

ΣτΕ 293/2024 [Συνταγματικότητα ή μη των διατάξεων του ΝΟΚ περί προσαύξησης σ.δ. και περί του ύψους των κτιρίων]

Βασικές σκέψεις

2. Επειδή, με την υπό κρίση αίτηση ζητείται η ακύρωση της/21.2.2022 οικοδομικής άδειας (κατηγορίας 3 χωρίς προέγκριση) της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αλίμου, με την οποία επιτράπη η ανέγερση νέας εξαώροφης [οκταώροφης, βλ. σκ. 23] οικοδομής επί PILOTIS με δύο υπόγεια, φυτεμένο δώμα με χώρο κύριας χρήσης, πέργκολες στον τέταρτο όροφο και στο δώμα και κοπή 8 δέντρων σε ακίνητο επί της οδού αρ. ... (Ο.Τ.) του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αλίμου.

3. Επειδή, η εκδίκαση της κρινόμενης αίτησης κατά της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας ανήκει στο κατά τόπον αρμόδιο Διοικητικό Εφετείο [άρθρο 1 παρ. 1 περ. θ' του ν. 702/1977 (Α' 268)]. Εν όψει όμως της σημασίας των τιθεμένων ζητημάτων ως προς τη συμφωνία των εφαρμοστέων διατάξεων προς το Σύνταγμα και το Ευρωπαϊκό δίκαιο, συντρέχει κατά το άρθρο 34 παρ. 1 του ν. 1968/1991 (Α' 150) νόμιμη περίπτωση να κρατηθεί η υπόθεση προς εκδίκαση από το Δικαστήριο για λόγους οικονομίας της δίκης (πρβλ. ΣτΕ 735/2008 Ολ., πρβλ. και ΣτΕ 2738/2014, 2396/2021 και 2102/2019 Ολομ.), δεδομένου άλλωστε ότι κατά της προσβαλλόμενης πράξης προβλέπεται έφεση ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας.

4. Επειδή, παραδεκτώς παρεμβαίνει στη δίκη η εταιρεία «.....» με τον διακριτικό τίτλο «.....», δικαιούχος της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας.

5. Επειδή, η παράσταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας στο ακροατήριο λογίζεται ως προφορική παρέμβαση υπέρ του κύρους της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 2 περ. β' του π.δ. 18/1989 (ΟλΣτΕ 192/2022 σκ. 3, ΣτΕ 1866/2020 σκ. 6).

6. Επειδή, κατά το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 3852/2010 (Α' 87), οι δήμοι είναι αυτοδιοικούμενα κατά τόπο νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και αποτελούν τον πρώτο βαθμό τοπικής αυτοδιοίκησης. Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Αλίμου αποτελεί όργανο άσκησης των αρμοδιοτήτων του δήμου (άρθρο 73 παρ. 1 του ν. 3852/2010), στερείται δε νομικής προσωπικότητας. Επομένως, απαραδέκτως ασκεί αυτοτελώς την κρινόμενη αίτηση, διότι δεν έχει ικανότητα διαδίκου (πρβλ. Ολ.ΣτΕ 1251/2015).

7. Επειδή, το άρθρο 102 παρ. 1 του Συντάγματος ορίζει ότι στους Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού ανήκει η διοίκηση των τοπικών υποθέσεων, όπως νόμος ορίζει, και ότι με νόμο μπορεί να ανατίθεται στους Ο.Τ.Α. η άσκηση αρμοδιοτήτων που συνιστούν αποστολή του Κράτους. Στο πλαίσιο αυτό, ο ν. 3463/2006 περί Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (Α' 114) στο άρθρο 75 [άρθ. 94 ν. 3852/2010], ορίζει, μεταξύ άλλων, ότι οι δημοτικές αρχές ρυθμίζουν τις τοπικές υποθέσεις «με στόχο την προστασία ... και τη συνεχή βελτίωση των συμφερόντων και της ποιότητας ζωής της τοπικής κοινωνίας» και απονέμει στους Δήμους αρμοδιότητες και στον τομέα του Περιβάλλοντος (παρ. Ι, περ. β'), μεταξύ των οποίων ο προέλεγχος, ο έλεγχος των μελετών και η έκδοση οικοδομικών αδειών (α/α ...). Στην προκειμένη περίπτωση, με την απόφαση/15.2.2018 του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής περί τροποποίησης του Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας του Δήμου Αλίμου (Β' 762) έχει συσταθεί Υπηρεσία Δόμησης στον Δήμο Αλίμου, αρμόδια, μεταξύ άλλων, σε ζητήματα έκδοσης οικοδομικών αδειών (άρθρο 21). Εξ άλλου, το άρθρο 97Α του ν. 3852/2010 (άρθ. 181 του ν. 4555/2018, Α' 133), όπως

διαμορφώθηκε με το άρθρ. 103 παρ. 1 του ν. 4876/2021 (Α' 251), το οποίο ρυθμίζει τα της ίδρυσης, στελέχωσης και λειτουργίας των Υ.ΔΟΜ., ορίζει ότι «4. Η εφαρμογή των εγκυκλίων και των οδηγιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για θέματα εφαρμογής της πολεοδομικής και χωροταξικής νομοθεσίας από τις Υ.ΔΟΜ είναι υποχρεωτική». Περαιτέρω, ο ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος κ.λπ.» (Α' 167) στο άρθρο 31 παρ. 1 (άρθρ. 53 του ν. 4759/2020, Α' 245) ορίζει ότι αρμόδια όργανα για την έκδοση πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των δήμων, πλην ειδικών περιπτώσεων, στο άρθρο 33 ότι η διαδικασία υποβολής, ελέγχου και έκδοσης οικοδομικών αδειών διενεργείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας η υλοποίηση της οποίας μπορεί να ανατεθεί σε άλλον φορέα με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (παρ. 1, όπως τροποπ. με άρθρο 46 του ν. 4811/2021, Α' 108), στο άρθρο 38 (άρθρ. 120 παρ. 2 ν. 4819/2021, Α' 129) ότι οι άδειες κατηγορίας 3 χωρίς προέγκριση (δηλ. οι αφορώσες κτίρια εντός σχεδίου, επιφάνειας έως 2.000 τ.μ. με επικρατούσα χρήση κατοικίας, βλ. άρθρ. 36), όπως εν προκειμένω, εκδίδονται αυτόματα, κατόπιν ηλεκτρονικής υποβολής της αίτησης που συνοδεύεται από φάκελο δικαιολογητικών, βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. για τους ισχύοντες όρους δόμησης του ακινήτου και υπεύθυνη δήλωση του μελετητή περί μη μεταβολής αυτών, ότι ο αριθμός της οικοδομικής άδειας εκδίδεται ηλεκτρονικά, αναρτάται στο διαδίκτυο και επιτρέπει την άμεση έναρξη οικοδομικών εργασιών, ότι η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. διενεργεί ανά εξάμηνο δειγματοληπτικό έλεγχο σε ποσοστό 30% τουλάχιστον των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν το προηγούμενο εξάμηνο ως προς τη νομιμότητα των υποβληθέντων στοιχείων (παρ. 2 περ. β'), ενώ υποχρεωτικός έλεγχος διενεργείται μόνο μετά από καταγγελία τρίτου (παρ. 3), συνοδευόμενη από έκθεση μηχανικού (άρθρα 56 του ν. 4759/2020 και 120 παρ. 2 ν. 4819/2021), στο άρθρο 43 (άρθρ. 89 παρ. 5 ν. 4685/2020, Α' 92) ότι η έναρξη οικοδομικών εργασιών είναι δυνατή αμέσως με τη λήψη του αριθμού της άδειας (παρ. 1), στο δε άρθρο 44 προβλέπονται διάφοροι έλεγχοι της οικοδομής από Ελεγκτές Περιβάλλοντος ως προς την τήρηση της μελέτης (παρ. 1-2). Περαιτέρω, στο άρθρο 2 παράγρ. 1 - 6 της απόφασης 48123/6983/23.7.2018 του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 3136), η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 33 του ν. 4495/2017, καθορίσθηκε η διαδικασία της ηλεκτρονικής έκδοσης των οικοδομικών αδειών, η οποία εκκινεί με αίτηση και υποβολή των οικείων μελετών και στοιχείων «με ευθύνη» του «διαχειριστή», δηλαδή μηχανικού του έργου ή τεχνικής εταιρείας που έχει αναλάβει την κατασκευή του [άρθρ. 2 παρ. 1.Α περ. ε', άρθρ. πρώτο απόφασης ΥΠΕΝ 47319/1946/17.5.2021 (Β' 2090) και 1.Β], τα της αυτόματης έκδοσης ηλεκτρονικά της άδειας (παρ. 2), της διενέργειας των προβλεπόμενων ελέγχων (παρ. 5), με τα δε άρθρα 13-23 της αυτής υπουργικής απόφασης καθορίζονται τα θέματα λειτουργίας του Πληροφορικού Συστήματος e-Άδειες και ορίζεται ως πάροχος ηλεκτρονικών υπηρεσιών το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (άρθρο 20). Τέλος, στο άρθρο 2 της 125394/4805/30.12.2021 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 91/17.01.2022) καθορίζονται τα του δειγματοληπτικού ελέγχου νομιμότητας του 30% τουλάχιστον των εκδοθεισών κατά το προηγούμενο εξάμηνο οικοδομικών αδειών, ο οποίος αφορά στην ακρίβεια των υποβληθέντων στοιχείων και την τήρηση των εφαρμοστέων διατάξεων.

8. Επειδή, εν όψει των ανωτέρω διατάξεων του Συντάγματος και του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, με τις οποίες κατοχυρώνεται η προέχουσα θέση των Ο.Τ.Α. σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος, φυσικού, πολιτιστικού και οικιστικού, ο Δήμος Αλίμου, εντός του οποίου ανεγείρεται η επίδικη οικοδομή, με έννομο συμφέρον ασκεί την κρινόμενη αίτηση εκπροσωπώντας το συλλογικό συμφέρον των δημοτών του και ενδιαφερόμενος για την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος και του επιπέδου ζωής των κατοίκων του, τα οποία, κατά τους ισχυρισμούς του, υποβαθμίζονται λόγω της

αυξημένης δόμησης που επιτρέπουν οι διατάξεις του Ν.Ο.Κ., ιδίως αυτές των άρθρων 10, 15 παρ. 8, 19 και 25, τη συνταγματικότητα των οποίων αμφισβητεί (βλ. σκ. 24). Και να μεν η Υ.ΔΟΜ. που εξέδωσε την προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια αποτελεί υπηρεσία του αιτούντος Δήμου, εκ τούτου όμως δεν τίθεται ζήτημα «ενδοστρεφούς δίκης» εν όψει της γενικής αρχής κατά την οποία ουδείς δικαιούται να στραφεί κατά των ιδίων αυτού πράξεων (ΣτΕ 2076/1978 Ολομ. κ.ά.), για τους εξής λόγους: Κατ' αρχάς, όπως προκύπτει από τις μνημονευθείσες διατάξεις, ανεξαρτήτως της συνταγματικότητάς τους, η οικοδομική άδεια δεν εκδίδεται από όργανο του αιτούντος Δήμου, το οποίο ενεργεί υπό την ιδιότητα και τις εγγυήσεις δημοτικού υπαλλήλου (άρθρο 102 παρ. 6 του Συντ.), μετά από έλεγχο νομιμότητας που ενσωματώνεται στην αιτιολογία της πράξης, αλλά «αυτομάτως», από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε. e-adeies, με πρωτοβουλία και «ευθύνη» ιδιώτη μηχανικού ή τεχνικής εταιρείας, ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του σχετικού φακέλου, χωρίς παρέμβαση της Υ.ΔΟΜ. Δεν συνιστά δε «προηγούμενο έλεγχο» των νόμιμων προϋποθέσεων έκδοσης της οικοδομικής άδειας ούτε ο προβλεπόμενος στο άρθ. 38, που αφορά μόνο στην καταβολή των οικείων δαπανημάτων, ούτε ο δειγματοληπτικός έλεγχος του 30% των εκδοθεισών αδειών, διότι ασκείται εκ των υστέρων βάσει αλγορίθμου, είναι απλώς δειγματοληπτικός (δηλαδή τυχαίος) και περιορίζεται σε μικρό ποσοστό των αδειών του προηγούμενου εξαμήνου, ούτε ο επίσης μεταγενέστερος έλεγχος ορθής εφαρμογής των μελετών από τους ελεγκτές δόμησης, ο οποίος άλλωστε προϋποθέτει την λειτουργία των προβλεπομένων στον νόμο αυτό «Παρατηρητηρίων» δόμησης (άρθ. 46 επόμε.), που όμως δεν έχουν συσταθεί (άρθ. 2 παρ. 3). Εξ άλλου, δεν εξασφαλίζει τη νόμιμη έκδοση της άδειας η προηγούμενη βεβαίωση της Υ.ΔΟΜ. για τους «ισχύοντες» όρους δόμησης της περιοχής, διότι η βεβαίωση αυτή αποτυπώνει προεχόντως τους όρους δόμησης κατά Ν.Ο.Κ., το κύρος των οποίων δεν μπορεί κατ' αρχήν να αμφισβητήσει η Υ.ΔΟΜ. (βλ. κατωτέρω). Τέλος δεν υποκαθιστά την έλλειψη ελέγχου της οικοδομικής άδειας η ανάληψη της «ευθύνης» για την ορθότητα των υποβληθέντων στοιχείων και την εν γένει νομιμότητα της άδειας από τον ιδιώτη μηχανικό που επισπεύδει την έκδοσή της. Όθεν, ενώ τυπικώς η Υ.ΔΟΜ. θεωρείται, κατά πλάσμα δικαίου, ως εκδóτρια της οικοδομικής άδειας (προκειμένου, ιδίως, να εξευρεθεί εκτελεστή διοικητική πράξη προσβλητή με αίτηση ακυρώσεως προς παροχή δικαστικής προστασίας σε τυχόν θιγομένους, πρβλ. Ολ.ΣτΕ 2210/2020), το στέλεχος της οικοδομικής άδειας φέρει την μνεία του «διαχειριστή» (ιδιώτη μηχανικού), με «ευθύνη» του οποίου εκδίδεται αυτομάτως η άδεια, χωρίς άλλη εμπλοκή της Υ.ΔΟΜ. Η ανεπάρκεια του ασκούμενου από την Υ.ΔΟΜ. και τον Δήμο ελέγχου νομιμότητας επιτείνεται εκ του ότι ούτε η κεντρική Διοίκηση ασκεί ουσιαστικό έλεγχο επί των εκδιδόμενων οικοδομικών αδειών [βλ. άρθρο 97Α παρ. 5 του ν. 3852/2010, όπως διαμορφώθηκε με το άρθρο 103 παρ. 1 του ν. 4876/2021 (Α' 251/23.12.2021), σύμφωνα με το οποίο αν διαπιστώσει πρόβλημα νομιμότητας το ΥΠΕΝ ενημερώνει το ΣΥΠΟΘΑ]. Εξ άλλου η συνταγματικότητα των εφαρμοστέων διατάξεων δεν μπορεί κατ' αρχήν να ελεγχθεί από την Υ.ΔΟΜ. - πλην των περιπτώσεων που τα αρμόδια δικαστήρια έχουν ήδη κρίνει τις εφαρμοστέες διατάξεις νόμου ή άλλες ταυτόσημου περιεχομένου ως αντίθετες στο Σύνταγμα, πρβλ. Ολ.ΣτΕ 1476/2004, ΣτΕ 1548/2022 κ.ά.), ούτε μπορεί η εν λόγω υπηρεσία, η οποία δρα, εν προκειμένω, ασκώντας δεσμία αρμοδιότητα (βλ. ΣτΕ 2231/2018, 3366/2014 7μ., 4384/2009, 443/2000 7μ., 222/1989 κ.ά., πρβλ. ΣτΕ 4478/2015 σκ. 9), ή ο Δήμος να αρνηθούν την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή να την ανακαλέσουν λόγω αντισυνταγματικότητας των εφαρμοστέων διατάξεων, πριν τουλάχιστον αυτή διαγνωσθεί από τα αρμόδια δικαστήρια. Η κατά τα ανωτέρω έλλειψη ελέγχου επιτείνεται εκ του ότι δεν έχουν εκδοθεί οι αναγκαίες διοικητικές πράξεις για την οργάνωση και λειτουργία βασικών οργάνων ελέγχου προβλεπομένων στον νόμο, όπως οι Υ.ΔΟΜ. (βλ. άρθρο 97Α παράγρ. 4 και 8 του ν. 3852/ 2010, εγκύκλιο 27528/ΕΓΚ.402/31-3-2023 του Υπουργείου Εσωτερικών κ.λπ.), και τα «Παρατηρητήρια δομημένου περιβάλλοντος», η

λειτουργία των οποίων είναι αναγκαία για την άσκηση του ελέγχου των Ελεγκτών Δόμησης (άρθρα 2 παρ. 3, καθώς και άρθρα 3, 4, 5, 6 και 26 ν. 4495/2017). Ως εκ τούτου τα αντίστοιχα θέματα ρυθμίζονται με μεταβατικές διατάξεις ή με προβληματικού κύρους εγκυκλίους των εμπλεκόμενων Υπουργείων (βλ. μνημονευθείσα εγκύκλιο 27528/2023), με αποτέλεσμα τη σύγχυση αρμοδιοτήτων και την ασάφεια δικαίου, μεταξύ άλλων ως προς το ζήτημα ποιος μεταξύ των εμπλεκόμενων (ο «διαχειριστής», η Υ.ΔΟΜ., το Τ.Ε.Ε., το Υ.Π.ΕΝ.) είναι ο «εκδότης» της άδειας και άρα νομιμοποιούμενος ως καθ' ου διάδικος. Με τα ανωτέρω δεδομένα, η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια δεν μπορεί με ασφάλεια να λογισθεί ως πράξη της Υ.ΔΟΜ. ή του Δήμου και συνεπώς ο αιτών Δήμος δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι στρέφεται κατά «ιδίας αυτού πράξεως». Τούτο δε ανεξαρτήτως του ζητήματος αν οι ανωτέρω διατάξεις περί «αυτόματης» και χωρίς προηγούμενο έλεγχο έκδοσης των οικοδομικών αδειών (δηλαδή διοικητικών πράξεων οι οποίες δεν αφορούν μόνο τον οικοδομούντα, αλλά έχουν ευρύτερες επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον και στα δικαιώματα των τρίτων), καθ' ο μέρος μεταφέρουν την ευθύνη της έκδοσής τους από τη Διοίκηση σε ιδιώτες συνάδουν προς την συνταγματική αρχή της νομιμότητας της Διοικήσεως. Δεδομένου δε ότι οι αμφισβητούμενες διατάξεις του Ν.Ο.Κ. που επιτρέπουν αυξημένη δόμηση, εφαρμόζονται αμέσως και ευθέως, χωρίς την έκδοση πράξεων τροποποίησης του ΓΠΣ και του σχεδίου πόλεως του αιτούντος Δήμου (βλ. κατωτέρω), τις οποίες αυτός θα μπορούσε να αποκρούσει ή να προσβάλει εγκαίρως ενώπιον του Δικαστηρίου, οι αιτιάσεις κατά των κρίσιμων διατάξεων του Ν.Ο.Κ. μπορούν να προβληθούν λυσιτελώς μόνο με την άσκηση αιτήσεως ακυρώσεως κατά της οικοδομικής άδειας, με την οποία το πρώτον υλοποιούνται οι επίμαχες ρυθμίσεις του Ν.Ο.Κ. Άλλωστε ο Δήμος, ο οποίος διαθέτει στοιχεία για την συνολική δόμηση στην περιφέρειά του, είναι κατ' εξοχήν σε θέση να εκτιμήσει (και να προβάλει με έννομο συμφέρον) την συνολική επιβάρυνση που συνεπάγεται για το οικιστικό περιβάλλον του η μαζική έκδοση οικοδομικών αδειών κατ' εφαρμογή των πληττόμενων ως αντισυνταγματικών διατάξεων του Ν.Ο.Κ. περί αύξησης της δόμησης. Αντίθετη εκδοχή, κατά την οποία ο Δήμος αφ' ενός υποχρεούται να εκδίδει οικοδομικές άδειες βάσει διατάξεων που θεωρεί αντίθετες προς το Σύνταγμα και τα συμφέροντά του, αφ' ετέρου δεν μπορεί ούτε να εκδηλώσει εγκαίρως την αντίθεσή του σ' αυτές, στο πλαίσιο διαδικασίας τροποποίησης του σχεδίου του, ούτε να ασκήσει εκ των υστέρων αίτηση ακυρώσεως κατά των οικοδομικών αδειών οι οποίες το πρώτον υλοποιούν τις εν λόγω διατάξεις, στερεί παντελώς τον Δήμο από το δικαίωμα δικαστικής προστασίας των συμφερόντων αυτού και των δημοτών του (άρθρα 20 παρ. 1 και 95 Συντ. και 6 παρ. 1 ΕΣΔΑ, βλ. ΣτΕ 735/2000 7μ, 2301/1995 Ολομ., 1459/2005 Ολομ., 1099/2000 σκ. 4, πρβλ. ΣτΕ 2654/2020 σκ. 4, 1833/2019 σκ. 3 κ.ά.), ενώ εξ άλλου τον καθιστά ενδεχομένως υπόχρεο σε αποζημίωση τυχόν θιγομένων περιοίκων για παράνομη έκδοση πράξεων, τις οποίες υποτίθεται ότι εξέδωσε. Επομένως, οι αντίθετοι ισχυρισμοί της παρεμβαίνουσας εταιρείας και του Ελληνικού Δημοσίου περί απαραδέκτου της κρινόμενης αίτησης λόγω συνδρομής των προϋποθέσεων ενδοστρεφούς δίκης είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι. Η άποψη αυτή εξ άλλου δεν ευρίσκει έρεισμα στην απόφαση ΣτΕ 2629/2001, με την οποία κρίθηκε ότι Δήμος απαραδέκτως προσέβαλε οικοδομική άδεια της πολεοδομικής του υπηρεσίας, διότι εκεί το νομικό καθεστώς ήταν όλως διάφορο. Πράγματι, στην υπόθεση εκείνη το νομοθετικό πλαίσιο ήταν διαφορετικό, αφού η αρμοδιότητα έκδοσης οικοδομικών αδειών είχε μεταβιβασθεί με π.δ/γμα στον Δήμο μετά από πρόταση του ίδιου και κατόπιν διαπίστωσης της τεχνικής του επάρκειας, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 61 παράγρ. 3 του ν. 947/1979 (Α' 169), εν πάση δε περιπτώσει στην υπόθεση εκείνη δεν ανέκυπταν τα τιθέμενα στην παρούσα υπόθεση ζητήματα συνταγματικότητας του συστήματος κινήτρων του Ν.Ο.Κ. Κατά τη γνώμη όμως της Συμβούλου Χ. Μπολόφη, αίτηση ακυρώσεως που ασκείται από το Δημόσιο ή από νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου κατά πράξης δικού του οργάνου, δημιουργούσα ενδοστρεφή δίκη, είναι απαράδεκτη, εκτός αν τούτο προβλέπεται ρητά

από τον νόμο ή συνάγεται σαφώς από αυτόν (βλ. ΣτΕ 677/2005 Ολομ. σκ. 3 και 5, 2076/1978 Ολομ., 200/2012 σκ. 8, 1573/2010 σκ. 6, 2629/2001 σκ. 4, 3859/1994 σκ. 3 κ.ά.). Επομένως, ο αιτών Δήμος, ελλείψει αντίθετης διάταξης νόμου, δεν νομιμοποιείται να ασκήσει αίτηση ακύρωσης κατά της προσβαλλόμενης άδειας που εκδόθηκε από την Υπηρεσία Δόμησης αυτού (ΣτΕ 2629/2001). Το γεγονός δε ότι η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια εκδόθηκε αυτομάτως από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου e-adeies με ευθύνη και υπογραφή του μηχανικού της κατασκευάστριας εταιρίας, σύμφωνα με ο άρθρο 38 παρ. 2 περ. β' του ν. 4495/2017, δεν αναιρεί την ιδιότητα της οικείας Υ.ΔΟΜ. ως εκδότη της άδειας (άρθρο 31 παρ. 1), τα όργανα της οποίας υποχρεούνται, άλλωστε, σε έλεγχο της εκδοθείσας πράξης σε περίπτωση καταγγελίας, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 38, και είναι αρμόδια για την ανάκλησή της. Εξάλλου, στην έκδοση της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ. του Δήμου Αλίμου, ήτοι από διοικητική αρχή, θεμελιώνεται τόσο η δικαιοδοσία για την εκδίκαση της υπό κρίση αίτησης καθ' ο μέρος στρέφεται κατά της πράξης αυτής, όσο και η ιδιότητα του Δήμου Αλίμου ως καθ' ου.

9. Επειδή, υπό τα νομικά και πραγματικά δεδομένα της παρούσας υπόθεσης και για τους λόγους που εκτίθενται στην προηγούμενη σκέψη, καθ' ου διάδικος πρέπει να λογισθεί εν προκειμένω η οικεία Υ.ΔΟΜ., η οποία εξ άλλου έχει καταθέσει έγγραφο απόψεων (πρβλ. CE ass. 20.3.2020, no, ECLI:FR:CEASS:2020:.....).

10. Επειδή, εν όψει των διατάξεων των άρθρων 33 και 38 του ν. 4495/2017 και 2 της υ.α. 48123/6983/23.7.2018 δεν μπορεί να συναχθεί, λόγω και της απουσίας προληπτικού ελέγχου, ο χρόνος κατά τον οποίο η Υ.ΔΟΜ., και περαιτέρω ο Δήμος, λαμβάνουν πλήρη γνώση της οικοδομικής άδειας που εκδόθηκε αυτόματα από το ηλεκτρονικό σύστημα e-adeies του Τ.Ε.Ε. Επομένως πρέπει να γίνει δεκτό ότι πλήρης γνώση της άδειας στοιχειοθετείται μετά την πάροδο ευλόγου χρόνου από την έκδοσή της, ο οποίος πάντως δεν μπορεί να είναι μικρότερος από την πάροδο του διαστήματος των δύο μηνών, εντός του οποίου ασκείται από την Υ.ΔΟΜ. ο μερικός έστω έλεγχος της καταβολής των οικείων εισφορών και με την πάροδο του οποίου οριστικοποιείται η άδεια (άρθρο 2 παρ. 3 της υ.α. 48123/2018, όπως ισχύει). Στην προκειμένη περίπτωση, η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια εκδόθηκε ηλεκτρονικά στις 21.2.2022, με αυτόματο τρόπο, και συνεπώς η κρινόμενη αίτηση, η οποία κατατέθηκε στις 9.6.2023 (ήτοι την 49η ημέρα από την επομένη της συμπλήρωσης του ανωτέρω διμήνου) ασκείται σε κάθε περίπτωση εμπροθέσμως, όλοι δε οι αντίθετοι ισχυρισμοί της παρεμβαίνουσας και του Δημοσίου είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι.

11. Επειδή, όπως έχει κριθεί, με τις διατάξεις των άρθρων 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, όπως ισχύει, έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία το φυσικό, πολιτιστικό και οικιστικό περιβάλλον, από το οποίο εξαρτάται η ποιότητα ζωής και η υγεία των κατοίκων των πόλεων και των οικισμών. Τα αρμόδια όργανα του Κράτους οφείλουν να προβαίνουν σε θετικές ενέργειες και, ειδικότερα, να λαμβάνουν τα απαιτούμενα νομοθετικά και διοικητικά, προληπτικά και κατασταλτικά, μέτρα για την αποτελεσματική διαφύλαξή του, παρεμβαίνοντας στον αναγκαίο βαθμό στην οικονομική ή άλλη ατομική ή συλλογική δραστηριότητα. Περαιτέρω, το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, σε συνδυασμό με τα άρθρα 79 παρ. 8 και 106 παρ. 1, επιβάλλει στο νομοθέτη (τυπικό και κανονιστικό) να ρυθμίσει τη χωροταξική και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό, υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με την ιδιομορφία, τη φυσιογνωμία και τις ανάγκες κάθε περιοχής, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η ορθή ανάπτυξη των οικισμών, η προστασία του περιβάλλοντος, οι βέλτιστοι δυνατοί όροι διαβίωσης και η οικονομική ανάπτυξη στο

πλαίσιο της αρχής της αειφορίας (βιώσιμης ανάπτυξης). Λόγοι δε αναγόμενοι στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση και στην εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων λαμβάνονται υπόψη μόνον επικουρικώς (ΣτΕ 418/2011, 3838/2009, 123/2007 Ολομ. κ.ά.) και εφόσον η προκρινόμενη ρύθμιση τελεί πάντως εντός των πλαισίων εξυπηρέτησης των πολεοδομικών αναγκών, των οποίων η θεραπεία προέχει κατά νόμο έναντι της προστασίας των ιδιωτικών συμφερόντων (ΣτΕ 2005/2003 Ολομ. σκ. 5, 1035/2022 7μ. σκ. 6 κ.ά.). Για τη θέσπιση των σχετικών ρυθμίσεων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τόσο από τη Διοίκηση όσο και από τον τυπικό νομοθέτη τα πορίσματα και οι εφαρμογές των επιστημών της χωροταξίας και της πολεοδομίας, αλλά και κάθε άλλης επιστήμης που σχετίζεται με τη συγκεκριμένη ρύθμιση (ΣτΕ 376/2014, 415/2011, 3838/2009, 2526/2003, 2809/2002, 173/1998 Ολομ. κ.ά.). Επομένως, νομοθετική ρύθμιση με τέτοιο περιεχόμενο είναι συνταγματικώς επιτρεπτή μόνον εφόσον έχει ψηφισθεί μετά από εκτίμηση ειδικής για την προτεινόμενη ρύθμιση επιστημονικής μελέτης (ΣτΕ 3838/2009 Ολομ. σκ. 9, 123/2007 Ολομ. σκ. 8, 1383/2016 7μ. σκ. 6). Τέλος, πρέπει να εξασφαλίζεται και η συμμετοχή του οικείου Ο.Τ.Α. και των ενδιαφερόμενων πολιτών διότι, όπως έχει κριθεί καθ' ερμηνεία του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, «είναι αδιανόητο να εισάγονται πολεοδομικές ρυθμίσεις ερήμην των ενδιαφερομένων κατοίκων και αρχών» (ΣτΕ 3661/2005 Ολομ., σκ. 7, και έκτοτε πάγια νομολογία). Εξ άλλου, κατά την έννοια των αυτών διατάξεων, ο κοινός νομοθέτης δύναται κατ' αρχήν να τροποποιεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και να μεταβάλλει τους υφιστάμενους όρους δόμησης, υπό την προϋπόθεση όμως ότι με την εισαγόμενη ρύθμιση επέρχεται βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων των πόλεων και των οικιστικών περιοχών εν γένει (ΣτΕ 1383/2016 7μ., 2712/2006, 1111/2003 7μ.) Κατ' ακολουθίαν, δεν είναι κατ' αρχήν επιτρεπτές ρυθμίσεις και μέτρα που επιφέρουν επιδείνωση των όρων διαβίωσης και υποβάθμιση του φυσικού ή του οικιστικού περιβάλλοντος. Η τήρηση της συνταγματικής αυτής επιταγής υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή, ο οποίος, βάσει και των διδαγμάτων της κοινής πείρας, κρίνει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση αν με τις θεσπιζόμενες χωροταξικές ή πολεοδομικές ρυθμίσεις επέρχεται υποβάθμιση του περιβάλλοντος (βλ. Ολομ. ΣτΕ 10/1988, 1159/1989, 3618/1995, 1528/2003, 2818/2004, 3838/2000, 415-8/2011, 376/2014, 705/2020, ΣτΕ 7μ. 5488/2012, 1383/2016, 1035/2022 κ.ά.).

12. Επειδή, εξ άλλου, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 17 παράγρ. 1 και 2, 24 παράγρ. 1 και 25 του Συντάγματος και 1 παρ. 1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ προκύπτει ότι τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτου, όπως η κυριότητα, προστατεύονται στο πλαίσιο του προορισμού του ακινήτου, που περιλαμβάνει το φάσμα των επιτρεπτών χρήσεών του, οι οποίες καθορίζονται κυριαρχικώς είτε απ' ευθείας από συνταγματικές διατάξεις είτε από το νομοθέτη ή, κατ' εξουσιοδότησή του, από τη Διοίκηση σε συμφωνία με το Σύνταγμα. Προκειμένου δε να επιτευχθεί ο συνταγματικός στόχος της διαφύλαξης του περιβάλλοντος, κατά τα ανωτέρω, εν όψει και του κοινωνικού χαρακτήρα του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, επιτρέπεται η λήψη μέτρων συνισταμένων τόσο στη μεταβολή του προορισμού των ακινήτων όσο και στον περιορισμό του φάσματος των δυνατών χρήσεών τους ή της έντασης της εκμεταλλεύσεως αυτών. Τα μέτρα αυτά πρέπει να θεσπίζονται με σεβασμό προς τη συνταγματική αρχή της αναλογικότητας, δηλαδή να είναι πρόσφορα για την επίτευξη του ανωτέρω στόχου και να μην υπερβαίνουν το αναγκαίο προς τούτο μέτρο, πλην δεν απαγορεύεται να έχουν ως αποτέλεσμα την ουσιώδη στέρηση της χρήσεως ακινήτου κατά τον προορισμό του. Στην τελευταία περίπτωση, όταν δηλαδή θίγεται ο πυρήνας του δικαιώματος του δικαιώματος, προκειμένου να τηρείται η αρχή της δίκαιης ισορροπίας μεταξύ του λαμβανόμενου περιοριστικού μέτρου και της ανάγκης προστασίας της ιδιοκτησίας, γεννάται αξίωση του θιγόμενου ιδιοκτήτη να του καταβληθεί αποζημίωση ανάλογα με την έκταση, την ένταση

και τη χρονική διάρκεια της στερήσεως, υπό τις προϋποθέσεις του νόμου (ΣτΕ 1833/2017 7μ., 2601-2603/2005 7μ., 4571/2005 7μ., 4536/2005 7μ., 3067/2001 7μ., 629-631/2022, 2929/2011, 2343/2009, 3360/2005 κ.ά.).

13. Επειδή, με τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7-16.8.1923 (Α' 228) εισήχθη για πρώτη φορά στην Ελλάδα πλήρες και αποτελεσματικό σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού. Το νομοθέτημα αυτό, το οποίο υπήρξε πρωτοποριακό για την εποχή του, χαρακτηρίζεται δε από υποδειγματική λιτότητα και σαφήνεια, δεν έχει καταργηθεί αλλά κατά τις βασικές του διατάξεις, οι οποίες ενσωματώνουν βασικές πολεοδομικές αρχές, ισχύει μέχρι σήμερα. Ειδικότερα, στο άρθρο 1 του ν.δ. αυτού ορίζεται ότι «πάσα πόλις και κώμη του κράτους» πρέπει να διαρρυθμίζεται και να αναπτύσσεται βάσει σχεδίου, το οποίο εγκρίνεται με (προεδρικό) διάταγμα και το οποίο εξασφαλίζει την ικανοποίηση των προβλεπομένων αναγκών του οικισμού σύμφωνα με τους κανόνες της υγιεινής, της ασφάλειας, της οικονομίας και της αισθητικής (παράγρ. 1), ότι πριν την έγκριση του σχεδίου πρέπει να προηγείται η εξακρίβωση και αναγνώριση της σχετικής πολεοδομικής ανάγκης (παράγρ. 2) και ότι με το εν λόγω διάταγμα θεσπίζονται α) οι γενικοί όροι υγιεινής, συγκοινωνίας, ασφάλειας, οικονομίας και αισθητικής προς τους οποίους πρέπει να συμμορφώνεται κάθε νέο σχέδιο πόλης και κάθε αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου, β) τα γενικής φύσεως έργα ύδρευσης, εξυγίανσης, συγκοινωνίας, εξωραϊσμού, αναψυχής κλπ. που πρέπει να εκτελεσθούν προκειμένου να ικανοποιηθούν οι ανάγκες των πόλεων, κωμών κλπ. καθώς και οι όροι και ο τρόπος μελέτης, εκτέλεσης, συντήρησης και χρήσης των έργων αυτών, γ) οι υποχρεώσεις των δήμων, κοινοτήτων και ιδιοκτητών για την κατασκευή και τη συντήρηση των προαναφερόμενων έργων ... και δ) κάθε άλλο γενικής φύσεως ζήτημα που σχετίζεται με την εξυπηρέτηση των αναγκών της πόλεως (παράγρ. 3). Στο άρθρο 2 ορίζεται ότι τα κατά το προηγούμενο άρθρο σχέδια καθορίζουν, ανάλογα με τις προβλεπόμενες ανάγκες, μεταξύ άλλων: α) τις οδούς και πλατείες, τους κοινόχρηστους κήπους, πρασιές και άλση και γενικά τους κοινόχρηστους χώρους που είναι αναγκαίοι για κοινωφελείς σκοπούς, β) τα οικόπεδα που είναι αναγκαία για την ανέγερση δημόσιων δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων και την εκτέλεση οποιωνδήποτε άλλων κοινής ωφέλειας έργων και γ) τους οικοδομήσιμους χώρους και γενικά τη χρησιμοποίηση κάθε θέσης για ορισμένο κοινωνικό σκοπό (παράγρ. 1) και ότι συντάσσονται με βάση οριζοντιογραφικό και υψομετρικό διάγραμμα στο οποίο εμφανίζονται υπό κλίμακα η μορφή του εδάφους και οι κατά τη σύνταξη του σχεδίου σε αυτό υφιστάμενες οδοί, ρεύματα, οικοδομές και λοιπά αντικείμενα, συνοδεύονται δε από τους αναγκαίους επεξηγηματικούς πίνακες και υπομνήματα (παράγρ. 3). Περαιτέρω, στο άρθρο 3 καθορίζεται διαδικασία δημοσιότητας των σχεδίων και υποβολής ενστάσεων από τους ενδιαφερόμενους (παράγρ. 1) και ορίζεται ότι το σχέδιο εγκρίνεται με διάταγμα μετά από γνώμη του δημοτικού συμβουλίου και του συμβουλίου δημοσίων έργων [βλ. άρθρο 152 παράγρ. 1 και 3 του Κ.Β.Π.Ν., π.δ. της 14-27.7.1999 (Α' 580)]. Καθ' όσον αφορά τη μελέτη του πολεοδομικού σχεδίου, στα άρθρα 18-20 του ΓΟΚ 1929 [π.δ. 3-22.4.29 (Α' 155)], τα οποία διατηρήθηκαν σε ισχύ με το άρθρο 31 του ΓΟΚ 1985 (ν. 1577/1985) και το περιεχόμενό τους αποδίδεται στο άρθρο 153 του ΚΒΠΝ, δεν προκύπτει δε ότι έχουν καταργηθεί έκτοτε (βλ. άρθρο 35 του Ν.Ο.Κ.), ορίζεται μεταξύ άλλων ότι η πολεοδομική μελέτη συνοδεύεται από διαγράμματα, από σχέδιο ειδικού οικοδομικού κανονισμού που διασαφηνίζει το σχέδιο ρυμοτομίας και από δικαιολογητική έκθεση, στην οποία περιγράφονται, μεταξύ των άλλων, «οι τοπικές συνθήκες εργασίες και διαβίωσης των κατοίκων, η οικονομική κατάσταση του δήμου ή κοινότητας και οι προβλέψεις δημιουργίας νέων πόρων προκειμένου να αντιμετωπισθούν οι δαπάνες που απαιτούνται για την εφαρμογή του σχεδίου, οι προβλέψεις όσον αφορά την ανάπτυξη της πόλης ή κωμόπολης, οι αναλογίες μεταξύ οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων βάσει του μελετηθέντος σχεδίου και πριν από αυτό, η επιφάνεια της πόλης ή κωμόπολης καθώς και

η επιφάνεια κοινοχρήστων χώρων που αναλογούν σε κάθε κάτοικο βάσει του μελετηθέντος σχεδίου και πριν από αυτό» και «.. λεπτομερώς η μάλλον επικρατούσα κατάσταση στις ιδιοκτησίες από άποψη εμβαδού και διαστάσεων σε κάθε τμήμα. Σε κάθε [δε] μελέτη η έκταση της έκθεσης πρέπει να είναι ανάλογη με τη σημασία της πόλης ή κωμόπολης στην οποία αναφέρεται, πάντως όμως πρέπει σε κάθε περίπτωση να εξαντλούνται πλήρως τα παραπάνω θέματα», και ότι «αν πρόκειται για μερική τροποποίηση υφισταμένων σχεδίων η έκθεση περιορίζεται μόνο στα απολύτως σχετικά με αυτή ζητήματα και προπαντός τη δικαιολογεί εμπειριστατωμένα». Τέλος, κατά τις αυτές διατάξεις, «η μελέτη του σχεδίου ρυμοτομίας και του συναφούς οικοδομικού κανονισμού πρέπει να προβλέπει», μεταξύ άλλων, «τους υπόλοιπους, εκτός από τους απαραίτητους για τη συγκοινωνία, κοινόχρηστους χώρους όπως πλατείες, άλση κ.λπ.», «τα μέγιστα και ελάχιστα ύψη των κτιρίων, τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων σε κάθε τμήμα και την ελάχιστη επιφάνεια των οικοδομών», ορίζεται δε περαιτέρω ότι κατά την εκπόνηση των μελετών των σχεδίων ρυμοτομίας πρέπει να δίδεται ιδιαίτερη προσοχή, μεταξύ άλλων, «στην ανάγκη να καθορίζονται όσο δυνατό μεγαλύτερα οικοπέδα χωρίς να παραβλέπεται η επικρατούσα μορφή ιδιοκτησίας στα παλαιά τμήματα των πόλεων και των κωμοπόλεων» καθώς και «στις νεότερες επιστημονικές παρατηρήσεις και συζητήσεις σχετικά με την ανάπτυξη των πόλεων, ειδικά αν πρόκειται για νέες πόλεις ή για νέα τμήματα αυτών», γενικά δε κατά τη μελέτη κάθε νέου σχεδίου πρέπει να επιδιώκονται, μεταξύ άλλων, «μεγάλοι κοινόχρηστοι χώροι για άλση, παιδικές χαρές, αθλοπαιδιές και κέντρα αναψυχής, και ... μεγάλοι ακάλυπτοι χώροι μέσα στα οικοδομικά τετράγωνα» (βλ. άρθρο 153 παράγρ. 4. περιπτ. α'-γ' και 8 περίπτ. α' στοιχ. γγ', σστ' και ΖΖ' και περίπτ. β' του ΚΒΠΝ). Στη συνέχεια, προς εκπλήρωση της διατυπούμενης στο άρθρο 24 παρ. 2 Συντ. επιταγής περί ορθολογικής πολεοδόμησης των οικισμών, εκδόθηκε αρχικά ο ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών» (Α' 169), ο οποίος δεν εφαρμόστηκε διότι, λόγω αντιδράσεων, δεν εκδόθηκαν τα π.δ/τα που θα καθόριζαν τη διαδικασία εφαρμογής του, ιδίως όσον αφορά την επιβολή εισφοράς σε γη και σε χρήμα (βλ. ΣτΕ 2149/1986 Ολ., 812/95, 2831/93, 2056/2014), ακολούθως δε ο ν. 1337/1983 (Α' 33), με τις διατάξεις του οποίου εισήχθη σύστημα πολεοδόμησης που περιλαμβάνει σε πρώτο στάδιο τη σύνταξη γενικού πολεοδομικού σχεδίου και σε δεύτερο στάδιο τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης (ΠΜ). Κατά το άρθρο 2 του ν. αυτού (άρθρο 39 ΚΒΠΝ) το ΓΠΣ περιλαμβάνει, ιδίως, «τη γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενοτήτων σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγης, τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομικών ενοτήτων, σε συνάρτηση με τις παραπάνω ανάγκες που αναφέρεται στις χρήσεις γης, τα κέντρα, το κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, την πυκνότητα και το μέσο συντελεστή δόμησης και περιλαμβάνει τις τυχόν απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης, την επιλογή των τρόπων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης με τον καθορισμό των αντίστοιχων ζωνών και την εκτίμηση των αναμενόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον» (παράγρ. 1), ο δε καθορισμός των ορίων των πολεοδομικών ενοτήτων «γίνεται έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η πλέον ενδεδειγμένη οργάνωση των περιοχών κατοικίας με την πρόβλεψη των απαραίτητων εξυπηρετήσεων των κατοίκων τους, ... η αντιμετώπιση στεγαστικών αναγκών προβληματικών περιοχών κατοικίας, η απόκτηση γης για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και η εκτέλεση προγραμμάτων οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης.» (παράγρ. 2). Το Γ.Π.Σ. συντάσσεται κατόπιν ειδικής μελέτης, υπόκειται σε διαβούλευση και μετά τη λήψη γνώμης των αρμόδιων φορέων και του οικείου ΣΧΟΠ εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας (άρθρο 3 παράγρ. 16). Κατά το άρθρο 6 του ίδιου νόμου, η Π.Μ. «εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του γενικού πολεοδομικού σχεδίου και εξειδικεύει τις προτάσεις και τα σχετικά προγράμματά του» (παρ. 2) και περιέχει, μεταξύ άλλων, «. β) τις χρήσεις γης και τους σχετικούς περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις, ε) τους οικοδομήσιμους χώρους, στ) τα συστήματα, τους

όρους και περιορισμούς δόμησης, ζ) τυχόν όρους που αφορούν τα δομικά υλικά, τον τρόπο κατασκευής και την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων, τον τρόπο διαμόρφωσης, χρήσης και σύνδεσης των ακάλυπτων χώρων με τους κοινόχρηστους χώρους της πόλης, η) την κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές κατά το άρθρο 8 του Ν. αυτού, θ) τα τυχόν οικονομικά και οργανωτικά μέτρα που πρέπει να ληφθούν και τα έργα που πρέπει να εκτελεστούν, το κόστος και τη χρηματοδότηση των έργων (εισφορές, πόροι, δάνεια κ.λπ.) καθώς και την προτεραιότητα εκτέλεσής τους, ι) την ιεράρχηση εφαρμογής κατά φάσεις, ια) τους φορείς και τους τρόπους παρέμβασης, ιβ) τυχόν ειδικά μέτρα προς αντιμετώπιση ιδιαίτερων πολεοδομικών ή κοινωφελών προβλημάτων, ιγ) κάθε άλλη ρύθμιση επιβαλλομένη από πολεοδομικούς λόγους» (παράγρ. 4), «αποτελείται από α) το πολεοδομικό σχέδιο που συντάσσεται με βάση τα διαγράμματα που προβλέπονται στην παρ. 3 του άρθρου αυτού, β) τον πολεοδομικό κανονισμό, γ) έκθεση που να περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις» (παράγρ. 5 του άρθρου 6). Η Π.Μ., μετά από γνωμοδότηση του νομαρχιακού ΣΧΟΠ και του οικείου δημοτικού συμβουλίου, εγκρίνεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του ν.δ. της 17.7.1923 με π.δ. και έχει τις συνέπειες εγκρίσεως σχεδίου πόλεως (άρθρο 7 παράγρ. 1 και 2, άρθρο 44 παρ. 1-2 Κ.Β.Π.Ν.), ακολουθεί δε η σύνταξη πράξης εφαρμογής (άρθ. 12, άρθ. 48 ΚΒΠΝ). Ακολούθησε ο ν. 2508/1997 (Α' 124), ο οποίος, όπως ο ν. 1337/1983, θέσπισε σύστημα πολεοδόμησης σε δύο επίπεδα, που περιλαμβάνει τη σύνταξη Γ.Π.Σ. το οποίο εγκρίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π., για δε την διαδικασία σύνταξης, έγκρισης και αναθεώρησης του Γ.Π.Σ. εφαρμόζονται συμπληρωματικώς τα άρθρα 3, 4 και 5 του ν. 1337/1983 (άρθ. 4 παρ. 10), ακολουθεί δε η σύνταξη πολεοδομικής μελέτης, η οποία εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ. και εγκρίνεται με π. δ/γμα, μετά από πρόταση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και γνώμη του Κεντρικού Σ.Χ.Ο.Π., ακολουθεί δε η σύνταξη πράξης εφαρμογής (άρθ. 7 παρ. 2, 3 και 4). Στη συνέχεια, καθιερώθηκε νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού (χωροταξικού και πολεοδομικού) με τον ν. 4269/2014 (Α' 142) και ακολούθως με τον ν. 4447/2016 (Α' 241), ο οποίος αντικατέστησε τον προηγούμενο. Κατά το άρθρο 1 του ν. 4447/2016 [άρθρο 2 παρ. 1 ν. 4759/2020] ως πολεοδομικός νοείται «ο σχεδιασμός, με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο» (παρ. 1 περ. ε'), κατά δε το άρθρο 2 αυτού (άρθρο 99 παρ. 1 ν. 4685/2020), ο χωρικός σχεδιασμός «ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται, ανάλογα με τον χαρακτήρα του, σε χωροταξικό ή πολεοδομικό» (παρ. 1). Στον πολεοδομικό σχεδιασμό υπάγονται τα πολεοδομικά σχέδια τα οποία εκπονούνται σε τοπική κλίμακα και τα οποία διακρίνονται σε δύο επίπεδα σχεδιασμού, στο πρώτο των οποίων περιλαμβάνονται: α) Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) τα οποία ρυθμίζουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας μιας ή περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων (άρθρο 7 παρ. 14) και β) Τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ) τα οποία αποτελούν υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων» (άρθ. 8 παρ. 2). Στο δεύτερο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, τα οποία αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή των σχεδίων του πρώτου επιπέδου (άρθρο 10). Κατά τα άρθρα 7 και 8 του ν. 4447/2016 (άρθρα 10 και 11 ν. 4759/2020), με τα ΤΠΣ και τα ΕΠΣ καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, τα όρια πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις κ.ά., τα σχέδια δε αυτά εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιλαμβάνουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους (παρ. 2). Με τα ΤΠΣ καθορίζονται για κάθε δημοτική ενότητα, μεταξύ άλλων, Οικιστικές Περιοχές (ήτοι περιοχές που εξυπηρετούν τη διαβίωση και την οργανωμένη οικονομική και κοινωνική ζωή και

δραστηριότητα του ανθρώπου), στις οποίες περιλαμβάνονται και οι προς πολεοδομική περιοχές, για τις οποίες καθορίζεται, μεταξύ άλλων, η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσής τους, ήτοι οι επιτρεπόμενες κατηγορίες χρήσεων γης, γενικών ή ειδικών, η πυκνότητα, ο σ.δ., μέσος και τελικός, κατά περίπτωση, και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και η γενική εκτίμηση των αναγκών κάθε πολεοδομικής ενότητας σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και εν γένει δημόσιες υποδομές και δίκτυα (άρθρο 7 παρ. 3). Το ΤΠΣ δύναται επίσης να τροποποιεί και να αναδιαμορφώνει τους ισχύοντες όρους δόμησης [άρθρο 7 παρ. 5, άρθρο 119 παρ. 6 ν. 4819/2021 (Α' 129)]. Τα Τ.Π.Σ. και τα ΕΠΣ υπόκεινται σε Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (Σ.Π.Ε.) και εγκρίνονται με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Στο άρθρο 9 του ν. 4447/2016 καθορίζονται ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης (ειδικά για περιοχές κύριας κατοικίας σ.δ 0,8), ενώ κατά το άρθρο 10 [άρθρο 158 ν. 4876/2021 (Α' 251)] για την πολεοδομική ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε.), το οποίο εγκρίνεται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνώμη του οικείου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., και περιλαμβάνει το Ρυμοτομικό Σχέδιο και την Πράξη Εφαρμογής. Με τα Ρ.Σ.Ε. εξειδικεύονται οι ρυθμίσεις των ΤΠΣ και ΕΠΣ ως προς τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης και καθορίζονται οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδομική περιοχή και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής (παρ. 1). Με την ίδια απόφαση κυρώνεται και η οικεία Πράξη Εφαρμογής, όπου απαιτείται, η οποία συντάσσεται ταυτόχρονα με τα ΡΣΕ, σύμφωνα με τα άρθρα 8 και 9 του ν. 1337/1983. Η έγκριση του ΡΣΕ έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 (παρ. 4).

14. Επειδή, όσον αφορά το πολεοδομικό καθεστώς του Δήμου Αλίμου, από τα στοιχεία του φακέλου (βλ./3.12.2021 βεβαίωση όρων δόμησης της Υ.ΔΟΜ. Αλίμου, βλ. και έγγραφα απόψεων/25.1.2023 και από 1.2.2023 της ίδιας υπηρεσίας προς το Δικαστήριο) προκύπτουν τα εξής: Με το π.δ. της 24.10.1925 (Α' 331), το οποίο εκδόθηκε βάσει του ν.δ. της 17.7.1923, εγκρίθηκε το σχέδιο του «εξοχικού συνοικισμού Αλίμου», το οποίο, όπως τροποποιήθηκε με το β.δ. της 22-29.1.1971 (Δ' 25), προέβλεπε πολύ ήπιους όρους δόμησης (αρτιότητα 600 τ.μ., πρόσωπο οικοπέδου 16 μ., βάθος 20 μ., πρασιά 6 μ., κάλυψη 33,3%, απόσταση οικοδομής από τα όρια 5 μ. και ανώτατο ύψος κυμαινόμενο μέχρι τα 18 μ., βλ. άρθρα 1, 2 παρ. 2 και 4 και 3 παρ. 1 και 2 και 5 παρ. 4). Το Ο.Τ., επί του οποίου το επίδικο ακίνητο, εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως με το π.δ. της 21.4.1928 «Περί επεκτάσεως του εγκεκριμένου σχεδίου Καλαμακίου» (Α' 104), το οποίο, όπως συμπληρώθηκε με την απόφαση Ε 8742/5.3.1 955 του Υφυπουργού Οικισμού (Β' 39/15.3.1955), ορίζει, μεταξύ άλλων, αρτιότητα οικοπέδων 550 τ.μ., ελάχιστο πρόσωπο 15 μ., βάθος 20 μ. (άρθ. 1), κάλυψη 40%, ενώ επιβάλλεται πρασιά 5 μ. Ακολούθως, με το π.δ. της 24-27.7.1 978 «Περί καθορισμού συντελεστών και όρων δομήσεως εις περιοχές του Λεκανοπεδίου Αττικής» (Δ' 376), μεταξύ των οποίων και ο Άλιμος, όπως τροποποιήθηκε με το π.δ. της 10.10-1.11.1979 (Δ' 618), ορίσθηκε για τον τομέα VII, στον οποίο εμπίπτει το επίμαχο Ο.Τ. 130, συντελεστής δόμησης (σ.δ.) 1,40, μέγιστος αριθμός ορόφων 5 και ανώτατο ύψος κτιρίων 17μ. (βλ. Πίνακα του άρθρου 2, όπως ισχύει). Μετά ταύτα, με το άρθρο 9 του ΓΟΚ 1985 (ν. 1577/1985, Α' 210), καθορίσθηκε νέος τρόπος υπολογισμού του ανώτατου ύψους των κτιρίων (παράγρ. 7), διατηρήθηκαν όμως σε ισχύ τα πολεοδομικά διατάγματα τα οποία όριζαν συγκεκριμένους όρους δόμησης κατά περιοχές (παράγρ. 9). Ειδικότερα, με την παράγρ. 7 του άρθρου 9 του ΓΟΚ/1985 το ανώτατο επιτρεπτό ύψος των κτιρίων ορίσθηκε σε συνάρτηση με τον σ.δ. της περιοχής (ειδικά σε σ.δ. έως και 1,6 αντιστοιχούσε αρχικά ανώτατο ύψος 21 μ.), στην παρ. 8 ορίσθηκε ότι «γενικές και ειδικές διατάξεις που θεσπίζουν μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος

διαφορετικό από το προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο καταργούνται, με την επιφύλαξη της παρ. 9 ...», στην δε παράγρ. 9, όπως είχε αρχικά, ορίσθηκε ότι «Ειδικές διατάξεις, σχετικά με τον τρόπο δόμησης για την προστασία αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων, παραδοσιακών οικισμών, έργων τέχνης, μνημείων, διατηρητέων κτιρίων, τοπίων, αεροδρομίων ή παρόμοιων θέσεων ή που καθορίζουν ύψος κτιρίων με απόλυτο υψόμετρο ή αριθμητικά ή με ειδικά προσδιοριζόμενα επίπεδα ή ύψος κτιρίων που η σεισμική επικινδυνότητα της περιοχής το επιβάλλει, κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος» (η φράση «ή αριθμητικά» προστέθηκε με δήλωση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. στη Βουλή, βλ. Πρακτ. Ολομ., συνεδρ. ΛΣΤ'/ 20.11.1985, σ. 1546). Όπως διευκρίνισε ο εισηγητής της πλειοψηφίας στη Βουλή, «ο καθορισμός των ανώτατων υψών που προβλέπει αυτό το σχέδιο νόμου αλλάζει τα ανώτατα ύψη που προέβλεπε ο προηγούμενος Γ.Ο.Κ. Υπάρχουν περιοχές όπου με Προεδρικά Διατάγματα ορίζεται π.χ. ανώτατος αριθμός ορόφων, ανώτατο όριο κάλυψης, ή ανώτατο ύψος. Σ' αυτές τις περιπτώσεις δεν ισχύει ο Γ.Ο.Κ. αλλά τα Προεδρικά Διατάγματα που καθορίζουν ελάχιστο ύψος κ.λπ.» (Πρακτικά Ολομ., συνεδρ. ΛΑ713.11.1985, σ. 1367). Ακολούθως, με την εκτός εξουσιοδοτήσεως απόφαση του αυτού Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 9152/426/12.2.1986 «Διόρθωση παραδρομών σε ορισμένες διατάξεις του ν. 1577/1985...» (Β' 41), οι λέξεις «ή αριθμητικά» διεγράφησαν από την παρ. 9 του άρθρου 9 ως τεθείσες δήθεν «εκ παραδρομής» (ΣτΕ 1383/2016 7μ.). Η απόφαση αυτή κυρώθηκε αναδρομικώς με το άρθρο 14 παρ. 1 περ. δ' του ν. 1647/1986 (Α' 141/19.9.1986) χωρίς την επίκληση πολεοδομικών ή άλλων λόγων δημοσίου συμφέροντος που επέβαλαν τη σχετική ρύθμιση. Τέλος, με το άρθρο 7 παρ. 5 του ν. 2831/2000 (Α' 140) αντικαταστάθηκε η παρ. 7 του άρθρου 9 του ΓΟΚ και μειώθηκε το ανώτατο ύψος που αντιστοιχεί σε κάθε βαθμίδα της κλίμακας σ.δ. (ειδικά για σ.δ. έως 1,6 ορίσθηκε ύψος 18 μ.), με την δε παρ. 7 του ίδιου άρθρου επανεισήχθη η φράση «ή αριθμητικά» στην παράγρ. 9. Όπως έχει κριθεί, με τις ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 9 του Γ.Ο.Κ. 1985 σκοπήθηκε η κατάργηση των διατάξεων προηγούμενων νομοθετημάτων που προέβλεπαν διαφορετικό τρόπο υπολογισμού του ύψους των κτιρίων (άρθρο 22 του Γ.Ο.Κ. 1973) και η καθιέρωση νέου τρόπου καθορισμού και ανώτατων τιμών του ύψους κατά τη θέσπιση ή την τροποποίηση των σχεδίων πόλεων, όχι δε στην κατάργηση των ειδικών διατάξεων π.δ/των με τα οποία καθορίζονται κατά περιοχή ανώτατα ύψη (εκτός αν ο ΓΟΚ ορίζει χαμηλότερο ανώτατο ύψος για ορισμένο σ.δ., οπότε υπερισχύει το χαμηλότερο αυτό ύψος, πρβλ. ΣτΕ 4356/2011). Αντίθετη δε ερμηνεία, κατά την οποία με το άρθρο 9 του Γ.Ο.Κ. 1985 αυξάνεται «αυτομάτως» το ανώτατο ύψος των οικοδομών σε όλες τις περιοχές της χώρας σε συνάρτηση με τον ισχύοντα σ.δ., αδιαφόρως των ειδικών πολεοδομικών διατάξεων που ισχύουν για κάθε περιοχή, αντίκειται ευθέως προς το άρθρο 24 παράγρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο επιτάσσει την ορθολογική πολεοδόμηση των οικισμών με τη θέσπιση εξιδιασμένων όρων δομήσεως για τον καθένα, κατόπιν μελέτης των τοπικών συνθηκών και της φυσιογνωμίας κάθε περιοχής και με τη συμμετοχή του οικείου Ο.Τ.Α. και των ενδιαφερόμενων πολιτών δεν επιτρέπει δε την δια γενικής διατάξεως και χωρίς σχετική επιστημονική μελέτη κατάργηση, συλλήβδην, των ειδικών όρων δομήσεως που έχουν θεσπισθεί για κάθε περιοχή με την τήρηση των ανωτέρω εγγυήσεων (ΣτΕ 705/2020 Ολομ., 1383/2016 7μ., 796/2016, 1120/2008). Εξ άλλου, με την απόφαση 287/56/12.1.1987 του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ' 36) εγκρίθηκε κατά τις διατάξεις του ν. 1337/1983 το Γ.Π.Σ. του Δήμου Αλίμου, το οποίο περιλαμβάνει την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου για πληθυσμό 32.000 κατοίκων (για το έτος 1991) και ορίζει, μεταξύ άλλων, ως γενική χρήση την «κατοικία», με τον αναγκαίο εξοπλισμό για κάθε πολεοδομική ενότητα-γειτονιά (παράγρ. Α.β.1), την μέση πυκνότητα και τον μέσο συντελεστή δόμησης (μ.σ.δ.) ανά γειτονιά (παράγρ. Α.α) και την γενική εκτίμηση της χωρητικότητας των πολεοδομικών ενοτήτων σε κατοίκους (1991) και των αναγκών σε γη για κοινωνική υποδομή, όπως φαίνονται σε σχετικό πίνακα (παράγρ. Α.γ, βλ. Πίνακα «Κοινωνική

υποδομή» με την εκτίμηση των απαραίτητων χώρων για Εκπαίδευση, Πρόνοια, Αθλητισμό, Ελεύθερους χώρους, όπως πλατείες, χώρους πρασίνου, παιδικές χαρές κ.λπ.). Ειδικά δε για την πολεοδομική ενότητα (γειτονιά) 4, όπου κείται το επίμαχο Ο.Τ., προβλέπεται μέση πυκνότητα 118κ/Ηβοί και μ.σ.δ. 1,40. Τέλος, με την απόφαση 429630/202/8.6.1989 του Νομάρχη Πειραιά (Δ' 405) εγκρίθηκε η Πολεοδομική Μελέτη του Δήμου Αλίμου, η οποία, μεταξύ άλλων, προέβλεπε στην παράγρ. 4 ως «μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος το προκύπτουν από τις διατάξεις του ΓΟΚ/1985 και σύμφωνα με τους περιορισμούς λόγω αεροδρομίου» [δηλ. σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 9 του ΓΟΚ/1985], η απόφαση όμως αυτή κρίθηκε ανυπόστατη με την απόφαση ΣτΕ 2986/1993 διότι παραπέμπει σε διάγραμμα που δεν δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, όπως επιβάλλει το Σύνταγμα, και συνεπώς η απόφαση αυτή δεν ασκεί επιρροή εν προκειμένω. Τούτο δε ανεξαρτήτως άλλων πλημμελειών της, όπως ότι εκδόθηκε υπό τύπο νομαρχιακής πράξης αντί π.δ/τος (ΣτΕ 3661/2005 Ολομ.). Με τα ως άνω δεδομένα, εφ' όσον δεν υφίσταται έγκυρη Π.Μ., στο επίμαχο ακίνητο κατά την έναρξη ισχύος του Ν.Ο.Κ. ίσχυε σ.δ. 1,40 σύμφωνα με το π.δ. του έτους 1978 και το Γ.Π.Σ έτους 1987 και ανώτατο ύψος οικοδομών τα 17 μ. σύμφωνα με το αυτό π.δ. του 1978, το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 9 παράγρ. 9 του ΓΟΚ 1985, όπως ίσχυε αρχικά και μετά τον ν. 2831/2000, όλοι δε οι αντίθετοι ισχυρισμοί του Δημοσίου και της παρεμβαίνουσας είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι.

15. Επειδή, με τον ν. 4067/2012 (Α' 79) θεσπίστηκε Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν.Ο.Κ.), ο οποίος αντικατέστησε τον ΓΟΚ 1985. Στην αιτιολογική έκθεση που συνόδευε τον νόμο αυτόν αναφέρονται τα εξής: «Το δομημένο περιβάλλον στη σύγχρονη Ελλάδα ορίστηκε σε μεγάλο βαθμό από τα χαρακτηριστικά των γενικών οικοδομικών κανονισμών. Οι δύο προηγούμενοι ΓΟΚ ακολουθώντας τις τάσεις της εποχής τους, αντιστρατεύτηκαν ο ένας τη λογική του άλλου ορίζοντας ο μὲν πρώτος (1973) μια κεντρική πόλη με περι-κεντρικές περιοχές, ο δε επόμενος (1985) τα “πολλά κέντρα” πόλης. [...] Μέσα από την εφαρμογή του νέου Οικοδομικού Κανονισμού θα καλλιεργηθεί η αντίληψη για την αναγκαιότητα αλλαγής συνθηκών και υιοθέτησης νέων πρακτικών, που θα οδηγήσουν σε επιβράδυνση της κλιματικής υποβάθμισης, βελτίωση των δαπανών χρήσης των κτηρίων και βελτίωση των κοινωνικών παραμέτρων που σχετίζονται με το δομημένο περιβάλλον. [...]. Σήμερα ο τρόπος παραγωγής κτηρίων αλλάζει σημαντικά και διαρκώς, καθότι επηρεάζεται από νέα δεδομένα που εξελίσσονται και μεταβάλλονται. Η κλιματική αλλαγή, η συγκέντρωση στις πόλεις, η υποβάθμιση του περιβάλλοντος, ο σχεδιασμός με περιβαλλοντικά κριτήρια και “πράσινες παραμέτρους”, νέα υλικά-τρόποι δόμησης και τεχνολογίες, υπολογιστές που στηρίζουν νέες μορφές, οι αρχιτέκτονες και άλλοι μηχανικοί που αντιμετωπίζουν άλλες συνθήκες σε σχέση με το παρελθόν, όλα θέτουν απαιτήσεις για τη σύνταξη ενός νέου ΓΟΚ. [...] Είναι απολύτως απαραίτητη η θεσμοθέτηση ενός οικοδομικού κανονισμού με σύγχρονη λογική, οραματικού ως προς την αρχιτεκτονική που θα παράγει, προστατευτικού για το περιβάλλον, ελκυστικού και εύληπτου. Τα κτήρια πρέπει να γίνονται αντιληπτά ως τεχνητοί οργανισμοί στο χώρο, που αλληλεπιδρούν με το φυσικό και δομημένο περιβάλλον. Μέσα από αυτή την οπτική πρέπει να αντιμετωπίζονται οι ανάγκες τους για κατανάλωση ενέργειας και πόρων, με στόχο την εξοικονόμησή τους, τον περιορισμό των ρύπων και γενικότερα τη βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών και της ποιότητας ζωής μέσα και έξω από αυτά. [...] Ο νέος Οικοδομικός Κανονισμός είναι -κατά το δυνατό- σύντομος, δεν αφήνει περιθώρια για διαφορετικές ερμηνείες και ασάφειες και οδηγεί σε ασφαλείς ελέγχους. Οι αποτελεσματικοί έλεγχοι είναι καθοριστικής σημασίας, διότι επιτρέπουν την δημιουργική και όχι φοβική ή κατασταλτική προσέγγιση κατά την παραγωγή των κτηρίων. [...] Οι κανόνες της δόμησης επηρεάζουν συνολικά τον τρόπο με τον οποίο παράγεται ένα κτήριο. Προσδιορίζουν την λογική με την οποία αναπτύσσεται ο όγκος του, η μορφή του

και εξυπηρετείται η λειτουργία του, και οδηγούν σε εικόνες και τύπους κτηρίων και οικοδομικών συνόλων. Ο νέος Οικοδομικός Κανονισμός εκσυγχρονίζεται ώστε να ανταποκρίνεται στις εξελίξεις της επιστήμης και της τεχνολογίας των κατασκευών. Προσαρμόζεται στα νέα δεδομένα που τίθενται από την κλιματική αλλαγή και την αυξημένη ανάγκη προστασίας του περιβάλλοντος. Υποστηρίζει την ένταξη στα κτήρια νέων υλικών, τεχνολογιών και δομικών συστημάτων ενώ πριμοδοτεί με κίνητρα το σχεδιασμό με φιλο-περιβαλλοντικά κριτήρια προς όφελος του κοινωνικού συνόλου, του περιβάλλοντος και της οικονομίας. Ο νέος Κανονισμός σέβεται πολλές από τις προβλέψεις του προηγούμενου ΓΟΚ και διατηρεί τις δομές της πόλης που είναι ορατές και αξιοποιήσιμες για την ογκοπλαστική μνήμη της. Παράλληλα επιτρέπει σημαντικές νέες δυνατότητες, λαμβάνοντας υπόψη το ενεργειακό αποτύπωμα των κτηρίων, με στόχους κυρίως τη βελτίωση του μικροκλίματος στα αστικά σύνολα με υψηλή πυκνότητα, την αύξηση των διατιθέμενων χώρων πρασίνου και των χώρων που διατίθεται σε κοινή χρήση. Αντιλαμβάνεται το μεγάλο ενεργειακό και περιβαλλοντικό αδιέξοδο, στοχεύει στην αναβάθμιση της ποιότητας της καθημερινής ζωής και οδηγεί σε ένα πιο βιώσιμο δομημένο περιβάλλον. Στη διατύπωση των προτάσεων είναι σημαντική η παραδοχή πως το κέλυφος του κτιρίου αποτελεί σημαντικό στοιχείο όχι μόνο για την αισθητική του αλλά και την “πράσινη συμπεριφορά” του, καθώς οι εξωτερικές επιφάνειες ευθύνονται σε μεγάλο βαθμό για τον ενεργειακό σχεδιασμό. Επίσης καθορίζουν τη σχέση του κτηρίου με το περιβάλλον και εκεί επικεντρώνεται ο έλεγχος των επιθεωρητών δόμησης. Ο κανονισμός αυτός, σε συνδυασμό με τον υπερκείμενο προγραμματισμό (χωροταξικός - πολεοδομικός σχεδιασμός για τους όρους δόμησης, αστικός σχεδιασμός για το ιδεατό στερεό και τον επιτρεπόμενο σταθερό όγκο) και το θεσμοθετημένο πλαίσιο που αφορά στον τρόπο έκδοσης αδειών και τον έλεγχο των κατασκευών, συνιστούν το αδιάρρηκτο τρίπτυχο που ρυθμίζει το σχεδιασμό, τη μελέτη και την υλοποίηση κάθε τεχνικού έργου στον χώρο, στα πλαίσια των παρακάτω συμβάσεων που έχουν κυρωθεί, για την ακίνητη πολιτιστική και φυσική κληρονομιά, αρχιτεκτονική, αρχαιολογική και τοπιακή: α) ν. 2039/1992 -Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης, Γρανάδα, 3 Οκτωβρίου 1985 β) ν. 3378/2005 - Ευρωπαϊκή Σύμβαση για την Προστασία της Αρχαιολογικής Κληρονομιάς, (Αναθεωρημένη), Valletta-Malta, 16 Ιανουαρίου 1992. γ) ν. 3827/2010 -Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου, Φλωρεντία, 2000. Στους κύριους στόχους του νέου Οικοδομικού Κανονισμού περιλαμβάνονται: Η αποτελεσματικότητα της Δημόσιας Διοίκησης για την εφαρμογή περιβαλλοντικής και κοινωνικής πολιτικής μέσα από τη δόμηση. Η συμβολή του κτηριακού τομέα στην αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων με μείωση των ρύπων που προκαλούν την κλιματική αλλαγή, εξοικονόμηση ενέργειας και αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών για την παραγωγή της. Η αύξηση πρασίνου, κοινόχρηστων χώρων και η βελτίωση του μικροκλίματος σε αστικές περιοχές υψηλής πυκνότητας, καθώς και σε υποβαθμισμένες ή προβληματικές περιοχές της πόλης. Η παροχή μεγαλύτερης ελευθερίας για την παραγωγή ποιοτικής αρχιτεκτονικής-μορφολογικά και λειτουργικά- η ενσωμάτωση στοιχείων που μπορούν να αναβαθμίσουν την ενεργειακή συμπεριφορά των κτηρίων και η χρήση νέων φιλο-περιβαλλοντικών δομικών υλικών, συστημάτων και τεχνολογιών δόμησης. [...] Η τόσο απαραίτητη σήμερα επανάχρηση της πολεοδομημένης γης και αντικατάσταση κτηρίων σε περιοχές των πόλεων με ακατάλληλο και αποσαθρωμένο απόθεμα, με υποβαθμισμένο περιβάλλον ή με πολύ μικρά οικοπέδα και η δημιουργία νέων χώρων πρασίνου και άλλων προτύπων ανάπτυξης, απαιτούν παρέκκλιση από τους γνωστούς ως σήμερα κανόνες. Στα κέντρα των μεγάλων πόλεων και σε περιοχές όπου δεν αλλοιώνεται ο χαρακτήρας της περιοχής, οι συνενώσεις οικοπέδων για τη δημιουργία κτηριακών όγκων με μικρότερη διάσπαση και μεγαλύτερη κλίμακα και ύψος, σε συνάρτηση με το πλάτος των δρόμων, των ελεύθερων χώρων της πόλης και τις μεταξύ τους αποστάσεις επηρεάζουν την κίνηση του αέρα και επιφέρουν βελτίωση του μικροκλίματος στις περιοχές υψηλής πυκνότητας,

βελτιώνοντας τη θερμική άνεση και συμβάλλοντας στην απομάκρυνση των αέριων και σωματιδιακών ρύπων. [...] “Ελευθερία και Έλεγχος”: δίνεται μεγαλύτερη ελευθερία στην ανάπτυξη των όγκων και μορφών του κτηρίου την παραγωγή ποιοτικής και ενδιαφέρουσας αρχιτεκτονικής. Ταυτόχρονα διευκολύνονται οι έλεγχοι των οικοδομών που γίνονται σαφείς και αφορούν μόνο την ασφάλεια και υγεία των ανθρώπων, την επιβεβαίωση της εφαρμογής συγκεκριμένων στοιχείων της μελέτης και της σχέσης των κτηρίων με το περιβάλλον. “Νέοι ορισμοί”: Εισάγονται νέοι ορισμοί και δυνατότητες όπως τα υπόσκαφα κτήρια, τα φυτεμένα δώματα, οι κατακόρυφοι κήποι, τα διπλά κελύφη με στόχο τη βελτίωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των κτηρίων και τη βελτίωση της εικόνας της πόλης. [...] [Δ]ίδονται κίνητρα για τη μείωση της κάλυψης των κτηρίων και για τη χρήση οικολογικών, φιλικών προς την υγεία και το περιβάλλον τεχνολογιών και υλικών. [...] Συντελεστής Δόμησης: υπό όρους και προϋποθέσεις δίνονται κίνητρα αυξημένης δόμησης σε περιπτώσεις που υπάρχει σαφής αντιστάθμιση με περιβαλλοντικά ή και κοινωνικά οφέλη. Ενδεικτικά, παρέχονται κίνητρα αυξημένου συντελεστή δόμησης για: -Δημιουργία “ενεργειακού κτηρίου” πολύ χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης - Φυτεμένα δώματα - Υπόσκαφα κτήρια - Συνενώσεις οικοπέδων - Περιορισμό της κάλυψης - Χρήση μονώσεων και εξωτερικών τοίχων μεγάλου πάχους από φυσικά υλικά, διπλά ενεργειακά κελύφη. Συντελεστής Κάλυψης: Για την υποστήριξη του βιοκλιματικού σχεδιασμού, δεν προσμετρώνται τα ίχνη των χώρων που συμβάλλουν στον παθητικό δροσισμό, τη σκίαση, τον φυσικό αερισμό. Ύψη κτηρίων: αυξάνεται κατά 0,25 μ. το ύψος κάθε ορόφου, ώστε να υποστηρίζεται ο καλός φυσικός εξαερισμός και φωτισμός των χώρων. Επιτρέπεται μεγαλύτερο ύψος κτιρίων συνοδευόμενο από μικρότερη κάλυψη, σε περιοχές όπου δεν υπάρχουν ειδικοί περιορισμοί και σύμφωνα με συγκεκριμένη διαδικασία. [...] Οι ανοιχτοί από τη μία μόνο πλευρά και κατά ένα ποσοστό της κάλυψης χώροι εφόσον δεν είναι κοινόχρηστοι μετρούν στο συντελεστή δόμησης, ενώ οι στεγασμένοι χώροι που είναι ανοιχτοί κατά ένα ποσοστό δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης και όγκου, ακόμη και αν περιλαμβάνουν φέρον στοιχείο. Δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων και των ανελκυστήρων, ώστε να δημιουργούνται λειτουργικοί χώροι με σωστές προδιαγραφές για τη χρήση τους. [...] Επιτρέπονται πατάρια σε ποσοστό 10% του ΣΔ εφόσον δεν αποτελούν αυτόνομο χώρο και εντάσσονται εντός άλλου του οποίου αποτελούν τμήμα. [...]».

16. Επειδή, ειδικότερα, το άρθρο 1 «Πεδίο εφαρμογής» του ΝΟΚ στην παράγρ. 4 ορίζει ότι «4. Όλα τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται στις διατάξεις του παρόντος, θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπόμενα», στην επόμενη δε παράγρ. 5 καθορίζει τη σχέση των διατάξεων του ΝΟΚ με τις ειδικές διατάξεις που θεσπίζουν όρους δομήσεως. Η εν λόγω παράγραφος στο σχέδιο νόμου (άρθρο 3 παράγρ. 3 του σ.ν.) είχε ως εξής: «Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις κατισχύουν των γενικών που περιέχονται στον παρόντα νόμο». Όμως, κατόπιν αποδοχής τροποποιήσεων που προτάθηκαν από βουλευτές κατά την επεξεργασία του σ.ν., η παράγρ. 5 διαμορφώθηκε ως εξής: «5. α) Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με την επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου, κατισχύουν των γενικών διατάξεων, που περιέχονται στον παρόντα νόμο. β) Οι διατάξεις του παρόντος κατισχύουν των κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης (όπως αποφάσεις Νομάρχη, πράξεις Δημοτικού Συμβουλίου κ.λπ.), με τις οποίες θεσπίζονται όροι δόμησης (όπως ύψος, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων, θέση υπογείου κ.λπ.), εκτός από: 1) οποιουδήποτε είδους διατάγματα και 2) πράξεις, με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις (όπως για διατηρητέα κτίρια, μνημεία, ειδικά κτίρια κ.λπ.). Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να διαπιστώνεται η μη εφαρμογή των παραπάνω κανονιστικών πράξεων της διοίκησης». Τέλος, με το άρθρο 99 του προαναφερθέντος ν. 4759/2020 η αυτή παράγρ. 5

διαμορφώθηκε ως εξής: «5. α) Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με την επιφύλαξη της περ. β', κατισχύουν των γενικών διατάξεων, που περιέχονται στον παρόντα νόμο. β) Οι διατάξεις του παρόντος κατισχύουν των κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης, όπως αποφάσεων περιφερειάρχη / νομάρχη και πράξεων Δημοτικού Συμβουλίου, με τις οποίες θεσπίζονται όροι δόμησης, όπως ύψος, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων, θέση υπογείου, εκτός από: 1) οποιουδήποτε είδους διατάγματα, 2) πράξεις, με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις, όπως για διατηρητέα κτίρια, μνημεία, και ειδικά κτίρια. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ορίζεται η μη εφαρμογή των παραπάνω κανονιστικών πράξεων της διοίκησης».

17. Επειδή, περαιτέρω, το άρθρο 15 του Ν.Ο.Κ. «Υψος κτιρίου [...]», κατά την αρχική του διατύπωση, είχε ως εξής: «1. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής: ... για [σ.δ.] έως 0,8 ύψος 14,00 μ., ... για [σ.δ.] έως 1,6 ύψος 19,50 μ., ... για [σ.δ.] 2,4 και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή με μέγιστο ύψος 32,00 μ. Σε περιπτώσεις κατασκευής φυτεμένων δωματίων επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% της καθαρής επιφάνειας δώματος τα ανωτέρω μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη προσαυξάνονται κατά 1,00 μ. και των στεγών κατά 0,40 μ. .». Κατόπιν διαδοχικών τροποποιήσεων (βλ. άρθρο 20 παρ. 23 του ν. 4258/2014 (Α' 94) με το οποίο αντικαταστάθηκε το άρθρο 15 και προστέθηκε σε αυτό παράγρ. 8, άρθρο 7 παρ. 13 περ. β' του ν. 4315/2014 (Α' 269) περί προσθήκης εδαφίου στην παράγρ. 8 προβλέποντος δυνατότητα υπέρβασης του ύψους του κτιρίου κατά 2.00 μ. σε περίπτωση κατασκευής φυτεμένου δώματος ή μείωσης της κάλυψης του οικοπέδου κατά 5%), με το άρθρο 106 του ν. 4759/2020 το άρθρο 15 του Ν.Ο.Κ. αναδιαμορφώθηκε ως εξής: «1. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής: . για [σ.δ.] έως 0,8 ύψος 14,00 μ., ., για [σ.δ.] έως 1,6 ύψος 19,50 μ. ., για [σ.δ.] 2,4 και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή με μέγιστο ύψος 32,00 μ. ...», 2. ..., 8. Με την επιφύλαξη των διατάξεων του ν. 3028/2002 ... [αρχαιολογικός νόμος], επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους μέχρι ένα (1,00) μ., στις περιπτώσεις στις οποίες ισχύει μία από τις παρακάτω προϋποθέσεις: α) το ισόγειο του κτιρίου χρησιμοποιείται κατά ποσοστό 50% τουλάχιστον για στάθμευση οχημάτων, β) το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (πυλωτές) κατ' εφαρμογή της περ. ιζ' της παρ. 6 του άρθρου 11 και ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος της διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση οχημάτων, γ) κατασκευάζεται φυτεμένο δώμα επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια του δώματος ή φυτεμένη στέγη επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια της στέγης. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους, δ) πραγματοποιείται μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά 5%. Η περ. γ) εφαρμόζεται και σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει γίνει εξάντληση ύψους περιοχής. Επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, μέχρι ένα (1) μέτρο όταν ισχύει μία από τις παραπάνω προϋποθέσεις και δύο (2,00) μ., όταν ισχύουν δύο από τις παραπάνω προϋποθέσεις και ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι διατάξεις της παρούσας εφαρμόζονται και σε περιπτώσεις καθορισμού μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους από πάσης φύσεως διατάγματα, εφόσον δεν περιέχεται ρητή αντίθετη πρόβλεψη σε αυτά.».

18. Επειδή, με το άρθρο 10 του Ν.Ο.Κ. παρασχέθηκε η δυνατότητα αύξησης του σ.δ. του οικοπέδου ή/και του ύψους του κτιρίου σε πολλούς οικισμούς έναντι μείωσης της κάλυψης ή της υιοθέτησης κατασκευαστικών λύσεων που θεωρήθηκαν φιλικότερες προς

το περιβάλλον, όπως φυτεμένες επιφάνειες κλπ. Ειδικότερα, το εν λόγω άρθρο 10, μετά από επανειλημμένες τροποποιήσεις [άρθρα 22 παρ. 10 ν. 4258/2014 (Α' 94), 7 παρ. 7 ν. 4315/2014, 78 ν. 4495/2017, 102 ν. 4759/2020 και 252 ν. 4782/2021 (Α' 36)], αναδιαμορφώθηκε ως εξής κατά τον κρίσιμο χρόνο: «Άρθρο 10 “Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές” 1. Σε περίπτωση οικοπέδων, αυτοτελών ή εκ συνενώσεως, που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως στις γεωγραφικές περιφέρειες: α) των δήμων της Περιφέρειας Αττικής, οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι χιλιάδων (20.000) κατοίκων, β) των Δήμων Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι χιλιάδων (20.000) κατοίκων, γ) των Δήμων Πάτρας, Λάρισας, Ηρακλείου, Χανίων, Βόλου, Ιωαννίνων, δ) των οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των πενήντα χιλιάδων (50.000) κατοίκων, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμού, παρέχονται τα ακόλουθα κατά περίπτωση πολεοδομικά κίνητρα, κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, εφόσον δεν εμπίπτουν σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλης ή σε ιστορικούς τόπους ή σε περιοχές με αποκλειστική χρήση κατοικίας και όταν το εμβαδόν τους είναι μεγαλύτερο της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις και με την προϋπόθεση ο αριθμός των κτιρίων που δημιουργούνται να είναι μικρότερος του Β/2 [για τους συντελεστές Β, Α κ.λπ., βλ. άρθρο 3 του Ν.Ο.Κ.] και ίσος με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα: α. με την προϋπόθεση ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ 10%, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ10%, β. με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ15%, απόσυρσης κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον ενός τετάρτου του υπάρχοντος επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ15%, γ. με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ20%, απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του συντελεστή δόμησης, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ20%, δ. με τις προϋποθέσεις: - ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ25%, και, - απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του συντελεστή δόμησης, - απόσυρσης κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού ενός τουλάχιστον τετάρτου του υπάρχοντος επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ25%. Σε κάθε περίπτωση δίνεται κίνητρο προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους, έως το ανώτατο επιτρεπόμενο κατά το άρθρο 15 ύψος, για τον προσαυξημένο συντελεστή δόμησης. Όταν το ύψος ορίζεται από ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, οι οποίες ισχύουν στην περιοχή, δίνεται κίνητρο προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους κατά ένα (1) μέτρο, σύμφωνα με τις παραπάνω προϋποθέσεις του παρόντος και επιπλέον κατά ένα (1) μέτρο εφόσον ισχύει μία από τις προϋποθέσεις των περ. α', β', γ', δ' της παρ. 8 του άρθρου 15. Εξαιρούνται της ανωτέρω εφαρμογής οι περιοχές που βάσει προεδρικών διαταγμάτων ή υπουργικών αποφάσεων έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ειδικής προστασίας (ως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί και παραδοσιακά τμήματα πόλης) ή το ύψος τους, που έχει καθοριστεί με γνώμονα την αντιμετώπιση της σεισμικής επικινδυνότητας, λόγω ασφάλειας εναέριας κυκλοφορίας, πλησίον αεροδρομίων, ή αφορούν σε περιπτώσεις διατηρητέων κτιρίων και μνημείων. Η επιφάνεια, που αποδίδεται σε κοινή δημόσια χρήση, συνέχεται με κοινόχρηστο χώρο του ρυμοτομικού σχεδίου και η μία πλευρά της

ταυτίζεται με όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με την προϋπόθεση ότι έχει βάθος τουλάχιστον ενάμισι (1,5) μ. Σε περίπτωση που η ως άνω παραχωρούμενη επιφάνεια υπερβαίνει το ελάχιστο επιτρεπόμενο, η μια πλευρά της ταυτίζεται κατ' ελάχιστο με το 1/3 του μήκους του προσώπου του οικοπέδου με τρόπο ώστε το βάθος της να είναι μικρότερο του πλάτους. Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για τη διατύπωση της γνώμης του λαμβάνει υπόψη του ιδίως τα κριτήρια του περιβαλλοντικού οφέλους και της βέλτιστης απόδοσης σε κοινή χρήση. ε. ... η. ... 2. Η απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης πριν από την έκδοση της άδειας δόμησης, ενώ σε κάθε περίπτωση, το απομειούμενο οικόπεδο πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζεται η διαδικασία απόδοσης σε κοινή χρήση, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή της παρ. 1 και της παρούσας». Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ΝΟΚ, με το άρθρο 10 προσδιορίζονται κίνητρα, όροι και προϋποθέσεις για τη μείωση της κάλυψης του κτιρίου, τη μείωση της κατάτμησης οικοπέδων και την απελευθέρωση και αύξηση του κοινόχρηστου χώρου στον πυκνό πολεοδομικό ιστό επιβαρυσμένων πληθυσμιακά πόλεων. Συγκεκριμένα προβλέπεται αύξηση του συντελεστή δόμησης εφόσον πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις, δια των οποίων επέρχεται «βελτίωση των όρων διαβίωσης» και συνεπώς οι εν λόγω διατάξεις (θεωρείται ότι είναι) «... απολύτως σύμφωνες με το Σύνταγμα (άρ. 24) και τη συναφή νομολογία του Σ.τ.Ε. περί περιβαλλοντικού και πολεοδομικού κεκτημένου .. (πρβλ. Ολ. ΣτΕ 4946-48/1995, με τις οποίες κρίθηκε ad hoc ότι: “επιδείνωση (ενν. των όρων διαβίωσης) δεν συνεπάγεται ούτε η τροποποίηση των όρων δομήσεως με το άρθρο 44 του ν. 2145/1993, διότι η αύξηση του σ.δ. (0,8 έναντι 0,6 που ίσχυε προηγουμένως) αντισταθμίζεται από την αύξηση του ακαλύπτου χώρου, ενώ ο όρος δομήσεως που αναφέρεται στο ύψος δεν συνιστά καθεαυτόν δυσμενή μεταβολή των συνθηκών”»).

Περαιτέρω, κατά την αιτιολογική έκθεση, «η κλιματική αλλαγή, ο τρόπος Ζωής στις πόλεις και η υπερσυγκέντρωση σε αυτές, η ποικιλότητα δραματική υποβάθμιση του περιβάλλοντος, η ανάγκη ενσωμάτωσης συστημάτων για εξοικονόμηση ενέργειας - φυσικών πόρων - χρημάτων και για περιορισμό των ρύπων κατά τη δημιουργία και λειτουργία των κτηρίων, η παρουσία νέων τεχνολογιών και συστημάτων δόμησης, όλα οδηγούν στην ανάγκη υιοθέτησης νέων προβλέψεων και κινήτρων για την ανάπτυξη των κτηρίων σε ορισμένες περιοχές της πόλης. ... Τα παλαιά ενεργοβόρα κτήρια παράγουν περισσότερους ρύπους από τα νεώτερα που ενσωματώνουν σύγχρονες τεχνολογίες και ενεργειακά συστήματα, με αποτέλεσμα τα παλαιότερα κτήρια με μικρότερη δόμηση να επιβαρύνουν πολύ περισσότερο το περιβάλλον από τα νεώτερα, τα οποία με αυξημένη δόμηση διαθέτουν σημαντικά μικρότερο ενεργειακό αποτύπωμα. Σήμερα, ο υπολογισμός της επιβάρυνσης που επιφέρει η δόμηση, πέρα από τον “συντελεστή δόμησης” και την πυκνότητα του πληθυσμού, λαμβάνει πλέον υπόψη το “ενεργειακό-περιβαλλοντικό της αποτύπωμα” και αυτό από μόνο του οδηγεί -όπου αυτό είναι εφικτό- σε ανατροπές αντίληψης τον ίδιο το σχεδιασμό. Η εφαρμογή του νέου Οικοδομικού Κανονισμού μπορεί να οδηγήσει στην επιβράδυνση της κλιματικής καταπόνησης, στη βελτίωση των δαπανών χρήσης των κτηρίων και στην προαγωγή των περιβαλλοντικών και κοινωνικών θεμάτων που σχετίζονται με το δομημένο περιβάλλον. Ο νέος Κανονισμός λαμβάνει υπόψη του τις ιδιαιτερότητες των περιοχών της πόλης που χαρακτηρίζονται από υψηλές πυκνότητες, αποσαθρωμένο κτηριακό απόθεμα ακατάλληλο για αναβάθμιση, καθώς και τις συνθήκες σε παλαιότερες περιοχές της πόλης με κατακερματισμένη μικρή ιδιοκτησία που οδηγούν συχνά σε χαμηλής ποιότητας ανάπτυξη. Για τις περιοχές αυτές, στις προβλέψεις του νέου Οικοδομικού Κανονισμού δίνεται η δυνατότητα αύξησης του συντελεστή δόμησης στις περιπτώσεις εκείνες που για το κτήριο επιλέγεται να

περιοριστεί η κάλυψή του σε σχέση με την επιτρεπόμενη, όταν αναπτύσσεται σε οικόπεδο που προκύπτει από τη συνένωση μικρότερων οικοπέδων, όταν αποδίδει μέρος του ακάλυπτου χώρου ή της στέγης του σε δημόσια χρήση, όταν αποσύρεται και αντικαθίσταται με άλλο κτήριο που πληροί συγκεκριμένες προϋποθέσεις ή όταν κατασκευάζεται με τέτοιο τρόπο ώστε να είναι εξαιρετικά περιορισμένο ή σχεδόν μηδενικό το ενεργειακό του αποτύπωμα. Σε περιοχές όπου δεν υπάρχουν ειδικοί περιορισμοί, το μεγαλύτερο ύψος των κτιρίων, συνοδευόμενο από μικρότερη κάλυψη και σε συνάρτηση με το πλάτος των δρόμων, των ελεύθερων χώρων της πόλης και τις μεταξύ τους αποστάσεις, επηρεάζει επίσης την κίνηση του αέρα και μπορεί να επιφέρει βελτίωση του μικροκλίματος στις δομημένες περιοχές υψηλής πυκνότητας». Υπό αυτούς τους όρους, κατά την αιτιολογική έκθεση του ΝΟΚ, η προτεινόμενη αύξηση του συντελεστή δόμησης συνοδεύεται από τον περιορισμό του περιβαλλοντικού αποτυπώματος της δόμησης, και συνεπώς δεν συνιστά επιδείνωση αλλά βελτίωση της ποιότητας διαβίωσης και της ποιότητας του περιβάλλοντος.

19. Επειδή, στο στοιχ. 28 του άρθρου 2 του ΝΟΚ [άρθρο 122 παρ. 1 του ν. 4819/2021] ορίζεται ότι: «Εσωτερικός εξώστης (πατάρι) είναι ο προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης και έχει προσπέλαση από τον χώρο αυτόν ή και το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του κτιρίου ή και το κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Αποτελεί παράρτημα της υποκείμενης χρήσης, έχει συνολικό καθαρό εμβαδόν, χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί του τοίχοι, μικρότερο του 70% της μικτής επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία», ενώ στο στοιχ. 38 [άρθρο 122 παρ. 2 του ν. 4819/2021], ορίζεται ότι: «Κλειστός εξώστης («έρκερ») είναι η κλειστή από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντια προεξοχή δαπέδου τμήματος κτιρίου (ορόφου, σοφίτας, κλειστού εσωτερικού εξώστη) που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και εξέχει του περιγράμματος κάλυψης του ορόφου. Ο κλειστός εξώστης δύναται να έχει ανοίγματα και στις κλειστές εξωτερικές πλευρές του». Περαιτέρω, στο άρθρο 11 με τίτλο «Συντελεστής δόμησης» καθορίζονται, μεταξύ άλλων, οι προσμετρώμενες και μη επιφάνειες στον σ.δ. (παρ. 5 και 6, αντιστοίχως). Ειδικότερα, η παράγρ. 6 του άρθρου 11 ορίζει ότι «... 6. Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται: α) [...] ... ιδ. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 25% της δόμησης του κτιρίου, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο, χωρίς να δημιουργούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και εφόσον ο χώρος κάτω από αυτόν διασφαλίζει προϋποθέσεις ύψους χώρου κύριας χρήσης. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 25% της επιτρεπόμενης δόμησης, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης προσθήκης. Στον υπολογισμό των παραπάνω ποσοστών των εσωτερικών εξωστών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου και οι διάδρομοι προς αυτούς. ιε. Σοφίτες με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 1/2 του χώρου του υποκείμενου ορόφου με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο. Ως υποκείμενος όροφος νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. Εφόσον κάτω από τη σοφίτα υπάρχει πατάρι ως υποκείμενος όροφος νοείται ο όροφος κάτω από το πατάρι. Στο συνολικό εμβαδόν των σοφιτών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου προς αυτές με τους διαδρόμους της. ιστ. Οι κατασκευές που ορίζονται στα άρθρα 16, 17 και 19 με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά, πλην του ηλιακού χώρου. [...]». Στο δε άρθρο 16 παρ. 5 του ΝΟΚ ορίζονται ειδικότερες προϋποθέσεις κατασκευής για τους

κλειστούς εξώστες (έρκερ). Στην αιτιολογική έκθεση του του Ν.Ο.Κ. εκτίθεται, μεταξύ άλλων, ότι με τις ανωτέρω ρυθμίσεις «... δίνεται μεγαλύτερη ελευθερία στην ανάπτυξη των όγκων και μορφών του κτηρίου, την παραγωγή ποιοτικής και ενδιαφέρουσας αρχιτεκτονικής».

20. Επειδή, στο άρθρο 17 με τίτλο «Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις» ορίζεται μεταξύ άλλων ότι ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου τουλάχιστον κατά τα 2/3 του παραμένει χωρίς επίστρωση και φυτεύεται υποχρεωτικά σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών (παράγρ. 2 περίπτ. α, όπως διαμορφώθηκε με το άρθρο 122 παρ. 19 του ν. 4819/2021), στην δε παράγρ. 6, όπως διαμορφώθηκε με το άρθρο 122 παρ. 22 του ν. 4819/2021, ορίζει ότι κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου ή γηπέδου, επιτρέπεται αφ' ενός η κατασκευή διαφόρων εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση του κτιρίου (περίπτ. α), αφ' ετέρου δε «β) Η επέκταση υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο άρθρο 11: Για οικοπέδα εμβαδού έως και εξακοσίων (600) τ.μ. επιτρέπεται έως τα όρια του οικοπέδου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη. ... Οι επεκτάσεις υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο άρθρο 11 δύνανται να κατασκευαστούν εντός των ελαχίστων αποστάσεων Δ ή δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου του ακινήτου. Επίσης, δύνανται να κατασκευαστούν κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων εφόσον η στάθμη της πλάκας επικάλυψης βρίσκεται τουλάχιστον σαράντα (40) εκατοστά κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους. γ) Εντός και εκτός περιγράμματος κτιρίων και κάτω από την οριστική στάθμη εδάφους (υπόγειοι χώροι και ακάλυπτοι χώροι) επιτρέπονται υδατοδεξαμενές, πισίνες με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις σε επαφή με δομικά στοιχεία και με τα όρια του οικοπέδου.»

21. Επειδή, το άρθρο 19 «Κατασκευές πάνω από το κτίριο», μετά από επανειλημμένες τροποποιήσεις [άρθρα 7 παρ. 23 ν. 4315/2014, 110 ν. 4759/2020, 122 παρ. 29 του ν. 4819/2021], διαμορφώθηκε κατά τον κρίσιμο χρόνο ως εξής: «1. ..., 2. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται: «α) i. ... ii. Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 50% της συνολικής επιφάνειας του δώματος κτιρίου και επιπλέον τη δημιουργία φυτεμένων υπαίθριων χώρων, δωματίων ορόφων (που προκύπτουν από υποχώρηση ορόφων) και ανοικτών εξωστών που συνολικά καλύπτουν το 50% της συνολικής επιφάνειας του δώματος κτιρίου. . Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους, καθώς και οι φυτεμένες επιφάνειες κάτω από πέργκολες. Στις παραπάνω περιπτώσεις οι χώροι κύριας αποκλειστικής χρήσης δύνανται να συνδέονται λειτουργικά με ιδιοκτησίες του υποκείμενου ορόφου. Στις παραπάνω περιπτώσεις είναι δυνατή η προσαύξηση του ύψους του κτιρίου, σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 15.» Στην αρχική αιτιολογική έκθεση σημειώνεται ότι: «Με το άρθρο αυτό προσδιορίζονται τα στοιχεία και οι κατασκευές που επιτρέπεται να κατασκευάζονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό με τις μέγιστες επιτρεπόμενες διαστάσεις τους», ενώ στις εκθέσεις των διαδοχικών τροποποιήσεων αναφέρεται ότι οι τροποποιήσεις εχώρησαν προς διευκρίνιση ζητημάτων ως προς τα οποία δημιουργήθηκαν ερμηνευτικές δυσχέρειες υπηρεσιών και πολιτών.

22. Επειδή, τέλος, το άρθρο 25 «Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας» του ΝΟΚ, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 115 του ν.

4759/2020, ορίζει τα εξής: «1. Εάν το κτίριο κατατάσσεται, σύμφωνα με τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), στην ανώτερη κατηγορία ενεργειακής απόδοσης του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), που εγκρίθηκε με την [κ.υ.α.] ΔΕΠΕΑ/οικ.178581/30.6.2017 ... (Β' 2367), ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 5%. 2. Σε κτίρια με χρήση κατοικίας με κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας μικρότερης του 16% του Κτιρίου Αναφοράς του . (ΚΕΝΑΚ), σύμφωνα με την ... (ΜΕΑ), ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 10%. Αντίστοιχα, σε κτίρια χρήσεων πλην της κατοικίας, με κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας μικρότερη του 16% του Κτιρίου Αναφοράς, που παρουσιάζουν ταυτόχρονα εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση, ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 10%. Η περιβαλλοντική τους απόδοση τεκμηριώνεται με χρήση διεθνώς αναγνωρισμένων πρωτοκόλλων περιβαλλοντικής αξιολόγησης, όπως LEED, BREAM και DGNB. Για την εφαρμογή της παρούσας, ως εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση θεωρείται αυτή που είναι ισοδύναμη ή καλύτερη από το LEED Gold, BREEAM Very Good ή DGNB Silver. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων και Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να επικαιροποιηθούν τα αποδεκτά διεθνώς αναγνωριμένα πρωτόκολλα περιβαλλοντικής αξιολόγησης, καθώς και η ελάχιστη απαιτητή βαθμολογία για τον χαρακτηρισμό “εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση”». Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν. 4067/2012 με τις διατάξεις του άρθρου 25 παρέχεται κίνητρο αύξησης του συντελεστή δόμησης για όσα κτίρια διαθέτουν βιοκλιματικό και ενεργειακό σχεδιασμό, απαιτούν ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας και χρησιμοποιούν συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας καθώς και συστήματα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας ή ταυτόχρονα παρουσιάζουν εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση, ενώ κατά τη συζήτηση στη Βουλή αναφέρθηκε και η ανάγκη κάλυψης του αυξημένου κόστους που συνεπάγεται για τον κατασκευαστή η ανέγερση αναβαθμισμένου ενεργειακά κτιρίου. Κατά δε το άρθρο 27 παρ. 3 του Ν.Ο.Κ., όπως διμορφώθη με το άρθρο 120 του ν. 4759/2020, «Σε περίπτωση που συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των άρθρων 10 όσο και 25, η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε περίπτωση, επί του αρχικού συντελεστή».

23. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Το επίμαχο οικοπέδο, εμβαδού 585,74 τ.μ., ευρίσκεται στο Ο.Τ. του σχεδίου πόλεως του Δήμου Αλίμου, στην οδό Με την προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια/21.2.2022 κατηγορίας 3 (χωρίς προέγκριση) επετράπη η ανέγερση «Νέα(ς) εξαώροφη(ς) οικοδομής επί ΠΙΛΟΤΙΣ με δύο υπόγεια, φυτεμένο δώμα με χώρο κύριας χρήσης, πέργκολες στον τέταρτο όροφο και στο δώμα και κοπή 8 δέντρων». Στο στέλεχος της άδειας αναγράφεται ως αριθμός ορόφων «7» και μέγιστο ύψος «21,5» μ. Η άδεια αυτή εκδόθηκε στις 21.2.2022 αυτόματα από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε. e-adeies με ευθύνη και υπογραφή της μηχανικού της παρεμβαίνουσας εταιρείας. Για την έκδοσή της είχε προηγουμένως χορηγηθεί από την Υ.ΔΟΜ. η/3.12.2021 βεβαίωση όρων δόμησης, η οποία διαλαμβάνει ότι στο Ο.Τ. ισχύουν τα δ/τα ρυμοτομίας της 21.4.1928 (Α' 104) και της 15.3.1955 (Β' 39), η χρήση είναι γενική κατοικία σύμφωνα με την Π.Μ. αναθεώρησης του ρ.σ. Αλίμου 429630/202/ 8.6.1989 (Δ' 405) [η οποία όμως έχει ήδη ακυρωθεί, βλ. σκ. 14], ελάχιστη αρτιότητα κατά τον κανόνα 550 τ.μ., ελάχιστο πρόσωπο οικοπέδου 15 μ., σ.δ. 1,40, ποσοστό κάλυψης 40% και μέγιστο ύψος «κατά Ν.Ο.Κ.». Επίσης το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής του Ν. Τομέα Αθηνών γνωμοδότησε θετικά για την υπαγωγή της οικοδομής στις διατάξεις του ν. 4067/2012 με το πρακτικό ../συν. ...η/23.12.2021 (θέμα 2ο), το οποίο διαλαμβάνει τα εξής: «[λ]αμβάνοντας υπόψη το τοπογραφικό διάγραμμα ως προς τη χωροθέτηση, το διάγραμμα κάλυψης, όπως έχει συνταχθεί με την ευθύνη του μελετητή και το σύνολο της αρχιτεκτονικής μελέτης με την αιτιολογική έκθεση τεκμηρίωσης-επεξήγησης της αρχιτεκτονικής πρότασης που την συνοδεύει, [το Συμβούλιο] γνωμοδοτεί θετικά και εγκρίνει την υπαγωγή στις διατάξεις

του άρθρου 10 παρ. 1α και του άρθρου 15 παρ. 8 του ν. 4067/2012, επειδή η συγκεκριμένη αρχιτεκτονική πρόταση λειτουργικά, μορφολογικά και στα πλαίσια των πολεοδομικών μεγεθών που με ευθύνη του χρησιμοποιεί ο μελετητής, εντάσσεται αρμονικά στο πολιτιστικό περιβάλλον, στον πολεοδομικό ιστό, τη μορφολογία της περιοχής και τον αναπτυξιακό σχεδιασμό [και] διατηρεί το περιβαλλοντικό όφελος που επιδιώκει το άρ. 10 παρ. 1 περ. α' και το άρθρο 15 παρ. 8 του ν. 4067/2012 με τη μείωση της κάλυψης και την αύξηση των ακάλυπτων χώρων». Τέλος, επειδή το Ο.Τ. γειτνιάζει με κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο [απόφαση Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού Φ57/447483/ 295142/11271/3862/30.10.2017 (τ. ΑΑΠ 256)], η Εφορεία Αρχαιοτήτων Πειραιώς και Νήσων με την .../3. 1 .2022 πράξη, αφού διαπίστωσε την ύπαρξη μικρής ποσότητας κεραμικής και λαξεύματος επί του βραχώδους αναγλύφου, έκρινε ότι απαιτείται συμπληρωματική διερεύνηση του χώρου με την αφαίρεση των επιχώσεων. Τέλος, στην από 14.12.2021 τεχνική αιτιολογική έκθεση της μελετήτριας μηχανικού αναφέρεται ότι το κτίριο θα αποτελείται από 6 ορόφους και χώρο κύριας χρήσης στο δώμα, ο οποίος συνδέεται λειτουργικά με το διαμέρισμα του υποκείμενου ορόφου με εσωτερική σκάλα, ότι το κτίριο βρίσκεται επί *pilotis* και έχει δύο υπόγεια, φύτευση και πέργκολα στο επίπεδο του τέταρτου ορόφου και στο δώμα του κτιρίου, καθώς επίσης φυτεμένους εξώστες σε όλα τα επίπεδα, ότι μέχρι το επίπεδο του τρίτου ορόφου έχουν σχεδιαστεί δύο ανεξάρτητα διαμερίσματα σε κάθε όροφο (εμβαδού 120 τ.μ. και ένα 73 τ.μ. αντιστοίχως), ενώ από τον τέταρτο μέχρι τον έκτο όροφο από ένα οροφοδιαμέρισμα ανά επίπεδο (εμβαδού 131 τ.μ. στους τέταρτο και πέμπτο όροφο, και 134 τ.μ. στον έκτο όροφο που ενώνεται λειτουργικά με τον χώρο κύριας χρήσης στο δώμα), ότι στο Α' υπόγειο κατασκευάζονται βοηθητικοί χώροι και χώροι στάθμευσης για 5 αυτοκίνητα., στο δε Β' υπόγειο βοηθητικοί χώροι και χώροι στάθμευσης για ακόμα 4 αυτοκίνητα, ότι έχει γίνει χρήση του άρθρου 10 παρ. 1α του ν. 4067/2012 για την παροχή κινήτρων περιβαλλοντικής αναβάθμισης και του άρθρου 15 παρ. 8 του ν. 4067/2012 για τη δυνατότητα προσαύξησης του συνολικού ύψους κατά 2 μ., και ότι για να εξασφαλίζεται η συνέχεια των ακάλυπτων χώρων του Ο.Τ. το κτίριο τοποθετείται ελεύθερο, τηρώντας, κατ' ελάχιστο, τις αποστάσεις $\delta=3,58$ μ., από τα πλάγια όρια του οικοπέδου. Στην ίδια έκθεση αναφέρεται ότι περιορίζεται η πραγματοποιούμενη κάλυψη του κτιρίου σε σχέση με την επιτρεπόμενη (205,32 τ.μ. αντί 234,30 τ.μ. = 28,98 τ.μ.), ώστε να δημιουργείται μεγαλύτερο εμβαδόν ακάλυπτων χώρων και χώρων πρασίνου για τη βελτίωση του μικροκλίματος της περιοχής, ότι πραγματοποιείται επέκταση του υπογείου εκτός του περιγράμματος του κτιρίου αναγκαστικά για την κάλυψη των απαιτήσεων των θέσεων στάθμευσης για το κτίριο και τα διαμερίσματα που δημιουργούνται [άρθρο 17 παρ. 6.β Ν.Ο.Κ., άρθ. 122 παρ. 22 ν. 4819/2021], όμως γίνεται με τέτοιο τρόπο, «ώστε να επιτρέπεται ο φυσικός κύκλος του νερού και η δυνατότητα ανάπτυξης υψηλής βλάστησης». Στην ίδια έκθεση αναφέρεται ότι δημιουργείται φυτεμένο δώμα που καλύπτει πάνω από το 50% της συνολικής επιφάνειας του δώματος κτιρίου, φυτεμένοι υπαίθριοι χώροι τους εξώστες (που προκύπτουν από υποχώρηση των ορόφων), ανοικτοί εξώστες, ως επίσης χώρος κύριας χρήσης στο δώμα του κτιρίου, εμβαδού 35 τ.μ., κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 19 παρ. 2 περ. ii του ν. 4067/2012 και ότι το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος προσαυξάνεται κατά δύο μέτρα σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 8 του ν. 4067/2012 λόγω της κατασκευής φυτεμένου δώματος και της μείωσης της κάλυψης κατά 5%, έτσι ώστε το πραγματοποιούμενο ύψος ανέρχεται σε «21,50 μ. (19,50 μ. + 1 μ. + 1 μ.)», ότι κατά το άρθρο 25 παρ. 1 του ν. 4067/2012, το κτίριο κατατάσσεται, σύμφωνα με τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), στην ανώτερη κατηγορία ενεργειακής απόδοσης του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), σε Α+, και ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 5% και ότι με τα δεδομένα αυτά «τα νέα πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης του οικοπέδου είναι: κάλυψη 205,32 τ.μ. < 210,86 τ.μ., δόμηση 900,21 τ.μ. < 902,04 τ.μ., και ύψος $H_{max}=19,50$ μ. + 1 μ. + 1 μ. = 21,50 μ. ...

μέχρι τη στάθμη του δώματος». Κατά την αυτή έκθεση, τα επιπλέον δύο μέτρα που προστέθηκαν στο ύψος του κτιρίου δεν επιβαρύνουν την υπάρχουσα κατάσταση, αφού και αρκετά από τα γειτονικά κτίρια φτάνουν σε ανάλογο ύψος. Προβλέπονται επίσης έρκερ συνολικού εμβαδού 31,77 τ.μ. και ημιυπαιθριοί χώροι. Ωστόσο, παρά τον τίτλο της άδειας, που αναφέρεται σε «εξαώροφο» κτίριο, στη σελ. 2 του στελέχους αναγράφονται «7 όροφοι», πλην η οικοδομή είναι κατ' ουσίαν οκταώροφη διότι πρέπει να λογισθούν ως όροφοι τόσο το ισόγειο όσο και ο χώρος κύριας χρήσης επί του δώματος (βλ. άρθρ. 2 στοιχ. 18.β, 55 και 87 του ΝΟΚ). Εξ άλλου, προστιθεμένου του ύψους του εν λόγω χώρου κύριας χρήσης επί του δώματος (3.40 μ.) καθώς και 1,60 μ., το οποίο δεν είναι σαφές πώς προέκυψε, το ύψος του κτιρίου ανέρχεται σύμφωνα με το διάγραμμα Α2 σε 26 μ. (και τελικά σε 27.10 με την απόληξη κλιμακοστασίου).

24. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση προβάλλεται ότι οι διατάξεις των άρθρων 10 παρ. 1 περ. α' (αύξηση σ.δ. έναντι μείωσης κάλυψης), 15 παρ. 8 (προσαύξηση ύψους λόγω φυτεμένου δώματος και μείωσης κάλυψης), 19 παρ. 2 περ. α'.ii (χώρος κύριας χρήσης στο δώμα λόγω φύτευσης) και 25 παρ. 1 (αύξηση σ.δ. λόγω ενεργειακής απόδοσης) του Ν.Ο.Κ., κατ' εφαρμογή των οποίων εκδόθηκε η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια, είναι αντισυνταγματικές, καθότι παρέχουν συλλήβδην σε όλη την επικράτεια και ασχέτως της φυσιογνωμίας εκάστης περιοχής, τη δυνατότητα αύξησης του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους στις ανεγειρόμενες οικοδομές, κατά παράβαση των ειδικών διατάξεων που έχουν θεσπισθεί με προεδρικά διατάγματα για κάθε περιοχή και συνεπώς υπερισχύουν των γενικών διατάξεων του ΝΟΚ, ότι η εφαρμογή των επίμαχων διατάξεων του Ν.Ο.Κ. παραβιάζει τις αρχές του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού και της βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης και συνεπάγεται επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος, η οποία δεν αντισταθμίζεται από τα οφέλη της μείωσης της κάλυψης (άρθρο 10), της φύτευσης του δώματος (άρθρα 15 παρ. 8 σε συνδυασμό με το άρθρο 19 παρ. 2 περ. α') και της αυξημένης ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου (άρθρο 25) και ότι σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η σωρευτική εφαρμογή τους. Ειδικώς ως προς τις διατάξεις του άρθρου 10 του ΝΟΚ προβάλλεται ότι αυτές δεν τυγχάνουν εφαρμογής στον Δήμο Αλίμου, διότι το πεδίο εφαρμογής τους περιορίζεται στις πυκνοδομημένες και οικιστικά βεβαρυμένες περιοχές, ενώ ο Άλιμος δεν έχει χαρακτηριστεί ως τέτοια. Η δε αιτιολογία της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας και της έγκρισης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής δεν είναι ειδική και ορισμένη. Επιπλέον, προβάλλεται ότι ως άνω διατάξεις του Ν.Ο.Κ., ερμηνευόμενες σύμφωνα με το Σύνταγμα, καθορίζουν μεν, κατά την αληθή έννοιά τους, το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος και τον ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, όμως, δεν εφαρμόζονται αυτομάτως και ευθέως ούτε επάγονται αυτοδικαίως αύξηση του συντελεστή δόμησης και του ύψους σε όλες συλλήβδην τις περιοχές της χώρας, αλλά το ακριβές μέγεθος του ύψους και του συντελεστή δόμησης ανά ορισμένη περιοχή καταλείπεται στην αρμοδιότητα του κανονιστικού νομοθέτη κατά την έγκριση ή τροποποίηση των εκάστοτε πολεοδομικών σχεδίων. Ως εκ τούτου, η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια εσφαλμένως εφάρμοσε ευθέως τις ανωτέρω διατάξεις του ΝΟΚ, άνευ σχετικής τροποποίησης των ειδικών όρων δόμησης που έχουν ορισθεί κανονιστικώς για τον Δήμο Αλίμου.

25. Επειδή, με την απόφαση 705/2020 της Ολομελείας του Δικαστηρίου κρίθηκε ότι από τις διατάξεις των άρθρων 1 (παράγρ. 4 και 5), 15 (παράγρ. 1) και 35 του Ν.Ο.Κ, όπως είχαν διαμορφωθεί με τον ν. 4315/2014, ερμηνευόμενες στο πλαίσιο του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, συνάγεται ότι ο υπολογισμός του μέγιστου ύψους των κτιρίων σε συνάρτηση με τον σ.δ. (άρθρο 15 παρ. 1, αντίστοιχο με το άρθρο 9 παρ. 7 του Γ.Ο.Κ. 1985), δεν εφαρμόζεται σε οικισμούς στους οποίους με ειδικά διατάγματα είχαν ορισθεί

πριν το Ν.Ο.Κ. συγκεκριμένοι όροι δόμησης, όπως ανώτατα ύψη κτιρίων, και ότι παρόμοια διατάγματα δεν είχαν καταργηθεί ούτε με τον ΓΟΚ 1985 ούτε με τον ΓΟΚ 1973. Αντίθετη ερμηνεία, κατά την οποία με το άρθρο 15 παρ. 1 του Ν.Ο.Κ. καθορίζεται ανώτατο ύψος των οικοδομών της χώρας σε συνάρτηση με τον σ.δ. μεγαλύτερο από αυτό που προβλέπει το πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής, αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο επιβάλλει την πολεοδόμηση των οικισμών κατόπιν μελέτης των τοπικών συνθηκών και της φυσιογνωμίας κάθε περιοχής και με τη συμμετοχή του οικείου ΟΤΑ και των ενδιαφερόμενων πολιτών, δεν επιτρέπει δε την δια γενικής διατάξεως και χωρίς σχετική επιστημονική μελέτη κατάργηση, συλλήβδην, των ειδικών όρων δομήσεως που είχαν θεσπισθεί για κάθε περιοχή με τήρηση των ανωτέρω εγγυήσεων (ΣτΕ 705/2020 Ολομ., 1383/2016 7μ., 796/2016, βλ. και ΣτΕ 1120/2008). Κατά την ίδια απόφαση της Ολομελείας, για την ταυτότητα του λόγου δεν εφαρμόζεται αυτοτελώς η διάταξη περί προσαυξήσεως του ύψους σε περίπτωση φυτεμένου δώματος [άρθ. 15 παρ. 1 εδάφιο τελευταίο, όπως διαμορφώθηκε με τον ν. 4315/2014, βλ. ήδη άρθρο 15 παρ. 8 περ. γ' όπως διαμορφώθηκε με το άρθρο 106 του ν. 4759/2020), διότι προϋποθέτει την εφαρμογή του μηχανισμού του άρθρου 15, εκτός αν οι ειδικές διατάξεις της περιοχής επιτρέπουν την εφαρμογή τους (ΣτΕ 705/2020 σκ. 6).

26. Επειδή, η ανωτέρω δοθείσα με την απόφαση ΣτΕ 705/2020 Ολομ. ερμηνεία ισχύει και μετά την διαμόρφωση των άρθρων 1 και 15 του Ν.Ο.Κ. με τον ν. 4759/2020. Ειδικότερα, κατά τη διάταξη του άρθρου 1 παράγρ. 5 περιπτ. α) και β), όπως ισχύει, ερμηνευόμενη στο πλαίσιο του άρθρου 24 παράγρ. 2 του Συντάγματος, ως «ειδικές διατάξεις» οι οποίες κατ' ισχύ των διατάξεων του Ν.Ο.Κ. νοούνται και τα προ του Ν.Ο.Κ. και του ΓΟΚ 1985 πολεοδομικά διατάγματα με τα οποία καθορίζονται συγκεκριμένοι όροι δομήσεως (ύψος, κάλυψη κλπ), για κάθε οικισμό, εκτός αν με τον Ν.Ο.Κ. καθορίζονται ηπιότεροι όροι, οπότε επικρατούν αυτοί. Εξακολουθούν επίσης να ισχύουν κανονιστικές πράξεις άλλων οργάνων της Διοικήσεως με τις οποίες, πριν τον ν. 2831/2000 (που επέβαλε την έκδοση π.δ/τος για τη θέσπιση και τροποποίηση των όρων δόμησης), είχαν επιβληθεί, θεμιτώς, όροι δόμησης ηπιότεροι του Γ.Ο.Κ. 1985 (ΣτΕ 1383/2016 7μ.), ή διοικητικές πράξεις που θεσπίζουν, κατά την ενδεικτική απαρίθμηση του Ν.Ο.Κ. (άρθρο 1 παράγρ. 5 περιπτ. β.2), συγκεκριμένους όρους δόμησης χάριν προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος ή για τη θεραπεία άλλων ειδικών αναγκών (σεισμική θωράκιση κλπ). Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις αυτές αποκλείεται η δια γενικής διατάξεως, εισαγομένης χωρίς τις μνημονευθείσες εγγυήσεις (μελέτη, συμμετοχή Ο.Τ.Α. και κοινού κ.λπ.), επιβολή αυξημένων όρων δόμησης σε σχέση με τους ισχύοντες για την περιοχή, διότι τούτο θα αντέβαινε στις συνταγματικές αρχές της ορθολογικής πολεοδόμησης και του σεβασμού του πολεοδομικού κεκτημένου. Συνεπώς, το άρθρο 1 παράγρ. 5 του ΝΟΚ, όπως ισχύει, έχει ουσιαστικά το ίδιο εύρος με τη διάταξη του άρθρου 9 παράγρ. 9 του ΓΟΚ 1985, όπως ίσχυε αρχικά και όπως αποκαταστάθηκε με το άρθρο 7 παρ. 7 του ν. 2831/2000, το εύρος δε αυτό δεν μπορεί να μειωθεί μεταγενεστέρως διότι τούτο θα επέφερε ανεπίτρεπτη επιδείνωση του περιβάλλοντος. Το δε τελευταίο εδάφιο της παραγρ. 5 του άρθρου 1, κατά το οποίο ο Υπουργός Περιβάλλοντος με απόφασή του ορίζει ποιες από τις προϊσχύουσες του Ν.Ο.Κ. κανονιστικές πράξεις ισχύουν και ποιες όχι, αντίκειται στο άρθρο 43 παράγρ. 2 του Συντάγματος διότι ο καθορισμός του εφαρμοστέου πολεοδομικού καθεστώτος δεν αποτελεί ειδικότερο, τοπικό, τεχνικό ή λεπτομερειακό θέμα ώστε να ρυθμίζεται με υπουργική απόφαση, όπως άλλωστε επισημάνθηκε και στη σχετική συζήτηση στη Βουλή (συνεδρίαση ΡΙΖ729.3.2012, Πρακτικά σελ. 8144). Εξ άλλου, κατά τα κριθέντα με την απόφαση ΣΕ 705/2020 Ολομ., το άρθρο 15 παράγρ. 1 του Ν.Ο.Κ., όπως ισχύει, θεσπίζει απλώς τρόπο υπολογισμού του ανώτατου ύψους των οικοδομών σε συνάρτηση με τον εφαρμοστέο σ.δ., απευθύνεται δε ουσιαστικά στον κανονιστικό νομοθέτη ο οποίος, έχοντας γνώση της εκάστοτε περιοχής, είναι κατ' εξοχήν αρμόδιος

κατά το Σύνταγμα (άρθρο 26 παράγρ. 2) να θεσπίσει τους κατάλληλους για τη συγκεκριμένη περιοχή όρους δόμησης μετά από τήρηση της οικείας διαδικασίας (ΓΠΣ, ΠΜ, ήδη δε ΤΠΣ, ΕΠΣ κ.λπ.). Επομένως το άρθρο 15 παράγρ. 1 του Ν.Ο.Κ., όπως ισχύει, δεν εφαρμόζεται σε περιοχές στις οποίες οι όροι δόμησης, και ειδικά το ανώτατο ύψος των κτιρίων, έχουν καθορισθεί με πολεοδομικές διατάξεις που εκδόθηκαν πριν τον Ν.Ο.Κ. ή τον ΓΟΚ 1985, ούτε μπορεί να αποτελέσει έρεισμα για την έκδοση οικοδομικών αδειών ευθέως από τις πολεοδομικές υπηρεσίες (ΣτΕ 705/2020 Ολομ., 1383/2016 7μ.). Και δεν αποκλείεται μεν ο τυπικός νομοθέτης, ο οποίος έχει το τεκμήριο αρμοδιότητας της θέσπισης κανόνων δικαίου (άρθ. 26 παρ. 1, 73 παρ. 1 Συντ.), να ρυθμίσει ο ίδιος, χωρίς τη μεσολάβηση διατάγματος, το πολεοδομικό καθεστώς μιας περιοχής [πρβλ. Ολομ. ΣτΕ 123/2007], πλην τούτο είναι συνταγματικώς ανεκτό μόνο με την τήρηση διαδικαστικών και ουσιαστικών προϋποθέσεων αντίστοιχων με αυτές που απαιτούνται για την θέσπιση ή την τροποποίηση πολεοδομικών κανόνων (μελέτη της περιοχής, συμμετοχή των οικείων Ο.Τ.Α. και του κοινού, ΣΜΠΕ για την αναθεώρηση ΓΠΣ, ήδη δε ΣΕΠΕ για την έκδοση ΤΠΣ ή ΕΠΣ κ.λπ.), διότι δεν είναι θεμιτή η χρήση της νομοθετικής οδού για την παράκαμψη των εγγυήσεων που προβλέπει το Σύνταγμα για την ορθή πολεοδόμηση. Αντίθετη ερμηνεία, κατά την οποία, μετά την έναρξη ισχύος του Ν.Ο.Κ. 2012 αυξήθηκε «αυτομάτως» το ανώτατο ύψος των οικοδομών σε όλες τις περιοχές της χώρας σε συνάρτηση με τον ισχύοντα σ.δ., αδιαφόρως των προβλέψεων των ειδικών πολεοδομικών διατάξεων που ίσχυαν σε κάθε περιοχή, παραβιάζει το άρθρο 24 παράγρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο επιτάσσει την ορθολογική πολεοδόμηση των οικισμών με τη θέσπιση εξειδικασμένων όρων δομήσεως για τον καθένα, κατόπιν μελέτης των τοπικών συνθηκών και της φυσιογνωμίας κάθε περιοχής και με τη συμμετοχή του οικείου ΟΤΑ και των ενδιαφερόμενων πολιτών, δεν επιτρέπει δε την δια γενικής διατάξεως και χωρίς σχετική επιστημονική μελέτη κατάργηση, συλλήβδην, των ειδικών όρων δομήσεως που είχαν θεσπισθεί για κάθε περιοχή με τήρηση των ανωτέρω εγγυήσεων (ΣτΕ 705/2020 Ολομ., πρβλ. 1383/2016 7μ. κ.ά.). Τα αυτά ισχύουν για την ταυτότητα του λόγου και όσον αφορά την παράγρ. 8 του άρθρου 15, η οποία προβλέπει διάφορες περιπτώσεις «προσαύξησης» του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους. Όπως έχει κριθεί, η παράγρ. αυτή έχει παρακολουθηματικό χαρακτήρα και δεν εφαρμόζεται αυτοτελώς, αλλά μόνο στο πλαίσιο της θέσπισης όρων δομήσεως της περιοχής με το οικείο διάταγμα και στο μέτρο που το διάταγμα θα κρίνει σκόπιμη την προσαύξηση του ύψους (ΣτΕ 705/2020 Ολομ., σκ. 15). Και να μεν το τελευταίο εδάφιο της παραγρ. 8 ορίζει ότι «Οι διατάξεις της παρούσας εφαρμόζονται και σε περιπτώσεις καθορισμού μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους από πάσης φύσεως διατάγματα, εφόσον δεν περιέχεται ρητή αντίθετη πρόβλεψη σε αυτά», πλην η διάταξη αυτή, ορθώς ερμηνευόμενη, αναφέρεται προδήλως σε διατάγματα που εκδίδονται μετά την έναρξη ισχύος του Ν.Ο.Κ., δεδομένου ότι πριν τη δημοσίευση του νόμου αυτού δεν μπορούσε ο κανονιστικός νομοθέτης να γνωρίζει τις ρυθμίσεις του μεταγενέστερου νόμου (Ν.Ο.Κ.) ώστε να εξετάσει τη δυνατότητα περίληψής τους στο εκδιδόμενο διάταγμα. Επομένως όλοι οι αντίθετοι ισχυρισμοί του Δημοσίου και της παρεμβαίνουσας είναι απορριπτέοι. Ειδικότερα, αβασίμως προβάλλεται ότι τα πολεοδομικά διατάγματα που όριζαν όρους δόμησης (όπως το π.δ. της 10.10.1979 που αφορά περιοχές του Λεκανοπεδίου Αττικής) «καταργήθηκαν» με τον ΓΟΚ 1985 ή με τον Ν.Ο.Κ. και ότι ο Ν.Ο.Κ. διατηρεί μόνο ειδικές ρυθμίσεις για την προστασία διατηρητέων κτιρίων, μνημείων κ.λπ., διότι η λήψη μέτρων υπέρ του πολιτιστικού περιβάλλοντος (παράγρ. 1 και 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος) δεν απαλλάσσει τον νομοθέτη και τη Διοίκηση από την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος (παράγρ. 2 του ίδιου άρθρου), στην οποία αποβλέπουν τα πολεοδομικά διατάγματα που θεσπίζουν ειδικούς όρους δόμησης για κάθε περιοχή και τα οποία, συνεπώς, δεν καταργήθηκαν, ούτε μπορούσαν να καταργηθούν με τον ΓΟΚ 1985 και τον Ν.Ο.Κ. Αβασίμως επίσης προβάλλεται, κατ' επίκληση της αποφάσεως ΣτΕ 4946/1995 Ολομ., ότι η αύξηση του ύψους των οικοδομών

δεν αποτελεί καθεαυτήν δυσμενή μεταβολή και δεν συνιστά επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος. Κατ' αρχάς η εν λόγω απόφαση δεν ασκεί επιρροή διότι αφορά σε όλως εξαιρετική περίπτωση, ήτοι σε σημειακή αύξηση του ύψους εντός του πάρκου Ριζάρη με το άρθρο 44 του ν. 2145/1993 για την ανέγερση ειδικού κτιρίου (μουσείου σύγχρονης τέχνης), ενώ το άρθρο 15 παράγρ. 1 του Ν.Ο.Κ. αποτελεί γενική ρύθμιση που ισχύει σε όλη τη χώρα, και συνεπώς οι επιπτώσεις των δύο ρυθμίσεων στο περιβάλλον δεν είναι συγκρίσιμες. Κατά το μέρος δε που προβάλλεται ότι μόνη η αύξηση του ύψους, χωρίς παράλληλη αύξηση του σ.δ., δεν προκαλεί επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος, ο ισχυρισμός είναι αβάσιμος για τους εξής λόγους: α) Όπως έχει κριθεί, κάθε περιορισμός και όρος δομήσεως κρίνεται αυτοτελώς, με αποτέλεσμα να μην είναι επιτρεπτή η αναζήτηση αντισταθμισμάτων έναντι της επιδείνωσης ενός εξ αυτών (ΣτΕ Ολομ. 2818/2004 σκ. 8, βλ. και Ολομ. 10/1988, 3618/1995). Η αύξηση του ύψους των οικοδομών προκαλεί καθ' εαυτήν δυσμενείς συνέπειες στους περιοίκους και το οικιστικό περιβάλλον λόγω της μείωσης του φωτισμού, του ηλιασμού και του αερισμού, της στέρξης της θέας και του αντιαισθητικού συμφορμού χαμηλών και υψηλών κτιρίων, ιδίως σε περιοχές όπου υφίσταται χαμηλή δόμηση ή σώζονται κτίρια παλαιότερων εποχών, για τα οποία μάλιστα δεν υφίσταται νομικό πλαίσιο αποτελεσματικής προστασίας, όπως επιβάλλει το Σύνταγμα. β) Περαιτέρω, δεν είναι ακριβές ότι με την αύξηση του ύψους δεν αυξάνεται ο σ.δ., διότι ναι μεν δεν αυξάνεται αριθμητικά ο σ.δ., πλην αυξάνεται ο πραγματοποιούμενος σ.δ., όπερ καταλήγει στο αυτό αποτέλεσμα. Πράγματι, οι όροι δόμησης των πολεοδομικών δ/των (ανώτατος σ.δ., ανώτατος αριθμός ορόφων, ανώτατο ύψος, ανώτατη κάλυψη, ανώτατος όγκος, ελάχιστη αρτιότητα, ελάχιστο πρόσωπο οικοπέδου, ελάχιστη πρόσοψη κτιρίου, ελάχιστη πρασιά, ελάχιστες αποστάσεις κτιρίου από τα όρια, κ.λπ.) αφενός μεν θεσπίστηκαν με βάση συγκεκριμένες παραδοχές όσον αφορά τις επικρατούσες συνθήκες κάθε οικισμού (γεωγραφική θέση, φυσιογνωμία, ιδιαιτερότητες, πληθυσμός, προσδοκώμενη και επιθυμητή αύξηση αυτού, στεγαστικές ανάγκες, πυκνότητα κατοίκων, κυκλοφοριακές συνθήκες, ελεύθεροι χώροι και πράσινο ανά κάτοικο και συνολικά, κοινωνικές εξυπηρετήσεις κ.λπ.), αφετέρου δε εφαρμόζονται σωρευτικά και αλληλοπεριορίζονται έτσι ώστε, λόγω της συνεφαρμογής τους, δεν εξαντλούνται απαραίτητως ένας ή περισσότεροι όροι δόμησης (ούτε άλλωστε υφίσταται δικαίωμα των οικοδομούντων ή υποχρέωση της Πολιτείας να εξασφαλίσει οπωσδήποτε την «εξάντληση» των ισχυόντων όρων δόμησης, διότι η θέσπιση αυτών αποβλέπει σε δημόσιο σκοπό, ήτοι στην ορθή πολεοδόμηση των οικισμών, και όχι στη θεραπεία ιδιωτικών συμφερόντων, όπως η μεγιστοποίηση της εκμετάλλευσης των ακινήτων). Όμως η γενική αύξηση του ανώτατου ύψους των οικοδομών σε συνάρτηση με τον σ.δ. (άρθρο 15 παράγρ. 1 του Ν.Ο.Κ.), υπό την εκδοχή που υποστηρίζει το Δημόσιο, οδηγεί σε αύξηση του πραγματοποιούμενου σ.δ. των οικοπέδων με όλες τις εντεύθεν δυσμενείς συνέπειες (αύξηση της δόμησης, του πληθυσμού, της οικιστικής πυκνότητας, της κυκλοφορίας οχημάτων κ.λπ. και, αντιστρόφως, μείωση των ελεύθερων χώρων, των κοινωνικών εξυπηρετήσεων κ.λπ.), με αποτέλεσμα την επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος και του επιπέδου ζωής των κατοίκων. Καθ' όσον αφορά την προσαύξηση του ύψους κατά την παράγρ. 8 του άρθρου 15 σε περίπτωση κατασκευής φυτεμένου δώματος (περ. γ) είναι κατ' αρχήν επιτρεπτή εφ' όσον οι πολεοδομικές διατάξεις της εκάστοτε περιοχής το επιτρέψουν (ΣτΕ 705/2020 Ολομ.). Περαιτέρω, η δημιουργία φυτεμένων επιφανειών στο δώμα και τους εξώστες των κτιρίων είναι μεν κατ' αρχήν θετικό μέτρο που συμβάλλει κατά κοινή πείρα στην αύξηση του πρασίνου, της ευεξίας των κατοίκων και της αισθητικής των κτιρίων, πλην όμως δεν πρέπει να βλάπτει περιοχές ειδικής προστασίας ή παρακείμενα μνημεία, διατηρητέα κτίρια κ.λπ., ούτε πρέπει να αποτελεί χαριστικό μέτρο παρεχόμενο χωρίς προϋποθέσεις (πρβλ. άρθρα L 152-5-1 και R 152-5-1 του γαλλ. Code de l'urbanisme). Ως εκ τούτου η εν λόγω προσαύξηση του ανώτατου ύψους μέχρι το πολύ 1 μ. πρέπει να επιτρέπεται αποκλειστικά και μόνο την

τοποθέτηση εγκαταστάσεων και κατασκευών φύτευσης και υπό τον όρο της ανάκλησης της άδειας σε περίπτωση παραβίασης και του χαρακτηρισμού των παράνομων κατασκευών ως αυθαίρετων και κατεδαφιστέων. (Ως προς την προσαύξηση του σ.δ. κατά 5% σε περίπτωση μείωσης της κάλυψης σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 15 παράγρ. 8 περίπτ. δ', όπως ισχύει, βλ. επόμενη σκέψη, στοιχ. Δ').

27. Επειδή, περαιτέρω, με τις ανωτέρω διατάξεις των άρθρων 10 παρ. 1 περ. α' (αύξηση σ.δ. οικοπέδου έναντι μείωσης της κάλυψης), 15 παρ. 8 περ. δ' (προσαύξηση ύψους λόγω μείωσης κάλυψης), 17 παρ. 6 (επέκταση υπογείων μέχρι και τα όρια του οικοπέδου), 19 παρ. 2 περ. α' ii (προσθήκη χώρου κύριας χρήσης 35 τ.μ. στο δώμα λόγω φύτευσης) και 25 παρ. 1 (αύξηση σ.δ. λόγω ενεργειακής απόδοσης κτιρίου) του Ν.Ο.Κ., κατ' εφαρμογή και των οποίων εκδόθηκε η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια, παρέχεται στους οικοδομούντες η ευχέρεια της αύξησης του σ.δ. ή/και του ύψους των οικοδομών ως «κίνητρο» για την μείωση της κάλυψης του οικοπέδου προς το σκοπό, μεταξύ άλλων, της δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων, της εξοικονόμησης χώρων στάθμευσης και της κατασκευής κτιρίων με μικρότερη ενεργειακή κατανάλωση. Οι ρυθμίσεις αυτές δεν αφορούν απλώς τον «τρόπο παραγωγής κτιρίων» ούτε έχουν απλώς τεχνικό χαρακτήρα, όπως αβασίμως προβάλλει το Δημόσιο κατ' επίκληση της αιτιολογικής έκθεσης, αλλά είναι προεχόντως πολεοδομικής φύσεως διότι τροποποιούν τους όρους δόμησης (σ.δ., ύψος, κάλυψη κ.λπ.) που προβλέπει το πολεοδομικό καθεστώς (Γ.Π.Σ., Π.Μ. κ.λπ.) των περιοχών στις οποίες εφαρμόζονται. Ειδικότερα, με τις ρυθμίσεις αυτές, οι οποίες έχουν άμεσο και οριζόντιο χαρακτήρα και στερούνται μελέτης αυξάνεται η συνολική δόμηση και η οικιστική πυκνότητα (κάτοικοι /μονάδα επιφανείας) και αλλοιώνεται ο χαρακτήρας οικισμών στους οποίους με ειδικά πολεοδομικά διατάγματα, εκδοθέντα με την τακτική διαδικασία (επιστημονική μελέτη, γνωμοδότηση αρμόδιων οργάνων, συμμετοχή Ο.Τ.Α. και δημοτών κλπ), έχουν θεσπισθεί συγκεκριμένοι όροι δόμησης, σύμφωνα με τις ανάγκες και την φέρουσα ικανότητα κάθε οικισμού. Ως εκ τούτου οι επίμαχες ρυθμίσεις αντίκεινται στις απορρέουσες από το άρθρο 24 παρ. 2 του Σύνταγματος αρχές του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού και του σεβασμού του πολεοδομικού κεκτημένου, σύμφωνα με τις οποίες αποκλείεται η δια γενικής διατάξεως, θεσπιζομένης χωρίς τις ανωτέρω εγγυήσεις, αύξηση των όρων δόμησης σε σχέση με τους ειδικούς όρους που ισχύουν για κάθε περιοχή, κατά τα εκτεθέντα. Δεδομένου δε ότι οι εγγυήσεις ορθής πολεοδόμησης επιβάλλονται από το Σύνταγμα, η τήρησή τους δεν μπορεί να παραλειφθεί ούτε με την επίκληση του «χρονοβόρου» των σχετικών διαδικασιών ή της ανάγκης «ταχείας» επίτευξης του επιδιωκόμενου αποτελέσματος, ούτε για τον λόγο ότι οι ρυθμίσεις εισάγονται με τυπικό νόμο διότι, όπως εκτέθηκε, δεν είναι θεμιτή η χρήση της νομοθετικής οδού για την παράκαμψη των εγγυήσεων ορθής πολεοδόμησης που προβλέπει το Σύνταγμα. Περαιτέρω, δεν είναι συνταγματικώς επιτρεπτή η αναζήτηση «αντισταθμισμάτων» έναντι της επιδείνωσης των κατ' ιδίαν όρων και περιορισμών δομήσεως, η οποία, κατά τα εκτεθέντα, κρίνεται για κάθε όρο αυτοτελώς (πρβλ. Ολομ. ΣτΕ 10/1988, 3618/1995, 2818/2004). Δεν νοείται, άλλωστε, η παροχή στον ιδιώτη κατασκευαστή αντισταθμισμάτων που συνεπάγονται επιβάρυνση των περιοίκων και γενικά των κατοίκων του οικισμού. Και να μιν θεμιτώς επιδιώκονται από τον νομοθέτη σκοποί όπως η μείωση της κάλυψης, η ενεργειακή αναβάθμιση των ανεγειρόμενων οικοδομών ή η δημιουργία φυτεμένων επιφανειών στις στέγες και τους εξώστες των κτιρίων, ωστόσο οι σχετικές ρυθμίσεις πρέπει να θεσπίζονται με γενικά και αντικειμενικά κριτήρια και σύμφωνα με την συνταγματική αρχή της αναλογικότητας, πρέπει δηλαδή να συνιστούν αναγκαία και πρόσφορα μέτρα για την επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού και να μην ωφελούν ολίγους εις βάρος των πολλών. Εξάλλου, ουδόλως κωλύεται ο νομοθέτης, τυπικός ή κανονιστικός, να επιβάλει αυστηρότερους όρους δόμησης εν σχέσει προς τους ισχύοντες υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις, χωρίς την παροχή

«αντισταθμισμάτων» τα οποία συνεπάγονται επιδείνωση άλλων όρων και περιορισμών δόμησης. Και δεν αποκλείεται μεν εξ ορισμού η θέσπιση «κινήτρων» για την επίτευξη σκοπών που θεμιτώς επιδιώκει ο νομοθέτης, πλην τα εν λόγω κίνητρα πρέπει να τελούν σε συνάφεια με το ρυθμιστέο αντικείμενο, να είναι αναλογικά (υπό την έννοια ότι δεν πρέπει να θίγουν τρίτους προς όφελος ορισμένων) και να είναι ήπιας μορφής (λ.χ. απαλλαγή υπό προϋποθέσεις ή /και για ορισμένο χρόνο από φόρους ή τέλη που επιβαρύνουν την οικοδομή ή τις σχετικές δικαιοπραξίες, όπως ΦΜΑ, ΕΝΦΙΑ, δημοτικά τέλη κ.τ.ο.). Εν όψει των εκτεθέντων, τα επίμαχα πολεοδομικά «κίνητρα» δεν είναι πρόσφορα για την επίτευξη των σκοπών που φέρεται ότι επιδιώκουν. Αντιθέτως, όπως συνάγεται από αγορεύσεις βουλευτών κατά τις σχετικές συζητήσεις στη Βουλή, αποβλέπουν κυρίως στην ενίσχυση της οικοδομικής δραστηριότητας και της κτηματαγοράς μέσω της αύξησης της δόμησης και της εντατικότερης εκμετάλλευσης των οικοπέδων (βλ. συνεδρ. ΡΙΖ'/29.3.2012 σελ. 8150, 8158, 8166 κλπ). Δεν δικαιολογούνται δε από τους ετερόκλητους λόγους που επικαλείται η αιτιολογική έκθεση («μικρή» αύξηση του σ.δ. ή /και του ύψους ως «αντιστάθμισμα» της μείωσης της κάλυψης ή της δημιουργίας χώρων στάθμευσης, αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής, αύξηση κοινόχρηστων χώρων και πρασίνου στα «πυκνοδομημένα» ή υποβαθμισμένα οικιστικά συγκροτήματα, «επανάχρηση» / «ανακύκλωση» πολεοδομημένης γης, «απόσυρση» σαθρών κτιρίων, βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων, μεγαλύτερη ελευθερία στην αρχιτεκτονική σύνθεση κ.λπ.). Ειδικότερα: Α) Τα κριτήρια επιλογής των οικισμών στους οποίους εφαρμόζονται τα κίνητρα του άρθρου 10 (κομβικής σημασίας για το σύστημα του Ν.Ο.Κ. βλ. συνεδρ. ΡΙΖ'/29.3.2012, σ. 8150), μεταξύ των οποίων ο αιτών Δήμος, είναι τυχαία και αυθαίρετα. Ειδικότερα, ενώ το άρθρο 10 κατά την εισηγητική έκθεση αφορά οικισμούς «πυκνοδομημένους» (η έννοια των οποίων δεν προσδιορίζεται στο νόμο) ή πληθυσμιακά επιβαρυσμένους και εν γένει προβληματικούς (βλ. εισηγητική έκθεση), τα κίνητρα εφαρμόζονται σε πλείστους οικισμούς με βάση μόνο τη γεωγραφική τους θέση ή κάποιο μέγεθος (δήμοι των Περιφερειών Αττικής και Θεσσαλονίκης άνω των 20.000 κατοίκων, συγκεκριμένες πόλεις άνω των 50.000 κατοίκων), δηλαδή με κριτήρια τα οποία δεν καθιστούν άνευ ετέρου ένα πολεοδομικό συγκρότημα «πυκνοδομημένο» ή προβληματικό, όπως βασίμως προβάλλει ο αιτών Δήμος, ούτε λαμβάνεται υπόψη η πυκνότητα, ο πληθυσμός και εν γένει οι ιδιαιτερότητες κάθε οικισμού και δη κάθε πολεοδομικής ενότητας (γειτονιάς), όπως επιβάλλεται στο πεδίο της πολεοδομίας [βλ. για τον Δήμο Αλίμου παράγρ. Α του Γ.Π.Σ. έτους 1987 και άρθρο 4 παρ. Δ της υπ. αποφ. 10788/5.3.2004 (Δ' 485) για τον υπολογισμό της πυκνότητας κατοίκησης]. Β) Ναι μεν με τις επίμαχες ρυθμίσεις επιδιώκεται, κατά τις εισηγητικές εκθέσεις, η «αύξηση» των κοινόχρηστων χώρων και του πρασίνου, πλην η αύξηση αυτή είναι μικρή, αντίκειται δε στις αρχές του ορθολογικού σχεδιασμού. Οι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου αποτελούν ουσιώδες στοιχείο του οικιστικού περιβάλλοντος, έχουν ζωτική σημασία για τις σύγχρονες πόλεις διότι αποτελούν το απαραίτητο για την υγεία και την αναψυχή των κατοίκων υποκατάστατο του φυσικού περιβάλλοντος (ΣτΕ 2242/1994 7μ., 787/ 2016, ΠΕ 238/2008), καθορίζονται δε με το οικείο σχέδιο (ρ.σ., Γ.Π.Σ., Π.Μ. κ.λπ.), η εκπόνηση του οποίου ανήκει αποκλειστικά στο κράτος (ΣτΕ 3661/2005 Ολομ.), γίνεται δε με βάση αμιγώς πολεοδομικά κριτήρια, αναλόγως των αναγκών κάθε πολεοδομικής ενότητας και του οικισμού συνολικά (βλ. κατηγοριοποίηση και κανόνες χωροθέτησης χώρων πρασίνου εντός αστικών περιοχών το άρθρο 5 παράγρ. Ε' και Παράρτημα της προαναφερθείσας αποφάσεως 10788/5.3.2004, καθώς και προπαρατεθείσες διατάξεις του Γ.Π.Σ. του Δήμου Αλίμου). Συνεπώς, κατά την εφαρμογή του σχεδίου πρέπει να επιδιώκεται κατά προτεραιότητα η απόκτηση των ελεύθερων, ενιαίων και επαρκών κοινόχρηστων χώρων που αυτό προβλέπει, δεν μπορεί δε η δημόσια αυτή υποχρέωση να μετατίθεται ή να επαφίεται στην ιδιωτική πρωτοβουλία. Με τις επίμαχες όμως ρυθμίσεις δημιουργούνται κατακερματισμένοι κοινόχρηστοι χώροι, ασήμαντης έκτασης, σε τυχαίες θέσεις του

οικισμού, οι οποίοι δεν είναι προϊόν σχεδιασμού βάσει πολεοδομικών κριτηρίων με σκοπό την εξυπηρέτηση των πραγματικών αναγκών του οικισμού, αλλά προϊόν της πρωτοβουλίας του ιδιοκτήτη / κατασκευαστή, ο οποίος ενεργεί με βάση ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια και αποβλέπει στην επωφελέστερη για τον ίδιο εκμετάλλευση του οικοπέδου. Οι εν λόγω διάσπαρτοι και μικροί χώροι προδήλως δεν ικανοποιούν την ανάγκη απόκτησης ακόμη και των κοινόχρηστων χώρων που προβλέπει το σχέδιο (συχνά παρωχημένο), εν όψει και της διαρκούς αύξησης του πληθυσμού καθώς και της απώλειας κοινόχρηστων χώρων της πόλης για διάφορους λόγους (ανάκληση λόγω μη συντέλεσης των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων που τους προέβλεπαν, αυθαίρετη αλλαγή χρήσης των προκηπίων κ.λπ.). Είναι πρόδηλο εξ άλλου ότι η άνοδος της αξίας των οικοπέδων συνεπεία της αυξημένης εκμετάλλευσης που επιτρέπει ο Ν.Ο.Κ. καθιστά δυσχερή ή αδύνατη την απόκτηση ακόμη και των κοινόχρηστων χώρων που προβλέπουν τα υπάρχοντα σχέδια πόλεως. Τέλος το «κίνητρο» της αύξησης του σ.δ. έναντι μείωσης της κάλυψης στερείται εν πολλοίς αντικειμένου σε περιπτώσεις περιοχών, όπως ο αιτών Δήμος, όπου ισχύουν ιδιαιτέρως ευνοϊκοί για το περιβάλλον όροι δόμησης (κάλυψη 40%, προκήπιο, αποστάσεις από τα όρια κ.λπ., δηλ. όροι προσιδιάζοντες στο πρώην πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης). Οι όροι αυτοί, κατά τα βασίμως προβαλλόμενα, υπερεπαρκούν για την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος και της φυσιογνωμίας του Δήμου και καθιστούν περιττή την εφαρμογή των «κινήτρων» του Ν.Ο.Κ. τα οποία, έναντι μηδαμινής ωφέλειας συνεπάγονται σημαντική επιβάρυνση λόγω της μεγάλης αύξησης της δόμησης. Γ) Η όποια ωφέλεια από την μείωση της κάλυψης και την «αύξηση» του ακάλυπτου χώρου αναιρείται πάντως από τον ίδιο το νόμο, ο οποίος επιτρέπει την επέκταση των υπογείων πέραν του περιγράμματος της οικοδομής και μέχρι τα όρια του οικοπέδου ιδίως για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης και την εγκατάσταση πλήθους βοηθητικών χρήσεων (βλ. άρθρο 17 παρ. 6 περ. β', όπως ισχύει, το οποίο εφαρμόστηκε εν προκειμένω), επιπλέον δε επιτρέπει διάφορες κατασκευές πάνω και κάτω από τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και το προκήπιο, όπως ράμπες εισόδου και εξόδου οχημάτων, πισίνες, αποθήκες, εγκαταστάσεις ηλεκτροδότησης και αποκομιδής απορριμμάτων, κλιμακοστάσια κ.λπ., οι περισσότερες των οποίων δεν συνυπολογίζονται στον σ.δ. (άρθρα 8 παρ. 8, 11 παρ. 6 περ. ιστ, 16, 17, όπως ισχύουν). Εξ άλλου, η διαρκής προσθήκη υπογείων χώρων και η επέκτασή τους μέχρι τα όρια του οικοπέδου είναι συνέπεια της αυξημένης δόμησης που επιτρέπουν οι επίμαχες διατάξεις, διότι η αύξηση των χώρων κύριας χρήσης του κτιρίου απαιτεί τη δημιουργία επιπλέον χώρων στάθμευσης και βοηθητικών χρήσεων, οι οποίοι τοποθετούνται στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου, επειδή το περίγραμμα του κτιρίου δεν επαρκεί. Υπό τις συνθήκες αυτές, και αντιθέτως προς τον διακηρυγμένο σκοπό του Ν.Ο.Κ., επέρχεται σφράγιση του εδάφους των οικοπέδων, η οποία δεν αναιρείται από την υποχρέωση άφεσης εδάφους ελάχιστου πάχους 40 εκατοστών, διότι στο ανεπαρκές αυτό «έδαφος» μπορεί κατά κοινή πείρα να ευδοκιμήσει μόνο χλοοτάπητας ή μικροί θάμνοι. Τούτο, λαμβανομένης υπόψη και της σφράγισης του εδάφους των οδών (οδόστρωμα) και των πεζοδρομίων (πλακόστρωση, σκυρόστρωση) οδηγεί σε σφράγιση του εδάφους όλου του πολεοδομικού συγκροτήματος με όλες τις εντεύθεν δυσμενείς συνέπειες (διακοπή του κύκλου νερού κ.λπ.) Δ) Η προσαύξηση του σ.δ. και την προσθήκη στο δώμα χώρου κύριας χρήσης μέχρι 35 τ.μ. (ο οποίος μάλιστα δεν προσμετρείται στον σ.δ., βλ. άρθρο 11 παράγρ. 6 περ. ιστ) λόγω φυτεύσεων δεν δικαιολογούνται από λόγους δημοσίου συμφέροντος. Πράγματι, η δημιουργία φυτεμένων επιφανειών στο κτίριο συμβάλλει μεν στην αύξηση του πρασίνου, της ευεξίας των κατοίκων και της αισθητικής των κτιρίων (εφ' όσον συνάδει με τον χαρακτήρα της περιοχής και δεν βλάπτει πλησίον μνημεία, διατηρητέα κτίρια κλπ) και, ως εκ τούτου, μπορεί να επιτρέπεται (ή να επιβάλλεται) από το νόμο υπό ευνοϊκές προϋποθέσεις, όπως η προσαύξηση ύψους έως 1 μ. (άρθρο 15 παρ. 8 περ. γ'), οικονομικές και φορολογικές ελαφρύνσεις κλπ, και υπό συγκεκριμένους

περιορισμούς (τοποθέτηση αποκλειστικά εγκαταστάσεων φύτευσης). Δεν επιτρέπεται όμως να επιδιώκεται με την παροχή χαριστικών και αδικαιολόγητων αντισταθμισμάτων (όπως η αύξηση του σ.δ. ή η προσθήκη κατοικήσιμου χώρου στο δώμα ή η εξομοίωση προς φυτεμένους χώρους άσχετων εγκαταστάσεων, όπως «πισίνες» και «στοιχεία νερού») που αυξάνουν τη δόμηση και επιδεινώνουν το οικιστικό περιβάλλον εις βάρος των περιοίκων. Εξ άλλου η αυτή ρύθμιση συνιστά επιδείνωση και εν σχέσει με τον προηγούμενο ΓΟΚ 1985, ο οποίος δεν προέβλεπε παρόμοιες προσαυξήσεις έναντι χαριστικών ανταλλαγμάτων. Πράγματι, με το άρθρο 16 παράγρ. 1 περ. δ' του ν. 1577/1985 (ΓΟΚ), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 13 παράγρ. 2 του ν. 2831/2000, προβλέφθηκε η δημιουργία «κήπων με τον εξοπλισμό τους» στο δώμα των κτιρίων, με την δε απόφαση 911/9.1.2012 του Α. υπουργού Περιβάλλοντος «Όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία κατασκευής φυτεμένων επιφανειών σε δώματα, στέγες και υπαίθριους χώρους κτιρίων» (Β' 14), που εκδόθηκε κατ' επίκληση του άρθρου 26 του ίδιου νόμου, ρυθμίσθηκαν τα σχετικά ζητήματα, χωρίς η σχετική δυνατότητα να συναρτάται με «ανταλλάγματα» πολεοδομικής φύσεως. Επιπλέον, με το άρθρο 13 παρ. 3 του ν. 2831/2000 καταργήθηκε η δυνατότητα κατασκευής ανοιχτής πισίνας στο δώμα των κτιρίων (άρθ. 16 παρ. 1 περ. ε' ΓΟΚ 1985), η οποία επανεισήχθη με τους ρηθέντες επιβαρυντικούς για το περιβάλλον όρους με τον Ν.Ο.Κ., κατά τα εκτεθέντα. Αβασίμως εξ άλλου προβάλλει το Δημόσιο, κατ' επίκληση της εισηγητικής έκθεσης, ότι η «μικρή» αύξηση του σ.δ. δεν συνιστά επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος κατά τα κριθέντα με την απόφαση ΣτΕ 4946/1995 Ολομ., διότι η συνολική επιβάρυνση από την ανέγερση πλειόνων πολυώροφων οικοδομών βάσει των γενικής εφαρμογής διατάξεων του Ν.Ο.Κ. (τουλάχιστον 42 οικοδομές στον Δήμο Αλίμου, σύμφωνα με το από 1.3.2023 υπόμνημα του αιτούντος) είναι προφανώς πολύ μεγάλη, δεν ασκεί δε επιρροή η απόφαση 4946/1995 Ολομ., η οποία αφορούσε σε όλως μεμονωμένη περίπτωση (ανέγερση μουσείου εντός του πάρκου Ριζάρη βάσει ειδικού νόμου που επέτρεπε μικρή αύξηση του σ.δ. της περιοχής κατά 0,2%, βλ. και ανωτέρω, σκ. 26). Ε) Περαιτέρω, η ενεργειακή αναβάθμιση των οικοδομών κατά το άρθρο 25 του Ν.Ο.Κ., ζήτημα που αφορά προεχόντως τον τρόπο κατασκευής κτιρίου, δεν είναι δυνατόν να επιδιώκεται με την αύξηση του σ.δ., δηλαδή θεμελιώδους πολεοδομικού μεγέθους που επιτελεί τελείως διαφορετική λειτουργία και επηρεάζει τη διαβίωση των περιοίκων και των κατοίκων της πόλης εν γένει. Ειδικότερα, ο σ.δ. αποτελεί όρο δομήσεως, ήτοι νόμιμο περιορισμό της κυριότητας, κανονιστικώς θεσπιζόμενο χάριν δημοσίου συμφέροντος. Η αύξηση του σ.δ. συνιστά κανονιστική τροποποίηση του πολεοδομικού καθεστώτος υπέρ του ωφελουμένου ακινήτου (ΣτΕ Ολομ. 1071-1074/1994, 3236/1995, 6070/1996, 992/2023). Ως πολεοδομικού χαρακτήρα επέμβαση, η αύξηση του συντελεστή δόμησης δεν είναι επιτρεπτό να έχει αποζημιωτικό χαρακτήρα, «αντισταθμιστικό» των δαπανών στις οποίες προβαίνει ο ιδιοκτήτης / κατασκευαστής για την ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίου, από την οποία ωφελείται προεχόντως ο ίδιος. Παραβιάζει δε και την αρχή της ισότητας στα δημόσια βάρη (άρθρο 4 παρ. 5 του Συντ.), διότι η ως άνω δαπάνη, αντί να βαρύνει τους ωφελούμενους από την ενεργειακή αναβάθμιση χρήστες του χώρου, επιρρίπτεται κατ' ουσίαν, ως πολεοδομικό «βάρος», στους περιοίκους και εν γένει τους κατοίκους της πόλης οι οποίοι θίγονται από την αύξηση της οικιστικής πυκνότητας της περιοχής, ως αποτέλεσμα της κατά τα ανωτέρω αύξησης του σ.δ. ΣΤ) Η οικιστική επιβάρυνση από την εφαρμογή των ως άνω διατάξεων επιτείνεται εκ του ότι, το πρώτον με τον Ν.Ο.Κ., σειρά κατασκευών προοριζομένων για κύρια χρήση δεν προσμετρούνται στον σ.δ., χωρίς να προκύπτουν πολεοδομικοί λόγοι προς τούτο. Ειδικότερα, εξαιρούνται του σ.δ., μεταξύ άλλων τα έρκερ (άρθρα 11 παρ. 6 περ. ιστ και 16 παρ. 5), οι εσωτερικοί κλειστοί εξώστες (πατάρια, άρθ. 11 παρ. 6 περ. ιδ), οι σοφίτες (άρθ. 11 παρ. 6 περ. ιε), το 50% υπόγειου ορόφου με κύρια χρήση, ανεξαρτήτως μάλιστα της συνδρομής προϋποθέσεων φωτισμού και αερισμού (άρθ. 11 παρ. 6 περ. ια) κλπ. Η εν λόγω εξαίρεση αντίκειται

προδήλως στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος διότι δεν νοείται χώροι κύριας χρήσης, δηλαδή προοριζόμενοι για κατοικία, να εξαιρούνται του σ.δ., αφού εξ ορισμού αυξάνουν τη δόμηση και συνεπώς τον σ.δ. του οικισμού, επιπλέον δε συνιστά επιδείνωση σε σχέση με τον ΓΟΚ 1985, ο οποίος δεν προέβλεπε εξαίρεση των εν λόγω κατασκευών. Δεν αποτελεί δε λόγο εξαίρεσης των κατασκευών αυτών από τον σ.δ. η παροχή μεγαλύτερης ελευθερίας κατά τον σχεδιασμό του κτιρίου, όπως αβασίμως προβάλλει το Δημόσιο, διότι ο σχεδιασμός των κτιρίων οφείλει να ασκείται εντός των ορίων των ισχυόντων όρων δόμησης. Ζ) Τέλος, πέραν των άμεσων, δυσμενών για το οικιστικό περιβάλλον επιπτώσεων της εφαρμογής των ανωτέρω «κινήτρων» του Ν.Ο.Κ. (μεγάλη αύξηση της δόμησης και της οικιστικής πυκνότητας, μείωση του ποσοστού ενιαίων ελεύθερων χώρων πρασίνου, στέρση του φωτισμού, ηλιασμού, αερισμού και της θέας για τους περιοίκους, αύξηση της κυκλοφορίας των οχημάτων σε ήδη ανεπαρκές οδικό δίκτυο, έλλειψη χώρων στάθμευσης κ.λπ.) πρέπει να ληφθούν υπόψη, για την ορθή αποτίμηση του εισαγόμενου συστήματος «κινήτρων», και οι έμμεσες επιπτώσεις αυτού, οι οποίες είναι εξίσου σημαντικές. Ειδικότερα, η αύξηση της αξίας της γης θα δυσχεράνει ασφαλώς την απόκτηση από τους Ο.Τ.Α. ακινήτων για κοινόχρηστους και κοινωφελείς σκοπούς και θα επιφέρει λογικώς αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων και των ενοικίων, με δυσμενείς κοινωνικές συνέπειες για μεγάλα στρώματα του πληθυσμού, οι οποίες δεν προκύπτει ότι μελετήθηκαν. Περαιτέρω, τα οφέλη από την οικοδομική εκμετάλλευση των ακινήτων λόγω της αυξημένης δόμησης που επιτρέπει ο Ν.Ο.Κ. μπορεί να οδηγήσουν σε κύμα κατεδαφίσεων μεμονωμένων κτιρίων και συνόλων σημαντικής αξίας (νεοκλασικά, εκλεκτικιστικά, μεσοπολεμικά του «μοντέρνου κινήματος», αξιόλογα κτίρια των πρώτων μεταπολεμικών δεκαετιών) και στην αντικατάστασή τους από νέες πολυώροφες οικοδομές, με αποτέλεσμα την εξαφάνιση της αρχιτεκτονικής, ιστορικής, κοινωνικής και αισθητικής μνήμης των πόλεων, κατά παράβαση των διατάξεων του Συντάγματος (άρθρο 24 παρ. 1 και 6) και των διεθνών συμβάσεων (Σύμβαση Γρανάδας 1985, ν. 2039/1992, Α' 61) που επιβάλλουν τη λήψη αποτελεσματικών μέτρων για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Το αποτέλεσμα αυτό ευνοεί αφ' ενός η προσαύξηση του σ.δ. σε περίπτωση «απόσυρσης» (ήτοι κατεδάφισης) κτιρίων ενεργειακής κατηγορίας χαμηλότερης του επιτρεπομένου (άρθρα 2 στοιχ. 7 και 10 παράγρ. 1 περίπτ. δ στοιχ. β και δ του Ν.Ο.Κ.), στην οποία όμως εμπίπτει το σύνολο σχεδόν των παλαιών κτιρίων (βλ. και την απαξιωτική αντιμ. ετώπισ η από την εισηγητική έκθεση του Ν.Ο.Κ. των παλαιών κτιρίων, αδιακρίτως, ως γηρασμένου, αποσθαρμένου και ενεργοβόρου κτιριακού αποθέματος, κατάλληλου, ουσιαστικά, μόνο προς κατεδάφιση και οικοδομική εκμετάλλευση), αφ' ετέρου δε η έλλειψη νομικού πλαισίου δραστικής προστασίας των ανωτέρω κατηγοριών κτιρίων (που θα περιελάμβανε απαγόρευση κατεδάφισης, πλην εξαιρέσεων, κίνητρα διατήρησης και ενεργειακής αναβάθμισης, όπως οικονομικές ενισχύσεις, φορολογικές απαλλαγές, συμμετοχή δημόσιων φορέων στις μελέτες και την δαπάνη αποκατάστασης κλπ).

28. Επειδή, εν όψει των εκτεθέντων στις προηγούμενες σκέψεις, οι διατάξεις των άρθρων 10 παρ. 1 περ. α' (που εφαρμόζεται εν προκειμένω διότι ο Δήμος Αλίμου υπάγεται στην Περιφέρεια Αττικής και είχε κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό 42.872 κατοίκων, ήτοι άνω των 20.000 κατοίκων, βλ. από 1.3.2023 υπόμνημα του Υ.Π.ΕΝ.), 15 παρ. 1 και 8 περ. γ' και δ', 17 παρ. 6, 19 παρ. 2 περ. α' και 25 παρ. 1 του ΝΟΚ, με τις οποίες επιτρέπεται ευθέως, κατόπιν πρωτοβουλίας του οικοδομούντος, η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης του ακινήτου ή / και του ανώτατου ύψους της οικοδομής που ορίζονται από το σχέδιο πόλεως, αντίκεινται στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος. Ειδικώς δε οι διατάξεις του άρθρου 25 παρ. 1 του Ν.Ο.Κ., κατά το μέρος που συνεπάγονται αύξηση του συντελεστή δόμησης, αντίκεινται και στο άρθρο 4 παρ. 5 Συντ., κατά τα εκτεθέντα. Η κατά τα ανωτέρω αντίθεση προς το Σύνταγμα δεν αναιρείται

με την ανάθεση στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής της αρμοδιότητας να διατυπώνει, κατά περίπτωση, σύμφωνη γνώμη για την εφαρμογή των ως άνω πολεοδομικών κινήτρων (βλ. ΣΤΕ 2818/2004, 1159/1989 Ολομ., 2940/1989, 3180/1989, 2820/1990 κ.ά), δεδομένου άλλωστε ότι αυτό κατά νόμο λαμβάνει υπόψη κατ' ουσίαν μόνο τα κριτήρια του «περιβαλλοντικού οφέλους και της βέλτιστης απόδοσης στην κοινή χρήση» (άρθ. 10 παρ. 1 περ. δ' του Ν.Ο.Κ.). Συνεπώς όλοι οι αντίθετοι λόγοι που προβάλλονται με το υπόμνημα του Δημοσίου είναι απορριπτέοι. Ειδικότερα, αορίστως προβάλλεται, κατ' επίκληση της αιτιολογικής έκθεσης, ότι οι επίμαχες ρυθμίσεις σκοπούν στην αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής, της θερμικής νησίδας στις πόλεις, της έλλειψης πρασίνου κ.λπ., διότι από τις προπαρασκευαστικές εργασίες του Ν.Ο.Κ. ουδόλως προκύπτει ότι μελετήθηκε ειδικώς το ζήτημα της επίδρασης των ανωτέρω παραγόντων στις πόλεις και δη στα πολεοδομικά συγκροτήματα στα οποία εφαρμόζεται το επίμαχο σύστημα κινήτρων, ούτε εξετάσθηκαν εναλλακτικές λύσεις για την αντιμετώπιση των συγκεκριμένων προβλημάτων (όπως η απόκτηση των προβλεπόμενων από το σχέδιο των ελεύθερων χώρων πρασίνου και η επαύξησή τους, η εντατική δενδροφύτευση των δημόσιων κοινόχρηστων χώρων και των προβλεπόμενων πρασιών, η κατόπιν μελέτης ορθή διαχείριση του αστικού πρασίνου, η παροχή κινήτρων για την ενεργειακή αναβάθμιση του υπάρχοντος κτιριακού αποθέματος κλπ). Για τον ίδιο λόγο είναι απορριπτέος ο ισχυρισμός με τον οποίο προβάλλεται, κατ' επίκληση σχετικής βιβλιογραφίας, κυρίως αλλοδαπής, ότι με τα επίμαχα μέτρα επιδιώκεται η προώθηση της “συμπαγούς πόλης”, ανεξαρτήτως του ότι ο σχετικός όρος στην κείμενη νομοθεσία αναφέρεται στη συγκέντρωση της δόμησης σε υφιστάμενους οικισμούς και την αποτροπή διασποράς της στον εξωστικό χώρο και όχι στην αύξηση της οικιστικής πυκνότητας εντός των πόλεων, όπως υπολαμβάνει το Δημοσίο. Αβασίμως επίσης προβάλλεται ότι οι επίμαχες ρυθμίσεις είναι σημειακές και αφορούν λίγα κτίρια, διότι πρέπει να ληφθεί υπόψη η συνολική επιβάρυνση του οικισμού από την ανέγερση πλειόνων κτιρίων. Ομοίως απορριπτέος είναι και ο ισχυρισμός ότι δεν αυξάνεται υπέρμετρα η δόμηση διότι τα ανεγειρόμενα κτίρια εγγράφονται στο ιδεατό στερεό, διότι το ιδεατό στερεό είναι ένας επιπλέον όρος δόμησης ο οποίος εφαρμόζεται παράλληλα με τους υπόλοιπους, όπως συμβαίνει με όλους τους όρους και περιορισμούς δόμησης. Τέλος αλυσιτελώς προβάλλεται ότι ο νόμος μεριμνά για την εξαίρεση από τις επίμαχες ρυθμίσεις των αρχαιολογικών χώρων, παραδοσιακών οικισμών, σεισμογενών και άλλων περιοχών ειδικής προστασίας, διότι η θέσπιση ειδικών μέτρων για την προστασία πολιτιστικών αγαθών σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1 και 6 ή τη θεραπεία άλλων σκοπών που βάσει άλλων διατάξεων του Συντάγματος, δεν απαλλάσσει από την υποχρέωση λήψης μέτρων υπέρ του οικιστικού περιβάλλοντος σύμφωνα με το άρθρο 24 παράγρ. 2 αυτού.

29. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, με την προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια, αντί ανώτατου ύψους 17 μ. και 5 ορόφων σύμφωνα με το π.δ. της 24-27.7.1978, όπως ισχύει, εγκρίθηκαν, με σωρευτική εφαρμογή των επίμαχων διατάξεων: (α) ύψος 19,5 μ. (άρθ. 15 παρ. 1 Ν.Ο.Κ.), το οποίο προσαυξήθηκε κατά 1 μ. λόγω φυτεμένου δώματος και 1 μ. λόγω μείωσης της κάλυψης κατά 5% = 2 μ. (άρθ. 15 παρ. 8 περ. γ' και δ' Ν.Ο.Κ., αντιστοίχως) και επιπλέον κατά 3,5 μ. λόγω κατασκευής χώρου κύριας χρήσης στο δώμα ένεκα «φυτεμένου δώματος» (άρθ. 19 παρ. 2 περ. ii) έτσι ώστε το ύψος ανήλθε σε $19,5 + 2 + 3,4 = 24,90$ μ. και τελικώς σε 25,90 (ήτοι υπέρβαση κατά 9,90 μ.) και (β) 8 όροφοι (ισόγειο + 6 όροφοι υπέρ το ισόγειο + 1 όροφος με χώρο κύριας χρήσης επί του δώματος = 8 όροφοι, αντί 5 ορόφων σύμφωνα με το π.δ. του 1978, όπως ισχύει, δηλ. υπέρβαση 3 ορόφων. Επομένως, ο λόγος με τον οποίο προβάλλεται ότι μη νομίμως στην προκειμένη περίπτωση εφαρμόσθηκαν ευθέως τα άρθρα 15 παράγρ. 1 και 8 αι 19 παρ. 2 ii του Ν.Ο.Κ. αντί των υφισταμένων πολεοδομικών διατάξεων που ισχύουν για το Ο.Τ. 130 του σχεδίου πόλεως του Δήμου Αλίμου, προβάλλεται βασίμως και πρέπει να γίνει δεκτός. Όσον αφορά

δε την πραγματοποιούμενη δόμηση, αυτή διαμορφώνεται από 820,04 τ.μ. που επιτρέπεται βάσει σ.δ. 1,4 από το π.δ. του 1978/1979 σε 969,04 τ.μ., συνυπολογιζομένων και των παρανόμως αφαιρουμένων χώρων που αντιστοιχούν σε έρκερ και στον κύριο χώρο κατοικίας επί του δώματος, ήτοι υπέρβαση κατά 149 τ.μ. που αντιστοιχούν σε σ.δ. 1,65. Και ναι μεν για την έκδοση της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας είχε προηγουμένως γνωμοδοτήσει θετικά, με το 2/συν. 44η/23.12.2021 (θέμα 2ο) πρακτικό το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, όσον αφορά τη δυνατότητα υπαγωγής της οικοδομής στις διατάξεις των άρθρων 10 παρ. 1α και 15 παρ. 8 του ν. 4067/2012, ωστόσο από το περιεχόμενο του προκύπτει ότι η αιτιολογία είναι τυπική και συμπερασματική, επαναλαμβάνοντας κατ' ουσίαν τις εφαρμοστέες διατάξεις. Επομένως και ο σχετικός λόγος ακυρώσεως πρέπει να γίνει δεκτός. Κατόπιν τούτου πρέπει για τους ανωτέρω λόγους να γίνει δεκτή η αίτηση, να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια, η οποία έχει έρεισμα τις ανωτέρω, κριθείσες ως αντισυνταγματικές, διατάξεις του Ν.Ο.Κ., και να απορριφθεί η παρέμβαση. Κατά τη συγκλίνουσα δε γνώμη της Συμβούλου Χ. Μπολόφη, οι επίμαχες διατάξεις του ΝΟΚ, με τις οποίες, δυνάμει των προβλεπομένων σε αυτές προσαυξήσεων των όρων δόμησης (σ.δ., ύψος), παρέχεται συλλήβδην η δυνατότητα ανεγέρσεως κτηρίων, κατά παρέκκλιση από τους ισχύοντες σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις όρους, βρίσκονται σε αντίθεση προς το άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, διότι εφαρμόστηκαν για την έκδοση της προσβαλλόμενης οικοδομικής αδειας, χωρίς να υφίσταται η κατά το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος ειδική επιστημονική μελέτη που να τεκμηριώνει τις περιεχόμενες στις διατάξεις αυτές ρυθμίσεις, σε σχέση με τον συγκεκριμένο οικισμό (εν προκειμένω του Δήμου Αλίμου), στον οποίον εφαρμόστηκαν. Ειδικότερα, μια τέτοια μελέτη πρέπει, με κριτήρια αμιγώς πολεοδομικά που να αναφέρονται, όχι απλώς στα συγκεκριμένα ακίνητα στα οποία θα εφαρμόζονται τα κίνητρα, αλλά στην ευρύτερη περιοχή του οικισμού, να αξιολογεί την εφαρμογή των πολεοδομικών αυτών κριτηρίων με γνώμονα τον βαθμό της οικιστικής ανάπτυξής του, τα περιθώρια της επιβάρυνσής του, τη θέση, τις ιδιαιτερότητες, τα χαρακτηριστικά του, την εν γένει φυσιογνωμία του, αλλά και την οικιστική πυκνότητα και συνολική επιβάρυνση της περιοχής, στην οποία εφαρμόζονται τα κίνητρα, ώστε να μην υπερβαίνει το όριο, πέρα από το οποίο αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής με βάση το οικοδομικό σύστημα που έχει ήδη αναπτυχθεί και τους ισχύοντες σε αυτήν όρους δόμησης και τις χρήσεις. Δοθέντος δε ότι οι επίμαχες ρυθμίσεις, αυτοτελώς ορώμενες, δεν μπορεί να θεωρηθεί, άνευ άλλου, ότι επιφέρουν επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος (βλ. ΟλΣτΕ 4946-4948/1995), η έλλειψη, εν προκειμένω της κατά το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος ειδικής επιστημονικής μελέτης, με την οποία να τεκμηριώνεται αν, ενόψει της φυσιογνωμίας, των ιδιαιτεροτήτων και των αναγκών του οικισμού όπου ευρίσκεται το ένδικο ακίνητο, το «προσδοκώμενο» περιβαλλοντικό όφελος, παρά την αύξηση της δόμησης και του ύψους που επέρχεται με τα κίνητρα, παραμένει σημαντικό για τον οικισμό ή, ενδεχομένως, μειώνεται, εξανεμίζεται, ή, ακόμη, καθίσταται επιζήμιο για τον τόπο, καθιστά κατ' ουσίαν ανέφικτη εκ μέρους του ακυρωτικού δικαστή τη διάγνωση αν το περιβαλλοντικό αποτύπωμα από την εφαρμογή των επίμαχων όρων στην περιοχή θα επιφέρει ή όχι επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος και των όρων διαβίωσης της περιοχής.

30. Επειδή, περαιτέρω τίθεται το ζήτημα αν οι ως άνω διατάξεις του Ν.Ο.Κ. περί θέσπισης πολεοδομικών κινήτρων αντίκεινται και προς τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001 σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων [ΕΕ L 197, η οποία έχει μεταφερθεί στο εθνικό δίκαιο με την κ.υ.α. 107017/28.8.2006 (Β' 1225)]. Ειδικότερα, τίθεται το Ζήτημα παραβάσεως της οδηγίας 2001/42/ΕΚ, καθόσον, αν οι ως άνω διατάξεις των άρθρων 10 παρ. 1 περ. α', 15 παρ. 8 περ. γ' και δ', 19 παρ. 2 περ.

α' και 25 παρ. 1 του ΝΟΚ επέχουν θέση σχεδίου όρων δόμησης και επάγονται δυσμενείς περιβαλλοντικές επιπτώσεις, τότε έπρεπε να προηγηθεί της θεσπίσεώς τους στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, κατά τα προβλεπόμενα στην οδηγία αυτή.

31. Επειδή, με την οδηγία 2001/42/ΕΚ καθιερώθηκε η υποχρέωση προηγούμενης εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων τα οποία τεκμαίρεται ότι έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον. Ειδικότερα, στην Οδηγία ορίζονται τα εξής: «Άρθρο 2. Ορισμοί. Για τους σκοπούς της παρούσας οδηγίας: α) ως "σχέδια και προγράμματα" νοούνται τα σχέδια και προγράμματα, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που συγχρηματοδοτούνται από την Ευρωπαϊκή Κοινότητα, καθώς και οι τροποποιήσεις τους: - που εκπονούνται ή/και εγκρίνονται από μια αρχή σε εθνικό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο ή που εκπονούνται από μια αρχή προκειμένου να εγκριθούν, μέσω νομοθετικής διαδικασίας, από το Κοινοβούλιο ή την Κυβέρνηση, και -που απαιτούνται βάσει νομοθετικών, κανονιστικών ή διοικητικών διατάξεων, β) ... Άρθρο 3. Πεδίο εφαρμογής. 1. Πραγματοποιείται εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων, σύμφωνα με τα άρθρα 4 έως 9, για σχέδια και προγράμματα που αναφέρονται στις παραγράφους 2 έως 4, και τα οποία ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον. 2. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 3, πραγματοποιείται εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων για όλα τα σχέδια και προγράμματα: α) τα οποία εκπονούνται για τη γεωργία, δασοπονία, αλιεία, ενέργεια, βιομηχανία, μεταφορές, διαχείριση αποβλήτων, διαχείριση υδάτινων πόρων, τηλεπικοινωνίες, τουρισμό, χωροταξία ή χρήση του εδάφους και τα οποία καθορίζουν το πλαίσιο για μελλοντικές άδειες έργων που απαριθμούνται στα παραρτήματα I και II της οδηγίας 85/337/ΕΟΚ [ήδη οδηγίας 2011/92/ΕΕ - βλ. άρθρο 14 αυτής], ή β) για τα οποία, λόγω των συνεπειών που ενδέχεται να έχουν σε ορισμένους τόπους, απαιτείται εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της οδηγίας 92/43/ΕΟΚ. 3. Τα αναφερόμενα στην παράγραφο 2 σχέδια και προγράμματα που καθορίζουν τη χρήση μικρών περιοχών σε τοπικό επίπεδο και οι ήσσονες τροποποιήσεις των αναφερόμενων στην παράγραφο 2 σχεδίων και προγραμμάτων υποβάλλονται σε εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων μόνον όταν τα κράτη μέλη αποφασίζουν ότι ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον. Άρθρο 4. Γενικές υποχρεώσεις. 1. Η εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που αναφέρεται στο άρθρο 3 πραγματοποιείται κατά την εκπόνηση ενός σχεδίου ή προγράμματος και πριν από την έγκρισή του ή την έναρξη της σχετικής νομοθετικής διαδικασίας. ...». Όπως έχει κριθεί, σκοπός της Οδηγίας 2001/42 (άρθρο 1 αυτής) είναι η εξασφάλιση υψηλού επιπέδου προστασίας του περιβάλλοντος και η ενσωμάτωση περιβαλλοντικών ζητημάτων στην εκπόνηση και θέσπιση σχεδίων και προγραμμάτων με σκοπό την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης (ΔΕΕ 21.12.2016,, C-444/15, σκ. 47 κ.ά.). Προς τούτο η Οδηγία επιβάλλει τη διενέργεια εκτίμησης περιβαλλοντικών επιπτώσεων των «σχεδίων και προγραμμάτων» τα οποία ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον στο στάδιο της εκπονήσεως και πριν από την έγκρισή τους (ΔΕΕ 7.6.2018, κλπ, C-160/17, σκ. 61, 28.2.2012, κλπ, C41/11, σκ. 40 κ.ά.). Στο πλαίσιο αυτό, κατά το άρθρο 6 παράγρ. 2 της Οδηγίας, η εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων πρέπει να πραγματοποιείται όσο το δυνατόν νωρίτερα, ώστε τα αποτελέσματά της να μπορούν ακόμη να επηρεάσουν ενδεχόμενες αποφάσεις, διότι ακριβώς κατά το στάδιο αυτό μπορούν να αναλυθούν οι διάφορες εναλλακτικές λύσεις και να πραγματοποιηθούν οι στρατηγικές επιλογές (ΔΕΕ 7.6.2018, σκ. 62). Εν όψει δε του ως άνω σκοπού, οι διατάξεις περί πεδίου εφαρμογής της οδηγίας χρήζουν διασταλτικής ερμηνείας (ΔΕΕ 7.6.2018,, σκ. 39-40, 27.10.2016, κ.λπ., C-290/15, σκ. 40, 10.9.2015, Δήμος Αττικής, C-473/14, σκ. 50), οποιαδήποτε δε εξαίρεση από τις εν λόγω διατάξεις ή περιορισμός τους πρέπει να ερμηνεύεται στενά (ΣτΕ 1761/2019 Ολομ. σκ. 15). Εξάλλου,

σύμφωνα με το άρθρο 2 περίπτ. α' της Οδηγίας, ως «σχέδια και προγράμματα» νοούνται τα σχέδια και προγράμματα, καθώς και οι τροποποιήσεις τους, τα οποία (α) έχουν εκπονηθεί και/ή εγκριθεί από μια αρχή σε εθνικό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο ή εκπονούνται από μία αρχή προκειμένου να εγκριθούν μέσω νομοθετικής διαδικασίας από το Κοινοβούλιο ή την Κυβέρνηση και (β) «απαιτούνται» βάσει νομοθετικών, κανονιστικών ή διοικητικών διατάξεων, υπό την έννοια ότι η έγκρισή τους «στηρίζεται» σε εθνικές νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις, οι οποίες καθορίζουν τις αρμόδιες για την έγκρισή τους αρχές και την διαδικασία εκπονήσεώς τους, αδιαφόρως αν η έγκριση είναι υποχρεωτική ή προαιρετική (ΔΕΕ προαναφ. κ.λπ., σκ. 4243, 22.3.2012, κ.λπ., C-567/10, σκ. 31). Περαιτέρω σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 2 στ. α' της Οδηγίας, στο πεδίο εφαρμογής της εμπίπτουν όλα τα σχέδια και προγράμματα που εκπονούνται για ορισμένους τομείς, μεταξύ των οποίων η χωροταξία και χρήση εδάφους, και καθορίζουν το πλαίσιο για την μετέπειτα χορήγηση αδειών εκτελέσεως έργων από τα απαριθμούμενα στα Παραρτήματα I και II της Οδηγίας για την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων, δηλαδή της Οδηγίας 85/337 [ήδη της Οδηγίας 2011/92 (L 26/12), βλ. ΔΕΕ προαναφ. απόφασηκ.λπ., σκ. 46, 17.6.2010, κ.λπ., C105/09 και C-110/09, σκ. 43]. Ως «σχέδιο ή πρόγραμμα» που καθορίζει το «πλαίσιο» για μελλοντικές άδειες έργων νοείται κάθε πράξη η οποία καθορίζει, θεσπίζοντας κανόνες και διαδικασίες ελέγχου που έχουν εφαρμογή στον οικείο τομέα, ένα σημαντικό σύνολο κριτηρίων και προϋποθέσεων για την αδειοδότηση και την εκτέλεση ενός ή περισσότερων έργων ικανών να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον (ΔΕΕ 11.9.2012 Ν., C-43/10, σκ. 95, προαναφ. αποφάσεις, σκ. 54,, σκ. 49, πρβλ. προαναφ. απόφαση, σκ. 30, ΣτΕ 1761/ 2019 Ολομ. σκ. 15). Η έννοια δε του «σημαντικού συνόλου κριτηρίων» νοείται κατά τρόπο ποιοτικό και όχι ποσοτικό, προκειμένου να αποτρέπονται πιθανές μεθοδεύσεις για την καταστράτηγηση των υποχρεώσεων, τις οποίες προβλέπει η Οδηγία 2001/42, μέσω του κατακερματισμού των μέτρων, με αποτέλεσμα τη μείωση της πρακτικής αποτελεσματικότητάς της (ΔΕΕ 7.6.2018,, C-671/16, σκ. 55, 7.6.2018, κ.λπ. C160/17, σκ. 55 κ.ά.). Τέλος, κατά τη νομολογία του ΔΕΕ, στην έννοια των «σχεδίων και προγραμμάτων» εμπίπτουν και πράξεις γενικής ισχύος, είτε νομοθετικές είτε κανονιστικές (βλ. ΔΕΕ προαναφ. απόφαση, κ.λπ., σκ. 52, 17.10.2010,, C-105/09 και C-110/09, σκ. 41), μεταξύ των οποίων, εφόσον πληρούνται οι τιθέμενες από την οδηγία προϋποθέσεις, και οι τυπικοί νόμοι (ΔΕΕ 7.6.2018,, C-671/16, σκ. 60, προαναφερθείσα απόφαση κ.λπ., σκ. 52-53, ΣτΕ 1761/2019 Ολομ. σκ. 15). Περαιτέρω, η έννοια των «σχεδίων και προγραμμάτων» δεν περιλαμβάνει μόνον την εκπόνηση αλλά και την τροποποίησή τους (ΔΕΕ της 22.3.2012,, C-567/10, σκ. 36, της 10.9.2015, ΔήμοςΑττικής, C-473/14, σκ. 44 και της 12.6.2019, CFE, C-43/18, σκ. 71). Τέλος, προκειμένου να αποτρέπεται το ενδεχόμενο το ίδιο σχέδιο ή πρόγραμμα να υποβάλλεται σε πλείονες εκτιμήσεις περιβαλλοντικών επιπτώσεων, εξαιρούνται της υποχρέωσης διενέργειας ΣΕΠΕ τα σχέδια και τα προγράμματα που εντάσσονται σε ιεραρχία πράξεων οι οποίες έχουν ήδη αποτελέσει αντικείμενο εκτιμήσεως των περιβαλλοντικών επιπτώσεών τους και ως προς τις οποίες μπορεί να θεωρηθεί ότι τα προστατευόμενα από την Οδηγία συμφέροντα ελήφθησαν επαρκώς υπόψη (ΔΕΕ 10.9.2015, ΔήμοςΑττικής, C-473/14, σκ. 55, της 22.3.2012,, C-567/10, σκ. 42). Από αυτά παρέπεται ότι, όταν μία πράξη, ακόμη και αν δεν περιέχει ρυθμίσεις θετικού δικαίου, επιτρέπει, κατά τροποποίηση του ισχύοντος πολεοδομικού καθεστώτος, την ανάπτυξη δραστηριοτήτων εκεί όπου πριν αυτές απαγορεύονταν, μεταβάλλει την υφιστάμενη νομική κατάσταση («πλαίσιο αναφοράς») και συνεπάγεται την υπαγωγή της σχετικής ρυθμίσεως στο πεδίο εφαρμογής των άρθρων 2, στοιχ. α', και 3, παράγρ. 2, στοιχ. α', της Οδηγίας 2001/42» (προαναφ. απόφαση, σκ. 57 και 58). Η ως άνω Οδηγία μεταφέρθηκε στην ελληνική έννομη τάξη, με καθυστέρηση άνω των δύο ετών από τη λήξη της προθεσμίας συμμορφώσεως (21.4.2004, άρθρο 14 παρ. 1

αυτής) με την κ.υ.α. 107017/28.8.2006 (Β' 1225), όπως έχει τροποποιηθεί. Η εν λόγω κ.υ.α. προβλέπει τη διενέργεια «στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης» για τις περιπτώσεις σχεδίων και προγραμμάτων, τα οποία ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, εκπονούνται, πλην άλλων, στους τομείς του πολεοδομικού σχεδιασμού ή της χρήσης γης και καθορίζουν το πλαίσιο για την έκδοση αδειών ορισμένων έργων ή δραστηριοτήτων (άρθρο 3 παρ. 1 περ. α' και Παράρτημα Ι), ενώ για άλλες περιπτώσεις σχεδίων και προγραμμάτων η κ.υ.α. προβλέπει τη διενέργεια περιβαλλοντικού προελέγχου, προκειμένου να κριθεί αν αυτά, στη συγκεκριμένη περίπτωση, συνεπάγονται σοβαρές επιπτώσεις για το περιβάλλον και, επομένως, αν απαιτείται να τηρηθεί η διαδικασία της στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης (άρθρο 3 παρ. 1 περ. β', παρ. 2 και Παράρτημα ΙΙ). Σύμφωνα με το Παράρτημα ΙΙ της κ.υ.α., στα σχέδια και προγράμματα που υποβάλλονται σε διαδικασία περιβαλλοντικού προελέγχου περιλαμβάνονται και εκείνα που αποτελούν (ήσσονα) τροποποίηση των αναφερομένων στην παρ. 1 του άρθρου 3 σχεδίων και προγραμμάτων, μεταξύ των οποίων, σύμφωνα με το Παράρτημα Ι, τα γενικά πολεοδομικά σχέδια.

32. Επειδή, κατά την κρατήσασα γνώμη, οι ανωτέρω διατάξεις του ν. 4067/2012, όπως ισχύουν (άρθρα 10 παρ. 1 περ. α', 15 παρ. 8 περ. γ' και δ', 19 παρ. 2 περ. α' και 25 παρ. 1), κάθε μία αλλά και ως σύνολο, τυγχάνουν άμεσης και ευθείας εφαρμογής κατά την έκδοση των οικοδομικών αδειών και επηρεάζουν την πολεοδομική και χωροταξική διαρρύθμιση των περιοχών στις οποίες εφαρμόζονται. Συνεπώς οι διατάξεις αυτές αποτελούν «σχέδιο ή πρόγραμμα» το οποίο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 3 παρ. 2 περιπτ. α' (εν μέρει και β') της Οδηγίας 2001/42, και ως εκ τούτου ο νόμος αυτός έπρεπε κατά το μέρος αυτό να υποβληθεί πριν την ψήφισή του σε Στρατηγική Εκτίμηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Ε.Π.Ε.). Κατ' αρχάς, το γεγονός ότι πρόκειται περί διατάξεων τυπικού νόμου δεν ασκεί επιρροή, διότι, κατά τα εκτεθέντα, στο πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας υπάγονται και τα «σχέδια ή προγράμματα» που εγκρίνονται με νομοθετική πράξη (άρθρο 2 περιπτ. α' αυτής, ΔΕΕ 27.10.2016, , C-290/15, σκ. 52, 17.10.2010, , C-105/09 και C-110/09, σκ. 41 κ.ά., ΣτΕ 1761/2019 Ολομ.). Στην ελληνική έννομη τάξη, μάλιστα, στο πλαίσιο της οποίας ο ορθολογικός πολεοδομικός σχεδιασμός ανάγεται σε συνταγματική υποχρέωση (άρθρο 24 παρ. 2 του Συντ., βλ. ΣτΕ 568/2018 σκ. 8, 4964/2014 σκ. 8, 2887/2014 7μ. σκ. 7, 2888/2014 7μ. σκ. 8, 2809/2002 Ολομ. σκ. 5, 173/1998 Ολομ. σκ. 5 κ.ά.), τυπικός νόμος, εκδιδόμενος για την υλοποίηση της εν λόγω συνταγματικής επιταγής, δεν αποκλείεται, κατά μείζονα λόγο, να περιέχει «σχέδιο ή πρόγραμμα», για τη θεσμοθέτηση του οποίου να απαιτείται, κατά την έννοια της οδηγίας, η προηγούμενη περιβαλλοντική εκτίμηση (πρβλ. ΣτΕ 1761/2019 Ολομ. σκ. 17, 1305/2019 Ολομ. σκ. 17). Εφόσον δε, κατά τα ανωτέρω γενόμενα δεκτά, οι ρυθμίσεις του ΝΟΚ, με τις οποίες εισάγεται σύστημα πολεοδομικών κινήτρων, με σκοπό την ταχεία και άμεση μεταβολή του υφιστάμενου σχεδιασμού του δομημένου περιβάλλοντος μέσω της αλλαγής του «τρόπου παραγωγής κτιρίων» (βλ. αιτιολογική έκθεση του ν. 4067/2012), εφαρμόζονται αυτοτελώς, αδιαφόρως αν οι ειδικές διατάξεις του πολεοδομικού καθεστώτος εκάστης περιοχής επιτρέπουν την εφαρμογή τους, οι ρυθμίσεις αυτές, έχουν υποχρεωτικό χαρακτήρα και πληρούν και τη δεύτερη προϋπόθεση του άρθρου 3 παρ. 2 περ. α' της Οδηγίας. Εξάλλου, το ΔΕΕ (απόφαση , C-290/15, σκ. 45 και προτάσεις Γεν. Εισαγγελέα στην ίδια υπόθεση παρ. 37-45) έχει δεχθεί ότι, παρόλο που τα «σχέδια και προγράμματα» πρέπει να καλύπτουν ορισμένη εδαφική έκταση («un certain territoire»), εν τούτοις δεν συνάγεται από το γράμμα ούτε του άρθρου 2 περ. α' ούτε του άρθρου 3 παρ. 2 περ. α' της οδηγίας 2001/42 ότι τα εν λόγω σχέδια και προγράμματα πρέπει να έχουν ως αντικείμενο τη χωροταξία συγκεκριμένης έκτασης («un territoire donne»), αλλά να αφορούν, ευρύτερα, χωροταξία εκτάσεων ή περιοχών εν γένει («amenagement de territoires ou de zones en general»). Επομένως, οι κρίσιμες διατάξεις μπορεί να συνιστούν

«σχέδιο ή πρόγραμμα» κατά την Οδηγία 2001/42 και όταν καλύπτουν το σύνολο της επικράτειας [βλ. άλλωστε τα ισχύοντα ειδικά χωροταξικά σχέδια για τις Α.Π.Ε., για τη βιομηχανία κ.λπ., τα οποία εφαρμόζονται σε ολόκληρη τη χώρα). Περαιτέρω, όσον αφορά τις κατ' ιδίαν διατάξεις, παρατηρητέα τα εξής: Α. Η διάταξη του άρθρου 10 παρ. 1, η οποία επιτρέπει την εφαρμογή πολεοδομικών κινήτρων σε συγκεκριμένες, εντοπισμένες γεωγραφικά περιοχές, ήτοι σε εντός σχεδίου περιοχές των δήμων της Περιφέρειας Αττικής και της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης με πληθυσμό μεγαλύτερο των 20.000 κατοίκων, των Δήμων Πάτρας, Λάρισας, Ηρακλείου, Χανίων, Βόλου και Ιωαννίνων και όλων των οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των 50.000 κατοίκων, αποτελεί «σχέδιο ή πρόγραμμα» κατά την Οδηγία 2001/42, διότι (i) αφορά τομείς που εμπίπτουν στο άρθρο 3 παράγρ. 2 περ. α' αυτής, και δη τους τομείς της χωροταξίας ή χρήσεως εδάφους, στους οποίους εμπίπτει και η διάταξη, το μέγεθος και το ύψος των κτιρίων και ο συντελεστής κάλυψης [αποφάσεις ΔΕΕ κ.λπ., C-9/22 και C-671/16 (σκ. 43) με την οποία κρίθηκε ότι ο τομέας χρήσεως του εδάφους δεν περιορίζεται στη χρήση του εδάφους υπό τη στενή έννοια, δηλαδή στην κατάτμηση του εδάφους σε ζώνες και στον καθορισμό των δραστηριοτήτων που επιτρέπονται εντός των ζωνών αυτών, αλλά καλύπτει κατ' ανάγκην ένα ευρύτερο πεδίο], (ii) ρυθμίζοντας βασικούς όρους δόμησης, όπως τον συντελεστή κάλυψης και δόμησης και εμμέσως το ύψος (σε συνδυασμό με το άρθρο 15), θέτει το πλαίσιο για την έκδοση αδειών έργων, όπως για παράδειγμα, έργων αστικής ανάπτυξης, τα οποία εμπίπτουν στο παράρτημα ΙΙ περ. 10 «Έργα υποδομής», στοιχείο β' της Οδηγίας 2011/92 και είναι ικανά να προκαλέσουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον (βλ. ΔΕΕ 27.10.2016, C-290/15, σκ. 44, 54 και ΔΕΕ σκ. 49). (iii) τα σχετικά έργα έχουν εξ ορισμού «σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον», ιδίως όταν αφορούν «πυκνοκατοικημένες περιοχές», όπως εν προκειμένω (βλ. Παράρτημα ΙΙΙ περ. 2 υποπερ. γ' vii της οδηγίας 2011/92/ΕΕ), (iv) η νέα ρύθμιση που επιχειρείται με την επίμαχη διάταξη αποτελεί «τροποποίηση του ισχύοντος νομικού καθεστώτος» («νομικού πλαισίου αναφοράς»), ήτοι των γενικών πολεοδομικών σχεδίων και των οικείων ρυμοτομικών σχεδίων (και πλέον των Τ.Π.Σ. και των Ε.Π.Σ. του ν. 4447/2016), για τα οποία, υπό προϋποθέσεις (βλ. Π.Ε. 75/2022, 202, 187, 182, 152, 104, 24, 12/2021, πρβλ. ΣτΕ 850/2021), κατά το Παράρτημα Ι της ΚΥΑ 107017/28.8.2006, απαιτείται εκπόνηση στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, επιτρέπει δε εφεξής την μεταβολή του συντελεστή δόμησης και του ύψους των κτιρίων στις συγκεκριμένες, ρητώς οριζόμενες στον Ν.Ο.Κ. περιοχές (πρβλ. αποφάσεις ΔΕΕ της 10.9.2015, ΔήμοςC473/14, σκ. 45-46, της 27.10.2016 σκ. 45, 51-52, της 7.6.2018 σκ. 56-58 κ.ά.), Συνεπώς, έπρεπε να υποβληθεί σε Σ.Ε.Π.Ε., δεδομένου, μάλιστα, ότι οι τροποποιούμενες διατάξεις που διέπουν το πολεοδομικό καθεστώς του Δήμου Αλίμου, ως εκ του χρόνου θεσπίσεώς τους, δεν είχαν οι ίδιες υποβληθεί σε Σ.Ε.Π.Ε. (βλ. απόφ. ΔΕΕ της 10.9.2015, Δήμος Κρωπίας, C-473/14, σκ. 51, 54). Β. Τα αυτά ισχύουν ως προς τις διατάξεις των άρθρων 15 παρ. 8 περ. γ' και δ', 19 παρ. 2 περ. α' και 25 παρ. 1 του Ν.Ο.Κ., οι οποίες, εκ της άμεσης, δεσμευτικής, εφαρμογής τους, συνιστούν «σχέδιο ή πρόγραμμα» κατά την Οδηγία 2001/42. Δεν ασκεί δε εν προκειμένω επιρροή το γεγονός ότι το πεδίο εφαρμογής τους αφορά όλη τη Χώρα, όπως προεκτέθηκε, καθώς, ειδικώς για τις περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (βλ. άρθρο 1 του Ν.Ο.Κ., όπως ισχύει) οι ρυθμίσεις αυτές του Ν.Ο.Κ. τροποποιούν κατ' ουσίαν διατάξεις πολεοδομικού χαρακτήρα (Γ.Π.Σ., σχέδια πόλης που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης) για τις οποίες απαιτείται, επίσης, η εκπόνηση στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης (όπως, πλέον, και για τα Τ.Π.Σ. και τα Ε.Π.Σ. του ν. 4447/2016). Οι ρυθμίσεις αυτές, εξάλλου, προφανώς δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις του άρθρου 3 παρ. 3 της Οδηγίας (χρήση «μικρών περιοχών σε τοπικό επίπεδο» και «ήσσονες τροποποιήσεις» υφισταμένων σχεδίων), εν όψει της μεγάλης σημασίας που έχει η μεταβολή του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και του μέγιστου

επιτρεπόμενου ύψους για τη φέρουσα ικανότητα και τη φυσιογνωμία των οικισμών της Χώρας. Γ. Τέλος, τόσο οι διατάξεις του άρθρου 15 παρ. 8 τελ. εδάφιο του Ν.Ο.Κ., όπως διαμορφώθηκε με τον ν. 4759/2020, κατά τις οποίες «οι διατάξεις της παρούσας [δηλαδή της παρ. 8 του άρθρου 15] εφαρμόζονται και σε περιπτώσεις καθορισμού μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους από πάσης φύσεως διατάγματα, εφόσον δεν περιέχεται ρητή αντίθετη πρόβλεψη σε αυτά», όσο και οι τυγχάνουσες άμεσης εφαρμογής, κατά τα ανωτέρω γενόμενα δεκτά, διατάξεις των άρθρων 19 παρ. 2 περ. α' και 25 παρ. 1 του Ν.Ο.Κ., όπως ισχύουν, ανατρέπουν το σύστημα του ν.δ. της 17.7-16.8.1923, του ν. 1337/1983 και του ν. 4447/2016 περί ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού, διότι επιτρέπουν την οριζόντια αύξηση των υψών και των συντελεστών δόμησης σε όλο τον εθνικό χώρο με ευθεία και υποχρεωτική εφαρμογή του Ν.Ο.Κ., χωρίς τη διαμεσολάβηση ενδιάμεσων σταδίων πολεοδομικού σχεδιασμού (τοπικά και ειδικά πολεοδομικά σχέδια, Γ.Π.Σ., ρυμοτομικά σχέδια, πολεοδομικές μελέτες κ.λπ., τα οποία αποτελούν προφανώς «σχέδια ή προγράμματα» κατά την έννοια της Οδηγίας 2001/42), με τα οποία θα προσαρμόζοντο οι ρυθμίσεις του Ν.Ο.Κ. στις τοπικές συνθήκες κατά λήψη υπόψη όλων των παραμέτρων πολεοδομικού σχεδιασμού, ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες κάθε οικιστικού συνόλου (προστασία του περιβάλλοντος και του τοπίου, περιοχές υπό ειδικό καθεστώς, φέρουσα ικανότητα, συνθήκες διαβίωσης κ.λπ.). Εξάλλου, η αιτιολογική έκθεση που συνοδεύει τον ν. 4067/2012 και τον ν. 4759/2020 δεν δύναται να αναπληρώσει την έλλειψη στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης σε σχέση με τα επίδικα, τυγχάνοντα άμεσης εφαρμογής, πολεοδομικά κίνητρα. Το ίδιο ισχύει και όσον αφορά την περιορισμένη, τόσο από την άποψη χρόνου όσο και από την άποψη της ουσίας των ρυθμίσεων, διαβούλευση που έλαβε χώρα πριν από την κατάθεση των επίμαχων ρυθμίσεων στη Βουλή των Ελλήνων. Τυχόν δε επιχείρημα ότι είναι ανέφικτη η εκπόνηση ΣΜΠΕ για νόμο ο οποίος έχει ως πεδίο εφαρμογής τη ρύθμιση των όρων δόμησης στο σύνολο της επικράτειας, αποδεικνύει ότι δεν είναι εφικτή και η ρύθμιση, οριζοντίως, των όρων δόμησης σε όλη την επικράτεια και μάλιστα με τρόπο που, εκ προοιμίου, να αποκλείεται το ενδεχόμενο επιδείνωσης των όρων διαβίωσης. Εν όψει τούτων, οι ως άνω διατάξεις του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκαν με τον ν. 4759/2020, με τις οποίες επιτρέπεται η προσαύξηση των συντελεστών δόμησης και του ύψους, ανεξαρτήτως της συνταγματικότητάς τους, αντίκεινται προς την Οδηγία 2001/42. Επομένως, μη νομίμως εκδόθηκε η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια, η οποία, ως εκ τούτου, είναι ακυρωτέα λόγω αντιθέσεως των εφαρμοσθεισών ως άνω διατάξεων προς το δίκαιο της Ένωσης. Σε κάθε περίπτωση, δεδομένου ότι στην κείμενη νομοθεσία δεν ρυθμίζεται το ζήτημα της εκπόνησης μελέτης πριν την ψήφιση νόμων χωροταξικού και πολεοδομικού χαρακτήρα (άρθ. 24 παρ. 2 του Συντάγματος), πρέπει κατ' αναλογία να τηρηθεί η διαδικασία σύνταξης και δημοσιότητας, ΣΜΠΕ η οποία καλύπτει πλήρως τις απαιτήσεις του Συντάγματος (πρβλ. ΣτΕ 3393/2001, 965, 967, 1151-53/2007 7μ., 592/2014, 2842/2018, 1320/2021 κ.ά). Μειοψήφησε η Σύμβουλος Χ. Μπολόφη, η οποία διατύπωσε την εξής γνώμη: Το πλέγμα των ανωτέρω επίμαχων διατάξεων του Ν.Ο.Κ. δεν συνιστά σχέδιο, κατά την έννοια του άρθρου 2 παρ. 1 στοιχ. α' της Οδηγίας. Και τούτο όχι διότι οι διατάξεις αυτές θεσπίσθηκαν με τυπικό νόμο, αφού, κατά τα ανωτέρω γενόμενα δεκτά, στο πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας υπάγονται και τα «σχέδια ή προγράμματα» που εγκρίνονται με νομοθετική πράξη (δεύτερη προϋπόθεση άρθρου 2 παρ. 1 στοιχ. α'), αλλά διότι, ως εκ του περιεχομένου τους, οι νομοθετικές αυτές διατάξεις δεν πληρούν την πρώτη προϋπόθεση του άρθρου 2 παρ. 1 στοιχ. α' της Οδηγίας, όπως αυτή έχει ερμηνευθεί από το Δικαστήριο και, συγκεκριμένα, διότι, να μεν καθορίζονται με αυτές οι περιοχές ανά την επικράτεια, όπου επιτρέπεται να εφαρμοσθούν για την έκδοση των οικοδομικών αδειών, ωστόσο, οι διατάξεις καθαυτές, κατά τη διατύπωση του ΔΕΕ, δεν «έχουν ως αντικείμενο τη χωροταξία», έστω κατά τρόπο ευρύτερο, των εν λόγω γεωγραφικών περιοχών, (βλ. ΔΕΕ προαναφ. απόφαση, σκ. 45), η δε αναφορά τους στις περιοχές εφαρμογής τους

συνιστά απλώς προσδιορισμό τους στον χώρο, αλλά δεν τους προσδίδει χωρική ταυτότητα, υπό την έννοια του χωρικού τους σχεδιασμού.

Συνεκδοχικά, λόγω της κατά τα ανωτέρω φύσεώς τους, οι νομοθετικές αυτές διατάξεις δεν πληρούν καμία από τις δύο προϋποθέσεις του άρθρου 3 παρ. 2 στοιχ. α' της Οδηγίας. Συγκεκριμένα, ενόψει του ότι, όπως προελέχθη, οι περιοχές, στις οποίες αναφέρονται οι επίμαχες διατάξεις, δεν “χωροθετούνται” με αυτές, ο Ν.Ο.Κ. δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι συνιστά “σχέδιο ή πρόγραμμα” στον τομέα της «χωροταξίας ή χρήσης του εδάφους» (πρώτη προϋπόθεση), η δε μνημονευόμενη ανωτέρω νομολογία του ΔΕΕ αφορά, πάντως, σε πράξεις που περιέχουν οπωσδήποτε χωροταξικό σχεδιασμό, στο πλαίσιο του οποίου προβλέπονται και όροι δόμησης. Τέλος, το καθοριζόμενο με τις επίμαχες διατάξεις του Ν.Ο.Κ. πλαίσιο κανόνων, ενόψει του περιεχομένου και του σκοπού τους, δεν αφορά σε μελλοντικές άδειες έργων των Παραρτημάτων Ι και ΙΙ της οδηγίας για την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων, κατά την έννοια του άρθρου 3 παρ. 2 περ. α' της Οδηγίας 2001/42 (δεύτερη προϋπόθεση), καθόσον οι οικοδομικές άδειες δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι εμπίπτουν στην κατηγορία των έργων υποδομής (αστικής ανάπτυξης) που μνημονεύεται στο Παράρτημα ΙΙ της οδηγίας, ούτε σε κάποια άλλη κατηγορία έργων από τις περιλαμβανόμενες στο Παράρτημα αυτό. Συνεπώς, οι ένδικες διατάξεις δεν εμπίπτουν οπωσδήποτε στο πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας 2001/42.

33. Επειδή, λόγω της κρίσης περί αντισυνταγματικότητας των άρθρων 10 παρ. 1 περ. α', 15 παρ. 8 περ. γ' και δ', 19 παρ. 2 περ. α' και 25 παρ. 1 του Ν.Ο.Κ., ν. 4067/2012, όπως ισχύει και της σπουδαιότητας των τιθέμενων ζητημάτων, το Τμήμα κρίνει ότι η υπόθεση πρέπει να παραπεμφθεί στην Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 2 περ. α' του π.δ. 18/1989, η οποία θα κρίνει αν συντρέχει περίπτωση παραπομπής προδικαστικού ερωτήματος στο Δικαστήριο της ΕΕ ως προς το ζήτημα της ΣΠΕ, και να ορισθεί εισηγήτρια ενώπιον της Ολομελείας η Σύμβουλος Μαρία Σωτηροπούλου.

Πρόεδρος: Θ. Αραβάνης

Εισηγητής: Δ. Πυργάκης