

ΣΤΕ 2740/2014

Προστασία περιβάλλοντος. Όροι και περιορισμοί δόμησης διατηρητέων. Όσοι θεσπίζονται κατά παρέκκλιση από τους όρους δόμησης που ισχύουν για τα ακίνητα της περιοχής και μη αποβλέποντες ουδέ εξασφαλίζοντες την προστασία του διατηρητέου, αλλά οδηγούντες στην υποβάθμιση και την αλλοίωσή του, είναι μη νόμιμοι, ως τιθέμενοι εκτός εξουσιοδότησης. Η προσβαλλόμενη απόφαση εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 και παρεκκλίνει από τον ισχύοντα περιορισμό δόμησης, σύμφωνα με τον οποίο η μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια ενιαίας οικοδομής δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 650 τ.μ. Η Διοίκηση δεν εξέτασε εάν η παρέκκλιση αυτή συμβάλλει στην προστασία και στη διατήρηση αναλλοίωτου του διατηρητέου. Μερικά δεκτά η αίτηση ακύρωσης της απόφασης του Αναπληρωτή

ΥΠΕΚΑ.

Αριθμός 2740/2014 ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ ΤΜΗΜΑ Ε΄

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 23 Οκτωβρίου 2013, με την εξής σύνθεση: Ν. Ρόζος, Αντιπρόεδρος, Προεδρεύων, σε αναπλήρωση της Προέδρου του Τμήματος, που είχε κώλυμα, Αικ. Σακελλαροπούλου, Π. Καρλή, Σύμβουλοι, Όλ. Παπαδοπούλου, Χρ. Παπανικολάου, Πάρεδροι. Γραμματέας η Π. Μερτζανάκη.

Για να δικάσει την από 8 Ιουνίου 2012 αίτηση:

του Σωματείου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα με την επωνυμία «.....», που εδρεύει στο Ψυχικό Αττικής (.....), το οποίο παρέστη με τον δικηγόρο Παύλο - Μιχαήλ Ευστρατίου (Α.Μ. 12740), που τον διόρισε με πληρεξούσιο,

κατά του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ο οποίος παρέστη με τον Παναγιώτη Αθανασούλη, Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους,

και κατά της παρεμβαίνουσας Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία «.....», που εδρεύει στον Πειραιά (.....), η οποία παρέστη με την δικηγόρο Γλυκερία Σιούτη (Α.Μ. 8698), που την διόρισε με πληρεξούσιο.

Με την αίτηση αυτή το αιτούν σωματείο επιδιώκει να ακυρωθεί η υπ' αριθμ. 15115/23.3.2012 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΦΕΚ 118/10.4.2012 τεύχος Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικών Θεμάτων) και κάθε άλλη σχετική πράξη ή παράλειψη της Διοικήσεως.

Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της εκθέσεως του εισηγητή, Παρέδρου Χρ.

Παπανικολάου.

Κατόπιν το δικαστήριο άκουσε τον πληρεξούσιο του αιτούντος Σωματείου, ο οποίος ανέπτυξε και προφορικά τους προβαλλόμενους λόγους ακυρώσεως και ζήτησε να γίνει δεκτή η αίτηση, την πληρεξούσια της παρεμβαίνουσας εταιρείας και τον αντιπρόσωπο του Υπουργού, οι οποίοι ζήτησαν την απόρριψή της.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη σε αίθουσα του δικαστηρίου και

Α φ ο ύ μ ε λ έ τ η σ ε τ α σ χ ε τ ι κ ά έ γ γ ρ α φ α
Σ κ έ φ θ η κ ε κ α τ ά τ ο Ν ό μ ο

1. Επειδή, για την άσκηση της κρινόμενης αίτησης έχει καταβληθεί το νόμιμο παράβολο (3344786, 1522686, 2265123, 2676258, 4600606/ 2012 έντυπα γραμμάτια παραβόλου σειράς Α').

2. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση ζητείται εμπροθέσμως η ακύρωση της 15115/23.3.2012 απόφασης του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στα διατηρητέα κτήρια (Α και Β) που βρίσκονται επί των οδών αρ. και αρ., στο Ο.Τ. 31, του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού Νομού Αττικής» (ΑΑΠ 118/10.4.2012).

3. Επειδή, το αιτούν σωματείο σύμφωνα με το καταστατικό του μεριμνά μεταξύ άλλων, για την προστασία του περιβάλλοντος της περιοχής του Δήμου Ψυχικού από κάθε οικοδομική, κυκλοφοριακή και εν γένει περιβαλλοντική επιβάρυνση. Συνεπώς, με έννομο συμφέρον ασκεί την κρινόμενη αίτηση.

4. Επειδή, η εταιρεία «.....», φερόμενη ως ιδιοκτήτρια των επίδικων κτιρίων, με έννομο συμφέρον παρεμβαίνει υπέρ του κύρους της προσβαλλόμενης πράξης.

5. Επειδή, το άρθρο 24 του Συντάγματος ορίζει ότι: «1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας [...]. 6. Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος. Νόμος θα ορίσει τα αναγκαία για την πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας, καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών». Με τις διατάξεις αυτές ο συντακτικός νομοθέτης, αναγνωρίζοντας τη σημασία της διαφύλαξης της πολιτιστικής κληρονομιάς της Χώρας, καθιέρωσε αυξημένη προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, δηλαδή των μνημείων και λοιπών στοιχείων που προέρχονται από την ανθρώπινη δραστηριότητα και συνθέτουν την ιστορική, καλλιτεχνική, τεχνολογική και εν γένει την

πολιτιστική κληρονομιά. Η προστασία της κληρονομιάς αυτής συνίσταται στη διατήρηση στο διηνεκές αναλλοίωτων των παραπάνω μνημείων καθώς και κάθε στοιχείου του πολιτιστικού περιβάλλοντος, συνεπάγεται δε τη δυνατότητα επιβολής των αναγκαίων μέτρων και περιορισμών της ιδιοκτησίας για την αποκατάσταση στην αρχική τους μορφή, όταν έχουν φθαρεί από τον χρόνο ή άλλες ανθρώπινες ενέργειες ή άλλα περιστατικά (ΣτΕ 3146/1986 Ολομ., 2801/ 1991 Ολομ., 3050/2004 7μ., 2339/2009 7μ., 2340/2009 7μ., 2341/2009 7μ. 4916/2013 7μ.). Υλοποιείται δε από τον κοινό νομοθέτη αφενός με τις διατάξεις του ν. 3028/2003 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς (Α' 153), και αφετέρου, πλην άλλων, με τον πολεοδομικό σχεδιασμό, που προβλέπεται από τις διατάξεις για την πολεοδομική οργάνωση των πόλεων και των οικισμών της Χώρας. Οι ρυθμίσεις περί του χαρακτηρισμού και της προστασίας των πολιτιστικών αγαθών που προβλέπονται από το ν. 3028/2003 και την πολεοδομική νομοθεσία αντιστοίχως είναι διακεκριμένες, οι δε αντίστοιχοι χαρακτηρισμοί χωρούν επί τη βάσει διαφορετικών κριτηρίων (πρβλ. ΣτΕ 2128/2006), οι διαδικασίες όμως αυτές αποτελούν εκφάνσεις του κοινού, επιτασσόμενου από το Σύνταγμα, σκοπού της αποκλειστικής προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς (ΣτΕ 4916/2013 7μελ.).

6. Επειδή, στις ανωτέρω διατάξεις για την πολεοδομική οργάνωση των οικισμών της Χώρας, περιλαμβάνεται το άρθρο 110 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν.) που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ. της 14.7.1999 (Δ' 580) (άρθρο 4 του Γ.Ο.Κ. 1985, ν. 1577/ 1985, Α' 210). Με το άρθρο αυτό ορίζεται ότι «1. Με π.δ/τα ... μπορεί να χαρακτηρίζονται οικισμοί ή τμήματά τους ως παραδοσιακοί, με σκοπό την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τη διατήρηση του ιδιαίτερου πολεοδομικού, αισθητικού, ιστορικού, λαογραφικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους ... 2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου ... μπορεί να χαρακτηρίζονται κτήρια ή τμήματά τους ως διατηρητέα για τους λόγους που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη ...». Κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, όροι και περιορισμοί δόμησης κτηρίων χαρακτηριζομένων ως διατηρητέων τίθενται και εξυπηρετούν κατά κύριο λόγο τον σκοπό του θεσμού, δηλαδή τη διατήρηση του κρινόμενου ως προστατευτέου κτηρίου, προσαρμόζουν δε τις επιτρεπόμενες επεμβάσεις επ' αυτού και του περιβάλλοντος αυτό χώρου στον προστατευόμενο χαρακτήρα του, κατά τρόπον ώστε διατηρητέο κτήριο και επ' αυτού επεμβάσεις να αποτελούν ένα αρμονικό σύνολο. Αντίθετα, όροι και περιορισμοί δόμησης διατηρητέων κτιρίων, με τους οποίους παρέχεται η δυνατότητα πραγματοποίησης εργασιών που συνεπάγονται την αλλοίωση ή υποβάθμιση του κτιρίου, κείνται εκτός των ορίων των ως άνω εξουσιοδοτικών διατάξεων και είναι, συνεπώς, μη νόμιμοι, διότι αντιστρατεύονται τον σκοπό, στον οποίο αποβλέπουν οι εν λόγω διατάξεις (ΣτΕ 3303/2007, 2128/ 2006 7μ., 3790/2004, 3422/2004 κ.ά.). Κατά τις αυτές εξ άλλου διατάξεις, ερμηνευόμενες υπό το φως του άρθρου 24 παρ. 1 του Συντάγματος, η κατά τα ανωτέρω διατήρηση του κτηρίου δεν επιτάσσεται κατ' αρχήν να αποβαίνει εις βάρος του οικιστικού περιβάλλοντος της περιοχής όπου ευρίσκεται με την υπέρβαση των γενικώς ισχυόντων σε αυτήν όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων (ΣτΕ 2987/1998). Τούτο επιτρέπεται μόνο εάν είναι αναγκαίο για την

πραγματοποίηση του σκοπού της κήρυξης του κτηρίου ως διατηρητέου, όπως στην περίπτωση που επιδιώκεται η αποκατάσταση της αρχικής μορφής κτιρίου, το οποίο είχε ανεγερθεί υπό διαφορετικό καθεστώς όρων δόμησης (πρβλ. ΣτΕ 1786/2000). Τούτων παρέπεται ότι όροι δόμησης διατηρητέου κτιρίου, θεσπιζόμενοι κατά παρέκκλιση από τους όρους δόμησης που ισχύουν για τα ακίνητα της περιοχής του ακινήτου και μη αποβλέποντες ουδέ εξασφαλίζοντας την προστασία και την διατήρηση αναλλοίωτου του διατηρητέου κτιρίου, αλλά οδηγούντες στην υποβάθμιση και την αλλοίωσή του, είναι μη νόμιμοι, ως τιθέμενοι εκτός της εξουσιοδότησης του άρθρου 110 του Κ.Β.Π.Ν. (βλ. ΣτΕ 630/1998, 1786/ 2000, 3790/2004).

7. Επειδή, εξάλλου, οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης στην περιοχή του Δήμου Ψυχικού καθορίστηκαν με τα διατάγματα της 28.3.1924 (Α' 84) και 11.11.1970 (Δ' 282), τα οποία συμπληρώθηκαν με τα διατάγματα της 14.9.1979 (Δ' 553) και της 12.2.1980 (Δ' 152). Ειδικότερα, με το άρθρο 2 του π.δ. της 14.9.1979 αναθεωρήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού κατά τομείς Ι, ΙΙ, ΙΙΙ και ΙV και, μεταξύ άλλων, καθορίστηκαν ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων ανά τομέα, ως οικοδομικό σύστημα ορίστηκε το πανταχόθεν ελεύθερο με ελάχιστες αποστάσεις των κτηρίων από τα πλάγια και οπίσθια όρια του οικοπέδου τρία (3) μέτρα, ορίστηκε ως μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων το 40% της επιφάνειας αυτών, ορίστηκε ο συντελεστής δόμησης στα 0,60 εκατοστά και ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων σε 3 με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίου 11 μέτρα. Εξάλλου, με το εδάφιο γ' της παρ. 7 του άρθρου 2 του αυτού π.δ. της 14.9.1979, όπως η διάταξη αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο μόνον του π.δ. της 12.2.1980, απαγορεύθηκε η καλυπτόμενη επιφάνεια ενιαίας οικοδομής να είναι μεγαλύτερη των 650 τ.μ. αντί των 600 τ.μ. που προβλεπόταν πριν την κατά τα ανωτέρω αντικατάστασή της. Συναφής δε είναι και η διάταξη του εδ. β της αυτής παρ. 7 του άρθρου 2 του π.δ. της 14.9.79 όπως αντικαταστάθηκε επίσης με το ανωτέρω άρθρο μόνο του π.δ. της 12.2.1980, με την οποία απαγορεύθηκε να έχουν οι οικοδομές μήκος προσόψεως μεγαλύτερο των 45 μέτρων αντί των 40 μέτρων που προβλεπόταν πριν την κατά τα ανωτέρω αντικατάστασή της, καθιστάμενης σαφούς της προθέσεως του κανονιστικού νομοθέτη να μην επιτρέψει την ανέγερση ογκωδών κτηρίων. Με το π.δ. της 15.4.1988 (Δ' 353) αναθεωρήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο Ψυχικού και με το άρθρο 3 αυτού τροποποιήθηκαν το μέγιστο ποσοστό κάλυψης και το μέγιστο ύψος των οικοδομών στα οικοπέδα των τομέων, όπως αυτοί είχαν καθοριστεί με το ανωτέρω π.δ. της 14.9.1979, ορίστηκε δε ότι το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων των τομέων Ι, ΙΙ, ΙΙΙ και ΙV ανέρχεται σε 40% της επιφάνειας αυτών. Στο εν λόγω διάταγμα, το οποίο κατά τα λοιπά δεν έθιξε τους όρους και περιορισμούς δόμησης που είχαν οριστεί με το π.δ. της 14.9.1979, δεν γίνεται αναφορά στον ως άνω περιορισμό δόμησης της μέγιστης καλυπτόμενης επιφάνειας ενιαίας οικοδομής, ούτε μνεία περί καταργήσεως άλλων ισχυόντων όρων και περιορισμών δόμησης. Ο περιορισμός αυτός, με τον οποίο επιδιώχθηκε η κατά τα ανωτέρω ανέγερση ογκωδών κτηρίων με τη διάσπαση του όγκου τους, συνιστά στοιχείο αναβαθμισμένου οικιστικού περιβάλλοντος της περιοχής, συμβατό με τον χαρακτήρα του Ψυχικού ως κηπούπολης και, επομένως, η μη επανάληψή του με το π.δ. της 15.4.1988, με το οποίο αναθεωρήθηκαν συγκεκριμένοι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων της περιοχής, δεν οδήγησε στην κατάργησή του. Αντίθετη ερμηνευτική εκδοχή θα είχε ως αποτέλεσμα την υποβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος και την αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής του Ψυχικού κατά παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος

8. Επειδή, στη συγκεκριμένη περίπτωση από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Το οικοπέδο επί των οδών και (Ο.Τ. 31), περιλαμβάνει δύο κτήρια (κτήριο Α και κτήριο Β), με την επωνυμία «.....». Το κτήριο Α, διώροφο κλασικιστικής μορφολογίας, με πρόσοψη στην οδό, κατασκευάστηκε περί το 1923 και αποτελούσε αρχικώς κατοικία της οικογένειας Πωλήθηκε στη βασιλική οικογένεια το 1937-1938 και παρέμεινε στην κατοχή της έως το 1967, οπότε και εγκαταλείφθηκε. Το κτήριο Β, παρόμοιας μορφολογίας, με πρόσοψη στην οδό, κατασκευάστηκε περί τα μέσα της δεκαετίας του 1920 και ως αρχιτέκτονας αναφέρεται ο Τα κτήρια δημοπρατήθηκαν από την Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου (ΚΕΔ) σε ιδιώτες το έτος 1987. Ειδικότερα, με τη διακήρυξη της ΚΕΔ, καθορίστηκε, μεταξύ άλλων προσαυξητικός συντελεστής 1,02 για τη βαθμολόγηση τεχνικής προσφοράς συμμετέχοντος, ο οποίος θα διατηρούσε και θα χρησιμοποιούσε μόνο τα υφιστάμενα κτήρια και θα πρόσθετε συντελεστή δόμησης έως 0,6 και προσαυξητικός συντελεστής 1,12 για τη βαθμολόγηση τεχνικής προσφοράς συμμετέχοντος, ο οποίος θα διατηρούσε και θα χρησιμοποιούσε μόνο τα υφιστάμενα κτήρια. Με την 24/5.10.1987 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΚΕΔ το ακίνητο κατακυρώθηκε στην εταιρεία «.....», διότι «η προσφερθείσα εκ μέρους της τιμή σε συνδυασμό με τον τρόπο αξιοποίησης του ακινήτου (διατήρηση και χρήση μόνον των υπαρχόντων κτιρίων) εκρίθη εύλογος και συμφέρουσα για το Δημόσιο». Ακολούθως, συντάχθηκε το 19.655/6.11.1987 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών, στο οποίο αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι η αγοράστρια αποδέχθηκε την παραχώρηση και μεταβίβαση με όλους τους όρους και όλες τις δηλώσεις, αναγνωρίσεις, παραιτήσεις, εκχωρήσεις εγγυήσεις του πωλούντος Ελληνικού Δημοσίου. Με την 9566/1839/5.4.2000 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ' 235) χαρακτηρίστηκαν ως διατηρητέα εβδομήντα (70) κτήρια εντός του ρυμοτομικού σχεδίου δήμου Παλαιού Ψυχικού (ν. Αττικής) και καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης αυτών. Μεταξύ των κτηρίων που χαρακτηρίστηκαν ως διατηρητέα, με το άρθρο μόνο της ανωτέρω απόφασης, ήταν και τα «Ανάκτορα (2κτήρια)». Εξάλλου, στις παρ. 2, 3, 4, 5, 6 και 7 του άρθρου μόνου της εν λόγω απόφασης ορίστηκαν τα εξής: «2. Διατηρητέο χαρακτηρίζεται το αρχικό κτήριο και οι εναρμονιζόμενες με αυτό μεταγενέστερες προσθήκες όχι όμως τα κάθε είδους υπάρχοντα προσκτίσματα που αλλοιώνουν τη μορφή του. Ο καθορισμός των προσκτισμάτων και οι επεμβάσεις, που γίνονται σε αυτά πραγματοποιείται από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ). 3. Στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κτήρια απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή, των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή διακοσμητικών στοιχείων τους. 4. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση και η εσωτερική διαρρύθμιση διατηρητέων κτηρίων εφόσον δεν αλλοιώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του κτηρίου και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία του. 5. Αιτήσεις για ανέγερση νέων κτηρίων στα οικοπέδα ή προσθήκες στα διατηρητέα κτήρια, αποστέλλονται από την Πολεοδομική Υπηρεσία στο τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με γνώμη της ΕΠΑΕ, για ειδικές ρυθμίσεις σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 4 του Ν. 1577/1985 "ΓΟΚ" εφόσον δεν παραβλάπεται το διατηρητέο κτήριο και ο χώρος που τα περιβάλλει. 6. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών ή διαφημίσεων στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα

κτήρια. Επιτρέπονται μόνο οι περιορισμένων διαστάσεων επιγραφές που πληροφορούν για τυχόν χρήση των χώρων των κτηρίων. 7. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό ή εσωτερικό των διατηρητέων κτηρίων και στον χώρο που τα περιβάλλει καθώς και για την τοποθέτηση επιγραφών, απαιτείται η έγκριση της ΕΠΑΕ...». Με το 2481/30.7.2003 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών τα επίδικα κτήρια και το οικόπεδο αυτών περιήλθαν στην κυριότητα της εταιρείας «.....». Με την ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/89137/2239/18.2.2010 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού χαρακτηρίστηκαν «ως μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παραγρ. 1γ του Ν. 3028/2002 το κτήριο Β (με την παρατήρηση να εξετασθεί η δυνατότητα ανακατασκευής της φθαρμένης πλάκας του δώματος) και το κελύφος του κτηρίου Α, χωρίς τα νεώτερα προσκτίσματα, επί των οδών και, ΟΤ 31, στο Παλιό Ψυχικό, φερομένης ιδιοκτησίας της Εταιρείας, διότι αποτελούν σημαντικά δείγματα μεσοπολεμικής επώνυμης αρχιτεκτονικής (έργα του, διασκευασμένα από τον,), ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος». Ακολούθως, με την ΥΠΠΟΤ/ΔΑΝΣΜ/5307/148/29.8.2011 απόφασή του ο Υπουργός Πολιτισμού ενέκρινε, ύστερα από θετική γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων (ΚΣΝΜ) (πρακτικό 16/2.6.2011) και, με παρατηρήσεις για την όψη, την αρχιτεκτονική, στατική και ηλεκτρομηχανολογική μελέτη της αποκατάστασης του κελύφους και της εσωτερικής διαρρύθμισης με νέο φέροντα οργανισμό του κτηρίου Α, της προσθήκης κατ' επέκταση νέας τριώροφης πτέρυγας με χρήση κατοικίας και υπογείου στο σύνολο του περιγράμματος, της καθάιρεσης της νεωτερικής προσθήκης του κτηρίου Α, της καθάιρεσης του μη διατηρητέου κτηρίου Γ, της κατασκευής διώροφου ξενώνα, υπαίθριας κολυμβητικής δεξαμενής και της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου. Ειδικότερα, όπως προκύπτει από το ανωτέρω πρακτικό του ΚΣΝΜ, υιοθετήθηκαν οι εισηγήσεις των Προϊσταμένων της Διεύθυνσης Νεώτερης και Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς και της Διεύθυνσης Αναστήλωσης Νεώτερων και Σύγχρονων Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού, στις οποίες, μεταξύ άλλων, αναφέρεται ότι «η νέα πτέρυγα γενικά, εναρμονίζεται με το υπάρχον κτήριο επαναλαμβάνοντας τα επικρατέστερα μορφολογικά στοιχεία της διατηρητέας όψης, όπως η ύπαρξη στέγης, η συμμετρική οργάνωση και το ορθολογικό ύψος με τη χρήση των ίδιων υλικών και τη συνέχεια των διακοσμητικών στοιχείων. Στη δυτική όψη, η προσθήκη γίνεται διακριτή με τη διαφοροποίηση του σημείου σύνδεσης των δύο κτηρίων που τοποθετείται σε εσοχή και όπου στο ανώτερο επίπεδο περιορίζεται σε ένα γυάλινο διάδρομο χαμηλού ύψους ώστε οι διακοσμητικές ταινίες του γείσου και της στέγης να συνεχίζουν να περιτρέχουν τη στέψη του κτηρίου. Σημειώνεται όμως ότι το νέο κτήριο σε αυτή την όψη (δυτική) μιμείται το διατηρητέο σε σημείο τέτοιο που να διαφοροποιείται σημαντικά από τις υπόλοιπες όψεις της προσθήκης (μέγεθος ανοιγμάτων, κουφώματα, μεταλλικά στοιχεία κλπ)... Στη βόρεια πλευρά και μπροστά από τη νέα προσθήκη του κτηρίου Α προτείνεται η δημιουργία ξενώνα και ανοικτής κολυμβητικής δεξαμενής. Ο ξενώνας θα αποτελείται από ισόγειο χώρο καθιστικού και από υπόγειο με χρήση WC-ντους, μηχανοστάσιο πισίνας, δεξαμενές υπερχειλίσσης, ποτίσματος και αποθήκη. Η όψη του προτείνεται να επενδυθεί με πλάκες πωρόλιθου όμοιου με τη βάση της προσθήκης ενώ το δώμα θα καλυφθεί με πράσινο. Εξωτερικά δημιουργείται ξύλινη πέργκολα που το συνδέει με την πισίνα...». Προς τα ανωτέρω διαφώνησε η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων Αττικής, σύμφωνα με την εισήγηση της οποίας «...Δεν διατηρείται κανένα στοιχείο της στέγης του κτηρίου Α, η οποία αποτελεί μέρος του διατηρητέου κελύφους, αλλά καθαιρείται εξ ολοκλήρου για να διευκολυνθεί η

κατασκευή του εσωτερικού σκελετού σκυροδέματος. Η καθαίρεση αυτή πιθανότατα θα έχει σαν συνέπεια και την καθαίρεση του προεξέχοντος γείσου. Θα πρέπει να γίνει επισκευή τη στέγης και αντικατάσταση των φερόντων στοιχείων της, όπου είναι απαραίτητο, και όχι καθαίρεση και ανακατασκευή διότι ανήκει στο διατηρητέο κέλυφος σύμφωνα με την απόφαση του Συμβουλίου. ... Η προσθήκη στο κτήριο Α πρέπει να είναι μικρότερης κλίμακας, σε άλλη θέση (όχι σε επαφή με το διατηρητέο) και η μορφολογία της νέας κατασκευής να μην αναπαράγει το υπάρχον, αλλά να σηματοδοτεί τη σύγχρονη εποχή της κατασκευής του με σεβασμό στο ύφος και την κλίμακα του υπάρχοντος, διότι η κατασκευή εν επαφή υποβαθμίζει το διατηρητέο κτήριο μορφολογικά, ακυρώνει την υπάρχουσα στατική λειτουργία του κελύφους μετατρέποντας το σε τοίχο πλήρωσης και εγκυμονεί τον κίνδυνο αποδιοργάνωσης του κατά τη σεισμική καταπόνηση...». Με την ΥΠΠΟΤ/ΔΑΝΣΜ/84405/1784/6.9.2011 απόφασή του ο Υπουργός Πολιτισμού ενέκρινε, μετά από θετική γνωμοδότηση του Κ.Σ.Ν.Μ. (πρακτικό 21/14.7.2011), με παρατηρήσεις, την αρχιτεκτονική, στατική και ηλεκτρομηχανολογική μελέτη αποκατάστασης με περιορισμένες εσωτερικές διαρρυθμίσεις και αντικατάσταση της μη διατηρητέας πλάκας οροφής Α ορόφου του κτηρίου Β. Ειδικότερα, όπως προκύπτει από το ανωτέρω πρακτικό του ΚΣΝΜ, υιοθετήθηκε, αφού προηγήθηκε συζήτηση μεταξύ των μελών του Συμβουλίου και των μελετητών, η εισήγηση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Αναστήλωσης Νεώτερων και Σύγχρονων Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού, στην εισήγηση δε αυτή περιγράφεται με λεπτομέρεια το κτήριο και οι προτεινόμενες επεμβάσεις. Ακολούθως, η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Π.Ε.Κ.Α. (Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών), εισηγήθηκε, με την αιτιολογική έκθεση της 9.11. 2011, τον καθορισμό συμπληρωματικών όρων και περιορισμών δόμησης στα επίδικα κτήρια, συναφών προς τις ανωτέρω εγκριθείσες με τις αποφάσεις του Υπουργού Πολιτισμού επεμβάσεις. Στην αιτιολογική αυτή έκθεση γίνεται λεπτομερής περιγραφή της ιστορίας και των μορφολογικών και αρχιτεκτονικών χαρακτηριστικών των κτιρίων, καθώς και των προτεινόμενων επεμβάσεων. Ειδικότερα, στην έκθεση γίνεται αναφορά στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο της περιοχής και, σύμφωνα με αυτήν, στην περιοχή του Ψυχικού ισχύουν τα εξής: α) το π.δ. της 14.9.1979, β) το π.δ. της 15.4. 1988, γ) η 9566/1839/5.4.2000 απόφαση του Υπουργού Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. και δ) η ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/89137/2239/18.2.2010 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού. Ως προς τους ισχύοντες όρους δόμησης η ίδια αιτιολογική έκθεση παραπέμπει στα π.δ. της 14.9.1979, 12.2.1980 και 15.4.1988. Ειδικότερα, σύμφωνα με την έκθεση, οι ισχύοντες όροι δόμησης έχουν ως εξής: εμβαδόν: 1000,00 τ.μ., πρόσωπο: 15,00 μ., κάλυψη: 40%, συντελεστής δόμησης: 0,60, αριθμός ορόφων: 3, μέγιστο ύψος: 11,00 μ + στέγη 2,00 μ., χρήση: αμιγής κατοικία. Περαιτέρω, στην αιτιολογική έκθεση ως προς τις επεμβάσεις αναφέρεται ότι: «ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΚΤΙΡΙΟΥ Α΄: Η μεταγενέστερη υφιστάμενη προσθήκη προς βορρά περιλαμβάνει βοηθητικούς χώρους και έχει συνολική επιφάνεια $E = 253,13 \text{ m}^2$. Η νέα μελέτη προτείνει την καθαίρεση αυτού του προσκτίσματος, λόγω της ασύμβατης μορφολογίας του με το διατηρητέο κτήριο Α΄, του χαμηλού του ύψους που δεν επιτρέπει την λειτουργία χώρων κύριας χρήσης, καθώς και της κακής του κατάστασης. Η νέα πρόταση περιλαμβάνει την δημιουργία τριώροφης προσθήκης κατ' επέκταση προς βορρά και σε μικρή υποχώρηση στην θέση του ανωτέρω προσκτίσματος, επιφανείας $E = 497,84 \text{ m}^2$ (προσθήκη κτηρίου Α΄), καθώς και τη λειτουργική συνένωσή τους. Προτείνεται και η δημιουργία β΄ υπογείου στο σύνολο του περιγράμματος των δύο κτιρίων. Το συνδεδεμένο στοιχείο του διαδρόμου βρίσκεται σε υποχώρηση, έχει χαμηλότερο ύψος και διαφοροποιείται μορφολογικά με ξύλινα κλωστρά. Ως

εκ τούτου η νέα προσθήκη εξυπηρετεί συνεπίπεδα τις λειτουργικές απαιτήσεις των ιδιοκτητών. Στο ισόγειο παραμένει η κεντρική είσοδος του κτηρίου στην ίδια θέση στη δυτική πλευρά, ενώ δημιουργείται και δεύτερο κλιμακοστάσιο με ανελκυστήρα προς όλα τα επίπεδα στο κτήριο της προσθήκης. Το ισόγειο μαζί με την προσθήκη περιλαμβάνει τους κύριους χώρους υποδοχής, τραπεζαρία, γραφείο, κουζίνα και βοηθητικά (αποθήκη, WC, γκαρνταρόμπα). Όλοι οι κύριοι χώροι έχουν πρόσβαση στην βεράντα και θέα προς τον εσωτερικό κήπο και τις νέες διαμορφώσεις που εξυπηρετούν την υπαίθρια πισίνα. Ο α΄ όροφος περιλαμβάνει τόσο στο διατηρητέο, όσο και στην προσθήκη τους ιδιωτικούς χώρους της κατοικίας (υπνοδωμάτια) με τα απαραίτητα λουτρά και τους χώρους ερμαρίων. Το α΄ υπόγειο περιλαμβάνει στο τμήμα του διατηρητέου επί της οδού βοηθητικές λειτουργίες και χώρους του προσωπικού (πλυντήριο - σιδερωτήριο, κουζίνα, W.C., υπνοδωμάτια κλπ). Το τμήμα του α΄ υπογείου της προσθήκης λόγω της κλίσης του οικοπέδου διαμορφώνεται ως ισόγειο και περιλαμβάνει χώρους καθημερινής διαβίωσης, οι οποίοι έχουν άμεση πρόσβαση στις υπαίθριες διαμορφώσεις του κήπου και της πισίνας. Το β΄ υπόγειο αποτελεί νέο επίπεδο στο σύνολο του περιγράμματος του διατηρητέου Α΄ και της προσθήκης και περιλαμβάνει χώρους αποθηκευτικούς, μηχανοστάσιο, λεβητοστάσιο, κλιματιστικές μονάδες, υποσταθμό μέσης τάσης, καθώς και τους απαραίτητους χώρους στάθμευσης (9 αυτοκινήτων). Η πρόσβαση των αυτοκινήτων γίνεται με ράμπα από την οδό Στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου στη βορειοανατολική πλευρά του οικοπέδου πλησίον του κτηρίου Β εξασφαλίζονται ακόμη 3 θέσεις στάθμευσης. Προτείνεται να στεγασθούν με ξύλινη πέργκολα και κλωστρά που θα περιβάλλει και μια εξωτερική κλιματιστική μονάδα που θα εξυπηρετεί την κατοικία Β. Επίσης στην ίδια στάθμη (β΄ υπογείου) στην θέση του ξενώνα διαμορφώνονται τα W.C., καθώς και οι βοηθητικές εγκαταστάσεις της πισίνας και δεξαμενή ποτίσματος. Όσον αφορά στη μορφολογία της προσθήκης, αυτή ακολουθεί λιτά τη διάταξη του διατηρητέου, τηρώντας τη δομή της βάσης - κορμού - στέψης, καθώς και την αξονική διάταξη των ανοιγμάτων. Η βάση διαμορφώνεται με επένδυση πωρόλιθου, συνεχείς σκοτίες διαχωρίζουν τους ορόφους, ενώ τα διακοσμητικά πλαίσια των παραθύρων είναι από τραβηχτό επίχρισμα. Επίσης δημιουργούνται εξώστες για την εξυπηρέτηση και επικοινωνία με τις υπαίθριες διαμορφώσεις. Στη δυτική πλευρά διαμορφώνεται βεράντα στον όροφο. Τα στηθαία της βορινής και ανατολικής πλευράς αποτελούνται από συμπαγείς ζαρντινιέρες και ξύλινα στοιχεία και οι αντίστοιχοι εξώστες επιστέφονται με πέργκολες. Η κάλυψη γίνεται με στέγη. Σημειώνεται ότι οι ανωτέρω περιγραφόμενες εργασίες έχουν εγκριθεί με την υπ΄ αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΤ/ ΔΑΝΣΜ/5307/ 148/29.8.2011 Υπ. Απόφαση και θα γίνουν με τους όρους και τις προϋποθέσεις που τίθενται σε αυτήν. Β. ΚΤΙΡΙΟ Β΄ (ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ). Το κτήριο Β΄ βρίσκεται στην ανατολική πλευρά με 2 εισόδους (1 κύρια και 1 βοηθητική) από την οδό Αποτελείται από ισόγειο σε δύο στάθμες, α΄ όροφο και υπόγειο. Η κυρία έξοδος στο ισόγειο οδηγεί στους χώρους υποδοχής και καθιστικών, ενώ η δευτερεύουσα στο κεντρικό ξύλινο κλιμακοστάσιο επικοινωνίας σε όλα τα επίπεδα και μέσω αυτού στο υπερυψωμένο επίπεδο ισογείου με 3 χώρους κοιτώνων και 2 λουτρά. Στο χώρο υποδοχής υπάρχει κεντρικά ένα τζάκι, απέναντι της εισόδου. Ο α΄ όροφος εκτείνεται στη βόρεια πλευρά του κτηρίου κατά το ήμισυ της επιφανείας του, ώστε το υπόλοιπο τμήμα της οροφής του ισογείου αποτελεί υπαίθρια βεράντα, καλυμμένη με μαλτεζόπλακες. Οι χώροι διαμορφώνονται γύρω από ένα κεντρικό χωλ και αποτελούν καθιστικό - γραφεία, σαλόνι, κοιτώνα με σαλόνι, 2 κοιτώνες με λουτρό και μικρό χώρο κουζίνας. Ο α΄ όροφος καλύπτεται από πλάκα μετόν, η οποία εσωτερικά έχει

ανεστραμμένες δοκούς που διαμορφώνουν πλαίσιο επί του οποίου εδράζεται η ξύλινη στέγη με κεραμίδια. Λόγω της πολύχρονης εγκατάλειψης έχουν καταστραφεί πολλά σημεία της ξύλινης στέγης, ώστε να είναι διάτρητη και η υγρασία να έχει εισχωρήσει στην πλάκα από μπετόν με αποτέλεσμα να έχει υποστεί διάβρωση με κίνδυνο να καταρρεύσει λόγω και της οξειδωσης του οπλισμού της. Εσωτερικά τα δάπεδα είναι ξύλινα στους χώρους υποδοχής του ισογείου και στα υπνοδωμάτια του ορόφου, ενώ οι τοίχοι και οι οροφές έχουν γύψινες διακοσμητικές κορνίζες χωρίς οροφογραφίες. Οι κυρίως χώροι του υπογείου αποτελούν τα υπνοδωμάτια και τα λουτρά του προσωπικού και είναι κατανεμημένα στην βόρεια πλευρά της κατοικίας. Στη νότια πλευρά είναι κατανεμημένοι οι βοηθητικοί χώροι, όπως αποθήκες, λεβητοστάσιο, κουζίνα κλπ. Τα διακοσμητικά στοιχεία των όψεων είναι δείγματα ενός ήπιου μεσοπολεμικού εξαιρετικά επεξεργασμένου νεοκλασσικού ύφους. Όλα τα επιχρίσματα είναι τύπου αρτιφισέλ αρμολογημένα εξαιρετικής ποιότητας. Τα κουφώματα είναι ξύλινα με παντζούρια γαλλικού τύπου. ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΟΥ Β' Στο ισόγειο προβλέπεται η αποκατάσταση των φερόντων στοιχείων, καθώς και η ενοποίηση κάποιων χώρων με διάνοιξη ανοιγμάτων για καλύτερη αξιοποίησή τους. Επίσης προτείνεται η δημιουργία ανελκυστήρα για την κατακόρυφη επικοινωνία των επιπέδων και η αποκατάσταση των ξύλινων δαπέδων και κουφωμάτων. Στον α' όροφο προτείνεται η διαμόρφωση δύο νέων χώρων λουτρού, ώστε να καταστούν περισσότερο λειτουργικά τα υπνοδωμάτια. Κατά την διαδικασία κήρυξης του κτηρίου Β' από το ΥΠ.ΠΟ.Τ., εξετάστηκε η κατάσταση της πλάκας σκυροδέματος της οροφής του α' ορόφου και επιβεβαιώθηκε η ανάγκη αντικατάστασής της. Οι καθαιρέσεις θα γίνουν τμηματικά και θα προηγηθεί βέβαια η αποσυναρμολόγηση των γύψινων διακοσμήσεων που, αφού συντηρηθούν, θα επανατοποθετηθούν. Πριν την καθαίρεση της υφιστάμενης πλάκας στην οροφή του α' ορόφου θα αποσυναρμολογηθεί η στέγη, θα συντηρηθούν τα ξύλινα ζευκτά και μετά το πέρας των εργασιών θα επανατοποθετηθούν όλα στη θέση τους. Στο υπόγειο προτείνονται εσωτερικές διαρρυθμίσεις για λειτουργικούς λόγους, καθώς και περιμετρική στεγανοποίηση εξωτερικά. Οι ανωτέρω περιγραφόμενες επεμβάσεις και επισκευές κρίνονται ως οι ελάχιστες δυνατές, προκειμένου να αποκατασταθεί το διατηρητέο κτήριο Β' και να λειτουργήσει ως σύγχρονη κατοικία. Σημειώνεται ότι οι ανωτέρω περιγραφόμενες εργασίες έχουν εγκριθεί με την υπ' αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΤ/ΔΑΝΣΜ/84405/1784/6.9. 2011 Υπ. Απόφαση και θα γίνουν με τους όρους και τις προϋποθέσεις που τίθενται σε αυτήν. Γ. Η μελέτη προβλέπει την κατεδάφιση του κτηρίου Γ'. το οποίο δεν παρουσιάζει αρχιτεκτονικές αξιώσεις. Στον υπαίθριο χώρο μεταξύ των κτηρίων (στην θέση του κτηρίου Γ') προτείνεται η κατασκευή υπαίθριας πισίνας και ισόγειου ξενώνα με υπόγειο. Περιλαμβάνει ισόγειο χώρο καθιστικού με υπόγειο χώρο για WC-ντους, μηχανοστάσιο πισίνας, δεξαμενή υπερχειλίσης, ποτίσματος και αποθήκη. Αποτελεί λιτό όγκο με ανοίγματα προς την πισίνα και έχει κάλυψη με φυτεμένο δώμα. Εξωτερικά δημιουργείται ξύλινη πέργκολα που ενοποιεί το σύνολο. Στην βορειοδυτική γωνία του ακινήτου και προς την οδό τοποθετείται ανεξάρτητα και σε υπόγεια στάθμη χώρος ΔΕΗ, στο δώμα του οποίου προβλέπεται φύτευση». Όπως προκύπτει από την ανωτέρω έκθεση, η οποία παραπέμπει στο θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα της 20.9.2011 της Πολεοδομίας του Δήμου Παρασκευής, το εμβαδόν του οικοπέδου είναι 5402,54 τ.μ., η επιτρεπόμενη κάλυψη είναι $5402,54 \times 40\% = 2161,02$ τ.μ. και η πραγματοποιούμενη κάλυψη 1372,83 τ.μ. (κτήριο Α' 386,42 τ.μ., κτήριο Β' 354,62 τ.μ., νέα προσθήκη κτηρίου Α' 497,84 τ.μ., υπόγειος χώρος ΔΕΗ 36,20 τ.μ., ξενώνας 97,75 τ.μ.). Εξάλλου, σύμφωνα με την τεχνική – αιτιολογική έκθεση των μελετητών της 12.9.2011, η κάλυψη του κτηρίου Α' ανέρχεται

συνολικά σε 884,26 τ.μ. (υφιστάμενο διατηρητέο 386,42 τ.μ. και νέα προσθήκη 497,84 τ.μ.). Στην αιτιολογική έκθεση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Π.Ε.Κ.Α. γίνεται μνεία και της άποψης της ΕΠΑΕ στο ζήτημα των επεμβάσεων, η οποία διατυπώθηκε στο 25285/11/27.9.2001 έγγραφό της, σύμφωνα με την οποία η αντιμετώπιση του ξενώνα είναι επιτυχής πλην διατυπώνονται αμφιβολίες ως προς την επιχειρούμενη προσέγγιση της προσθήκης στο κτήριο Α', στην οποία η ΕΠΑΕ διακρίνει έντονα στοιχεία μιμητισμού τα οποία πλαστογραφούν ογκοπλαστικά και χρονικά το αρχικό διατηρητέο κτίσμα. Η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού διατύπωσε την άποψη ότι «η μορφολογική προσέγγιση της προσθήκης, η οποία αφομοιώνει με λιτότητα ορισμένα στοιχεία του διατηρητέου μπορεί να γίνει αποδεκτή, δεδομένου ότι τοποθετείται σε υποχώρηση και διαχωρίζεται με το συνδεδεμένο στοιχείο της επικοινωνίας». Τέλος, κατά την άποψη της ανωτέρω διεύθυνσης, η προτεινόμενη αρχιτεκτονική μελέτη «συμβάλλει στην αποκατάσταση των διατηρητέων κτηρίων Α και Β και στον εκσυγχρονισμό τους με τη δημιουργία συμβατής προσθήκης, χωρίς να γίνεται υπέρβαση των όρων δόμησης, βάσει των σύγχρονων αναγκών και απαιτήσεων των ιδιοκτητών. Επίσης με την διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου (κολυμβητική δεξαμενή, ξενώνας, καθιστικά, φυτεύσεις κ.λπ.) αξιοποιείται το σύνολο του ακινήτου». Κατά της ανωτέρω αιτιολογικής έκθεσης υποβλήθηκαν αντιρρήσεις από ενδιαφερόμενους, μεταξύ δε αυτών και από το αιτούν σωματείο. Επί των αντιρρήσεων αυτών συντάχθηκε το 1/1.2.2012 έγγραφο του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών του Υπουργείου Π.Ε.Κ.Α. Στο εν λόγω έγγραφο αποκρούεται ο ισχυρισμός του αιτούντος σωματείου ότι με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις παραβιάζονται δεσμευτικοί όροι που περιέχονται στη διακήρυξη της ΚΕΔ και στο 19.655/6.11.1987 συμβόλαιο αγοραπωλησίας των επίδικων κτιρίων, διατυπώνεται η κρίση ότι οι προτεινόμενες προσθήκες είναι συμβατές προς τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου μόνου της 9566/1839/5.4.2000 απόφασης του Υπουργού Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε. και αναφέρεται ότι η άποψη της υπηρεσίας ταυτίζεται με εκείνην του Υπουργείου Πολιτισμού, το οποίο ενέκρινε τις επεμβάσεις. Με την προσβαλλόμενη απόφαση επιτράπηκαν στα ως άνω κτήρια Α και Β, τα οποία ανήκουν στην ιδιοκτησία της εταιρείας με την επωνυμία «.....» τα εξής: α) Στο κτήριο Α: α) η κατεδάφιση της νεώτερης προσθήκης κατ' επέκταση του κτηρίου αυτού, β) η κατασκευή νέας τριώροφης προσθήκης κατ' επέκταση στο κτήριο αυτό (α' υπόγειο, ισόγειο, α' όροφος) σε μικρή υποχώρηση στη βόρεια πλευρά του, καθώς και η δημιουργία β' υπογείου στο σύνολο του νέου περιγράμματος και γ) η λειτουργική συνένωση σε όλα τα επίπεδα του διατηρητέου κτηρίου Α και της προσθήκης. Β) Στο κτήριο Β: α) η αποκατάσταση του κτηρίου αυτού, β) εσωτερικές διαρρυθμίσεις, γ) η ανακατασκευή της στέγης και δ) η αντικατάσταση της υφιστάμενης πλάκας οροφής α' ορόφου για λόγους στατικής επικινδυνότητας. Γ) Η κατεδάφιση του βοηθητικού κτίσματος Γ, η ανέγερση ισόγειου κτηρίου - ξενώνα με υπόγειο, καθώς και υπαίθριας κολυμβητικής δεξαμενής με τις απαραίτητες διαμορφώσεις στον περιβάλλοντα χώρο (πέργκολες, καθιστικά, φυτεύσεις, προσβάσεις κ.λπ.), όπως επίσης και η δημιουργία πρόσβασης προς τους χώρους στάθμευσης. Οι ανωτέρω εργασίες γίνονται, κατά την απόφαση, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, χωρίς υπέρβαση των ισχυόντων όρων δόμησης, καθώς και με τις ΥΠΠΟΤ/ΔΑΝΣΜ/5307/148/29.8.2011 και ΥΠΠΟΤ/ΔΑΝΣΜ/84405/1784/6.9.2011 αποφάσεις του ΥΠ.ΠΟ.Τ. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν τα οριζόμενα με τις διατάξεις της 9566/ 1839/5.4.2000 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με την οποία τα κτήρια χαρακτηρίστηκαν ως διατηρητέα. Η απόφαση συνοδεύεται από θεωρημένα διαγράμματα, στα οποία

περιλαμβάνεται το διάγραμμα κάλυψης σε κλίμακα 1:1250, με τη μνεία των όρων δόμησης, μεταξύ των οποίων η κάλυψη (επιτρεπόμενη 2161,02 τ.μ. και πραγματοποιούμενη 1372,83 τ.μ.).

9. Επειδή, προβάλλεται ότι οι προσβαλλόμενες ρυθμίσεις παραβιάζουν τους δεσμευτικούς όρους που περιέχονται στη διακήρυξη της ΚΕΔ και στο 19.655/6.11.1987 συμβόλαιο αγοραπωλησίας των επίδικων κτιρίων σχετικά με τις επιτρεπόμενες επεμβάσεις σε αυτά, καθόσον ο διαγωνισμός είχε κατακυρωθεί σε εταιρεία η προσφορά της οποίας προέβλεπε μόνον τη διατήρηση και χρήση των υφιστάμενων κτηρίων και για τον λόγο αυτόν είχε βαθμολογηθεί σύμφωνα με τη διακήρυξη με προσαυξητικό συντελεστή 1,12, με συνέπεια, η συγκεκριμένη χρήση των κτιρίων να έχει, καταστεί όρος της σύμβασης, δεσμευτικός έναντι όλων. Ο λόγος αυτός είναι απορριπτέος ως αβάσιμος, διότι και υπό την εκδοχή ότι υφίσταται τέτοιος όρος αντικειμενικού δικαίου, πάντως η προσβαλλόμενη απόφαση εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση της διάταξης του άρθρου 4 του ν. 1577/1985, σύμφωνα με την οποία είναι δυνατόν να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης διατηρητέων κτιρίων, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

10. Επειδή, προβάλλεται ότι το εμβαδόν του οικοπέδου επί των οποίων ευρίσκονται τα επίδικα κτήρια είναι 5301,04 τ.μ. σύμφωνα με τη διακήρυξη της ΚΕΔ και τα συμβόλαια αγοραπωλησίας του έτους 1987 και 2003 και όχι 5402,54 τ.μ., όπως εμφανίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε για την έγκριση των μελετών αποκατάστασης και την έκδοση της προσβαλλομένης. Αποτέλεσμα δε τούτου είναι οι ιδιοκτήτες να ανεγείρουν μεγαλύτερη οικοδομή από εκείνην που θα δικαιούνταν με βάση τον συντελεστή δόμησης. Ο λόγος αυτός είναι απορριπτέος ως αβάσιμος. Α) Διότι και υπό την εκδοχή ότι το εμβαδόν είναι 5.301,04 τ.μ., η επιτρεπόμενη κάλυψη είναι $5.301,04 \times 40\% = 2.120,41$ τ.μ., δηλαδή μεγαλύτερη της πραγματοποιούμενης (1.372,83 τ.μ., κατά τα αναφερόμενα στην προηγούμενη σκέψη). Και Β) Διότι στο τοπογραφικό διάγραμμα του Ιουνίου του έτους 1980, στο οποίο στηρίχθηκαν η διακήρυξη της δημοπρασίας του ακινήτου και τα συμβόλαια αγοραπωλησίας του έτους 1987 και 2003 και σύμφωνα με το οποίο το εμβαδόν του οικοπέδου είναι 5301,04 τ.μ., υπάρχει σημείωση του συντάξαντος μηχανικού, η οποία αναφέρει ότι «λόγω της πυκνής βλάστησης σε ορισμένα σημεία δεν υπήρχε σαφής ορατότητα. Ως εκ τούτου το συνταχθέν τοπογραφικό χρήζει επανελέγχου». Η σημείωση αυτή, η χρονική απόσταση των δύο μετρήσεων και η διαφορά των τεχνικών μέσων μέτρησης, δικαιολογούν την απόκλιση των 101,54 τ.μ. μεταξύ των δύο μετρήσεων και συνεπώς, δεν μπορεί να στοιχειοθετηθεί πλάνη της Διοίκησης ως προς το εμβαδόν του οικοπέδου.

11. Επειδή, με την προσβαλλόμενη απόφαση επιτράπηκε η κατασκευή νέας τριώροφης προσθήκης κατ' επέκταση στο διατηρητέο κτήριο Α (α' υπόγειο, ισόγειο, α' όροφος) καθώς και η δημιουργία β' υπογείου στο σύνολο του νέου περιγράμματος και η λειτουργική συνένωση σε όλα τα επίπεδα του διατηρητέου κτηρίου Α και της προσθήκης. Όπως προκύπτει από τα ανωτέρω μνημονευόμενα στοιχεία του φακέλου, η συνολική κάλυψη του κτηρίου Α' και της νέας τριώροφης προσθήκης ανέρχεται σε 884,26 τ.μ. (υφιστάμενο διατηρητέο 386,42 τ.μ. και προσθήκη 497,84 τ.μ.). Κατά συνέπεια, η προσβαλλόμενη απόφαση παρεκκλίνει από τον

περιορισμό δόμησης που είχε τεθεί με τα π.δ. της 14.9.1979 και της 12.2.1980, σύμφωνα με τον οποίο η μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια ενιαίας οικοδομής δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 650 τ.μ. και ο οποίος εξακολουθεί να ισχύει κατά τα εκτεθέντα στη σκέψη 7. Δοθέντος, άλλωστε, ότι η παρέκκλιση αυτή τέθηκε διότι, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Π.Ε.Κ.Α. και οι μελετητές τελούσαν υπό την αντίληψη ότι ο ανωτέρω περιορισμός δόμησης δεν ισχύει και δεν εφαρμόζεται πλέον στην περιοχή, η Διοίκηση δεν εξέτασε εάν η παρέκκλιση αυτή συμβάλλει στην προστασία και στη διατήρηση αναλλοίωτου του διατηρητέου κτιρίου. Υπό τα ανωτέρω δεδομένα πρέπει να γίνει δεκτός ο λόγος ακυρώσεως, με τον οποίο προβάλλεται ότι η ανωτέρω προσθήκη επιδεινώνει το οικιστικό περιβάλλον και παραβιάζει το πολεοδομικό κεκτημένο της περιοχής, όπως ο λόγος αυτός αναπτύχθηκε παραδεκτώς με το υπόμνημα της 5.11.2013, το οποίο κατέθεσε το αιτούν σωματείο μετά τη συζήτηση της υπόθεσης και να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη απόφαση κατά το μέρος αυτής, με το οποίο επιτράπηκαν η κατασκευή νέας τριώροφης προσθήκης κατ' επέκταση στο διατηρητέο κτήριο Α και οι συναφείς με την επέκταση αυτή ρυθμίσεις, η δε υπόθεση να αναπεμφθεί στη Διοίκηση για νέα νόμιμη κρίση.

12. Επειδή, οι όροι δόμησης που σχετίζονται με τις επεμβάσεις στο διατηρητέο κτήριο Β και στον περιβάλλοντα χώρο των διατηρητέων και, συγκεκριμένα, η αποκατάσταση του διατηρητέου κτηρίου Β, οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις, η ανακατασκευή της στέγης και η αντικατάσταση της υφιστάμενης πλάκας οροφής α' ορόφου για λόγους στατικής επικινδυνότητας, η κατεδάφιση του βοηθητικού κτίσματος Γ, η ανέγερση ισόγειου κτηρίου - ξενώνα με υπόγειο, καθώς και υπαίθριας κολυμβητικής δεξαμενής με τις απαραίτητες διαμορφώσεις στον περιβάλλοντα χώρο (πέργκολες, καθιστικά, φυτεύσεις, προσβάσεις κ.λπ.), ευρίσκουν νόμιμο έρεισμα στην εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 4 του ν. 1577/1985, εφόσον κατά την αιτιολογημένη κρίση της Διοίκησης, τόσο του Υπουργού Πολιτισμού ο οποίος ενέκρινε τις επεμβάσεις από την πλευρά της αρχαιολογικής νομοθεσίας, όσο και της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Π.Ε.Κ.Α. τέθηκαν κατά κύριο λόγο με σκοπό τη διατήρηση του κτηρίου Β, προσαρμόζουν δε τις επιτρεπόμενες επεμβάσεις επί του κτηρίου αυτού και επί του περιβάλλοντος χώρου των διατηρητέων στον προστατευόμενο χαρακτήρα τους, κείνται δε εντός των ορίων των γενικών και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης της περιοχής. Κατόπιν τούτων, οι περί του αντιθέτου λόγοι ακυρώσεως είναι αβάσιμοι, καθ' ό μέρος δε προβάλλονται το πρώτον με το υπόμνημα της 5.11.2013 μετά τη συζήτηση της υπόθεσης είναι απορριπτέοι ως απaráδεκτοι.

13. Επειδή, κατόπιν τούτων, η κρινομένη αίτηση πρέπει να γίνει εν μέρει δεκτή.

Δ ι ά τ α ύ τ α
Δέχεται εν μέρει την κρινομένη αίτηση.

Ακυρώνει εν μέρει την 15115/23.3.2012 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, κατά τα εκτιθέμενα στο αιτιολογικό και αναπέμπει την υπόθεση στη Διοίκηση για νέα νόμιμη κρίση.

Δέχεται εν μέρει την παρέμβαση.

Διατάσσει την απόδοση του παραβόλου.

Συμψηφίζει τη δικαστική δαπάνη μεταξύ των διαδίκων.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 5 Μαΐου 2014 και στις 17 Ιουνίου 2014

Ο Προεδρεύων Αντιπρόεδρος Η Γραμματέας Ν. Ρόζος Π. Μερτζανάκη

και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση στις 18 Αυγούστου 2014.

Ο Πρόεδρος του Β΄ Τμήματος Η Γραμματέας Διακοπών Ν. Ρόζος Π. Νικολοπούλου