

ΣτΕ 664/2017 [Παράνομη έγκριση κατεδάφισης κτίσματος σε προστατευόμενο οικισμό]

Περίληψη

- Η έκδοση της προσβαλλόμενης πράξης στηρίζεται κατά κύριο λόγο στη διαπίστωση της κατάστασης στην οποία το επίδικο κτίριο είχε περιέλθει λόγω των επεμβάσεων που είχε υποστεί (προσθήκη καθ' ύψος, μεταλλικά κουφώματα, βεράντα από σκυρόδεμα κ.λπ.) και επικουρικός στην κρίση ότι η κατεδάφιση του κτιρίου αυτού δεν προκαλεί άμεσες επιπτώσεις στην προστασία του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου. Δοθέντος όμως ότι στην εισήγηση της ΕΒΑ που ελήφθη υπόψη για την έγκριση της κατεδαφίσεως αναφέρεται ότι το επίδικο κτίριο «παρά τις μεταγενέστερες προσθήκες και επεμβάσεις αποτελεί στοιχείο πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού και σχετίζεται έμμεσα (λόγω της λαϊκής παραδοσιακής του αρχιτεκτονικής) με τα ιστορικά κτίρια του οικισμού καθώς και με τον Πύργο Ζαφειρόπουλου» η ως άνω κρίση ότι δεν υπάρχει ανάγκη διατήρησης του κτιρίου δεν είναι αιτιολογημένη.

Με τα δεδομένα αυτά η προσβαλλόμενη έγκριση κατεδάφισης πρέπει να ακυρωθεί ως πλημμελώς αιτιολογημένη.

Πρόεδρος: *Χρ. Ράμμος*

Εισηγητής: *Ελ. Μουργιά*

Βασικές Σκέψεις

2. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση ζητείται η ακύρωση α) της 6781/30.10.2009 αποφάσεως του Προϊσταμένου της 25ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων, με την οποία εγκρίθηκε η κατεδάφιση κτιρίου και η ανέγερση νέου κτιρίου κατόπιν υποβολής νέας διορθωμένης αρχιτεκτονικής μελέτης, σε ακίνητο φερομένης ιδιοκτησίας Σωκράτη Κανέλλη, στον λόφο Νησί του δημοτικού διαμερίσματος Παραλίου Άστρους του Δήμου Βόρειας Κυνουρίας του νομού Αρκαδίας και β) της γνωμοδοτήσεως του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων Πελοποννήσου, όπως αυτή διατυπώθηκε στην 11/30.9.2009 πράξη του.

3. Επειδή, η 11/30.9.2009 γνωμοδότηση του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων Πελοποννήσου απαραδέκτως προσβάλλεται δεδομένου ότι στερείται εκτελεστότητας (ΣτΕ 2270/2014 7μ, 455/2014 κ.ά.).

4. Επειδή, κατά τα λοιπά, η αίτηση ασκείται με έννομο συμφέρον από τον αιτούντα, φερόμενο ως ιδιοκτήτη ακινήτου γειτονικού προς το επίδικο, εμπροθέσμως και εν γένει παραδεκτώς.

5. Επειδή, ο Σωκράτης Κανέλλης, ο οποίος φέρεται ως ιδιοκτήτης του ακινήτου που αφορούν οι προσβαλλόμενες πράξεις, παραδεκτώς παρεμβαίνει στη δίκη.

6. Επειδή, η δίκη διατηρεί το αντικείμενό της ως προς την προσβαλλόμενη πράξη περί εγκρίσεως κατεδαφίσεως του κτιρίου παρά το γεγονός ότι η κατεδάφιση έλαβε ήδη χώρα, διότι η κατεδάφιση αναφέρεται μόνον στην υλική εκτέλεση και δεν συνεπάγεται λήξη της ισχύος της πράξεως αυτής, από τη νομιμότητα της οποίας, μάλιστα, εξαρτάται το κύρος της άδειας ανεγέρσεως νέας οικοδομής που επακολούθησε (ΣΤΕ 977/2005 κ.ά.).

7. Επειδή, με τις διατάξεις των παρ. 1 και 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος καθιερώνεται αυξημένη προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, δηλαδή των μνημείων και λοιπών πολιτιστικών αγαθών που προέρχονται από την ανθρωπίνη δραστηριότητα και συνθέτουν λόγω της ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους την εν γένει πολιτιστική κληρονομιά της Χώρας. Η προστασία αυτή περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τη διατήρηση των εν λόγω πολιτιστικών στοιχείων στο διηνεκές, καθώς και την προστασία του αναγκαίου για την ανάδειξή τους περιβάλλοντος χώρου. Επομένως, κάθε επέμβαση επί ή πλησίον αρχαίου ή νεωτέρου μνημείου πρέπει κατ' αρχήν να αποβλέπει στην προστασία και ανάδειξη αυτού, να ενεργείται δε ενόψει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του και επί τη βάση των δεδομένων της οικείας επιστήμης, απαγορευομένων επεμβάσεων και χρήσεων μη συμβατών προς την κατά προορισμό χρήση του μνημείου και του περιβάλλοντος αυτού χώρου (πρβλ. ΣΤΕ 5341/2012, 168/2012, 3077/2010, 4555/2009 κ.ά.).

8. Επειδή, εξάλλου, η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος οργανώνεται και εξειδικεύεται με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153). Στο άρθρο 10 του νόμου αυτού ορίζονται τα ακόλουθα: «1. Απαγορεύεται κάθε ενέργεια σε ακίνητο μνημείο, η οποία είναι δυνατόν να επιφέρει με άμεσο ή έμμεσο τρόπο καταστροφή, βλάβη, ρύπανση ή αλλοίωση της μορφής του [...] 3. [...] η οικοδομική δραστηριότητα πλησίον αρχαίου επιτρέπεται μόνο μετά από έγκριση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου. Η έγκριση χορηγείται εάν η απόσταση από ακίνητο μνημείο ή η σχέση με αυτό είναι τέτοια ώστε να μην κινδυνεύει να επέλθει άμεση ή έμμεση βλάβη αυτού λόγω του χαρακτήρα του έργου ή της επιχείρησης ή της εργασίας. 4. Για κάθε εργασία, επέμβαση ή αλλαγή χρήσης σε ακίνητα μνημεία, ακόμη και αν δεν επέρχεται κάποια από τις συνέπειες της παραγράφου 1 σε αυτά, απαιτείται έγκριση που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου [...] 6. Στις περιπτώσεις που απαιτείται έγκριση σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους, αυτή προηγείται από τις άδειες άλλων αρχών που αφορούν την επιχείρηση ή την εκτέλεση του έργου ή της εργασίας και τα στοιχεία της αναγράφονται με ποινή ακυρότητας στις άδειες αυτές. [...]». Σύμφωνα δε με την παρ. 4 του άρθρου 12 του ίδιου νόμου, οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως 6 του άρθρου 10 εφαρμόζονται αναλόγως και για τους αρχαιολογικούς χώρους. Τέλος, στην παρ. 10 του άρθρου 73 του ίδιου νόμου προβλέπεται ότι «Πολιτιστικά αγαθά που έχουν χαρακτηριστεί ως προστατευόμενα σύμφωνα με τις διατάξεις της προϊσχύουσας νομοθεσίας προστατεύονται στο εξής κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Πολιτιστικά αγαθά που έχουν ήδη χαρακτηριστεί κατά κατηγορίες χαρακτηρίζονται εκ νέου σύμφωνα με τη διαδικασία

και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου. Έως τότε προστατεύονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου που εφαρμόζονται αναλόγως». Οι ρυθμίσεις που εισάγονται με τις πιο πάνω διατάξεις αναφέρονται σε επεμβάσεις τόσο επί όσο και πλησίον προστατευόμενων πολιτιστικών αγαθών. Ως επεμβάσεις απολύτως απαγορευμένες από το νόμο, νοούνται αυτές, οι οποίες είναι δυνατόν να επιφέρουν με άμεσο ή έμμεσο τρόπο καταστροφή, βλάβη, ρύπανση ή αλλοίωση της μορφής του, σε κάθε δε περίπτωση, για την πραγματοποίηση επεμβάσεων σε μνημείο που δεν επιφέρουν τις ανωτέρω συνέπειες και, συνεπώς, δεν εμπίπτουν στην πιο πάνω απαγόρευση, απαιτείται προηγούμενη έγκριση του Υπουργού Πολιτισμού, ύστερα από γνώμη του αρχαιολογικού συμβουλίου. Για τις επεμβάσεις πλησίον αρχαίου ισχύει ο κανόνας του επιτρεπτού, αλλά μόνο κατόπιν εγκρίσεως του Υπουργού Πολιτισμού, ειδικά δε για οικοδομικές εργασίες η έγκριση του Υπουργού Πολιτισμού χορηγείται εάν η απόσταση από το ακίνητο μνημείο, στην έννοια του οποίου συμπεριλαμβάνεται πλέον ρητώς και το άμεσο περιβάλλον του, ή η σχέση με αυτό είναι τέτοια ώστε να μην κινδυνεύει να επέλθει άμεση ή έμμεση βλάβη σε αυτό (ΣτΕ 5341/2012, πρβλ. 168/2012 κ.ά.). Περαιτέρω, κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, το Υπουργείο Πολιτισμού, το οποίο είναι αρμόδιο να χορηγεί άδεια για την επιχείρηση έργου πλησίον αρχαίου ή νεώτερου μνημείου, δύναται και να απαγορεύει κάθε έργο ή δραστηριότητα που μπορεί να βλάψει, αμέσως ή εμμέσως, και δη τόσο από άποψη ασφαλείας όσο και από αισθητική άποψη, τις αρχαιότητες ή τα νεώτερα μνημεία, με γνώμονα την εις το διηνεκές διατήρηση και προστασία τους και πάντοτε ενόψει αφενός του χαρακτήρα των προστατευτέων μνημείων και αφετέρου του συγκεκριμένου έργου που πρόκειται να επιχειρηθεί. Η έγκριση δηλαδή της οικείας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού, η οποία αποτελεί την προϋπόθεση εκδόσεως των τυχόν απαιτούμενων για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών και τη χρήση κτιρίων λοιπών διοικητικών πράξεων, χορηγείται μόνον εάν, κατά την αιτιολογημένη κρίση της υπηρεσίας, το έργο ή η δραστηριότητα, είτε καθεαυτό είτε ενόψει των συνθηκών που υφίστανται στην περιοχή, δεν συνεπάγονται δυσμενείς επιπτώσεις στη διατήρηση, την προβολή και την εν γένει προστασία του μνημείου, αλλά και του χώρου που το περιβάλλει, και μάλιστα σε έκταση επαρκή για την ανάδειξή του (ΣτΕ 168/2012 κ.ά.).

9. Επειδή, περαιτέρω, η Διεθνής Σύμβαση της Γρανάδας για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 2039/1992 (Α' 61), ορίζει στο άρθρο 1 ότι η «αρχιτεκτονική κληρονομιά», κατά την έννοια της Σύμβασης, περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων ακινήτων αγαθών, τα «μνημεία», στα οποία κατατάσσεται «κάθε κατασκευή ιδιαίτερα σημαντική λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού ή τεχνικού της ενδιαφέροντος, συμπεριλαμβανομένων των εγκαταστάσεων ή διακοσμητικών στοιχείων, που αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα τους» και τα «αρχιτεκτονικά σύνολα», που περιλαμβάνουν «ομοιογενή σύνολα αστικών [...] κατασκευών, σημαντικών λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού ή τεχνικού τους ενδιαφέροντος, συναφή μεταξύ τους ώστε να σχηματίζουν ενότητες, που να

μπορούν να οριοθετηθούν τοπογραφικά». Από τις διατάξεις αυτές συνάγεται ότι τα συμβαλλόμενα στην ανωτέρω Διεθνή Σύμβαση μέρη αναλαμβάνουν την υποχρέωση να απέχουν από κάθε ενέργεια που βλάπτει αμέσως ή εμμέσως τα μνημεία ή τα αρχιτεκτονικά σύνολα ή τον περιβάλλοντα χώρο τους (ΣτΕ 1940/2014, 669/2010 7μ κ.ά.).

10. Επειδή, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: ο παρεμβαίνων φέρεται ως κύριος ακινήτου εκτάσεως 284,44 τ.μ. που βρίσκεται στο οικοδομικό τετράγωνο Γ166 στον λόφο «Νησί» του δημοτικού διαμερίσματος Παραλίου Άστρους του Δήμου Βόρειας Κυνουρίας νομού Αρκαδίας. Ο οικισμός αυτός έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακός με το π.δ. της 13.10.1998 (Δ΄ 908). Στην κορυφή του λόφου αυτού δεσπόζουν τα Αρχαία Τείχη και ο Πύργος Ζαφειροπούλου, τα οποία με την 16307/9.9.1965 απόφαση του Υπουργού Προεδρίας της Κυβερνήσεως (Β΄ 605) έχουν χαρακτηριστεί ως αρχαιολογικός χώρος “με ζώνη ασφαλείας όλη την βραχώδη χερσόνησον την αποκαλουμένην «Νησί» εφ’ ης ταύτα ίδρυνται”. Εξάλλου, με την ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/ Α1/Φ43/41015/2009/8.6.2012 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού (ΑΑΠ 196) εγκρίθηκε η οριοθέτηση της ως άνω περιοχής «Νησί» ως ενιαίου χερσαίου και ενάλιου αρχαιολογικού χώρου “για λόγους προστασίας των αρχαιολογικών καταλοίπων που δηλώνουν τη συνεχή χρήση της θέσης από τα προϊστορικά έως και τα σύγχρονα χρόνια και ιδιαίτερα: Των αρχαίων καταλοίπων στη νότια κορυφή του λόφου, που δηλώνουν την ύπαρξη οικισμού προϊστορικών χρόνων. Του αρχαίου τείχους στα βορειοδυτικά, που ταυτίζεται με το «επί θαλάσση τείχος» των Αιγινητών. Των ρωμαϊκών καταλοίπων στη θέση «Άστρον». Του Κάστρου της Φραγκοκρατίας (Κάστρο Ζαφειρόπουλου) στα νότια”, όπως τα όρια αυτά του αρχαιολογικού χώρου αποτυπώνονται με συνεχή κόκκινη πολυγωνική γραμμή στο συνδημοσιευθέν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως τοπογραφικό διάγραμμα. Εντός των ορίων της ανωτέρω ιδιοκτησίας υπήρχε διώροφο παλαιό κτίριο, το οποίο έχει ήδη κατεδαφιστεί, συνολικού εμβαδού 284,44 τ.μ., αποτελούμενο από υπόγειο και ισόγειο, με αρχικό λιθόκτιστο πυρήνα, γύρω από τον οποίο κατά περιόδους προστέθηκαν βοηθητικοί ή συμπληρωματικοί χώροι. Με την από 21.11.2008 αίτησή του προς την ΛΘ΄ Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων (ΕΠΚΑ) ο παρεμβαίνων ζήτησε τη χορήγηση άδειας κατεδαφίσεως του ανωτέρω οικοδομήματος και ανεγέρσεως νέου κτιρίου εντός των ορίων του ως άνω οικοπέδου, σύμφωνα με υποβληθείσα αρχιτεκτονική μελέτη. Η εν λόγω αίτηση διαβιβάστηκε στην 25η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων (ΕΒΑ), λόγω αρμοδιότητας, με το Φ.3-Α/2/18/5764/24.11.2008 έγγραφο της ΛΘ΄ ΕΠΚΑ. Στις 24.11.2008 ο ενδιαφερόμενος κατέθεσε σχετικό αίτημα και προς την 25η ΕΒΑ (αρ. πρωτ. 6767/24.11.2008). Κατόπιν αυτοψίας υπαλλήλων της Εφορείας, κατά την οποία επισημάνθηκε η γειτνίαση της ιδιοκτησίας με τον προαναφερθέντα αρχαιολογικό χώρο και προκειμένου η Εφορεία να προχωρήσει στην εξέταση του αιτήματος, ζητήθηκαν από τον παρεμβαίνοντα συμπληρωματικά στοιχεία προς απόδειξη του χρόνου κατασκευής του κτιρίου (όπως καρτ ποστάλ, φωτογραφίες, αεροφωτογραφίες, συμβόλαια). Στις 10.4.2009, ενώ εκκρεμούσε η αποστολή των συμπληρωματικών στοιχείων, ο παρεμβαίνων προέβη σε εργασίες κατεδαφίσεως της

οικίας, όπως προκύπτει από τη σχετική αναφορά του Φύλακα Αρχαιοτήτων της 25ης ΕΒΑ, γεγονός που οδήγησε στην έκδοση από την ως άνω Εφορεία τηλεφωνικού σήματος άμεσης διακοπής των εργασιών. Με την από 11.6.2009 (αρ. πρωτ. 3894/25.6.2009) αίτηση των αρχιτεκτόνων μηχανικών του παρεμβαίνοντος υποβλήθηκε στην ως άνω Εφορεία τεύχος με πληροφοριακό και φωτογραφικό υλικό σχετικά με το εν λόγω κτίριο. Σε καρτ ποστάλ του έτους 1928 εμφανίζεται το επίμαχο κτίριο, στοιχείο που, σύμφωνα με την μελέτη αυτή, επιβεβαιώνει την ύπαρξη του κτιρίου αυτού τουλάχιστον από τα τέλη της δεκαετίας του 1920, δεν επιτρέπει, ωστόσο, την εξαγωγή ουσιαστικών συμπερασμάτων για το χρόνο οικοδομήσεώς του. Με το 3894/18.8.2009 έγγραφο του Προϊσταμένου της 25ης ΕΒΑ η αίτηση αυτή του παρεμβαίνοντος διαβιβάσθηκε στο Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων Πελοποννήσου. Στην εισήγηση της Εφορείας αναφέρθηκαν αναλυτικά τα ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία του κτιρίου, διατυπώθηκε η άποψη ότι η διατήρηση ή μη του υπάρχοντος κτίσματος δεν προκαλεί άμεσες επιπτώσεις στην προστασία του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου και η έγκριση ή μη του αιτήματος κατεδάφισης του υφισταμένου κτιρίου αφέθηκε στην κρίση του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων. Ειδικότερα, στην εν λόγω εισήγηση, μεταξύ άλλων, αναφέρονται τα εξής: «Το υπάρχον κτίριο βρίσκεται στο λόφο «Νησί» δ.δ. Παραλίου Άστρους στην κορυφή του οποίου δεσπόζουν τα αρχαία τείχη και ο πύργος Ζαφειρόπουλου, κηρυγμένα ως αρχαιολογικός χώρος [...] με ζώνη προστασίας όλο το λόφο. Περιλαμβάνει ένα αρχικό λιθόκτιστο πυρήνα γύρω από το οποί[ο] κατά περιόδους έχουν πραγματοποιηθεί προσθήκες βοηθητικών ή συμπληρωματικών χώρων. Αποτελείται από υπόγειο (στην νότια όψη είναι ισόγειο) και ισόγειο (από την νότια όψη εμφανίζεται σε όροφο). Το συνολικό οικοπέδο έχει εμβαδόν 284,44 τ.μ. Σύμφωνα με την πρόταση των ενδιαφερομένων ζητείται να επιτραπεί η κατεδάφιση του κτιρίου, δεδομένου ότι πρόκειται για παλαιό κτίσμα το οποίο έχει αλλοιωθεί από μεταγενέστερες προσθήκες, προκειμένου να ανεγερθεί στην θέση του νέο που θα περιλαμβάνει ισόγειο με εμβαδόν 114,62 τ.μ., α΄ όροφο 77,61 τ.μ. καθώς και υπόγειους βοηθητικούς χώρους και στο οποίο δεν θα γίνεται εξάντληση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης. Το νέο κτίριο τοποθετείται σε μορφή Γ εντός του οικοπέδου και αποτελείται από δύο διακριτούς όγκους. Ο πρώτος είναι διώροφος με υπόγειο, τοποθετείται στην ίδια σχεδόν θέση με το υπάρχον κτίριο (στο νότιο όριο με τον διαμήκη άξονα κάθετα στις υψομετρικές καμπύλες), αλλά με χαμηλότερο ύψος από αυτό. Ο δεύτερος τοποθετείται στο πίσω. βόρειο τμήμα του οικοπέδου είναι διώροφος αλλά με χαμηλότερο ύψος από τον πρώτο. Περιλαμβάνονται ακόμη εργασίες διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου (κλίμακες, φυτεύσεις) καθώς κατασκευή ρηχής δεξαμενής νερού (βάθος 40 εκ.). Η εφορεία μας, μετά την αρχική υποβολή του αιτήματος απέστειλε έγγραφο και ζήτησε διευκρινιστικά στοιχεία που να αποδεικνύουν τον χρόνο κατασκευής του κτιρίου (καρτ ποστάλ, φωτογραφίες, αεροφωτογραφίες, συμβόλαια κλπ). Με βάση το μοναδικό στοιχείο που προσκόμισαν οι ενδιαφερόμενοι (καρτ ποστάλ του 1928 όπου εικονίζεται το κτίριο) δεν είναι δυνατόν να εξαχθούν ουσιαστικά συμπεράσματα για τον χρόνο κατασκευής. Θεωρείται όμως δεδομένο ότι προϋπάρχει

του έτους 1928 και πιθανότατα αρκετά νωρίτερα από αυτό το έτος. Άποψη της υπηρεσίας μας είναι ότι το υπάρχον κτίριο, παρά τις μεταγενέστερες προσθήκες και επεμβάσεις, αποτελεί στοιχείο πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού, και σχετίζεται έμμεσα (λόγω της λαϊκής παραδοσιακής του αρχιτεκτονικής) με τα ιστορικά κτίρια του οικισμού καθώς και με τον Πύργο Ζαφειρόπουλου. Οι μεταγενέστερες επεμβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί (προσθήκη καθ' ύψος, μεταλλικά κουφώματα, βεράντα από σκυρόδεμα κλπ) έχουν όμως αλλοιώσει τον χαρακτήρα του. Το νέο κτίριο εντάσσεται μορφολογικά στον οικισμό, δεν αλλοιώνει με την παρουσία του την μορφή των αρχαίων στην κορυφή του λόφου και δεν τροποποιεί ουσιαστικά την θέα τους από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού. Η πρόταση όμως για ανακατασκευή του υπάρχοντος κτίσματος στην ίδια σχεδόν θέση είναι δραστική, δεδομένου ότι με τα υπάρχοντα στοιχεία του οικοπέδου δίνεται η δυνατότητα για κατασκευή νέου κτιρίου στο βόρειο τμήμα του με επαρκείς χώρους σε υπόγειο ισόγειο και όροφο και ταυτόχρονη διατήρηση του αρχικού κτιρίου ως αυθεντικού πυρήνα. Δεδομένου ότι η διατήρηση ή μη του υπάρχοντος κτίσματος δεν προκαλεί άμεσες επιπτώσεις στην προστασία του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, η εφορεία μας αφήνει στην κρίση του συμβουλίου σας την έγκριση ή μη του αιτήματος των ενδιαφερομένων. Σε ενδεχόμενη απόρριψη του αιτήματος των ενδιαφερομένων για την κατεδάφιση του υπάρχοντος, θα πρέπει να οριστεί ότι η ανέγερση του νέου κτιρίου μπορεί να εγκριθεί με την προϋπόθεση της τήρησης των ακόλουθων όρων: 1. Να συμπεριληφθεί στην μελέτη το υπάρχον κτίσμα το οποίο θα επισκευαστεί και θα αποκατασταθεί. 2. Το χρώμα των κουφωμάτων να είναι ένα από τα βασικά χρώματα, καφέ, πράσινο, γκρι ή μπλε. 3. Να μην τοποθετηθούν στις όψεις στέγαστρα ή τέντες σκίασης και η ενδεχόμενη τοποθέτηση κλιματιστικών μηχανημάτων να γίνει επί του εδάφους σε αφανείς θέσεις και να είναι κατάλληλα καλυμμένα με ξύλινη κατασκευή. 4. Να μην τοποθετηθούν κιγκλιδώματα στους μανδρότοιχους οριοθέτησης. 5. Οι εκσκαφικές εργασίες να παρακολουθούνται από τον φύλακα της υπηρεσίας μας [...] και από τους αρχαιοφύλακες της συναρμόδιας ΛΘ΄ Ε.Π.Κ.Α. Εφόσον διαπιστωθεί η ύπαρξη αρχαίων οι εργασίες θα διακοπούν για να πραγματοποιηθεί ανασκαφική έρευνα, οι δαπάνες της οποίας θα βαρύνουν τους ενδιαφερόμενους και από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτηθεί η συνέχεια και το είδος των εργασιών. 6. Να εξουσιοδοτηθεί η εφορεία μας για την θεώρηση της διορθωμένης μελέτης. Εφόσον το συμβούλιο σας γνωμοδοτήσει υπέρ της έγκρισης του αιτήματος για την κατεδάφιση του υπάρχοντος και ανέγερσης νέου κτιρίου, τότε θα πρέπει να τεθούν οι προαναφερόμενοι όροι (εκτός του όρου 1) καθώς και ο επιπλέον όρος για τον ορθογωνισμό της νότια πτέρυγας του νέου κτιρίου ώστε να προσαρμοστεί καλύτερα στα παραδοσιακά πρότυπα του οικισμού». Το Τοπικό Συμβούλιο, αφού έλαβε υπόψη του την γραπτή και προφορική εισήγηση του εισηγητή της 25ης ΕΒΑ, Προϊσταμένου της Εφορείας, με την 11/30.9.2009 πράξη του γνωμοδότησε ομόφωνα υπέρ της χορηγήσεως άδειας κατεδαφίσεως του υπάρχοντος κτιρίου και ανεγέρσεως νέου με τον όρο της υποβολής προς θεώρηση στην 25η ΕΒΑ νέας, διορθωμένης αρχιτεκτονικής μελέτης, προσαρμοσμένης στα πρότυπα του παραδοσιακού οικισμού.

Σε συνέχεια της ως άνω γνωμοδοτήσεως, εκδόθηκε η προσβαλλόμενη 6781/30.10.2009 απόφαση του Προϊσταμένου της 25ης ΕΒΑ, με την οποία εγκρίθηκε η κατεδάφιση του παλαιού κτιρίου. Ως προς το ζήτημα της ανεγέρσεως νέου κτιρίου ζητήθηκε να αποσταλεί για θεώρηση νέα, διορθωμένη αρχιτεκτονική μελέτη, προσαρμοσμένη στους όρους της αποφάσεως για την εναρμόνιση του κτιρίου στα πρότυπα του οικισμού, επεστράφησαν δε στον παρεμβαίνοντα αθεώρητα τα υποβληθέντα σχέδια. Με την 7698/19.11.2009 αίτησή του ο παρεμβαίνων υπέβαλε στην 25η ΕΒΑ τη νέα αρχιτεκτονική μελέτη, η οποία εγκρίθηκε με την 7698π.ε./8.2.2010 πράξη του Προϊσταμένου της Εφορείας αυτής. Εξάλλου, ο αιτών με την 8185/8.12.2009 αίτησή του προς την 25η ΕΒΑ ζήτησε τη χορήγηση αντιγράφων του περιεχομένου του φακέλου των ως άνω εγκριτικών πράξεων, τα οποία του χορηγήθηκαν με το 8185/18.12.2009 έγγραφο.

11. Επειδή, η έκδοση της προσβαλλομένης πράξεως στηρίζεται κατά κύριο λόγο στη διαπίστωση της καταστάσεως στην οποία το επίδικο κτίριο είχε περιέλθει λόγω των επεμβάσεων που είχε υποστεί (προσθήκη καθ' ύψος, μεταλλικά κουφώματα, βεράντα από σκυρόδεμα κ.λπ.) και επικουρικώς στην κρίση ότι η κατεδάφιση του κτιρίου αυτού δεν προκαλεί άμεσες επιπτώσεις στην προστασία του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου. Δοθέντος, όμως, ότι στην από 18.8.2009 εισήγηση της 25ης ΕΒΑ που ελήφθη υπόψη για την έγκριση της κατεδαφίσεως αναφέρεται ότι το επίδικο κτίριο “παρά τις μεταγενέστερες προσθήκες και επεμβάσεις, αποτελεί στοιχείο πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού και σχετίζεται έμμεσα (λόγω της λαϊκής παραδοσιακής του αρχιτεκτονικής) με τα ιστορικά κτίρια του οικισμού καθώς και με τον Πύργο Ζαφειρόπουλου”, η ως άνω κρίση ότι δεν υπάρχει ανάγκη διατηρήσεως του κτιρίου δεν είναι αιτιολογημένη. Με τα δεδομένα αυτά, η προσβαλλόμενη έγκριση κατεδαφίσεως πρέπει να ακυρωθεί ως πλημμελώς αιτιολογημένη, κατά τον βασίμως προβαλλόμενο σχετικό λόγο ακυρώσεως. Μειοψήφησαν ο Σύμβουλος Χρ. Ντουχάνης και η Πάρεδρος Έλ. Μουργιά, οι οποίοι διατύπωσαν την ακόλουθη γνώμη: Από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι με το υποβληθέν αίτημά του ο παρεμβαίνων δεν αποσκοπούσε μόνο στην κατεδάφιση του υπάρχοντος κτίσματος, αποτελούντος, κατά τα προαναφερόμενα, «στοιχείο πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού», η οποία θα αποστερούσε πράγματι τον οικισμό από ένα στοιχείο που συγκροτεί τη φυσιογνωμία του, αλλά και στην αντικατάστασή του με νέο κτίσμα βάσει συγκεκριμένων σχεδίων, που η αρχαιολογική υπηρεσία εξέτασε διεξοδικά, εξέφερε άποψη επ' αυτών, επέφερε δε και τις δέουσες διορθώσεις. Κατά συνέπεια, και εφόσον δεν προβάλλονται συγκεκριμένοι λόγοι ότι το νέο κτίσμα, όπως θα κατασκευαζόταν σύμφωνα με τα καταρτισθέντα και διορθωμένα από την αρχαιολογική αρχή σχέδια, θα είχε σοβαρές αρχιτεκτονικές διαφοροποιήσεις από το προϋφιστάμενο κατεδαφισθέν, ο ανωτέρω λόγος ακυρώσεως θα έπρεπε να απορριφθεί ως αβάσιμος.

12. Επειδή, κατ' ακολουθίαν πρέπει να γίνει δεκτή η υπό κρίση αίτηση.