ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ: ΔΗΜΗΤΡΑ ΑΓΟΡΟΠΟΥΛΟΥ

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του *«Κτήματος Φράγκου»*, το οποίο βρίσκεται στην πόλη της Ναυπάκτου του Δήμου Ναυπακτίας (Ν. Αιτωλοακαρνανίας) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης.

ΣΧΕΤ.: α) Η από 10.2.2025 αίτηση των ενδιαφερομένων με συνημμένο φάκελο (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/15791/487/11.2.2025)

Α. ΓΕΝΙΚΑ – ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Α.1. Διαδικασία εισαγωγής του θέματος στη ΔΑΟΚΑ/ΥΠΕΝ

Με το (α) σχετικό υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας αίτηση των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών με συνημμένο φάκελο που αφορά σε χαρακτηρισμό ως διατηρητέων κτιρίου, καθώς και στοιχείων του περιβάλλοντος χώρου αυτού, τα οποία βρίσκονται εντός ακινήτου με την επωνυμία «*Κτήμα Φράγκου*», εντός της πόλης της Ναυπάκτου του Δήμου Ναυπακτίας (Ν. Αιτωλοακαρνανίας) και καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά.

Στα συνημμένα στοιχεία συμπεριλαμβάνεται τεχνική έκθεση ανάλυσης και τεκμηρίωσης του φυσικού περιβάλλοντος και της πολιτιστικής αξίας του κτήματος Φράγκου με την παλαιά κατοικία και των διαμορφώσεων του περιβάλλοντα χώρου, καθώς και λοιπά στοιχεία σχετικά με την ιστορική καταγραφή, θεσμικό πλαίσιο, πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής και ιστορικό των πολεοδομικών ρυθμίσεων, τοπογραφικό διάγραμμα και φωτογραφική τεκμηρίωση.

Η Υπηρεσία μας διενήργησε αυτοψία σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες και μηχανικούς του θέματος, προκειμένου να αποσαφηνιστεί η υφιστάμενη κατάσταση του ανωτέρω ακινήτου με τα κτίσματα που βρίσκονται εντός του, τη διαμόρφωση του πρασίνου και το φυσικό ανάγλυφο του περιβάλλοντος χώρου με τα στοιχεία που τον συνθέτουν, τη θέση του εντός της πόλης της Ναυπάκτου, καθώς και τη σχέση του με τα μνημεία της ευρύτερης προστατευόμενης περιοχής του κάστρου.

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση του συνόλου των υποβληθέντων στοιχείων και την επί τόπου αυτοψία, διαπίστωσε ότι το εξεταζόμενο ακίνητο με το παλαιό κτίριο κατοικίας, αλλά και τα στοιχεία του ευρύτερου περιβάλλοντος αυτού (όπως διαμορφώσεις με πλακόστρωτα, πεζούλες, πηγάδι, σκαλιά, περιμετρικοί μανδρότοιχοι, ξερολιθιές) σε συνδυασμό με το φυσικό ανάγλυφο και πράσινο (υψηλή φύτευση, συστάδες αιωνόβιων κυπαρισσιών) που το περιβάλλει, αποτελούν σύνολο άξιο προς διατήρηση και προτείνεται με την παρούσα ο χαρακτηρισμός τους ως διατηρητέων, στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6, παρ. 3α του Ν. 4067/2012 (ΝΟΚ).

Α.2. Θεσμικό πλαίσιο προστασίας ΥΠΠΟ

Σύμφωνα με την τεχνική έκθεση, ισχύουν τα εξής:

Η **πόλη της Ναυπάκτου** έχει στον πυρήνα της το Κάστρο (Φρούριο) και αναπτύσσεται σε πέντε (5) επίπεδα από το Αρχαίο Λιμάνι ως το Ιτς Καλέ (Ακρόπολη) στον Λόφο της απόληξης του Όρους Ριγανιού. Υπάρχουν σήμερα συνοικίες εντός των Τειχών στα δύο (2) πρώτα επίπεδα από την θάλασσα, ενώ το άνω τμήμα αποτελεί επισκέψιμο αρχαιολογικό χώρο.

Το **Κάστρο Ναυπάκτου** είναι χαρακτηρισμένο ως Προέχων Βυζαντινό Μνημείο (με το από 25.2.1922 Β. Δ/γμα, ΦΕΚ 28/Α/26.2.1922) και Ιστορικό Διατηρητέο Μνημείο (με το από 24.9.1937 Β. Δ/γμα, ΦΕΚ 401/Α/14.10.1937).

Με την υπ'αρ. Φ31/51494/3888/18.12.1973 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 1486/Β/27.12.1973) χαρακτηρίσθηκε η **πόλη της Ναυπάκτου** ως τόπος ιστορικός και ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους.

Με την υπ'αρ. ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Β1/Φ56/17658/642/27.4.2011 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 99/ΑΑΠ/ 24.5.2011) έγινε προσωρινή οριοθέτηση του Αρχαιολογικού Χώρου του Κάστρου Ναυπάκτου.

Με την υπ'αρ. ΥΠΠΟΤ/ΔΝΣΑΚ/58777/1132/18.10.2011 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 300/ΑΑΠ/7.11.2011) εγκρίθηκε η αναοριοθέτηση του κηρυγμένου ιστορικού τόπου της πόλης της Ναυπάκτου.

Το Κτήμα Φράγκου βρίσκεται εντός του Αρχαιολογικού Χώρου του Κάστρου, του Ιστορικού Τόπου & Τόπου Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους, του Παραδοσιακού τμήματος πόλης και του Τουριστικού Τόπου.

Δεν γειτνιάζει με χαρακτηρισμένο Διατηρητέο Μνημείο (ΥΠΠΟ), ούτε με χαρακτηρισμένο Διατηρητέο Κτίριο (ΥΠΕΝ).

Πρόσθετες ενέργειες ΥΠΠΟ στην περιοχή ενδιαφέροντος

- Για το Κτήμα Φράγκου και ειδικότερα για το τμήμα του που εμπίπτει στο Ο.Τ. 107, η ΔΒΜΑ/ΥΠΠΟ αναφέρει ότι υπάρχουν τετράπλευρες κατασκευές, πιθανόν στέρνες οθωμανικής περιόδου.
- Με την Υ.Α.ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ33/ΜΝΗΜ/17744/588 εξαιρέθηκε από τη δόμηση η περιοχή της Φώσσας (μεταξύ προτειχίσματος και Αν. τειχών Κάστρου) για την ανάδειξη των ανατολικών τειχών
- Στην περιοχή του προς αναθεώρηση ρυμοτομικού σχεδίου, το ΥΠΠΟ απαλλοτρίωσε 5 οικόπεδα ως Αρχαιολογικούς χώρους

- Η Αποκατάσταση - Ανακαίνιση της οικίας του Λάμπρου Τζαβέλα, όπου στεγάζεται η ΕΦΑ Αιτωλοακαρνανίας, η οποία ολοκληρώθηκε το 2002
- Το ΥΠΠΟ έχει εκτελέσει και εκτελεί ευρύ πρόγραμμα αποκατάστασης των οχυρώσεων της Ναυπάκτου: στο Ενετικό λιμάνι, στο τμήμα από την Ωραία Ντάπια έως τον Πύργο του Ρολογιού και στο Βόρειο τμήμα των τειχών από τον επιβλητικό προμαχώνα «Φαλτσοπόρτι» ως τη ΝΑ γωνία του άνω περιβόλου
- Έχει προγραμματιστεί η αποκατάσταση του οθωμανικού λουτρού στο τζαμί ως μουσειακός χώρος
- Η 22η ΕΒΑ για την περιοχή της «Μεγαλομάτας» προτείνει να γίνει σχεδιασμός σε μικροκλίμακα που θα αναδεικνύει τις αρχαιότητες με τροποποίηση του ΟΤ 109 στο ΝΔ τμήμα (βάση του κάστρου, τμήμα προτειχίσματος, βρύση της Μεγαλομάτας και κατάλοιπα Οθωμανικών κατασκευών κτλ).

Α.3. Ιστορικό πολεοδομικών ρυθμίσεων

Το κτήμα, το οποίο αποτελείται από τρία επιμέρους όμορα τμήματα ιδιοκτησίας της οικογένειας Φράγκου, εμπίπτει εντός των ορίων του πυρήνα του ιστορικού οικισμού και βρίσκεται πολύ κοντά στην αδόμητη περιοχή προστασίας του κάστρου του Κληροδοτήματος Κοζώνη, η οποία παλαιότερα ανήκε στην οικογένεια Φράγκου (αποτέλεσε ιδιοκτησία της Ιουλίας Φράγκου-Πλαστήρα, συζύγου Κοζώνη και κληροδοτήθηκε στην πόλη).

Βρίσκεται ανατολικά της «Φώσσας» του Φρουρίου Ναυπάκτου μεταξύ των Κρηνών της Βατόβρυσης, της Μεγαλομάτας και της περιοχής της Πύλης Φαλτσοπόρτι (την Βορειοανατολική Πύλη προς την συνοικία Τζαμί του Εντός των Τειχών τμήματος της πόλης).

Το **Κτήμα Φράγκου** είναι τμήμα της **Παλιάς Ναυπάκτου** και αποτυπώνεται στο Διάγραμμα που συνοδεύει το από 07/19.01.1838 Βασ. Δ/γμα «*Σχέδιο της Πόλεως και του Φρουρίου Ναύπακτου*».

Σύμφωνα με το **Σχέδιο πόλεως του 1838**, η πόλη θα αναπτυσσόταν στη δυτική συνοικία και η περιοχή της ανατολικής συνοικίας θα παρέμενε αδόμητη.

Με το από **27.6.1937 Βασ. Δ/γμα (ΦΕΚ 253/Α/2.7.1937)** περί «*Αναθεωρήσεως και επεκτάσεως του σχεδίου πόλεως Ναυπάκτου*» προχώρησε η αναθεώρηση του υφιστάμενου σχεδίου πόλης και η επέκτασή του στα δυτικά, ανατολικά και βόρεια και εντάχθηκε η περιοχή του κτήματος στο σχέδιο.

Με το ως άνω Δ/γμα, η περιοχή του κτήματος εντάχθηκε στο σχέδιο και περιλαμβάνεται εντός των **Ο.Τ. 110, 109, 104, 107, 108, 106, 124** του **ρυμοτομικού σχεδίου Ναυπάκτου.**

Με το από **20.7.1976 (ΦΕΚ 235/Δ/14.8.1976) περί** «*τροποποιήσεως όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων του ρυμοτομικού σχεδίου Ναυπάκτου*», τροποποιήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης του ρυμοτομικού σχεδίου και η πόλη χωρίστηκε σε 7 τομείς (Α-Α1-Β1-Α2-Β2-Γ-Γ1) για τους οποίους ορίστηκαν ειδικοί όροι δόμησης και μορφολογικοί περιορισμοί.

Με το υπ'αρ. **899/1976 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 329/Δ/10.12.1976)** ανακηρύχθηκε η πόλη της Ναυπάκτου ως τουριστικός τόπος.

Η **πόλη της Ναυπάκτου** έχει χαρακτηρισθεί ως **παραδοσιακός οικισμός** με το από 19.10.1978 Π. Δ/γμα (**ΦΕΚ 594/Δ/13.11.1978**). Με το εν λόγω Π. Δ/γμα εντάχθηκε στους παραδοσιακούς οικισμούς της χώρας, με ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης.

Με το από **28.1.1993 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 85/Δ/9.2.1993)** οριοθετήθηκε το κηρυγμένο ως παραδοσιακό τμήμα του οικισμού της Ναυπάκτου.

Με το από **15.7.2002 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 674/Δ/6.8.2002)** τροποποιήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης του παραδοσιακού τμήματος της πόλης (όπως είχαν καθοριστεί με το από 28.1.1993 Π.Δ/γμα) καθορίζοντας ΣΔ = 0,8 για τον παραδοσιακό πυρήνα και ΣΔ = 1,2 για τις εκατέρωθεν επεκτάσεις.

Με το από **22.03.2019 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 198/Δ/25.04.2019)** έγινε ο επανακαθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης και ο καθορισμός χρήσεων γης στο παραδοσιακό τμήμα της Ναυπάκτου (μετά από πολυετή συνεργασία των δύο αρμόδιων Υπουργείων ΥΠΕΝ και ΥΠΠΟ).

Σύμφωνα με την υποβληθείσα τεχνική έκθεση *«Επισημαίνεται ότι στην συνημμένη τεχνική έκθεση δίδεται ιδιαίτερη βαρύτητα στην ανάλυση του πολεοδομικού καθεστώτος της περιοχής, επειδή κρίνεται αναγκαίος ο συσχετισμός του αιτούμενου χαρακτηρισμού με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς, αλλά και την επί μακρόν επιχειρούμενη τροποποίησή του,* ***προκειμένου να καταδειχτεί*** *ότι* ***σε αμφότερες τις περιπτώσεις βλάπτεται η προστατευτέα ιστορική, παραδοσιακή και τοπιακή ενότητα του κάστρου και των υπωρειών του λόφου του…***

Στην ανατολική πλευρά του ευαίσθητου λόφου του Κάστρου, οι ισχύουσες σήμερα ρυθμίσεις και η επιδιωκόμενη αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής, ***παραβλέπουν*** *σε μεγάλο βαθμό το*

τοπίο και τα αξιόλογα στοιχεία του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, ακολουθώντας τις έντονες μεταβολές της αστικής εξέλιξης της νεότερης πόλης.»

Α.4. Όροι δόμησης – χρήσεις

Σύμφωνα με το από **22.03.2019 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 198/Δ/25.04.2019),** οι όροι δόμησης και χρήσεις στην περιοχή του κτήματος Φράγκου έχουν ως εξής:

Η αρτιότητα κατά κανόνα απαιτεί κατ' ελάχιστο εμβαδόν 300τ.μ., πρόσωπο 12μ. και βάθος 18μ. Το **ποσοστό κάλυψης** ορίζεται 0,60, ενώ η καλυπτόμενη επιφάνεια μπορεί να φθάνει τα ενενήντα (90) τ.μ., εφόσον δεν υπερβαίνει το ογδόντα τοις εκατό (80%) της επιφάνειας του οικοπέδου. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη κτιρίου ορίζεται σε 160τ.μ. Σε περίπτωση που από τους ισχύοντες όρους δόμησης προκύπτει κτίριο μεγαλύτερης κάλυψης, είναι υποχρεωτική η διάσπασή του σε ανεξάρτητα κτίρια.

Ο **ΣΔ** ορίζεται κλιμακωτά: για τα πρώτα 100τ.μ., ΣΔ=0,80 και για την υπόλοιπη επιφάνεια του οικοπέδου ΣΔ=0,40. Το **μέγιστο ύψος** κτιρίων για τα διώροφα κτίσματα, μη συνυπολογιζομένου του ύψους της στέγης, είναι 7,5μ., μη δυνάμενο να υπερβεί λόγω κλίσεως του εδάφους τα 8,5μ. από οποιοδήποτε σημείο του πέριξ φυσικού εδάφους. Για τα ισόγεια κτίσματα αντίστοιχα, το μέγιστο ύψος είναι 4μ. Η αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΠΟ και το ΣΑ μπορούν να επιφέρουν μεταβολές στα ύψη επί έλαττον, με σκοπό την καλύτερη προσαρμογή του κτιρίου στο άμεσο περιβάλλον και την προστασία των μνημείων. Επιτρεπόμενος **αριθμός ορόφων 2**, απαγορευομένης της Pilotis.

Β. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΜΑΤΟΣ - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΗΜΑΤΟΣ ΦΡΑΓΚΟΥ

Σύμφωνα με την συνημμένη τεχνική έκθεση τεκμηρίωσης:

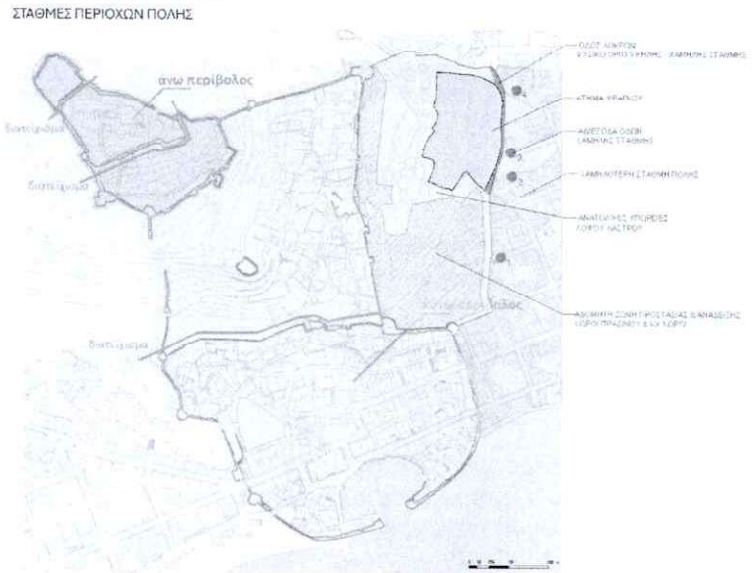
Β.1 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Χωρικός εντοπισμός

Η ιδιοκτησία βρίσκεται στις ανατολικές υπώρειες του λόφου επί του οποίου αναπτύσσεται το Κάστρο της Ναυπάκτου στη συνοικία Βατόβρυση, Μεγαλομάτα – Φαλτσοπόρτι και εντάχθηκε ως επέκταση στο Ρυμοτομικό Σχέδιο με το από 27.6.1937 Β. Δ/γμα (ΦΕΚ 253/Α/2.7.1937).Έχει επιφάνεια 11.299,80 τ.μ. και αποτελεί τη μεγαλύτερη ενιαία, σχεδόν αδόμητη έκταση της πόλης κοντά στο κέντρο της. Απέχει 500μ. από το λιμάνι και διαθέτει εντυπωσιακή φυσική ομορφιά με συστάδες κυπαρισσιών και άλλα πολύ μεγάλα δέντρα.

Η θέση του είναι κατάντη του Φρουρίου (κηρυγμένου από το ΥΠΠΟ ως Προέχον Βυζαντινό Μνημείο και Ιστορικό Διατηρητέο Μνημείο). Εμπίπτει εντός των ορίων του παραδοσιακού τμήματος της πόλης, εντός του Αρχαιολογικού Χώρου του Κάστρου, εντός των ορίων του Ιστορικού Τόπου Ναυπάκτου, εντός της Περιοχής Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους και εντός του Τουριστικού Τόπου του Δήμου Ναυπάκτου.

Προσανατολισμός



Ο προσανατολισμός του είναι κυρίως ανατολικός. Λόγω του αμφιθεατρικού αναγλύφου, τα υψηλότερα σημεία του έχουν κύρια θέα προς την ανατολική έκταση της πόλης και περιορισμένη θέα προς τη θάλασσα, ενώ είναι ορατό από την ανατολική πόλη και τις γύρω περιοχές που βρίσκονται σε υψηλότερο υψόμετρο.

Πρόσβαση

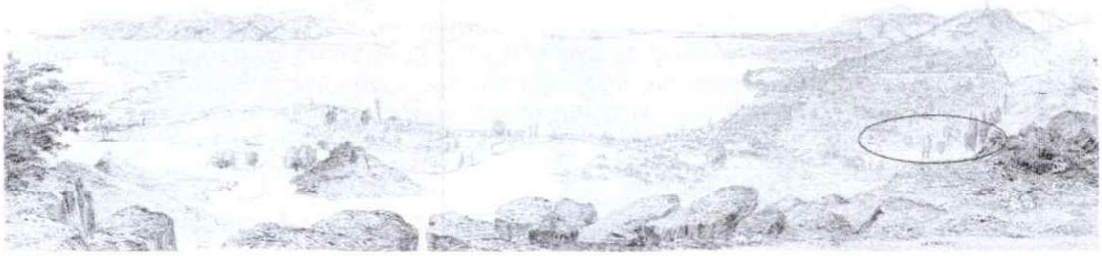
Η πρόσβαση προς το κτήμα επιτυγχάνεται τόσον από το κέντρο της πόλης μέσω της τοπικής οδού Λοκρών (προέκταση της οδού Κοζώνη), όσο και από την κεντρική οδό Φαλισίου η οποία απολήγει στο Φαλτσοπόρτι, την βορειοανατολική πύλη του Κάστρου. Το δίκτυο οδών που περιβάλλουν το κτήμα καλύπτει τις τοπικές εξυπηρετήσεις, ενώ μικροί πλακόστρωτοι πεζόδρομοι περιμετρικά του διατηρούν αναλλοίωτη την παλαιά τους χάραξη.

Η οδός Λοκρών οριοθετεί τη διαφοροποίηση της μορφολογίας του εδάφους μεταξύ των υπωρειών του λόφου του Κάστρου και του «Ανατολικού Προαστίου», δηλ. την ανατολική πτέρυγα ανάπτυξης της σύγχρονης πόλης, βρίσκεται δε σε υψηλότερη στάθμη από αυτήν. Ως αποτέλεσμα, οι δρόμοι της πόλης ανατολικά του κτήματος, προϊόν νεότερης χάραξης, λόγω της χαμηλότερης στάθμης τους απολήγουν σε αδιέξοδα προς την οδό Λοκρών.

Η αξία ένταξης του κτήματος στην ευρύτερη ενότητα του κάστρου και η συμβολή του στη διαμόρφωση της τοπιακής ενότητας

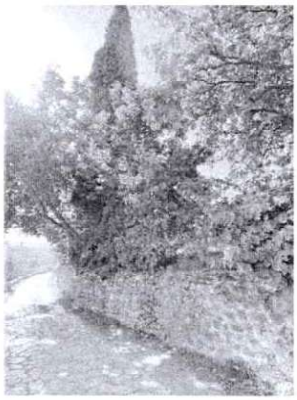
Η χάραξη των τειχών του φρουρίου του 15ου αιώνα και η ιδιαίτερη τοπογραφία της περιοχής καθόρισαν την πολεοδομική μορφή κατά την ανάπτυξη του χώρου της πόλης, η οποία είναι εξαιρετικά περιορισμένη στο κέντρο της λόγω των φυσικών ορίων. Ο ιστορικός πυρήνας της Ναυπάκτου αναπτύσσεται κυρίως «εντός των τειχών», ενώ το Κάστρο αποτελεί σπάνιο δείγμα φρουριακής αρχιτεκτονικής και κυρίαρχο σημείο αναφοράς. Ο λόφος του Κάστρου κυριαρχεί στο φυσικό ανάγλυφο.

Τις πρώτες δεκαετίες του 19ου αιώνα επισκέφθηκαν τη Ναύπακτο αρκετοί περιηγητές, αφήνοντας πολύτιμες πληροφορίες για την κατάσταση της πόλης στα χρόνια που προηγήθηκαν της επανάστασης του 1821. Από τις εικονογραφήσεις των περιηγητών που περιγράφουν την περιοχή του κτήματος με τα υψηλά κυπαρίσσια, ξεχωρίζουν αυτές του William Gell του 1810 (σήμερα στο Βρετανικό Μουσείο).



Η συμβολή του κτήματος στη διαμόρφωση της τοπιακής ενότητας είναι εξαιρετικά σημαντική, το δε ανάγλυφό του αποτελεί φυσική συνέχεια του λόφου του κάστρου. Η θέα από το κάστρο προς την έκταση του κτήματος διακόπτεται μόνον από στοιχεία βλάστησης της ζώνης προστασίας, της οποίας ουσιαστικά αποτελεί συνέχεια, καθότι η ζώνη αυτή ευρίσκεται σε απόσταση 45μ. από το βορειοδυτικό άκρο του κτήματος. Επίσης, η θέα προς το κάστρο από όλα τα σημεία εντός του κτήματος, αλλά και της πόλης που το περιβάλλει είναι εντυπωσιακή, δεδομένου ότι δεν παρεμβάλλεται πυκνό δομημένο περιβάλλον, παρά μόνον μερικές μεμονωμένες κατοικίες στο βορειοανατολικό άκρο του.

Ο περίβολος του κτήματος προς την πόλη κατά μήκος της οδού Λοκρών οριοθετεί τον ίδιο τον λόφο από το άμεσο αστικό περιβάλλον του «ανατολικού προαστίου» όπου αναπτύσσεται η σύγχρονη πόλη σε χαμηλότερη – σχεδόν επίπεδη – στάθμη.





Β.2 ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Β.2.1 Συνοπτικά Ιστορικά στοιχεία για την περιοχή - Η δημιουργία του κάστρου και η κατοίκηση της ευρύτερης περιοχής

Η Ναύπακτος αποτελεί ιστορική πόλη που επί αιώνες διαδραμάτισε σημαίνοντα ρόλο στις εξελίξεις της ευρύτερης περιοχής και της ανατολικής Μεσογείου. Στο ανατολικό τμήμα της, όπως τεκμηριώνεται από αρχαιολογικά ευρήματα, υπήρχε προϊστορικός οικισμός.

Η κατοίκηση της πόλης ήταν συνεχής κατά την αρχαιότητα και ιδίως έως τους κλασικούς χρόνους, οπότε και οχυρώθηκε για πρώτη φορά κατά τα κλασικά χρόνια. Επίσης, φαίνεται ότι είναι η μόνη πόλη της περιοχής που επιβιώνει στη ρωμαϊκή περίοδο.

Η αρχική φάση της οχύρωσης της πόλης κατασκευάστηκε περί το μέσον του 5ου αι. π.Χ., συνεχίστηκε δε κατά τα ελληνιστικά χρόνια. Τα τείχη υπέστησαν σοβαρές βλάβες από τον ισχυρό σεισμό του 551 μ.Χ., ενώ η βυζαντινή οχύρωση προς την κορυφή του λόφου κατασκευάστηκε αργότερα, κατά τον 10ο και 11ο αι.μ.Χ. Το κάστρο, όπως το γνωρίζουμε σήμερα, διαμορφώθηκε με επεκτάσεις και συμπληρώσεις από τους Ενετούς (1407-1499) και τους Οθωμανούς (1499-1829). Στα 2 κατώτερα τμήματά του προς την θάλασσα, έχει αναπτυχθεί ο πυκνοδομημένος, παραδοσιακός πυρήνας της πόλης.

Τα επιμέρους πολεοδομικά στοιχεία της Ναυπάκτου, όπως οι κύριοι άξονες, ο πολεοδομικός ιστός, η μορφή και το μέγεθος των οικοδομικών τετραγώνων κλπ, προέκυψαν δυναμικά υπό ποικίλες συνθήκες κατά τις διάφορες ιστορικές περιόδους. Μετά την κατάκτηση της πόλης από τους Οθωμανούς και μέχρι περίπου το μέσον του 16ου αιώνα, συντελέστηκε η «οθωμανοποίησή» της και η επικράτηση του μουσουλμανικού στοιχείου, το οποίο παρέμεινε κυρίαρχο μέχρι την απελευθέρωση το 1829. Η Ενετική οχύρωση διαδραμάτισε σημαντικό ρόλο στην εξέλιξη της Ναυπάκτου, η οποία γνώρισε ακμή κατά την πρώτη Ενετική και την πρώτη Οθωμανική περίοδο, παραμένοντας ένα από τα πλουσιότερα αστικά κέντρα της ευρύτερης Βαλκανικής. Η κατάσταση ανατράπηκε δραματικά μετά τους Ενετο-οθωμανικούς πολέμους, στα τέλη του 17ου και τις αρχές του 18ου αι., πριν από τους οποίους η πόλη διέθετε ανατολικό προάστιο πλουσιότατο σε νερά, εργαστήρια και με δική του οργανωμένη αγορά. Έκτοτε, η πόλη δεν κατάφερε να ανακάμψει. Πάντως, το ανατολικό της προάστιο ήταν ανέκαθεν μεγαλύτερο και πιο εύρωστο από το δυτικό, λόγω αφθονίας πηγών νερού που ευνόησαν τη δημιουργία παραγωγικών μονάδων (όπως μύλοι, βυρσοδεψεία κα). Η άνιση σχέση των προαστίων διατηρήθηκε και μετά την επανάσταση του 1821, όπως προκύπτει από το πρώτο σχέδιο της πόλης του 1838, αλλά και κατά το πρώτο μισό του 20ου αιώνα.

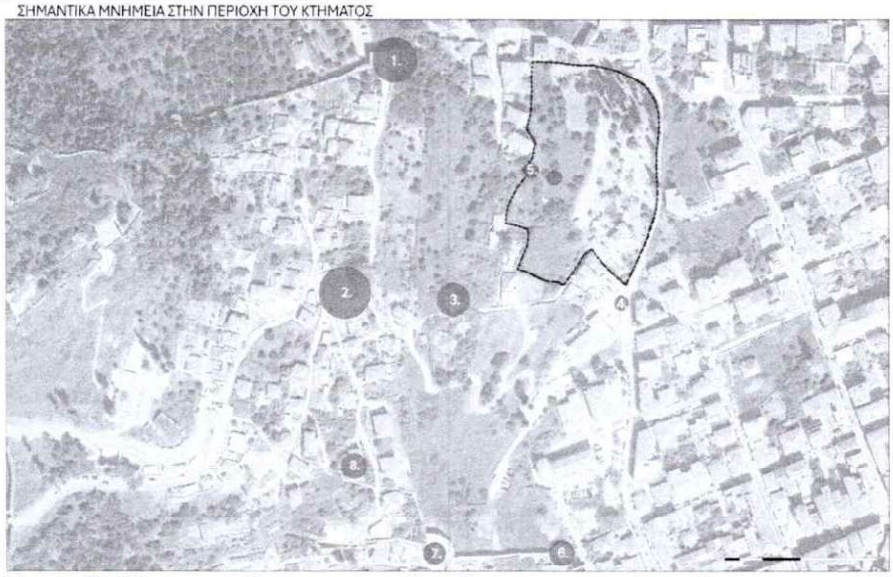
Β.2.2 Ιστορικά στοιχεία για το κτήμα Φράγκου

Για το κτήμα έχουν διασωθεί σημαντικά ιστορικά στοιχεία, τόσον επίσημα όσο και ανεπίσημα (παλαιά χειρόγραφα). Η οικογένεια Φράγκου (πρώην Ευθ. Πλαστήρα) το κατέχει ήδη από το έτος 1829. Συνοπτικά:

- Με την πτώση του Φρουρίου το 1829 και την εκδίωξη των Οθωμανών, η οικογένεια το κατέλαβε από τον Μουλά Μουράτ, το φύτευσε, το καλλιέργησε και έκτισε οικίσκο
- Το 1830 η Κυβέρνηση Καποδίστρια το διέθεσε προς ενοικίαση και η οικογένεια Πλαστήρα (πρόγονοι της οικογένειας Φράγκου) το ενοικίασε αντί 900 μόνον φοινικίων (διότι αναγνωρίστηκαν τα δικαιώματά της «ως κατόχου και εμφυτευτού») και το κατείχε μέχρι το 1850 δυνάμει του περί Προικοδοτήσεως των Ελλ. Οικογενειών νόμου
- Το 1850 έγινε έναρξη φορολόγησης των κατόχων ως «εθνικοϊδιόκτητοι κάτοχοι» και αναγνωρίστηκαν τα δικαιώματά τους επί του κτήματος
- Από το 1850 έως το 1876 το κτήμα (περιβόλι Πλαστήρα) παρέμεινε στην κατοχή της οικογένειας, κατασκευάστηκε η περιτοίχισή του και φυτεύτηκε περαιτέρω
- Το 1868 κατασκευάστηκε οικία (η οποία δεν υπάρχει σήμερα)
- Το 1876 αποκτήθηκαν τίτλοι ιδιοκτησίας
- Έκτοτε το κτήμα παραμένει στην οικογένεια
- Υπάρχουν απεικονίσεις της περιοχής του κτήματος από διάφορους περιηγητές, με εμφανέστερες αυτές του Gell το 1810

Β.2.3 Υφιστάμενες αρχαιότητες

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΣ



Η συμβολή του κτήματος στη διαμόρφωση της υφιστάμενης ιστορικής τοπιακής ενότητας είναι σημαντική, διότι σε αυτή την περιοχή του λόφου διατηρούνται σε μεγάλο βαθμό οι χαράξεις των μονοπατιών των οθωμανικών χρόνων, ενώ σε κοντινή οπτική επαφή βρίσκονται τα ακόλουθα σημαντικά τοπόσημα που ολοκληρώνουν την εικόνα του τοπίου:

- (1) σε απόσταση 85μ. από τα ΒΔ όρια του κτήματος: Η επιβλητική ΒΑ πύλη «Φαλτσοπόρτι» του κάστρου, όπου η πορεία του αρχαίου τείχους ταυτίζεται με του μεσαιωνικού και είναι ορατά τα κατάλοιπα του αρχαίου οχυρωματικού περιβόλου
- (2) σε απόσταση 100μ.: Το οθωμανικό συγκρότημα «Κουλιγιέ του Αμτζαζαντέ Χουσεΐν Πασά», που αποτελεί εξαιρετικό δείγμα της ύστερης κλασικής Οθωμανικής αρχιτεκτονικής και είναι ένα από τα σημαντικότερα μνημεία της περιόδου στον Ελλαδικό χώρο
- (3) σε απόσταση 45μ.: Η οθωμανική κρήνη «Μεγαλομάτα» πλησίον της ΒΔ πλευράς του κτήματος, σε πλάτωμα το οποίο συνδέεται με πλακοστρωμένο μονοπάτι με το εγγύτερο διάζωμα του Κάστρου. Η 22η ΕΒΑ προτείνει τη δημιουργία «Πλατείας Μεγαλομάτας», με στόχο τη διάσωση τυπικού παραδείγματος οθωμανικών κατασκευών διαχείρισης των υδάτων (πηγάδια, βρύσες κλπ.)
- (4) σε απόσταση 20μ.: Στην είσοδο σχεδόν του κτήματος βρίσκεται η οθωμανική κρήνη «Βατόβρυση» επί της οδού Κοζώνη
- (5) εντός του κτήματος αναφέρεται ότι ευρίσκονται οθωμανικές στέρνες
- (6,7) σε απόσταση 180μ.: Το Ρολόι και η απόληξη της σκάλας του στην «Ωραία Ντάπια»
- (8) σε απόσταση 150μ.: Η κατοικία Τζαβέλα (αναστηλωμένη από το ΥΠΠΟΑ)

Από την ΔΒΜΑ (Δ/νση Βυζαντινών και Μεταβυζαντινών Αρχαιοτήτων) η οποία έχει μελετήσει την περιοχή, δεν επισημαίνονται αρχαιότητες εντός του κτήματος. Σημειώνεται ωστόσο ότι στο τμήμα του κτήματος που εμπίπτει στο Ο.Τ. 108 του ισχύοντος ΡΣ, υπάρχουν ερειπωμένες τετράπλευρες κατασκευές (ως αναφέρονται στο #5 ανωτέρω), οι οποίες κατά την εκτίμηση της αρχαιολογικής υπηρεσίας αφορούν πιθανώς σε στέρνες οθωμανικής περιόδου.

Β.3 Γεωμορφολογία του κτήματος

Το κτήμα έχει έκταση 11.305,59τ.μ. και είναι αμφιθεατρικό, με ανατολικό κυρίως προσανατολισμό και ανομοιογενείς κλίσεις προς την περιμετρική οδό Λοκρών. Το υψηλότερο σημείο του βρίσκεται σε υψόμετρο 40μ. και το χαμηλότερο στα 25μ., κατά συνέπεια η μέγιστη υψομετρική διαφορά φθάνει τα 15μ. Οι κλίσεις είναι ηπιότερες στο χαμηλότερο τμήμα, ενώ υπάρχουν σημαντικές εξάρσεις σε επιμέρους περιοχές του. Διακρίνονται 4 υπο-περιοχές οι οποίες αναπτύσσονται βαθμιδωτά προς την κατωφέρεια, ανάμεσα στις εξάρσεις του εδάφους και μια πέμπτη στα υψηλά σημεία, στο δυτικό άκρο του.

Γενικά, δεν υπάρχουν εμφανείς βράχοι, αλλά ξερολιθιές οι οποίες συγκρατούν το έδαφος όπου υπάρχουν μεγάλες κλίσεις. Κάποιες από αυτές είναι παλαιότερες, ενώ χαρακτηριστική είναι η παλαιά πέτρινη περιτοίχιση του κτήματος κατά μήκος της οδού Λοκρών και των παλαιών μονοπατιών πρόσβασης στο Φρούριο.

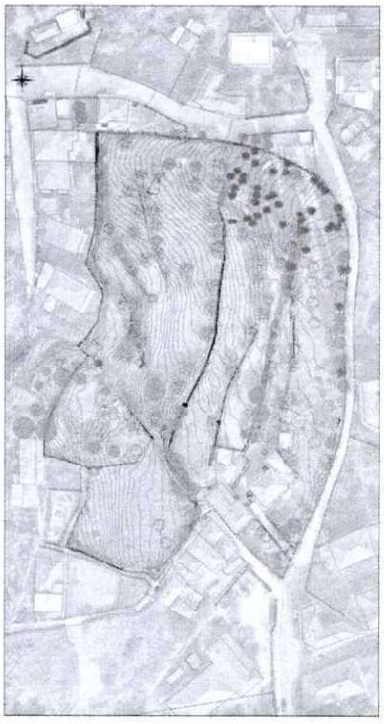
Β.4 Χλωρίδα του κτήματος

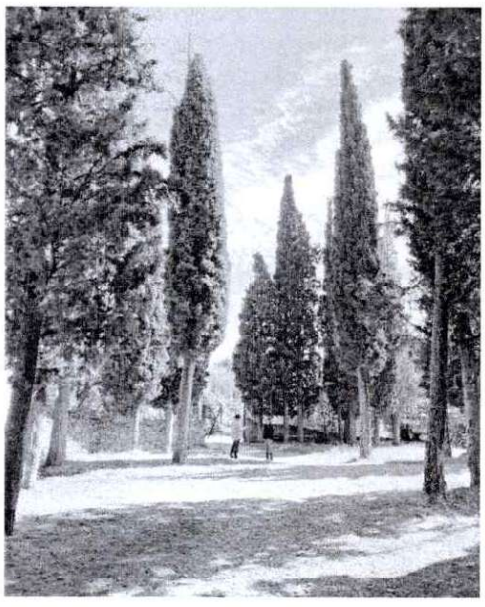
Η έκταση είναι κατάφυτη με διάφορα είδη δέντρων και θάμνων. Στα βορειονατολικά την χαρακτηρίζουν εξαιρετικές συστάδες 40 περίπου επιβλητικών κυπαρισσιών, ορατών από διάφορα σημεία της πόλης, ηλικίας άνω των 150 ετών, όπως τεκμηριώνεται από τα υπάρχοντα έγγραφα, παλαιές χειρόγραφες μαρτυρίες της οικογένειας και ιστορικά στοιχεία. Τα κυπαρίσσια αποτελούσαν από παλιά το χαρακτηριστικό στοιχείο της χλωρίδας στις ανατολικές υπώρειες του κάστρου. Απαντώνται επίσης άλλα 10 περίπου μεγάλα δέντρα και περισσότερα από 50 μικρότερα, κυρίως ροδιές και καρποφόρα, καθώς και περίπου 45 ελαιόδενδρα. Η υφιστάμενη χλωρίδα συμπληρώνεται με χαμηλή θαμνώδη βλάστηση και μια μικρή καλλιέργεια. **Η παρατηρούμενη ποικιλία της χλωρίδας, υψηλής ή χαμηλότερης, προσδίδει ιδιαίτερη αισθητική αξία στον χώρο και συμβάλλει σημαντικά στη διαμόρφωση του τοπίου στις υπώρειες του λόφου του κάστρου.**









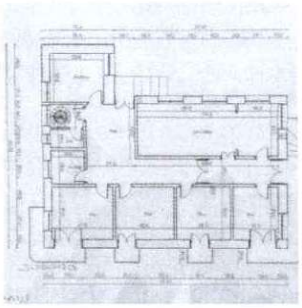


Β.5 Αξιόλογα στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς

Στο πλαίσιο του αιτήματος χαρακτηρισμού, επιδιώκεται η διατήρηση αυτούσιων των περισσοτέρων δυνατόν αξιόλογων στοιχείων αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, καθώς και η διατήρηση και δημιουργική «ενσωμάτωση» ορισμένων από αυτά σε νέες, μελλοντικές κατασκευές.

Προτείνεται να χαρακτηριστούν ως διατηρητέα τα εξής:







➢ Η **παλαιά κατοικία** του κτήματος

Πρόκειται για το παλαιό κτίριο κατοικίας εντός του ακινήτου που φέρει λιτά στοιχεία της τοπικής αστικής αρχιτεκτονικής με νεοκλασσικές αναφορές. Σύμφωνα με τον ιδιοκτήτη και τα διαθέσιμα ιδιόγραφα στοιχεία εποχής της οικογένειας, φέρεται να έχει κατασκευαστεί περί το 1939. Χαρακτηρίζεται από αυστηρότητα, ρυθμικότητα και αξονική διάταξη των ανοιγμάτων. Το κτίριο έχει συνολικό εμβαδόν, περίπου 300τ.μ. Αποτελείται από έναν κύριο ορθογωνικό όγκο, στην πίσω γωνία του οποίου ενσωματώνεται λιτός τετράγωνος όγκος που προβάλει ψηλότερα ως πυργίσκος. Οι δύο όγκοι έχουν κάλυψη με τετράριχτη κεραμοσκεπή, ενώ τμήμα του χαμηλότερου ορθογωνικού όγκου αποτελεί δώμα. Ο κύριος ορθογωνικός όγκος αποτελείται από δύο στάθμες. Λόγω της υψομετρικής διαφοράς του φυσικού εδάφους, το κτίριο εμφανίζεται διώροφο στη νοτιοανατολική πλευρά, ενώ στην βορειοδυτική πλευρά φαίνεται υπερυψωμένο ισόγειο με ημιϋπόγειο.

Η κύρια είσοδος του κτιρίου βρίσκεται στον όροφο της νοτιοδυτικής πλευράς. Σε άμεση σχέση με τον προθάλαμο αυτής της εισόδου βρίσκονται το σαλόνι - καθιστικό και η τραπεζαρία, όπου η οικογένεια υποδεχόταν τους επισκέπτες. Η πρόσβαση στον όροφο γίνεται από εξωτερική κλίμακα που διαμορφώνεται στη συνέχεια ως εξώστης. Η είσοδος βρίσκεται κεντρικά με προστατευτική μαρκίζα ψηλότερα και εκατέρωθεν υπάρχουν δύο ανοίγματα. Η εξώθυρα είναι δίφυλλη, ξύλινη, ταμπλαδωτή με σιδεριές και τζαμιλίκια και ψηλότερα φεγγίτη. Όλα τα ανοίγματα έχουν περιμετρικά ανάγλυφη λιτή πλαισίωση και ξύλινα σκούρα, γαλλικού τύπου.

Η είσοδος του ισογείου στη νοτιοδυτική πλευρά βρίσκεται αξονικά αυτής του ορόφου. Μέσω γραμμικού διαδρόμου γίνεται η πρόσβαση στα δωμάτια. Τα δωμάτια της βορειοδυτικής πλευράς αποτελούν ημιϋπόγειους χώρους με ορθογωνικούς φεγγίτες και αποθηκευτική χρήση. Αντίστοιχα τα δωμάτια της νοτιοανατολικής πλευράς είναι ισόγεια, κύριας χρήσης για φιλοξενούμενους επισκέπτες και με ανεξάρτητη πρόσβαση από τον αύλειο χώρο, ενώ υπάρχει κουζίνα και λουτρό στη βορειοανατολική πλευρά.

Το κτίριο διαθέτει και δεύτερη υπερυψωμένη είσοδο, με παρόμοια εξώθυρα, στην βορειοδυτική γωνία του κτιρίου, σε άμεση σχέση με τον τετράγωνο υπερυψωμένο όγκο, την οποία χρησιμοποιούσαν καθημερινά τα μέλη της οικογένειας. Ο εν λόγω δεύτερος χώρος εισόδου στεγάζεται από τον εξώστη του πυργίσκου, ο οποίος έχει στηθαίο και γραμμικό κιγκλίδωμα. Σε άμεση σχέση με τον χώρο εισόδου υπάρχουν οι χώροι καθημερινής χρήσης της οικογένειας, όπως ο προθάλαμος, η κουζίνα, το λουτρό, τα δωμάτια, καθώς και η ξύλινη κλίμακα προς τον όροφο του πυργίσκου. Σε αυτή τη στάθμη υπάρχει ένα δωμάτιο με πρόσβαση στο δώμα και τον εξώστη, με άπλετη θέα προς το κτήμα, την πόλη, τη θάλασσα και το κάστρο. Ο όγκος του πυργίσκου καταλήγει σε ταινίες και γείσο και έχει κάλυψη με τετράριχτη κεραμοσκεπή.

Η νοτιοανατολική πλευρά του κτιρίου παρουσιάζει τέσσερις άξονες ανοιγμάτων. Στο ισόγειο οι δύο κεντρικοί αποτελούν εισόδους και οι δύο ακριανοί ανοίγματα. Οι εξώθυρες είναι ξύλινες μονόφυλλες, με

ταμπλάδες και τζάμι με σιδεριές. Στον όροφο όλα τα ανοίγματα είναι εξωστόθυρες προς εξώστες με λιτό γραμμικό κιγκλίδωμα. Χαρακτηριστικοί είναι οι δύο γωνιακοί εξώστες που περιβάλλουν την γωνία του κτιρίου. Στην αριστερή πλευρά ο εξώστης αποτελεί συνέχεια του χώρου εισόδου της νοτιοδυτικής πλευράς. Σε αυτή την όψη διακρίνεται μια ανάγλυφη διαχωριστική ζώνη μεταξύ ισογείου και ορόφου.
Όλα τα ανοίγματα του κτιρίου είναι μεγάλου εύρους και έχουν ξύλινα κουφώματα, δίφυλλα με φεγγίτη. Κλείνουν με σκούρα, γαλλικού τύπου. Ψηλότερα υπάρχει ταινία με κυμάτια και το γείσο της τετράριχτης κεραμοσκεπής.
Η βορειοανατολική πλευρά περιλαμβάνει το διώροφο τμήμα του ορθογωνικού όγκου με κάλυψη δώματος και δύσβατη πρόσβαση στον τετράγωνο όγκο που προβάλει ψηλότερα με κάλυψη στέγης και φαίνεται σχεδόν τριώροφος λόγω της υψομετρικής διαφοράς. Σε αυτή την πλευρά βρίσκονται αρκετοί βοηθητικοί χώροι, οπότε και η τοποθέτηση, όπως και το μέγεθος των ανοιγμάτων ποικίλλει.
Όσον αφορά στα υλικά δόμησης, σημειώνεται ότι το ισόγειο είναι κατασκευασμένο από λιθοδομή, η οποία φέρει το ξύλινο πάτωμα του ορόφου, ενώ οι υπόλοιποι τοίχοι είναι από συμπαγή τούβλα. Υπάρχουν στοιχεία σκυροδέματος (δοκάρια στον όροφο και στα σενάζ όλων των παραθύρων). Τα δάπεδα είναι επιστρωμένα με χαρακτηριστικά μωσαϊκά πλακίδια της εποχής του, ενώ τα κουφώματα είναι ξύλινα ταμπλαδωτά και ορισμένα (του διαδρόμου) έχουν τζάμι για τη διείσδυση του φωτός.
Λόγω της μακροχρόνιας έλλειψης συντήρησης, το κτίριο χρήζει συνολικά εκτεταμένων επισκευών, αλλά η στατική του κατάσταση φαίνεται ικανοποιητική, εκτός από την άνω στάθμη του πυργίσκου, η οποία πιθανά θα πρέπει να ανακατασκευαστεί.

- **Οι υπαίθριες διαμορφώσεις** στον άμεσο περιβάλλοντα χώρο της οικίας, που αποτελούν συνοδά στοιχεία: πλακόστρωτο, πηγάδι, πεζούλες, στέρνα, σκαλιά. Επίσης, ενδιαφέρον παρουσιάζουν η παλαιά μεταλλική αυλόθυρα με τα αρχικά του ιδιοκτήτη επί της οδού Λοκρών και ο λιθόστρωτος διάδρομος εισόδου στην αυλή της κατοικίας.

Δίπλα στο κτίριο υπάρχουν δύο χαμηλές, ισόγειες λιθόκτιστες αποθήκες, που όμως δεν πληρούν τα κριτήρια χαρακτηρισμού.
Πλησίον της παλαιάς οικίας, ανεγέρθηκε το 1957 μετά από μεγάλο σεισμό νέα οικία, με αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά που συνάδουν με τον παραδοσιακό χαρακτήρα της περιοχής. Ωστόσο δεν προτείνεται ο χαρακτηρισμός της, δεδομένου ότι πρόκειται για νεώτερη κατασκευή.

- **Η λιθόκτιστη μάντρα περίφραξης** του κτήματος κατά μήκος της **οδού Λοκρών**, με την βορειοανατολική περιοχή εισόδου, κοντά στις συστάδες των κυπαρισσιών, η οποία σύμφωνα με παλαιά επίσημα έγγραφα κατασκευάστηκε περί το 1850. Τμήματα της μάνδρας χρήζουν αποκατάστασης, καθότι έχουν επιβαρυνθεί από το ριζικό σύστημα μεγάλων δέντρων.

- Χαρακτηριστική είναι **η λιθόκτιστη μάντρα στα νοτιοδυτικά,** κατά μήκος των **περιμετρικών παλαιών μονοπατιών** εξωτερικά του κτήματος. Τμήματα της υπόψη περίφραξης έχουν καταρρεύσει, μελλοντικά ωστόσο θα ανασυσταθούν προκειμένου να αποκατασταθεί το ενιαίο αυτής.

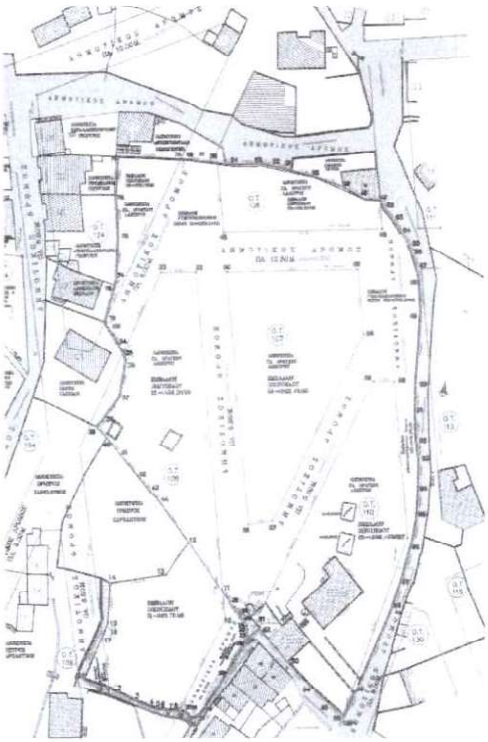
- Οι **παλιές μάντρες και ξερολιθιές, καθώς και τα πέτρινα σκαλοπάτια** σε συνέχεια των παλαιών μαντρών που διατρέχουν το κτήμα, διαμορφώνοντας τους υφιστάμενους αναβαθμούς και προσδίδοντας στο τοπίο τον ιδιαίτερο χαρακτήρα του. Οι κυριότερες εξ αυτών βρίσκονται σε σχετικά καλή κατάσταση, ενώ τα σημεία όπου υπάρχουν καταπτώσεις μπορούν να αποκατασταθούν ή ανασυσταθούν.

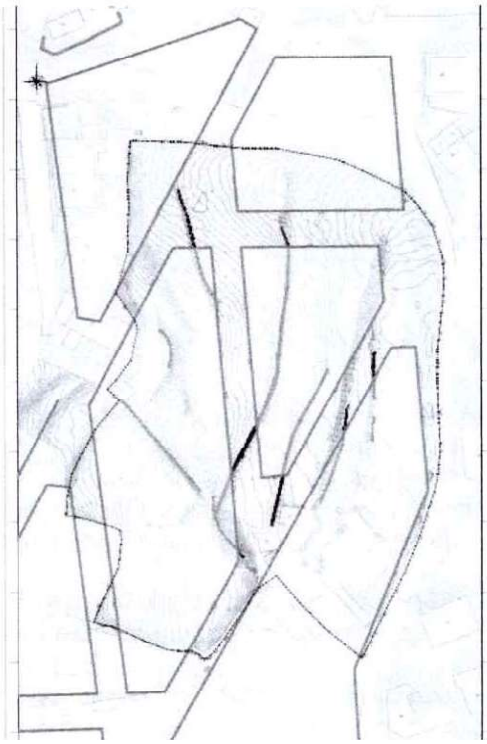
Εντός του κτήματος, εμπίπτουν και δύο κατασκευές, θεωρούμενες από την αρχαιολογική υπηρεσία ως οθωμανικές στέρνες, οι οποίες προστατεύονται ήδη ως αρχαιότητες από το ΥΠΠΟ και η αποκατάσταση των οποίων θα γίνει σε συνεργασία με την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΠΟ.

- Η **κατά το δυνατόν διατήρηση του φυσικού αναγλύφου και πρασίνου** (υψηλής και χαμηλής βλάστησης), όπως κυπαρίσσια, ελαιόδενδρα, ροδιές κλπ

Γ. ΙΣΧΥΟΝ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Γ.1. Ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο – αναθεώρηση ρυμοτομικού σχεδίου, επιπτώσεις τυχόν εφαρμογής τους





Το κτήμα Φράγκου εμπίπτει εντός των Ο.Τ. 110, 108, 109, 107, 106, 124 του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου (ΡΣ) του 1937, στην Πολεοδομική Ενότητα Κάστρου (Π.Ε.4 Κάστρο) του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. Ναυπάκτου και στον Τομέα Α1β του Παραδοσιακού Πυρήνα του Παραδοσιακού Τμήματος της πόλης, βάσει του άρθρου 1 του από 22.03.2019 Π. Δ/γματος (ΦΕΚ 198/Δ/25.04.2019).

Το ρυμοτομικό σχέδιο του 1937, αγνοεί πλήρως τις οχυρώσεις της πόλης, τόσο του άνω όσο και του κάτω περιβόλου, χωρίς να λαμβάνει υπόψη τη γεωμορφολογία της περιοχής, καθώς και τον παραδοσιακό χαρακτήρα του οικισμού. Η χάραξη των οδών αγνοεί, σε πάρα πολλά σημεία, τις υψομετρικές διαφορές του εδάφους που υφίστανται μεταξύ των εντός και εκτός των τειχών περιοχών.

Στο σημείο αυτό, σημειώνεται ότι ενόψει της εκπόνησης του νέου ΤΠΣ Ναυπακτίας, επίκειται η εκ νέου ενεργοποίηση από το Δήμο της διαδικασίας αναθεώρησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου της περιοχής.

Ως **αρνητικές επιπτώσεις** της τυχόν εφαρμογής είτε του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου (ΡΣ) του 1937 είτε της προτεινόμενης μέχρι σήμερα αναθεώρησής του στην περιοχή του κτήματος εκτιμώνται οι παρακάτω:

- **Διασπάται η ιστορική ενότητα**

  Ειδικώτερα:

  - Αλλοιώνεται δραματικά το τοπίο στο οποίο είναι ενταγμένο το Κάστρο που αποτελεί και σημείο αναφοράς της πόλης, καθώς η εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου (ΡΣ) και στις δύο περιπτώσεις θα οδηγήσει στην απώλεια του φυσικού περιβάλλοντός του, των μεγάλων δέντρων και σχεδόν όλης της βλάστησης που έχει απομείνει στις υπώρειές του.
  - Καταστρέφεται το εμβληματικό ανάγλυφο των πρανών, διότι αφενός η χάραξη των οδών αγνοεί σε πολλά σημεία τις υψομετρικές διαφορές του εδάφους και αφετέρου, η κατάτμηση και οικοπεδοποίηση της έκτασης θα προκαλέσει έντονες – και ετερόκλιτες – διαμορφώσεις ακαλύπτων χώρων σε κάθε δημιουργούμενο αυτοτελές οικόπεδο.
  - Ο κατακερματισμός του κτήματος σε διακριτά Ο.Τ. και η επακόλουθη δυνατότητα δημιουργίας πολλών μικρών οικοπέδων εμβαδού κατ' ελάχιστον 300τ.μ. έκαστο (σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης) θα επιφέρει τη διάσπαση της ιστορικής ενότητας, του τοπίου και των υφιστάμενων χαρακτηριστικών διαχρονικών κατασκευών.

- **Δημιουργείται οδικό δίκτυο χωρίς να αιτιολογείται ούτε η πυκνότητα, ούτε το εύρος του**

Η κλίμακα των δρόμων και των μετακινήσεων στο Κάστρο και τις υπώρειές του δεν συνάδει με τη δημιουργία μεγάλων ασφαλτοστρωμένων οδών, αλλά στενών πλακόστρωτων δρόμων και πεζοδρόμων.





Η απώλεια των υφιστάμενων οδεύσεων θα έχει αρνητικές συνέπειες στην αντιληπτική εικόνα του χώρου, καθότι οι χαράξεις και η διατήρησή τους στη διάρκεια των χρόνων αποτελούν συστατικό στοιχείο της φυσιογνωμίας του οικισμού. Ειδικότερα δε, η διεύρυνση της οδού Λοκρών **που αποτελεί και φυσικό όριο των υπωρειών του λόφου προς την νέα πόλη**, θα έχει ως αποτέλεσμα την δημιουργία πολεοδομημένης έκτασης με αστικά χαρακτηριστικά.

- **Αναβαθμίζονται κυκλοφοριακά μικροί δρόμοι και δίοδοι με παραδοσιακά χαρακτηριστικά, χωρίς τούτο να υπαγορεύεται από υπαρκτές ανάγκες**

- **Καταστρέφεται το παραδοσιακό ανθρωπογενές περιβάλλον**

Η εφαρμογή του ΡΣ θα καταστρέψει την περιτοίχιση του κτήματος κατά μήκος της παλαιάς αμαξιτής διαδρομής, για την δημιουργία δρόμου μεγάλου εύρους που δεν εξυπηρετεί την πόλη, καθώς και την ίδιου τύπου λιθόκτιστη παλαιά μάνδρα γύρω από την νοτιοδυτική πλευρά του κτήματος, η οποία χαρακτηρίζει όλο το μονοπάτι μέχρι το πλάτωμα της οθωμανικής κρήνης και στη συνέχεια, την είσοδο στο εκεί διάζωμα του Κάστρου μετά την αδόμητη ζώνη προστασίας. Αντίστοιχες επιπτώσεις θα προκύψουν για τις ξερολιθιές και τους αναβαθμούς που κοσμούν το κτήμα. Γενικότερα, η εφαρμογή του ΡΣ θα αλλοιώσει δραματικά το ανθρωπογενές παραδοσιακό περιβάλλον που έχει δημιουργηθεί σε βάθος 100ετιών.

Γ.2. <u>Διαδικασία αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου</u>

Η μελέτη αναθεώρησης του ΡΣ του 1937 στην περιοχή «Μεγαλομάτας – Φαλτσοπόρτι» Ναυπάκτου, η οποία περιλαμβάνει και το Κτήμα Φράγκου, χρονολογείται σε βάθος χρόνου, πέραν της 25ετίας.
Δεδομένου ότι ο χώρος – πέραν του παραδοσιακού του χαρακτήρα – αποτελεί και αρχαιολογικό χώρο ιδιαίτερης αξίας, είναι αναμενόμενο ότι επί της αρχικής πρότασης αναθεώρησης διατυπώθηκε σειρά επισημάνσεων, παρατηρήσεων και υποδείξεων από πλευράς της αρμόδιας αρχαιολογικής Υπηρεσίας.

Εάν υποτεθεί ότι το προταθέν προς αναθεώρηση ΡΣ θεσμοθετηθεί και εφαρμοστεί στην έκταση του κτήματος, κατακερματίζοντάς το σε 4 ανεξάρτητα τμήματα, με βάση τους ισχύοντες όρους δόμησης προκύπτει η δυνατότητα νόμιμης περαιτέρω κατάτμησης των τμημάτων αυτών σε πολλά, άρτια κατά κανόνα αυτοτελή οικόπεδα, εντός των οποίων η δόμηση θα αναπτυχθεί αναγκαστικά «εν παρατάξει».

Ως συμπέρασμα, συνάγεται ευθέως ότι οποιαδήποτε διαδικασία για αναθεώρηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου της περιοχής θα είναι ατελέσφορη για την ιστορική περιοχή, εάν δεν ληφθούν υπόψη όλα τα δεδομένα που σχετίζονται με τα μέτρα προστασίας, τόσο σε σχέση με τα αρχαιολογικά ευρήματα, όσο και αυτά που αφορούν στην προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, την κατά το δυνατόν διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος, καθώς και την προστασία, διαχείριση και σχεδιασμό του τοπίου.

Δ. ΑΠΟΨΗ ΔΑΟΚΑ

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση του συνόλου των υποβληθέντων στοιχείων, καθώς και την επί τόπου αυτοψία, διατυπώνει τα εξής:

Κατ' αρχάς, επισημαίνεται ότι οι προτεινόμενοι χαρακτηρισμοί της παλαιάς κατοικίας εντός του κτήματος Φράγκου, μετά των υπαίθριων διαμορφώσεων στον άμεσο περιβάλλοντα χώρο (όπως πλακόστρωτα, πηγάδι, πεζούλες, στέρνα, σκαλιά, αυλόθυρα εισόδου κλπ), καθώς και της λιθόκτιστης μάντρας περίφραξης του κτήματος κατά μήκος της οδού Λοκρών με τη βορειοανατολική περιοχή εισόδου, της λιθόκτιστης μάντρας στα νοτιοδυτικά κατά μήκος των περιμετρικών παλαιών μονοπατιών εξωτερικά του κτήματος, των παλιών ξερολιθιών που διατρέχουν το κτήμα (διαμορφώνοντας τους υφιστάμενους αναβαθμούς), συνδυαστικά με την διατήρηση του φυσικού αναγλύφου, της υψηλής φύτευσης και συστάδων δένδρων, θα επιφέρουν θετικές εξελίξεις στα ακόλουθα:

<u>i. στην προστασία των στοιχείων και της ταυτότητας κτήματος</u>

- Θα διασωθούν, αποκατασταθούν και θα αναδειχτούν τα αξιόλογα στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, όπως περιγράφονται στην ενότητα Β.5 της παρούσας (παλαιά οικία, λιθόστρωτα, πηγάδι, ξερολιθιές, σκαλοπάτια, λίθινη περίφραξη)
- Θα διατηρηθεί το βασικό ανάγλυφο του κτήματος και θα καταστεί δυνατή η διάσωση όλων σχεδόν των υπεραιωνόβιων κυπαρισσιών και άλλων μεγάλων δένδρων, καθώς και μεγάλου μέρους της υπόλοιπης υψηλής βλάστησης, στοιχεία καθοριστικά για το τοπίο των υπωρειών του λόφου, αλλά και του ίδιου του κάστρου της Ναυπάκτου
- Για τυχόν μελλοντική δόμηση εντός του κτήματος θα πρέπει να ληφθούν υπόψη όλες οι απαραίτητες δεσμεύσεις, προκειμένου να μην αναιρεθούν ή υποβαθμιστούν τα ιδιαίτερα αξιόλογα χαρακτηριστικά της περιοχής.
- Στο ίδιο πλαίσιο, είναι δυνατόν να μελετηθούν νέα πλακόστρωτα μικρού εύρους για τη βασική εξυπηρέτηση νέων κατοικιών, η χάραξη των οποίων θα σέβεται τη μορφολογία του εδάφους, ακολουθώντας κατά το δυνατό της ισοϋψείς καμπύλες του εδάφους.

<u>ii. στην προστασία της ευρύτερης περιοχής - αναθεώρηση ρυμοτομικού σχεδίου</u>

Το μεγάλο χρονικό διάστημα της διαδικασίας αναθεώρησης του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου (Ρ.Σ.) της περιοχής «Μεγαλομάτα – Φαλτσοπόρτι» (άνω της 25ετίας) αποδεικνύει από μόνο του τη δυσχέρεια του εγχειρήματος. Είναι προφανές ότι για την επίτευξη του στόχου δεν αρκεί η τήρηση μόνον των βασικών πολεοδομικών τεχνικών προδιαγραφών, αλλά επιβάλλεται και η αξιολόγηση και σεβασμός του ιδιαίτερου παραδοσιακού χαρακτήρα της περιοχής και των λοιπών συνοδών στοιχείων: αρχαιολογικός χώρος με το φρούριο και διάσπαρτα μνημεία και κατασκευές της αρχαίας / βυζαντινής / ενετικής και οθωμανικής περιόδου, νεότερες παραδοσιακές κατασκευές, το ανάγλυφο του εδάφους, η χλωρίδα, η αισθητική του τοπίου. Η αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου θα πρέπει να στοχεύει – πέραν της υποστήριξης της εύρυθμης πολεοδομικής λειτουργίας της περιοχής – στην προστασία του χαρακτήρα της.

Προκειμένου να επιτευχθεί η βέλτιστη λύση, η μελέτη θα πρέπει να στηριχθεί και να ενσωματώσει όλα τα σχετικά δεδομένα που θα αναδείξουν τις ιδιαιτερότητες του ήδη προστατευόμενου πολιτιστικού αγαθού και σε πολεοδομικό επίπεδο. Η κύρια παράμετρος που πρέπει να ληφθεί υπόψη, είναι η **υποχρέωση διατήρησης ενιαίου του Κτήματος Φράγκου,** που διακρίνεται από το ιστορικό και πολιτιστικό απόθεμα που διαθέτει, σε συνδυασμό με το φυσικό κάλλος και την αρμονία που τη διακρίνει.

Κατά συνέπεια, θεωρούμε ότι ο προτεινόμενος χαρακτηρισμός του κτήματος Φράγκου με την παλαιά κατοικία και τις διαμορφώσεις του περιβάλλοντος χώρου, θα συμβάλλει στην διατήρηση του φυσικού αναγλύφου του τοπίου στις υπώρειες του προστατευόμενου μνημείου του κάστρου και στην δημιουργία μιας διακριτής ενδιάμεσης ανοιχτής ζώνης έως το όριο της ανατολικής νέας επέκτασης της πόλης.

Το κτήμα Φράγκου παρουσιάζει ενδιαφέρουσα κλιμάκωση του αναγλύφου των υπωρειών του λόφου με παραδοσιακές τεχνικές (ξερολιθιές, αναβαθμοί). Διαθέτει μεγάλο αριθμό υπεραιωνόβιων κυπαρισσιών, καθώς και πλούσια και ποικίλη χλωρίδα, ενώ το ανθρωπογενές περιβάλλον βρίσκεται σε πλήρη αρμονία με το φυσικό περιβάλλον.

Η παλαιά κατοικία φέρει αξιόλογα στοιχεία της αστικής αρχιτεκτονικής της δεκαετίας του 1930 και αποτελεί τεκμήριο εξέλιξής της στην πόλη της Ναυπάκτου. Επίσης και οι διαμορφώσεις στο άμεσο περιβάλλον της (πλακόστρωτοι διάδρομοι, πηγάδι σκαλιά) αποτελούν λειτουργικά τμήματά της που πρέπει να διατηρηθούν.

Πρόσθετα, η περιμετρική περίφραξη (λιθόκτιστος μανδρότοιχος) του κτήματος κατά μήκος της οδού Λοκρών με την αυλόθυρα και την βορειοανατολική περιοχή εισόδου και ο λιθόκτιστος μανδρότοιχος στα νοτιοδυτικά, κατά μήκος των περιμετρικών παλαιών μονοπατιών οριοθετούν εξωτερικά το κτήμα με τον παραδοσιακό τρόπο, ενώ αντίστοιχα και οι ξερολιθιές εντός του κτήματος διαμορφώνουν με παραδοσιακή τεχνική τους αναβαθμούς, στηρίζοντας το έδαφος.

Όσον αφορά στην φυσική χλωρίδα του κτήματος, θα πρέπει να διασφαλιστεί η διατήρηση του μεγαλύτερου ποσοστού της σε περίπτωση ανέγερσης νέων κτιρίων εντός του κτήματος, δεδομένου ότι η υφιστάμενη εικόνα με το υψηλό πράσινο (συστάδες κυπαρισσιών), τα υπόλοιπα δένδρα και τη θαμνώδη βλάστηση συμβάλλουν στην ήρεμη συνύπαρξη των κτισμάτων και στοιχείων με το φυσικό τοπίο, καθώς και στην ομαλή μετάβαση προς τον προστατευόμενο χώρο του κάστρου.

Μετά τα παραπάνω,

π ρ ο τ ε ί ν ο υ μ ε

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 (εδάφιο α.) του άρθρου 200 του Ν.5306/2026 (ΦΕΚ 88 Α), για τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του *«Κτήματος Φράγκου»*, το οποίο βρίσκεται στην πόλη της Ναυπάκτου του Δήμου Ναυπακτίας (Ν. Αιτωλοακαρνανίας) με τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτό με το εξής περιεχόμενο:

1.Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το *«Κτήμα Φράγκου»* το οποίο βρίσκεται στην πόλη της Ναυπάκτου του Δήμου Ναυπακτίας (Ν. Αιτωλοακαρνανίας) και συγκεκριμένα:

α) η παλαιά κατοικία, μετά των υπαίθριων διαμορφώσεων στον άμεσο περιβάλλοντα χώρο της, όπως πλακόστρωτα, πηγάδι, πεζούλες, σκαλιά, αυλόθυρα εισόδου κλπ.

β) η λιθόκτιστη περιμετρική μάντρα περίφραξης του κτήματος (προς την οδό Λοκρών και τα περιμετρικά παλαιά μονοπάτια)

γ) παλιές μάντρες και ξερολιθιές που διατρέχουν το κτήμα και διαμορφώνουν τους υφιστάμενους αναβαθμούς, καθώς και παλιά σκαλοπάτια

δ) υψηλή φύτευση, συστάδες αιωνόβιων κυπαρισσιών και φυσικό ανάγλυφο,

όπως αυτά φαίνονται σημειωμένα στο συνημμένο διάγραμμα που συνοδεύει την έκθεση αυτή.

2.Ως προς το κτίριο κατοικίας:

α. χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το αρχικό κτίριο, καθώς και οι εναρμονιζόμενες με το αρχικό κτίριο μεταγενέστερες προσθήκες, όχι όμως και τα πάσης φύσεως καθ' ύψος ή κατ' επέκταση υπάρχοντα προσκτίσματα ή μεταγενέστερες επεμβάσεις που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο και τα στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτού.

β. Ο καθορισμός των προσκτισμάτων ή μεταγενέστερων επεμβάσεων που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο και τα στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτού πραγματοποιείται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ).

γ. Στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτίριο απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή καλλιτεχνικών και διακοσμητικών στοιχείων του.

δ. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού, επεμβάσεις για λόγους λειτουργικούς και η επαναφορά αρχικών στοιχείων μετά από τεκμηρίωση, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία του.

ε. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό και εσωτερικό του διατηρητέου κτιρίου, όπως και για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

3.Ως προς τα λοιπά στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου, την λιθόκτιστη περιμετρική μάντρα περίφραξης του κτήματος, τις παλιές ξερολιθιές και τις υπαίθριες διαμορφώσεις, απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή τους, παρά μόνο επεμβάσεις συντήρησης, επισκευής και αποκατάστασης.

4.Επιβάλλεται η διατήρηση του φυσικού αναγλύφου, καθώς και η συντήρηση και προστασία της υψηλής βλάστησης.

5.Επιτρέπεται η απομάκρυνση των κατεστραμμένων κυπαρισσιών και η αντικατάστασή τους με νέα. Επίσης, επιτρέπεται η απομάκρυνση των δέντρων που καταστρέφουν και επιβαρύνουν την

προστατευτέα μάντρα επί της οδού Λοκρών και επιβάλλεται η αντικατάστασή τους με νέα, σε θέσεις που δεν θίγουν την μάντρα.

6. Στο κτήμα ορίζονται αδόμητες ζώνες για την προστασία του φυσικού τοπίου και των διατηρητέων στοιχείων.

7.Στο ενιαίο, μετά τον χαρακτηρισμό κατά τα ανωτέρω, κτήμα επιτρέπονται προσθήκες κτιρίων κατοικιών, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής και με την προϋπόθεση της παρ.8.. Οι προσθήκες περιορίζονται στις ζώνες που προσδιορίζονται στο ανωτέρω συνημμένο διάγραμμα, με τρόπο ώστε να μην αλλοιώνεται το φυσικό ανάγλυφο και να μην θίγεται η προστατευόμενη βλάστηση, οι παλιές μάντρες και οι ξερολιθιές. Τυχόν υπόγειοι χώροι, βοηθητικών χρήσεων κατασκευάζονται με τις απολύτως αναγκαίες διαστάσεις τους και μόνο εντός του περιγράμματος της ανωδομής. Οι διαμορφώσεις του περιβάλλοντα χώρου για την πρόσβαση στις κατοικίες θα ακολουθούν τη μορφολογία και τις κλίσεις του εδάφους, θα εντάσσονται αρμονικά σε αυτό και θα γίνουν με χρήση υλικών φιλικών στο περιβάλλον. Σε περίπτωση κοπής δέντρων κατά την κατασκευή των προσθηκών, αυτά θα αντικαθίστανται με τουλάχιστον διπλάσιο αριθμό δένδρων της χλωρίδας της περιοχής.

8.Για οποιαδήποτε προσθήκη δόμησης στο ακίνητο απαιτείται η έκδοση Υπουργικής Απόφασης μετά από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 200 παρ. 6.γ) του Ν.5306/2026 (ΦΕΚ 88 Α).

9.Για οποιαδήποτε εργασία στο κτήμα απαιτείται έγκριση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ).

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός