



**ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΝΩΣΗ
ΔΗΜΩΝ ΕΛΛΑΔΑΣ**

ΔΣ16110052023

ΠΡΑΚΤΙΚΟ

Συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Κ.Ε.Δ.Ε.
της 10^{ης} Μαΐου 2023

Στην Άρτα σήμερα, 10 Μαΐου 2023, ημέρα Τετάρτη και ώρα 12:00, συνήλθε σε συνεδρίαση, σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν. 5043/2023 (Α' 91), το Διοικητικό Συμβούλιο της Κ.Ε.Δ.Ε., ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου της, κ. Δημητρίου Παπαστεργίου, Δημάρχου Τρικκαίων και υπό την προεδρία του.

Κατά τη συνεδρίαση παρέστησαν οι Δήμαρχοι: Αποστολόπουλος Ηλίας Παπάγου-Χολαργού, Κακαλή Μαρία Αγίου Ευστρατίου, Κάρναβος Δημήτριος Καλλιθέας, Κυρίζογλου Λάζαρος Αμπελοκήπων-Μενεμένης, Κωνσταντέλλος Γρηγόριος Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης, Λυμπέρης Ιωάννης Ήλιδας, Μαλούτας Λάζαρος Κοζάνης, Μελετίου Νικόλαος Ασπροπύργου, Παπαναστασίου Γιώργος Αγρινίου, Τσιρογιάννης Χρήστος Αρταίων, Υδραίου Μερώπη-Σπυριδούλα Κεντρικής Κέρκυρας και Διαποντίων Νήσων, Χρυσάφης Αλέξανδρος Σερρών και οι Δημοτικοί Σύμβουλοι: Αλεξόπουλος Γρηγόρης Πατρέων, Δημαρχόπουλος Χαράλαμπος Ξάνθης, Καφαντάρης Δημήτριος Πύλου-Νέστορος, Μαυραγάνης Αλέξιος Βριλλησίων, Μουράτογλου Ιωάννης Έδεσσας, Μπαρμπάκος Ευάγγελος Καλλιθέας, Μπίρμπας Δημήτριος Αιγάλεω, Τεντόμας Χρήστος Αθηναίων, Τσιάμης Ιωάννης Ορχομενού, Τσιαντής Δημήτριος Λίμνης Πλαστήρα.

Απόντες οι Δήμαρχοι: Αναστασιάδης Φίλιππος Παγγαίου, Ερωτόκριτος Μιχαήλ Ηρωικής Νήσου Κάσου, Ιωακείμης Γεώργιος Νίκαιας-Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Καλογιάννης Απόστολος Λαρισσαίων, Κουκάς Κωνσταντίνος Μυκόνου, Κουκοδήμος Κωνσταντίνος Κατερίνης, Μπακογιάννης Κώστας Αθηναίων και ο Δημοτικός Σύμβουλος: Δομοκού Τζιαχρήστας Δημήτριος.

Στη συνεδρίαση, επίσης, παρευρίσκεται η κα Θ. Αλεξίου, Προϊσταμένη Νομικής Υπηρεσίας ΚΕΔΕ.

Αφού διαπιστώθηκε η απαρτία του Σώματος και γενομένης συζητήσεως, πάρθηκε η παρακάτω απόφαση:

Απόφαση 161^η

ΘΕΜΑ: Άμεση ανάγκη προστασίας των πόλεων με ιδιαίτερα πολεοδομικά χαρακτηριστικά από την υπέρβαση ύψους και συντελεστή δόμησης κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (πολεοδομικά κίνητρα ΝΟΚ) και των ακόλουθων νομοθετικών πρωτοβουλιών.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΚΕΔΕ άκουσε εισήγηση από τον κ. Δ. Παπαστεργίου, Πρόεδρο της ΚΕΔΕ, σχετικά με το ανωτέρω θέμα και συγκεκριμένα:

1. Μετά από σειρά νομοθετικών ρυθμίσεων της τελευταίας δεκαετίας με αρχή την ψήφιση του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.4067/2012) και συνέχεια του Ν. 4819/2021 «Χωροταξικές, πολεοδομικές, ενεργειακές και συναφείς επείγουσες ρυθμίσεις», δόθηκε η δυνατότητα, κατ' εφαρμογή των προβλεπόμενων στους παραπάνω νόμους πολεοδομικών κινήτρων, υπέρβασης του ύψους αλλά και του συντελεστή δόμησης μέσω της μείωσης σε κάποιες περιπτώσεις της κάλυψης.

Είναι σαφές ότι η κατασκευή νέων ενεργειακών κτηρίων με σύγχρονες προδιαγραφές είναι αναγκαία, όμως η κινητροδότηση με αύξηση των όρων δόμησης επιβαρύνει με δόμηση τις πόλεις της Χώρας και καταργεί όλες τις πρόνοιες που έχουν διαχρονικά προβλεφθεί για βιώσιμες και ανθρώπινες πόλεις.

Στις διατάξεις αυτές και το 2012 αλλά κυρίως το 2021, η ΚΕΔΕ με ομόφωνες αποφάσεις της έχει αντιταχθεί ζητώντας τη διατήρηση των ισχυόντων κατά περίπτωση πολεοδομικών διαταγμάτων και των γενικών αλλά και των ειδικών – τοπικών.

Δυστυχώς, οι δυσμενείς για τις πόλεις διατάξεις υπερψηφίστηκαν και σήμερα ισχύουν παρά τις συνεχείς εκκλήσεις και αιτήματα της ΚΕΔΕ για οριζόντια κατάργησή τους.

2. Αίφνης, με έκπληξη διαπιστώσαμε ότι με το άρθρο 120 του ν. 5043/2023 (Α' 91/13.4.2023) οι ως άνω διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού καταργήθηκαν μόνο για τις Δημοτικές Ενότητες της Φιλοθέης, Παλαιού Ψυχικού και Εκάλης.

Η ως άνω ρύθμιση, η οποία είναι άκρως θετικής για τις πόλεις, κατά το μέρος που περιορίζεται αποκλειστικά και μόνον στις Δημοτικές Ενότητες της Φιλοθέης, Παλαιού Ψυχικού και Εκάλης, έρχεται σε ευθεία αντίθεση τόσο με την αρχή της ισότητας, όσο και την υποχρέωση του Κράτους να λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για την προστασία του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος και να προβαίνει και να διασφαλίζει την ορθολογική πολεοδομική οργάνωση των οικισμών και τους βέλτιστους όρους διαβίωσης των κατοίκων τους, κατά παράβαση των άρθρων 4 και 24 του Συντάγματος. Ειδικότερα:

(α) Επισημαίνεται ότι η ως άνω ρύθμιση θεσπίστηκε χωρίς την τήρηση των αρχών της καλής νομοθέτησης, όπως αυτοί ορίζονται στον ν. 4622/2019 (Α' 133) περί επιτελικού Κράτους.

Πιο συγκεκριμένα, η ως άνω ρύθμιση κατατέθηκε ως τροπολογία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Εσωτερικών «Ρυθμίσεις σχετικά με τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμού – Διατάξεις για την ευζωία των ζώων συντροφιάς – Διατάξεις για το ανθρώπινο δυναμικό του δημοσίου τομέα – Λοιπές ρυθμίσεις του Υπουργείου Εσωτερικών και άλλες επείγουσες διατάξεις» την τελευταία κυριολεκτικά στιγμή (Μ. Τρίτη και ώρα 19:00), χωρίς να έχει τεθεί σε προηγούμενη διαβούλευση ούτε με το ενδιαφερόμενο

κοινό αλλά ούτε και με τους αρμόδιους φορείς, όπως είναι οι Δήμοι μας και η Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδος (ΚΕΔΕ), με αποτέλεσμα να δημιουργεί σκέψεις μεροληπτικής αντιμετώπισης.

(β) Η ρύθμιση αυτή ακόμα και εάν προστάτευε αποκλειστικά και μόνον τις κηπουπόλεις της Φιλοθέης, Παλαιού Ψυχικού και Εκάλης ενώ ταυτόχρονα υφίστανται και άλλες περιοχές με ιδιαίτερα πολεοδομικά χαρακτηριστικά, έρχεται σε ευθεία αντίθεση επίσης, με την αρχή της ισότητας καθόσον υπάρχουν και άλλες περιοχές χαρακτηρισμένες ως «αποκλειστικής κατοικίας» δηλαδή κηπουπόλεις.

(γ) Το ίδιο ισχύει και για άλλες περιοχές της Αθήνας και της επικράτειας, οι οποίες φέρουν ιδιαίτερα και άξια προστασίας πολεοδομικά χαρακτηριστικά.

Και αυτό, διότι οι περιοχές αυτές είτε έχουν αυστηρότερο καθεστώς προστασίας ακόμη και από τις περιοχές αμιγούς κατοικίας (αποκλειστικής κατοικίας), όπως οι ανωτέρω τρεις Δημοτικές Ενότητες, είτε έχουν, βάσει ειδικών πολεοδομικών διατάξεων, χαμηλά κτίρια και συγχρόνως σύστημα πανταχόθεν ελεύθερης δόμησης, δηλαδή μεγάλα προκήπια και πρασιές που εξασφαλίζουν πλήρη ηλιασμό, φωτισμό, αερισμό των κτιρίων και κατά συνέπεια αυξημένο επίπεδο ζωτικών χώρων και βιοτικής προστασίας των κατοίκων τους.

(δ) Επιπλέον, επισημαίνεται ότι η άνω παράλειψη του νομοθέτη παραβιάζει την ορθολογική πολεοδομική οργάνωση και την υποχρέωση του Κράτους να προστατεύει το φυσικό και οικιστικό περιβάλλον και να διαφυλάττει τους όρους διαβίωσης των κατοίκων.

Ειδικότερα, όπως έχει κριθεί με την υπ' αριθμ. 4000/2003 παραπεμπτική απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία επικυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 1456/2005 απόφαση της Ολομέλειας του Δικαστηρίου, η προβλεπόμενη στον τότε ΓΟΚ του 1985 απελευθέρωση του ύψους, που δεν πρέπει να ξεετάζει μονομερώς αλλά σε συνδυασμό με τις λοιπές ευχέρειες που παρέχει ο ΓΟΚ, ευνοεί την αύξηση του όγκου και του ύψους των οικοδομών δια της εξαντλήσεως του υφιστάμενου συντελεστή δόμησης, με αποτέλεσμα την αύξηση της συνολικά δομούμενης επιφάνειας στον οικισμό, τη μείωση του φωτισμού, του ηλιασμού και του αερισμού των οικοδομών και, λόγω του συμφυρμού χαμηλών και πολυώροφων κτιρίων, τοποθετημένων κατά το δοκούν στο οικόπεδο κ.λπ, την πρόκληση οικοδομικής και αισθητικής αναρχίας.

Στην προκειμένη περίπτωση, η δυνατότητα υπέρβασης του ύψους και του συντελεστή δόμησης, σε άλλες περιοχές που διαθέτουν προκήπια και εφαρμόζουν το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα, επιβαρύνει τις περιοχές αυτές καθώς αυξάνεται η συνολικά πραγματοποιούμενη δόμηση, ενώ ταυτόχρονα δημιουργείται ένας συμφυρμός χαμηλών και υψηλών κτιρίων με αποτέλεσμα να αναιρείται η πολεοδομική φυσιογνωμία των περιοχών αυτών και να επιδεινώνονται οι όροι διαβίωσης των κατοίκων τω οικισμών αυτών.

(ε) Τέλος, σημειώνεται ότι οι διατάξεις του ΝΟΚ που δίδουν τη δυνατότητα χορήγησης πολεοδομικών κινήτρων για την υπέρβαση του ύψους των κτιρίων και του συντελεστή δόμησης έρχονται επίσης, σε αντίθεση με τις ως άνω διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος, καθώς επιτρέπουν όλως αδιακρίτως και χωρίς προηγούμενη μελέτη, την απόκλιση από τους ισχύοντες όρους δόμησης σε κάθε περιοχή. Επιτρέπουν δηλαδή, την υπέρβαση των όρων δόμησης μίας περιοχής, χωρίς προηγουμένως να έχουν συνεκτιμηθεί τα πολεοδομικά της χαρακτηριστικά όπως αυτά καθορίζουν το πολεοδομικό της κεκτημένο και την ποιότητα ζωής των κατοίκων της.

Έτσι, σε περιοχές του συνόλου της Επικράτειας όπου εφαρμόζεται το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα και έχουν ήδη δημιουργηθεί πρασιές και ακάλυπτου χώροι, επιτρέπεται η υπέρβαση του ύψους και του συντελεστή δόμησης με την αιτιολογία της μείωσης της κάλυψης, δίχως να υφίσταται σχετική ανάγκη.

3. Συνεπώς, υφίσταται επιτακτική ανάγκη, υπαγορευόμενη από τα άρθρα 4 και 24 του Συντάγματος, για την προστασία του συνόλου των περιοχών της Επικράτειας που έχουν ιδιαίτερα πολεοδομικά χαρακτηριστικά, από την αδιάκριτη εφαρμογή των προβλεπόμενων στον ΝΟΚ υπερβάσεων ύψους και συντελεστή δόμησης.

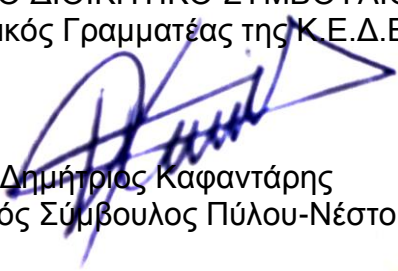
Κατόπιν των ανωτέρω και ύστερα από διαλογική συζήτηση

Αποφασίζει ομόφωνα

Ζητά τη δέσμευση όλων των κομμάτων για:

- (Α) **Άμεση** νομοθετική ρύθμιση, με την οποία να συμπεριληφθούν στο άρθρο 120 του ν. 5043/2023 όλες οι περιοχές με χρήσεις γης «αποκλειστικής κατοικίας» αλλά και το σύνολο των περιοχών που διαθέτουν τα κατά τα ανωτέρω πολεοδομικά χαρακτηριστικά.
- (Β) **Άμεση** αναστολή εφαρμογής συνολικά των πολεοδομικών κινήτρων του ΝΟΚ.

.....
ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
Ο Γενικός Γραμματέας της Κ.Ε.Δ.Ε.


Δημήτριος Καφαντάρης
Δημοτικός Σύμβουλος Πύλου-Νέστορος

Ο Γενικός Διευθυντής της Κ.Ε.Δ.Ε.


Ιωάννης Καραγιάννης