

ΣΤΕ 4046/2015 [Παράνομη περιβαλλοντική αδειοδότηση για συγκρότημα τουριστικών κατοικιών στην Πούντα Ζέζα]

Περίληψη

- Στην περιοχή εγκατάστασης της επίμαχης τουριστικής μονάδας ισχύουν, παραλλήλως προς τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση, αφενός οι κατευθύνσεις χωροταξικής οργάνωσης που παρέχονται από το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας, αφετέρου οι ρυθμίσεις του προεδρικού διατάγματος περί καθορισμού ζώνης οικιστικού ελέγχου της εκτός σχεδίου περιοχής της Λαυρεωτικής. Το το πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής χωροθετήσεως του έργου, ρυθμιζόμενο πλήρως και εξαντλητικώς από ειδικά νομοθετήματα, με τα οποία, μάλιστα, καθορίζονται συγκεκριμένες, ανά ζώνη, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δομήσεως αυστηρότεροι των γενικώς ισχυόντων, διαφοροποιείται από το πολεοδομικό καθεστώς των εκτός σχεδίου δομήσεως περιοχών.

- Κατά την έννοια των περιοριστικών της δόμησης διατάξεων, οι οποίες αποβλέπουν, πρωτίστως, στη διαφύλαξη του ιδιαίτερου χαρακτήρα των εκτός σχεδίου περιοχών και στην αποφυγή καταστρατήγησης πάγιων πολεοδομικών κανόνων ορθολογικής δόμησης, η κατ' εξαίρεση επιτρεπόμενη στις περιοχές αυτές δόμηση τελεί υπό την προϋπόθεση ότι πληρούται ο βασικός κανόνας δόμησης της εν γένει πολεοδομικής νομοθεσίας, κατά τον οποίο δομήσιμα είναι τα οικοπέδα που έχουν πρόσωπο, κοινό όριο δηλαδή, σε κοινόχρηστο χώρο νομίμως υφιστάμενο, μη προκύψαντα από ιδιωτική βούληση, δοθέντος ότι με τις ανωτέρω διατάξεις δεν προβλέπεται ρητώς εξαίρεση από τον κανόνα αυτόν. Ένα γήπεδο θεωρείται ότι έχει πρόσωπο, δηλαδή κοινό όριο, σε οδό που το καθιστά, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, οικοδομήσιμο, όταν η οδός αυτή, ανεξαρτήτως εάν είναι εθνική, επαρχιακή, δημοτική ή κοινοτική, υφίσταται νομίμως και, περαιτέρω, είναι ήδη διανοιγμένη, κατά τέτοιο, μάλιστα, τρόπο ώστε να είναι προσπελάσιμη και να εξασφαλίζει πράγματι επικοινωνία με το γήπεδο.

- Στην Αττική επιτρέπεται, κατ' αρχήν, μόνον η περιορισμένη επέκταση νομίμως υφισταμένων οικισμών, όχι δε και η δημιουργία νέων, εκτός αν τούτο δικαιολογείται από εξαιρετικούς πολεοδομικούς λόγους που καθιστούν απολύτως επιβεβλημένη την ίδρυση νέου έναντι της επεκτάσεως ήδη υφισταμένου οικισμού και υπό την πρόσθετη προϋπόθεση ότι οι λόγοι αυτοί προκύπτουν κατόπιν ειδικής και τεκμηριωμένης έρευνας που πραγματοποιείται στο προσήκον επίπεδο χωροταξικού σχεδιασμού. Οι διαπιστώσεις αυτές, ισχύουν, κατά μείζονα λόγο, στην περίπτωση νέων οικισμών που ιδρύονται κατ' εφαρμογήν της νομοθεσίας περί ιδιωτικής πολεοδόμησης, δεδομένου, μάλιστα, ότι, με το άρθρο 1 παρ. 3 του ν. 4280/2014, με τις διατάξεις του οποίου επιχειρήθηκε η εκ νέου ρύθμιση των ζητημάτων ιδιωτικής πολεοδόμησης, ορίζεται

ρητώς ότι περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) δεν μπορούν να χωροθετούνται στην Αττική, εκτός αν τούτο επιτρέπεται από τις ειδικότερες ρυθμίσεις του οικείου ρυθμιστικού σχεδίου.

- Οι εγκρίσεις και οι τροποποιήσεις των γενικών πολεοδομικών σχεδίων πρέπει να είναι συμβατές και, πάντως, να μην αντιστρατεύονται τους στόχους, τις κατευθύνσεις και τα προγράμματα του ρυθμιστικού σχεδίου. Η ίδια υποχρέωση ισχύει για όλα τα υποκείμενα μέσα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού ή χρήσεων γης, περιλαμβανομένων και των ζωνών οικιστικού ελέγχου, οι οποίες πρέπει να εναρμονίζονται προς τους στόχους και τις κατευθύνσεις του ρυθμιστικού σχεδίου και, πάντως, να μην ανατρέπουν τη βασική επιδίωξή του, η οποία συνίσταται στην ανάσχεση της οικιστικής εξάπλωσης.

- Με το άρθρο 2 περ. Ζ' του διατάγματος της Λαυρεωτικής εισάγεται απόλυτη απαγόρευση για την ανέγερση περισσότερων της μίας παραθεριστικών κατοικιών εντός του αυτού γηπέδου, ρύθμιση, η οποία, σε συνδυασμό με τους περί μεγίστης καλύψεως πολεοδομικούς κανόνες, σκοπεί στην αποτροπή του κινδύνου διασπάσεως των κατ' αρχήν δομούμενων επιφανειών σε περισσότερα του ενός κτίσματα. Η ίδια απαγόρευση ισχύει και για τα συγκροτήματα κύριων ή παραθεριστικών κατοικιών, καθόσον, υπό την αντίθετη εκδοχή, θα καταστρατηγείτο ο σκοπός του κανονιστικού νομοθέτη, με την κατασκευή πλειόνων κατοικιών εντός του αυτού γηπέδου. Και ναι μεν τα συγκροτήματα αυτά έχουν, κατά κανόνα, τη μορφή ενιαίου κτίσματος, πλην, όμως, περιλαμβάνουν περισσότερες αυτοτελείς κατοικίες, περισσότερες, δηλαδή, λειτουργικώς και κατά προορισμό αυτοτελείς οικοδομές που χρησιμοποιούνται για τη στέγαση μικρού αριθμού προσώπων (νοικοκυριού), με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι αυτοί ακριβώς δικαιολογητικοί λόγοι, για τους οποίους απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων κτισμάτων κατοικιών εντός του αυτού γηπέδου. Αντίστοιχη απαγόρευση δεν ισχύει, αντιθέτως, για τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, οι οποίες, υπό όρους, μπορούν να αναπτύσσονται σε περισσότερα αυτοτελή κτίσματα. Συνάγεται, συνεπώς, ότι η υλοποιούμενη δόμηση των τουριστικών εγκαταστάσεων και, κατ' επέκταση, η αντίστοιχη οικιστική επιβάρυνση της περιοχής χωροθετήσεώς της είναι σημαντικά αυξημένη σε σύγκριση με εκείνη που θα προκαλείτο εάν εφαρμόζονταν οι κανόνες δομήσεως που ισχύουν για τις κατοικίες.

- Τα τουριστικά διαμερίσματα δεν έχουν τον βαθμό αυτοτέλειας των τουριστικών κατοικιών, χαρακτηριστικό που αντιστοιχεί, άλλωστε, και στη συνήθη έννοια των όρων «αυτοτελής κατοικία» και «διαμέρισμα», με κύριο διακριτικό γνώρισμα του διαμερίσματος να είναι η, κατά τα ανωτέρω, ένταξή του σε ένα ενιαίο πολυώροφο κτίριο. Κατ' εκτίμηση τούτων, στο ευνοϊκό πολεοδομικό καθεστώς των τουριστικών εγκαταστάσεων, που, κατά παραπομπή, εισάγεται με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του διατάγματος της Λαυρεωτικής, υπάγονται όχι γενικώς τα τουριστικά καταλύματα, αλλά μόνον οι ρητώς απαριθμούμενες σε αυτό τουριστικές

εγκαταστάσεις, ήτοι μόνον τα ξενοδοχεία (κλασικού τύπου, τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων και μεικτού τύπου) και οι λοιπές υποστηρικτικές της λειτουργίας τους τουριστικές εγκαταστάσεις.

- Παρά το γεγονός ότι μεταξύ των γηπέδων στα οποία χωροθετούνται οι επίμαχες εγκαταστάσεις μεσολαβούν υφιστάμενες αγροτικές οδοί (οι οποίες δεν καθιστούν οικοδομήσιμα τα γήπεδα), τα συγκροτήματα αυτά, λόγω της γειτνιάσεως και της λειτουργικής διασυνδέσεώς τους, αποτελούν ενιαίο έργο σύνθετου χαρακτήρα και μεγάλης κλίμακας, αντίληψη που, άλλωστε, υιοθετήθηκε και από τη διοίκηση, η οποία, με μία πράξη, ενέκρινε τους περιβαλλοντικούς όρους όλων των μονάδων και τις μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων που είχαν εκπονηθεί για κάθε μία εξ αυτών. Οι κτιριακές αυτές εγκαταστάσεις συγκροτούν, παραλλήλως, ένα ενιαίο οικιστικό σύνολο διακοσίων οκτώ κατοικιών, με δυνατότητα διαμονής τετρακοσίων, τουλάχιστον, εβδομήντα ατόμων και συνολική υλοποιούμενη δόμηση 12.000, περίπου, τετραγωνικών μέτρων.

- Η προσβαλλόμενη έγκριση περιβαλλοντικών όρων, επιτρέπущα την ανέγερση συγκροτημάτων τουριστικών κατοικιών, στην επίδικη περιοχή της χερσονήσου της Λαυρεωτικής, κατά παράβαση των ισχυόντων για την περιοχή όρων δομήσεως, οι οποίοι απαγορεύουν τόσο την ανέγερση πλειόνων αυτοτελών κτισμάτων, όσο και την κατασκευή συγκροτήματος περισσότερων κατοικιών εντός του αυτού ακινήτου, ακόμη και αν τούτο επιτυγχάνεται μέσω της διασπάσεως των όγκων του αρχικού ενιαίου κτιρίου ή του οικείου κτιριακού συγκροτήματος, είναι ακυρωτέα.

Πρόεδρος: Αγγ. Θεοφιλοπούλου

Εισηγητής: Β. Παπαδημητρίου, Β. Κορκίζογλου, Αν. Ζαφειριάδου, Μ. Φουντουλάκη, Ευ. Γκαράνη, Ειρ. Τσιαντή

Δικηγόροι: Μ. Ελ. Κωνσταντινίδου

Βασικές σκέψεις

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή, η οποία εισάγεται προς συζήτηση μετά την έκδοση της 4445/2013 αναβλητικής αποφάσεως, ζητείται η ακύρωση των ακολούθων πράξεων: α) της υπ' αριθμ. ΠΕΧΩ107/Περιβ.6/07/6.2.2007 αποφάσεως του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Αττικής, με την οποία εγκρίθηκαν οι περιβαλλοντικοί όροι κατασκευής και λειτουργίας ξενοδοχειακού συγκροτήματος επιπλωμένων διαμερισμάτων πέντε αστέρων, αποτελούμενου από τρεις επιμέρους μονάδες (μονάδα Α', μονάδα Β' και

- μονάδα Γ'), ιδιοκτησίας της εταιρείας «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Ανώνυμη Εταιρία και Σία Ο.Ε.», στην περιοχή Πούντα - Ζέζα του Δήμου Λαυρίου, β) των υπ' αριθμ. 5527/23.9.2005, 5528/23.9.2005 και 5529/23.9.2005 πράξεων του Προϊσταμένου της Περιφερειακής Διεύθυνσης Τουρισμού Αττικής του Ε.Ο.Τ., με τις οποίες εγκρίθηκε η καταλληλότητα της αναγκαίας για την εγκατάσταση των προαναφερόμενων τουριστικών μονάδων εκτάσεων, ιδιοκτησίας της ως άνω εταιρείας, γ) των υπ' αριθμ. 6673/2.7.2005, 3225/13.6.2006 και 701/13.2.2007 αποφάσεων του Προϊσταμένου της ως άνω Διεύθυνσης του Ε.Ο.Τ., με τις οποίες εγκρίθηκαν η αρχιτεκτονική μελέτη της επίμαχης ξενοδοχειακής μονάδας και οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις της, δ) της υπ' αριθμ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ02/45007/1990/26.5.2006 αποφάσεως του Υπουργού Πολιτισμού, με την οποία, κατ' αποδοχήν της από 18.4.2006 γνωμοδοτήσεως του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, εγκρίθηκε, υπό όρους, αίτημα της εταιρείας «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Ανώνυμη Εταιρία και Σία Ο.Ε.» περί ανεγέρσεως του, κατά τα ανωτέρω, ξενοδοχειακού συγκροτήματος, ε) της υπ' αριθμ. 2530/28.12.2006 αποφάσεως του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής, με την οποία ακυρώθηκε προγενέστερη απόφασή του (υπ' αριθμ. 6719/28.6.2004 περί μετατοπίσεως αγροτικών οδών στην έκταση που επρόκειτο να ανεγερθεί η επίμαχη μονάδα και στ) της υπ' αριθμ. 1238/2007 οικοδομικής άδειας της Διευθύνσεως Πολεοδομίας Μαρκοπούλου, με την οποία επετράπη στην προαναφερόμενη εταιρεία η ανέγερση επιπλωμένων διαμερισμάτων για τουριστική εκμετάλλευση.
3. Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1 και 3 περιπτ. θ του ν. 3852/2010 (Α' 87), σε συνδυασμό με το άρθρο 283 παρ. 2 του ίδιου νόμου, μετά την κατάργηση της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής καθ' ης στρέφεται η αίτηση, η παρούσα δίκη, κατά το μέρος που αφορά την προσβαλλόμενη 2530/28.12.2006 απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής, νομίμως συνεχίζεται κατά της Περιφέρειας Αττικής. Κατά το μέρος, εξάλλου, που αφορά την προσβαλλόμενη 1238/2007 οικοδομική άδεια, η παρούσα δίκη νομίμως συνεχίζεται κατά του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας, στον οποίο ανήκει το Πολεοδομικό Γραφείο Μαρκοπούλου και στον οποίο έχει περιέλθει από 1.1.2011 η αρμοδιότητα εκδόσεως και ελέγχου οικοδομικών αδειών (άρθρο 283 παρ. 2 εδ. γ' του ν. 3852/2010, το οποίο προστέθηκε με το άρθρο 6 παρ. 13 του ν. 4071/2012 (Α' 85), καθώς και άρθρο 94 παρ. 1 του ν. 3852/2010).
4. Επειδή, στην δίκη παρεμβαίνει με έννομο συμφέρον και εν γένει παραδεκτώς η εταιρεία «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Ανώνυμη Εταιρία και Σία Ο.Ε.», δικαιούχος της προσβαλλομένης οικοδομικής άδειας και φορέας εκμεταλλεύσεως του επίμαχου ξενοδοχειακού συγκροτήματος, η κατασκευή και λειτουργία του οποίου κατέστη δυνατή με την έκδοση των

προσβαλλομένων πράξεων.

5. Επειδή, οι αιτούντες, φερόμενοι, κατά τα προσκομισθέντα από αυτούς στοιχεία, ως κάτοικοι ακινήτων γειτονικών με την περιοχή, όπου πρόκειται να ανεγερθεί το επίμαχο συγκρότημα, ζητούν με έννομο συμφέρον την ακύρωση των προσβαλλομένων πράξεων ισχυριζόμενοι ότι η εκτέλεση των πράξεων αυτών θα έχει ως συνέπεια την έντονη υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος καθώς και των οικιστικών συνθηκών της περιοχής, περαιτέρω δε παραδεκτώς ομοδικούν, προβάλλοντας κοινούς λόγους ακυρώσεως.
6. Επειδή, με την εκδοθείσα επί της κρινομένης αιτήσεως 4445/2013 αναβλητική απόφαση του Δικαστηρίου, κρίθηκε ότι κατά την αληθή έννοια των διατάξεων του άρθρου 2 παρ. 8 περ. γ' του ν. 4014/2011 (Α' 209), οι οποίες, εναρμονιζόμενες με την πάγια ρύθμιση του ν. 4014/2011 περί δεκαετούς ισχύος των αποφάσεων εγκρίσεως περιβαλλοντικών έργων (βλ. άρθρο 2 παρ. 1 και 8 περ. α'), είναι, κατ' αρχήν, συνταγματικώς ανεκτές, η υπ' αυτών προβλεπόμενη παράταση της διάρκειας των αποφάσεων περί εγκρίσεως περιβαλλοντικών όρων που, όπως εν προκειμένω, κατατάσσονται στην πρώτη κατηγορία του άρθρου 1 παρ. 1 του ίδιου νόμου και οι οποίες ήταν εν ισχύ κατά τη δημοσίευσή του, δεν επέρχεται αυτοδικαίως εκ του νόμου, αλλά μόνον μετά την έκδοση διαπιστωτικής πράξεως της διοικήσεως, με την οποία βεβαιώνεται η πλήρωση των προβλεπόμενων εκ του νόμου ουσιαστικών προϋποθέσεων, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται και η μη μεταβολή των δεδομένων, επί των οποίων στηρίχθηκε η έγκριση των αρχικών περιβαλλοντικών όρων του έργου. Με την ίδια απόφαση κρίθηκε ότι αντίθετη ερμηνευτική εκδοχή, συνεπαγόμενη την αφαίρεση από τα αρμόδια όργανα της διοικήσεως της δυνατότητας να εξετάσουν τη συνδρομή των προϋποθέσεων του νόμου και να επιβάλλουν, συντρεχούσης περιπτώσεως, πρόσθετους όρους προστασίας του περιβάλλοντος, θα ήταν αντίθετη στις προστατευτικές του περιβάλλοντος συνταγματικές διατάξεις. Εν προκειμένω, η ισχύς των προσβαλλόμενων περιβαλλοντικών όρων έληξε την 30.3.2012, από τα στοιχεία δε του σχηματισθέντος, μέχρι την πρώτη συζήτηση της υποθέσεως, φακέλου δεν προέκυπτε ότι είχε επέλθει ανανέωση ή κατ' άλλον τρόπο παράταση της ισχύος τους, ούτε, άλλωστε, ότι είχε εκδοθεί η κατ' άρθρο 2 παρ. 8 περ. γ' του ν. 4014/2011 διαπιστωτική πράξη. Υπό τα δεδομένα αυτά, η προσβαλλόμενη απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Αττικής, αν και ήταν εν ισχύ κατά τον χρόνο δημοσίευσής του ν. 4014/2011, δεν θα μπορούσε να θεωρηθεί, για τους προαναφερθέντες στην προηγούμενη σκέψη λόγους, ως αυτοδικαίως παραταθείσα, με αποτέλεσμα να τίθεται ζήτημα καταργήσεως της ακυρωτικής δίκης κατά το μέρος αυτό. Μετά, ωστόσο τη συζήτηση της αιτήσεως (3.4.2013) και ενώ η υπόθεση τελούσε υπό διάσκεψη, περιήλθε ατύπως στο Δικαστήριο η Φ334/1661/Περ.6/13/24.4.2013 απόφαση της Διευθύνσεως Περιβάλλοντος και

Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, με την οποία, όπως έχει ήδη εκτεθεί, παρατάθηκε, κατ' εφαρμογήν της προμνησθείσης διατάξεως του ν. 4014/2011, η ισχύς της προσβαλλομένης αποφάσεως και των δι' αυτής εγκριθέντων περιβαλλοντικών όρων μέχρι συμπληρώσεως δεκαετίας από της εκδόσεώς της, ήτοι μέχρι της 6ης Φεβρουαρίου 2017. Κατ' αποδοχήν σχετικού αιτήματος της παρεμβαίνουσας και μετά την υποβολή υπεύθυνης δηλώσεως του νομίμου εκπροσώπου της περί μη μεταβολής των δεδομένων που ίσχυαν κατά την έγκριση των αρχικών περιβαλλοντικών όρων, εκδόθηκε η Φ.334/1746/

Περ.6/2014/12.5.2014 πράξη της αυτής Διευθύνσεως, με την οποία, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 2 παρ. 8 περ. γ' του ν. 4014/2011, παρατάθηκε εκ νέου η ισχύς τους μέχρι την ίδια ως άνω ημερομηνία (6.2.2017). Υπό τα νεώτερα αυτά δεδομένα, οι πράξεις παρατάσεως της ισχύος των αρχικώς εγκριθέντων περιβαλλοντικών όρων θεωρούνται συμπροσβαλλόμενες με την κρινόμενη αίτηση.

7. Επειδή, επί του ζητήματος της νομιμότητας της παρατάσεως των περιβαλλοντικών όρων του έργου, οι αιτούντες, με το από 16.10.2014 υπόμνημά τους, προβάλλουν ότι οι συμπροσβαλλόμενες διαπιστωτικές πράξεις έχουν εκδοθεί κατά παράβαση του άρθρου 2 παρ. 8 περ. γ' του ν. 4014/2011, καθόσον, για τη διαπίστωση περί μη μεταβολής των νομοθετικών και πραγματικών δεδομένων επί των οποίων στηρίχθηκε η έγκριση των αρχικών περιβαλλοντικών όρων, οι αρμόδιες υπηρεσίες στηρίχθηκαν αποκλειστικώς και μόνον στην υποβληθείσα υπεύθυνη δήλωση του νομίμου εκπροσώπου της παρεμβαίνουσας, χωρίς να εκφέρουν ίδια κρίση μετά από νέα ουσιαστική έρευνα περί της συνδρομής των προϋποθέσεων που τάσσει ο νόμος. Ο λόγος, ωστόσο, αυτός, όπως προβάλλεται, τυγχάνει απορριπτέος, διότι οι αιτούντες δεν αμφισβητούν, με την επίκληση συγκεκριμένων ισχυρισμών, ότι, στην προκειμένη περίπτωση, επήλθε πράγματι ουσιώδης μεταβολή των δεδομένων επί των οποίων στηρίχθηκαν οι εκπονηθείσες μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων και η εγκριτική αυτών απόφαση, κατά τρόπον ώστε να καθίσταται επιβεβλημένη η ειδικότερη αιτιολόγηση της σχετικής αποφάσεως της διοικήσεως και, ελλείψει αυτής, μη νόμιμη η ανανέωση των αρχικώς εγκριθέντων περιβαλλοντικών όρων, χωρίς την εξ αρχής τήρηση της διαδικασίας περιβαλλοντικής αδειοδοτήσεως. Υπό τα δεδομένα αυτά, λόγω της εκδόσεως των προαναφερόμενων διαπιστωτικού χαρακτήρα πράξεων και της δι' αυτών παρατάσεως της ισχύος των αρχικώς εγκριθέντων περιβαλλοντικών όρων, η πρώτη εκ των προσβαλλομένων πράξεων εξακολουθεί να είναι εν ισχύ, για τον λόγο δε αυτό η παρούσα ακυρωτική δίκη πρέπει να θεωρηθεί ότι διατηρεί το αντικείμενό της.
8. Επειδή, οι προσβαλλόμενες πράξεις του Ε.Ο.Τ., με τις οποίες εγκρίθηκε η καταλληλότητα της αναγκαίας για την εγκατάσταση των επίμαχων τουριστικών μονάδων εκτάσεως (5527/23.9.2005, 5528/23.9.2005 και

- 5529/23.9.2005) και οι αρχικές και αναθεωρημένες αρχιτεκτονικές μελέτες των αντίστοιχων συγκροτημάτων (6673/2.7.2005, 3225/13.6.2006 και 701/13.2.2007), εκδοθείσες κατ' εφαρμογήν του άρθρου 3 παρ. 1 του ν. 2160/1993 (Α' 118) και των διατάξεων του π.δ/τος 43/2002 (Α' 43), με τις οποίες καθορίζονται οι προϋποθέσεις καταλληλότητας των γηπέδων που προορίζονται για την ανέγερση ξενοδοχειακών μονάδων και οι προδιαγραφές των αντίστοιχων αρχιτεκτονικών μελετών, υπάγονται στην ακυρωτική αρμοδιότητα του Συμβουλίου της Επικρατείας. Δεδομένου, εξάλλου, ότι οι εγκρίσεις αυτές αποτελούν προϋπόθεση για την έκδοση της οικοδομικής άδειας του ξενοδοχειακού καταλύματος (πρβλ. ΣτΕ 3961/2008 και 2923/2011), του οποίου το γήπεδο κρίνεται κατάλληλο προς τουριστική αξιοποίηση, αρμοδίως προσβάλλονται ενώπιον του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας. Εφόσον, εξάλλου, από τα στοιχεία του φακέλου δεν προκύπτει ότι οι πράξεις αυτές περιήλθαν σε γνώση των αιτούντων σε χρόνο που καθιστά την κρινόμενη αίτηση εκπρόθεσμη, οι αιτούντες, παρά το γεγονός ότι ασκούν την κρινόμενη αίτηση από ένα εξάμηνο έως και δύο, περίπου, έτη μετά την έκδοσή τους, εμπροθέσμως στρέφονται κατά των εγκριτικών αυτών πράξεων, κατά των οποίων, άλλωστε, προβάλλουν αυτοτελείς λόγους ακυρώσεως.
9. Επειδή, η προσβαλλόμενη απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής (2530/28.12.2006), περιορισθείσα στην ανάκληση προγενέστερης νομαρχιακής αποφάσεως, με την οποία είχαν μετατοπισθεί υφιστάμενες αγροτικές οδοί, με σκοπό την ενοποίηση περισσότερων γηπέδων προς σχηματισμό μεγαλύτερου ενιαίου ακινήτου για την ανέγερση του επιμάχου ξενοδοχειακού συγκροτήματος, ουδεμία βλάβη προκαλεί στους αιτούντες, οι οποίοι εσφαλμένως υπολαμβάνουν ότι δι' αυτής επέρχεται επανακαθορισμός της θέσης και των ορίων των οδών αυτών προς τον σκοπό της οικιστικής αξιοποίησής τους. Αντ' αυτού, με την προσβαλλόμενη ανακλητική απόφαση, η οποία εκδόθηκε μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Λαυρεωτικής (119/28.6.2006) και σε συμμόρφωση προς τις παρατηρήσεις του Νομαρχιακού Συμβουλίου Ανατολικής Αττικής (205/2006), επιχειρείται η επάνοδος των προϋφισταμένων αγροτικών οδών στην αρχική τους θέση, προκειμένου να διασφαλίζεται η ελεύθερη πρόσβαση των πολιτών στις παρακείμενες ακτές. Κατά συνέπεια, η κρινόμενη αίτηση, καθ' ο μέρος στρέφεται κατά της ανακλητικής αυτής πράξεως, ασκείται άνευ εννόμου συμφέροντος, δεδομένου μάλιστα ότι η δι' αυτής χωρήσασα ανάκληση ανατρέχει στον χρόνο εκδόσεως της αρχικής νομαρχιακής αποφάσεως, η οποία, κατά ρητή πρόβλεψη της προσβαλλομένης πράξεως, θεωρείται «ως μηδέποτε εκδοθείσα». Υπό τα δεδομένα αυτά, η κρινόμενη αίτηση, πρέπει, κατά το μέρος αυτό, να απορριφθεί ως απαραδέκτως ασκηθείσα.
10. Επειδή, η εκδίκαση της υπό κρίση αιτήσεως ακυρώσεως, κατά το μέρος που στρέφεται κατά της προσβαλλομένης οικοδομικής άδειας (1238/2007), υπάγεται στην ακυρωτική αρμοδιότητα του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών,

σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 1 παρ. 1 περ. θ' του ν. 702/1977. Δεδομένου, όμως, ότι η οικοδομική αυτή άδεια συνδέεται στενώς με τις λοιπές προσβαλλόμενες, με την κρινόμενη αίτηση, πράξεις και, ιδίως, με την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων του έργου και την υπουργική απόφαση, με την οποία εγκρίθηκε, από απόψεως αρχαιολογικού νόμου, το αίτημα της παρεμβαίνουσας εταιρείας για την ανέγερση του επίμαχου συγκροτήματος, αλλά και λόγω της μείζονος σημασίας των ζητημάτων που ανακύπτουν στο πλαίσιο της υπό κρίση αιτήσεως, συντρέχουν λόγοι οικονομίας της δίκης που, ενόψει και της συνάφειας των προσβαλλομένων πράξεων, επιβάλλουν η υπό κρίση αίτηση να διακρατηθεί και να εκδικασθεί στο σύνολό της από το Συμβούλιο της Επικρατείας, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 67 παρ. 2 του π.δ/τος 18/1989.

11. Επειδή, όπως μνημονεύεται επί του σώματος της προσβαλλομένης οικοδομικής άδειας, η ισχύς της είναι τετραετής, έληξε, δηλαδή, εντός του έτους 2011, σε χρόνο προγενέστερο της πρώτης συζήτησης της υποθέσεως (3.4.2013). Η οικοδομική αυτή άδεια δεν μπορεί, εξάλλου, να θεωρηθεί ότι έχει μετατραπεί σε αορίστου χρόνου (βλ. και άρθρο 6 παρ. 2 περ. α' του π.δ/τος 8/13.7.1993, Δ' 795, και ήδη άρθρο 334 του Κ.Β.Π.Ν.), καθόσον από τα στοιχεία του φακέλου της υποθέσεως δεν προκύπτει ότι, προ του χρονικού αυτού σημείου, είχαν αρχίσει οι εργασίες εκτέλεσης του έργου και, πολλώ δε μάλλον, ότι είχε αποπερατωθεί ο φέρων οργανισμός των υπό ανέγερση κτισμάτων. Δεν μπορεί, επίσης, να θεωρηθεί ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την αυτοδίκαιη παράτασή της βάσει του άρθρου 11 παρ. 3 του ν. 4258/2014 (Α' 94), με το οποίο παρατάθηκαν για τρία έτη οι οικοδομικές άδειες, η ισχύς των οποίων έληξε εντός του 2014 ή λήγει εντός του 2015 και των δύο πρώτων μηνών του 2016. Κατ' εκτίμηση τούτων και λαμβανομένου υπόψη ότι οι αιτούντες δεν επικαλούνται ότι σε εφαρμογή της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας, είχαν εκτελεσθεί συγκεκριμένες εργασίες που αλλοίωσαν το ανάγλυφο της περιοχής (επιχωματώσεις κ.α.), η παρούσα ακυρωτική δίκη θα έπρεπε να κηρυχθεί καταργημένη, κατά το αντίστοιχο μέρος. Όπως, εντούτοις, έχει κατ' επανάληψη κριθεί (ΣτΕ 4952/2014, 2727/2011, 1364/2006, 2203/1993 κ.α.), σε περιπτώσεις που, όπως εν προκειμένω, με την αίτηση ακυρώσεως προσβάλλονται παραδεκτώς πράξεις, δυνάμει των οποίων καθίσταται δυνατή η κατασκευή και λειτουργία του έργου (έγκριση περιβαλλοντικών όρων κ.α.), η ακυρωτική δίκη δεν καταργείται κατά το μέρος που αφορά συμπροσβαλλόμενη, με την ίδια αίτηση πράξη, της οποίας η ισχύς έληξε σε χρόνο προγενέστερο της συζητήσεως της οικείας αιτήσεως ακυρώσεως. Για τον λόγο αυτό, δεν συντρέχει, εν προκειμένω, περίπτωση καταργήσεως της παρούσας ακυρωτικής δίκης, κατά το μέρος που αφορά την προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια, η οποία παραδεκτώς, από της απόψεως αυτής, προσβάλλεται με την υπό κρίση αίτηση.

12. Επειδή, οι, κατά τα ανωτέρω, παραδεκτές προσβαλλόμενες πράξεις είναι συναφείς μεταξύ τους, διότι, αν και εκδόθηκαν κατ' επίκληση διαφορετικών νομοθετικών διατάξεων, κατατείνουν στην επίτευξη του αυτού τελικού σκοπού, την κατασκευή, δηλαδή, και λειτουργία του επίμαχου ξενοδοχειακού συγκροτήματος, ενώ κάθε μία εξ' αυτών αποτελεί κατά νόμον αναγκαία προϋπόθεση για την έκδοση της επόμενης (πρβλ. ΣτΕ 4328/2005). Ως εκ τούτου, δεν συντρέχει περίπτωση χωρισμού του δικογράφου της κρινομένης αιτήσεως, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 45 παρ. 6 του π.δ/τος 18/1989, το οποίο προστέθηκε με το άρθρο 22 παρ. 9 του ν. 3226/2004 (Α' 24).
13. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα ακόλουθα: Κατά την εν έτει 1949 οριστική διανομή εποικιστικών γαιών παραχωρήθηκε σε κληρούχους της Αττικής έκταση εξήντα επτά περίπου στρεμμάτων στη χερσόνησο της Λαυρεωτικής και, συγκεκριμένα, μεταξύ των όρμων Πασαλιμάνι και Λιμανάκι, στον κολπίσκο της Πούντα - Ζέζας και σε απόσταση τεσσάρων, περίπου, χιλιομέτρων από την πόλη του Λαυρίου. Η έκταση αυτή, η οποία ήταν διηρημένη σε πέντε επιμέρους κληροτεμάχια (440, 441, 442, 432 και 435), μεταξύ των οποίων μεσολαβούσαν αγροτικές οδοί, βρίσκεται σε τμήμα της Λαυρεωτικής που χαρακτηρίστηκε μεταγενέστερα ως αρχαιολογικός χώρος, ιστορικός τόπος και τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους (βλ. την ΑΙ/Φ02/30896/1243/11.7.1980 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών, Β' 852). Πλησίον της περιοχής αυτής, ευρίσκεται ο Εθνικός Δρυμός Σουνίου, που ιδρύθηκε με το άρθρο 17 του ν.δ/τος 996/1971 (Α' 192), οριοθετήθηκε με το π.δ/γμα 182/1974 (Α' 80) και περιελήφθη, εν συνεχεία, εντός των ορίων του τόπου κοινοτικής σημασίας «Σούνιο - Νησίδα Πατρόκλου και Παράκτια Θαλάσσια Ζώνη» (Gr 3000005). Ο τόπος αυτός, μαζί με την ειδική ζώνη προστασίας «Περιοχή Λεγρενών -Νησίδα Πατρόκλου» (Gr 3000014), έχει ήδη ενταχθεί στον εθνικό κατάλογο των περιοχών του δικτύου Natura 2000 (βλ. άρθρο 9 παρ. 6 του ν. 3937/2011, Α' 60). Κατά τη δεκαετία του 1970 (1972 - 1976), η παραχωρηθείσα έκταση και, συγκεκριμένα, τα 440, 441 και 442 κληροτεμάχια και τμήμα των 432 και 435 κληροτεμαχίων, τα οποία στον σχετικό κτηματολογικό πίνακα χαρακτηρίζονταν ως αγροί, παραχωρήθηκαν στην Κτηματική Τράπεζα, η οποία σχεδίαζε την κατασκευή παραθεριστικών κατοικιών στην περιοχή (βλ. 292058/7.2.1972, 91931/7.12.1972, 292059/7.12.1972 και 189339/15.9.1976 συμβόλαια πώλησης). Προς τον σκοπό αυτό, εκδόθηκε από την Πολεοδομία Μαρκοπούλου οικοδομική άδεια (950/1989), με την οποία, όπως αναθεωρήθηκε με μεταγενέστερη πράξη της ίδιας υπηρεσίας (858/1993), επετράπη η ανέγερση συγκροτήματος παραθεριστικών κατοικιών συνολικού εμβαδού 12.213 τ.μ. Εντούτοις, οι προβλεπόμενες στην άδεια οικοδομικές εργασίες ουδέποτε εκτελέσθηκαν, η δε Κτηματική Τράπεζα μεταβίβασε στην παρεμβαίνουσα τεχνική εταιρεία την επίμαχη έκταση (βλ. το 34778/3.4.1998 συμβόλαιο μεταβιβάσεως του Συμβ/φου Αθηνών Αρ. Δράγιου). Μετά την ολοκλήρωση της

μεταβίβασης και, συγκεκριμένα, την 23.4.1997, η παρεμβαίνουσα υπέβαλε στην Πολεοδομία Μαρκοπούλου αίτηση για χορήγηση οικοδομικής άδειας για την ανέγερση συγκροτήματος κατοικιών. Προς τούτο εκδόθηκε η ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/ΦΟ2/35732/2105/16.7.1998 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, με την οποία εγκρίθηκε, από απόψεως αρχαιολογικού νόμου, η ανέγερση συγκροτήματος παραθεριστικών κατοικιών στην επίδικη έκταση, καθώς και η 34/2003 απόφαση της πρωτοβάθμιας επιτροπής επίλυσης δασικών αμφισβητήσεων, με την οποία, κατ' αποδοχήν της από 15.11.2002 ενστάσεως της παρεμβαίνουσας εταιρείας κατά της 3342/23.11.1988 πράξεως του Δασάρχη Λαυρίου, κρίθηκε τελεσιδικώς ότι η επίδικη έκταση έχει, κατά το μεγαλύτερο μέρος της, χαρακτήρα χορτολιβαδικής και όχι δασικής εκτάσεως (βλ. την 5282/19.12.2003 βεβαίωση του Δασαρχείου Λαυρίου). Μετά, εξάλλου, την έκδοση της 6719/28.6.2004 πράξεως του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής, με την οποία αποφασίσθηκε η μετατόπιση των προβλεπομένων αγροτικών οδών, προκειμένου να ενοποιηθούν οι υφιστάμενοι κλήροι και να δημιουργηθεί ενιαίο γήπεδο για την κατασκευή του επίμαχου συγκροτήματος, το Πολεοδομικό Γραφείο Μαρκοπούλου, αποδεχόμενο την προαναφερόμενη αίτηση της παρεμβαίνουσας εταιρείας, εξέδωσε την 1208/2004 οικοδομική άδεια, με την οποία επετράπη η ανέγερση εκατόν πέντε διωρόφων κατοικιών, συνολικού εμβαδού 15.770 τ.μ. Κατ' αποδοχήν, ωστόσο, κοινής αιτήσεως ακυρώσεως κατοίκων της Λαυρεωτικής, το Συμβούλιο της Επικρατείας, με την 4328/2005 απόφασή του, ακύρωσε την προμνησθείσα οικοδομική άδεια, καθώς και μεταγενέστερη νομαρχιακή απόφαση περί παρατάσεως της ισχύος της. Κατά τις ειδικότερες κρίσεις του δικάσαντος δικαστηρίου, η προσβληθείσα οικοδομική άδεια παρανόμως εκδόθηκε κατ' επίκληση των διατάξεων του β.δ/τος της 24.11/24.12.1970 (Δ' 303) και των προβλεπομένων από το διάταγμα αυτό όρων και περιορισμών δομήσεως αντί του εφαρμοστέου, εν προκειμένω, π.δ/τος της 17.2.1998 (Δ' 125), με το οποίο είχε θεσπισθεί ζώνη οικιστικού ελέγχου και είχαν καθορισθεί, κατ' εφαρμογή του άρθρου 29 παρ. 1 του ν. 1337/1983, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δομήσεως στην εκτός σχεδίου και ορίων οικισμού περιοχή της Λαυρεωτικής. Προ της δημοσιεύσεως της ακυρωτικής αυτής αποφάσεως (22.12.2005), η παρεμβαίνουσα εταιρεία προέβη σε ανασχεδιασμό του επενδυτικού της σχεδίου προς τον σκοπό της σύμφωνης με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις αξιοποιήσεως του ακινήτου της, το οποίο ευρίσκεται εντός της καθορισθείσης υπό του προμνησθέντος π.δ/τος της 17.2.1998 περιοχής Ε', η οποία ρητώς χαρακτηρίζεται ως «περιοχή δεύτερης κατοικίας και τουριστικών εγκαταστάσεων» (άρθρο 2 κεφ. ζ' παρ. 1, βλ. και 10808/7.7.2005 πληροφοριακό έγγραφο του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκοπούλου). Ο νέος σχεδιασμός προέβλεπε, ειδικότερα, την κατασκευή τριών μονάδων, αποτελούμενων από συγκροτήματα διακοσίων οκτώ επιπλωμένων διαμερισμάτων, συνολικής δυναμικότητας τετρακοσίων

εβδομήντα κλινών, που θα ανεγείροντο εντός των πέντε κληροτεμαχίων που, κατά τα ήδη εκτεθέντα, είχαν περιέλθει στην κυριότητα της παρεμβαίνουσας εταιρείας. Από τα κληροτεμάχια αυτά, για την ανέγερση των τουριστικών εγκαταστάσεων, θα δεσμευόταν έκταση 60.000 τ.μ., εκ των οποίων τα 8.061 τ.μ. θα δομούντο, ενώ τα υπόλοιπα θα παρέμεναν αδόμητα, η δε συνολικώς υλοποιούμενη δόμηση θα ανερχόταν σε 12.027 τ.μ. Για κάθε μονάδα εκπονήθηκε διακεκριμένη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Σύμφωνα με τις μελέτες αυτές, η πρώτη μονάδα (μονάδα Α'), η οποία θα εγκαθίστατο επί του γηπέδου 03, εκτάσεως 18.033 τ.μ., θα αποτελείτο από πενήντα τέσσερα διαμερίσματα, συνολικής δυναμικότητας εκατόν είκοσι κλινών και υλοποιούμενης δομήσεως 3.660 τ.μ. Η δεύτερη, εξάλλου, μονάδα (μονάδα Β'), η οποία θα περιελάμβανε εκατόν τέσσερα διαμερίσματα, συνολικής δυναμικότητας διακοσίων σαράντα κλινών και υλοποιούμενης δομήσεως 5.589 τ.μ., θα εγκαθίστατο σε έκταση 28.033 τ.μ., που αποτελείται από τα 01 και 02 γήπεδα, ενώ η τρίτη μονάδα (μονάδα Γ'), η οποία θα κατελάμβανε το γήπεδο 04, συνολικής εκτάσεως 13.893 τ.μ., θα αποτελείτο από πενήντα διαμερίσματα, δυναμικότητας εκατόν δέκα κλινών και δομούμενης επιφάνειας 2.778 τ.μ. Κάθε συγκρότημα θα διέθετε, περαιτέρω, κοινόχρηστα κτίρια υποδοχής, με κεντρική πισίνα, ενώ εντός της αυτής τουριστικής μονάδας θα σχηματίζονταν, υπό μορφή συγκροτημάτων, πλείονες ομάδες τουριστικών κατοικιών, κάθε μία από τις οποίες θα διέθετε κοινή κολυμβητική δεξαμενή. Επί των σχεδίων αυτών εκδόθηκαν οι ήδη προσβαλλόμενες 5527 - 9/23.9.2005 αποφάσεις του Ε.Ο.Τ., με τις οποίες εγκρίθηκε η καταλληλότητα, από απόψεως τουριστικής νομοθεσίας, της προαναφερομένης εκτάσεως, καθώς και η 501513/7.11.2005 πράξη του ίδιου οργανισμού, με την οποία αποφασίσθηκε, τελικώς, η κατασκευή ενός μόνον εστιατορίου - μπαρ στο γήπεδο του πρώτου συγκροτήματος, το οποίο θα εξυπηρετούσε τις ανάγκες και των τριών μονάδων. Με τις λοιπές προσβαλλόμενες αποφάσεις των αρμόδιων υπηρεσιών του Ε.Ο.Τ. (6673/2.7.2005, 3225/13.6.2006 και 701/13.2.2007) εγκρίθηκαν, περαιτέρω, η αρχιτεκτονική μελέτη της επίμαχης ξενοδοχειακής μονάδας και οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις της. Μετά, εξάλλου, από τη διενέργεια αυτοψίας (βλ. το από 28.3.2006 πρακτικό του Κ.Α.Σ.), κατά την οποία διαπιστώθηκε ότι δεν συνέτρεχαν, εν προκειμένω, απαγορευτικοί λόγοι για την ανέγερση της επίμαχης ξενοδοχειακής μονάδας, το Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο, με την από 18.4.2006 γνωμοδότησή του, ετάχθη υπέρ της κατασκευής και λειτουργίας του τουριστικού συγκροτήματος, άποψη η οποία υιοθετήθηκε, εν συνεχεία, και από τον Υπουργό Πολιτισμού, ο οποίος, με την ήδη προσβαλλόμενη απόφασή του (ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ02/45007/1990/26.5.2006), ενέκρινε, υπό όρους, το σχετικώς υποβληθέν αίτημα της παρεμβαίνουσας. Ακολούθησε η έκδοση της προσβαλλομένης αποφάσεως του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής (1158/28.12.2006), με την οποία ανακλήθηκε η

προγενέστερη νομαρχιακή απόφαση (6719/28.6.2004) περί μετατοπίσεως αγροτικών οδών στην έκταση που επρόκειτο να ανεγερθεί η επίμαχη μονάδα, ενώ, με την προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Μαρκοπούλου (1238/2007) επετράπη στην παρεμβαίνουσα η ανέγερση εκατόν τεσσάρων επιπλωμένων διαμερισμάτων για τουριστική εκμετάλλευση, συνολικής δομημένης επιφάνειας 5.361 τ.μ. (μονάδα Β΄). Παραλλήλως, με την ήδη προσβαλλόμενη απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Αττικής, της οποίας είχε προηγηθεί όμοια απόφασή του περί απαλλαγής της παρεμβαίνουσας από την υποχρέωση τηρήσεως της διαδικασίας προκαταρκτικής περιβαλλοντικής εκτίμησης και αξιολόγησης (ΠΕ.ΧΩ.4038/Φ.Περιβ. 6/2005/18.7.2005), εγκρίθηκαν οι περιβαλλοντικοί όροι κατασκευής και λειτουργίας των τριών μονάδων, οι οποίες, λόγω της γειτνιάσεώς τους και της λειτουργικής διασυνδέσεώς τους, αντιμετωπίστηκαν από τη διοίκηση ως ενιαία ξενοδοχειακή μονάδα επιπλωμένων διαμερισμάτων (βλ. και την 1563/22.6.2006 εισήγηση της Δ/σης Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοικήσεως Αν. Αττικής), η οποία, ενόψει και της συνολικής δυναμικότητάς της, κατετάγη στα έργα της έκτης ομάδας της Α2 κατηγορίας της κ.υ.α. Η.Π.:15393/2332/5.8.2002 (Β΄ 1022). Στις εγκριθείσες, με την πρώτη προσβαλλόμενη πράξη, μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων γίνεται εκτενής αναφορά τόσο στο καθεστώς επιτρεπόμενων χρήσεων της εκτός σχεδίου περιοχής του Δήμου Λαυρίου, στην οποία εμπίπτουν οι αντίστοιχες εκτάσεις, όσο και στις προστατευόμενες ζώνες, τους αρχαιολογικούς χώρους και τις λοιπές περιοχές αυξημένης προστασίας της χερσονήσου της Λαυρεωτικής. Εκτενής αναφορά γίνεται και στους όρους και περιορισμούς δομήσεως των συγκεκριμένων γηπέδων, με αναλυτική παράθεση των ειδικών πολεοδομικών ρυθμίσεων του άρθρου 8 του π.δ/τος της 6.10.1978, καθώς και στην, ανά συγκρότημα, υλοποιούμενη δόμηση και κάλυψη, η τελευταία εκ των οποίων παρουσιάζεται, μάλιστα, χαμηλότερη του προβλεπόμενου ποσοστού κάλυψης των αντίστοιχων γηπέδων. Αναφορά γίνεται και στα λοιπά πολεοδομικά στοιχεία και τις παραμέτρους που επηρεάζουν τη χωροθέτηση των εγκαταστάσεων και την ακριβή θέση των κτισμάτων, όπως είναι η οριοθετηθείσα ζώνη αιγιαλού, τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη, οι αποστάσεις από τα πλάγια όρια των γηπέδων και η μορφολογία του εδάφους (κλίσεις). Σχετικά με τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των επίμαχων τουριστικών εγκαταστάσεων, στις μελέτες αναφέρεται ότι οι ενδεχόμενες αρνητικές συνέπειες του έργου, το οποίο ευρίσκεται σε περιοχή έντονης ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας, περιοριζόμενες στην επιβάρυνση του υφιστάμενου τοπικού οδικού δικτύου και στην πρόκληση θορύβου και ατμοσφαιρικής ρύπανσης από την αύξηση της κυκλοφορίας οχημάτων, δεν είναι σημαντικές. Σημαντική, αντιθέτως, κρίνεται η αύξηση των παραγόμενων στερεών απορριμμάτων και των λυμάτων, στη διαχείριση, την επεξεργασία και τη διάθεση των οποίων αφιερώνεται μεγάλο

τμήμα της μελέτης. Σχετικά με τις επιπτώσεις του έργου στην αισθητική του τοπίου, αναφέρεται, περαιτέρω, ότι με την αρχιτεκτονική μελέτη, η οποία εκπονήθηκε με γνώμονα την κατά το δυνατόν βέλτιστη ένταξη των κτιρίων στο φυσικό ανάγλυφο και στο οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, επιδιώχθηκε η δημιουργία τριών σύγχρονων αρχιτεκτονικά κτιριακών συγκροτημάτων, με διαφοροποίηση των όγκων και ενοποίηση του περιβάλλοντος αυτά χώρου πρασίνου. Όπως προκύπτει από τις μελέτες, ο σχεδιασμός των συγκροτημάτων στηρίζεται στη διάσπαση των όγκων των κτιρίων και στη δημιουργία περιβάλλοντος χώρου με πράσινο ενδιάμεσα και περιμετρικά των κτισμάτων, ενώ, λόγω της μορφολογίας του εδάφους (έντονες κλίσεις), τα κτίρια χωροθετούνται, προς εξασφάλιση της ανεμπόδιστης θέας τους προς τη θάλασσα, κλιμακωτά, με μικρής εκτάσεως επεμβάσεις στο διαμορφωμένο φυσικό περιβάλλον. Κάθε συγκρότημα αποτελείται από μονώροφα και διώροφα διαμερίσματα τύπου studio και τύπου τουριστικών κατοικιών με σαλόνι και υπνοδωμάτιο, καθώς και κοινόχρηστα κτίρια υποδοχής και εστιατόρια. Τα κτίρια αυτά, τα οποία θα είναι επενδεδυμένα με τοπική πέτρα, θα ομαδοποιούνται σε συγκροτήματα δύο, τριών, τεσσάρων, πέντε και έξι διαμερισμάτων. Λόγω του σχεδιασμού αυτού, οι επιμέρους τουριστικές εγκαταστάσεις όχι μόνον δεν θα έχουν δυσμενείς επιπτώσεις στο τοπίο της περιοχής (το οποίο έχει ήδη αλλοιωθεί, λόγω της αυξημένης δομήσεως, με την ανέγερση αυτόνομων κατοικιών και συγκροτημάτων που εξυπηρετούν χρήσεις παραθεριστικής κατοικίας και τουρισμού), αλλ' αντιθέτως, με τη φύτευση που προβλέπεται να καλύψει τον περιβάλλοντα χώρο των κτιρίων, αναμένεται σημαντική αναβάθμιση της αισθητικής του τοπίου που χαρακτηρίζεται, κυρίως, από αδιαμόρφωτες χωμάτινες επιφάνειες. Μικρής εκτάσεως και εντάσεως αναμένεται να είναι και οι μεταβολές στην τοπογραφία και στα εν γένει χαρακτηριστικά του αναγλύφου της επιφάνειας του εδάφους. Στη μελέτη αναφέρεται, τέλος, ότι, λόγω της μεγάλης αποστάσεως από την παραλία, η οποία είναι μεγαλύτερη της ελάχιστης κατά νόμον αδόμητης ζώνης των πενήντα μέτρων, εκτός από τις κεντρικές πισίνες των κτιρίων υποδοχής, πρόκειται να κατασκευασθούν και ατομικές πισίνες ανά ομάδα διαμερισμάτων εκάστης αυτοτελούς τουριστικής μονάδας και, συγκεκριμένα, έξι κολυμβητικές δεξαμενές για την πρώτη μονάδα, επτά για τη δεύτερη και δέκα για την τρίτη. Οι κολυμβητικές αυτές δεξαμενές θα διαθέτουν αυτόνομα συστήματα ανακυκλοφορίας και επεξεργασίας ύδατος, ενώ, για τον καθαρισμό τους, θα ακολουθούνται οι αναλυτικώς περιγραφόμενες διαδικασίες που είναι σύμφωνες με τις προδιαγραφές που τίθενται από τις οικείες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις.

14. Επειδή, προβάλλεται ότι οι προσβαλλόμενες πράξεις, εκδοθείσες κατ' επίκληση διατάξεων που επιτρέπουν την εκτός σχεδίου δόμηση (π.δ/γμα της 17.2.1998, Δ' 125, π.δ/γμα της από 6/17.10.1978, Δ' 538 και π.δ/γμα της 24/31.5.1985, Δ' 270), την αποσπασματική, δηλαδή,

επέμβαση στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, τυγχάνουν ακυρωτέες ως αντικείμενες στις απαιτήσεις περί ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

15. Επειδή, στην περιοχή εγκαταστάσεως της επίμαχης τουριστικής μονάδας ισχύουν, παραλλήλως προς τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση, αφενός μεν οι κατευθύνσεις χωροταξικής οργάνωσης που παρέχονται από το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (ν. 1515/1985, Α' 18), το οποίο αποτελεί κατ' ουσίαν το πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής, αφετέρου δε οι ρυθμίσεις του προεδρικού διατάγματος περί καθορισμού ζώνης οικιστικού ελέγχου της εκτός σχεδίου περιοχής της Λαυρεωτικής (π.δ. της 17.2.1998, Δ' 125), μηχανισμός που αποτελεί κατά νόμον προσωρινού χαρακτήρα και περιορισμένης κλίμακας μέσο χωροταξικού σχεδιασμού, με το οποίο επιδιώκεται ο άμεσος έλεγχος της οικιστικής ανάπτυξης, με τον καθορισμό επιτρεπόμενων χρήσεων γης και ειδικότερων όρων και περιορισμών δομήσεως, προσαρμοσμένων στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και την ανάγκη προστασίας της περιοχής που αφορά (πρβλ. ΣτΕ 4534/2013, 1130/1999, 1174/1994, 1169/1994 κ.α.). Εκ τούτων παρέπεται ότι το πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής χωροθετήσεως του έργου, ρυθμιζόμενο πλήρως και εξαντλητικώς από ειδικά νομοθετήματα, με τα οποία, μάλιστα, καθορίζονται συγκεκριμένες, ανά ζώνη, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δομήσεως αυστηρότεροι των γενικώς ισχυόντων, διαφοροποιείται από το πολεοδομικό καθεστώς των εκτός σχεδίου δομήσεως περιοχών. Απορριπτός, κατά συνέπεια, τυγχάνει ο περί του αντιθέτου προβαλλόμενος λόγος ακυρώσεως, δεδομένου, μάλιστα, ότι μόνη η αναγνώριση της κατ' αρχήν δυνατότητας δομήσεως των εκτός σχεδίου και ορίων οικισμού περιοχών δεν αντίκειται, άνευ ετέρου, στις περί χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού συνταγματικές διατάξεις. Όπως έχει κατ' επανάληψη κριθεί (ΣτΕ Ολομέλεια 3135/2002, ΣτΕ 4534/2013, 2329/2012 κ.α.), από τις συνταγματικές διατάξεις περί χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού συνάγεται θεμελιώδης, από απόψεως δυνατότητας δόμησης, διαφοροποίηση μεταξύ των περιοχών που αναπτύσσονται βάσει οργανωμένου πολεοδομικού σχεδίου και των εκτός σχεδίου περιοχών, οι οποίες δεν έχουν μεν ως κατ' αρχήν προορισμό τη δόμηση, χωρίς, ωστόσο, να αποκλείεται εξ αυτού του λόγου η, υπό όρους, οικιστική εκμετάλλευσή τους (πρβλ. ΣτΕ 1225/2014 και 3419/2011, βλ. Ε.Δ.Δ.Α., απόφαση της 11.12.2008, Θεοδωράκης κ.λπ. κατά Ελλάδος και απόφαση της 6.12.2007, ΖΑΝΤΕ - Μαραθωνήσι κατά Ελλάδος). Σε αντίθεση, εξάλλου, με την πρώτη κατηγορία περιοχών, ως προς την οποία η δόμηση επιτρέπεται με μόνη προϋπόθεση την τήρηση των προβλέψεων του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης που το συνοδεύουν, στις εκτός σχεδίου περιοχές, οι οποίες χαρακτηρίζονται από την έλλειψη ολοκληρωμένου πλαισίου πολεοδομικού σχεδιασμού, η δόμηση, η οποία μπορεί να απαγορεύεται εν όλω ή εν μέρει, επιτρέπεται υπό ιδιαιτέρως

αυστηρούς όρους και περιορισμούς που δεν πρέπει να είναι ευνοϊκότεροι σε σχέση προς τους ισχύοντες για τις εντός σχεδίου περιοχές. Εκ τούτων συνάγεται ότι ο συνταγματικός νομοθέτης απαγορεύει μεν την εξομοίωση των εκτός σχεδίου περιοχών με εντός σχεδίου πόλεως ή ορίων οικισμού περιοχές, δεν αποκλείει, ωστόσο, τη δυνατότητα οικιστικής αξιοποίησής τους υπό αυστηρότερους όρους και περιορισμούς δομήσεως, οι οποίοι δεν άγουν στην εν τοις πράγμασι δημιουργία νέων οικισμών, χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο. Τις προϋποθέσεις αυτές πληρούν, κατ' αρχήν, και οι πολεοδομικές ρυθμίσεις που έτυχαν, εν προκειμένω, συμπληρωματικής εφαρμογής και, συγκεκριμένα, τόσο οι διατάξεις του π.δ/τος της 24/31.5.1985 (Δ' 270), με τις οποίες καθορίζονται οι γενικοί και ειδικοί, ανά κατηγορία κτιρίων, όροι και περιορισμοί δομήσεως των εκτός σχεδίου περιοχών, όσο και οι διατάξεις του άρθρου 8 του από 6.10.1978 π.δ/τος (Δ' 538), με τις οποίες, όπως ισχύουν μετά την τροποποίησή τους με το άρθρο 1 του π.δ/τος της 20/28.1.1988 (Δ' 61), καθορίζονται, ειδικώς, οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των εκτός σχεδίου τουριστικών εγκαταστάσεων.

16. Επειδή, περαιτέρω, το άρθρο 411 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν.), στο οποίο κωδικοποιούνται το άρθρο 20 παρ. 1 - 4 του ν.δ. της 17.7-16.8.1923 (Α' 228) και το β.δ. της 4-16.1.1924 (Α' 8), με το οποίο τέθηκαν σε ισχύ οι διατάξεις του ως άνω άρθρου 20, ορίζονται τα εξής: «1. Δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε μεταβίβαση της κυριότητας μέρους ή όλου του γηπέδου, στο οποίο ο ιδιοκτήτης σχημάτισε ή αναγνώρισε κοινόχρηστους χώρους που τυχόν σχηματίστηκαν χωρίς τη θέληση του (ιδιωτικές οδούς, πλατείες κ.λπ.), ή δεν τους σχημάτισε ούτε τους αναγνώρισε, αλλά επιδιώκει το σχηματισμό ή την αναγνώρισή τους με τη μεταβίβαση αυτή. Στην έννοια του σχηματισμού κοινόχρηστων χώρων περιλαμβάνεται ο περιορισμός ή η παραίτηση δικαιωμάτων στα παραπάνω γήπεδα που γίνεται με οποιονδήποτε τρόπο, με ιδιωτική πρωτοβουλία ή συμφωνία, με σκοπό τον άμεσο ή έμμεσο σχηματισμό των χώρων αυτών. Κάθε μεταβίβαση της κυριότητας που γίνεται κατά παράβαση των παραπάνω διατάξεων είναι αυτοδικαίως άκυρη. Η διάταξη αυτή περί ακυρότητας ισχύει και αν ακόμη δεν έχει γίνει σε κάποια επίσημη πράξη σαφής μνεία του σχηματισμού των παραπάνω κοινόχρηστων χώρων, αλλά εμμέσως προκύπτει από τις μεταβιβάσεις που έγιναν ότι αυτές έχουν σκοπό το σχηματισμό των χώρων αυτών και εν γένει την εφαρμογή ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας.
2. Για τα εντός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων γήπεδα επιτρέπεται, με ορισμένες προϋποθέσεις και όρους, η παρέκκλιση από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου μέχρι οποιοδήποτε βαθμό. Τα σχετικά με την παρέκκλιση και τις προϋποθέσεις και όρους αυτής κανονίζονται με π.δ/τα, που εκδίδονται μετά από σύμφωνη γνώμη του ΚΣΧΟΠ εφάπαξ για κάθε πόλη, κώμη κλπ. ή για κάθε τμήμα τους ή και για κάθε ειδική περίπτωση. 3. Οι διατάξεις της παραγράφου 1 δεν ισχύουν προκειμένου περί γηπέδων που καλλιεργούνται

και βρίσκονται εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, στα οποία σχηματίζονται ιδιωτικές οδοί για μεταφορά των προϊόντων, εφόσον εκ των πραγμάτων προκύπτει ότι ο σχηματισμός τους έχει σκοπό μόνο τη μεταφορά αυτή και όχι την εφαρμογή ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας και τη βάση αυτού κατάτμηση των γηπέδων σε μικρά τμήματα. Επίσης δεν ισχύουν οι διατάξεις της ίδιας παρ. 1: α) για κάθε περαιτέρω μεταβίβαση της κυριότητας γηπέδων, των οποίων έχει ήδη αυτή μεταβιβαστεί κατά παράβαση των διατάξεων της παραπάνω παραγράφου, πριν από την ημερομηνία που ορίζεται στην παρ. 5, εφόσον δεν επέρχεται αύξηση της επιφάνειας των κοινόχρηστων χώρων που σχηματίστηκαν με ιδιωτική πρωτοβουλία πριν την ημερομηνία αυτή, και β) ως προς τα εντός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων γήπεδα, στα οποία σχηματίστηκαν με ιδιωτική πρωτοβουλία, πριν από την οριζόμενη στην παρ. 5 ημερομηνία, κοινόχρηστοι χώροι (ιδιωτικές οδοί κ.λπ.), εφόσον η κυριότητα τμημάτων των γηπέδων αυτών μεταβιβάστηκε ήδη πριν από την ημερομηνία αυτή και δεν έχει γίνει μεταγενέστερα αύξηση των κοινόχρηστων χώρων που σχηματίστηκαν αρχικά. 4. Ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξία και Δημοσίων Έργων αποφαινεται ύστερα από γνώμη του ΚΣΧΟΠ για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, αν η μεταβίβαση της κυριότητας γηπέδου έγινε με σκοπό το σχηματισμό σε αυτό κοινόχρηστων χώρων και εν γένει την εφαρμογή ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας ή για απλή μεταφορά προϊόντων, αν έχει γίνει ή όχι αύξηση της έκτασης των κοινόχρηστων αυτών χώρων και ποια είναι η θέση και η έκταση αυτών και ειδικότερα πότε υπάρχει περίπτωση εφαρμογής των εξαιρέσεων α και β της προηγούμενης παραγράφου. Σε περίπτωση ενστάσεων των ενδιαφερομένων ο Υπουργός μπορεί να αναθεωρήσει την αρχική απόφαση του μόνο μια φορά. Περίληψη των παραπάνω αποφάσεων του Υπουργού και της σχετικής γνωμοδότησης του ΚΣΧΟΠ δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. 5. Οι απαγορεύσεις του άρθρου αυτού ισχύουν από την 1.6.24, εκτός από αυτές που αφορούν σε γήπεδα που βρίσκονται εκτός των πόλεων, κωμών κ.λπ. και εκποιούνται με βάση μη εγκεκριμένα σχέδια οικισμών, για τα οποία οι απαγορεύσεις ισχύουν από την 1.3.24». Τέλος, το άρθρο 412 του ΚΒΠΝ, το οποίο αποδίδει το άρθ. 1 παρ. 1 του ν. 1448/1950 (Α' 153), ορίζει ότι: «Η ακυρότητα των πράξεων μεταβίβασης ακινήτων που γίνονται κατά παράβαση των διατάξεων των άρθρων 410 και 411 είναι απόλυτη. Η ακυρότητα αυτή αίρεται αναδρομικά από την έκδοση της διοικητικής πράξης για την επέκταση του σχεδίου πόλης σύμφωνα με το άρθρο 410 ή για την έγκριση κοινόχρηστων χώρων που σχηματίστηκαν ή που αναγνωρίστηκαν ότι έχουν σχηματιστεί ή που επιδιώχθηκε να σχηματιστούν κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 411 είτε σύμφωνα με την πρόβλεψη που έγινε γι' αυτούς είτε με άλλο τρόπο (έγκριση ή επέκταση του σχεδίου στην περιοχή που βρίσκονται ή μεμονωμένη έγκριση των χώρων, εάν βρίσκονται μέσα στα πολεοδομικά σχέδια όπως έχουν, ή με διαφορετική διάταξη ή υπό όρους)». Όπως έχει κριθεί, με τις ανωτέρω

διατάξεις του άρθρου 411 του Κ.Β.Π.Ν. (άρθρο 20 του ν.δ. της 17.7-16.8.1923), οι οποίες αποσκοπούν στην εξασφάλιση του αναγκαίου κρατικού ελέγχου επί του πολεοδομικού σχεδιασμού και της δόμησης εν γένει, και, ειδικότερα, στην παρεμπόδιση της δημιουργίας ιδιωτικών σχεδίων ρυμοτομίας, απαγορεύθηκε, κατ' αρχήν, από τη θέση τους σε ισχύ και εφ' εξής, η καθ' οιονδήποτε τρόπο δημιουργία οδών ή άλλων κοινοχρήστων χώρων με ιδιωτική βούληση (βλ. ΣτΕ 748/2014, 1828/2008 7μ., 3180/2008, 966/2006, 2521/ 2000 7μ., 1352/1991, Π.Ε. 148/2008). Εν όψει δε της διατυπώσεως και του σκοπού τους, οι διατάξεις αυτές εφαρμόζονται επί περιοχών ευρισκομένων είτε εντός είτε εκτός σχεδίου (βλ. ΣτΕ 4990/2014 παρ. 7μ., 2521/2000 7μ., 749/2014). Επιτρέπεται πάντως, κατά παρέκκλιση από την προαναφερθείσα απαγόρευση, η αναγνώριση από τη Διοίκηση, κατά τη διαδικασία της παραγράφου 4 του ανωτέρω άρθρου, κοινοχρήστων χώρων ως σχηματισθέντων από ιδιώτες προ της θέσεως σε ισχύ των εν λόγω απαγορευτικών διατάξεων, εφόσον δε η αναγνωριζόμενη με αυτή τη διαδικασία οδός ευρίσκεται εντός προστατευομένων περιοχών του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, η διαπίστωση της ύπαρξης κοινόχρηστου χώρου δημιουργηθέντος με ιδιωτική βούληση πρέπει να διενεργείται μόνο με προεδρικό διάταγμα (ΣτΕ 1420/2014 7μ., 2983/2009 7μ.).

17. Επειδή, το από 24.5.1985 π.δ. «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των νομίμων ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (Δ' 270), το περιεχόμενο του οποίου αποδίδεται στα άρθρα 162 και επ. του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, καθορίζει στο άρθρο 1 τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν κατά τον κανόνα (παρ. 1) και κατά παρέκκλιση (παρ. 2) για τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των προ του 1923 οικισμών. Στην περίπτωση α' της παρ. 1 του άρθρου 1 του εν λόγω πρ.δ/τος, ειδικότερα, όπως η περ. α' αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 παρ. 1 του ν. 3212/2003 (Α' 308), τίθεται ο βασικός κανόνας ότι, προκειμένου να δομηθεί γήπεδο εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού προϋφισταμένου του 1923, απαιτούνται ως όροι δόμησης «ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4.000 τετραγωνικά μέτρα και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο είκοσι πέντε (25) μέτρα ...». Η επόμενη παρ. 2 προβλέπει και διάφορες κατά παρέκκλιση αρτιότητες (2.000, 1.200 και 750 τ.μ.) των γηπέδων, υπό την προϋπόθεση, μεταξύ άλλων, ότι τα γήπεδα αυτά είχαν σε διάφορους χρόνους «πρόσωπο σε Διεθνείς Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς, καθώς και σε εγκαταλελειμμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές ...», περιέχει δε ορισμό μόνο των δημοτικών και κοινοτικών οδών και προβλέπει διαδικασία αναγνώρισής τους, ως εξής: «Ως Δημοτικοί ή Κοινοτικοί οδοί για την εφαρμογή του παρόντος θεωρούνται οι οδοί που ενώνουν οικισμούς του αυτού δήμου ή κοινότητας μεταξύ των, ή οικισμούς ομόρων δήμων ή κοινοτήτων ή με Διεθνείς Εθνικές ή

Επαρχιακές οδούς. Σε περίπτωση που μεταξύ των προαναφερομένων οικισμών υπάρχουν περισσότερες της μιας δημοτικοί ή κοινοτικοί οδοί που συνδέουν αυτούς οι διατάξεις της παρούσης περίπτωσης έχουν εφαρμογή μόνο σε γήπεδα που έχουν πρόσωπο στην κυριότερη από τις οδούς αυτές. Η αναγνώριση των οδών αυτών σε κυριότερους ή μοναδικούς γίνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού [...]. Κατά την έννοια των ανωτέρω περιοριστικών της δόμησης διατάξεων του από 24.5.1985 π.δ/τος, οι οποίες αποβλέπουν, πρωτίστως, στη διαφύλαξη του κατά τα εκτεθέντα ιδιαίτερου χαρακτήρα των εκτός σχεδίου περιοχών και στην αποφυγή καταστρατήγησης πάγιων πολεοδομικών κανόνων ορθολογικής δόμησης, η κατ' εξαίρεση επιτρεπόμενη στις περιοχές αυτές δόμηση τελεί υπό την προϋπόθεση ότι πληρούται ο βασικός κανόνας δόμησης της εν γένει πολεοδομικής νομοθεσίας, κατά τον οποίο δομήσιμα είναι τα οικοπέδα που έχουν πρόσωπο, κοινό όριο δηλαδή, σε κοινόχρηστο χώρο νομίμως υφιστάμενο, μη προκύψαντα από ιδιωτική βούληση, δοθέντος ότι με τις ανωτέρω διατάξεις δεν προβλέπεται ρητώς εξαίρεση από τον κανόνα αυτόν. Υπό την αντίθετη εκδοχή, πέραν του ζητήματος αν τυχόν σχετική διάταξη θα ήταν σύμφωνη με το Σύνταγμα, θα καθίστατο δυνατή η δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές υπό όρους ευνοϊκότερους από την ανωτέρω άποψη, ακόμη και εκείνων που ισχύουν στις εντός σχεδίου περιοχές (πρβλ. Σ.τ.Ε. 1671/2014, 3504/2010 7μ.). Περαιτέρω, κατά την έννοια των αυτών διατάξεων, ένα γήπεδο θεωρείται ότι έχει πρόσωπο, δηλαδή κοινό όριο, σε οδό που το καθιστά, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, οικοδομήσιμο, όταν η οδός αυτή, ανεξαρτήτως εάν είναι εθνική, επαρχιακή, δημοτική ή κοινοτική, υφίσταται νομίμως και, περαιτέρω, είναι ήδη διανοιγμένη, κατά τέτοιο, μάλιστα, τρόπο ώστε να είναι προσπελάσιμη και να εξασφαλίζει πράγματι επικοινωνία με το γήπεδο.

18. Επειδή, εξάλλου, η αναγνώριση με διοικητική πράξη δημοτικών ή κοινοτικών οδών που συνδέουν οικισμούς ως μοναδικών ή κυριότερων κατ' εφαρμογή των προπαρατεθεισών διατάξεων του από 24.5.1985 π.δ/τος, συνιστά άσκηση αρμοδιότητας οιονεί πολεοδομικού σχεδιασμού, διότι καθιστά καταρχήν οικοδομήσιμα τα ακίνητα που έχουν πρόσωπο σ' αυτές τις οδούς. Τούτο δε συμβαίνει όχι μόνο στη συνήθη περίπτωση κατά την οποία η εν λόγω αναγνώριση ενεργοποιεί την εφαρμογή των διατάξεων που προβλέπουν κατά παρέκκλιση αρτιότερες γηπέδων εκτός σχεδίου και ορίων οικισμών (πρβλ. ΣτΕ 1671/2014), οπότε η επιτρεπόμενη λόγω της αναγνώρισης οδού δόμηση μπορεί να είναι πυκνή, αλλά, για την ταυτότητα του λόγου, και στην περίπτωση που η αναγνώριση έχει ως συνέπεια να καθίστανται δομήσιμα γήπεδα άρτια κατά τον κανόνα, δεδομένου, άλλωστε, ότι κατά το χρόνο αναγνώρισης της οδού είναι, καταρχήν, άδηλο αν τα γήπεδα που θα έχουν πρόσωπο σ' αυτήν, θα πληρούν τις προϋποθέσεις της αρτιότητας κατά τον κανόνα ή αν, αντιθέτως, θα απαιτηθεί για την δόμηση

τους η εφαρμογή των περί κατά παρέκκλιση αρτιότητας διατάξεων. Είναι, εξάλλου, από την άποψη αυτή, αδιάφορο, αν η κατά τον κανόνα αρτιότητα των γηπέδων που θα αποκτήσουν πρόσωπο στην αναγνωριζόμενη οδό θα είναι η συνήθης αρτιότητα των 4 στρ., που ορίζει το ως άνω από 24.5.1985 π.δ., ή άλλη μεγαλύτερη, όπως συμβαίνει στις περιπτώσεις που η εκτός σχεδίου περιοχή έχει ενταχθεί σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου, στην οποία θεσπίζονται μεγαλύτερες αρτιότητες ακριβώς προκειμένου να επιτευχθεί ο στόχος της ανάσχεσης της εκτός σχεδίου οικιστικής εξάπλωσης (πρβλ. Π.Ε. 152/2011, 247/2003 κ.ά.), αφού, και στις περιπτώσεις αυτές, η αθρόα δόμηση των γηπέδων, έστω και μεγαλύτερης επιφάνειας, που θα αποκτήσουν πρόσωπο στην αναγνωριζόμενη οδό, θα τροποποιεί το σχεδιασμό, και μάλιστα προς την αντίθετη κατεύθυνση από αυτήν στην οποία καταρχήν αποσκοπεί η θεσμοθέτηση της Ζ.Ο.Ε. και, θα πρέπει, πάντως, να αποτελεί η ίδια προϊόν σχεδιασμού. Περαιτέρω, η εν λόγω αρμοδιότητα, πολεοδομικού, κατά τα αμέσως προαναφερόμενα, περιεχομένου, δεν έχει όλως εντοπισμένο χαρακτήρα, οπότε θα ισοδυναμούσε με υλοποίηση πολεοδομικού σχεδιασμού. Και τούτο διότι το πεδίο εφαρμογής της καταλαμβάνει το σύνολο των γηπέδων που έχουν πρόσωπο σε όλο το μήκος της αναγνωριζόμενης δημοτικής ή κοινοτικής οδού, η οποία, σε αντίθεση με τις άλλες κατηγορίες κοινοχρήστων οδών στις οποίες αναφέρεται το από 24.5.1985 πρ. δ/μα (διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές οδοί), δεν έχει δημιουργηθεί μέσω διοικητικών ή εν γένει πολιτειακών πράξεων, οι οποίες ενσωματώνουν σχεδιασμό και αποτελούν ή οφείλουν να αποτελούν προϊόν του. Ενόψει, επομένως, του μη εντοπισμένου χαρακτήρα της πολεοδομικού περιεχομένου αρμοδιότητας αναγνώρισης δημοτικής ή κοινοτικής οδού, αυτή πρέπει να ασκείται με την έκδοση προεδρικού διατάγματος (ΣτΕ 1671/2014), είτε πρόκειται για περιοχές ειδικής προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος, όπου και οι όλως εντετοπισμένες πολεοδομικές ρυθμίσεις οφείλουν, κατά τα προαναφερόμενα, να επιχειρούνται με προεδρικό διάταγμα, είτε όχι (ΣτΕ 3965/2015).

19. Επειδή, προβάλλεται, περαιτέρω, ότι οι διατάξεις του από 17.2.1998 π.δ/τος περί καθορισμού ζώνης οικιστικού ελέγχου στην εκτός σχεδίου περιοχή της χερσονήσου της Λαυρεωτικής (Δ' 125), με τις οποίες επιτρέπεται, υπό ιδιαιτέρως ευνοϊκούς όρους δομήσεως, η ανέγερση μεγάλων ξενοδοχειακών συγκροτημάτων και λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων και, κατ' επέκταση, η αυξημένη οικιστική επιβάρυνση της ευρύτερης περιοχής, είναι αντίθετες προς τις γενικές κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας, με τις οποίες καθορίζεται ως βασικός στόχος της χωροταξικής πολιτικής για τον νομό Αττικής η ανάσχεση της οικιστικής ανάπτυξης, ιδίως, σε περιοχές που, όπως εν προκειμένω, ευρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως. Προβάλλεται, συναφώς, ότι, με τις προσβαλλόμενες πράξεις, με τις οποίες καθίσταται, κατ' ουσίαν, δυνατή η ανέγερση παραθεριστικών κατοικιών υπό τους ευνοϊκούς

πολεοδομικούς όρους που ισχύουν για τις τουριστικές εγκαταστάσεις, επιχειρείται η καταστρατήγηση του από 17.2.1998 π.δ/τος, με τις διατάξεις του οποίου καθιερώνονται, προς τον σκοπό της ανασχέσεως της οικιστικής ανάπτυξης, αυστηροί όροι δομήσεως για τις κατοικίες που ανεγείρονται στην περιοχή. Οι αιτούντες υποστηρίζουν, επίσης, ότι οι προσβαλλόμενες πράξεις τυγχάνουν ακυρωτέες για τον πρόσθετο λόγο ότι στις καθορισθείσες για τη συγκεκριμένη περιοχή τουριστικές χρήσεις δεν περιλαμβάνονται και οι τουριστικές κατοικίες, οι οποίες, κατά την αληθή έννοια του διατάγματος της 17.2.1998, εξομοιώνονται με παραθεριστικές κατοικίες, για την ανέγερση των οποίων εφαρμοστέες τυγχάνουν μόνον οι επ' αυτών ισχύοντες όροι και περιορισμοί δομήσεως.

20. Επειδή, σε συμμόρφωση προς τις συνταγματικές προβλέψεις για την προστασία του περιβάλλοντος και τον χωροταξικό σχεδιασμό, εκδόθηκε ο ν. 1515/1985 (Α' 18, βλ. ήδη ν. 4277/2014, Α' 156). Με τον νόμο αυτό, οι διατάξεις του οποίου κωδικοποιήθηκαν στα άρθρα 8 επ. του Κ.Β.Π.Ν. (π.δ/γμα της 14/27.7.1999, Δ' 580), καθορίσθηκε ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας του περιβάλλοντος για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, η οποία, κατά ρητή πρόβλεψη των αυτών διατάξεων, ταυτίζεται με την εδαφική περιφέρεια του νομού Αττικής, πλην των Κυθήρων και Αντικυθήρων. Κατά τις ειδικότερες προβλέψεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του νόμου αυτού (άρθρο 8 του Κ.Β.Π.Ν.), το ρυθμιστικό σχέδιο του μητροπολιτικού πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας (Ρ.Σ.Α.), το οποίο εναρμονίζεται κατ' αρχήν προς τις κατευθύνσεις που καθορίστηκαν μεταγενεστέρως με το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, περιλαμβάνει το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων, των προγραμμάτων και των μέτρων που είναι αναγκαία για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας (ΣτΕ Ολομέλεια 2996/2014, 3838/2009, ΣτΕ 4534/2013, 216/2011, 3515/2010, 3506-3111/2010 κ.α.). Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου, το Ρ.Σ.Α. αποβλέπει, μεταξύ άλλων, στον «σχεδιασμό και προγραμματισμό της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας μέσα στα πλαίσια της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, στη χωροταξική δομή και οργάνωση της σε επίπεδο περιφέρειας, στη χωροταξική διάρθρωση των τομέων παραγωγής ... στην πολιτική γης και κατοικίας και στη λήψη μέτρων και στο σχεδιασμό για τη χωροταξική και τη νέα πολεοδομική δομή της πρωτεύουσας ...». Μεταξύ, εξάλλου, των ειδικότερων στόχων και κατευθύνσεων που τίθενται με το άρθρο 3 του ίδιου νόμου για τη χωροταξική οργάνωση του νομού Αττικής (άρθρο 10 του Κ.Β.Π.Ν.) περιλαμβάνεται και η οικολογική ανασυγκρότησή του, η ανάδειξη και προστασία του αττικού τοπίου, των ορεινών όγκων, των τοπίων φυσικού κάλλους και των ακτών, «ο σχεδιασμός και προγραμματισμός της πολεοδομικής και οικιστικής ανάπτυξης» (παρ. 3), καθώς και «η ανασυγκρότηση του αστικού ιστού, με την ανάσχεση της εξάπλωσης και την

εξυγίανση της πόλης, τη δημιουργία πολυκεντρικής δομής, τον έλεγχο χρήσεων γης και των πυκνοτήτων ...» (παρ. 4). Στο άρθρο 2 του ίδιου ν. 1515/1985, το περιεχόμενο του οποίου αποδίδεται με το άρθρο 9 του Κ.Β.Π.Ν., προβλέπεται, περαιτέρω, ότι το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, μέτρα για την οικολογική ανασυγκρότηση της Αθήνας, την προστασία της γεωργικής γης, των δασών, των υγροτόπων, των ακτών και των άλλων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος, την ανάδειξη του τοπίου και των ειδικών περιοχών φυσικού κάλλους και τη διαφύλαξη της πολιτιστικής κληρονομιάς. Στο άρθρο 15, με το οποίο παρέχονται ειδικότερες κατευθύνσεις για την πολεοδομική ανασυγκρότηση της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας, ορίζεται ότι, «στο πλαίσιο της λειτουργικής χωροταξικής οργάνωσής του», ο νομός Αττικής υποδιαιρείται σε πέντε οργανικές υποενότητες, μία εκ των οποίων είναι η Ανατολική Αττική, με έδρα την πόλη του Λαυρίου (παρ. 1.1, βλ. ΣτΕ 216/2011), η οποία εκτιμάται ότι θα εξελιχθεί σε αστικό κέντρο μεσαίου μεγέθους, με χωροθέτηση κεντρικών λειτουργιών, οργάνωση οικιστικών προγραμμάτων και καθορισμό ζωνών οικονομικών δραστηριοτήτων (παρ. 1.3 περ. α). Στο ίδιο άρθρο προβλέπεται, περαιτέρω, ότι, στο πλαίσιο της ανασυγκρότησης του αστικού ιστού της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας λαμβάνονται, μεταξύ άλλων, μέτρα για την «ανάσχεση της εξάπλωσης της πόλης», τον έλεγχο χρήσεων γης και την, κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες (γειτονίες), επέκταση των ήδη εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως. Η ανάσχεση της οικιστικής ανάπτυξης επιδιώκεται, ιδίως, με την απαγόρευση των κατατμήσεων γης, την επέκταση του σχεδίου πόλεως μόνον σε διαμορφωμένες περιοχές κατοικίας και με παράλληλη εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων κοινωνικής υποδομής, τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης, καθώς και την προστασία των ακτών από την εξάπλωση της οικιστικής χρήσης (παρ. 2.1.1). Με τον έλεγχο των χρήσεων γης επιδιώκεται, συναφώς, η «αναστολή της επέκτασης των κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος των δήμων», η σταδιακή οργάνωση των λειτουργιών αυτών στα πολεοδομικά κέντρα και η σταδιακή απαλλαγή των περιοχών κατοικίας από οχληρές χρήσεις (παρ. 2.1.3), ενώ, με την επέκταση του σχεδίου πόλεως κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες επιτυγχάνεται «η εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων για κοινωνική υποδομή» (παρ. 2.1.5.). Προβλέπεται, επίσης, η δημιουργία συστήματος υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που εξυπηρετούν ολόκληρο την εδαφική περιφέρεια της Αττικής, στις περιοχές, ωστόσο, αυτές δεν περιλαμβάνεται η χερσόνησος της Λαυρεωτικής (παρ. 2.3 περ. δ). Αντίστοιχες ρυθμίσεις εισάγονται και με τον ν. 4277/2014 (Α΄ 156), με τον οποίο εγκρίθηκε το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής (άρθρο 1). Στους στρατηγικούς στόχους του νέου ρυθμιστικού σχεδίου περιλαμβάνεται η βιώσιμη χωρική ανάπτυξη της Αττικής (άρθρο 3), η οποία επιδιώκεται με την κατά προτεραιότητα κάλυψη των οικιστικών αναγκών εντός της «θεσμοθετημένης

αστικής γης και επί τη βάσει της αρχής της συμπαγούς πόλης», καθώς, επίσης, και με τον δραστικό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης μέσω της σταδιακής καταργήσεως των υφιστάμενων παρεκκλίσεων (άρθρο 5 παρ. 2). Για την χωρική, εξάλλου, υποενότητα της Λαυρεωτικής, το νέο Ρ.Σ.Α. προβλέπει ότι η περιοχή αυτή αποτελεί χώρο «υποδοχής δραστηριοτήτων πρώτης και δεύτερης κατοικίας και αναψυχής, που θα κατευθυνθούν, κυρίως, στο εσωτερικό των υφιστάμενων οικισμών», καθώς και ότι «η άμεση παρέμβαση για την οργάνωσή τους, καθώς και η άμεση προστασία των εκτός σχεδίου περιοχών, αποτελούν μείζονα προτεραιότητα» του νέου ρυθμιστικού σχεδίου (άρθρο 9 παρ. 2.2.).

21. Επειδή, εκ των προεκτεθέντων συνάγεται ότι στους στρατηγικού χαρακτήρα στόχους του ισχύοντος, κατά τον κρίσιμο χρόνο, Ρ.Σ.Α., που επιτελεί, κατ' ουσίαν, λειτουργία περιφερειακού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού για τον νομό Αττικής (πρβλ. ΠΕ 430/1999, βλ. και άρθρο 1 παρ. 4 του ν. 4277/2014), περιλαμβάνεται η ανάσχεση της οικιστικής ανάπτυξης, κυρίως, με τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δομήσεως, την αποτροπή της δημιουργίας νέων οικισμών κυρίας ή παραθεριστικής κατοικίας και την επέκταση του σχεδίου πόλεως μόνον σε νομίμως διαμορφωμένες οικιστικές περιοχές (πρβλ. ΣΤΕ 3184/2004). Στους στόχους του Ρ.Σ.Α. περιλαμβάνεται, επίσης, η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και του παράκτιου χώρου της Αττικής και η διαφύλαξη της γεωργικής γης στο πλαίσιο της υλοποίησης προγραμμάτων προστασίας του περιβάλλοντος και ενισχύσεως του πρωτογενούς τομέα παραγωγής. Οι ίδιες, εξάλλου, στρατηγικού χαρακτήρα επιλογές χωρικής οργάνωσης επαναλαμβάνονται και με το νεότερο ρυθμιστικό σχέδιο. Εκ τούτων παρέπεται ότι στην Αττική επιτρέπεται, κατ' αρχήν, μόνον η περιορισμένη επέκταση νομίμως υφισταμένων οικισμών, όχι δε και η δημιουργία νέων, εκτός αν τούτο δικαιολογείται από εξαιρετικούς πολεοδομικούς λόγους που καθιστούν απολύτως επιβεβλημένη την ίδρυση νέου έναντι της επεκτάσεως ήδη υφισταμένου οικισμού και υπό την πρόσθετη προϋπόθεση ότι οι λόγοι αυτοί προκύπτουν κατόπιν ειδικής και τεκμηριωμένης έρευνας που πραγματοποιείται στο προσήκον επίπεδο χωροταξικού σχεδιασμού (πρβλ. ΠΕ 430/1999, 265/1997, 618/1995 κ.α.). Οι διαπιστώσεις αυτές, οι οποίες στοιχούν προς την πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας για τις προϋποθέσεις δημιουργίας οικισμών πρώτης και δεύτερης κατοικίας (ΠΕ 108/2012, 231/2011, 104/2006, 433/2001, 527/2001, 181/2000, 494/1998, 48/1995 κ.α.), ισχύουν, κατά μείζονα λόγο, στην περίπτωση νέων οικισμών που ιδρύονται κατ' εφαρμογήν της νομοθεσίας περί ιδιωτικής πολεοδόμησης, δεδομένου, μάλιστα, ότι, με το άρθρο 1 παρ. 3 του ν. 4280/2014 (Α' 159/8.8.2014), με τις διατάξεις του οποίου επιχειρήθηκε η εκ νέου ρύθμιση των ζητημάτων ιδιωτικής πολεοδόμησης, ορίζεται ρητώς ότι περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) δεν μπορούν να χωροθετούνται στην Αττική, εκτός αν τούτο

επιτρέπεται από τις ειδικότερες ρυθμίσεις του οικείου ρυθμιστικού σχεδίου. Όπως έχει, εξάλλου, κριθεί, για την επίτευξη των στόχων αυτών είναι συνταγματικώς ανεκτή η θέσπιση αυστηρότερων των γενικώς ισχυόντων όρων και περιορισμών δομήσεως και των επιτρεπόμενων χρήσεων γης στις εκτός σχεδίου περιοχές που εμπίπτουν στα όρια του ρυθμιστικού σχεδίου (ΣτΕ 4534/2013, 400/2014, 5488/2012, 216/2011, 3179-81/2009, 3861/2007, 3901-3/2006, 3184/2004, 3181/2004, 2675/2001, 1027/1999 κ.α.). Πρόσφορο προς τούτο μέσο, με το οποίο επιτυγχάνεται ο άμεσος έλεγχος των χρήσεων γης στις περιαστικές και λοιπές εκτός σχεδίου περιοχές του νομού Αττικής είναι, μεταξύ άλλων, και οι ζώνες οικιστικού ελέγχου, οι οποίες, κατά τα ήδη εκτεθέντα, αποτελούν προσωρινό υποκατάστατο, σε περιορισμένη κλίμακα, του αξιούμενου εκ του Συντάγματος ορθολογικού χωροταξικού σχεδιασμού (ΣτΕ 1038/2013). Έχει, περαιτέρω, κριθεί ότι οι παρεχόμενες από το ρυθμιστικό σχέδιο κατευθύνσεις και το πρόγραμμα αναβάθμισης του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας, δεσμεύουν τη διοίκηση τόσο κατά την άσκηση της κανονιστικής της αρμοδιότητας, όσο και κατά την έκδοση ατομικών διοικητικών πράξεων (ΣτΕ Ολομέλεια 2996/2014, ΣτΕ 3515/2010, 3506-3111/2010 κ.α.). Εντός του πλαισίου αυτού έχει γίνει δεκτό ότι οι εγκρίσεις και οι τροποποιήσεις των γενικών πολεοδομικών σχεδίων πρέπει να είναι συμβατές και, πάντως, να μην αντιστρατεύονται τους στόχους, τις κατευθύνσεις και τα προγράμματα του ρυθμιστικού σχεδίου (ΣτΕ 2675/2001, 3698/2000, κ.α., πρβλ. ΣτΕ 3181/2004). Για την ταυτότητα του νομικού λόγου, η ίδια υποχρέωση ισχύει για όλα τα υποκείμενα μέσα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού ή χρήσεων γης, περιλαμβανομένων και των ζωνών οικιστικού ελέγχου, οι οποίες πρέπει να εναρμονίζονται προς τους στόχους και τις κατευθύνσεις του ρυθμιστικού σχεδίου και, πάντως, να μην ανατρέπουν τη βασική επιδίωξή του, η οποία, κατά τα ήδη εκτεθέντα, συνίσταται στην ανάσχεση της οικιστικής εξάπλωσης (ΠΕ 212/2002, πρβλ. ΣτΕ 3698/2000).

22. Επειδή, με το π.δ/γμα της 17.2.1998 (Δ' 125, διορθ. σφάλματος Δ' 192, βλ. σχετ. ΠΕ 265/1997), καθορίσθηκε, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 29 παρ. 1 του ν. 1337/1983 (Α' 33), ζώνη οικιστικού ελέγχου για την εκτός σχεδίου και ορίων οικισμού περιοχή της χερσονήσου της Λαυρεωτικής, η οποία, όπως έχει ήδη εκτεθεί, παρουσιάζει σχετική αυτοτέλεια και αποτελεί μία από τις υποενότητες χωροταξικής και πολεοδομικής οργάνωσης του Ρ.Σ.Α., προς τις κατευθύνσεις του οποίου πρέπει να εναρμονίζονται οι επιμέρους προβλέψεις του (πρβλ. ΣτΕ 2343/2014, 4328/2005, ΠΕ 265/1997). Με το διάταγμα αυτό προβλέπονται πλείονες ζώνες και καθορίζονται για κάθε μία εξ αυτών συγκεκριμένες χρήσεις γης και ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως (άρθρο 2), καθώς και γενικοί όροι και περιορισμοί που τυγχάνουν εφαρμογής σε όλες ανεξαιρέτως τις ζώνες (άρθρο 3). Κατά τις ειδικότερες προβλέψεις του άρθρου 2 παρ. Ζ του διατάγματος, η περιοχή Ε', στην οποία εμπίπτει και η

επίμαχη έκταση, χαρακτηρίζεται ως «περιοχή δεύτερης κατοικίας και τουριστικών εγκαταστάσεων», σε αυτήν δε επιτρέπονται οι εξής χρήσεις: «κατοικία, εστιατόρια, αναψυκτήρια, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις με τα απαραίτητα για τη λειτουργία τους βοηθητικά κτίσματα ... εγκαταστάσεις λουομένων ... ξενοδοχεία, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (campings) και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, χερσαίες και θαλάσσιες εγκαταστάσεις για την εξυπηρέτηση του ναυταθλητισμού» (περ. 1). Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των, κατά τα ανωτέρω, επιτρεπομένων χρήσεων καθορίζονται, εξάλλου, ως ακολούθως: «α. Για κατοικία: Απαγορεύεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου. Για τους όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 6 του από 24.5.1985 Π.Δ/τος (Δ' 270) πλην της παρ. 4, όπως ισχύουν και χωρίς τις αντίστοιχες παρεκκλίσεις. β. Για εστιατόρια - αναψυκτήρια ... ε. Για τα ξενοδοχεία, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (campings) και τις λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 8 του από 6.10.1978 Π.Δ/τος (Δ' 538), όπως ισχύει» (περ. 2). Στο άρθρο 3 του διατάγματος, στο οποίο περιέχονται πολεοδομικές ρυθμίσεις που τυγχάνουν εφαρμογής σε όλες τις επιτρεπόμενες κατηγορίες χρήσεων γης, εάν δεν ορίζεται διαφορετικά στις ειδικώς ισχύουσες για κάθε κατηγορία διατάξεις, προβλέπεται, περαιτέρω, ότι το, κατά κανόνα, κατώτατο όριο αρτιότητας των γηπέδων καθορίζεται στα είκοσι στρέμματα, ενώ το κατά παρέκκλιση όριο στα τέσσερα στρέμματα (παρ. 1 και 2), ότι σε όλες τις περιοχές, πλην όσων εξαιρούνται ρητώς, επιτρέπεται η χωροθέτηση εγκαταστάσεων βιολογικού καθαρισμού (παρ. 10), ότι δεν επιτρέπεται η εντός του αυτού γηπέδου ανέγερση κτιρίων διαφορετικών χρήσεων (παρ. 13), καθώς και ότι οιαδήποτε μεταβολή χρήσεων επιτρέπεται μόνον μετά από άδεια της πολεοδομικής υπηρεσίας και εφόσον οι όροι δόμησης βάσει των οποίων κατασκευάσθηκε το κτίσμα δεν είναι ευμενέστεροι από τους προβλεπόμενους για τη νέα χρήση (παρ. 14). Κατά τις ειδικότερες προβλέψεις των ίδιων διατάξεων, τα υπό ανέγερση κτίρια πρέπει να απέχουν, κατ' αρχήν, από τα όρια του γηπέδου δέκα πέντε, τουλάχιστον, μέτρα, από την όχθη ρέματος δέκα μέτρα, εκτός αν έχει καθορισθεί ευρύτερη ζώνη προστασίας, από τα όρια δασών και δασικών εκτάσεων δέκα μέτρα, ενώ από τη γραμμή αιγιαλού πενήντα μέτρα (παρ. 18 περ. α και στ). Ορίζεται, επίσης, ότι, για την έκδοση οικοδομικών αδειών απαιτείται προηγούμενη έγκριση της κατά τόπον αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας (παρ. 31), ενώ, ειδικώς, για την πολεοδόμηση εκτάσεων που εντάσσονται στην περιοχή Ε' προβλέπεται ότι δασικά τμήματα που εμπίπτουν εντός της αντίστοιχης ζώνης εξαιρούνται από την ένταξη στο σχέδιο πόλεως (παρ. 37). Κατά ρητή πρόβλεψη των ίδιων διατάξεων, η εφαρμογή του διατάγματος τελεί υπό την επιφύλαξη αυστηρότερων ρυθμίσεων για την προστασία «αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων, περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους» και λοιπών ειδικώς προστατευόμενων περιοχών.

23. Επειδή, στο άρθρο 8 του από 6.10.1978 π.δ/τος «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (Δ' 538) περιελήφθησαν ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση μεμονωμένων ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Οι ρυθμίσεις αυτές, οι οποίες δεν τυγχάνουν εφαρμογής επί των εντός σχεδίου τουριστικών εγκαταστάσεων, εφαρμόζονται, κατά ρητή πρόβλεψη του άρθρου 9 παρ. 3α του ν. 4002/2011 (βλ. παρακάτω), και επί των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων παραλλήλως με τους όρους και περιορισμούς δομήσεως που καθορίζονται, ειδικώς, για τις σύνθετες αυτές τουριστικές αναπτύξεις (συντελεστές δομήσεως, όρια αρτιότητας κ.α.). Στις διατάξεις του ως άνω άρθρου 8, όπως αντικαταστάθηκαν, ακολούθως, με το άρθρο 1 του π.δ/τος της 20/28.1.1988 (Δ' 61), ορίζεται, ειδικότερα, τα εξής: «Α. Λειτουργικές μορφές τουριστικών εγκαταστάσεων. 1. Τουριστικές εγκαταστάσεις για την εφαρμογή του Δ/τος αυτού θεωρούνται: α) Ξενοδοχεία κλασσικού τύπου. β) Ξενοδοχεία τύπου ΜΟΤΕΛ. γ) Ξενοδοχεία τύπου ξενώνα. δ) Ξενοδοχεία επιπλωμένων διαμερισμάτων. ε) Ξενοδοχεία μικτής λειτουργικής μορφής (δηλ. κλασσικού τύπου και επιπλωμένων διαμερισμάτων). στ) Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (Κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους. 2. Προκειμένου να υπαχθούν στις διατάξεις του Δ/τος αυτού οι εγκαταστάσεις της προηγούμενης παραγράφου πρέπει να δημιουργούνται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές του Ελληνικού Οργανισμού, Τουρισμού (ΕΟΤ) (προδιαγραφές γηπέδου κτιριακές, εξοπλισμού, λειτουργικές κλπ.) και να λαμβάνουν τις κατά νόμο άδειες του ΕΟΤ. Β. Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων: 1. Η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με τα σχέδια χρήσεων γης της κάθε περιοχής και τις κατευθύνσεις της χωροταξικής πολιτικής στα πλαίσια της περιφερειακής και οικονομικής ανάπτυξης και των γενικότερων αναπτυξιακών στόχων, μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. 2. ... Γ. Όροι δόμησης: Οι όροι δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων ορίζονται ως εξής: α) Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 50 στρεμμ. ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,20, β) Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 100 στρεμμ. ο συντελεστής δόμησης για μεν τα πρώτα 50 στρεμμ. ορίζεται όπως στην περίπτωση α` για δε τα επιπλέον ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,15, γ) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 100 στρεμμ. ο συντελεστής δόμησης δια μεν τα πρώτα 100 στρεμμ. ορίζεται όπως στην περίπτωση β` για δε τα επιπλέον δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,10, δ) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων ορίζεται σε 10,50 μ., με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφανείας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των επτά και μισό (7,5) μέτρων δεν θα υπερβαίνει τα τριάντα τοις εκατό (30%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου. Κατ' εξαίρεση, για κτίρια ή τμήματα

κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των διακοσίων (200) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε επτά και μισό (7,5) μέτρα. Τα ελάχιστα ελεύθερα ύψη των χώρων των ξενοδοχειακών καταλυμάτων ορίζονται ως εξής... Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ δύο (2) μέτρα. Μεγαλύτερο ύψος από δύο μέτρα μπορεί να πραγματοποιηθεί ύστερα από έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ), για λόγους προσαρμογής προς το περιβάλλον (κλιματολογικές συνθήκες ή αρχιτεκτονικός χαρακτήρας των κτισμάτων της περιοχής). Στα γήπεδα που παρουσιάζουν κλίσεις εδάφους άνω του 15% επιβάλλεται η κλιμάκωση του κτιρίου για την προσαρμογή του στη φυσική μορφή του εδάφους σύμφωνα και με το άρθρο 17 (παρ. 1) του Ν. 1577/1985. ε) Επί νομίμως λειτουργούντος κτιρίου τουριστικού καταλύματος είναι δυνατή η καθ' ύψος επέκταση στο ίδιο περίγραμμα, έστω και αν δεν τηρείται η κατά την παράγραφο Ε1 απόσταση από τη γραμμή αιγιαλού και οι ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου που ορίζονται στην παρακάτω περίπτωση στ' με την επιφύλαξη του άρθρου 23 παρ. 3 Ν. 1337/83. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου είναι το οριζόμενο στην περίπτωση δ'. στ) Η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου ορίζεται: -για κτίρια ύψους μέχρι 7,50 μ. σε δέκα (10) μέτρα -για κτίρια ύψους μέχρι 10,50 μ. σε δεκαπέντε (15) μέτρα. ζ) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου ορίζεται σε είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφανείας του. η) Το γήπεδο στο οποίο ανεγείρεται τουριστική εγκατάσταση πρέπει να έχει ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τ.μ.

Δ. Όροι δόμησης χώρων οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ) ...

Ε. Ειδικές διατάξεις και περιορισμοί: 1. Τα κτίρια των τουριστικών εγκαταστάσεων τοποθετούνται σε απόσταση πενήντα (50) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. 2. Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτισμάτων μέσα στο γήπεδο, τηρουμένων, ως προς τους όρους δόμησης, των διατάξεων του διατάγματος αυτού. 3. Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τις τέσσερις χιλιάδες κυβικά μέτρα (4.000) μ³ απαιτείται διάσπασή του σε μικρότερους όγκους. 4. Η αρχιτεκτονική μελέτη ελέγχεται από τις κατά τόπους Επιτροπές Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου για τη μορφολογική προσαρμογή της ως προς το φυσικό και δομημένο περιβάλλον. 5. Για γήπεδα τουριστικών εγκαταστάσεων μέχρι δέκα πέντε (15) στρεμ. απαιτείται, εκτός των άλλων, σχέδιο γενικής διάταξης, σχέδιο της σχέσης και οργάνωσης των ελεύθερων χώρων και μέθοδος διατήρησης θέας, καθώς και προσπέλασης προς την παραλία εφόσον το γήπεδο είναι παραλιακό. Για τα μεγαλύτερα των δέκα πέντε (15) στρεμ. απαιτείται επιπλέον και μελέτη σύνδεσης με τα δίκτυα υποδομής της ευρύτερης περιοχής. Ως παραλιακό γήπεδο νοείται το πρώτο γήπεδο μετά τη γραμμή αιγιαλού. 6. Επίσης εάν το γήπεδο ή τμήμα αυτού έχει κλίση άνω του 30% απαιτείται η υποβολή

αρχιτεκτονικής προμελέτης και σχεδίου διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, στο στάδιο της έγκρισης καταλληλότητας από τον Ε.Ο.Τ., με την προϋπόθεση ότι το συγκεκριμένο τμήμα δομείται. 7.α) Ανώτατο όριο εκμετάλλευσης ορίζονται τα τέσσερις χιλιάδες (4.000) μ². Είναι δυνατή η υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης των τεσσάρων χιλιάδων (4.000) μ² με την προϋπόθεση της παραχώρησης πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αποζημίωση στο δήμο ή την κοινότητα στα διοικητικά όρια του οποίου ανήκει το γήπεδο, έκτασης ανάλογης με την επιπλέον των 4.000 μ² εκμετάλλευσης ως εξής ...β) Η αρτιότητα και τα ποσοστά εκμετάλλευσης του γηπέδου υπολογίζονται σε ολόκληρο το γήπεδο, πριν από την προβλεπόμενη στην παράγραφο αυτή παραχώρηση... Ως χρήσεις γης της έκτασης αυτής ορίζονται μόνον οι συναφείς με τη συλλογική αναψυχή, όπως τουριστικά περίπτερα, αθλοπαιδιές, λουτρικές εγκαταστάσεις και άλλες μη οχλούσες την τουριστική εγκατάσταση χρήσεις κοινωνικού εξοπλισμού και κοινωνικής-τεχνικής υποδομής, αποκλεισμένων των κάθε λειτουργικής μορφής ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και των χώρων οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ). Σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται η εκποίηση εκ μέρους του δήμου ή της κοινότητας της έκτασης, την κυριότητα της οποίας αποκτούν σύμφωνα με τους όρους της παραγράφου αυτής. 8. Μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου προς τη Νομαρχία, η κατά την προηγούμενη υποπάργραφο υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο ή κοινότητα χρηματικού ποσού. Η τιμή μονάδας στην περίπτωση αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις περί απαλλοτριώσεως διατάξεις... 10. Προκειμένου να εξασφαλίζεται η περιβαλλοντική ένταξη των τουριστικών εγκαταστάσεων απαιτείται: α) Για τουριστικές εγκαταστάσεις μέχρι εκατό (100) κλινών/θέσεων πρέπει να περιλαμβάνονται περιβαλλοντικά στοιχεία στην τεχνική έκθεση, η οποία αποτελεί δικαιολογητικό για την έγκριση της καταλληλότητας του γηπέδου. β) Για τουριστικές εγκαταστάσεις εκατό (100) μέχρι τριακοσίων (300) κλινών/θέσεων, η υποβολή στοιχειώδους περιβαλλοντικής μελέτης. γ) Για τουριστικές μονάδες άνω των τριακοσίων (300) κλινών/θέσεων, η υποβολή πλήρους περιβαλλοντικής μελέτης. δ) Επίσης απαιτείται η υποβολή πλήρους περιβαλλοντικής μελέτης ανεξάρτητα από τη δυναμικότητα της μονάδας, όταν το γήπεδο βρίσκεται σε ακτίνα χιλίων (1.000) μέτρων από αξιόλογους φυσικούς ή πολιτιστικούς πόρους (π.χ. τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, βιότοπους, αρχαιολογικούς χώρους, παραδοσιακούς οικισμούς κλπ.). Το περιεχόμενο της τεχνικής έκθεσης της περίπτωσης α' και των μελετών των περιπτ. β' και γ' ορίζεται με κοινή απόφαση ... σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 5 του Ν.1650/86 ... 11. Δεν επιτρέπεται η μετατροπή σε "τουριστική" της χρήσης κτιρίων, που κτίζονται για άλλη χρήση, εφόσον δεν τηρούνται οι διατάξεις του παρόντος Δ/τος. Από τη διάταξη αυτή εξαιρούνται τα κτίσματα, που χαρακτηρίζονται

- ως "παραδοσιακά" από τις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες. 12. Κτίρια που ανεγείρονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Δ/τος δεν μπορούν ν' αλλάξουν χρήση, εφόσον οι προβλεπόμενοι όροι δόμησης για τα κτίρια της νέας χρήσης είναι δυσμενέστεροι από τις διατάξεις του Δ/τος αυτού. Το αυτό ισχύει και για τις υφιστάμενες τουριστικές εγκαταστάσεις. Από την απαγόρευση αυτή εξαιρούνται: α) Η σύναψη σύμβασης χρονομετρικής μίσθωσης ... και β) η μετατροπή τουριστικών εγκαταστάσεων σε κοινωφελείς ...».
24. Επειδή, με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του π.δ/τος της 17.2.1998, οι οποίες πρέπει να ερμηνεύονται υπό το πρίσμα των γενικών στόχων του οικείου ρυθμιστικού σχεδίου και των υπ' αυτού παρεχομένων κατευθύνσεων χωρικής και πολεοδομικής οργάνωσης των εκτός σχεδίου και ορίων οικισμού περιοχών της Αττικής, επιδιώκεται ο άμεσος έλεγχος της δόμησης και των χρήσεων γης και η ανάσχεση της οικιστικής ανάπτυξης στην καθορισθείσα ζώνη οικιστικού ελέγχου της Λαυρεωτικής, με την προσαρμογή των γενικώς ισχυόντων όρων και περιορισμών της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής που καταλαμβάνεται από τη ρύθμιση. Από τον συνδυασμό εξάλλου των προαναφερόμενων διατάξεων συνάγεται, περαιτέρω, ότι για μεν τη δόμηση των παραθεριστικών κατοικιών το διάταγμα παραπέμπει στις ισχύουσες για τις κατοικίες γενικές ρυθμίσεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση, πλην των προβλεπόμενων από αυτές παρεκκλίσεων (άρθρο 6 του π.δ/τος της 24/31.5.1985, Δ' 270), ενώ για την ανέγερση των ξενοδοχείων και των λοιπών επιτρεπόμενων τουριστικών εγκαταστάσεων γίνεται παραπομπή στις ισχύουσες για τα εκτός σχεδίου τουριστικά καταλύματα πολεοδομικές διατάξεις του άρθρου 8 του π.δ/τος της 6.10.1978 (Δ' 538). Συμπληρωματικώς εφαρμόζονται και οι γενικές διατάξεις του άρθρου 3 του διατάγματος του 1998, περιλαμβανομένων και των ρυθμίσεων περί αυξημένων ορίων αρτιότητας. Όπως, εξάλλου, προκύπτει από την αντιπαραβολή του άρθρου 8 του π.δ/τος της 6.10.1978 με τα άρθρα 2 και 3 του π.δ/τος της 17.2.1998, οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως των τουριστικών εγκαταστάσεων είναι ευνοϊκότεροι τόσο των αντίστοιχων γενικών όρων και περιορισμών δομήσεως για την εκτός σχεδίου δόμηση, όσο και των ειδικότερων όρων δομήσεως για τις κατοικίες που ανεγείρονται στις εκτός σχεδίου περιοχές βάσει των άρθρων 1 και 6 του π.δ/τος της 24/31.5.1985, δεδομένου, μάλιστα, ότι για τις παραθεριστικές κατοικίες που κατασκευάζονται στη Λαυρεωτική δεν εφαρμόζονται, κατά τα ήδη εκτεθέντα, οι προβλεπόμενες από το διάταγμα του 1985 παρεκκλίσεις. Από την αντιπαραβολή αυτή προκύπτει, ειδικότερα, ότι, αν και το, κατά κανόνα και κατά παρέκκλιση, ελάχιστο όριο αρτιότητας των είκοσι και των τεσσάρων στρεμμάτων, αντιστοίχως, εφαρμόζεται τόσο για τις κατοικίες, όσο και για τα ξενοδοχεία και τις λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, εντούτοις, λόγω του ισχύοντος επί των τελευταίων αυτών εγκαταστάσεων συντελεστή δομήσεως

που καθορίζεται ενιαίως σε συνάρτηση με την έκταση του γηπέδου (0,20 για τα πρώτα 50 στρεμ., 0,15 για τα επόμενα 50 -100 στρεμ. και 0,10 για την άνω των 100 στρεμ. έκταση), η συνολικώς δομούμενη επιφάνεια είναι, κατά πολύ, μεγαλύτερη της δομήσεως που επιτρέπεται, κατά τις γενικές διατάξεις, στα εκτός σχεδίου γήπεδα που προορίζονται για την ανέγερση κατοικιών, για τις οποίες, ανεξαρτήτως της εκτάσεως του γηπέδου επί του οποίου ανεγείρονται, τίθεται ανώτατο όριο δομήσεως (400 τ.μ.), η υπέρβαση του οποίου δεν είναι, κατ' αρχήν, δυνατή (πρβλ. ΣτΕ 2845-6/1994). Και ναι μεν ανώτατο όριο εκμεταλλεύσεως τίθεται και για τις τουριστικές εγκαταστάσεις, το όριο, εντούτοις, αυτό δομούμενης επιφάνειας είναι δεκαπλάσιο του ισχύοντος για τις κατοικίες (4.000 τ.μ.), ενώ προβλέπεται, παραλλήλως, η δυνατότητα υπερβάσεως και του αυξημένου αυτού ορίου, υπό τον όρο της παραχωρήσεως ορισμένης εκτάσεως ή της καταβολής ανάλογης εισφοράς σε χρήμα (πρβλ. ΑΠ 673/1994). Πέραν τούτων, ευνοϊκότεροι είναι και οι περισσότεροι εκ των υπολοίπων όρων δομήσεως και, ιδίως, εκείνοι που αφορούν το ποσοστό καλύψεως (20% έναντι 10%), το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου (10 μ. έναντι 7,5 μ.), τις ελάχιστες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου (10 - 15 μ. έναντι 15 μ.), τους κανόνες διάσπασης των όγκων των κτιρίων και τους όρους υπό τους οποίους επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η δόμηση περισσότερων του ενός κτισμάτων εντός του αυτού γηπέδου. Ειδικά, ως προς το τελευταίο αυτό ζήτημα, με το άρθρο 2 περ. Ζ' του διατάγματος της Λαυρεωτικής εισάγεται απόλυτη απαγόρευση για την ανέγερση περισσότερων της μίας παραθεριστικών κατοικιών εντός του αυτού γηπέδου, ρύθμιση, η οποία, σε συνδυασμό με τους περί μεγίστης καλύψεως πολεοδομικούς κανόνες, σκοπεί στην αποτροπή του κινδύνου διασπάσεως των κατ' αρχήν δομούμενων επιφανειών σε περισσότερα του ενός κτίσματα. Για την ταυτότητα του νομικού λόγου, η ίδια απαγόρευση ισχύει και για τα συγκροτήματα κύριων ή παραθεριστικών κατοικιών, καθόσον, υπό την αντίθετη εκδοχή, θα καταστρατηγείτο ο σκοπός του κανονιστικού νομοθέτη, με την κατασκευή πλειόνων κατοικιών εντός του αυτού γηπέδου. Και ναι μεν τα συγκροτήματα αυτά έχουν, κατά κανόνα, τη μορφή ενιαίου κτίσματος, πλην, όμως, περιλαμβάνουν περισσότερες αυτοτελείς κατοικίες, περισσότερες, δηλαδή, λειτουργικώς και κατά προορισμό αυτοτελείς οικοδομές που χρησιμοποιούνται για τη στέγαση μικρού αριθμού προσώπων (νοικοκυριού), με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι αυτοί ακριβώς δικαιολογητικοί λόγοι, για τους οποίους απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων κτισμάτων κατοικιών εντός του αυτού γηπέδου. Αντίστοιχη απαγόρευση δεν ισχύει, αντιθέτως, για τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, οι οποίες, υπό όρους, μπορούν να αναπτύσσονται σε περισσότερα αυτοτελή κτίσματα. Συνάγεται, συνεπώς, εκ των ανωτέρω, ότι η κατ' εφαρμογήν του άρθρου 8 του π.δ/τος της 6.10.1978 υλοποιούμενη δόμηση των τουριστικών εγκαταστάσεων και, κατ' επέκταση, η αντίστοιχη οικιστική επιβάρυνση της περιοχής χωροθετήσεώς της είναι

- σημαντικά αυξημένη σε σύγκριση με εκείνη που θα προκαλείτο εάν εφαρμόζονταν οι κανόνες δομήσεως που ισχύουν για τις κατοικίες.
25. Επειδή, από τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 2 του διατάγματος της Λαυρεωτικής (π.δ. της 17.2.1998), συνάγεται ότι στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης για τη συγκεκριμένη περιοχή περιλαμβάνονται τόσο τα ξενοδοχεία και οι οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις, όσο και οι λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις που, κατά τον χρόνο θεσπίσεως της ζώνης οικιστικού ελέγχου, προβλέπονταν από την τουριστική νομοθεσία. Μεταξύ των εγκαταστάσεων αυτών περιλαμβάνονταν και οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, ως διακεκριμένη μορφή μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων [βλ. άρθρο 2 του ν. 2160/1993 (Α' 118), όπως ίσχυε προς της διαδοχικής τροποποιήσεώς του με τα άρθρα 27 παρ. 1 του ν. 2636/1998 (Α' 198/27.8.1998) και 9 παρ. 10 του ν. 2647/1998 (Α' 237/22.10.1998)]. Το γεγονός, εντούτοις, αυτό ουδόλως σημαίνει ότι οι τουριστικές κατοικίες δομούνται βάσει των ευνοϊκών όρων που η πολεοδομική νομοθεσία προβλέπει για τις τουριστικές εγκαταστάσεις, καθόσον η σχετική παραπομπή του διατάγματος της Λαυρεωτικής στους όρους αυτούς δεν γίνεται αδιακρίτως σε όλα γενικώς τα επιτρεπόμενα κατά νόμον τουριστικά καταλύματα, αλλά μόνον στις τουριστικές εγκαταστάσεις που, κατά τον κρίσιμο χρόνο, ενέπιπταν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 8 του π.δ/τος της 6.10.1978 (Δ' 538). Υπό την ερμηνευτική αυτή εκδοχή, η οποία εναρμονίζεται, εξάλλου, με τους γενικούς στόχους του οικείου ρυθμιστικού σχεδίου και τις υπ' αυτού παρεχόμενες κατευθύνσεις χωρικής και πολεοδομικής οργάνωσης, η, κατά τα ανωτέρω, έννοια των τουριστικών εγκαταστάσεων δεν μπορεί να αφίσταται, κατά περιεχόμενο, από την έννοια που αποδίδουν στους αντίστοιχους όρους οι προμνησθείσες διατάξεις του π.δ/τος της 6.10.1978, οι οποίες, όπως ίσχυαν κατά τον κρίσιμο χρόνο, μετά, δηλαδή, την αντικατάστασή του με το άρθρο 1 του π.δ/τος της 20/28.1.1988 (Δ' 61), εκρίθησαν από τον κανονιστικό νομοθέτη, τόσο ως προς την έκταση του ρυθμιστικού τους αντικειμένου όσο και ως προς τους όρους και περιορισμούς δομήσεως που προέβλεπαν, ως συνάδουσες με τη φυσιογνωμία της Λαυρεωτικής και την ανάγκη προστασίας της από την οικιστική εξάπλωση, σκοπός στον οποίο, άλλωστε, απέβλεψε και η καθορισθείσα ζώνη οικιστικού ελέγχου (πρβλ. ΣτΕ 2887/2014). Αντίθετη ερμηνευτική εκδοχή, προκρίνουσα την έννοια που η εκάστοτε ισχύουσα πολεοδομική και τουριστική νομοθεσία αποδίδει στις τουριστικές εγκαταστάσεις, θα είχε ως συνέπεια την εκ πλαγίου διεύρυνση του πεδίου εφαρμογής των προαναφερόμενων ρυθμίσεων ευνοϊκών πολεοδομικών ρυθμίσεων σε περιοχή που, για λόγους αυξημένης προστασίας, έχει ενταχθεί σε ζώνη οικιστικού ελέγχου, αποτέλεσμα που, λόγω των σημαντικών πολεοδομικών επιπτώσεων που συνεπάγεται, θα έπρεπε να είχε αποτελέσει αντικείμενο ειδικής σταθμίσεως εκ μέρους της κανονιστικώς δρώσας διοικήσεως.

26. Επειδή, από τις προπαρατεθείσες, εξάλλου, διατάξεις του π.δ/τος της 20/28.1.1988 συνάγεται ότι, για την εφαρμογή των περιεχομένων σε αυτές πολεοδομικών ρυθμίσεων, ως τουριστικές εγκαταστάσεις νοούνται τα ξενοδοχεία κλασικού τύπου, τα μοτέλ, οι ξενώνες, τα ξενοδοχεία επιπλωμένων διαμερισμάτων, οι οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (κάμπινγκ), καθώς και τα ξενοδοχεία μεικτής λειτουργικής μορφής (συνδυασμός ξενοδοχείου κλασικού τύπου και επιπλωμένων διαμερισμάτων). Καμία, αντιθέτως, μνεία δεν γίνεται στις αυτοτελείς τουριστικές κατοικίες, οι οποίες, ακόμη και αν εξυπηρετούνται από κοινές εγκαταστάσεις (υποδοχή, εστιατόρια, χώροι ψυχαγωγίας κ.α.), δεν μπορούν να ενταχθούν στην κατηγορία των επιπλωμένων διαμερισμάτων, τα οποία χαρακτηρίζονται μεν από λειτουργική αυτονομία, πλην, όμως, εντάσσονται σε ένα ενιαίο πολυώροφο κτιριακό συγκρότημα, τμήμα του οποίου αποτελούν (ξενοδοχείο επιπλωμένων διαμερισμάτων και ξενοδοχείου μεικτού τύπου, βλ. άρθρ. 1 παρ. 1 περ. Γ' και Δ' του π.δ/τος 43/2002, Α' 43). Δεν έχουν, κατά συνέπεια, τα τουριστικά διαμερίσματα τον βαθμό αυτοτέλειας των τουριστικών κατοικιών, χαρακτηριστικό που αντιστοιχεί, άλλωστε, και στη συνήθη έννοια των όρων «αυτοτελής κατοικία» και «διαμέρισμα», με κύριο διακριτικό γνώρισμα του διαμερίσματος να είναι η, κατά τα ανωτέρω, ένταξή του σε ένα ενιαίο πολυώροφο κτίριο. Κατ' εκτίμηση τούτων, στο ευνοϊκό πολεοδομικό καθεστώς των τουριστικών εγκαταστάσεων, που, κατά παραπομπή, εισάγεται με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του διατάγματος της Λαυρεωτικής, υπάγονται όχι γενικώς τα τουριστικά καταλύματα, αλλά μόνον οι ρητώς απαριθμούμενες σε αυτό τουριστικές εγκαταστάσεις, ήτοι μόνον τα ξενοδοχεία (κλασικού τύπου, τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων και μεικτού τύπου) και οι λοιπές υποστηρικτικές της λειτουργίας τους τουριστικές εγκαταστάσεις. Δεν υπάγονται, αντιθέτως, οι τουριστικές κατοικίες, οι οποίες, κατά την αληθή έννοια τόσο του διατάγματος αυτού όσο και της ισχύουσας, κατά τον χρόνο αυτό, νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση, επιτρέπονται μεν στην περιοχή της Λαυρεωτικής, πλην, όμως, εξομοιώνονται, ως προς τους όρους και περιορισμούς δομήσεώς τους, με απλές παραθεριστικές κατοικίες, καθόσον, υπό την αντίθετη εκδοχή, θα επιτρεπόταν, κατά καταστρατήγηση των οικείων πολεοδομικών διατάξεων, η ανέγερση πλειόνων κατοικιών, υπό μορφή αυτοτελών τουριστικών καταλυμάτων, με τους ιδιαιτέρως ευνοϊκούς όρους που ισχύουν για τις τουριστικές εγκαταστάσεις, αποτέλεσμα που, ενόψει και όσων έχουν ήδη εκτεθεί, δεν εναρμονίζεται με τον βασικό στόχο του οικείου ρυθμιστικού σχεδίου περί ανασχέσεως της οικιστικής ανάπτυξης των εκτός σχεδίου περιοχών της Αττικής. Η εκδοχή αυτή έρχεται, εξάλλου, σε ευθεία αντίθεση και με την απαγόρευση ανεγέρσεως συγκροτημάτων αυτοτελών κατοικιών, η οποία, κατά τα ήδη εκτεθέντα, αποτελεί έναν από τους κύριους όρους δομήσεως για τις κατοικίες που ανεγείρονται στη Λαυρεωτική.

27. Επειδή, περαιτέρω, έρεισμα για την ανέγερση συγκροτήματος αυτοτελών τουριστικών κατοικιών δεν μπορούν να παράσχουν ούτε οι πάγιοι κανόνες της πολεοδομικής νομοθεσίας για τη διάσπαση των όγκων των κτιρίων (βλ. άρθρο 10 παρ. 4 του π.δ/τος της 24/31.5.1985, Δ' 270). Τούτο δε, διότι στις διατάξεις αυτές, οι οποίες, ελλείψει σχετικής προβλέψεως του διατάγματος της Λαυρεωτικής, τυγχάνουν, εν προκειμένω, συμπληρωματικής εφαρμογής, ορίζεται μεν ότι σε κάθε γήπεδο επιτρέπεται, κατ' αρχήν, η ανέγερση ενός μόνον ενιαίου κτιρίου, επιτρεπομένης, κατ' εξαίρεση, της διασπάσεώς του σε περισσότερα κτίρια μετά από γνώμη της αρμόδιας Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, πλην, όμως, η, κατά τα ανωτέρω, διάσπαση όγκων αναφέρεται, κατά την αληθή έννοια του νόμου, στην αυτή οικοδομή και δεν αφορά τη δυνατότητα ανεγέρσεως περισσότερων αυτοτελών κατοικιών εντός του αυτού γηπέδου, ζήτημα που αποτελεί αντικείμενο άλλων πολεοδομικών ρυθμίσεων (πρβλ. ΣτΕ 2888/2014). Υπό την αντίθετη ερμηνευτική εκδοχή, κατά την οποία η διάσπαση των όγκων θα ελάμβανε τη μορφή του πλήρους διαχωρισμού του ενιαίου κτιρίου σε περισσότερα του ενός κτίσματα (τα οποία, πάντως, ακόμη και υπό την εκδοχή αυτή, θα έπρεπε να είναι λειτουργικώς συνδεδεμένα), θα καταστρατηγείτο η, κατά τα ανωτέρω, απαγόρευση ανεγέρσεως περισσότερων του ενός κτιρίων εντός του αυτού γηπέδου. Δεν ασκεί, από της απόψεως αυτής, επιρροή το γεγονός ότι, κατά τις ειδικότερες προβλέψεις του άρθρου 8 του π.δ/τος της 6.10.1978 (περ. Ε' παρ. 2 και 3), «επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτισμάτων μέσα στο γήπεδο, τηρουμένων, ως προς τους όρους δόμησης των διατάξεων του διατάγματος αυτού», ούτε, άλλωστε, ότι, με τις διατάξεις αυτές, καθιερώνεται υποχρεωτική περίπτωση διασπάσεως του όγκου των επιτρεπώς δομούμενων κτιρίων «σε μικρότερους όγκους» στις περιπτώσεις «που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τις τέσσερις χιλιάδες κυβικά μέτρα», δεδομένου ότι, όπως έχει εκτεθεί σε προηγούμενη σκέψη, οι διατάξεις αυτές δεν εφαρμόζονται για τις τουριστικές κατοικίες, οι κανόνες δομήσεως των οποίων καθορίζονται από τις κοινές πολεοδομικές ρυθμίσεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση.
28. Επειδή, εν προκειμένω, οι επίμαχες εγκαταστάσεις, οι οποίες χωροθετούνται σε όμορα γήπεδα, εκτάσεως 18.033, 28.033 και 13.893 τ.μ., αντιστοίχως, αποτελούνται από τρεις μονάδες τουριστικών κατοικιών (Α, Β και Γ), η πρώτη εκ των οποίων περιλαμβάνει πενήντα τέσσερα, η δεύτερη εκατόν τέσσερα και η τρίτη πενήντα επιπλωμένα διαμερίσματα. Τα διαμερίσματα αυτά αναπτύσσονται υπό μορφή συγκροτημάτων αυτοτελών κατοικιών που εξυπηρετούνται από κοινές, ανά συγκρότημα, κολυμβητικές δεξαμενές. Όπως, εξάλλου, προκύπτει από τα σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα, η πρώτη μονάδα αποτελείται από έξι, η δεύτερη από δεκατρία και η τρίτη από οκτώ συγκροτήματα κατοικιών. Για κάθε μονάδα προβλέπονται, περαιτέρω, κοινόχρηστα κτίρια υποδοχής, με κεντρική πισίνα, ενώ και οι τρεις ξενοδοχειακές μονάδες εξυπηρετούνται από κοινό εστιατόριο και μονάδα

- βιολογικού καθαρισμού. Παρά, εξάλλου, το γεγονός ότι μεταξύ των γηπέδων στα οποία χωροθετούνται οι επίμαχες εγκαταστάσεις μεσολαβούν υφιστάμενες αγροτικές οδοί (οι οποίες δεν καθιστούν οικοδομήσιμα τα γήπεδα), τα συγκροτήματα αυτά, λόγω της γειτνιάσεως και της λειτουργικής διασυνδέσεώς τους, αποτελούν ενιαίο έργο σύνθετου χαρακτήρα και μεγάλης κλίμακας, αντίληψη που, άλλωστε, υιοθετήθηκε και από τη διοίκηση, η οποία, με μία πράξη, ενέκρινε τους περιβαλλοντικούς όρους όλων των μονάδων και τις μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων που είχαν εκπονηθεί για κάθε μία εξ αυτών. Οι κτιριακές αυτές εγκαταστάσεις συγκροτούν, παραλλήλως, ένα ενιαίο οικιστικό σύνολο διακοσίων οκτώ κατοικιών, με δυνατότητα διαμονής τετρακοσίων, τουλάχιστον, εβδομήντα ατόμων και συνολική υλοποιούμενη δόμηση 12.000, περίπου, τετραγωνικών μέτρων (3.660, 5.589 και 2.778 τ.μ.).
29. Επειδή, κατ' εκτίμηση των προεκτεθέντων σε προηγούμενες σκέψεις, η προσβαλλόμενη έγκριση περιβαλλοντικών όρων, επιτρέπущα την ανέγερση συγκροτημάτων τουριστικών κατοικιών, στην επίδικη περιοχή της χερσονήσου της Λαυρεωτικής, κατά παράβαση των ισχυόντων για την περιοχή όρων δομήσεως, οι οποίοι, κατά τα ήδη εκτεθέντα, απαγορεύουν τόσο την ανέγερση πλειόνων αυτοτελών κτισμάτων, όσο και την κατασκευή συγκροτήματος περισσότερων κατοικιών εντός του αυτού ακινήτου, ακόμη και αν τούτο επιτυγχάνεται μέσω της διασπάσεως των όγκων του αρχικού ενιαίου κτιρίου ή του οικείου κτιριακού συγκροτήματος, τυγχάνει ακυρωτέα.
30. Επειδή, μετά την ακύρωση των περιβαλλοντικών όρων του επίδικου έργου, ακυρωτέες τυγχάνουν και οι λοιπές παραδεκτώς προσβαλλόμενες πράξεις και, μάλιστα, ανεξαρτήτως του αν ορισμένες εξ' αυτών έχουν εκδοθεί σε χρόνο προγενέστερο της εγκρίσεως των ακυρωθέντων περιβαλλοντικών όρων. Ακυρωτέες τυγχάνουν, κατ' αρχάς, τόσο η απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, με την οποία εγκρίθηκε, από απόψεως αρχαιολογικού νόμου, η ανέγερση των συγκεκριμένων συγκροτημάτων, όσο και οι προσβαλλόμενες πράξεις Ε.Ο.Τ. περί εγκρίσεως της καταλληλότητας των γηπέδων και των αρχιτεκτονικών μελετών των επίμαχων τουριστικών εγκαταστάσεων, με τις οποίες επετράπη έργο σε περιοχή που απαγορευόταν να χωροθετηθεί. Ακυρωτέα, περαιτέρω, τυγχάνει και η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια, η οποία, μετά την ακύρωση των περιβαλλοντικών όρων, απώλεσε το νόμιμο έρεισμά της (πρβλ. ΣτΕ 1668/2014, 4413/2012, 292/2012, 2951/2006, 4939/1995 Ολομ. κ.ά.).
31. Επειδή, κατόπιν τούτων, καθίσταται αλυσιτελής η εξέταση των λοιπών λόγων ακυρώσεως.
32. Επειδή, κατά ταύτα, πρέπει να γίνει δεκτή η αίτηση και να απορριφθεί η ασκηθείσα παρέμβαση.