



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ  
ΔΗΜΟΣ ΛΕΥΚΑΔΑΣ  
ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Λευκάδα, 31 Οκτωβρίου 2022

Αριθμ. Πρωτ: ΕΣ 2014.

ΠΡΟΣ: Γραφείο κ. Δημάρχου

*Πληροφορίες:* Μασούρας Δημήτριος  
*Ταχ. Δ/ση:* Διοικητήριο  
*Ταχ. Κώδικας:* 311 00-Λευκάδα  
*Τηλέφωνα:* 26453 60588  
*Fax:* 2645021010  
*e-mail:* masoyraslaw@yahoo.gr

**ΘΕΜΑ:** Υποβολή πορίσματος Ομάδας Εργασίας αναφορικά με την παραχώρηση χρήσης τουριστικού περιπτέρου και λουτρικών εγκαταστάσεων στην ειδική θέση «Πλάζ Κάστρο» Λευκάδας.

**Σχετ.:** Η υπ' αριθμ. πρωτ. 21466/2022 (ΑΔΑ: 6ΕΜ5ΩΛΙ-ΒΥΦ) Απόφαση του κ. Δημάρχου Λευκάδας.

Με την ανωτέρω σχετική απόφαση συστήθηκε ομάδα εργασίας με αντικείμενο τον έλεγχο νομιμότητας της διαδικασίας που αναφέρεται στο θέμα, προς υλοποίηση της υπ. αριθμ. 107/22 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου.

Με την παρούσα και με την ιδιότητα του συντονιστή της ομάδας εργασίας διαβιβάζω το πόρισμα που συντάχθηκε και υπογράφεται από όλα τα μέλη.

Ο Δικηγόρος του Δήμου  
Δημήτριος Μασούρας  
Δικηγόρος στον Άρειο Πάγο





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ  
ΔΗΜΟΣ ΛΕΥΚΑΔΑΣ

ΠΟΡΙΣΜΑ

Στη Λευκάδα σήμερα 31/10/2022 ημέρα Δευτέρα και ώρα 09.30, συνεδρίασε η Ομάδα Εργασίας, αποτελούμενη από τους κάτωθι:

1. κ. Μασούρα Δημήτριο, Νομικό Σύμβουλο Δήμου Λευκάδας, συντονιστή της ομάδας,
2. κα. Νίκα Έλενα, Προϊσταμένη Τμήματος Πολεοδομίας, της Δ/σης Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος Δήμου Λευκάδας,
3. κα. Γεωργάκη Αγγελική, υπάλληλο του Τμήματος Τεχνικών Έργων, της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Λευκάδας,

Με την υπ' αριθμ. πρωτ. 21466/2022 (ΑΔΑ: 6ΕΜ5ΩΛΙ-ΒΥΦ) Απόφαση του κ. Δημάρχου Λευκάδας συστήθηκε ομάδα εργασίας στο Δήμο Λευκάδας, αποτελούμενη από τους αναφερόμενους ανωτέρω, αντικείμενο της οποίας είναι η υλοποίηση της υπ. αριθμ. 107/22 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου με την συγκέντρωση και αξιολόγηση όλων των απαραίτητων στοιχείων, εγγράφων κλπ., προκειμένου να προκύψει ένα τεκμηριωμένο πόρισμα προς το Δημοτικό Συμβούλιο για τα θέματα τα οποία τέθηκαν με την ανωτέρω απόφαση, η οποία είναι αρκετά ευρεία στη διατύπωσή της. Σημειώνουμε ότι η ομάδα εργασίας γενικώς εκ του νόμου (αρ. 58 ν. 3852/2010) έχει ως αντικείμενο τη μελέτη ζητημάτων του Δήμου. Πρόκειται για διαδικασία γνωμοδοτική, στο πλαίσιο της βέλτιστης οργάνωσης της εσωτερικής λειτουργίας του Δήμου. Έτσι, από τα ζητήματα που απασχόλησαν το Δημοτικό Συμβούλιο στην υπ' αριθμ. 107/2022 απόφασή του, δεν υπεισερχόμαστε σε αυτά που κείνται πέραν των δημοτικών αρμοδιοτήτων. Το πόρισμα αφορά τη διαδικασία που συνδέεται με την υπ' αριθμ. 1469/2017 διακήρυξη και το στάδιο στο οποίο αυτή βρίσκεται.

Η ομάδα εργασίας συγκέντρωσε τα κατά την κρίση της απαραίτητα στοιχεία, συνεδρίασε επανειλημμένα, με τη σύνταξη αντίστοιχων πρακτικών, ενώ τα μέλη της εργάστηκαν και ανεξάρτητα, κατά την αντιστοιχία του επιστημονικού αντικειμένου εκάστου. Οι υπάλληλοι της Διεύθυνσης Πολεοδομίας & Τεχνικών Υπηρεσιών διενήργησαν και αυτοψία στο χώρο.

Αφού λάβαμε υπ' όψιν:

- Τις διατάξεις του ν. 2971/2001 (ιδίως αρ. 24), του π.δ. 715/1979 (ιδίως αρ. 38 έως και 49)
- Την υπ' αριθμ. πρωτ. 1469/2017 διακήρυξη ανάδειξης πλειοδότη – παραχωρησιούχου για την «Παραχώρηση χρήσης τουριστικού περιπτέρου και λουτρικών εγκαταστάσεων στην ειδική θέση «Πλάζ Κάστρο» Λευκάδας»
- Την υπ' αριθμ. 56370/1998 Υ.Α. ΠΕΧΩΔΕ περί εξαίρεσης από κατεδάφιση.
- Τις υπ' αριθμ. 31/2018, 10/2020 και 22/2021 αποφάσεις Δ.Σ. Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Λευκάδας
- Την υπ' αριθμ. 42/2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λευκάδας
- Την υπ' αριθμ. 935/2022 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας
- Την υπ' αριθμ. πρωτ. 8321.6/01/12 και από 12.03.2012 εγκύκλιο.
- Κάθε άλλη συναφή διάταξη νομοθεσίας και τα σχετικά ερμηνευτικά και νομολογιακά δεδομένα, ακόμα και αν δεν αναφέρονται ρητώς ανωτέρω
- Τους κανόνες της επιστήμης και της τέχνης
- Τα έγγραφα στοιχεία που μας παραδόθηκαν από το Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Λευκάδας

Παραθέτουμε τα κάτωθι, ως πόρισμα της ομάδας εργασίας. Οι υπηρεσίες μας επιφυλάσσονται να επανέλθουν, εφόσον προκύψουν ειδικότερα ερωτήματα ή νέα δεδομένα προς αξιολόγηση:

#### 1) Διεύθυνση Πολεοδομίας & Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών

Οι θετικές γνωμοδοτήσεις των Κ.Α.Σ. και Κ.Ε.Σ.Α. βασίστηκαν στην Τεχνική Αιτιολογική Έκθεση, καθώς και στην Συμπληρωματική της, που συνόδευαν την μελέτη με τίτλο: "Εργασίες για λειτουργική, ενεργειακή αναβάθμιση, στατική ενίσχυση και διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων (Τουριστικό Περίπτερο Λευκάδας)". Οι μελέτες αυτές έγιναν για λογαριασμό της αναδόχου εταιρείας.

Στο άρθρο 4 της εν λόγω αιτιολογικής έκθεσης ο μελετητής αναφέρεται σε μια "Προτεινόμενη μελέτη επισκευών για την ενίσχυση της φέρουσας ικανότητας των κτιρίων" η οποία, για να υποστηρίξει τις προτεινόμενες αρχιτεκτονικές παρεμβάσεις, έχει μια τελείως διαφορετική αντιμετώπιση αποκατάστασης του κτιρίου από την εγκεκριμένη Στατική Μελέτη που συντάχθηκε τον Νοέμβριο του 2015 από εξωτερικό συνεργάτη του Δ.Λ.Τ.Λ. και εγκρίθηκε από αυτό με την αριθμ. 17/2016 (6ΟΦΗΟΡΛΠ-ΞΩ4) απόφαση του Δ.Σ.

Τα συμπεράσματα που παρατίθενται έχουν να κάνουν με τις αναφορές που γίνονται στην Τεχνική αιτιολογική έκθεση, και στα αρχιτεκτονικά σχέδια, καθώς και στα σχέδια της στατικής μελέτης (ξυλότυποι) που αφορούν το Κτίριο Β, τα οποία δεν είχαν αρχικά παραδοθεί στο Δ.Λ.Τ.Λ., αλλά εστάλησαν από τον μελετητή κατόπιν αιτήματος της παρούσας ομάδας εργασίας. Τόσο από την Τεχνική Αιτιολογική Έκθεση, όσο και από τα σχέδια, γίνεται αντιληπτό ότι το Κτίριο Β, στο μεγαλύτερο μέρος του, θα καθαιρεθεί και θα ανακατασκευαστεί (στην Τεχνική Αιτιολογική Έκθεση αναφέρονται τμηματικές καθαιρέσεις του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, εκτός από την ενίσχυση της θεμελίωσης και των περιμετρικών τοιχιών της). Όσον αφορά το Κτίριο Α (των λουτρικών εγκαταστάσεων), από την Τεχνική Αιτιολογική Έκθεση προκύπτει ότι μετά την ενίσχυση της θεμελίωσης θα ακολουθήσει η σταδιακή αντικατάσταση του φορέα (παρ.α άρθρο 4.α). Η εν λόγω αντιμετώπιση των κτιρίων Α & Β αποτελεί μια εντελώς νέα στατική μελέτη και αντίκειται στους όρους της διακήρυξης επί ποινή αποκλεισμού.

Έχοντας υπόψη τον λόγο σύστασης της παρούσας επιτροπής, την εγκεκριμένη στατική μελέτη του Δ.Λ.Τ.Λ. και την Διακήρυξη, καθώς και την προτεινόμενη Αρχιτεκτονική μελέτη, παρατίθενται περαιτέρω οι κάτωθι παρατηρήσεις:

Ως προς την στατική μελέτη παρατηρούνται τα ακόλουθα:

1. Κατόπιν εξέτασης της στατικής μελέτης αποκατάστασης των κτιρίων που εγκρίθηκε από το Δ.Λ.Τ.Λ., όσον αφορά τις στερεωτικές επεμβάσεις που προτείνονται για το κτίριο Β (Περίπτερο) φαίνεται να υπάρχει αναντιστοιχία μεταξύ των προτεινόμενων επεμβάσεων της στατικής μελέτης και αυτών της νέας στατικής μελέτης και της προτεινόμενης αρχιτεκτονικής μελέτης.

Έτσι στην εγκεκριμένη στατική μελέτη προτείνεται η εκσκαφή και πλήρης αποκάλυψη της θεμελίωσης, η εξυγίανση του εδάφους θεμελίωσης με στρώση σκύρου λατομείου ελάχιστου πάχους 25εκ. η δημιουργία γενικής κοιτόστρωσης εξοπλισμένου σκυροδέματος πάχους 40εκ. η τοποθέτηση σεισμικών εφένδρων και σεισμικών αποσβεστήρων σε χώρο συνολικού ύψους

60εκ. η τοποθέτηση μεταλλικού δικτυώματος τύπου HEB240 πάχους 24εκ. και η κατασκευή νέας πλάκας διαφράγματος πάχους 20εκ. Σύμφωνα με τα παραπάνω, το συνολικό ύψος που απαιτείται για τις στατικές ενισχύσεις της θεμελίωσης είναι, κατ' ελάχιστον, 169εκ. προσμετρώντας και την πλάκα του δαπέδου του ισογείου (149εκ. χωρίς την πλάκα ισογείου). (Σχέδιο S.2-0 "Ξυλότυπος θεμελίωσης", Σχέδιο S.2-3 "Κατακόρυφη τομή - Διάταξη σεισμική μόνωσης"). Το σημερινό υπόγειο πιθανόν καταργείται, αφού στην Στατική μελέτη του ΔΛΤΛ, δεν υπάρχει ξυλότυπος υπογείου και η στάθμη της θεμελίωσης αντιμετωπίζεται ενιαία. (Σχέδιο S.2-1 Ξυλότυπος δαπέδου ισογείου)

Στην προτεινόμενη μελέτη, προτείνεται η ενίσχυση της θεμελίωσης (με την κατασκευή γενικής κοιτόστρωσης πάχους 50εκ.) και των περιμετρικών τοιχίων με μανδύες εξ οπλισμένου σκυροδέματος, η δημιουργία υπογείου μέγιστου ύψους 2,80μ. και η κατασκευή της πλάκας του υπογείου πάχους 20εκ. Η πλάκα δεν θα κατασκευαστεί ενιαία, αλλά σε δύο διαφορετικά επίπεδα, με διαφορά 90εκ. μεταξύ τους. Ο εν λόγω όροφος δεν προβλέπεται στην εγκεκριμένη στατική μελέτη αποκατάστασης.

Όσον αφορά την στάθμη του ισογείου, προτείνεται η ανακατασκευή των υποστυλωμάτων καθώς και της πλάκας οροφής του, με τη δημιουργία οπής στο κέντρο της. Ο υπερστατικός φορέας των ακτινωτών δοκών που υφίσταται άνωθεν της πλάκας του ισογείου, καθώς και το τοιχίο ύψους 70εκ. στην στάθμη του ισογείου καταργείται. Στην εξωτερική πλευρά της στέψης των υποστυλωμάτων, κατασκευάζεται περιμετρικό μεταλλικό χωροδικτύωμα, το οποίο επεκτείνεται τμηματικά για την δημιουργία πέργκολας όπου θα εξέχει της οροφής του ισογείου. Στην στατική μελέτη του Δ.Λ.Τ.Λ. δεν προβλέπεται οπή, ενισχύονται με μανδύα οπλισμένου σκυροδέματος τα υποστυλώματα και με μανδύα ινοοπλισμένου σκυροδέματος οι υφιστάμενοι δοκοί της οροφής για την διασφάλιση της στατικής ακαμψίας της κατασκευής. (σχέδιο S.2-2 Ξυλότυπος πλάκας οροφής ισογείου)

2. Στο κτίριο των Λουτρικών εγκαταστάσεων (κτίριο Α), όσον αφορά τις επεμβάσεις που προτείνονται στην εγκεκριμένη στατική μελέτη, γίνεται αντικατάσταση των υφιστάμενων υποστυλωμάτων εξ οπλισμένου σκυροδέματος με νέα μεταλλικά υποστυλώματα, τα οποία ενισχύονται με κατακόρυφους συνδέσμους τύπου Λ, ανά τακτά διαστήματα και κατά τους δύο άξονες του κτιρίου Χ & Ψ. Οι κατακόρυφοι σύνδεσμοι θα παραλάβουν εξ ολοκλήρου το σύνολο των φορτίων λόγω σεισμικής δράσης. (Σχέδιο S.1-1 Νέος Μεταλλικός Φ.Ο. Ισογείου & Σχέδιο S.1-2 Λεπτομέρειες Συνδέσεων). Τα στατικά σχέδια που συνοδεύουν την προτεινόμενη

αρχιτεκτονική μελέτη, όσον αφορά το Κτίριο Α, δεν παραδόθηκαν στην παρούσα ομάδα εργασίας, όμως στην Τεχνική αιτιολογική έκθεση αναφέρεται ότι θα ενισχυθεί η θεμελίωση του κτιρίου και θα ακολουθήσει σταδιακή αντικατάσταση του φορέα από νέο (Άρθρο 4.α, Παρ. α)

Ως προς την αρχιτεκτονική μελέτη παρατηρούνται τα ακόλουθα:

Η μελέτη αποτύπωσης είναι ελλιπής χωρίς να αποτυπώνεται λεπτομερώς η εσωτερική διαρρύθμιση και οι όψεις των Κτιρίων Α & Β. Προς κατανόηση των σχεδίων της πρότασης σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση πραγματοποιήθηκαν κατ' επανάληψη αυτοψίες στο χώρο. Συμπερασματικά από την μελέτη των όρων της διακήρυξης, των σχεδίων της τελικής πρότασης και τις επιτόπου αυτοψίες παρατηρούνται τα εξής:

Χώροι εκτός παραχώρησης (σύμφωνα με τη διακήρυξη):

Προτείνονται διαμορφώσεις στο μη παραχωρούμενο χώρο σε γειτνίαση με το οικόπεδο του ΤΑΟΛ στην Ν -ΝΔ πλευρά. (σκαρίφημα σημ. (1),(2))

Διαμόρφωση - τοποθέτηση ξύλινου στεγάστρου και ξύλινο δάπεδο μπροστά από το Περίπτερο, στην ΒΔ πλευρά, προς την παραλία. (σκαρίφημα σημ. (3)).

Δημιουργία νέας πρόσβασης από την παραλιακή οδό προς την θάλασσα μέσω των λουτρικών εγκαταστάσεων (μετατίθεται η είσοδος προς τις λουτρικές εγκαταστάσεις σε μη παραχωρούμενο χώρο, καταργείται η παλιά) (σκαρίφημα σημ. (4)).

Δημιουργία εγκατάστασης υπαίθριων λουτήρων με τον περιβάλλοντα χώρο τους, ΒΑ των λουτρικών εγκαταστάσεων, στον χώρο που δεν έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση (σκαρίφημα σημ. (5)).

Τοποθέτηση υπαίθριων κινητών κατασκευών, μετά του περιβάλλοντα χώρου τους και των υποδομών τους (ύδρευση αποχέτευση) και κατασκευή πέτρινων τοιχίων σε επαφή. (σκαρίφημα σημ. (6)).

Δημιουργία διόδου πλάτους 3μ. και οριοθέτηση της με τοίχιο, προς την παραλία στα όρια με το οικόπεδο του ΤΑΟΛ (σκαρίφημα σημ. (8)).

Δημιουργία υπογείου χώρου κατ' επέκταση του υφιστάμενου υπογείου (παραχωρούμενου) σε όλη την έκταση της κάτοψης του κτιρίου, εμβαδού 410,10τ.μ. (βλέπε Διάγραμμα Δόμησης) για την δημιουργία βοηθητικών χώρων. Συγκεκριμένα κατασκευάζονται 10 WC μετά των νιπτήρων τους, 1 WC ΑΜΕΑ, 7 WC προσωπικού με τους νιπτήρες τους, ένα κεντρικό κλιμακοστάσιο και 1 ανελκυστήρας για την εξυπηρέτηση του κοινού και βοηθητικό

κλιμακοστάσιο (σε διαφορετική θέση) για την εξυπηρέτηση του προσωπικού, καθώς και 1 αποθήκη και 1 βοηθητικός χώρος. (σκαρίφημα σημ. (3)).

Εντός παραχωρούμενου χώρου (σύμφωνα με τη διακήρυξη):

Ως γνωστόν, η περιοχή της παραχώρησης αποτελεί αδόμητη ζώνη Α' απόλυτης προστασίας (ΦΕΚ 1061/2005, τ. Β'). Παρατηρούνται τα εξής:

Αλλαγή των εισόδων του "Περιπτέρου" (Κτίριο Β) με αποτέλεσμα την αλλαγή των όψεων. (σκαρίφημα σημ. (1)).

Κατάργηση των σημερινών ανοιγμάτων (παραθύρων) και δημιουργία νέων, μεγαλύτερων καθ' ύψος και πλάτους (γυάλινες τηλεσκοπικές πόρτες) στις πλευρές του Κτιρίου Β (προς το ΤΑΟΛ). Στην ΝΔ πλευρά καθαιρείται ο μεγάλος τοίχος (προς το ΤΑΟΛ) ο οποίος είναι επενδεδυμένος με λεπτά οριζόντια ορθοκανονικά στοιχεία μαρμάρου (χαρακτηριστικά της διαμόρφωση των όψεων των κτιρίων Α & Β και του στεγάστρου της εισόδου). Τα νέα υαλοστάσια θα είναι κάθετα (λόγω λειτουργιάς) και έτσι καταργείται η χαρακτηριστική ελαφριά κλίση των σημερινών, επιφέροντας ολική αλλοίωση των όψεων του Κτιρίου Β (σκαρίφημα σημ. (2)).

Δημιουργία οπής, μεγάλων διαστάσεων, επί της πλάκας οροφής του Κτιρίου Β και τοποθέτηση κινητής-ανοιγοκλειόμενης οροφής επί αυτής, με αλλοίωση της περίτεχνης οροφής από σκυρόδεμα και πιθανόν προβλημάτων την στατική επάρκεια του κτιρίου. (σκαρίφημα σημ. (2)).

Τροποποίηση του παραχωρούμενου υπόγειου χώρου Εμβαδού 32,85τ.μ. (σκαρίφημα σημ. (3)).

Τροποποίηση των εξωτερικών διαμορφώσεων με αλλαγή των υψομέτρων, δημιουργία κτιστών κατασκευών, σκιάστρων και κατασκευή υπαίθριου μπαρ (μεταβολή στοιχείων δόμησης). Τροποποίηση των εξωτερικών κλιμακοστασίων (αλλαγή θέσης και σχήματος) (σκαρίφημα σημ. (4)).

Καθαίρεση των 2 μεγάλων και χαρακτηριστικών πέτρινων τοιχίων του Περιπτέρου (κτίριο Β), που ορίζουν τον μέχρι σήμερα διαμορφωμένο χώρο (σκαρίφημα σημ. (7)).

Δημιουργία κλειστού χώρου κύριας χρήσης, παρασκευαστηρίου- κουζίνας και κατασκευής ημιυπαίθριου μπαρ στον στεγασμένο υπαίθριο χώρο των λουτρικών εγκαταστάσεων (Κτίριο Α.) Δημιουργία γραφείων και ιατρείου εντός του Κτιρίου Α. (Ιδιωτικοί



χώροι και χώροι κυρίας χρήσης, με συνέπεια την μεταβολή των στοιχείων δόμησης) (σκαρίφημα σημ. (5)). Οι παρεμβάσεις αυτές που προτείνονται από την μελέτη για το κτίριο Α στα σημεία αυτά μεταβάλλουν τη χρήση από δευτερεύουσα σε κύρια και καταστρατηγούν τον κοινόχρηστο ρόλο των λουτρικών εγκαταστάσεων, καθιστώντας το καθαρά ιδιωτικό (όρος που ρητά απαγορεύεται από την παρ. 11 του Παραρτήματος 1 της Διακήρυξης).

Δημιουργία πολλαπλών υγρών χώρων εντός των λουτρικών εγκαταστάσεων, χωρίς την υπόδειξη κατασκευών των απαραίτητων υποδομών αποχέτευσης, με πιθανή περιβαλλοντική επιβάρυνση. (Η αποφυγή της ρητά αναφέρεται στο παράρτημα 1 παρ.5 της Διακήρυξης) (σκαρίφημα σημ. (6))

Στο Κτίριο Α καθ' όλο το μήκος της ΝΑ του όψης (και στον σημερινό στεγασμένο υπαίθριο χώρο που προορίζεται από την μελέτη για κουζίνα) κατασκευάζεται πέτρινος τοίχος ύψους 2,30 μ. ο οποίος, εκτός του ότι συμβάλει στην δημιουργία των κλειστών χώρων κουζίνας-παρασκευαστηρίου, λειτουργεί και ως οπτικό φράγμα προς την θάλασσα και περιορίζει την κοινοχρησία του χώρου. Στην ΒΔ όψη καθαιρούνται οι τοιχοποιίες που οριοθετούσαν τις σημερινές καμπίνες, δημιουργώντας έναν ενιαίο ημιυπαίθριο χώρο, κατά μήκος της παραλίας, τροποποιώντας την αρχική όψη του κτιρίου.

Σαν γενική διαπίστωση στις αρχιτεκτονικές επεμβάσεις που προτείνονται από την μελέτη παρατηρείται η ολική τροποποίηση των κτιρίων Α και Β και του περιβάλλοντα χώρου τους, αλλάζοντας την αρχική τους μορφή και καταργώντας σημειακά τον κοινόχρηστο χαρακτήρα τους.

## 2) Νομική υπηρεσία

1. Τα κοινόχρηστα πράγματα, στα οποία, σύμφωνα με το άρθρο 967 του Αστικού Κώδικα και το άρθρο 22 του ν. 2971/2001 (Α' 285), περιλαμβάνονται οι λιμένες, ανήκουν στη δημόσια κτήση και προορίζονται για την άμεση εξυπηρέτηση δημοσίου σκοπού, ο οποίος συνίσταται στην κοινοχρησία τους, η διαχείρισή τους δε αντιδιαστέλλεται προς την διαχείριση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου και συνιστά άσκηση δημοσίας εξουσίας. Στο πλαίσιο της διαχείρισης των εν λόγω πραγμάτων από την Διοίκηση είναι δυνατόν, σύμφωνα με τον δημοσίου δικαίου, κανόνα του άρθρου 970 του Α.Κ., να παραχωρούνται επ' αυτών ιδιαίτερα δικαιώματα προς φυσικά ή νομικά πρόσωπα, εφόσον με την παραχώρηση των ιδιαίτερων αυτών δικαιωμάτων, τα οποία έχουν χαρακτήρα δημοσίου και όχι ιδιωτικού δικαίου, εξακολουθεί να εξυπηρετείται ή, τουλάχιστον, δεν αναιρείται η κοινή χρήση.

2. Γίνεται ευρέως δεκτό ότι η διακήρυξη του διαγωνισμού αποτελεί το κανονιστικό πλαίσιο του διαγωνισμού (Ε.Α.ΣτΕ 352/2016) και ως κανονιστική πράξη, δεσμεύει με τους όρους της, τόσο τους τρίτους προς τους οποίους απευθύνεται, όσο και το ίδιο το νομικό πρόσωπο που προκηρύσσει τον σχετικό διαγωνισμό, το οποίο υποχρεούται εφεξής και μέχρι τέλους της διαδικασίας να εφαρμόζει τα όσα ορίζονται σε αυτή (βλ. ενδεικτικά Πράξεις VI Τμήματος ΕλΣυν 181/2006, 31/2003, 105/2003, 294/2010, 224, 78/2007, 19/2005 κ.ά.). Τυχόν παράβαση ουσιώδους όρου της διακήρυξης, είτε κατά τη διάρκεια του διαγωνισμού, είτε κατά τη συνολολόγηση της σύμβασης που καταρτίζεται μετά τη διενέργεια του διαγωνισμού, είτε κατά το στάδιο της εκτέλεσης αυτής, καθιστά μη νόμιμη τη σχετική διαδικασία και επάγεται ακυρότητα (βλ. IV Τμήμα ΕλΣυν 70/2003, 105/2002, 78/2001, 4/2001, 85/2000). Γενικώς, η ερμηνεία δηλώσεων βουλήσεως που αφορούν ευρύ κύκλο προσώπων, όπως οι διακηρύξεις διαγωνισμών, πρέπει να γίνονται με μέθοδο αντικειμενική και με μεθοδολογία ανάλογη με αυτή που ισχύει για τους κανόνες δικαίου.

3. Με την υπ' αριθμ. 935/2022 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, κρίθηκαν δύο, ουσιώδη για την παρούσα, ζητήματα: α) Η διακήρυξη έχει καταστεί δικαστικά απρόσβλητη, λόγω της παρόδου των προθεσμιών αμφισβήτησής της. β) Η πράξη παραχώρησης υπόκειται σε έγκριση, προ της οποίας δεν αποτελεί εκτελεστή διοικητική πράξη.

4. Στην εγκύκλιο 8321.6/01/12 αναφέρεται ότι, ακόμα και για τις μικρές σε διάρκεια παραχωρήσεις, πρέπει να συντάσσεται τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο, εκτός των άλλων, θα πρέπει να είναι υπογεγραμμένο από Διπλωματούχο Μηχανικό ανάλογης ειδικότητας και θεωρημένο από αρμόδια Τεχνική Υπηρεσία, στο οποίο θα απεικονίζεται ευκρινώς ο αιτούμενος για παραχώρηση χώρος σε σχέση με τις εγκεκριμένες οριογραμμές αιγιαλού - παραλίας και Χερσαίας Ζώνης Λιμένα και η ακριβής έκτασή του σε τετραγωνικά μέτρα.

Στην υπ' αριθμ. 1469/2017 διακήρυξη ορίζεται σαφώς και επί λέξει, στον όρο 2 αυτής, ότι: «Ειδικότερα, οι χώροι των οποίων θα παραχωρηθεί το ιδιαίτερο δικαίωμα χρήσης και αφορούν την παρούσα είναι: Όσον αφορά στο πρώτο κτίριο: Συγκρότημα εγκαταστάσεων πλαζ κύριας χρήσης. Όσον αφορά στο δεύτερο κτίριο: 1) αίθουσα για την εξυπηρέτηση τριακοσίων (300) ατόμων, 2) μαγειρεία και εστιατόριο, 3) W.C., ανδρών και γυναικών, 4) αποδυτήρια – W.C., ντους προσωπικού, 5) υπόγειο με δύο αποθήκες και χώρο κεντρικής θέρμανσης, 6) διαμορφωμένοι υπαίθριοι χώροι.»

Οι παραπάνω (ιδίως οι με δικές μας υπογραμμίσεις) φράσεις της διακήρυξης είναι πραγματικά μονοσήμαντες και προσδιορίζουν απολύτως το αντικείμενο της διακήρυξης, δίχως καν προσφυγή σε περιφερειακά επιχειρήματα που θα μπορούσαν επίσης να διατυπωθούν, όπως ο τίτλος της διακήρυξης, το ιστορικό χρήσης κατά το παρελθόν κλπ. Επίσης, με δεδομένη τη διατύπωσή τους, ουδόλως αναιρούνται από τις προηγούμενες γενικές περιγραφές του παραχωρούμενου χώρου, που παρατίθενται στην αρχή του ίδιου όρου. Συνεπώς, οι αδιαμόρφωτοι υπαίθριοι χώροι (φυσικό έδαφος, αμμώδες ή άλλο) προφανώς εξαιρούνται και δεν αποτελούν αντικείμενο της διακήρυξης.

Η διακήρυξη, κατά τη γνώμη μας, δεσμεύει απολύτως και το δημοτικό λιμενικό ταμείο, ως προς την αναγκαία πράξη παραχώρησης δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης. Τούτο, διότι πράξη παραχώρησης η οποία θα παραχωρούσε παρόμοιο δικαίωμα κατά παράβαση (είτε επί έλαττον, είτε επί μείζον) των όρων της διακήρυξης θα νόθευε την διαγωνιστική διαδικασία, η οποία έλαβε χώρα με βάση ακριβώς τους όρους της διακήρυξης, η οποία είναι απρόσβλητη δικαστικά, όπως έκρινε το ΣΤΕ, αλλά και στην οποία η εταιρεία συμμετείχε ανεπιφύλακτα. Στο ίδιο το κείμενο της διακήρυξης, ρητώς επισημαίνεται (όρος 9.10) ότι η απόφαση παραχώρησης θα εκδοθεί σύμφωνα με τις πρόνοιες της ίδιας της διακήρυξης.

Τα ανωτέρω συμπεράσματα, φαίνεται να διασπώνται, από τις εκδοθείσες μέχρι σήμερα πράξεις παραχώρησης από το Δ.Σ. του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Λευκάδας, με ορισμένες βέβαια επιφυλάξεις στη διατύπωση. Ειδικότερα: στην υπ' αριθμ. 10/2020 απόφαση δ.σ. του Δ.Λ.Τ.Λ. (η υπ' αριθμ. 31/2018 δεν αναφέρεται ως ήδη ανακληθείσα) ορίζεται ότι *«Εγκρίνει την προσωρινή παραχώρηση ιδιαίτερου δικαιώματος χρήσης χώρου έκτασης 8.400 τ.μ. επί της χερσαίας ζώνης λιμένα Λευκάδας στην «...» (παρατίθεται το όνομα της εταιρείας). Η παραχώρηση συνδέεται με εργασίες για την ανακατασκευή του τουριστικού περιπτέρου και των λουτρικών εγκαταστάσεων που βρίσκονται εντός του χώρου και τη λειτουργία καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος»*. Η υπ' αριθμ. 22/2021 απόφαση ουδέν ουσιώδες μεταβάλλει ως προς το ζήτημα του αντικειμένου της παραχώρησης, αφού προβλέπει απλώς τη δημιουργία κοινόχρηστου διαδρόμου επί της έκτασης που θεωρήθηκε παραχωρούμενη με βάση την προηγούμενη απόφαση.

Από όσα προβλέπονται στις ανωτέρω αποφάσεις, προκύπτει ότι η παραχώρηση συνδέεται α) με τις εργασίες για την ανακατασκευή και β) με τη λειτουργία καταστήματος. Είναι περαιτέρω γεγονός ότι στις ίδιες αποφάσεις φαίνεται η παραχωρούμενη έκταση να είναι η ίδια,

τόσο για το διάστημα των εργασιών, όσο και γι' αυτό της λειτουργίας. Έτσι, τίθεται το ερώτημα, αν η διατύπωση αυτή χρήζει ανασκευής και, περαιτέρω, εφόσον το πρώτο ερώτημα απαντηθεί καταφατικά, αν αυτό είναι σύννομο.

Με βάση όσα έγιναν δεκτά ανωτέρω, αναφορικά με το περιεχόμενο της διακήρυξης, η άποψή μας είναι ότι η παραχώρηση πρέπει να εναρμονίζεται πλήρως με το περιεχόμενο της διακήρυξης και, σε κάθε περίπτωση, πρέπει να καταστεί απολύτως σαφής. Ως προς το ζήτημα της νομιμότητας διορθωτικής παρέμβασης στο σημείο αυτό, λεκτέα τα εξής: Εκτέθηκε ανωτέρω ότι με την υπ' αριθμ. 935/2022 απόφαση του ΣτΕ, στην οποία συμμετείχε και η ανάδοχος εταιρεία ως διάδικος (παρεμβαίνουσα) κρίθηκε ότι οι πράξεις παραχώρησης δεν αποτελούν εκτελεστές διοικητικές πράξεις, προ της εγκρίσεώς τους, σύμφωνα με τον νόμο. Η απόφαση αυτή είναι κατά τη γνώμη μας ορθή και οπωσδήποτε δεσμευτική για τα διάδικα μέρη (μεταξύ των οποίων η εταιρεία και το ΔΛΤΛ). Έτσι, η ανάκληση είναι εν προκειμένω κατά τη γνώμη μας εφικτή (αρ. 21 ΚΔΔιαδ), δίχως να τίθεται ζήτημα δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του διοικούμενου και τούτο διότι οι προς ανάκληση πράξεις δεν είναι εκτελεστές, συνεπώς δεν έχουν δημιουργήσει δικαιώματα υπέρ της εταιρείας (αφού προ της έγκρισής της, η πράξη παραχώρησης δεν παράγει κανένα έννομο αποτέλεσμα: ΣτΕ 1162/1988), ενώ, παράλληλα, δεν έχει διαδράμει σημαντικός χρόνος από την έκδοσή τους και, τέλος, η ανάκληση είναι σύμφωνη με το σαφές περιεχόμενο της διακήρυξης που ήταν εξ αρχής γνωστό στην εταιρεία που συμμετείχε στο διαγωνισμό και μάλιστα ανεπιφύλακτα σύμφωνα με ρητό όρο της διακήρυξης. Σημειώνεται ότι με την ανάκληση προστατεύεται το δημόσιο συμφέρον της ουσιαστικής κοινοχρησίας τμημάτων της χερσαίας ζώνης λιμένα. Η ανάκληση, η οποία θα είναι μερική, ως προς το αντικείμενο της παραχώρησης και μόνον, των λοιπών όρων διατηρουμένων, πρέπει να γίνει αιτιολογημένα και να κοινοποιηθεί στην εταιρεία, δίχως όμως ν' απαιτείται διαδικασία προηγούμενης ακρόασης, αφού η ανάκληση γίνεται για λόγους αντικειμενικούς, χωρίς δηλ. να συνδέεται με υποκειμενική συμπεριφορά της. Η νέα πράξη παραχώρησης που θα εκδοθεί, σύμφωνα με το περιεχόμενο της διακήρυξης, βάσει δε και των απαιτήσεων της εγκυκλίου, θα πρέπει να αχθεί προς έγκριση από τις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες.

5. Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής αποτελούν συλλογικά διοικητικά όργανα προβλεπόμενα από τον νόμο 4495/2017, τα οποία δεν τελούν σε σχέση υποκειμένου προς υπερκείμενου (ή πρωτοβάθμιου/δευτεροβάθμιου), αφού και οι τυχόν προσφυγές κατά αποφάσεων του Σ.Α. υποβάλλονται στο Περιφερειακό Συμβούλιο

Αρχιτεκτονικής κατ' αρ. 11 ν. 4495/2017. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, σύμφωνα με τον νόμο (ιδίως αρ. 13 ν. 4495/2017) έχει συγκεκριμένες εκ του νόμου αρμοδιότητες, οι οποίες είναι προσδιορισμένες με μια εκφραστική ευρύτητα. Πάντως, η διάρθρωση των αρμοδιοτήτων φαίνεται να εκφράζει μια λογική αμοιβαίου αλληλοαποκλεισμού μεταξύ των περιπτώσεων στις οποίες επιλαμβάνεται το Σ.Α. και το ΚΕ.Σ.Α. Με άλλες λέξεις, δεν φαίνεται δυνατόν για την ίδια υπόθεση να εκδοθούν γνωμοδοτήσεις τόσο του Σ.Α., όσο και του ΚΕ.Σ.Α.

Αναφορικά με τα πρακτικά όλων των ανωτέρω συμβουλίων αρχιτεκτονικής θεωρείται ότι δεν ενέχουν άμεσα εφαρμόσιμη επιλογή ρυθμίσεων, ούτε δύνανται κατά νόμον να έχουν τέτοιο περιεχόμενο, και, σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις, στερούνται εκτελεστότητας, ως θετική σύμφωνη γνώμη. Ως εκ τούτου, απαραδέκτως προσβάλλονται πριν ενσωματωθούν σε άλλη, εκτελεστή, πράξη (βλ. ΣτΕ 1099/2020, Νόμος ΣτΕ 1898/2017, πρβλ. 2482/2017, 161/2016, 1851/2013, 2077, 1090/2006, 2512/2001, 552, 824/1987 κ.α.). Εξάλλου, το τεκμήριο της νομιμότητας αποτελεί γενική αρχή του διοικητικού δικαίου (ΣτΕ 2806/2005) και σημαίνει ότι οι διοικητικές πράξεις παράγουν αποτελέσματα, δηλ. όλες τις συνέπειες της νόμιμης πράξης, εφόσον δεν ανακληθούν διοικητικά ή ακυρωθούν (διοικητικά ή δικαστικά), εντός ορισμένου χρονικού διαστήματος. Το τεκμήριο τούτο είναι μαχητό, διότι ανατρέπεται, εφόσον οι πράξεις αυτές ακυρωθούν δικαστικά ή ανακληθούν διοικητικά. Το τεκμήριο νομιμότητας καταλαμβάνει και τις μη εκτελεστές διοικητικές πράξεις.

Υπό το ανωτέρω πρίσμα, η άποψή μας για το εδώ εξεταζόμενο ζήτημα έχει ως εξής:

- Δεν προκαλείται ακυρότητα της διαγωνιστικής διαδικασίας εξαιτίας της έκδοσης αρχιτεκτονικής γνωμοδότησης από το ΚΕ.Σ.Α., αντί του Σ.Α. Λευκάδας, εφόσον αυτό αρμοδίως επιλήφθηκε της υπόθεσης, όπως το ίδιο έκρινε, με την κρίση του αυτή να περιβάλλεται του τεκμηρίου νομιμότητας προσωρινώς στο παρόν στάδιο. Τούτο, διότι ο σχετικός όρος της διακήρυξης θα πρέπει να θεωρηθεί ότι καλύπτεται, εφόσον ένα άλλο διοικητικό όργανο εξέδωσε γνωμοδότηση που καλύπτει το θέμα στο οποίο ο όρος αναφέρεται, δίχως η σχετική συγκεκριμένη αναφορά του όρου να μπορεί να θεωρηθεί εμπόδιο. Αν η σχετική αναφορά θεωρηθεί απολύτως δεσμευτική και ταυτόχρονα κριθεί ότι υφίσταται αρμοδιότητα του ΚΕ.Σ.Α. για την έκδοση γνωμοδότησης, ο σχετικός όρος της διακήρυξης (9.9) είναι νομικά ανεφάρμοστος, οπότε θα πρέπει να ερμηνευθεί με βάση την αντικειμενική καλή πίστη και την νομοθεσία που διέπει τις αρμοδιότητες και τη λειτουργία των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής.

- Το ζήτημα διαφοροποιείται, σε περίπτωση που, όταν εκδοθεί η σχετική εκτελεστή διοικητική πράξη, προσβληθεί και, ενδεχομένως, ακυρωθεί η απόφαση του ΚΕ.Σ.Α. λόγω αναρμοδιότητας.

- Η ύπαρξη προηγούμενης αρνητικής γνωμοδότησης από το Σ.Α. Λευκάδας δεν αποκλείει τη συνέχιση της διαδικασίας, διότι, κατά τα συνήθη συμβαίνοντα σε αντίστοιχες διαδικασίες, δεν προβλέπεται αποκλεισμός επί αρνητικής γνωμοδότησης (αφού ο αιτών δύναται να επανέλθει με διαφοροποιημένη/προσαρμοσμένη πρόταση), απλώς η λήψη της σύμφωνης γνωμοδότησης είναι αναγκαία προϋπόθεση για την πρόοδο της διαδικασίας.

6. Ως προς το περιεχόμενο της πρότασης της αναδόχου εταιρείας, κατ' αρχήν θα πρέπει να παρατηρηθεί ότι με δεδομένα όσα έγιναν δεκτά παραπάνω, αναφορικά με το ορθό περιεχόμενο της παραχώρησης, είναι προφανές ότι οι κατασκευές και εγκαταστάσεις που προτείνονται στους χώρους που εξαιρούνται της ορθής παραχώρησης, δεν πρέπει να υλοποιηθούν, αφού βρίσκονται εκτός του ορθού πλαισίου παραχώρησης.

Περαιτέρω, θα πρέπει να ερευνηθεί η συμβατότητα της πρότασης της αναδόχου εταιρείας, σε σχέση με τη διακήρυξη. Κατά τη γνώμη μας, σημαντικά από τη διακήρυξη είναι τα ακόλουθα σημεία:

Όρος 6, εδ. β' – γ': «Οι εργασίες επισκευής και ενίσχυσης των κτιρίων θα εκτελεστούν σύμφωνα με την «Στατική Μελέτη αποκατάστασης τουριστικού περιπτέρου και των λουτρικών εγκαταστάσεων στην ειδική θέση «Πλάζ Κάστρο» Λευκάδας» που εγκρίθηκε από το Δ.Λ.Τ.Λ. Η μελέτη διαμόρφωσης θα συνταχθεί και θα κατατεθεί από τον πλειοδότη και όλες οι εργασίες θα εκτελεσθούν υπό την επίβλεψη της Τ.Υ. του Δήμου Λευκάδας.».

Όρος 8, αναφορικά με το περιεχόμενο της προσφοράς. Ιδίως στον όρο 8.2.2. περ. δ' αναφέρεται ότι σε περίπτωση μη εφαρμογής της μελέτης στατικής αποκατάστασης, ο πλειοδότης μπορεί να κηρυχθεί έκπτωτος.

Όρος 9.9., αναφορικά με τις αναγκαίες εγκρίσεις και άδειες από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Όρος 11, αναφορικά με την παραλαβή των εργασιών, μετά την περαίωση αυτών εκ μέρους του πλειοδότη. Ο όρος αυτός δεν μπορεί να τύχει εφαρμογής στο παρόν στάδιο, λαμβάνεται όμως υπ' όψιν για την ερμηνεία των λοιπών.

Όρος 13.10., βάσει του οποίου, τυχόν παράβαση των όρων παραχώρησης, συνεπάγεται ανάκληση της παραχώρησης και έξωση του αναδόχου.

Περαιτέρω, αξίζει να σημειωθεί ότι στους όρους 7 και 17 της πράξης παραχώρησης αναφέρεται ότι απαγορεύεται οποιαδήποτε κατασκευή, πλην των αναφερόμενων στην μελέτη, χωρίς προηγούμενη έγκριση των αρμοδίων υπηρεσιών.

Από τα ανωτέρω, σε συνδυασμό με όσα εκτίθενται παραπάνω, βάσει των διαπιστώσεων των Διευθύνσεων Πολεοδομίας και Τεχνικών Υπηρεσιών, προκύπτουν κατά τη γνώμη μας τα εξής:

Βάσει της διακήρυξης, δεν προβλέπεται συγκεκριμένο στάδιο έγκρισης (ή μη) των μελετών της αναδόχου εταιρείας από το Δ.Λ.Τ.Λ. ή άλλον φορέα.

Όμως, οι δυνατότητες ελέγχου εκ μέρους του Δ.Λ.Τ.Λ. του κατασκευαστικού σκέλους της πρότασης της αναδόχου εταιρείας, πέραν του σταδίου της υλοποίησης της επένδυσης (που δεν εξετάζεται στην παρούσα θέση), σχετίζονται με:

A) Την εναρμόνιση της προς υλοποίηση πρότασης με την αρχική.

B) Τις απαιτούμενες εγκρίσεις και άδειες και την εναρμόνιση της προς υλοποίηση πρότασης με την μελέτη στατικής αποκατάστασης.

Για το πρώτο ζήτημα, επισημαίνουμε ότι βάσει του όρου 9.3. της διακήρυξης, κριτήριο για την ανάδειξη του πλειοδότη υπήρξε η οικονομική προσφορά, σε συνδυασμό με την τεχνική μελέτη περιγραφής εργασιών διαμόρφωσης και επισκευής. Το ζήτημα της επωφελέστερης προσφοράς έχει ασφαλώς λυθεί από την απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λευκάδας, στην παρούσα θέση απλώς επισημαίνεται ότι η προς υλοποίηση πρόταση της αναδόχου εταιρείας, θα πρέπει να διατηρήσει το ίδιο ύψος επένδυσης, ώστε να μην προκύπτει δυσαρμονία με την αρχική της πρόταση και τα κριτήρια επιλογής.

Βάσει όσων επισημαίνονται εκ μέρους των Διευθύνσεων Πολεοδομίας και Τεχνικών Υπηρεσιών, καθίσταται προφανές ότι η πρόταση της αναδόχου εταιρείας καθιστά αδύνατη τη λήψη άδειας δόμησης, λόγω του χαρακτήρα της περιοχής και των κτιρίων, αφού προϋποθέτει μεταβολή στοιχείων δόμησης, ενώ περαιτέρω αποκλίνει και από την εγκεκριμένη μελέτη στατικής αποκατάστασης. Επίσης, η πρόταση της αναδόχου αποκλίνει και από τους όρους της παραχώρησης, που αποκλείουν κάθε κατασκευή μόνιμου χαρακτήρα (ιδίως όροι 7 & 17). Στο σημείο αυτό, θα πρέπει να διευκρινιστεί το εξής: Μετά την υπ' αριθμ. 22/2021 απόφαση του Δ.Λ.Τ.Λ. στην πράξη παραχώρησης (μη εισέτι εγκριθείσα) υφίσταται όρος ο οποίος προβλέπει ότι: «Οι εργασίες επισκευής και ενίσχυσης των κτιρίων θα εκτελεστούν σύμφωνα με τη «Στατική μελέτη αποκατάστασης τουριστικού περιπτέρου και των λουτρικών εγκαταστάσεων, στην ειδική

θέση «Πλάζ Κάστρο» Λευκάδας», που εγκρίθηκε από το Δ.Λ.Τ.Λ. με την αριθμ. 17/2016 (60ΦΗΟΡΛΠ-ΞΩ4) απόφαση Δ.Σ., η οποία μπορεί να τροποποιηθεί και συμπληρωθεί ώστε να είναι συμβατή με τη δυνατότητα λήψης των απαιτούμενων εγκρίσεων. Η ολοκληρωμένη αυτή μελέτη σε στάδιο μελέτης εφαρμογής θα συνταχθεί με μέριμνα και έξοδα του παραχωρησιούχου και θα εγκριθεί από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Λευκάδας και το Δ.Λ.Τ.Λ.».

Μέχρι σήμερα, παρόμοια μελέτη δεν έχει υποβληθεί προς έγκριση, η υφιστάμενη δε μελέτη στατικής επάρκειας, παραδόθηκε μόνον στην παρούσα ομάδα εργασίας. Αναφορικά με τις παρατηρήσεις των υπολοίπων μελών της παρούσας ομάδας εργασίας σχετικά με τη μελέτη στατικής επάρκειας, από την υπηρεσία μας επισημαίνονται τα ακόλουθα:

Κατά λογική αναγκαιότητα, η αρχιτεκτονική μελέτη μιας εργασίας δόμησης, αλληλεπιδρά με τη στατική, αφού η δεύτερη πρέπει να καλύπτει τις ανάγκες στατικής επάρκειας της μορφής που προβλέπεται στην αρχιτεκτονική μελέτη. Για την αρχιτεκτονική πρόταση, από τη διακήρυξη τίθεται σαφής περιορισμός και αυτός δεν είναι άλλος από την εγκεκριμένη μελέτη στατικής επάρκειας. Ανεξαρτήτως αν προβλέφθηκε η δυνατότητα συμπλήρωσης της στατικής μελέτης, προκειμένου αυτή να μπορεί να λάβει τις απαιτούμενες εγκρίσεις, είναι προφανές ότι η τελική στατική μελέτη, θα πρέπει για λόγους εναρμόνισης με την διακήρυξη, να υπηρετεί μεν την μορφή της αρχιτεκτονικής πρότασης, κατά τρόπο όμως που α) δεν θα υπολείπεται των εγγυήσεων που τέθηκαν με την εγκριθείσα ήδη και αναφερόμενη ρητώς στη διακήρυξη «Στατική μελέτη .... Λευκάδας» και β) δεν θα αποκλίνει από τις ουσιαστικές πρόνοιες αυτής, δεν θ' αποτελεί δηλ. «άλλη» (aliud) στατική μελέτη σε σχέση με την ήδη εγκριθείσα. Διαφορετικά, δεν τηρείται όρος της διακήρυξης και νοθεύονται η νομιμότητα και ο ανταγωνισμός. Η δε αρχιτεκτονική μελέτη, δεν μπορεί να εμπεριέχει στοιχεία που αναιρούν πρόνοιες της εγκεκριμένης στατικής μελέτης. Σύμφωνα επίσης με όσα επισημαίνονται στη διακήρυξη (όρος 6 ιδίως), οι εκ μέρους της αναδόχου εταιρείας εργασίες, θα πρέπει ν' αποτελούν επισκευές των υφιστάμενων κτιρίων και όχι ανακατασκευές, πέραν των σημείων που ρητώς προβλέπονται στην εγκεκριμένη στατική μελέτη. Διαφορετικά, η ανάδοχος εταιρεία θα πρέπει να κηρυχθεί έκπτωτη, αφού προηγουμένως κληθεί να συμμορφωθεί προς το περιεχόμενο της διακήρυξης. Η τήρηση του δικαιώματος ακρόασης κρίνεται στην περίπτωση αυτή επιβεβλημένη, διότι σχετίζεται με υποκειμενική συμπεριφορά της αναδόχου εταιρείας.



Περαιτέρω, για την υποβολή αίτησης εκ μέρους της αναδόχου εταιρείας προς έκδοση άδειας δόμησης, απαιτείται η έγκριση της παραχώρησης σύμφωνα με τον νόμο, από τα αρμόδια κρατικά όργανα. Όταν η πράξη παραχώρησης εγκριθεί, η ανάδοχος εταιρεία θα πρέπει να μεριμνήσει για την έκδοση άδειας δόμησης. Επί τυχόν αδυναμίας λήψης νόμιμης άδειας, θα πρέπει να κηρυχθεί έκπτωτη η ανάδοχος εταιρεία, εφόσον δεν ανταποκριθεί σε προηγούμενη κλήση προς άρση των αποκλίσεων από τον νόμο. Η τήρηση του δικαιώματος προηγούμενης ακρόασης θεωρείται στην περίπτωση αυτή απαραίτητη.

Σημειώνεται, τέλος, ότι σύμφωνα με τον όρο 9.9. της διακήρυξης, σε περίπτωση που κηρυχθεί έκπτωτη η ανάδοχος εταιρεία, πλειοδότης – παραχωρησιούχος κηρύσσεται εκ των υπολοίπων ενδιαφερομένων. Το Δ.Λ.Τ.Λ. όμως, διατηρεί τη δυνατότητα να θεωρήσει ότι καμία από τις επόμενες προσφορές δεν είναι επωφελής, οπότε μπορεί να διακόψει τη διαδικασία και να επαναλάβει το διαγωνισμό.

7. Επισημαίνουμε ότι από την διακήρυξη δεν προβλέπεται ρητώς χρονοδιάγραμμα για τη λήψη των εκ του νόμου εγκρίσεων και αδειών. Κατά την διαγωνιστική διαδικασία έχει υποβληθεί από την ανάδοχο εταιρεία χρονοδιάγραμμα για την υλοποίηση των έργων, το οποίο όμως δεν είναι αναλυτικό. Το ζήτημα της διαδρομής του χρόνου σχετίζεται με το δημόσιο συμφέρον, συνεπώς η ανάδοχος θα πρέπει να μην επιδεικνύει υπαίτια καθυστέρηση αναφορικά με τη λήψη των απαιτούμενων αδειών και εγκρίσεων.

Το παρόν πόρισμα υπογράφεται ως ακολούθως:

#### Η ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΜΑΣΟΥΡΑΣ



ΕΛΕΝΑ ΝΙΚΑ



ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΓΕΩΡΓΑΚΗ



