυουσών δυνάμει προγενεστέρων πράξεων. Ο λόγος προβάλλεται κατ’ επίκληση, ιδίως, του προαναφερομένου από 14.9. 1995 πρ. δ/τος, με το οποίο ρυθμίσθηκαν, κυρίως, οι χρήσεις γης στα οικοδομικά τετράγωνα επί του βασικού οδικού δικτύου του Δήμου Αμαρουσίου, μη εξειδικευόμενος δε από επιμέρους ισχυρισμούς για κάθε ένα από αυτά, έχει την έννοια ότι η πρόβλεψη οχληροτέρων χρήσεων έναντι των προβλεπομένων κατά το παρελθόν, συνιστά επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος, ανεπίτρεπτη κατά το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος. Ο λόγος, όμως, αυτός, κατά το μέρος που αφορά ορισμένα τμήματα του ρυθμιζόμενου με το διάταγμα χώρου, στηρίζεται σε ανακριβή προϋπόθεση, είτε διότι οι “οχληρές” χρήσεις προβλέπονταν ήδη στο πρ. δ/μα της 14.9.1995 είτε διότι το προσβαλλόμενο διάταγμα διατηρεί τις ευμενείς χρήσεις του προϊσχύσαντος από 14.9.1995 ομοίου. Έτσι, σε σημαντικά τμήματα των ΟΤ 140, 173, 174 και 176 ίσχυαν ήδη, κατά το από 14.9.1995 πρ. δ/μα, οι χρήσεις “κεντρικής λειτουργίας πόλης” (βλ. άρθρο 4 του από 23.2.1987 πρ. δ/τος, το οποίο τιτλοφορείται “Περιεχόμενο πολεοδομικού κέντρου – κεντρικής λειτουργίας πόλης ...”) και όχι οι χρήσεις αμιγούς κατοικίας για το σύνολο των οικοδομικών τετραγώνων, όπως ανακριβώς προβάλλεται, διαφορετικές δε ρυθμίσεις ίσχυαν μόνο ως προς τις οπίσθιες σε σχέση με το βασικό οδικό δίκτυο ιδιοκτησίες, στις οποίες πράγματι επεκτείνονται οι χρήσεις των εμπροσθίων

ιδιοκτησιών, το ίδιο δε ισχύει σε σημαντικό αριθμό άλλων οικοδομικών τετραγώνων, όπου οι χρήσεις των εμπροσθίων ιδιοκτησιών επεκτείνονται και στις υπόλοιπες. Εν πάση περιπτώσει, όμως, η πρόβλεψη χρήσεων γης οι οποίες αφενός συντείνουν στην υλοποίηση, μερική μάλιστα, των κατευθύνσεων του ΡΣΑ, δηλαδή στην πρόσδοση στο Μαρούσι υπερτοπικής σημασίας με προσέλκυση αντιστοίχων κεντρικών και υπερτοπικών λειτουργιών, και η θεσμοθέτηση των χρήσεων αυτών κατόπιν μελέτης, η οποία, ειδικώς ως προς το πολεοδομικό κέντρο, επισημαίνει την ανάγκη πρόσδοσης βάθους έναντι του μετώπου του βασικού οδικού δικτύου ώστε να επιτελέσει την πολεοδομική του λειτουργία, δεν συνιστά, κατά τα εκτιθέμενα σε προηγούμενες σκέψεις, συνταγματικώς ανεπίτρεπτη επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος, πρέπει δε να απορριφθούν οι λόγοι ακυρώσεως, με τους οποίους προβάλλεται το αντίθετο. Πρέπει, ομοίως, να απορριφθούν οι συναφείς ισχυρισμοί των αιτούντων, προβαλλόμενοι, άλλωστε, με το από 16.5.2017 υπόμνημά τους, σύμφωνα με τους οποίους η ως άνω μεταβολή των χρήσεων γης επί το δυσμενέστερο δεν εναρμονίζεται ούτε με το ΡΣΑ, το οποίο (άρθρο 15, στ. 2.1.3.) αποθαρρύνει “την επέκταση των κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος των δρόμων”. Τούτο δε, διότι η ρύθμιση αυτή, η οποία συνδυάζεται με τη “σταδιακή οργάνωση των κεντρικών λειτουργιών στα πολεοδομικά κέντρα”, αφορά προδήλως τις περιοχές για τις οποίες δεν τάσσεται ως κατεύθυνση η προσέλκυση κεντρικών και υπερτοπικών λειτουργιών, όπως το Μαρούσι, και, πάντως, δεν αφορά τα ίδια τα πολεοδομικά κέντρα, αφού σε αυτά προσελκύονται και οργανώνονται οι κεντρικές λειτουργίες. Υπό την αντίθετη εκδοχή, και προκειμένου οι ρυθμίσεις του ΡΣΑ να εναρμονίζονται μεταξύ τους, θα έπρεπε οι “κεντρικές λειτουργίες” να μην οργανώνονται “κατά μήκος των οδών” των περιοχών υποδοχής τους, και μάλιστα των κεντρικών οδών των πολεοδομικών κέντρων, αλλά σε άλλες θέσεις.

15. Επειδή, εξάλλου, όπως προκύπτει από τα συνοδευτικά του σχεδίου τοπογραφικά διαγράμματα, επί των κεντρικών οδών του Αμαρουσίου προβλέπονται, κατά τόπους, κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου, αυτό δε συμβαίνει τόσο στο χώρο 519 επί της λεωφόρου Κηφισίας, όσο και στο χώρο έναντι του Ο.Τ. 528, για τους οποίους (519 και 527) οι αιτούντες προβάλλουν ότι θεσμοθετούνται χρήσεις πολεοδομικού κέντρου. Πρέπει, επομένως, να απορριφθεί ο λόγος ακυρώσεως, σύμφωνα με τον οποίο στα ως άνω τετράγωνα προβλέπονται χρήσεις πολεοδομικού κέντρου. Πρέπει ομοίως να απορριφθούν οι ισχυρισμοί σύμφωνα με τους οποίους μη νομίμως η προσβαλλόμενη πράξη θεσμοθετεί στο “ΟΤ 527” χρήσεις πολεοδομικού κέντρου για το λόγο ότι σ’ αυτό υπάρχει “εκκλησιάκι που έχει χαρακτηριστεί ιστορικό μνημείο”. Τούτο, διότι, ανεξαρτήτως του ζητήματος κατά πόσον πράγματι το προσβαλλόμενο διάταγμα θεσμοθετεί εκεί χρήσεις πολεοδομικού κέντρου και του ζητήματος αν οι χρήσεις αυτές είναι, κατά το νόμο, ασύμβατες με τυχόν ευρισκόμενο εκεί “ιστορικό μνημείο”, πάντως οι αιτούντες δεν επικαλούνται συγκεκριμένη πράξη χαρακτηρισμού ούτε περιγράφουν το, κατά τους ίδιους, ιστορικό μνημείο κατά τρόπο σαφή και συγκεκριμένο.

16. Επειδή, με την αίτηση προβάλλονται λόγοι ακυρώσεως σχετικοί με τις οικονομικές συνέπειες που θα επιφέρει η εφαρμογή του προσβαλλομένου διατάγματος σε μεγάλο αριθμό παροδίων ιδιοκτησιών οι οποίες θα ανατιμηθούν, από το γεγονός δε αυτό θα προκύψει, κατά τους αιτούντες, υπεραξία των ιδιοκτησιών και αθέμιτος πλουτισμός ορισμένων ιδιοκτητών. Οι επιπτώσεις, όμως, στην αξία των πολεοδομικώς ρυθμιζόμενων ιδιοκτησιών από την εισαγωγή των σχετικών κανονιστικών ρυθμίσεων (όροι δομήσεως, χρήσεις γης κ.λπ.), είτε θετικές είτε αρνητικές, δεν αποτελούν, κατά γενικό κανόνα, κριτήριο για τη νομιμότητα των ρυθμίσεων αυτών, η οποία συναρτάται με την τήρηση των ορίων της νομοθετικής εξουσιοδοτήσεως και, περαιτέρω, με τη συμβατότητα των ρυθμίσεων με τον ισχύοντα χωροταξικό σχεδιασμό και αυτήν του εξουσιοδοτικού νόμου με το Σύνταγμα. Πρέπει, επομένως και οι λόγοι αυτοί να απορριφθούν.

17. Επειδή, τέλος, προβάλλεται ότι μη νομίμως η Διοίκηση εν μέρει μόνον υιοθέτησε το περιεχόμενο των πρακτικών επεξεργασίας του Συμβουλίου της Επικρατείας 2/1996 και 262/1996, τα οποία αφορούσαν σε τμήμα της περιοχής που ρυθμίζεται από το προσβαλλόμενο προεδρικό διάταγμα. Ο λόγος είναι απορριπτέος ως στηριζόμενος σε εσφαλμένη προϋπόθεση, διότι τα εν λόγω πρακτικά επεξεργασίας, εκδοθέντα, άλλωστε, κατά το απώτερο παρελθόν και υπό διάφορο νομικό καθεστώς, δεν αφορούν το προσβαλλόμενο διάταγμα, το οποίο εκδόθηκε μετά το 81/2012 πρακτικό επεξεργασίας. Συναφώς, εξάλλου, προβάλλεται ότι η διάταξη του άρθρου 1Δ΄ του προσβαλλομένου διατάγματος, η οποία αποδίδει πάγια ρύθμιση σχετική με τη χρήση πρατηρίων βενζίνης στη ρυθμιζόμενη περιοχή, τέθηκε μετά την επεξεργασία του σχεδίου από το Συμβούλιο της Επικρατείας, η ίδια δε διάταξη, επιτρέποντας τη χρήση πρατηρίων βενζίνης στις περιοχές ΓΚ1 (γενικής κατοικίας 1), την οποία απαγορεύουν οι λοιπές διατάξεις του διατάγματος (άρθρο 1 Β΄ δ.), είναι ακυρωτέα ως μη υπαχθείσα σε επεξεργασία. Ανεξαρτήτως, όμως, του κατά πόσον το άρθρο 1Δ΄ έχει την έννοια που τού αποδίδουν οι αιτούντες (πρβλ. σχετικώς ΣτΕ 914/2017 επταμ., σκ. 16-17), ο λόγος αυτός, προβαλλόμενος για πρώτη φορά με το από 16.5.2017 υπόμνημα των αιτούντων, είναι απορριπτέος προεχόντως ως απαράδεκτος.

18. Επειδή, κατόπιν τούτων, η υπό κρίση αίτηση είναι απορριπτέα στο σύνολό της.