

ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΛΕΥΚΑΔΑΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «notion property SA», η οποία εδρεύει στην Θεσσαλονίκη επί της οδού Κανελλοπούλου αριθμ. 15, Τ.Κ. 542 48, με Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 059239904000 και ΑΦΜ 997994222- Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε. Θεσσαλονίκης, όπως νομίμως εκπροσωπείται.

ΕΠΙ

Του 1^{ου} θέματος της Συνεδρίασης της 12^{ης}.02.2021 του Δημοτικού Σας Συμβουλίου, σχετικά με την παραχώρηση χρήσης από το Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Λευκάδας, του Τουριστικού Περιπτέρου και των λουτρικών εγκαταστάσεων στην θέση «Πλαζ Κάστρο» Λευκάδας.

1. Το 2017, το Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Λευκάδας προκήρυξε τη διενέργεια δημόσιου πλειοδοτικού διαγωνισμού ανάδειξης πλειοδότη-παραχωρησιούχου για την παραχώρηση της χρήσης του τουριστικού περιπτέρου και των λουτρικών εγκαταστάσεων, που βρίσκονται στην θέση «Πλαζ Κάστρο» της Λευκάδας. Η εταιρεία μας αναδείχθηκε πλειοδότης και ανέλαβε - όπως προέβλεπε η διακήρυξη - αφενός, την υποχρέωση να εκτελέσει με δική της μέριμνα, ευθύνη και δαπάνες τις εργασίες επισκευής και ενίσχυσης των κτιρίων σύμφωνα με την Στατική Μελέτη αποκατάστασης, που συνέταξε το Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο και αφετέρου, την υποχρέωση υλοποίησης της τεχνικής μελέτης διαμόρφωσης της οποίας στοιχεία είχαμε υποβάλει με την τεχνική προσφορά μας.

2. Το τελευταίο χρονικό διάστημα, κατά το οποίο η εταιρεία μας προσπαθεί να λάβει όλες τις απαιτούμενες άδειες και εγκρίσεις από τα αρμόδια όργανα για να προβεί στην υλοποίηση του σχεδίου αξιοποίησης των δυο ακινήτων, έχει δημιουργηθεί στην τοπική κοινή γνώμη κλίμα αμφισβήτησης των προθέσεων της, ενώ προσφάτως, το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Λευκάδος, διατύπωσε κάποιες παρατηρήσεις σχετικά με την υποβληθείσα μελέτη των εργασιών για τη λειτουργική, ενεργειακή αναβάθμιση και την στατική ενίσχυση των υφιστάμενων κτιρίων.

Ενόψει του γεγονότος ότι θέμα της συνεδρίασης της 12^{ης}.02.2021 του Δημοτικού Σας Συμβουλίου, αποτελεί η συζήτηση-ενημέρωση σχετικά με την παραχώρηση της χρήσης από το Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Λευκάδας του τουριστικού περιπτέρου και των λουτρικών εγκαταστάσεων προς την εταιρεία μας, επισημαίνουμε τα εξής:

- α. Η εταιρεία μας ουδέποτε είχε σκοπό να αναιρέσει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα της παραλίας. Αντιθέτως, όπως προκύπτει από την υποβληθείσα μελέτη, η εταιρεία μας διατηρεί, ως οφείλει, τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του παραλιακού χώρου (τόσο του έμπροσθεν της έκτασης όσο και του ευρύτερου) και δεν εμποδίζει καθ' οιονδήποτε άμεσο ή έμμεσο τρόπο, την προσπέλαση του κοινού προς την παραλία και την θάλασσα. Για τον λόγο αυτό, βελτιώνονται οι δυνατότητες ελεύθερης πρόσβασης για τους επισκέπτες, ενώ επιπλέον διαμορφώνεται συνθήκες προσβασιμότητας για τα άτομα μειωμένης κινητικότητας που δεν υπήρχαν. Είναι δηλαδή, σκοπός της εταιρείας μας να διατηρήσει και να διασφαλίσει την ελεύθερη πρόσβαση των πολιτών στην παραλία και στη θάλασσα.
- β. Παρά το γεγονός ότι από την ίδια την διακήρυξη της παραχώρησης προκύπτει η δεσμευτική υποχρέωση εφαρμογής της μελέτης ανακατασκευής των κτιρίων η οποία είχε εκπονηθεί για το Δ.Α.Τ.Α., λόγω των επιφυλάξεων και της σχετικής παρατήρησης που διατυπώθηκε από το Σ.Α. Λευκάδας στην συνεδρίασή του της 21^{ης}-10-2020, πλέον οι προβλεπόμενες εργασίες επισκευής δεν συνεπάγονται σε καμία περίπτωση την ολική ή κατά τμήματα κατεδάφιση των κτιρίων και την ανέγερση νέων, αλλά αφορούν αποκλειστικά την στατική ενίσχυση και αποκατάσταση των κτιρίων, η οποία είναι αναγκαία λόγω της παλαιότητάς τους και της χρόνιας έλλειψης συντήρησής τους.
- γ. Η προβλεπόμενη ήπια ανάπτυξη των ακινήτων εκ μέρους της εταιρείας μας εναρμονίζεται πλήρως με τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Ιονίων Νήσων και του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Λευκάδας. Παράλληλα, εντάσσεται αρμονικά στο ευρύτερο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, αναδεικνύοντας την ιστορική μνήμη και την σπουδαιότητα των ιδίων των κτιρίων.

3. Αναλυτικότερα:

α) Ως προς τη διασφάλιση της ελεύθερης πρόσβασης των πολιτών:

Η προβλεπόμενη αξιοποίηση της εταιρείας μας, όπως προκύπτει από την μελέτη που εκπόνησε και έχει υποβάλει προς το Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο και τις αρμόδιες υπηρεσίες, δεν προβαίνει σε καμία διαμόρφωση, η οποία να εμποδίζει άμεσα ή έμμεσα καθ' οιονδήποτε τρόπο την ελεύθερη πρόσβαση των πολιτών προς τον παραλιακό χώρο, τόσο αυτού που βρίσκεται έμπροσθεν της έκτασης του τουριστικού περιπτέρου και των λουτρικών εγκαταστάσεων, όσο και της ευρύτερης. Αντιθέτως, η αξιοποίηση της έκτασης έχει σχεδιασθεί με γνώμονα τη διασφάλιση της

ελεύθερης και ακώλυτης πρόσβασης και χρήσης της παραλίας και της θάλασσας από τους πολίτες, προβλέποντας την βελτίωση της πρόσβασης των πολιτών, καθώς και των ατόμων μειωμένης κινητικότητας. Είναι δηλαδή, σκοπός της εταιρείας μας να διατηρήσει και να διασφαλίσει την ελεύθερη πρόσβαση των πολιτών στην παραλία και στη θάλασσα.

Εξάλλου, η διασφάλιση της πρόσβασης των πολιτών στην ακτή επιβάλλεται ευθέως από τη διακήρυξη του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Λευκάδας, επί της οποίας η εταιρεία μας αναδείχθηκε πλειοδότης-παραχωρησιούχος. Ειδικότερα, η προκήρυξη λαμβάνοντας υπ' όψιν την συνταγματική προστασία των παράκτιων οικοσυστημάτων, η οποία περιλαμβάνει την κατά το φυσικό προορισμό χρήση τους και ιδίως τη διασφάλιση του δικαιώματος της ελεύθερης πρόσβασης σε αυτά σε όλους καθώς επίσης και την κατά προορισμό κοινοχρησία αυτών και τον αποκλεισμό χρήσεων, οι οποίες εμποδίζουν την κατά προορισμό χρήση των χώρων αυτών, δηλαδή της ελεύθερης και ανεμπόδιστης πρόσβασης, επίσκεψης, παραμονής, διέλευσης και κολύμβησης (ΣτΕ 2506/2002, 3346/1999), προβλέπει στους ειδικούς της όρους (Παράρτημα 1-παρ. 9) ότι καθ' όλη τη διάρκεια της παραχώρησης «ο παραλιακός χώρος θα διατηρήσει τον κοινόχρηστο του χαρακτήρα και δεν θα εμποδίζεται καθ' οιουδήποτε τρόπο η προσπέλαση του κοινού προς τη θάλασσα».

Για τον λόγο αυτό, η αξιοποίηση της έκτασης, περιλαμβάνει μεταξύ άλλων α) την επισκευή και λειτουργική αναβάθμιση του κτιρίου του εστιατορίου - αναψυκτηρίου, β) τη δημιουργία κοινόχρηστων αποδυτηρίων, τουαλετών και ντους, γ) τη διαμόρφωση επιπλέον εισόδου με κλίμακες και μια ράμπα, δ) την αναδιαμόρφωση του υφιστάμενου τμήματος από μπειτόν και την επίστρωσή του με βοτσαλωτό κουρασάνι και ε) την κατασκευή αγωγού για τη διάθεση των λυμάτων. Παράλληλα, το σχέδιο αξιοποίησης της έκτασης δεν περιλαμβάνει την κατασκευή κανενός έργου που να περιορίζει ή θα μπορούσε να περιορίσει την πρόσβαση στους πολίτες. Επομένως, η προτεινόμενη από την εταιρεία μας αξιοποίηση είναι ήπια και διασφαλίζει την κατά προορισμό χρήση του παραλιακού χώρου.

β. Ως προς την έκταση των εργασιών επισκευής:

Η εταιρεία μας, όπως ήδη εκτέθηκε, υποχρεούται, βάσει της παραχώρησης από το Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο, αφενός, να εκτελέσει με δική της μέριμνα, ευθύνη και δαπάνες τις εργασίες επισκευής και ενίσχυσης των κτιρίων σύμφωνα με την Στατική Μελέτη αποκατάστασης, που συνέταξε το Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο και αφετέρου, να υλοποιήσει την τεχνική μελέτη διαμόρφωσης (κατασκευή του έργου).

Παρά το γεγονός ότι η πιστή εφαρμογή της μελέτης θα σήμαινε την εξ ολοκλήρου καθαίρεση της ανωδομής των κτιρίων, προχωρήσαμε σε βελτιωτικές διορθώσεις αυτής της μελέτης, ώστε οι εργασίες επισκευής και διαμόρφωσης, σε καμία περίπτωση δεν να μην συνεπάγονται την ολική ή κατά τμήματα κατεδάφιση των δυο κτιρίων του συγκροτήματος και την ανέγερση στην θέση τους άλλων. Αντιθέτως, όπως προκύπτει από το περιεχόμενο της υποβληθείσας στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής μελέτης, καθώς και από την πρόσφατη τεχνική έκθεση, οι εργασίες που περιλαμβάνονται αφορούν αποκλειστικά εργασίες για την στατική ενίσχυση και αποκατάσταση των κτιρίων, τη λειτουργική και ενεργειακή αναβάθμισή τους, και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου.

Οι ως άνω εργασίες, οι οποίες περιλαμβάνουν αφενός, για το κτίριο των λουτρικών εγκαταστάσεων την ενίσχυση της θεμελίωσης, την περιμετρική ενίσχυση των υποστυλωμάτων και την ενίσχυση της κυματοειδούς στέγης και αφετέρου, για το κτίριο του εστιατορίου – αναψυκτηρίου την ενίσχυση της πλάκας θεμελίωσης και της οροφής του υπογείου, καθώς και της ενίσχυσης και της επένδυσης των υποστυλωμάτων, είναι αναγκαίες λόγω της παλαιότητας των κατασκευών, της έλλειψης συντήρησης, της έντονης διάβρωσης και των ρηγματώσεων του σκυροδέματος. Με τις επεμβάσεις αυτές διασφαλίζεται η στατικότητα των κτιρίων και κατ' επέκταση η αξιοποίησή τους.

Οι ως άνω περιγραφόμενες εργασίες δεν υποκρύπτουν, καθ' οιονδήποτε τρόπο, την κατεδάφιση των κτιρίων και την κατασκευή νέων. Αποτελούν αποκλειστικά, τις απαραίτητες εργασίες για την αποκατάσταση – και όχι για την ανακατασκευή – των κτιρίων. Εξάλλου, η υπ' αριθμ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑΑΙΤ/328828/235965/3291/13.07.2018 έγκριση της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αιτωλοακαρνανίας και Λευκάδας χορηγεί την έγκριση της παραχώρησης της χρήσης του τουριστικού περιπτέρου και των λουτρικών εγκαταστάσεων, επιτρέποντας την συντήρηση, την βελτίωση και τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων μονάδων, χωρίς ουδεμία επέκταση.

γ) Ως προς την εναρμόνιση της αξιοποίησης των δυο ακινήτων με τον υφιστάμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, καθώς και με το πολιτιστικό και φυσικό περιβάλλον:

Επισημαίνεται ότι η σχεδιαζόμενη ήπια ανάπτυξη και χρήση του τουριστικού περιπτέρου και των λουτρικών εγκαταστάσεων εναρμονίζεται πλήρως με τις ισχύουσες κατευθύνσεις του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το Αναθεωρημένο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, το οποίο εγκρίθηκε με την υπ'

αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/4659/57/2019 (ΦΕΚ ΑΑΠ 16) απόφαση των Υπουργού και Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, υιοθετείται το πρότυπο της αναβάθμισης του μαζικού τουρισμού, της ανάπτυξης του ποιοτικού τουρισμού και της διαφοροποίησης του τουριστικού προϊόντος μέσω της ενίσχυσης ειδικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού, με προβολή ιδιαίτερα του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Το πρότυπο ανάπτυξης του τουρισμού συνδυάζει τον υφιστάμενο μαζικό τουρισμό με την ανάπτυξη ειδικού και εναλλακτικού τουρισμού, με εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων μονάδων και ποιοτικές νέες μονάδες (άρθρο 1 παρ. Γ). Η τουριστική δραστηριότητα στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων δηλαδή, αναπτύσσεται με δυο βασικές μορφές: του παραθαλάσσιου, μαζικού τουρισμού και του ειδικού και εναλλακτικού τουρισμού. Για την Λευκάδα, η οποία εντάσσεται τόσο στις περιοχές θαλάσσιου, μαζικού τουρισμού, όσο και στις περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης ειδικού και εναλλακτικού τουρισμού προβλέπεται η αναβάθμιση του δομημένου χώρου, η αξιοποίηση των εκάστοτε τοπικών πόρων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την ανάπτυξη ειδικών – εναλλακτικών μορφών τουρισμού, η ανάπτυξη υποδομών, προσαρμοζομένων στην μικρή κλίμακα του νησιωτικού χώρου και η επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων (άρθρο 2).

Παράλληλα, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Λευκάδας (ΦΕΚ Δ' 405/1989) για την εκτός σχεδίου περιοχή «Γύρα», στην οποία βρίσκονται τα κτίρια του τουριστικού περιπτέρου και των λουτρικών εγκαταστάσεων, προβλέπει την ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων με παράλληλη προστασία και προβολή του περιβάλλοντος.

Από τις ως άνω κατευθύνσεις του ισχύοντος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, προκύπτει ότι η προβλεπόμενη ήπια ανάπτυξη και χρήση των ανωτέρω δυο κτιρίων εναρμονίζεται πλήρως με αυτές, δεδομένου ότι προωθείται η τουριστική ανάπτυξη μέσω α) της αναβάθμισης του δομημένου χώρου και της επανάχρησης υφιστάμενων κτιρίων, β) της ανάπτυξης υποδομών που είναι προσαρμοσμένες στην μικρή κλίμακα του νησιού και κατάλληλες να λειτουργούν όλο τον χρόνο και να απευθύνονται όχι μόνον σε τουρίστες αλλά, κυρίως, και στους κατοίκους του νησιού και γ) της προστασίας περιβάλλοντος καθώς προωθείται η ήπια τουριστική αξιοποίηση χωρίς να υλοποιείται οποιαδήποτε αλλαγή στην αρχιτεκτονική των κτιρίων και επιπρόσθετη δόμηση εις βάρος του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, δεδομένου ότι όπως έκρινε η αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων, «η σημερινή κατάσταση του χώρου παρουσιάζει έντονη εικόνα εγκατάλειψης προκαλώντας αισθητική βλάβη στο ευρύτερο περιβάλλον του Κάστρου της Αγίας Μαύρας». Ομοίως, και η δημιουργία χώρων διανυκτέρευσης

συμβαδίζει με τις ως άνω προβλέψεις, δεδομένου ότι προβλέπεται ένας μικρός αριθμός σουιτών (επτά), οι οποίες – χωρίς να αλλοιώνουν την κύρια επιλεγόμενη χρήση της ήπια αναψυχής - λειτουργούν συμπληρωματικά αυτής, δίχως να προσθέτουν οποιαδήποτε επιπλέον δόμηση, καθώς αξιοποιούν το υφιστάμενο κτίριο Α.

4. Καταλήγοντας, από το σύνολο των ως άνω εκτεθέντων, προκύπτει ότι η σχεδιαζόμενη αξιοποίηση του τουριστικού περιπτέρου και των λουτρικών εγκαταστάσεων στην θέση «Πλαζ Κάστρο» στη Λευκάδα από την εταιρεία μας, αποσκοπεί στην ανάπτυξη ενός πόλου τουρισμού-αναψυχής για τους κατοίκους της Λευκάδας, ο οποίος διασφαλίζει την ελεύθερη και ακώλυτη πρόσβασή τους στην παραλία και στην θάλασσα, σέβεται την ιστορική μνήμη τους, καθώς αποκαθιστά τα υφιστάμενα κτίρια μέσω των απαραίτητων εργασιών επισκευής και αναβαθμίζει ποιοτικά το τουριστικό προϊόν της περιοχής αναδεικνύοντας το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον

Αθήνα, 11 Φεβρουαρίου 2021

Για την εταιρεία

«notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ

ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

Ο νόμιμος εκπρόσωπος

Γεώργιος Νικητίδης

notion ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.
"KENSHO BOUTIQUE HOTEL & SUITES"
ΥΠΟΚ/ΜΑ: ΟΡΝΟΣ ΜΥΚΟΝΟΥ - ΤΚ 84600
ΤΗΛ: 22890 29001 - FAX: 22890 27010
ΕΔΡΑ: ΚΑΝΕΛΟΠΟΥΛΟΥ 15 ΘΕΣΣΑΛΙΑ ΤΚ 54248
ΤΗΛ: 2310 334334 - FAX: 2310 434130
ΑΦΜ: 997994222 ΔΟΥ: ΦΑΕ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ
Α.Μ.Α.Ε. 88936/62/Β/09/124