



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ
Π.Ε. ΛΕΥΚΑΔΑΣ

DIMITRIOS
GEORGOULOPOULOS

Digitally signed by DIMITRIOS
GEORGOULOPOULOS
Date: 2021.02.08 13:13:50
+02'00'

Ταχ. Δ/ση : Διοικητήριο Λευκάδας, 31100, Λευκάδα
Πληροφορίες : Στέφανος Ρομποτής
Τηλέφωνο : 26453-60573
E - mail : s.a.lefkadas@gmail.com

ΠΡΑΚΤΙΚΟ 2^ο

28-01-2021

Στη Λευκάδα, σήμερα 28 Ιανουαρίου 2021, ημέρα Πέμπτη και ώρα 10:00', συνήλθε στην Αίθουσα Συνεδριάσεων του Δήμου Λευκάδας, στο Διοικητήριο Λευκάδας, το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) Περιφερειακής Ενότητας Λευκάδας, ύστερα από την αριθ. πρωτ. οικ. 17/Φ.Σ.Α./26-01-2021 πρόσκληση του Προέδρου του.

Παρόντες στη συνεδρίαση ήταν:

1. Δημήτριος Γεωργουλόπουλος Πρόεδρος Σ.Α.
2. Αμαλία Παπαθανάση Τακτικό Μέλος Σ.Α., εκπρόσωπος Υ.ΔΟΜ.
3. Νίκη Βεργίνη Τακτικό Μέλος Σ.Α., εκπρόσωπος Σ.Α.Δ.Α.Σ. - Π.Ε.Α.
4. Αικατερίνη Χαλκιοπούλου Τακτικό Μέλος Σ.Α., εκπρόσωπος Τ.Ε.Ε. Β'

Απόντες στη συνεδρίαση ήταν:

1. Πανωραία Καββαδία Τακτικό Μέλος Σ.Α., εκπρόσωπος Τ.Ε.Ε. Α'

Γραμματέας του Σ.Α.: Στέφανος Ρομποτής

Αφού διαπιστώθηκε η απαρτία ξεκινά η συνεδρίαση:

Θ Ε Μ Α 1^ο

Η με αριθμ. πρωτ. Σ.Α.: 73/19-10-2020, αίτηση του ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΛΕΥΚΑΔΑΣ που αφορά στη μελέτη με τίτλο «Εργασίες για λειτουργική, ενεργειακή αναβάθμιση, στατική ενίσχυση και διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων».

Με την αριθ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Β1/Φ33/52615/2684/21-06-2005 Υ.Α. (ΦΕΚ 1061/Β') έχει θεσμοθετηθεί ως αδόμητη ζώνη Α' απόλυτης προστασίας η περιοχή του φρουρίου της Αγίας Μαύρας στη Λευκάδα, όπου εκτείνεται το αντικείμενο της ανωτέρω μελέτης. Σύμφωνα με το άρθρο 10, παράγ. 6 του Ν. 3028/2002 η έγκριση της Αρχαιολογίας που απαιτείται «...προηγείται από τις άδειες άλλων αρχών που αφορούν την επιχείρηση ή την εκτέλεση του έργου ή της εργασίας και τα στοιχεία της αναγράφονται με ποινή ακυρότητας στις άδειες αυτές». Κατά συνέπεια, το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής υποχρεούται στην έκδοση απόφασης με θετική ή αρνητική γνωμοδότηση, κατόπιν της έγκρισης ή μη του Υπουργείου Πολιτισμού και ανεξάρτητα από αυτή.

Παρά ταύτα, επειδή η μελέτη αφορά θέμα κοινωφελούς χαρακτήρα για το οποίο υπάρχει δικαιολογημένα έντονο ενδιαφέρον της τοπικής κοινωνίας και επειδή ήρθε σε γνώση μας έγκαιρα, δίνοντάς μας δυνατότητα εξέτασής της, θεωρούμε πως οφείλουμε να καταθέσουμε τις απόψεις και τις παρατηρήσεις μας στην παρούσα φάση, μεταθέτοντας χρονικά τη σχετική απόφαση, προκειμένου να τηρηθεί τυπικά η νόμιμη προαναφερθείσα διαδικασία.

Η περιοχή της παραλίας του Κάστρου με τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις αποτελεί έναν πολύ ιδιαίτερο και σημαντικό χώρο για τη Λευκάδα, λόγω συγκεκριμένων χαρακτηριστικών που συγκεντρώνει. Πέραν της αυξημένης αρχαιολογικής προστασίας, έχει χαρακτηριστεί από το 1974 ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους (Υ.Α. Α/Φ.31/22887/2034, ΦΕΚ 865/Β'), ενώ επιπλέον αποτελεί προστατευόμενη περιβαλλοντική περιοχή του δικτύου Natura. Τα ανωτέρω συνιστούν επάλληλα καθεστώτα - φίλτρα προστασίας για μια ευαίσθητη περιοχή και επιβάλλουν ειδική και πολύ προσεκτική αντιμετώπιση σε κάθε παρέμβαση. Ταυτόχρονα, η θέση στην είσοδο του νησιού και σε κοντινή απόσταση από την πόλη καθιστούν το χώρο εμβληματικό και τοπόσημο. Ως προς τη χρήση και λειτουργία του είναι συνυφασμένος με τη νεώτερη ιστορία της Λευκάδας, καθώς διαχρονικά αναφέρεται στην πόλη και συνδέεται άρρηκτα με τη ζωή των κατοίκων της. Τόσο το καλοκαίρι για μπάνιο, λόγω της αμεσότητας και της άριστης ποιότητας της παραλίας, όσο και τον υπόλοιπο χρόνο ως απόληξη περιπάτου, αξιοποιείται αδιάλειπτα από ντόπιους και επισκέπτες. Η καλώς εννοούμενη εκμετάλλευση ή βιωσιμότητα της όποιας επένδυσης αποτελούν αναγκαία ίσως μέσα και επιδίωξη, που όμως οφείλουν να προωθούν τον πρωτεύοντα στόχο, που δεν είναι άλλος από την απόδοση στους πολίτες, και κυρίως σ' αυτούς, ενός αναβαθμισμένου και με συγκεκριμένη πολιτιστική ταυτότητα δημόσιου χώρου αναψυχής - κοινωνικής επαφής, όπως αυτός καταγράφεται στη συλλογική μνήμη και τη σύγχρονη καθημερινότητά τους.

Σε ό,τι αφορά το περιεχόμενο της υποβληθείσας μελέτης παραθέτουμε τα ακόλουθα:

1. ΜΟΡΦΗ ΤΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

Υποστυλώματα, οροφή, όψεις του κυκλικού κτηρίου (τουριστικό περίπτερο) που ορίζεται στη μελέτη ως κτήριο Β με χρήση αναψυκτηρίου - εστιατορίου αποκρύβονται πίσω από επενδύσεις, ψευδοροφές και άλλα στοιχεία, με σαφή πρόθεση πλήρους μεταβολής της υφιστάμενης μορφής, απαξιώνοντας και απορρίπτοντας την υπάρχουσα αρχιτεκτονική άποψη. Στο ορθογώνιο στέγαστρο (λουτρικές εγκαταστάσεις) που ορίζεται στη μελέτη ως κτήριο Α με νέα χρήση ξενοδοχειακής λειτουργίας, κατεδαφίζεται τμήμα σε όλο το μήκος, προστίθενται νέοι χώροι πέραν του υφιστάμενου περιγράμματος και δημιουργούνται κλειστοί - εσωτερικοί χώροι σε όλη την έκταση, μεταβάλλοντας πλήρως τις όψεις και τον αρχικό αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, ο οποίος περιελάμβανε μόνο ξύλινα στοιχεία ή "ελεύθερους τοίχους" που δεν έφταναν στην οροφή. Διαφωνούμε στην υποτίμηση και αντικατάσταση της υπάρχουσας ταυτότητας, αισθητικής και χαρακτήρα των κτισμάτων, για λόγους που άμεσα θα αναφέρουμε, πολλώ δε μάλλον που η διάδοχη κατάσταση κρίνεται αδιάφορη και λιγότερο αποδεκτή, ως προς την ένταξή της στο άμεσο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, σε σχέση με την αρχική.

Συγκεκριμένα λοιπόν, οι υπάρχουσες υποδομές με τη χαρακτηριστική κυματοειδή μορφή τους σχηματοποιούν τον πυρήνα της ιστορικής διαδρομής της περιοχής, ανασύρουν αναμνήσεις και εξελίσσονται σε σύμβολα με συναισθηματική φόρτιση.

Εκτός όμως αυτής της διάστασης εμπεριέχεται αρχιτεκτονική αξία που οφείλεται να αποτιμάται. Η επί δεκαετίες ατυχής εκμετάλλευση του χώρου από διαδοχικούς χρήστες, οι αυθαίρετες, άστοχες, ασύμβατες και κακές παρεμβάσεις ή προσθήκες, η πολυετής εγκατάλειψη, η φθορά, οι βανδαλισμοί, που

οδήγησαν σε μία εικόνα παρακμής και κακοποίησης, δεν έχουν σε τίποτα να κάνουν με την αρχιτεκτονική σύλληψη - ιδέα και την αρχική μορφή. Είναι πράγματι αποκαλυπτικές στην κατεύθυνση αυτή οι ελάχιστες παλαιές φωτογραφίες που ήρθαν σε γνώση μας. Αποκλείοντας λοιπόν ως οφείλουμε την εν λόγω σύγχυση και εξετάζοντας ως ειδικοί αντικειμενικά, πρόκειται για κτήρια με εμφανή ταυτότητα και αξιόλογο χαρακτήρα. Το μορφολογικό ενδιαφέρον, η πλαστικότητα της στέγασης, η ελαφρότητα των κατασκευών, η ανεμπόδιστη σύνδεση εσωτερικού - εξωτερικού χώρου, με ταυτόχρονη αξιοποίηση όλων των σημείων πλεονεκτικής θέασης της περιοχής και η γενικότερη ένταξη στο περιβάλλον, είναι κάποιες από τις αρχιτεκτονικές αρετές που διαθέτουν τα συγκεκριμένα κτίσματα.

Επιπλέον, η κάλυψή τους τα κατατάσσει στη σημαντική κατηγορία των κατασκευών, τα "κελύφη", με ιδιαίτερα αξιόλογες τεχνικές δυνατότητες (ευρεία χρήση στις αεροδιαστημικές κατασκευές). Τα κελύφη είναι μη τρέχουσες, τολμηρές και τεχνολογικά προηγμένες κατασκευές, που αξιοποιώντας τη μορφή - γεωμετρία (καμπύλη), εκμεταλλεύονται τις μηχανικές αντοχές του υλικού, επιτυγχάνοντας μέγιστα ανοίγματα με ελάχιστες διατομές - υλικό. Ταυτόχρονα, δίνουν σε παγκόσμιο επίπεδο έργα ιδιαίτερα υψηλής αισθητικής και ελαφρότητας.

Τα υφιστάμενα κτίσματα λοιπόν και για τους λόγους που παρατέθηκαν, αξίζουν προσοχής, ειδικής προσέγγισης και σεβασμού, χωρίς να απαξιώνεται ή παρανοείται (με αφορμή τη σημερινή κατάσταση) η πραγματική τους ποιότητα - αισθητική και συναισθηματική κληρονομιά που φέρουν. Η διατήρησή τους δεν αποτελεί καταναγκαστική υποχρέωση για εκμετάλλευση της δόμησής τους, αλλά συνειδητή επιδίωξη. Επιβάλλεται η πλήρης αποκατάσταση - συντήρηση του φέροντα οργανισμού στην αρχική μορφή, με στόχο τη μέγιστη δυνατή προβολή και ανάδειξή του επί των όψεων, ακόμη και με μικρότερης έκτασης οριοθετημένους χώρους από τους αρχικώς σχεδιασθέντες. Γνώμονας στην επιλογή εναλλακτικών για τις απαιτούμενες στατικές ενισχύσεις, είναι η μικρότερη δυνατή μεταβολή των υφιστάμενων διαστάσεων των φερόντων στοιχείων. Δεν είναι αποδεκτές παρεμβάσεις που αλλοιώνουν ή αποκρύβουν την αρχική αρχιτεκτονική ιδέα. Επίσης, αυθαίρετες και ασύμβατες μεταγενέστερες προσθήκες που την αλλοίωσαν - κακοποίησαν, οφείλουν να καθαιρεθούν και προφανώς δεν αποτελούν σε καμιά περίπτωση τεκμήριο ή κερτημένο για οποιαδήποτε προτεινόμενη παρέμβαση. Ας σημειωθεί ότι στον ελλαδικό χώρο συναντώνται αξιόλογα παραδείγματα αποκατάστασης - ανάδειξης - επανάχρησης κτηρίων δημοσίου ενδιαφέροντος, αντίστοιχης χρονικής περιόδου, με ευρεία αποδοχή των πολιτών και επιτυχημένη συνύπαρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας.

2. ΑΝΑΛΗΘΗ - ΑΝΑΚΡΙΒΗ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

- Το ύψος του ορθογώνιου στεγάστρου δηλώνεται στη μελέτη με τρεις εκδοχές. Στην τεχνική έκθεση (σελ.2) και στο σχέδιο τομής (ΣΧ.Α8), 3,50 m και καθαρό εσωτερικό ύψος οροφής στο μέγιστο σημείο 3,10 m. Στο σχέδιο αποτύπωσης υφιστάμενης κατάστασης (ΣΧ.Α12) με μικτό ύψος από 2,75 m έως 3,25 m, λόγω κυματοειδούς μορφής και πάχους σκυροδέματος στο ψηλότερο σημείο 0,20 m. Στο σχέδιο δώματος (ΣΧ.Α4) η διαφορά χαμηλότερου - ψηλότερου σημείου δηλώνεται στα 0,33 m, έναντι 0,50 m της αποτύπωσης (ΣΧ.Α12).

Στην πραγματικότητα τα ύψη είναι σημαντικά χαμηλότερα και κυμαίνονται από 2,43 m έως 2,78 m, με καθαρά εσωτερικά ύψη οροφής από 2,25 m έως 2,68 m και πάχη σκυροδέματος 0,18 m και 0,10 m αντίστοιχα.

- Τα υποστυλώματά του δηλώνονται στην Τ.Ε. (σελ.2) ως μεταλλικά, ενώ στην πραγματικότητα είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα (φυγοκέντριση) διατομής Φ 15 cm.

- Το κυκλικό κτήριο δηλώνεται στην Τ.Ε. (σελ.2) ότι διαθέτει υπόγειο ίδιας περίπου επιφάνειας με το ισόγειο, δηλαδή 539,44 m², το οποίο και σημειώνεται ως "μπαζωμένο" στην αποτύπωση (ΣΧ.Α13). Πρόκειται για επισφαλή υπόθεση - εκτίμηση, καθώς στην πραγματικότητα υπόγειο υφίσταται μόνο σε ένα μικρό τμήμα που δεν ξεπερνά τα 35 m². Επίσης υπόθεση - εκτίμηση αποτελεί και η αναφορά (σελ.5) για υποστυλώματα στο υπόγειο.
- Τα υποστυλώματα του κυκλικού κτηρίου δηλώνονται στην Τ.Ε. (σελ.5) ως μεταλλικά, ενώ στην πραγματικότητα είναι από σπλισμένο σκυρόδεμα.

3. ΣΤΑΤΙΚΗ ΕΝΙΣΧΥΣΗ

Η αποτίμηση της υπάρχουσας κατάστασης και οι προτεινόμενες παρεμβάσεις στο φέροντα οργανισμό είναι μακροσκοπικές και σε πολύ πρώιμη φάση, παραμένοντας σε επίπεδο εξαγγελιών και προθέσεων, καθώς ουδείς επιστημονικός - εργαστηριακός έλεγχος αναφέρεται με αντίστοιχα αποτελέσματα και καμιά προκαταρκτική στατική μελέτη δεν κατατίθεται. Τα παραπάνω, εφόσον ενδιαφέρει η διατήρηση της αρχικής μορφής και όχι η απόκρυψη ή η κατεδάφιση, είναι μείζονος σημασίας, διότι κάθε εναλλακτική επιλογή σε στατική παρέμβαση έχει άμεσο και σημαντικό αποτύπωμα στη διαστασιολόγηση των δομικών στοιχείων και βεβαίως στην τελική όψη. Καλούμαστε λοιπόν να αποφανθούμε για ένα απροσδιόριστο τελικό αποτέλεσμα, ενώ θα έπρεπε να έχουν υπάρξει περισσότερα στοιχεία, διεξοδικότερη και πιο ώριμη προσέγγιση, τα οποία απαιτούνται και αναμένουμε.

Γίνεται αναφορά στην Τ.Ε. (σελ.2) για την παλαιότητα των κατασκευών, την έλλειψη συντήρησης, τις έντονες διαβρώσεις του σπλισμού (εγγύτητα στη θάλασσα), τις ρηγματώσεις του σκυροδέματος σε πολύ μεγάλη έκταση, με τελική εκτίμηση πως «*Η αντισεισμική θωράκιση των κτηρίων όπως είναι αντιληπτό κρίνεται ανεπαρκής*». Παρά ταύτα προβλέπονται μεταξύ άλλων:

- Στο κυκλικό κτήριο
 - Εκσκαφή όλης της έκτασης του δαπέδου του ισογείου (ξεμπάζωμα) σε βάθος τουλάχιστον 3,0 m, για ανεύρεση του υποτιθέμενου υπογείου και στατικές παρεμβάσεις σε αυτό (μανδύες).
 - Καθαίρεση ημικυκλικού τμήματος διαμέτρου 8,0 m στο δάπεδο του ισογείου.
 - Καθαίρεση κυκλικού τμήματος διαμέτρου 7,5 m στην οροφή του ισογείου.

Τα ανωτέρω με όποιο "χειρουργικό" τρόπο και αν εφαρμοστούν, συνεπάγονται μετά βεβαιότητας περαιτέρω σοβαρή διατάραξη της ήδη ευάλωτης υποδομής και αναπόφευκτη κατάρρευσή της. Η διόλου επισφαλής πρόβλεψη της εξέλιξης αυτής συνάδει με τα εφαρμοστέα κατά τη μελέτη, ήτοι: μεταλλικές περιμετρικές ενισχύσεις των δηλωμένων ως μεταλλικών υποστυλωμάτων, οριζόντιοι μεταλλικοί φορείς κάτω από την κυματοειδή οροφή, απόκρυψη της οροφής αυτής από κάθε πλευρά.
- Στο ορθογώνιο στέγαστρο
 - Καθαίρεση τμήματος σε όλο το μήκος των 52 m της οροφής και πλήρους σειράς υποστυλωμάτων.
 - Ενίσχυση της θεμελίωσης με πρόσθετο ραντιέ από ενισχυμένο σκυρόδεμα. Αν επιδιωχθεί η τελική στάθμη της επέμβασης αυτής να συμπέσει με τη σημερινή στάθμη δαπέδου, απαιτούνται εκσκαφές "χειρουργικής" ακρίβειας μεταξύ όλων των υποστυλωμάτων, τα οποία έχουν διατομή μόλις 15 cm και επαναλαμβάνονται ανά 3,30 m.

Τα ανωτέρω και ο συνδυασμός τους καθίστανται τεχνικά ανέφικτα, καθώς είναι αναπόφευκτο να μη θιγεί ανεπανόρθωτα η ήδη ευάλωτη υποδομή, με συνέπεια την κατάρρευσή της.

Στην περίπτωση αποφυγής των εκσκαφών για εφαρμογή του ραντιέ και επιλογής προσθήκης αυτού επί της υπάρχουσας στάθμης δαπέδου, τα ύψη της κατασκευής είναι απαγορευτικά. Διευκρινίζουμε:

σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα (ΣΧ.Τ1) η στάθμη δαπέδου στην κορυφή Α10 του στεγάστρου είναι στα +2,80 m. Η στάθμη του προς διαμόρφωση δαπέδου κατά τη μελέτη (ΣΧ.Α3) είναι στα +3,18 m, δηλαδή 0,38 m ψηλότερα. Πολύ πιθανό να αφορά στην προσθήκη ραντιέ. Δεδομένου ότι το καθαρό εσωτερικό ύψος οροφής κυμαίνεται από 2,25 m έως 2,68 m (δίχως το δυσμενές πάχος gunitte της μελέτης), τα 0,38 m μειώνουν σε 1,87 m και 2,30 m αντίστοιχα. Αρκετά χαμηλότερα από το απαιτούμενο πολεοδομικά 2,50 m για χώρο κύριας χρήσης.

Το μεγαλύτερο ύψος του στεγάστρου που δηλώνεται στη μελέτη θα έλυne το πρόβλημα, αλλά δεν μιλούμε για το υπάρχον κτίσμα αλλά για κάποιο άλλο στη θέση του.

Από όσα προαναφέρθηκαν γίνεται αντιληπτό από οιονδήποτε διαθέτει στοιχειώδη τεχνική αντίληψη ή γνώση, ότι οι πολύ τολμηρές - παρακινδυνευμένες παρεμβάσεις (απαιτούν τεχνολογικές ακροβασίες, πρακτικά μη εφαρμοστέες) σε συνδυασμό με τα αναληθή - ανακριβή στοιχεία (διόλου τυχαία ή από λάθος), που είναι δηλωτικά του τι πρόκειται να συμβεί, προδιαγράφουν, παρά τις περί του αντιθέτου δεσμεύσεις, την ολική ή κατά τμήματα κατεδάφιση των κτισμάτων και ανέγερση στη θέση τους άλλων, με επιθυμητές διαστάσεις, υλικά και μορφές, αποφεύγοντας το κόστος και τη βάσανο της αποκατάστασης - συντήρησης. Άλλωστε, αυτή ήταν η αρχικώς δηλωθείσα πρόθεση και επιδίωξη κατά την πρώτη υποβολή της μελέτης, που στην ουσία της δεν άλλαξε, αλλά επιμελημένα επικαλύφθηκε. Επαναλαμβάνουμε, όπως έχει διατυπωθεί στο προηγούμενο σχετικό πρακτικό μας, ότι το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής διαφωνεί με κάθε παρέμβαση κεκαλυμμένης (λόγω απαγόρευσης) κατεδάφισης - ανέγερσης, ολικής ή κατά τμήματα, που εισάγεται προσχηματικά ως στατική ενίσχυση.

4. ΧΡΗΣΕΙΣ

- Σύμφωνα με το άρθρο 7, παράγ. 1.α) του Ν. 4495/2017 (ΦΕΚ 167/Α') απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής σε «...αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους...».
- Στην αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/11170/321/2020 Υ.Α. (ΦΕΚ 313/Β') διατυπώνεται:
Στο άρθρο 1, «...στα Σ.Α. ανατίθεται η υποχρέωση και η μέριμνα για την προστασία του τοπίου...», «Το Τοπίο διαδραματίζει ένα σημαντικό ρόλο δημοσίου συμφέροντος από άποψη πολιτισμική, οικολογική, περιβαλλοντική και κοινωνική.», «...αποτελεί σημαντικό μέρος της ποιότητας ζωής των ανθρώπων... σε περιοχές αναγνωρισμένες ως εξαιρετικού φυσικού κάλλους αλλά και σε περιοχές χωρίς θεσμοθετημένη προστασία.». Στο άρθρο 3, «Τα Σ.Α. ασκούν τις αρμοδιότητές τους λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ακόλουθα κριτήρια: την προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος...».
- Στην αριθ. Εγκ.-55362/2162/149/1984 που εκδόθηκε σε εφαρμογή του Π.Δ. 161/1984 (ΦΕΚ 54/Α') διατυπώνεται, «2. Για τους τόπους ιδιαίτερου φυσικού κάλλους: ...Δίνεται έγκριση για την ανέγερση, επισκευή, διαρρύθμιση, ... Η οριστική έγκριση θα γίνεται μετά την υποβολή της οριστικής μελέτης. Η γνώμη της ΕΕΑΕ (Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου) θα αφορά στο είδος, τη χρήση, τη θέση και τη μορφή κάθε έργου...».

Κατά συνέπεια, από τα ανωτέρω προκύπτει ότι το Σ.Α. δεν αποφαίνεται μόνο για τη μορφή ή τις όψεις των κτηρίων, όπως ενδεχομένως εσφαλμένα ή εσκεμμένα έχει εκληφθεί, αλλά για εξίσου σπουδαία αν όχι σπουδαιότερα ζητήματα, όταν πρόκειται για προστατευόμενη περιοχή, το είδος, τη χρήση και τη θέση του κάθε έργου. Η τεράστια σημασία τους είναι προφανής, καθώς συνδέονται άμεσα και άρρηκτα με το αποτύπωμα και τις συνέπειες που ενδεχομένως επέλθουν στην εν λόγω περιοχή. Είναι αδιανόητο στην περίπτωση οχλούσας χρήσης, βυρσοδεψείου ή χοιροστασίου για παράδειγμα, το Σ.Α. να ασχολείται με

τις όψεις και όχι με αυτά που οφείλει να προστατεύσει, σε περιοχή πολλαπλώς προστατευόμενη (αδόμητη αρχαιολογικά, ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, Natura). Άλλωστε και οι μελέτες κοινόχρηστων υπαίθριων χώρων (πλατείες, πεζόδρομοι κ.ά.), που αποτελούν τρέχον αντικείμενο του Σ.Α., κατά βάση δε διαθέτουν όψεις αλλά διαρρυθμίσεις, χρήσεις και λειτουργίες.

Επί της ουσίας, στην εξασέλιδη τεχνική έκθεση της μελέτης, η μόνη αναφορά για την προβλεπόμενη χρήση του ορθογώνιου στεγάστρου περιορίζεται στη φράση «...νέους χώρους φιλοξενίας» (σελ.3), ενώ στα σχέδια αυτή προκύπτει μόνο από την επισήμανση εσωτερικών χώρων, στη κάτοψη (ΣΧ.Α3) του εν λόγω κτίσματος με τους όρους «ΣΟΥΙΤΑ 1...- ΣΟΥΙΤΑ 7». Παρά την εμφανή αποσόβηση, είναι γεγονός η εισαγωγή σημαντικής νέας χρήσης καταλύματος - ξενοδοχείου επτά διαμερισμάτων και εκθεσιακού χώρου.

Η αρχική χρήση του χώρου, που έφερε τον τίτλο "λουτρικές εγκαταστάσεις", αφορούσε σε κοινόχρηστες λειτουργίες εξυπηρέτησης των λουομένων, με αποδυτήρια, τουαλέτες, ντους, φύλαξη ιματισμού. Πρόκειται για μια πιο οργανωμένη αντιμετώπιση των λειτουργιών αυτών, που στις περισσότερες περιπτώσεις παραλιών επιλύονται με ελαφρές κατασκευές στην αμμουδιά. Έτσι εξηγείται και το χαμηλό ύψος της κατασκευής. Δεν αποτελούσαν κλειστούς - εσωτερικούς χώρους, αλλά στεγασμένους υπαίθριους χώρους, που διαχωρίζονταν με ξύλινα στοιχεία ή "ελεύθερους τοίχους", αισθητά χαμηλότερα της οροφής.

Ουσιαστικά και σύμφωνα με τη μελέτη, δημόσιες, ήπιες και υπαίθριες λειτουργίες αντικαθίστανται από κλειστούς χώρους ιδιωτικής χρήσης με αυξημένες απαιτήσεις ιδιωτικότητας. Η ποιοτική και ποσοτική μεταβολή είναι ιδιαίτερα σημαντική και δυσμενής, καθώς η νέα χρήση είναι εμφανώς επιβαρυντική σε μια περιοχή Natura, ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, που όφειλε να είναι αδόμητη και κατά παρέκκλιση παραμένουν κτίσματα ως εξαιρούμενα από κατεδάφιση. Η νέα δόμηση των εξακοσίων ογδόντα (680) περίπου τετραγωνικών της νέας χρήσης καταλύματος - ξενοδοχείου, συνοδευόμενη από κατασκευές αποκλειστικής χρήσης, έκτασης τετρακοσίων (400) τετραγωνικών περίπου πάνω στην αμμουδιά, επιφορτίζουν και αλλάζουν άρδην τον ήπιο χαρακτήρα και φυσιογνωμία του χώρου, δημιουργώντας τομή στη μέχρι σήμερα ιστορική μνήμη και διαδρομή της περιοχής, σε ότι αφορά τη σχέση της με την πόλη. Για τους παραπάνω λόγους κρίνουμε ως μη αποδεκτή την παρέμβαση αυτή, καθώς δε συνάδει και θίγει ως προς την ένταξή της το άμεσο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον.

Πέραν των άλλων, όπως έχει ήδη επισημανθεί, το χαμηλό ύψος του στεγάστρου σε συνδυασμό με τις επιβεβλημένες στατικές ενισχύσεις, δεν επιτρέπουν τη λειτουργία κλειστού χώρου κύριας χρήσης, που απαιτεί τουλάχιστον 2,50 m. Ταυτόχρονα, και στην αριθ. πρωτ. 56370/05-11-1998 Υ.Α. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. για «Εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων...» και στην αριθ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑΑΙΤ/328828/235965/3291/13-07-2018 απόφαση της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων για «Έγκριση παραχώρησης χρήσης...», γίνεται αναφορά μόνο για "τουριστικό περίπτερο" ή "αναψυκτήριο" (κυκλικό κτήριο) και "λουτρικές εγκαταστάσεις" (ορθογώνιο στέγαστρο), για καμία άλλη χρήση (σουίτες κ.ά.). Επιπλέον, και οι δύο αποφάσεις κάνουν αποδεκτή μόνο την υπάρχουσα χρήση (αναψυκτηρίου και εξυπηρέτησης λουομένων) και δόμηση, θέτοντας όρους απαγόρευσης νέων. Η μελέτη παραβιάζει και τα δύο, με δόμηση μάλιστα που εκτείνεται ακόμη και εκτός του περιγράμματος του στεγάστρου (εκθεσιακός χώρος).

Πρέπει να διευκρινιστεί ότι η επί δεκαετίες ατυχής εκμετάλλευση του χώρου από διαδοχικούς επιχειρηματίες, οι μεταγενέστερες, αυθαίρετες, άστοχες, ασύμβατες, κακές προσθήκες και παρεμβάσεις που αλλοίωσαν - κακοποίησαν την αισθητική και λειτουργία των εγκαταστάσεων, οφείλουν να

καθαιρεθούν και προφανώς δεν αποτελούν σε καμιά περίπτωση τεκμήριο ή κεκτημένο δόμησης και χρήσης, πεδίο αφετηρίας κρίσης του Σ.Α. ή οποιαδήποτε επιχειρούμενης παρέμβασης. Και στην Τ.Ε. (σελ.4) της μελέτης γίνεται παραδεκτό ότι «μεταγενέστερες προσθήκες που έγιναν αυθαίρετα, χωρίς να συσχετίζονται αρχιτεκτονικά με το αρχικό κτήριο».

5. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ - ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

Ιδιαίτερα σημαντικές είναι οι προτεινόμενες παρεμβάσεις στο εσωτερικού του κυκλικού κτηρίου (εστιατόριο - αναψυκτήριο) και στον περιβάλλοντα χώρο των εγκαταστάσεων. Διαπιστώνονται τα εξής:

- Παράδοση και ασύμφορη η εκμετάλλευση του 50% μόνο, του διαθέσιμου χώρου του εστιατορίου - αναψυκτηρίου για ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων και η κατασπατάληση του υπόλοιπου 50% για κουζίνα, κάβα κρασιών, αποθήκη και ημικυκλικό άνοιγμα 7,5 m προς τις τουαλέτες του υπογείου.
- Αδιανόητη η απόκρυψη του 1/3 και πλέον της απεριόριστης και απaráμιλλης θέας 360°, συγκριτικό πλεονέκτημα του κτηρίου που σπάνια συναντάται, για να τοποθετηθούν μάλιστα λειτουργίες κουζίνας, κάβας κ.ά.
- Ακόμη και στην περίπτωση που επιβάλλονταν τα ανωτέρω, είναι άστοχη η επιλογή αποκλεισμού του καλύτερου τμήματος της θέας, δηλαδή αυτού προς την ανοικτή θάλασσα, την Πρέβεζα και την Ακαρνανία.
- Στα βόρεια, ανατολικά και δυτικά του περιπτέρου υφίσταται ένα ευρύ επίπεδο, πανταχόθεν ελεύθερο, με ανεμπόδιστη θέα και επωφελή δυνατότητα άμεσης υπαίθριας εκτόνωσης του εστιατορίου - αναψυκτηρίου. Στη μελέτη το επίπεδο αυτό υποβιβάζεται σημαντικά (0,94 m ή 0,82 m ή 0,58 m) και κατακερματίζεται (σκάλες, ράμπες, επέκταση του ορθογώνιου στεγάστρου που απαγορεύεται), με αποτέλεσμα: α) την απώλεια της πλεονεκτικότερης θέας και της υπαίθριας ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων στο καλύτερο σημείο, β) την αντίληψη ψηλότερου κτηρίου έναντι του υπάρχοντος. Άλλωστε, η επιλεγείσα θέση της κουζίνας - κάβας φράσει τη σχεδόν ισόπεδη σύνδεση του εσωτερικού χώρου με το εν λόγω επίπεδο. Προτεινόμενες από τη μελέτη ζώνες τραπεζοκαθισμάτων προς το διάυλο ή στο επίπεδο της παραλίας, μειονεκτούν αναμφίβολα και λόγω θέας και επειδή δε συσχετίζονται με το εστιατόριο - αναψυκτήριο.
- Είναι εμφανής και δυσεξήγητη η αποστροφή - "γύρισμα πλάτης" του κτηρίου από τις πιο ενδιαφέρουσες οπτικές φυγές, απεμπολώντας προνομιακές συνθήκες για ένα χώρο εστίασης. Ενδεχομένως επιλέγεται για λόγους ιδιωτικότητας του καταλύματος - ξενοδοχείου, γεγονός που επιβεβαιώνει την καθοριστική επιρροή της χρήσης αυτής, στη μελέτη αλλά και στην περιοχή.
- Δύσκολη η εύρεση από το δρόμο της εισόδου του εστιατορίου - αναψυκτηρίου και τοποθετημένη σε στένωμα του υπαίθριου χώρου. Πλεονεκτικότερη η υπάρχουσα πρόσβαση.
- Μη επιδιώξιμη θα έπρεπε να είναι η άμεση επικοινωνία και οπτική επαφή του χώρου του εστιατορίου - αναψυκτηρίου με τις τουαλέτες στο υπόγειο. Αντ' αυτού δημιουργείται ημικυκλικό άνοιγμα 7,5 m.
- Αδύνατον, το πλατύσκαλο της εσωτερικής κλίμακας προς το υπόγειο, να παραλάβει με τις διαστάσεις που έχει τις πολλαπλές κινήσεις που συνυπάρχουν: κάθοδος προς τουαλέτες και βοηθητικούς χώρους, ανισόπεδη (5 σκαλιά) εξυπηρέτηση πελατών από την κουζίνα, διαμπερή σύνδεση των δύο εισόδων, έξοδος των πελατών προς τη θάλασσα.
- Η είσοδος στο περίπτερο από την παραλία και η καθορισμένη κίνηση πέφτει επάνω σε υφιστάμενο υποστύλωμα.

- Μη αντιληπτή η θέση (βόρειο άκρο) των κοινόχρηστων τουαλετών, αποδυτηρίων, υπαίθριων ντους και ξεκομμένη από τον βασικό χώρο συγκέντρωσης των λουομένων στο νότιο μέρος της παραλίας.
- Ουδεμία πρόβλεψη υφίσταται για χώρους στάθμευσης οχημάτων, προς εξυπηρέτηση των χρηστών των εγκαταστάσεων.
- Στη νότια πρόσβαση του περιβάλλοντα χώρο από το δρόμο, αδόκιμη η συγκέντρωση 15 σκαλοπατιών, καθώς αφορά υπαίθριο χώρο.
- Στην τεχνική έκθεση (σελ.6) προβλέπεται επίστρωση στον περιβάλλοντα χώρο με “κροκάλες (βοτσαλωτό κουρασανίτ)”, ενώ στα σχέδια (ΣΧ.Α1, ΣΧ.Α2, ΣΧ.Α3, ΣΧ.Α6) “τσιμεντοκονία σε χρώμα φυσικού εδάφους”.

Λύεται η συνεδρίαση.

Το πρακτικό αφού αναγνώσθηκε, υπογράφεται ως εξής:

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΑΜΑΛΙΑ ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΗ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΟΠΟΥΛΟΣ

ΝΙΚΗ ΒΕΡΓΙΝΗ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΧΑΛΚΙΟΠΟΥΛΟΥ

ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΡΟΜΠΟΤΗΣ