

## **Πάρος 2026. Όψεις του νησιού και του Συντάγματος.**

**(με παραθέματα από τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και σύντομο επίλογο)**

---

**A.** Πρόθεση αυτού του σημειώματος είναι κυρίως να παρουσιάσει σε πολύ αδρές γραμμές ορισμένες από τις βασικές αρχές που καθιερώνει και εγγυάται το Σύνταγμα της χώρας μας για την προστασία της φύσης και του πολιτισμού των «μικρών νησιών», όπως έχουν διαχρονικά διαπλασθεί σε νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας. Το μικρό νησί της Πάρου, πατρίδα του συντάκτη τού σημειώματος, είναι η αφορμή που γράφεται. Απάντηση σε συντοπίτες μη νομικούς, που θέλησαν, στην έντονη συζήτηση που έχει ανοίξει για το περιβάλλον στο νησί εδώ και χρόνια, κι ακόμα περισσότερο μετά τα γεγονότα του περασμένου καλοκαιριού, να μάθουν κάτι περισσότερο για τη συνταγματική διάσταση του ζητήματος όπως την έχει αναδείξει το Ανώτατο Δικαστήριο. Καθώς υπηρέτησα σ' αυτό για πολλά χρόνια, αισθάνθηκα ότι θα μπορούσα να φανώ χρήσιμος, παραθέτοντας εδώ ορισμένες βασικές θέσεις της νομολογίας, μαζί με λίγες σκέψεις. Και διευκρινίζοντας εξαρχής ότι τα σχετικά παραθέματα απηχούν, στη διαχρονία τους, τις γενικές -πάγιες- θέσεις του Δικαστηρίου, ότι όμως η σχετική περιπτωσιολογία εμφανίζει τελευταία όχι αμελητέες διακυμάνσεις, η μελέτη και κριτική αποτίμηση των οποίων ξεπερνάει τα όρια του παρόντος, και ότι, σε κάθε περίπτωση, το σημείωμα αυτό εκφράζει μόνο τον συντάκτη του, τη στιγμή μάλιστα που περιέχει και προσωπικές του εκτιμήσεις.

**B.** Το ισχύον Ελληνικό Σύνταγμα καθιέρωσε, ήδη από της θεσπίσεώς του (1975), ως «υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός» την «προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος», πρωτοπορώντας μάλιστα τότε στην Ευρώπη (Βέβαια, οι τέτοιες πρωτοπορίες, οσονδήποτε επαινετές, φανερώνουν συχνά και το έλλειμμα που έρχονται να καλύψουν...). Στις ρυθμίσεις τού βασικού άρθρου 24 (που θεσπίζουν την προστασία), η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας ενέταξε από την αρχή ως κατ' εξοχήν αντικείμενα προστασίας, και μάλιστα αυξημένης και ιδιαίτερης, λόγω της σημασίας και της ευαισθησίας τους, «τα μικρά νησιά» ` για τα οποία, άλλωστε, προνοούν και άλλες, ειδικές διατάξεις του Συντάγματος (101 παρ. 4, 106 παρ. 1), καθώς και κανόνες του ευρωπαϊκού και του διεθνούς δικαίου με ισχύ αυξημένη έναντι των κοινών νόμων. Ακολουθούν χαρακτηριστικά αποσπάσματα της εν λόγω νομολογίας. Παρατίθενται αυτούσια, κάτω από μια επιγραμματική κάθε φορά σημείωση των θεμάτων και της απόφασης για την οποία πρόκειται. Εξ άλλου, σε πολλές περιπτώσεις οι παρατιθέμενες σκέψεις παραπέμπουν με τη σειρά τους σε αποφάσεις του Δικαστηρίου ή και σε άλλα κείμενα, όπως νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Δικαιωμάτων του Ανθρώπου [Ε.Δ.Δ.Α] κ.λπ, έτσι ώστε να σχηματίζει κανείς μια πληρέστερη εικόνα για την έκταση των σχετικών κρίσεων και την τεκμηρίωσή τους..

**1. Τα θεμέλια. Οι αρχικές ολοκληρωμένες θέσεις. Οι βασικές (συνταγματικές) έννοιες – σταθερά εφεξής επαναλαμβανόμενες:** Τα μικρά νησιά ως «ευαίσθητα, ευπαθή οικοσυστήματα, ευάλωτα σε εξωγενείς παρεμβάσεις». Χαρακτηριστική της ταυτότητάς τους η «ενότητα και η λιτή συμμετρία του τοπίου τους». Ανεκτή «μόνον η ήπια ανάπτυξή τους», με «αμείωτο το φυσικό και πολιτιστικό κεφάλαιο και τα οικοσυστήματά τους». Η σημασία και η ανάγκη οριοθέτησης και διαφύλαξης της γεωργικής γης και των βοσκοτόπων. Η «πρόδηλη σπουδαιότητα» υπαγωγής «των ανεπαρκών υδάτινων πόρων» σε «ιδιαίτερο καθεστώς προστασίας και διαχείρισεως των πηγών και του υδροφόρου ορίζοντος εν γένει». Η «ήπια [και μόνο] οικιστική ανάπτυξη». Ο «ήπιος [και μόνο] τουρισμός». Η βασική υποχρέωση της «ειδικής χωροταξίας» («ειδικών χωροταξικών σχεδίων») που να διασφαλίζει για τα νησιά όλα τα παραπάνω, καθορίζοντας και λαμβάνοντας υπόψη τη «φέρουσα ικανότητά τους», τουτέστιν την «αντοχή» τους στις αντίστοιχες διακινδυνεύσεις. Αξίζει να δει κανείς με προσοχή τη διατύπωση και τις αναλυτικές θέσεις ενός από τα πρώτα σχετικά κείμενα του Συμβουλίου της Επικρατείας, του Πρακτικού Επεξεργασίας (γνωμοδότησης του Δικαστηρίου κατά το Σύνταγμα επί σχεδίου κανονιστικού διατάγματος) με αριθμό 16/1996 (αφορά τη Σύρο). Που, μεταξύ των άλλων, διαβλέπει τη «σοβαρότατη απειλή από την αλόγιστη κερδοσκοπία γης» και το «πασίδηλον ότι ο μέγας κίνδυνος των νήσων προέρχεται εκ του αγρίου τουρισμού [...]:

**ΣτΕ (Π.Ε.) 16/1996:** «[...] Δυνάμει της συνταγματικής επιταγής περί προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος [...] ιδιαιτέρας προστασίας χρήζουν τα ευαίσθητα οικοσυστήματα, μεταξύ των οποίων συγκαταλέγονται και οι μικραί νήσοι. [...] Ουσιώδες μέρος της αναγκαίας προστασίας των μικρών νήσων είναι τα ειδικά χωροταξικά σχέδια αυτών. [...] Διότι οι μικραί νήσοι αποτελούν [...] οικοσυστήματα [...] τα οποία ευκόλως αποσταθεροποιούνται εάν η αναπτυξιακή πολιτική προκαλεί ρύπανση του περιβάλλοντος ή παραβιάζει την φέρουσα ικανότητά των. Η φέρουσα δε ικανότης των μικρών νήσων δέον να προσδιορίζεται αντικειμενικώς και με προέχοντα κριτήρια την αντοχήν των οικοσυστημάτων αυτών [...τα οποία] είναι δεκτικά μόνον ήπιας αναπτύξεως [...έτσι ώστε η...] υποχρεωτική ειδική χωροταξία αυτών δέον [...] α) να διασφαλίζει απολύτως και να μην εκθέτη εις κίνδυνον την επιβίωσιν αμειώτου του φυσικού κεφαλαίου και των οικοσυστημάτων της νήσου, β) να προβλέπη και να διατάσσει εις τον μικρόν χώρον της νήσου μόνον εκείνας τις μορφές αναπτύξεως που είναι συμβαταί προς τον δεσπόζοντα τούτον σκοπόν, και ιδίως την πρωτογενή παραγωγήν, την παραδοσιακήν μεταποίησην και την παροχήν υπηρεσιών περιωρισμένης κλίμακος, ιδίως δε ελεγχομένου τουρισμού, αποτελούντος κυρίαν απειλήν αποσταθεροποιήσεως. [...] Θεμελιώδης νομικός κανών του συστήματος προστασίας των μικρών νήσων είναι ότι το ειδικόν χωροταξικόν σχέδιον αυτών δέον να διαλαμβάνει περί της οριοθέσεως και αυστηράς προστασίας του διαφυλακτέου φυσικού κεφαλαίου αυτών [...το οποίο] περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων και κυρίως βιοτόπους, υγροτόπους, ρέματα, όρη, δάση και δασικές

εκτάσεις, ακτάς και ακτογραμμές, σπήλαια και άλλους γεωλογικούς σχηματισμούς, χλωρίδα , πανίδα και την γεωργικήν γην. [...] Εκτός του φυσικού, διαφυλακτέον είναι και το πολιτιστικόν κεφάλαιον των νήσων [...] όχι μόνον ο τόπος [των μνημείων] αλλά και ο συνεχόμενος προς αυτόν χώρος, ως και ο απολύτως αναγκαίος δια την ανάπτυξιν αυτών. Έτερος νομικός κανών [...] είναι η οριοθεσία και διαφύλαξις της γεωργικής γης, ήδη σοβαρότατα απειλούμενης εκ της αλογίστου κερδοσκοπίας γης, αγωγής εις την ταχείαν οικοπεδοποίησιν αυτής με πρόδηλον τον κίνδυνον δια την ισορροπίαν των νησιωτικών οικοσυστημάτων. Η αγροτική γη δέον να οριοθετείται και να τίθεται όριον κατατμήσεως αυτής ουχί κατώτερον

των 15 στρεμμάτων με μόνην επιτρεπτήν χρήσιν αγροικίας μικρού εμβαδού, αποθήκας κ.λπ. Διότι, άλλως, λαμβανομένης υπ' όψιν της μεγάλης ζητήσεως παραθεριστικής κατοικίας, πρόκειται περί συγκεκαλυμμένης οικοπεδοποίησεως. Ομοίως πρέπει να οριοθετούνται και οι βοσκότοποι οι οποίοι κρίνονται απαραίτητοι διά την επιβίωσιν της κτηνοτροφίας του νησιού. [...] Εξ άλλου, εκ της προδήλου σπουδαιότητος των ανεπαρκών κατά κανόνα υδατίνων πόρων των μικρών νήσων επιβάλλεται οριοθεσία και ιδιαίτερον καθεστώς προστασίας και διαχειρίσεως των πηγών και του υδροφόρου ορίζοντος εν γένει. Όλως ιδιαιτέραν σημασίαν έχει ο νομικός κανών της ηπίας οικιστικής αναπτύξεως των μικρών νήσων, αι οποίαι, εάν αφεθούν εις την πίεσιν της εμπορίας γης διατρέχουν τον κίνδυνον να καταστραφούν [...]. Ως εκ τούτου, ως επιτρεπομένη ηπία οικιστική ανάπτυξις αυτών δέον να θεωρείται μόνον η περιορισμένη επέκτασις υφισταμένων οικισμών, απαγορευομένης απολύτως της δημιουργίας νέων υπό συνεταιρισμών ή ιδιωτικών επιχειρήσεων. Τόσον η συνεταιριστική όσον και η ιδιωτική πολεοδόμησις δέον να κατευθύνονται και συσχετίζονται είτε με την αναζωογόνησιν και ανάπλασιν φθινόντων οικισμών, είτε εις την περιορισμένην επέκτασιν υφισταμένων οικισμών, απαγορευομένης πάντως της θυσίας φυσικού κεφαλαίου ή αγροτικής γης χάριν της δημιουργίας αυτοτελών οικισμών. Οίκοθεν νοείται ότι εφόσον το μεν φυσικόν κεφάλαιον τυγχάνει απολύτου προστασίας, η δε γεωργική και κτηνοτροφική γη οριοθετούνται και μόνον υφιστάμενοι οικισμοί επεκτείνονται, δεν υφίσταται έδαφος επιβιώσεως καθεστώτος δομήσεως εκτός σχεδίου, ευθέως ή συγκεκαλυμένως, όπως συμβαίνει όταν θεσπίζεται χαμηλότερον όριον κατατμήσεως της γεωργικής ή κτηνοτροφικής γης [...] Όλως ιδιαιτέραν σημασίαν έχει επίσης ο νομικός κανών του ηπίου τουρισμού εις τας μικράς νήσους. Διότι είναι πασίδηλον ότι ο μέγας κίνδυνος των νήσων προέρχεται εκ του αγρίου τουρισμού, εις τον οποίον είναι εκτεθειμένοι άνευ του κανόνος τούτου. Ο κανών του ηπίου τουρισμού εξειδικεύεται α) εις την πρόβλεψιν του αναλογούντος εις το μέγεθος και λοιπάς συνθήκας της νήσου αριθμού τουριστικών κλινών, β) εις την πρόβλεψιν οικοτουρισμού ή αγροτουρισμού, όπου ούτος ενδείκνυται, γ) εις την απαγόρευσιν μεγάλων τουριστικών μονάδων, μη συμβιβαζομένων προς την κλίμακα του νησιωτικού τοπίου, και την όλως εξαιρετικήν εγκατάστασιν camping, δ) εις την λελογισμένην έκτασιν της χρήσεως παραθεριστικής κατοικίας.»

## **2. Στην ίδια ακριβώς γραμμή και η απόφαση του Δικαστηρίου 637/1998 που αφορά τη**

**Μύκονο και αναφέρεται ειδικότερα, μεταξύ άλλων, στους παραδοσιακούς οικισμούς, τις ακτές και τα λιμάνια. Ανεπίτρεπτη κάθε ουσιώδης αλλοίωση της ακτογραμμής, του τοπίου και του παραδοσιακού τους χαρακτήρα. :**

**ΣτΕ 637/1998:** «[...] Διά του άρθρου 24 του Συντάγματος προστατεύεται ευθέως το φυσικόν και πολιτιστικόν περιβάλλον, στοιχεία δε του τελευταίου και της ελληνικής πολιτιστικής κληρονομίας είναι τόσον οι αρχαιολογικοί χώροι όσον και οι παραδοσιακοί οικισμοί. Εξ άλλου, συμφώνως προς τον θεμελιώδη κανόνα της βιωσίμου αναπτύξεως, κατοχυρούμενον τόσον εις το Σύνταγμα (άρθρον 24) όσον και εις την Συνθήκην του Μάαστριχτ (άρθρα Β, 2 και 130 Ρ) κυρωθείσαν διά του Ν. 2077/1992, και ερμηνευτέον υπό το φως των διατάξεων της Διακηρύξεως του Ρίου (1992) και της Agenda' 21 για το περιβάλλον και την ανάπτυξιν, ιδιαιτέρας προστασίας τυγχάνουν αι μικραί νήσοι, των οποίων η βιώσιμος ανάπτυξις δεν δύναται να είναι ει μή μόνον ηπία. Εκ του συνδυασμού των ανωτέρω διατάξεων συνάγεται ότι οικισμός κείμενος επί μικράς νήσου και χαρακτηρισθείς ως αρχαιολογικός χώρος και ως παραδοσιακός οικισμός, απολαύει λίαν αυστηρού νομικού καθεστώτος προστασίας, καθ' όσον συγκεντρώνει και συνδυάζει την προστασίαν της μικράς νήσου, του παρακτίου οικισμού, του αρχαιολογικού χώρου και του παραδοσιακού οικισμού και είναι ούτω δεκτικός μόνον ηπιωτάτης βιωσίμου αναπτύξεως, η οποία ουδόλως μεταβάλλει τα πολιτιστικά και γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά του. Πράγματι δε, η συνταγματική προστασία τοιούτων οικισμών έχει αυτήν ακριβώς την έννοιαν, να είναι μεν ούτοι ζώντες και δυναμικοί οικισμοί, αλλ' ουδέποτε η ηπία ανάπτυξις αυτών να προσλάβη τοιαύτας διαστάσεις, ώστε να αλλοιώσῃ ουσιωδώς τον διατηρητέον χαρακτήρα των. Το ζήτημα τούτο έχει καιρίαν σημασίαν διά την εκ του Συντάγματος επιβεβλημένην διατήρησιν των παραδοσιακών οικισμών καθ' όσον ούτοι, λόγω αυτής ακριβώς της ιδιότητός των, αποτελούν πόλον έλξεως τουρισμού, ο οποίος καθίσταται, ούτω, σημαντική μεν πηγή εισοδήματος, αλλά και παραλλήλως δέλεαρ αγρίας αναπτύξεως. Τυχόν υποκύπτοντες, όμως, εις τοιαύτην ανάπτυξιν οι παραδοσιακοί οικισμοί χάνουν τα πολιτιστικά και φυσικά χαρακτηριστικά, την διατήρησιν των οποίων επιτάσσει το Σύνταγμα.

[...] Η προστασία των παρακτίων παραδοσιακών οικισμών ιδίως των μικρών νήσων περιλαμβάνει όχι μόνον τα πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά των χαρακτηριστικά, αλλά και τους παραδοσιακούς λιμένες αυτών και ιδίως την μορφολογίαν των ακτών των, αι οποίαι τελούν εις πρόδηλον ενότητα και αλληλεξάρτησιν με τον παραδοσιακόν χαρακτήρα του οικισμού, εις τρόπον ώστε ουσιώδης αλλοιώσις της ακτογραμμής και του τοπίου συνεπεία νέων τεχνικών επεμβάσεων να αποτελεεί ευθείαν και ανεπίτρεπτον αλλοίωσιν και του παραδοσιακού χαρακτήρος του οικισμού. Πράγματι δε αναπόσπαστον στοιχείον του παρακτίου παραδοσιακού οικισμού, ιδίως εις μικράν νήσον, είναι και ο παραδοσιακός λιμήν αυτού, η κατασκευή δε και νέου λιμένος εις τας παραλίας του οικισμού ή εγγύς αυτών, συνεπαγομένη ουσιώδη πρόδηλον αλλοίωσιν του πολιτιστικού (παραδοσιακού) περιβάλλοντος του οικισμού υπό την ανωτέρω έννοιαν, αλλά και επιβάρυνσιν του θαλασσίου

περιβάλλοντος, δεν δύνανται να θεωρηθή ως ηπία μορφή αναπτύξεως. Οθεν, η κατασκευή λιμένος αναψυχής προορισμένου διά την υποδοχήν τουριστικών σκαφών, παραλλήλως προς υφιστάμενον παραδοσιακόν λιμένα, δεν είναι συμβατή με τον προστατευτέον χαρακτήρα παρακτίου παραδοσιακού οικισμού.».

**3. Ομοίως και η απόφαση 1588/1999, που αφορά την Άνδρο, με ειδικότερη έμφαση, μεταξύ των άλλων, και στην «μεγίστης αισθητικής αξίας ενότητα και λιτή συμμετρία του τοπίου», την «ενσωμάτωση της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος σε κάθε δημόσια πολιτική» [η αρχή αυτή, της «ενσωμάτωσης», αποτελεί ήδη και βασική αρχή του ευρωπαϊκού περιβαλλοντικού δικαίου] και τις (ιδιαίτερος αυστηρές) προϋποθέσεις υπό τις οποίες η οικιστική ανάπτυξη/πολεοδόμηση είναι συμβατή με τη φέρουσα ικανότητα του νησιού . Οικιστικές πιέσεις («κυριότερη απειλή για τη βιωσιμότητά του») πρέπει, κατ' αρχήν, ν' απορροφώνται εντός -ή, κατ' εξαίρεση, με επέκταση - του υφισταμένου δικτύου οικισμών, αν δεν έχει υπερβεί τη φέρουσα ικανότητά του, «αποκλειομένης πάντως της ιδρύσεως νέων οικισμών διά του θεσμού των συνεταιρισμών ή της ιδιωτικής πολεοδομήσεως.» (ακυρώθηκε η ίδρυση τέτοιου, «ιδιωτικού» παραθεριστικού, οικισμού).**

**ΣτΕ 1588/1999:** «[...] Εκ του συνδυασμού των άρθρων 24 και 106 του Συντάγματος, των άρθρων 2 και 130P της Συνθήκης του Maastricht κυρωθείσης διά του Ν. 2077/1992, ερμηνευομένων υπό το φως των διατάξεων της Agenda' 21, προκύπτει ο θεμελιώδης κανών της βιωσίμου αναπτύξεως. Κατά τον κανόνα τούτον πάσα δημοσία πολιτική, γενική ή ειδική, και πάσα διοικητική ή τεχνική παρέμβασις του κράτους εις το ανθρωπογενές και εις το φυσικόν περιβάλλον δέον να έχη ενσωματώσει τα προσήκοντα κριτήρια προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, εκ των οποίων και δέον να διέπεται κατά πρώτον λόγον, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η αρχή της προλήψεως της βλάβης του περιβάλλοντος, η δε διά των κριτηρίων τούτων παρεχόμενη προστασία να είναι πλήρης και αποτελεσματική. Μεταξύ των ευπαθών οικοσυστημάτων περιλαμβάνονται και αι ακταί και αι μικραί νήσοι. Αι τελευταίαι χαρακτηρίζονται ιδίως από την προέχουσαν ιδιότητά των ως απομονωμένων οικοσυστημάτων με ηυξημένην ή μοναδικήν βιοποικιλότητα, μέγα ανάπτυγμα ακτών εν σχέσει προς την έκτασίν των, την συναφή εξάρτησιν εκ του θαλασσίου περιβάλλοντος και συνεπώς συνδεδεμένα τα εν αιταίς ανθρωπογενή συστήματα (δημογραφικόν, πολιτιστικόν, κοινωνικοοικονομικόν κλπ.) προς άλλα και προς την περιωρισμένην φυσικήν των βάσιν, εις τρόπον ώστε να αποτελούν "μικροκόσμους" με αυτοτέλειαν και ενότητα αλλά και προδήλως εύθραυστον ισορροπίαν. Την αυτήν ευπάθειαν εμφανίζει και το έτερον, μεγίστης αισθητικής αξίας, χαρακτηριστικόν των μικρών νήσων που είναι η ενότης και η λιτή συμμετρία του φυσικού των τοπίου. Ενεκα της τοιαύτης ευπαθείας των, αι μικραί νήσοι αποσταθεροποιούνται ευκόλως από εξωγενείς παρεμβάσεις η δε ανάγκη προστασίας και επιβιώσεώς των αποτελεί φροντίδα και αυτού έτι του Διεθνούς Δικαίου του Περιβάλλοντος. Ούτω, αι διατάξεις της Agenda' 21 διά την βιώσιμον ανάπτυξιν των μικρών νήσων

(Κεφ. 6 φ. 17.124 επ.) αναχωρούν από την διαπίστωση ότι αυτές είναι "οικολογικώς ευπαθείς και τρωταί" και έχουν "περιορισμένες επιλογές ανάπτυξεως", η οποία δέον να συνδυάζεται με την διατήρησιν της βιοποικιλότητός των και την βελτίωσιν της ποιότητας ζωής των κατοίκων (φ. 17.128). Οι μικραί νήσοι πρέπει να προσδιορίσουν και να παρακολουθούν την φέρουσαν ικανότητά των (φ. 17.129) και να καταρτίζουν μακροπρόθεσμα και μεσοπρόθεσμα σχέδια βιωσίμου ανάπτυξεως, τα οποία να δίδουν έμφασιν εις την πολλαπλήν χρήσιν των εγχωρίων πόρων των και να ενσωματώνουν την προστασίαν του περιβάλλοντος εις τον οικονομικόν σχεδιασμόν. Οφείλουν, ιδίως, να καθορίσουν το μέτρον διατηρήσεως της βιοποικιλότητός των, να αναθεωρήσουν τας μη βιωσίμους πρακτικές, να προαγάγουν την περιβαλλοντικώς υγιά τεχνολογίαν διά την βιώσιμον ανάπτυξιν των και να αποκλείσουν τας τεχνολογίας εκείνας που δημιουργούν απειλήν διά το οικοσύστημά των (φ. 17.129). Σημειωτέον ότι, πέραν των γενικών αυτών ορισμών της Agenda' 21, σειρά προγραμμάτων του Ο.Η.Ε. αφορά εις τα ειδικότερα προβλήματα της βιωσίμου ανάπτυξεως των μικρών νήσων (βλ. Διακήρυξιν Διεθνούς Διασκέψεως Barbados 1994, Πρόγραμμα INSULA κλπ.) (βλ. ΣΕ 2805/97). [...] Υπό το φως των ανωτέρω διατάξεων του Διεθνούς και του εσωτερικού Περιβαλλοντικού Δικαίου, δέον να κριθή και το θέμα της επιτρεπτής, ήτοι της βιωσίμου, οικιστικής ανάπτυξεως των μικρών νήσων, το οποίον δέον μάλιστα να θεωρηθή ότι συνιστά και την κυριωτέραν απειλήν για την βιωσιμότητά των, εφ' όσον είναι κοινώς γνωστόν ότι επί των μικρών νήσων ασκούνται μέγιστοι οικιστικοί πιέσεις τόσο για την δημιουργίαν οικισμών β' κατοικίας όσον και για την τουριστικήν ανάπτυξιν. Τοιουτοτρόπως το θέμα της βιωσίμου οικιστικής ανάπτυξεως των μικρών νήσων να θεωρηθή καίριον πρόβλημα της βιωσιμότητός των. Συμφώνως προς τους κανόνας που απορρέουν εξ αυτής της εννοίας της βιωσιμότητας, η οικιστική ανάπτυξις των μικρών νήσων είναι πάντοτε ηπιία και συνδέεται αμέσως με την διατήρησιν του παραδοσιακού χαρακτήρος αυτών και του νησιωτικού ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος και τοπίου. Προεχόντως δε η οικιστική ανάπτυξις δεν δύναται να παραβιάζει την φέρουσαν ικανότητα των νήσων ως παραδοσιακών ανθρωπογενών συστημάτων και ευαισθήτων οικοσυστημάτων. Τούτο σημαίνει ότι οι οικιστικοί πιέσεις για την απόκτησιν α' και β' κατοικίας δέον, κατ' αρχήν, να απορροφώνται εντός του υπάρχοντος δικτύου οικισμών, και εφ' όσον τούτο δεν έχει υπερβή τα όρια της φερούσης ικανότητός του. Υφισταμένης της τοιαύτης δυνατότητος είναι ανεπίτρεπτος η ίδρυσις νέων οικισμών οιοδήποτε τύπου (α' ή β' κατοικίας). Εάν η δυνατότης αυτή έχει εξαντληθή, εξεταστέα είναι εάν εν όψει της εξελίξεως του τοπικού δημογραφικού συστήματος υφίστανται εισέτι περιθώρια επεκτάσεως των υφισταμένων οικισμών, υπό την προϋπόθεσιν πάντοτε του σεβασμού των ορίων της φερούσης ικανότητος αυτών. Εν τοιαύτη περιπτώσει, η απορρόφησις των οικιστικών πιέσεων δέον να γίνεται διά της χρήσεως του θεσμού της επεκτάσεως, όπου τούτο είναι επιτρεπτόν, αποκλειομένης πάντως της ιδρύσεως νέων οικισμών διά του θεσμού των συνεταιρισμών ή της ιδιωτικής πολεοδομήσεως (βλ. ΠΕ 273/98).

**4. Η επόμενη απόφαση (2425/2000, για τη Σύρο) αντιμετωπίζει διεξοδικά, από την άποψη της συνταγματικής και της διεθνούς προστασίας των νησιών, το ζήτημα του οδικού δικτύου, ως «ουσιώδους στοιχείου ορθολογικού, προστατευτικού τού φυσικού περιβάλλοντος χωροταξικού σχεδιασμού», υποκειμένου σε «συνολικό σχεδιασμό», κατ' εφαρμογή των νομίμων κριτηρίων και συνεκτίμηση όλων των σχετικών παραγόντων, ώστε να συνιστά «βιώσιμο σύστημα επικοινωνίας». (Έτσι και η 878/2012 για τις Σπέτσες).**

**ΣτΕ 2425/2000:** [...] Το άρθρο 24 του Συντάγματος, αφ' ενός μεν επιβάλλει στο κράτος την υποχρέωση προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, αφ' ετέρου δε επιτάσσει την χωροταξική οργάνωση της χώρας, την οποία επίσης αναθέτει στο κράτος. Οι δύο αυτές υποχρεώσεις προδήλως αλληλεξαρτώνται, εις τρόπον ώστε να μην νοείται προστασία του περιβάλλοντος χωρίς χωροταξικό σχεδιασμό και αντιστρόφως. Μέρος του φυσικού περιβάλλοντος είναι τα ευπαθή ή ευαίσθητα οικοσυστήματα, μεταξύ των οποίων συγκαταλέγονται και τα μικρά νησιά, τα οποία κατά την έννοια της ανωτέρω συνταγματικής επιταγής, πρέπει να τελούν υπό ιδιαίτερο καθεστώς ηπίας διαχείρισεως και αναπτύξεως, η οποία και μόνον τυγχάνει βιώσιμος. Το καθεστώς αυτό αποτελεί συνήθως αντικείμενο ειδικού νόμου, τούτου όμως ελλείποντος, συνάγεται αβιάστως από την προσήκουσα σε νήσους προστασία του άρ. 24 του Συντάγματος, ερμηνευομένου υπό το φως των σχετικών διατάξεων της Agenda 21 αλλά και υπό το πνεύμα προγραμμάτων του ΟΗΕ, αφορώντων στα ειδικότερα προβλήματα της βιώσιμου αναπτύξεως των μικρών νησιών (βλ. Διακήρυξη Διεθνούς Διασκέψεως Barbados 1994, Πρόγραμμα INSULA κλπ). Η κατά τα ανωτέρω συνταγματική προστασία των μικρών νησιών προϋποθέτει προεχόντως την κατάρτιση ειδικών χωροταξικών σχεδίων, που αποτελούν τη στρατηγική βιώσιμου διαχείρισεως και αναπτύξεώς των. Τα ειδικά χωροταξικά σχέδια πρέπει να περιλαμβάνουν και το οδικό δίκτυο, ως ουσιώδες στοιχείο του επιτασσομένου από το Σύνταγμα ορθολογικού χωροταξικού σχεδιασμού, που επηρεάζει το φυσικό περιβάλλον. Για τον λόγο αυτόν, εξάλλου, η κατασκευή δρόμων κατατάσσεται στα έργα της ομάδας II της Α' κατηγορίας (άρ. 4, Α, II, 10, δ' της ΚΥΑ 69269/1990 φ. 678B). Για την πραγματοποίηση δε νέων ή τον εκσυγχρονισμό υφισταμένων, εφ' όσον επέρχονται ουσιαστικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον, απαιτείται η προηγούμενη κατάρτιση μελέτης για τη χωροθέτηση, καθώς και για την έγκριση περιβαλλοντικών όρων από όργανο της κεντρικής διοικήσεως (άρ. 8 παρ. 1 και 2.4). [...] Εκ των ανωτέρω προκύπτει ότι το οδικό δίκτυο, ως ουσιώδες στοιχείο του ορθολογικού χωροταξικού σχεδιασμού, υπόκειται, λόγω της διασυνδέσεως των επί μέρους υποσυστημάτων και της ιεραρχήσεώς τους, σε συνολικό σχεδιασμό βάσει των οικείων νομίμων κριτηρίων, έτσι ώστε να καθίσταται και τούτο βιώσιμο. Τούτου έπεται ότι το οδικό δίκτυο υπόκειται σε συνολικό σχεδιασμό και διαχείριση εντός του προειρημένου ειδικού χωροταξικού σχεδίου προκειμένου περί μικρών νησιών, όσο και σε επίπεδο εθνικών ή επαρχιακών οδών, ή σε επίπεδο μονάδας τοπικής αυτοδιοικήσεως, όταν πρόκειται για δημοτικές ή κοινοτικές οδούς. Στη διαχείριση

περιλαμβάνεται και ο εκσυγχρονισμός του οδικού δικτύου, μεταξύ άλλων, δηλαδή, και η τροποποίησή του με τη διάνοιξη νέας ή την κατάργηση υπάρχουσας οδού προκειμένου τούτο να προσαρμοσθή προς νέες ανάγκες και απαιτήσεις. Σε κάθε περίπτωση τα κριτήρια σχεδιασμού και διαχείρισεως του οδικού δικτύου πρέπει να είναι σαφή, εξειδικευμένα και να συνδέονται προς τα υπόλοιπα στοιχεία του χωροταξικού σχεδίου. Πρέπει, επίσης, να ενσωματώνουν την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, έτσι ώστε το οδικό δίκτυο να καθίσταται βιώσιμο σύστημα επικοινωνίας. Προς τούτο απαιτείται, σύμφωνα και με τις ανωτέρω διατάξεις της ΚΥΑ 69269/1990, η οποία, εναρμονίζεται με την επιβαλλόμενη από το άρ. 24 του Συντάγματος και το Ν. 1650/86 (Α' 160), κατ' εξουσιοδότηση του οποίου εκδόθηκε, προληπτική προστασία του περιβάλλοντος, για τη σχεδίαση και τη διαχείριση του βιώσιμου οδικού δικτύου παντός επιπέδου η προηγούμενη κατάρτιση μελέτης για τη χωροθέτησή του, καθώς και η έγκριση περιβαλλοντικών όρων. Η μελέτη αυτή, στην οποία πρέπει να στηρίζεται σε κάθε περίπτωση ο σχεδιασμός και η διαχείριση του οδικού δικτύου, πρέπει να διαπνέεται από ολοκληρωμένη μακράς προοπτικής προσέγγιση του προβλήματος. Κατά συνέπειαν, προκειμένης της διανοίξεως ή διαπλατύνσεως υφισταμένης οδού πρέπει να λαμβάνονται υπόψιν, αφ' ενός μεν οι επιπτώσεις στην ιεράρχηση και λειτουργικότητα των τμημάτων του οικείου οδικού δικτύου, ούτως ώστε η νέα οδός, εντασσόμενη σ' αυτό, να συναποτελέσει ενιαίο και λειτουργικό σύστημα. Αφ' ετέρου δε πρέπει να λαμβάνονται υπ' όψιν το φυσικό ανάγλυφο της περιοχής και τα γεωσυστήματα που μπορεί να επηρεασθούν, ούτως ώστε να μη θίγονται οι λειτουργίες που συνάπτονται με τη γεωμορφολογία του χώρου και οι χρήσεις γης που εντεύθεν επιβάλλονται. Τούτων έπεται ότι αποκλείονται οι αποσπασματικές και απρογραμμάτιστες πράξεις διαχείρισεως του οδικού δικτύου, όπως η διάνοιξη και κατάργηση οδών βάσει εντετοπισμένων εκτιμήσεων, με γνώμονα μόνον την εξυπηρετούμενη ανάγκη, κατ' απόκλιση από τα προεκτεθέντα νόμιμα κριτήρια (πρβλ. ΣτΕ 4033/98, 2502/99).»

**5. Η απόφαση ΣτΕ 2603/2000, με αντικείμενο γεώτρηση στην Τήνο, αναδεικνύει και εφαρμόζει τις αρχές και τους ειδικότερους κανόνες που διέπουν την προστασία των επιφανειακών και υπογείων υδάτων, ως φυσικών πόρων και οικοσυστημάτων, «ζωτικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος» · προστασία που πρέπει να είναι «πλήρης και αποτελεσματική», ιδιαίτερα για τα μικρά νησιά, «τα οποία, [καθώς] αποτελούν ευπαθή οικοσυστήματα με μικρά αποθέματα ύδατος δεν επιδέχονται ένταση στην παραγωγική εκμετάλλευση των υδατικών τους πόρων». Ακύρωση της άδειας χρήσεως ύδατος και γεωτρήσεως διότι δεν περιλαμβάνει εκτίμηση και αξιολόγηση της αποφασισθείσης διαχείρισεως εν σχέσει με την ποιότητα και ποσότητα των διαθεσίμων πόρων του υδροφόρου ορίζοντα και τις τυχόν επιπτώσεις σε άλλες χρήσεις (άρδευση, ύδρευση).**

**ΣτΕ 2603/2000:** «[...] Ο συντακτικός νομοθέτης με το άρθρο 24 του Συντάγματος ανήγαγε το φυσικό περιβάλλον σε αντικείμενο εννόμου προστασίας. Η διάταξη αυτή καθιστά υποχρεωτική την πλήρη και αποτελεσματική προστασία του, με τη λήψη των αναγκαίων μέτρων, τόσο από τον

κοινό νομοθέτη όσο και από τη Διοίκηση, προληπτικών και κατασταλτικών και μάλιστα είτε κανονιστικών είτε γενικών ατομικών είτε ατομικών.

Στην έννοια του φυσικού περιβάλλοντος περιλαμβάνονται τα επιφανειακά και υπόγεια ύδατα ως φυσικοί πόροι και ως οικοσυστήματα, για την προστασία των οποίων εμερίνησε και ο κοινός νομοθέτης, συμμορφούμενος στην ανωτέρω συνταγματική επιταγή [...] Εκ των ανωτέρω διατάξεων ερμηνευομένων υπό το φως των αρχών της διακηρύξεως του Rio (1992) για το περιβάλλον και την ανάπτυξη και ιδίως των οδηγιών της Agenda 21, προκύπτει ότι κάθε χρήση των υδάτων υπόκειται στις αρχές και περιορισμούς που συνθέτουν τη βιώσιμη διαχείριση των υδατικών πόρων, οι οποίοι υφ' οιανδήποτε μορφή, αποτελούν ζωτικό στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος. Θεμελιώδεις αρχές της διαχειρίσεως αυτής, ρητώς ήδη διατυπούμενες στο σχέδιο της κοινοτικής οδηγίας για την υδατική πολιτική της Κοινότητας. [COM (97) 49 final - 97/0067 (SYN)] είναι ότι η βιώσιμη διαχείριση του ύδατος γίνεται σε επίπεδο λεκάνης απορροής (υδατικά διαμερίσματα ν. 1739/1987) και είναι σχεδιασμένη και ολοκληρωμένη, υπό την έννοια ότι, εν όψει της τεκμηριωμένης εκτιμήσεως και αξιολογήσεως των αναγκών και των διαθεσίμων υδατικών πόρων, καταρτίζεται συστηματικό σχέδιο χρήσεως των πόρων τούτων, λαμβανομένης πάντοτε υπ' όψιν της σχέσεως ρεόντων και υπογείων υδάτων, της ποσότητας των διαθεσίμων αποθεμάτων και της ολοκληρωμένης χρησιμοποίησεως των υδάτων, στην οποία περιλαμβάνεται και η δυνατότητα επαναχρησιμοποίησεως των. Εξ' άλλου τα μικρά νησιά, τα οποία αποτελούν ευπαθή οικοσυστήματα με μικρά αποθέματα ύδατος δεν επιδέχονται ένταση στην παραγωγική εκμετάλλευση των υδατικών τους πόρων, η βιώσιμη διαχείριση των οποίων πρέπει, να περιλαμβάνει και την εκτίμηση και αξιολόγηση της εκάστοτε αποφασιζομένης διαχειρίσεως εν σχέσει με την ποιότητα και ποσότητα των διαθεσίμων πόρων του υδροφόρου ορίζοντα και τις τυχόν επιπτώσεις σε άλλες χρήσεις. (ΣτΕ 394/1999, 2990/1998).».

**6. Η απόφαση 3476/2001, με επίδικη τη νομιμότητα της ίδρυσης τουριστικού λιμένα στην Αμοργό, θεωρεί «ευπαθή» στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, συνταγματικά προστατευτέα, «τα οικοσυστήματα των ακτών», προστατευόμενα από τις αρχές «της ελεύθερης πρόσβασης» και της «κατά προορισμό κοινοχρησίας τους». Με το δεδομένο αυτό, σε συνδυασμό και με την συνταγματική υποχρέωση προστασίας παράκτιου παραδοσιακού οικισμού, κρίθηκε ότι η έγκριση της κατασκευής του επίδικου τουριστικού λιμένα δεν ήταν νομίμως αιτιολογημένη – και ακυρώθηκε-, γιατί «δεν αντιμετωπίσθηκε το προέχον θέμα της επιδράσεως του έργου στην ευαίσθητη, λόγω της ιδιαιτέρως μικρής της κλίμακας, ακτογραμμή και το τοπίο των παραδοσιακών οικισμών, ούτε ερευνήθηκε εάν εν όψει της μικρής κλίμακας και της μορφολογίας της ακτογραμμής καθώς και της ιδιαιτερότητας του φυσικού τοπίου, το επίδικο έργο εναρμονίζεται σ' αυτήν χωρίς αλλοίωση του παραδοσιακού χαρακτήρα του οικισμού.**

**ΣτΕ 3476/2001:** [...] Με το άρθρο 24 του Συντάγματος προστατεύεται το φυσικό και

πολιτιστικό περιβάλλον της χώρας, και επιτάσσεται η χωροταξική της οργάνωση, έτσι ώστε να μη νοείται προστασία του περιβάλλοντος χωρίς χωροταξικό σχεδιασμό (παρ. 1, 2 και 6). Μέρος του φυσικού περιβάλλοντος, και μάλιστα ευπαθές, είναι τα οικοσυστήματα των ακτών, η προστασία των οποίων περιλαμβάνει τις αρχές της ελεύθερης πρόσβασης σε αυτές και της κατά προορισμό κοινοχρησίας τους. Η ίδρυση, επομένως, κάθε φύσεως τουριστικού λιμένα επιτρέπεται [κατά τον νόμο, ερμηνευόμενο σύμφωνα με το Σύνταγμα...] μόνο κατ' εξαίρεση και πάντοτε στα πλαίσια τομειακού χωροταξικού σχεδιασμού (ΣτΕ 3346/1999, 1434/1998, 5168/1997). Στοιχείο δε του πολιτιστικού περιβάλλοντος είναι οι παραδοσιακοί οικισμοί. Τούτον έπεται [...] ότι η προστασία των παράκτιων παραδοσιακών οικισμών ιδίως των μικρών νησιών περιλαμβάνει όχι μόνο τα πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά τους χαρακτηριστικά, αλλά και τους παραδοσιακούς λιμένες τους και ιδίως τη μορφολογία των ακτών τους, που τελούν σε πρόδηλη ενότητα και αλληλεξάρτηση με τον παραδοσιακό χαρακτήρα του οικισμού, έτσι ώστε ουσιώδης αλλοίωση της ακτογραμμής και του τοπίου συνεπεία νέων τεχνικών επεμβάσεων να αποτελέσει ανεπίτρεπτη αλλοίωση του παραδοσιακού χαρακτήρα του οικισμού. [...]

**7. Στην απόφαση 3754/2009, που αφορά τη Μύκονο, αφού τονίζεται η συνταγματική υποχρέωση της χωροταξικής οργάνωσης της χώρας, της διασφαλίζουσας – προληπτικά και κατασταλτικά- το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, παρατίθενται οι αρχές που διέπουν τον χωροταξικό σχεδιασμό (διασφάλιση υγιεινών συνθηκών διαβίωσης στο σύνολο των περιοχών, ισόρροπη σχέση κατοικημένου χώρου και χώρου υπαίθριου, διαφύλαξη ελεύθερου χώρου αναψυχής και διαφύλαξη των πρώτων υλών, προστασία της φύσης και του τοπίου, πρόληψη της βλάβης του περιβάλλοντος, αναφορά στην εξέλιξη του πληθυσμού και τις συνθήκες απασχόλησης, στα δίκτυα συγκοινωνιών και λοιπών υποδομών, στην ενέργεια καθώς και στη διαχείριση των υδάτων και των στερεών και υγρών αποβλήτων) ώστε να πραγματώνεται η αρχή της αειφορίας (βιώσιμη ανάπτυξη) και η καλύτερη δυνατή διαβίωση των ανθρώπων. Με ιδιαίτερη έμφαση στα μικρά νησιά (επανάληψη της πιο πάνω νομολογίας) και στις ζώνες οικιστικού ελέγχου, με τη θέσπιση αυστηρών όρων δόμησης -μέχρις ολοσχερούς απαγόρευσης- για την προστασία του φυσικού κεφαλαίου τους – στη συγκεκριμένη περίπτωση γεωργοκτηνοτροφικής, εκτός σχεδίου περιοχής. Συνταγματικός ο περιορισμός της ιδιοκτησίας, απόρριψη αίτησης ακυρώσεως των ιδιοκτητιών κατά της θέσπισης των όρων – άλλο το θέμα ότι θα μπορούσαν, υπό προϋποθέσεις, να ζητήσουν αποζημίωση.**

**ΣτΕ 3746/2001:** «[...] Από τις διατάξεις των παρ. 1, 2 και 6 του άρθρου 24 καθώς και των άρθρων 79 παρ. 8 και 106 παρ. 1 του Συντάγματος προκύπτει ότι η πολιτεία είναι υποχρεωμένη να προβεί σε χωροταξική οργάνωση της χώρας, η οποία θα διασφαλίζει την προληπτική και κατασταλτική προστασία του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος, τους άριστους δυνατούς όρους διαβίωσης του πληθυσμού και την οικονομική ανάπτυξη στα πλαίσια της αρχής της

αειφορίας (βιώσιμης ανάπτυξης). Ουσιώδη όρο για τη βιώσιμη ανάπτυξη αποτελούν τα ολοκληρωμένα χωροταξικά σχέδια (εθνικό, περιφερειακό, ειδικά, βλ. άρθρα 6, 7, 8 του ν. 2742/1999, Α' 207). Με τα σχέδια αυτά, με βάση την ανάλυση των δεδομένων και την πρόγνωση των μελλοντικών εξελίξεων, τίθενται οι μακροπρόθεσμοι στόχοι της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης εν αναφορά προς το φυσικό περιβάλλον και την διαφύλαξη των φυσικών πόρων. Με τον σχεδιασμό αυτό εναρμονίζονται όλοι οι άλλοι σχεδιασμοί. Ο χωροταξικός σχεδιασμός διέπεται από τις αρχές της ισόρροπης σχέσης μεταξύ πυκνοκατοικημένου και υπαίθριου χώρου, της διασφάλισης υγιεινών συνθηκών διαβίωσης στο σύνολο των περιοχών, της ισόρροπης ανάπτυξης σε μέσα υποδομής, της προστασίας της φύσης και του τοπίου, της πρόληψης της βλάβης του περιβάλλοντος, της διαφύλαξης των ελεύθερων χώρων ως χώρων αναψυχής καθώς και της διαφύλαξης των πρώτων υλών. Στηριζόμενα στις πιο πάνω αρχές τα χωροταξικά σχέδια αναφέρονται στην εξέλιξη του πληθυσμού και τις συνθήκες απασχόλησης, στη διάρθρωση των οικισμών και των ελεύθερων χώρων, στα δίκτυα συγκοινωνιών και λοιπών υποδομών, στην ενέργεια καθώς και στη διαχείριση των υδάτων και των στερεών και υγρών αποβλήτων. [...]

Σημαντικό στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος είναι τα ευπαθή ή ευαίσθητα οικοσυστήματα, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και τα μικρά νησιά, τα οποία χαρακτηρίζονται από την ενότητα και τη λιτή συμμετρία του τοπίου τους και τη στενή αλληλεξάρτηση των ανθρωπογενών συστημάτων (δημογραφικού, πολιτιστικού, κοινωνικοοικονομικού κ.λπ.) και του φυσικού περιβάλλοντος, με συνέπεια να είναι ιδιαίτερα ευάλωτα σε εξωγενείς παρεμβάσεις. Ουσιώδης όρος για την προστασία των μικρών νησιών είναι τα ειδικά χωροταξικά σχέδια, τα οποία, δεδομένου ότι τα νησιά είναι δεκτικά μόνο ήπιας ανάπτυξης, πρέπει να προβλέπουν και να διατάσσουν στο χώρο των νησιών μόνο εκείνες τις μορφές ανάπτυξης που είναι συμβατές με την αρχή της διατήρησης αμείωτου του πολιτιστικού και φυσικού κεφαλαίου τους. Οι αρχές αυτές είναι εφαρμοστέες και στις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (βλ. Σ.τ.Ε. 5933/1996, 1643/1998, 1129, 1522, 1588/1999, 2239, 2425/2000) [...] εν όψει [δε] του χαρακτήρα των περιλαμβανομένων στην Ζ.Ο.Ε. περιοχών ως αποτελούμενων από ακίνητα εκτός σχεδίου, τα οποία δεν προορίζονται κατ' αρχήν, προς δόμηση, οι καθοριζόμενοι κατ' εξουσιοδότηση των ως άνω διατάξεων όροι και περιορισμοί δομήσεως και χρήσεων γης, οι οποίοι μπορούν να φθάσουν και μέχρι την ολοσχερή απαγόρευση της δόμησης σε περιοχές στις οποίες η ιδιαίτερη φύση τους και η εξυπηρέτηση των ως άνω σκοπών το επιβάλλουν, πρέπει να έχουν ως περιεχόμενο, σύμφυτο, άλλωστε με τους ανωτέρω σκοπούς θεσπίσεως της Ζ.Ο.Ε. την πρόβλεψη όλων, των κατά την εκτίμηση της Διοικήσεως, μέτρων που υπαγορεύονται από την ανάγκη προστασίας κάθε συγκεκριμένης περιοχής (Σ.τ.Ε. 2604/2005). Συνεπώς, οι επιβαλλόμενοι με τη θέσπιση Ζ.Ο.Ε. περιορισμοί στο περιεχόμενο και την έκταση του δικαιώματος της κυριότητας των ιδιοκτητών ακινήτων που περιλαμβάνονται στη Ζ.Ο.Ε., έστω και αν είναι δυσμενέστεροι για τους ιδιοκτήτες από αυτούς που ίσχυαν προηγουμένως, δεν προσκρούουν στο άρθρο 17 του Συντάγματος, εφ'

όσον θεσπίζονται με αντικειμενικά κριτήρια χάριν της προστασίας του δημοσίου συμφέροντος και δεν εξαφανίζουν ούτε καθιστούν αδρανή την ιδιοκτησία σε σχέση με τον προορισμό της (Σ.τ.Ε. Ολομ. 4952/1995, 277/2005). [... Στην προκειμένη περίπτωση, η ένδικη έκταση...] χαρακτηρίζεται ως «γεωργοκτηνοτροφική περιοχή», προορίζεται για την εξυπηρέτηση γεωργοκτηνοτροφικών δραστηριοτήτων, οι οποίες είναι συναφείς με τη χρήση της αγροικίας και όχι της κατοικίας (βλ. [...] και ΠΕ 636/2002, 8/2005), προκύπτει [δε] επίσης ότι η χρήση αυτή και οι όροι και περιορισμοί δομήσεως που επιβάλλονται στην επίδικη περιοχή, εξυπηρετούν τη διαφύλαξη του φυσικού κεφαλαίου της Μυκόνου και εναρμονίζονται με τις διαπιστώσεις της Ε.Χ.Μ., κατά τις οποίες η θέση της Μυκόνου ως τουριστικού κέντρου σε περιφερειακό, εθνικό και παγκόσμιο επίπεδο προϋποθέτει τη διατήρηση της ικανότητας παροχής τουριστικού προϊόντος ποιότητας και τον περιορισμό της δομήσεως κατοικιών, η οποία αποτελεί το βασικότερο κίνδυνο υποβαθμίσεως του περιβάλλοντος. Με τα δεδομένα αυτά, λαμβανομένου υπόψη ότι η Μύκονος έχει ήδη χαρακτηρισθεί, με την υπ' αρ. 8/846/40/4-3-1980 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού (Β' 329), ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως νομίμως και εντός των ορίων της οικείας νομοθετικής εξουσιοδοτήσεως, βάσει αντικειμενικών κριτηρίων χάριν της προστασίας του δημοσίου συμφέροντος, θεσπίζεται το όριο κατάτμησης των 10 στρεμμάτων για την ως άνω περιοχή, ορίζεται η χρήση αγροικίας και επιβάλλονται οι ανωτέρω όροι και περιορισμοί δομήσεως αυτής. Εξάλλου, δεν παραβιάζονται ούτε οι προστατευτικές της ιδιοκτησίας διατάξεις, διότι οι ιδιοκτήτες εκτάσεων στην επίδικη περιοχή δεν αποστερούνται της δυνατότητας εκμεταλλεύσεως της ιδιοκτησίας τους σύμφωνα με το σκοπό της, δεν παρίσταται δε η ρύθμιση αυτή απρόσφορη ή ακατάλληλη για την εξυπηρέτηση της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, ενώ η καταρχήν νόμιμη κρίση της Διοικήσεως ως προς τις βλαπτικές, κατά τους αιτούντες, χρήσεις ή τους περιορισμούς δομήσεως, εφόσον δεν προβάλλεται κατ' αυτής ειδικότερη αιτίαση, διαφεύγει ως τεχνική τον ακυρωτικό έλεγχο. Συνεπώς, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος ο λόγος ακυρώσεως, με τον οποίο προβάλλεται ότι, κατά παράβαση του άρθρου 17 του Συντάγματος και του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, με την επίδικη ρύθμιση προσβάλλεται στον πυρήνα του το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, διότι μειώνεται σημαντικά η οικονομική αξία της ιδιοκτησίας των αιτούντων και περιορίζεται το δικαίωμα κάρπωσης και διάθεσής της και κατά παράβαση της αρχής της αναλογικότητας. Εξάλλου, όταν τα μέτρα που λαμβάνονται προς το σκοπό της προστασίας μιας περιοχής έχουν ως αποτέλεσμα την ουσιώδη στέρηση της χρήσης της ιδιοκτησίας σε σχέση με τον προορισμό της, γεννάται αξίωση των ιδιοκτητών προς αποζημίωση, αδιαφόρως εάν έχει περιληφθεί σχετική ρήτρα στην κανονιστική πράξη επιβολής των περιοριστικών όρων και απαγορεύσεων. Το ζήτημα πάντως της αποζημίωσης είναι αυτοτελές και δεν επηρεάζει την κρίση σχετικά με το χαρακτηρισμό έκτασής ως περιοχής προστασίας και με την επιβολή περιοριστικών μέτρων (ΣτΕ 3360/2005) και, ως εκ τούτου, αβασίμως προβάλλεται από τους αιτούντες ότι πάσχει

η επίδικη ρύθμιση, εφόσον δεν συνοδεύεται από ρύθμιση προβλέπουσα την αποζημίωση των ιδιοκτητών των βαρυνόμενων ακινήτων. Ούτε άλλωστε επιβάλλει η αρχή της προστατευόμενης εμπιστοσύνης την διαιώνιση ευνοϊκών ρυθμίσεων του καθεστώτος χρήσεων γης εκτός σχεδίου, διότι τούτο θα οδηγούσε στην ματαίωση της υποχρέωσης του νομοθέτη να ρυθμίζει τα σχετικά ζητήματα κατ' εκτίμηση των επιταγών του δημοσίου συμφέροντος, όπως διαμορφώνονται από τις διαρκώς μεταβαλλόμενες συνθήκες, εκπληρώνοντας με τον τρόπο αυτό την κατά το Σύνταγμα υποχρέωσή του για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων (Σ.τ.Ε. 2607/2005).

**8. Ειδικότερα: Νησιά και γεωργική γη. Με την απόφαση ΣτΕ 525/2017 (περιορισμοί δόμησης στη Σαντορίνη),** κρίθηκε, μεταξύ άλλων, ότι «Αντικείμενο συνταγματικής προστασίας αποτελεί, κατά πάγια νομολογία (ΣΕ 4189/2014, 4998-99/2013, 3489/2001, 3698/2000, 4815/1998, 2303/1998, 5354/1995, 1094/1988, 1091/1988), και η γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, της οποίας η διατήρηση και η ορθή διαχείριση συνιστούν ουσιώδη προϋπόθεση της βιώσιμης αναπτύξεως», ότι «Επομένως, κατά την άσκηση χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού επιβάλλεται [...] η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, αποκλεισμένης, κατ' αρχήν, της οικιστικής της εκμεταλλεύσεως», ότι «Ο θεμελιώδης κανόνας της βιώσιμης αναπτύξεως ισχύει, κατά μείζονα λόγο, για τα ευαίσθητα οικοσυστήματα, όπως τα μικρά νησιά, που χαρακτηρίζονται από την ενότητα του τοπίου τους και τη στενή αλληλεξάρτηση ανθρωπογενών συστημάτων και φυσικού περιβάλλοντος και των οποίων η ανάπτυξη, οικιστική, τουριστική και, γενικώς, οικονομική, πρέπει να συνδέεται με τη διατήρηση του χαρακτήρα τους, ιδίως δε του ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος, και να μην παραβιάζει την φέρουσα ικανότητά τους», και ότι «Για την προστασία των ευαίσθητων οικοσυστημάτων επιβάλλεται ειδικός χωροταξικός σχεδιασμός, που πρέπει να προβλέπει μορφές ήπιας αναπτύξεως, συμβατές με την αρχή της διατηρήσεως του πολιτιστικού και φυσικού κεφαλαίου τους.».

**9. Με την απόφαση 1304/2018 (επίδικη η άδεια σουπερμάρκετ σε παραδοσιακό οικισμό των Κηθύρων),** αφού επαναλαμβάνεται η νομολογία για τη συνταγματική προστασία των μικρών νησιών, αναλύεται ειδικότερα το είδος και η έκταση της προστασίας των παραδοσιακών οικισμών τους, ως στοιχείων της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και της φυσιογνωμίας τους και καθοριστικών παραγόντων για τη βιώσιμη ανάπτυξή τους.

**ΣτΕ 1304/2018:** «Σημαντικό στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος είναι τα ευπαθή ή ευαίσθητα οικοσυστήματα, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται τα μικρά νησιά, που χαρακτηρίζονται από την ενότητα και τη λιτή συμμετρία του τοπίου τους και τη στενή αλληλεξάρτηση των ανθρωπογενών συστημάτων και του φυσικού περιβάλλοντος, με συνέπεια να είναι ιδιαιτέρως ευάλωτα σε εξωγενείς επεμβάσεις. Για την προστασία των νησιών προνοεί ιδιαιτέρως το Σύνταγμα, το οποίο στη διάταξη της παραγρ. 4 του άρθρου 101, η οποία προστέθηκε

με την αναθεώρηση του 2001, επιβάλλει στο νομοθέτη και τη Διοίκηση, όταν δρουν κανονιστικώς, να λαμβάνουν υπ' όψη τις ιδιαίτερες συνθήκες, μεταξύ άλλων, των νησιωτικών περιοχών και να μεριμνούν για την ανάπτυξή τους (ΣΕ 1421/2013 7μ., 5418, 878/2012 κ.ά.). Περαιτέρω, σημαντικό στοιχείο του πολιτιστικού περιβάλλοντος είναι οι παραδοσιακοί οικισμοί, δηλαδή τα οικιστικά σύνολα τα οποία διατηρούν, κατά το μάλλον ή ήττον, τον παραδοσιακό πολεοδομικό τους ιστό και παραδοσιακά οικοδομήματα και στοιχεία. Μεταξύ των ληπτέων μέτρων προστασίας των οικισμών αυτών περιλαμβάνεται η καταγραφή, η αξιολόγηση και η οριοθέτησή τους, η οποία γίνεται μόνο με π.δ/γμα (ΣΕ 2888/2014 7μ., 4913/2014, 2072/1997 7μ., 1712/1998), ο χαρακτηρισμός τους ως παραδοσιακών και ο καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως, που αποσκοπούν στη διατήρηση και ανάδειξή τους χωρίς να αλλοιώνεται ή να υποβαθμίζεται ο χαρακτήρας τους, δεν επιτρέπεται δε να είναι δυσμενέστεροι για το περιβάλλον από τους όρους και περιορισμούς που ίσχυαν προηγουμένως. Η εν λόγω προστασία εκτείνεται και στην περιμετρική ζώνη των οικισμών, η οποία είναι απαραίτητη για τη διαφύλαξη και ανάδειξη της φυσιογνωμίας τους (ΣΕ 2526/2003 Ολομ., 2888/2014 7μ., 4913/2014, 3077/2006 κ.ά.). Η κατά τα ανωτέρω διατήρηση της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής φυσιογνωμίας των παραδοσιακών οικισμών, πέραν της συνταγματικής επιταγής για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, θάλπει και την κατά το άρθρο 106 παρ. 1 του Συντάγματος αρχή της περιφερειακής ανάπτυξης των νησιών, δεδομένου ότι η διατήρηση και η ανάδειξη της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής μικρής κλίμακας των οικισμών των μικρών νησιών συμβάλλει καθοριστικά, μεταξύ άλλων, και στην ενίσχυση του τουρισμού σε αυτά και εν γένει στην βιώσιμη ανάπτυξή τους (ΣΕ 2637/2013, 4913/2014 κ.ά.).».

**10. Με την απόφαση 164/2022 όλες σχεδόν οι πιο πάνω συνταγματικές αρχές για τα μικρά νησιά εφαρμόζονται για την Πάρο. Και ακυρώνεται το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (του 2012) του νησιού, καθ' ό μέρος προέβλεπε την επέκταση των οικισμών της Παροικιάς, της Νάουσας και των Λευκών/Κώστου, καθώς και την ένταξη σε σχέδιο νέων οικισμών, με εκτενείς αιτιολογίες που θεμελιώνουν την τελική κρίση ότι «η ανάγκη δημιουργίας νέων οικισμών με την επέκταση υφισταμένων και την ένταξη σε σχέδιο νέων δεν τεκμηριώνεται νομίμως, από την άποψη της ανάλυσης της υπάρχουσας κατάστασης του φυσικού και του δομημένου περιβάλλοντος, των αναμενόμενων πληθυσμιακών μεγεθών και της φέρουσας ικανότητας της**

**νήσου». Αξιοσημείωτη, μεταξύ των άλλων, η «θεμελιώδης, από πλευράς δυνατότητας δομήσεως, διαφοροποίηση μεταξύ των περιοχών των αναπτυσσομένων με βάση οργανωμένο πολεοδομικό σχέδιο, οι οποίες προορίζονται για δόμηση, και των εκτός σχεδίου περιοχών, οι οποίες δεν έχουν ως προορισμό, κατ' αρχήν, την δόμηση ή την τουριστική εκμετάλλευση, αλλά την γεωργική, κτηνοτροφική και δασοπονική εκμετάλλευση και την αναψυχή του κοινού και [όπου], συνεπώς, η οικιστική εκμετάλλευση, όταν κατ'**

**εξαίρεση επιτρέπεται, τελεί υπό αυστηρούς όρους». Λόγω της πρόδηλης σημασίας της, αξίζει να παρατεθούν εκτενέστερα αποσπάσματα από την εν λόγω απόφαση:**

**ΣτΕ 164/2022:** «[...] Με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1, 2 και 6 του Συντάγματος το φυσικό, το οικιστικό και το πολιτιστικό περιβάλλον ανήχθησαν σε αυτοτελώς προστατευόμενα αγαθά και επιβλήθηκε στο Κράτος η υποχρέωση να λαμβάνει προληπτικά και κατασταλτικά μέτρα για την προστασία του, σύμφωνα με την αρχή της αειφορίας, παρεμβαίνοντας, στον αναγκαίο βαθμό, στην οικονομική ή άλλη ατομική ή συλλογική δραστηριότητα (ΣΕ 613/2002 Ολομ., 2500/2009, 1413/2003 7μ. κ.ά.). Σημαντικό στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος είναι τα ευπαθή ή ευαίσθητα οικοσυστήματα, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται τα μικρά νησιά, που χαρακτηρίζονται από την ενότητα και τη λιτή συμμετρία του τοπίου τους και τη στενή αλληλεξάρτηση των ανθρωπογενών συστημάτων και του φυσικού περιβάλλοντος, με συνέπεια να είναι ιδιαίτερος ευάλωτα σε εξωγενείς επεμβάσεις. Για την προστασία των νησιών προνοεί ιδιαίτερος το Σύνταγμα, το οποίο στο άρθρο 101 παρ. 4, όπως ισχύει, επιβάλλει στο νομοθέτη και τη Διοίκηση, όταν δρουν κανονιστικώς, να λαμβάνουν υπ' όψη τις ιδιαίτερες συνθήκες, μεταξύ άλλων, των νησιωτικών περιοχών και να μεριμνούν για την ανάπτυξή τους (ΣΕ 1304/18, 1421/2013 7μ., 5418, 878/2012 κ.ά.). Εξ άλλου, στην παράγρ. 6 του άρθρου 24 το Σύνταγμα προνοεί ιδιαίτερος για την προστασία και διατήρηση των παραδοσιακών οικισμών. Μεταξύ των ληπτέων μέτρων προστασίας των οικισμών αυτών είναι η καταγραφή, η αξιολόγηση και ο χαρακτηρισμός τους ως παραδοσιακών, που συνεπάγεται την υπαγωγή τους σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς με σκοπό τη διατήρηση στο διηνεκές των παραδοσιακών τους στοιχείων και τον έλεγχο της δόμησης, προκειμένου οι νέες οικοδομές να εναρμονίζονται με τα παραδοσιακά πρότυπα, η οριοθέτησή τους, η σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και η θέσπιση ειδικών προστατευτικών όρων δομήσεως (ΣΕ 3921/2010 Ολομ. σκ. 6, 3024/2015 σκ. 4, 4501/2011 σκ. 7, ΠΕ 228/2011, κ.ά.). Η ανωτέρω προστασία εκτείνεται και στην περιμετρική ζώνη των οικισμών, η οποία είναι απαραίτητη για τη διαφύλαξη και ανάδειξη της φυσιογνωμίας τους (ΣΕ 2526/2003 Ολομ., 2888/2014 7μ., 3077, 3844/2006 κ.ά.). [...] Εξ άλλου, φυσικό περιβάλλον που εμπίπτει στην προστασία του άρθρου 24 του Συντάγματος αποτελούν όχι μόνο τα φυσικά οικοσυστήματα αλλά και τα τεχνητά, ιδίως δε η γεωργική γη, της οποίας η διατήρηση και ορθή διαχείριση είναι ουσιώδης όρος της βιώσιμης ανάπτυξης διότι αποτελεί την αναντικατάστατη βάση του ανθρωπογενούς παραγωγικού συστήματος (ΣΕ 3181/2004 7μ., 4534/2013 κ.ά.). Τούτο ισχύει κατά μείζονα λόγο προκειμένου περί της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, η προστασία της οποίας εξυπηρετεί και αναπτυξιακούς στόχους και συνιστά ουσιώδη προϋπόθεση της βιώσιμης ανάπτυξης (ΣΕ 4189-91/2014 7μ.). Επομένως, κατά την άσκηση χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού επιβάλλεται, χάριν του συμφέροντος της εθνικής οικονομίας, η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, αποκλείεται δε, κατ' αρχήν, η οικιστική της εκμετάλλευση (ΣΕ 3526, 1025, 525/2017, 2589/2014, 4998-99/2013,

4537/2011 κ.ά.). Συμμορφούμενος προς την ως άνω συνταγματική επιταγή, ο νομοθέτης θέσπισε διατάξεις που περιορίζουν την οικιστική εκμετάλλευση της γης υψηλής παραγωγικότητας [βλ. άρθ. 1 παρ. 5 του ν. 1337/1983 (Α' 133), άρθ. 1 παρ. 2 του ν. 2242/1994 (Α' 162), άρθ. 2 παρ. 4 του π.δ. 20-30.8.1985 (Δ' 414), άρθ. 56 ν. 2637/1998 (Α' 200), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθ. 24 παρ. 37 του ν. 2945/2001 (Α' 223), κ.υ.α. 168040/3.9.2010 (Β' 1528)], τούτο δε αποτελεί και γενική αρχή του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού (ΣΕ 3948/2008, 3181-3184/20047μ., 3698/2000 7μ., Π.Ε. 39/2017, 69/2012, 152/2011, 113/2010, 99/2004, 247/2003, 633/2002, 213/1999). Ειδικότερα, η επέκταση του σχεδίου πόλεως σε περιοχή, η οποία χαρακτηρίζεται ως γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, είναι κατ' εξαίρεση επιτρεπτή μόνο εφόσον και καθ' ο μέτρο αυτό επιβάλλεται, κατά την ειδικώς αιτιολογημένη κρίση των αρμοδίων οργάνων, για τη θεραπεία ζωτικών οικιστικών αναγκών, οι οποίες δεν θα μπορούσαν να ικανοποιηθούν με άλλον τρόπο (ΣΕ 3489/2001, 5527/1996, 863/1993, 1042/1989, 1093/1988 7μ, Π.Ε. 60/2006, 250/2003, 381/2002 κ.ά.). Τέλος, ειδική μέριμνα για την προστασία της γεωργίας στα μικρά νησιά του Αιγαίου έχει λάβει και ο κοινοτικός νομοθέτης [βλ. Κανονισμό 1405/2006 (L 265) και ήδη Καν. 229/2013 (L 78) περί ειδικών μέτρων για τη γεωργία στα μικρά νησιά του Αιγαίου]. [...] **Και μετά την παράθεση περαιτέρω ειδικών νομοθετημάτων, η απόφαση συνεχίζει:** « [...] Από τις διατάξεις των άρθρων 24 παρ. 2, 79 παρ. 8 και 106 παρ. 1 του Συντάγματος συνάγεται ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός ανατίθεται στην Πολιτεία, που οφείλει να θεσπίζει τις αναγκαίες ρυθμίσεις ώστε να διασφαλίζεται η προστασία του περιβάλλοντος, οι βέλτιστοι δυνατοί όροι διαβίωσης του πληθυσμού και η οικονομική ανάπτυξη στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας (βιώσιμης ανάπτυξης), πρέπει δε, κατ' αρχήν, να έχει ολοκληρωθεί πριν από την ανάπτυξη οποιασδήποτε ιδιαιτέρως σημαντικής δραστηριότητας, μεταξύ των οποίων και η απρογραμμάτιστη οικοδομική δραστηριότητα σε περιοχές εκτός σχεδίου (ΣΕ 1856/2016), ώστε να αποφεύγεται η άναρχη ανάπτυξη, που προκαλεί υποβάθμιση ή καταστροφή του περιβάλλοντος, καθώς και η δημιουργία πραγματικών καταστάσεων, που δυσχεραίνουν και υπονομεύουν την ορθολογική χωροταξία (ΣΕ 3396-97/2010 Ολομ., 4901/2013, 1856/2016, 3526/2017). Ουσιώδη όρο για τη βιώσιμη ανάπτυξη αποτελούν τα χωροταξικά σχέδια, τα οποία θέτουν, με βάση την ανάλυση των δεδομένων και την πρόγνωση των μελλοντικών εξελίξεων, τους μακροπρόθεσμους στόχους της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και ρυθμίζουν, μεταξύ άλλων, το πλαίσιο για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών ασκήσεως παραγωγικών δραστηριοτήτων και των ελεύθερων χώρων στις εκτός σχεδίου περιοχές. Ο θεμελιώδης κανόνας της βιώσιμης ανάπτυξης ισχύει κατά μείζονα λόγο για τα ευπαθή οικοσυστήματα, όπως τα μικρά νησιά, των οποίων η ανάπτυξη, οικιστική, τουριστική και γενικώς οικονομική, πρέπει να συνδέεται με τη διατήρηση του χαρακτήρα τους και να μην παραβιάζει την φέρουσα ικανότητά τους. Για την προστασία των εν λόγω οικοσυστημάτων επιβάλλεται ειδικός χωροταξικός σχεδιασμός, που πρέπει να προβλέπει μορφές ήπιας ανάπτυξης, συμβατές με την

αρχή της διατήρησης του πολιτιστικού και φυσικού κεφαλαίου τους. Η τήρηση των συνταγματικών αυτών επιταγών υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή, βάσει και των διδαγμάτων της κοινής πείρας (ΣΕ 3500/2009, 123/2007 Ολομ., ΣΕ 387/2014 7μ., 5418/2012 κ.ά.). [...] Εξ άλλου, από το συνδυασμό των άρθρων 24 παρ. 1 και 2 και 17 του Συντάγματος συνάγεται θεμελιώδης, από πλευράς δυνατότητας δομήσεως, διαφοροποίηση μεταξύ των περιοχών των αναπτυσσομένων με βάση οργανωμένο πολεοδομικό σχέδιο, οι οποίες προορίζονται για δόμηση, και των εκτός σχεδίου περιοχών, οι οποίες δεν έχουν ως προορισμό, κατ' αρχήν, την δόμηση ή την τουριστική εκμετάλλευση, αλλά την γεωργική, κτηνοτροφική και δασοπονική εκμετάλλευση και την αναψυχή του κοινού και, συνεπώς, η οικιστική εκμετάλλευση, όταν κατ' εξαίρεση επιτρέπεται, τελεί υπό αυστηρούς όρους (ΣΕ 3135/2002, 3396-97/2010 Ολομ., 665/2018 7μ. κ.ά.). Στην πρώτη κατηγορία περιοχών, που προορίζονται προς δόμηση, αυτή επιτρέπεται με μόνη προϋπόθεση την τήρηση των ορισμών του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δομήσεως που το συνοδεύουν. Στην δεύτερη κατηγορία περιοχών, εν όψει του ότι δεν είναι δυνατόν, από τη φύση τους και την έλλειψη πολεοδομικής οργάνωσης, να εξασφαλισθεί η τήρηση των κατά τα ανωτέρω συνταγματικών σκοπών, η δόμηση μόνο κατ' εξαίρεση επιτρέπεται, δυνάμενη και να απαγορεύεται εν όλω ή εν μέρει ή να επιτρέπεται υπό ιδιαιτέρως αυστηρούς όρους και περιορισμούς, προσαρμοσμένους στην ιδιαίτερη φύση κάθε περιοχής. Οι όροι αυτοί δεν επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι, δηλαδή να καθιστούν ευχερέστερη τη δόμηση, σε σχέση προς τους ισχύοντες για τις εντός σχεδίου περιοχές (ΣΕ 7μ. 665/2018, 2136-37/2016, 1671/2014, 3504/2010 κ.ά.), ούτε να οδηγούν σε εξομίωση των εκτός σχεδίου περιοχών με εντός σχεδίου πόλεως ή ορίων οικισμών περιοχές ή στην εν τοις πράγμασι δημιουργία νέων οικισμών χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο (ΣΕ 2063, 962, 665/2018 7μ., 3526/2017, 2136-37/2016 7μ., 1856/2016 κ.ά.).» **Ακολουθεί παράθεση και ερμηνεία (σύμφωνα με το Σύνταγμα) νομοθετημάτων και πράξεων της Διοίκησης. Ανεξάρτητα από το επίκαιρο και την ισχύ σήμερα των εν λόγω διατάξεων, είναι ιδιαίτερα χρήσιμη η παράθεση και των σκέψεων αυτών, τόσο για τη συστηματική γνώση της ιστορίας της σχετικής νομοθεσίας όσο και - κυρίως- για την βαθύτερη κατανόηση του σκεπτικού του Δικαστηρίου, μεταξύ άλλων ως προς βασικές συνταγματικές αρχές της πολεοδόμησης των νησιών (αρχή της συμπαγούς πόλης αντί της άναρχης διάχυση στον χώρο κ.λπ), καθώς και σχετικά με τον τρόπο ανάδειξης, τεκμηρίωσης και σεβασμού της φέρουσας ικανότητας. : «[...] Ο ν. 2742/1999 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη ...» (Α' 207), ο οποίος εκδόθηκε σε εφαρμογή της συνταγματικής επιταγής περί χωροταξικού σχεδιασμού, προβλέπει, μεταξύ άλλων, την θέσπιση Γενικού, Ειδικών και Περιφερειακών χωροταξικών σχεδίων (άρθρα 6, 7 και 8 αντιστοίχως). Κατ' επίκληση του νόμου αυτού εγκρίθηκε από την Ολομέλεια της Βουλής το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (βλ. 6876/4871/2008 απόφαση του Προέδρου της Βουλής, Α' 128). Στόχος του Γενικού Πλαισίου είναι, μεταξύ άλλων, «[η] διαφύλαξη-προστασία**

του περιβάλλοντος και .. η αποκατάσταση και/ή ανάδειξη των ευαίσθητων στοιχείων της φύσης, της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου». Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στον περιορισμό των παραγόντων υποβάθμισης του χώρου, όπως η υπέρμετρη αστική εξάπλωση και η διάσπαρτη δόμηση, καθώς και στη διατήρηση της βιοποικιλότητας (άρθρο 2). Περαιτέρω, «... Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στη διευθέτηση συγκρούσεων χρήσεων γης και στη διασφάλιση προϋποθέσεων συνύπαρξης δραστηριοτήτων, λαμβάνοντας υπόψη τη μοναδικότητα και διαθεσιμότητα των πόρων για την ανάπτυξη κάθε παραγωγικής δραστηριότητας και τη στάθμιση κόστους-ωφέλειας σε κοινωνικό, οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο ... [Επιδιώκεται] - Βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη του αγροτικού τομέα και διασφάλιση της οικολογικής και πολιτιστικής σημασίας των περιοχών της υπαίθρου, με τον συνδυασμό παραδοσιακών και σύγχρονων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και προτύπων, την προώθηση συμβατών προς το περιβάλλον και το τοπίο ορίων ανάπτυξης και την αξιοποίηση των ενδογενών συγκριτικών πλεονεκτημάτων σε μια σειρά προϊόντων και μεθόδων παραγωγής. -Ανάδειξη του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της γεωργίας και του ρόλου της ως σημαντικού 'διαχειριστή' των φυσικών πόρων και του αγροτικού τοπίου ... -Προστασία της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας ... -Διατήρηση και στήριξη στα νησιά της γεωργίας και κτηνοτροφίας που αξιοποιούν τις τοπικές πρώτες ύλες, την παράδοση και την τεχνογνωσία ... -Ανάπτυξη, με βασική παράμετρο την ποιότητα, βιώσιμων παραγωγικών δραστηριοτήτων του πρωτογενή τομέα σε συμπληρωματικότητα με τον τομέα του τουρισμού ... Βάσει των ανωτέρω στόχων-επιδιώξεων δίδονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις: -Δημιουργία ενός βιώσιμου και ανταγωνιστικού συστήματος γεωργίας και διατροφικών προϊόντων με σαφή προσανατολισμό προς την αγορά ... -Δραστικό[ς] περιορισμός[ς] της διάχυσης αστικών χρήσεων στη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας ...[Επιδιώκεται επίσης] -Ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού στο πλαίσιο της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας ... -Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας ... σε νέες περιοχές και προώθηση της ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής. -Περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος. -Εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων. Βάσει των ανωτέρω στόχων-επιδιώξεων, δίδονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις ... -Προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και του τοπίου (προστασία φυσικού περιβάλλοντος, αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, δημιουργία πολιτιστικών χώρων, δικτύων μονοπατιών και διαδρομών). Ιδιαίτερη μέριμνα πρέπει να ληφθεί για την τουριστική ανάπτυξη των νησιών, τα οποία πρέπει να διατηρήσουν το ... πλούσιο περιβάλλον, τα πολιτιστικά στοιχεία και την ποιότητα ζωής. Η προστασία και ανάδειξη του φυσικού, δομημένου και πολιτιστικού περιβάλλοντος των νησιών είναι το κυριότερο συγκριτικό τους πλεονέκτημα ... -Περιορισμός της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε ευαίσθητες περιοχές (Natura, ορεινός χώρος,

μικρά νησιά με χαμηλό επίπεδο ανάπτυξης) ... -Βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών ...» (άρθρο 7). Ως προς τη χωρική διάρθρωση του αστικού δικτύου προβλέπεται, μεταξύ άλλων, η προστασία του αγροτικού χώρου από την ανεξέλεγκτη διάχυση των αστικών λειτουργιών και, ιδίως, η ενθάρρυνση της ανάπτυξης της δόμησης σε οργανωμένους υποδοχείς αντί της διάσπαρτης δόμησης (άρθρο 8). Οι περιοχές του παράκτιου και νησιωτικού χώρου «βρίσκονται υπό καθεστώς υψηλών πιέσεων», λόγω της ανάπτυξης μη συμβατών μεταξύ τους δραστηριοτήτων. «Για την αντιμετώπιση των πολύπλοκων προβλημάτων που προξενούν οι πιέσεις αυτές και για την εύρυθμη χωρική οργάνωση των, εξαιρετικά ευαίσθητων, παράκτιων περιοχών είναι αναγκαία η χρήση ολοκληρωμένου- συνολικού σχεδιασμού και διαχείρισης ...» (άρθρο 9 παρ. 4). «Χωρικές κατευθύνσεις για την προστασία του τοπίου και της υπαίθρου από την άναρχη δόμηση. Την κυριότερη απειλή κατά της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς αποτελεί η κατανάλωση χώρου από την άναρχη οικιστική ανάπτυξη. Για τον δραστικό περιορισμό της, δίδονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις ... Προώθηση της αρχής της “συμπαγούς πόλης” σε όλα τα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού. Οι όποιες προτάσεις επεκτάσεων θα πρέπει να αιτιολογούνται τεκμηριωμένα επί τη βάση αντικειμενικών αναγκών (δημογραφικών, οικιστικών και παραγωγικών). ... Στον υπόλοιπο περιαστικό και αγροτικό χώρο: περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης ...» (άρθρο 10 παρ. 3), ο οποίος θα πραγματοποιηθεί, μεταξύ άλλων, με «α) τη βαθμιαία υποκατάστασή της, με την προώθηση Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και άλλων σχεδιαστικών ρυθμίσεων, κατά προτεραιότητα στις κρίσιμες περιοχές του εξωαστικού χώρου, όπου ασκούνται και οι μεγαλύτερες πιέσεις (ευρύτερες αστικές, νησιωτικές, παράκτιες, τουριστικές περιοχές κ.λπ.), ... γ) τον προσδιορισμό ζωνών προστασίας της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, των φυσικών πόρων και του τοπίου, στις οποίες θα περιορίζεται ή/και θα απαγορεύεται η δυνατότητα δόμησης, ...» (άρθρο 12 παράγρ. 6). Εξ άλλου, με απόφαση 25290/25.6.2003 της Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Β' 1487) εγκρίθηκε, κατ' επίκληση του αυτού ν. 2742/1999, το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Το άρθρο 3 του σχεδίου αυτού διαλαμβάνει, ως γενική διαπίστωση, ότι «[η] συνεχώς αυξανόμενη σημασία των τουριστικών δραστηριοτήτων στην περιφέρεια έχει αναμφισβήτητα συμβάλει στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής ... η επιρροή [όμως] ... της δραστηριότητας αυτής είχε δραματικά αποτελέσματα στην καταπόνηση των φυσικών συστημάτων και την αλλοίωσή τους, κυρίως λόγω της έλλειψης τεχνικών υποδομών και της υπερσυγκέντρωσης επισκεπτών στον χώρο και τον χρόνο». Με το ίδιο άρθρο η Πάρος κατατάσσεται στην ομάδα II των νησιών του Νοτίου Αιγαίου, δηλαδή στην ομάδα των νησιών «που αναπτύσσονται τουριστικά, ενώ παράλληλα διαθέτουν και άλλες παραγωγικές δραστηριότητες και εκμεταλλεύσιμους πόρους», αναφέρεται δε ότι στα νησιά αυτά «η έμφαση πρέπει να δοθεί σε δράσεις που στοχεύουν στην αντιμετώπιση των συγκρούσεων μεταξύ των δραστηριοτήτων και την αποτροπή της εξάρτησής τους από τη μονόπλευρη τουριστική ανάπτυξη» (παρ. Β.1). Περαιτέρω, αναφέρεται ότι η γεωργία, η

κτηνοτροφία και η αλιεία αποτελούν τους παραδοσιακούς κλάδους οικονομικής δραστηριότητας στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου, πλην όμως το «μοντέλο ανάπτυξης» που επικράτησε στην περιοχή τις τελευταίες δεκαετίες είχε ως συνέπεια τη δραστική μείωση της συμμετοχής του πρωτογενούς τομέα στη διαμόρφωση του Ακαθάριστου Περιφερειακού Προϊόντος και στην απασχόληση, ότι η αγροτική ιδιοκτησία χαρακτηρίζεται από τον μεγάλο αριθμό μικρών σε μέγεθος εκμεταλλεύσεων και τον πολυτεμαχισμό, ότι οι κυριότερες αγροτικές περιοχές των Κυκλάδων βρίσκονται, μεταξύ άλλων, στην Πάρο (παρ. Β.3.3.1), ότι τα νησιωτικά οικοσυστήματα είναι, λόγω του μικρού μεγέθους τους, εύθραυστα και ασταθή και ότι, ως εκ τούτου, οι εξωτερικές πιέσεις (από οικονομικές δραστηριότητες, δόμηση, αλλαγές στις χρήσεις γης κλπ) ενδέχεται να οδηγήσουν στην υποβάθμιση βιοτόπων και την εξαφάνιση ειδών, ότι μεγάλο τμήμα του νομού Κυκλάδων έχει αναγνωρισθεί από την επιστημονική κοινότητα ως οικολογικά σημαντικό (τριάντα περιοχές έχουν προταθεί για ένταξη στο δίκτυο Natura 2000 και αντίστοιχος αριθμός υγροτόπων έχει καταγραφεί στη βάση του ΕΚΒΥ), ότι η ιστορική πορεία «της αλληλεπίδρασης μεταξύ φυσικού περιβάλλοντος και διαχειριζόμενων αγροτικών συστημάτων» έχει δημιουργήσει ημιφυσικά τοπία, τα οποία χαρακτηρίζονται από μεγάλη οικολογική και αισθητική αξία, ότι λίγες περιοχές έχουν χαρακτηριστεί ως τοπία φυσικού κάλλους, ότι οι διατάξεις για την εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών δόμηση, τα δημόσια έργα, οι οχλούσες δραστηριότητες, οι αποθήκες, τα εμπορικά κέντρα και κάθε είδους κατασκευή που δεν λαμβάνει υπόψη της τα μορφολογικά χαρακτηριστικά και την κλίμακα της περιοχής, έχουν δημιουργήσει σημαντικές αλλοιώσεις στο τοπίο, ότι η άναρχη και αυθαίρετη ανοικοδόμηση, που συνδέεται με την τουριστική και την παραθεριστική ζήτηση, επιφέρει σημαντική αλλοίωση και υποβάθμιση των παραδοσιακών οικισμών και του οικιστικού πλούτου της Περιφέρειας εν γένει (παρ. Β.3.4), ότι «[η] βασική καθοριστική δραστηριότητα για την ανάπτυξη του χώρου του Νοτίου Αιγαίου θα συνεχίσει μεσοπρόθεσμα να είναι ο τουρισμός», αλλά «[η] στρατηγική αξιοποίησης των διαθέσιμων τουριστικών πόρων είναι υποχρεωμένη να λάβει υπόψη της τις αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον, που συνεπάγεται η συγκέντρωση τουριστικής δραστηριότητας σε συγκεκριμένους γεωγραφικούς χώρους και σε περιορισμένη χρονική περίοδο» (παρ. Β.3.6). Ακολούθως, η πρόταση του Περιφερειακού Πλαισίου περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τον έλεγχο της τουριστικής δραστηριότητας και την καλύτερη κατανομή της στον χώρο, ώστε να ελαχιστοποιηθούν τα προβλήματα της μονόπλευρης εξάρτησης από τον τουρισμό, την προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος με χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, την αειφορική διαχείριση περιβαλλοντικών πόρων, κατάλληλες τεχνικές υποδομές, τον έλεγχο της πολεοδομικής και οικιστικής ανάπτυξης, τη διατήρηση του φυσικού αποθέματος (περιορισμοί χρήσεων γης) [παρ. Γ.1]. Για την υλοποίηση της πρότασης αυτής προτείνονται, μεταξύ άλλων: - ο εξορθολογισμός και ο περιορισμός της επέκτασης της οικιστικής χρήσης σε νέες περιοχές με κατάληψη γεωργικών, δασικών ή άλλων εκτάσεων, προς την κατεύθυνση δε αυτή πρέπει, μεταξύ άλλων, «να

περιορισθεί δραστικά η εκτός σχεδίου δόμηση (κατάργηση παρεκκλίσεων, αναπροσαρμογή όρων δόμησης, επιβολή περιορισμών)» [παρ. Γ.3.2], - η προστασία, ανάδειξη και προβολή των τοπίων ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και ένταξή τους σε δίκτυα ήπιων αναπτυξιακών επενδύσεων και δραστηριοτήτων, ο «καθορισμός επιτρεπόμενων χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης προς την κατεύθυνση της διαφύλαξης του εξωαστικού χώρου, της προστασίας του περιβάλλοντος και του τοπίου» και η προστασία της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας [παρ. Γ.4]. Προσδιορίζονται, επίσης, οι βασικές κατευθύνσεις χωροταξικής πολιτικής ανά τομέα παραγωγής. Ειδικά για τον πρωτογενή τομέα, επισημαίνεται «[η] σημασία της διατήρησης και περαιτέρω αξιοποίησης της εξαιρετικά περιορισμένης καλλιεργούμενης γεωργικής γης στο Νότιο Αιγαίο (το 16,7% της συνολικής έκτασης), [που] επιβάλλει να τεθούν περιορισμοί ως προς τη μετατροπή της σε άλλες χρήσεις». Προτείνεται οριοθέτηση των καλλιεργούμενων εκτάσεων «ώστε να διασφαλισθεί η γεωργική γη των νησιών ως φυσικός πόρος πολύτιμος ... για την τοπική οικονομία ... και το αγροτικό περιβάλλον ... [α]υστηρός έλεγχος στη διαχείριση και απαγόρευση αλλαγής χρήσεων σε ειδικές περιοχές παραγωγής, όπως για παράδειγμα σε αυτές όπου παράγονται προϊόντα ονομασίας προέλευσης και γεωγραφικής ένδειξης ...». Ειδικότερα η Πάρος περιλαμβάνεται στις «κύριες περιοχές αγροτικής προτεραιότητας» (παρ. Γ.7.1). Περαιτέρω, προσδιορίζονται οι βασικές κατευθύνσεις της πολιτικής γης (οικιστικής ανάπτυξης). Συγκεκριμένα, εκτιμάται ότι η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου θα εξακολουθήσει να αποτελεί πόλο διεθνούς εμβέλειας για διάφορες μορφές τουρισμού, το γεγονός δε αυτό, σε συνδυασμό με τον περιορισμένο χώρο (φυσικό μέγεθος νησιών), θα επιφέρει περαιτέρω όξυνση των ήδη έντονων πιέσεων για αλλαγή χρήσεως και κατάληψη φυσικών περιοχών. Για τον λόγο αυτόν, η πολιτική γης πρέπει να αντιμετωπίσει δύο στόχους: αφενός την προστασία του φυσικού χώρου και τη μείωση των αρνητικών επιδράσεων από την παραγωγική διαδικασία, αφετέρου την ικανοποίηση των απαιτήσεων για οικιστική ανάπτυξη. Οι συνιστώσες της πολιτικής γης οφείλουν να λειτουργούν αποτρεπτικά ή ενθαρρυντικά, κατά περίπτωση, στις ακόλουθες κατηγορίες εξελίξεων. Η πρώτη κατηγορία αναφέρεται στην υπέρβαση της φυσικής χωρητικότητας, η οποία προσδιορίζεται από την προστασία των φυσικών πόρων, και στην υπέρβαση της ικανότητας υποδομών, τεχνικής και κοινωνικής υφής. Το κόστος υλοποίησης, λειτουργίας και συντήρησης θα πρέπει να είναι κατά πολύ χαμηλότερο των δημιουργούμενων εσόδων στην τοπική κοινωνία από τη χρήση γης κυρίως για οικιστική ανάπτυξη. Η δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνει την προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και παραγόντων έλξης, παράμετροι οι οποίες θεωρούνται ως οι σημαντικότερες στη νησιωτική οικονομία, την ενθάρρυνση της αξιοποίησης του αποθέματος (γης και κτιριακού) στους υφιστάμενους οικισμούς, η οποία αναμένεται να δράσει καταλυτικά στην επίτευξη του στόχου της συμπαγούς ανάπτυξης και της αύξησης οικονομιών κλίμακας σε ό,τι αφορά την παροχή και λειτουργία τεχνικών και κοινωνικών υποδομών, και την ενίσχυση του βαθμού επικάλυψης συμπληρωματικότητας παραθεριστικής - τουριστικής δραστηριότητας, ώστε

να επιτυγχάνεται αποτελεσματικότερη (από την άποψη της έντασης και της χρονοκατανομής) χρήση του δημιουργούμενου κτιριακού και λοιπού αποθέματος. Επισημαίνεται δε ότι, σε κάθε περίπτωση, το σύνολο των προτεινόμενων αρχών πολιτικής γης θα πρέπει να διαφοροποιείται μέσα από ειδική μελέτη σε επίπεδο νησιού, τουλάχιστον (παρ. Γ.8). Σημειώνεται, τέλος, ότι επιβάλλεται η κατά προτεραιότητα θεσμοθέτηση προστατευτικού καθεστώτος, δυνάμει του ν. 1650/1986 ή του ν. 2508/1997, για τις περιοχές του δικτύου Natura 2000, τα προτεινόμενα τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και άλλες περιοχές με αυξημένο ενδιαφέρον από πλευράς φυσικού περιβάλλοντος και τοπίου, και ότι, εν συνεχεία, θα συσταθούν και θα εγκατασταθούν οι φορείς διαχείρισης των προστατευόμενων περιοχών (παρ. Γ.9.Δ3). [...] Με τις ανωτέρω διατάξεις του Περιφερειακού και του Γενικού χωροταξικού πλαισίου, που πρέπει να ερμηνευθούν υπό το φως της συνταγματικής επιταγής (άρθ. 24 παρ. 2) περί ορθολογικού χωροταξικού σχεδιασμού, επιβλήθηκαν ορισμένες δεσμευτικές αρχές και κατευθύνσεις για την ορθή χωροταξική διαρρύθμιση του αστικού και του εξωαστικού χώρου, εντός των οποίων οφείλουν να κινηθούν τα κατώτερα επίπεδα σχεδιασμού. Η διατύπωση των αρχών και των κατευθύνσεων αυτών ερείδεται στη διαπίστωση της προηγούμενης ελλείψεως ορθολογικού χωροταξικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, που είχε ως αποτέλεσμα την ανεξέλεγκτη και απρογραμματίστη επέκταση των αστικών κέντρων προς την ύπαιθρο, την απώλεια γεωργικής γης και ελεύθερων χώρων και τη σύγχυση μεταξύ οικιστικών και μη περιοχών. Βασικός παράγοντας της χωροταξικής και οικιστικής αναρχίας υπήρξε η διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση με βάση τις διατάξεις και τους στοιχειώδεις περιορισμούς των π.δ/των της 6-17.10.1978 και της 24-31.5.1985, η οποία οδήγησε στην αλλοίωση της υπαίθρου και στη δημιουργία αυτοσχέδιων οικιστικών συγκεντρώσεων χωρίς κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Μεταξύ των παραπάνω δεσμευτικών αρχών και κατευθύνσεων περιλαμβάνονται ιδίως : α) η αρχή της συμπαγούς πόλης, η οποία επιβάλλει τη ανάπτυξη της δόμησης μόνο εντός σαφώς οριοθετημένων οικιστικών υποδοχέων και απαγορεύει την άναρχη διάχυσή της στον εξωαστικό χώρο (πρβλ. CE 25.7.2008, Assoc. bonifacienne etc, no 315863), β) η υποχρέωση ολοκλήρωσης του χωροταξικού σχεδιασμού με την έγκριση των κατωτέρου επιπέδου χωροταξικών σχεδίων (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. κλπ) εντός ευλόγου χρόνου από την έγκριση των Περιφερειακών ή, όπου δεν υφίστανται Περιφερειακά, του Γενικού χωροταξικού σχεδίου (πρβλ. ΣΕ 3396-97/2010 Ολομ., 1569/2005, 705/2006, 2489/2006 Ολομ.), και γ) η υποχρέωση δραστικού περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης. Η τελευταία αυτή υποχρέωση συνεπάγεται, ειδικότερα: (α) μέχρι την ολοκλήρωση του χωροταξικού σχεδιασμού, την εφαρμογή, κατ' ελάχιστον, του κανόνα της αρτιότητας των 4 στρεμμάτων χωρίς τις παρεκκλίσεις του π.δ. της 24-31.5.1985, οι οποίες, πάντως, δεν είναι ανεκτές μετά την πάροδο ευλόγου χρόνου από τη δημοσίευση του π.δ/τος αυτού, ο οποίος έχει παρέλθει προ πολλού (ΣΕ 3527/2017, 1856, 847/2016, ΠΕ 210/2002 5μ., 99/2004, 633/2002), και (β) μετά την πάροδο του ευλόγου χρόνου, την

απαγόρευση δομήσεως σε εκτός σχεδίου περιοχή η οποία στερείται χωροταξικού σχεδίου ή υποκαταστάτου αυτού (ΣΕ 1856/2016, πρβλ. 3259/2003). Τα ανωτέρω ισχύουν, κατά μείζονα λόγο, σε περιοχές οι οποίες υπάγονται σε ειδική προστασία, όπως οι περιοχές Natura, οι παράκτιες περιοχές, τα τοπία ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους και τα μικρά νησιά, τα οποία, λόγω των φυσικών τους χαρακτηριστικών, δέχονται ισχυρές πιέσεις για οικιστική εκμετάλλευση και χρήζουν αυξημένης προστασίας. Ειδικότερα, όσον αφορά την πολεοδομική διαρρύθμιση και τη δόμηση εντός και εκτός οικισμών, ιδίως σε ευαίσθητα οικοσυστήματα, όπως εν προκειμένω, από τις οικείες διατάξεις συνάγονται τα εξής: Η οριοθέτηση και η πολεοδόμηση προστατευόμενων οικισμών (ήτοι παραδοσιακών, παραλιακών, νησιωτικών κλπ.), γίνεται με π.δ/γμα (ΣΕ 3661/2005 Ολομ., 1481/2015, 4446/2010, 1712/1998, 2072/1997 7μ. κ.ά.), και δη των μεν προ του 1923 σύμφωνα με το π.δ. της 2-13.3.1981 (άρθρα 100 επόμε. ΚΒΠΝ), των δε δημιουργηθέντων μέχρι το 1983 σύμφωνα με το π.δ. της 24.4-3.6.1985 (άρθρα 83 επόμε. ΚΒΠΝ), αφορά δε και στις δύο περιπτώσεις το συνεκτικό τμήμα και τα όρια του οικισμού όπως είχαν αυτά, βάσει σχετικής τεκμηρίωσης, μέχρι το 1923 και το 1983, αντιστοίχως (ΣΕ 5248/1995 7μ., 922/2017 κ.ά.), ενώ κατ' άρθ. 19 παρ. 1 του ν. 2508/1997 (Α' 124) οι διατάξεις του π.δ. της 24.4-3.6.1985 δεν εφαρμόζονται σε οικισμούς που δημιουργήθηκαν μετά το 1983. Όθεν, η οριοθέτηση δεν επιτρέπεται να περιλαμβάνει εκτάσεις πέραν των πραγματικών ορίων του οικισμού, διότι τούτο συνεπάγεται την κατάτμηση και τη δόμηση εκτός σχεδίου ακινήτων με τους ευνοϊκούς όρους που ισχύουν για τα εντός οριοθετημένων οικισμών ακίνητα και ισοδυναμεί με παράνομη επέκταση, που συντελείται χωρίς την επιβαλλόμενη καταβολή εισφοράς σε γη και σε χρήμα για την εξασφάλιση των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων, αλλά με την εφαρμογή των ευνοϊκών για τον ιδιοκτήτη διατάξεων των άρθρων 32-39 του ν.δ. της 17.7.1923 και του άρθ. 6 του ν. 5269/1931 (άρθρα 92-93 του Κ.Β.Π.Ν., βλ. ΣΕ 922/2017 κ.ά.). Οι ανωτέρω δε πλημμέλειες της οριοθέτησης, λόγω του κανονιστικού της χαρακτήρα (ΣΕ 1304/2016 κ.ά.), ελέγχονται παρεμπιπτόντως χωρίς χρονικό περιορισμό (βλ. ΣΕ 3839/2009 Ολομ.). Εξ άλλου, όσον αφορά τη δόμηση εκτός σχεδίου ακινήτων, από τις διατάξεις του άρθρου 1 παράγρ. 1 και 2 του π.δ. της 24-31.5.1985 (Δ' 270), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 10 του ν. 3212/2003 (Α' 308), οι οποίες αποβλέπουν πρωτίστως στη διαφύλαξη του ιδιαίτερου χαρακτήρα των εκτός σχεδίου περιοχών, προκύπτει ότι για τη δόμηση στις περιοχές αυτές τα γήπεδα πρέπει να έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο (δρόμο) νομίμως υφιστάμενο, και όχι προκύψαντα από ιδιωτική βούληση (ΣΕ 4046/2015 7μ., 3965/2015, 1671/2014, 3504/2010 7μ.). Ως «δρόμοι» δε κατά τις ανωτέρω διατάξεις και τα άρθρα 1-4 του ν. 3155/1955 (Α' 63), νοούνται Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδοί, αναγνωρισμένες με πολιτειακή πράξη στο πλαίσιο καθορισμού του οδικού δικτύου, σε επίπεδο τουλάχιστον ΟΤΑ, όχι όμως αγροτικές οδοί, οι οποίες αποτελούν ιδιαίτερη κατηγορία

οδών που προορίζονται για την εξυπηρέτηση αγροτικών αναγκών και δεν καθιστούν οικοδομήσιμα τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε αυτές (ΣΕ 4046/2015 7μ., 665/2018 7μ. κ.ά.). Περαιτέρω, στις ίδιες περιοχές δεν επιτρέπεται η κατάτμηση μειζόνων ακινήτων όταν με αυτήν επιδιώκεται η άμεση ή έμμεση δημιουργία οικιστικού συνόλου χωρίς προηγούμενη έγκριση σχεδίου οργανωμένης δόμησής του (ΣΕ 2657/2007 7μ.). Τέλος, καθ' όσον αφορά την αρτιότητα των γηπέδων, κατά γενικό πολεοδομικό κανόνα, οι προβλεπόμενες στο άρθρο 1 παρ. 2 του π.δ. της 24-31.5.1985 παρεκκλίσεις αρτιότητας από τον κανόνα των 4.000 τ.μ. δεν είναι ανεκτές μετά την πάροδο ευλόγου χρόνου από τη δημοσίευση του εν λόγω π.δ/τος (ΣΕ 1856/2016, ΠΕ 210/2002 5μ., 535/2002 κ.ά.). Για την ταυτότητα του λόγου δεν είναι ανεκτή η διατήρηση παρεκκλίσεων από τυχόν αυξημένη αρτιότητα που προβλέπεται σε ειδικά νομοθετήματα για την προστασία συγκεκριμένης κατηγορίας περιοχών, φυσικών σχηματισμών, ιστορικών συνόλων κλπ, μετά την πάροδο ευλόγου χρόνου από την θέσπιση των οικείων ειδικών διατάξεων, όπως εν προκειμένω το π.δ. της 16.6.-7.7.1993 (Δ' 732) που μνημονεύεται στην επόμενη σκέψη. [...Εξ άλλου...] το φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον της Πάρου αποτέλεσε αντικείμενο ειδικής κρατικής προστασίας. Ειδικότερα, με την απόφαση 17498 π.ε./8.4.1969 του Υφυπουργού Προεδρίας Κυβερνήσεως (Δ' 86) τμήμα του οικισμού της Νάουσας Πάρου κηρύχθηκε ως χρήζον ειδικής προστασίας «χάριν της διατηρήσεως του φυσικού κάλλους του τοπίου και της προστασίας του παλαιού γραφικού οικισμού της Ναούσης εκ των ανελέγκτως ανεγειρομένων ακαλαισθήτων οικοδομών». Με την απόφαση Α/Φ20/55013/4821/24.11.1975 του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών (Β' 1455) ολόκληρη η νήσος Πάρος χαρακτηρίσθηκε ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, χρήζων ειδικής κρατικής προστασίας, «καθ' όσον άπαντα τα εν τη νήσω τοπία είναι εξαιρέτου φυσικού κάλλους, η Πάρος δε, εκτός του ότι αρχαιολογικώς αποτελεί σημαντικώτατον χώρον, περιλαμβάνει αξιόλογα αρχιτεκτονικά συγκροτήματα ενδιαφέροντα από απόψεως της τε Ελληνικής αρχιτεκτονικής και της Ελληνικής ιστορίας». Με την απόφαση Α1/3611/88/20.1.1979 του ίδιου Υπουργού (Β' 198) η Παροικία Πάρου, κηρύχθηκε ως αρχαιολογικός χώρος κατ' επίκληση του κ.ν. 5351/1932. Με τα π.δ/τα της 19.10-13.11.1978 (Δ' 594) και της 17.6-14.7.1988 (Δ' 504) χαρακτηρίσθηκαν ως παραδοσιακοί δέκα οικισμοί της νήσου και καθορίσθηκαν όροι και περιορισμοί δομήσεώς τους, με το δε π.δ. της 11.5-2.6.1989 (Δ' 345) καθορίσθηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως για τους οικισμούς του Ν. Κυκλάδων που είχαν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί με το π.δ. του 1978. Εξ άλλου, από απόψεως πολεοδομικής διαρρύθμισης, εισήχθησαν οι εξής ρυθμίσεις: Με σειρά νομαρχιακών αποφάσεων των ετών 1986-1990 οριοθετήθηκαν πλείονες οικισμοί της Πάρου, μεταξύ των οποίων και παραδοσιακοί, όπως δε προκύπτει από την μελέτη του Γ.Π.Σ. (τ. Β1, σ. 107 κ.ά.) οι οριοθετήσεις αυτές περιέλαβαν εκτάσεις πολύ ευρύτερες από τις αντιστοιχούσες στο πραγματικό μέγεθος των οικισμών. Με το π.δ. της 16.6.-7.7.1993 (Δ' 732) καθορίσθηκαν χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δομήσεως για τις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές των νήσων Πάρου και Αντιπάρου,

ορίσθηκε δε κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων τα 8 στρέμματα και κατά παρέκκλιση τα 4 στρέμματα για τα υφιστάμενα κατά τη δημοσίευση του δ/τος γήπεδα, ως επίσης και οι λοιπές παρεκκλίσεις της εκτός σχεδίου δόμησης για την αρτιότητα των γηπέδων (άρθρο 2 παρ. II, στοιχ. α-γ). καθ' όσον αφορά τους κατ' ιδίαν οικισμούς, με το π.δ. της 3.8.1990 (Δ' 463) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη του οικισμού Νάουσας. Με την 30951/1262/12.3.1990 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ' 220), αναδημοσιεύθισα με την όμοια απόφαση 67196/3440/23.5.1992 (Δ' 624), εγκρίθηκε το Γ.Π.Σ. του οικισμού της Παροικιάς. Ακολουθώντας, με τα π.δ/τα της 8.7.1993 (Δ' 998) και της 30.8.1995 (Δ' 743) εγκρίθηκε η Π.Μ. τμήματος του οικισμού Παροικιάς, πλην το τελευταίο π.δ. ακυρώθηκε με την απόφαση ΣΕ 2970/1999. Νεώτερο π.δ. από 15.10.2002 (Δ' 927) περί επανεγκρίσεως της εν λόγω Π.Μ. ακυρώθηκε με την απόφαση ΣΕ 3616/2007. Εξ άλλου, με το π.δ. της 2.6.1988 (Δ' 533) καθορίσθηκε Ζ.Ο.Ε. στην εκτός σχεδίου περιοχή «Κολυμπήθρες» της Νάουσας, ενώ με το π.δ. της 14.7.1997 (Δ' 375) καθορίσθηκαν χρήσεις γης και περιορισμοί δόμησης στην εκτός σχεδίου περιοχή Ακρωτηρίου Αγίου Φωκά. Τέλος, κατά τα έτη 1993-2002 εκπονήθηκε, με πρωτοβουλία του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ και χρηματοδότηση από το πρόγραμμα ENVIREG, Ειδική Χωροταξική Μελέτη (Ε.Χ.Μ.) των νήσων Πάρου και Αντιπάρου, οι προτάσεις της οποίας (μεταξύ των οποίων η θεσμοθέτηση Ζ.Ο.Ε. και η θέσπιση αυστηρών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων για την προστασία του φυσικού και του δομημένου περιβάλλοντος της Πάρου) δεν υλοποιήθηκαν, πλην η μελέτη αυτή είναι ληπτέα υπόψη διότι περιέχει αξιοποιήσιμα δεδομένα για τον χωροταξικό σχεδιασμό της νήσου Πάρου (βλ. σελ. 192 του Α.1 σταδίου της μελέτης του ΓΠΣ, πρβλ. ΣΕ 1588/1999). Με την Δ' φάση της εν λόγω μελέτης (Φεβρουάριος 2002) προτείνονται 6 Ζ.Ο.Ε. (Παροικιάς, Νάουσας, Ανατολικής Ακτής, Λευκών, Αγκαιριάς, Αντιπάρου), κάθε μία εκ των οποίων διαιρείται σε 4 ζώνες (Ζώνη 1: Περιοχές προστασίας ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος, Ζώνη 2: Περιοχές προστασίας γεωργικής γης α' προτεραιότητας, Ζώνη 3: Περιοχές αυστηρής προστασίας φυσικού περιβάλλοντος και Ζώνη 4: Περιοχές σχετικής προστασίας φυσικού περιβάλλοντος), προβλέπονται δε χρήσεις γης και όροι δόμησης ανά ζώνη. Ειδικότερα, στη Ζώνη 1, που αποβλέπει στη διατήρηση του αγροτικού-νησιωτικού χαρακτήρα και του ιδιαίτερου φυσικού περιβάλλοντος των δύο νησιών και την αποθάρρυνση της δόμησης εις βάρος της γεωργικής γης, με στόχο την ήπια ανάπτυξή τους, προτείνονται χρήσεις κατοικίας (με αρτιότητα 8 στρ., μέγιστη κάλυψη και εκμετάλλευση 200 τ.μ., αριθμός ορόφων 2 και ύψος 7,5 μ.), τουριστικές εγκαταστάσεις με αυστηρούς όρους, καταστήματα εστίασης και αναψυχής και γεωργικές αποθήκες, καθώς και κατόπιν ειδικής διαδικασίας κοινωφελή κτίρια (σελ. 1-2). Στη Ζώνη 2, που αποσκοπεί στην αποτροπή της σταδιακής αντικατάστασης των γεωργικών καλλιεργειών με άλλες χρήσεις, ιδίως οικιστικές και τουριστικές, προβλέπονται μόνο αποθήκες και γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια, κατοικία (με αρτιότητα 8 στρ., μέγιστη κάλυψη 150 τ.μ., μέγιστο αριθμό ορόφων 2 και μέγιστο ύψος 7,5 μ.), καθώς και, κατόπιν ειδικής διαδικασίας, κοινωφελή κτίρια (σελ. 4-5, 11). Στη Ζώνη

3, που έχει ως σκοπό την προστασία οικοσυστημάτων με ιδιαίτερη αξία, όπως δάση και δασικές εκτάσεις, υδροβιότοποι, αλυκές και αμμοθίνες και τοπία εξαιρετικού φυσικού κάλλους, απαγορεύεται κάθε δόμηση και κάθε επέμβαση εκτός από εργασίες καθαρισμού και συντήρησης (σελ. 5-6). Στη Ζώνη 4, που αποβλέπει στην προφύλαξη, αποκατάσταση και αναβάθμιση κάθε έκτασης φυσικού κάλλους που είναι άξια διατήρησης και στην οποία υπήρξαν ή εκτιμάται ότι θα υπάρξουν τάσεις κατάληψης από ασύμβατες χρήσεις, προτείνονται μόνο γεωργικές αποθήκες και κατοικία (με αρτιότητα 8 στρ., μέγιστη κάλυψη και εκμετάλλευση 150 τ.μ., 1 όροφο και μέγιστο ύψος 4 μ.). Κατά τα λοιπά, ορίζεται ότι ισχύουν τα άρθρα 1α, 1β και 2α του π.δ. της 24.4.1985, χωρίς τις παρεκκλίσεις του άρθρου 2β αυτού, επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως για την προστασία στοιχείων του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και ορίζεται ότι η οικιστική ανάπτυξη επιτρέπεται μόνο στις Ζώνες 1 κάθε Ζ.Ο.Ε., κατά τις διατάξεις του ν. 2508/1997 (σελ. 10, Κεφάλαιο 4.1, στοιχ. 14). [...] Μετά την ως άνω Ε.Χ.Μ., η οποία δεν έτυχε εφαρμογής, και την έγκριση του Περιφερειακού και του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου, ολοκληρώθηκε η μελέτη του επίμαχου Γ.Π.Σ. σε δύο στάδια, Α' (τεύχη Α1, Α2, και Α3/Παράρτημα το 2007) και Β' (τεύχος Β1 το 2008, τεύχη Β2 και Β.2/Παράρτημα το 2009). Από την εν λόγω μελέτη προκύπτει, μεταξύ άλλων, ότι από τη δεκαετία του 1980 και μετά, στην Πάρο σημειώθηκε αλματώδης αύξηση του τουρισμού και της εξοχικής κατοικίας, εις βάρος της γεωργίας και άλλων παραδοσιακών χρήσεων, η οποία οδήγησε α) σε υπέρμετρη αύξηση του εποχιακού πληθυσμού (τουρίστες και παραθεριστές/χρήστες β' κατοικίας), ιδίως το καλοκαίρι, οπότε ο συνολικός πληθυσμός του νησιού υπερτετραπλασιάζεται (Α1.6), β) σε διπλασιασμό του δομημένου περιβάλλοντος μεταξύ των ετών 1990-2000 (Α1.173) και ειδικότερα β1) σε μεγάλη επέκταση των υφισταμένων οικισμών, μέσω «οριοθετήσεων» των περισσότερων από αυτούς με νομαρχιακές αποφάσεις κατ' εφαρμογή του π.δ. της 24.4.1985 (24 οικισμοί), οι οποίες περιέλαβαν ευρύτατες εκτάσεις πέραν των πραγματικών ορίων των οικισμών (τ. Β1 σ. 107 κ.ά.), β2) σε τεράστια διάχυση της δόμησης στον εξωαστικό χώρο, η οποία αναπτύσσεται κατά μήκος των παραλιών και στην ενδοχώρα, αναρριχώμενη μέχρι τα υψώματα πέραν των οικισμών (τ. Α2 σ. 42, 48), σε βαθμό που είναι δυσχερής η διάκριση μεταξύ οικισμών και υπαίθρου (τ. Α1 σ. 181), με αποτέλεσμα την αλλοίωση του φυσικού τοπίου, του περιβάλλοντος και του «χρώματος» του νησιού (τ. Α1 σ. 208, τ. Α2 σ. 42, Α3.3), και β3) στην δημιουργία νέων αυτοσχέδιων «οικισμών» (οικιστικών συνόλων) σε εκτός σχεδίου περιοχές, βάσει των διατάξεων περί εκτός σχεδίου δόμησης (31 οικισμοί), οι οποίοι περιλαμβάνουν κυρίως εξοχικές – δευτερεύουσες κατοικίες και στερούνται ασφαλούς οδικού δικτύου, στοιχειωδών κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών εξυπηρετήσεων (τ. Α1 σ. 78, 86, τ. Α2 σ. 109), γ) στην συρρίκνωση του πρωτογενούς τομέα, ιδίως της γεωργίας, και την στροφή της απασχόλησης στον τριτογενή τομέα (τουρισμός, εστίαση, υπηρεσίας, οικοδομικές εργασίες), με δυσμενείς επιπτώσεις στον κοινωνικό ιστό (τ. Α1 σ. 56 επ.). Ως εκ τούτου διαπιστώνεται η ανάγκη δραστικού περιορισμού της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης και της

οικιστικής επέκτασης εις βάρος της γεωργικής γης και των δασικών εκτάσεων και προστασίας του αιγιαλού και του τοπίου (τ. Α1 σ.37, 143, τ. Α2 σ. 111, 112, 127). Σύμφωνα με το Β στάδιο της μελέτης, οι βασικές αρχές πολεοδομικού σχεδιασμού αποτελούν τη συνισταμένη: της παρατηρούμενης ενδογενούς οικιστικής ανάπτυξης και ιδιαίτερα της πρόληψης της περαιτέρω ανεξέλεγκτης ανάπτυξης της εκτός σχεδίου δόμησης, των «διαπιστωμένων προβλημάτων και αναγκών, των διαφαινόμενων χωρικών επιπτώσεων και αναγκών προστασίας περιβαλλοντικών και ιστορικών – πολιτιστικών πόρων και των γενικών αρχών που διατυπώνονται στο εγκεκριμένο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού Ν. Αιγαίου, στο οποίο κυριαρχεί η ανάγκη ρυθμιστικών παρεμβάσεων για την αντιμετώπιση της έντονης και ανεξέλεγκτης τάσης οικιστικής ανάπτυξης και της ανάπτυξης τουριστικών εγκαταστάσεων (καταλύματα, εστίαση, αναψυχή κ.λπ.) σε όλο το νησί αλλά ιδιαίτερα στην ευρύτερη παράκτια ζώνη» (τ. Β1 σ. 5-6). Το κύριο προγραμματικό μέγεθος της μελέτης είναι ο πληθυσμός του Δήμου Πάρου, μόνιμος και εποχικός (τουριστικός και παραθεριστικός) για το έτος 2021, ο οποίος, βάσει ιδίως των υπαρχουσών τάσεων τουριστικής ανάπτυξης, της αγοράς κατοικίας και του προτεινόμενου με τη μελέτη προτύπου οικιστικής ανάπτυξης, αναμένεται να αυξηθεί κατά περίπου 22,33%, για το σύνολο του Δήμου Πάρου, ως εξής: ο μόνιμος από 12.853 το 2001 σε 15.696 το 2021 (αύξηση 22,33%), ο παραθεριστικός (β' κατοικία) από 19.744 το 2001 σε 32.087 το 2021 (αύξηση 62,5%, οφειλόμενη στις νέες παραθεριστικές κατοικίες), και ο τουριστικός από 24.867 το 2001 σε 25.501 το 2021 (αύξηση 2,5%), ήτοι συνολικός πληθυσμός αιχμής (μόνιμος και εποχικός) από 57.464 το 2001 σε 73.285 το 2021 (τ. Β2 σ. 9-11 και πίνακες Π.1.2.α και Π.1.2.β). Επίσης μεταξύ των βασικών προγραμματικών μεγεθών περιλαμβάνονται και η εκτίμηση της απασχόλησης και της φέρουσας ικανότητας. Η τελευταία υπολογίζεται δι' αναφοράς στο Περιφερειακό Χωροταξικό σχέδιο Ν. Αιγαίου (άρθ. 3 παρ. Γ.Γ1) και στην «Μελέτη Τουριστικής Ανάπτυξης Περιφέρειας Ν. Αιγαίου» - Α' φάση του Υπουργείου Ανάπτυξης-Ε.ΟΤ., έτους 2003, βάσει ορισμένων δεικτών, όπως των διαθέσιμων φυσικών υποδοχέων, της χωρητικότητας των ακτών (σύμφωνα με την 6252/1342/1999 αποφ. ΥΠΕΧΩΔΕ περί προδιαγραφών Π.Ε.Ρ.ΠΟ., Β' 292), κοινωνικοοικονομικών δεικτών, της πληθυσμιακής σχέσης μόνιμων κατοίκων-επισκεπτών και της επάρκειας της υγειονομικής περίθαλψης (τ. Β1 σ. 9-18). Ως προς το προτεινόμενο πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης και χωρικής οργάνωσης λαμβάνονται υπόψη οι προβλέψεις του Γενικού και του Περιφερειακού χωροταξικού πλαισίου Ν. Αιγαίου, η ανάπτυξη της Παροικίας ως του κύριου αστικού κέντρου της νήσου, η ανάπτυξη άλλων 4-5 υφισταμένων οικιστικών κέντρων και πλειόνων η οικισμών, συνοικισμών και συγκεντρώσεων δόμησης γύρω από τα παραπάνω οικιστικά κέντρα, και η ανάγκη αναστροφής του παρατηρούμενου τρόπου οικιστικής ανάπτυξης που εκδηλώνεται με ευρεία δόμηση παραθεριστικής κατοικίας σε περιοχές εκτός θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων καθώς και εντός οριοθετημένων οικισμών εκτάσεις αξιοποιώντας το ευνοϊκό καθεστώς κατάτμησης γης, χωρίς την πρόβλεψη της αναγκαίας και

κοινωνικής υποδομής. Βάσει των ανωτέρω δεδομένων, το προτεινόμενο με τη μελέτη μοντέλο οικιστικής οργάνωσης του Δήμου περιλαμβάνει: α) πολεοδομική οργάνωση του Δήμου σε 5 οικιστικές και 7 πολεοδομικές ενότητες κατά το πρότυπο της ανοικτής πόλης, β) υιοθέτηση προτύπου της ήπιας οικιστικής και τουριστικής ανάπτυξης για α' & β' κατοικία με πρόβλεψη χαμηλών πυκνοτήτων στους οικιστικούς υποδοχείς (μέχρι κατά κανόνα, 100 άτομα/Ha), γ) διαφοροποίηση του χώρου που θα οργανωθεί οικιστικά από τον μη αστικό χώρο, και οργάνωσή του κατά το πρότυπο της «συμπαγούς πόλης», με οριοθέτηση των περιοχών που κρίνονται οικιστικά κατάλληλες για να απορροφήσουν την αναμενόμενη για την επόμενη 15/ετία οικιστική ανάπτυξη, η οποία για το έτος 2021 εκτιμάται ότι θα εξυπηρετήσει, εντός των οικιστικών υποδοχέων, μόνιμο πληθυσμό 13.741 κατοίκων και εποχιακό [παραθεριστικό και τουριστικό] πληθυσμό 57.588 ατόμων, δ) ενίσχυση της οικιστικής ανάπτυξης μέσα στις οριοθετημένες εκτάσεις με πολεοδόμηση με καθορισμό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων προκειμένου να παρασχεθούν στους κατοίκους οι αναγκαίες λειτουργικές, κοινωνικές και πολιτιστικές εξυπηρετήσεις ε) καθορισμό νέων οικιστικών υποδοχέων, σε επέκταση των ήδη υφιστάμενων ή με ένταξη νέων περιοχών, για να «εκτονωθεί» η διαπιστωθείσα «πίεση ανάπτυξης» σε οικιστικά οργανωμένες εκτάσεις και στ) περιορισμό της οικιστικής εξάπλωσης στις εκτός σχεδίου εκτάσεις, προκειμένου να κρατηθεί στα χαμηλότερα δυνατά όρια η πυκνότητα οίκησης και η διασπορά οικιστικών χρήσεων και δραστηριοτήτων (τ. Β2 σ. 19). Εξ άλλου, προκειμένου να κριθεί αν απαιτείται η επέκταση των υφιστάμενων οικισμών ή η ένταξη στο σχέδιο νέων οικιστικών υποδοχέων, εξετάζεται η χωρητικότητα και η επάρκεια των ήδη θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων, σύμφωνα με την προαναφερθείσα (σκ. 6) απόφαση 10788/5.3.2004 της Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ. Ειδικότερα, όπως αναφέρεται στη μελέτη, «Προκειμένου να υπολογιστεί η απομένουσα χωρητικότητα κάθε οικισμού ... χρειάζεται να εκτιμηθεί η πυκνότητα οίκησης τους, αφού προσεγγιστεί ο μόνιμος και ο εποχικός πληθυσμός τους, μετρηθεί η έκτασή τους, ορισθεί ο βαθμός κορεσμού τους και υπολογισθεί ο μέσος συντελεστής δόμησης τους». Ακολούθως, κατά συνεκτίμηση των στοιχείων αυτών συνάγεται το συμπέρασμα (βλ. πίνακα Π.2.2.1.γ) ότι θα υπάρξει σημαντική έλλειψη χωρητικότητας στους οικισμούς Παροικιάς, Αγκαιριάς, Αλυκής, Λευκών, Πίσω Λιβαδίου, Μαρμάρων, Δρυού, Άσπρου Χωριού, Νάουσας και Αμπελά, και σημαντική απομένουσα χωρητικότητα σε οικισμούς που οριοθετήθηκαν με διευρυμένα όρια (Κουκουμαυλές, Κάμπος, Καμάρι, Κώστος, Μαράθι, Μάρπησσα, Πρόδρομος, Υστέρνι, κ.λπ.). Συνεπώς, κατά τη μελέτη, «δημιουργείται σαφής ανάγκη πρόβλεψης νέων οικιστικών υποδοχέων, είτε με επέκταση των υφιστάμενων οικισμών, είτε με εντάξεις νέων οικιστικών υποδοχέων, σε κατάλληλες περιοχές που ήδη παρουσιάζουν ένταση οικιστικής ανάπτυξης, προκειμένου να διατηρηθεί ο χαρακτήρας της ήπιας ανάπτυξης στην Πάρο, με μια ποιότητα οικιστικού περιβάλλοντος που προδιαγράφεται με χαμηλές πυκνότητες οίκησης, γενικά κάτω των 100 ατόμων/Ha». Βάσει των ανωτέρω διαπιστώσεων, εν όψει και των προτάσεων του Δήμου,

προσδιορίσθηκαν οι νέοι οικιστικοί υποδοχείς κατά κατηγορία παρέμβασης (επεκτάσεις, εντάξεις σε σχέδιο, οριοθετήσεις), με τις κατ'αρχήν οριζόμενες επιφάνειες τους. Το σύνολο της επιφάνειας των νέων οικιστικών υποδοχέων ανέρχεται τελικά σε 534 Ha, έναντι υφιστάμενης επιφάνειας 1048,83 Ha των ήδη θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων (αύξηση κατά 51%, βλ. τ. Β2 σ. 62-64). Περαιτέρω, ως προς τους νέους οικιστικούς υποδοχείς, στη μελέτη αναφέρεται ότι αυτοί εντοπίζονται κοντά στα δύο μεγαλύτερα αστικά κέντρα του νησιού

(Παροικιά, Νάουσα) καθώς και ότι «Η ένταξη σε σχέδιο στοχεύει κυρίως στην παροχή τεχνικής και λειτουργικής υποδομής με πρόβλεψη κοινόχρηστων χώρων από την εισφορά σε γη στην οποία θα υποβληθούν οι εντασσόμενες στο σχέδιο ιδιοκτησίες ... στη βελτίωση της κυκλοφοριακής δυνατότητας πρόσβασης και στάθμευσης αυτοκινήτων, καθώς και στην πρόβλεψη μέτρων περιβαλλοντικής προστασίας με διαφύλαξη κυρίως των παραλιακών εκτάσεων για κοινή χρήση. Οι ... προτεινόμενες για ένταξη σε σχέδιο περιοχές είναι οι ακόλουθες, ...: Η περιοχή Έλητας, 21 Ha ανατολικά της Παροικιάς, όπου ήδη αναπτύσσεται προαστιακή κατοικία με εξαιρετική πανοραμική θέα στον κόλπο της Παροικιάς. ... Οι περιοχές Πρωτόργια και Άγιος Ανδρέας, συνολικής έκτασης 35 Ha δυτικά της Νάουσας, που αναπτύσσονται ως προαστιακοί συνοικισμοί της Νάουσας. Για τις τρεις αυτές περιοχές το Δ.Σ. Πάρου ζήτησε να μην ενταχθούν σε σχέδιο. Δεδομένου όμως ότι οι εν λόγω οικισμοί αναπτύσσονται σε στενή και λειτουργικά προαστιακή συνάρτηση με την Παροικιά και τη Νάουσα, η μη ένταξη τους σε σχέδιο δεν

είναι σύμφωνη με τις αρχές του Ν. 2508/97 και ειδικότερα τις προβλέψεις του άρθρου 4, διότι στερεί στις αναπτυσσόμενες αυτές συνοικίες την αναγκαία λειτουργική συγκρότηση τους και πρώτιστα από το εργαλείο που θα προσφέρει γη για να γίνουν οι απαραίτητοι κοινόχρηστοι χώροι, συμβάλλοντας πρακτικά στη βιώσιμη ανάπτυξή τους. Για τον λόγο αυτό, προτείνονται στις προς ένταξη σε σχέδιο περιοχές, για να υπάρξει έγκαιρη πολεοδομική μέριμνα στη διασφάλιση ομαλής λειτουργικής και οργανωμένης εξέλιξής τους. ... Όλες οι παραπάνω εκτάσεις σε επέκταση οριοθετημένων οικισμών και οι εντασσόμενες σε σχέδιο περιοχές, οφείλουν τις κατά το άρθρο 20 παρ. 1 και 2 του Ν. 2508/1997 εισφορές σε γη και σε χρήμα για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. ... η αναμενόμενη συνολική εισφορά σε γη εκτιμάται σε ... 1500 στρ. γης, την οποία θα κληθεί να διαχειρισθεί ο Δήμος μέσω των πολεοδομικών μελετών που θα ακολουθήσουν την έγκριση του ΓΠΣ» (τ. Β2 σ. 64-65). Σύμφωνα δε με την παρατήρηση 6 του πίνακα Π.2.2.2.β. της μελέτης,

κατ' αποδοχήν σχετικής πρότασης του Δήμου Πάρου, δεν εντάσσονται σε σχέδιο οι περιοχές Τούρλος (31,24 στρ.), Γλυφάδες-Τσουκάλια (52,27 στρ.), Γλυφά (9,64 στρ.), Πυργάκι (13,46 στρ.), Τζάνες (33,99 στρ.) και Χρυσή Ακτή (19,16 στρ.), μειωμένης έτσι κατά 159,76 στρέμματα της συνολικής έκτασης εντός νομοθετημένων οικιστικών υποδοχέων σε σχέση με το Β1 στάδιο της μελέτης. Συναφώς αναφέρεται στη μελέτη ότι «Προκειμένου να ολοκληρωθεί οριστικά το θέμα του οικισμένου και μη οικισμένου χώρου στο Δήμο, προτείνεται να αναγνωρισθεί η οικιστική

ιδιότητα στα χωριά του Δήμου που δεν οριοθετήθηκαν ως τώρα, αλλά έχουν εκ του νόμου αυτή τη δυνατότητα και πληρούν τις προϋποθέσεις οριοθέτησης τους με τις διατάξεις του Π.Δ. 24.4.1985 (181 Δ).

Ειδικότερα προτείνεται να οριοθετηθούν οι οικισμοί Χωριουδάκι, Βουνιά Πάρου, Βουνιά Λευκών, Καμάρες Πάρου και Καμάρες Νάουσας με στενά όρια. Σε μια πρώτη εκτίμηση από αεροφωτογραφίες, προσδιορίστηκαν τέτοια όρια που δίνουν συνολική επιφάνεια 21 εκταρίων. Η επιφάνεια αυτή αντιστοιχεί σε ποσοστό 3% της επιφάνειας των ήδη θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων. ...» (τ. Β2 σ. 65). Περαιτέρω, στο κεφάλαιο της μελέτης περί της γενικής πολεοδομικής οργάνωσης και ρύθμισης των οικιστικών υποδοχέων, δίδονται οι βασικές κατευθύνσεις της πολεοδομικής οργάνωσης. Ειδικότερα, όπως αναφέρεται, η πρόταση του Β1 Σταδίου της μελέτης δομήθηκε με στόχους : « ... Να ελκύσει την οικιστική ανάπτυξη εντός οριοθετημένων οικιστικών υποδοχέων, με δημιουργία συνθηκών και προϋποθέσεων που διασφαλίζουν την ομαλή οικιστική λειτουργία σε «συμπαγείς» ενότητες, σε συνδυασμό με μέτρα περιορισμού της εξάπλωσης της οικιστικής ανάπτυξης σε περιοχές

εκτός σχεδίων και ορίων οικισμών. Να παράσχει πολεοδομημένη γη σε όλες τις περιοχές με πιέσεις έντονης ανάπτυξης, προκειμένου να διασφαλισθούν κοινόχρηστοι χώροι, κυκλοφοριακή πληρότητα και οργανωμένη ανάπτυξη. Να αξιοποιήσει με πολεοδόμηση τις ήδη οριοθετημένες περιοχές -που σε πολλούς οικισμούς συμπεριλαμβάνουν εκτεταμένες αραιοδομημένες και αδόμητες εκτάσεις- με σοβαρά λειτουργικά προβλήματα κυκλοφορίας, στάθμευσης και κοινόχρηστων χώρων. Προς υλοποίηση των παραπάνω κατευθύνσεων και στόχων .... ορίστηκαν στο Β Στάδιο οι πολεοδομημένες και οι προς πολεοδόμηση περιοχές, καθώς και οι οριοθετημένοι οικισμοί, ήτοι: οι οικισμοί με εγκεκριμένο ΓΠΣ (Παροικιά), οι οικισμοί με εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο (Παροικιά, Νάουσα), οι οριοθετημένοι με απόφαση νομάρχη οικισμοί, οι προς πολεοδόμηση περιοχές που συνεχονται ή όχι με τους παραπάνω οικισμούς, στο μέτρο που η πολεοδόμηση των περιοχών αυτών κρίθηκε ως απολύτως αναγκαία, εν όψει της εκτιμώμενης δημογραφικής εξέλιξης, της εκτίμησης ανάπτυξης

παραγωγικών δραστηριοτήτων, των οικιστικών και γενικότερα των επιθυμητών πολεοδομικών συνθηκών και στο μέτρο που η πολεοδόμηση αυτή απαιτείται για την κάλυψη των υπαρκτών σχετικών αναγκών κατοικίας» (τ. Β2 σ. 128). [...] Κατόπιν τούτων εκδόθηκε το προσβαλλόμενο Γ.Π.Σ. Με το άρθρο 2 αυτού εγκρίθηκε το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του Δήμου Πάρου (χάρτης Π.1) και προσδιορίζεται η οικιστική οργάνωση του Δήμου με προγραμματικό πληθυσμό 15.697 μόνιμων και 57.588 εποχιακών κατοίκων σε περίοδο αιχμής για το έτος 2021 [ήτοι σύνολο 73.285 κατ.], η οργάνωση του δικτύου μεταφορών, η οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων και η προστασία του φυσικού και ιστορικού περιβάλλοντος. Περαιτέρω, με το άρθρο 3 εγκρίθηκε η οργάνωση χρήσεων γης και προστασίας του περιβάλλοντος (χάρτης Π.2), και καθορίσθηκαν (1) περιοχές «οικιστικής ανάπτυξης», ήτοι υφιστάμενες (εντός εγκεκριμένου

σχεδίου πόλης και εντός «οριοθετημένων» οικισμών) και νέες (περιοχές επέκτασης των οικισμών, οικισμοί προς οριοθέτηση και περιοχές προς ένταξη στο σχέδιο) κατά τα αναφερόμενα στην παράγρ. 3.1. του άρθρου 3 και στο άρθρο 4, (2) Οι περιοχές ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, κατά τα οριζόμενα στην παράγρ. 3.2, (3) Οι περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ), κατά τα οριζόμενα στην παράγρ. 3.2 (δέκα περιοχές ΠΕΠ, υποπάρ. 3.3.1. έως 3.3.10) και (4) Οι περιοχές ελέγχου και περιορισμού της δόμησης (ΠΕΠΔ,) που περιλαμβάνουν «α) ευρύτερη παράκτια ζώνη (περίπου έως την ισοϋψή των 100 μ.)» και β) περιμετρική ζώνη της ενδοχώρας (περίπου από την ισοϋψή των 100 μ. έως την ισοϋψή των 300 μ.)», κατά τα ειδικότερον οριζόμενα στις παραγρ. 3.4.1 και 3.4.2, αντιστοίχως. Σύμφωνα με την παρ. 3.1, η οικιστική ανάπτυξη πραγματοποιείται στις ακόλουθες περιοχές, που καθορίζονται στους Χάρτες Π.3.1.π1–Π.3.1.π10 και αποτελούν το οικιστικό δίκτυο του Δήμου: α. Περιοχή του εγκεκριμένου ΓΠΣ Παροικιάς β. Περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Νάουσας γ. Περιοχές των 22 «οριοθετημένων» οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων με απόφαση Νομάρχης, δ. Περιοχές στις οποίες επεκτείνονται τα όρια του Γ.Π.Σ. Παροικιάς, του σχεδίου πόλης Νάουσας και των οικισμών Αγκαιριάς/Αλυκής, Λευκών, Μαρμάρων, Πίσω Λιβαδίου Άσπρου Χωριού και Αμπελά, ε. Περιοχές που εντάσσονται σε σχέδιο Έλητας, Άγιος Ανδρέας και Πρωτόργια) και στ. Περιοχές των μη οριοθετημένων οικισμών Καμάρες Παροικιάς, Καμάρες Νάουσας, που θα οριοθετηθούν σαν οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων με απόφαση Αρμόδιας Αρχής. Εξ άλλου, στο άρθρο 4 του Γ.Π.Σ. καθορίζεται η γενική πολεοδομική οργάνωση και ρύθμιση οικιστικών υποδοχέων των περιοχών οικιστικής ανάπτυξης. Ειδικότερα, σύμφωνα με την παρ. 4.1 του άρθρου 4, οι περιοχές οικιστικής ανάπτυξης οργανώνονται σε πέντε οικιστικές ενότητες, από πλευράς λειτουργικής πληρότητας (βλ. χάρτη Π.1 και Πίνακα Π.1), με την ιεράρχησή τους και το περιεχόμενό τους από πλευράς οικιστικών υποδοχέων, οι οποίες έχουν ως πυρήνες ανάπτυξης τους οικισμούς Παροικιάς, Αγκαιριάς/Αλυκής, Λευκών/Κώστου, Μάρπησσας/ Μαρμάρων και Νάουσας. Τέλος, στο ίδιο άρθρο 4 του Γ.Π.Σ. καθορίζονται ο μέσος συντελεστής δόμησης, η πυκνότητα και η χωρητικότητα των οικιστικών υποδοχέων (παρ. 4.2 και πίνακας Π.2), οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης ανά κατηγορία (παρ. 4.3, χάρτες Π.3.1.π1-Π.3.1.π10 και πίνακας Π.3), καθώς και οι όροι δόμησης κατά πολεοδομική ενότητα και οικισμό (παρ. 4.4). [...]» **Και το Δικαστήριο καταλήγει:** «Με τα ανωτέρω δεδομένα, η ανάγκη δημιουργίας νέων οικισμών με την επέκταση υφισταμένων και την ένταξη σε σχέδιο νέων δεν τεκμηριώνεται νομίμως, από την άποψη της ανάλυσης της υπάρχουσας κατάστασης του φυσικού και του δομημένου περιβάλλοντος, των αναμενόμενων πληθυσμιακών μεγεθών και της φέρουσας ικανότητας της νήσου. Κατ' αρχάς, δεν αναλύεται στη μελέτη η σημασία του φυσικού και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος της Πάρου (ακτές, τοπία, οικισμοί, αγροτική κατοίκηση κ.λπ. - βλ. αντιθέτως Ε.Χ.Μ., Α' φάση, Φεβρ. 1993, σ. 26 επομ., 36), η οποία από το έτος 1975 είναι κηρυγμένη «ολόκληρη» ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και χρήζουσα κρατικής προστασίας (υ.α. 55013/1975), ενώ εξ άλλου δέκα οικισμοί της νήσου έχουν χαρακτηρισθεί

παραδοσιακοί με π.δ/τα των ετών 1978 και 1985. Η ανάλυση των ανωτέρω στοιχείων είναι απαραίτητη, διότι η προστασία τους αποτελεί προϋπόθεση της βιώσιμης ανάπτυξης της νήσου και τον στόχο στον οποίο πρέπει να κατατείνουν οι εισαγόμενες χωροταξικές και πολεοδομικές ρυθμίσεις, με τον καθορισμό, ιδίως, των επιθυμητών μεγεθών και παραμέτρων ανάπτυξης (βλ. αρθ. παρ. 1 περ. β' και 7 του ν. 2508/1997). Περαιτέρω, ανεπαρκώς τεκμηριώνεται ο υπερβολικός αριθμός των εποχιακών κατοίκων, που αποτελεί βασικό λόγο της επιχειρούμενης οικιστικής επέκτασης (57.588 άτομα το 2021), ιδίως ο αριθμός των παραθεριστών/χρηστών β' κατοικίας (32.087 το 2021, έναντι 19.744 του 2001), ο οποίος παρουσιάζει αύξηση κατά 62,5% σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο. Η εν λόγω αύξηση αποδίδεται στην «αναμενόμενη» ανέγερση νέων παραθεριστικών κατοικιών (τ. Β2 σ. 10-11). Όμως, οι επιπτώσεις της εκθετικής αυτής αύξησης παραθεριστικών κατοικιών στο φυσικό και το ανθρωπογενές περιβάλλον της νήσου δεν αξιολογούνται στην μελέτη από τις εκτεθείσες απόψεις, όπως έπρεπε, ούτε προκύπτει αν και γιατί αυτή είναι «επιθυμητή» (βλ. αμέσως ανωτέρω και σκ. 9), και συνεπώς η αυξημένη αυτή δόμηση αντιστρατεύεται τον στόχο της ανάσχεσης της δόμησης που τίθεται από τις εφαρμοστέες διατάξεις. Εξ άλλου, δεν αξιολογείται το γεγονός ότι οι περισσότεροι οικισμοί της νήσου οριοθετήθηκαν παρανόμως με νομαρχιακές αποφάσεις, αντί με π.δ. (βλ. ανωτέρω σκ. 15), και περιλαμβάνουν εκτάσεις πολύ ευρύτερες των πραγματικών τους ορίων, δηλαδή επιχειρήθηκε κατ' ουσίαν η επέκτασή τους χωρίς τη συνδρομή των νόμιμων προϋποθέσεων (ιδίως καταβολή εισφοράς σε γη και σε χρήμα για την εξασφάλιση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων). Ως εκ τούτου δεν τεκμηριώνεται νομίμως η χωρητικότητα και η επάρκειά τους ή μη να απορροφήσουν ενδεχόμενες οικιστικές πιέσεις, ούτε η ανάγκη περαιτέρω επεκτάσεως των ορίων τους και δημιουργίας νέων οικισμών. Δεν συνιστούν δε ζωτική ανάγκη που δικαιολογεί τη δημιουργία νέων οικισμών οι «πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης» ενδιαφερομένων για την οικοδομική εκμετάλλευση νέων εκτάσεων εντός και εκτός οικισμών, διότι ιδιωτικά συμφέροντα μόνο επικουρικώς λαμβάνονται υπόψη κατά τη θέσπιση χωροταξικών και πολεοδομικών ρυθμίσεων. Ούτε άλλωστε συνιστά ζωτική ανάγκη δημιουργίας οικισμού μόνη η εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων σε αυτοσχέδιες οικιστικές συγκεντρώσεις που δημιουργήθηκαν κατ' εφαρμογή, ή ενδεχομένως κατά παράβαση, των διατάξεων περί εκτός σχεδίου δόμησης. Με τα δεδομένα λοιπόν αυτά δεν τεκμηριώνεται η φέρουσα ικανότητα της νήσου να δεχθεί το βάρος του πληθυσμού και των νέων οικιστικών υποδοχέων που προβλέπει το Γ.Π.Σ., λαμβανομένων υπόψη και των ανεπαρκών υποδομών [ακατάλληλο οδικό δίκτυο, αδυναμία του υδρευτικού δικτύου να εξυπηρετήσει τον προσδοκώμενο πληθυσμό και τους νέους οικισμούς χωρίς υπερεκμετάλλευση των υδατικών πόρων κ.λπ. (τ. Β1 σ. 157 κ.ά.)]. Ειδικά μάλιστα η εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας των ακτών γίνεται βάσει της υ.α. 6252/1999 περί ΠΕΡΠΟ, η οποία όμως αφορά σε πολεοδόμηση ιδιωτικών εκτάσεων και δεν είναι κατ' αρχήν δεκτική εφαρμογής για τη χωροταξική διαρρύθμιση δημόσιων αγαθών, όπως οι ακτές, και του ευαίσθητου παράκτιου χώρου. Εν όψει τούτων οι προβλεπόμενες

στο άρθρο 4 του προσβαλλόμενου ΓΠΣ επεκτάσεις υφισταμένων και εντάξεις σε σχέδιο πόλεως νέων οικισμών δεν είναι νόμιμες. Επιπλέον, οι επεκτάσεις ΙΙα και ΙΙβ του οικισμού της Παροικιάς είναι μη νόμιμες και για τον λόγο ότι επιχειρούνται, όπως δεν αμφισβητείται, σε βάρος γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, η οποία με τα ανωτέρω δεδομένα δεν επιτρέπεται να διατεθεί για οικιστική χρήση. Συνεπώς τα άρθρα 3.1 και 4 της προσβαλλόμενης απόφασης πρέπει να ακυρωθούν κατά το μέρος που προβλέπουν επεκτάσεις των υφισταμένων οικισμών και τη δημιουργία νέων κατ' αποδοχή του βασίμως προβαλλόμενου σχετικού λόγου ακυρώσεως.».

**11. Και πάλι για την Πάρο. Αυτή τη φορά, με την απόφαση 629/2022 κρίνονται θεμιτοί αυστηροί όροι δόμησης που επιβάλλονται σε ακίνητα ορισμένων περιοχών για την προστασία της ορνιθοπανίδας και απορρίπτεται αίτηση ακυρώσεως ιδιοκτητών ακινήτων των εν λόγω περιοχών κατά των σχετικών ρυθμίσεων. Πέραν της επαναλήψεως (που για αυτό εδώ παραλείπεται) της πιο πάνω νομολογίας για το περιβάλλον, για τα νησιά κ.λπ, τίθενται διεξοδικότερα (βλ. πάντως και ανωτ.) οι βασικές αρχές (του συνταγματικού και ευρωπαϊκού δικαίου) που διέπουν το ζήτημα των θεμιτών περιορισμών της ιδιοκτησίας, έπειτα από στάθμιση του σχετικού δικαιώματος με το δημόσιο συμφέρον της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος. Και πάλι η «θεμελιώδης [κατά το Σύνταγμα] διαφοροποίηση» των περιοχών «που αναπτύσσονται βάσει οργανωμένου πολεοδομικού σχεδίου» από τις «εκτός σχεδίου» περιοχές... Ακολουθούν οι σχετικές σκέψεις:**

**ΣτΕ 629/2022:** « [...] Όπως γίνεται παγίως δεκτό, από τον συνδυασμό των άρθρων 24 παράγρ. 1-3 και 17 του Συντάγματος [για την προστασία του περιβάλλοντος και της ιδιοκτησίας, αντιστοίχως] συνάγεται θεμελιώδης, από απόψεως δυνατότητας δομήσεως, διαφοροποίηση μεταξύ αφ' ενός των περιοχών που αναπτύσσονται βάσει οργανωμένου πολεοδομικού σχεδίου, και επομένως προορίζονται για οικιστική ανάπτυξη, και των περιοχών εκτός σχεδίου, οι οποίες, εφ' όσον δεν προστατεύονται πληρέστερα, όπως τα δάση ή οι αρχαιολογικοί χώροι, δεν έχουν ως προορισμό τη δόμηση, αλλά την γεωργική, κτηνοτροφική και δασοπονική εκμετάλλευση και την αναψυχή του κοινού, και συνεπώς η οικιστική τους εκμετάλλευση, όταν κατ' εξαίρεση επιτρέπεται, τελεί υπό αυστηρούς όρους (ΣΕ 3135/2002, 533-35/2003, 3396-97/2010, 2034/2011, 4534/2013, 2329/2012 Ολομ., ΣΕ 3858/2004, 982/2005, 2657-2666/2007 7μ., 3526/2017, 1225/2014, 3419/2011, βλ. Ε.Δ.Δ.Α., απόφαση της 11.12.2008, Θεοδωράκης κλπ. κατά Ελλάδος και απόφαση της 6.12.2007, Ζάντε - Μαραθονήσι κατά Ελλάδος). Ειδικότερα, σε αντίθεση με την πρώτη κατηγορία

περιοχών, στις οποίες η δόμηση επιτρέπεται με μόνη προϋπόθεση την τήρηση των προβλέψεων του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης που το συνοδεύουν, στις εκτός σχεδίου περιοχές η δόμηση μπορεί να απαγορεύεται εν όλω ή εν μέρει, ή να επιτρέπεται υπό ιδιαιτέρως αυστηρούς όρους και περιορισμούς, που δεν πρέπει να είναι ευνοϊκότεροι σε σχέση προς τους ισχύοντες για τις εντός σχεδίου περιοχές (ΣΕ 2034 -2036/2011 Ολομ., 665/2018, 2136-

37/2016, 1671/2014, 2165/2013, 3504/2012 7μ. κ.ά.), ούτε να οδηγούν σε εξομοίωση των εκτός σχεδίου περιοχών με εντός σχεδίου πόλεως ή ορίων οικισμών περιοχές ή στην εν τοις πράγμασι δημιουργία νέων οικισμών χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο (ΣΕ 2063, 962, 665/2018 7μ., 3526/2017, 2136-37/2016 7μ., 1856/2016 κ.ά.). Περαιτέρω, προκειμένου να επιτευχθεί ο συνταγματικός στόχος της διαφύλαξης του περιβάλλοντος, επιτρέπεται η λήψη μέτρων, που είναι δυνατόν να συνίστανται στον περιορισμό του φάσματος των δυνατών χρήσεων του ακινήτου ή της έντασης της εκμετάλευσής του. Τα μέτρα αυτά, που υπαγορεύονται από το δημόσιο συμφέρον, συνιστάμενο, όπως προεκτέθηκε, στην προστασία του περιβάλλοντος και στην εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης, πρέπει να θεσπίζονται με αντικειμενικά κριτήρια και κατά τρόπο σύμφωνο προς τη συνταγματική αρχή της αναλογικότητας (άρθ. 25 παρ. 1 του Συντάγματος, όπως αναθεωρήθηκε το 2001), πρέπει δηλαδή να είναι αναγκαία και πρόσφορα για την επίτευξη του ανωτέρω σκοπού δημοσίου συμφέροντος και να μην είναι δυσανάλογα σε σχέση προς αυτόν. Όταν δε τα μέτρα που λαμβάνονται προς τον σκοπό της προστασίας μιας περιοχής, καίτοι έχουν θεσπισθεί με γνώμονα τα ανωτέρω κριτήρια, έχουν ως αποτέλεσμα την μη αναμενόμενη ουσιώδη στέρηση της χρήσεως της ιδιοκτησίας, σε σχέση με τον κατά τα προεκτεθέντα προορισμό της, δεν αναιρείται εκ μόνου του λόγου αυτού η νομιμότητά τους, αλλά γεννάται αξίωση των τυχόν θιγομένων ιδιοκτητών προς αποζημίωση, ανάλογα με την έκταση, την ένταση και τη χρονική διάρκεια της ζημίας, με την προϋπόθεση ότι το επιβαλλόμενο βάρος υπερβαίνει το εύλογο όριο ανοχής και αλληλεγγύης, το οποίο δικαιούται να αξιώνει το Κράτος από το σύνολο των πολιτών ή ορισμένη μερίδα τους, σύμφωνα με το άρθρο 25 παρ. 4 του Συντάγματος, και εν όψει του κατά το άρθρο 17 παρ. 1 αυτού κοινωνικού περιεχομένου της ιδιοκτησίας, μεταβάλλεται δηλαδή σε θυσία ελαχίστων κατά παράβαση του άρθρου 4 παρ. 5 του Συντάγματος (ΣΕ 491, 2650/2013, 2923/2011, 2601/2005 7μ. κ.ά.). [...] Περαιτέρω, όπως έχει κριθεί, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 17 παράγρ. 1 και 2, 24 παράγρ. 1 και 25 του Συντάγματος, τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτου, όπως η κυριότητα, προστατεύονται στο πλαίσιο του προορισμού του ακινήτου, που περιλαμβάνει το φάσμα των επιτρεπτών χρήσεών του, οι οποίες καθορίζονται κυριαρχικώς, είτε απ' ευθείας από συνταγματικές διατάξεις είτε από το νομοθέτη ή, κατ' εξουσιοδότησή του, από τη Διοίκηση σε συμφωνία με το Σύνταγμα. Προκειμένου δε να επιτευχθεί ο συνταγματικός στόχος της διαφύλαξης του φυσικού περιβάλλοντος, κατά τα ανωτέρω, εν όψει και του κοινωνικού χαρακτήρα του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, επιτρέπεται η λήψη μέτρων συνισταμένων τόσο στη μεταβολή του προορισμού των ακινήτων, όσο και στον περιορισμό του φάσματος των δυνατών χρήσεών τους ή της έντασης της εκμεταλλεύσεως αυτών. Τα μέτρα αυτά πρέπει να θεσπίζονται με σεβασμό προς τη συνταγματική αρχή της αναλογικότητας, δηλαδή να είναι πρόσφορα για την επίτευξη του ανωτέρω στόχου και να μην υπερβαίνουν το αναγκαίο προς τούτο μέτρο, πλην δεν απαγορεύεται να έχουν ως αποτέλεσμα την ουσιώδη στέρηση της χρήσεως ακινήτου κατά τον προορισμό του. Στην

τελευταία αυτή περίπτωση, προκειμένου να τηρείται η αρχή της δίκαιης ισορροπίας μεταξύ του λαμβανόμενου περιοριστικού μέτρου και της ανάγκης προστασίας της ιδιοκτησίας, γεννάται αξίωση του θιγόμενου ιδιοκτήτη να του καταβληθεί αποζημίωση ανάλογα με την έκταση, την ένταση και τη χρονική διάρκεια της ανωτέρω στέρησης (ΣΕ 1833/2017 7μ., 2601-2603/2005 7μ., 4571/2005 7μ., 4536/2005 7μ., 3067/2001 7μ., 2929/2011, 2343/2009, 3360/2005 κ.ά.). [...] Εξ άλλου, από το άρθρο 1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΣΔΑ), που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν.δ. 53/1974 (Α' 256), συνάγεται ότι σε κάθε περίπτωση επεμβάσεως στην περιουσία ενός προσώπου, πρέπει να εξασφαλίζεται δίκαιη ισορροπία μεταξύ των απαιτήσεων του γενικού συμφέροντος του κοινωνικού συνόλου αφ' ενός και των απαιτήσεων για την προστασία των θεμελιωδών δικαιωμάτων του προσώπου αφ' ετέρου. Για τη στάθμιση αυτή λαμβάνεται υπ' όψη, μεταξύ άλλων, και η τυχόν αναγνώριση δικαιώματος προς αποζημίωση του θιγόμενου (ΕΔΔΑ 23.9.1982 Sporrang και Lönnroth κατά Σουηδίας ιδίως σκέψεις 69-74, Ολομ ΣΕ 2034-2036/2011). Ειδικότερα, η θεμιτή επιδίωξη της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος με την επιβολή περιορισμών στη χρήση των ακινήτων δεν απαλλάσσει το Κράτος από την υποχρέωσή του να αποζημιώσει τον θιγόμενο ιδιοκτήτη, το ακίνητο του οποίου κατά τον χρόνο κτήσεώς του δεν υπέκειτο στους περιορισμούς αυτούς, για την ουσιώδη και υπερβαίνουσα το εκάστοτε προσήκον μέτρο στέρηση ορισμένων από τις νόμιμες χρήσεις που προβλέπονταν για το ακίνητο αυτό πριν την επιβολή των περιορισμών (πρβλ. αποφάσεις ΕΔΔΑ της 6.12.2007 ZANTE - Μαραθονήσι ΑΕ κατά Ελλάδος ιδίως σκέψεις 48 επ., της 21.2.2008 Ανώνυμη Τουριστική Εταιρεία Ξενοδοχεία Κρήτης κατά Ελλάδος ιδίως σκέψεις 42 επ., της 3.5.2011 Παραθεριστικός Οικοδομικός Συνεταιρισμός Στεγάσεως Υπαλλήλων Τραπεζής της Ελλάδος κατά Ελλάδος ιδίως σκέψεις 48 επ., της 19.7.2011 Βάρφης κατά Ελλάδος ιδίως σκέψεις 29 επ., ΣΕ 1833/2017 7μ., 70/2017, 2310/2016, 2128/2014, 4926/2013, 2707/2009).» **Έπεται σκέψη για την ερμηνεία της κοινής πολεοδομικής νομοθεσίας, σε κάθε περίπτωση (ανεξάρτητα δηλ. από την τροποποίησή της) χρήσιμη, καθώς γίνεται ενόψει των πιο πάνω δεσμευτικών συνταγματικών αρχών και σύμφωνα με αυτές):** «[...] Όπως έχει κριθεί, με τις διατάξεις των άρθρων 1, 4, 5 και 7 του ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών κλπ» (Α' 124), εισήχθη σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού ταυτιζόμενο κατά τα ουσιώδη χαρακτηριστικά του με εκείνο του ν. 1337/1983 (Α' 33, βλ. άρθρα 1, 2 και 3 αυτού). Εντός του συστήματος αυτού το Γ.Π.Σ. αποτελεί την γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης πλειόνων πολεοδομικών ενοτήτων, η οποία διατυπώνεται μετά από εκτίμηση των οικιστικών αναγκών και των αναμενόμενων επιπτώσεων των πολεοδομικών ρυθμίσεών του στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους της περιοχής που καταλαμβάνει (ΣΕ 3661/2005 Ολομ., 1856/2016, 4915/2014, 3947/2014, 2258/2014, 4974/2013, ΠΕ 235/2006 κ.ά.). Από τις ίδιες διατάξεις ότι κατά την έγκριση και την τροποποίηση του Γ.Π.Σ. πρέπει να τηρείται ο θεμελιώδης

κανόνας της βελτίωσης του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος, η διαφύλαξη και προαγωγή του οποίου αποτελεί πρωτεύοντα στόχο του οικείου σχεδιασμού (ΣΕ 1856/2016, 2258/2014, 4031/2001, 1027/1999, 557/1999, 1507/1997 κ.ά.). Επομένως, κάθε τροποποίηση εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. πρέπει να αποβλέπει στην ενίσχυση της προστασίας του φυσικού και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων. Περαιτέρω, ο καθορισμός των χρήσεων γης, που αποτελεί βασικό στοιχείο του Γ.Π.Σ., πρέπει να γίνεται κατά τρόπο ορθολογικό, σύμφωνα με πολεοδομικά κριτήρια και χάριν του δημοσίου συμφέροντος (ΣΕ 1856/2016, 4974/2013, 3176/2008 κ.ά.). Και ναι μεν επιτρέπεται η τροποποίηση των υφισταμένων χρήσεων γης και των όρων και περιορισμών δόμησης, οι νεότερες όμως ρυθμίσεις πρέπει να στηρίζονται σε γενικά και αντικειμενικά πολεοδομικά κριτήρια. Υπό την προϋπόθεση αυτή, ο περιορισμός των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και η εισαγωγή αυστηρότερων όρων δομήσεως δεν παραβιάζει την αρχή της προστατευόμενης εμπιστοσύνης (ΣΕ 1856/2016, 3703/2011, 3176/2008 κ.ά.), ανεξαρτήτως αν περιορίζει ή ανατρέπει τη δυνατότητα επωφελέστερης εκμεταλλεύσεως των ακινήτων ή των γηπέδων που παρείχε το προηγούμενο καθεστώς (ΣΕ 1856/2016, 3176/2008). Τούτο ισχύει κατά μείζονα λόγο για τα εκτός σχεδίου ακίνητα, κύριος προορισμός των οποίων, όπως εκτίθεται κατωτέρω (σκ. 13) δεν είναι η οικιστική τους αξιοποίηση (ΣΕ 1856/2016 κ.ά.). [...] **Και, έπειτα από την παράθεση ειδικότερων σκέψεων που αφορούν τις επίδικες ρυθμίσεις και αμφισβητήσεις, συνεχίζει - και καταλήγει- το Δικαστήριο ως εξής:** «[...] Με τις ανωτέρω διατάξεις του Περιφερειακού και του Γενικού χωροταξικού πλαισίου, που πρέπει να ερμηνευθούν υπό το φως της συνταγματικής επιταγής (άρθ. 24 παρ. 2) περί ορθολογικού χωροταξικού σχεδιασμού, επεβλήθησαν ορισμένες δεσμευτικές αρχές και κατευθύνσεις για την ορθή χωροταξική διαρρύθμιση του αστικού και του εξωαστικού χώρου, εντός των οποίων οφείλουν να κινηθούν τα κατώτερα επίπεδα σχεδιασμού. Η διατύπωση των αρχών και των κατευθύνσεων αυτών ερείδεται στη διαπίστωση της προηγούμενης ελλείψεως ορθολογικού χωροταξικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, που είχε ως αποτέλεσμα την ανεξέλεγκτη και απρογραμματίστη επέκταση των αστικών κέντρων προς την ύπαιθρο, την απώλεια γεωργικής γης και ελεύθερων χώρων και τη σύγκυση μεταξύ οικιστικών και μη περιοχών. Βασικός παράγοντας της χωροταξικής και οικιστικής αναρχίας υπήρξε η διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση με βάση τις διατάξεις και τους στοιχειώδεις περιορισμούς των π. δ/των της 6-17.10.1978 και της 24-31.5.1985, η οποία οδήγησε στην αλλοίωση της υπαίθρου και στη δημιουργία αυτοσχέδιων οικιστικών συγκεντρώσεων χωρίς κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Μεταξύ των παραπάνω δεσμευτικών αρχών και κατευθύνσεων περιλαμβάνονται ιδίως : α) η αρχή της συμπαγούς πόλης, η οποία επιβάλλει τη ανάπτυξη της δόμησης μόνο εντός σαφώς οριοθετημένων οικιστικών υποδοχέων και απαγορεύει την άναρχη διάχυσή της στον εξωαστικό χώρο (πρβλ. CE 25.7.2008, Assoc. bonifacienne etc, no 315863), β) η υποχρέωση ολοκλήρωσης του χωροταξικού σχεδιασμού με την έγκριση των κατωτέρου

επιπέδου χωροταξικών σχεδίων (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. κ.λπ.) εντός ευλόγου χρόνου από την έγκριση των Περιφερειακών ή, όπου δεν υφίστανται Περιφερειακά, του Γενικού χωροταξικού σχεδίου (βλ. ΣΕ 3396-97/2010 Ολομ., 1569/2005, 705/2006, 2489/2006 Ολομ.), και γ) η υποχρέωση δραστικού περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης. Η τελευταία αυτή υποχρέωση συνεπάγεται, ειδικότερα: i) μέχρι την ολοκλήρωση του χωροταξικού σχεδιασμού, την εφαρμογή, κατ'ελάχιστον, του κανόνα της αρτιότητας των 4 στρεμμάτων χωρίς τις παρεκκλίσεις του π.δ. της 24-31.5.1985, οι οποίες πάντως δεν είναι ανεκτές μετά την πάροδο ευλόγου χρόνου από τη δημοσίευση του π. δ/τος αυτού (ΣΕ 1856/2016, ΠΕ 210/2002 5μ., 535/2002), και ii) μετά την πάροδο του ευλόγου χρόνου, την απαγόρευση δομήσεως σε περιοχή η οποία στερείται χωροταξικού σχεδίου ή υποκαταστάτου αυτού (ΣΕ 1856/2016). Τα ανωτέρω ισχύουν, κατά μείζονα λόγο, σε περιοχές οι οποίες υπάγονται σε ειδική προστασία, όπως οι περιοχές Natura, οι παράκτιες περιοχές, τα τοπία ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους και τα μικρά νησιά, τα οποία, λόγω των φυσικών τους χαρακτηριστικών, δέχονται ισχυρές πιέσεις για οικιστική εκμετάλλευση και χρήζουν αυξημένης προστασίας. Όσον αφορά ειδικότερα την εκτός σχεδίου δόμηση, από τις διατάξεις του άρθρου 1 παράγρ. 1 και 2 του π.δ. της 24.5.1985 (Δ' 270), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 10 του ν. 3212/2003 (Α' 308), οι οποίες αποβλέπουν πρωτίστως στη διαφύλαξη του ιδιαίτερου χαρακτήρα των εκτός σχεδίου περιοχών, προκύπτει ότι για τη δόμηση στις περιοχές αυτές τα γήπεδα πρέπει να έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο (δρόμο) νομίμως υφιστάμενο, και όχι προκύψαντα από ιδιωτική βούληση (ΣΕ 4046/2015 7μ., 3965/2015, 1671/2014, 3504/2010 7μ.). Ως «δρόμοι» δε κατά τις ανωτέρω διατάξεις και τα άρθρα 1-4 του ν. 3155/1955 (Α' 63), νοούνται Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδοί, αναγνωρισμένες με πολιτειακή πράξη στο πλαίσιο καθορισμού του οδικού δικτύου, σε επίπεδο τουλάχιστον ΟΤΑ, όχι όμως αγροτικές οδοί, οι οποίες αποτελούν ιδιαίτερη κατηγορία οδών που προορίζονται για την εξυπηρέτηση αγροτικών αναγκών και δεν καθιστούν οικοδομήσιμα τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε αυτές (ΣΕ 4046/2015 7μ., 665/2018 7μ. κ.ά.). Περαιτέρω, στις ίδιες περιοχές δεν επιτρέπεται η κατάτμηση μειζόνων ακινήτων όταν με αυτήν επιδιώκεται η άμεση ή έμμεση δημιουργία οικιστικού συνόλου χωρίς προηγούμενη έγκριση σχεδίου οργανωμένης δόμησης του (ΣΕ 2657/2007 7μ.). Τέλος, καθ'όσον αφορά την αρτιότητα των γηπέδων, κατά γενικό πολεοδομικό κανόνα, οι προβλεπόμενες στο άρθρο 1 παρ. 2 του π.δ. της 24-31.5.1985 παρεκκλίσεις αρτιότητας από τον κανόνα των 4.000 τ.μ. δεν είναι ανεκτές μετά την πάροδο ευλόγου χρόνου από τη δημοσίευση του εν λόγω π. δ/τος (ΣΕ 3527/2017 σκ. 6, 1856/2016, ΠΕ 210/2002 5μ., 535/2002 κ.ά.). Για την ταυτότητα του λόγου δεν είναι ανεκτή η διατήρηση παρεκκλίσεων από τυχόν αυξημένη αρτιότητα που προβλέπεται σε ειδικά νομοθετήματα για την προστασία συγκεκριμένης κατηγορίας περιοχών, φυσικών σχηματισμών, ιστορικών συνόλων κλπ, μετά την πάροδο ευλόγου χρόνου από την θέσπιση των οικείων ειδικών διατάξεων. [...Περαιτέρω], το φυσικό και ανθρωπογενές τοπίο της Πάρου αποτέλεσε αντικείμενο ειδικής κρατικής προστασίας.

Ειδικότερα, μεταξύ άλλων, με την απόφαση Α/Φ20/55013/4821/24.11.1975 του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών (Β' 1455) ολόκληρη η νήσος Πάρος χαρακτηρίστηκε ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, χρήζων ειδικής κρατικής προστασίας, «καθ' όσον άπαντα τα εν τη νήσω τοπία είναι εξαιρετού φυσικού κάλλους, η Πάρος δε, εκτός του ότι αρχαιολογικώς αποτελεί σημαντικώτατον χώρον, περιλαμβάνει αξιόλογα αρχιτεκτονικά συγκροτήματα ενδιαφέροντα από απόψεως της τε Ελληνικής αρχιτεκτονικής και της Ελληνικής ιστορίας». Με το π.δ. της 16.6.-7.7.1993 (Δ' 732), που εκδόθηκε κατ' επίκληση των άρθρων 9, 10 παρ.2, 11, 14 και 17 του ν.δ. της 17.7.1923, καθορίσθηκαν χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης για τις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές των νήσων Πάρου και Αντιπάρου. Όπως προκύπτει από το άρθρο 1 αυτού, που μνημονεύει ρητώς την ανωτέρω απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, σκοπός του δ/τος είναι η αποτελεσματική προστασία του ιδιαίτερου κάλλους φυσικού τοπίου της Πάρου. Περαιτέρω, στο άρθρο 2 παράγρ. II του ίδιου δ/τος ορίζεται ότι: «1.α. Το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε οκτώ (8) στρέμματα. β. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα εφόσον κατά την ήμερα δημοσίευσης του παρόντος διατάγματος έχουν ελάχιστο εμβαδόν τέσσερα στρέμματα. γ. Ισχύουν οι λοιπές παρεκκλίσεις της εκτός σχεδίου δόμησης για την αρτιότητα των γηπέδων» Με νομοθετήματα των ετών 1990-1997 καθορίσθηκαν ειδικές διατάξεις για επιμέρους περιοχές της Πάρου. Κατά τα έτη 1995-2002 εκπονήθηκε, με πρωτοβουλία του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ και χρηματοδότηση από το πρόγραμμα ENVIREG, Ειδική Χωροταξική Μελέτη (Ε.Χ.Μ.) των νήσων Πάρου και Αντιπάρου, οι προτάσεις της οποίας δεν υλοποιήθηκαν με την θεσμοθέτηση των προταθειών Ζ.Ο.Ε., πλην η μελέτη αυτή είναι ληπτέα υπόψη διότι περιέχει αξιοποιήσιμα δεδομένα για τον χωροταξικό σχεδιασμό της νήσου Πάρου (βλ. σελ. 192 του τεύχους Α.1 της μελέτης του προσβαλλόμενου ΓΠΣ, πρβλ. ΣΕ 1588/1999). Με την Δ' φάση της εν λόγω μελέτης (Φεβρουάριος 2002) προτείνονται 6 Ζ.Ο.Ε. (Παροικιάς, Νάουσας, Ανατολικής Ακτής, Λευκών, Αγκαιριάς, Αντιπάρου), κάθε μία εκ των οποίων διαιρείται σε 4 ζώνες (Ζώνη 1: Περιοχές προστασίας ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος, Ζώνη 2: Περιοχές προστασίας γεωργικής γης α' προτεραιότητας, Ζώνη 3: Περιοχές αυστηρής προστασίας φυσικού περιβάλλοντος και Ζώνη 4: Περιοχές σχετικής προστασίας φυσικού περιβάλλοντος), προβλέπονται δε χρήσεις γης και όροι δόμησης ανά ζώνη. Ειδικότερα, στη Ζώνη 1, που αποβλέπει στη διατήρηση του αγροτικού-νησιωτικού χαρακτήρα και του ιδιαίτερου φυσικού περιβάλλοντος των δύο νησιών και την αποθάρρυνση της δόμησης εις βάρος της γεωργικής γης, με στόχο την ήπια ανάπτυξή τους, προτείνονται χρήσεις κατοικίας (με αρτιότητα 8 στρ., μέγιστη κάλυψη και εκμετάλλευση 200 τ.μ., αριθμός ορόφων 2 και ύψος 7,5 μ.), τουριστικές εγκαταστάσεις με αυστηρούς όρους, καταστήματα εστίασης και αναψυχής και γεωργικές αποθήκες, καθώς και κατόπιν ειδικής διαδικασίας κοινωφελή κτίρια (σελ. 1-2). Στη Ζώνη 2, που αποσκοπεί στην αποτροπή της σταδιακής αντικατάστασης των γεωργικών καλλιιεργειών με άλλες χρήσεις, ιδίως οικιστικές και τουριστικές, προβλέπονται μόνο αποθήκες

και γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια, κατοικία (με αρτιότητα 8 στρ., μέγιστη κάλυψη 150 τ.μ., μέγιστο αριθμό ορόφων 2 και μέγιστο ύψος 7,5 μ.), καθώς και, κατόπιν ειδικής διαδικασίας, κοινωφελή κτίρια (σελ. 4-5, 11). Στη Ζώνη 3, που έχει ως σκοπό την προστασία οικοσυστημάτων με ιδιαίτερη αξία, όπως δάση και δασικές εκτάσεις, υδροβιότοποι, αλυκές και αμμοθίνες και τοπία εξαιρετικού φυσικού κάλλους, απαγορεύεται κάθε δόμηση και κάθε επέμβαση εκτός από εργασίες καθαρισμού και συντήρησης (σελ. 5-6). Στη Ζώνη 4, που αποβλέπει στην προφύλαξη, αποκατάσταση και αναβάθμιση κάθε έκτασης φυσικού κάλλους που είναι αξία διατήρησης και στην οποία υπήρξαν ή εκτιμάται ότι θα υπάρξουν τάσεις κατάληψης από ασύμβατες χρήσεις, προτείνονται μόνο γεωργικές αποθήκες και κατοικία (με αρτιότητα 8 στρ., μέγιστη κάλυψη και εκμετάλλευση 150 τ.μ., 1 όροφο και μέγιστο ύψος 4 μ.). Κατά τα λοιπά, ορίζεται ότι ισχύουν τα άρθρα 1α, 1β και 2α του π.δ. της 24.4.1985, χωρίς τις παρεκκλίσεις του άρθρου 2β αυτού, επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως για την προστασία στοιχείων του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και ορίζεται ότι η οικιστική ανάπτυξη επιτρέπεται μόνο στις Ζώνες 1 κάθε Ζ.Ο.Ε., κατά τις διατάξεις του ν. 2508/1997 (σελ. 10, Κεφάλαιο 4.1, στοιχ. 14). Τέλος, μετά την ως άνω Ε.Χ.Μ., η οποία δεν έτυχε εφαρμογής, και την έγκριση του Περιφερειακού και του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου, δημοσιεύθηκε το προσβαλλόμενο Γ.Π.Σ., με το οποίο καθορίστηκαν, μεταξύ άλλων, ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσης για τα ακίνητα της περιοχής Natura GR4220025 της ΠΕΠ1, στην οποία φέρεται ότι εμπίπτει η ιδιοκτησία των αιτούντων. Ειδικότερα, όπως προαναφέρθηκε (σκ. 13), στο άρθρο 3.3.1. ορίζεται ότι, μέχρι την ολοκλήρωση των Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών, καθορίζονται ειδικοί όροι δομήσεως και χρήσεως για την επίμαχη περιοχή, μεταξύ των οποίων η δυνατότητα κατασκευής «...μιας ισόγειας λιθόκτιστης κατοικίας ανά άρτιο γήπεδο, με τους εξής περιορισμούς: α. Αρτιότητα: - κανόνας: 50.000,00 τ.μ. και πρόσωπο μήκους 50 μ. σε νομίμως υφιστάμενη οδό ..., - παρέκκλιση: 8.000,00 τ.μ. τουλάχιστον [για τα γήπεδα] τα οποία κατά τη δημοσίευση του Ν. 3937/11 στις 31-03-2011 θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις και 4.000,00 τ.μ. προ της 07-07-1993 β. Μέγιστη Δόμηση: 100,00 τ.μ. γ. Ημιυπαίθριοι: 20,00 τ.μ. δ. Μέγιστη Κάλυψη: 120,00 τ.μ. ε. Μέγιστο Ύψος: 3,50 μ. (μαζί με το στηθαίο) από το φυσικό έδαφος. ... στ. Απαγορεύονται το υπόγειο και ο όροφος, ζ. ..., η. Απαγορεύεται η κατασκευή ανοικτών δεξαμενών (στέρνες) και ανοικτών κολυμβητικών δεξαμενών (πισίνες)...». [...] Ο ν. 3937/2011, στον οποίο παραπέμπει η ανωτέρω διάταξη, ορίζει στο άρθρο 9 τα εξής: «1. ... 2. α) Στις περιοχές που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών νομίμως προϋφιστάμενων του 1923 ή εκτός ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους και εμπίπτουν σε ... Ζ.Ε.Π., το ελάχιστο όριο αρτιότητας και κατάτμησης των γηπέδων ορίζεται σε 10.000 τ.μ., εφαρμοζόμενης κατά τα λοιπά, όπως ισχύει της παρ. 1 του άρθρου 1 του π.δ. της 24-31.5.1985 (ΦΕΚ 270 Δ' ). Κατ' εξαίρεση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση, γήπεδα έκτασης τουλάχιστον 4.000 τ.μ., τα οποία, κατά τη δημοσίευση του παρόντος, θεωρούνται

άρτια και οικοδομήσιμα, σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις. β) .... γ) Ειδικότερες υφιστάμενες διατάξεις ρύθμισης του χώρου, οι οποίες προβλέπουν μεγαλύτερα όρια αρτιότητας ή περιορίζουν τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, διατηρούνται σε ισχύ». Όπως προκύπτει από τη σαφή διατύπωση της ανωτέρω διατάξεως, το όριο των 10.000 τ.μ. τίθεται ως ελάχιστο όριο αρτιότητας κατά τη χωροταξική και πολεοδομική διαρρύθμιση περιοχών που εμπίπτουν, μεταξύ άλλων, σε ΖΕΠ, και όχι ως ανώτατο όριο. Οίκοθεν δε νοείται ότι επιτρέπεται η επιβολή μεγαλύτερου ορίου αρτιότητας όταν τούτο επιβάλλεται σε συγκεκριμένη περίπτωση κατά την κρίση της Διοικήσεως, κατόπιν σχετικής μελέτης και με νόμιμα κριτήρια, όπως συμβαίνει εν προκειμένω (βλ. ανωτέρω, σκ. 18). Εν όψει τούτων ο λόγος με τον οποίο προβάλλεται ότι το όριο αρτιότητας των 50.000 τ.μ. (άρθρο 3 παρ. 3.3.1. του προσβαλλόμενου ΓΠΣ) θεσπίσθηκε κατά προφανή παράβαση του «νομοθετικώς τεθέντος ορίου των 10.000 τ.μ.» (άρθρο 9 παρ. 2 περίπτ. α του ν. 3937/2011) είναι απορριπτέος ως ερειδόμενος επί εσφαλμένης εκδοχής. [...] Προβάλλεται περαιτέρω ότι η ως άνω διάταξη του άρθρου 3 παρ. 3.3.1 του προσβαλλόμενου ΓΠΣ, καθ' ο μέρος επιβάλλει αυστηρούς όρους δόμησης, ιδίως δε αρτιότητα 50.000 τ.μ. (αντί του ορίου των 8.000 τ.μ. που ίσχυε πριν τη δημοσίευση του ΓΠΣ), και το οποίο επιβάλλει τη δυνατότητα κατασκευής μόνο μιας ισόγειας λιθοόκτιστης οικίας, ενώ απαγορεύεται η δόμηση υπογείου και ορόφου, μέγιστη δόμηση 100 τ.μ. (εν αντιθέσει με προγενέστερο καθεστώς που επέτρεπε δόμηση μέχρι και 280 τ.μ.) και την απαγόρευση κατασκευής ανοικτών δεξαμενών και ανοικτών κολυμβητικών δεξαμενών (πισίνες), αντίκειται στα άρθρα 17 του Συντάγματος και 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ και την αρχή της προστατευόμενης εμπιστοσύνης, διότι οι επιβαλλόμενοι περιορισμοί θίγουν υπέρμετρα την ιδιοκτησία και στερούν τη δυνατότητα δόμησης του ακινήτου των αιτούντων, δεν δικαιολογούνται δε από λόγους δημοσίου συμφέροντος, μη αρκούντος του γεγονότος ότι η περιοχή εμπίπτει στο δίκτυο Natura, άλλως είναι δυσανάλογοι προς τον επιδιωκόμενο σκοπό. [...] **Όμως**, «από τη μελέτη του προσβαλλόμενου ΓΠΣ και τα λοιπά μνημονευθέντα στοιχεία [...] προκύπτει ότι οι όροι και περιορισμοί δομήσεως και χρήσεως που καθορίζονται στο άρθρο 3

παρ. 3.3.1 του προσβαλλόμενου ΓΠΣ εξυπηρετούν λόγους δημοσίου συμφέροντος, ήτοι την προστασία περιοχής του δικτύου Natura, που φιλοξενεί προστατευόμενα είδη άγριας ορνιθοπανίδας, από την έντονη οικιστική ανάπτυξη. Τα επιβαλλόμενα μέτρα δεν παρίστανται προδήλως απρόσφορα για την πραγματοποίηση του επιδιωκόμενου σκοπού, κινούνται εντός του πλαισίου των εξουσιοδοτικών διατάξεων των ν. 2508/1997 και 1337/1983 και συνάδουν με τις κατευθύνσεις του υφιστάμενου χωροταξικού σχεδιασμού, που επιβάλλει τον δραστικό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης στις νήσους του Ν. Αιγαίου και την αποτελεσματική προστασία των ευαίσθητων οικοσυστημάτων. Επιπλέον η επίμαχη ρύθμιση επιβάλλεται με γενικά και αντικειμενικά κριτήρια και παρίσταται ανάλογη προς τον επιδιωκόμενο σκοπό, εν όψει του χαρακτήρα της επίμαχης περιοχής ως εκτός σχεδίου, και συνεπώς μη προοριζομένης κατ' αρχήν

για εντατική εκμετάλλευση, και επιπλέον υπαγομένης σε αυστηρή προστασία, είναι δε προσωρινή, αφού ισχύει μέχρι την εκπόνηση ΕΠΜ. Περαιτέρω, η επίμαχη ρύθμιση δεν θίγει υπέρμετρα την ιδιοκτησία ούτε την καθιστά αδρανή εν σχέσει προς τον προορισμό της, όπως αβασίμως προβάλλεται, διότι επιτρέπει πάντως την γεωργική καλλιέργεια των αγροτικών ακινήτων, όπως φέρεται ότι είναι το επίδικο (βλ. προσκομιζόμενα συμβόλαια [...]στα οποία αυτό χαρακτηρίζεται ως «αγρός»), δηλαδή μορφή εκμετάλλευσης σύμφωνη με την κατά προορισμό χρήση τους (βλ. ΣΕ 3526/2017 σκ. 16 κ.ά.), ενώ δεν απαγορεύει τελείως την οικοδομική δραστηριότητα, αφού καθιστά δυνατή την ανέγερση μιας οικοδομής ανά άρτιο και οικοδομήσιμο γήπεδο. Εξ άλλου, η αρτιότητα των 50 στρ. είναι μεν αυξημένη, πλην δεν καθιστά τη ρύθμιση δυσανάλογη προς τον επιδιωκόμενο σκοπό, εν όψει της ιδιαιτερότητας της περιοχής, που υπάγεται σε πολλαπλή προστασία (τοπίο νήσου ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους, περιοχή Natura), του ότι είναι ευμενέστερη σε σχέση με την πρόταση της μελέτης, η οποία είχε ταχθεί υπέρ της πλήρους απαγόρευσης δομήσεως μέχρι την εκπόνηση ΕΧΠ, και του ότι, πάντως, η ρύθμιση προβλέπει και παρεκκλίσεις αρτιότητας προκειμένου περί ακινήτων υφισταμένων κατά τη δημοσίευση του ν. 3937/2011 και του π.δ. 16.6-7.7.1993, ως προς τις οποίες δεν προβάλλονται ειδικότερες αιτιάσεις. Το αυτό ισχύει ως προς τους όρους της ανέγερσης μίας οικοδομής σε κάθε ακίνητο και της απαγόρευσης υπογείου και ορόφου, αφού δεν προβάλλεται ούτε προκύπτει ότι δεν συνάδουν με τον χαρακτήρα της περιοχής, ή ότι είναι ξένοι προς την παραδοσιακή αρχιτεκτονική των Κυκλάδων. Τέλος, ο λόγος με τον οποίο προβάλλεται παράβαση της αρχής της προστατευόμενης εμπιστοσύνης εκ του ότι το νέο καθεστώς είναι δυσμενέστερο από το προηγούμενο, πέραν της αοριστίας του, αφού δεν διευκρινίζονται οι δυνατότητες δόμησης των επίμαχων ακινήτων από τις εκτεθείσες στη σκέψη 20 απόψεις (πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο νομίμως υφιστάμενο κ.λπ.), είναι απορριπτέος ως αβάσιμος. Και τούτο διότι η εν λόγω αρχή, η οποία αποτελεί ειδικότερη εκδήλωση της συνταγματικής αρχής της ασφάλειας δικαίου και του κράτους δικαίου, ουδόλως επιβάλλει την διαιώνιση των ισχυουσών σε δεδομένο τόπο και χρόνο πολεοδομικών ρυθμίσεων, είτε σε εντός είτε σε εκτός σχεδίου περιοχές. Αντίθετη εκδοχή θα αναιρούσε την ευχέρεια του νομοθέτη να ρυθμίζει τα σχετικά ζητήματα κατ' εκτίμηση των επιταγών του δημοσίου συμφέροντος, όπως διαμορφώνονται από τις διαρκώς μεταβαλλόμενες συνθήκες, και να εκπληρώνει, με τον τρόπο αυτό, την κατά το Σύνταγμα επιταγή για προστασία του περιβάλλοντος και εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης (βλ. ΣΕ 2133, 2136/2016 7μ., 4846/2012, 2650/2013, 3759/2014 7μ., 3527/2017 κ.ά. και ανωτέρω σκ. 9). Εν όψει τούτων οι πληττόμενες ρυθμίσεις του άρθρου 3 παρ. 3.3.1. του προσβαλλόμενου ΓΠΣ δεν αντίκεινται σε καμία διάταξη του Συντάγματος ή της ΕΣΔΑ, και συνεπώς ο ανωτέρω λόγος ακυρώσεως, με τον οποίου προβάλλονται τα αντίθετα, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος, ενώ η περαιτέρω αμφισβήτηση της προσφορότητας και της καταλληλότητας των πληττόμενων ρυθμίσεων είναι απαράδεκτη. Οίκοθεν πάντως νοείται ότι σε περίπτωση που οι αιτούντες

θεωρούν ότι θίγεται υπέρμετρα η ιδιοκτησία τους, ενόψει των παρομαρτουσών συνθηκών, δύνανται να επιδιώξουν αποζημίωση ενώπιον των αρμόδιων δικαστηρίων κατά τα προβλεπόμενα από τις οικείες διατάξεις, πλην το ζήτημα αυτό είναι αυτοτελές και δεν θίγει την νομιμότητα των πληττόμενων ρυθμίσεων (πρβλ. ΣΕ 3526/2017 κ.ά.).». **Όμοιες και οι ΣτΕ 629 και 631/2022, πάλι για την Πάρο (αυστηροί -μέχρι πλήρους απαγορεύσεως- περιορισμοί δόμησης για την προστασία του περιβάλλοντος, φυσικού και πολιτιστικού).**

**12. Με την απόφαση 1037/2022, το Δικαστήριο, ενώπιον του οποίου είχε προσβληθεί άδεια «σύνθετου τουριστικού καταλύματος» στην Ίο, ερμηνεύοντας την οικεία νομοθεσία σύμφωνα με το Σύνταγμα, έκρινε ότι καθιερώνει «σύστημα ιεράρχησης των επιπέδων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού», με υποχρέωση εναρμόνισης των κατωτέρων προς τα υπερκείμενα, ότι, ως εκ τούτου, η πραγματοποίηση έργων ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων είναι επιτρεπτή μόνον σε περιοχές, οι οποίες εκ των προτέρων και με βάση νόμιμα κριτήρια έχουν καθορισθεί ως προοριζόμενες για την ανάπτυξη των εν λόγω συγκεκριμένων δραστηριοτήτων, ότι αυτό ισχύει, ιδίως, προκειμένου περί σύνθετων και ειδικών έργων μεγάλης κλίμακας προοριζόμενων να κατασκευαστούν και να λειτουργήσουν εντός ευαίσθητων οικοσυστημάτων, όπως είναι οι παράκτιες περιοχές και τα μικρά νησιά, δοθέντος, ότι τα έργα αυτά, λόγω της φύσεως των εγκαταστάσεων και του είδους και της εντάσεως της λειτουργίας τους, δύνανται να έχουν σημαντικές και μη αναστρέψιμες επιπτώσεις στο φυσικό, πολιτιστικό και οικιστικό περιβάλλοντων εν λόγω περιοχών, και ότι, επομένως, δεν είναι νόμιμη η απευθείας έκδοση διοικητικών πράξεων με τις οποίες καθορίζεται θέση συγκεκριμένης παραγωγικής δραστηριότητας και δη εντός ευαίσθητου οικοσυστήματος, κατά παράλειψη του προσήκοντος επιπέδου χωρικού σχεδιασμού, χωρίς, δηλαδή, να έχει προηγουμένως εγκριθεί για την περιοχή το προβλεπόμενο από την κείμενη νομοθεσία οικείο σχέδιο χρήσεων γης. Τούτο δε ανεξαρτήτως των εφαρμοζομένων επί μέρους μεγεθών και χαρακτηριστικών του έργου, ως και του εύρους, της πληρότητας και της επιστημονικής επάρκειας των μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων που συνοδεύουν τη σημειακή αυτή χωροθέτηση, διότι αυτές εκπονούνται και αφορούν στο τελικό επίπεδο εφαρμογής, δηλαδή πραγματώσεως του έργου και δεν δύνανται να**

**υποκαταστήσουν το τυχόν ελλείπον ενδιάμεσο και κρίσιμο, κατά τα ανωτέρω, στάδιο χωρικού σχεδιασμού. Ακύρωση, για τον λόγο αυτό, της προσβληθείσας άδειας.**

**ΣτΕ 1037/2022:** «[...] καθιερώθηκε [στον νόμο] σύστημα ιεράρχησης μεταξύ των διαφόρων επιπέδων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, το οποίο είναι, καταρχήν, σύμφωνο με τις απαιτήσεις του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος και προβλέπει υποχρέωση εναρμόνισης των κατωτέρων μέσων προς τον υπερκείμενο γενικό και ειδικό χωροταξικό σχεδιασμό εθνικού

επιπέδου. Κατά το σύστημα του νόμου, τα κατωτέρου επιπέδου μέσα χωρικού σχεδιασμού, όπως είναι, ιδίως, τα ρυθμιστικά σχέδια, τα γενικά πολεοδομικά σχέδια και τα λοιπά παντός είδους σχέδια χρήσεων γης, πρέπει να εναρμονίζονται προς τα περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια, εφόσον αυτά είναι σύμφωνα με τα, τυχόν, υφιστάμενα ειδικά σχέδια (βλ. ΣτΕ 1421/2013 7μ., 2038/2019), μόνον δε κατ'εξαίρεση και εφόσον δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία έγκρισης του χωροταξικού σχεδίου της οικείας περιφέρειας, τα σχέδια αυτά πρέπει να εναρμονίζονται απευθείας προς τις γενικές κατευθύνσεις και τις ειδικότερες επιλογές του γενικού και των ειδικών χωροταξικών πλαισίων. Εντός του πλαισίου αυτού, τα υποκείμενα τοπικά σχέδια χωρικού σχεδιασμού (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Π.Ο.Α.Π.Δ. κ.ά.), με τα οποία καθορίζονται οι επιτρεπόμενες ανά περιοχή χρήσεις γης και οι λοιποί όροι για την υποδοχή συγκεκριμένων δραστηριοτήτων, εκπονούνται σε συμφωνία προς τις κατευθύνσεις του οικείου περιφερειακού πλαισίου, κατά τρόπον ώστε να διασφαλίζεται, μέσω της βαθμιαίας εξειδίκευσης στα διαδοχικά στάδια του σχεδιασμού των προβλεπόμενων σε αυτό κριτηρίων, η τήρηση των γενικών επιλογών του περιφερειακού σχεδιασμού, και, κατ'επέκταση, να επιτυγχάνεται η συνεκτική και σύμφωνη με την αρχή της αειφορίας διαχείριση του χώρου (ΣτΕ 2038/2019, 700/2016). Όπως δε έχει κριθεί (ΣτΕ 3920/2010 Ολομ., 387/2014 7μ.), εκ των ανωτέρω παρέπεται ότι η πραγματοποίηση έργων ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων είναι επιτρεπτή μόνον σε περιοχές, οι οποίες εκ των προτέρων και με βάση νόμιμα κριτήρια έχουν καθορισθεί ως περιοχές προοριζόμενες για την ανάπτυξη των εν λόγω συγκεκριμένων δραστηριοτήτων. Τούτο ισχύει, ιδίως, προκειμένου περί σύνθετων και ειδικών έργων μεγάλης κλίμακας προοριζόμενων να κατασκευαστούν και να λειτουργήσουν εντός ευαίσθητων οικοσυστημάτων, όπως είναι οι παράκτιες περιοχές (ΣτΕ 3920/2010 Ολομ.) και τα μικρά νησιά (ΣτΕ 387/2014 7μ.), δοθέντος, ότι τα έργα αυτά, λόγω της φύσεως των εγκαταστάσεων και του είδους και της εντάσεως της λειτουργίας τους, δύνανται να έχουν σημαντικές και μη αναστρέψιμες επιπτώσεις στο φυσικό, πολιτιστικό και οικιστικό περιβάλλον των εν λόγω περιοχών. Επομένως, δεν είναι νόμιμη η απευθείας έκδοση διοικητικών πράξεων, με τις οποίες καθορίζεται θέση συγκεκριμένης παραγωγικής δραστηριότητας και δη εντός ευαίσθητου οικοσυστήματος, κατά παράλειψη του προσήκοντος επιπέδου χωρικού σχεδιασμού, χωρίς, δηλαδή, να έχει προηγουμένως εγκριθεί για την περιοχή το προβλεπόμενο από την κείμενη νομοθεσία οικείο σχέδιο χρήσεων γης. Τούτο δε ανεξαρτήτως των εφαρμοζομένων επί μέρους μεγεθών και χαρακτηριστικών του έργου, ως και του εύρους, της πληρότητας και της επιστημονικής επάρκειας των μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων που συνοδεύουν τη σημειακή αυτή χωροθέτηση, διότι αυτές εκπονούνται και αφορούν στο τελικό επίπεδο εφαρμογής, δηλαδή πραγματώσεως του έργου και δεν δύνανται να υποκαταστήσουν το τυχόν ελλείπον ενδιαμέσο και κρίσιμο, κατά τα ανωτέρω, στάδιο χωρικού σχεδιασμού. Επειδή, από την εκτεθείσα περιγραφή των εγκαταστάσεων και υποδομών του, όπως προκύπτει από τις μελέτες που το συνοδεύουν, συνάγεται ότι το επίμαχο έργο θα λάβει τη μορφή

ενός κυκλαδίτικου οικισμού με όλα τα χαρακτηριστικά ενός «Νιώτικου χωριού». Ειδικότερα, οι εγκαταστάσεις του θα αναπτυχθούν σε γήπεδο 182 στρεμμάτων περίπου και θα συνδυάζουν 81 αυτόνομα διαμερίσματα με συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής, άθλησης και γενικά υπηρεσιών διάθεσης του ελεύθερου χρόνου των τουριστών μετά των αναγκαίων δικτύων υποδομών. Οι εγκαταστάσεις και υποδομές του έργου, σε συνδυασμό με τις προβλεπόμενες εκτεταμένες επεμβάσεις στην παράκτια περιοχή και, ιδίως, τη δημιουργία δύο τεχνητών παραλιών, η οποία περιλαμβάνει την κατασκευή μεγάλων τεχνικών έργων (προβόλων και κυματοθραυστών) και τη βίαιη επέμβαση στη φυσική μορφή του παράκτιου τοπίου με την αποκοπή και αποκαθήλωση βράχων και τη μεταφορά και εναπόθεση δάνειου ιζήματος, έχουν ως αναπόφευκτη συνέπεια την ανάλωση του φυσικού κεφαλαίου της περιοχής και την αλλοίωση της φυσιογνωμίας της. Συνιστούν, ως εκ τούτου, εκτεταμένη επέμβαση και δη οικιστική ενεργοποίηση σε περιοχή, η οποία είναι εκτός σχεδίου, σχεδόν άθικτη και αδόμητη και συνιστά ευαίσθητο παράλιο οικοσύστημα μικρής νήσου. Η επέμβαση δε αυτή απέκτησε, κατά τη διαδικασία της αδειοδότησης του έργου, ακόμη πιο έντονα χαρακτηριστικά σε σχέση με τον αρχικό της σχεδιασμό, εφόσον, μετά την έκδοση και εφαρμογή των ρυθμίσεων του ν. 4179/2013, το έργο αφενός μεν «απηλλάγη» από τον περιορισμό της έκτασης των γηπέδων των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων που αναπτύσσονται σε νησιά με επιφάνεια μεγαλύτερη των 90 τ. χλμ., όπως η Ίος, του άρθρου 9 του Ειδικού Πλαισίου για τον Τουρισμό του έτους 2009, με αποτέλεσμα η έκταση του γηπέδου ανάπτυξης του ΣΤΚ να αυξηθεί, μεταξύ των σταδίων της περιβαλλοντικής αδειοδότησης, κατά 20 περίπου στρέμματα αφετέρου δε αξιοποιεί, βάσει της μεταβατικής ρύθμισης του άρθρου 42 του ν. 4179/2013, τον συντελεστή δόμησης 0,10 αντί του προβλεπόμενου στις πάγιες ρυθμίσεις του ίδιου νόμου σ.δ. 0,05, ο οποίος, σύμφωνα με τους ορισμούς του τελευταίου Ειδικού Πλαισίου για τον Τουρισμό του έτους 2013, προσδιορίζει την κατηγορία των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων ήπιας ανάπτυξης, τα οποία προέβλεψε το Πλαίσιο αυτό για νησιά όπως η Ίος. Τούτο δε ανεξαρτήτως εάν νοείται ως «ήπια ανάπτυξη» η δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων σε μικρά νησιά, όπως η Ίος. Τα ως άνω χαρακτηριστικά του έργου, όπως διαμορφώθηκε τελικώς, αλλά και τα χαρακτηριστικά της περιοχής επέμβασης ως παράκτιου και νησιωτικού οικοσυστήματος, προϋποθέτουν και επιβάλλουν την ένταξη του έργου στον χωροταξικό σχεδιασμό, κατά τα αναφερόμενα στις σκέψεις 10 και 11 της παρούσας. Με την πρώτη προσβαλλόμενη απόφαση εγκρίνονται περιβαλλοντικοί όροι για το ως άνω περιγραφόμενο σύνθετο έργο, η πράξη δε αυτή αποτελεί το τελικό στάδιο εξειδίκευσης του χωροταξικού σχεδιασμού και ανήκει, ως εκ τούτου, στο επίπεδο εφαρμογής αυτού, το οποίο οφείλει, κατά τα εκτεθέντα στη σκέψη 11, να ερείδεται σε χωρικό σχεδιασμό κατωτέρου επιπέδου, είτε γενικού (Γ.Π.Σ., ΣΧΟΟΑΠ κ.λπ.) είτε, εάν αυτός ελλείπει, εξειδικευμένου (ΠΟΑΠΔ, ΠΟΤΑ κ.λπ.). Τα εν λόγω υποκείμενα εργαλεία σχεδιασμού οφείλουν να κινούνται εντός των πλαισίων των εγκεκριμένων χωροταξικών σχεδίων του ν. 2742/1999 να

τηρούν δε τους όρους και περιορισμούς που περιλαμβάνονται στις κατευθύνσεις και προτάσεις αυτών, εξειδικεύοντας και εφαρμόζοντάς τους, μέσω προβλέψεως κυρίως συγκεκριμένων χρήσεων γης και συναφών όρων ρυθμίσεως του χώρου κατά περιοχή. Στην προκείμενη περίπτωση, το εγκεκριμένο Περιφερειακό Πλαίσιο Νοτίου Αιγαίου, το οποίο ίσχυε καθ' όλη της διάρκεια της διαδικασίας περιβαλλοντικής αδειοδότησης του έργου έως την περαίωση αυτής, περιέχει συγκεκριμένες ειδικές κατευθύνσεις και προτάσεις για την επίμαχη περιοχή, εφόσον θεωρεί την Ίο ως αναπτυσσόμενο τουριστικά νησί, στο οποίο πρέπει να αναπτυχθούν δράσεις για την αντιμετώπιση των συγκρούσεων μεταξύ των δραστηριοτήτων και την αποτροπή της εξάρτησής του από τη μονόπλευρη τουριστική ανάπτυξη. Περαιτέρω, προβλέπει ειδικώς για τη Ζώνη στην οποία εντάσσει την Ίο (Ζώνη Β) την οριοθέτηση τουριστικών ζωνών εφόσον τεκμηριώνονται από αντίστοιχες μελέτες κατώτερου επιπέδου σχεδιασμού, καθώς και τη σύνταξη ειδικών μελετών «χωρητικότητας», που θα λαμβάνουν υπόψη το μέγεθος και την κλίμακα του συγκεκριμένου χώρου, τους υφιστάμενους φυσικούς και ανθρώπινους πόρους, τις υφιστάμενες και προβλεπόμενες τεχνικές υποδομές, κ.λπ. Ορίζει δε ότι η έγκριση χωροθέτησης ξενοδοχειακών καταλυμάτων και άλλων υποδομών και επιχειρήσεων τουριστικού χαρακτήρα θα πρέπει να κινείται μέσα στα πλαίσια των ποσοτικών και ποιοτικών περιορισμών που θα καθορίζονται από τις πιο πάνω μελέτες. Ωστόσο, η συγκεκριμένη αξιοποίηση της περιοχής του έργου γίνεται κατά παράλειψη του προβλεπόμενου στο Περιφερειακό Πλαίσιο σταδίου χωρικού σχεδιασμού κατωτέρου επιπέδου, είτε γενικού (Γ.Π.Σ., ΣΧΟΟΑΠ κ.λπ.) είτε εξειδικασμένου (ΠΟΑΠΔ, ΠΟΤΑ κ.λπ.). Της αξιοποίησης αυτής, εξάλλου, δεν προηγήθηκε η διάγνωση της φέρουσας ικανότητας της Ίου, του κρίσιμου δηλαδή μεγέθους για την επίτευξη της επιβαλλόμενης από το Σύνταγμα βιώσιμης ανάπτυξης των νησιών, με το ειδικό εργαλείο χωρικού σχεδιασμού, το οποίο προβλέπεται από το ως άνω Περιφερειακό Πλαίσιο, δηλαδή, την ειδική μελέτη «χωρητικότητας». Ελλείπει, επομένως, το ενδιάμεσο και κρίσιμο στάδιο χωρικού σχεδιασμού, δια του οποίου και μόνο εξειδικεύονται επιτρεπτώς, κατά το σύστημα του ν. 2742/1999, από πλευράς επιτρεπομένων χρήσεων γης και λοιπών συναφών παραμέτρων, οι κατευθύνσεις και προτάσεις του Περιφερειακού Πλαισίου για τη συγκεκριμένη περιοχή. Η πλημμέλεια αυτή δεν δύναται να θεραπευθεί, προσδίδοντας νόμιμο έρεισμα στην προσβαλλόμενη πράξη, με τη συνεκτίμηση των κατευθύνσεων των Ειδικών Πλαισίων για τον Τουρισμό των ετών 2009 και 2013, στην οποία προέβη η Διοίκηση, με την έννοια ότι οι κατευθύνσεις αυτές δύναται να τροποποιούν, ερμηνεύουν ή συμπληρώνουν τις αντίθετες κατευθύνσεις και προτάσεις του εγκεκριμένου Περιφερειακού Πλαισίου. Και τούτο διότι, με αποφάσεις του Δικαστηρίου, το μεν Ειδικό Πλαίσιο του έτους 2013 ακυρώθηκε το δε Ειδικό Πλαίσιο του έτους 2009 κρίθηκε ότι είχε παύσει να ισχύει από την έκδοση του Ειδικού Πλαισίου του έτους 2013 και δεν αναβίωσε μετά την ακύρωση αυτού και, επομένως, δεν ίσχυε κατά τον χρόνο έκδοσης της πράξης που περαίωσε την περιβαλλοντική αδειοδότηση του επίμαχου έργου. Εξάλλου, οι επιλογές και κατευθύνσεις των Ειδικών Πλαισίων

λαμβάνονται κατά νόμον υπόψη και εφαρμόζονται (προκειμένου να εναρμονισθούν προς αυτές τα κατωτέρου επιπέδου σχέδια χωρικού σχεδιασμού) μόνον όταν ελλείπουν τα Περιφερειακά Πλαίσια, όχι δε αντιστρόφως, όπως συμβαίνει εν προκειμένω (άρθρο 9 παρ. 1 ν. 2742/1999) (πρβλ. ΣτΕ 3920/2010 Ολομ.). Την έλλειψη ένταξης της επίμαχης έκτασης σε χωρικό σχεδιασμό δεν αναπληρώνουν ούτε οι ως άνω ρυθμίσεις του ν. 4179/2013, με τις οποίες τροποποιήθηκαν προβλέψεις του, καταργηθέντος πλέον, Ειδικού Πλαισίου για τον Τουρισμό του έτους 2009 για την έκταση των γηπέδων των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων και τον συντελεστή δόμησης αυτών σε νησιά με επιφάνεια μεγαλύτερη των 90 τ. χλμ., όπως η Ίος, εφόσον οι ρυθμίσεις αυτές δεν μπορούν να θεωρηθούν, λόγω του αποσπασματικού και εν μέρει μεταβατικού χαρακτήρα τους, ως ολοκληρωμένος χωρικός σχεδιασμός. Η έλλειψη αυτή δεν αναπληρώνεται ούτε από τις γενικού και οριζόντιου χαρακτήρα διατάξεις του νόμου 4002/2011 περί δημιουργίας σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, οι οποίες, άλλωστε, προβλέπουν την ένταξη των ΣΤΚ στον υφιστάμενο χωροταξικό σχεδιασμό, ούτε από τις γενικές και πάγιες διατάξεις περί εκτός σχεδίου δόμησης, η οποία, ούτως ή άλλως, αφορά μεμονωμένη δόμηση κύριων μόνον ξενοδοχειακών καταλυμάτων (βλ. αρ. 173 ΚΒΠΝ), όχι δε συνδυασμένες χρήσεις, οι οποίες απαιτούν χωροταξικό σχεδιασμό σε διαδοχικά επίπεδα εφαρμογής (πρβλ. ΣτΕ 3920/2010 Ολομ.), αλλά ούτε και από την έκθεση χωροταξικής θεώρησης του άρθρου 2 παρ. 4α του ν. 4179/2013, η οποία συμπλήρωσε τη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης των ΣΤΚ, εφόσον η έκθεση αυτή, η οποία αποτελεί τμήμα της ΜΠΕ του έργου, εντάσσεται στο τελικό επίπεδο εφαρμογής, δηλαδή πραγματώσεως του έργου και δεν δύναται να υποκαταστήσει το ελλείπον ενδιαμέσο και κρίσιμο στάδιο χωρικού σχεδιασμού. Κατόπιν τούτων, η πρώτη προσβαλλομένη κοινή υπουργική απόφαση, με την οποία αδειοδοτήθηκε περιβαλλοντικά το έργο, είναι ακυρωτέα ως μη νόμιμη κατά τα βασίμως προβαλλόμενα με την αίτηση ακυρώσεως ότι η έγκριση των περιβαλλοντικών όρων του επίμαχου ΣΤΚ εχώρησε κατά παράβαση της κείμενης περιβαλλοντικής και πολεοδομικής νομοθεσίας ερμηνευομένης ενόψει των επιταγών του άρθρου 24 παρ. 1 του Συντάγματος περί προστασίας του περιβάλλοντος και διαφύλαξης της αειφορίας, ιδίως ενόψει του χαρακτήρα της νήσου Ίου, ως ευαίσθητου οικοσυστήματος με περιορισμένη φέρουσα ικανότητα, αλλά και των επιταγών του άρθρου 24 του Συντάγματος για ορθολογικό χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό.».

**13. Με την απόφαση 1388/2024 ακυρώθηκε η έγκριση επέκτασης του λιμένα της Σίφνου. Το Δικαστήριο θύμισε και πάλι την πάγια νομολογία του για τα «μικρά νησιά» ως «ευαίσθητα, ευπαθή οικοσυστήματα», την «ενότητα και λιτή συμμετρία του τοπίου τους», την «διαίτερη ευαλωτότητά» τους σε «εξωγενείς επεμβάσεις», την ανάγκη ειδικού χωροταξικού σχεδιασμού, την «ήπια και μόνον ανάπτυξη», εκείνη δηλαδή που «διατηρεί αμείωτο το φυσικό και πολιτιστικό κεφάλαιό τους», την απαγόρευση, ως εκ τούτου, της υπέρβασης της «φέρουσας ικανότητάς τους»... Και έκρινε ακυρωτέα τη σχεδιαζόμενη «μεγάλη» επέκταση γιατί δεν προέκυπτε η συμβατότητά της με τον χαρακτήρα του νησιού.**

**ΣτΕ 1388/2024 :**« [...] Κατά την έννοια του άρθρου 24 του Συντάγματος, που κατοχυρώνει την αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης, σημαντικό στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος είναι τα ευπαθή ή ευαίσθητα οικοσυστήματα, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και τα μικρά νησιά, τα οποία χαρακτηρίζονται από την ενότητα και τη λιτή συμμετρία του τοπίου τους, από το εκτεταμένο ανάπτυγμα των ακτών σε σχέση προς την έκτασή τους, και τη στενή αλληλεξάρτηση των ανθρωπογενών συστημάτων (δημογραφικού, πολιτιστικού, κοινωνικο-οικονομικού κ.λπ.) και του φυσικού περιβάλλοντος, που τα καθιστούν ιδιαίτερα ευάλωτα σε εξωγενείς παρεμβάσεις. Ειδικότερη εκδήλωση της συνταγματικής αυτής μέριμνας αποτελούν και οι διατάξεις των άρθρων 101 παρ. 4 και 106 παρ. 1 του Συντάγματος, που αναφέρονται στις ιδιαίτερες συνθήκες των νησιωτικών περιοχών. Ουσιώδης όρος για την προστασία των μικρών νησιών είναι τα ειδικά χωροταξικά σχέδια, τα οποία, δεδομένου ότι τα νησιά είναι δεκτικά μόνον ήπιας ανάπτυξης, πρέπει να προβλέπουν και να διατάσσουν στον χώρο των νησιών μόνον εκείνες τις μορφές ανάπτυξης που είναι συμβατές με την αρχή της διατήρησης αμείωτου πολιτιστικού και φυσικού κεφαλαίου τους, προκειμένου να μην παραβιάζεται η φέρουσα ικανότητά τους ως παραδοσιακών ανθρωπογενών συστημάτων και ευαίσθητων οικοσυστημάτων (βλ. ΣτΕ 1706/2022 σκ. 8, επίσης ΣτΕ 176/2023 σκ. 14, 1037/2022 σκ. 10, 629/2022 σκ. 5, 1304/2018 σκ. 4, 3526/2017 σκ. 6, 525/2017 σκ.5, 1964/2015 σκ. 5, 2741/2014 σκ. 7, 1421/2013 7μ. σκ. 27, 5418/2012 σκ. 7, 878/2012 σκ. 7 κ.ά.). [...]» **Κατόπιν αυτού, και αφού παρέθεσε αναλυτικά τα δεδομένα (νομοθετικά και πραγματικά) της συγκεκριμένης υπόθεσης, το Δικαστήριο κατέληξε ως εξής:** «Η Σίφνος είναι ιδιαίτερα μικρό νησί από άποψη έκτασης, πληθυσμού και αριθμού οικισμών, χαρακτηριζόμενο ως «τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους προς προστασία της παραδοσιακής της αρχιτεκτονικής». Ως ευαίσθητο οικοσύστημα, ιδιαίτερα ευάλωτο σε εξωγενείς παρεμβάσεις, είναι δεκτικό μόνον ήπιας ανάπτυξης, η οποία δεν πρέπει να υπερβαίνει τη φέρουσα ικανότητά του, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 24, 101 παρ. 4 και 106 παρ. 1 του Συντάγματος. Όπως όμως, προκύπτει από την ΑΕΠΟ και τη ΜΠΕ, η επέκταση του λιμένα του νησιού είναι ιδιαίτερα μεγάλη: το εμβαδόν του προσήνεμου προβλήτα αυξάνεται από 1.755 σε 5.285 τ.μ. - τριπλασιάζεται - και η συνολική έκταση της χερσαίας ζώνης λιμένα από 3.085 τ.μ. σε 10.085 τ.μ. - υπερτριπλασιάζεται (βλ. σκέψη 16). Επιπλέον - και προεχόντως - είναι δυνατός πλέον ο ταυτόχρονος ελλιμενισμός τεσσάρων μεγάλων πλοίων (βλ. αναλυτικά στη σκέψη 17), αντί δύο (βλ. αναλυτικά στη σκέψη 16). Εξάλλου, από το περιφερειακό χωροταξικό σχέδιο Νοτίου Αιγαίου συνάγεται ότι για τη Σίφνο, η οποία δεν είναι Περιφερειακό, Νομαρχιακό ή Υπερτοπικό Κέντρο της οικείας Περιφέρειας, προβλέπεται η ορθολογική οργάνωση των ακτοπλοϊκών συνδέσεων (βλ. σκέψη 14), δηλαδή η οργάνωσή τους με τρόπο συνάδοντα με τον χαρακτήρα της Σίφνου, κατά τα ανωτέρω. Παρά ταύτα, στην ΑΕΠΟ, στη ΜΠΕ και στα λοιπά στοιχεία του φακέλου δεν περιέχεται ειδική αιτιολογία από την οποία να προκύπτει η συμβατότητα της πιο πάνω μεγάλης μεγέθυνσης και, ιδίως, της αύξησης της δυναμικότητας του λιμένα του νησιού σε σχέση με τον χαρακτήρα του

νησιού. Για τον λόγο αυτό, που βασίμως προβάλλεται, πρέπει να γίνει δεκτή η κρινόμενη αίτηση [...]. και να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη πράξη.».

Γ. Τα πιο πάνω αποσπάσματα δεν συνιστούν ασφαλώς ούτε εξαντλητική παράθεση ούτε, κατά μείζονα λόγο, ολοκληρωμένη μελέτη παρουσίασης της νομολογίας, ιδίως σε ό,τι αφορά τον τρόπο της εφαρμογής των οικείων συνταγματικών αρχών στον μεγάλο αριθμό των επιμέρους περιπτώσεων που έφθασαν κατά καιρούς για κρίση στο Δικαστήριο, είτε υπό τη δικαιοδοτική είτε υπό τη γνωμοδοτική του αρμοδιότητα. Άλλωστε, όπως ήδη ελέχθη, στο επίπεδο ακριβώς των εφαρμογών, τα τελευταία χρόνια παρατηρούνται, έναντι των «υπαγωγών» που προαναφέρθηκαν, διαφοροποιήσεις, η κριτική αποτίμηση των οποίων δεν είναι του παρόντος. Σκοπός του σημειώματος αυτού ήταν να αναδείξει με πολύ αδρό τρόπο, αλλά και με τη δέουσα ακρίβεια, τις βασικές αρχές, τις οποίες το Συμβούλιο της Επικρατείας έθεσε εξ αρχής, συνέχισε σταθερά να επαναλαμβάνει, για πάνω από τριάντα χρόνια, και εξακολουθεί πάντως να εξαγγέλλει, με εντυπωσιακή ομοιότητα, ως το ρυθμιστικό καθεστώς της προστασίας των μικρών νησιών, όπως η Πάρος, κατά το Σύνταγμα της Χώρας και το διεθνές δίκαιο. Σε σχέση, άλλωστε, με τις αρχές αυτές, είναι που γράφονται και οι λίγες γραμμές που ακολουθούν.

Δ. Παραλίες χτισμένες με γιγαντιαία ξενοδοχεία ή κατελημμένες από θορυβώδη μπαρ και συμπαγείς συστάδες από ξαπλώστρες (των εκατοντάδων ευρώ η μία) · κορυφογραμμές χαμένες και στη θέση τους βίλες · βουναλάκια διασπασμένα κάθε τόσο από τεράστιες οικοδομές και συγκροτήματα (υπόσκαφα και μη) · αγροτικές εκτός σχεδίου εκτάσεις, πολλές κοντά και στις ακτές, όπου, εκεί που ήταν χωράφια σπαρμένα και ξερολιθιές αιώνων, φυτρώνουν ολοένα σπίτια εξελισσόμενα γρήγορα σε άναρχους οικισμούς · δρόμοι γεμάτοι βαριά οχήματα, φορτηγά και μπετονιέρες για να χτίζονται συνεχώς επαύλεις και ξενοδοχεία, και υδροφόρες για να γεμίζουν οι πισίνες τους νερό από γεωτρήσεις στη άνυδρη γη · συμφόρηση του κεντρικού οδικού δικτύου για ώρες ολόκληρες και σε μποτλιαρίσματα χιλιομέτρων, συγκρίσιμα με τα χειρότερα των μεγαλουπόλεων · σκουπίδια να ξεχύνονται παντού, σε χώρους και με τρόπους ανίκανους να τα διαχειριστούν, και συνακόλουθες πυρκαγιές να καίνε όση φύση έχει απομείνει. Εικόνες από την Πάρο του 2026, γνωστές σε όλους, νωπές οι οδυνηρές εμπειρίες, οι διαμαρτυρίες, οι θέσεις και οι αντιπαραθέσεις των αρχών, οι συζητήσεις...Εκείνο όμως που είναι εκπληκτικό, παραμένοντας σε πολλούς εντελώς άγνωστο ή παραγνωρισμένο, είναι πως δεν θα μπορούσαν να υπάρξουν εικόνες που να περιγράφουν εναργέστερα από τις παραπάνω, ό,τι ακριβώς αποτελεί τον αντίποδα των αρχών που κατοχυρώνει το Σύνταγμα της χώρας μας και διακηρύσσει, όπως είδαμε, η πάγια νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου της.

Δεν χρειάζονται περαιτέρω σχόλια. Η τέτοια ριζική διάσταση αυτού που ισχύει με αυτό που συμβαίνει δείχνει μια κοινωνία που νοσεί βαριά. Στη συνοχή και την ακεραιότητά της. Στο κράτος δικαίου που υποτίθεται ότι τη διέπει και τη διασφαλίζει. Και στην ψυχή των ανθρώπων.

Αθήνα, 8 Οκτωβρίου 2026

Ι.Β.Γράβαρης

*επίτ. Αντιπρόεδρος*

*του Συμβουλίου της Επικρατείας*