

ΣΤΕ 2637/2013 [Παράνομες η άδεια κατεδάφισης κτίσματος σε παραδοσιακό οικισμό της Τήνου καθώς και η άδεια οικοδομής νέου κτίσματος]

Περίληψη

-Σε περίπτωση ανακατασκευής οικοδομής ή κατασκευής νέας οικοδομής σε ακίνητο όπου προϋπήρχε οικοδομή που κατεδαφίστηκε σε παραδοσιακό οικισμό, η «νέα» ή ανακατασκευαζόμενη οικοδομή εντάσσεται στον παραδοσιακό οικισμό, ως μέρος ενός συνόλου, τόσο ως προς τον όγκο, όσο και ως προς το ύψος της, ώστε να μη διαταράσσεται η σχέση της με τα γειτονικά ακίνητα, ενόψει και της στάθμης του φυσικού εδάφους, αλλά και τη συνολική φυσιογνωμία του παραδοσιακού οικισμού, δεδομένου ότι συχνά οι οικισμοί των Κυκλάδων έχουν αμφιθεατρική διάταξη.

-Ενόψει του χαρακτήρα του οικισμού Τριαντάρος της νήσου Τήνου ως παραδοσιακού οικισμού και της υπάρξεως παλαιάς ερειπωμένης οικίας στο ακίνητο των παρεμβαινόντων, η Διοίκηση, εν προκειμένω το ΣΧΟΠ, όφειλε να εκφέρει ειδικά αιτιολογημένη κρίση για την ανάγκη κατεδάφισης της παλαιάς οικοδομής και την ανέγερση νέας, τόσο ως προς την οικοδομή καθ' εαυτή, αλλά και σε σχέση με τα όμορα και γειτονικά ακίνητα, και με το σύνολο του πολεοδομικού ιστού του συγκεκριμένου παραδοσιακού οικισμού, ο οποίος στο επίμαχο τμήμα έχει αμφιθεατρική διάταξη. Η υποχρέωση αυτή του ΣΧΟΠ ήταν εντονότερη λόγω της αρχικής αρνητικής γνωμοδότησής του και της υποχρέωσης που επέβαλε στους παρεμβαίνοντες να υποβάλουν μελέτη, με την οποία το παλαιό κτίσμα που παρουσίαζε ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά στοιχεία έπρεπε να ανακατασκευασθεί και να ενσωματωθεί στη νέα μελέτη.

-Η πράξη αυτή του ΣΧΟΠ, η οποία δεν περιέχει οποιαδήποτε αιτιολόγηση ως προς τα στοιχεία αυτά, δηλαδή τη σχέση της νέας οικοδομής με την παλαιά επί του ιδίου οικοπέδου, τη σχέση της με τις γειτονικές οικοδομές που συνιστούν το μέτωπο της οδού και με τον παραδοσιακό πολεοδομικό ιστό του οικισμού, με προφανή κίνδυνο διατάραξης της φυσιογνωμίας του, είναι πλημμελής για το λόγο αυτό που προβάλλεται βασίμως. Κατόπιν τούτων, δεν πρέπει να ακυρωθούν η προσβαλλόμενη άδεια κατεδάφισης και η άδεια οικοδομής που στηρίζονται στην πλημμελή αυτή γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ.

Πρόεδρος: Ν. Ρόζος

Εισηγητής: Αικ. Σακελλαροπούλου

Δικηγόροι: Μ. Ασημακοπούλου,

Βασικές σκέψεις

2. Επειδή με την αίτηση αυτή όπως συμπληρώθηκε με το από 14.3.2008 δικόγραφο προσθέτων λόγων, ζητείται η ακύρωση: α) του 23/συν. 269/30.5.2007 πρακτικού του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) ν. Κυκλάδων, με το οποίο εγκρίθηκε η κατεδάφιση ερειπωμένης οικίας εντός του παραδοσιακού οικισμού Τριαντάρος της νήσου Τήνου, β) της 46/2007 άδειας κατεδάφισης της ανωτέρω οικίας που εξέδωσε το Τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών του Επαρχείου Τήνου της Νομαρχίας Κυκλάδων, γ) του 14/συν. 264/26.4.2007 πρακτικού του ΣΧΟΠ ν. Κυκλάδων, με το οποίο εγκρίθηκε η μελέτη ανέγερσης διώροφης οικοδομής στο πιο πάνω ακίνητο, ιδιοκτησίας των παρεμβαινόντων, και δ) της 49/2007 άδειας οικοδομής του Τμήματος Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών του Επαρχείου Τήνου της Νομαρχίας Κυκλάδων.
3. Επειδή, στη δίκη παρεμβαίνουν με προφανές έννομο συμφέρον οι φερόμενοι ως ιδιοκτήτες του ακινήτου, στο οποίο αφορούν οι προσβαλλόμενες εγκρίσεις και άδειες.
4. Επειδή η κρινόμενη αίτηση, στο μέτρο που με αυτήν προσβάλλονται οι προσβαλλόμενες άδειες κατεδαφίσεως και οικοδομής υπάγονται πλέον, κατ' άρθρο 1 παρ. 1 περ. θ' του ν. 702/1977 (Α' 268), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του ν. 2944/2001 (Α' 222) στην αρμοδιότητα του Διοικητικού Εφετείου. Στο μέτρο όμως που με αυτήν προσβάλλονται, οι προαναφερομένες πράξεις του ΣΧΟΠ, οι οποίες, εκδοθείσες δυνάμει των παρατιθέμενων στη σκέψη 9 των διατάξεων του π.δ/τος 326/2000, αποτελούν στην προκειμένη περίπτωση προϋπόθεση για την έκδοση των ανωτέρω αδειών, υπάγονται στην αρμοδιότητα του Συμβουλίου της Επικρατείας και ειδικότερα του Ε' Τμήματος, διότι αφορούν την εφαρμογή της νομοθεσίας για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος. Με τα δεδομένα αυτά, συντρέχει κατ' άρθρο 34 παρ. 1 ου ν. 1968/1991 (Α' 150) νόμιμη περίπτωση να κρατηθεί στο σύνολό της, η υπόθεση προς εκδίκαση στο Συμβούλιο της Επικρατείας λόγω της συνάφειας των προσβαλλόμενων πράξεων (πρβλ. ΣΕ 494/2013, 3926/2008, 977/2005).
5. Επειδή, η αιτούσα φερόμενη ιδιοκτήτρια ακινήτου γειτονικού προς το ακίνητο στο οποίο αφορούν οι προσβαλλόμενες πράξεις, ασκεί με έννομο συμφέρον την κρινόμενη αίτηση, ισχυριζόμενη ότι με αυτές αλλοιώνεται ο παραδοσιακός χαρακτήρας του οικισμού Τριαντάρος. Το έννομο δε συμφέρον της αιτούσης δεν αναιρείται από υφιστάμενες τυχόν αρχιτεκτονικές υπερβάσεις στην οικοδομή της, όπως αβασίμως ισχυρίζονται οι παρεβαίνοντες (ΣΤΕ 597/1992, 7μ, κ.ά.).
6. Επειδή κατά τα προκύπτοντα από το 8233/21.12.2007 έγγραφο του Τμήματος

Πολεοδομίας του Επαρχείου Τήνου προς το Συμβούλιο της Επικρατείας μετά την έκδοση των προσβαλλόμενων αδειών κατεδαφίστηκε η παλιά οικοδομή στο ακίνητο των παρεμβαινόντων και ακολούθως έγινε διακοπή εργασιών. Η κατεδάφιση όμως του παλαιού κτίσματος δεν επιδρά, όπως έχει κριθεί, στο αντικείμενο της δίκης (βλ. ΣτΕ 494/2013, 977/2005).

7. Επειδή η αιτούσα, με δήλωση της πληρεξουσίας δικηγόρου της παραιτήθηκε από τον έκτο λόγο ακυρώσεως που προβλήθηκε με το ανωτέρω δικόγραφο προσθέτων λόγων περί κακής συνθέσεως του ΣΧΟΠ κατά τη συνεδρίασή του 264/26.4.2007.
8. Επειδή, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 24 του Συντάγματος «Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους... Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα ...», κατά δε την παράγραφο 6 του ίδιου άρθρου «Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος». Όπως έχει κριθεί, σημαντικό στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος είναι τα ευπαθή ή ευαίσθητα οικοσυστήματα, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται τα μικρά νησιά, που χαρακτηρίζονται από την ενότητα και τη λιτή συμμετρία του τοπίου τους και τη στενή αλληλεξάρτηση των ανθρωπογενών συστημάτων και του φυσικού περιβάλλοντος, με συνέπεια να είναι ιδιαίτερα ευάλωτα σε εξωγενείς επεμβάσεις. Ουσιώδης όρος για την προστασία των μικρών νησιών είναι ο ειδικός χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός ώστε η ανάπτυξή τους να είναι τέτοιας κλίμακας που δεν θα διαταράσσει, αλλά θα διατηρεί αμείωτο το φυσικό και πολιτιστικό τους κεφάλαιο. Περαιτέρω, όπως έχει κριθεί, με τις πιο πάνω συνταγματικές διατάξεις επιβάλλεται στα όργανα του Κράτους η υποχρέωση να λαμβάνουν τα αναγκαία μέτρα, προληπτικά και κατασταλτικά, για να εξασφαλίζεται στο διηνεκές η προστασία και η διατήρηση των μνημείων και άλλων στοιχείων του πολιτιστικού περιβάλλοντος, στα οποία περιλαμβάνονται οι παραδοσιακοί οικισμοί, τα οικιστικά δηλαδή σύνολα που διατηρούν, κατά το μάλλον ή ήττον, τον παραδοσιακό πολεοδομικό τους ιστό και παραδοσιακά οικοδομήματα και στοιχεία. Η προστασία αυτή δεν περιορίζεται στην αποτροπή κάθε καταστροφής ή υποβάθμισης του πολιτιστικού περιβάλλοντος, αλλά εκτείνεται και στην αποκατάσταση των προστατευτέων οικισμών (ΣτΕ 3907/2007, 977/2005).

Μεταξύ δε των ληπτέων, κατά περίπτωση, μέτρων συγκαταλέγονται ο χαρακτηρισμός των ανωτέρω οικισμών ως παραδοσιακών και η θέσπιση ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως αυτών, προκειμένου οι νέες οικοδομές να εναρμονίζονται με τα παραδοσιακά πρότυπα και να μην διαταράσσουν την αρχιτεκτονική και πολεοδομική φυσιογνωμία του παραδοσιακού οικισμού. Η κατά τα ανωτέρω διατήρηση της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής φυσιογνωμίας των παραδοσιακών οικισμών, πέραν της συνταγματικής επιταγής για την προστασία της αρχιτεκτονικής

κληρονομιάς θάλπει και την κατά το άρθρο 106 παρ. 1 του Συντάγματος αρχή της περιφερειακής ανάπτυξης των νησιών, δεδομένου ότι η διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής μικρής κλίμακας των οικισμών των μικρών νησιών του Αιγαίου, ιδίως των Κυκλάδων, συμβάλλει καθοριστικά στην ανάπτυξη και του τουρισμού σε αυτά και, τελικώς, στη βιώσιμη ανάπτυξή τους.

9. Επειδή, περαιτέρω, ρυθμίσεις προς το σκοπό της προστασίας των παραδοσιακών οικισμών προβλέφθηκαν, αρχικώς με τη διάταξη της παρ. 6 του άρθρου 79 του ΓΟΚ 1973 (Ν.Δ. 8/1973, Α' 124), όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 622/1977 (Α' 171), που ορίζει ότι: «Δια π.δ/των δύναται προς διατήρησιν ιδιαιτέρου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού ή και αρχιτεκτονικού χαρακτήρος να χαρακτηρίζονται κτίρια ως διατηρητέα ή Οικισμοί ή Τμήματα αυτών ως Παραδοσιακοί και να θεσπίζονται όροι και περιορισμοί δομήσεως διάφοροι των δια του παρόντος Ν.Δ/τος καθοριζομένων». Κατ' εφαρμογή της εξουσιοδοτικής αυτής διατάξεως εκδόθηκε το από 19.10.1978 π.δ/γμα «περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών του Κράτους» (Δ' 594/13.11.1978). Με το άρθρο 1 αυτού χαρακτηρίστηκε παραδοσιακός, μεταξύ άλλων οικισμών, και ο οικισμός Τριαντάρος της νήσου Τήνου, με τα άρθρα 2, 3 και 4 θεσπίσθηκαν όροι δομήσεως και χρήσεις, με το άρθρο 6 ορίστηκε ότι: «1. Δια την κατεδάφισιν παλαιών κτισμάτων ή την αφαίρεσιν στοιχείων εξ αυτών λειτουργικών ή διακοσμητικών καθώς και για την καθάριση στοιχείων εξοπλισμού ιδιωτικών και δημοσίων χώρων απαιτείται άδεια. Η σχετική άδεια κατεδαφίσεως ή καθαιρέσεως παρέχεται μόνον κατόπιν εγκρίσεως της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου και υπό την απαραίτητον προϋπόθεσιν ότι το προς κατεδάφισιν ή καθάρισιν στοιχείον δεν αποτελεί αξιόλογον ή χαρακτηριστικόν (πρότυπον) δείγμα δια τον οικισμόν», και με το άρθρο 7 ότι «1. Δια την χορήγησιν οιασδήποτε αδείας οικοδομής απαιτείται και η υποβολή τουλάχιστον δύο φωτογραφιών, εις τας οποίας να απεικονίζεται το οικόπεδον μετά του τυχόν υπάρχοντος κτίσματος και του αμέσου περιβάλλοντος αυτού. 2. Προ της εκδόσεως αδείας ανεγέρσεως νέας οικοδομής ή εργασιών καθαιρέσεως απαιτείται η έγκριση της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου». Εν συνεχεία, κατ' εφαρμογήν της εξουσιοδοτικής διατάξεως της παρ. 1 του άρθρου 4 του ΓΟΚ 1985 (ν. 1577/1985, Α' 210) που ορίζει ότι: «Με π.δ/τα μπορεί να χαρακτηρίζονται οικισμοί ή Τμήματά τους ως παραδοσιακοί, με σκοπό την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τη διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου πολεοδομικού, αισθητικού, ιστορικού, λαογραφικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους και να θεσπίζονται περιορισμοί δόμησης και χρήσης κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γονική ή ειδική διάταξη ...», εκδόθηκε αρχικώς το από 17.6.1988 π.δ/μα «Χαρακτηρισμός Οικισμών Ν. Κυκλάδων ως παραδοσιακών ...» (Δ'

504/14.7.1988). Με το άρθρο αυτό χαρακτηρίστηκαν ως παραδοσιακοί ορισμένοι οικισμοί των Κυκλάδων, μεταξύ των οποίων και ο ήδη χαρακτηρισθείς με το ανωτέρω π.δ/γμα οικισμός Τριαντάρου, με το άρθρο 2 θεσπίσθηκαν όροι δομήσεως, μεταξύ των οποίων «2. Η τοποθέτηση του κτιρίου μέσα στο οικοπέδο γίνεται με τα παρακάτω κριτήρια: α) να μην βλάπτεται ο πολεοδομικός ιστός του οικισμού, β) να προστατεύονται βασικά σημεία θέας των κοινοχρήστων χώρων, γ) να προστατεύεται κατά το δυνατόν η θέα των ομόρων οικοπέδων 26. Επιτρέπεται η αναστήλωση ερειπωμένων κτισμάτων έστω και αν οι απαιτούμενες να εκτελεσθούν εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος..... Επίσης επιτρέπεται η επισκευή και αποκατάσταση παλαιών κτιρίων αντιπροσωπευτικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής κατά την κρίση της ΕΠΑΕ, έστω και αν οι απαιτούμενες να εκτελεστούν εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις των παρ. 1, 2, 3 και 4 του παρόντος άρθρου. 27. Για κάθε οικοδομική εργασία απαιτείται η έγκριση της ΕΠΑΕ». Τέλος, με το άρθρο 4 του π.δ/τος αυτού ορίστηκε ποιες διατάξεις άλλων π.δ/των δεν ισχύουν για τους ρυθμιζόμενους με αυτό, μεταξύ δε αυτών δεν περιλαμβάνεται το προαναφερόμενο από 19.10.1978 π.δ/γμα.

Εν συνεχεία, κατ' επίκλησιν της αυτής εξουσιοδοτικής διατάξεως του ΓΟΚ 1985 εκδόθηκε το από 11.5.1989 π.δ/γμα «Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του ν. Κυκλάδων που έχουν χαρακτηρισθεί ως παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 π.δ/γμα (Δ' 345/2.6.1989), στους οποίους, όπως προαναφέρθηκε, περιλαμβάνεται ο οικισμός Τριαντάρου. Με την παρ. 8 του άρθρου 1 του ως άνω από 11.5.1989 δ/τος επαναλαμβάνεται η παρ. 26 του άρθρου 2 του από 17.6.1988 π.δ/τος και με την παρ. 26 του ιδίου άρθρου 1 επαναλαμβάνεται η παρ. 27 του άρθρου 2 του από 17.6.1988 π.δ/τος, ενώ με την περ. γ' της παρ. 1 του άρθρου 2 του ιδίου π.δ/τος ορίζεται ότι μετά τη δημοσίευσή του δεν ισχύουν για τους οικισμούς που αναφέρονται στο άρθρο 1 αυτού, δηλαδή τους οικισμούς που χαρακτηρίστηκαν ως παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 π.δ/γμα, τα άρθρα 2 επόμενα του τελευταίου αυτού (από 19.10.1978) διατάγματος. Τέλος, με το άρθρο 2 του π.δ/τος 326/2000 (Α' 267) ορίζεται ότι: «... Το Υπουργείο Αιγαίου διατυπώνει σύμφωνη γνώμη προς την αρμόδια υπηρεσία Πολεοδομίας για κάθε θέμα που υπάγεται στην αρμοδιότητά του και ειδικότερα: i) για την ανέγερση, μερική ή ολική κατεδάφιση, επισκευή, προσθήκη και κάθε είδους οικοδομική εργασία για κτίρια που βρίσκονται σε παραδοσιακούς κηρυγμένους ή μη οικισμούς ή παραδοσιακά κτίρια που έχουν κηρυχθεί διατηρητέα, έστω και εάν δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας. ii)», ενώ με την παρ. 2 του άρθρου 4 του π.δ/τος 327/1988 (Α' 221), ότι στο Υπουργείο Αιγαίου συνιστώνται ΣΧΟΠ ανά Νομό...» και με το άρθρο 22 του προαναφερθέντος ΓΟΚ 1985, ότι «Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης απαιτείται οικοδομική άδεια Τέτοιες εργασίες είναι ιδίως οι εκσκαφές και επιχώσεις, ... η ανέγερση, επισκευή, διαρρύθμιση και κατεδάφιση κτιρίων και των παραρτημάτων τους».

10. Επειδή, ο θεσπιζόμενος με την παρ. 1 του άρθρου 6 του από 19.10.1978 π.δ/τος κανόνας ότι η κατεδάφιση παλαιών κτισμάτων, η οποία αποτελεί κατά τον ΓΟΚ 1985 οικοδομική εργασία, επιτρέπεται ύστερα από έγκριση της ΕΠΑΕ και αφού κριθεί σωρευτικά: ότι δεν συντρέχει λόγος να χαρακτηρισθούν τα ίδια διατηρητέα, ότι εντασσόμενα στο σύνολο του οικισμού δεν αποτελούν πρότυπο δείγμα της περιοχής καθώς και ότι η αφαίρεσή τους δεν θα αλλοιώσει την αισθητική ενότητα της περιοχής του οικισμού, ισχύει και για όλους τους οικισμούς των Κυκλάδων που έχουν χαρακτηριστεί παραδοσιακοί με το άρθρο 1 αυτού, παρά το ότι, με την περ. γ' της παρ. 1 του άρθρου 2 του από 11.5.1989 π.δ/τος, ορίζεται ότι τούτο δεν εφαρμόζεται για τους ανωτέρω οικισμούς. Και τούτο διότι, όπως αναφέρεται στην προηγούμενη σκέψη, με τη διάταξη της παρ. 26 του άρθρου 1 του από 11.5.1989 δ/τος τίθεται ο κανόνας ότι για κάθε οικοδομική εργασία απαιτείται άδεια της ΕΠΑΕ, η οποία ενόψει της προστασίας των παραδοσιακών οικισμών, μόνο εάν συντρέχουν τα ανωτέρω κριτήρια επιτρέπεται να χορηγηθεί (πρβλ. ΣτΕ 977/2005), δεδομένου μάλιστα, αφενός ότι η αποκατάσταση παλαιών κτιρίων αντιπροσωπευτικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής επιτρέπεται ακόμη και αν οι απαιτούμενες προς τούτο εργασίες αντίκεινται στους όρους και περιορισμούς δομήσεως του οικισμού και αφετέρου ότι απαιτείται σύμφωνη γνώμη του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Αιγαίου, για κάθε κατεδάφιση εντός παραδοσιακού οικισμού. Ενόψει αυτών, σε περίπτωση ανακατασκευής οικοδομής ή κατασκευής νέας οικοδομής σε ακίνητο όπου προϋπήρχε οικοδομή που κατεδαφίστηκε σε παραδοσιακό οικισμό, η «νέα» ή ανακατασκευαζόμενη οικοδομή εντάσσεται στον παραδοσιακό οικισμό, ως μέρος ενός συνόλου, τόσο ως προς τον όγκο, όσο και ως προς το ύψος της, ούτως ώστε να μη διαταράσσεται η σχέση της με τα γειτονικά ακίνητα, ενόψει και της στάθμης του φυσικού εδάφους, αλλά και τη συνολική φυσιογνωμία του παραδοσιακού οικισμού, δεδομένου ότι συχνά οι οικισμοί των Κυκλάδων έχουν αμφιθεατρική διάταξη.
11. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, με το πρακτικό του υπ' αριθμ. 2/συν.258/06.03.2007 το ΣΧΟΠ Νομού Κυκλάδων γνωμοδότησε κατ' αρχήν ομοφώνως υπέρ της μη εγκρίσεως της κατεδάφισης παλαιού πέτρινου κτίσματος ιδιοκτησίας των ήδη παρεμβαινόντων εντός του οικισμού «Τριαντάρος» Τήνου, με την αιτιολογία ότι «το εν λόγω κτίσμα παρουσιάζει ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά στοιχεία και ως εκ τούτου χρίζει ανακατασκευής και ενσωμάτωσής του στη μελέτη ανέγερσης που το συνοδεύει», ενόψει δε αυτού με το υπ' αριθμ. 3/συν.258/06.03.2007 πρακτικό του ιδίου αποφασίστηκε ομοφώνως η αναβολή οριστικής γνωμοδοτήσεως επί της υποθέσεως προκειμένου «να προσκομισθεί νέα μελέτη της οποίας αφετηρία θα αποτελεί η ανακατασκευή του υπάρχοντος και να συμπεριληφθεί στο φάκελο πλήρης σειρά σχεδίων αποτύπωσης του υπάρχοντος».

Στη συνέχεια, οι παρεμβαίνοντες υπέβαλαν τεχνική έκθεση της μηχανικού τους Α. Ψ.,

για την ανέγερση διώροφης κατοικίας με αποκατάσταση στοιχείων παλαιού κτίσματος στην οποία, μεταξύ άλλων, αναφέρονται τα εξής: «... Στην υπάρχουσα κατάσταση, εντός του οικοπέδου, σώζονται στοιχεία από παλαιότερη πέτρινη κατοικία. Το γεγονός αυτό αποτέλεσε έναυσμα, για την ογκοπλαστική επεξεργασία της κατοικίας.... Αν και αρχικά αυτό περιορίστηκε στη διατήρηση κάποιων βασικών κτιριακών όγκων, στη συνέχεια κατόπιν σχετικής εισήγησης, η μελέτη για τη νέα κατοικία ενσωματώνει μεγάλο μέρος από τα σωζόμενα ερείπια. Αναλυτικότερα, στο ισόγειο διατηρείται το ακριβές περίγραμμα του υπάρχοντος ερειπωμένου λίθινου κτίσματος και οι σωζόμενες πέτρινες τοιχοποιίες συμπληρώνονται. Το μόνο τμήμα που δεν διατηρείται είναι εκείνο προς τη βορινή πλευρά του οικοπέδου... Σε ότι αφορά την εσωτερική δομή στο ισόγειο, οι υπάρχοντες πέτρινοι τοίχοι διατηρούνται. Στο δεύτερο επίπεδο της κατοικίας που διαθέτει μικρή υπερύψωση ως προς το βορινό δρόμο, τοποθετούνται οι κοινόχρηστοι χώροι. Αιτία για την επιλογή αυτή είναι η ανετότερη πρόσβαση από το επίπεδο του δρόμου, αλλά και η διασφάλιση ανεμπόδιστης θέας.... Σχετικά με τα ανοίγματα, στο ισόγειο διατηρούνται τα υπάρχοντα και δημιουργούνται κάποια νέα που αναφέρονται στη νέα διαρρύθμιση των χώρων. Σε κάθε περίπτωση τα ανοίγματα ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα του περιβάλλοντος χώρου για την καλύτερη ένταξη της κατοικίας στον οικιστικό ιστό. Στη συνέχεια το ΣΧΟΠ με την .../συν263/26.4.2007 γνωμοδότησή του ενέκρινε «ομόφωνα» όπως είναι την πιο πάνω αιτιολογική έκθεση - τεχνική περιγραφή». Ωστόσο, ακολούθως, με την από Μάιο 2007 Τεχνική Περιγραφή Στατικής Επέμβασης ζητήθηκε η άμεση κατεδάφιση των ερειπίων της παλαιάς κατοικίας που υφίστανται στην επίμαχη ιδιοκτησία, «... δεδομένου ότι η στατική κατάστασή τους τα καθιστά επικίνδυνα για τους διερχόμενους. Υπάρχουν κοινόχρηστα τμήματα βόρεια και νότια του οικοπέδου. Επίσης στο βόρειο τμήμα με την κατεδάφιση του υπάρχοντος τμήματος τοίχου και τη νέα κατασκευή επιτυγχάνεται αύξηση του πλάτους της δημοτικής οδού απαραίτητο για την καλή λειτουργία αυτής. Στο εν λόγω οικόπεδο θα ανεγερθεί ένα κτίριο διώροφης κατοικίας, όπως αυτό που προϋπήρχε, ακολουθώντας τη διαμόρφωση του φυσικού εδάφους», στη δε από το Μάιο 2007 σχετική Αιτιολογική Έκθεση - Τεχνική Περιγραφή αναφέρεται, μεταξύ άλλων: «... Το οικόπεδο έχει συνολική επιφάνεια 105,68 τ.μ. και εντός αυτού υπάρχουν ερείπια παλαιάς οικίας (τμήματα τοιχοποιίας) τα οποία κρίνονται στατικά αδύναμα, ακατάλληλα για διατήρηση και επικίνδυνα για τους διερχόμενους τις όμορες δημοτικές οδούς. Με την κατεδάφιση των τμημάτων αυτών επιτυγχάνεται βέλτιστη αξιοποίηση του οικοπέδου και της δόμησης αυτού και διαπλατύνεται η δημοτική οδός των 2,50 μ. στο βόρειο τμήμα του οικοπέδου (η νέα αρχιτεκτονική μελέτη παρουσιάζει το κτήριο σε απόσταση περίπου 3 μ. από το βόρειο όριο του οικοπέδου). Επισημαίνεται ότι με την νέα αρχιτεκτονική μελέτη προτείνεται διώροφο κτήριο, σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα, ενταγμένο με προσοχή στο γύρω οικιστικό περιβάλλον χωρίς να προσβάλει την ομοιομορφία του τοπίου και του οικισμού. Ακολουθείται πιστά το φυσικό έδαφος και διαφυλάσσεται η δυνατότητα θέας των όμορων ιδιοκτησιών». Στη συνέχεια, με το υπ' αριθμ. 23/συν.269/30.5.2007 πρακτικό

του, το ΣΧΟΠ γνωμοδότησε ομόφωνα υπέρ της κατεδάφισης «με την προϋπόθεση ότι το τμήμα θα ανακατασκευαστεί σύμφωνα με την μελέτη που ελέγχθηκε και εγκρίθηκε από την 265/26.04.2007 συνεδρίαση». Ακολουθώντας, με την υπ' αριθμ. 46/14.06.2007 άδεια του Τμήματος Πολεοδομίας του Επαρχείου Τήνου επετράπη η κατεδάφιση ερειπίων παλαιάς κατοικίας, ενώ με την υπ' αριθμ. 49/22.06.2007 άδεια της ίδιας υπηρεσίας εγκρίθηκε η ανέγερση διώροφης κατοικίας με αποκατάσταση στοιχείων παλαιού πέτρινου κτίσματος. Εξάλλου, στις από 2.10.2007 και 1.12.2009 Τεχνικές Εκθέσεις του αν. Καθηγητή του Τμήματος Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: «... πρόκειται για αντικατάσταση υπάρχοντος κτισματος στο εσωτερικό του παραδοσιακού ιστού του Τριαντάρου ... το ζήτημα που τίθεται είναι αν καταργείται η υποχρέωση να σεβαστεί ο κάθε ιδιώτης το συγκεκριμένο παλαιό κατεδαφισθέν κτίσμα και κυρίως την κλίμακά του... η κατεδάφιση δεν μπορεί να καταργεί την αναγκαία αναφορά σε ό,τι έκανε το νομοθέτη να αξιολογήσει τον οικισμό ως παραδοσιακό. Επομένως, η οικοδομή που ξεκίνησε υποχρεωτικά ως αποκατάσταση δεν θα πρέπει να σχεδιασθεί πλέον σαν να μην υπήρξε ποτέ εκεί παλαιό κτίσμα στη θέση του οικοπέδου τούτο θα οδηγούσε σε σταδιακό εκφυλισμό των παραδοσιακών οικισμών ... Η διατήρηση ενός κτιριακού συνόλου, όπως αυτό συγκροτείται στην περίπτωση ενός παραδοσιακού οικισμού είναι συνολική εικόνα που αποτελείται από πολλές ιδιαίτερες κτιριακές μονάδες... Κτίσματα που προτείνονται ως νέα, ενώ υποκαθιστούν παλαιά, παραμορφώνουν την εικόνα των οικισμών, οι οποίοι δεν έχουν την αντοχή να ενσωματώσουν στους παλαιούς ιστούς τους -φτιαγμένους με τη λεπτότητα των νόμων της γειτνιασέως- αυτήν την εισβολή. Ένα κτίσμα μέσα σε ένα παραδοσιακό οικισμό είναι μέρος ενός συνόλου. Επηρεάζει σημαντικά μια περιοχή μεγαλύτερη από την περιοχή του εαυτού του. Όμως ο όγκος της νέας προτεινόμενης οικοδομής ξεπερνά κατά πολύ τον όγκο των όμορων κτισμάτων και την κορυφογραμμή του παλαιού κτίσματος». Τέλος, στην από 20.10.2008 Τεχνική Έκθεση της μηχανικού των παρεμβαινόντων αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι «... το ισόγειο είναι εκείνο που εδράζεται στην αρχική στάθμη του παλαιού κτιρίου και ενσωματώνει αρχιτεκτονικά στοιχεία από αυτό. Ο όροφος αποτελεί εξ ολοκλήρου νέα προσθήκη καθ' ύψος ακολουθώντας πλήρως τις νομοθετικές διατάξεις».

12. Επειδή, υπό τα ανωτέρω δεδομένα, ενόψει του χαρακτήρα του οικισμού Τριαντάρος της νήσου Τήνου ως παραδοσιακού οικισμού και της υπάρξεως παλαιάς ερειπωμένης οικίας στο ακίνητο των παρεμβαινόντων, η Διοίκηση, εν προκειμένω το ΣΧΟΠ, όφειλε να εκφέρει ειδικά αιτιολογημένη κρίση για την ανάγκη κατεδάφισης της παλαιάς οικοδομής και την ανέγερση νέας, τόσο ως προς την οικοδομή καθ' εαυτή, αλλά και σε σχέση με τα όμορα και γειτονικά ακίνητα, και με το σύνολο του πολεοδομικού ιστού του συγκεκριμένου παραδοσιακού οικισμού, ο οποίος στο επίμαχο τμήμα έχει αμφιθεατρική διάταξη. Η υποχρέωση αυτή του ΣΧΟΠ ήταν εντονότερη ενόψει της αρχικής αρνητικής του γνωμοδότησης και της υποχρέωσης που επέβαλε στους

παρεμβαίνοντες να υποβάλουν μελέτη, με την οποία το παλαιό υπάρχον κτίσμα που παρουσίαζε ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά στοιχεία έπρεπε να ανακατασκευασθεί και να ενσωματωθεί στη νέα μελέτη. Παρά την αρχική τοποθέτησή του το ΣΧΟΠ, ενόψει και της σχετικής Τεχνικής Περιγραφής της μηχανικού των παρεμβαινόντων που προτείνει την κατεδάφιση της υφιστάμενης κατασκευής διότι έτσι επιτυγχάνεται βέλτιστη αξιοποίηση του οικοπέδου και της δόμησης αυτού, ενέκρινε την κατεδάφιση της παλαιάς οικίας και την ανέγερση νέας, διώροφης οικοδομής η οποία, κατά τα προκύπτοντα από τα στοιχεία του φακέλου, διαφέρει σημαντικά ως προς τον όγκο και το τελικό ύψος της από τις γειτονικές της οικοδομές που έχουν πρόσωπο στην αυτή πλευρά του δρόμου, η κρίση του δε διατυπώθηκε ως εάν επρόκειτο για νέα οικοδομή, χωρίς οποιαδήποτε δέσμευση πέραν των όρων δόμησης του οικισμού. Η πράξη αυτή του ΣΧΟΠ, η οποία δεν περιέχει οποιαδήποτε αιτιολόγηση ως προς τα στοιχεία αυτά, δηλαδή τη σχέση της νέας οικοδομής με την παλαιά επί του ιδίου οικοπέδου, τη σχέση της με τις γειτονικές οικοδομές που συνιστούν το μέτωπο της οδού και με τον παραδοσιακό πολεοδομικό ιστό του οικισμού, με προφανή κίνδυνο διατάραξης της φυσιογνωμίας του, είναι πλημμελής για το λόγο αυτό που προβάλλεται βασίμως.

Κατόπιν τούτων, δεν πρέπει να ακυρωθούν η προσβαλλόμενη άδεια κατεδάφισης και η άδεια οικοδομής του Τμήματος Πολεοδομίας που στηρίζονται στην πλημμελή αυτή γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ. Κατά τη γνώμη όμως του Συμβούλου Α. Ντέμσια, τόσο οι εγκρίσεις του ΣΧΟΠ όσο και η προσβαλλόμενη άδεια οικοδομής είναι αιτιολογημένες, διότι στα στοιχεία που τις συνοδεύουν αναφέρονται η ένταξη του επίμαχου κτίσματος στο συγκεκριμένο ακίνητο και η σχέση του με τον παραδοσιακό οικισμό.

13. Επειδή, κατόπιν τούτων, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή και η υπόθεση να αναπεμφθεί στη Διοίκηση για νέα νόμιμη κρίση, σύμφωνα με όσα εκτίθενται στο σκεπτικό, να απορριφθεί δε η παρέμβαση.