

# **Η ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΩΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΚΑΙ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ (Νοέμβριος 2003)**

**Συγγραφέας:** ΑΝΔΡΕΑΣ ΠΑΠΑΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ

## **ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Η έννοια του πολιτιστικού περιβάλλοντος εμφανίστηκε ως γνωστόν για πρώτη φορά στην ελληνική έννομη τάξη με το Σύνταγμα του 1975 και συγκεκριμένα με το άρθρο 24 και τις παραγράφους 2 και 6. Ειδικότερα, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 24 «Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το κράτος». Με τη διάταξη αυτή ο συντακτικός νομοθέτης θέλησε να τύχει ιδιαίτερης κρατικής μέριμνας η μορφή εκείνη του πολιτιστικού περιβάλλοντος που αποκαλείται «αρχιτεκτονική κληρονομιά» και που αποτελεί μία ιδιαίτερη έκφραση της πνευματικής και καλλιτεχνικής εξέλιξης του ανθρώπου[1]. Στην έννοια της «αρχιτεκτονικής κληρονομιάς» περιλαμβάνονται όχι μόνον μεμονωμένα κτίρια εξαιρετης ποιότητας και το άμεσο περιβάλλον τους αλλά και ολόκληρες πόλεις ή χωριά ιστορικού ή πολιτιστικού ενδιαφέροντος[2]. Στο πλαίσιο αυτό είναι σαφές ότι περιλαμβάνονται και οι παραδοσιακοί οικισμοί, η προστασία των οποίων επιβάλλεται λόγω της αρχιτεκτονικής τους, της ενότητάς τους ή της ένταξής τους στο τοπίο καθώς και της ιδιαίτερης αξίας τους από την άποψη της ιστορίας της τέχνης ή της επιστήμης[3].

Εξάλλου, αν και ο ορισμός του «παραδοσιακού οικισμού» δεν δίδεται σε κανένα νομοθετικό κείμενο που αφορά την προστασία του, νομίζω ότι θα ήταν εξαιρετικά χρήσιμο πριν προχωρήσουμε στην ανάλυση του σχετικού θεσμικού πλαισίου να θεωρήσουμε ως «παραδοσιακό» κάθε ομοιογενές σύνολο αστικών ή αγροτικών κατασκευών, το οποίο λόγω του ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού, καλλιτεχνικού, κοινωνικού, καλλιτεχνικού ή ιστορικού ενδιαφέροντός του είναι άξιο κρατικής προστασίας. Η προστασία αυτή, η οποία εντάσσεται μεταξύ των ουσιαστικών στόχων του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, αποσκοπεί πρωτίστως στο να καταστήσει εμφανή την ενότητα της πολιτιστικής κληρονομιάς και τους δεσμούς που υπάρχουν ανάμεσα στην αρχιτεκτονική, τις τέχνες, τις λαϊκές παραδόσεις και τους τρόπους ζωής σε περιφερειακό, εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο[4]. Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 2 του νέου αρχαιολογικού νόμου 3028/2002 οι παραδοσιακοί οικισμοί μπορεί να περιληφθούν στην έννοια των πολιτιστικών αγαθών ως μαρτυρίες της ύπαρξης και συλλογικής δραστηριότητας του ανθρώπου[5], ενώ μπορεί ενδεχομένως και να χαρακτηρίζονται ως ιστορικοί τόποι, «των οποίων επιβάλλεται η προστασία λόγω της λαογραφικής, εθνολογικής, κοινωνικής, τεχνικής, αρχιτεκτονικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας»[6].

Στη συνέχεια της παρούσας μελέτης θα παρουσιάσουμε κατ' αρχήν το θεσμικό πλαίσιο που εξασφαλίζει στη χώρα μας την προστασία των παραδοσιακών οικισμών, ενώ σε ένα δεύτερο επίπεδο θα αναλύσουμε τον τρόπο με τον οποίο η διοίκηση υλοποιεί το θεσμικό αυτό πλαίσιο. Η μελέτη θα ολοκληρωθεί με μία συνοπτική παρουσίαση του τρόπου με τον οποίο ελέγχει η νομολογία του ΣτΕ τη νομιμότητα της όλης διαδικασίας χαρακτηρισμού ενός οικισμού ως παραδοσιακού, δεδομένου ότι με αυτήν θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που συνιστούν θεμιτό περιορισμό της ιδιοκτησίας.

### **A. Το θεσμικό πλαίσιο προστασίας των παραδοσιακών οικισμών στην ελληνική έννομη τάξη**

Η έννοια του πολιτιστικού περιβάλλοντος, την οποία κατοχυρώνει το άρθρο 24 του Συντάγματος, ανήκει αναμφίβολα ακόμη και σήμερα στις μοντέρνες έννοιες του θετικού δικαίου[7]. Είναι άλλωστε γνωστό ότι το σύνολο των διατάξεων του άρθρου 24 του Συντάγματος, είτε αφορούν την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος είτε τη διαφύλαξη αρχαιολογικών χώρων και μνημείων, συνιστά μία βαθιά εκσυγχρονιστική απόπειρα της ελληνικής πολιτικής ζωής, καθιερώνοντας τη δυνατότητα κρατικού παρεμβατισμού με σκοπό την άσκηση κοινωνικής πολιτικής[8].

Ειδικότερα, σε ό,τι αφορά τους παραδοσιακούς οικισμούς, το άρθρο 24 του Συντάγματος ορίζει, όπως αναφέραμε, στην παρ. 6 ότι οι παραδοσιακές περιοχές και στοιχεία τελούν υπό την προστασία του κράτους. Μάλιστα, μετά την πρόσφατη αναθεώρηση του Συντάγματος το 2001 και τη συνταγματική κατοχύρωση του περιβάλλοντος ως ατομικού δικαιώματος, η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, στο οποίο συμπεριλαμβάνονται και οι παραδοσιακοί οικισμοί, συνιστά και δικαίωμα του κάθε πολίτη[9]. Επίσης, με την συνταγματική κατοχύρωση της αρχής της «αειφορίας», σύμφωνα με την οποία το Κράτος έχει την υποχρέωση για τη διαφύλαξη του πολιτιστικού περιβάλλοντος, η προστασία των παραδοσιακών οικισμών αποκτά μία νέα ευρύτερη διάσταση. Τη διάσταση αυτή οφείλει να λάβει οπωσδήποτε υπόψη του ο νομοθέτης κατά την εκπόνηση τόσο του «Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» όσο και των «Περιφερειακών» και των «Ειδικών Πλαισίων» που προβλέπει ο ν. 2742/1999 για τον «χωροταξικό σχεδιασμό και την αειφόρο ανάπτυξη»[10]. Ήλλωστε, σύμφωνα με τον νόμο αυτό ο χωροταξικός σχεδιασμός κινείται γύρω από το τρίπτυχο «προστασία - ανάπτυξη - συνοχή»[11] και έχει ως στόχο τη «συστηματική προστασία, αποκατάσταση, διατήρηση και ανάδειξη των περιοχών, οικισμών, τοπίων, που διαθέτουν στοιχεία φυσικής, πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς»[12].

#### **1. Ιστορική αναδρομή στο θεσμικό πλαίσιο για την προστασία των παραδοσιακών οικισμών**

Επιχειρώντας μία μικρή ιστορική αναδρομή διαπιστώνουμε ότι η προστασία των παραδοσιακών οικισμών της χώρας προβλέφθηκε για πρώτη φορά σε επίπεδο νόμου πριν από την ισχύ του Συντάγματος του 1975. Συγκεκριμένα, με το άρθρο 79 του ΓΟΚ του 1973[13] ορίστηκε ότι «Διά προεδρικών διαταγμάτων εκδιδόμενων προτάσσει του υπουργού Δημοσίων Έργων κατόπιν αιτιολογημένης εκθέσεως της κατά περίπτωση αρμοδίας υπηρεσίας δύνανται να καθορίζονται οικισμοί ή τμήματά τους ως διατηρητέα λόγω του ιδιαίτερου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού ή και αρχιτεκτονικού χαρακτήρος αυτών»[14]. Η ρύθμιση αυτή, όπως συμπληρώθηκε με το ν. 880/1979 «περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστού δομήσεως και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας», αφορούσε αποκλειστικά ακίνητα και εισήγαγε μία ειδικότερης μορφής προστασία στα πλαίσια του πολεοδομικού προγραμματισμού[15].

Στη συνέχεια και υπό την ισχύ της Συνταγματικής διατάξεως του άρθρου 24, το άρθρο 79 του ΓΟΚ του 73 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 622/1977[16], με την οποία ορίστηκε ότι «διά π.δ., εκδιδόμενων προτάσσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων κατόπιν αιτιολογημένης εκθέσεως της κατά περίπτωση αρμόδιας υπηρεσίας, δύναται προς διατήρησιν ιδιαίτερου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρος να χαρακτηρίζονται κτίρια ως διατηρητέα ή οικισμοί ή τμήματα αυτών ως παραδοσιακοί και να θεσπίζονται όροι και περιορισμοί διάφοροι των δια του παρόντος ν.δ. καθοριζομένων τοιούτων».

Αξίζει ακόμη να σημειωθεί ότι με το π.δ. της 19-10-1978 «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και των περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» χαρακτηρίσθηκαν οικισμοί που είχαν καταγραφεί ως παραδοσιακοί μέχρι την ημέρα εκδόσεως του διατάγματος και εξειδικεύθηκαν οι όροι δομήσεως που εφαρμόζονται σ'Α αυτούς[17]. Οι όροι δομήσεως τους τροποποιήθηκαν με το π.δ. της 25-4-1989, ειδικά για τους παραδοσιακούς οικισμούς του νομού Κυκλάδων, ενώ ειδικά διατάγματα που χαρακτηρίζουν συγκεκριμένους οικισμούς ως παραδοσιακούς και θεσπίζουν αυστηρότερους ή διαφορετικούς όρους και περιορισμούς δομήσεως κατισχύουν των γενικών διατάξεων του προαναφερθέντος π.δ. της 19-10-1978.

Τέλος, και πριν περάσουμε στην ισχύουσα ρύθμιση του ΓΟΚ του 1985, όπως αυτός ισχύει μετά τον ν. 2831/2000, θα πρέπει να σημειώσουμε ότι και ο ν. 1650/86 αναφέρεται εμμέσως στους παραδοσιακούς οικισμούς στο άρθρο 19, όπου καταστρώνονται τα κριτήρια χαρακτηρισμού και οι αρχές προστασίας του νόμου. Συγκεκριμένα, στην παρ. 6 του άρθρου 19 ο νόμος χαρακτηρίζει και προστατεύει ως «περιοχές οικοανάπτυξης» τις περιοχές που μπορούν να περιλαμβάνουν χωριά ή οικισμούς, «εφόσον παρουσιάζουν ιδιαίτερη αξία και ενδιαφέρον λόγω της ποιότητας των φυσικών και πολιτιστικών τους χαρακτηριστικών». Στις περιοχές μάλιστα αυτές επιδιώκεται η ανάπτυξη δραστηριοτήτων, όπως είναι ο «αγροτουρισμός», οι οποίες

προσαρμόζονται στο φυσικό περιβάλλον και στην τοπική αρχιτεκτονική. Αξίζει, εξάλλου, να σημειωθεί ότι οι «περιοχές οικοανάπτυξης», μπορεί να περιλαμβάνουν τόσο παραδοσιακούς οικισμούς όσο και περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και περιοχές προστασίας της φύσης[18].

Επίσης, οφείλουμε ευθύς εξαρχής να επισημάνουμε ότι με τους παραδοσιακούς οικισμούς καθώς και με τα διατηρητέα κτίρια εντός παραδοσιακών οικισμών ασχολούνται περισσότεροι του ενός κρατικοί φορείς, δηλαδή τόσο το ΥΠΕΧΩΔΕ όσο και τα Υπουργεία Αιγαίου και Μακεδονίας και Θράκης, αλλά και το ΥΠΠΟ, γεγονός που δημιουργεί σύγχυση, καθώς υπάρχουν αλληλοκαλυπτόμενες και αλληλοσυγκρουόμενες αρμοδιότητες[19]. Ωστόσο σχηματικά μπορούμε να πούμε ότι το ΥΠΠΟ παρέχει ειδική ρύθμιση που αφορά τον χαρακτηρισμό διατηρητέων κτιρίων για πολύ συγκεκριμένους λόγους που αφορούν τον ιστορικό ή καλλιτεχνικό χαρακτήρα του οικοδομήματος, ενώ από το ΥΠΕΧΩΔΕ και τα άλλα κατά περίπτωση αρμόδια Υπουργεία παρέχεται η συνολική πολεοδομική ρύθμιση των όρων και περιορισμών δόμησης στους παραδοσιακούς οικισμούς.

## **2. Η ισχύουσα ρύθμιση για την προστασία των παραδοσιακών οικισμών**

Με το π.δ. της 14-7-1999[20] κωδικοποιήθηκαν ως γνωστόν σε ενιαίο κείμενο με τίτλο «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής νομοθεσίας», οι νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που ίσχυαν μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 2508/1997 για τη «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας»[21]. Το τρίτο τμήμα του Κώδικα, και συγκεκριμένα το άρθρο 110, όπως αυτό ισχύει μετά τον νόμο 2831/2000[22], αναφέρεται στους παραδοσιακούς οικισμούς και τα διατηρητέα κτίρια και γενικότερα στην προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς και κωδικοποιεί το άρθρο 4 του ΓΟΚ του 1985[23], το άρθρο 1 παρ. 2 ν. 1772/1988 και το άρθρο 22 του ν. 2300/1995[24].

Σε κάθε περίπτωση, η διατήρηση του χαρακτήρα των παραδοσιακών οικισμών συνδέεται άρρηκτα τόσο με τη συνταγματική προστασία του άρθρου 24 παρ. 6 όσο και με τις διατάξεις της σύμβασης της Γρανάδας του 1985 για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης που κυρώθηκε με το ν. 2039/1992. Με την προαναφερόμενη ρύθμιση καθορίζονται οι γενικοί όροι και παρέχεται πλήρης προστασία της αρχιτεκτονικής, αλλά και της φυσικής κληρονομιάς, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του ΓΟΚ, που ρυθμίζουν τα άλλα κτίρια και τους οικισμούς. Ειδικότερα, με το άρθρο 4 του ΓΟΚ του 1985, όπως αυτό ισχύει μετά το ν. 2831/2000, καθορίζονται οι δυνατότητες προστασίας τόσο των ακινήτων της αρχιτεκτονικής όσο και της φυσικής κληρονομιάς, δηλαδή το ευρύτερο φυσικό περιβάλλον των οικισμών, ενώ παράλληλα διευρύνεται η προστασία και σε παραδοσιακά στοιχεία του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που βρίσκονται εκτός παραδοσιακών οικισμών, όπως είναι τα λιθόστρωτα που ενώνουν οικισμούς, γεφύρια, φάροι κ.λπ.[25].

Η προστασία αυτή αποσκοπεί στη διατήρηση αναλλοίωτων τόσο των μνημείων και των λοιπών στοιχείων που συνθέτουν την ιδιαίτερη ιστορική, καλλιτεχνική, αρχιτεκτονική και εν γένει πολιτιστική κληρονομιά της χώρας όσο και του χώρου που τα περιβάλλει. Έτσι, με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του ΥΠΕΧΩΔΕ ή του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, που είναι είτε ο Υπουργός Αιγαίου για την περιοχή του Αιγαίου[26] είτε ο Υπουργός Μακεδονίας και Θράκης για την Βόρεια Ελλάδα[27], ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας, γνώμη του αρμόδιου ΣΧΟΠ ή του συμβουλίου του αρμόδιου Υπουργείου, του Ανώτατου Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Συμβουλίου και του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, μπορεί να χαρακτηρίζονται:

α) οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών ως παραδοσιακά σύνολα,

β) χώροι, τόποι, τοπία ή ζώνες ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως χώροι, τόποι ή ζώνες προστασίας των παραδοσιακών συνόλων, και

γ) αυτοτελείς φυσικοί σχηματισμοί ανθρωπογενούς χαρακτήρα εντός ή εκτός οικισμών ως περιοχές που έχουν ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία μέσω θέσπισης ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και καθορισμού χρήσεων, κατά παρέκκλιση από τις γενικές διατάξεις του ΓΟΚ και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

*α. Η επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης στους παραδοσιακούς οικισμούς*

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζουν[28]:

α) τα ελάχιστα επιτρεπόμενα όρια της επιφάνειας και των διαστάσεων των εντός του οικισμού περιλαμβανομένων οικοπέδων,

β) το μέγιστο και ελάχιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών,

γ) τον αριθμό των ορόφων,

δ) το μέγιστο της επιφάνειας κάθε οικοπέδου που μπορεί να καλυφθεί από οικοδομές,

ε) το συντελεστή δόμησης, και

ζ) γενικά τους όρους και περιορισμούς κάτω από τους οποίους θα εκτελείται κάθε εργασία δόμησης.

Σχετικά με τη νομική φύση αυτών των όρων και περιορισμών δόμησης πρέπει να

επισημανθεί ότι η διοικητική πράξη επιβολής τους αποτελεί κανονιστική πράξη και όχι ατομική πράξη γενικού περιεχομένου, όπως είναι για παράδειγμα η πράξη εγκρίσεως της τροποποίησης του σχεδίου πόλης. Επομένως, το π.δ. με το οποίο επιβάλλονται οι περιορισμοί δεν χρειάζεται αιτιολογία και ελέγχεται μόνο από την άποψη της τήρησης των προϋποθέσεων που τάσσονται από το άρθρο 4 του ΓΟΚ και της μη υπέρβασης της εξουσιοδοτήσεως.

Επίσης με την επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης δεν αφαιρείται η ιδιοκτησία, όπως συμβαίνει με την αναγκαστική απαλλοτρίωση, αλλά προσδιορίζεται το ουσιαστικό περιεχόμενό της. Συνεπώς, όπως παγίως δέχεται η νομολογία του ΣτΕ[29], εφόσον οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται βάσει αντικειμενικών κριτηρίων και επιβάλλονται προς εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, όπως είναι η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, αποτελούν θεμιτό περιορισμό της ιδιοκτησίας, υπό την προϋπόθεση ότι με αυτούς δεν εξαφανίζεται ή «δεν καθίσταται αδρανής» η ιδιοκτησία σε σχέση με τον προορισμό της[30].

### *β. Η διαδικασία χαρακτηρισμού κτισμάτων ως διατηρητέων*

Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 4 του ΓΟΚ του 1985, όπως αυτή ισχύει μετά τον ν. 2831.2000, με απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ ή του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού μπορεί να χαρακτηρίζονται:

α) μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών,

β) στοιχεία του φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου,

γ) μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού εξοπλισμού ή δικτύων που βρίσκονται εντός οικισμών, και

δ) η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα εντός ή εκτός οικισμών ως διατηρητέα και να καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεις[31].

Στο σημείο τούτο επιβάλλεται να επισημανθεί ότι ο χαρακτηρισμός ως διατηρητέων αξιόλογων κτισμάτων γινόταν και με πράξη του Υπουργού Πολιτισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1469/1950, μέχρι την ψήφιση του νέου αρχαιολογικού νόμου, ενώ σήμερα ο χαρακτηρισμός αυτός διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 6-20 του ν. 3028/2002 που αφορούν τα «ακίνητα μνημεία και χώρους»[32]. Η ως άνω ρύθμιση αφορά δύο κατηγορίες κτισμάτων μεταγενέστερων του έτους 1830: αφενός όσα χαρακτηρίζονται ως «έργα τέχνης, χρήζοντα ειδικής προστασίας»[33] και αφετέρου όσα έχουν «ιστορική σπουδαιότητα»[34].



Οι διατάξεις αυτές ισχύουν και σήμερα παράλληλα με τις προαναφερόμενες διατάξεις του ΓΟΚ[35], καθόσον αποβλέπουν σε διαφορετικό σκοπό από αυτόν που εξυπηρετείται από τον ΓΟΚ[36]. Ειδικότερα, ενώ οι διατάξεις του άρθρου 4 του ΓΟΚ αφορούν κτίσματα ή τμήματα κτισμάτων ή οικισμούς που παρουσιάζουν ιδιαίτερο ιστορικό, πολεοδομικό, αρχιτεκτονικό, λαογραφικό ή κοινωνικό χαρακτήρα, οι διατάξεις του ν. 1469/1950 και σήμερα του ν. 3028/2002 αναφέρονται σε δύο άλλες κατηγορίες οικοδομημάτων. Πρόκειται είτε για τα οικοδομήματα που συγκεντρώνουν τα ιδιαίτερα εκείνα στοιχεία που τους προσδίδουν το χαρακτήρα του έργου τέχνης, δηλαδή ανθρώπινα δημιουργήματα με καλλιτεχνική ιδιαιτερότητα που προκαλεί στον θεατή αισθητική απόλαυση[37] είτε για τα κτίσματα που συνδέονται κατ' αρχήν με σπουδαίο ιστορικό γεγονός ή προσωπικότητα, ενώ δεν αποκλείεται να υπαχθούν στην κατηγορία αυτή και οικοδομήματα που έχουν σπουδαιότητα για την ιστορία της αρχιτεκτονικής. Στην τελευταία αυτή περίπτωση πρέπει να συντρέχει οπωσδήποτε και η προϋπόθεση της ιδιαίτερης καλλιτεχνικής αξίας του έργου[38].

Επομένως είναι προφανές ότι πρόκειται για μέτρα που αποσκοπούν μεν στη διατήρηση, στην ανάδειξη και στην προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, επιβάλλονται όμως με διαφορετικά κριτήρια και από διαφορετικά όργανα, που το καθένα αποφασίζει με ιδιαίτερη διαδικασία[39]. Τα τελευταία χρόνια, λόγω της ευρύτητας της διατυπώσεως του άρθρου 4 του ΓΟΚ του 85, η μεγάλη πλειονότητα των χαρακτηρισμών διατηρητέων έγινε σύμφωνα με το νόμο αυτό και όχι σύμφωνα με τον ν. 1469/50, αν και για να επικαλεστούμε ένα νομολογιακό παράδειγμα «ο κατ' εφαρμογήν του ν. 1469/50 χαρακτηρισμός όψεων κτιρίου ως διατηρητέων κατ' ουδέν κωλύει τον μεταγενέστερο χαρακτηρισμό του συνόλου του κτιρίου ως διατηρητέου δυνάμει των διατάξεων του ΓΟΚ»[40].

*γ. Οι συνέπειες του χαρακτηρισμού οικισμού ως παραδοσιακού ή κτιρίου ως διατηρητέου*

Περαιτέρω με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ΓΟΚ του 85 ορίζεται ότι η αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κτίριο που κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηρισθεί ως διατηρητέο παραπέμπεται υποχρεωτικά στην ΕΠΑΕ, εφόσον το κτίριο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό. Εάν η ΕΠΑΕ κρίνει ότι η επισκευή δεν θίγει το κτίριο ή ότι δεν συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού κτιρίου ως διατηρητέου, προωθείται η διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας, εφόσον βέβαια συντρέχουν οι λοιπές προϋποθέσεις.

Εξάλλου, οι κύριοι νομείς ή επικαρπωτές των διατηρητέων κτιρίων που χαρακτηρίζονται με απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ υποχρεούνται να διατηρούν τα αρχιτεκτονικά, καλλιτεχνικά και στατικά στοιχεία τους και σε οποιαδήποτε περίπτωση καταστροφής τους να τα ανακατασκευάζουν σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας ΕΠΑΕ[41]. Η συνταγματικότητα της ρυθμίσεως αυτής έχει κριθεί

νομολογιακά ως σύμφυτη με την έννοια της προστασίας των μνημείων και άλλων στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς κατά το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος από το οποίο ο ιδιοκτήτης ή νομέας του ακινήτου αντλεί απευθείας αξίωση για συμμετοχή του δημοσίου ή του οικείου ΟΤΑ στις δαπάνες επισκευών ή ανακατασκευών, εφόσον αυτές υπερβαίνουν ένα εύλογο όριο[42].

Σύμφωνα, τέλος, με την παρ. 6 του προαναφερόμενου άρθρου 4 του ΓΟΚ μπορεί, με απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ ή του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα μέχρι ένα έτος, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών, η έκδοση οικοδομικών αδειών, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφισταμένων κτιρίων, ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών με σκοπό τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα ακόμα έτος, εφόσον προκύπτει τεκμηριωμένα ότι οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά[43]. Η αναστολή των οικοδομικών εργασιών μπορεί να γίνει και σε περιοχή εκτός ορίων του παραδοσιακού οικισμού, εφόσον με τον τρόπο αυτό προστατεύεται ο παραδοσιακός οικισμός και το φυσικό περιβάλλον του. Συγκεκριμένα, οι νόμιμες προϋποθέσεις για την έκδοση πράξης με την οποία αναστέλλονται οι οικοδομικές εργασίες πλησίον παραδοσιακού οικισμού είναι κατά τη νομολογία οι εξής:

α) η αναστολή χορήγησης οικοδομικών αδειών να αφορά το «εγγύς φυσικό περιβάλλον» του παραδοσιακού οικισμού, και

β) η αναστολή να επιβάλλεται με σκοπό να εκπονηθεί ειδικός κανονισμός δόμησης, χάριν προστασίας του παραδοσιακού οικισμού και της συγκεκριμένης περιοχής, που αποτελεί το εγγύς φυσικό περιβάλλον του[44].

## **B. Η διοικητική διαδικασία για την προστασία των παραδοσιακών οικισμών**

Προκειμένου να παρουσιάσουμε τη διοικητική διαδικασία εξειδίκευσης του προαναφερόμενου θεσμικού πλαισίου για την προστασία των παραδοσιακών οικισμών επιλέξαμε την αναφορά σε δύο διαφορετικά από χρονικής απόψεως σημεία της διαδικασίας. Κατ' αρχήν θα αναφερθούμε στην εισηγητική έκθεση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών του ΥΠΕΧΩΔΕ προς το ΚΣΧΟΠ που αφορά τον χαρακτηρισμό 41 οικισμών του νομού Αρκαδίας ως παραδοσιακών[45]. Περαιτέρω, θα παρουσιάσουμε τους όρους και περιορισμούς δόμησης που καθορίστηκαν, με πρόταση του Υπουργού Αιγαίου, με το από 23-10-2002 π.δ. για τον παραδοσιακό οικισμό της Χώρας Φολεγάνδρου στις Κυκλάδες.



### **1. Η εισηγητική έκθεση στο Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος για τον χαρακτηρισμό οικισμών στο Νομό Αρκαδίας ως παραδοσιακών<sup>[46]</sup>**

Στα πλαίσια αναγνώρισης της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας των χωριών της Αρκαδίας συντάχθηκε μελέτη, η οποία υποβλήθηκε στην Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας του ΥΠΕΧΩΔΕ, Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών. Με τη μελέτη αυτή έγινε αξιολόγηση των οικισμών του νομού και προτάθηκαν στοιχεία για τη δόμησή τους. Παράλληλα, στα πλαίσια του προγράμματος ανοιχτών πόλεων συντάχθηκε μελέτη για το νομό Αρκαδίας, που υποβλήθηκε στην ίδια υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ, με την οποία έγινε επίσης αξιολόγηση των οικισμών του νομού και προτάθηκε, ανά κατηγορία, αντίστοιχος αρχιτεκτονικός τύπος.

Το Τμήμα παραδοσιακών Οικισμών του ΥΠΕΧΩΔΕ λαμβάνοντας υπόψη τόσο αυτές τις μελέτες όσο και αλληπάλληλα αιτήματα ιδιωτών για προώθηση του χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών των οικισμών Στεμνίτσας και Λάστας καθώς και σχετικό αίτημα της κοινότητας Βυτίνας, προχώρησε σε αυτοψία στην περιοχή και στη συνέχεια εισηγήθηκε τον χαρακτηρισμό ως παραδοσιακών 41 οικισμών του Νομού Αρκαδίας.

#### *α. Πολεοδομική και αρχιτεκτονική ανάλυση*

Μετά από μία σύντομη ιστορική αναδρομή στις επαρχίες Γορτυνίας, Μαντινείας, Κυνουρίας και Μεγαλόπολης, η αρμόδια υπηρεσία προέβη σε εμπεριστατωμένη και λεπτομερή αρχιτεκτονική και πολεοδομική ανάλυση των οικισμών του νομού. Συνοπτικά αναφέρουμε ότι, όπως διαλαμβάνεται στην αιτιολογική έκθεση της υπηρεσίας, η μορφολογία του εδάφους και η διαδικασία ανάπτυξης των οικισμών κατά την περίοδο της τουρκοκρατίας δικαιολογούν και τον τρόπο διάρθρωσής τους. Έτσι οι οικισμοί αυτοί είναι «μονοκεντρικοί», έχουν δηλαδή ένα βασικό κέντρο, που αποτελείται από την πλατεία, την εκκλησία, τη βρύση και την αγορά, γύρω από το οποίο εξαπλώνεται ο οικισμός. Σε μεγαλύτερους οικισμούς, όπως η Βυτίνα, η Δημητσάνα και η Στεμνίτσα, έχουμε την παρουσία δύο ή και περισσότερων κέντρων και την αντίστοιχη διαμόρφωση των οικισμών σε γειτονιές (μαχαλάδες).

Περαιτέρω στην έκθεση αναφέρεται ότι η φυσιογνωμία των οικισμών της Αρκαδίας εμφανίζει μία δυναμική αρχιτεκτονική παρουσία στον Ελληνικό χώρο, την οποία έχουν εξασφαλίσει τα δύο μεγάλα οικοδομικά εργαστήρια του νομού, της Γορτυνίας και της Κυνουρίας, με κυριότερους μαστόρους τους Λαγκαδιανούς. Στη συνέχεια, αφού παρατίθενται οι κυρίαρχοι τύποι σπιτιού στους γορτυνιακούς και τσακωνικούς οικισμούς γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στον τρόπο κατασκευής των κτισμάτων και στην επικρατούσα τεχνοτροπία, η οποία είναι όπως είπαμε η Λαγκαδική.

#### *β. Οι διαπιστώσεις και οι προτάσεις της αρμόδιας υπηρεσίας*

Το τμήμα παραδοσιακών οικισμών του ΥΠΕΧΩΔΕ διαπιστώνει περαιτέρω, ότι στην περιοχή υπάρχουν γύρω στους 400 οικισμούς, οι περισσότεροι από τους οποίους πληρούν τις προϋποθέσεις οριοθέτησής τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 24-4-85 π.δ.[\[47\]](#) για το χαρακτηρισμό οικισμών της χώρας ως παραδοσιακών. Εξάλλου, οι οικισμοί Στεμνίτσα και Καστάνιτσα έχουν χαρακτηριστεί από το ΥΠΠΟ ως ιστορικός τόπος η πρώτη και ως ιστορικός τόπος και τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους η δεύτερη[\[48\]](#).

Στη συνέχεια, διαπιστώνονται από την αρμόδια υπηρεσία ως κυρίαρχα δύο αντιφατικά μεταξύ τους προβλήματα. Αφενός η εγκατάλειψη και η κακή συντήρηση για τους ορεινούς οικισμούς και οι έντονες και ανεξέλεγκτες οικιστικές πιέσεις για τους παραλιακούς οικισμούς. Για το λόγο αυτό η αιτιολογική έκθεση αναφέρει ότι οι σημερινοί οικισμοί της Αρκαδίας έχουν σοβαρό πρόβλημα διατήρησης της φυσιογνωμίας τους μέσα από δύο διαφορετικές διαδικασίες: αυτή της εγκατάλειψης και αυτή των έντονων οικιστικών πιέσεων. Μετά προηγούμενα, και προκειμένου να προστατευτεί η παραδοσιακή αρχιτεκτονική και ο πολεοδομικός ιστός στους αξιόλογους οικισμούς της περιοχής καθώς και να διασφαλιστεί καλύτερα το φυσικό και παραδοσιακό δομημένο περιβάλλον τους, προτείνεται με την αιτιολογική έκθεση να χαρακτηρισθούν ως παραδοσιακοί και να θεσπισθούν άμεσα σε αυτούς ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης όχι μόνο οι αξιόλογοι οικισμοί, αλλά και οι ενδιαφέροντες οικισμοί με πιεστικά οικιστικά προβλήματα, τα οποία τείνουν να αλλάξουν τη φυσιογνωμία τους και να αλλοιώσουν το περιβάλλον. Στους οικισμούς μάλιστα αυτούς προτείνεται και ο χαρακτηρισμός ως διατηρητέων των αξιόλογων κτισμάτων τους.

Τέλος, με την έκθεσή της η αρμόδια υπηρεσία εισηγείται να χαρακτηριστούν 41 οικισμοί του νομού Αρκαδίας ως παραδοσιακοί και να καθοριστούν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, με σκοπό τη διασφάλιση κατά το δυνατόν του φυσικού και παραδοσιακού δομημένου περιβάλλοντος. Μεταξύ των όρων και περιορισμών αυτών ενδεικτικά αναφέρουμε ότι ως μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων προτείνεται το 50% της επιφανείας τους, ότι ο συντελεστής δόμησης για τα πρώτα 100 τ.μ. των οικοπέδων ορίζεται σε 1,00, για τα επόμενα 100 σε 0,80, για τα επόμενα 100 τ.μ. επιφανείας οικοπέδου 0,60, για το πέραν των 300 τ.μ. τμήμα επιφανείας του οικοπέδου ο συντελεστής ορίζεται σε 0,40 και ότι ο μέγιστος αριθμός ορόφων των οικοπέδων ορίζεται σε δύο.

Επίσης, οικοδομήσιμο είναι το οικόπεδο που έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση με συμβολαιογραφική πράξη για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου πλάτους τουλάχιστον 4 μ. και εφάπτεται σε όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου. Σημειώνεται ότι για όσα δεν ρυθμίζονται με το προτεινόμενο διάταγμα η αρμόδια υπηρεσία προτείνει να εφαρμοστούν οι διατάξεις του από 19-10-78 π.δ. «Περί παραδοσιακών οικισμών», στο οποίο αναφερθήκαμε προηγουμένως[\[49\]](#).

## **2. Ο καθορισμός ορίων, ο ορισμός τομέων και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των παραδοσιακών οικισμών Χώρας και Καραβοστάση Φολεγάνδρου[50]**

Με το π.δ. της 23-10-2002 καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης στους χαρακτηρισμένους ως παραδοσιακούς με το π.δ. από 19-10-1978 οικισμούς «Χώρας» και «Καραβοστάση» Φολεγάνδρου[51]. Με το διάταγμα αυτό που εκδόθηκε με πρόταση του Υπουργού Αιγαίου, ο οποίος είναι ο πλέον αρμόδιος για τον χαρακτηρισμό οικισμών ως παραδοσιακών και τον καθορισμό σε αυτούς ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης, κατόπιν του ν. 2508/1997 και στη συνέχεια του άρθρου 34 παρ. 5 του ν. 2971/2001 «Αιγιαλός και παραλία», ορίστηκαν τα ακόλουθα:

Καθορίστηκαν τα όρια των προαναφερόμενων οικισμών και ορίστηκαν για τη Χώρα οι τομείς Α,Α1,Β και Β1, ενώ για τον Καραβοστάση οι τομείς Α,Α1 και Β. Η αρτιότητα των οικοπέδων ορίσθηκε για τις ζώνες Α και Α1 σε 600 τ.μ. και για τις ζώνες Β και Β1 σε 2000 τ.μ. με ελάχιστο πρόσωπο 13 μ. και 18 μ. αντίστοιχα σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που τίθεται σε κοινή χρήση. Ο συντελεστής δόμησης ορίσθηκε ειδικά για τις ζώνες Α και Α1 σε 0,7, ενώ το ποσοστό κάλυψης καθορίσθηκε σε 40% ανεξάρτητα από την επιφάνεια του οικοπέδου[52].

Εξάλλου, το κτίριο θα πρέπει να τοποθετείται στο οικόπεδο έτσι ώστε:

- α) να μην βλάπτεται ο πολεοδομικός ιστός του οικισμού και να τηρηθεί η συνέχεια της οικοδομικής γραμμής,
- β) να διαφυλάττονται τα βασικά σημεία θέας των κοινόχρηστων χώρων,
- γ) να διασφαλίζεται η θέα των ομόρων οικοπέδων, και
- δ) να μην διαμορφώνονται υποβαθμισμένοι ελεύθεροι χώροι ανάμεσα σε όμορες ιδιοκτησίες[53].

Επίσης, η αρχιτεκτονική σύνθεση πρέπει να συμβάλλει στην ένταξη του κτιρίου κατάλληλα στο τοπίο και στον οικισμό έτσι ώστε αυτό:

- να προσαρμόζεται στη φυσική μορφολογία του εδάφους,
- να διαφυλάττει και εντάσσει αρμονικά τα τυχόν χαρακτηριστικά

στοιχεία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος,

- να προστατεύεται το ανάγλυφο του τοπίου και να αναδεικνύεται η χωρική ενότητα του Κάστρου για τη Χώρα,
- η διαμόρφωση του κτιρίου, η διάταξή του μέσα στο οικόπεδο και τα μορφολογικά του χαρακτηριστικά να προσαρμόζονται στα παραδοσιακά τοπικά επικρατούντα πρότυπα και στον περιβάλλοντα χώρο.
- Ως μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζονται οι δύο, ενώ το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι 7,50 μ., εφόσον η κλίση του εδάφους δεν υπερβαίνει το 25%. Εάν η κλίση υπερβαίνει το 25%, τότε επιτρέπεται ένας όροφος με μέγιστο ύψος 4,50 μ.[\[54\]](#).

Τέλος, ο μέγιστος ενιαίος κτιριακός όγκος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 400 κ.μ. για κατοικίες και τα 800 κ.μ. σε περίπτωση τουριστικών εγκαταστάσεων.

Εξάλλου, για τους προαναφερόμενους οικισμούς επιβάλλεται η διατήρηση και αποκατάσταση των λιθόστρωτων δρόμων, πλατειών και σκαλοπατιών, επαναλαμβάνοντας τον τύπο της λιθόστρωσης και το μέγεθος των λίθων[\[55\]](#). Επίσης, απαγορεύεται γενικά η εγκατάσταση φωτεινών επιγραφών άμεσα ή έμμεσα φωτιζόμενων ανεξαρτήτως του σχήματός τους. Επιτρέπεται μόνο, κατόπιν εγκρίσεως των αρμοδίων οργάνων, η τοποθέτηση κοινών επιγραφών, παράλληλα προς τις όψεις των κτιρίων και στην ελληνική γλώσσα. Επιτρέπεται επίσης η μετάφραση του ελληνικού τίτλου μετά τα ελληνικά, υπό τον όρο ότι τα ξενόγλωσσα στοιχεία δεν υπερβαίνουν το ήμισυ των ελληνικών.

Απαγορεύεται, τέλος, η κατασκευή πισίνας σε οικόπεδα εντός των ορίων του οικισμού, ενώ επιτρέπεται η κατασκευή τους μόνο σε τουριστικά συγκροτήματα και μετά από βεβαίωση του Δήμου ότι μπορεί να αντιμετωπισθεί η πλήρωση και λειτουργία τους από τα αποθέματα νερού του νησιού[\[56\]](#).

Αξίζει να σημειωθεί ότι σύμφωνα με το άρθρο 5 του π.δ. καθορίζεται ζώνη προστασίας στον παραδοσιακό οικισμό της Χώρας και σε ακτίνα 1000 μ. από τα όρια του οικισμού, εντός της οποίας τα κτίρια οικοδομούνται σύμφωνα με τα μορφολογικά στοιχεία του παραδοσιακού οικισμού.

Σε κάθε περίπτωση, εφόσον από τις διατάξεις του προαναφερομένου π.δ. δεν προβλέπεται αντίθετη ρύθμιση στους οικισμούς της Χώρας και του Καραβοστάση ισχύουν οι διατάξεις του π.δ. από 14-7-1988 που αφορά γενικά τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης για τους παραδοσιακούς οικισμούς των Κυκλάδων[\[57\]](#).

### **Γ. Η νομολογία του ΣΤΕ για την προστασία των παραδοσιακών οικισμών**

Η νομολογία του ΣΤΕ για τους παραδοσιακούς οικισμούς αναφέρεται κυρίως σε δύο ζητήματα. Το πρώτο αφορά το περιεχόμενο και το εύρος της παρεχόμενης από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο προστασίας και το δεύτερο την σύγκρουση της συνταγματικά επιβαλλόμενης αυτής προστασίας με άλλα συνταγματικά δικαιώματα, όπως είναι της ιδιοκτησίας, που θεμελιώνεται στο άρθρο 17 του Σ., αλλά και της οικονομικής ελευθερίας, που κατοχυρώνεται από το άρθρο 5 του Συντάγματος[58].

#### **1. Το περιεχόμενο και το εύρος της παρεχόμενης στους παραδοσιακούς οικισμούς προστασίας**

Η νομολογία του ΣΤΕ προσδίδει μεγάλη εννοιολογική ευρύτητα στους όρους «πολιτιστικό περιβάλλον», «μνημεία», «παραδοσιακές περιοχές και οικισμοί» που περιέχονται στο άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος[59]. Για παράδειγμα έχει κριθεί ότι στην προστατευόμενη «πολιτιστική κληρονομιά» εντάσσονται «τα ανθρωπογενή μνημεία και τα στοιχεία που προέρχονται από την ανθρώπινη δραστηριότητα και επιδεξιότητα και συνθέτουν την ιστορική, καλλιτεχνική και τεχνολογική κληρονομιά. Σε αυτά περιλαμβάνονται τα κτίρια και οι εν γένει κατασκευές, οι οικισμοί ή τμήματά τους, που κηρύσσονται διατηρητέα ή τους προσδίδεται η ιδιότητα του παραδοσιακού»[60]. Με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος καθιερώθηκε για πρώτη φορά αυξημένη κρατική προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος και των μνημείων και στοιχείων αυτού. Η προστασία αυτή περιλαμβάνει αφενός την διατήρηση εις το διηνεκές των εν λόγω πολιτιστικών στοιχείων, υπό την έννοια ότι το Κράτος έχει την υποχρέωση να λαμβάνει ειδικά νομοθετικά μέτρα εξασφαλίζοντας την διηνεκή προστασία αυτών προς διατήρησή τους, αφετέρου δε τη δυνατότητα επιβολής γενικών περιορισμών ή ιδιαίτερων μέτρων για την αποφυγή οποιασδήποτε βλάβης αλλοιώσεως ή υποβαθμίσεως του πολιτιστικού περιβάλλοντος[61].

Ενόψει μάλιστα αυτής της συνταγματικής προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος, στο οποίο αναμφίβολα περιλαμβάνονται και οι παραδοσιακοί οικισμοί, απευθύνονται επιταγές στον κοινό ή κανονιστικό νομοθέτη να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη ή πολεοδομική διαμόρφωση βάσει ενός σχεδιασμού υπαγορευόμενου από πολεοδομικά κριτήρια, «προσανατολισμένου στις πολιτιστικές αξίες και παραδόσεις και προσαρμοσμένου στην ιδιομορφία και τις ανάγκες κάθε περιοχής»[62].

Στο πλαίσιο αυτό προβλέπεται ότι μπορεί να θεσπίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης για την προστασία και την ανάδειξη του παραδοσιακού οικισμού ως στοιχείου του πολιτιστικού περιβάλλοντος και ότι για να επιτευχθεί ο ανωτέρω συνταγματικός σκοπός, οι όροι και οι περιορισμοί αυτοί μπορεί να είναι διάφοροι εκείνων που προβλέπει ο ΓΟΚ. Οποιαδήποτε, όμως, μεταβολή των όρων και



περιορισμών δόμησης σε παραδοσιακό οικισμό, επιβαλλόμενη είτε με νόμο είτε με π.δ. πρέπει να στηρίζεται «σε αξιολόγηση των ειδικότερων χαρακτηριστικών του οικισμού και να αποσκοπεί στην επιβαλλόμενη κατά τα ανωτέρω από το Σύνταγμα διατήρηση και ανάδειξή του»[\[63\]](#).

Επομένως, διάταξη νόμου με την οποία αντικαθίστανται όροι και περιορισμοί δομήσεως παραδοσιακού οικισμού, με επαναφορά σε ισχύ του πολεοδομικού καθεστώτος που είχε θεσπισθεί πριν από τον χαρακτηρισμό του, χωρίς να αξιολογείται η ιδιαίτερη φυσιογνωμία του οικισμού, είναι αντίθετη προς το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος. Και τούτο, διότι συνεπάγεται την υπαγωγή του οικισμού σε κανόνες δομήσεως που είχαν θεσπισθεί με γενικά πολεοδομικά κριτήρια που δεν συναρτώνται ούτε με τον παραδοσιακό του χαρακτήρα ούτε και με την ανάγκη της διατηρήσεως και της αναδείξεως του χαρακτήρα αυτού.

Εξάλλου, το ΣτΕ έχει διαμορφώσει ένα αυστηρό καθεστώς προστασίας, το οποίο διέπει οποιαδήποτε επέμβαση στο φυσικό, αισθητικό και πολιτιστικό περιβάλλον παραδοσιακού οικισμού[\[64\]](#). Στο πλαίσιο αυτό το Δικαστήριο δέχεται ότι παραδοσιακός οικισμός, και μάλιστα ευρισκόμενος επί μικρής νήσου, είναι δεκτικός «ηπιότατης βιωσίμου αναπτύξεως»[\[65\]](#). Περαιτέρω ως αναπόσπαστο στοιχείο παραδοσιακού οικισμού είναι ο παραδοσιακός του λιμένας. Επομένως, η κατασκευή λιμένα αναψυχής προορισμένου για την υποδοχή τουριστικών σκαφών, παράλληλα προς υφιστάμενο παραδοσιακό λιμένα, συνιστά «προδήλως ουσιώδη αλλοίωση του παραδοσιακού περιβάλλοντος του οικισμού, μη συμβατή με τον προστατευτέο χαρακτήρα του». Τέλος, το Ανώτατο Διοικητικό Δικαστήριο δέχεται ότι οποιαδήποτε επέμβαση σε παραδοσιακό οικισμό δεν μπορεί να έχει μόνο οικονομικό προσανατολισμό, αλλά οφείλει να ενσωματώνει και τα κριτήρια προστασίας του παραδοσιακού του χαρακτήρα, να εντάσσεται σε συνολικό σχεδιασμό και να υπαγορεύεται από ειδικώς και επαρκώς αιτιολογημένο λόγο δημοσίου συμφέροντος[\[66\]](#).

Σε ό,τι αφορά τον αποχαρακτηρισμό παραδοσιακού οικισμού έχει κριθεί ότι αποκλείεται η Διοίκηση να αποχαρακτηρίσει παραδοσιακό οικισμό, εκτός εάν ο σχετικός χαρακτηρισμός έχει γίνει χωρίς να συντρέχουν οι προϋποθέσεις του νόμου[\[67\]](#). Επομένως, ο αποχαρακτηρισμός, που αντίκειται στο «πολιτιστικό κεκτημένο», μπορεί να θεωρηθεί επιτρεπτός μόνον εφόσον συντρέχει πλάνη περί τα πράγματα, η οποία όμως θα πρέπει να αποδεικνύεται και να είναι ουσιώδης[\[68\]](#). Αντίθετα, η ανάκληση της πράξεως αποχαρακτηρισμού είναι πάντα νόμιμη, εφόσον επιβάλλεται από λόγο δημοσίου συμφέροντος, ο οποίος συνίσταται στην αναβίωση της πράξης χαρακτηρισμού που πραγματώνει τη συνταγματική προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος[\[69\]](#).

Εξάλλου, έχει κριθεί ότι τα κτίρια που βρίσκονται εντός παραδοσιακού οικισμού και

έχουν και αυτά κηρυχθεί αυτοτελώς ως διατηρητέα αποτελούν «προστατευτέα στοιχεία μέσα σε προστατευτέα περιοχή»[\[70\]](#). Στα κτίρια αυτά μπορεί να επιβληθούν όροι και περιορισμοί δομήσεως και χρήσεις οι οποίοι αποκλίνουν, από εκείνους που ισχύουν για τον οικισμό, μόνον εφόσον οι ισχύοντες για τον παραδοσιακό οικισμό όροι και περιορισμοί δομήσεως είναι ανεπαρκείς ή απρόσφοροι ή «δεν θεραπεύουν τον ανωτέρω επιδιωκόμενο σκοπό, παραβιάζουν τη διατήρηση και την ανάδειξη του κτιρίου ή δεν συνάδουν προς το λόγο για τον οποίο έχει αυτό χαρακτηριστεί»[\[71\]](#).

Επομένως, χρήσεις σε κτίρια εντός παραδοσιακού οικισμού που αποκλίνουν από εκείνες του παραδοσιακού τμήματος του οικισμού επιτρέπονται μόνον υπό δύο προϋποθέσεις: α) όταν προκύπτει ότι τα κτίρια αυτά έχουν κηρυχθεί διατηρητέα για διαφορετικούς λόγους από εκείνους για τους οποίους έχει χαρακτηριστεί παραδοσιακός ο οικισμός, και β) όταν οι ισχύουσες στο τμήμα αυτό του οικισμού χρήσεις παραβιάζουν τη διατήρηση, την ανάδειξη ή την αποκατάσταση των κτιρίων ή «απάδουν προς το λόγο για τον οποίο έχουν αυτά χαρακτηριστεί».

Τέλος, σε περίπτωση που ένας οικισμός, όπως είναι για παράδειγμα της Ύδρας, έχει μνημειακό χαρακτήρα και είναι προστατευτέος υπό την ιδιότητα αυτή, ενώ έχει παράλληλα χαρακτηριστεί και ως ιστορικός τόπος και ως παραδοσιακός οικισμός και ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους αναζητείται ο «δεσπόζων χαρακτηρισμός»[\[72\]](#), δηλαδή αυτός που «ενόψει της συνταγματικής προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς συνεπάγεται ισχυρότερον καθεστώς προστασίας»[\[73\]](#). Κατά την έννοια μάλιστα των διατάξεων του άρθρου 24 του Συντάγματος, ένας οικισμός ο οποίος ως αρχιτεκτονικό σύνολο έχει μνημειακό χαρακτήρα λόγω του σημαντικού ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού και κοινωνικού του ενδιαφέροντος δεν αποκλείεται να έχει ταυτόχρονα και παραδοσιακό χαρακτήρα. «Δεσπόζων», όμως, χαρακτήρας στην περίπτωση αυτή είναι ο μνημειακός»[\[74\]](#), οπότε ο οικισμός αυτός διέπεται ως μνημείο αποκλειστικά από τον αρχαιολογικό νόμο και υπάγεται στην ρυθμιστική αρμοδιότητα του ΥΠΠΟ[\[75\]](#).

## **2. Τα όρια της Συνταγματικής προστασίας των παραδοσιακών οικισμών σε σχέση με την προστασία της ιδιοκτησίας και την οικονομική ελευθερία**

Όπως αναφέραμε προηγουμένως, με π.δ. προτεινόμενο από τον ΥΠΕΧΩΔΕ επιβάλλονται όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεων γης χάριν της προστασίας παραδοσιακού οικισμού. Οι όροι αυτοί θεσπίζονται κατά παρέκκλιση των γενικών διατάξεων του ΓΟΚ και επιβάλλουν συχνά περιορισμούς στο συνταγματικά κατοχυρωμένο από το άρθρο 17 δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτή, κατά την οποία συγκρούονται μεταξύ τους δύο συνταγματικά προστατευόμενα δικαιώματα, η νομολογία δέχεται κατ' αρχήν ότι όλες οι διατάξεις του Συντάγματος βρίσκονται στο ίδιο επίπεδο στην ιεραρχία των κανόνων δικαίου και επομένως έχουν ίδια τυπική ισχύ[\[76\]](#). Περαιτέρω, το ΣτΕ δέχεται ότι οι όροι και περιορισμοί της

ιδιοκτησίας πρέπει να τελούν σε άμεση συνάρτηση με την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τη διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου πολεοδομικού αισθητικού, ιστορικού, λαογραφικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα των παραδοσιακών οικισμών και να δικαιολογούνται από την άποψη της αναγκαιότητας επιβολής τους για την προστασία του χαρακτήρα αυτού, με ειδικούς λόγους, οι οποίοι πρέπει να προκύπτουν από τα στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η έκδοση του οικείου διατάγματος[77].

Εξάλλου, εάν οι ρυθμίσεις του π.δ. «αφίστανται από τις γνωμοδοτήσεις του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του ΚΣΧΟΠ, πρέπει να προκύπτουν από τα στοιχεία του φακέλου οι πολεοδομικοί λόγοι που δικαιολογούν την απόκλιση αυτή»[78]. Εφόσον όμως συντρέχουν οι προηγούμενες προϋποθέσεις, ισχυρισμοί που αμφισβητούν την ορθότητα και σκοπιμότητα της επιβαλλόμενης ρύθμισης, σε συσχετισμό με τον παραδοσιακό χαρακτήρα της περιοχής και τις λοιπές επιτρεπόμενες χρήσεις «είναι απαράδεκτοι, διότι πλήττουν την ουσιαστική κρίση της Διοίκησης επί του θέματος, η οποία δεν υπόκειται σε ακυρωτικό έλεγχο»[79].

Σε κάθε περίπτωση πάντως, το Δικαστήριο δέχεται ότι οι όροι και περιορισμοί δόμησης χάριν της προστασίας των παραδοσιακών οικισμών, λόγω του χαρακτήρα τους και της αποστολής τους ως «μέσων παρεμβάσεως στη σφαίρα συνταγματικώς προστατευόμενων δικαιωμάτων και αγαθών, δηλαδή της ιδιοκτησίας και του περιβάλλοντος, πρέπει σύμφωνα με τα άρθρα 17 και 24 παρ. 2 του Συντάγματος να επιβάλλονται κανονιστικώς»[80]. Γενικότερα, εξάλλου, η θέσπιση με π.δ. όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε χωροταξική ρύθμιση δεν επιτρέπεται να γίνεται κατά τρόπο περιστασιακό, «αλλά επιβάλλεται να υπηρετεί τους στόχους του σχεδιασμού και να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του»[81].

Επίσης, τα προαναφερόμενα π.δ., ως κανονιστικές πράξεις, δεν χρήζουν αιτιολογίας αλλά ελέγχονται ακυρωτικώς μόνο από την άποψη της τήρησης των προϋποθέσεων που τάσσει η εξουσιοδότηση και της μη υπέρβασης των ορίων της[82]. Εξάλλου, οι περιορισμοί που επιβάλλονται με τους προαναφερόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης στην ιδιοκτησία πρέπει να θεσπίζονται βάσει αντικειμενικών κριτηρίων και προς εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος και πάντοτε υπό την προϋπόθεση ότι με αυτούς δεν εξαφανίζεται ή δεν καθίσταται «αδρανής η ιδιοκτησία εν σχέσει προς τον προορισμό της»[83].

Όταν όμως οι περιορισμοί αυτοί δεσμεύουν ουσιαστικά την ιδιοκτησία κατά τον προορισμό της χάριν της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος, δημιουργούν δικαίωμα αποζημιώσεως ευθέως εκ του άρθρου 24 παρ. 6 του Συντάγματος, την έκταση του οποίου θα καθορίσει το αρμόδιο διοικητικό δικαστήριο, ανεξαρτήτως αν έχει εκδοθεί ο ειδικός νόμος που προβλέπει η διάταξη[84]. Η αποζημίωση αυτή, όπως

δεχόταν το Δικαστήριο και πριν την πρόσφατη αναθεώρηση του Συντάγματος, μπορεί να μην είναι απαραίτητως χρηματική εφόσον με την παρ. 6 του άρθρου 24 του Σ. παρέχεται η δυνατότητα στο νομοθέτη να προβλέψει για την περίπτωση αυτή άλλου είδους αποζημίωση. Είναι, άλλωστε, γνωστό ότι ως τέτοιος θεμιτός τρόπος αποζημίωσης των ιδιοκτητών ακινήτων στα οποία επιβάλλονται ουσιώδεις περιορισμοί για την προστασία στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς, όπως είναι τα διατηρητέα κτίρια, κρίθηκε παγίως από τη νομολογία του ΣτΕ ο θεσμός της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, ο οποίος βεβαίως συνάντησε άλλης φύσεως συνταγματικά προβλήματα[85].

Σε κάθε περίπτωση πάντως, το ΣτΕ δέχεται ότι ο χαρακτηρισμός κτιρίων ως διατηρητέων αποτελεί εφαρμογή της συνταγματικής προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος, περιορίζει όμως την ιδιοκτησία. Επομένως, οι σχετικές διοικητικές πράξεις πρέπει να είναι αιτιολογημένες[86]. Η αιτιολογία αυτή, που μπορεί να προκύπτει και από τα στοιχεία του φακέλου, πρέπει να περιλαμβάνει περιγραφή, «κατά τρόπο ειδικό και συγκεκριμένο, των στοιχείων τα οποία ανάγονται, κατά την ανέλεγκτη στην ακυρωτική διαδικασία ουσιαστική εκτίμηση και τεχνική κρίση της διοίκησης, σε θεμιτά κριτήρια, η συνδρομή των οποίων επιβάλλει στη συγκεκριμένη περίπτωση τον επίμαχο χαρακτηρισμό»[87].

Εξάλλου, σε ό,τι αφορά την οικονομική και επαγγελματική ελευθερία που προστατεύεται από το άρθρο 5 του Συντάγματος, αυτή υπόκειται στους περιορισμούς οι οποίοι δικαιολογούνται από το γενικότερο συμφέρον. Η επιβολή, επομένως, όρων και περιορισμών στη χρήση και την εκμετάλλευση ακινήτων προς εξυπηρέτηση του γενικότερου συμφέροντος, που συνιστά η προστασία παραδοσιακού οικισμού, δεν προσκρούει στο άρθρο αυτό, εφόσον υπακούει στην αρχή της αναλογικότητας[88]. Σύμφωνα, μάλιστα, με τη νομολογία του ΣτΕ το λαμβανόμενο για την προστασία παραδοσιακού οικισμού μέτρο θα πρέπει να είναι κατάλληλο για την επίτευξη του επιδιωκόμενου αποτελέσματος, να συνεπάγεται τα λιγότερα κατ'ένταση και διάρκεια δυνατά μειονεκτήματα για τους ιδιώτες και, τέλος, τα συνεπαγόμενα μειονεκτήματα δεν πρέπει να υπερσκελίζουν τα πλεονεκτήματα[89].

Τέλος, σε ό,τι αφορά τη συνταγματικά κατοχυρωμένη από το άρθρο 4 παρ. 1 αρχή της ισότητας, το Ανώτατο Διοικητικό Δικαστήριο δέχεται ότι «οι διακρίσεις μεταξύ ακινήτων που βρίσκονται μέσα σε τμήμα οικισμού που έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακό και ακινήτων που βρίσκονται εκτός αυτού δικαιολογούνται ανεξάρτητα από τη μεταξύ τους απόσταση, αφού οι δύο αυτές περιοχές δεν τελούν υπό τις αυτές συνθήκες, αλλά η περιοχή που είναι μέσα στο παραδοσιακό τμήμα έχει ανάγκη ιδιαίτερης προστασίας»[90]. Άλλωστε, όπως παγίως δέχεται το ΣτΕ, η αρχή της ισότητας επιβάλλει την ίση μεταχείριση όμοιων περιπτώσεων, όπως και την διαφορετική μεταχείριση διαφόρων περιπτώσεων[91].

### Α. ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Κλείνοντας τη σύντομη αυτή παρουσίαση του θεσμικού πλαισίου που διέπει την προστασία των παραδοσιακών οικισμών στην ελληνική έννομη τάξη, διαπιστώνουμε ότι η συνταγματική επιταγή για προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος εξειδικεύεται στην περίπτωση των παραδοσιακών οικισμών κυρίως με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ΓΟΚ του 85, όπως αυτός ισχύει σήμερα. Πρόκειται για ένα αυστηρό θεσμικό πλαίσιο, το οποίο έχει ερμηνευθεί και εξειδικευθεί από το ΣΤΕ, με τρόπο ώστε να παρέχει ένα ικανοποιητικό «minimum» προστασίας, η οποία αποσκοπεί στη διατήρηση στο διηνεκές αναλλοίωτων των πολεοδομικών, αισθητικών, ιστορικών, λαογραφικών και αρχιτεκτονικών στοιχείων που δικαιολογούν τον χαρακτηρισμό αυτών των οικισμών ως παραδοσιακών.

Ωστόσο, τα προβλήματα και οι δυσλειτουργίες που οφείλονται κυρίως στις παράλληλες και αλληλοκαλυπτόμενες αρμοδιότητες πολλών Υπουργείων και κυρίως του ΥΠΠΟ και του ΥΠΕΧΩΔΕ παραμένουν δυστυχώς και μετά την καθιέρωση του ν. 3028/2002. Τούτο είναι γεγονός πολύ περισσότερο στην περίπτωση του χαρακτηρισμού κτιρίων ως διατηρητέων, όπου είναι, όπως είδαμε, δυνατόν να συνυπάρχουν δύο παράλληλοι χαρακτηρισμοί προερχόμενοι από διαφορετικά όργανα και με διαφορετικές κάθε φορά διαδικασίες.

Σε κάθε πάντως περίπτωση, οι παραδοσιακοί οικισμοί αποτελούν ένα μοναδικό και ανεπανάληπτο στοιχείο του ελληνικού πολιτιστικού περιβάλλοντος και συνιστούν μία εις το διηνεκές μαρτυρία για την ύπαρξη, τη δράση και τον πολιτισμό του λαού μας στον χώρο αυτό της Ευρωπαϊκής Ηπείρου, που φιλοδοξεί σύντομα να καταστεί το κοινό μας σπίτι. Η διατήρηση, επομένως, των οικισμών αυτών αναλλοίωτων και η ένταξή τους με τον τρόπο που τους αρμόζει στο πλαίσιο της ευρωπαϊκής αρχιτεκτονικής, ιστορικής και λαογραφικής κληρονομιάς δεν συνιστά σήμερα παρά τη στοιχειώδη υποχρέωση της ελληνικής πολιτείας.

[1] Δ. Χριστοφιλόπουλος, Πολιτιστικό περιβάλλον - Χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη, Π.Ν. Σάκκουλας, 2002, σ. 18.

[2] Διακήρυξη του Αμστερνταμ, Αρχιτεκτονικά θέματα, 10/1976, σ. 333.

[3] Βλ. και άρθρο 1 της Σύμβασης της Γρανάδας του 1985, η οποία κυρώθηκε με το ν. 2039/1992.

[4] Για τον ορισμό αυτό βλ. και άρθρα 10 και 15 της Σύμβασης της Γρανάδας.



[5] Άρθρο 2, εδ. α', του ν. 3028/2002.

[6] Άρθρο 2, εδ. δ', του ν. 3028/2002.

[7] *Ελ. Τροβά*, Η έννοια του πολιτιστικού περιβάλλοντος κατά το Σύνταγμα 1975/86, Αντ. Σάκκουλας, 1992, σ. 51.

[8] *Ν. Αλιβιζάτος*, Το Σύνταγμα του 1975 και η εφαρμογή του: ένας στρεβλός εκσυγχρονισμός, ΝοΒ 1988, σ. 545.

[9] Βλ. νέα διατύπωση του άρθρου 24 του Συντάγματος.

[10] Ν. 2742/1999, ΦΕΚ Α' 207/7-10-1999.

[11] *Π.-Μ. Ευστρατίου*, Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, Αντ. Σάκκουλας, 2001, σ. 11.

[12] Άρθρο 2, παρ. 2, εδ. ζ', του ν. 2742/1999.

[13] ΝΔ 8/1973, ΦΕΚ Α' 124.

[14] Βλ. *Δ. Χριστοφιλόπουλου*, Χωροταξία - Πολεοδομία, Τεύχος Β', Θεσμοί, σ. 261.

[15] *Ελ. Τροβά*, ό.π. (σημ. 7), σ. 172.

[16] Ν. 622/77, ΦΕΚ Α' 171.

[17] *Π.-Μ. Ευστρατίου*, ό.π. (σημ. 11), σ. 70.

[18] Άρθρο 19, παρ. 5, 1, 2 και άρθρο 18 παρ. 3 του ν. 1650/86.

[19] Βλ. και *Ν. Ρόζου*, Προβλήματα προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς στο νομό Κυκλάδων, Νόμος και Φύση, 3/98, σ. 569.

[20] Κωδ. π.δ. της 14-7-1999, ΦΕΚ Δ' 580/27-7-1999.

[21] Ν. 2508/1997, ΦΕΚ Α' 124/13-6-1997.

[22] Άρθρο 3 του ν. 2831/2000 «Τροποποίηση των διατάξεων του ν. 1577/1985», «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και άλλες πολεοδομικές διατάξεις ( ΦΕΚ Α 140).

[23] Ν. 1577/1985, ΦΕΚ Α' 210/18-12-1985.

[24] Π.-Μ. Ευστρατίου, Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, ό.π. (σημ. 11), Πρόλογος, VII.

[25] Δ. Χριστοφιλόπουλος, Το Δίκαιο της δόμησης, τόμος Γ΄, Π.Ν. Σάκκουλας, 2000, σ. 248.

[26] Άρθρο 34, παρ. 5, εδ. α΄, του ν. 2971/2001 «Αιγιαλός και παραλία και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ Α΄ 140.

[27] Άρθρο 2, παρ. δ΄, του π.δ. 358/1986.

[28] Βλ. άρθρο 9 παρ. 2 του ν.δ. της 17-7-1923, ήδη άρθρο 160 ΚΒΠΝ.

[29] Βλ. ενδεικτικά ΣτΕ 985/89, 3623/83, 827/87, 1127/91.

[30] ΣτΕ 3984/1980.

[31] Άρθρο 110, παρ. 2, ΚΒΠΝ.

[32] Βλ. και Μ. Αναστασόπουλου, Ο νέος νόμος για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς, επισκόπηση του ν. 3028/2002, ΠερΔικ 4/2002, σ. 684.

[33] Άρθρο 1 του ν. 1469/1950

[34] Άρθρο 5 του ν. 1469/1950. Επίσης βλ. και άρθρο 6 του ν. 3028/2002.

[35] ΣτΕ 2935/1989.

[36] ΣτΕ 1956/1982, 3027/1986, 4354/1986.

[37] ΣτΕ 2321/2000, 249/1997.

[38] ΣτΕ 6478/1995, 3282/1996, 5226/1996, Ατομική Γνωμοδότηση ΝΣΚ282/1988, Δ. Παπαπετρόπουλος.

[39] ΣτΕ 564/1986, 3027/1986, Γν ΝΣΚ 567/1999, Ατομική Γνωμοδότηση 586/1989, Δ. Παπαπετρόπουλος.

[40] ΣτΕ 2935/1989. Βλ. και Ελ. Τροβά, Η έννοια του πολιτιστικού περιβάλλοντος κατά το Σύνταγμα του 1975/86, ό.π., σ. 173.

[41] Άρθρο 110 παρ. 5 ΚΒΠΝ. Βλ. και άρθρο 32, παρ. 4, του ν. 1337/1983.

[42] ΣτΕ 109/1987, 3893/1981.

[43] Άρθρο 4, παρ. 6 του ν. 1577/1985.

[44] ΣτΕ 3140/1983.

[45] Με βάση την εισηγητική αυτή έκθεση εκδόθηκε το από 13-11-1998 π.δ. (ΦΕΚ Δ 908) για τον χαρακτηρισμό οικισμών του νομού Αρκαδίας ως παραδοσιακών.

[46] Πράξη 653/14-2-1995, Συνεδρία 50/28-12-95, Εισηγήση προς το ΚΣΧΟΠ, ΥΠΕΧΩΔΕ, Γενική Δ/ση Πολεοδομίας, Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού, Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών.

[47] ΦΕΚ 181 Δ´/85.

[48] ΦΕΚ 408 Β´/85, 352 Β´/67.

[49] Βλ. επίσης παρόμοια Εισηγήση προς το ΚΣΧΟΠ του τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών ΥΠΕΧΩΔΕ για τον «Χαρακτηρισμό ως παραδοσιακών ενιαίων οικισμών του νομού Κεφαλληνίας, καθορισμός χρήσεων γης και επιβολή ειδικών όρων και μορφολογικών περιορισμών δόμησης σε αυτούς», Πράξη 85/2000, Συνεδρία 104/4-4-2000.

[50] Π.δ. της 23-10-2002, Δ´ 920.

[51] Βλ. επίσης παρόμοια ρύθμιση για τη νήσο Κύθνο με το π.δ. από 24-10-2002 ΦΕΚ Δ´ 931, τη Σέριφο, με το π.δ. από 24-10-2002 Δ´ 930, τη Χάλκη, με το π.δ. από 8-5-2002 Δ´ 362, τον οικισμό Όλυμπο της Καρπάθου, με το π.δ. από 26-9-2002 Δ´ 830, καθώς και τον καθορισμό ΖΟΕ για οικισμούς της Τήνου με το π.δ. από 27-2-2003 Δ´ 160.

[52] Άρθρο 2, παρ. 2, του π.δ. 23-10-2002.

[53] Άρθρο 2, παρ. 3, του π.δ. 23-10-2002. Πρόκειται για διατάξεις που επαναλαμβάνονται και καθιερώθηκαν για πρώτη φορά με το π.δ. από 14-7-1988 Δ´ 504, με το οποίο χαρακτηρίστηκαν οικισμοί των Κυκλάδων ως παραδοσιακοί.

[54] Άρθρο 2, παρ. 6, του π.δ. 23-10-2002.

[55] Άρθρο 3, παρ. 2, του π.δ. 23-10-2002.

[56] Άρθρο 3, παρ. 6, του π.δ. 23-10-2002.

[57] ΦΕΚ Δ΄ 504/1988. Βλ. και το π.δ. από 11-5-1989, ΦΕΚ Δ΄ 345. Αξίζει επίσης να σημειωθεί ότι στους πέντε νησιωτικούς νομούς του Αιγαίου υπάρχουν σήμερα 250 χαρακτηρισμένοι παραδοσιακοί οικισμοί, από τους οποίους οι 166 ανήκουν στις Κυκλάδες.

[58] Βλ. και Β. Ρώτη, Επισκόπηση της αναφερόμενης στο περιβάλλον νομολογίας του ΣτΕ των ετών 1984 έως και 1993, Σάκκουλας, 1994, σ. 58-62.

[59] Α. Παπακωνσταντίνου, Η σύμβαση της Γρανάδας για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς και το Σύνταγμα, Νόμος και Φύση, 1/99, σ. 65.

[60] ΣτΕ 614/1985, 3146/1986, 811/1987, 1517/1993.

[61] ΣτΕ Ολομ. 3146/1986, 1097/1987, 2801/1991.

[62] ΣτΕ 1848/1994, 6070/1996.

[63] ΣτΕ 178/2003 Ε΄ Τμήμα, ΠερΔικ 1/2003, σ. 101

[64] Βλ. και Μ. Δεκλερής, Ο δωδεκάλογος του περιβάλλοντος, Αντ. Σάκκουλας, 1996.

[65] ΣτΕ 637/1998 «Μαρίνα Μυκόνου», σχόλιο Ο. Νικολαράκου, Νόμος και Φύση, 1998, σ. 678-681.

[66] Βλ. και ΣτΕ 3146/1998, 5236/1996, 3818/1995.

[67] ΣτΕ 48-8/87 «Παραδοσιακός οικισμός Καρπενησίου».

[68] Βλ. Ε. Τροβά, ό.π. (σημ. 40), σ. 192-193 και ΣτΕ 4791/1987.

[69] ΣτΕ 1061/1982. Σύμφωνα με την απόφαση η ανάκληση νόμιμων διοικητικών πράξεων λόγω διαφορετικής εκτίμησης των πραγματικών συνθηκών «είναι επιτρεπτή όταν τούτο επιβάλλεται από λόγους δημοσίου συμφέροντος, ως είναι η διατήρησης των ιστορικών και καλλιτεχνικών μνημείων...».

[70] ΣτΕ 1786/2000.

[71] ΣτΕ 2987/1998.

[72] ΣτΕ 1191/1996, 1529/1993.

[73] ΣτΕ 1191/1996, «Υπόθεση Ύδρας».

[74] ΣτΕ 2445/1997.

[75] Βλ. και Γ. Παπαδημητρίου, Σχόλιο στην ΣτΕ 1191/1996, Νόμος και Φύση, 1/1997, σ. 173.

[76] Κ. Μενουδάκος, Προστασία του περιβάλλοντος στο Ελληνικό δημόσιο δίκαιο. Η συμβολή της νομολογίας του ΣτΕ, Νόμος και Φύση, 1/97, σ. 17.

[77] ΣτΕ 1870/1994, 4707/1987, 3677/1987.

[78] ΣτΕ 3370/1991, 3632/1986, ΠΕ 286/1993, 238/1992.

[79] ΣτΕ 1870/1994.

[80] ΣτΕ Ολομ. 6070/1996.

[81] ΣτΕ Ολομ. 1071/1994, 1072/1994, 1073/1994.

[82] ΣτΕ 3379/1991, 3677/87, 3846/81.

[83] ΣτΕ 3984/1980.

[84] ΣτΕ 1712/2002, 3148/86, Ολομ. 2602/2000.

[85] Βλ. διεξοδική ανάλυση σε Π.-Μ. Ευστρατίου, Ο νέος νόμος για την Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης, ΠερΔικ 3/2002, σ. 445.

[86] ΣτΕ 2746/1991.

[87] ΣτΕ 2363/1989, 1022, 3096/1990.

[88] ΣτΕ 3677/1987.

[89] Βλ. Π. Δαγτόγλου, Γενικό Διοικητικό δίκαιο, Αντ. Σάκκουλας, 1984, σ. 134., ΣτΕ 2089/2000, 2376/88, 1350/1979.

[90] ΣτΕ 3677/1987.

[91] ΣτΕ 1870/1994, 3984/1980.