

Α.Π. 4257

Αθήνα 16 Απριλίου 2024

## **ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΤΟΥ ΣΑΔΑΣ ΤΜ. ΑΤΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΟΥ Ε΄ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΣΤΕ ΓΙΑ ΤΑ BONUS ΤΟΥ ΝΟΚ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΝΤΙΔΡΑΣΗ ΤΟΥ ΥΠΕΝ**

Η θεσμοθέτηση και εφαρμογή του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, συνοδεύτηκε μεταξύ άλλων από την οριζόντια αύξηση των δομήσιμων επιφανειών, είτε υπό την μορφή bonus ως κίνητρα για υποτιθέμενες «πράσινες» παρεμβάσεις (βλ. άρθρα 10, 19, 25), είτε με την μορφή της αλλαγής νομοθετικών ορισμών και της εξαιρέσης συγκεκριμένων επιφανειών (πατάρια, κλιμακοστάσια, κ.ά.) από τον συντελεστή δόμησης. Το κίνητρο της αύξησης αυτής ήταν η προσπάθεια τόνωσης της κτηματαγοράς και του κατασκευαστικού κεφαλαίου, η ενίσχυση κυρίως της μεγάλης και πολύ λιγότερο της μικρής ιδιοκτησίας και η εξυπηρέτηση διάφορων συμφερόντων, σε βάρος όμως του δομημένου περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής, ειδικά στον ήδη πυκνοδομημένο αστικό ιστό.

Όπως πολύ σωστά σημείωνε ο ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ με την από 20.03.2012 απόφασή του (Α.Π. 45262) με θέμα «Θέσεις ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ για το σχέδιο νόμου Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»<sup>1</sup>, ο ΝΟΚ «προσεγγίζει το μείζον θέμα της δόμησης όχι επιστημονικά, όπως θα όφειλε ως κανονισμός, αλλά από τη σκοπιά της μέγιστης κερδοφορίας πάνω στη γη», «επιβραβεύει, με αύξηση (25%-35%) των συντελεστών δόμησης, την εκμετάλλευση μεγάλων οικοπέδων στα ήδη βεβαρυμμένα αστικά κέντρα των πολύπαθων ελληνικών πόλεων» και «δημιουργεί ανισότητες ανάμεσα στους πολίτες αυξάνοντας το χάσμα ανάμεσα σε οικονομικά ισχυρούς και ασθενέστερους». Σήμερα, δώδεκα χρόνια μετά, φαίνεται ότι επιβεβαιώνεται η τότε εκτίμηση του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ ότι «η αντισυνταγματικότητα του άρθρου 10 είναι βέβαιη, διότι συνιστά εκτροπή από την θεσμικά κατοχυρωμένη πολεοδομική νομοθεσία» και ότι «οι εφαρμοζόμενοι Σ.Δ. δεν μπορούν να αυξηθούν πέραν των αναφερομένων στα ρυμοτομικά σχέδια και να υπερβούν τους ορισμένους από τα εγκεκριμένα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ Μέσους Συντελεστές Δόμησης», ενώ ταυτόχρονα αποδεικνύεται ότι τα επικαλούμενα οφέλη στο περιβαλλοντικό ισοζύγιο είναι ανύπαρκτα.

Η οριζόντια εφαρμογή των επαυξημένων υψών ώστε να γίνει εφικτή η υποδοχή προσαυξημένου συντελεστή δόμησης, καταργώντας προϋφιστάμενες ειδικότερες διατάξεις προστασίας, ακόμα και Προεδρικά Διατάγματα, κρίθηκε αντισυνταγματική με την απόφαση 705/2020 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας<sup>2</sup> για κτίρια

<sup>1</sup><https://www.sadas-pea.gr/20mar/>

<sup>2</sup><https://nomosphysis.org.gr/20242/ste-ol-705-2020-anastoli-xorigisis-oikodomikon-adeion-kai-ekteleisis-ergasion-gia-ktiria-ano-ton-17-50-m-stin-perioxi-makrygianni-athinon/>

άνω των 17,5 μ. στην περιοχή Μακρυγιάννη. Το ΥΠΕΝ απάντησε με την υπ' αριθ. οικ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/10179/322/30-1-2023 απόφαση του Υφυπουργού (ΑΔΑ: 6ΨΞΩ4653Π8-ΚΘΜ), δίνοντας εντολή στις ΥΔΟΜ να υιοθετήσουν συγκεκριμένη ερμηνεία της νομοθεσίας, αντίθετη στο πνεύμα της απόφασης της Ολομέλειας του ΣτΕ, κάνοντας αδόκιμα λόγο μεταξύ άλλων και για «σιωπηρά καταργημένα πολεοδομικά διατάγματα»<sup>3</sup>.

Στο ίδιο πνεύμα, σήμερα που οι 293/2024 και 310/2024 αποφάσεις του Ε' Τμήματος του ΣτΕ για οικοδομικές άδειες στον Δήμο Αλίμου αμφισβητούν την συνταγματικότητα διάφορων bonus του ΝΟΚ και ειδικά την σωρευτική εφαρμογή τους, την εφαρμογή χωρίς ειδικότερη μελέτη και την κατίσχυση του ΝΟΚ έναντι ειδικότερων πολεοδομικών ρυθμίσεων, παραπέμποντας την τελική κρίση στην Ολομέλεια του ΣτΕ, το ΥΠΕΝ, με ανακοίνωσή του<sup>4</sup> σπεύδει να διευκρινίσει ότι δεν είναι στις προθέσεις του οποιαδήποτε τέτοια νομική πρωτοβουλία και ότι οι αμφισβητούμενης συνταγματικότητας διατάξεις του ΝΟΚ εξακολουθούν να ισχύουν! Με άλλα λόγια δίνει το σύνθημα να προλάβουν ιδιώτες, μελετητές και επενδυτές να εκδώσουν όσο το δυνατόν ταχύτερα άδειες αμφισβητούμενης συνταγματικότητας ώστε να δημιουργήσουν τετελεσμένα, όπως στην περίπτωση των δύο επιπλέον ορόφων και του δώματος του ξενοδοχείου της Coco-Mat στου Μακρυγιάννη, των οποίων η μοίρα ακόμα βρίσκεται υπό συζήτηση.

Οι προσπάθειες της Πολιτείας να υπερβεί τους συνταγματικούς κανόνες στο όνομα της «ανάπτυξης» και η συνεπακόλουθη διελκυστίνδα με το ΣτΕ, στο τέλος στρέφονται και σε βάρος των συναδέλφων/ισσών στους οποίους το κράτος έχει μεταφέρει την ευθύνη της έκδοσης των οικοδομικών αδειών, απαλλάσσοντας τον εαυτό του από αυτήν, στο όνομα της «πάταξης της γραφειοκρατίας» και μάλιστα σε ένα περιβάλλον εσκεμμένης ασάφειας και πολυνομίας, ενώ δεν έχει ολοκληρώσει όλα αυτά τα χρόνια τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Ο ΣΑΔΑΣ Τμ. Αττικής θεωρεί πως ο ΝΟΚ στο σύνολό του αποτελεί το πλαίσιο της μεγιστοποίησης της εκμετάλλευσης της γης και της κερδοφορίας του κατασκευαστικού κεφαλαίου. Δεν επέφερε διαχρονικά καμία μείωση της αξίας της γης, της κατοικίας, ούτε κάποιο ουσιαστικό θετικό περιβαλλοντικό ισοζύγιο. Ο νόμος αυτός δεν παίρνει επιμέρους βελτιώσεις και απαιτείται η συνολική κατάργησή του και η αντικατάστασή του με πολεοδομικό σχεδιασμό επιστημονικό, με βάση τις συγκεκριμένες πραγματικές ανάγκες της κάθε περιοχής και όχι με οριζόντιες πολεοδομικές ρυθμίσεις. Οτιδήποτε άλλο επιτείνει μία κατάσταση που παρά τις υποκριτικές επικλήσεις περί «ασφάλειας δικαίου», συνεχίζει να μεταφέρει το πρόβλημα στους υπαλλήλους των ΥΔΟΜ, στους συναδέλφους μελετητές μηχανικούς και τελικά στους πολίτες. Ουσιαστική λύση βέβαια αποτελεί κατ' αρχάς η αντιστροφή της πορείας ιδιωτικοποίησης του ελέγχου των οικοδομικών αδειών και η ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Σημειώνεται ότι είναι τόσο «φιλο-περιβαλλοντικά» τα «πράσινα» bonus του ΝΟΚ, που οι περιοχές κατοικίας των υψηλότερων εισοδημάτων στην Αττική (Δ. Παλαιού Ψυχικού

---

<sup>3</sup>βλ. και το από 25.04.2023 ψήφισμα του ΣΑΔΑΣ Τμ. Αττικής (Α.Π. 4048)

<sup>4</sup><https://ypen.gov.gr/diefkriniseis-schetika-me-tin-efarmogi-ton-diataxeon-peri-kinitron-tou-neou-oikodomikou-kanonismou-nok/>

- Φιλοθέης, Δ. Εκάλης) πέτυχαν την ειδική εξαίρεσή τους από αυτά με το άρθρο 120 περί «εξορθολογισμού της πολεοδομικής και περιβαλλοντικής προστασίας ειδικότερων περιοχών» του Ν.5043/2023 (ΦΕΚ Α'91). Σήμερα είναι οι περιοχές υψηλών και μεσαίων εισοδημάτων στα νότια και τα βόρεια προάστια που αντιμετωπίζουν την πιο έντονη ανοικοδόμηση, οι δημοτικές αρχές των οποίων δικαίως αντιδρούν, όπως ο Δ. Αλίμου, ο Δ. Βούλας – Βάρης – Βουλιαγμένης, ο Δ. Παπάγου – Χολαργού και ο Δ. Κηφισιάς.

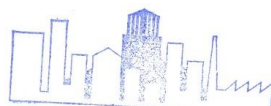
Σήμερα πλέον είναι επιτακτική ανάγκη οι περιοχές του Δήμου της Αθήνας που υφίστανται έντονες πολεοδομικές πιέσεις μέσω της άκρατης τουριστικοποίησης και του πολεοδομικού εξευγενισμού, να αποφύγουν τα επαυξημένα ύψη ώστε να γίνει εφικτή η υποδοχή προσαυξημένου συντελεστή δόμησης. Επίσης πολλοί πυκνοδομημένοι κατά τα άλλα Δήμοι αλλά με ικανό αριθμό παλαιών και χαμηλών κτηρίων (Αιγάλεω , Περιστερί κ.λπ.) γίνονται βορά στην άκρατη εκμετάλλευση. Τα εν λόγω bonus του ΝΟΚ αποτελούν κίνδυνο για το ιστορικό κέντρο της πόλης και όχι μόνο, καθώς ενδέχεται να οδηγήσουν σε απώλεια αξιόλογου κτιριακού αποθέματος παλαιών αθηναϊκών κατοικιών αλλά και μοντερνιστικών κτιρίων, η κατεδάφιση και η ανοικοδόμηση των οποίων μπορεί να καταστεί με βάση τα bonus οικονομικά ελκυστική αλλά και να αποκτήσουν ξαφνικά υψηλότερα από το υπόλοιπο κτιριακό απόθεμα κτίρια, αυξάνοντας την πυκνότητα του ήδη πυκνού αστικού ιστού, ώστε κάποιες τουριστικές και ξενοδοχειακές επιχειρήσεις να αποκτήσουν σουίτες με ανεμπόδιστη πανοραμική θέα και μονοπωλιακή τιμή ενοικίασης στους πάνω ορόφους, σε βάρος της θέας, του φωτισμού και του ηλιασμού όλων των υπόλοιπων. Η επέλαση του τουριστικού και κατασκευαστικού κεφαλαίου στο κέντρο της πόλης, ήδη τείνει να καταστήσει την περιοχή απρόσιτη στα χαμηλά οικονομικά στρώματα του πληθυσμού και εν γένει στους μόνιμους κατοίκους της πόλης, με την παράδοσή της σε επισκέπτες και τουρίστες υψηλότερων εισοδημάτων.

Ο ΣΑΔΑΣ Τμ. Αττικής καλεί όλες τις Δημοτικές Αρχές, αλλά και ειδικότερα τους Δήμους Αθηναίων και Πειραιώς με τον μητροπολιτικό χαρακτήρα και τα σημαντικά ιστορικά κέντρα, να πάρουν θέση και να κάνουν ό,τι μπορούν, για να μην δημιουργηθούν και νέα αρνητικά τετελεσμένα σε βάρος του αστικού ιστού και της ποιότητας ζωής στην πόλη, στο όνομα της «τουριστικής ανάπτυξης», των «επενδύτων» και της «κτηματαγοράς».

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Κώστας Βουρεκάς



ΣΑΔΑΣ - ΤΜΗΜΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

Ο ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Απόστολος Τσιάμης