



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως:304/2015

**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
(ΤΜΗΜΑ Γ΄)**

Συνεδρίαση της 14^{ης} Δεκεμβρίου 2015

ΣΥΝΘΕΣΗ :

Πρόεδρος: Βασιλική Δούσκα, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ

Μέλη: Παναγιώτης Παναγιωτουνάκος, Παναγιώτης Σπανός, Ευγενία Βελώνη, Νίκη Μαριόλη, Κωνσταντίνος Κατσούλας, Αθηνά Αλεφάντη, Βασιλική Πατταθεοδώρου, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους,

Εισηγητής: Παναγιώτης Αθανασούλης, Πάρεδρος ΝΣΚ (γνώμη χωρίς ψήφο)

Αριθμός Ερώτηματος: Το υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 34020/3-8-2015 έγγραφο του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας, Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων, Τμήμα Ιστορικών Κέντρων Πόλεων και Παραδοσιακών Οικισμών, όπως διευκρινίστηκε με το με αριθμ. πρωτ. 52812/3-12-2015 έγγραφο της ως άνω Διεύθυνσης.

Ερώτημα: Ερωτάται, εάν η χρήση «ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων - διαμερισμάτων» του ν. 4276/2014 (Α' 155) επιτρέπεται στην περιοχή της

Πλάκας, όπου ισχύει το από 5.10.1993 (Δ' 1329) ειδικό διάταγμα χρήσεων γης.

Επί του ανωτέρω ερωτήματος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Γ') γνωμοδότησε ως εξής :

Ιστορικό

Από το ιστορικό της ερωτώσης υπηρεσίας και τα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν προκύπτει το ακόλουθο πραγματικό :

1. Στην Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας εκκρεμεί πλήθος αιτημάτων πολιτών για έγκριση της χρήσης «ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα» (εφεξής ΕΕΔΔ) του ν. 4276/2014, σε κτίρια του χαρακτηρισμένου με το από 21.9.1979 προεδρικού διατάγματος οικισμού της Πλάκας, ως παραδοσιακού.

Τα ΕΕΔΔ ανεγείρονται με όρους δόμησης κατοικίας.

Το ερώτημα υποβλήθηκε λόγω του έντονου περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος κυρίως όσον αφορά την ερμηνεία της διάταξης του άρθρου 1, παρ. 2.β.γγ ν. 4276/2014, δηλαδή το εάν αυτά θα χαρακτηριστούν ως κατοικίες ή αντίθετα ως τουριστικές εγκαταστάσεις, οι οποίες στην περιοχή της Πλάκας δεν επιτρέπονται, σύμφωνα με το προαναφερόμενο προεδρικό διάταγμα.

Όπως επισημαίνεται από την Υπηρεσία, που υπέβαλε το ερώτημα ειδικά για την περιοχή της Πλάκας, ένας από τους κύριους στόχους του από 5.10.1993 π.δ. (Δ 1329) ήταν η επανακατοίκηση της περιοχής, η τόνωση και αναβίωση της κατοικίας και της παλιάς μορφής γειτονιάς.

Ουσιαστικά, πρόκειται περί νομικού προβληματισμού της Διοίκησης, χωρίς να αναφέρεται συγκεκριμένο ιστορικό.

Νομοθετικό πλαίσιο.

2. Στο Σύνταγμα ορίζεται ότι:

«Άρθρο 24.

Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός.2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και το οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης....»

3. Με τις κατωτέρω διατάξεις του π.δ της 5/7.10.1993 «Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών»(Δ' 1329), που εκδόθηκε, αφού λήφθηκαν υπόψη οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν. 1577/1985 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" (Α' 210)¹ ορίζεται, μεταξύ άλλων ότι:

« Άρθρο 2

I. Ειδικές χρήσεις γης: Για την περιοχή της Πλάκας καθορίζονται σαν ειδικές χρήσεις οι εξής: "Γενική Κατοικία", "Λοιπές μικτές χρήσεις", "Κοινόχρηστοι χώροι" και "Λοιποί ελεύθεροι χώροι". Καθορίζονται επίσης αυτοτελώς για ιδιαίτερες περιπτώσεις τα στοιχεία των ειδικών χρήσεων "Θρησκευτικοί χώροι", "Χώροι συναθροίσεως του κοινού" και "Κτίρια εκπαίδευσης" που εξυπηρετούν τις ανάγκες της περιοχής.

II. Στοιχεία ειδικών χρήσεων γης.

Καθεμιά από τις παραπάνω ειδικές χρήσεις γης περιλαμβάνει κατηγορίες από τα παρακάτω στοιχεία χρήσεων :1. Κατοικίες και εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες κάθε γειτονιάς. 2. Εμπορικά Τραπεζικά Καταστήματα. 3. Γραφεία, Διοίκηση. Κατ' εξαίρεση μπορούν να

¹ Επίσης, έλαβε υπόψη τις διατάξεις του από 21.9.1979 π.δ. "Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος της πόλεως των Αθηνών (Ιστορικό Κέντρο) " (Δ' 567), που εκδόθηκε αφού λήφθηκε υπόψη το άρθρο 79 του ν.δ. 8/1973 «περί Γ.Ο.Κ.». Επισημαίνεται ότι το άρθρο 79 ρύθμιζε ζητήματα προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος.

καθορίζονται τα παρακάτω στοιχεία ειδικών χρήσεων κατά περίπτωση. 4. Πολιτιστικά κτίρια (βιβλιοθήκες, Μουσεία, έδρες πολιτιστικών συλλόγων περιοχής Πλάκας). 5. Χώροι συναθροίσεως του κοινού (Θέατρα, κινηματογράφοι). 6. Επαγγελματικά εργαστήρια (απασχολήσεις μικρής κλίμακας του ενός κυρίως ατόμου που δεν ενοχλούν και ταιριάζουν στο χρώμα της Πλάκας). 7. Κτίρια στάθμευσης που εξυπηρετούν τις ανάγκες της περιοχής εκφόσον δεν βρίσκονται σε πεζόδρομο. 8. Κτίρια εκπαίδευσης που εξυπηρετούν τις ανάγκες της περιοχής. 9. Κτίρια επαγγελματικής, καλλιτεχνικής εκπαίδευσης, φροντιστήρια και γυμναστήρια. 10. Θρησκευτικοί χώροι. 11. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (γηροκομεία χώροι βοήθειας ηλικιωμένων, υγειονομικά κέντρα, παιδικοί σταθμοί, νηπιαγωγεία). 12. Εστιατόρια. 13. Ταβέρνες. 14. Ζαχαροπλαστεία. 15. Καφενεία (παραδοσιακά). 16. Ξενώνες».

« Άρθρο 3 – Γενική κατοικία

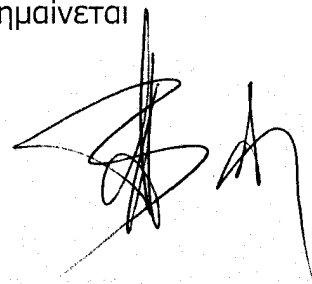
1. Οι περιοχές «Γενικής Κατοικίας» επιτρέπεται να περιλαμβάνουν: α. Κατοικίες..... 2. Κατ'εξαιρέση εκφόσον οι εγκαταστάσεις είναι μικρής κλίμακας είναι δυνατόν να επιτρέπονται..... ε. Ξενώνες».

« Άρθρο 7 – (Ζώνες ειδικών χρήσεων).

1. Ειδικότερα για την περιοχή Πλάκας που ορίζεται στο άρθρο 1 του παρόντος καθορίζονται ζώνες ειδικών χρήσεων γης A2, B2, B1, A1 που φαίνονται στο ίδιο διάγραμμα (άρθρο 1) όπως παρακάτω. ΖΩΝΗ A2 Γενική κατοικία. Λοιπές μικτές χρήσεις. Θρησκευτικοί χώροι. Χώροι συναθροίσεως του κοινού. ΖΩΝΗ B2..... ΖΩΝΗ B1..... ΖΩΝΗ A1.

2. Για κάθε οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα του, των παραπάνω ζωνών οι ειδικές χρήσεις γης καθορίζονται ως εξής:

A2/01 Γενική Κατοικία. Επιτρέπονται οι χρήσεις που προβλέπονται στο παραπάνω άρθρο 3 παράγραφοι 1)α, β, 2)α, β, γ, δ. Οι χρήσεις αυτές επιτρέπεται να καταλαμβάνουν μόνο το ισόγειο. Από τον 1^ο όροφο και πάνω επιτρέπεται μόνο κατοικία». Στη συνέχεια ορίζονται οι χρήσεις όλων των ως άνω ζωνών σε όλα τα οικοδομικά τετράγωνα ή τμήματά τους. Επισημαίνεται



ότι σε κανένα οικοδομικό τετράγωνο δεν προβλέπεται η χρήση ε' της Γενικής Κατοικίας, δηλαδή οι ξενώνες.

« Άρθρο 8

1. Για κάθε χρήση έχουν εφαρμογή εκτός από τις διατάξεις αυτού του π.δ/τος οι ειδικές γι' αυτές διατάξεις καθώς και τα τυχόν ιδιαίτερα νομικά καθεστώτα. 2. Χρήσεις που υπήρχαν στην περιοχή Πλάκας μέχρι της 23.11.1982, ημέρα δημοσίευσης του π. δ/τος της 30.9.1982 "Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών" (ΦΕΚ 561/Δ') και που δεν απαγορεύονται από την παρ. 5α του παρόντος άρθρου επιτρέπονται κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του άρθρου 7 του δ/τος αυτού, εφόσον λειτουργούν βάσει νόμιμης άδειας σε κατάλληλο γι' αυτές χώρο, όπως προβλέπεται από τις σχετικές πολεοδομικές και ειδικές διατάξεις και δεν αποτελούν πηγή όχλησης για το περιβάλλον της και ιδιαίτερα την κατοικία..... 9.α) Δεν επιτρέπεται η λειτουργία νέων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων οποιουδήποτε είδους ή κατηγορίας παρά μόνο στα κτίρια που λειτουργούν νομίμως προ της 23.11.1982. β) Δεν επιτρέπεται η λειτουργία ξενώνων νεότητας (Youth Hostels)».

4. Με τις κατωτέρω διατάξεις του ν. 2160/1993 (Α' 118) «Ρυθμίσεις για τον Τουρισμό και άλλες διατάξεις.», ως ίσχυε κατά τον χρόνο έκδοσης του ως άνω π.δ. για την περιοχή της Πλάκας, ορίστηκαν, μεταξύ άλλων, τα εξής:

« Άρθρο 2

1. Τουριστικά καταλύματα. Τουριστικά καταλύματα είναι οι τουριστικές επιχειρήσεις που υποδέχονται τουρίστες και παρέχουν σε αυτούς διαμονή και άλλες συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση και διακρίνονται, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην απόφαση 530992/1987 του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ. με θέμα τεχνικές προδιαγραφές τουριστικών εγκαταστάσεων (ΦΕΚ 557 Β'), ως εξής: Α. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα : α. Ξενοδοχεία κλασικού τύπου. β. Ξενοδοχεία τύπου ΜΟΤΕΛ. γ. Ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων. δ.

Ξενοδοχεία κλασικού τύπου και επιπλωμένων διαμερισμάτων. Β. Μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα: α. Χώροι οργανωμένης κατασκήνωσης με ή χωρίς οικίσκους. β. Τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις ή κατοικίες. γ. Ενοικιαζόμενα δωμάτια σε συγκρότημα μέχρι 10 δωματίων. δ. Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα διαμερίσματα. Ξενοδοχεία που λειτουργούν κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου στην κατηγορία του ξενώνα, κατατάσσονται σε αντίστοιχες κατηγορίες των ξενοδοχείων κλασικού τύπου. 2. Ξενώνες νεότητας.....». (καταργήθηκε από την 1.1.2015, με το άρθρο 51 παρ.4 ν.4276/2014 (Α' 155)).

5. Με τις κατωτέρω διατάξεις του ν. 4276/2014 (Α 155) «Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις», ως ισχύει, ορίστηκαν, μεταξύ άλλων, τα εξής:

«Άρθρο 1 - Τουριστικές επιχειρήσεις.

1. Ως τουριστικές επιχειρήσεις ορίζονται οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τομέα του τουρισμού και είναι οι εξής:

α. Τουριστικά καταλύματα.....

2. Τουριστικά καταλύματα.

Τουριστικά καταλύματα είναι οι τουριστικές επιχειρήσεις που υποδέχονται τουρίστες και παρέχουν σε αυτούς διαμονή και άλλες συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση. Διακρίνονται ως εξής:

α. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα.....β. Μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα. αα.....ββ.....γγ. Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα: Ως ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα ορίζονται εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή και σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού καθορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων – διαμερισμάτων».

«Άρθρο 5 - Κατάταξη τουριστικών καταλυμάτων.

1. Τα ξενοδοχεία κατατάσσονται σε πέντε (5) κατηγορίες αστερών. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού καθορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων,.....2. Τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια-διαμερίσματα κατατάσσονται σε κατηγορίες κλειδιών. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού καθορίζονται ο αριθμός των κατηγοριών κλειδιών, οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων - διαμερισμάτων, ο τρόπος και η διαδικασία κατάταξής τους, τα βαθμολογούμενα κριτήρια και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια. Με ίδια απόφαση ρυθμίζονται θέματα σχετικά με τον τρόπο και τη διαδικασία κατάταξης στις νέες κατηγορίες κλειδών, των υφιστάμενων ενοικιαζόμενων δωματίων και ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων.»

6. Κατ' εξουσιοδότηση της ως άνω διάταξης του άρθρου 5 και των παρ. 2 και 3 του άρθρου 51 εκδόθηκε η με αριθμ. 21185/2014 (Β' 2840) απόφαση της Υπουργού Τουρισμού «Κατάταξη σε κατηγορίες με σύστημα κλειδιών και καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων - διαμερισμάτων (ΕΕΔΔ)», ως ισχύει, με την οποία, μεταξύ άλλων, ορίζονται τα εξής:

«Άρθρο 2

Τα ΕΕΔΔ της υποπερίπτωσης γγ της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 ανεγείρονται με όρους δόμησης κατοικίας σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές και κτιριοδομικές διατάξεις....»

«Άρθρο 3 Προδιαγραφές οικοπέδου / γηπέδου – κτιρίου για τη δημιουργία ΕΕΔΔ.

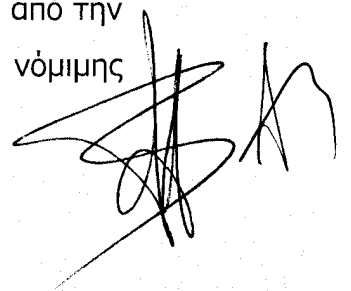
1.....2.....3. Το κτίριο στο οποίο αναπτύσσεται το κατάλυμα πρέπει να έχει αμιγή χρήση ΕΕΔΔ, επιτρεπομένης της ύπαρξης μίας (1) κατοικίας που χρησιμοποιείται από τον ιδιοκτήτη ή πρόσωπο που εκμεταλλεύεται την επιχείρηση. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η λειτουργία εμπορικών καταστημάτων και καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, με ανεξάρτητη για το καθένα είσοδο, τα οποία δεν εντάσσονται στις εγκαταστάσεις των ΕΕΔΔ.....4.....»

Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων

Από τις προπαρατιθέμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς και σε συνδυασμό, συνάγονται τα ακόλουθα:

7. Με τις εν αρχή αναφερθείσες συνταγματικές διατάξεις το οικιστικό, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, από το οποίο εξαρτάται η ποιότητα ζωής και η υγεία των κατοίκων των πόλεων και των οικισμών, έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία. Οι συνταγματικές αυτές διατάξεις απευθύνουν επιταγές στο νομοθέτη (κοινό ή κανονιστικό) να ρυθμίζει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό, υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με τη φυσιογνωμία, τις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Κριτήρια για τη χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων (ΣΤΕ Ολομ. 1528/2003). Κατ' εφαρμογή των συνταγματικών αυτών επιταγών γίνεται δεκτό ότι απαγορεύεται, κατ' αρχήν, η λήψη μέτρων που επιφέρουν επιδείνωση των όρων διαβίωσης και υποβάθμιση του υπάρχοντος φυσικού ή του διαγραφόμενου από την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία οικιστικού περιβάλλοντος (ΣΤΕ Ολομ. 123/2007). Επομένως, ο κοινός και πολύ περισσότερο ο κανονιστικός νομοθέτης μπορεί να τροποποιεί τις ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις, κατ' αρχήν μόνον εφ' όσον η εισαγόμενη νέα ρύθμιση αποσκοπεί στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων (πρόκειται για το «πολεοδομικό κεκτημένο»).

8. Με το άρθρο 2 του από 5-7.10.1993 π.δ/τος, που εκδόθηκε με νομικό έρεισμα τις διατάξεις περί προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος (άρθρο 4 του ν. 1577/1985) ορίσθηκαν οι ειδικές χρήσεις γης στην περιοχή της Πλάκας, στις οποίες δεν περιλαμβάνονται ξενοδοχεία, αλλά μόνο ξενώνες (παρ. ΙΙ), ενώ με το άρθρο 8 ορίζεται ότι χρήσεις γης που υπήρχαν στην περιοχή της Πλάκας μέχρι την 23.11.1982 και που δεν απαγορεύονται από την παρ. 5α επιτρέπονται κατά παρέκκλιση, εφόσον λειτουργούν βάσει νόμιμης



άδειας (παρ. 2) και ότι δεν επιτρέπεται η λειτουργία νέων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων οποιουδήποτε είδους ή κατηγορίας παρά μόνο στα κτίρια που λειτουργούν νομίμως προ της 23.11.1982 (παρ. 9α) [ΣΤΕ 188/2004].

Κατά τον χρόνο έκδοσης του ως άνω π.δ. (7.10.1993) ίσχυαν οι διατάξεις του ν. 2160/1993 (άρθρο 2) για τις τουριστικές επιχειρήσεις (δημοσιεύτηκε την 19.7.1993 και περιείχε σχεδόν όμοια διάταξη με αυτή του προς ερμηνεία άρθρου 1 παρ. 2.β.γγ του ν. 4276/2014), σύμφωνα με τις οποίες στην κατηγορία των τουριστικών καταλυμάτων και ειδικότερα στα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, περιλαμβάνονταν τα ενοικιαζόμενα δωμάτια σε συγκρότημα μέχρι 10 δωματίων και τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα διαμερίσματα. Ωστόσο στο π.δ. της Πλάκας δεν περιλήφθηκε τέτοια χρήση, προφανώς διότι ο κανονιστικός νομοθέτης δεν ήθελε να επιτρέψει καμία νέα ξενοδοχειακή εγκατάσταση.

Επίσης, αν και στο ως άνω προεδρικό διάταγμα η χρήση «ξενώνες» προβλέπεται κατ' αρχήν στην Γενική Κατοικία (άρθρο 3 παρ.2 εδ. ε'), ωστόσο στη συνέχεια, όταν εξειδικεύονται οι χρήσεις ανά ζώνες, δηλαδή στις περιοχές Α2, Β2, Β1, Α1 (άρθρο 7), σε κανένα οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα του δεν καθορίζεται η χρήση «ξενώνες». (Βλ. και υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 54278/9-12-2015 έγγραφο του Τμήματος Ιστορικών Πόλεων και Παραδοσιακών Οικισμών της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας). Συνεπώς, δεν χωρεί, ως αλυσιτελής, αναλογική ερμηνεία της διάταξης που θα οδηγούσε ενδεχομένως στην άποψη ότι όπου επιτρέπεται η χρήση «ξενώνες» θα πρέπει να επιτρέπεται και η χρήση «ΕΕΔΔ». Επισημαίνεται ότι στις περιοχές των ως άνω ζωνών με χρήση «Γενική Κατοικία» δίδεται έμφαση στη χρήση «Κατοικία», δεδομένου ότι είναι η μόνη επιτρεπτή χρήση από τον 1^ο όροφο και πάνω (πλην μόνης της περίπτωσης Α2/51 του άρθρου 7).

9. Περαιτέρω, με τον νεώτερο ν. 4276/2014 ρυθμίστηκαν ζητήματα σχετικά με τις διαδικασίες λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών και τις ειδικές μορφές τουρισμού. Το άρθρο 2 του ν.2160/1993 καταργήθηκε από την 1.1.2015 (άρθρο 51 παρ.4). Σύμφωνα με

τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 2.β.γγ του ν. 4276/2014 τα ενοικιαζόμενα δωμάτια - διαμερίσματα υπάγονται στα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, δηλαδή σε ειδική κατηγορία τουριστικών καταλυμάτων. Όπως προκύπτει από το άρθρο 3 της κατ' εξουσιοδότησης του νόμου αυτού εκδοθείσας ως άνω υπ' αριθμ. 21185/2014 υ.α., το κτίριο στο οποίο αναπτύσσεται το κατάλυμα έχει αμιγή χρήση ΕΕΔΔ (που δεν προβλέπεται στην περιοχή της Πλάκας) και επιτρέπεται η ύπαρξη μιας μόνο κατοικίας του ιδιοκτήτη ή του επιχειρηματία, προφανώς για να διατηρηθεί ο τουριστικός προορισμός του κτιρίου. Τα καταλύματα αυτά ανεγείρονται σύμφωνα με όρους δόμησης κατοικίας (άρθρο 2 της υ.α.). Ωστόσο, η πρόβλεψη αυτή αφορά αποκλειστικά και μόνον την πολεοδομική και κτιριολογική αντιμετώπιση του κτιρίου κατά την ανέγερση. Δεν αναιρεί τον χαρακτήρα των ΕΕΔΔ ως τουριστικών εγκαταστάσεων και δεν αρκεί για να ταυτιστεί η χρήση «κατοικία» με αυτή των ΕΕΔΔ και να υποστηριχτεί ότι τα ΕΕΔΔ επιτρέπονται όπου επιτρέπεται και η «κατοικία». Αντίθετη παραδοχή θα οδηγούσε σε προσθήκη χρήσης γης, μη επιτρεπόμενης, κατά τα ανωτέρω (βλ. ΣΤΕ 188/2004 και ειδικότερη γνώμη σκ. 10).

10. Κατόπιν των ανωτέρω, εφόσον τα ΕΕΔΔ έχουν τον χαρακτήρα των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και όχι των κατοικιών, ως νέες εγκαταστάσεις υπάγονται στις απαγορευτικές περιπτώσεις των διατάξεων του άρθρου 8 παρ. 9 α και β του από 5.10. 1993 π.δ/τος για την Πλάκα.

Απάντηση

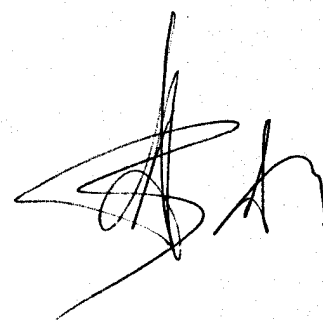
11. Κατ' ακολουθία των προεκτεθέντων, επί του τεθέντος ερωτήματος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Γ') γνωμοδοτεί ομοφώνως ως εξής: Απαγορεύεται στην περιοχή της Πλάκας η χρήση «ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα» του ν. 4276/2014 (Α 155)

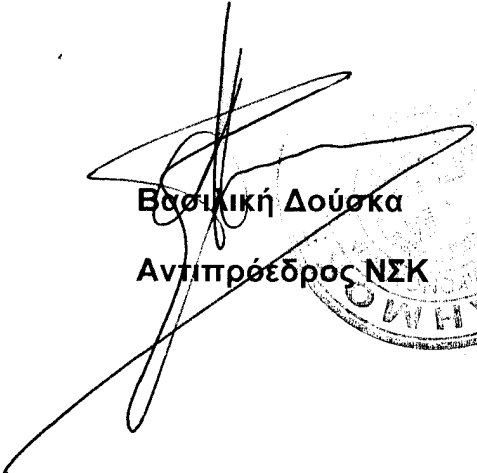
Θεωρήθηκε

Αθήνα 17-12-2015

Η Πρόεδρος

Ο Εισηγητής





Βασιλική Δούκα

Αντιπρόεδρος ΝΣΚ



Παναγιώτης Αθανασούλης

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.