

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ  
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ 47-49  
ΑΘΗΝΑ 105-64  
ΤΜΗΜΑ Ε'

*Handwritten signatures and notes:*  
30.4.2018

Αθήνα, 23/4/2018

Αριθ, Τηλ. : 2132102051-054

Αριθ. Πρωτ.: Ε 7773/2009

ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ
Αριθ. Πρωτ.: 37195
Ημερ.: 30.4.2018

Προς

↓  
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ  
ΠΛΑΤΕΙΑ ΡΗΓΑ ΦΕΡΑΙΟΥ Τ.Κ 38334 ΒΟΛΟΣ

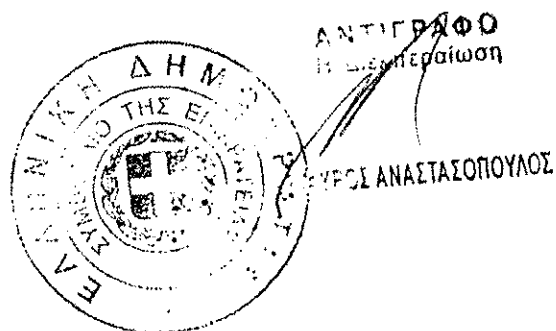
ΘΕΜΑ : Επιστροφή φακέλου, κ.λπ.

Σας στέλνουμε αντίγραφο της υπ' αριθμ. **568/2018** αποφάσεως του Συμβουλίου της Επικρατείας, που έκρινε την αίτηση ακυρώσεως του ΚΥΡΑΝΟΥ ΡΟΥΣΣΟΥ κ.λπ. (3) καθώς και τον φάκελο της υποθέσεως που μας είχατε στείλει με το υπ' αριθ 3325/05-06-2013 έγγραφό σας.

Η Γραμματέας του Ε' Τμήματος  
του Συμβουλίου της Επικρατείας  
κ.α.α.

Αθανασούλα Σωτηρούλα

Κοινοποίηση :  
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ  
Δ/ΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ  
ΚΤΙΡΙΟ ΣΠΙΡΕΡ  
ΜΙΚΡΑΣΙΑΤΩΝ ΚΑΙ ΒΑΣΑΝΗ Τ.Κ 38333 ΒΟΛΟΣ  
με αντίγραφο της αποφάσεως και  
με τον φάκελο που μας είχε στείλει  
με το υπ' αριθ. 3325/05-06-2013 έγγραφό του







Αριθμός 568/2018

**ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ**

**ΤΜΗΜΑ Ε΄**

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 7 Δεκεμβρίου 2016, με την εξής σύνθεση: Αθ. Ράντος, Αντιπρόεδρος, Πρόεδρος του Ε΄ Τμήματος, Μ. Γκορτζολίδου, Χ. Ντουχάνης, Σύμβουλοι, Μ. Τριπολιτσιώτη, Δ. Πυργάκης, Πάρεδροι. Γραμματέας η Μ. Βλασερού.

Για να δικάσει την από 30 Δεκεμβρίου 2009 αίτηση:

των: 1) Ρούσσου Κυρανού, κατοίκου Ζαγοράς Μαγνησίας, ο οποίος με την από 6.12.2016 έγγραφη δήλωσή του, παραιτήθηκε του δικογράφου της κρινόμενης αίτησης, 2) Δημήτρη Δημητριάδη, κατοίκου Αγριάς Μαγνησίας (28ης Οκτωβρίου 11), ο οποίος δεν παρέστη, αλλά ενέκρινε την άσκηση του ενδίκου μέσου με την κατάθεση συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου σε άλλον από τον υπογράφοντα δικηγόρο, 3) Βλάσιου Γκέρτσου, κατοίκου Άνω Βόλου (Λόφος Επισκοπής 99), ο οποίος δεν παρέστη,

κατά της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Μαγνησίας και ήδη αρμοδιότητας Δήμου Βόλου, η οποία δεν παρέστη.

Με την αίτηση αυτή οι αιτούντες επιδιώκουν να ακυρωθούν: α) η υπ' αριθμ. 622/2009 οικοδομική άδεια του Τμήματος Πολεοδομίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Μαγνησίας και β) η υπ' αριθμ. 2/2009 γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε. Νομού Μαγνησίας.

Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της εκθέσεως της εισηγήτριας, Συμβούλου Μ. Γκορτζολίδου.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη σε αίθουσα του δικαστηρίου κ α ι

Αφού μελέτησε τα σχετικά έγγραφα

./.

Σ κ έ φ θ η κ ε κ α τ ά τ ο ν Ν ό μ ο

1. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση, για την άσκηση της οποίας έχει καταβληθεί το νόμιμο παράβολο (1096146/2009 ειδικό έντυπο παραβόλου), ζητείται η ακύρωση της υπ' αριθ. 622/2009 οικοδομικής άδειας του Τμήματος Πολεοδομίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Μαγνησίας καθώς και της υπ' αριθ. 2/2009 γνωμοδότησης της Ε.Π.Α.Ε. Νομού Μαγνησίας, που αφορούν στην ανέγερση συγκροτήματος κατοικιών στον οικισμό «Άνω Γατζέα» Πηλίου.

2. Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγρ. 1 περίπτ. θ' του ν. 702/1977 (Α' 268), όπως η παράγρ. 1 αντικαταστάθηκε τελικά με το άρθρ. 1 παρ. 1 του ν. 2944/2001 (Α' 222), η κρινόμενη αίτηση ανήκει στην αρμοδιότητα του Διοικητικού Εφετείου. Ενόψει, όμως, του χρόνου ασκήσεως της αιτήσεως, το Δικαστήριο κρίνει ότι συντρέχει ειδικός λόγος, συνιστάμενος στην οικονομία της δίκης, να κρατηθεί η υπόθεση και η αίτηση ακυρώσεως να εκδικασθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας, κατ' άρθρο 34 παρ. 1 του ν. 1968/1991 (βλ. ΣτΕ 585/2016 επταμ. ).

3. Επειδή, ο πρώτος αιτών παραιτήθηκε από το δικόγραφο της κρινόμενης αίτησης (βλ. δήλωση με αριθμό πρωτ. ΣτΕ Π3206/13.5.2015). Επομένως, η δίκη πρέπει, ως προς αυτόν, να κηρυχθεί καταργημένη, σύμφωνα με το άρθρο 30 παρ. 1 του π.δ/τος 18/1989.

4. Επειδή, ο τρίτος των αιτούντων, κατά τη συζήτηση της υποθέσεως στο ακροατήριο, δεν παρέστη με πληρεξούσιο δικηγόρο ούτε εμφανίσθηκε για να εγκρίνει την άσκηση του ενδίκου μέσου, δεν προσκομίσθηκε δε μέχρι τη συζήτηση συμβολαιογραφικό έγγραφο παροχής πληρεξουσιότητας στον υπογράφοντα το δικόγραφο δικηγόρο. Συνεπώς, η αίτηση πρέπει να απορριφθεί ως προς αυτόν, ως απαράδεκτη, κατ' αρ. 27 του π.δ. 18/1989, ως ισχύει, ασκείται δε παραδεκτώς κατά τα λοιπά.

5. Επειδή, μετά την τροποποίηση του τρίτου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 283 του ν.3852/2010 με το άρθρο 6 παρ. 13

./.





του ν. 4071/2012, οι εκκρεμείς δίκες των πρώην Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων που έχουν ως αντικείμενο τον έλεγχο πράξεων ή παραλείψεων οργάνων τους, οι οποίες είχαν εκδοθεί ή συντελεστεί πριν από την ισχύ του ν. 3852/2010 κατ' εφαρμογή της νομοθεσίας σχετικά με την έκδοση οικοδομικών αδειών, τον προέλεγχο αυτών, τον έλεγχο των σχετικών μελετών, συνεχίζονται μετά τις 11.4.2012 αυτοδικαίως και χωρίς άλλη διατύπωση από τους δήμους, οι οποίοι ασκούν τις εν λόγω αρμοδιότητες, από τους ίδιους δε δήμους συνεχίζονται οι δίκες αυτές και μετά την 1.1.2013, δυνάμει του άρθρου 1 της από 31.12.2012 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου, όπως κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4147/2013 (ΣτΕ 358/2016, βλ. ΣτΕ 1161/2013, 1162/2013, 4413/2012, 4300/2012). Εν προκειμένω, η Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Βόλου, με το υπ' αριθ. πρωτ. 3325/5.6.2013 έγγραφό της προς το Συμβούλιο της Επικρατείας απέστειλε στοιχεία σχετικά με την επίδικη υπόθεση. Σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις του ν. 3852/2010 και όπως προκύπτει από τα προαναφερθέντα έγγραφα, ο ανωτέρω δήμος παρέχει διοικητική υποστήριξη στον Δήμο Νοτίου Πηλίου για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του άρθρου 75 παρ. Ι τομέας β' περιπτ. 11 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων. Επομένως, η παρούσα δίκη, η οποία έχει ως αντικείμενο τον έλεγχο της νομιμότητας πράξεων που εκδόθηκαν από όργανα της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Μαγνησίας προ του ν. 3852/2010 (υπ' αριθ. 622/2009 άδεια οικοδομής και υπ' αριθ. 2/2009 γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε. Νομού Μαγνησίας, κατ' εφαρμογή της σχετικής με την έκδοση οικοδομικών αδειών νομοθεσίας, συνεχίζεται αυτοδικαίως και χωρίς άλλη διατύπωση από τον Δήμο Βόλου.

6. Επειδή, η έκδοση οικοδομικής άδειας κατόπιν εγκρίσεως της Ε.Π.Α.Ε. αποτελεί σύνθετη διοικητική ενέργεια, κατά την οποία στην τελικώς εκδιδόμενη οικοδομική άδεια ενσωματώνεται και η έγκριση της Ε.Π.Α.Ε, που χάνει την εκτελεστότητά της, ελεγχόμενη πλέον επ' ευκαιρία προσβολής της οικοδομικής άδειας (ΣτΕ 2739/2014, 4000/2004 επταμ.,

κ.ά.). Συνεπώς, στην προκείμενη περίπτωση, απαραδέκτως προσβάλλεται ευθέως η 2/2009 εγκριτική πράξη της Ε.Π.Α.Ε., η οποία ενσωματώθηκε στην προσβαλλόμενη 622/2009 οικοδομική άδεια. Ως συμπροσβαλλόμενες, εξάλλου, με την κρινόμενη αίτηση θεωρούνται οι εκδοθείσες, μετά την άσκηση της κρινόμενης αίτησης, υπ' αριθ. 6617/10 και 9029/10 αναθεωρήσεις της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας.

7. Επειδή, η τεχνική εταιρεία «ΑΦΟΙ ΤΡΙΑΝΤ. ΣΒΕΡΩΝΗ Ο.Ε.», δικαιούχος της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας, απέστειλε στο Δικαστήριο, μετά τη σχετική κατά νόμο κοινοποίηση της αιτήσεως ακυρώσεως για παρέμβαση, έγγραφο, χωρίς χρονολογία σύνταξης, με το οποίο αναπτύσσει τις απόψεις της. Το έγγραφο αυτό, που δεν κατατέθηκε κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 19 του π.δ/τος 18/1989 (Α' 8), αλλά εστάλη ταχυδρομικώς, και δεν υπογράφεται από δικηγόρο (κατ' άρθρο 17 παρ. 4 του ίδιου π.δ/τος), δεν μπορεί να θεωρηθεί ως παρέμβαση και δεν λαμβάνεται υπόψη από το Δικαστήριο.

8. Επειδή, με τις διατάξεις της παρ. 1 και 6 του άρθρου. 24 του Συντάγματος το φυσικό και το πολιτιστικό περιβάλλον, στοιχείο του οποίου αποτελούν τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία, ανήχθη σε αυτοτελώς προστατευόμενο αγαθό και επιβλήθηκε στο Κράτος η υποχρέωση να λαμβάνει προληπτικά και κατασταλτικά μέτρα για την προστασία του, σύμφωνα με την αρχή της αειφορίας, παρεμβαίνοντας, στον αναγκαίο βαθμό, στην οικονομική ή άλλη ατομική ή συλλογική δραστηριότητα (ΣτΕ 2887, 2888/2014 επταμ., 2500/2009, 1413/2003 επταμ., 613/2002 Ολομ. κ.ά.). Οι επιβαλλόμενοι για την προστασία του περιβάλλοντος περιορισμοί, που ρυθμίζονται αποκλειστικώς από το άρθρο 24 του Συντάγματος, μπορεί να έχουν ευρύτερο περιεχόμενο από τους γενικούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας, τους οποίους επιτρέπει το άρθρο 17 του Συντάγματος (ΣτΕ 2887, 2888/2014 επταμ., 1455/2004, 613/2002 Ολομ., 2602/2000, 1097/1987 Ολομ., κ.ά.), δύναται δε να εξικνούνται και μέχρι την ολοσχερή





απαγόρευση της δόμησης σε περιοχές στις οποίες η ιδιαίτερη φύση τους και η εξυπηρέτηση των ως άνω σκοπών το επιβάλλουν (ΣτΕ 2887, 2888/2014 επταμ., 3606/2007, 2606/2005 επταμ., κ.ά.). Ειδικά για τους παραδοσιακούς οικισμούς, οι οποίοι αποτελούν ουσιώδες στοιχείο της πολιτιστικής κληρονομιάς, η προστασία περιλαμβάνει την καταγραφή, την αξιολόγηση και την οριοθέτησή τους, η οποία γίνεται μόνο με π.δ. (ΣτΕ 2887, 2888/2014 επταμ., 1712/1998, 2072/1997 επταμ.), το χαρακτηρισμό τους ως παραδοσιακών και τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης, που αποσκοπούν στη διατήρηση και ανάδειξή τους χωρίς να αλλοιώνεται ή να υποβαθμίζεται ο χαρακτήρας τους. Οι όροι αυτοί δεν επιτρέπεται να είναι δυσμενέστεροι για το περιβάλλον από τους όρους και περιορισμούς που ίσχυαν προηγουμένως (ΣτΕ 2887, 2888/2014 επταμ., βλ. ΣτΕ 3303/2007, 3077/2006, 2526/2003 Ολομ., 4392/1997 κ.ά.). Εξάλλου, με την παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος, το οικιστικό περιβάλλον έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία. Η διάταξη αυτή απευθύνει στον κοινό και κανονιστικό νομοθέτη επιταγές να ρυθμίσει την εξέλιξη των οικισμών βάσει ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή σχεδιασμού, ο οποίος τελείται σύμφωνα με τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και διαφυλάσσει την ιδιομορφία και την εν γένει φυσιογνωμία κάθε περιοχής, ώστε να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι, κατά το δυνατόν, όροι διαβίωσης εντός των οικισμών (ΣτΕ 2887, 2888/2014 επταμ., 1456/2005, 2526/2003 Ολομ., 2809/2002, 173/1998).

9. Επειδή, εξάλλου, το φυσικό και το δομημένο περιβάλλον του Πηλίου υπάγεται σε ιδιαίτερο καθεστώς προστασίας. Ειδικότερα, με τη 10977/16.5.1967 απόφαση του Υπουργού Προεδρίας Κυβερνήσεως (Β' 352), η οποία εκδόθηκε βάσει του κ.ν. 5351/1932 (Α' 275) και του ν. 1469/1950 (Α' 169), χαρακτηρίσθηκαν ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία και τόποι παρουσιάζοντες ιδιαίτερο φυσικό κάλλος ή ενδιαφέροντες από αρχιτεκτονική ή ιστορική άποψη οι οικισμοί Τσαγκαράδα και Τρίκερι και τμήματα άλλων έξι οικισμών του Πηλίου. Στη συνέχεια, με τη

Φ.31/24512/1858/3.5.1976 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών (Β' 652), η οποία εκδόθηκε βάσει των διατάξεων του ν. 1469/1950, το όρος Πηλίο, μαζί με τους οικισμούς του, χαρακτηρίστηκε ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους «δια την ιδιαίτεραν φυσιογνωμίαν του, την αφάνταστον ποικιλίαν χρωματικών εναλλαγών και τον έξοχον συνδυασμόν πυκνής βλαστήσεως και θέας προς την θάλασσαν» (παρ. 1), οι δε οικισμοί του Πηλίου χαρακτηρίστηκαν ως τόποι χρίζοντες ειδικής κρατικής προστασίας, «καθ' ότι διατηρηθέντες αναλλοίωτοι από της εποχής της Τουρκοκρατίας, με τον μέγαν αριθμόν αρχοντικών και παραδοσιακών οικιών, γραφικωτάτων πλατειών και δρομίσκων, συνθέτουν μοναδικήν εικόνα, ενθυμίζουν δε το πλούσιον εις ιστορίαν παρελθόν» (παρ. 2). Το θεσπισθέν με την ανωτέρω υπουργική απόφαση προστατευτικό καθεστώς διατηρήθηκε με το άρθρο 31 του ν. 1650/1986 (Α' 160), σύμφωνα με την παρ. 9 του οποίου ό,τι έχει κηρυχθεί και προστατεύεται, μεταξύ άλλων, ως τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1469/1950, εντάσσεται με προεδρικό διάταγμα στις κατηγορίες του άρθρου 18 παρ. 3 του ίδιου νόμου [ήτοι, όπως ο ν. 1650/1986 ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο έκδοσης της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας, σε περιοχές απόλυτης προστασίας ή προστασίας της φύσης, εθνικά πάρκα, προστατευόμενους σχηματισμούς, τοπία και στοιχεία του τοπίου και περιοχές οικοανάπτυξης], σύμφωνα με τα κριτήρια του άρθρου 19 του ίδιου νόμου, ενώ, σύμφωνα με την παρ. 10 του ίδιου άρθρου 31, μέχρι την έκδοση του σχετικού διατάγματος και των οικείων κανονισμών λειτουργίας και διαχείρισης, τα αντικείμενα προστασίας της προηγούμενης παραγράφου εξακολουθούν να διέπονται από τις διατάξεις του ν. 1469/1950. Περαιτέρω, με το π.δ της 10.3-1.4.1977 (Δ' 94), το οποίο εκδόθηκε βάσει των διατάξεων του ν.δ. της 17.7-16.8.1923 (Α' 228) και του ΓΟΚ/1973 [ν.δ. 8/1973 (Α' 124)], θεσπίσθηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης για δεκαοκτώ προϋφισταμένους του 1923 οικισμούς του Πηλίου και, στη συνέχεια, κατ'

./.





εξουσιοδότηση, μεταξύ άλλων, του άρθρου 9 του ν.δ. της 17.7-16.8.1923 και του άρθρου 79 παρ. 6 του ΓΟΚ/1973 [άρθρο 4 παρ. 1 του ν. 622/1977 (Α' 171)], εκδόθηκε το π.δ. της 19.10-13.11.1978 (Δ' 594), με το οποίο χαρακτηρίστηκαν ως παραδοσιακοί και υπήχθησαν σε ειδικό καθεστώς όρων δόμησης πλείονες οικισμοί της χώρας, μεταξύ των οποίων είκοσι οικισμοί του Πηλίου, συμπεριλαμβανομένων των ανωτέρω δεκαοκτώ. Τέλος, με το π.δ. της 11.6-4.7.1980 (Δ' 374), το οποίο εκδόθηκε βάσει των αυτών εξουσιοδοτικών διατάξεων, χαρακτηρίστηκαν ως παραδοσιακοί, ομαδοποιήθηκαν ανάλογα με τα ειδικότερα χαρακτηριστικά τους και εντάχθηκαν σε ειδικό καθεστώς προστασίας οι ανωτέρω είκοσι και επιπλέον σαράντα τέσσερις οικισμοί του Πηλίου, μεταξύ των οποίων ο οικισμός της «Άνω Γατζέας» Πηλίου (άρθρο 1 παρ. 2 ομάδα II στοιχ. 8 του π.δ/τος της 11.6-4.7.1980). Εξάλλου, με την απόφαση 2006/613/ΕΚ της 19.7.2006 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ L 259/21.9.2006), το όρος Πήλιο και η παράκτια θαλάσσια ζώνη εντάχθηκε στο Ευρωπαϊκό δίκτυο NATURA 2000 με κωδ. αριθμό GR1430001, σύμφωνα με τις διατάξεις της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ (ΕΕ L 206), η οποία μεταφέρθηκε στο εσωτερικό δίκαιο με την κ.υ.α. 33318/3028/28.12.1998 (Β' 1289).

10. Επειδή, όπως έχει κριθεί, οι όροι και περιορισμοί δόμησης οι οποίοι διέπουν τους χαρακτηρισθέντες με το ως άνω π.δ. της 19.10/13.11.1978 ως παραδοσιακούς οικισμούς, αποτελούν το ελάχιστο πλαίσιο προστασίας όλων των παραδοσιακών οικισμών, τυχόν δε προγενέστεροι ειδικοί όροι δόμησης κατισχύουν μόνον εφόσον κατατείνουν σε αποτελεσματικότερη προστασία του οικισμού (ΣΤΕ 2887, 2888/2014 επταμ., 3077/2006, 2160/2003, 3748/2000). Στην προκείμενη περίπτωση, ο οικισμός Άνω Γατζέα, όπως προαναφέρθηκε, περιλαμβάνεται στην ομάδα II του άρθρου 2 παρ. 1 του π.δ. της 11.6-4.7.1980. Η ομάδα αυτή περιλαμβάνει σαράντα εννέα οικισμούς του Πηλίου, οι οποίοι, όπως αναφέρεται στη σχετική διάταξη του εν λόγω π.δ/τος, «διατηρούν τον παραδοσιακόν των χαρακτήρα με μικράς μόνον

αλλοιώσεις», στο ίδιο δε π.δ. περιλαμβάνονται όλοι οι οικισμοί που είχαν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί με το π.δ. της 19.10-13.11.1978 και οι οικισμοί τους οποίους αφορά το π.δ. της 10.3-1.4.1977. Εφόσον, λοιπόν, με το π.δ. της 11.6-4.7.1980 ο οικισμός Άνω Γατζέα εντάχθηκε στην ίδια ομάδα με τους οικισμούς που χαρακτηρίστηκαν ως παραδοσιακοί με το π.δ. της 19.10-13.11.1978 και δεδομένου ότι από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι ο χώρος του Πηλίου είναι κατ' ουσίαν ενιαίος (βλ. πρακτικό 249/17/20.3.1979 του Σ.Δ.Ε., κατ' επίκληση του οποίου εκδόθηκε το π.δ. της 11.6-4.7.1980 και με το οποίο υιοθετήθηκε σχετική εισήγηση, στην οποία αναφέρεται ότι με τις ρυθμίσεις που περιελήφθησαν στο π.δ. της 11.6-4.7.1980 κατ' ουσίαν επεκτείνεται, με τις απαραίτητες τροποποιήσεις, το ειδικό δ/γμα της 10.3-1.4.1977 «σε όλους ανεξαιρέτως τους οικισμούς του Πηλίου μια που ο χώρος αυτός, δομημένος και ελεύθερος, αποτελεί μια ενότητα»), έπεται ότι και επί του οικισμού της Άνω Γατζέας εφαρμόζονται συμπληρωματικά, για θέματα που δεν ρυθμίζονται με το π.δ. αυτό, οι διατάξεις του δ/τος – πλαισίου των παραδοσιακών οικισμών της 19.10-13.11.1978, καθώς επίσης, εφόσον συντρέχει περίπτωση, και οι διατάξεις του π.δ/τος της 10.3-1.4.1977, σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 2 του π.δ. της 19.10-13.11.1978 (βλ. ΣτΕ 2888/2014 επταμ., ad hoc).

11. Επειδή, όπως επίσης έχει κριθεί, από τις διατάξεις των διαδοχικώς ισχυσάντων διαταγμάτων περί προστασίας των οικισμών του Πηλίου προκύπτει ότι τα νέα κτίρια που ανεγείρονται εντός χαρακτηρισμένου παραδοσιακού οικισμού πρέπει να εντάσσονται στο οικιστικό περιβάλλον και ειδικότερα η ογκοπλαστική μορφή τους πρέπει να συνάδει με τα παραδοσιακά πρότυπα ως προς τη σύνθεση, την κλίμακα και τις αναλογίες των όγκων (βλ. άρθρα 3 παρ. 1 του π.δ. της 11.6-4.7.1980 και 3 παρ. 1, 2 και 3 του π.δ. της 19.10-13.11.1978), σύμφωνα άλλωστε με γενικό κανόνα του πολεοδομικού δικαίου, κατά τον οποίο κάθε νέο κτίριο πρέπει να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής και να εντάσσεται αρμονικά στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον [βλ. άρθρο 3

./.

με το άρθρο 9 παρ. 4 του π.δ. της 24.4-3.5.1985 (Δ' 181) ορίσθηκε ότι στους χαρακτηρισθέντες παραδοσιακούς οικισμούς με το π.δ. της 19.10-13.11.1978, το οποίο, κατά τα αναφερόμενα στην προηγούμενη σκέψη, έχει εφαρμογή και στον οικισμό της Άνω Γατζέας, εφαρμόζονται οι καθοριζόμενοι στην παρ. 2 του άρθρου 5 αυτού (δ/τος 1985) όροι δόμησης, μεταξύ των οποίων και ανώτατο όριο συνολικής κάλυψης ορόφων κύριων και βοηθητικών κτιρίων ανά ιδιοκτησία ανερχόμενο σε 300 τ.μ. (ήτοι 260 τ.μ. για κύριους και 60 τ.μ. για βοηθητικούς χώρους), το οποίο στη συνέχεια, μετά την αντικατάσταση της παρ. 2 του άνω άρθρου 5 με το άρθρο 1 παρ. 2β του π.δ. της 14-23.2.1987 (Δ' 133), ορίσθηκε σε 400 τ.μ. συνολικά, δηλαδή για κύρια και βοηθητικά κτίσματα. Εξάλλου τα ανωτέρω διαδοχικώς ισχύσαντα ανώτατα όρια εκμετάλλευσης οικοπέδων, ανεξαρτήτως ποσοστού κάλυψης και συντελεστή δόμησης, ανταποκρίνονται σε πραγματική κατάσταση επικρατούσα στους παραδοσιακούς οικισμούς του Πηλίου, όπως προκύπτει από τα πρακτικά των οικείων συλλογικών γνωμοδοτικών οργάνων του Υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (πρώην Δημοσίων Έργων), οι οποίες ερείδονται σε συστηματικές μελέτες «αναγνώρισης της πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας» των οικισμών (βλ. ιδίως πρακτικό 294/4.6.1993 του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. επί του π.δ. της 17.4-16.5.1997 (Δ' 383), τροποποιητικού του π.δ/τος της 11.6-4.7.1980, και, ειδικότερα στη σελ. 20 της σχετικής εισήγησης). Και ναι μεν το άρθρο 2 παρ. 3 του π.δ. της 11.6-4.7.1980 προβλέπει διάσπαση της οικοδομής όταν η κάλυψη υπερβαίνει τα 150 τ.μ., εξ αυτού όμως δεν συνάγεται ότι αυτό επιτρέπει την κατασκευή περισσότερων αυτοτελών κατοικιών στο ίδιο οικόπεδο (συγκροτημάτων κατοικιών), διότι, ερμηνευόμενο στο πλαίσιο του ειδικού καθεστώτος προστασίας των οικισμών του Πηλίου που εισάγεται με το πλέγμα των προαναφερόμενων νομοθετημάτων, αφορά προδήλως τη διάσπαση του όγκου μίας αυτοτελούς οικοδομής κατοικίας, η ανέγερση της οποίας επιτρέπεται από τις κείμενες διατάξεις, και όχι την ανέγερση

./.

παρ. 1-2 του ΓΟΚ/1985, ν. 1577/1985 (Α' 210) – άρθρο 327 παρ. 1 - 2 Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, που κυρώθηκε με το π.δ. της 14/27.7.1999 (Δ' 580)]. Εξάλλου από τα διαδοχικά νομοθετήματα περί προστασίας του Πηλίου και τα στοιχεία του φακέλου συνάγεται ότι στους χαρακτηρισμένους παραδοσιακούς οικισμούς του Πηλίου το παραδοσιακό πρότυπο δόμησης συνίσταται στην ανέγερση σε κάθε ιδιοκτησία ενός κτιρίου κύριας κατοικίας και των τυχόν βοηθητικών κτιρίων αυτής (αποθήκη, παράσπιτο, φούρνος κ.λπ.), όχι δε περισσότερων αυτοτελών κτιρίων κατοικίας με το σύστημα της διηρημένης ιδιοκτησίας, το οποίο είναι ξένο και ασύμβατο με τα παραδοσιακά πρότυπα της περιοχής. Τούτο προκύπτει επίσης από τη διατύπωση και το πνεύμα των σχετικών νομοθετημάτων και τα στοιχεία στα οποία αυτά ερείδονται (βλ. εισήγηση, σελ. 6, 7, 15, που υιοθετήθηκε με το 249/20.3.1979 πρακτικό του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων (Σ.Δ.Ε.), βάσει του οποίου εκδόθηκε το π.δ. της 11.6-4.7.1980). Η ερμηνεία αυτή επιρρωνύεται α) εκ του ότι για την εκτός σχεδίου και οικισμών περιοχή του Πηλίου, η οποία αποτελεί ενιαίο χώρο με τους οικισμούς, κατά τα εκτεθέντα στην προηγούμενη σκέψη, το άρθρο 8 παρ. 1 του π.δ. της 11.6-4.7.1980 παραπέμπει στο άρθρο 10 του π.δ. της 6.10.1978 περί εκτός σχεδίου δόμησης (Δ' 538) όπως ίσχυε αρχικά, σύμφωνα με το οποίο επιτρέπεται μόνο μία οικοδομή κατοικίας ανά γήπεδο εκτός σχεδίου, και εκ του ότι για το Πήλιο καθιερώθηκε σταδιακά, από το 1977 και εξής, ανώτατο όριο «εκμεταλλεύσεως», ήτοι συνολικής κάλυψης κύριων και βοηθητικών κτισμάτων ανά οικόπεδο, μικρού σχετικά ύψους, το οποίο προϋποθέτει και συνεπάγεται την ανέγερση μίας κύριας οικοδομής και των τυχόν βοηθητικών κτισμάτων αυτής και όχι «συγκροτημάτων» περισσότερων κατοικιών. Ειδικότερα, με το άρθρο 1 παρ. 2 του ως άνω π.δ. της 10.3-1.4.1977 ορίσθηκε ότι στους χαρακτηρισθέντες με το δ/γμα αυτό παραδοσιακούς οικισμούς η καλυπτόμενη επιφάνεια δεν δύναται να υπερβεί τα 200 τ.μ. και η συνολική καλυπτόμενη επιφάνεια ορόφων ανά οικόπεδο τα 300 τ.μ. Στη συνέχεια,



περισσότερων αυτοτελών κατοικιών (ΣΤΕ 2887, 2888/2014 επταμ., ad hoc).

12. Επειδή, όπως έχει κριθεί, με τα διατάγματα που εκδίδονται βάσει του άρθρου 79 παρ. 6 του ΓΟΚ/1973 (ν.δ. 7/1973 - βλ. άρθρο 4 παρ. 1 του ν. 622/1977), όπως τα π.δ. της 19.10-13.11.1978, της 24.4-3.5. 1985 και της 11.6-4.7.1980, μπορούν να επιβάλλονται όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις των ακινήτων, διαφορετικοί από αυτούς που προβλέπει ο Γ.Ο.Κ., σε οικισμούς ή τμήματα οικισμών που χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί. Οι επιβαλλόμενοι αυτοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και οι χρήσεις πρέπει να τελούν σε άμεση συνάρτηση με την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τη διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου πολεοδομικού, αισθητικού, ιστορικού, λαογραφικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα των παραδοσιακών οικισμών και να δικαιολογούνται ως προς την αναγκαιότητα επιβολής τους για την προστασία του χαρακτήρα αυτού, με συγκεκριμένους λόγους, που πρέπει να προκύπτουν από τα στοιχεία, στα οποία στηρίχθηκε η έκδοση του οικείου διατάγματος (ΣΤΕ 2887, 2888/2014 επταμ., βλ. ΣΤΕ 1915/1994, πρβλ. ΣΤΕ 4707, 3677/1987, Π.Ε. 43/2004).

13. Επειδή, εν προκειμένω, από τα στοιχεία του φακέλου της υποθέσεως προκύπτουν τα εξής: Με την προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια (622/2009) επιτράπηκε η ανέγερση «συγκροτήματος κατοικιών» εντός του παραδοσιακού οικισμού «Άνω Γατζέα» στο Πήλιο Μαγνησίας. Αρχικά η άδεια αφορούσε στην ανέγερση επτά (7) ανεξάρτητων κτιρίων κατοικιών επί ενός οικοπέδου, τμήμα του οποίου ευρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού της Άνω Γατζέας και τμήμα του εκτός των ορίων του οικισμού, η τοποθέτηση δε των κτιρίων περιοριζόταν μόνο στο εντός του οικισμού τμήμα του συνολικού οικοπέδου. Η άδεια αφορούσε επίσης τη δημιουργία κλειστών και υπαίθριων χώρων στάθμευσης και την κατασκευή τριών πισινών. Ακολούθησαν οι υπ' αριθ. 6617/10 και 9029/10

αναθεωρήσεις της οικοδομικής άδειας με μείωση της πραγματοποιούμενης δόμησης, αναδιατάξεις στη χωροθέτηση των κτιρίων, λόγω μείωσης της επιφάνειας του οικοπέδου (απόσχιση του εκτός σχεδίου τμήματος και λοιπές μεταβολές) και κατασκευή πέντε μικρότερων πισινών (αντί των αρχικών τριών), καθώς και ενημερώσεις του φακέλου ως προς τη θέση των χώρων στάθμευσης και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, κατάργηση μιας πισίνας και αποτύπωση των επί μέρους ιδιοκτησιών μετά τη σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας στο οικόπεδο, το εμβαδόν του οποίου διαμορφώθηκε τελικά στα 2.401,08 τ.μ.. Της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας είχαν προηγηθεί τέσσερις εγκρίσεις της αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.), για την κατασκευή τρίτου ορόφου καθώς και για την έγκριση της αρχικής μελέτης, της αναθεώρησης και της ενημέρωσης του φακέλου.

14. Επειδή, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στη σκέψη 11, εντός του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Γατζέας Πηλίου δεν επιτρέπεται η ανέγερση στο ίδιο οικόπεδο περισσότερων αυτοτελών κτιρίων κατοικίας με το σύστημα της διηρημένης ιδιοκτησίας (συγκρότημα κατοικιών). Η απαγόρευση δε αυτή συνάδει με τις επιταγές του άρθρου 24 του Συντάγματος, παρίσταται πρόσφορη και αναγκαία για την εξυπηρέτηση του επιδιωκόμενου σκοπού και δεν περιορίζει υπέρμετρα την ιδιοκτησία και την οικονομική ελευθερία, διότι δεν καθιστά αδύνατα τα οικόπεδα εντός των οικισμών, αλλά επιτρέπει την λελογισμένη εκμετάλλευσή τους, βάσει κανόνων και προτύπων που ίσχυαν ανέκαθεν στην προστατευόμενη περιοχή. Επομένως η ρύθμιση αυτή δεν αντίκειται στο άρθρο 17 του Συντάγματος ούτε στο άρθρο 1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της Ε.Σ.Δ.Α., η οποία κυρώθηκε με το ν.δ. 53/1974 (Α' 256), ούτε παραβιάζει την αρχή της αναλογικότητας (ΣτΕ 2887, 2888/2014 επταμ., πρβλ. ΣτΕ 4575-4577/2009 επταμ., 1915/1994, 3984/1980, 3954/1979). Επομένως, κατά τα βασίμως προβαλλόμενα με την κρινόμενη αίτηση, μη νομίμως εκδόθηκαν η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια, αναθεωρημένη κατά τα

./.



ανωτέρω, η οποία αφορά στην ανέγερση «συγκροτήματος κατοικιών», ήτοι επτά (7) ανεξάρτητων κτιρίων κατοικιών επί του ίδιου οικοπέδου, εντός του παραδοσιακού οικισμού της «Ανω Γατζέας» στο Πήλιο Μαγνησίας.

15. Επειδή, ενόψει των ανωτέρω, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή και να ακυρωθεί στο σύνολό της η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια, όπως ισχύει μετά τις πράξεις αναθεώρησής της και τις ενημερώσεις του φακέλου, παρέλκει δε ως αλυσιτελής η εξέταση των λοιπών λόγων ακυρώσεως.

**Δ ι ά τ α ύ τ α**

Καταργεί την δίκη ως προς τον πρώτο αιτούντα, κατά το σκεπτικό.

Απορρίπτει την αίτηση ως προς τον τρίτο αιτούντα, κατά το σκεπτικό.

Δέχεται κατά τα λοιπά την κρινόμενη αίτηση.

Ακυρώνει την 622/2009 οικοδομική άδεια του Τμήματος Πολεοδομίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Μαγνησίας και τις υπ' αριθ. 6617/10 και 9029/10 αναθεωρήσεις της, κατά το σκεπτικό.

Διατάσσει την επιστροφή του παραβόλου.

Συμψηφίζει τη δικαστική δαπάνη μεταξύ των διαδίκων.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 8 Δεκεμβρίου 2016 και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση στις 7 Μαρτίου 2018.

Ο Πρόεδρος του Ε' Τμήματος

Η Γραμματέας

Αθ. Ράντος

Μ. Βλασερού

Αθήνα 23-4-2018.

Ο/Η Γραμματέας



Δ/νση Αθροασοίλων

*Handwritten notes and signatures on the right margin:*  
 Οργάνωση  
 3.24.2018  
 [Signature]

100

100