

**Η ΔΙΠΛΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ
ΑΘΗΝΑΙΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ
3059/2009 ΤΟΥ ΣτΕ**

**Ο δικαστικός έλεγχος σημαντικών
πολεοδομικών επεμβάσεων**

**THE DOUBLE GENERATION IN ATHENS
IN LIGHT OF DECISION No. 3059/2009
OF THE COUNCIL OF THE STATE**

**ΓΙΑΝΝΗΣ Α. ΒΑΡΟΤΣΟΣ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ**

YANNIS A. VAROTSOS

ADVOCATE

**Η διπλή ανάπλαση
θεσμοθετήθηκε με το Ν. 3481/2006
και αφορά τις περιοχές**

**Λ. Αλεξάνδρας –
ποδοσφαιρικό γήπεδο
Παναθηναϊκού:**

- Δεν εξυπηρετεί πλέον το σκοπό του
- Οποιοσδήποτε εκδηλώσεις προκαλούν κυκλοφοριακά προβλήματα

**Βοτανικός – Ελαιώνας
Αθηνών:**

- Βιομηχανίες ΕΤΜΑ και ΕΛΑΤΕΞ
- Μικρές βιοτεχνίες
- Μεταφορικές εταιρείες
- Άναρχη δόμηση, απορρίμματα, δυσχερής κυκλοφορία

Επέφερε τροποποιήσεις στο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (ΡΣΑ) δημιουργώντας δύο Υπερτοπικούς – Μητροπολιτικούς Πόλους

Λ. Αλεξάνδρας:

- Κοινόχρηστος χώρος πρασίνου 17.000 τ.μ.
- Οικοδόμηση 400 τ.μ. κοινοφελών και κοινόχρηστων χρήσεων.
- Υπόγειο parking 700 θέσεων
- Ενοποίηση γύρω χώρων και δημιουργία 20.000 τ.μ. πρασίνου

Βοτανικός:

O.T. 45-46-50

- Ποδοσφαιρικό γήπεδο 40.000 θέσεων, κλειστό γήπεδο μπάσκετ, πολύ-λειτουργικό δημοτικό κτίριο, θέσεις parking

O.T. 45A

- Οικοδόμηση με σ.δ. 1,6
- Χρήσεις υπεραγορών, πολυκαταστημάτων, γραφείων, τραπεζών, κοινοφελών οργανισμών κλπ.

402,79 μ
558,77 μ
7,271,39 μ
10,278,02 μ
10,508,21 μ
25,343,81 μ
26,840,25 μ
6,11 μ
433,80 μ
581,06 μ
322,89 μ
413,73 μ
719,86 μ
168,50 μ
309,78 μ
5,739,40 μ
1,277,26 μ
385,83 μ
89,82 μ
9,493,38 μ
4,202,25 μ

ΣΤΑΘΜΟΣ
ΜΕΤΕΠΙΒΙΒΑΣΗΣ ΜΕΤΡΟ /
ΚΕΝΤΡΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ
ΥΠΕΡΑΣΤΙΚΩΝ
ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ

οτ32

οτ31

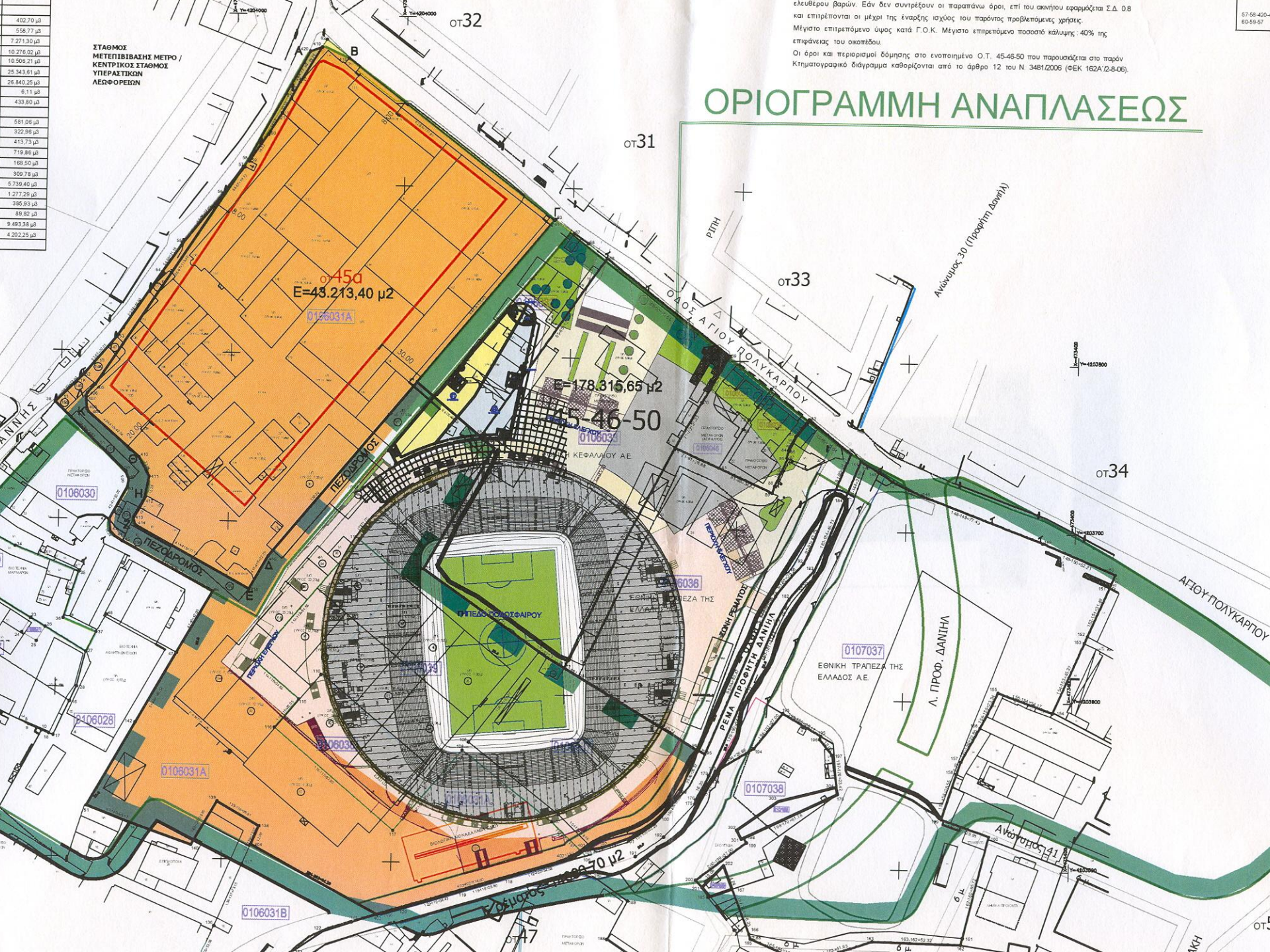
οτ33

οτ34

ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΣ

ελευθερου βαρων. Εαν δεν συνιρευουν οι παραπανω οροι, επι του ακηνητου εφαρμζονται Σ.Δ. 08 και επιτρεπονται οι μεχρι της εναρξης ισχυος του παροντος προβλεπόμενες χηρες. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κατά Γ.Ο.Κ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης: 40% της επιφανείας του οικοπέδου. Οι οροι και περιορισμοι δόμησης στο ενοποτημένο Ο.Τ. 45.46.50 που παροισάζεται στο παρόν Κτηματογραφικό διάγραμμα καθορίζονται από το άρθρο 12 του Ν. 3481/2006 (ΦΕΚ 162Α/2-8-06).

57-58-42-0
60-59-57



Προϋπόθεση πραγματοποίησης της διπλής ανάπλασης:

Να αποκτηθεί από το Δήμο
με δαπάνες του η κυριότητα
της πρώην ιδιοκτησίας ΕΤΜΑ
στο Ο.Τ. 45-46-50 με σύμβαση
ή με απαλλοτρίωση

Αν αποκτηθεί η κυριότητα
ανέξοδα, τότε θα διπλασιαστεί
ο σ.δ. του Ο.Τ. 45Α από 0,8 σε 1,6
και θα επιτρέπονται οι
ανωτέρω χρήσεις

Προϋπόθεση διπλασιασμού σ.δ.:
Α) η κατεδάφιση
των υφιστάμενων κτιρίων
Β) η υποβολή βεβαίωσης
του Δήμου

Κρίση του Δικαστηρίου

1. Είναι συνταγματικά επιτρεπτό να θεσπίζονται με τυπικό νόμο (ν. 3481), και όχι με διοικητικές πράξεις, ατομικές ρυθμίσεις πολεοδομικού σχεδιασμού;

Μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις, που προκύπτουν από τις προπαρασκευαστικές εργασίες του νόμου (νομολογία ΑΕΚ – ΣτΕ Ολ. 1847/2008). Η συγκεκριμένη περίπτωση είναι εξαιρετική, άρα και συνταγματικά επιτρεπτή.

2. Οι ρυθμίσεις του ν. 3481 υπαγορεύονται από λόγους εξυπηρέτησης της λειτουργικότητας των οικισμών, υγιεινής, ασφάλειας και εξασφάλισης των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων, αλλά και θεραπείας αναγκών του κοινωνικού συνόλου που εξυπηρετούν ορισμένα κτίρια και εγκαταστάσεις;

Κρίση του Δικαστηρίου

- **λόγοι αναγόμενοι στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση και στην εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων μόνο επικουρικά μπορούν να λαμβάνονται υπόψη.**
- **η διατήρηση των κοινόχρηστων χώρων και ιδίως των χώρων πρασίνου αποτελεί πρωταρχικό όρο για την προστασία των πόλεων και των οικισμών→η μείωση ή η κατάργησή τους είναι ανεπίτρεπτη.**
- **η αναδιάταξη των κοινόχρηστων χώρων για τις ανάγκες μεγάλων πολεοδομικών παρεμβάσεων επιτρέπεται υπό τον όρο ότι κατ' αρχάς δεν μειώνεται η έκτασή τους. Η αξιολόγηση πρέπει να γίνεται βάσει του υφισταμένου εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, όχι της διαμορφωμένης πραγματικής κατάστασης.**

Κρίση του Δικαστηρίου

Συμπέρασμα:

«ήταν σημαντική η μείωση των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου που προορίζονταν να αποτελέσουν το κεντρικό τμήμα μεγάλου αστικού πρασίνου στη Δυτική Αθήνα»

Σημείωση: ιδιωτικοί ακάλυπτοι χώροι που αφήνονται σε κοινή χρήση και ακάλυπτα τμήματα κοινωφελών εγκαταστάσεων δεν καλύπτουν το κριτήριο αυτό, διότι οι χώροι αυτοί δεν είναι κοινόχρηστοι αλλά ιδιωτικοί.

Κρίση του Δικαστηρίου

Σχετικά με τη μεταφορά του γηπέδου στο Ο.Τ. 45-46-50:

Καταλαμβάνει μεγαλύτερο χώρο από αυτόν που αποδίδεται στην κοινή χρήση στη Λ. Αλεξάνδρας.

Όμως, προκύπτει τελικό όφελος για την πόλη.

Σχετικά με το πολυλειτουργικό δημοτικό κέντρο στο Ο.Τ. 45-46-50 και το εμπορικό κέντρο στο Ο.Τ. 45Α:

Περιορίζουν το θεσμοθετημένο κοινόχρηστο χώρο περισσότερο απ' όσο είναι αναγκαίο για τη μεταφορά του γηπέδου. Τα δύο κτίρια δεν είναι συμπληρωματικά του γηπέδου.

Κρίση της μειοψηφίας του Δικαστηρίου

1. ο νόμος αποβλέπει στην πραγματική και δυνάμενη να πραγματοποιηθεί εξυπηρέτηση των σκοπών του ΡΣΑ και όχι στην αναπαραγωγή των πάγιων διαδικασιών.

2. ο νόμος αποβλέπει στην εφαρμογή των συγκεκριμένων ρυθμίσεων και του ΡΣΑ με «πολεοδομικά εργαλεία».

3. ο νόμος καθιστά εφικτή αδάπανα για τον Δήμο την εφαρμογή ουσιωδών προβλέψεων του ΡΣΑ που έμεναν ανενεργές επί 22 έτη.

4. είναι επιτρεπτή η ωφέλεια της μιας περιοχής και η επιβάρυνση της άλλης όταν, αυτές συνολικά εξεταζόμενες, καταλήγουν σε βελτίωση.

→ «η ερμηνεία που υιοθέτησε η πλειοψηφία παρεμποδίζει κατά τρόπο συνταγματικώς αδικαιολόγητο την διπλή ανάπλαση»

Ερωτήματα:

1.

είναι τελικά υλοποιήσιμα μεγάλα έργα οικιστικής ανάπλασης με σύγχρονα πολεοδομικά εργαλεία όπως αυτά που χρησιμοποιεί ο ν. 3481;

2.

η ιδιωτική πρωτοβουλία που είναι ο καταλύτης τέτοιων σχεδίων μπορεί να αναλάβει τον κίνδυνο της σχετικής επένδυσης που απαιτεί τεράστια χρηματικά ποσά και άλλα μέσα και πώς μπορεί να προστατευθεί από την δικαστική ανατροπή νόμων που έχουν ψηφισθεί από την Βουλή;

3.

μήπως βάρος θα έπρεπε να δοθεί και στην δημόσια διαβούλευση κάθε μεγάλου αναπτυξιακού σχεδίου, πράγμα άλλωστε που προβλέπει και η ευρωπαϊκή νομοθεσία;

Σας ευχαριστώ για την προσοχή σας

Thank you for your attention

**ΓΙΑΝΝΗΣ Α. ΒΑΡΟΤΣΟΣ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ**

**Ι. & Μ. ΒΑΡΟΤΣΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ**

**YANNIS A. VAROTSOS
ADVOCATE**

VAROTSOS & VAROTSOS Law Offices