

**Παγώνουν τα σχέδια της BlackRock
ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΤΗΝ ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ
«MALL» ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 55.000 Τ.Μ.**



Με απόφασή του, το ΣΤΕ δεσμεύει το ΥΠΕΚΑ να μειώσει τον συντελεστή δόμησης στην περιοχή και έτσι δεν μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια για την κατασκευή του εμπορικού κέντρου.

Του **Τάσου Σαραντή**

Με μια απόφαση και μια γνωμοδότηση το Συμβούλιο της Επικρατείας παγώνει την έκδοση οικοδομικής άδειας του «Mall» στην Ακαδημία Πλάτωνος, αφού δεσμεύει το ΥΠΕΚΑ να υπάρξει μειωμένος συντελεστής δόμησης στην περιοχή που πρόκειται να κατασκευαστεί το εμπορικό κέντρο Academy Gardens.

Όπως είναι γνωστό, στη γειτονιά της Ακαδημίας Πλάτωνος (4ο διαμέρισμα, έκτασης 615 στρεμμάτων) και ειδικότερα στην έκταση του πρώην εργοστασίου της κλωστοϋφαντουργίας Μουζάκη (λεωφόρος Κηφισού 60) δρομολογείται επένδυση 300 εκατ. ευρώ για την κατασκευή εμπορικού και ψυχαγωγικού πολυκέντρου, επιφάνειας 55.000 τ.μ., με την επωνυμία Academy Gardens από την Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακίνητης και Κινητής Περιουσίας «Artume S.A».

Πρόκειται για θυγατρική της γνωστής από τους ελέγχους στις ελληνικές τράπεζες αμερικανικής πολυεθνικής BlackRock, που πρόσφατα προφήτευσε τη «χρεοκοπία της Ελλάδας».

Στο Ανώτατο Ακυρωτικό Δικαστήριο είχαν προσφύγει, από τη μια πλευρά, 35 κάτοικοι της Ακαδημίας Πλάτωνος και, από την άλλη, η εταιρεία Artume. Και οι δύο προσφεύγοντες ζητούσαν (για αντίθετους λόγους η κάθε πλευρά) να ακυρωθεί Προεδρικό Διάταγμα του περασμένου έτους, το οποίο τροποποιούσε «τον συντελεστή δόμησης των οικοπέδων και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή γύρω από τον αρχαιολογικό χώρο της Ακαδημίας Πλάτωνος του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών».

Η απόφαση

Αν και το Ε΄ Τμήμα του ΣΤΕ, με πρόεδρο την Αγγελική Θεοφιλοπούλου και εισηγήτρια τη σύμβουλο Επικρατείας Αικατερίνη Σακελλαροπούλου, απέρριψε και τις δύο προσφυγές, στην απόφασή του αναφέρεται ρητά πως «πρέπει να ληφθούν υπόψη οι προτάσεις των αρμοδίων υπηρεσιών -Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΥΠΕΚΑ, Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων και Εφορεία Κλασικών Αρχαιοτήτων- που προτείνουν συντελεστή δόμησης 2,1 και ύψος 15 μ.». Και ότι «έως την ολοκλήρωση δε της διαδικασίας αυτής δεν είναι επιτρεπτή οποιαδήποτε δόμηση στα παραπάνω ακίνητα και η έκδοση σχετικών οικοδομικών αδειών».

Κάτι που σημαίνει ότι πρέπει να εκδοθεί νέο Προεδρικό Διάταγμα για την επίμαχη περιοχή, το οποίο θα προβλέπει μειωμένο συντελεστή δόμησης, ότι η οικοδόμηση του Academy Gardens παγώνει μέχρι τότε και ότι για τους κατοίκους της Ακαδημίας Πλάτωνος που αντιδρούν στην ανέγερσή του η ουσία της απόφασης του ΣΤΕ αποτελεί μια πρώτη νίκη. Πιο συγκεκριμένα, η απόφαση 2261/2014 του ΣΤΕ εκδόθηκε έπειτα από την προσφυγή 35 κατοίκων κατά του Προεδρικού Διατάγματος για την τροποποίηση του συντελεστή δόμησης και του ύψους στην περιοχή γύρω από τον αρχαιολογικό χώρο Ακαδημίας Πλάτωνος,

καθώς εξαιρέθηκε από το Διάταγμα μόνο το οικοδομικό τετράγωνο όπου βρίσκεται η ιδιοκτησία της Artume (πρώην Μουζάκη).

Το οικοδομικό τετράγωνο περιλαμβανόταν αρχικά στο σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος το οποίο όριζε διατήρηση του υψηλού συντελεστή δόμησης (επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων). Κατά την επεξεργασία του Προεδρικού Διατάγματος, το ΣΤΕ έδωσε εντολή να μειωθεί ο συντελεστής δόμησης -και σε αυτό.

Ομως, αντί να συμμορφωθεί με αυτή την εντολή του ΣΤΕ, το υπουργείο Περιβάλλοντος την αγνόησε εξαιρώντας το συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο από το Προεδρικό Διάταγμα από τον «Τομέα II», ο οποίος, επειδή περιβάλλει τον αρχαιολογικό χώρο, έχει μικρό συντελεστή δόμησης (2,1) και χαμηλό επιτρεπόμενο ύψος (15 μέτρα) –προφανώς ακατάλληλα για τα 55.000 τετραγωνικά μέτρα δόμησης που σχεδιάζεται να έχει το θηριωδών διαστάσεων Mall. Ως αιτιολογία είχε δηλωθεί ότι προωθείται τοπική τροποποίηση του πολεοδομικού σχεδίου που αφορούσε την αλλαγή των χρήσεων γης προκειμένου να επιτραπεί η ανέγερση του Mall. Η τροποποίηση έγινε με απόφαση του υπουργού ΠΕΚΑ Γιάννη Μανιάτη, αλλά ο συντελεστής δόμησης δεν ρυθμίστηκε.

Με την απόφασή του το ΣΤΕ απορρίπτει την αίτηση των κατοίκων δεχόμενο ότι «η Διοίκηση (δηλαδή το ΥΠΕΚΑ) εξαίρεσε το επίμαχο οικοδομικό τετράγωνο» και ότι «προκύπτει η πρόθεση της Διοίκησης να ολοκληρώσει άμεσα την υλοποίηση της ενιαία μελετημένης τροποποίησης των όρων δόμησης στην ως άνω περιοχή, με την έκδοση σχετικού Προεδρικού Διατάγματος».

Ομως, ορίζει ότι στο συμπληρωματικό Προεδρικό Διάταγμα «πρέπει να ληφθούν υπόψη οι προτάσεις των αρμοδίων υπηρεσιών που προτείνουν χαμηλότερο συντελεστή δόμησης κι έως τότε δεν πρέπει να συνεχιστούν οι εργασίες ή να εκδοθούν νέες οικοδομικές άδειες.

Εξάλλου, το Ε' Τμήμα του ΣΤΕ εξέδωσε τη γνωμοδότηση 140/2014 που αφορά το σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος για την τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως στο οικοδομικό τετράγωνο ιδιοκτησίας Artume. Η τροποποίηση προωθήθηκε για να γίνει οικοδομήσιμο τμήμα της ιδιοκτησίας, κατόπιν δικαστικής απόφασης για την άρση απαλλοτρίωσης που είχε επιβληθεί το 1968 και το 1974 για να διαπλατυνθεί ο παράδρομος της Κηφισού.

Οροι και προϋποθέσεις

Η γνωμοδότηση αναφέρεται αναλυτικά στους όρους και τις προϋποθέσεις που πρέπει να τηρούνται προκειμένου η διοίκηση να αποφασίζει τη μετατροπή κοινόχρηστου χώρου – οδού σε οικοδομήσιμο.

Σύμφωνα με τη γνωμοδότηση, «... οι ατομικές και κανονιστικές ρυθμίσεις που αφορούν το συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο πρέπει προτού θεσπισθούν, να εξεταστούν στο σύνολό τους (...). Κατόπιν τούτου, το Τμήμα απέχει από την επεξεργασία του σχεδίου και το επιστρέφει στη Διοίκηση, με την επισήμανση ότι η σχετική διαδικασία πρέπει να ολοκληρωθεί χωρίς καθυστέρηση».

Παραπλανητική για το περιεχόμενο της απόφασης και της γνωμοδότησης του ΣΤΕ ήταν η στάση μερίδας μέσων ενημέρωσης που παρουσίασαν το θέμα με τον πανομοιότυπο τίτλο «Το ΣΤΕ προτρέπει το ΥΠΕΚΑ για μειωμένο συντελεστή δόμησης στην Ακαδημία Πλάτωνος», καθώς η πραγματικότητα είναι ότι το ΣΤΕ δεν προτρέπει αλλά δεσμεύει το ΥΠΕΚΑ και το υποχρεώνει, ως απαραίτητη προϋπόθεση για να ξεκινήσουν οι εργασίες στην περιοχή, να προχωρήσει στην έκδοση σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος όπου θα προσδιορίζονται οι μειωμένοι συντελεστές δόμησης στο οικοδομικό τετράγωνο που σχεδιάζεται η επένδυση.

Εκτός και αν η κυβέρνηση επιλέξει να παρανομήσει και πάλι ρυθμίζοντας το θέμα με μια διάταξη και αγνοώντας για ακόμη μια φορά το Συμβούλιο της Επικρατείας.

