

ΣΤΕ 568/2018 [Δεν επιτρέπεται η ανέγερση συγκροτήματος κατοικιών επί οικοπέδου σε παραδοσιακό οικισμό του Πηλίου]

Περίληψη

- Η έκδοση οικοδομικής άδειας κατόπιν εγκρίσεως της ΕΠΑΕ αποτελεί σύνθετη διοικητική ενέργεια, κατά την οποία στην τελικώς εκδιδόμενη οικοδομική άδεια ενσωματώνεται και η έγκριση της ΕΠΑΕ, που χάνει την εκτελεστότητά της, ελεγχόμενη πλέον επ' ευκαιρία προσβολής της οικοδομικής άδειας. Συνεπώς, στην προκείμενη περίπτωση, απαραδέκτως προσβάλλεται ευθέως εγκριτική πράξη της ΕΠΑΕ, η οποία ενσωματώθηκε στην προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια. Ως συμπροσβαλλόμενες, εξάλλου, με την κρινόμενη αίτηση θεωρούνται οι εκδοθείσες, μετά την άσκηση της κρινόμενης αίτησης αναθεωρήσεις της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας.

Από τις διατάξεις των διαδοχικώς ισχυσάντων διαταγμάτων περί προστασίας των οικισμών του Πηλίου προκύπτει ότι τα νέα κτίρια που ανειγείρονται 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, 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.

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.

Τα 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 ΠΕΧΩΔΕ (πρώην Δημοσίων Έργων), οι οποίες ερείδονται σε συστηματικές μελέτες «αναγνώρισης της πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας» των οικισμών. Και ναι μεν προβλέπεται 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, αφορά προδήλως τη διάσπαση του όγκου μιας αυτοτελούς οικοδομής κατοικίας, η ανέγερση της οποίας επιτρέπεται από τις κείμενες διατάξεις, και όχι την ανέγερση περισσότερων αυτοτελών κατοικιών.

Οι επιβαλλόμενοι 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.

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 ΕΣΔΑ, ούτε παραβιάζει την αρχή της αναλογικότητας. Επομένως, μη νομίμως εκδόθηκαν η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια αναθεωρημένη, η οποία αφορά στην ανέγερση «συγκροτήματος κατοικιών» ήτοι επτά (7) ανεξάρτητων κτιρίων κατοικιών επί του ιδίου οικοπέδου, εντός του παραδοσιακού οικισμού της «Άνω Γατζέας» στο Πήλιο Μαγνησίας.

Πρόεδρος: Αθ. Ράντος

Εισηγητής: Δ. Πυργάκης

Το πλήρες κείμενο της απόφασης θα αναρτηθεί αμέσως μετά την καθαρογραφή της από το Δικαστήριο.