

**Π3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ &
ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ**

ΧΑΡΤΕΣ Π3-1Α – Π3-1Β – Π3-1Γ (ΚΛ. 1:10.000)

Π3-2Α – Π3-2Β – Π3-2Γ (ΚΛ. 1:10.000)

Π3-3Α – Π3-3Β – Π3-3Γ (ΚΛ. 1:10.000)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Π3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ & ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ

- 3.1. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ**
 - 3.1.1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ & ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ**
 - 3.1.2. ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ.**
 - 3.1.3. ΠΡΟΤΑΣΗ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΓΕΝΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ & ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ**
 - 3.1.4. ΖΩΝΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΙΝΗΤΡΩΝ – ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ**
 - 3.1.5. ΖΩΝΕΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ (Ζ.Υ.Σ.)**
 - 3.1.6. ΑΣΦΑΛΕΙΑ – ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΑΠΟ ΦΥΣΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΕΣ**
 - 3.1.7 ΜΕΤΡΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ**
 - 3.1.8. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ**
- 3.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ**
 - 3.2.1. ΣΥΝΟΙΚΙΑ 1 ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ**
 - 3.2.2. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΔΑΦΝΗΣ - ΣΚΑΛΑΣ**
 - 3.2.3. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Κ. ΑΦΡΟΞΥΛΙΑΣ - Κ. ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ - ΒΟΜΒΟΚΟΥΣ - ΛΕΥΚΑΣ ΒΟΜΒΟΚΟΥΣ - ΒΕΛΒΙΝΑΣ**
 - 3.2.4. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΡΙΓΑΝΙΟΥ - ΠΟΡΟΥ - ΒΛΑΧΟΜΑΝΔΡΑΣ - Γ. ΜΠΑΝΙΑ - ΣΦΗΚΑΪΚΩΝ – ΠΙΤΣΙΝΑΪΚΩΝ**
 - 3.2.5. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΕΟΚΑΣΤΡΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑΚΙΟΥ - Α. ΑΦΡΟΞΥΛΙΑΣ - Α. ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ**

3.1. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

3.1. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

3.1.1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τις τεχνικές **προδιαγραφές σύνταξης των Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (Απόφ.9572/1845/00/ΦΕΚ209Δ/7-4-00)** οι βασικές κατευθύνσεις και τα προγραμματικά μεγέθη για την πολεοδομική αναβάθμιση των ήδη θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων ή την πολεοδομική οργάνωση των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών, έχουν ως γενικό στόχο την βελτίωση της ποιότητας ζωής στις πόλεις και τους οικισμούς και ειδικότερους στόχους τους ακόλουθους:

- Ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης σε πολεοδομικό επίπεδο.
- Καθορισμό αποδεκτών ορίων ανάπτυξης.
- Η βελτίωση της τεχνικής και κοινωνικής υποδομής για την κάλυψη των αναγκών του προγραμματικού πληθυσμού
- Βελτίωση της λειτουργικότητας και της μορφής του οικιστικού ιστού και της φυσιογνωμίας των οικισμών.
- Βελτίωση των συνθηκών ζωής και κατοικίας στους οικισμούς.
- Εξασφάλιση των όρων και υποδομών για πρόληψη και ελαχιστοποίηση των συνεπειών από φυσικές καταστροφές (σεισμοί, πλημμύρες, θεομηνίες κλπ.).

Στην ενότητα αυτή, καθορίζονται οι κατευθύνσεις και οι επιλογές για την πολεοδομική οργάνωση των τριών οικιστικών ενότητων της Δ. Ενότητας, της νότιας παραθαλάσσιας αστικής οικιστικής ενότητας, της περιαστικής και της κεντρικής - βόρειας αγροτικής ενότητας, οι οποίες οργανώνονται με βάση τις γενικές αρχές και κατευθύνσεις του Δομικού σχεδίου Χωρικής οργάνωσης της Δ.Ε. όπως αυτές παρουσιάζονται στο κεφάλαιο Π1 της μελέτης.

Η πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης εξειδικεύεται ανά οικισμό - πολεοδομική ενότητα, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά : τα προγραμματικά μεγέθη πληθυσμού και έκτασης της Π.Ε., η πολεοδομική οργάνωση, το νομικό πλαίσιο δόμησης και ειδικότερα οι όροι αρτιότητας και δόμησης και οι χρήσεις γης, καθώς και οι ανάγκες σε κοινωνική και τεχνική υποδομή.

Τα βασικά κριτήρια για την πολεοδομική οργάνωση των οικισμών / Π.Ε. είναι : ο περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης και η ρύθμιση - πολεοδομική οργάνωση των διάσπαρτα ανεπτυγμένων οικιστικών συγκεντρώσεων στην εκτός σχεδίου περιοχή, η βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος και της πολεοδομικής - κυκλοφοριακής λειτουργίας των οικισμών, η αντιμετώπιση των πραγματικών στεγαστικών αναγκών και η δυνατότητα εξασφάλισης γης για την κάλυψή τους, η διαφύλαξη των περιοχών κατοικίας και η καλύτερη δυνατή οργάνωση των λοιπών χρήσεων και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων και η αναβάθμιση του κοινωνικού εξοπλισμού με πρόβλεψη των μελλοντικών αναγκών.

Α. ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ

Η νότια παραθαλάσσια ενότητα, οργανώνεται ως ένας ενιαίος - συνεχής οικιστικός αστικός χώρος, αποτελούμενος από επί μέρους Γειτονίες - Πολεοδομικές Ενότητες, με **κεντρικό πυρήνα τον χαρακτηρισμένο παραδοσιακό οικισμό της Ναυπάκτου μεταξύ του ρέματος**

Λαγκαδούλα και του χειμάρρου Σκα(λα), ο οποίος αντιστοιχεί στο εκτεταμένο εμπορικό - πολεοδομικό κέντρο της περιοχής και συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό των υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων των κατοίκων και των επισκεπτών.

Το κύριο χαρακτηριστικό της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού, είναι το τμήμα της **«Καστρόπολης»**, με την οχυρωματική δομή του Κάστρου και τα μνημεία Κλασσικής, Βυζαντινής, μετά-Βυζαντινής και Νεότερης περιόδου που βρίσκονται διάσπαρτα στα πέντε επίπεδα αυτού, από τον αρχαίο λιμένα μέχρι την ακρόπολη και στην περιφέρειά του.

Σε άμεση εξάρτηση από τον κεντρικό πυρήνα της Ναυπάκτου, βρίσκονται οι περιοχές των νεότερων επεκτάσεων του σχεδίου πόλης, που αντιστοιχούν στις περιοχές **Λυγιά, Νεοκάστρου (Λυγιά) και Ξηροπήγαδου**, καθώς και στην εκτεταμένη περιοχή της **Παλαιοπαναγιάς**, που διαμορφώθηκε με τις διατάξεις των οικισμών προ του 23' και της εκτός σχεδίου δόμησης.

Η συνολική περιοχή του ανεπτυγμένου παραθαλάσσιου **οικιστικού ιστού Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου - Παλαιοπαναγιάς**, οργανώνεται με τη μορφή **Συνοικίας, ως ενισχυμένο αστικό κέντρο**, με ποιοτικές εξυπηρετήσεις διοίκησης, παροχής υπηρεσιών, εκπαίδευσης και τουρισμού-αναψυχής.

Μέσα από την πολεοδομική οργάνωση και λειτουργία της Συνοικίας, υποστηρίζεται η **ανάδειξη της ιστορικής - πολιτιστικής ταυτότητας της Ναυπάκτου, με την οργάνωση των χρήσεων γης, την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση του αστικού χώρου και την βελτίωση της προσβασιμότητας στον κεντρικό πυρήνα - περιοχή «Καστρόπολης»** και στο δίκτυο μονοπατιών σύνδεσης των αρχαιολογικών χώρων - μνημείων που τη χαρακτηρίζουν.

Παράλληλα με την οργάνωση του παραδοσιακού πυρήνα της πόλης, **καθορίζονται τοπικά κέντρα στις λοιπές Γειτονίες - Πολεοδομικές Ενότητες**, εκατέρωθεν αυτού, που αντιστοιχούν στις νεότερες περιοχές επέκτασης του σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου, όπως προβλέπονταν από το ισχύον Γ.Π.Σ/88-92, καθώς και στην περιοχή της Παλαιοπαναγιάς, για την συγκέντρωση των κύριων χρήσεων και δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων.

Για τον καθορισμό των τοπικών κέντρων, λαμβάνονται ιδιαίτερα υπό όψη **οι διαμορφωμένες τάσεις συγκέντρωσης εμπορικών - επαγγελματικών χρήσεων, υπηρεσιών και χρήσεων τουρισμού - αναψυχής, κατά περιοχές**, καθώς επίσης και οι διαμορφωμένοι και προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου του σχεδίου πόλης.

Ο καθορισμός των τοπικών κέντρων, συμβάλλει στη διαφύλαξη των περιοχών κατοικίας στην περιφέρειά τους και στην αντιμετώπιση των συγκρούσεων από μεμονωμένες χρήσεις και δραστηριότητες.

Η **διαφύλαξη των περιοχών «αμιγούς κατοικίας»**, με τον απαραίτητο εκσυγχρονισμό, ιδίως στην περιοχή του παραδοσιακού οικισμού και στις περιοχές επέκτασης του Λυγιά και της Παλαιοπαναγιάς, αποτελεί προτεραιότητα της μελέτης του νέου Γ.Π.Σ.

Για την αντιμετώπιση των συγκρούσεων χρήσεων γης στον αστικό ιστό, προτείνεται ο **έλεγχος των χρήσεων και δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων και ιδίως της Π.Ε.Ο. Αντιρρίου - Ιτέας**, η οποία αποτελεί την κύρια συλλεκτήρια οδό της περιοχής και διασχίζει τη συνολική επιφάνεια του σχεδίου πόλης και των υπό ένταξη περιοχών.

Με την προτεινόμενη οργάνωση των χρήσεων γης και την ιεράρχηση του οδικού δικτύου, επιχειρείται η **αποφόρτιση της Π.Ε.Ο. από τη διερχόμενη κυκλοφορία και από τις ήπιας κλίμακας χρήσεις - εξυπηρετήσεις**, οι οποίες είναι περισσότερο συμβατές στα τοπικά κέντρα των επί μέρους Γειτονιών - Πολεοδομικών Ενοτήτων.

Κύρια κατεύθυνση για την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής, είναι η **προστασία του παραλιακού μετώπου από συγκρούσεις χρήσεων γης και η διαφύλαξη του χαρακτήρα του, ως ενιαίου γραμμικού πάρκου κοινοχρήστου πρασίνου, περιπάτου και ακτής κολύμβησης**, ενταγμένου στο δίκτυο κοινοχρήστων χώρων της πόλης, με συμπληρωματικές χρήσεις που θα υποστηρίζουν τον χαρακτήρα του.

Το συνολικό παραλιακό μέτωπο του σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου, και κατ' επέκταση αυτού οι δημόσιες εκτάσεις, της ζώνης παραλίας και του παλαιού αιγιαλού, οργανώνονται με τη μορφή γραμμικού πάρκου, με δυνατότητα ανάπτυξης θεματικών χρήσεων και δραστηριοτήτων.

Για τον σκοπό αυτό, προτείνεται η συνολική **ανάπλαση και εξυγίανση** του παραλιακού μετώπου της περιοχής, συμπεριλαμβανομένων των έργων προστασίας από τις διαβρώσεις και της πλήρους διάνοιξης - απελευθέρωσης της ζώνης παραλίας. Το παραλιακό μέτωπο **θα διαθέτει ενιαίο Ειδικό σχέδιο ακριβούς κατανομής των επιτρεπομένων χρήσεων - διαμόρφωσης και διαχείρισης των χώρων κατά ενότητα χρήσεων, το οποίο θα αποτελεί τον οδηγό για κάθε εκτελούμενο έργο.**

Παράλληλα, υποστηρίζεται η **ποιοτική αναβάθμιση των ανεπτυγμένων χρήσεων τουρισμού - αναψυχής** κατά μήκος του παραλιακού τμήματος του σχεδίου πόλης Ναυπάκτου και η **ήπια και ελεγχόμενη ανάπτυξή τους στο παραλιακό τμήμα της Παλαιοπαναγιάς**, στο μέτρο που δεν προκαλούνται συγκρούσεις χρήσεων με περιοχές κύριας και δευτερεύουσας - παραθεριστικής κατοικίας.

Για την εξυπηρέτηση και συνοχή του οικιστικού ιστού της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας, **επαναπροσδιορίζεται το μοντέλο κυκλοφοριακού σχεδιασμού**, με τον **καθορισμό και την ιεράρχηση των κύριων και δευτερευόντων οδικών αξόνων**, υπαρχόντων και προτεινόμενων, με βάση τις κατευθύνσεις του Δομικού Σχεδίου Χωρικής Οργάνωσης.

Η οργάνωση του δικτύου κυκλοφορίας, βασίζεται στην ανάγκη εξασφάλισης επαρκούς σύνδεσης των επί μέρους Γειτονιών - Πολεοδομικών Ενοτήτων της παραθαλάσσιας ενότητας, σε συνδυασμό με την παράκαμψη - εκτροπή της κυκλοφορίας από την **περιοχή του παραδοσιακού πυρήνα της πόλης, ο οποίος αναδεικνύεται με τη διαμόρφωση δικτύων πεζοδρόμων και οδών ήπιας κυκλοφορίας για οικολογικά μέσα μεταφοράς, κατ' επέκταση των μονοπατιών της «Καστρόπολης».**

Ιδιαίτερα σημαντική είναι η εξασφάλιση νέων παράλληλων συλλεκτήριων οδών για την αποφόρτιση της Π.Ε.Ο., καθώς και κάθετων, με προτεραιότητα στις περιοχές εκατέρωθεν των κύριων χειμάρρων Σκα(λας) και Βαρείας και στις προς πολεοδομηση περιοχές.

Για την πολεοδομική οργάνωση και την ιεράρχηση του οδικού δικτύου, λαμβάνονται υπό όψη τα προτεινόμενα και προγραμματισμένα έργα υποδομών στην περιοχή, με σημαντικότερο την χωροθετημένη, **κατάλληλη για την κλίμακα του οικισμού, τουριστική μαρίνα στις όχθες του χειμάρρου Σκα(λα).**

Με βάση το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης της περιοχής, **κύρια κατεύθυνση** για τον παραθαλάσσιο αστικό χώρο αποτελεί η **ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα της «Καστρόπολης» ως κύριου προορισμού αστικού τουρισμού**, στον διεθνούς αρχαιολογικού ενδιαφέροντος αναπτυξιακό άξονα Πατρών - Δελφών - Αρχαίας Ολυμπίας.

Οι κατευθύνσεις για την ανάδειξη της «Καστρόπολης», περιλαμβάνουν την **εφαρμογή προγράμματος ολοκληρωμένης ανάπλασης της περιοχής**, με αντικείμενο την διαμόρφωση κοινοχρήστων δικτύων σύνδεσης των μνημείων του αρχαιολογικού χώρου του Κάστρου, με σημείο αναφοράς την παραλιακή ζώνη, καθώς και την αισθητική αποκατάσταση και επανάχρηση των διατηρητέων - παραδοσιακών κτιρίων, ως κατοικιών και ήπιας κλίμακας τουριστικών καταλυμάτων - ξενώνων, με παράλληλη χορήγηση οικονομικών κινήτρων για το σκοπό αυτό.

Όσον αφορά στην **διαφύλαξη των φυσικών πόρων του αστικού χώρου**, κύρια κατεύθυνση αποτελεί η **προστασία του περιαστικού πρασίνου, με προτεραιότητα στους λόφους του Κάστρου και της Βαρναράχης**, που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του τοπίου της «Καστρόπολης» και κατ' επέκταση της συνολικής παραθαλάσσιας ενότητας.

Οι περιοχές περιαστικού πρασίνου, ενσωματώνονται στη λειτουργία του αστικού ιστού με τη μορφή κοινοχρήστων χώρων - διαδρομών περιπάτου, κατ' επέκταση των μονοπατιών και των κύριων οδών του σχεδίου πόλης.

Επιπλέον, **για την προστασία των φυσικών πόρων της περιοχής**, προτείνεται **κατά κανόνα η διατήρηση ανοικτών των ρεμάτων - χειμάρρων** που διαρρέουν την συνολική παραθαλάσσια ενότητα, σε συνδυασμό με την προστασία της φυσικής βλάστησης των παρόχθιων περιοχών και την υλοποίηση έργων καθαρισμού - διευθέτησης της κοίτης τους, για την πρόληψη πλημμυρικών φαινομένων, **πλην μικρών τμημάτων τους, τα οποία θα διευκολύνουν την διαμόρφωση των απαραίτητων συλλεκτήριων οδών**, για την εκφόρτιση του κεντρικού πυρήνα της πόλης, από την κυκλοφορία αυτοκινήτων.

Οι παρόχθιες περιοχές των χειμάρρων, όπως θα προκύψουν από την κατασκευή των προτεινόμενων έργων διευθέτησης της κοίτης τους, **ενσωματώνονται στη λειτουργία της πόλης, με την μορφή γραμμικών κοινοχρήστων χώρων - διαδρομών περιπάτου, σε συνέχεια με το δίκτυο κοινοχρήστων χώρων της πόλης** (χωρίς να εντάσσονται στο ρυμοτομικό σχέδιό της).

B. ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Οι περιαστικοί αγροτικοί οικισμοί της Δ.Ε. Ναυπάκτου, αναπτύσσονται ως δορυφόροι και κύριοι αποδέκτες των πιέσεων από την μετατόπιση της ζήτησης για κατοικία και λοιπές χρήσεις και δραστηριότητες της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπηγάδου.

Οι οικισμοί είναι πλήρως εξαρτημένοι από την αστική ενότητα της Ναυπάκτου, όμως αναπτύσσουν κοινωνικές και οικονομικές εξαρτήσεις μεταξύ τους, διαμορφώνοντας επί μέρους οικιστικές ενότητες, όπως προσδιορίζονται από το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης.

Η πολεοδομική οργάνωση εξειδικεύεται ανά οικισμό - Πολεοδομική Ενότητα και **βασίζεται στην προτεινόμενη ιεράρχηση του οικιστικού δικτύου**, στα αναπτυξιακά χαρακτηριστικά και στον ρόλο του κάθε οικισμού στο οικιστικό σύστημα στο οποίο εντάσσεται και αλληλεπιδρά.

Οι οικισμοί οργανώνονται κατά **Οικιστικές Ενότητες**, με σκοπό τη διατήρηση της συνοχής τους και την κατά το δυνατό μεγαλύτερη αυτοτέλεια σε σχέση με τον παραθαλάσσιο αστικό χώρο.

Οι περιαστικοί οικισμοί οργανώνονται **με κατεύθυνση την υποστήριξη του αγροτικού τους χαρακτήρα**, που διαμορφώνει παραδοσιακά την οικιστική τους ταυτότητα, **σε συνδυασμό με την ενίσχυση των ήπιων τάσεων ανάπτυξης χρήσεων τουρισμού - αναψυχής και παραθεριστικής κατοικίας**, καθώς και εμπορικών - επαγγελματικών χρήσεων, κατά περιοχές, για την ενίσχυση των σχέσεων πόλης - υπαίθρου.

Ειδικότερα, διαφυλάσσεται η αγροτική γη στην περιφέρεια των οικισμών και προτείνονται οι **απολύτως αναγκαίες επεκτάσεις των ορίων τους**, που αντιστοιχούν σε παλαιά τμήματα των οικισμών που εσφαλμένα **δεν συμπεριλήφθηκαν στην αρχική οριοθέτησή τους** με βάση τις διατάξεις των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, **καθώς και σε νεότερες και αυστηρά εντοπισμένες επεκτάσεις οικισμών**, που αναπτύσσουν στοιχειώδη δυναμική και τάσεις ανάκαμψης, που προτείνονται προς ήπια πολεοδόμηση με βάση τα προγραμματικά μεγέθη του έτους 2030.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΔΑΦΝΗΣ - ΣΚΑΛΑΣ

Πρωτεύοντα ρόλο στο δίκτυο των περιαστικών οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου, έχει ο **οικισμός της Δάφνης** (Δάφνη - Κ. Δάφνη), ο οποίος ιεραρχείται ως **«Ενισχυμένος οικισμός 2ου επιπέδου»** σε επίπεδο Δ. Ενότητας με βάση το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης της Δ.Ε. Ναυπάκτου, και αναπτύσσεται **ως δίπολο με τον οικισμό της Σκάλας**.

Για την πολεοδομική οργάνωση της **ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΔΑΦΝΗΣ - ΣΚΑΛΑΣ**, η οποία βρίσκεται στην **ανατολική πλευρά** του σχηματιζόμενου περιαστικού δακτυλίου, λαμβάνεται υπό όψη η πυκνότητα του οικιστικού ιστού σε σχέση με τα εκτιμώμενα προγραμματικά μεγέθη του πληθυσμού για το έτος 2030, που καθιστούν αναγκαία την **ήπια πολεοδόμησή τους** με την τμηματική επέκταση των ορίων τους και την εξασφάλιση πρόσθετων χώρων για την κάλυψη της μελλοντικής ζήτησης για κατοικία.

Οι οικισμοί ενισχύονται με **βασικό κοινωνικό εξοπλισμό και δίκτυα υποδομής για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων**, όπως οργανωμένους κοινοχρήστους

χώρους και υπηρεσίες διοίκησης, εκπαίδευσης, πολιτισμού και αθλητισμού, οι οποίες κατανέμονται κατά προτεραιότητα στον οικισμό της Δάφνης, ενισχύοντας το διαμορφωμένο τοπικό κέντρο του οικισμού για να αποτελέσει πόλο έλξης, τόσο για τον όμορο οικισμό της Σκάλας, όσο και για τους μικρότερους οικισμούς και συνοικισμούς της ευρύτερης περιοχής.

Κύρια κατεύθυνση της μελέτης για την **οργάνωση της Οικιστικής Ενότητας Δάφνης - Σκάλας** είναι η **ανάδειξη του παραδοσιακού χαρακτήρα και της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας** των οικισμών, με ολοκληρωμένες παρεμβάσεις ανάπλασης των κοινοχρήστων χώρων και αποκατάστασης των παραδοσιακών κτιρίων, κατά ενότητες, που θα συμβάλλει στην ενίσχυση των παραθεριστικών τάσεων που καταγράφονται τα τελευταία χρόνια στην περιοχή.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΑΤΩ ΑΦΡΟΞΥΛΙΑΣ - ΚΑΤΩ ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ

Οι υπόλοιποι οικισμοί της περιαστικής ενότητας, οργανώνονται ως μια **Οικιστική Ενότητα**, με κύριο υποδοχέα το **δίπολο των οικισμών Κάτω Αφροξυλιάς - Κάτω Μαμουλάδας**, που ιεραρχούνται ως **«Εξαρτημένοι οικισμοί 3ου επιπέδου»** σε επίπεδο Δ. Ενότητας με βάση το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης της Δ.Ε. Ναυπάκτου και διαθέτουν στοιχειώδη πολεοδομική οργάνωση και κοινωνικό εξοπλισμό.

Η Οικιστική αυτή Ενότητα, η οποία βρίσκεται στην **δυτική πλευρά** του σχηματιζόμενου περιαστικού δακτυλίου, αποτελείται από το δίκτυο των οικισμών **Κ. Αφροξυλιάς - Κ. Μαμουλάδας - Βελβίνας - Βομβοκούς - Λεύκας Βομβοκούς**, οι οποίοι οργανώνονται ως αμιγώς αγροτικοί οικισμοί, πλήρως εξαρτημένοι από την παραθαλάσσια αστική ενότητα Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου.

Η οργάνωση των οικισμών βασίζεται στην ανάγκη **διαφύλαξης του αγροτικού χαρακτήρα τους και στην προοπτική διαχείρισης της γεωργοκτηνοτροφικής παραγωγής** της κεντρικής και δυτικής περιαστικής ενότητας.

Παράλληλα, **οργανώνονται οι χρήσεις γης** στην περιφέρεια των περιαστικών οικισμών, για τον έλεγχο των διάσπαρτων εμπορικών - επαγγελματικών χρήσεων, που αναπτύσσονται κυρίως κατά μήκος των επαρχιακών οδών, σε μικρή απόσταση από την παραθαλάσσια αστική ενότητα.

Η Οικιστική Ενότητα **ενισχύεται με την ελάχιστη απαιτούμενη τεχνική υποδομή και κοινωνικό εξοπλισμό** διοίκησης, εκπαίδευσης, αθλητισμού και πολιτισμού, που απευθύνεται στο σύνολο των οικισμών - συνοικισμών, για την εξυπηρέτηση των βασικών αναγκών των κατοίκων και την ενίσχυση της συνοχής τους στο οικιστικό δίκτυο της περιαστικής ενότητας.

Για την ενίσχυση του ρόλου των οικισμών της **Κ. Αφροξυλιάς και Κ. Μαμουλάδας** στο οικιστικό δίκτυο της κεντρικής - δυτικής περιαστικής ενότητας, **προτείνεται η ήπια πολεοδόμησή τους**, με την οποία θα διανοιγούν οι κύριοι οδικοί άξονες των οικισμών και θα εξασφαλισθεί στοιχειώδης δίκτυο οργανωμένων κοινοχρήστων χώρων.

Η οργάνωση και ιεράρχηση του οδικού δικτύου της περιαστικής ενότητας, βασίζεται στην ανάγκη ενίσχυσης της συνοχής και των σχέσεων εξάρτησης μεταξύ των περιαστικών οικισμών, με

την **εξασφάλιση επαρκών οριζόντιων οδικών συνδέσεων**, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Δομικού Σχεδίου Χωρικής Οργάνωσης.

Ειδικότερα, προτείνεται η **διαμόρφωση ενός ενιαίου άξονα σύνδεσης όλων των περιαστικών οικισμών**, ο οποίος διαμορφώνεται από σύνδεση του δικτύου υφιστάμενων και νέων - προτεινόμενων οδών, και είναι προσαρμοσμένος στις φυσικές κλίσεις του αναγλύφου του εδάφους, κατ' επέκταση του εσωτερικού οδικού δικτύου τους.

Παράλληλα, το οδικό δίκτυο των περιαστικών οικισμών οργανώνεται και ιεραρχείται με κατεύθυνση την **βελτίωση των κάθετων συνδέσεων** με τους απομακρυσμένους αγροτικούς οικισμούς και συνοικισμούς της κεντρικής - βόρειας οικιστικής ενότητας, με τους οποίους αναπτύσσονται έντονες εξαρτήσεις.

Οι βασικές αρχές για την διαφύλαξη των φυσικών πόρων των οικισμών της περιαστικής ενότητας, δεν διαφοροποιούνται ουσιαστικά σε σχέση με την παραθαλάσσια αστική ενότητα και αφορούν κυρίως στην **προστασία των υδατορεμάτων** που διασχίζουν τους οικισμούς και στην **διατήρηση του φυσικού πρασίνου** στην περιφέρειά τους αλλά και τμημάτων εντός οικισμών, που έχουν χαρακτηριστεί δασικά και εξαιρούνται της οριοθέτησής τους.

Γ. ΚΕΝΤΡΙΚΗ - ΒΟΡΕΙΑ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΠΟΜΑΚΡΥΣΜΕΝΩΝ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Οι **απομακρυσμένοι αγροτικοί οικισμοί και συνοικισμοί της κεντρικής και βόρειας ενότητας** που αναπτύσσονται στην ευρύτερη περιοχή της υδρολογικής λεκάνης των ποταμών Μόρνου και Εύηνου και στις πλαγιές του όρους Ρίγανη, **αποτελούν μειονεκτικές και διαρκώς φθίνουσες οικιστικά και πληθυσμιακά περιοχές.**

Οι απομακρυσμένοι αυτοί οικισμοί οργανώνονται κατά ενότητες και ιεραρχούνται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Δομικού Σχεδίου Χωρικής Οργάνωσης.

Το εσωτερικό οδικό δίκτυο των οικισμών, αποτελεί τμήμα του προτεινόμενου **ενιαίου δικτύου σύνδεσης (δακτυλίου) των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών** της κεντρικής και βόρειας ενότητας της Δ.Ε. Ναυπάκτου, με κύριους οικισμούς το **Ριγάνι** και το **Νεόκαστρο**.

Το σύνολο των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών της κεντρικής και βόρειας ενότητας της Δ.Ε. Ναυπάκτου, οργανώνονται με προτεραιότητα την **υποστήριξη του αγροκτηνοτροφικού χαρακτήρα τους** και την ανάπτυξη συμπληρωματικών χρήσεων και δραστηριοτήτων εναλλακτικού τουρισμού και παραθεριστικής κατοικίας, κατά περιοχές.

Κύρια κατεύθυνση για την υποστήριξη του οικοτουρισμού και των λοιπών εναλλακτικών μορφών τουρισμού στην περιφέρεια των απομακρυσμένων οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου, αποτελεί η **ανάδειξη του δικτύου μονοπατιών** που εξυπηρετούσαν παραδοσιακά τις μετακινήσεις των κατοίκων, την επικοινωνία των οικισμών και την πρόσβαση σε περιοχές φυσικού κάλλους, εξωκλήσια και αρχαιολογικούς χώρους στην περιφέρειά τους.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΡΙΓΑΝΙΟΥ - ΠΟΡΟΥ - ΒΛΑΧΟΜΑΝΔΡΑΣ - Γ. ΜΠΑΝΙΑ - ΣΦΗΚΑΪΙΚΩΝ - ΠΙΤΣΙΝΑΪΙΚΩΝ - ΣΥΚΙΑΣ

Το δίκτυο των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών και συνοικισμών **Ριγανίου - Πόρου - Βλαχομάνδρας - Γ. Μπανιά - Σφηκαΐικων - Πιτσίναϊικων - Συκιάς**, που αναπτύσσονται μεταξύ των λόφων του όρους Ρίγανη και του ποταμού Εύηνου, οργανώνονται ως αγροτικοί - κτηνοτροφικοί οικισμοί, με συμπληρωματική ανάπτυξη χρήσεων ήπιας κλίμακας τουρισμού - αναψυχής και παραθεριστικής κατοικίας.

Η οικιστική αυτή ενότητα οργανώνεται με **κύριο οικισμό το Ριγάνι**, ο οποίος ιεραρχείται ως **«Ενισχυμένος οικισμός 2ου επιπέδου»** στο αντίστοιχο επίπεδο με τον περιαστικό οικισμό της Δάφνης.

Ο οικισμός του Ριγανίου αναβαθμίζεται με ήπια πολεοδόμηση του οριοθετημένου τμήματος ως οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, **σε συνδυασμό με την οργανωμένη χωροθέτηση ήπιας κλίμακας χρήσεων αγροτουρισμού στην περιφέρεια του οικισμού και την εξασφάλιση αναβαθμισμένου κοινωνικού εξοπλισμού**, για την εξυπηρέτηση των αναγκών της οικιστικής ενότητας και κατ' επέκταση μεγάλου μέρους των αναγκών των λοιπών απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου και των όμορων περιοχών.

Η περιοχή του οριοθετημένου, σχεδόν αδόμητου συνοικισμού του Διάσελλου, οργανώνεται ως περιοχή κύριας και παραθεριστικής κατοικίας, με δυνατότητα ανάπτυξης ήπιας κλίμακας τουριστικών καταλυμάτων – ξενώνων, **για την υποστήριξη του αγροτουρισμού.**

Η περιοχή του οικισμού Διάσελλου και του ενδιάμεσου αγροτικού χώρου μεταξύ των οικισμών Διάσελλου και Ριγανίου, καθορίζεται ως Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π.) και αντιμετωπίζεται συνολικά και από κοινού με τον οικισμό Ριγανίου.

Με την οργανωμένη αντιμετώπιση της ενότητας του Ριγανίου – Διασέλλου και του ενδιάμεσου χώρου, **επιχειρείται η δημιουργία ενός αναπτυξιακού πόλου**, για την υποστήριξη της γεωργοκτηνοτροφικής παραγωγής, σε συνδυασμό με αγροτουρισμό και πολυλειτουργικά αγροκτήματα και **την συγκράτηση του πληθυσμού.**

Όλοι οι οικισμοί εξοπλίζονται με τον ελάχιστο απαιτούμενο κοινωνικό εξοπλισμό και δίκτυα τεχνικής υποδομής, για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων και των επισκεπτών.

Για την πολεοδομική οργάνωση της ενότητας των οικισμών - συνοικισμών **Πόρου - Γ. Μπανιά - Σφηκαΐικων**, που αναπτύσσονται στις όχθες του ποταμού Εύηνου, λαμβάνονται υπ' όψη **οι τάσεις ανάπτυξης χρήσεων και δραστηριοτήτων εναλλακτικού τουρισμού - αναψυχής** που καταγράφονται στην περιοχή σε σχέση με τον ποταμό Εύηνο, καθώς και οι λοιπές δραστηριότητες περιηγητικού, θρησκευτικού τουρισμού και οικοτουρισμού, καθώς και **η προοπτική αξιοποίησης των θειούχων πηγών Βλαχομάνδρας**, για τους οικισμούς Γ. Μπανιά – Σφηκαΐικων, **που προσδίδουν στοιχειώδη δυναμική στην ευρύτερη περιοχή.**

Για τον σκοπό αυτό, προτείνεται η **ολοκληρωμένη αντιμετώπιση με αναπλάσεις των παραποτάμιων οικισμών Πόρου και Γέφυρας Μπανιά**, με προτεραιότητα τη διαμόρφωση κατάλληλων υποδομών πρόσβασης - εξυπηρέτησης των επισκεπτών, στις θέσεις αφετηρίας - πέρατος των διαδρομών εναλλακτικών δραστηριοτήτων canoe-kayak στις όχθες του ποταμού Εύηνου, και τη σύνδεσή τους με τον κεντρικό πυρήνα των οικισμών, σε συνδυασμό με την διαμόρφωση του απαιτούμενου δικτύου κοινοχρήστων χώρων, με τον κατάλληλο εξοπλισμό..

Όσον αφορά στην ενότητα των οικισμών **Πιτσιναϊκών - Συκιάς**, οργανώνονται ως αμιγώς αγροτικοί οικισμοί, με υποστήριξη της μόνιμης κατοίκησης και της συγκράτησης του πληθυσμού που ασχολείται κατά κανόνα με τον πρωτογενή τομέα, με την παράλληλη **υποστήριξη της αξιοποίησης και προστασίας της ιαματικής πηγής** που καταγράφεται μέσα στον οικιστικό ιστό των Πιτσιναϊκών.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΕΟΚΑΣΤΡΟΥ - ΑΝΩ ΑΦΡΟΞΥΛΙΑΣ - ΑΝΩ ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ - ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑΚΙΟΥ - ΜΙΚΡΟΥ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑΚΙΟΥ

Η ενότητα των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών **Νεοκάστρου - Α. Αφροξυλιάς - Α. Μαμουλάδας - Παλαιοχωρακίου - Μ. Παλαιοχωρακίου**, που αναπτύσσεται στην κεντρική - ανατολική αγροτική ενότητα της Δ.Ε. Ναυπάκτου, οργανώνεται με **κύριο οικισμό το Νεόκαστρο**, ο οποίος ιεραρχείται ως **«Εξαρτημένος οικισμός 3ου επιπέδου»** σε επίπεδο Δ. Ενότητας, στην ίδια βαθμίδα με τους περιστατικούς οικισμούς Σκάλας, Κ. Αφροξυλιάς και Κ. Μαμουλάδας.

Οι απομακρυσμένοι οικισμοί και συνοικισμοί της οικιστικής αυτής ενότητας, ενισχύονται με τον ελάχιστο απαιτούμενο κοινωνικό εξοπλισμό και τεχνική υποδομή, που κατανέμεται κυρίως στον οικισμό του Νεοκάστρου, για την ενίσχυση του ρόλου του ως τοπικού κέντρου στην περιοχή.

Η δυναμική των απομακρυσμένων αυτών οικισμών, βασίζεται **κυρίως στην υποστήριξη της εξειδίκευσης στον κλάδο της κτηνοτροφίας και δευτερευόντως στην ενίσχυση των τάσεων αποκατάστασης και επανάχρησης των παλαιών κτιρίων, με τη μορφή παραθεριστικών - εξοχικών κατοικιών**, των καταγόμενων από την περιοχή κατοίκων.

Οι οικισμοί **Άνω Αφροξυλιάς** και **Άνω Μαμουλάδας** αποτελούν εγκαταλελειμμένους κτηνοτροφικούς οικισμούς, μικρής κλίμακας, που πλαισιώνονται από ενδιαφέρον αγροδασικό τοπίο.

Οι κατευθύνσεις για την οργάνωση και αναβίωση των εγκαταλελειμμένων αυτών οικισμών, βασίζονται στην προοπτική **ολοκληρωμένης ανάπλασης της συνολικής επιφανείας τους, σε συνδυασμό με την αποκατάσταση - επανάχρηση των παλαιών κτιρίων με χρήσεις υποστήριξης του οικότουρισμού**, κατά τα πρότυπα των «δασικών χωριών».

Για την οργανωμένη αντιμετώπιση τους ορίζονται ως Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π.), για την ανάπτυξη - υποστήριξη του οικότουρισμού.

Με την διαμόρφωση και λειτουργία των οικισμών αυτών, ως οργανωμένων τουριστικών ενότητων, μέσα στο αγροδασικό τοπίο, **επιχειρείται η δημιουργία ενός αναπτυξιακού πόλου, για την συμπληρωματική υποστήριξη της κτηνοτροφικής παραγωγής στην περιοχή.**

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

Βασικό προγραμματικό μέγεθος για την ανάπτυξη του κάθε οικισμού είναι το **πληθυσμιακό μέγεθος**, το οποίο καθορίζει την έκταση, την χωρητικότητα και την αναπτυξιακή του προοπτική.

Από τον υπολογισμό των προγραμματικών μεγεθών της πληθυσμιακής εξέλιξης στο σύνολο της Δ. Ενότητας, με βάση τις εκτιμήσεις του επιλεγέντος Σεναρίου ανάπτυξης (πιν. Π.1-2), για τον χρονικό ορίζοντα του έτους 2030, **η Δ. Ενότητα σχεδιάζεται για συνολικό πληθυσμό 31.642 κατοίκων, από τους οποίους:**

- 22.602 κάτοικοι, δηλαδή 71,43% του συνόλου αντιστοιχούν στον πραγματικό πληθυσμό της Δ. Ενότητας
- 6.781 κάτοικοι, δηλαδή 21,43% αντιστοιχούν στον εκτιμώμενο μέγιστο παραθεριστικό πληθυσμό.
- 2.259 κάτοικοι, δηλαδή 7,14% αντιστοιχούν σε μη καταγεγραμμένες ευπαθείς ομάδες, όπως οικονομικοί μετανάστες και Ρομά, οι οποίοι διαμένουν μόνιμα ή περιοδικά στην περιοχή.

Η συνολική χωρητικότητα των θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων της Δ.Ε. Ναυπάκτου υπολογίζεται σε **29.764 κατοίκους** (πιν.Π1-3), η οποία **δεν επαρκεί για την εξυπηρέτηση των μελλοντικών οικιστικών πιέσεων του προγραμματικού πληθυσμού 31.642 κατοίκων για το έτος 2030.** (πιν.Π1-2 & Π1-3).

ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΑ ΑΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ

Η ζήτηση για κύρια κατοικία εστιάζεται σχεδόν εξ' ολοκλήρου **στην παραθαλάσσια αστική ενότητα Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου**, όπως προκύπτει από τα επίσημα στοιχεία της εξέλιξης του πληθυσμού για την περίοδο 1981 - 2011, ενώ μικρό ποσοστό της ζήτησης για παραθεριστική - εξοχική κατοικία μετατοπίζεται, από την αστική στην περιαστική και απομακρυσμένη αγροτική ενότητα, λαμβάνοντας υπό όψη την απογραφή των κτιρίων - κατοικιών της ίδιας περιόδου.

Οι αυξανόμενες οικιστικές πιέσεις για ζήτηση κύριας και παραθεριστικής κατοικίας στην παραθαλάσσια αστική ενότητα, είναι χαρακτηριστικές της εξέλιξης του πληθυσμού και του αριθμού των δευτερευουσών - παραθεριστικών κατοικιών στην Κοινότητα Ναυπάκτου και στις Κοινότητες Λυγιά και Ξηροπήγαδου κατά την τελευταία 30 ετία (απογραφές ΕΣΥΕ-ΕΛΣΤΑΤ 1981, 1991, 2001 & 2011) και της διαρκώς επεκτεινόμενης διάσπαρτης δόμησης στην περιφέρεια του σχεδίου πόλης, με μεγαλύτερη συγκέντρωση στην περιοχή της **Παλιοπαναγιάς**.

Η χωρητικότητα της συνολικά θεσμοθετημένης επιφανείας του σχεδίου πόλης **Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου**, συμπεριλαμβανομένων και των περιοχών επέκτασης του 2005, που βρίσκονται σε εκκρεμότητα επανέγκρισης με Π.Δ., **δεν επαρκεί για την κάλυψη του εκτιμώμενου προγραμματικού πληθυσμού της περιοχής για το έτος 2030**, με βάση τους ισχύοντες όρους δόμησης και το **ελάχιστο εκτιμώμενο ποσοστό κορεσμού**, λόγω του μεγέθους της πόλης και τις δυσκολίες εφαρμογής του εγκεκριμένου σχεδίου. (πιν.Π1-3)

Ειδικότερα, με βάση την χωρητικότητα του θεσμοθετημένου σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου και τον προγραμματικό πληθυσμό της παραθαλάσσιας ενότητας για το έτος 2030, **απαιτείται επέκταση του σχεδίου πόλης, εκτιμώμενης συνολικής επιφάνειας 2.183 στρ.** (πιν.Π1-3).

Για την εξασφάλιση της απαιτούμενης πρόσθετης χωρητικότητας του παραθαλάσσιου οικιστικού υποδοχέα της Δ.Ε. Ναυπάκτου, όπως προκύπτει από τα προγραμματικά μεγέθη του πληθυσμού για το έτος 2030, **δεν προτείνεται διαφοροποίηση των όρων δόμησης στην περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου**, λόγω της ανάγκης διαφύλαξης της κλίμακας και της πολεοδομικής λειτουργίας της πόλης, η οποία είναι ήδη επιβαρυνόμενη λόγω του κορεσμού των χρήσεων και των υψηλών κυκλοφοριακών φόρτων.

Η αναγκαία αύξηση της χωρητικότητας του σχεδίου πόλης, επιτυγχάνεται κυρίως **με την προτεινόμενη τμηματική επέκταση - εξομάλυνση των ορίων του σχεδίου**, τα οποία κατά κανόνα είναι προσαρμοσμένα στο ακανόνιστο σχήμα του ορίου του ισχύοντος Γ.Π.Σ.1988-92, αλλά και **την ήπια πολεοδόμηση της άτυπα διαμορφωμένης οικιστικά, παραθαλάσσιας περιοχής της Παλαιοπαναγιάς**, η οποία λειτουργεί και ως **μέσον ρύθμισης**, του αμφίβολης νομιμότητας, διαμορφωμένου χώρου. (πιν.Π3-1.1 και (πιν.Π3-1.2).

Με την προτεινόμενη **εξομάλυνση των ορίων του σχεδίου πόλης**, εντάσσονται σε αυτό και **διαμορφωμένες περιοχές κατοικίας στην περιφέρειά του**, οι οποίες αποτελούν τη φυσική επέκταση του οικιστικού ιστού, όπως περιγράφεται στην Ενότητα 3.2 «Πολεοδομική Οργάνωση και Ρύθμιση Οικιστικών Υποδοχέων».

Όσον αφορά στην πολεοδομική οργάνωση της περιοχής της **Παλαιοπαναγιάς, ρυθμίζεται με ήπια πολεοδόμηση**, σύμφωνα με τις αρχές και τις κατευθύνσεις των υπερκείμενων πλαισίων στρατηγικού σχεδιασμού, όπως έχει ήδη αναφερθεί.

Η περιοχή χαρακτηρίζεται από εκτεταμένο και ασυνεχή οικιστικό ιστό, που διαμορφώθηκε κατά κανόνα με βάση τις διατάξεις των οικισμών προ του 23' και της εκτός σχεδίου δόμησης και η οργάνωσή της αποσκοπεί κυρίως **στη αναγκαία ρύθμιση των άναρχα - άτυπα αναπτυγμένων οικιστικά περιοχών και στην εξασφάλιση βασικού τεχνικού και κοινωνικού εξοπλισμού, για την λειτουργία της και όχι στην αύξηση της χωρητικότητας της περιοχής, για την εξυπηρέτηση της μελλοντικής ζήτησης και την κάλυψη των νέων αναγκών.**

ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Όσον αφορά στην **ενότητα των περιαστικών οικισμών**, η μελλοντική ζήτηση για κατοικία εκτιμάται ότι **θα απορροφηθεί** κατά κανόνα **εντός των οριοθετημένων τμημάτων τους.**

Η εκτιμώμενη **χωρητικότητα των περιαστικών οικισμών**, υπερκαλύπτει το προγραμματικό μέγεθος του πληθυσμού τους για το έτος 2030, **πλην των οικισμών της Κάτω Δάφνης και της Κάτω Αφροξυλιάς**, για τους οποίους απαιτούνται επεκτάσεις εκτιμώμενης επιφάνειας **314 στρ. και 95 στρ.** αντίστοιχα. (πιν. Π1-3)

Η απαιτούμενη αύξηση της χωρητικότητας στον οικισμό της **Κάτω Δάφνης**, εξασφαλίζεται με την **πολεοδόμηση και τμηματική επέκταση του οικισμού στο νότιο - νοτιοδυτικό τμήμα**

του, ενσωματώνοντας και οριοθετώντας συγχρόνως τις άτυπα διαμορφωμένες περιοχές κατοικίας και άλλων χρήσεων που αναπτύσσονται στην περιοχή.

Όσον αφορά στην περιοχή της **Κάτω Αφροξυλιάς**, η αντίστοιχη αύξηση της χωρητικότητας εξασφαλίζεται με την **πολεοδομική και μικρή επέκταση του οικισμού**, σε διαμορφωμένα τμήματα κατοικίας ανατολικά του οικισμού, στην περιφέρεια της δημόσιας δασικής έκτασης στη θέση «Κούμαρος».

Επί πλέον στην περιοχή της **Κάτω Αφροξυλιάς**, η αντίστοιχη αύξηση της χωρητικότητας εξασφαλίζεται και με την προτεινόμενη **συμπλήρωση - διόρθωση των ορίων του οικισμού της Κ. Αφροξυλιάς, για την ενσωμάτωση στην οριοθέτηση και των παλαιών διαμορφωμένων συνοικισμών - γειτονιών «Πλατάνι», «Λυγιάς» και «Μπάμπαλη»**, στην περιφέρεια του κοιμητηρίου του οικισμού, που εσφαλμένα δε συμπεριλήφθηκαν στην αρχική οριοθέτησή του, όπως προβλέπεται από τις σχετικές διατάξεις. (πιν.Π3-1.1 και (πιν.Π3-1.2).

ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Οι απομακρυσμένοι αγροτικοί οικισμοί της κεντρικής - βόρειας ενότητας, στην ευρύτερη περιοχή των λεκανών απορροής των ποταμών Μόρνου, Εύηνου και του χειμάρρου Σκα(λα), **χαρακτηρίζονται από σταδιακή εγκατάλειψη**.

Οι εκτιμώμενες νέες οικιστικές πιέσεις στους απομακρυσμένους αγροτικούς οικισμούς για το έτος 2030, **αναμένεται κατά κανόνα να εκτονωθούν εντός των θεσμοθετημένων ορίων των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων**.

Οι επιφάνειες των οικιστικών υποδοχέων της Δ. Ενότητας, όπως διαμορφώνονται τελικά, με την προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση, τις τμηματικές επεκτάσεις - εξομαλύνσεις και λοιπές ρυθμίσεις των επί μέρους πολεοδομικών ενοτήτων – οικισμών και περιγράφονται αναλυτικά στις Ενότητες Π1.3.2. «Οικιστικοί Υποδοχείς» (Πίνακας Π1-4) και Π3.2 «Πολεοδομική Οργάνωση και Ρύθμιση Οικιστικών Υποδοχέων», διαμορφώνουν την εκτιμώμενη χωρητικότητα σχεδιασμού, η οποία **υπερκαλύπτει τις οικιστικές ανάγκες που προκύπτουν από τα εκτιμώμενα προγραμματικά μεγέθη των περιοχών**. (πιν.Π3-1.1 και (πιν.Π3-1.2).

Με βάση τα προγραμματικά μεγέθη του πληθυσμού και της χωρητικότητας των οικιστικών υποδοχέων, υπολογίζεται η **Μέση Μικτή Πυκνότητα**, η οποία αποτελεί και **δείκτη του βαθμού κορεσμού των περιοχών**.

Ειδικότερα, για το **σύνολο των οικιστικών υποδοχέων της Δ. Ενότητας**, η **Μέση Μικτή Πυκνότητα, υπολογίζεται σε 35,08 κατ./Ha**, ενώ σε κάθε οικισμό - Πολεοδομική Ενότητα είναι κατά πολύ **μικρότερη των 100 κατ./Ha**, που αποτελεί το μέγιστο αποδεκτό όριο με βάση τις σχετικές πολεοδομικές προδιαγραφές (πιν.Π3-1.3.).

Η **Μέση Μικτή Πυκνότητα στην παραθαλάσσια αστική ενότητα Ναυπάκτου - Λυγιά – Ξηροπηγάδου – Παλαιοπαναγιάς**, όπως προτείνεται, υπολογίζεται σε **40,29 κατ./Ha**, με διακυμάνσεις κατά Π. Ενότητα. Η **μεγαλύτερη μέση Μικτή Πυκνότητα, 61,47 κατ./Ha**, υπολογίσθηκε στο τμήμα του **παραδοσιακού οικισμού**, λαμβάνοντας υπόψη τον εκτιμώμενο πραγματοποιημένο Σ.Δ., με βάση προγενέστερες διατάξεις, σχετικές με τους όρους δόμησης της περιοχής.

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-1.1

ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΝΕΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΕΤΟΥΣ 2030				
A/A	Οικισμοί	Θεσμοθ. Έκταση (στρ.)	Επ έκταση - θεσμοθέτηση οικιστικών υπ υποδοχέων (στρ.)	Επιφάνεια Σχεδιασμού (στρ.)
		1	2	3= 1+2
1. ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ				
1.1. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ				
1	Ναυπάκτος - Λυγιάς - Ξηροπήγαδο - Παλαιοπαναγιά	4.097,70	3.943,83	8.041,53
ΣΥΝΟΛΟ 1.1		4.097,70	3.943,83	8.041,53
2. ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΟΡΕΙΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ				
2.1. ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΦΡΟΞΥΛΙΑΣ				
1	Κάτω Αφροξυλιά	365,66	202,87	568,53
2	Άνω Αφροξυλιά	57,46	-	57,46
ΣΥΝΟΛΟ 2.1.		423,12	202,87	625,99
2.2. ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΒΕΛΒΙΝΑΣ				
1	Βελβίνα	141,26	74,28	215,54
ΣΥΝΟΛΟ 2.2.		141,26	74,28	215,54
2.3. ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΒΛΑΧΟΜΑΝΔΡΑΣ				
1	Βλαχομάνδρα	217,06	-	217,06
2	Γέφυρα Μπανά	155,65	-	155,65
3	Σφηκαίικα	90,31	-	90,31
ΣΥΝΟΛΟ 2.3.		463,02	-	463,02
2.4. ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΒΟΜΒΟΚΟΥΣ				
1	Βομβοκού	198,42	23,34	221,76
2	Λεύκα Βομβοκού	109,18	54,57	163,75
ΣΥΝΟΛΟ 2.4.		307,61	77,91	385,52
2.5. ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΔΑΦΝΗΣ				
1	Δάφνη	470,88	-	470,88
2	Κάτω Δάφνη	228,82	148,18	377,00
ΣΥΝΟΛΟ 2.5.		699,70	148,18	847,88
2.6. ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ				
1	Κάτω Μαμουλάδα	1.134,11	-	1.134,11
2	Άνω Μαμουλάδα	147,84	-	147,84
ΣΥΝΟΛΟ 2.6.		1.281,96	0,00	1.281,96
2.7. ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΝΕΟΚΑΣΤΡΟΥ				
1	Νεόκαστρο	57,87	108,13	166,00
ΣΥΝΟΛΟ 2.7.		57,87	108,13	166,00
2.8. ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑΚΙΟΥ				
1	Παλιοχωράκιο	111,93	-	111,93
2	Μικρό Παλιοχωράκιο	123,01	-	123,01
ΣΥΝΟΛΟ 2.8.		234,94	0,00	234,94
2.9. ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΙΤΣΙΝΑΙΚΩΝ				
1	Πιτιναίικα	116,76	43,88	160,64
2	Συκιά	76,78	-	76,78
ΣΥΝΟΛΟ 2.9.		193,53	43,88	237,41
2.10. ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΡΙΓΑΝΙΟΥ				
1	Ριγάνι	368,83	-	368,83
2	Διάσελλο	167,38	-	167,38
3	Πόρος *	133,08	-	133,08
ΣΥΝΟΛΟ 2.10.		669,29	-	669,29
2.11. ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΣΚΑΛΑΣ				
1	Σκάλα	481,61	76,36	557,97
ΣΥΝΟΛΟ 2.11.		481,61	76,36	557,97
ΣΥΝΟΛΟ 2		4.953,90	731,61	5.685,51
ΣΥΝΟΛΟ Δ.ΕΝΟΤΗΤΑΣ (1+2)		9.051,60 *	4.675,44	13.727,04

* Καταγράφεται το διαμορφωμένο - συν εκτικό τμήμα της ζώνης 800 μ. του Πόρου, όπως προέκυψε από ακριβέστερη οριοθέτηση (133,08 στρ.), το οποίο προτείνεται προς πολεοδόμηση και αντιστοιχεί στην επιφάνεια σχεδιασμού μετά την προτεινόμενη κατάργηση της ζώνης 800 μ.

** Στην οικιστική ενότητα Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδο περιλαμβάνονται και οι επιφάνειες του σχεδίου πόλης Καστρακίου και των περιοχών Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-1.2.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΕΤΟΥΣ 2030 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΜΩΝ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ												
A/A	Πολεοδομικές Ενότητες / Οικισμοί	Επιφάνεια Σχεδιασμού (στρ.)	Πληθυσμός 2030 (κατ.)	Συντελεστής καταλ/τητας (Ποσοστό οικοδ/μωv οικοπ έδωv)	Επιφάνεια οικοδ/σιμων οικοπ έδωv, εκτός Κ.Χ. (στρ.)	Μέσος συντελεστής δόμησης	Σταθερότυπο ωφέλιμης επιφάνειας κατοικίας (μ2/κατ.)	Σταθερότυπο & τεχνική υποδομή (μ2/κατ.)	Θεωρητική Πυκνότητα Netto (κατ./Ha)	Θεωρητική Πυκνότητα Brutto (κατ./Ha)	Βαθμός κορεσμού	Χωρητικότητα Σχεδιασμού (κατ.)
		Ε	ρ	π	ε=Ε*π	σ	κ	υ	$d=\sigma/(k+u*\sigma)*10^4$	$d1=c/(E/10)$	λ	$c=\varepsilon*d*\lambda$
ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ												
1. ΣΥΝΟΙΚΙΑ : ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ												
Α : ΤΜΗΜΑ ΔΥΤΙΚΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ												
Π.Ε.1.1	Στενό	403,59		60%	242,15	0,80	45,00	20,00	131,15	39,34	0,50	1.588
Π.Ε.1.2	Γήπ εδο	698,30		60%	418,98	1,20	45,00	20,00	173,91	52,17	0,50	3.643
ΣΥΝΟΛΟ Α		1.101,89								47,47		5.231
Β : ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ												
Π.Ε.1.3	Ψανή	299,15		60%	179,49	1,80	45,00	20,00	222,22	66,67	0,50	1.994
Π.Ε.1.4	Κάστρο	235,32		60%	141,19	0,80	45,00	20,00	131,15	39,34	0,50	926
Π.Ε.1.5	Κέντρο	284,56		60%	170,74	1,80	45,00	20,00	222,22	66,67	0,50	1.897
Π.Ε.1.6	Καινούργιο Χωριό	419,74		60%	251,84	1,80	45,00	20,00	222,22	66,67	0,50	2.798
ΣΥΝΟΛΟ Β		1.238,77								61,48		7.616
Γ : ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ												
Π.Ε.1.7	Λυγιάς	1.041,50		60%	624,90	1,20	45,00	20,00	173,91	52,17	0,50	5.434
Π.Ε.1.8	Ξηροπήγαδο	1.049,33		60%	629,60	0,80	45,00	20,00	131,15	39,34	0,50	4.129
Π.Ε.1.9	Νεόκαστρο	1.014,07		60%	608,44	1,20	45,00	20,00	173,91	52,17	0,50	5.291
ΣΥΝΟΛΟ Γ		3.104,90								47,84		14.853
Δ : ΤΜΗΜΑ ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ												
Π.Ε.1.10	Καστράκι - Παλαιοπαναγιά ***	1.487,50		60%	892,50	0,40	45,00	20,00	75,47	18,11	0,40	2.694
Π.Ε.1.11	Παλαιοπαναγιά ***	1.108,47		60%	665,08	0,40	45,00	20,00	75,47	18,11	0,40	2.008
ΣΥΝΟΛΟ Δ		2.595,97								18,11		4.702
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ 1 (Α+Β+Γ+Δ)		8.041,53	27.511							40,29		32.402
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΟΡΕΙΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ												
2. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΔΑΦΝΗΣ - ΣΚΑΛΑΣ												
Π.Ε.2.1	Δάφνη - Κάτω Δάφνη	847,88	1387	60%	508,73	0,60	45,00	15,00	111,11	26,67	0,40	2.261
Π.Ε.2.2	Σκάλα	557,97	480	60%	334,78	0,60	45,00	15,00	111,11	26,67	0,40	1.488
ΣΥΝΟΛΟ 2		1.405,85	1.867							26,67		3.749
3. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Κ. ΑΦΡΟΞΥΛΙΑΣ - Κ. ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ - ΒΟΜΒΟΚΟΥΣ - ΒΕΛΒΙΝΑΣ												
Π.Ε.3.1	Κάτω Αφροξυλιά	568,53	867	60%	341,12	0,60	45,00	15,00	111,11	26,67	0,40	1.516
Π.Ε.3.2	Κάτω Μαμουλάδα	1.134,11	454	60%	680,47	0,60	45,00	15,00	111,11	26,67	0,40	3.024
Π.Ε.3.3	Βομβοκού	221,76	59	60%	133,06	0,60	45,00	10,00	117,65	28,24	0,40	626
Π.Ε.3.4	Λεύκα Βομβοκούς	163,75	154	60%	98,25	0,60	45,00	5,00	125,00	30,00	0,40	491
Π.Ε.3.5	Βελβίνα	215,54	68	60%	129,32	0,60	45,00	15,00	111,11	26,67	0,40	575
ΣΥΝΟΛΟ 3		2.303,69	1.602							27,05		6.233
4. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΡΙΓΑΝΙΟΥ - ΠΟΡΟΥ - ΒΛΑΧΟΜΑΝΔΡΑΣ - Γ. ΜΠΑΝΙΑ - ΣΦΗΚΑΙΚΩΝ - ΠΙΤΣΙΝΑΙΚΩΝ												
Π.Ε.4.1	Ριγάνι ****	536,21	171	60%	321,73	0,60	45,00	15,00	111,11	26,67	0,40	1.430
Π.Ε.4.2	Πόρος *****	133,08	13	60%	79,85	0,60	45,00	5,00	125,00	30,00	0,40	399
Π.Ε.4.3	Βλαχομάνδρα	217,06	89	60%	130,23	0,48	45,00	10,00	96,39	23,13	0,40	502
Π.Ε.4.4	Γέφυρα Μπανιά	155,65	52	60%	93,39	0,60	45,00	5,00	125,00	30,00	0,40	467
Π.Ε.4.5	Σφηκαίκα	90,31	45	60%	54,19	0,80	45,00	5,00	163,27	39,18	0,40	354
Π.Ε.4.6	Πιτσιναίκα	160,64	143	60%	96,38	0,80	45,00	10,00	150,94	36,23	0,40	582
Π.Ε.4.7	Συκιά	76,78	23	60%	46,07	0,60	45,00	5,00	125,00	30,00	0,40	230
ΣΥΝΟΛΟ 4		1.369,73	536							28,94		3.964

Α/Α	Πολεοδομικές Ενότητες / Οικισμοί	Επιφάνεια Σχεδιασμού (στρ.)	Πληθυσμός 2030 χωρίς προσαύξηση (κατ.)	Συντελεστής καταλ/τητας (Ποσοστό οικοδ/μωv οικοπ έδων)	Επιφάνεια οικοδ/σιμων οικοπ έδων, εκτός Κ.Χ. (στρ.)	Μέσος συντελεστής δόμησης	Σταθερότυπο ωφέλιμης επιφάνειας κατοικίας (μ2/κατ.)	Σταθερότυπο γης για κοv. & τεχνική υποδομή (μ2/κατ.)	Θεωρητική Πυκνότητα Netto (κατ./Ha)	Θεωρητική Πυκνότητα Brutto (κατ./Ha)	Βαθμός κορεσμού	Χωρητικότητα Σχεδιασμού (κατ.)
		Ε	ρ	π	ε=Ε*π	σ	κ	υ	$d=\sigma/(k+u*\sigma)*10^3$	$d1=c/(E/10)$	λ	$c=\varepsilon*d*\lambda$
5.	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΕΟΚΑΣΤΡΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑΚΙΟΥ - Α. ΑΦΡΟΞΥΛΙΑΣ - Α. ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ											
Π.Ε.5.1	Νεόκαστρο	166,00	64	60%	99,60	0,80	45,00	15,00	140,35	33,68	0,40	559
Π.Ε.5.2	Παλαιοχωράκιο	111,93	32	60%	67,16	0,60	45,00	10,00	117,65	28,24	0,40	316
Π.Ε.5.3	Μικρό Παλαιοχωράκιο	123,01	8	60%	73,81	0,60	45,00	10,00	117,65	28,24	0,40	347
Π.Ε.5.4	Άνω Μαμουλάδα	147,84	18	60%	88,71	0,48	45,00	5,00	101,27	24,30	0,40	359
Π.Ε.5.5	Άνω Αφροξυλιά	57,46	3	60%	34,48	0,80	45,00	5,00	163,27	39,18	0,40	225
ΣΥΝΟΛΟ 5		606,24	125							29,81		1.807
ΣΥΝΟΛΟ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ (2+3+4+5)		5.685,51	4130							27,71		15.753
ΣΥΝΟΛΟ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ (1+2+3+4+5)		13.727,04	31.642									48.155

* Στο σταθερότυπο ωφέλιμης επιφάνειας, έχουν υπολογιστεί 45 μ2 για κύρια κατοικία

** Στο σταθερότυπο γης, για κοινωνική, τεχνική υποδομή, έχουν υπολογιστεί 5 - 20 μ2 και με προσαύξηση ανάλογα με τον χαρακτήρα του οικισμού.

*** Καθορίζεται βαθμός κορεσμού 0,40 στην Παλαιοπαναγιά λόγω της ήπιας μορφής πολεοδόμησης και της ανάγκης διατήρησης των θυλάκων αγροτικής γης και διαμόρφωσης αυξημένου ποσοστού κοινοχρήστων χώρων

**** Στην επιφάνεια σχεδιασμού της Π.Ε.4.1. Ριγανίου, υπολογίζεται και το οριοθετημένο τμήμα του Διάσελλου

***** Καταγράφεται το διαμορφωμένο - συνεκτικό τμήμα της ζώνης 800 μ. του Πόρου, όπως προέκυψε από ακριβέστερη οριοθέτηση (133,08 στρ.), το οποίο προτείνεται προς πολεοδόμηση και αντιστοιχεί στην επιφάνεια σχεδιασμού μετά την προτεινόμενη κατάργηση της ζώνης 800 μ.

***** Στην περιοχή του Παραδοσιακού Οικισμού της Ναυπάκτου λαμβάνεται ως ΜΣΔ ο εκτιμώμενος πραγματοποιημένος Σ.Δ. με βάση προηγούμενες πολεοδομικές διατάξεις

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-1.3.

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ ΕΤΟΥΣ 2030					
A/A	Πολυεδαμικές Ενότητες / Οικισμοί	Επιφάνεια Σχεδιασμού (στρ.)	Χωρητικότητα Σχεδιασμού (κατ.)	Μέσος συντελεστής δόμησης (Μικτός Σ.Δ.)	Μέση Μικτή Πυκνότητα Μ.Π. (κατ./Ha)
		1	2	3	4
ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ					
1. ΣΥΝΟΙΚΙΑ : ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ					
A : ΤΜΗΜΑ ΔΥΤΙΚΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ					
Π.Ε.1.1	Στενό	403,59	1.588	0,80	39,34
Π.Ε.1.2	Γήπεδο	698,30	3.643	1,20	52,17
ΣΥΝΟΛΟ Α		1.101,89	5.231		47,47
B : ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ					
Π.Ε.1.3	Ψανή	299,15	1.994	1,80	66,66
Π.Ε.1.4	Κάστρο	235,32	926	0,80	39,34
Π.Ε.1.5	Κέντρο	284,56	1.897	1,80	66,66
Π.Ε.1.6	Καινούργιο Χωριό	419,74	2.798	1,80	66,66
ΣΥΝΟΛΟ Β		1.238,77	7.615		61,47
Γ : ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ					
Π.Ε.1.7	Λυγιάς	1.041,50	5.434	1,20	52,17
Π.Ε.1.8	Ξηροπήγαδο	1.049,33	4.129	0,80	39,34
Π.Ε.1.9	Νεόκαστρο	1.014,07	5.291	1,20	52,17
ΣΥΝΟΛΟ Γ		3.104,90	14.853		47,84
Δ : ΤΜΗΜΑ ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ					
Π.Ε.1.10	Καστράκι - Παλαιοπαναγιά	1.487,50	2.694	0,40	18,11
Π.Ε.1.11	Παλαιοπαναγιά	1.108,47	2.008	0,40	18,11
ΣΥΝΟΛΟ Δ		2.595,97	4.702		18,11
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ 1 (Α+Β+Γ+Δ)		8.041,53	32.401		40,29
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΟΡΕΙΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ					
2. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΔΑΦΝΗΣ - ΣΚΑΛΑΣ					
Π.Ε.2.1	Δάφνη - Κάτω Δάφνη	847,88	2.261	0,60	26,67
Π.Ε.2.2	Σκάλα	557,97	1.488	0,60	26,67
ΣΥΝΟΛΟ 2		1.405,85	3.749		26,67
3. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Κ. ΑΦΡΟΞΥΛΙΑΣ - Κ. ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ - ΒΟΜΒΟΚΟΥΣ - ΒΕΛΒΙΝΑΣ					
Π.Ε.3.1	Κάτω Αφροξυλιά	568,53	1.516	0,60	26,67
Π.Ε.3.2	Κάτω Μαμουλάδα	1.134,11	3.024	0,60	26,67
Π.Ε.3.3	Βομβοκού	221,76	626	0,60	28,24
Π.Ε.3.4	Λεύκα Βομβοκού	163,75	491	0,60	30,00
Π.Ε.3.5	Βελβίνα	215,54	575	0,60	26,67
ΣΥΝΟΛΟ 3		2.303,69	6.233		27,05
4. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΡΙΓΑΝΙΟΥ - ΠΟΡΟΥ - ΒΛΑΧΟΜΑΝΔΡΑΣ - Γ. ΜΠΑΝΙΑ - ΣΦΗΚΑΪΚΩΝ - ΠΙΤΣΙΛ					
Π.Ε.4.1	Ριγάνι *	536,21	1.430	0,60	26,67
Π.Ε.4.2	Πόρος **	133,08	399	0,60	30,00
Π.Ε.4.3	Βλαχομάνδρα	217,06	502	0,48	23,13
Π.Ε.4.4	Γέφυρα Μπανιά	155,65	467	0,60	30,00
Π.Ε.4.5	Σφηκαϊκά	90,31	354	0,80	39,18
Π.Ε.4.6	Πιτσιλάικα	160,64	582	0,80	36,23
Π.Ε.4.7	Συκιά	76,78	230	0,60	30,00
ΣΥΝΟΛΟ 4		1.369,73	3.964		28,94
5. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΕΟΚΑΣΤΡΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑΚΙΟΥ - Α. ΑΦΡΟΞΥΛΙΑΣ - Α. ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ					
Π.Ε.5.1	Νεόκαστρο	166,00	559	0,80	33,68
Π.Ε.5.2	Παλαιοχωράκιο	111,93	316	0,60	28,24
Π.Ε.5.3	Μικρό Παλαιοχωράκιο	123,01	347	0,60	28,24
Π.Ε.5.4	Άνω Μαμουλάδα	147,84	359	0,48	24,30
Π.Ε.5.5	Άνω Αφροξυλιά	57,46	225	0,80	39,18
ΣΥΝΟΛΟ 5		606,24	1.807		29,81
ΣΥΝΟΛΟ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ (2+3+4+5)		5.685,51	15.753		27,71
ΣΥΝΟΛΟ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ (1+2+3+4+5)		13.727,04	48.154		35,08

* Στην επιφάνεια σχεδιασμού υπολογίζεται και το οριοθετημένο τμήμα του Διάσελλου

** Καταγράφεται το διαμορφωμένο - συνεκτικό τμήμα της ζώνης 800 μ. του Πόρου, όπως προέκυψε από ακριβέστερη οριοθέτηση (133,08 στρ.), το οποίο προτείνεται προς πολεοδόμηση και αντιστοιχεί στην επιφάνεια σχεδιασμού μετά την προτεινόμενη κατάργηση της ζώνης 800 μ.

3.1.2. ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ

Η οικιστική ανάπτυξη στην περιοχή της Δ. Ενότητας, όπως διαμορφώθηκε διαχρονικά, συγκεντρώνεται κυρίως στην νότια αστική οικιστική ενότητα Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου, η οποία αντιμετωπίζεται και οργανώνεται ως ένα ενιαίο γραμμικό οικιστικό ανάπτυγμα με κέντρο τον παραδοσιακό οικισμό της Ναυπάκτου, και δευτερευόντως στον περιαστικό και απομακρυσμένο αγροτικό χώρο, όπου διαμορφώνονται μικρές οικιστικές αναπτύξεις πλησίον και κατά μήκος των κύριων επαρχιακών οδών.

Οι κατευθύνσεις για την πολεοδομική οργάνωση των οικιστικών υποδοχέων, καθορίζονται ανά χωρική ενότητα (παραθαλάσσια - περιαστική - απομακρυσμένη αγροτική ενότητα) και εξειδικεύουν τις κατευθύνσεις του Δομικού Σχεδίου Χωρικής Οργάνωσης, όπως αυτές περιγράφονται αναλυτικά στην Ενότητα Π1 και προέρχονται από τις Προτάσεις του επιλεγέντος έντονα παρεμβατικού σεναρίου III και ειδικότερα της προκαταρκτικής πρότασης της Α' Φάσης.

Το σύνολο των οικιστικών υποδοχέων της Δ.Ε. Ναυπάκτου, οργανώνονται σε επί μέρους **Πολεοδομικές Ενότητες**.

Κάθε Πολεοδομική Ενότητα οργανώνεται αυτοτελώς και συσχετίζεται με την οργάνωση των όμορων Πολεοδομικών Ενότητων, ώστε να διασφαλίζεται κατά το δυνατό η **αυτάρκεια στην εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών και η συνοχή των οικιστικών υποδοχέων μέσα από συμπληρωματικές σχέσεις - εξαρτήσεις**.

Ειδικότερα για την **πολεοδομική οργάνωση των αγροτικών οικισμών**, με προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού για το έτος 2030 **μικρότερο του ελάχιστου απαιτούμενου 1.500 κατοίκων**, όπως προβλέπεται για κάθε Πολεοδομική Ενότητα με βάση την με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α. καθορισμού προδιαγραφών - σταθεροτύπων των πολεοδομικών μελετών (Παράρτημα Υ.Α. Ενότητα ΙΓ ΦΕΚ285Δ/2004) **καθορίζονται Οικιστικές Ενότητες αποτελούμενες από επί μέρους Πολεοδομικές Ενότητες - Οικισμούς**, που αναπτύσσουν ή έχουν τη δυνατότητα να αναπτύξουν έντονες σχέσεις εξάρτησης.

Α. ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ

Η παραθαλάσσια οικιστική ενότητα, οργανώνεται ως μια ενιαία ενότητα **ΣΥΝΟΙΚΙΑ 1**, που περιλαμβάνει:

1. την περιοχή του **εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου**, συμπεριλαμβανομένων και των επεκτάσεων του σχεδίου πόλης του 2005 (προτεινόμενες επεκτάσεις ΓΠΣ1988-92), οι οποίες βρίσκονται σε διαδικασία επανέγκρισης με Π.Δ..
2. την διαμορφωμένη οικιστικά **περιοχή της Παλαιοπαναγιάς**, που έχει οικοδομηθεί, κατά ενότητες, με τις διατάξεις του Π.Δ.13-3-81 (ΦΕΚ138Δ/81) για τους οικισμούς προ του 23' και του Π.Δ.24-05-1985 για την εκτός σχεδίου δόμηση, και οργανώνεται με ήπια πολεοδόμηση κύριας και παραθεριστικής κατοικίας.

3. τις **προτεινόμενες τμηματικές επεκτάσεις** του σχεδίου πόλης Ναυπάκτου, που προκύπτουν από την εξομάλυνση του σχεδίου πόλης στις περιοχές του Ξηροπήγαδου, του Λυγιά, του Νεοκάστρου (Λυγιά) και εκατέρωθεν της οδού Θέρμου.
4. την περιοχή του **εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Καστρακίου**.
5. τις θεσμοθετημένες περιοχές του πρώην **Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας**.

Η ΣΥΝΟΙΚΙΑ - Ο.Ε.1 οργανώνεται σε **11 επί μέρους Πολεοδομικές Ενότητες** – γειτονιές, οι οποίες καθορίζονται με βάση :

- Τις οριοθετήσεις των Γειτονιών - Πολεοδομικών Ενοτήτων του ισχύοντος Γ.Π.Σ. Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου (Γ.Π.Σ.1988/92).
- Τις προτεινόμενες περιοχές επέκτασης - εξομάλυνσης των ορίων του σχεδίου
- Την προτεινόμενη περιοχή πολεοδομικής οργάνωσης της Παλαιοπαναγιάς
- Τις διαμορφωμένες χρήσεις και την υπάρχουσα κοινωνική και τεχνική υποδομή.
- Τη διέλευση της Π.Ε.Ο. Αντιρρίου - Ιτέας και των κύριων και δευτερευουσών συλλεκτήριων οδικών αξόνων.
- Τις διαμορφωμένες συνθήκες - συνήθειες και σχέσεις επιρροής – εξάρτησης των κατοίκων.
- Τα προγραμματικά μεγέθη πληθυσμού και επιφάνειας.

A1. ΣΥΝΟΙΚΙΑ - Ο.Ε. 1: ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ
(ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ : Π.Ε.1.1.-Π.Ε.1.2.-Π.Ε.1.3.-Π.Ε.1.4.-Π.Ε.1.5.-Π.Ε.1.6.-Π.Ε.1.7.-Π.Ε.1.8.-Π.Ε.1.9.-Π.Ε.1.10.-Π.Ε.1.11.)

Η συνολική παραθαλάσσια αστική οικιστική ενότητα, οργανώνεται ως ενιαίος οικιστικός υποδοχέας με **κέντρο τον παραδοσιακό οικισμό της Ναυπάκτου και σημείο αναφοράς την περιοχή της «Καστρόπολης»** που προσδίδει την ιδιαίτερη ιστορική - πολιτιστική ταυτότητα της περιοχής, και αποτελεί ουσιαστικά **την πόλη της Ναυπάκτου**.

Βασική κατεύθυνση της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής αποτελεί η **λειτουργική σύνδεση - συσχέτιση των επί μέρους Πολεοδομικών Ενοτήτων - Γειτονιών της ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ 1** οι οποίες διαφοροποιούνται ως προς τις χρήσεις και τα αναπτυξιακά χαρακτηριστικά, και ιδίως μεταξύ της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου, που συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό χρήσεων και δραστηριοτήτων πολεοδομικού κέντρου, και των νεότερων επεκτάσεων του σχεδίου, εκατέρωθεν αυτού.

Η περιοχή του χαρακτηρισμένου παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου, μεταξύ του ρέματος Λαγκαδούλα και του χειμάρρου Σκα(λα), οργανώνεται **διατηρώντας τον χαρακτήρα εμπορικού - πολεοδομικού κέντρου πόλης, σε συνδυασμό με περιοχές εκσυγχρονισμένης αμιγούς κατοικίας** στο κυρίως τμήμα του Κάστρου και στις απολήξεις των λόφων, όπως οριοθετούνται με το **Π.Δ.22-03-2019** «Επανακαθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης και καθορισμός χρήσεων γης στο παραδοσιακό τμήμα της πόλης της Ναυπάκτου».

Οι υπάρχουσες εμπορικές χρήσεις, υπηρεσίες και χρήσεις τουρισμού - αναψυχής στην περιοχή του παραδοσιακού οικισμού, διαμορφώνουν ένα **εκτεταμένο εμπορικό - πολεοδομικό κέντρο** συγκριτικά με την κλίμακα του οικισμού, η περαιτέρω επέκταση του οποίου θα μετατοπίσει τα κυκλοφοριακά προβλήματα και τις συγκρούσεις χρήσεων γης του κεντρικού πυρήνα στις όμορες Πολεοδομικές Ενότητες.

Για την εξυπηρέτηση του μεγαλύτερου μέρους των καθημερινών αναγκών των κατοίκων στις Πολεοδομικές Ενότητες που αναπτύσσονται **εκατέρωθεν του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου, καθορίζονται Τοπικά Κέντρα**, τα οποία μπορούν να αναπτυχθούν ως εμπορικοί πυρήνες και να συγκεντρώσουν μέρος της απαιτούμενης κοινωνικής υποδομής, τοπικής κλίμακας, του εμπορίου και των χρήσεων τουρισμού - αναψυχής.

Η περιοχή του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου, αναβαθμίζεται λειτουργικά και αισθητικά **με την εφαρμογή προγραμμάτων ολοκληρωμένων αναπλάσεων**, με προτεραιότητα την **ολοκλήρωση των έργων ανάπλασης του «Πολιτιστικού Μονοπατιού» και της περιοχής του χαρακτηρισμένου Ιστορικού Κέντρου της «Καστρόπολης»**, που βρίσκονται υπό κατασκευή.

Στην περιοχή του παραδοσιακού οικισμού, υποστηρίζεται η **διαμόρφωση ολοκληρωμένου δικτύου πεζοδρόμων - οδών ήπιας κυκλοφορίας και οι μετακινήσεις με οικολογικά μέσα μεταφοράς**, παράλληλα με την εφαρμογή κυκλοφοριακών μέτρων σταδιακής απομάκρυνσης του αυτοκινήτου.

Προτεραιότητα για την ποιοτική βελτίωση της πολεοδομικής και κυκλοφοριακής λειτουργίας του ιστορικού πυρήνα της Ναυπάκτου, καθώς και την ανάδειξή του, ως αναβαθμισμένου αστικού πόλου τουριστικού ενδιαφέροντος, **αποτελεί η εκτροπή της διερχόμενης κυκλοφορίας μέσα από αυτόν, με την προτεινόμενη κατασκευή της μικρής παράκαμψης του κεντρικού πυρήνα της πόλης, με υπόγεια σήραγγα και υπέργεια τμήματα, που θα συνδέσει το ανατολικό με το δυτικό τμήμα της πόλης**, μεταξύ του ρέματος Λαγκαδούλα και του χειμάρρου Σκα(λα), στα πλαίσια του γενικότερου σχεδιασμού του ενιαίου κυκλοφοριακού μοντέλου της παραθαλάσσιας ενότητας.

Βασική κατεύθυνση για την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού στην παραθαλάσσια αστική ενότητα, αποτελεί η **εφαρμογή του σχεδίου πόλης, τόσο στο παλαιό εγκεκριμένο σχέδιο και στις επεκτάσεις του 1974 και 1978, όσο και στις προβλεπόμενες περιοχές επέκτασης του ισχύοντος Γ.Π.Σ./88-92, του έτους 2005 (ΦΕΚ1242Δ/2005), με την ολοκλήρωση των διαδικασιών επανέγκρισης του σχεδίου με Π.Δ., λαμβάνοντας υπόψη τις νέες οριογραμμές των κύριων υδατορεμάτων της παραθαλάσσιας ενότητας (ΦΕΚ.363Δ/2022), και τις κατευθύνσεις της μελέτης του νέου Γ.Π.Σ.**

Οι περιοχές αυτές των νεότερων επεκτάσεων του έτους 2005, καθώς και οι προγενέστερες αυτών επεκτάσεις του 1974 (Νεόκαστρο Λυγιά) και του 1978 (Λυγιάς - Ξηροπήγαδο), οργανώνονται **κυρίως ως περιοχές κατοικίας**, με υποστήριξη εμπορικών - επαγγελματικών χρήσεων, κατά ενότητες που σχηματίζουν τοπικά κέντρα.

Προτεραιότητα για την εξυπηρέτηση και την ένταξη των περιοχών αυτών στον πολεοδομικό σχεδιασμό της ενιαίας παραθαλάσσιας αστικής ενότητας, αποτελεί η **διαμόρφωση του βασικού οδικού δικτύου**, όπως καθορίζεται από την ιεράρχηση των οδικών αξόνων, και εξειδικεύεται από το εγκεκριμένο και προτεινόμενο προς επέκταση και αναθεώρηση ρυμοτομικό σχέδιο, και την **κυκλοφοριακή μελέτη**, που συντάσσεται **με βάση το προτεινόμενο** από την μελέτη του νέου Γ.Π.Σ. **μοντέλο κυκλοφοριακής οργάνωσης και λειτουργίας της πόλης**.

Προβλήματα εφαρμογής του σχεδίου πόλης, πλην των νεότερων περιοχών επέκτασης του 2005, εντοπίζονται κυρίως στις περιοχές **«Κάστρο»** και **«Μεγαλομάτα»** του σχεδίου πόλης της Ναυπάκτου, οι οποίες βρίσκονται υπό αναθεώρηση, καθώς και στις **περιοχές επέκτασης του σχεδίου πόλης του 1978** (ΦΕΚ153Δ/78) εκατέρωθεν του παραδοσιακού οικισμού.

Εκτός από τα προβλήματα εφαρμογής του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης και την ανάγκη πλήρους αποτύπωσης - κτηματογράφησης και προσαρμογής των οικοδομικών - ρυμοτομικών γραμμών στην διαμορφωμένη κατάσταση, καταγράφονται **προβλήματα που οφείλονται στον καθορισμό χρήσεων γης** στις περιοχές επέκτασης του παραδοσιακού πυρήνα.

Ειδικότερα, στο μεγαλύτερο τμήμα του σχεδίου πόλης του 1974 (Νεόκαστρο Λυγιά) και του 1978 (περιοχή Γηπέδου, Λυγιά και Ξηροπήγαδου), **δεν καθορίζονται χρήσεις γης**, ενώ στα οικοδομικά τετράγωνα με πρόσωπο επί των κύριων οδικών αξόνων **της Π.Ε.Ο., της οδού Θέρμου και της παράλληλης στον χείμαρρο Σκα(λα) συλλεκτήριας οδού, επιτρέπονται αποκλειστικά χρήσεις κατοικίας και πρατηρίων καυσίμων** (άρθρο 3 Π.Δ.28-02-1978 ΦΕΚ153Δ/78)

Επιπλέον, **συγκρούσεις** χρήσεων γης καταγράφονται και στις παρυφές του σχεδίου πόλης, όπου σχηματίζονται θύλακες κατοικίας και λοιπών χρήσεων, ιδίως επαγγελματικών εργαστηρίων.

Με τις προτεινόμενες **εντοπισμένες - σημειακές επεκτάσεις και εξομαλύνσεις των θεσμοθετημένων ορίων του σχεδίου πόλης** στις περιοχές του Λυγιά και του Ξηροπήγαδου, καθώς και εκατέρωθεν της οδού Θέρμου στην θέση «Ελαιοστάσι», **σε συνδυασμό με τον αναλυτικό καθορισμό των χρήσεων γης**, σε όλες τις περιοχές εντός και εκτός των ορίων σχεδίων και οικισμών, και την πολεοδόμηση των ανεπτυγμένων οικιστικά περιοχών, **επιχειρείται η ρύθμιση των χρήσεων γης και ο έλεγχος της άναρχης δόμησης στην περιφέρεια του σχεδίου**.

Με την ένταξη των τμημάτων αυτών στο σχέδιο πόλης, **ολοκληρώνεται ο πολεοδομικός ιστός** και αναβαθμίζεται η λειτουργία και η διασύνδεση των επί μέρους ενοτήτων, με την οργάνωση των χρήσεων γης, την συστηματική εφαρμογή του σχεδίου **και την διάνοιξη, κατά προτεραιότητα, των απαραίτητων οδικών αξόνων** για την υλοποίηση του ενιαίου μοντέλου **κυκλοφοριακής οργάνωσης** της περιοχής, και ειδικά της αστικής παραθαλάσσιας οικιστικής ενότητας.

Η ΣΥΝΟΙΚΙΑ 1 αποτελείται από τις εξής έντεκα (11) **Πολεοδομικές Ενότητες - Γειτονιές (Π.Ε.1.1.-Π.Ε.1.2.-Π.Ε.1.3.-Π.Ε.1.4.-Π.Ε.1.5.-Π.Ε.1.6.-Π.Ε.1.7.-Π.Ε.1.8.-Π.Ε.1.9.-Π.Ε.1.10-Π.Ε.1.11.)** που αντιστοιχούν στη συνολική προγραμματική επιφάνεια του αστικού οικιστικού

υποδοχέα Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου - Παλαιοπαναγιάς για το έτος 2030 (Χάρτης Π3-1.Α.):

- Την **Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.1. «Στενό»** (Γειτονιά 1 Γ.Π.Σ.88/92), που αντιστοιχεί στο τμήμα των επεκτάσεων του σχεδίου πόλης του **2005** εκατέρωθεν της οδού Θέρμου, συμπεριλαμβανομένων και προτεινόμενων μικρής έκτασης επεκτάσεων - τμημάτων εξομάλυνσης των ορίων του σχεδίου.
- Την **Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.2. «Γήπεδο»** (Γειτονιά 2 Γ.Π.Σ.88/92), που περιλαμβάνει τα τμήματα των επεκτάσεων του σχεδίου πόλης των ετών 1978 και 2005, δυτικά της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού στην ευρύτερη περιοχή του Παπαχαραλάμπειου Σταδίου.
- Την **Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.3. «Ψανή»** (Γειτονιά 3 Γ.Π.Σ.88/92), που αντιστοιχεί στο δυτικό τμήμα του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου και περιλαμβάνει κατά το μεγαλύτερο μέρος του, τμήμα του παλαιού σχεδίου πόλης του 1937, καθώς και μικρής έκτασης διαμορφωμένο τμήμα κατοικιών στις παρυφές του σχεδίου, το οποίο προτείνεται προς ένταξη, με εξομάλυνση των ορίων του (περιοχή κοιμητηρίου).
- Την **Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.4. «Κάστρο»** (Γειτονιά 4 Γ.Π.Σ.88/92), που αντιστοιχεί στον πυρήνα του παλαιού σχεδίου πόλης του 1937 και περιλαμβάνει το μεγαλύτερο τμήμα του αρχαιολογικού χώρου του Κάστρου με σημείο αναφοράς τον Αρχαίο λιμένα, καθώς και μικρής έκτασης διαμορφωμένο τμήμα κατοικιών στις παρυφές του σχεδίου, το οποίο προτείνεται προς ένταξη, με εξομάλυνση των ορίων του (περιοχή Κάστρου).
- Την **Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.5. «Κέντρο»** (Γειτονιά 5 Γ.Π.Σ.88/92), η οποία περιλαμβάνει το τμήμα του παλαιού σχεδίου πόλης του 1937 ανατολικά του Κάστρου, με σημεία αναφοράς την περιοχή της Μεγαλομάτας, την πλατεία Φαρμάκη, το Δημαρχείο και τον χώρο του πρώην ξενοδοχείου Ξενία.
- Την **Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.6. «Καινούργιο Χωριό»** (Γειτονιά 6 Γ.Π.Σ.88/92), που αντιστοιχεί στο ανατολικό τμήμα του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου - παλαιού σχεδίου πόλης 1937, συμπεριλαμβανομένης και προτεινόμενης στοιχειώδους επέκτασης - τμήματος εξομάλυνσης των ορίων του στο βόρειο τμήμα του σχεδίου πόλης, πλησίον του ποταμού Σκα(λα).
- Την **Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.7. «Λυγιάς»** (Γειτονιά 7 Γ.Π.Σ.88/92), η οποία κατά το μεγαλύτερο μέρος περιλαμβάνει το τμήμα της περιοχής επέκτασης του σχεδίου πόλης του έτους 1978, ανατολικά του παραδοσιακού οικισμού, καθώς και των νεότερων επεκτάσεων του 2005, συμπεριλαμβανομένων και μικρής έκτασης επεκτάσεων - τμημάτων εξομάλυνσης του σχεδίου πόλης στο νότιο τμήμα αυτού και της σημειακής ένταξης στο βόρειο τμήμα.
- Την **Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.8. «Ξηροπήγαδο»** (Γειτονιά 8 Γ.Π.Σ.88/92), η οποία αντιστοιχεί στο ανατολικό τμήμα της περιοχής επέκτασης του σχεδίου πόλης του έτους

2005, συμπεριλαμβανομένων και μικρής έκτασης επεκτάσεων - τμημάτων εξομάλυνσης του σχεδίου πόλης στο νότιο τμήμα αυτού.

- Την **Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.9. «Νεόκαστρο»** (Γειτονιά 9 Γ.Π.Σ.88/92), η οποία αντιστοιχεί στο εγκεκριμένο σχέδιο πόλης στην περιοχή του Νεοκάστρου (Λυγιά) του έτους 1974, συμπεριλαμβανομένης της προτεινόμενης προς ένταξη περιοχής, που οριοθετείται μεταξύ των ορίων του σχεδίου πόλης των περιοχών Νεοκάστρου (Λυγιά), Λυγιά και Ξηροπήγαδου και του χειμάρρου Σκα(λα).
- Την **Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.10. «Καστράκι - Παλαιοπαναγιά»**, η οποία περιλαμβάνει την προτεινόμενη προς ήπια πολεοδόμηση περιοχή της Παλαιοπαναγιάς, που αναπτύχθηκε, με την ανοχή της πολιτείας, ως οικισμός προ του 23' και ως εκτός σχεδίου περιοχή, βόρεια της Π.Ε.Ο. Ιτέας - Αντιρρίου, συμπεριλαμβανομένης και της περιοχής του σχεδίου πόλης του Καστρακίου.
- Την **Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.11. «Παλαιοπαναγιά»**, η οποία αντιστοιχεί στο παραθαλάσσιο τμήμα της προτεινόμενης προς ήπια πολεοδόμηση περιοχή της Παλαιοπαναγιάς, που αναπτύσσεται νότια της Π.Ε.Ο. Ιτέας - Αντιρρίου.

Το σύνολο του **παραλιακού μετώπου της περιοχής**, αναβαθμίζεται και οργανώνεται με τη μορφή **ενιαίου γραμμικού πάρκου κοινόχρηστου πρασίνου - περιπάτου - ακτής κολύμβησης**, ενταγμένου στο δίκτυο κοινοχρήστων χώρων της πόλης, που συνδέει τις Πολεοδομικές Ενότητες, εξασφαλίζοντας πρόσβαση προς το παραλιακό μέτωπο, για την κάλυψη των αναγκών αναψυχής των κατοίκων και των επισκεπτών.

Με την προτεινόμενη Π.Ε.Π.1 - Περιοχή Ειδικής Προστασίας – Εξυγίανσης – Αναβάθμισης και Ανάδειξης της παραλιακής ζώνης, το παραλιακό μέτωπο της πόλης οργανώνεται με την μορφή γραμμικού κοινόχρηστου πάρκου που εξυπηρετεί χρήσεις πρασίνου, περιπάτου, αναψυχής και ακτής κολύμβησης, **σε συνδυασμό με λιμενικές χρήσεις και εγκαταστάσεις**, στις θέσεις : του παλαιού λιμένα και της νέας ήπιας μορφής τουριστικής **μαρίνας** στις εκβολές του Σκα(λα) και των μικρότερων λιμενικών εγκαταστάσεων στις εκβολές της Βαρείας και όλα τα δημόσια κτήματα στις εκβολές των χειμάρρων Σκά(λα), Βαρείας και του **ποταμού Μόρνου**, στα οποία περιλαμβάνεται και η **Δημοτική πλάζ** (πρώην Ε.Ο.Τ.).

Η Π.Ε.Π.1 της παραλιακής ζώνης, οργανώνεται με **Ειδικό Σχέδιο χωροθέτησης, κατανομής των επιτρεπομένων χρήσεων και διαχείρισης των επί μέρους χώρων**, το οποίο αποτελεί τον οδηγό για κάθε εκτελούμενο έργο.

Βασική κατεύθυνση της μελέτης είναι η **αξιοποίηση των Δημοσίων Κτημάτων που έχουν παραχωρηθεί στον Δήμο**, για την επέκταση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων της πόλης και την επέκταση - μετεγκατάσταση - αναβάθμιση των κοινωφελών χρήσεων και υπηρεσιών.

Ειδικότερα, η προτεινόμενη διαμόρφωση **θεματικού πάρκου τουρισμού - αναψυχής και υπαίθριων δραστηριοτήτων** στη θέση των παραθαλάσσιων δημοσίων κτημάτων **Β.Κ.280, 283 & 290** μεταξύ των εκβολών του χειμάρρου **Σκα(λα)** και του **ποταμού Μόρνου**, και κατ' επέκταση αυτών στην ανατολική όχθη του Μόρνου **στο Β.Κ.111**, θα συμβάλει στην ολοκλήρωση του δικτύου

χώρων πρασίνου της περιοχής και στη βελτίωση της ποιότητας του αστικού χώρου και της ζωής των κατοίκων.

Επιπλέον, η προτεινόμενη αξιοποίηση των δημοσίων κτημάτων **B.K.312, 279, 281 & 292 που βρίσκονται στην παρόχθια ζώνη του χειμάρρου Σκα(λα) για την μετεγκατάσταση χρήσεων στα πλαίσια της αναδιάταξης των δημοσίων υπηρεσιών - εξυπηρετήσεων του Δήμου**, αποτελεί προτεραιότητα για την βελτίωση της πολεοδομικής λειτουργίας και των συνθηκών κυκλοφορίας στην περιοχή του παραδοσιακού πυρήνα.

Προϋπόθεση για τη βιώσιμη πολεοδομική λειτουργία της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας, αποτελεί ο σχεδιασμός και η ιεράρχηση του οδικού δικτύου της περιοχής μέσα από ένα **ενιαίο σχέδιο κυκλοφοριακής οργάνωσης του αστικού πολεοδομικού ιστού** της παραθαλάσσιας ενότητας.

Το σχέδιο θα εξυπηρετήσει πρωτίστως τις ανάγκες των κατοίκων της Συνοικίας Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου - Παλαιοπαναγιάς και κατ' επέκταση τις διερχόμενες μετακινήσεις και οδικές συνδέσεις με τον περιαστικό χώρο και τους όμορους παραθαλάσσιους οικισμούς του Αντιρρίου - Πλατανίτη και του Δήμου Δωρίδας Π.Ε. Φωκίδας.

Για τον σκοπό αυτό, στα πλαίσια του αντικειμένου του νέου Γ.Π.Σ., καθορίζονται και ιεραρχούνται **οι κύριοι και δευτερεύοντες συλλεκτήριοι οδικοί άξονες** και οι κύριες τοπικές οδοί της παραθαλάσσιας ενότητας, σε συνδυασμό με προτεινόμενους νέους άξονες, λαμβάνοντας υπό όψη τις κατευθύνσεις πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής και ιδίως την ανάγκη αποφόρτισης του παραδοσιακού - ιστορικού πυρήνα της πόλης.

Βασική κατεύθυνση της μελέτης είναι **η οργάνωση της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού με κέντρο την «Καστρόπολη»**, με οδούς ήπιας κυκλοφορίας και δίκτυα πεζοδρόμων που θα εξυπηρετούν την πρόσβαση στην παραλιακή ζώνη και στα σημαντικότερα σημεία ενδιαφέροντος, με κύριο σημείο αναφοράς το δίκτυο πεζοδρόμων - οδών ήπιας κυκλοφορίας που συνδέει τα επί μέρους επίπεδα του Κάστρου, με τις προεκτάσεις του, και χαρακτηρίζεται ως **«Πολιτιστικό Μονοπάτι»**.

Προτεραιότητα αποτελεί **η σταδιακή πλήρης πεζοδρόμηση των παραλιακών οδών Ψανής και Γριμπόβου** και η επέκταση του δικτύου πεζοδρόμων σε όλο το μήκος του θαλασσιού μετώπου της Δ. Ενότητας, συνδέοντας το προτεινόμενο θεματικό πάρκο τουρισμού - αναψυχής μεταξύ του χειμάρρου Σκα(λα) και του ποταμού Μόρνου, με το παραθαλάσσιο τμήμα του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου και εν συνεχεία με την περιοχή της Παλαιοπαναγιάς.

B. ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Οι αγροτικοί οικισμοί που αναπτύσσονται **στην περιαστική ενότητα της Ναυπάκτου**, διαμορφώνουν οικιστικές συγκεντρώσεις, με μεγαλύτερες τάσεις κατά μήκος των κύριων επαρχιακών οδικών αξόνων που συνδέουν ακτινικά την πόλη με την αγροτική ενδοχώρα.

Αποτελούν κατά κανόνα μικρού και μεσαίου μεγέθους οικισμούς και συνοικισμούς, χωρίς επαρκή πολεοδομική οργάνωση και εξυπηρητήσεις, και είναι στο σύνολό τους εξαρτημένοι από την παραθαλάσσια ενότητα Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου.

Μεταξύ των κατοίκων των περιαστικών οικισμών καταγράφονται κοινωνικοοικονομικές αλληλεπιδράσεις που σχετίζονται με την γεωγραφική τους θέση και την μεταξύ τους γεινίαση, σχηματίζοντας επί μέρους οικιστικές ενότητες.

Οι κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης της περιαστικής ενότητας αφορούν στο σύνολο των περιαστικών οικισμών με βάση το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης και τις ειδικότερες εκτιμήσεις του επιλεγέντος έντονα παρεμβατικού - ριζοσπαστικού σεναρίου III της προκαταρκτικής πρότασης της Α' Φάσης του νέου Γ.Π.Σ..

Ο οικισμός της Δάφνης αποτελεί τον δυναμικότερο οικισμό της περιαστικής ενότητας, ο οποίος ιεραρχείται ως **«Ενισχυμένος οικισμός 2ου επιπέδου»** σε επίπεδο Δ.Ε. Ναυπάκτου και χαρακτηρίζεται από στοιχειώδη πολεοδομική οργάνωση και κοινωνική υποδομή, συμπληρωματική της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας. (Πίνακας Π1-1).

Ο όμορος οικισμός της **Σκάλας**, (εξαρτημένος από τον οικισμό της Δάφνης), καθώς και το δίπολο των οικισμών **Κάτω Αφροξυλιάς** και **Κάτω Μαμουλάδας**, που βρίσκονται στη **δυτικό τμήμα της περιαστικής ενότητας**, ιεραρχούνται ως **«Εξαρτημένοι οικισμοί 3ου επιπέδου»**, από την παραθαλάσσια αστική ενότητα.

Οι λοιποί περιαστικοί οικισμοί **Βελβίνας**, **Βομβοκούς** και **Λεύκας Βομβοκούς**, βρίσκονται στην περιφέρεια του διπόλου **Κάτω Αφροξυλιάς** και **Κάτω Μαμουλάδας** και ιεραρχούνται ως **«Εξαρτημένοι οικισμοί 4ου επιπέδου»**.

Βασική κατεύθυνση της μελέτης του νέου Γ.Π.Σ. για την πολεοδομική οργάνωση της περιαστικής οικιστικής ενότητας, είναι η **ήπια πολεοδόμηση των κύριων περιαστικών οικισμών** με προτεραιότητα, εκείνους που χαρακτηρίζονται, από **τάσεις αύξησης του πληθυσμού** ή και από χαμηλή χωρητικότητα σε σχέση με τα προγραμματικά μεγέθη του πληθυσμού για το έτος 2030.

Επιπλέον, μέσα από τις κατευθύνσεις του νέου Γ.Π.Σ. **διορθώνονται παραλήψεις ή σφάλματα στην οριοθέτηση των οικισμών** με τις διατάξεις του Π.Δ.03-05-85 για οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, κατά την οποία **δεν συμπεριελήφθηκαν** στα διαγράμματα των οικισμών, **διαμορφωμένα τμήματα παλαιών πυρήνων - γειτονιών, προϋπάρχοντα των οριοθετήσεων, τα οποία αποτελούσαν αναπόσπαστα λειτουργικά τμήματα των οικισμών**, όπως καταγράφονται κυρίως στους οικισμούς της **Κάτω Αφροξυλιάς** και της **Βελβίνας**.

Οι περιαστικοί οικισμοί συγκεντρώνουν κυρίως αγροτικό πληθυσμό, με κύρια ή και δευτερεύουσα - συμπληρωματική δραστηριότητα την απασχόληση στον πρωτογενή τομέα.

Για τη διαφύλαξη της γεωργικής γης και της κτηνοτροφικής δραστηριότητας στην περιαστική ενότητα, καταγράφονται **αυτοτελείς ενότητες - ζώνες αγροτικών εκμεταλλεύσεων στην άμεση περιφέρεια των οικισμών και κατά κανόνα σε επαφή με τα όριά τους**, οι οποίες

αποτελούν τις παραγωγικές ζώνες τους και προστατεύονται με τον έλεγχο των χρήσεων γης και τη διατήρηση του παραδοσιακού χαρακτήρα των δένδρωδών κυρίως καλλιεργειών. (Π.Ε.Π.Δ.2).

Για την εξασφάλιση της συνοχής και της ζωτικότητας του περιαστικού χώρου, προϋπόθεση αποτελεί η **βελτίωση της οδικής σύνδεσης των περιαστικών οικισμών και η εξασφάλιση στοιχειώδους κοινωνικού εξοπλισμού**, ο οποίος κατανέμεται ανά οικιστική ενότητα με βάση την προτεινόμενη ιεράρχηση του οικιστικού δικτύου.

Με την βελτίωση της επικοινωνίας και της ποιότητας ζωής στους περιαστικούς οικισμούς, ενισχύονται οι **κοινωνικοοικονομικές σχέσεις των κατοίκων και οι σχέσεις εξάρτησης μεταξύ των οικισμών της κάθε οικιστικής ενότητας και κατ' επέκταση του συνολικού περιαστικού χώρου**.

Ο καθορισμός των οικιστικών ενοτήτων στην περιαστική ενότητα, βασίζεται στις **πραγματικές σχέσεις εξάρτησης μεταξύ των οικισμών**, όπως διαμορφώνονται διαχρονικά λόγω της γειννίας και της **κοινής πρόσβασης** σε κοινωνικές εξυπηρετήσεις, δίκτυα και παραγωγικές ζώνες, σε συνδυασμό με τις κατευθύνσεις του Δομικού Σχεδίου Χωρικής Οργάνωσης σχετικά με την ιεράρχηση των οικισμών και του ρόλου τους στο οικιστικό δίκτυο της Δ.Ε. Ναυπάκτου.

Το σύνολο των περιαστικών οικισμών οργανώνονται στις εξής **Δύο Οικιστικές Ενότητες** :

- Την **ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΔΑΦΝΗΣ - ΣΚΑΛΑΣ - Ο.Ε.2**
- Την **ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Κ.ΑΦΡΟΞΥΛΙΑΣ - Κ. ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ - ΒΟΜΒΟΚΟΥΣ - ΛΕΥΚΑΣ ΒΟΜΒΟΚΟΥΣ - ΒΕΛΒΙΝΑΣ - Ο.Ε.3.**

1. Η **ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΔΑΦΝΗΣ - ΣΚΑΛΑΣ (Ο.Ε.2)** περιλαμβάνει :

- Την **Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.- ΟΙΚ.2.1.** : «**Δάφνη - Κάτω Δάφνη**», η οποία αντιστοιχεί στην περιοχή του οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, συμπεριλαμβανομένου και τμήματος προτεινόμενης επέκτασης, με την **ήπια πολεοδόμηση**, για την αύξηση της χωρητικότητας του οικισμού με βάση τα προγραμματικά μεγέθη του πληθυσμού για το έτος 2030, καθώς και για την ένταξη διάσπαρτων τμημάτων περιοχών κατοικίας και λοιπών χρήσεων, στην περιφέρεια των ορίων του, τα οποία εντάσσονται λειτουργικά στον οικισμό.
- Την **Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.- ΟΙΚ.2.2.** : «**Σκάλα**», η οποία αντιστοιχεί στην περιοχή του οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, συμπεριλαμβανομένου και τμήματος στοιχειώδους επέκτασης, με την **ήπια πολεοδόμηση**, για την ένταξη διάσπαρτων τμημάτων περιοχών κατοικίας στην περιφέρειά του και κατά μήκος της Κοινοτικής οδού που εξασφαλίζει την πρόσβαση στην Ι.Μ. Μεταμόρφωσης Σωτήρος και κατ' επέκταση στον οικισμό της Δάφνης.

2. Η **ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Κ.ΑΦΡΟΞΥΛΙΑΣ - Κ. ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ - ΒΟΜΒΟΚΟΥΣ - ΛΕΥΚΑΣ ΒΟΜΒΟΚΟΥΣ - ΒΕΛΒΙΝΑΣ (Ο.Ε.3)**, περιλαμβάνει το σύνολο των περιαστικών οικισμών που αναπτύσσονται βόρεια και δυτικά του αστικού χώρου και ειδικότερα :

- Την **Πολοδομική Ενότητα Π.Ε.- ΟΙΚ.3.1.** : «**Κάτω Αφροξυλιά**», η οποία αντιστοιχεί στην περιοχή του οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, συμπεριλαμβανομένων και μικρής έκτασης επεκτάσεων στις παρυφές των ορίων του οικισμού, με την **ήπια πολεοδόμηση**, για την ενσωμάτωση διαμορφωμένων θυλάκων κατοικίας, καθώς και των παλαιών συνοικισμών - γειτονιών του οικισμού στις θέσεις «Λυγιάς», «Πλατάνι» και «Μπάμπαλη» στην περιφέρεια του κοιμητηρίου, που εσφαλμένα δεν συμπεριλήφθηκαν στην αρχική οριοθέτησή του.
- Την **Πολοδομική Ενότητα Π.Ε.- ΟΙΚ.3.2.** : «**Κάτω Μαμουλάδα**», η οποία περιλαμβάνει την περιοχή του οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, για την οποία προβλέπεται **ήπια πολεοδόμηση**.
- Τις **Πολοδομικές Ενότητες Π.Ε.- ΟΙΚ.3.3.** : «**Βομβοκού**» και **Π.Ε.- ΟΙΚ.3.4.** : «**Λεύκα Βομβοκού**» οι οποίες αντιστοιχούν στις περιοχές των οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, συμπεριλαμβανομένων και μικρής έκτασης επεκτάσεων στις παρυφές των ορίων τους, για την ενσωμάτωση διαμορφωμένων θυλάκων κατοικίας.
- Την **Πολοδομική Ενότητα Π.Ε.- ΟΙΚ.3.5.** : «**Βελβίνα**», η οποία αντιστοιχεί στην περιοχή του οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, συμπεριλαμβανομένου και τμήματος επέκτασης των ορίων του οικισμού στη θέση «Κάτω Χωριό», που αντιστοιχεί σε παλαιό πυρήνα - γειτονιά του οικισμού, που εσφαλμένα δεν συμπεριλήφθηκε στην αρχική οριοθέτησή του.

Η ομαδοποίηση και πολεοδομική οργάνωση των περιαστικών οικισμών κατά οικιστικές ενότητες, εξυπηρετεί κυρίως τις κατευθύνσεις που αφορούν **στην ενίσχυση της συνοχής και την προώθηση εξαρτήσεων μεταξύ των οικισμών, καθώς και στη δυνατότητα εξασφάλισης κατάλληλου κοινωνικού εξοπλισμού**, ο οποίος θα απευθύνεται και θα εξυπηρετεί από κοινού ομάδες οικισμών, προκειμένου να υπάρξει η μεγαλύτερη δυνατή αυτοτέλειά τους σε σχέση με την παραθαλάσσια αστική ενότητα Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου.

Οι σχέσεις εξάρτησης μεταξύ των περιαστικών οικισμών, εντοπίζονται **σε δύο επίπεδα**, κατ' αρχήν εντός της οικιστικής ενότητας στην οποία ανήκουν και κατ' επέκταση στο σύνολο των περιαστικών οικισμών.

Τα βασικά εργαλεία για την ενίσχυση του δικτύου των περιαστικών οικισμών, αποτελούν η προτεινόμενη **αναβάθμιση - ανάδειξη οριζόντιου οδικού άξονα κατά μήκος της περιαστικής ενότητας, για τη βελτίωση της σύνδεσης των περιαστικών οικισμών με τη μορφή δακτυλίου**, όπως αναφέρεται στις κατευθύνσεις του επιλεγέντος έντονα παρεμβατικού - ριζοσπαστικού σεναρίου III και **η ιεραρχημένη κατανομή του κοινωνικού εξοπλισμού**.

Προτεραιότητα αποτελεί η **διάνοιξη - διαμόρφωση του βασικού - εσωτερικού οδικού δικτύου των κύριων περιαστικών οικισμών**, στα πλαίσια της προτεινόμενης ήπιας πολεοδόμησής τους, όπως έχει διαμορφωθεί και εξυπηρετεί τις ανάγκες των κατοίκων, με την

προοπτική σύνδεσής τους με τον προτεινόμενο οριζόντιο άξονα σύνδεσης των περαστικών οικισμών.

Με την ήπια πολεοδόμηση των κύριων περιαστικών οικισμών, θα εξασφαλισθούν οι απαιτούμενοι κοινόχρηστοι χώροι κυκλοφορίας - πρασίνου - αναψυχής για την εύρυθμη λειτουργία τους, ενώ συγχρόνως θα αντιμετωπισθεί το σοβαρό ζήτημα οικοδομησιμότητας των οικοπέδων, που έχει προκύψει κατά τα τελευταία χρόνια λόγω της υποχρέωσης αναγνώρισης του οδικού δικτύου των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, με τη διαδικασία κύρωσης του δικτύου κοινοχρήστων χώρων των οικισμών με βάση τις διατάξεις του αρ.35 του Ν.3937/2011.

Οι περιαστικοί οικισμοί οργανώνονται ως περιοχές κατοικίας, με **εξασφάλιση σημαντικού εύρους επιτρεπόμενων χρήσεων γης,** που χαρακτηρίζουν την λειτουργία των αγροτικών οικισμών με βάση το **άρθρο 16** του Π.Δ.59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».

Παράλληλα, ενισχύονται οι τάσεις συγκέντρωσης χρήσεων παραθεριστικής κατοικίας στους περιαστικούς οικισμούς και ιδίως στις Πολεοδομικές Ενότητες **Π.Ε.- ΟΙΚ.2.1. Δάφνης - Κ. Δάφνης** και **Π.Ε.- ΟΙΚ.2.2. Σκάλας,** με κατευθύνσεις αισθητικής αναβάθμισης του οικιστικού ιστού και ανάπτυξης των κοινοχρήστων χώρων των οικισμών, με παράλληλη αποκατάσταση των όψεων και του κελύφους των παραδοσιακών κτιρίων τους.

Γ. ΚΕΝΤΡΙΚΗ - ΒΟΡΕΙΑ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΠΟΜΑΚΡΥΣΜΕΝΩΝ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Οι απομακρυσμένοι αγροτικοί οικισμοί της κεντρικής και βόρειας ενότητας, αναπτύσσονται κυρίως κατά μήκος των κύριων επαρχιακών οδών που συνδέουν την αστική παραθαλάσσια ενότητα Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου, με τις ημιορεινές και ορεινές μειονεκτικές περιοχές των Δήμων Ναυπακτίας, Θέρμου και Δωρίδος.

Την εγκατάλειψη των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου, λόγω της αστικοποίησης και της γήρανσης του πληθυσμού, διαδέχεται η σταδιακή επανάχρηση των κτιρίων που αποτελούσαν κύριες κατοικίες, με τη μορφή παραθεριστικών - εξοχικών κατοικιών, γεγονός που υποδηλώνει στοιχειώδη δυναμική ανάκαμψης, **με διαφοροποίηση του χαρακτήρα και των λειτουργικών απαιτήσεων των οικισμών.**

Η πολεοδομική οργάνωση των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών, στοχεύει στην προώθηση έργων και μέτρων για την αναβίωση των οικισμών και την συγκράτηση του πληθυσμού της υπαίθρου και την ουσιαστική επανακατοίκησή τους.

Οι βασικές κατευθύνσεις οργάνωσης του δικτύου των αγροτικών οικισμών, αφορούν στην ελεγχόμενη ανάπτυξη και εξειδίκευση του τουρισμού της υπαίθρου, μέσα από την ένταξή τους σε **πολυθεματικά δίκτυα φυσιολατρικού - πολιτιστικού - οικοτουριστικού ενδιαφέροντος,** στην βελτίωση της προσβασιμότητας και στην εξασφάλιση της ελάχιστης απαιτούμενης κοινωνικής και τεχνικής υποδομής για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων.

Προϋπόθεση για την βιώσιμη ανάπτυξη της υπαίθρου, αποτελεί η **διαφύλαξη της αγροτικής γης στην περιφέρεια των οικισμών,** σε συνδυασμό με **κίνητρα στήριξης της αγροτικής παραγωγής και ιδίως της κτηνοτροφίας** και προώθησης των παραδοσιακών

αγροτικών προϊόντων, μέσω του εναλλακτικού τουρισμού, όπως περιγράφεται από το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης και τις κατευθύνσεις των πλαισίων υπερκείμενου σχεδιασμού.

Ο οικισμός του **Ριγανίου** ιεραρχείται ως **«Ενισχυμένος οικισμός 2ου επιπέδου»** σε επίπεδο Δ.Ε. Ναυπάκτου και χαρακτηρίζεται ως τοπικό αγροτικό κέντρο για την ευρύτερη περιοχή, με κυρίαρχο ρόλο στη διαχείριση των αναπτυσσόμενων τάσεων - δραστηριοτήτων εναλλακτικού τουρισμού στην περιοχή του ποταμού Εύηνου.

Ο οικισμός αναβαθμίζεται με την προτεινόμενη ολοκληρωμένη ανάπλασή του και την εγκατάσταση υποδομών κοινωνικού εξοπλισμού, προκειμένου να εξυπηρετήσει, κατ' αρχήν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων του οικισμού και κατ' επέκταση μέρος των βασικών αναγκών των υπολοίπων απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου.

Επιπλέον, για τη στήριξη και ανάδειξη της παραδοσιακής γεωργίας και κτηνοτροφίας στην περιφέρεια του οικισμού, προτείνεται **η αναδιάρθρωση και εκσυγχρονισμός της πρωτογενούς παραγωγικής υποδομής**, προς την κατεύθυνση της ανάπτυξης χρήσεων αγροτουρισμού, συμπληρωματικών των τάσεων εναλλακτικού τουρισμού που αναπτύσσονται στην περιοχή του Εύηνου ενώ παράλληλα **προστατεύονται οι περιοχές με διαμορφωμένους αναβαθμούς** (πεζούλες) για την διατήρηση των παραδοσιακών τεχνικών καλλιέργειας και του αγροτικού τοπίου της περιοχής, όπως προβλέπεται από τα πλαίσια στρατηγικού επιπέδου σχεδιασμού.

Ο οικισμός του **Νεοκάστρου** ιεραρχείται ως **«Εξαρτημένος οικισμός 3ου επιπέδου»** σε επίπεδο Δ.Ε. Ναυπάκτου και αποτελεί τον κύριο αγροτικό οικισμό του απομακρυσμένου ανατολικού τμήματος της αγροτικής ενδοχώρας στην ευρύτερη περιοχή της λεκάνης απορροής του χειμάρρου Σκα(λα), αναπτύσσοντας σχέσεις εξάρτησης κυρίως με τους οικισμούς του Ριγανίου και της Σκάλας και με την αστική ενότητα Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου.

Σε άμεση εξάρτηση από τους οικισμούς του Ριγανίου και του Νεοκάστρου βρίσκονται οι απομακρυσμένοι οικισμοί - συνοικισμοί **Παλαιοχωρακίου - Πόρου - Βλαχομάνδρας - Πιτσιναιίκων - Γέφυρας Μπανιά**, οι οποίοι διαθέτουν στοιχειώδη πολεοδομικό ιστό και ιεραρχούνται ως **«Εξαρτημένοι οικισμοί 4ου επιπέδου»** σε επίπεδο Δ.Ε. Ναυπάκτου.

Το σύνολο των μικρότερων οικισμών - συνοικισμών **Μικρού Παλαιοχωρακίου - Συκιάς - Σφηκαϊίκων - Άνω Αφροξυλιάς - Άνω Μαμουλάδας**, οι οποίοι δεν διαθέτουν στοιχειώδη δομή και χαρακτηρίζονται από εγκατάλειψη, ιεραρχούνται ως **«Εξαρτημένοι οικισμοί 5ου επιπέδου»** σε επίπεδο Δ.Ε. Ναυπάκτου.

Το σύνολο των απομακρυσμένων **αγροτικών οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου**, οργανώνονται στις εξής **2 Οικιστικές Ενότητες** :

1. Στην **ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΡΙΓΑΝΙΟΥ (Ο.Ε.4)**, η οποία περιλαμβάνει το σύνολο των οικισμών και συνοικισμών που αναπτύσσονται στην ευρύτερη περιοχή του οικισμού Ριγάνι, μεταξύ των κορυφογραμμών του όρους Ρίγανη και της λεκάνης απορροής του ποταμού Εύηνου και περιλαμβάνει :

- Την **Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.- ΟΙΚ.4.1.** : «**Ριγάνι**», η οποία περιλαμβάνει τα **οριοθετημένα τμήματα**, με τις διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, του **οικισμού Ριγανίου και της περιοχής του Διάσελλου, συμπεριλαμβανομένης και της αγροτικής γης που συνδέει τα τμήματα αυτά**. Η συνολική προγραμματική επιφάνεια του οικισμού, οργανώνεται με **ήπια πολεοδόμηση** για την ενίσχυση του ρόλου του Ριγανίου στο οικιστικό δίκτυο της περιοχής, σε συνδυασμό με την ανάπτυξη ήπιας κλίμακας αγροτουριστικών χρήσεων.
Ειδικά η ανάπτυξη των αγροτουριστικών χρήσεων, υποστηρίζεται με τον καθορισμό της περιοχής του **Διάσελλου και της συνεχόμενης αυτού αγροτικής περιοχής μέχρι τα όρια του οικισμού του Ριγανίου, ως Περιοχής Ειδικών Χωρικών παρεμβάσεων για την ανάπτυξη του αγροτουρισμού, που αντιμετωπίζεται συνολικά και από κοινού με τον οικισμό του Ριγανίου**.
 - Την **Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.- ΟΙΚ.4.2.** : «**Πόρος**», η οποία περιλαμβάνει το διαμορφωμένο τμήμα εντός της ζώνης 800 μ. του οικισμού, που αντιστοιχεί κατά το μεγαλύτερο μέρος στο συγκροτημένο τμήμα του και οργανώνεται με **ήπια πολεοδόμηση και παράλληλη κατάργηση της ζώνης 800 μ.**
 - Τις **Πολεοδομικές Ενότητες Π.Ε.- ΟΙΚ.4.3.:** «**Βλαχομάνδρα**», **Π.Ε.- ΟΙΚ.4.4.:** «**Γέφυρα Μπανιά**» και **Π.Ε.- ΟΙΚ.4.5.:** «**Σφηκαίικα**» της Κοινότητας Βλαχομάνδρας, οι οποίες αντιστοιχούν στις περιοχές των οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.
 - Τις **Πολεοδομικές Ενότητες Π.Ε.- ΟΙΚ.4.6.:** «**Πιτσιναίικα**» και **Π.Ε.4.7.:** «**Συκιά**» της Κοινότητας Πιτσιναίικων, οι οποίες αντιστοιχούν στις περιοχές των οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, συμπεριλαμβανομένου και τμήματος στοιχειώδους επέκτασης - διόρθωσης ορίων στις παρυφές του οικισμού των Πιτσιναίικων, για την ενσωμάτωση διαμορφωμένων θυλάκων κατοικίας.
2. Στην **ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΕΟΚΑΣΤΡΟΥ (Ο.Ε.5)**, η οποία περιλαμβάνει το σύνολο των απομακρυσμένων οικισμών και συνοικισμών που αναπτύσσονται στην ευρύτερη περιοχή του οικισμού Νεοκάστρου, ανατολικά του όρους Ρίγανη και μέχρι την λεκάνη απορροής του ποταμού Μόρνου και περιλαμβάνει :
- Την **Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.- ΟΙΚ.5.1.** : «**Νεόκαστρο**», που αντιστοιχεί στην περιοχή του οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, συμπεριλαμβανομένου και τμήματος προτεινόμενης διόρθωσης - επέκτασης των ορίων του, για την ενσωμάτωση στο οριοθετημένο τμήμα του οικισμού και τμήματος του παλαιού πυρήνα του οικισμού, το οποίο εσφαλμένα δεν συμπεριλήφθηκε στην αρχική οριοθέτησή του.
 - Τους μικρότερους απομακρυσμένους και εγκαταλελειμμένους οικισμούς και συνοικισμούς της Οικιστικής Ενότητας, που αντιστοιχούν στις **Πολεοδομικές Ενότητες Π.Ε.- ΟΙΚ.5.2 :** «**Παλαιοχωράκιο**», **Π.Ε.- ΟΙΚ.5.3.** «**Μικρό Παλαιοχωράκιο**», **Π.Ε.- ΟΙΚ.5.4.** «**Άνω Μαμουλάδα**» και **Π.Ε.- ΟΙΚ.5.5.** «**Άνω Αφροξυλιά**», οι οποίες περιλαμβάνουν τα οριοθετημένα τμήματα των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Βασική κατεύθυνση της μελέτης αποτελεί η ενίσχυση του ρόλου των κύριων αγροτικών οικισμών **Ριγανίου** και **Νεοκάστρου** του δικτύου απομακρυσμένων οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου, με την ήπια πολεοδόμησή τους, την αναβάθμιση του κοινωνικού τους εξοπλισμού, την υλοποίηση έργων ανάπλασης κοινοχρήστων χώρων και την βελτίωση της προσβασιμότητας σε αυτούς και τη σύνδεσή τους με τα κύρια σημεία τουριστικού ενδιαφέροντος της περιφέρειάς τους.

Στα πλαίσια της πολεοδομικής οργάνωσης του οικισμού του **Ριγανίου** και των μικρότερων οικισμών και συνοικισμών που αναπτύσσονται στην παρόχθια περιοχή του ποταμού Εύηνου, καθορίζονται χρήσεις γης που επιτρέπουν την **ανάπτυξη ήπιων τουριστικών καταλυμάτων (ξενώνων) και χρήσεων αναψυχής εντός των οικισμών**, με ειδικούς όρους και περιορισμούς για τη διαφύλαξη της κλίμακας και της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας των οικισμών.

Ειδικότερα προτείνεται η ποιοτική αναβάθμιση της προσφοράς τουριστικών καταλυμάτων στους οικισμούς, **με προτεραιότητα την αποκατάσταση - αξιοποίηση παραδοσιακών κτιρίων για τη λειτουργία παραδοσιακών ξενώνων**, καθώς και η λειτουργία λοιπών υποστηρικτικών υποδομών εξυπηρέτησης του εναλλακτικού τουρισμού.

Για την δυναμική στήριξη των αναπτυσσόμενων τάσεων αγροτουρισμού - οικότουρισμού στην ευρύτερη περιοχή του Εύηνου, **προτείνεται ως βασικός υποδοχέας αγροτουριστικών χρήσεων, το τμήμα της εκτός σχεδίου περιοχής μεταξύ των οριοθετημένων τμημάτων των οικισμών Ριγανίου και Διάσελλου, συμπεριλαμβανομένων των οικισμών**, όπως αναφέρεται στην Ενότητα 3-2 «Πολεοδομική οργάνωση και ρύθμιση οικιστικών υποδοχέων».

Στο τμήμα αυτό, που αποτελεί αμιγώς αγροτική γη, προτείνεται η βελτίωση - επέκταση του οδικού δικτύου και των λοιπών δικτύων τεχνικής υποδομής που εξυπηρετούν τις καλλιέργειες και τις κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, παράλληλα με τον καθορισμό οικονομικών κινήτρων προς τους αγρότες για την αναβάθμιση - επέκταση των δραστηριοτήτων τους με τη δημιουργία ήπιας μορφής αγροτουριστικών καταλυμάτων.

Τα αγροτουριστικά καταλύματα, περιλαμβάνουν κατ' αρχήν τις υποδομές εξυπηρέτησης της παραδοσιακής - βιολογικής γεωργίας και κτηνοτροφίας, και στο ίδιο γήπεδο διαθέτουν μικρής κλίμακας παραδοσιακούς ξενώνες, χώρους εστίασης, έκθεσης και πώλησης παραδοσιακών προϊόντων, **κατά τα πρότυπα του «Πολυλειτουργικού Αγροκτήματος»** του άρθρου 52 του Ν.4235/2014.

Επιπλέον, στην περιοχή των οριοθετημένων οικισμών του Ριγανίου και του Διάσελλου προτείνεται η λειτουργία **των ελάχιστων απαιτούμενων υποδομών πρωτοβάθμιας υγείας, εκπαίδευσης και αθλητισμού**, με ακτίνα εξυπηρέτησης το σύνολο των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών της Δ. Ενότητας, συμπληρωματικών ως προς τις χρήσεις και δραστηριότητες της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας.

Ο οικισμός του **Νεοκάστρου**, αναβαθμίζεται με **στοιχειώδη κοινωνικό εξοπλισμό**, προκειμένου να αποτελέσει τοπικό αγροτικό κέντρο για την περιοχή.

Πρωτεύων στόχος για τον οικισμό του Νεοκάστρου και τους μικρότερους οικισμούς και συνοικισμούς που αναπτύσσονται στην περιφέρειά του, είναι η **αποφυγή της πλήρους εγκατάλειψης των οικισμών**, με την βελτίωση των συνθηκών κατοίκησης και την συγκράτηση του μόνιμου πληθυσμού, ο οποίος αποτελείται κυρίως από κτηνοτρόφους και γεωργούς.

Κύρια κατεύθυνση για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών των οικισμών, αποτελεί η προστασία της γεωργικής γης στην περιφέρειά τους και η **βελτίωση της πρόσβασης σε περιοχές άσκησης της κτηνοτροφικής δραστηριότητας**, ιδίως στην περιοχή της Οικιστικής Ενότητας Νεοκάστρου, η οποία περιλαμβάνει σημαντικό ποσοστό χορτολιβαδικών εκτάσεων και φυσικών βοσκοτόπων.

Για την ενίσχυση της συνοχής των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών και συνοικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου, ιεραρχείται το οδικό δίκτυο του αγροτικού χώρου και καθορίζονται οι **κύριοι και δευτερεύοντες συλλεκτήριοι οδικοί άξονες**, ενώ προτείνονται και νέες οριζόντιες συνδέσεις, κατά κανόνα στα ίχνη υπαρχουσών αγροτικών οδών.

Οι υπάρχοντες και προτεινόμενοι συλλεκτήριοι άξονες, σχηματίζουν **δακτύλιο σύνδεσης των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών**, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Δομικού Σχεδίου Χωρικής Οργάνωσης.

Ο κύριος αυτός άξονας σύνδεσης των απομακρυσμένων οικισμών, **περιλαμβάνει κατά κανόνα τμήματα των επαρχιακών οδών και προτεινόμενες οριζόντιες συνδέσεις**, στα σημεία όπου διαμορφώνονται ήπιες κλίσεις του φυσικού αναγλύφου.

Παράλληλα προτείνεται η **βελτίωση των επαρχιακών οδών** που εξασφαλίζουν τη σύνδεση των απομακρυσμένων οικισμών με την παραθαλάσσια αστική ενότητα, με προτεραιότητα τα τμήματα σύνδεσης της Ναυπάκτου με τους οικισμούς του Ριγανίου και του Νεοκάστρου.

Κύριο εργαλείο ανάδειξης των περιοχών φυσικού κάλλους και των λοιπών στοιχείων ειδικού τουριστικού ενδιαφέροντος στην περιφέρεια των απομακρυσμένων οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου, αποτελεί η **ιεράρχηση του δικτύου τοπικών οδών και η σήμανση μονοπατιών ειδικού τουριστικού ενδιαφέροντος**, με αφετηρία τους κύριους οικισμούς Ριγανίου και Νεοκάστρου, που διαμορφώνουν διαδρομές και δικτυώσεις οι οποίες επεκτείνονται εκτός των διοικητικών ορίων της.

Η χάραξη διαδρομών ειδικού ενδιαφέροντος, βασίζεται σε μονοπάτια και αγροτικές οδούς που παραδοσιακά εξυπηρετούσαν τη σύνδεση των οικισμών και την πρόσβαση στις σημαντικότερες θέσεις ενδιαφέροντος.

Για τον σκοπό αυτό, δίνεται βαρύτητα στη **βελτίωση της πρόσβασης στις περιοχές φυσικού κάλλους**, όπως ενδεικτικά αναφέρονται τα **δάση στην περιοχή του Παλαιοχωρακίου, οι θειούχες ιαματικές πηγές Σφηκαϊίκων και Πιτσιναϊίκων, το εκτροφείο Άγριας Ζωής της Βλαχομάνδρας** και οι **όχθες του ποταμού Εύηνου**, καθώς επίσης και περιοχές ιστορικού - πολιτιστικού ενδιαφέροντος, όπως οι αρχαιολογικοί χώροι, τα μοναστήρια και οι πυρήνες των οικισμών που χαρακτηρίζονται από παραδοσιακό πολεοδομικό ιστό και ενδιαφέροντα κτίρια.

Οι οριοθετημένοι οικισμοί **Άνω Αφροξυλιάς** και **Άνω Μαμουλάδας**, αναπτύσσονται σε περιοχή φυσικού κάλλους στις πλαγιές του όρους Ρίγανη και αποτελούν εγκαταλελειμμένους αγροτικούς οικισμούς.

Ο οικισμός της **Άνω Μαμουλάδας** περιλαμβάνει υποτυπώδη διάσπαρτο οικιστικό ιστό και μικρή συγκέντρωση κατοικιών, ενώ ο οικισμός της **Άνω Αφροξυλιάς** αποτελείται εξ ολοκλήρου από εγκαταλελειμμένα κτίσματα και κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις.

Τα φυσικά πλεονεκτήματα και η μικρή κλίμακα των οριοθετημένων αυτών οικισμών, σε συνάρτηση με την πλήρη εγκατάλειψή τους, αποτελούν στοιχεία επαναπροσδιορισμού του ρόλου και της λειτουργίας τους.

Οι κατευθύνσεις πολεοδομικής οργάνωσης των οικισμών της **Άνω Αφροξυλιάς** και **Άνω Μαμουλάδας**, αφορούν στον καθορισμό τους ως περιοχών ειδικών χωρικών παρεμβάσεων, (Π.Ε.Χ.Π.), με σκοπό παρεμβάσεις που θα οδηγήσουν στην ολοκληρωμένη ανάπλαση των οικισμών, σε συνδυασμό με την χορήγηση οικονομικών κινήτρων αποκατάστασης και αξιοποίησης των παραδοσιακών κτιρίων με τη μορφή ήπιας κλίμακας καταλυμάτων - ξενώνων, με ειδικούς μορφολογικούς περιορισμούς και λειτουργικά χαρακτηριστικά κατά τα πρότυπα των «δασικών χωριών».

3.1.3. ΠΡΟΤΑΣΗ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΓΕΝΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

3.1.3.1. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Οι γενικές κατηγορίες χρήσεων γης στους οικιστικούς υποδοχείς, όπως αυτοί προτείνονται να διαμορφωθούν, καθορίζονται από:

- τις βασικές κατηγοριοποιήσεις χρήσεων γης του Π.Δ.59/2018 (ΦΕΚ114Α/2018) και τους όρους που επιβάλλονται.
- Την διαμορφωμένη κατάσταση στην περιοχή και τις επικρατούσες χρήσεις
- Τις εμφανιζόμενες τάσεις ανάπτυξης νέων χρήσεων
- Τα νέα αναπτυξιακά έργα στην περιοχή
- Την επιθυμητή εξέλιξη των χρήσεων της περιοχής, ώστε να εξυπηρετούν την προτεινόμενη οργάνωση και ανάπτυξη της περιοχής της Δ.Ε.
- Την ορθολογική οργάνωση και κατανομή των χρήσεων, ώστε να συντελούν στην βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων
- Τις επικρατούσες και προτεινόμενες χρήσεις στον εξωαστικό χώρο, όπως αυτές καθορίστηκαν για την προστασία της περιοχής και την υποστήριξη του παραγωγικού προτύπου.
- Τις ανάγκες που προκύπτουν από την λειτουργική συσχέτιση τόσο των οικισμών μεταξύ τους, όσο και με τον εξωαστικό χώρο.
- Την κλίμακα και τον χαρακτήρα του κάθε οικισμού.

Οι χρήσεις που προτείνονται κατά κατηγορίες βασίζονται στις κατηγορίες χρήσεων του Π.Δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», με εξειδικεύσεις και περιορισμούς, όπου κρίνεται αναγκαίο.

Οι οικιστικοί υποδοχείς, όπως τελικά διαμορφώνονται περιλαμβάνουν:

- **την περιοχή του σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου και των προτεινόμενων επεκτάσεων**, κυρίως στις περιοχές Λυγιά, Ξηροπήγαδου, εκατέρωθεν της οδού Θέρμου, και κατά τόπους σημειακά, για την εξοάλυνση των ορίων του και την ολοκλήρωση του πολεοδομικού ιστού.
- **την περιοχή της Παλαιοπαναγιάς Ναυπάκτου** που ρυθμίζεται με ήπια πολεοδόμηση και ένταξη στον ενιαίο πολεοδομικό σχεδιασμό της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας.
- **τις περιοχές των οριοθετημένων οικισμών, οι οποίες προτείνονται προς πολεοδόμηση.**
- **τις περιοχές των οριοθετημένων οικισμών** όπως διαμορφώνονται με τις απαιτούμενες διορθώσεις – συμπληρώσεις των ορίων τους, και παραμένουν ως οριοθετημένοι οικισμοί.
- **το διαμορφωμένο τμήμα της ζώνης 800 μ. του οικισμού του Πόρου**, το οποίο οργανώνεται με ήπια πολεοδόμηση, μετά την κατάργηση της ζώνης 800μ.
- **τις περιοχές των οριοθετημένων οικισμών που χαρακτηρίζονται ως Π.Ε.Χ.Π.**
- **τους παλαιούς και εγκαταλελειμμένους συνοικισμούς που δεν έχουν οριοθέτηση.**

- **Η ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΑ ΑΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου - Παλαιοπαναγιάς**, οργανώνεται ως μια ενιαία λειτουργική ενότητα μεγέθους **Συνοικίας**, λαμβάνοντας υπό όψη τις προβλεπόμενες χρήσεις του σχεδίου πόλης στην περιοχή του παραδοσιακού οικισμού με βάση το **Π.Δ.22-03-2019 «Επανακαθορισμός όρων - περιορισμών δόμησης και καθορισμός χρήσεων γης στο παραδοσιακό τμήμα της πόλης της Ναυπάκτου»** και στις περιοχές των διαδοχικών επεκτάσεων του σχεδίου 1974, 1978 και 2005, καθώς και τις κατευθύνσεις του Δομικού Σχεδίου Χωρικής Οργάνωσης για την γενική πολεοδομική και κυκλοφοριακή οργάνωση της παραθαλάσσιας ενότητας, και ειδικότερα:
 - **Καθορίζεται Πολεοδομικό Κέντρο (Π.Κ.)** κατά το άρθρο 4 Π.Δ.59/2018, στο μεγαλύτερο τμήμα του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου μεταξύ του χειμάρρου Σκα(λα) και του ρέματος Λαγκαδούλα, όπως προβλέπεται από το Π.Δ.22-03-2019. Επιπλέον, προτείνεται η **σημειακή επέκταση των προβλεπόμενων χρήσεων Π.Κ., στις θέσεις του Κτήματος Κοζώνη** όπου βρίσκεται το Δημαρχείο και οι λοιπές υπηρεσίες του Δήμου, στις οποίες εσφαλμένα καθορίζονται χρήσεις γης Αμιγούς Κατοικίας (Α.Κ.1α) από το Π.Δ.22-03-2019.
 - **Καθορίζονται Τοπικά Κέντρα Συνοικίας (Τ.Κ.)** κατά το άρθρο 4 Π.Δ.59/2018, σε περιοχές του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης και των προτεινόμενων προς πολεοδόμηση περιοχών, εκατέρωθεν του χαρακτηρισμένου παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου, οι οποίες γεινιάζουν με συλλεκτήριες οδούς και χαρακτηρίζονται από τάσεις συγκέντρωσης εμπορικών χρήσεων και υπηρεσιών, με ακτίνα εξυπηρέτησης επιπέδου Πολεοδομικής Ενότητας - Γειτονιάς ή και υπάρχοντες - προβλεπόμενους κοινοχρήστους χώρους του σχεδίου πόλης, που μπορούν να εξυπηρετήσουν τον σκοπό αυτό.
 - **Καθορίζεται Γενική Κατοικία (Γ.Κ.)** κατά το άρθρο 3 Π.Δ.59/2018, στο μεγαλύτερο τμήμα του παραθαλάσσιου αστικού ιστού. Η κατηγορία της Γενικής Κατοικίας διαβαθμίζεται κατά περιοχές με εξειδίκευση των ειδικών χρήσεων, και του επιτρεπόμενου μεγέθους, λαμβάνοντας υπό όψη τις υπάρχουσες χρήσεις και τις προοπτικές που διαμορφώνουν τον χαρακτήρα των επί μέρους περιοχών στο σύνολο του παραθαλάσσιου αστικού χώρου.
 - **Καθορίζεται Αμιγής Κατοικία (Α.Κ.)** κατά το άρθρο 2 Π.Δ.59/2018 στην περιοχή του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου, όπως προβλέπεται από το Π.Δ.22-03-2019, με την κατά τα ανωτέρω σημειακή τροποποίηση, στις θέσεις του Κτήματος Κοζώνη, καθώς και σε περιοχές του σχεδίου πόλης του Νεοκάστρου (Λυγιά) και της Παλαιοπαναγιάς, οι οποίες αποτελούν κατ' εξοχήν περιοχές κατοικίας.
 - **Καθορίζεται Τουρισμός - Αναψυχή (Τ.Α.)** κατά το άρθρο 5 Π.Δ.59/2018, σε όλο το μήκος του παραθαλάσσιου τμήματος της προς πολεοδόμηση περιοχής της Παλαιοπαναγιάς και σε ζώνη **πλάτους 120 μ.** από την γραμμή παραλίας. Με τον καθορισμό της ζώνης τουρισμού - αναψυχής, επιτρέπεται μεταξύ άλλων η λειτουργία ήπιας κλίμακας χρήσεων τουρισμού - αναψυχής, προσδιορισμένων κατά είδος, μέγεθος και μορφολογία, υποστηρίζοντας τις αναπτυσσόμενες τάσεις τουριστικών καταλυμάτων - παραθεριστικών κατοικιών και χρήσεων τουρισμού - αναψυχής στην περιοχή.

Ειδικότερα και συγκεκριμένα στην περιοχή της **Παλαιοπαναγιάς**, η ζώνη αυτή μπορεί να προσαρμόζεται και να εξειδικεύεται, με την πολεοδόμηση της περιοχής, και να επεκτείνεται στο δυτικό τμήμα της περιοχής.

- **Καθορίζονται Ελεύθεροι χώροι - Αστικό πράσινο (Κ.Χ.)** κατά το άρθρο 7 Π.Δ.59/2018, εντός των παραθαλάσσιων Δημοσίων Κτημάτων **B.Κ. 280, 283, 286, 287, 290 & 111** στις εκβολές της Βαρειάς και σε όλο το παραλιακό τμήμα μεταξύ του χειμάρρου Σκα(λα) και του ποταμού Μόρνου, σε συνδυασμό με τις ειδικές χρήσεις και εξειδικεύσεις, σύμφωνα με την ολοκληρωμένη μελέτη ανάπτυξης και διαχείρισης της παραλιακής ζώνης, όταν αυτή συνταχθεί, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ. **με εξαίρεση τα προς παραχώρηση τμήματα για την κατασκευή τουριστικών λιμενικών εγκαταστάσεων** στις εκβολές των χειμάρρων Σκα(λα) και Βαρειάς.

Ειδικά, όσον αφορά στα Δημόσια Κτήματα **B.Κ.280, 283, 290 & 111** που βρίσκονται στις εκβολές του χειμάρρου Σκα και κατ' επέκταση αυτών, μέχρι τις εκβολές του ποταμού Μόρνου, οι χρήσεις του άρθρου 7 Π.Δ.59/2018, όπως καθορίζονται από το Γ.Π.Σ., έχουν ισχύ **μέχρι την παραχώρηση** της χρήσης των Δημοσίων Κτημάτων στον Δήμο Ναυπακτίας, για την διαμόρφωση του προτεινόμενου **θεματικού πάρκου πρασίνου - τουρισμού - αναψυχής και υπαίθριων δραστηριοτήτων**.

Ειδικότερα, κατά την παραχώρηση των Δημοσίων Κτημάτων στον Δήμο, επιτρέπεται η πρόβλεψη **χρήσεων τουρισμού - αναψυχής, σε προκαθορισμένες θέσεις**, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της Ενότητας Π3.2.1.8. «Χρήσεις γης» και με βάση την ολοκληρωμένη μελέτη ανάπτυξης και διαχείρισης της παραλιακής ζώνης.

Όσον αφορά στο τμήμα των **B.Κ.286 και 287**, στις εκβολές του χειμάρρου της Βαρειάς, όπου προωθείται από τη Δημοτική Αρχή η διαδικασία χωροθέτησης καταφυγίου σκαφών («σκάλας»), οι χρήσεις του άρθρου 7 Π.Δ.59/2018, όπως καθορίζονται από το Γ.Π.Σ., έχουν ισχύ **μέχρι την ολοκλήρωση των διαδικασιών χωροθέτησης**.

Επισημαίνεται ότι, η κατασκευή λιμενικής εγκατάστασης στη συγκεκριμένη θέση, προτείνεται και από το ισχύον Γ.Π.Σ.1988/96.

Εντός των Δημοσίων Κτημάτων **B.Κ. 280, 283, 286, 287, 290 & 111**, επιτρέπονται επιπλέον οι χρήσεις που καθορίζονται εντός της ΠΕΠ 1.

Η κατεύθυνση για την αντιμετώπιση των συγκρούσεων χρήσεων γης με την αγροτική γη που βρίσκεται σε επαφή με τα Δημόσια Κτήματα, για τον καθορισμό των χρήσεων γης κατά τις διαδικασίες παραχώρησης και αξιοποίησής τους από τον Δήμο, αφορά στον καθορισμό **γραμμικών ζωνών ελεύθερων χώρων αστικού πρασίνου στα όρια του σχεδίου πόλης και των προτεινόμενων οριακών οδών του σχεδίου**.

Οι ζώνες πρασίνου, όπως καθορίζονται στα όρια του σχεδίου πόλης, εντάσσονται στην πολεοδόμηση των περιοχών, με παράλληλη ενσωμάτωσή τους στους χώρους πρασίνου για την απαλλοτρίωση - αποζημίωση των τμημάτων που αντιστοιχούν σε ιδιοκτησίες.

- **Καθορίζονται χρήσεις Παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης (Π.Δ.)** κατά το άρθρο 8 Π.Δ.59/2018, εντός των Ζωνών Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (Z.E.A.1 & Z.E.A.2) παραγωγικών δραστηριοτήτων, πλησίον του ποταμού Μόρνου και στην

περιφέρεια του οικισμού της Κάτω Μαμουλάδας, υπό προϋποθέσεις, όπως περιγράφονται αναλυτικά στην Ενότητα Π2.2.3. «Ζώνες Ελεγχόμενης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων».

- **ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ**, καθορίζονται χρήσεις με βάση την ιεράρχηση των οικισμών και τις αναπτυσσόμενες τάσεις και ειδικότερα :
 - **Καθορίζεται χρήση Οικισμού (ΟΙΚ.)** κατά το **άρθρο 16 Π.Δ.59/2018**, όπως προβλέπεται σε όλους τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, ανεξαρτήτως αν προτείνονται ή όχι για πολεοδόμηση.
Για τους κύριους περιαστικούς οικισμούς Δάφνης - Σκάλας - Κ. Μαμουλάδας - Κ. Αφροξυλιάς, οι οποίοι οργανώνονται με ήπια πολεοδόμηση, η συγκεκριμένη χρήση έχει ισχύ **μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης**, με την οποία θα γίνει εξειδίκευση των χρήσεων κατά ενότητες, ανάλογα με τον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία των οικισμών.
 - Εντός της **δημόσιας δασικής έκτασης στη θέση «Κούμαρος» της Κοινότητας Αφροξυλιάς**, όπως οριοθετείται με βάση το από 2004 Τοπογραφικό Διάγραμμα που συντάχθηκε από την Τεχνική Υπηρεσία του Δ. Ναυπακτίας, καθορίζονται **οι εξής χρήσεις :**
 - 1. Ελεύθεροι χώροι - Αστικό πράσινο (Κ.Χ.)** κατά το άρθρο 7 Π.Δ.59/2018 και
 - 2. Κοινοφελείς Λειτουργίες (ΚΦ)** κατά το άρθρο 6 Π.Δ.59/2018, όπως εξειδικεύονται στην Ενότητα Π3-2 «Πολεοδομική Οργάνωση και Ρύθμιση Οικιστικών Υποδοχέων»
- **ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΟΡΕΙΑ ΑΠΟΜΑΚΡΥΣΜΕΝΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ**, καθορίζονται χρήσεις με βάση την ιεράρχηση των οικισμών και τις αναπτυσσόμενες τάσεις και ειδικότερα :
 - **Καθορίζεται χρήση Οικισμού (ΟΙΚ.)** κατά το άρθρο 16 Π.Δ.59/2018, όπως προβλέπεται σε όλους τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, ανεξαρτήτως αν προτείνονται ή όχι για πολεοδόμηση.
Για τον απομακρυσμένο οικισμό του **Πόρου** (διαμορφωμένο τμήμα ζώνης 800 μ.), ο οποίος οργανώνεται με ήπια πολεοδόμηση, η συγκεκριμένη χρήση έχει ισχύ μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.

Οι χρήσεις γης που καθορίζονται στις προτεινόμενες περιοχές ένταξης σε σχέδιο πόλης ή σε οικισμούς, έχουν ισχύ από την δημοσίευση του νέου Γ.Π.Σ., προκειμένου να αποφευχθούν οι συγκρούσεις χρήσεων γης και δραστηριοτήτων και η αλλοίωση του οικιστικού χαρακτήρα του προτεινόμενου ενιαίου οικιστικού υποδοχέα.

Εντός των Περιχών Οικιστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Α), καθορίζονται **πρόσθετοι περιορισμοί και απαγορεύσεις χρήσεων γης**, στα τμήματα που εμπίπτουν στις προτεινόμενες ζώνες ειδικής προστασίας, όπως καθορίζονται στην **Ενότητα Π2 «Οργάνωση Χρήσεων Γης και Προστασία Περιβάλλοντος»** και ειδικότερα :

- **Εκατέρωθεν των υδατορεμάτων**, όπου καθορίζονται ελάχιστες αποστάσεις δόμησης από την γραμμή πλημμύρας ή την προσωρινή γραμμή πλημμύρας, κατά περίπτωση, (Ζώνη Απόλυτης Προστασίας), λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις της Υ.Α.3046/304/1989 «Κτιριοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ59Δ/1989) και του Ν.4258/14 «Διαδικασία οριοθέτησης

και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 94Α/2014), όπως ισχύουν, καθώς και πρόσθετοι περιορισμοί δόμησης και χρήσεων γης και δραστηριοτήτων εκατέρωθεν των κύριων χειμάρρων Σκα(λας) και Βαρείας (Ζώνη Ελεγχόμενης Προστασίας), μέχρι την προτεινόμενη αναθεώρηση - επέκταση του σχεδίου.

- **Εντός του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου της «Καστρόπολης»,** όπου προβλέπονται πρόσθετοι όροι - περιορισμοί και διαδικασίες αδειοδότησης χρήσεων και δραστηριοτήτων, με βάση τις σχετικές διατάξεις του Ν.3028/2002, για την προστασία των αρχαιοτήτων, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- **Εντός των ζωνών προστασίας καλλιεργειών με αναβαθμούς (πεζούλες) και ξηρολιθοδομή,** κατά τα τμήματα που αντιστοιχούν εντός των αγροτικών οικισμών, όπου απαγορεύεται η αλλοίωση των διαμορφώσεων του εδάφους.
- **Εκατέρωθεν των κύριων εθνικών και επαρχιακών οδικών αξόνων,** όπου καθορίζονται ελάχιστες αποστάσεις δόμησης από τους άξονες και τα όρια των οδών, κατά περίπτωση, με βάση το Π.Δ.209/98, καθώς και πρόσθετοι όροι και περιορισμοί, που αφορούν κυρίως στην πραγματοποίηση έργων φύτευσης και αποκατάστασης του τοπίου στις θέσεις εκσκαφών και στην απαγόρευση της αποψίλωσης δένδρων στα όρια των ιδιοκτησιών.
- **Εκατέρωθεν των ρηγμάτων και πιθανώς ενεργών ρηγμάτων,** όπως καταγράφονται από την μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας, όπου καθορίζονται ελάχιστες αποστάσεις δόμησης από το ίχνος των ρηγμάτων, λαμβάνοντας υπόψη τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ2000).
- **Εντός ζώνης πλάτους 250 μ. περιμετρικά των κοιμητηρίων,** όπου απαγορεύεται η πολεοδόμηση και καθορίζονται περιορισμοί μεμονωμένων χρήσεων γης - δραστηριοτήτων. Το πλάτος της ζώνης προτείνεται να περιοριστεί μέχρι και τα 20 μ. με την εκπόνηση ειδικής μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας και υδρογεωτεχνικής μελέτης, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 29 του Ν.2508/97, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.
- **Εντός των ζωνών προστασίας 20 μ. και 400 μ. περιμετρικά των δημοσίων υδροληψιών υδρευτικής χρήσης,** όπου καθορίζονται απαγορεύσεις και έλεγχος των χρήσεων γης και δραστηριοτήτων, με τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Υπηρεσίας Υδάτων.

Οι υπάρχουσες χρήσεις - δραστηριότητες που λειτουργούν νόμιμα εντός των Περιοχών Οικιστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Α.) και δεν επιτρέπονται με βάση τον καθορισμό των χρήσεων γης, εξακολουθούν και λειτουργούν και εκσυγχρονίζονται με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις, αυστηρά εντός του οικοπέδου, όπως αυτό οριοθετείται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του νέου Γ.Π.Σ.

Στην ενότητα Π3-2 «Πολεοδομική οργάνωση και ρύθμιση οικιστικών υποδοχέων», γίνεται αναλυτική αναφορά στην οριοθέτηση - κατανομή των επί μέρους κατηγοριών χρήσεων γης εντός των οικιστικών υποδοχέων, οι οποίες παρουσιάζονται αναλυτικά σε πινακοποιημένη μορφή στον Πίνακα Π3-1.4. που ακολουθεί :

ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ		
A/A	Κατηγορία χρήσεων γης	Επιτρεπόμενες χρήσεις γης (Π.Δ.59/2018 ΦΕΚ 114Α/29-06-2018)
1.	Πολεοδομικό Κέντρο - Π.Κ.1 Περιοχή παραδοσιακού οικισμού Καστρόπολης Ναυπάκτου - Π.Δ.22-03-2019 (άρθρο 4 Π.Δ.59/2018)	Ισχύουν οι προβλεπόμενες χρήσεις που καθορίζονται από το Π.Δ.22-03-2019 :
		1.1. (1) Κατοικία
		1.2. (2) Κοινωνική Πρόνοια
		1.3. (3) Εκπαίδευση (με καθορισμό της θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο)
		1.4. (5) Θρησκευτικοί χώροι
		1.5. (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
		1.6. (7) Διοίκηση
		1.7. (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα
		1.8. (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
		1.9. (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοπίδες επιχειρήσεων
		1.10. (12) Εστίαση
		1.11. (13) Αναψυκτήρια
		1.12. (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
		1.13. (16.1) Στάθμευση (γήπεδα-κτίρια) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών & μοτοποδ/των, εφόσον προβλέπεται σε συγκεκριμένη θέση από το σχέδιο πόλης.
		1.14. (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιχνιδιών
		1.15. (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Ν.4067/2012
		1.16. (49) Περίπτερα ενημέρωσης - έργα ερμηνείας περιβάλλοντος
2.	Πολεοδομικό Κέντρο - Π.Κ.2 Περιοχή περγύλων παραδοσιακού οικισμού Ναυπάκτου - Π.Δ.22-03-2019 (άρθρο 4 Π.Δ.59/2018)	Ισχύουν οι προβλεπόμενες χρήσεις που καθορίζονται από το Π.Δ.22-03-2019 :
		2.1. (1) Κατοικία
		2.2. (2) Κοινωνική Πρόνοια
		2.3. (3) Εκπαίδευση (με καθορισμό της θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο)
		2.4. (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1) (κατ.4.1.)
		2.5. (5) Θρησκευτικοί χώροι
		2.6. (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
		2.7. (7) Διοίκηση
		2.8. (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα
		2.9. (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
		2.10. (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοπίδες επιχειρήσεων
		2.11. (12) Εστίαση
		2.12. (13) Αναψυκτήρια
		2.13. (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
		2.14. (16.1) Στάθμευση (γήπεδα-κτίρια) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών & μοτοποδ/των, εφόσον προβλέπεται σε συγκεκριμένη θέση από το σχέδιο πόλης.
		2.15. (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικοπέδο
		2.16. (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιχνιδιών
		2.17. (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Ν.4067/2012
2.18. (49) Περίπτερα ενημέρωσης - έργα ερμηνείας περιβάλλοντος		
3.	Γενική Κατοικία - Γ.Κ.1 Περιοχή δυτικών επεκτάσεων παραδοσιακού οικισμού Ναυπάκτου (επεκτάσεις 1978 και 2005 και Παλαιόπαναγιάς) (αρ.3 Π.Δ.59/2018)	3.1. (1) Κατοικία
		3.2. (2) Κοινωνική Πρόνοια
		3.3. (3) Εκπαίδευση (κάθε είδους - μέγιστη επιφάνεια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπ. 1.500 μ2)
		3.4. (4.1.) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις
		3.5. (5) Θρησκευτικοί χώροι
		3.6. (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 600 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
		3.7. (8) Περιβαλψη : Πρωτοβάθμιας υπηρεσίες υγείας (8.1), ιδιωτικές κλινικές μέχρι 30 κλίνες (κατ.8.2.2.)
		3.8. (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών : μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
		3.9. (11) Γραφεία και κέντρα έρευνας
		3.10. (12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
		3.11. (13) Αναψυκτήρια : μόνο παραδοσιακά καφενεία μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
		3.12. (15) Τουριστικά καταλύματα (μέχρι 30 κλίνες)
		3.13. (16.1) Στάθμευση σε γήπεδα αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών & μοτοποδ/των.
		3.14. (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
		3.15. (30) Γωνίες ανακύκλωσης
		3.16. (46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι
		3.17. (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Ν.4067/2012
		3.18. (49) Περίπτερα ενημέρωσης - έργα ερμηνείας περιβάλλοντος

Α/Α	Κατηγορία χρήσεων γης	Επιτρεπόμενες χρήσεις γης (Π.Δ. 59/2018 ΦΕΚ 114Α/29-06-2018)	
4.	Γενική Κατοικία - Γ.Κ.1α περιοχή δυτικών επεκτάσεων παραδοσιακού οικισμού Ναυπάκτου, εκατέρωθεν της Π.Ε.Ο. (αρ.3 Π.Δ.59/2018)	3.1. 3.2. 3.3. 3.4. 3.5. 3.6. 3.7. 3.8. 3.9. 3.10. 3.11.	(1) Κατοικία (5) Θρησκευτικοί χώροι (8) Περιθαλψη : Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας (8.1), ιδιωτικές κλινικές μέχρι 30 κλίνες (κατ.8.2.2.) (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών : μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και υπεραγορές τροφίμων μέχρι 1.500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (10.3) (11) Γραφεία και κέντρα έρευνας (12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας (18) Πλυντήρια - Λιπαντήρια αυτοκινήτων, μόνον εντός πατηρίων καυσίμων (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Ν.4067/2012
5.	Γενική Κατοικία - Γ.Κ.2 περιοχή ανατολικών επεκτάσεων παραδοσιακού οικισμού Ναυπάκτου (επ.εκτάσεις 1978 και 2005) (αρ.3 Π.Δ.59/2018)	4.1. 4.2. 4.3. 4.4. 4.5. 4.6. 4.7. 4.8. 4.9. 4.10. 4.11. 4.12. 4.13. 4.14. 4.15. 4.16. 4.17. 4.18. 4.19. 4.20. 4.21.	(1) Κατοικία (2) Κοινωνική Πρόνοια (3) Εκπαίδευση (κάθε είδους - μέγιστη επιφάνεια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπ. 1.500 μ2) (4.1.) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2) (5) Θρησκευτικοί χώροι (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 600 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (8) Περιθαλψη : Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας (8.1), ιδιωτικές κλινικές μέχρι 30 κλίνες (κατ.8.2.2.) (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών : μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) μέχρι 600 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (11) Γραφεία και κέντρα έρευνας (12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (15) Τουριστικά καταλύματα (μέχρι 30 κλίνες) (16.1) Στάθμευση σε γήπεδα αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών & μοτοποδ/των. (18) Πλυντήρια - Λιπαντήρια αυτοκινήτων (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων - συνήθων οχημάτων μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης, πλην αποθηκών με κωδ.20.1 (αρ.17 Ν.3982/2011) (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (30) Γωνίες ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία (46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Ν.4067/2012 (49) Περίπτερα ενημέρωσης - έργα ερμηνείας περιβάλλοντος
6.	Γενική Κατοικία - Γ.Κ.2α περιοχή ανατολικών επεκτάσεων παραδοσιακού οικισμού Ναυπάκτου εκατέρωθεν της Π.Ε.Ο. (αρ.3 Π.Δ.59/2018)	5.1. 5.2. 5.3. 5.4. 5.5. 5.6. 5.7. 5.8. 5.9. 5.10. 5.11. 5.12. 5.13. 5.14.	(1) Κατοικία (5) Θρησκευτικοί χώροι (8) Περιθαλψη : πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1) (11) Γραφεία και κέντρα έρευνας (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών : μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και υπεραγορές τροφίμων (10.3) μέχρι 1.500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. (18) Πλυντήρια - Λιπαντήρια αυτοκινήτων (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων - συνήθων οχημάτων μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης, πλην αποθηκών με κωδ.20.1 (αρ.17 Ν.3982/2011) (21) Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής : μόνο αποθήκες χονδρικού εμπορίου χαμηλής όχλησης μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Ν.4067/2012

A/A	Κατηγορία χρήσεων γης	Επιτρεπόμενες χρήσεις γης (Π.Δ. 59/2018 ΦΕΚ 114Α/29-06-2018)	
7.	Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς - Τ.Κ.1 περιοχές ανατολικών και δυτικών επεκτάσεων παραδοσιακού οικισμού Ναυπάκτου (επ.εκτάσεις 1978 και 2005) (αρ.4 Π.Δ.59/2018)	6.1.	(1) Κατοικία
		6.2.	(2) Κοινωνική Πρόνοια
		6.3.	(3) Εκπαίδευση (με καθορισμό της θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο)
		6.4.	(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Δ)
		6.5.	(5) Θρησκευτικοί χώροι
		6.6.	(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
		6.7.	(7) Διοίκηση
		6.8.	(9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα
		6.9.	(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών : μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) μέχρι 600 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
		6.10.	(11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοπίδες επιχειρήσεων
		6.11.	(12) Εστίαση
		6.12.	(13) Αναψυκτήρια
		6.13.	(15) Τουριστικά καταλύματα (μέχρι 30 κλίνες)
		6.14.	(16.1) Στάθμευση (γήπ.εδα-κτίρια) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών & μοτοποδ/των, εφόσον προβλέπεται σε συγκεκριμένη θέση από το σχέδιο πόλης.
		6.15.	(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιχνιδιών
		6.16.	(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Ν.4067/2012
		6.17.	(49) Περίπτερα ενημέρωσης - έργα ερμηνείας περιβάλλοντος
8.	Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς - Τ.Κ.2 περιοχή εντός αμιγούς κατοικίας Νεοκάστρου & Παλαιού αναγιάς (αρ.4 Π.Δ.59/2018)	7.1.	(1) Κατοικία
		7.2.	(3.5) Εθδική εκπαίδευση
		7.3.	(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
		7.4.	(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας
		7.5.	(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών : μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) μέχρι 600 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
		7.6.	(12) Εστίαση μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
		7.7.	(15) Τουριστικά καταλύματα (μέχρι 30 κλίνες)
		7.8.	(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Ν.4067/2012
		7.9.	(49) Περίπτερα ενημέρωσης - έργα ερμηνείας περιβάλλοντος
9.	Αμιγής Κατοικία - Α.Κ.1α περιοχή Παραδοσιακού οικισμού Καστρού ολης Ναυπάκτου - Π.Δ.22-03-2019 (αρ.2 Π.Δ.59/2018)	Ισχύουν οι προβλεπόμενες χρήσεις που καθορίζονται από το Π.Δ.22-03-2019 . Οι πρόσθετες χρήσεις θα ισχύουν μετά την θεσμοθέτηση της μελέτης ολοκληρωμένης ανάπτυξης της περιοχής και μόνον στις συγκεκριμένες θέσεις - ζώνες που θα προβλέπονται :	
		8.1.	(1) Κατοικία
		8.2.	(2) Κοινωνική Πρόνοια τοπικής κλίμακας
		8.3.	(3) Εκπαίδευση : πρωτοβάθμια (3.2) & δευτεροβάθμια (3.3) για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου.
		8.4.	(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Δ) χωρίς θεατές
		8.5.	(5) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
		8.6.	(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
		8.7.	(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών : μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής, μέχρι 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (10) εμπορικά καταστήματα, (10.1) εξειδικευμένα καταείσος και επιφάνεια, που θα προβλεπώνται σε συγκεκριμένες ζώνες - θέσεις από την προτεινόμενη μελέτη ολοκληρωμένης ανάπτυξης της περιοχής
		8.8.	(13) Αναψυκτήρια, εξειδικευμένα κατά είδος και επιφάνεια, που θα προβλέπονται σε συγκεκριμένες ζώνες - θέσεις από την προτεινόμενη μελέτη ολοκληρωμένης ανάπτυξης της περιοχής
		8.9.	(15) Τουριστικά καταλύματα (μέχρι 30 κλίνες) ειδικά με τον Πολεοδομικό σχεδιασμό
		8.10.	(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Ν.4067/2012
		8.11.	(49) Περίπτερα ενημέρωσης - έργα ερμηνείας περιβάλλοντος
		8.12.	(49) Περίπτερα ενημέρωσης - έργα ερμηνείας περιβάλλοντος
10.	Αμιγής Κατοικία - Α.Κ.2 περιοχών Νεοκάστρου και Παλαιού αναγιάς (αρ.2 Π.Δ.59/2018)	9.1.	(1) Κατοικία
		9.2.	(2) Κοινωνική Πρόνοια τοπικής κλίμακας
		9.3.	(3) Εκπαίδευση : πρωτοβάθμια (3.2) & δευτεροβάθμια (3.3) για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου.
		9.4.	(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Δ) χωρίς θεατές
		9.5.	(5) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
		9.6.	(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
		9.7.	(8.1.10) Μονάδες Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης άρθρου 9 ν. 2716/1999
		9.8.	(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών : μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής, μέχρι 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
		9.9.	(15) Τουριστικά καταλύματα (μέχρι 30 κλίνες) ειδικά με τον Πολεοδομικό σχεδιασμό

A/A	Κατηγορία χρήσεων γης	Επιτρεπόμενες χρήσεις γης (Π.Δ. 59/2018 ΦΕΚ 114Α/29-06-2018)
		9.10. (16.1) Στάθμευση σε γήπεδα αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών & μοτοποδ/των. 9.11. (22) Επ'αγγελματικά εργαστήρια : μόνο φούρνοι μέχρι 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης 9.12. (30) Γωνίες ανακύκλωσης 9.13. (46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι 9.14. (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Ν.4067/2012 9.15. (49) Περίπτερα ενημέρωσης - έργα ερμηνείας περιβάλλοντος
11.	Τουρισμός - Αναψυχή - Τ.Α. Περιοχής Παραλιακής ζώνης Παλαισιπ αναγιάς (αρ.5 Π.Δ.59/2018)	10.1. (1) Κατοικία 10.2. (2) Κοινωνική Πρόνοια 10.3. (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1 και Α2) 10.4. (4.3) Ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις : ομάδα Ι ειδικές διαμορφώσεις για διοργάνωση αγώνων εντός μη αθλητικών εγκαταστάσεων (ξενοδοχεία, σχολεία κ.λπ.) 10.5. (5) Θρησκευτικοί χώροι 10.6. (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης 10.7. (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης 10.8. (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών : μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) μέχρι 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης 10.9. (12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης 10.10. (13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης 10.11. (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις :: μέχρι 50 κλίνες και άνω των 1.000 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης, μόνον με την μορφή τουριστικών κατοικιών 10.12. (16.1) Στάθμευση σε γήπεδα αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών & μοτοποδ/των. 10.13. (46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι 10.14. (47) Κατασκηνώσεις - παιδικές εξοχές 10.15. (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Ν.4067/2012 10.16. (49) Περίπτερα ενημέρωσης - έργα ερμηνείας περιβάλλοντος
12.	Οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων (ΟΙΚ.) (αρ.16 Π.Δ.59/2018)	11.1. (1) Κατοικία 11.2. (2) Κοινωνική Πρόνοια 11.3. (3) Εκπαιδευση : νηπιαγωγεία (3.1.), πρωτοβάθμια (3.2), δευτεροβάθμια (3.3) και ειδική εκπαιδευση (3.5) 11.4. (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1) 11.5. (5) Θρησκευτικοί χώροι 11.6. (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 600 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης 11.7. (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας 11.8. (8) Περιθαλψη : πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1) 11.9. (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών : μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) μέχρι 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης και υπεραγορές μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας. 11.10. (11) Γραφεία μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης 11.11. (12) Εστιατόρια μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης 11.12. (13) Αναψυκτήρια μέχρι 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης 11.13. (15) Τουριστικά καταλύματα (μέχρι 30 κλίνες) 11.14. (16.1) Στάθμευση σε γήπεδα αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών & μοτοποδ/των. 11.15. (18) Πλυντήρια - Λιπαντήρια αυτοκινήτων 11.16. (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων - συνήθων οχημάτων μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου 11.17. (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης, πλην αποθηκών με κωδ.20.1 (αρ.17 Ν.3982/2011) 11.18. (22) Επ'αγγελματικά εργαστήρια 11.19. (24) Αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις : γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις (24.1), γεωργικές αποθήκες και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (24.2) 11.20. (26) Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς 11.21. (30) Γωνίες ανακύκλωσης 11.22. (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Ν.4067/2012

Α/Α	Κατηγορία χρήσεων γης	Επιτρεπόμενες χρήσεις γης (Π.Δ. 59/2018 ΦΕΚ 114Α/29-06-2018)	
13. Παραγωγικές δραστηριότητες Ζ.Ε.Α.1 και Ζ.Ε.Α.2 ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ			
13.1	Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης - (Π.Δ.) περιοχή Ζ.Ε.Α.1 πλησίον σταμού Μόρνου (αρ.8 Π.Δ. 59/2018)	12.1.	(1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1), μόνον υπό την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε 12.2. (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο : (10.4) Πολυκαταστήματα, (10.6) Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα 12.3. (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοπίδες επιχειρήσεων 12.4. (13) Αναψυκτήρια 12.5. (16) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους 12.6. (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. 12.7. (18) Πλυντήρια - Λιπαντήρια αυτοκινήτων 12.8. (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης αυτοκινήτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (ΣΕΜΕ) και αγροτικών μηχανημάτων 12.9. (20) Αποθήκες χαμηλής και μέσης όχλησης 12.10. (21) Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής 12.11. (22) Επιγγελματικά εργαστήρια 12.12. (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης 12.13. (27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ-ΙΚΤΕΟ) 12.14. (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών 12.15. (30) Πράσινα σημεία 12.16. (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων, για την εξυπηρέτηση αποκλειστικά των λυμάτων που προέρχονται από τις επιχειρήσεις του οργανωμένου υποδοχέα. 12.17. (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ, πλην ανεμογεννητριών. 12.17. (37) Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής
13.2	Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης - (Π.Δ.) περιοχή Ζ.Ε.Α. 2 στην περιοχή Κάτω Αφροξυλιάς (αρ.8 Π.Δ. 59/2018)	12.1.	(1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων 12.2. (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών αποκλειστικά (10.2) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.6) Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα 12.3. (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοπίδες επιχειρήσεων 12.4. (12) Εστίαση 12.4. (13) Αναψυκτήρια 12.5. (16) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους 12.6. (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. 12.7. (18) Πλυντήρια - Λιπαντήρια αυτοκινήτων 12.8. (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης αυτοκινήτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (ΣΕΜΕ) και αγροτικών μηχανημάτων 12.9. (20) Αποθήκες χαμηλής και μέσης όχλησης 12.10. (21) Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής 12.11. (22) Επιγγελματικά εργαστήρια 12.12. (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης 12.12. (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς 12.13. (27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ-ΙΚΤΕΟ) 12.14. (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών 12.15. (30) Πράσινα σημεία 12.16. (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων, για την εξυπηρέτηση αποκλειστικά των λυμάτων που προέρχονται από τις επιχειρήσεις του οργανωμένου υποδοχέα 12.17. (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ, πλην ανεμογεννητριών. 12.17. (37) Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής 12.17. (48) Κατασκευές και εγκαταστάσεις (48.1&48.2) 12.17. (53) Έργα αποκατάστασης και βελτίωσης των υδατοαποθεμάτων σε θέσεις που θα καθορίζονται από το ρυμοτομικό σχέδιο
14.	Ελεύθεροι χώροι - Αστικό πράσινο (ΠΡ.) Κοινόχρηστοι χώροι που καθορίζονται από το σχέδιο πόλης - (ΠΡ.) (αρ.7 παρ.1 Π.Δ. 59/2018)	13.1	Περιλαμβάνουν : Κοινόχρηστους χώρους που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Ως κοινόχρηστοι χώροι : νοούνται οι χώροι για την παραμονή, αναψυχή και μετακίνηση πεζών και τροχοφόρων, όπως οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομοι, αμγίεις πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, πλατείες, άλση, πράσινο, και παιδικές χαρές. Στις πλατείες - χώρους πρασίνου επιτρέπονται τα οριζόμενα στο του Αρθρου 20 του Ν-4067/12, καθώς και επιπλέον περιορισμένης έκτασης χρήσεις εστίασης και αναψυχής για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, υπό την προϋπόθεση ότι προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο ή και τον πολεοδομικό κανονισμό. Στους χώρους αυτούς επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων (σταθμοί αυτοκινήτων) υπό την προϋπόθεση ότι προβλέπεται από το σχεδιασμό, με μέριμνα όμως διατήρησης της τυχόν υψηλής βλάστησης που φέρουν.

Α/Α	Κατηγορία χρήσεων γης	Επιτρεπόμενες χρήσεις γης (Π.Δ. 59/2018 ΦΕΚ 114Α/29-06-2018)	
	Ελεύθεροι χώροι αστικού και περιαστικού πρασίνου (ΠΡ.1-2-3-4) (αρ.7 π αρ.2 Π.Δ.59/2018)	13.2	Περιλαμβάνουν : Ελεύθερους χώρους αστικού και περιαστικού πρασίνου. Οι περιοχές αυτές είναι χώροι εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, οι οποίοι προβλέπεται από το σχεδιασμό και νοούνται ως χώροι για τη δημιουργία πνευμόνων πρασίνου και αναψυχής, με στόχο τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος. Στις περιοχές αυτές επιτρέπεται λειτουργίες και δραστηριότητες ήπιας αναψυχής, κοινωφελείς λειτουργίες και εγκαταστάσεις αστικών υποδομών, υπό την προϋπόθεση ότι προβλέπεται από το σχεδιασμό.
	ΠΡ.1 περιοχή καταγεγραμμένων Δημοσίων Κτημάτων 286α-286β-287 στις εκβολές χειμάρρου Βαρείας	13.2.1 13.2.2 13.2.3 13.3.4 13.3.5 13.3.6 13.3.7 13.3.8 13.3.9 13.3.10	(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (9) Χώροι συνάθροισης κοινού : μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαράιτους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι (26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών (26.12.3) Πεζόδρομοι (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι (26.12.5) Πλατείες (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Ν.4067/2012 (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών Πρόσθετες επιτρεπόμενες χρήσεις και δραστηριότητες που θα καθορισθούν στη χερσαία ζώνη λιμένα όπως επεκτείνεται, για την εξυπηρέτηση του προτεινόμενου ήπιας μορφής καταφυγίου σκαφών στις εκβολές του χειμάρρου Κατασκευή αναψυκτηρίου και στεγάστρων ελαφριάς κατασκευής για την εξυπηρέτηση του καταφυγίου
	ΠΡ.2 περιοχή καταγεγραμμένου Δημοσίου Κτήματος 283 εκβολές χειμάρρου Σκα(λα)	13.2.1 13.2.2 13.3.3 13.3.4 13.3.5 13.3.6 13.3.7 13.3.8 13.3.9	(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (9) Χώροι συνάθροισης κοινού : μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαράιτους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι (26.12.3) Πεζόδρομοι (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι (26.12.5) Πλατείες (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Ν.4067/2012 (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών Πρόσθετες επιτρεπόμενες χρήσεις και δραστηριότητες που θα καθορισθούν στη χερσαία ζώνη λιμένα από τη μελέτη της προτεινόμενης ήπιας μορφής μαρίνας τουριστικών σκαφών στις εκβολές του χειμάρρου Κατασκευή ήπιας μορφής και μεγέθους κτισμάτων για την εξυπηρέτηση της προτεινόμενης μαρίνας στις εκβολές του Σκα(λα), χωρίς διάσπαση της ενότητας του ενιαίου ελεύθερου παραλιακού μετώπου της πόλης
	ΠΡ.3 περιοχή καταγεγραμμένων Δημοσίων Κτημάτων 280-290-111 στο παραλιακό τμήμα μεταξύ του χειμάρρου Σκα(λα) και του ποταμού Μόρνου	13.2.1 13.2.2 13.2.3 13.2.4 13.2.5 13.2.6 13.2.7 13.2.8 13.2.9 13.2.10 13.2.11 13.3.12	(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (9) Χώροι συνάθροισης κοινού : μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαράιτους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι (12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (14) Αναψυχή - κέντρα διασκέδασης μέχρι 1.000 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (15) Τουριστικά καταλύματα (μέχρι 150 κλίνες) αποκλειστικά στις θέσεις που θα καθοριστούν κατά την Πράξη Παραχώρησης στον Δήμο Ναυπακτίας (26.12.3) Πεζόδρομοι (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι (26.12.5) Πλατείες (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Ν.4067/2012 (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών Πρόσθετες επιτρεπόμενες χρήσεις αναψυχής , (αναψυκτηρίων-εστιατορίων και κέντρων διασκέδασης) που θα καθορισθούν σε αυστηρά οριοθετημένες θέσεις, από την προτεινόμενη ολοκληρωμένη ανάπλαση της συνολικής περιοχής των δημοσίων κτημάτων, κατόπιν σύνταξης και έγκρισης συνολικού σχεδίου διαμόρφωσης της ζώνης για την λειτουργία θεματικού πάρκου αναψυχής-τουρισμού-αθλητισμού-πολιτισμού
	ΠΡ.4 περιοχή δημόσιας δασικής έκτασης στη θέση «Κούμαρος»	13.2.1 13.2.2 13.2.3 13.2.4 13.2.5 13.3.6 13.3.7 13.3.8 13.2.9	(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (26.12.3) Πεζόδρομοι (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι (26.12.5) Πλατείες (26.12.6) Μονοπάτια (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Ν.4067/2012 (49) Περίπτερα ενημέρωσης - έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών Κοινωφελείς Λειτουργίες (αρ.6 Π.Δ.59/2018) : (2) Κοινωνική πρόνοια

3.1.3.2. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Οι βασικές κατευθύνσεις για τον καθορισμό των όρων δόμησης και των ορίων κατάτμησης και αρτιότητας εντός των Περιοχών Οικιστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Α.), όπως προτείνονται από την μελέτη και παρουσιάζονται αναλυτικά κατά οικισμό, αποσκοπούν σε:

- κάλυψη των προβλεπόμενων προγραμματικών μεγεθών των οικισμών
- διατήρηση της κλίμακας της περιοχής
- διατήρηση των ορίων κατάτμησης και αρτιότητας
- επίλυση των προβλημάτων από την κατάργηση του ορίου της ζώνης 800,00μ.
- αντιμετώπιση πιθανών κινδύνων από φυσικά φαινόμενα (σεισμοί, πλημμύρες)
- επιβολή μορφολογικών περιορισμών, όπου απαιτείται

Στην βάση αυτών των κατευθύνσεων και μέχρι την **πολεοδομηση των περιοχών, εξακολουθούν και ισχύουν οι όροι δόμησης, κατάτμησης και αρτιότητας** όπως αυτοί έχουν καθοριστεί μέχρι σήμερα για τους επί μέρους οικιστικούς υποδοχείς της περιοχής.

Επιπλέον, καθορίζονται **ειδικοί όροι δόμησης και πρόσθετοι περιορισμοί**, που μπορεί να εξειδικεύονται με την εκπόνηση ειδικών μελετών για τον καθορισμό τους, σε περιοχές που εμπίπτουν στις ζώνες προστασίας **στην περιφέρεια των υδατορεμάτων, των ρηγμάτων, των κοιμητηρίων, των δημοσίων γεωτρήσεων και των κύριων οδικών αξόνων, σε περιοχές με αναβαθμούς και ξηρολιθοδομή, σε περιοχές που καθορίζονται ως γεωλογικά κατάλληλες υπό προϋποθέσεις από τη γεωλογική μελέτη και σε τμήματα που εμπίπτουν εντός των καθορισμένων Ζωνών Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας**, όπως περιγράφονται στην Ενότητα Π2.

Για τον καθορισμό των πρόσθετων αυτών ειδικών όρων δόμησης και περιορισμών, λαμβάνεται υπό όψη η ισχύουσα νομοθεσία για την τήρηση ελαχίστων αποστάσεων δόμησης από το Εθνικό και Επαρχιακό οδικό δίκτυο και την ενίσχυση της θεμελίωσης των κτιρίων, κατά περίπτωση, ενώ παράλληλα καθορίζονται μέτρα για την αισθητική αναβάθμιση και αποκατάσταση του τοπίου στις θέσεις παρεμβάσεων.

Σε κάθε οικισμό - Πολεοδομική Ενότητα, καθορίζεται **Μέσος Συντελεστής Δόμησης (Μ.Σ.Δ.)**, ο οποίος έχει άμεση εφαρμογή από τη δημοσίευση του νέου Γ.Π.Σ. **μόνον για τις πολεοδομημένες περιοχές.**

Μέχρι την προτεινόμενη έγκριση - αναθεώρηση των σχεδίων πόλης, ο Μ.Σ.Δ. αποτελεί **τον μέγιστο επιτρεπόμενο Σ.Δ.** για το σύνολο του οικισμού - Πολεοδομικής Ενότητας.

Με την έγκριση των προτεινόμενων πολεοδομικών μελετών, δύναται η περαιτέρω εξειδίκευση και καθορισμός διαφορετικών Σ.Δ. κατά περιοχές εντός του οικισμού - Πολεοδομικής Ενότητας, με την προϋπόθεση ότι η μέση τιμή αυτών, **δεν υπερβαίνει τον Μ.Σ.Δ.** που καθορίζεται από το νέο Γ.Π.Σ.

Όσον αφορά στην περιοχή της **Παλαιοπαναγιάς**, **οι προτεινόμενοι όροι δόμησης θα έχουν ισχύ, μετά την έγκριση της προτεινόμενης πολεοδομικής μελέτης**, η οποία θα μπορεί

να εξειδικεύει τους όρους δόμησης - αρτιότητες κατά ενότητες και θα βασίζεται στις ειδικότερες κατευθύνσεις σχεδιασμού και καθορισμού χρήσεων γης που αναφέρονται αναλυτικά στην Ενότητα 3-2 «Πολεοδομική Οργάνωση – Ρύθμιση οικιστικών υποδοχέων».

Στην περιοχή του **εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου**, δεν προτείνεται διαφοροποίηση των όρων δόμησης - αρτιότητας των περιοχών και ο προτεινόμενος Μ.Σ.Δ. προσαρμόζεται στον μέγιστο επιτρεπόμενο Σ.Δ. κάθε Πολεοδομικής Ενότητας.

Στην περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, **εξακολουθούν και ισχύουν οι όροι δόμησης και αρτιότητας που καθορίζονται από τις ειδικότερες αποφάσεις έγκρισης - καθορισμού - τροποποίησης όρων δόμησης**, μέχρι την προτεινόμενη μελέτη αναθεώρησης και επέκτασης του σχεδίου.

Ειδικά επισημαίνεται ότι, για τον υπολογισμό της χωρητικότητας των περιοχών που εντάσσονται στις Π.Ε.1.3 -Ψανή, Π.Ε.1.5 -Κέντρο και Π.Ε.1.6 -Καινουργιο Χωριό, του παραδοσιακού οικισμού του κεντρικού πυρήνα της Ναυπάκτου, έχει ληφθεί ο εκτιμώμενος πραγματοποιημένος Μ.Σ.Δ. =1,80, ο οποίος έχει προκύψει από την ισχύ προγενέστερων πολεοδομικών διατάξεων, με μεγαλύτερους Σ.Δ. με βάση τους οποίους έχει διαμορφωθεί, το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής.

Από τις προτάσεις της μελέτης του Γ.Π.Σ. δεν υποστηρίζεται η αύξηση του ισχύοντος Σ.Δ.=1,20, όπως αυτός καθορίστηκε με το νέο Π.Δ.22-03-2019 (ΦΕΚ198Δ/2019) «Επανακαθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης και καθορισμός χρήσεων γης στο παραδοσιακό τμήμα της πόλης της Ναυπάκτου».

Για την εξασφάλιση των απαιτούμενων χώρων του σχεδίου πόλης για τη διάνοιξη - διαμόρφωση των προτεινόμενων συλλεκτήριων οδικών αξόνων εκατέρωθεν των **χειμάρρων Σκα(λα) και Βαρειά, καθορίζονται προσωρινά μεγαλύτερες αποστάσεις δόμησης** σε σχέση με τις ελάχιστες αποστάσεις από τη γραμμή πλημμύρας, όπως ορίζονται από τον Κτιριοδομικό Κανονισμό (Υ.Α.3046/304/1989-ΦΕΚ59Δ/1989), ή τις αντίστοιχες σχετικές διατάξεις, για το συνολικό τμήμα των υδατορεμάτων που είναι οριοθετημένο, μέχρι την έγκριση της προτεινόμενης πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης - επέκτασης του σχεδίου, με το οποίο θα καθορισθεί η ακριβής χάραξη των οδών και η αντίστοιχη παρόδια ζώνη ρυμοτομίας, οπότε η ζώνη των πρόσθετων περιορισμών καταργείται.

Πέραν των όρων και περιορισμών δόμησης που ισχύουν **στην περιοχή του σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου** και καθορίζονται από το νέο Γ.Π.Σ., **προβλέπεται ο καθορισμός ειδικών όρων δόμησης - μορφολογικών περιορισμών** σημειακά ή και κατά ζώνες, από την προτεινόμενη μελέτη ολοκληρωμένης ανάπτυξης του κυρίως τμήματος της **«Καστρόπολης»** που αναπτύσσεται βόρεια της Π.Ε.Ο., κατά τις ειδικότερες διατάξεις του Ν.2508/1997.

Όσον αφορά στις εκτός σχεδίου περιοχές που προτείνεται να ενταχθούν στο σχέδιο πόλης **Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου** και στα όρια των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, θα

εξακολουθήσουν να δομούνται με τις διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση, μέχρι την ένταξή τους στο σχέδιο πόλης, ενώ συγχρόνως στις περιοχές αυτές καταργούνται οι παρεκκλίσεις των όρων δόμησης και αρτιότητας.

Όσον αφορά στους **οριοθετημένους αγροτικούς οικισμούς** κάτω των 2.000 κατοίκων της Δ.Ε. Ναυπάκτου, οι οποίοι δεν πολεοδομούνται, καθώς και τους οικισμούς που προτείνονται για πολεοδόμηση, μέχρι την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου πόλης αυτών, εξακολουθούν και ισχύουν οι όροι δόμησης και αρτιότητας που καθορίζονται από τις αποφάσεις οριοθέτησής τους, σε συνδυασμό με τις γενικές διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985, όπως ισχύει.

Οι περιοχές των παλαιών πυρήνων - γειτονιών των οικισμών της **Κ. Αφροξυλιάς**, της **Βελβίνας** και του **Νεοκάστρου**, οι οποίες εσφαλμένα δε συμπεριλήφθηκαν στις οριοθετήσεις τους με τις διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, θα εξακολουθήσουν να δομούνται με τις διατάξεις για τις εντός μη οριοθετημένων οικισμών περιοχές, κατόπιν αυτοψίας, **μέχρι τη δημοσίευση των προτεινόμενων αποφάσεων οριοθέτησής τους** και τον καθορισμό των αντίστοιχων όρων δόμησης με αυτούς των μεγαλύτερων οικισμών στους οποίους ανήκουν.

Στις προτεινόμενες περιοχές πολεοδόμησης ή επέκτασης των οικισμών με πολεοδόμηση, ο Μέσος Σ.Δ. ισχύει από τη αντίστοιχη θεσμοθέτησή της πολεοδομικής μελέτης.

Επιπλέον, προβλέπεται ο καθορισμός ειδικών όρων δόμησης - μορφολογικών περιορισμών σημειακά ή και κατά ζώνες, **από τις προτεινόμενες μελέτες ολοκληρωμένης ανάπλασης των παλαιών πυρήνων των οικισμών Δάφνης, Σκάλας και Ριγανίου** οι οποίοι παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, καθώς και της συνολικής έκτασης των οριοθετημένων οικισμών **Α. Μαμουλάδας και Α. Αφροξυλιάς**, που προτείνονται ως περιοχές ειδικών χωρικών παρεμβάσεων.

Όσον αφορά στον οικισμό του Πόρου, όπου προτείνεται η ήπια πολεοδόμηση του διαμορφωμένου τμήματος του οικισμού και η κατάργηση της ζώνης 800 μ., οι προτεινόμενοι όροι δόμησης - αρτιότητας θα ισχύουν αποκλειστικά για το προς πολεοδόμηση τμήμα του διαμορφωμένου οικιστικού ιστού, ενώ για το υπόλοιπο τμήμα της ζώνης 800 μ., θα ισχύουν παρεκκλίσεις για όλα τα οικόπεδα που προϋφίστανται της δημοσίευσης του νέου Γ.Π.Σ και έχουν καταμηθεί νόμιμα, τα οποία θα είναι κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομήσιμα, σε συνδυασμό με την γενικότερη νομοθετική ρύθμιση του θέματος της ζώνης 800μ. των οικισμών από το ΥΠΕΝ.

Δεν προτείνεται διαφοροποίηση των ειδικών όρων δόμησης - μορφολογικών περιορισμών, τόσο στην περιοχή του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου, όπως καθορίζονται από το Π.Δ.22-03-2019 και τις ειδικότερες διατάξεις για τον αρχαιολογικό χώρο, τον Ιστορικό Τόπο και την περιοχή φυσικού κάλλους, όσο και στο σύνολο των αγροτικών οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων της Δ.Ε. Ναυπάκτου και κατ' επέκταση της Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας, στους οποίους **καθορίζεται υποχρεωτική κατασκευή στέγης** με βάση την με αρ.5070/12-11-1986 απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ1287Δ/1986).

3.1.4. ΖΩΝΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΙΝΗΤΡΩΝ – ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ

Όπως έχει ήδη αναφερθεί στην **Ενότητα Π2** «Οργάνωση Χρήσεων γης και προστασία περιβάλλοντος» και Ρύθμιση Οικιστικών Υποδοχέων» της μελέτης, για την υποστήριξη του προτεινόμενου μοντέλου χωρικής οργάνωσης της Δ.Ε. Ναυπάκτου, θεωρείται αναγκαία η θέσπιση, **ειδικών ενισχύσεων και κινήτρων**, τα οποία θα αποτελέσουν και **το βασικό κίνητρο για την υλοποίηση των εξειδικευμένων προτάσεων της μελέτης αλλά και την προστασία - αποκατάσταση και αναβάθμιση του περιβάλλοντος, κυρίως των περιοχών με οικιστική ανάπτυξη.**

Παρόλο που μέχρι σήμερα το υπάρχον νομοθετικό πλαίσιο : του Ν.1337/83 και του Ν.2508/97, με το οποίο ορίζονται οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.) και Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.), **δεν έχει ουσιαστικά ενεργοποιηθεί**, εκτιμάται ότι **πρέπει να προβλεφθούν τέτοιες ζώνες, για τις περιοχές οικιστικής ανάπτυξης, σε συνδυασμό με ζώνες και άλλων οικονομικών κινήτρων και παροχών**, για την υποστήριξη της αγροτικής παραγωγής και τις λοιπές παραγωγικές δραστηριότητες.

Οι Ζώνες ειδικής ενίσχυσης (ΖΕΕ), σύμφωνα με το **άρθρο 22 του Ν.2508/97**, και οι **Ζώνες ειδικών κινήτρων (ΖΕΚ)**, σύμφωνα με το **άρθρο 11 παρ.5 του Ν-1337/83**, καθορίζονται σε **πολεοδομούμενες περιοχές** που ορίζονται για τον σκοπό αυτόν από Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και σε **περιοχές με ήδη εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο ή περιοχές οριοθετημένων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923, με σκοπό την αναμόρφωση, την ανάπτυξη ή την ανάπτυξή τους.** Οι ζώνες αυτές **καθορίζονται με Προεδρικό Διάταγμα** που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από σχετική ενημέρωση ή πρόταση του οικείου δήμου ή κοινότητας, και **μπορούν να εγκρίνονται από κοινού με την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης.**

Για τις περιοχές **οικιστικής ανάπτυξης** της Δ.Ε. Ναυπάκτου, όπως οργανώνονται, επεκτείνονται και διαμορφώνονται με τις προτάσεις της μελέτης, **προτείνεται κατά θέσεις και ο καθορισμός Ζωνών Ειδικών Κινήτρων και Ζωνών Ειδικής Ενίσχυσης**, οι οποίες μπορούν να εγκριθούν με την πολεοδομική μελέτη.

Οι **Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.)** (αρ.11 παρ.1 Ν.1337/83 τροπ. αρ.22 Ν.2508/97), αφορούν κυρίως περιοχές όπου εφαρμόζονται οικονομικά κίνητρα προς τους Ο.Τ.Α. **για ανάπτυξη κοινοχρήστων χώρων**, καθώς και προς τους ιδιώτες **για την αποκατάσταση των κτιρίων ή την ανάπτυξη εμπορικών - επαγγελματικών χώρων - τουριστικών χρήσεων σε εγκαταλελειμμένες περιοχές.**

Οι προτεινόμενες περιοχές καθορισμού Ζωνών Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.), περιλαμβάνουν τμήματα του σχεδίου πόλης και των οικισμών, τα οποία αναβαθμίζονται **με προτεινόμενη εφαρμογή προγραμμάτων ολοκληρωμένων αναπλάσεων** που περιλαμβάνουν παρεμβάσεις σε κοινόχρηστους χώρους σε συνδυασμό με αποκατάσταση των κελυφών και των όψεων των κτιρίων.

Συγκεκριμένα προτείνεται ο καθορισμός **Ζωνών Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.)** στις εξής περιοχές :

- **Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης - Ζ.Ε.Ε.1**, στην περιοχή ολοκληρωμένης ανάπλασης του **κεντρικού πυρήνα του παραδοσιακού οικισμού της «Καστρόπολης» Ναυπάκτου**, για την αισθητική αποκατάσταση και διαμόρφωση των κοινοχρήστων χώρων, την υποστήριξη και επέκταση του Πολιτιστικού Μονοπατιού, την αποκατάσταση των κελυφών και την διαμόρφωση των όψεων των κτιρίων, την τμηματική ογκοπλαστική διαμόρφωση των όψεων σε επίπεδο Ο.Τ. και την υποστήριξη ενοτήτων εξειδικευμένων χρήσεων, στην περιοχή του Κάστρου.
- **Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης - Ζ.Ε.Ε.2** στα τμήματα οικισμών **Δάφνης και Σκάλας**, που προτείνονται ως **περιοχές ανάπλασης** για την ανάδειξη των παλαιών κεντρικών πυρήνων τους, των παραδοσιακών κτιρίων και των λοιπών κατασκευών που σχετίζονται με την τοπική παράδοση
- **Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης - Ζ.Ε.Ε.2** οικισμού **Ριγανίου** που προτείνεται ως **περιοχή ανάπλασης** για την ανάδειξη του παλαιού κεντρικού πυρήνα του, των παραδοσιακών κτιρίων και των λοιπών κατασκευών που σχετίζονται με την τοπική παράδοση και την υποστήριξη του αγροτουρισμού της νέας περιοχής Π.Ε.Χ.Π. Ριγανίου – Διασέλλου,
- **Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης - Ζ.Ε.Ε.2** οικισμού **Νεοκάστρου** για την υποστήριξη της **εγκατάστασης νέων επιχειρήσεων** που συμβάλλουν στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και την συγκράτηση του αγροτικού πληθυσμού.
- **Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης - Ζ.Ε.Ε.3**, στις **περιοχές Ζ.Ε.Α.** που προτείνονται για την οργανωμένη ανάπτυξη **παραγωγικών δραστηριοτήτων**

Σημειώνεται ότι, **ανάλογα οικονομικά κίνητρα**, όπως αυτά που καθορίζονται μέσω των Ζ.Ε.Ε., προβλέπονται και για τις **Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων – Π.Ε.Χ.Π.** όπως προτείνονται για την υποστήριξη της υλοποίησής τους.

Συγκεκριμένα **Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων – Π.Ε.Χ.Π.** για τις οποίες καθορίζονται και ειδικές οικονομικές ενισχύσεις, προτείνονται στις εξής περιοχές :

- **Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων – Π.Ε.Χ.Π.** οικισμών **Άνω Αφροξυλιάς, Άνω Μαμουλάδας**, οι οποίοι προτείνεται να αποκατασταθούν ως πόλοι ήπιας τουριστικής ανάπτυξης κατά τα πρότυπα των «δασικών χωριών», με ανάπλαση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων των οικισμών, σε συνδυασμό με την αποκατάσταση των παραδοσιακών κτιρίων και τη δυνατότητα επανάχρησης μέρους αυτών ως ξενώνων και λοιπών χρήσεων υποστήριξης του οικοτουρισμού για την αναβίωση των οικισμών.
- **Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων – Π.Ε.Χ.Π. Ριγανίου - Διάσελλου**, στην οποία προτείνεται η διαμόρφωση, της περιοχής **για την υποστήριξη του αγροτουρισμού**, σε πολυλειτουργικά αγροκτήματα.
- Στο δίκτυο των οικισμών - συνοικισμών **Γέφυρας Μπανιά - Σφηκαίικων - Πόρου**, με σκοπό την εφαρμογή οικονομικών κινήτρων **στήριξης της επιχειρηματικότητας στον**

κλάδο του εναλλακτικού τουρισμού και των δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τον ποταμό Εύηνο.

Όσον αφορά στις **Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.)**, (αρ.11 παρ.5 Ν.1337/83), αφορούν κυρίως στην εφαρμογή οικονομικών κινήτρων σε πολεοδομικά - τοπικά κέντρα πόλεων, με σκοπό την υποστήριξη της εγκατάστασης χρήσεων και δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τον χαρακτήρα των περιοχών, ως πόλων συγκέντρωσης κοινωφελών χρήσεων και εξυπηρετήσεων και κοινωνικών συναναστροφών των κατοίκων.

Για τον σκοπό αυτό, καθορίζονται **Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.)** στα επί μέρους **Τοπικά Κέντρα (Τ.Κ.)**, όπως οριοθετούνται στην παραθαλάσσια αστική ενότητα του σχεδίου πόλης από το νέο Γ.Π.Σ. και θα οριστικοποιηθούν από τις προτεινόμενες πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης - επέκτασης του σχεδίου, με σκοπό την ενίσχυση του χαρακτήρα τους και την μερική αποκέντρωση των υπηρεσιών και κοινωνικών εξυπηρετήσεων του παραδοσιακού πυρήνα της πόλης.

3.1.5. ΖΩΝΕΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ (Ζ.Υ.Σ.)

Με βάση τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β του Ν.4178/2013 «Αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις», όπως αντικαταστάθηκαν με τα αρ.64 έως 72 του Ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», **προβλέπεται** μεταξύ άλλων ο **καθορισμός Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Σ.Υ.Σ.)** σε οικιστικές περιοχές όπου είναι δυνατή η εφαρμογή υψηλότερων Σ.Δ. σε σχέση με τους ισχύοντες, που προκύπτουν από τίτλους Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ), με τον μηχανισμό της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινοχρήστων Χώρων (Τ.Δ.Δ.Κ.Χ), παράλληλα με την έκδοση τίτλων Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Ε.Π.Ι.) για την αποκατάσταση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου.

Οι τίτλοι μεταφοράς Σ.Δ. χορηγούνται στους ιδιοκτήτες βαρυνόμενων ακινήτων εξ' αιτίας της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσής τους για την διάνοιξη των κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου πόλης, του χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων κτιρίων ή του περιορισμού της δόμησης σε περιοχές ειδικής προστασίας, με βάση το άρθρο 70 του Ν.4495/2017.

Οι τίτλοι μεταφοράς Σ.Δ. καταγράφονται και οργανώνονται σε ηλεκτρονικό σύστημα που αποτελεί την **Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινοχρήστων Χώρων** (πρώην Τράπεζα Γης) και εξαγοράζονται - **υλοποιούνται** από ωφελούμενους που διαθέτουν **ακίνητα εντός Ζ.Υ.Σ.**, οι οποίοι επιπλέον βαρύνονται με χρηματική αποζημίωση υπέρ του Δημοσίου για την αποκατάσταση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου, που προκύπτει από χορηγούμενους τίτλους εισφοράς περιβαλλοντικού ισοζυγίου (Ε.Π.Ι.).

Η θεσμοθέτηση Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.) γίνεται με έγκριση Π.Δ., κατόπιν εκπόνησης ειδικής πολεοδομικής μελέτης σε επίπεδο Δήμου, **ή και στο πλαίσιο εκπόνησης Τοπικών ή και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων** (Τ.Π.Σ. – Ε.Π.Σ.), όπου θα **οριοθετούνται περιοχές** με βάση τα κριτήρια του άρθρου 72 του Ν.4495/2017, και σύμφωνα με τις ειδικότερες προδιαγραφές εκπόνησης των μελετών που καθορίζονται από την Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72508/1890 (ΦΕΚ3544Β/2021).

Ειδικότερα, **οι περιοχές οριοθέτησης Ζ.Υ.Σ. καθορίζονται σε εγκεκριμένα σχέδια πόλης και οριοθετημένους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων**, συμπεριλαμβανομένων των οικισμών προ του 23' και των περιοχών προτεινόμενων επεκτάσεων του σχεδίου και βρίσκονται (άρθρο 72 Ν.4495/2017) :

- εκτός θεσμοθετημένων αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων κ.λπ.
- εκτός ιστορικών κέντρων, με εξαίρεση περιοχές που προβλέπονται αναπλάσεις.
- εκτός λοιπών περιοχών ειδικής προστασίας.
- εκτός των δύο πρώτων Ο.Τ. σε επαφή με τη γραμμή παραλίας, την όχθη ποταμού κ.λπ.
- εκτός των Ο.Τ. που βρίσκονται σε επαφή με δασικές εκτάσεις.
- εκτός περιοχών του σχεδίου πόλης με κλίση μεγαλύτερη του 25%.

οι ανωτέρω προϋποθέσεις ισχύουν σωρευτικά για τις προτεινόμενες Ζ.Υ.Σ.

Οι κατευθύνσεις για τον καθορισμό Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.) στην περιοχή της Δ.Ε. Ναυπάκτου, αφορούν στην παραθαλάσσια αστική ενότητα, με κύριο

σκοπό την υποδοχή τίτλων μεταφοράς Σ.Δ., βαρυνόμενων ιδιοκτησιών με ρυμοτομία, που απαλλοτριώνονται για την διάνοξη των κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου πόλης, όπως διαμορφώνεται, συμπεριλαμβανομένης και της νέας περιοχής ήπιας πολεοδόμησης της Παλαιοπαναγιάς.

Προτεραιότητα αποτελεί η εφαρμογή του μηχανισμού της χορήγησης τίτλων Μ.Σ.Δ. για την υποστήριξη της διαμόρφωσης των απαιτούμενων κοινοχρήστων χώρων, κυκλοφορίας και πρασίνου στην περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου Ναυπάκτου – Λυγιά – Ξηροπήγαδου και κατ'επέκταση στην προτεινόμενη περιοχή ήπιας πολεοδόμησης της Παλαιοπαναγιάς, η οποία θα αντιμετωπίσει προβλήματα στην εφαρμογή του σχεδίου, λόγω της άτυπης και εκτεταμένης ανάπτυξης του οικιστικού ιστού σε ολόκληρο το δυτικό τμήμα της παραθαλάσσιας ενότητας, με παντελή έλλειψη κοινοχρήστων χώρων.

Η εξαγορά των τίτλων μεταφοράς Σ.Δ. για τα ωφελούμενα ακίνητα, αφορά κυρίως **χρήσεις εμπορικές και επαγγελματικές**, που απαιτούν πρόσθετες επιφάνειες για την λειτουργία τους.

Κατά συνέπεια, **ο καθορισμός των Ζ.Υ.Σ. προτείνεται κατά προτεραιότητα σε περιοχές όπου είναι επιθυμητή η εγκατάσταση χρήσεων εμπορικών και επαγγελματικών, με υποστήριξη και της τουριστικής κατοικίας**, και διαθέτουν καλή πρόσβαση στο βασικό οδικό δίκτυο της περιοχής και στον κεντρικό πυρήνα της πόλης, ενώ παράλληλα από τους όρους δόμησης ισχύουν **μικροί Συντελεστές Δόμησης**.

Κατά τα ανωτέρω, **προτείνεται ενδεικτικά ο καθορισμός Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.)** στα εξής τμήματα των οικιστικών υποδοχέων της παραθαλάσσιας ενότητας, όπως απεικονίζονται στον Χάρτη Π3-1Α :

- **Στη ανατολική περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου**, συμπεριλαμβανομένων και των προτεινόμενων τμηματικών επεκτάσεων στις περιοχές αυτές και συγκεκριμένα :
 - **Στην Π.Ε. 1.8 - Ξηροπήγαδο**, στην οποία καθορίζονται χρήσεις :«Γενικής Κατοικίας» Γ.Κ.2 και Γ.Κ.2α, και
 - **Στην Π.Ε. 1.9 - Νεόκαστρο**, στην οποία καθορίζονται χρήσεις :«Τοπικού Κέντρου» Τ.Κ.2 και «Αμιγούς Κατοικίας» Α.Κ.2
- **Στην περιοχή της προτεινόμενης πολεοδόμησης Παλαιοπαναγιάς, δυτικά του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου** και συγκεκριμένα :
 - **Στην Π.Ε. 1.10 - Καστράκι - Παλαιοπαναγιά**, στην οποία καθορίζονται χρήσεις: «Γενικής Κατοικίας» Γ.Κ.1, «Τοπικού Κέντρου» Τ.Κ.1 και «Αμιγούς Κατοικίας» Α.Κ.2, και
 - **Στην Π.Ε. 1.11 - Παλαιοπαναγιά**, στην οποία καθορίζονται χρήσεις :«Αμιγούς Κατοικίας» Α.Κ.2, με δυνατότητα χωροθέτησης **χρήσεων τουριστικών καταλυμάτων**, στην δυτικά πλευρά της περιοχής, με την μελέτη Πολεοδόμησης.

Η ακριβής οριοθέτηση και θεσμοθέτηση των ζωνών αυτών, θα γίνει με Π.Δ., με βάση την εκπόνηση **ειδικής πολεοδομικής μελέτης για τη συνολική επιφάνεια του Δήμου Ναυπακτίας**, όπως προβλέπεται από το άρθρο 72 του Ν.4495/2017.

Κατεύθυνση του Γ.Π.Σ. για την αξιοποίηση των τίτλων μεταφοράς Σ.Δ. στις Ζ.Υ.Σ. της Δ.Ε. Ναυπάκτου, όπως θα καθορισθούν από το προβλεπόμενο Π.Δ., είναι η δυνατότητα υλοποίησης της πρόσθετης επιφάνειας δόμησης στα ωφελούμενα ακίνητα, **αποκλειστικά με την οριζόντια επέκτασή τους, και σε καμία περίπτωση με την υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους**, όπως αυτό καθορίζεται από τους όρους δόμησης της περιοχής.

3.1.6. ΑΣΦΑΛΕΙΑ – ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΑΠΟ ΦΥΣΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΕΣ

Η πρόβλεψη υποδομών και μέτρων για την αντιμετώπιση των κινδύνων και των συνεπειών από φυσικές καταστροφές, αποτελεί βασική παράμετρο του σχεδιασμού της περιοχής.

Ειδικότερα στην οργάνωση των οικισμών, θεωρείται απαραίτητη η εξασφάλιση χώρων και υποδομών για την συγκέντρωση και εξυπηρέτηση των κατοίκων σε περίπτωση καταστροφικών φυσικών φαινομένων, τα οποία με την πάροδο των χρόνων εμφανίζονται πιο συχνά και με μεγαλύτερη ένταση.

Για τον περιορισμό των απειλών από φαινόμενα φυσικών καταστροφών προτείνονται από την μελέτη τα εξής μέτρα :

- **Μέτρα προστασίας της παραλιακής ζώνης από δυνατό κυματισμό και διαβρώσεις**

Στο θαλάσσιο μέτωπο της περιοχής δεν καταγράφονται σοβαρά φαινόμενα διαβρώσεων λόγω της νηνεμίας η οποία χαρακτηρίζει την περιοχή του όρμου της Ναυπάκτου.

Μικρής κλίμακας διαβρώσεις καταγράφονται στην περιοχή της Παλαιοπαναγιάς, που προκαλούν κίνδυνο περαιτέρω μείωσης του πλάτους της παραλίας.

Για την πρόληψη πιθανών κινδύνων στην περιοχή της Παλαιοπαναγιάς, προτείνεται η εκπόνηση ακτομηχανικής μελέτης και μελέτης έργων αντιδιαβρωτικής προστασίας των ακτών.

Η γενική κατεύθυνση για την κατασκευή έργων προστασίας από τις διαβρώσεις, αφορά στην κατασκευή ύφαλων αποσπώμενων κυματοθραυστών, σε απόσταση από την ακτή, αποφεύγοντας κατά το δυνατό παρεμβάσεις αλλοίωσης του φυσικού τοπίου και των φυσικών σχηματισμών.

Σημαντική διαφοροποίηση της ακτογραμμής με τη δημιουργία προσχώσεων παρατηρείται στην ευρύτερη περιοχή των εκβολών των κύριων υδατορεμάτων της περιοχής Βαρείας και Σκα(λας) και ιδίως του ποταμού Μόρνου, εξαιτίας της μεταφοράς ιζημάτων από τα πρηνή της κοίτης τους.

Για τον περιορισμό των επιπτώσεων από τα φερτά υλικά, στις εκβολές των υδατορεμάτων και κατά συνέπεια των μεταβολών του θαλασσιού μετώπου, προτείνεται η **κατασκευή των προτεινόμενων έργων διεύθεσης της κοίτης τους**, όπως αναφέρεται στην ενότητα των αντιπλημμυρικών έργων προστασίας, σύμφωνα με τις νέες οριογραμμές τους (ΦΕΚ363Δ/2022), καθώς επίσης και ο τακτικός καθαρισμός της.

Επιπλέον, δίνεται η κατεύθυνση της **εκπόνησης μελετών και υλοποίηση έργων προστασίας – πρόληψης, για την αντιμετώπιση των πιθανών προβλημάτων - πλημμυρών** από τη μελλοντική άνοδο της στάθμης της θάλασσας, σύμφωνα με τις ειδικότερες κατευθύνσεις του νέου Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου (Π.Χ.Π.2020) για την αντιμετώπιση των κινδύνων από την κλιματική αλλαγή.

Η πλήρης καταγραφή και παρακολούθηση των διαβρώσεων και των προσχώσεων στο συνολικό μήκος του θαλασσιού μετώπου και η κατασκευή των απαιτούμενων έργων προστασίας, αποτελεί προτεραιότητα για τη διατήρηση της ακτής κολύμβησης.

- Μέτρα αντιπλημμυρικής προστασίας

Η αντιπλημμυρική προστασία της περιοχής σχετίζεται τόσο με την **απορροή των ομβρίων υδάτων**, όσο και με την **ανάσχεση των πλημμυρικών φαινομένων** που προέρχονται από την άνοδο της στάθμης των υδατορεμάτων της παραθαλάσσιας ενότητας.

Όσον αφορά στο **δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων υδάτων**, εξυπηρετεί αποκλειστικά το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου και τις προεκτάσεις του άξονα της Π.Ε.Ο., ανατολικά στις περιοχές του Λυγιά, του Ξηροπήγαδου και δυτικά στην περιοχή του Σταδίου και της Παλαιοπαναγιάς, ενώ καταγράφονται και μεμονωμένα έργα αγωγών ανοικτής διατομής που διέρχονται στα όρια των οικοπέδων.

Το δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων **έχει κατασκευασθεί αποσπασματικά και δεν καλύπτει τη συνολική επιφάνεια του σχεδίου** πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου.

Οι φυσικοί αποδέκτες, ρέματα και χείμαρροι της περιοχής και ιδίως της παραθαλάσσιας ενότητας, **έχουν σε μεγάλο βαθμό περιοριστεί σε διαστάσεις**, με αποτέλεσμα να μην μπορούν να παραλάβουν, τις μεγάλες ποσότητες υδάτων σε περίπτωση έντονων βροχοπτώσεων.

Προτείνεται η **επέκταση - ολοκλήρωση του δικτύου αποχέτευσης ομβρίων υδάτων στη συνολική παραθαλάσσια αστική ενότητα Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου**, με βάση ενιαία μελέτη αποχέτευσης για τις εντός σχεδίου περιοχές και τις περιοχές προτεινόμενων επεκτάσεων από το νέο Γ.Π.Σ.

Όσον αφορά στην πρόληψη και **αντιμετώπιση των κινδύνων** που προέρχονται από **πλημμύρες** της κοίτης των ποταμών και των κύριων υδατορεμάτων, λαμβάνονται **υπό όψη κατ' αρχήν** τα δεδομένα από την αναγνώριση των κύριων χαρακτηριστικών των ποταμών **Μόρνου** και **Εύηνου**, καθώς και τα προτεινόμενα μέτρα **πρόληψης, προστασίας, ετοιμότητας και αποκατάστασης** που αφορούν όλα τα υδατορέματα της Δ.Ε. Ναυπάκτου, με βάση το **Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας** (ΦΕΚ.2686Β/2018 & 1η Αναθεώρηση 2019) του Υδατικού Διαμερίσματος Δυτικής Στερεάς Ελλάδας, όπως αναφέρονται στο Τεύχος ΙΙΙ επικαιροποίησης της Α' Φάσης.

Τα προτεινόμενα αυτά μέτρα του Σχεδίου Διαχείρισης, αποτελούν μια δεξαμενή μέτρων αντιμετώπισης των πλημμυρικών φαινομένων, τα οποία κατά κανόνα αφορούν όλα τα υδατορέματα του Υ.Δ. Δυτικής Στερεάς Ελλάδας, χωρίς σαφή επιμερισμό και εξειδίκευση κατά περιοχή, ενώ **στις Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (Ζ.Δ.Υ.Κ.Π.) δεν καθορίζονται περιορισμοί στις χρήσεις γης και ιδίως όροι και προϋποθέσεις για την οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη** των περιοχών.

Η γενικότερη κατεύθυνση για την πρόληψη και αντιμετώπιση των πλημμυρών, μακροχρόνια, αφορά στην εκπόνηση των αντίστοιχων μελετών με πρωτοβουλία του Δήμου, για τη **συνολική έκταση της παραθαλάσσιας περιοχής της Δ.Ε. Ναυπάκτου**, νότια της Π.Ε.Ο., προκειμένου να καθορισθούν και να εξειδικευθούν οριζόντια μέτρα για τις νέες κατασκευές, κατά ενότητες, με τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Υπηρεσίας Υδάτων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, που θα

λαμβάνονται υπό όψη κατά τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης του Δ. Ναυπακτίας.

Ειδικότερα, για την πρόληψη και αντιμετώπιση των πλημμυρικών φαινομένων εντός των Ζωνών Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας, προτείνεται η **εκπόνηση μελέτης αντιπλημμυρικής προστασίας για τη συνολική παραθαλάσσια ενότητα** εκατέρωθεν των λεκανών απορροής των κύριων υδατορεμάτων της Δ.Ε. Ναυπάκτου, η οποία θα περιλαμβάνει :

- την **εκπόνηση υδρολογικών μελετών** εκατέρωθεν της κοίτης των κύριων υδατορεμάτων Μόρνου, Σκάλας και Βαρείας, προκειμένου να καταγραφούν τα τμήματα που παρουσιάζουν ή ευνοούν την εκδήλωση πλημμυρών.
- την **εκπόνηση μελετών - έργων διευθέτησης και αντιπλημμυρικής προστασίας**, εκατέρωθεν των τμημάτων των υδατορεμάτων που παρουσιάζουν προβλήματα.
- την **εκπόνηση μελετών - έργων αποστράγγισης εδαφών**, για την διοχέτευση των ομβρίων αλλά και των υδάτων που προκύπτουν από τυχόν υπερχείλιση των υδατορεμάτων στους φυσικούς αποδέκτες.

Η εκπόνηση των ανωτέρω προτεινόμενων μελετών, απαιτείται κατά προτεραιότητα στις περιοχές που είναι ανεπτυγμένες οικιστικά και προορίζονται για πολεοδόμηση (Π.Ο.Α.2 & Π.Ο.Α.3), που αντιστοιχούν στις προτεινόμενες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης Ναυπάκτου-Λυγιά - Ξηροπήγαδου και στη ρύθμιση της άτυπα διαμορφωμένης οικιστικής περιοχής της Παλαιοπαναγιάς και είναι προϋπόθεση για την πολεοδόμησή τους.

Για την εκτέλεση των απαιτούμενων έργων, λαμβάνονται υπόψη οι νέες οριογραμμές των κύριων υδατορεμάτων Σκάλας, Βαρείας και Λαγκαδούλας, όπως επαναοριοθετήθηκαν με την με αρ.25523/30-03-2022 Απόφαση Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης ΠΔΕ (ΦΕΚ363Δ/2022).

Ιδίως για την προστασία - αντιμετώπιση των εδαφών εκατέρωθεν του **χειμάρρου της Βαρείας**, όπου κατά το παρελθόν έχουν καταγραφεί πλημμυρικά φαινόμενα, **έχουν συνταχθεί παράλληλα με τις μελέτες επαναοριοθέτησης των ρεμάτων, και έχουν εγκριθεί, μελέτες με τα απαιτούμενα έργα διευθέτησης του χειμάρρου**, σε όλο το μήκος του από την ευρεία παράκαμψη μέχρι τη θάλασσα.

Μέχρι την εκπόνηση των ανωτέρω προτεινόμενων μελετών, που θα οριοθετήσουν με ακρίβεια τις περιοχές επικινδυνότητας και τα απαιτούμενα έργα διευθέτησης - αντιπλημμυρικής προστασίας, επιτρέπεται η δόμηση στην εκτός σχεδίου περιοχή που χαρακτηρίζεται Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας, μετά την εκπόνηση γεωτεχνικής και υδραυλικής μελέτης αποχέτευσης υδάτων, σε επίπεδο ακινήτου. Από τις μελέτες αυτές θα προκύψουν τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί και μέτρα για την ενίσχυση της θεμελίωσης των κατασκευών, την αποστράγγιση και τη βελτίωση της φέρουσας ικανότητας των εδαφών, όπως αναφέρεται στην Ενότητα Π2.2.2.10 «Π.Ε.Π.Δ10 - Ζώνη Προστασίας Περιοχών Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας».

- **Μέτρα αντισεισμικής θωράκισης**

Για την προστασία της περιοχής από **σεισμικά φαινόμενα, καθορίζονται ζώνες ελέγχου της δόμησης, πλάτους 75 μ. (Π.Ε.Π.Δ.5), εκατέρωθεν των καταγεγραμμένων ρηγμάτων, όπως χαρακτηρίζονται από τη γεωλογική μελέτη, όπου επιβάλλονται πρόσθετοι όροι - προϋποθέσεις για την δόμηση με βάση τον αντισεισμικό κανονισμό Ε.Α.Κ.2000, καθώς και ζώνες ελέγχου της δόμησης, πλάτους 40 μ εκατέρωθεν των πιθανών ρηγμάτων, εντός των οποίων η εφαρμογή των πρόσθετων όρων - προϋποθέσεων είναι προαιρετική.**

Η υποχρέωση εκπόνησης ειδικής σεισμικής - γεωλογικής - γεωτεχνικής - στατικής μελέτης στις Π.Ε.Π.Δ.5 εκατέρωθεν των **καταγεγραμμένων** και πιθανών ρηγμάτων, για την επιβολή πρόσθετων μέτρων ενίσχυσης της θεμελίωσης των κατασκευών, σε επίπεδο οικοπέδου, **αποτελεί ένα προληπτικό μέτρο** για τη δόμηση εντός των θεσμοθετημένων περιοχών οικιστικής ανάπτυξης, ωστόσο κρίνεται εξαιρετικά σημαντική **η εκπόνηση ενιαίας μελέτης από τον Δήμο Ναυπακτίας**, για τη γεωλογική διερεύνηση του συνόλου της ρηξιγενούς ζώνης και την παρακολούθηση της ενεργότητας των ρηγμάτων, σε συνδυασμό με την συμπεριφορά των εδαφών στις περιοχές των οικιστικών αναπτύξεων, από την οποία θα προκύψουν ενιαία μέτρα πρόληψης και αντιμετώπισης των κινδύνων.

Λόγω της σεισμικότητας της περιοχής και **της ανάγκης εξασφάλισης χώρων και υποδομών για την συγκέντρωση και εξυπηρέτηση των κατοίκων, σε περίπτωση φυσικών καταστροφών, προτείνεται η σύνταξη μελέτης** για την καταγραφή και αξιολόγηση των χώρων που μπορούν να διατεθούν για τον σκοπό αυτό, ώστε να εξοπλιστούν με την κατάλληλη υποδομή, και να εξασφαλίζουν σήμανση και κατάλληλη πρόσβαση, για **πλήρη εξοπλισμό και δυνατότητα υποδοχής και προσωρινής διαβίωσης μεγάλου αριθμού πληθυσμού.**

- Μέτρα αντιπυρικής προστασίας

Από τη μελέτη του νέου Γ.Π.Σ. προτείνεται η σύνταξη και εφαρμογή μελέτης αντιπυρικής προστασίας, για το σύνολο του εξωαστικού χώρου, με προτεραιότητα στη συνολική περιοχή προστασίας του περιαστικού πρασίνου, όπως καθορίζεται από τη μελέτη, στα τμήματα που συγκεντρώνονται συστάδες δασών και δασικά συμπλέγματα και στους παλαιούς πυρήνες των οικισμών.

Με την μελέτη αυτή θα πρέπει να προβλεφθεί η διάνοιξη δασικών οδών και αντιπυρικών ζωνών και να προβλεφθούν κατά θέσεις αντιπυρικές εγκαταστάσεις

Όσον αφορά στις οικιστικές περιοχές, **θα πρέπει να προβλεφθεί και να κατασκευαστεί δίκτυο πυρόσβεσης, με την εγκατάσταση πυροσβεστικών κρουνών, σε όλο τον αστικό χώρο και στους κύριους αγροτικούς οικισμούς**, με προτεραιότητα στον κεντρικό πυρήνα της πόλης και τους συνεκτικούς πυρήνες των κύριων περιαστικών οικισμών.

3.1.7. ΜΕΤΡΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ

Στην ενότητα αυτή συνοψίζονται οι κατευθύνσεις που αφορούν στην προστασία - διαφύλαξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος εντός των οικιστικών περιοχών οι οποίες εξειδικεύονται για κάθε οικιστικό υποδοχέα στην ενότητα 3.2 «Πολεοδομική οργάνωση και ρύθμιση οικιστικών υποδοχέων».

Η βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος, με την προστασία και ανάδειξη των στοιχείων φυσικού και πολιτιστικού – αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος, που καθορίζουν την ιδιαίτερη ταυτότητα του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου και των ενδιαφερόντων περιαστικών και απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών, **σε συνδυασμό με την βελτίωση του επιπέδου ασφάλειας των κατοίκων, σχετίζονται άμεσα με την αναβάθμιση του επιπέδου διαβίωσης.**

Για την εξασφάλιση της προστασίας του αστικού τοπίου, προϋπόθεση είναι η αισθητική και λειτουργική αποκατάσταση του οικιστικού περιβάλλοντός τους και η ασφαλής κυκλοφορία και κατοίκησή τους.

Οι κατευθύνσεις και τα μέτρα περιβαλλοντικής αναβάθμισης και προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος, που προτείνονται από την μελέτη, συνοψίζονται στα εξής :

1. Οικιστικό Δίκτυο

Προβλέπονται από την μελέτη, ρυθμίσεις για την προστασία – αναβάθμιση του πολεοδομικού ιστού και της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας των οικισμών, και ειδικότερα :

- Προβλέπεται η ανάδειξη της ιστορικής - πολιτιστικής - αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της Ναυπάκτου, με την προτεινόμενη ολοκληρωμένη ανάπλαση του μεγαλύτερου τμήματος της «Καστρόπολης», σε συσχέτιση με το υπό διαμόρφωση «Πολιτιστικό Μονοπάτι» και τις λοιπές αναπλάσεις που υλοποιούνται τα τελευταία χρόνια στην περιοχή του παραδοσιακού οικισμού.

Στα πλαίσια της ανάπλασης θα πρέπει να μελετηθεί:

- Η διαμόρφωση των κοινοχρήστων χώρων με βάση τις αρχές του περιβαλλοντικού σχεδιασμού και η ανάγκη τυποποίησης των υλικών επιστρώσεων και του αστικού εξοπλισμού με βάση την ιστορική φυσιογνωμία της περιοχής, λαμβάνοντας υπό όψη την γενικότερη κατεύθυνση της λειτουργίας του εσωτερικού οδικού δικτύου με τη μορφή πεζοδρόμων - μονοπατιών και οδών ήπιας κυκλοφορίας.
- Η διατήρηση της κλίμακας και της παραδοσιακής μορφολογίας των κτιρίων, με βάση την αναλυτική καταγραφή των αρχιτεκτονικών χαρακτηριστικών και το καθορισμό ειδικότερων όρων μορφολογικών περιορισμών και όρων δόμησης που θα βασίζονται στην ογκοπλαστική διερεύνηση σε επίπεδο Ο.Τ.
- Η δυνατότητα συμμετοχής των ιδιοκτητών με την αποκατάσταση των όψεων των κτιρίων και της παραδοσιακής περιτοίχισης με λιθοδομή.
- Η εξειδίκευση και ο καθορισμός των επιτρεπόμενων χρήσεων ανά Ο.Τ., οι οποίες θα κατισχύουν σημειακά της γενικότερης κατηγορίας χρήσεων γης του Π.Δ.59/2018 που καθορίζονται από το νέο Γ.Π.Σ.

- Ο εμπλουτισμός του πρασίνου της περιοχής

Προβλέπεται η αναβάθμιση των κοινοχρήστων χώρων πρασίνου της αστικής παραθαλάσσιας ενότητας, με τη διαφύλαξη του χαρακτήρα του θαλάσσιου μετώπου ως γραμμικού πάρκου περιπάτου και ακτής κολύμβησης και την συμμετοχή των Δημοσίων κτημάτων και του περιαστικού πρασίνου στη διαμόρφωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων της πόλης.

- Προβλέπεται η **ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας και του παραδοσιακού ιστού των παλαιών πυρήνων των ενδιαφερόντων οικισμών της περιαστικής και απομακρυσμένης αγροτικής ενότητας**, που συνδέεται με την προοπτική αναβίωσής τους, με ανεπτυγμένες χρήσεις παραθεριστικής κατοικίας και ήπιας κλίμακας τουριστικών καταλυμάτων.

2. Κύρια υδατορέματα

- Προβλέπεται η **υποχρεωτική διατήρηση κατά κανόνα ανοικτών των κύριων υδατορεμάτων** που διέρχονται μέσα από τις περιοχές οικιστικής ανάπτυξης, και η διαμόρφωση με κατάλληλη φύτευση των ζωνών προστασίας εκατέρωθεν των ορίων τους, ώστε να μετέχουν στους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου των οικισμών.

Τα ρέματα που διασχίζουν τους οικισμούς αποτελούν αξιόλογους βιότοπους, με ιδιαίτερη οικολογική και αισθητική αξία, και επηρεάζουν το μικροκλίμα των περιοχών, γι αυτό πρέπει να μην καλύπτονται, να παραμένουν καθαρά, να φυτεύονται οι παραρεμάτιες περιοχές και οι χώροι αυτοί να εντάσσονται στο δίκτυο κοινοχρήστων χώρων πρασίνου των οικισμών.

Με τον καθορισμό των προτεινόμενων **ζωνών προστασίας Π.Ε.Π.2** εκατέρωθεν των υδατορεμάτων, διαφυλάσσεται η ζώνη οριοθέτησης, διατηρείται η παρόχθια φύτευση και ελέγχονται οι χρήσεις γης των όμορων ιδιοκτησιών.

- **Για την πρόληψη και αντιμετώπιση των πλημμυρικών φαινομένων εκατέρωθεν των κύριων υδατορεμάτων της αστικής παραθαλάσσιας ενότητας, προτείνεται η εκτέλεση έργων διευθέτησης - αντιπλημμυρικής προστασίας - αποστράγγισης**, με προτεραιότητα στην περιοχή του χειμάρρου της Βαρειάς, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της Ενότητας Π3.1.6. «Ασφάλεια - Προστασία από φυσικές Καταστροφές».
- **Όσον αφορά στο υδατόρεμα της Λαγκαδούλας**, το οποίο έχει σε μεγάλο βαθμό καταπατηθεί και διέρχεται μέσα από οικοδομικά τετράγωνα του σχεδίου πόλης δημιουργώντας σοβαρά προβλήματα και περιορισμούς στη δόμηση, **προτείνεται η διερεύνηση της δυνατότητας εκτροπής - διευθέτησης της κοίτης του παράλληλα με την οδό Εθνικής Αντιστάσεως, με αγωγό κλειστής διατομής.**
- **Προτείνεται η οριοθέτησή των ποταμών που διαρρέουν την περιοχή μελέτης, με προτεραιότητα στο τμήμα του Μόρνου που διέρχεται νότια της Ν.Ε.Ο. μέχρι τη θάλασσα**, όπου αναπτύσσεται η κύρια ζώνη γεωργικής γης για εντατική καλλιέργεια της

Δ.Ε. Ναυπάκτου, καθώς και στα τμήματα του ποταμού Εύηνου που διέρχονται σε επαφή με τους απομακρυσμένους αγροτικούς οικισμούς.

3. Αρχαιολογικοί χώροι

- Προβλέπεται κατά την προτεινόμενη αναθεώρηση του σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου και πολεοδομία των προς ένταξη περιοχών, η διατήρηση - συγκέντρωση **ελεύθερων κοινόχρηστων ζωνών πρασίνου περιμετρικά των τειχών του Κάστρου** και στην περιφέρεια των λοιπών αρχαιολογικών ευρημάτων.
Επιπλέον, δίνεται η κατεύθυνση της απομάκρυνσης των κατασκευών που βρίσκονται σε επαφή με τα τείχη του Κάστρου, με δυνατότητα διενέργειας απαλλοτριώσεων από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού, σε περιπτώσεις όπου τεκμηριώνονται ιδιοκτησιακά δικαιώματα.
Με τον καθορισμό των **ζωνών προστασίας (Π.Ε.Π.4)** στην περιοχή του αρχαιολογικού χώρου του Κάστρου, στους μη οριοθετημένους αρχαιολογικούς χώρους της περιαστικής και αγροτικής ενότητας και περιμετρικά των μεμονωμένων μνημείων, τονίζεται η ανάγκη προστασίας, φύλαξης και ανάδειξης της πολιτιστικής κληρονομιάς.
- Οι υφιστάμενες και προτεινόμενες αναπλάσεις κοινοχρήστων χώρων του παραδοσιακού οικισμού, με σημείο αναφοράς το δίκτυο του «Πολιτιστικού μονοπατιού», συνδέονται με την προτεινόμενη αναβάθμιση της περιοχής της **«Καστρόπολης» με τη διαμόρφωση δικτύου πεζοδρόμων - μονοπατιών και οδών ήπιας κυκλοφορίας**, εξυπηρετώντας κατά προτεραιότητα τους πεζούς και τα οικολογικά μέσα μεταφοράς.
- Η ποιοτική αναβάθμιση και ανάδειξη της ιστορικής - πολιτιστικής κληρονομιάς της «Καστρόπολης», στοχεύει στην ανάδειξη της περιοχής **ως ενδιάμεσου πόλου στον άξονα διεθνούς αρχαιολογικού ενδιαφέροντος Δελφών - Πατρών - Αρχαίας Ολυμπίας, καθώς και στην ένταξη της περιοχής στο ενδοπεριφερειακό δίκτυο ιστορικού - αρχαιολογικού ενδιαφέροντος Ναυπάκτου - Μεσολογγίου - Θέρμου**, με βάση τις κατευθύνσεις των πλαισίων στρατηγικού επιπέδου σχεδιασμού.
Ενδεικτικά προτεινόμενα έργα που θα συμβάλλουν στην κατεύθυνση αυτή, **είναι η κατασκευή της προτεινόμενης μαρίνας τουριστικών σκαφών** στις όχθες του χειμάρρου Σκα(λα) και η δικτύωσή της με την αντίστοιχη μαρίνα του Μεσολογγίου και τους λοιπούς τουριστικούς λιμένες του Κορινθιακού - Πατραϊκού κόλπου, **η προτεινόμενη διαμόρφωση κόμβου πρόσβασης στο υψηλότερο επίπεδο του Κάστρου** απευθείας από την ευρεία παράκαμψη της πόλης και **η μερική απομάκρυνση του αυτοκινήτου από την περιοχή της «Καστρόπολης»** και κατ' επέκταση της συνολικής περιοχής του παραδοσιακού οικισμού.
- Οι αρχαιολογικοί χώροι και τα μεμονωμένα μνημεία της υπαίθρου, προστατεύονται και αναδεικνύονται με την **ένταξή τους σε πολυθεματικά δίκτυα φυσιολατρικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος**, κατεύθυνση η οποία είναι σημαντική για την αναβίωση των αγροτικών οικισμών μέσω του εναλλακτικού τουρισμού.

4. Κοιμητήρια

- Στα υπάρχοντα κοιμητήρια, εντός των ορίων των οικισμών που πολεοδομούνται, **επιβάλλεται διαμόρφωση ζώνης ψηλού πρασίνου, στην ζώνη προστασίας 20-50 μ.**, όπως αυτή θα προκύψει μετά τις αναγκαίες μελέτες για την μείωση των αποστάσεων.

Παράλληλα επιβάλλεται **υποχρεωτική ψηλή φύτευση** εντός των κοιμητηρίων και περίφραξη με συμπαγή κατασκευή.

5. Παραλιακή ζώνη

Η παραλιακή ζώνη πρέπει να προστατευθεί από αλόγιστες παρεμβάσεις και ιδιαίτερα από τις διαβρώσεις, και την θαλάσσια ρύπανση, ώστε να μην υποστεί ανεπανόρθωτες βλάβες.

Στην κατεύθυνση αυτή προτείνονται από την μελέτη :

- Μέτρα για την περιβαλλοντική εξυγίανση και τη διαφύλαξη του χαρακτήρα της παραλιακής ζώνης και την οργανωμένη λειτουργία και διαχείρισή της ως γραμμικού πάρκου πρασίνου με ακτή κολύμβησης, και τη σταδιακή απομάκρυνση του αυτοκινήτου από τις παραλιακές οδούς της Ψανής και του Γριμπόβου.
- Υποχρεωτική κατασκευή των έργων προστασίας από την διάβρωση και ιδίως από τις προσχώσεις που δημιουργούνται στις όχθες των χειμάρρων και του ποταμού Μόρνου, με παράλληλη συμμετοχή τους στην αισθητική και λειτουργική διαμόρφωση του παραλιακού μέτωπου.
- Ενσωμάτωση στο γραμμικό πάρκο της παραλιακής ζώνης, ως κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, με εξειδικεύσεις, όλων των Δημοσίων Κτημάτων.
- Υποχρεωτική επέκταση, σε όλο το παραλιακό μέτωπο της περιοχής της Δ.Ε. της δένδροστοιχίας πλατάνων, που αποτελεί καθοριστικό στοιχείο της φυσιογνωμίας της.
- Ειδικές διατάξεις για την υποχρεωτική φύτευση και την επιβολή ειδικών περιορισμών στις ιδιοκτησίες που βρίσκονται εκτός του παραδοσιακού οικισμού και έχουν πρόσωπο στην παραλιακή ζώνη.

6. Μεταφορικό δίκτυο

Η αντιμετώπιση των κυκλοφοριακών προβλημάτων στην παραθαλάσσια αστική ενότητα Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου είναι από τα σημαντικότερα ζητήματα που επηρεάζουν την πολεοδομική οργάνωση και την βελτίωση της ποιότητας ζωής και της ασφάλειας των κατοίκων.

Το προτεινόμενο μοντέλο κυκλοφοριακής οργάνωσης της περιοχής, βασίζεται στην ανάγκη αποφόρτισης της «Καστρόπολης» και κατ' επέκταση του παραδοσιακού οικισμού, από τη διερχόμενη κυκλοφορία.

Προτείνεται η πλήρης πεζοδρόμηση των παραλιακών οδών στην Ψανή και στο Γρίμποβο και η σύνδεσή της με το δίκτυο πεζοδρόμων - μονοπατιών της «Καστρόπολης» και με τμήματα οδών ήπιας κυκλοφορίας.

Από τη μελέτη καθορίζονται και **ιεραρχούνται οι κύριοι και δευτερεύοντες συλλεκτήριοι οδικοί άξονες που είναι απαραίτητοι για την ασφαλή κυκλοφοριακή λειτουργία της συνολικής παραθαλάσσιας αστικής ενότητας**, αποφεύγοντας κατά το δυνατό συνθήκες κυκλοφοριακής συμφόρησης και αυξημένους ατμοσφαιρικούς ρύπους.

Η **εξειδίκευση και οριστικοποίηση της διαμόρφωσης και του χαρακτηρισμού του δικτύου κυκλοφορίας στην παραθαλάσσια ενότητα**, θα γίνει από κυκλοφοριακή μελέτη για τη συνολική περιοχή του αστικού ιστού και θα ληφθεί υπό όψη από τις **προτεινόμενες μελέτες αναθεώρησης και επέκτασης του σχεδίου πόλης**, προκειμένου να εξασφαλισθούν τα απαιτούμενα πλάτη οδών.

Κύρια προτεραιότητα αποτελεί η διάνοιξη – κατασκευή της προτεινόμενης παράκαμψης του παραδοσιακού οικισμού κατά μήκος των λόφων του Κάστρου και της Βαρναράχης και η ασφαλής διοχέτευση της κυκλοφορίας στο δίκτυο συλλεκτηρίων οδών εκατέρωθεν του παραδοσιακού οικισμού.

Για την ασφαλή εκτροπή της κυκλοφορίας από την περιοχή της «Καστρόπολης» και τη διασφάλιση των απαιτούμενων κάθετων συνδέσεων, απαραίτητη προϋπόθεση είναι η **διαπλάτυνση - πλήρης διάνοιξη οδών, επαρκούς πλάτους, εκατέρωθεν των κύριων χειμάρρων Σκα(λας) και Βαρειάς**, που θα λειτουργήσουν ως βασικοί συλλεκτήριοι άξονες σύνδεσης του παραλιακού μετώπου με την προτεινόμενη παράκαμψη και κατ' επέκταση με την ευρεία παράκαμψη της πόλης.

Στον εξωαστικό χώρο, η ιεράρχηση του οδικού δικτύου και οι προτεινόμενες νέες κύριες και δευτερεύουσες οδοί, βασίζονται στις κατευθύνσεις του Δομικού Σχεδίου Χωρικής οργάνωσης για τη διαμόρφωση **παράλληλων δακτυλίων σύνδεσης των περιαστικών και των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών**, που αποτελούν κρίσιμο παράγοντα για τη συνοχή του αγροτικού οικιστικού δικτύου και την άρση της απομόνωσης των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών.

7. Λοιπά δίκτυα υποδομής

Τα μέτρα περιβαλλοντικής προστασίας της περιοχής, αφορούν επίσης **στην πληρότητα των δικτύων αποχέτευσης ομβρίων και ακαθάρτων και στο σύστημα αποκομιδής στερεών αποβλήτων - απορριμμάτων στο σύνολο της Δ.Ε. Ναυπάκτου**.

Η **προγραμματισμένη αναβάθμιση της μονάδας του βιολογικού καθαρισμού της Ναυπάκτου** σχετίζεται με τη δυνατότητα επέκτασης του δικτύου αποχέτευσης ακαθάρτων στο σύνολο της αστικής οικιστικής ενότητας, συμπεριλαμβανομένων και των προτεινόμενων περιοχών επέκτασης.

Τα προβλήματα εφαρμογής του σχεδίου πόλης, των επεκτάσεων της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού και η διάσπαρτη δόμηση στις παρυφές του σχεδίου, αποτελούν ανασταλτικούς παράγοντες στην οργανωμένη επέκταση και ολοκλήρωση των δικτύων τεχνικής υποδομής στην παραθαλάσσια ενότητα.

Στα πλαίσια της προτεινόμενης πολεοδομησης των περιοχών αναθεώρησης και επέκτασης του σχεδίου πόλης, πρέπει να **επανακαθορισθεί - επεκταθεί η χάραξη των κεντρικών αγωγών αποχέτευσης ακαθάρτων** και να έχει εξασφαλισθεί η δυνατότητα πλήρους εξυπηρέτησής του συνολικού πληθυσμού χωρητικότητας των περιοχών για το προγραμματικό έτος 2030.

Η διενέργεια συχνών ελέγχων για τη συντήρηση των δεξαμενών του βιολογικού καθαρισμού και την αποφυγή υπερχειλίσης και ρύπανσης των θαλασσίων και υπογείων υδάτων είναι επιτακτικό μέτρο για τη διασφάλιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και την αξιοποίηση του θαλασσίου μετώπου ως ακτής κολύμβησης.

Η προτεινόμενη ζώνη περιβαλλοντικής προστασίας περιμετρικά της μονάδας βιολογικού καθαρισμού αποτελεί ένα πρόσθετο μέτρο αισθητικής προστασίας και περιβαλλοντικής εξυγίανσης του νέου Γ.Π.Σ., στην γενικότερη κατεύθυνση αξιοποίησης των Δημοσίων Κτημάτων της παραθαλάσσιας ενότητας με τη μορφή πάρκων πρασίνου - αναψυχής.

Αντίστοιχα, προτείνεται και **η αναβάθμιση - επέκταση του δικτύου αποχέτευσης ομβρίων υδάτων σε όλο τον αστικό ιστό**, λαμβάνοντας υπό όψη τις νέες οριοθετήσεις των κύριων χειμάρρων που αποτελούν τους φυσικούς αποδέκτες.

Οι κατευθύνσεις που αφορούν στην **αποχέτευση των αγροτικών οικισμών**, βασίζονται στην ανάγκη **κατασκευής αυτοτελών δικτύων και μονάδων βιολογικού καθαρισμού** (τύπου compact), κατά οικιστικές ενότητες, όπως καθορίζονται από τις κατευθύνσεις της μελέτης.

Όσον αφορά στο **δίκτυο αποκομιδής απορριμμάτων**, η προγραμματισμένη αναβάθμιση και επέκταση του Χ.Υ.Τ.Α. Βλαχομάνδρας με την λειτουργία **Χ.Υ.Τ.Υ. και Μονάδας Επεξεργασίας Απορριμμάτων και Μονάδας Κομποστοποίησης Προδιαλεγμένων Βιοαποβλήτων**, για την εξυπηρέτηση της 1ης και 4ης Γ.Ε.Ν. Αιτωλοακαρνανίας, αποτελεί **σημαντικό έργο περιβαλλοντικής διαχείρισης και περιορισμού της ρύπανσης - επιβάρυνσης** των φυσικών οικοσυστημάτων της λεκάνης απορροής του ποταμού Εύηνου, καθώς επίσης και της πανίδας των προστατευόμενων περιοχών του Καταφυγίου Άγριας Ζωής και της περιοχής του Εκτροφείου Θηραμάτων στη θέση «Βατάκι» με τις οποίες συνορεύει.

Στα πλαίσια της ιεράρχησης του αγροτικού οδικού δικτύου, λαμβάνεται υπό όψη **η ανάγκη διευκόλυνσης της πρόσβασης στην περιοχή του Χ.Υ.Τ.Α. - Χ.Υ.Τ.Υ.**, με την προτεινόμενη βελτίωση του δικτύου των αγροτικών οδών και τον χαρακτηρισμό της οδού πρόσβασης ως **δευτερεύουσας συλλεκτήριας οδού**.

3.1.8. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ - ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ - ΣΤΑΘΕΡΟΤΥΠΑ

Για την εκτίμηση των αναγκών σε κοινωνική υποδομή των οικιστικών ενότητων της Δ. Ενότητας, όπως αυτές καθορίζονται λαμβάνονται υπ' όψη τα εξής:

- Τα προγραμματικά μεγέθη μόνιμου και πραγματικού - εποχιακού πληθυσμού για κάθε οικισμό και για το σύνολο της Δ. Ενότητας.
- Τα πολεοδομικά σταθερότυπα (standards) για οικισμούς 3^{ου}, 4^{ου} και 5^{ου} επιπέδου, όπως αυτά καθορίζονται στην με αρ.10788/04 (ΦΕΚ285Δ/5-3-04) απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards)», και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.), των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) και των πολεοδομικών μελετών», σε συνδυασμό με τις προδιαγραφές της με αρ.37237/ΣΤ1/02-04-2007 Υ.Α. (ΦΕΚ635Β/2007) που αφορούν στα κριτήρια καταλληλότητας χώρων για την εγκατάσταση σχολικών μονάδων.
- Η υπάρχουσα κοινωνική υποδομή.
- Οι σχέσεις επιρροής-εξάρτησης μεταξύ των οικισμών, της οικιστικής ενότητας στην οποία εντάσσονται.
- Η ιεράρχηση, ο ρόλος και η προοπτική του κάθε οικισμού στα όρια της Δ. Ενότητας και έξω από αυτά.

Οι ανάγκες υπολογίζονται με βασικό κριτήριο το ελάχιστο απαιτούμενο πληθυσμιακό μέγεθος που στοιχειοθετεί την ανάγκη χωροθέτησης **βιώσιμης μονάδας κοινωνικής υποδομής**. Στις περιπτώσεις οικισμών, των οποίων τα προγραμματικά μεγέθη δεν εξασφαλίζουν βιώσιμη μονάδα κοινωνικής υποδομής, οι ανάγκες καλύπτονται από τον ισχυρότερο δημογραφικά και πλησιέστερο οικισμό, μέσα στα όρια της Δ. Ενότητας.

Ένα δεύτερο κριτήριο για τον προσδιορισμό των αναγκών, πέραν του πληθυσμού, είναι η **κατάταξη - ιεράρχηση των οικισμών** με βάση το ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο, όπως προβλέπεται επίσης από την με αρ.10788/04 Υ.Α.

Για τον προσδιορισμό της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας κάθε μονάδας κοινωνικού εξοπλισμού, λαμβάνονται υπό όψη συνδυαστικά οι ανωτέρω διατάξεις **για τη βιωσιμότητα της κάθε μονάδας**, που σχετίζεται με την ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνειά της και το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδό ανά χρήστη του χώρου, όπως αναφέρονται στη συνέχεια.

Ως προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού για το έτος - στόχο 2030 λαμβάνεται :

- ο **Μόνιμος πληθυσμός**, όσον αφορά στην εκπαίδευση και μέρος του εξοπλισμού πρόνοιας όπως παιδικοί - βρεφονηπιακοί σταθμοί, τα γηροκομεία και τα κοιμητήρια, που εξυπηρετούν τις ανάγκες των μόνιμων κατοίκων της περιοχής.

- ο **Προγραμματικός πληθυσμός (πραγματικός & εποχιακός) για το έτος 2030**, που αντιστοιχεί στον εκτιμώμενο μέγιστο πληθυσμό που μπορεί να συγκεντρωθεί στην περιοχή, λαμβάνοντας υπό όψη εκτός από τον απογεγραμμένο πραγματικό πληθυσμό, τον παραθεριστικό πληθυσμό και τις ειδικές - ευάλωτες ομάδες που δεν απογράφονται, όσον αφορά στις λοιπές κοινωνικές εξυπηρετήσεις που απευθύνονται σε όλους.

Επισημαίνεται ότι, **ειδικά για την Δ.Ε. Ναυπάκτου**, η οποία περιλαμβάνει στα όριά της, **την έδρα του Δήμου Ναυπακτίας, πόλη της Ναυπάκτου**, για την εκτίμηση μέρους των αναγκών κοινωνικής υποδομής, και συγκεκριμένα **των αναγκών σε χώρους Διοίκησης και Πολιτιστικών Εγκαταστάσεων**, **θα πρέπει να ληφθούν παράλληλα υπ' όψη, ο ρόλος και ο χαρακτήρας της πόλης και το πληθυσμιακό μέγεθος του Δήμου Ναυπακτίας που εξυπηρετεί.**

Συγκεκριμένα για την εκτίμηση των αναγκών κοινωνικής υποδομής (πιν. Π3-2.1 έως Π3-2.5 και Π3-3.1 έως Π3-3.14) κατά είδος και την χωροθέτησή τους, λαμβάνονται υπ' όψη οι ακόλουθες προδιαγραφές, παραδοχές-προγραμματικά μεγέθη, δείκτες και σταθερότυπα, που αναφέρονται κυρίως για τους οικισμούς 3^{ου}, 4^{ου} και 5^{ου} επιπέδου, σύμφωνα με την ανάλογη κατάταξη του οικιστικού δικτύου της περιοχής με βάση το Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. της Περιφέρειας Δ.Ε: και την ιεράρχηση και ανακατάταξη των οικισμών της περιοχής, μέσα από τις προτάσεις της μελέτης αυτής :

1. ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού: Προγραμματικός πληθυσμός 2030
(Ναύπακτος – Δ. Ναυπακτίας)

Κριτήρια χωροθέτησης - Ποσοτικοί δείκτες - Σταθερότυπα:

Για τον βασικό οικισμό της **Ναυπάκτου**

3^{ου} επιπέδου και έδρας Δήμου

Σταθερότυπο γης 0,1-1μ²/κάτοικο - χρήστη

Για οικισμούς 4^{ου} επιπέδου

ελάχιστη ωφέλιμη επιφάνεια : 200μ²

Για οικισμούς 5^{ου} επιπέδου

ελάχιστη ωφέλιμη επιφάνεια : 150μ²

2. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού: Μόνιμος πληθυσμός 2030

Κριτήρια χωροθέτησης - Ποσοτικοί δείκτες - Σταθερότυπα:

Νηπιαγωγείο

Χωροθετείται μέσα στα όρια πολεοδομικής

ενότητας με βασικό κριτήριο: μέγιστη ακτ. εξυπηρέτησης 400-500μ. (ΦΕΚ635Β/07)

Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα με δυναμικό 20-30 παιδιά.

Αντιστοιχεί 1 μονάδα ανά 1.000 κατοίκους.

(Εκτιμάται ότι το 2% του πληθυσμού

αντιστοιχεί σε παιδιά νηπιαγωγείου).

Σταθερότυπο γης 15-24μ²/χρήστη.

Δημοτικό

Χωροθετείται μέσα στα όρια πολεοδομικής

ενότητας με βασικό κριτήριο: μέγιστη ακτίνα εξυπηρέτησης 800μ.

Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα με δυναμικό 180 μαθητές (35 μαθητές ανά τάξη).

Αντιστοιχεί 1 μονάδα ανά 1.800 κατοίκους.

(Εκτιμάται ότι το 10% του πληθυσμού αντιστοιχεί σε παιδιά δημοτικού σχολείου).

Σταθερότυπο γης 7-11μ²/χρήστη.

Γυμνάσιο

Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα με δυναμικό 105 μαθητές (3 τμήματα 35 μαθητών).

Κριτήριο: μέγιστη ακτ. εξυπηρέτησης 1.200μ.(ΦΕΚ635Β/07)

Αντιστοιχεί 1 μονάδα ανά 2.100 κατοίκους.

(Εκτιμάται ότι 5% του πληθυσμού αντιστοιχεί σε μαθητές Γυμνασίου).

Σταθερότυπο γης 7-11μ²/χρήστη.

Λύκειο

Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα με δυναμικό 105 μαθητές (3 τμήματα 35 μαθητών).

Κριτήριο: μέγιστη ακτίνα εξυπηρέτησης 1.500μ.

Αντιστοιχεί 1 μονάδα ανά 2.700 κατοίκους.

(Εκτιμάται ότι 4% του πληθυσμού αντιστοιχεί σε μαθητές Λυκείου).

Σταθερότυπο γης 7-11μ²/χρήστη.

3. ΥΓΕΙΑ – ΠΡΟΝΟΙΑ

3.1. ΥΓΕΙΑ

Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού: Προγραμματικός πληθυσμός 2030 (σύνολο πραγματικού και παραθεριστικού)

Κριτήρια χωροθέτησης - ποσοτικοί δείκτες - σταθερότυπα:.

Μη αστικό κέντρο υγείας

Εξυπηρετεί πληθυσμό 5.000-30.000 κατοίκων.

Επιθυμητός χρόνος προσπέλασης 0,5-1 ώρα.

Ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδου 2.000-3.000μ².

Περιφερειακό Ιατρείο

Εξυπηρετεί πληθυσμό έως 5.000 κατοίκων.

3.2. ΠΡΟΝΟΙΑ

Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού: Προγραμματικός / Μόνιμος πληθυσμός 2030

Κριτήρια χωροθέτησης - ποσοτικοί δείκτες - σταθερότυπα:

Συμβουλευτικοί σταθμοί

προστασίας μητρότητας και βρεφών.

Εξυπηρετούνται :	στους χώρους των μονάδων υγείας.
Βρεφονηπιακοί – παιδικοί σταθμοί.	
Χωροθετούνται :	στα όρια πολεοδομικών ενοτήτων
με κριτήρια :	Τον αριθμό των παιδιών, των εργαζομένων μητέρων, των κοινωνικοοικονομικών συνθηκών κατοικίας και το μέγεθος των νοικοκυριών.
Σταθερότυπο ωφέλιμης επιφάνειας	8μ ² /χρήστη.
Προστασία ηλικιωμένων ατόμων.	
Χωροθετούνται κατά περίπτωση	στα όρια συνοικιών.

4. ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ

Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού: Προγραμματικός πληθυσμός 2030

Κριτήρια χωροθέτησης - ποσοτικοί δείκτες - σταθερότυπα:

Για οικισμούς 3ου επιπέδου και άνω :	χωροθετείται Αθλητικός Πυρήνας B
Για οικισμούς 4ου & 5ου επιπέδου :	χωροθετείται Αθλητικός Πυρήνας A
Αντιστοιχεί ένας Αθλητικός πυρήνας A :	ανά 5.000 κατοίκους (μέγεθος Πολεοδ. Ενότητας)
Για πληθυσμό άνω των 30.000 κατ. : (μέγεθος Συνοικίας)	χωροθετείται Αθλητικός Πυρήνας B για κάθε ενότητα επιπέδου Συνοικίας, καθώς και Αθλητικός Πυρήνας A σε κάθε πολεοδομική ενότητα (πληθυσμός 5.000 κατοίκων), εκτός της περιοχής χωροθέτησης του Αθλητικού Πυρήνα B.
Επιθυμητό σταθερότυπο γης	5,5μ ² /κάτοικο.

5. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

5.1. ΧΩΡΟΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ – ΜΟΥΣΕΙΑ

Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού: Προγραμματικός πληθυσμός 2030
(Ναύπακτος – Δ. Ναυπακτίας)

Κριτήρια χωροθέτησης - ποσοτικοί δείκτες - σταθερότυπα:

Αντιστοιχούν πολιτιστικές εγκαταστάσεις:	
πνευματικό - πολιτιστικό κέντρο – χώρος	
πολλαπλών χρήσεων - αγροτική εστία :	ανά 5.000 κατοίκους (μέγεθος Πολεοδ. Ενότητας)
Σταθερότυπο γης :	0,2μ ² /κατ. - χρήστη για οικ. 4ου & 5ου επιπέδου 0,1μ ² /κατ. - χρήστη για οικ. 3ου επιπέδου

5.2. ΙΕΡΟΙ ΝΑΟΙ

Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού: Προγραμματικός πληθυσμός 2030

Κριτήρια χωροθέτησης - ποσοτικοί δείκτες - σταθερότυπα:

Χωροθετούνται σε συνεργασία με την	
Αρμόδια Μητρόπολη	ανά πολεοδομική ενότητα
Σταθερότυπο ωφέλιμης επιφάνειας	1,5 μ ² /χρήστη

6. ΚΟΙΜΗΤΗΡΙΑ

Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού: Μόνιμος πληθυσμός 2030

Κριτήρια χωροθέτησης - ποσοτικοί δείκτες - σταθερότυπα:

Χωροθετούνται σε απόσταση	250μ. από το σχέδιο πόλης και 100μ. από μεμονωμένα κτίσματα.
Σταθερότυπο γης	0,5-1,0μ ² /κάτοικο.

7. ΠΡΑΣΙΝΟ – ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού: Προγραμματικός πληθυσμός 2030

Κριτήρια χωροθέτησης - ποσοτικοί δείκτες - σταθερότυπα:

πάρκο πόλης/οικισμού

σταθερότυπο γης	5,5μ ² /κάτοικο
-----------------	----------------------------

πλατείες οικισμού

σταθερότυπο γης	0,5μ ² /κάτοικο
-----------------	----------------------------

παιδικές χαρές

σταθερότυπο γης	0,25μ ² /κάτοικο
-----------------	-----------------------------

νησίδες πρασίνου

σταθερότυπο γης	0,25μ ² /κάτοικο
-----------------	-----------------------------

Τα αναλυτικά προγραμματικά μεγέθη, κοινωνικού εξοπλισμού, όπως προκύπτουν με βάση αυτές τις παραδοχές και τα σταθερότυπα, αλλά και τις εκτιμώμενες ειδικές απαιτήσεις κατά περιοχή, παρουσιάζονται για το σύνολο της Δ. Ενότητας και των επί μέρους οικιστικών υποδοχέων, στην ενότητα 3.2 «Πολεοδομική Οργάνωση και Ρύθμιση Οικιστικών Υποδοχέων».

3.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ

3.2.1. ΣΥΝΟΙΚΙΑ 1 ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ

(Π.Ε.1.1.-Π.Ε.1.2-Π.Ε.1.3.-Π.Ε.1.4.-Π.Ε.1.5.-Π.Ε.1.6.-Π.Ε.1.7.-Π.Ε.1.8.-Π.Ε.1.9.-Π.Ε.1.10-Π.Ε.1.11.)

3.2.1.1. ΓΕΝΙΚΑ

Η Συνοικία 1 αποτελεί έναν ενιαίο οικιστικό υποδοχέα, που περιλαμβάνει τη συνολική επιφάνεια της αστικής παραθαλάσσιας ενότητας Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου - Παλαιοπαναγιάς, η οποία οργανώνεται σε 11 Πολεοδομικές ενότητες.

Η περιοχή διαθέτει ένα **εκτεταμένο πολεοδομικό - εμπορικό κέντρο**, που διαμορφώνεται εκατέρωθεν του άξονα της Π.Ε.Ο. Αντιρρίου - Ιτέας, με μεγαλύτερη συγκέντρωση στην περιοχή του παραδοσιακού οικισμού Ναυπάκτου, η οποία αποτελεί διαχρονικά τον ιστορικό πυρήνα της πόλης.

Η περιοχή του παραδοσιακού οικισμού, αποτελεί το πιο ενδιαφέρον τμήμα της πόλης, που συνδυάζει την ιδιαίτερη ιστορική - πολιτιστική - αρχιτεκτονική κληρονομιά και το τοπίο της «Καστρόπολης», με τις καθημερινές εξυπηρετήσεις και δραστηριότητες των κατοίκων, οι οποίες σχετίζονται με τη διοίκηση και τη συμμετοχή στα κοινά, τις υπηρεσίες, την εκπαίδευση, τον πολιτισμό, το εμπόριο, τον τουρισμό και την αναψυχή.

Η περιοχή του παραδοσιακού οικισμού οργανώνεται διατηρώντας τον χαρακτήρα του πολεοδομικού κέντρου, για τη συνολική αστική παραθαλάσσια ενότητα - Συνοικία, όπως καθορίζεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό, με έμφαση στην ανάδειξη της «Καστρόπολης», η οποία αποτελεί λειτουργικό μέρος αυτού.

Η κατεύθυνση αυτή βασίζεται, κατ' αρχήν στην **ανάγκη ανάδειξης της «Καστρόπολης», ως λειτουργικού και βιώσιμου τμήματος της πόλης**, για την εξυπηρέτηση των βασικών αναγκών των κατοίκων, καθώς και για τη συνοχή των πολεοδομικών ενοτήτων του αναπτυγμένου πολεοδομικού ιστού, όπως διαπιστώνεται και από τον καθορισμό και την εξειδίκευση των χρήσεων πολεοδομικού κέντρου με βάση το ισχύον Π.Δ.22-03-2019 «Επανακαθορισμός όρων - περιορισμών δόμησης και καθορισμός χρήσεων γης στο παραδοσιακό τμήμα της πόλης της Ναυπάκτου».

Επιπλέον, λαμβάνονται υπό όψη οι υπάρχουσες **τάσεις ανάπτυξης κεντρικών λειτουργιών στην περιοχή του παραδοσιακού οικισμού και η ανάγκη περιορισμού της διάχυσής τους στην εκτός του παραδοσιακού πυρήνα περιοχή**, για την προστασία των περιοχών κατοικίας του κέντρου.

Η **διαφύλαξη των περιοχών κατοικίας, αποτελεί προτεραιότητα της μελέτης** του νέου Γ.Π.Σ., και επιδιώκεται με τον καθορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, την κυκλοφοριακή οργάνωση με προτεραιότητα στις τοπικές μετακινήσεις, τις αναπλάσεις κοινοχρήστων χώρων σε κατ' εξοχήν περιοχές αμιγούς κατοικίας, καθώς και την προτεινόμενη χορήγηση κινήτρων αποκατάστασης και επανακατοίκησης των παραδοσιακών - διατηρητέων κτιρίων.

Ειδικότερα, **το τμήμα του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου, στο οποίο καθορίζεται χρήση Αμιγούς Κατοικίας (ΑΚ1α)** με βάση το Π.Δ.22-03-2019, αποτελεί διαχρονικά περιοχή κατοικίας του παλαιού οικιστικού ιστού, που αναπτύσσεται στην εντός των τειχών περιοχή της «Καστρόπολης» και στην προέκτασή της μέχρι τον λόφο του Ασκληπιείου.

Παράλληλα, οριοθετούνται και προστατεύονται **θύλακες αμιγούς κατοικίας** και καθορίζονται **τοπικά κέντρα** για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών, **σε περιοχές νεότερων επεκτάσεων** του σχεδίου πόλης, **στις οποίες δεν καθορίζονται χρήσεις γης** από τις αντίστοιχες πολεοδομικές μελέτες, για την αντιμετώπιση - αποφυγή των συγκρούσεων χρήσεων γης και τη βελτίωση της ποιότητας κατοίκησης.

Για την **πολεοδομική οργάνωση του παραδοσιακού πυρήνα της Ναυπάκτου** και την ταυτόχρονη λειτουργία του με τη μορφή **πολεοδομικού κέντρου με ανεπτυγμένες χρήσεις τουρισμού - αναψυχής και βιώσιμου πόλου αστικού τουρισμού** σε Περιφερειακή κλίμακα, παράλληλα με την εξυπηρέτηση των περιοχών αμιγούς κατοικίας, απαιτείται **ο επαναπροσδιορισμός του κυκλοφοριακού μοντέλου της πόλης** και κατ' επέκταση της συνολικής παραθαλάσσιας αστικής ενότητας, η οποία αποτελεί πλέον την σύγχρονη πόλη..

Η προτεινόμενη ιεράρχηση του οδικού δικτύου στην παραθαλάσσια αστική ενότητα και η ενδεικτική χάραξη νέων αξόνων, βασίζεται στην ανάγκη επαρκούς και ασφαλούς σύνδεσης των επί μέρους πολεοδομικών ενότητων, σε συνδυασμό με την **παράκαμψη - εκτροπή της κυκλοφορίας από την περιοχή του παραδοσιακού πυρήνα της «Καστρόπολης»,** η οποία αναδεικνύεται ως **πόλος ιστορικού - πολιτιστικού - αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος,** με δίκτυο πεζοδρόμων - μονοπατιών και τοπικών οδών ήπιας κυκλοφορίας.

Ο καθορισμός των κύριων και δευτερευουσών συλλεκτριών οδών, βασίζεται μεταξύ άλλων και στην ανάγκη εξυπηρέτησης των προγραμματισμένων έργων και των προτεινόμενων χρήσεων που έχουν ακτίνα εξυπηρέτησης το σύνολο της παραθαλάσσιας ενότητας και κατ' επέκταση του Δήμου Ναυπακτίας.

Ειδικότερα, η **προτεινόμενη κατασκευή της χωροθετημένης μαρίνας τουριστικών σκαφών στις εκβολές του χειμάρρου Σκα(λα),** καθώς και η προοπτική αξιοποίησης των καταγεγραμμένων Δημοσίων Κτημάτων με χρήσεις αναπτυξιακού χαρακτήρα και ιδίως των παραθαλάσσιων, **ως οργανωμένων χώρων πρασίνου - τουρισμού - αναψυχής,** επηρεάζουν και καθορίζουν την προτεινόμενη ιεράρχηση των υφιστάμενων και νέων οδικών αξόνων.

Κύρια προτεραιότητα για την ομαλή κυκλοφοριακή λειτουργία της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας και την πρόσβαση στο θαλάσσιο μέτωπο, αποτελεί η **εξασφάλιση κάθετων συνδέσεων και ιδίως συλλεκτριών οδών εκατέρωθεν των κύριων χειμάρρων του Σκα(λα) και της Βαρειάς** που διασχίζουν τον αστικό ιστό.

Η σύνδεση της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου με το υπόλοιπο τμήμα του σχεδίου πόλης, θα εξακολουθήσει να γίνεται κυρίως μέσω του άξονα της Π.Ε.Ο., για την αποφόρτιση του οποίου προτείνεται η διαμόρφωση νέων οριζόντιων συλλεκτριών οδών στο ίχνος υφιστάμενων - προβλεπόμενων οδών του σχεδίου πόλης.

Οι περιοχές των επεκτάσεων εκατέρωθεν του παραδοσιακού οικισμού του σχεδίου πόλης των ετών 1978 και 2005, οργανώνονται ως περιοχές **Γενικής Κατοικίας,** με **διαφοροποίηση του είδους και του μεγέθους των επιτρεπόμενων χρήσεων** πλην της κατοικίας, ανάλογα με τις διαμορφωμένες τάσεις.

Το τμήμα του σχεδίου πόλης που αναπτύσσεται **δυτικά του παραδοσιακού οικισμού**, στην ευρύτερη περιοχή του Παπαχαραλάμπειου Σταδίου μέχρι το θαλάσσιο μέτωπο και στις οικιστικές αναπτύξεις εκατέρωθεν της οδού Θέρμου και στις θέσεις «Ελαιοστάσι» και «Βαρούσι», οργανώνεται ως **αναβαθμισμένη περιοχή κατοικίας** με αυξημένες κοινωφελείς χρήσεις και περιορισμένες οχλήσεις.

Το τμήμα του σχεδίου πόλης που αναπτύσσεται **ανατολικά του παραδοσιακού οικισμού**, στις περιοχές του **Λυγιά** και του **Ξηροπήγαδου**, οργανώνεται ως περιοχή κατοικίας, με παράλληλη **υποστήριξη εμπορικών χρήσεων και επαγγελματικών εργαστηρίων** μεγαλύτερης επιφάνειας, **επιπέδου Συνοικίας**, ενισχύοντας και ρυθμίζοντας τις ήδη ανεπτυγμένες τάσεις στην περιοχή, που κατανέμονται κυρίως κατά μήκος της Π.Ε.Ο.

Όσον αφορά στην περιοχή του σχεδίου πόλης του **Νεοκάστρου (Λυγιά) 1974**, κύρια κατεύθυνση είναι η **διαφύλαξη της Αμιγούς Κατοικίας** που χαρακτηρίζει την ανάπτυξη του οικιστικού ιστού, παράλληλα με τον καθορισμό **Τοπικού Κέντρου** στην ευρύτερη περιοχή όπου αναπτύσσονται θύλακες εμπορικών και λοιπών επαγγελματικών χρήσεων για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων.

Για την πολεοδομική οργάνωση της **περιοχής της Παλαιοπαναγιάς**, λαμβάνεται υπό όψη η ιδιομορφία του οικιστικού ιστού, που χαρακτηρίζεται από τη **διχοτόμηση του οικισμού από τον άξονα της Π.Ε.Ο. Αντιρρίου - Ιτέας** και την άτυπη οικιστική ανάπτυξη μικρών ενοτήτων κύριας και παραθεριστικής κατοικίας και τουριστικών καταλυμάτων, που χαρακτηρίζονται από την γενικότερη τάση φυτεύσεων και καλλιέργειας των ακαλύπτων χώρων των ιδιοκτησιών.

Ο διαμορφωμένος οικιστικός ιστός **της Παλαιοπαναγιάς**, ο οποίος έχει αναπτυχθεί άτυπα και τυχαία, κατά ένα μέρος με τις διατάξεις του Π.Δ.13-3-81 για τους οικισμούς προ του 23', και του Π.Δ.24-5-1985 για την εκτός σχεδίου δόμηση, κατά περίπτωση, συμπεριλαμβανομένης και της περιοχής του σχεδίου πόλης Καστρακίου, **οργανώνεται με ήπια πολεοδόμηση ως περιοχή κατοικίας**, με κύριες κατευθύνσεις :

- την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής, με την δημιουργία δικτύου **ενιαίων ζωνών κοινοχρήστων και ιδιωτικών χώρων πρασίνου**, ως εργαλείων σύνδεσης των όμοιων θυλάκων κατοικίας, και την σύνδεσή τους με την παραλιακή ζώνη, για την διατήρηση των «αστικών κενών» και των «οπτικών φυγών» εξόδου προς το θαλάσσιο μέτωπο.
- **την ελεγχόμενη ανάπτυξη των χρήσεων τουρισμού - αναψυχής στο παραλιακό τμήμα**, με βασικό κριτήριο την αποφυγή συγκρούσεων με την κατοικία και την διασφάλιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και των συνθηκών ζωής των κατοίκων.
- **Την περιορισμένη εκμετάλλευση των οικοπέδων**, για την διατήρηση της ήπιας κλίμακας περιοχής.

Προϋπόθεση για τη διατήρηση της ήπιας κλίμακας και του τοπίου της περιοχής, είναι ο **καθορισμός μεγάλων ορίων αρτιότητας - κατάτμησης**, καθώς και ειδικών όρων δόμησης για την αποφυγή της ενδεχόμενης αισθητικής και λειτουργικής υποβάθμισης της περιοχής μετά την ένταξή της στο σχέδιο πόλης.

Η γενική κατεύθυνση για την εξειδίκευση των χρήσεων στην περιοχή της Παλαιοπαναγιάς, αφορά στην **μερική διαφοροποίηση των επιτρεπόμενων χρήσεων μεταξύ των διαμορφωμένων οικιστικά τμημάτων, βόρεια και νότια του άξονα της Π.Ε.Ο.**, με βάση τις διαμορφωμένες τάσεις, με προτεραιότητα στην διαφύλαξη της κατοικίας στο βόρειο τμήμα και στην ελεγχόμενη ταυτόχρονη ανάπτυξη ήπιας κλίμακας χρήσεων τουρισμού - αναψυχής στο νότιο παραθαλάσσιο τμήμα.

Η οργάνωση του οδικού δικτύου της περιοχής, θα εξειδικευτεί - οριστικοποιηθεί στα πλαίσια της προτεινόμενης ειδικής μελέτης πολεοδομικής, με κριτήριο την **λειτουργική της ένταξη στον ενιαίο οικιστικό ιστό της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας - Συνοικίας**, τη σύνδεση με τις όμορες πολεοδομικές ενότητες δυτικά του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου και την ανάγκη οριοθέτησης και προστασίας των θυλάκων κατοικίας και αδόμητης γης.

Για την πολεοδομική οργάνωση της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας, λαμβάνεται υπό όψη η ανάγκη προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος του αστικού και περιαστικού χώρου και ιδίως του περιαστικού πρασίνου, των χειμάρρων και του θαλασσίου μετώπου.

Βασική κατεύθυνση για την αειφόρο ανάπτυξη και την βιώσιμη πολεοδομική οργάνωση του αστικού χώρου, αποτελεί η **ένταξη των περιοχών περιαστικού πρασίνου της ευρύτερης περιοχής των λόφων του Κάστρου, της Βαρναράχης και του Καστρακίου, στην λειτουργία του αστικού χώρου**, με τη διαμόρφωση δικτύου διαδρομών περιπάτου - μονοπατιών, με αφετηρία την περιοχή της «Καστρόπολης».

Αντίστοιχα, το σύνολο των δημοσίων εκτάσεων - κτημάτων που καθορίζονται από τις γραμμές παραλίας και παλαιού αιγιαλού, σε όλο το μήκος της παραλιακής ζώνης, οργανώνεται με τη μορφή **γραμμικού πάρκου περιπάτου - αναψυχής και ακτής κολύμβησης**, διατηρούνται οι **δενδροστοιχίες των πλατάνων που χαρακτηρίζουν το τοπίο της περιοχής** και λαμβάνονται τα απαιτούμενα μέτρα για την εξασφάλιση της ελεύθερης οριζόντιας και κάθετης πρόσβασης και μετακίνησης των κατοίκων και επισκεπτών προς στο θαλάσσιο μέτωπο.

Τα κύρια υδατορέματα Σκά(λας), Βαρειάς και Λαγκαδούλας, που διαρρέουν τον αστικό χώρο, προστατεύονται με τον καθορισμό ζωνών προστασίας που ορίζει η σχετική νομοθεσία, ενώ δίνεται η κατεύθυνση **διαμόρφωσης των τμημάτων** εκατέρωθεν της κοίτης τους και ειδικότερα **μεταξύ της οριογραμμής του ρέματος και της γραμμής πλημμύρας, ως γραμμικών ζωνών πρασίνου και μονοπατιών σύνδεσης των κοινοχρήστων χώρων του θαλασσίου μετώπου με τους λόφους του περιαστικού πρασίνου**, προς την κατεύθυνση της ολοκλήρωσης του δικτύου πεζοδρόμων - διαδρομών περιπάτου της συνολικής παραθαλάσσιας ενότητας.

Ιδιαίτερη βαρύτητα για την οργάνωση της πόλης της Ναυπάκτου και ειδικότερα του πολεοδομικού της κέντρου, έχει η **λειτουργική διασύνδεση της παραλιακής ζώνης**, όπως αναπτύσσεται ως Π.Ε.Π.1, και των **χώρων πολιτιστικού ενδιαφέροντος**, με κυρίαρχη την περιοχή του Κάστρου, σε όλα τα επίπεδα, **μέσω δικτύου διαδρομών, σε συνδυασμό με παρεμβάσεις ανάπλασης των κοινοχρήστων χώρων και αποκατάστασης, ανάδειξης**

μνημείων και παραδοσιακών – διατηρητέων κτιρίων, μέσα στην πόλη και χώρων πολιτιστικών δραστηριοτήτων.

Στα πλαίσια αυτού του δικτύου, υποστηρίζεται η ολοκλήρωση και επέκταση της διαδρομής του «πολιτιστικού μονοπατιού», όπως προωθείται και η δικτύωσή του με άλλες αντίστοιχες περιπατητικές και ποδηλατικές διαδρομές, μέσα από ενδιαφέρουσες ενότητες της πόλης.

Η περιοχή του παλαιού κεντρικού πυρήνα του παραδοσιακού τμήματος της πόλης, απαιτεί ειδική αντιμετώπιση, με Ολοκληρωμένη Ανάπλαση, ως Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π.), όπως προτείνεται, η οποία θα συντελέσει στην αναβίωση των υποβαθμισμένων περιοχών της παλαιάς πόλης και στην ανάδειξη της 'Καστρόπολης', ως καθοριστικού στοιχείου της ταυτότητας της πόλης, με αύξηση της αναγνωρισιμότητάς της σε συνδυασμό με την σύνδεσή της με την Ναυμαχία του Lepanto.

Μέσα από την προτεινόμενη Ολοκληρωμένη Ανάπλαση του κεντρικού πυρήνα της πόλης, απαιτείται η Ολοκληρωμένη θεσμική ρύθμιση της εξειδικευμένης κατανομής των χρήσεων γης και του πλαισίου κατευθύνσεων ανάπτυξης και προγραμματισμού-σχεδιασμού και διαχείρισης των παρεμβάσεων - αποκατάστασης- ανάδειξης της Καστρόπολης & του κεντρικού πυρήνα της παλαιάς πόλης, η οποία θα υποστηρίζει την τουριστική ανάπτυξη της πόλης σε ισορροπία με την κοινωνικοοικονομική της ανάπτυξη και θα αποτελέσει το εργαλείο για την προστασία και την βιώσιμη ανάπτυξή της.

Η αποκατάσταση-ανάδειξη και τουριστική αξιοποίηση της Καστρόπολης, σε συνδυασμό με τους λοιπούς αρχαιολογικούς χώρους και την παραλιακή ζώνη, χωρίς υπέρβαση της εκτιμώμενης φέρουσας ικανότητάς τους, θα εξασφαλίσει την απαιτούμενη ισορροπία μεταξύ της τουριστικής ανάπτυξης και της διαφύλαξης των χώρων πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, των καλών συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων, της βιώσιμης κοινωνικο-οικονομικής ανάπτυξης της περιοχής και της κοινωνικής συνοχής.

Η παρατηρούμενη διαρκώς αυξανόμενη επισκεψιμότητα της πόλης, έχει δημιουργήσει σοβαρά προβλήματα στην λειτουργία του πολεοδομικού της κέντρου, ιδίως λόγω της μεγάλης συγκέντρωσης, σε τμήματα της παραλιακής ζώνης και του λιμανιού της Καστρόπολης, της αδυναμίας διάχυσης σε άλλες θέσεις και της δυσκολίας απομάκρυνσης του αυτοκινήτου, τα οποία απαιτείται άμεσα να αντιμετωπιστούν, με την Ολοκληρωμένη Ανάπλαση, όπως προτείνεται, ως θεσμικό εργαλείο υποστήριξης της ισορροπημένης ανάπτυξης της περιοχής, ώστε να παραμείνει ελκυστική και βιώσιμη για του κατοίκους της.

3.2.1.2. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

- Έκταση

Ο συνολικός οικιστικός υποδοχέας που αντιστοιχεί στη Συνοικία ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ, περιλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος της λωρίδας που σχηματίζεται μεταξύ της παραλίας και του άξονα της Ν.Ε.Ο. που αποτελεί την ευρεία παράκαμψη της πόλης, από τη διασταύρωσή της με την Π.Ε.Ο. στα ανατολικά στην περιοχή του Ξηροπήγαδου, μέχρι το υδατόρεμα που βρίσκεται πλησίον της διασταύρωσης της Π.Ε.Ο. με την παραλιακή οδό Μακεδονίας στην Περιοχή της Παλαιοπαναγιάς.

Σ' αυτόν περιλαμβάνονται : (Χάρτης Π3-1Α)

- Η περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου που περιλαμβάνει :

- την περιοχή του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου (σχέδιο πόλης 1937), μεταξύ του χειμάρρου Σκά(λα) και του ρέματος Λαγκαδούλα, συμπεριλαμβανομένης και μικρής λωρίδας στις απολήξεις του λόφου της Βαρναράχης που εντάχθηκε στο σχέδιο το έτος 1980.
- το σχέδιο πόλης στην περιοχή του Νεοκάστρου Λυγιά (1974)
- τις αρχικές επεκτάσεις του σχεδίου (1978) εκατέρωθεν του παραδοσιακού πυρήνα στην περιοχή του Λυγιά (ανατολικά) και του Παπαχαραλάμπειου Σταδίου (δυτικά).
- τις νεότερες επεκτάσεις του σχεδίου (2005) εκατέρωθεν του παραδοσιακού πυρήνα και κατ' επέκταση του σχεδίου πόλης του 1978, στην περιοχή του Λυγιά και του Ξηροπήγαδου (ανατολικά) και μέχρι τον χείμαρρο της Βαρειάς (δυτικά), όπως προβλέπονταν από το ισχύον Γ.Π.Σ.1988/92.

Οι νεότερες επεκτάσεις του έτους 2005 βρίσκονται σε πολεοδομική εκκρεμότητα, λόγω της αρχικής έγκρισής των πολεοδομικών μελετών με Υπουργική Απόφαση, ενώ είναι σε εξέλιξη η διαδικασία επανέγκρισής τους με έκδοση Π.Δ., συγχρόνως με τη διαδικασία επικαιροποίησης – προσαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου στην διαμορφωμένη κατάσταση και την επαναοριοθέτηση των υδατορεμάτων Σκα(λα) και Βαρειάς, λαμβάνοντας υπ' όψη και τις κατευθύνσεις της μελέτης του νέου Γ.Π.Σ.

- Η περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Καστρακίου (1977)
- Η περιοχή των τριών εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων εργατικών κατοικιών εκατέρωθεν της οδού Θέρμου.
- Το διαμορφωμένο οικιστικά τμήμα της Παλαιοπαναγιάς, που έχει δομηθεί κατά μεγάλο μέρος με τις διατάξεις του Π.Δ.13-3-81 (ΦΕΚ138Δ/81) για τους οικισμούς προ του 23', καθώς και του Π.Δ.24-05-85 για την εκτός σχεδίου δόμηση, το οποίο οργανώνεται με ήπια πολεοδόμηση και οριοθετείται με βάση τους διαμορφωμένους οικιστικούς θύλακες, τον άξονα της Ν.Ε.Ο. και τον χείμαρρο της Βαρειάς που αποτελεί το φυσικό όριο της περιοχής.

- Οι προτεινόμενες περιοχές τμηματικών επεκτάσεων του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου, οι οποίες περιλαμβάνουν :
 - διαμορφωμένες οικιστικές αναπτύξεις στις παρυφές των ορίων του σχεδίου.
 - αραιοδομημένο θύλακα απλής αγροτικής γης που περιβάλλεται από τα εγκεκριμένα όρια του σχεδίου πόλης Λυγιά - Νεοκάστρου (Λυγιά) - Ξηροπήγαδου και εντάσσεται στο σχέδιο για την εξομάλυνση των ορίων του και την ολοκλήρωση του πολεοδομικού ιστού.
 - τμηματικές εντάξεις με σκοπό την εξομάλυνση των ορίων του σχεδίου πόλης των περιοχών επέκτασης του έτους 2005, το οποίο κατά κανόνα προσαρμόζεται στο ακανόνιστο σχήμα του ορίου του ισχύοντος Γ.Π.Σ.1988/92, λαμβάνοντας υπό όψη την ανάγκη χάραξης οριακής οδού νότια του σχεδίου πόλης Λυγιά - Ξηροπήγαδου, όπου είναι ασαφής ο διαχωρισμός του οικιστικού ιστού της πόλης, από τις εκτάσεις γεωργικής γης, με διάσπαρτα κτίσματα, που αναπτύσσονται στην ευρύτερη περιοχή της λεκάνης απορροής του Μόρνου.

Οι επιφάνειες των θεσμοθετημένων τμημάτων της ενότητας αυτής είναι οι ακόλουθες:

- σχέδιο πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου	2.682,33 στρ.
- σχέδιο πόλης περιοχών επέκτασης 2005	1.290,26 στρ.
- σχέδιο πόλης Καστρακίου 1977	69,15 στρ.
- σχέδια πόλης εργατικών κατοικιών	55,96 στρ.

Οι επιφάνειες των μη θεσμοθετημένων τμημάτων

- επιμήκη τμήματα νότια του σχεδίου πόλης Λυγιά και Ξηροπήγαδου για την εξομάλυνση του ορίου και τη διαμόρφωση οριακής οδού του σχεδίου :	576,75 στρ.
- τμήμα μεταξύ του σχεδίου πόλης Λυγιά και Νεοκάστρου :	458,57 στρ.
- διαμορφωμένα οικιστικά τμήματα περιμετρικά του σχεδίου πόλης Νεοκάστρου παράλληλα με την περιμετρική οδό :	144,65 στρ.
- τμηματικές εντάξεις εκατέρωθεν της οδού Θέρμου	140,05 στρ.
- εξομάλυνση των ορίων και τμηματικές εντάξεις διαμορφωμένων οικιστικά τμημάτων με κατοικία στις απολήξεις των λόφων του Κάστρου και της Βαρναράχης, συνολικής επιφανείας :	27,84 στρ.
- η διαμορφωμένη οικιστικά περιοχή της Παλαιοπαναγιάς που ρυθμίζεται με ήπια ειδική πολεοδόμηση	2.595,97 στρ.

Ο καθορισμός των επί μέρους Πολεοδομικών Ενοτήτων - Γειτονιών της Συνοικίας, γίνεται με βάση τον καθορισμό από το ισχύον Γ.Π.Σ.88/92 και προσαρμόζεται λαμβάνοντας υπ' όψη και τις νέες περιοχές επέκτασης - ένταξης στο σχέδιο πόλης, όπως προτείνονται.

Με βάση το ισχύον Γ.Π.Σ.88/92, στην περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου καθορίζονται συνολικά **9 Πολεοδομικές Ενότητες - Γειτονίες**, οι οποίες αντιστοιχούν στην περιοχή του παραδοσιακού οικισμού και στις τμηματικές επεκτάσεις του, συμπεριλαμβανομένων και των περιοχών επέκτασης του 2005.

Τα όρια των Πολεοδομικών Ενοτήτων - Γειτονιών, όπως καθορίζονται από το ισχύον Γ.Π.Σ.1988/92, διατηρούνται κατά το μεγαλύτερο μέρος και προσαρμόζονται με βάση τις προτεινόμενες τμηματικές εντάξεις στο σχέδιο πόλης, οι οποίες ενσωματώνονται σε αυτές.

Επιπλέον, με βάση το νέο Γ.Π.Σ. η συνολική προγραμματική επιφάνεια της παραθαλάσσιας ενότητας Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου - Παλαιοπαναγιάς, καθορίζεται ως μία Συνοικία και όχι ως τρεις Συνοικίες, όπως προβλέπεται από το ισχύον Γ.Π.Σ.88/92, διότι δεν προκύπτει ο ελάχιστος απαιτούμενος πληθυσμός των 30.000 κατοίκων για κάθε Συνοικία, όπως καθορίζεται από τις προδιαγραφές της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α. (ΦΕΚ285Δ/2004), ο οποίος ωστόσο αντιστοιχεί κατά προσέγγιση στον προγραμματικό πληθυσμό της παραθαλάσσιας ενότητας για το έτος 2030.

Μέσα στην ενιαία Συνοικία της πόλης, υπάρχει σαφής διαχωρισμός των επί μέρους ενοτήτων, με διαφορετικά χαρακτηριστικά.

Όσον αφορά στην περιοχή της Παλαιοπαναγιάς, καθορίζονται δύο μεγάλες Γειτονίες - Πολεοδομικές Ενότητες, εκατέρωθεν του άξονα της Π.Ε.Ο. Αντιρρίου - Ιτέας, με κοινό Τοπικό Κέντρο στην περιφέρεια του Καστρακίου, όπου καταγράφονται στοιχειώδεις τάσεις συγκέντρωσης εμπορικών χρήσεων και τοπικής κλίμακας κοινωφελείς χρήσεις και εξυπηρετήσεις.

Για τον διαχωρισμό της περιοχής της Παλαιοπαναγιάς σε δύο Πολεοδομικές Ενότητες - Γειτονίες, λαμβάνεται υπό όψη, εκτός από τη διχοτόμηση της περιοχής από την Π.Ε.Ο., και η διαφοροποίηση του χαρακτήρα και των χρήσεων γης μεταξύ των δύο ενοτήτων, που οφείλεται στην συγκέντρωση ήπιας κλίμακας χρήσεων αναψυχής, ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων, καθώς και του μεγαλύτερου ποσοστού παραθεριστικών κατοικιών στην νότια - παραθαλάσσια ενότητα.

Η συνολική επιφάνεια της Συνοικίας 1 : ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ, όπως διαμορφώνεται με βάση την προτεινόμενη, ενιαία πολεοδομική οργάνωση της περιοχής, υπολογίζεται σε **8.041,53 στρ.**, (πιν. Π1-4. - Π3-1.1., Π3-1.2. και Π3-1.3) και κατανέμεται στις επί μέρους πολεοδομικές ενότητες ως εξής :

A: ΤΜΗΜΑ ΔΥΤΙΚΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ (σχέδια επεκτάσεων 1978 & 2005)

- στην Π.Ε.1.1. «Στενό» : **403,59 στρ.**
- στην Π.Ε.1.2. «Γήπεδο» : **698,30 στρ.**

B: ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ (σχέδιο 1937 & επέκταση 1981)

- στην Π.Ε.1.3. «Ψανή» : **299,15 στρ.**
- στην Π.Ε.1.4. «Κάστρο» : **235,32 στρ.**
- στην Π.Ε.1.5. «Κέντρο» : **284,56 στρ.**
- στην Π.Ε.1.6. «Καινούργιο Χωριό» : **419,74 στρ.**

Γ: ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ (σχέδια επεκτάσεων 1974, 1978 & 2005)

- στην Π.Ε.1.7. «Λυγιάς» : **1.041,50 στρ.**
- στην Π.Ε.1.8. «Ξηροπήγαδο» : **1.049,33 στρ.**
- στην Π.Ε.1.9. «Νεόκαστρο» : **1.014,07 στρ.**

Δ: ΤΜΗΜΑ ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ (διαμορφωμένη οικιστικά περιοχή)

- στην Π.Ε.1.10. «Καστράκι - Παλαιοπαναγιά» : **1.487,50 στρ.**
- στην Π.Ε.1.11. «Παλαιοπαναγιά» : **1.108,47 στρ.**

Η **συνολική επιφάνεια των πολεοδομικών ενοτήτων που διαμορφώνουν τη Συνοικία** αντιστοιχεί στο **58,58%** επί της συνολικής επιφάνειας των οικιστικών υποδοχέων της Δ. Ενότητας Ναυπάκτου (πιν. Π1-4 και Π3-1.1.).

- **Πληθυσμός - χωρητικότητα**

Η **εκτιμώμενη μέγιστη θεωρητική χωρητικότητα της Συνοικίας : ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ**, όπως διαμορφώνεται με τις προτεινόμενες επεκτάσεις, με βάση το ισχύον νομικό πλαίσιο δόμησης και τα πολεοδομικά πρότυπα, (πιν. Π3-1.2.) υπολογίζεται στους **32.402 κατοίκους** (ελάχιστος πληθυσμός Συνοικίας 30.000 κατ.) και **υπερκαλύπτει το προγραμματικό μέγεθος του πληθυσμού 27.511 κατοίκων για το έτος 2030** (πιν. Π1-3).

Κατά συνέπεια, με βάση την εκτιμώμενη χωρητικότητα του Προγραμματικού πληθυσμού της Συνοικίας για το έτος 2030, **δεν προκύπτει ανάγκη περαιτέρω αύξησης της επιφανείας του σχεδίου**, στα χρονικά πλαίσια της μελέτης αυτής.

Με βάση αυτές τις παραδοχές, η **μέση μικτή πυκνότητα** της Συνοικίας διαμορφώνεται στους **40,29 κατ/Ha**. (πιν.Π3-1.3), η οποία διαφοροποιείται μεταξύ των επί μέρους τμημάτων, των πολεοδομικών ενοτήτων, του σχεδίου.

Η **μεγαλύτερη πυκνότητα πληθυσμού 61,47 κατ/Ha** προκύπτει στην περιοχή του **παραδοσιακού οικισμού** (Π.Ε.1.3., Π.Ε.1.4., Π.Ε.1.5., Π.Ε.1.6.) ο οποίος κατανέμεται κυρίως στην ανατολική και δυτική πτέρυγα της «Καστρόπολης», ενώ η **μικρότερη πυκνότητα 18,11 κατ/Ha** στην **περιοχή της Παλαιοπαναγιάς** (Π.Ε.1.10., Π.Ε.1.11.), η οποία προστατεύεται ως προς την κλίμακα του οικιστικού ιστού.

Για τον υπολογισμό της μέγιστης χωρητικότητας σχεδιασμού για το έτος 2030 έγιναν οι εξής **παραδοχές** (πιν. Π3-1.2.):

Συντελεστής καταλληλότητας (ποσοστό οικοδομήσιμων οικοπέδων)

για το σύνολο της Συνοικίας : **60%**

Βαθμός κορεσμού (λ) για το έτος 2030

- στην περιοχή του θεσμοθετημένου σχεδίου πόλης **0,50**

Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου, όπως διαμορφώνεται με τις νέες τμηματικές επεκτάσεις μεταξύ των χειμάρρων της Βαρειάς και του Σκα(λα)

- στην περιοχή της Παλαιοπαναγιάς	0,40
Πρότυπο εμβαδόν κατοικίας ανά κάτοικο	45μ ² /κατ.

Ο εκτιμώμενος **βαθμός κορεσμού λ=0,50** για την περιοχή του οικισμού της **Ναυπάκτου – Λυγιά - Ξηροπήγαδου**, είναι ο ελάχιστος που καθορίζεται **για οικισμούς που κατατάσσονται στο 3ο επίπεδο**, σύμφωνα με το προισχύον Περιφερειακό Πλαίσιο Χ.Σ.Α.Α. 2003, όπως προβλέπεται από το άρθρο 4 της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α. (ΦΕΚ285Δ/2004).

Όσον αφορά στην περιοχή της **Παλαιοπαναγιάς**, ορίζεται μειωμένος **βαθμός κορεσμού λ=0,40**, λόγω της ιδιομορφίας οργάνωσης της περιοχής και την **ειδική ήπια πολεοδομία με χρήσεις κύριας και παραθεριστικής κατοικίας και τουριστικών καταλυμάτων**, που θα χαρακτηρίζεται από μικρή εκμετάλλευση, με αυξημένη επιφάνεια ακαλύπτων χώρων, καθώς και μεγαλύτερου ποσοστού κοινοχρήστων χώρων, (συνεκτιμώντας και τον χρόνο που θα απαιτηθεί για την ολοκλήρωση της μελέτης και εφαρμογής του σχεδίου).

Ειδικά επισημαίνεται και πάλι **ότι, για τον υπολογισμό της χωρητικότητας των περιοχών που εντάσσονται στις Π.Ε.1.3 -Ψανή, Π.Ε.1.5 -Κέντρο και Π.Ε.1.6 –Καινούργιο Χωριό**, του παραδοσιακού οικισμού του κεντρικού πυρήνα της Ναυπάκτου, έχει ληφθεί **ο εκτιμώμενος πραγματοποιημένος Μ.Σ.Δ. =1,80**, ο οποίος έχει προκύψει από την ισχύ **προγενέστερων πολεοδομικών διατάξεων**, με μεγαλύτερους Σ.Δ. με βάση τους οποίους έχει διαμορφωθεί, το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής.

Από τις προτάσεις της μελέτης του Γ.Π.Σ. δεν υποστηρίζεται η αύξηση του ισχύοντος Σ.Δ.=1,20, όπως αυτός καθορίστηκε με το νέο Π.Δ.22-03-2019 (ΦΕΚ198Δ/2019) «Επανακαθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης και καθορισμός χρήσεων γης στο παραδοσιακό τμήμα της πόλης της Ναυπάκτου».

3.2.1.3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

Η συνολική επιφάνεια της Συνοικίας 1: **ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ** οργανώνεται ως ενιαίος οικιστικός υποδοχέας, λαμβάνοντας υπό όψη τις ιδιαιτερότητες και τα προβλήματα της κάθε χωρικής ενότητας, για να διασφαλισθεί η βιώσιμη πολεοδομική λειτουργία και κυκλοφοριακή οργάνωση της περιοχής.

Επιπλέον, στην συνολική παραθαλάσσια αστική ενότητα **εξειδικεύονται οι χρήσεις γης κατά ενότητες**, με σκοπό την **υποστήριξη του ειδικότερου χαρακτήρα των Πολεοδομικών Ενότητων - Γειτονιών και την αντιμετώπιση των συγκρούσεων χρήσεων γης** και λοιπών δραστηριοτήτων με την κατοικία, ιδίως στις περιοχές επεκτάσεων του παλαιού σχεδίου πόλης εκατέρωθεν του παραδοσιακού οικισμού κατά τα έτη 1974 και 1978, όπου στο μεγαλύτερο μέρος, δεν καθορίζονται χρήσεις γης.

Προτεραιότητα για την πολεοδομική οργάνωση της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας, αποτελεί η **επίλυση των πολεοδομικών ζητημάτων που αφορούν στην εφαρμογή του σχεδίου πόλης**, την ανάγκη προσαρμογής του παλαιού σχεδίου της Καστρόπολης στην

διαμορφωμένη κατάσταση, αλλά και την τήρηση των απαιτούμενων διαδικασιών θεσμοθέτησης, κατά περίπτωση.

Ειδικότερα, στις περιοχές «Κάστρου» και «Μεγαλομάτας» του παραδοσιακού οικισμού, απαιτείται η άμεση ολοκλήρωση των διαδικασιών τροποποίησης - αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου για την προσαρμογή του, στον διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό (προσαρμογή των οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών στο υφιστάμενο δίκτυο οδών και στα διαμορφωμένα κτίσματα), αλλά και αναθεώρησης και εφαρμογής του σχεδίου, όλων των επεκτάσεων του 1978, για την άρση των μεγάλων ασυμφωνιών που υπάρχουν, εξ αιτίας των οποίων το μεγαλύτερο μέρος του σχεδίου, δεν έχει εφαρμοστεί.

Στις περιοχές επεκτάσεων, ανατολικά και δυτικά του παραδοσιακού οικισμού, (προβλεπόμενες επεκτάσεις Γ.Π.Σ.1988/92), το ρυμοτομικό σχέδιο των οποίων εγκρίθηκε το 2005 με Υ.Α, και στη συνέχεια ακυρώθηκε, απαιτείται η άμεση ολοκλήρωση των διαδικασιών επικαιροποίησης, τροποποίησης και επανέγκρισης με Π.Δ. του ρυμοτομικού σχεδίου, με την αντίστοιχη προσαρμογή του, στις τελικές οριογραμμές των υδατορεμάτων Σκα(λας), Βαριάς και Λαγκαδούλας, όπως επαναοριοθετήθηκαν, και στην προτεινόμενη χάραξη συλλεκτήριων οδών, παράλληλων με τα κύρια υδατορέματα, όπως διατυπώνεται από τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ.

Οι ανωτέρω διαδικασίες - πολεοδομικές εκκρεμότητες θα πρέπει να έχουν ρυθμιστεί σε συνδυασμό με την σύνταξη των προτεινόμενων μελετών τμηματικών επεκτάσεων - εξομαλύνσεων του σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου και κατ' επέκταση αυτού της προτεινόμενης ήπιας πολεοδόμησης της διαμορφωμένης οικιστικά περιοχής της Παλαιοπαναγιάς.

Γενικότερα, απαιτείται η συνολική αναθεώρηση και εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου, για την προσαρμογή του στις νέες ανάγκες της πόλης, σε συνδυασμό με τις προτεινόμενες επεκτάσεις, ολοκλήρωσης - εξομάλυνσης των ορίων του, με βασική κατεύθυνση την άρση των ασυμφωνιών στα τμήματα του σχεδίου που αντιστοιχούν στις αρχικές περιοχές επέκτασης του παραδοσιακού οικισμού (1978) καθώς και της περιοχής του Νεοκάστρου Λυγιά (1974), όπου η εφαρμογή τους παρουσιάζει σημαντικές αποκλίσεις από τον διαμορφωμένο οικιστικό ιστό και το σχέδιο παραμένει κατά το μεγαλύτερο μέρος του ανεφάρμοστο.

Οι προτεινόμενες μελέτες αναθεώρησης και τμηματικής επέκτασης του σχεδίου πόλης στην παραθαλάσσια αστική ενότητα Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου και κατ' επέκταση, σε επόμενη φάση, στην περιοχή της Παλαιοπαναγιάς, θα πρέπει να προσαρμοστούν στις κατευθύνσεις της μελέτης του νέου Γ.Π.Σ. και ιδιαίτερα στη διαμόρφωση των κύριων και δευτερευουσών υφιστάμενων και προτεινόμενων συλλεκτήριων οδών, που είναι οι ελάχιστες απαιτούμενες για την ολοκληρωμένη κυκλοφοριακή οργάνωση της περιοχής.

Κατά τα ανωτέρω, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου προτείνονται τα εξής (Χάρτης Π1-3Α) :

- Η ολοκλήρωση των διαδικασιών τροποποίησης - αναθεώρησης και στη συνέχεια εφαρμογής του σχεδίου πόλης των περιοχών «Κάστρου» και «Μεγαλομάτας», με την προσαρμογή του στον υπόλοιπο διαμορφωμένο οικιστικό ιστό του παλαιού σχεδίου πόλης Ναυπάκτου μεταξύ των υδατορεμάτων του Σκα και της Λαγκαδούλας (1937), λαμβάνοντας υπό όψη την υφιστάμενη δόμηση και ιδιαίτερα τα παλαιά διαμορφωμένα τμήματα οδών που δεν είναι αναγνωρισμένα και δεν συμπίπτουν με τις οδούς του σχεδίου.
- Η αναθεώρηση και στην συνέχεια εφαρμογή του σχεδίου πόλης των περιοχών επέκτασης του παραδοσιακού οικισμού (1978) και της περιοχής του Νεοκάστρου Λυγιά (1974), καθώς και των λοιπών τμημάτων του παραδοσιακού οικισμού, όπου απαιτείται, για την προσαρμογή των ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών στον διαμορφωμένο οικιστικό ιστό, λαμβάνοντας υπ' όψη τις νέες οριοθετήσεις των υδατορεμάτων και τις κατευθύνσεις του νέου Γ.Π.Σ. Διοικητικών ορίων Δ.Ε. Ναυπάκτου, και η άμεση εφαρμογή του.
- Η ολοκλήρωση των διαδικασιών επανέγκρισης και εφαρμογής του σχεδίου πόλης στις νεότερες περιοχές επέκτασης 2005, ανατολικά και δυτικά του παραδοσιακού οικισμού, με έκδοση Π.Δ. με τις απαραίτητες τροποποιήσεις, λαμβάνοντας υπό όψη τις νέες οριοθετήσεις των υδατορεμάτων και τις κατευθύνσεις του νέου Γ.Π.Σ. Διοικητικών ορίων Δ.Ε. Ναυπάκτου.

Οι προτεινόμενες επεκτάσεις – εξομάλυνσης των ορίων του παλαιού σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου, περιλαμβάνουν :

- Το διαμορφωμένο τμήμα με διάσπαρτη δόμηση, επιφανείας $E_1=7,52 \mu 2$, στην Π.Ε.1.4. «Κάστρο», δυτικά της οδού Μποτσαραίων και σε επαφή με τα Ο.Τ.52 & 63, για την εξομάλυνση - προσαρμογή του σχεδίου στο όριο του ισχύοντος Γ.Π.Σ.1988/92, για την οριστικοποίηση του ορίου του ρυμοτομικού σχεδίου εντός της Καστρόπολης.
- Το διαμορφωμένο επίμηκες τμήμα με διάσπαρτη δόμηση, επιφανείας $E_2=14,20 \mu 2$, στην Π.Ε.1.3. «Ψανή», βόρεια του κοιμητηρίου και σε επαφή με το Ο.Τ.239, για τον έλεγχο της δόμησης και των χρήσεων γης την λειτουργική ένταξη της περιοχής στον πολεοδομικό ιστό και την οριστικοποίηση του ορίου του ρυμοτομικού σχεδίου.
- Το διαμορφωμένο τμήμα με διάσπαρτη δόμηση, επιφανείας $E_3=6,12 \mu 2$, στην Π.Ε.1.6. «Καινούργιο Χωριό», δυτικά του χειμάρρου Σκα(λα) και σε επαφή με το Ο.Τ.317, για τον έλεγχο της δόμησης και των χρήσεων γης, την προσαρμογή - εξομάλυνση του σχεδίου στο όριο του ισχύοντος Γ.Π.Σ.1988/92 και την λειτουργική ένταξη της περιοχής στον πολεοδομικό ιστό.
- Τα αραιοδομημένα τμήματα με διάσπαρτη δόμηση εκατέρωθεν της επαρχιακής οδού Θέρμου, συνολικής επιφανείας $E_4=140,05 \mu 2$ στην ευρύτερη περιοχή «Ελαιοστάσι» της Π.Ε.1.1. «Στενό», για την ρύθμιση και λειτουργική ένταξη των οικιστικών θυλάκων κατοικίας που αναπτύσσονται στην περιοχή και την προσαρμογή - εξομάλυνση των ορίων του σχεδίου με βάση τα όρια του ισχύοντος Γ.Π.Σ.1988/92.

- Το τμήμα αγροτικής γης και διάσπαρτης κατοικίας που περιβάλλεται από τα σχέδια πόλης Νεοκάστρου Λυγιά (1974), Λυγιά - Ξηροπήγαδου (1978-2005) και τον χείμαρρο Σκα(λα), συνολικής επιφανείας $E_5=458,57 \mu^2$ το οποίο αποτελεί μη λειτουργικό θύλακα εκτός σχεδίου δόμησης.

Η έλλειψη οργανωμένου οδικού δικτύου και χρήσεων γης στην περιοχή, διαμορφώνει συνθήκες απομόνωσης της περιοχής του Νεοκάστρου από τον υπόλοιπο πολεοδομικό ιστό διακόπτοντας την λειτουργική και κυκλοφοριακή του σύνδεση με τις λοιπές Πολεοδομικές Ενότητες - Γειτονίες.

Με την προτεινόμενη ένταξη του τμήματος αυτού στην Πολεοδομική Ενότητα - Γειτονιά Π.Ε.1.9. «Νεόκαστρο», εξασφαλίζεται η λειτουργική σύνδεση της περιοχής με τις περιοχές του Λυγιά και του Ξηροπήγαδου, των οποίων αποτελεί φυσική προέκταση, καθώς και με τον προτεινόμενο πυρήνα κοινωφελών χρήσεων και εξυπηρετήσεων εντός των Δημοσίων Κτημάτων Β.Κ.281-279 & 312 πλησίον του χείμαρρου Σκα(λα), οι οποίες απευθύνονται πρωτίστως στους κατοίκους της περιοχής.

Επισημαίνεται ότι, η περιοχή αυτή δεν διαθέτει, κατ' αρχήν, τα χαρακτηριστικά Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας (Γ.Γ.Υ.Π.), λόγω της μικρής αναλογικά επιφάνειας των γηπέδων, τα οποία δεν διαμορφώνουν ενιαίες αρδευόμενες ζώνες.

- Τις άτυπα διαμορφωμένες συγκεντρώσεις κατοικίας, συνολικής επιφανείας $E_6=144,65 \mu^2$, περιμετρικά του σχεδίου πόλης της Πολεοδομικής Ενότητας - Γειτονιάς Π.Ε.1.9. «Νεόκαστρο», παράλληλα με την ευρεία παράκαμψη της Ν.Ε.Ο. και μέχρι το κοιμητήριο του Ξηροπήγαδου, διατηρώντας τις ελάχιστες απαιτούμενες αποστάσεις δόμησης από τον άξονα και το όριο της Ν.Ε.Ο., όπως καθορίζονται από τις διατάξεις του Π.Δ.209/1998, με την εξασφάλιση της χάραξης περιμετρικής οδού του σχεδίου για την εξυπηρέτηση της περιοχής.

- Το τμήμα θυλάκων κατοικίας και αγροτικής γης νότια του σχεδίου πόλης των Πολεοδομικών Ενοτήτων Π.Ε.1.7. «Λυγιά» και Π.Ε.1.8. «Ξηροπήγαδου», μέχρι την προτεινόμενη οριακή συλλεκτήρια οδό του σχεδίου, συνολικής επιφανείας $E_7=576,75 \mu^2$, για τον έλεγχο της δόμησης και των χρήσεων γης και την εξομάλυνση των ορίων του σχεδίου.

Το όριο του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης χαρακτηρίζεται από ακανόνιστο σχήμα, προσαρμοσμένο κατά το μεγαλύτερο μέρος του στο όριο του ισχύοντος Γ.Π.Σ.1988/92, με αποτέλεσμα να διακόπτεται η επικοινωνία των επί μέρους τμημάτων και να προκύπτουν συγκρούσεις χρήσεων γης στις παρυφές του σχεδίου, καθιστώντας ασαφή τον διαχωρισμό του αστικού από τον αγροτικό χώρο.

Συνεπώς, προτείνεται η εξομάλυνση των ορίων του σχεδίου με παράλληλη ενσωμάτωση θυλάκων διάσπαρτης δόμησης και αγροτικής γης που δεν έχει τα χαρακτηριστικά Γ.Γ.Υ.Π. και διαχωρίζεται εμφανώς από τις μεγάλες αρδευόμενες εκτάσεις αροτραίας γης της λεκάνης απορροής του ποταμού Μόρνου.

Η προτεινόμενη ένταξη του τμήματος αυτού στο σχέδιο πόλης, εξυπηρετεί μεταξύ άλλων και την ολοκλήρωση του προτεινόμενου ενιαίου μοντέλου κυκλοφοριακής

οργάνωσης της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας, με την προτεινόμενη οριακή οδό του σχεδίου να αποτελεί κύρια συλλεκτήρια οδό σύνδεσης της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού με την ευρεία παράκαμψη της πόλης και κατ' επέκταση με την ενότητα των περιαστικών οικισμών Δάφνης - Σκάλας.

Η πολεοδομική οργάνωση και ο χαρακτήρας των επί μέρους Πολεοδομικών Ενοτήτων - Γειτονιών της **Συνοικίας 1: ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ**, **συνοψίζεται στα εξής :**

Α. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ

1. Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.1 «Στενό»: περιλαμβάνει τμήματα του σχεδίου πόλης των επεκτάσεων του 2005 και προτεινόμενης επέκτασης μέχρι τις εργατικές κατοικίες που βρίσκονται πλησίον της ευρείας παράκαμψης, και καθορίζεται από τα όρια του ισχύοντος Γ.Π.Σ.88/92 και το τοπικό δίκτυο εκατέρωθεν της συλλεκτήριας οδού Σμηναγού Λαουρδέκη, που συνδέουν την θέση «Ελαιοστάσι» με την περιοχή του Παπαχαραλάμπειου Σταδίου.

Η ενότητα οργανώνεται **ως περιοχή κατοικίας με περιορισμένες εμπορικές - επαγγελματικές χρήσεις**, που αναπτύσσονται κυρίως κατά μήκος της κύριας συλλεκτήριας οδού Θέρμου.

2. Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.2 «Γήπεδο»: περιλαμβάνει το μεγαλύτερο τμήμα του σχεδίου πόλης των δυτικών επεκτάσεων του παραδοσιακού οικισμού 1978 - 2005, μεταξύ των υδατορεμάτων της Βαρειάς και της Λαγκαδούλας, με σημείο αναφοράς το Παπαχαραλάμπειο Στάδιο και κύριους οδικούς άξονες τις συλλεκτήριες οδούς Μεσολογγίου (Π.Ε.Ο), Θέρμου, Εθνικής Αντιστάσεως και Ναυμαχίας Ναυπάκτου (παραλιακή οδός).

Η ενότητα οργανώνεται **ως αναβαθμισμένη περιοχή κατοικίας, με ενισχυμένες κοινωφελείς χρήσεις, αυξημένο ποσοστό κοινοχρήστων χώρων και περιορισμένες εμπορικές - επαγγελματικές χρήσεις**, που συγκεντρώνονται κατά προτεραιότητα σε **δύο ενότητες με χρήσεις Τοπικού Κέντρου**, εκατέρωθεν του Παπαχαραλάμπειου Σταδίου.

3. Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.3 «Ψανή»: περιλαμβάνει τμήμα του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου (σχέδιο πόλης 1937), μεταξύ του ρέματος της Λαγκαδούλας και του δικτύου των οδών Κοτίνη - Θέρμου, πλησίον της δυτικής πύλης του Κάστρου, και διασχίζεται από τις κύριες οδούς Μεσολογγίου (Π.Ε.Ο), Θέρμου, Εθνικής Αντιστάσεως και Ναυμαχίας Ναυπάκτου (παραλιακή οδός).

Η περιοχή οργανώνεται ως τμήμα του πολεοδομικού κέντρου της Συνοικίας, με ενισχυμένο κοινωνικό εξοπλισμό και υπερτοπικής σημασίας χρήσεις τουρισμού - αναψυχής κατά μήκος του παραλιακού μετώπου, οι οποίες εντάσσονται στον ευρύτερο σχεδιασμό του θαλασσιού μετώπου της περιοχής με τη μορφή γραμμικού πάρκου πρασίνου και ακτής κολύμβησης.

Δίνεται προτεραιότητα στην ποιοτική αναβάθμιση του αστικού χώρου και στη διασύνδεση των κοινωφελών χρήσεων - εξυπηρετήσεων επιπέδου Συνοικίας, με προτεινόμενη διαμόρφωση δικτύου πεζοδρόμων - οδών ήπιας κυκλοφορίας, κατ' επέκταση του «Πολιτιστικού Μονοπατιού» της «Καστρόπολης», και σημείο αναφοράς την δυτική πύλη του Κάστρου και την παραλιακή ζώνη.

Στο παραλιακό τμήμα, υποστηρίζεται η ανάπτυξη χρήσεων τουρισμού - αναψυχής και η ανάδειξη της περιοχής με τη μορφή γραμμικού πάρκου πρασίνου - ακτής κολύμβησης, με την προτεινόμενη πλήρη πεζοδρόμηση της παραλιακής οδού και την παράλληλη επέκταση της φύτευσης και των κοινόχρηστων διαμορφώσεων.

- 4. Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.4 «Κάστρο»:** αντιστοιχεί στο τμήμα του παλαιού σχεδίου πόλης Ναυπάκτου (σχέδιο πόλης 1937) που οριοθετείται από τον Τομέα Α (Υποτομείς Α1, Α1β & Α2) όρων δόμησης και αρτιότητας του Π.Δ.22-03-2019 (ΦΕΚ198Δ/2019).

Περιλαμβάνει το εντός των τειχών τμήμα του αρχαιολογικού χώρου του Κάστρου της Ναυπάκτου, από το Αρχαίο Λιμάνι στο κατώτερο επίπεδο του Κάστρου, μέχρι και το όριο του σχεδίου πόλης στη θέση «Φαλτσοπόρτι», καθώς και την προέκταση αυτού στα ανατολικά στη θέση «Μεγαλομάτα» και στα δυτικά προς τη θέση «Βαρούσι».

Η Πολεοδομική Ενότητα, οργανώνεται ως κεντρικός πυρήνας του πολεοδομικού κέντρου της Συνοικίας, κατά το τμήμα που αντιστοιχεί στην περιοχή του Αρχαίου Λιμένα, ενώ το υπόλοιπο τμήμα που αναπτύσσεται αμφιθεατρικά βόρεια της οδού Μακρυγιάννη και διατηρεί το παραδοσιακό δίκτυο οδών - μονοπατιών της «Καστρόπολης», **προστατεύεται ως περιοχή αμιγούς κατοικίας.**

Στην περιοχή δίνεται προτεραιότητα στην προστασία και ανάδειξη - δικτύωση των μνημείων ιστορικής - πολιτιστικής κληρονομιάς της «Καστρόπολης», με σκοπό την ενίσχυση του χαρακτήρα της, ως ενδιάμεσου πόλου αστικού τουρισμού στον διεθνούς αρχαιολογικού ενδιαφέροντος άξονα Πατρών - Δελφών - Αρχαίας Ολυμπίας.

Κύρια εργαλεία για τον σκοπό αυτό, αποτελούν η ολοκλήρωση του «Πολιτιστικού Μονοπατιού» και η επέκτασή του μέχρι τον λόφο του Ασκληπιείου, η διαμόρφωση πρόσβασης στο Κάστρο από την ευρεία παράκαμψη και η ολοκληρωμένη ανάπλαση του κυρίως τμήματος της «Καστρόπολης» με παράλληλη αποκατάσταση και αξιοποίηση των παραδοσιακών κτιρίων με χρήσεις κατοικίας και ήπιας μορφής τουριστικών καταλυμάτων – ξενώνων καθώς και η αξιοποίηση του κτήματος Κοζώνη με χρήσεις πολιτισμού – διοίκηση και πρασίνου

Η Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.4 «Κάστρο», αποτελεί σήμερα τον κεντρικό πυρήνα και το διοικητικό κέντρο της πόλης και συγκεντρώνει τις βασικές υπηρεσίες του Δήμου και το κτίριο του Δημαρχείου.

Πρόθεση του Δήμου για την αντιμετώπιση του κορεσμού των χρήσεων και λειτουργιών στην περιοχή και την κυκλοφοριακή αποσυμφόρηση, είναι η **μετεγκατάσταση του Δημαρχείου εκτός της περιοχής και κατ' επέκταση εκτός του παραδοσιακού οικισμού,** στη θέση των Δημοσίων Κτημάτων Β.Κ.279-281, πλησίον της κοίτης του χειμάρρου Σκα(λα).

Για τον σκοπό αυτό, με πρωτοβουλία της Δημοτικής Αρχής, βρίσκεται **υπό έγκριση Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο** για τον καθορισμό της χρήσης και των κατά παρέκκλιση όρων δόμησης για **την κατασκευή κτιρίου Δημαρχείου - Διοικητηρίου** στη θέση του Β.Κ.279, όπου εξασφαλίζεται άμεση πρόσβαση μέσω της Ν.Ε.Ο. από όλες τις Δ.Ε. του νέου Δήμου Ναυπακτίας, χωρίς να απαιτείται διέλευση μέσα από τον κεντρικό πυρήνα της πόλης της Ναυπάκτου.

Ωστόσο, η διατήρηση μέρους χρήσεων διοίκησης στη θέση του υπάρχοντος Δημαρχείου σε συνδυασμό με τις χρήσεις πολιτισμού και πρασίνου, που προβλέπεται με την διαμόρφωση του κτήματος του κληροδοτήματος Κοζώνη, εκτιμάται αναγκαία για την λειτουργία της πόλης και την ανάπτυξη των κοινωνικών επαφών μεταξύ των κατοίκων της.

Ο χώρος του υπάρχοντος Δημαρχείου, όπως επίσης και της Δημοτικής Βιβλιοθήκης, αποτελούν ιστορικά σημεία αναφοράς της πόλης, η λειτουργία των οποίων είναι συμβατή με την προτεινόμενη ποιοτική και λειτουργική αναβάθμιση της περιοχής και με τις νέες κυκλοφοριακές συνθήκες που διαμορφώνονται με την κατασκευή της προτεινόμενης παράκαμψης και εκτροπής της διερχόμενης κυκλοφορίας από την περιοχή.

- 5. Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.5 «Κέντρο»:** περιλαμβάνει **τμήμα του παραδοσιακού οικισμού** της Ναυπάκτου (σχέδιο πόλης 1937), το οποίο οριοθετείται, δυτικά από το δίκτυο των οδών Μακκάση - Ιντζέ - Ν. Μπότσαρη - Πλαστήρα και ανατολικά από την οδό Κορυδαλλέως και κατ' επέκταση αυτής από την περιμετρική οδό του λόφου της δεξαμενής μέχρι το όριο του σχεδίου στις απολήξεις του λόφου της Βαρναράχης.

Η περιοχή οργανώνεται ως τμήμα του πολεοδομικού κέντρου και χαρακτηρίζεται από την συγκέντρωση του μεγαλύτερου ποσοστού εμπορικών χρήσεων στο σύνολο της Συνοικίας, κατά μήκος των δύο αξόνων της Π.Ε.Ο., ενώ παράλληλα προστατεύεται η **αμιγής κατοικία στο υπόλοιπο τμήμα** του πολεοδομικού ιστού που αναπτύσσεται στις απολήξεις των λόφων του Κάστρου, της Βαρναράχης και της Δεξαμενής (θέση «Τσουκάρι»).

Βασική κατεύθυνση για την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής, αποτελεί η **ενίσχυση της λειτουργικής σύνδεσης με την περιοχή της «Καστρόπολης»** (Π.Ε.1.4.), με την προτεινόμενη διαμόρφωση του κλάδου του «Πολιτιστικού Μονοπατιού» που συνδέει το Κάστρο με την πλατεία Φαρμάκη και κατ' επέκταση με τον λόφο της Δεξαμενής και το Ασκληπιείο, καθώς και προεκτάσεις αυτού στην θέση του υπό κατασκευή **πολιτιστικού κέντρου στον χώρο του πρώην ξενοδοχείου Ξενία, το οποίο αποτελεί σημείο αναφοράς για το σύνολο του αστικού χώρου.**

Στο παραλιακό τμήμα, υποστηρίζεται η ανάπτυξη χρήσεων τουρισμού - αναψυχής και η ανάδειξη της περιοχής με τη μορφή γραμμικού πάρκου πρασίνου - ακτής κολύμβησης, με την προτεινόμενη **πλήρη πεζοδρόμηση της παραλιακής οδού** και την παράλληλη επέκταση της φύτευσης και των κοινόχρηστων διαμορφώσεων.

6. Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.6 «Καινούργιο Χωριό»: αντιστοιχεί στο ανατολικό τμήμα του παραδοσιακού οικισμού, κατ' επέκταση της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.1.5. «Κέντρο» μέχρι τον χείμαρρο Σκα(λα), με σημεία αναφοράς τον λόφο του Ασκληπιείου, το κοιμητήριο, την πλατεία Τζαβελλαίων και την παραλιακή ζώνη.

Η περιοχή οργανώνεται ως **τμήμα του πολεοδομικού κέντρου**, και χαρακτηρίζεται από αυξημένο ποσοστό κατοικιών σε σχέση με τις λοιπές ενότητες του παραδοσιακού οικισμού. Οι κατευθύνσεις για την ανάδειξη του παραλιακού μετώπου της περιοχής, είναι κοινές με της όμορης Π.Ε.1.5. «Κέντρο», ενώ παράλληλα **δίνεται βαρύτητα στην λειτουργική σύνδεση των κοινοχρήστων χώρων της παραλιακής οδού με τις εσωτερικές διαμορφώσεις της χερσαίας ζώνης της προτεινόμενης μαρίνας τουριστικών σκαφών στις εκβολές του χείμαρρου Σκα(λα) και κατ' επέκταση με το προτεινόμενο θεματικό πάρκο αναψυχής** σε όλη την επιφάνεια των Δημοσίων Κτημάτων μέχρι τις εκβολές του ποταμού Μόρνου.

Η προοπτική της κατασκευής της χωροθετημένης **μαρίνας ήπιας μορφής τουριστικών σκαφών** στο δυτικό τμήμα των εκβολών του χείμαρρου Σκα(λα), εκτιμάται ότι **θα επιφέρει πιέσεις για την ανάπτυξη νέων χρήσεων και υπηρεσιών**, υποστηρικτικών στον ελλιμενισμό των σκαφών, καθώς και νέων χρήσεων τουρισμού - αναψυχής στην ευρύτερη περιφέρειά της.

Η πιθανή συγκέντρωση νέων χρήσεων στην περιοχή, εκτιμάται ότι θα είναι μικρής κλίμακας και δε θα προκαλέσει σοβαρές συγκρούσεις με την κατοικία, δεδομένου ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των οικοπέδων είναι δομημένο, με εξαίρεση θύλακες αδόμητης γης πλησίον του χείμαρρου Σκα(λα) και σε επαφή με την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου, η οποία αναβαθμίζεται ως κύρια συλλεκτήρια οδός.

Για την πολεοδομική και κυκλοφοριακή οργάνωση και διασφάλιση της λειτουργικότητας και της αντιμετώπισης των συγκρούσεων χρήσεων γης από τα νέα - προτεινόμενα έργα και χρήσεις στην περιοχή (μαρίνα, θεματικό πάρκο αναψυχής κ.λπ.), **απαιτείται η σύνταξη μελέτης ολοκληρωμένης αστικής ανάπτυξης σε όλο το παραλιακό τμήμα** της Π.Ε.1.6 «Καινούργιο Χωριό», μεταξύ των εκβολών του χείμαρρου Σκα(λα) και του ποταμού Μόρνου.

Κατεύθυνση για την προτεινόμενη ολοκληρωμένη ανάπτυξη, είναι **η ενιαία διαμόρφωση και λειτουργική σύνδεση της χερσαίας ζώνης της μαρίνας, με την περιοχή του προτεινόμενου θεματικού πάρκου αναψυχής**, στα ανατολικά, και το υπόλοιπο τμήμα της παραλιακής ζώνης στη θέση «Γρίμποβο» στα δυτικά, με σκοπό τη συμπληρωματικότητα των χρήσεων, την ανεμπόδιστη κίνηση των πεζών και των οικολογικών μέσων μεταφοράς και τη διατήρηση του χαρακτήρα της ακτής κολύμβησης.

7. Πολεοδομικές Ενότητες Π.Ε.1.7 «Λυγιάς» και Π.Ε.1.8. «Ξηροπήγαδο», περιλαμβάνουν τη συνολική περιοχή **των ανατολικών επεκτάσεων** του παραδοσιακού οικισμού 1978 - 2005, από τον χείμαρρο Σκα(λα) μέχρι τη συμβολή της Π.Ε.Ο. με την ευρεία παράκαμψη της πόλης (Ν.Ε.Ο.), συμπεριλαμβανομένων τμηματικών επεκτάσεων για την εξομάλυνση των ορίων του σχεδίου και για την χάραξη οριακής οδού, η οποία έχει ίδια χαρακτηριστικά.

Η περιοχή του σχεδίου πόλης ανατολικά του χαρακτηρισμένου παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου, μειονεκτεί έναντι της περιοχής που αναπτύσσεται δυτικά, καθ' ότι δεν διαθέτει πρόσβαση στο θαλάσσιο μέτωπο και χαρακτηρίζεται από έλλειψη κοινόχρηστων χώρων πρασίνου εκτόνωσης και κορεσμό των χρήσεων και δραστηριοτήτων κατά μήκος του άξονα της Π.Ε.Ο.

Οι κατευθύνσεις πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής, αφορούν κυρίως στην ενίσχυση των τάσεων συγκέντρωσης εμπορικών - επαγγελματικών χρήσεων και κοινωφελών χρήσεων και υπηρεσιών, επιπέδου Συνοικίας, αυξημένης επιφανείας σε σχέση με το δυτικό τμήμα των επεκτάσεων του παραδοσιακού οικισμού, παράλληλα με την προστασία των περιοχών κατοικίας, κατά ενότητες που θα εξειδικεύονται με την προτεινόμενη πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης και επέκτασης του σχεδίου.

Επιπλέον, η εξειδίκευση των χρήσεων γης στην περιοχή από την πολεοδομική μελέτη, θα πρέπει να εξυπηρετεί, μεταξύ άλλων, την ενίσχυση των τάσεων εγκατάστασης εμπορικών χρήσεων, επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής όχλησης και λοιπών υποστηρικτικών χρήσεων και υπηρεσιών που θα σχετίζονται και με την αγροτική δραστηριότητα στην περιοχή της λεκάνης απορροής του ποταμού Μόρνου, με την οποία συνδέεται λειτουργικά.

- Εντός της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.1.7 «Λυγιάς», και ειδικότερα σε τμήμα του πολεοδομικού ιστού βόρεια του άξονα της Π.Ε.Ο., όπου καταγράφονται τάσεις συγκέντρωσης εμπορικών και κοινωφελών χρήσεων - υπηρεσιών, καθορίζονται χρήσεις Τοπικού Κέντρου.

Η περιοχή αυτή έχει την προοπτική διαμόρφωσης οργανωμένου πυρήνα με συγκέντρωση κοινοχρήστων χώρων για τους κατοίκους της περιοχής, που θα αποτελείται από τμήματα πλατειών - υπαίθριων χώρων αναψυχής και δίκτυο πεζοδρόμων, με κύρια σημεία αναφοράς - σύνδεσης τον Ι.Ν. Αγ. Νικολάου και πλησίον αυτού το Νηπιαγωγείο, και την περιοχή συγκέντρωσης των υποδομών εκπαίδευσης του Ειδικού Δημοτικού Σχολείου, του 6ου Δημοτικού Σχολείου και του 3ου Γυμνασίου Ναυπάκτου, η οποία προτείνεται να ενταχθεί στην επέκταση του σχεδίου της περιοχής..

Για την κυκλοφοριακή οργάνωση της περιοχής της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.1.7 «Λυγιάς», καθορίζεται δευτερεύων συλλεκτήριος άξονας η οδός Μιχαλοπούλου, η οποία αναβαθμίζεται και επεκτείνεται για την πρόσβαση νότια του σχεδίου πόλης, στις εκτάσεις όπου συγκεντρώνεται η οργανωμένη αγροτική γη, και βόρεια του σχεδίου στην θέση των Δημοσίων Κτημάτων πλησίον του χειμάρρου Σκά(λα).

- Εντός της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.1.8 «Ξηροπήγαδο», προτείνεται ο καθορισμός περιοχής με χρήση Τοπικού Κέντρου, σε απόσταση από τον άξονα της Π.Ε.Ο., το οποίο θα προσδιορισθεί από την πολεοδομική μελέτη, με την προοπτική διαμόρφωσης δικτύου οργανωμένων κοινοχρήστων χώρων και συγκέντρωσης εμπορικών - επαγγελματικών χρήσεων και κοινωφελών υπηρεσιών, σε συνδυασμό με την προτεινόμενη επέκταση – εξομάλυνση των ορίων του σχεδίου.

Επιπλέον, κατά τη σύνταξη της προτεινόμενης πολεοδομικής μελέτης στην περιοχή της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.1.8 «Ξηροπήγαδο», θα πρέπει να ληφθεί υπό όψη η ανάγκη **προστασίας της αμιγούς κατοικίας** στην περιφέρεια του λόφου του κοιμητηρίου και ιδίως στους θύλακες που αναπτύσσονται κατά μήκος της τοπικής οδού που οδηγεί στον οικισμό της Δάφνης και της προτεινόμενης συλλεκτήριας οδού πρόσβασης στην περιοχή του Νεοκάστρου (Λυγιά).

Για την κυκλοφοριακή οργάνωση της περιοχής, προτείνεται η αναβάθμιση των καθέτων συλλεκτήριων αξόνων, που εξασφαλίζουν την πρόσβαση στην περιοχή οργανωμένης γεωργικής γης του ποταμού Μόρνου και στην περιοχή του σχεδίου πόλης Νεοκάστρου (Λυγιά).

8. Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.9 «Νεόκαστρο»: περιλαμβάνει την περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης 1974 Νεοκάστρου, συμπεριλαμβανομένου τμήματος προτεινόμενης επέκτασης του σχεδίου προς τα δυτικά μέχρι την θέση των Δημοσίων Κτημάτων πλησίον του χειμάρρου Σκα(λα), καθώς και τμήματα στοιχειώδους επιφανείας περιμετρικά του σχεδίου και παράλληλα στην περιμετρική οδό της πόλης, μέχρι το κοιμητήριο του Ξηροπήγαδου.

Η περιοχή του Νεοκάστρου οργανώνεται ως περιοχή Αμιγούς Κατοικίας, με εξαίρεση τμήμα στοιχειώδους συγκέντρωσης χρήσεων εμπορίου και αναψυχής στην ευρύτερη περιοχή του Ι.Ν. Αγ. Θωμά και του Νηπιαγωγείου, το οποίο καθορίζεται ως **Τοπικό Κέντρο για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων**.

Για την κυκλοφοριακή οργάνωση της περιοχής, αναβαθμίζονται οι βασικές συνδέσεις με την περιοχή του Λυγιά και του Ξηροπήγαδου και καθορίζεται συλλεκτήριος άξονας η **οδός Γ. Γεννηματά** που συνδέει την περιοχή του διαμορφωμένου τοπικού κέντρου με την θέση των Δημοσίων Κτημάτων πλησίον του χειμάρρου Σκα(λα), όπου προβλέπεται η ανάπτυξη χρήσεων κοινωνικού εξοπλισμού της πόλης.

Β. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ

Η περιοχή της Παλαιοπαναγιάς οργανώνεται με ήπια πολεοδόμηση, για την ρύθμιση των άτυπα διαμορφωμένων οικιστικών θυλάκων που καταγράφονται σε όλη την ενότητα δυτικά του χειμάρρου της Βαρειάς και μέχρι τα όρια της Δ.Ε. Ναυπάκτου, και διαμορφώθηκαν με βάση τις διατάξεις του Π.Δ.13-03-1981 (ΦΕΚ138Δ/81) για τους οικισμούς προ 23'και του Π.Δ. 24-05-85 ΦΕΚ 270Δ/85 για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Η προτεινόμενη πολεοδόμηση της Παλαιοπαναγιάς, δεν έχει ως στόχο την απαιτούμενη αύξηση της χωρητικότητας της περιοχής για την κάλυψη της μελλοντικής ζήτησης για κατοικία με βάση τον προγραμματικό πληθυσμό του 2030, αλλά την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής για την αντιμετώπιση του προβλήματος νομιμότητας της συνεχιζόμενης άναρχης δόμησης και της έλλειψης στοιχειωδών κοινοχρήστων χώρων, κοινωνικών υποδομών και λοιπών εξυπηρετήσεων.

Η ρύθμιση της άναρχης δόμησης των παραθαλάσσιων αναπτυσσόμενων περιοχών, με ήπια πολεοδόμηση, αποτελεί βασική κατεύθυνση των πλαισίων στρατηγικού επιπέδου σχεδιασμού, όπως αναφέρεται στην Ενότητα Π1 και στο Τεύχος ΙΙΙ της επικαιροποίησης της Α' Φάσης του Γ.Π.Σ.

Στην περιοχή καταγράφονται θύλακες κατοικιών ανεπτυγμένων σε τοπίο «αγροτικού τύπου», που χαρακτηρίζονται από την εκμετάλλευση - αξιοποίηση των ακαλύπτων χώρων των ιδιοκτησιών με καλλιέργειες, σημαντικό ποσοστό των οποίων αντιστοιχούν σε δευτερεύουσες παραθεριστικές κατοικίες, οι οποίες σημειώνουν αύξηση κατά τη τελευταία δεκαετία 2001 - 2011, όπως προκύπτει από τις επίσημες απογραφές πληθυσμού - κατοικιών της στατιστικής αρχής (που παρουσιάζονται αναλυτικά στην Α' Φάση της μελέτης, που αφορά στην αναγνώριση της περιοχής).

Στην περιοχή της Παλαιοπαναγιάς, πέραν της κατοικίας, καταγράφονται άτυπες συγκεντρώσεις εμπορικών - επαγγελματικών και βιοτεχνικών χρήσεων κατά μήκος του άξονα της Π.Ε.Ο., καθώς και διάσπαρτα τουριστικά καταλύματα - ενοικιαζόμενα διαμερίσματα και χρήσεις αναψυχής στο νότιο παραθαλάσσιο τμήμα.

Με την προτεινόμενη ήπια πολεοδόμηση της Παλαιοπαναγιάς, επιχειρείται η, κατά το δυνατό, διατήρηση του αραιοδομημένου οικιστικού ιστού και η αποφυγή της αλλοίωσης της κλίμακας του χαρακτήρα της περιοχής.

Ο διαμορφωμένος οικιστικός ιστός χαρακτηρίζεται από θύλακες περιοχών κατοικίας και λοιπών χρήσεων, η πρόσβαση στους οποίους πραγματοποιείται από δίκτυο τοπικών οδών, στοιχειώδους πλάτους, που κατά κανόνα εξυπηρετεί την πρόσβαση σε μεμονωμένες ιδιοκτησίες, διαμορφώνοντας αδιέξοδα τμήματα ή αποτελούν δουλείες διόδου.

Επιπλέον, το μεγαλύτερο τμήμα εκατέρωθεν της κοίτης του χειμάρρου της Βαρειάς, δεν περιλαμβάνει παρόχθιες οδούς, οι οποίες θα μπορούσαν να αποτελέσουν συλλεκτήριους άξονες και να επιλύσουν μέρος των κυκλοφοριακών προβλημάτων της περιοχής.

Στην περιοχή καταγράφεται πλήρης έλλειψη οργανωμένων κοινοχρήστων χώρων, η πρόσβαση στο θαλάσσιο μέτωπο είναι προβληματική και η ζώνη παραλίας είναι περιορισμένη και κατά μεγάλο μέρος δεν είναι διανοιγμένη.

Η ιδιότυπη αυτή οικιστική ανάπτυξη της Παλαιοπαναγιάς, απαιτεί την εκπόνηση ειδικής πολεοδομικής μελέτης, προσαρμοσμένης στις ιδιαιτερότητες της περιοχής, για την δυνατότητα αποτελεσματικής διαχείρισης της αστικής διάχυσης και την δημιουργία ενός αισθητικά και λειτουργικά αναβαθμισμένου περιβάλλοντος κύριας και παραθεριστικής κατοικίας.

Με την προτεινόμενη ειδική πολεοδομική μελέτη της περιοχής, απαιτείται η εξειδίκευση των κατευθύνσεων του νέου Γ.Π.Σ., όσον αφορά στην κατανομή και περαιτέρω εξειδίκευση των επιτρεπόμενων χρήσεων, στο δίκτυο κοινοχρήστων χώρων και χώρων κυκλοφορίας, καθώς και στην επιβολή ειδικών όρων δόμησης - μορφολογικών περιορισμών για την διαφύλαξη της κλίμακας, του τοπίου και του φυσικού περιβάλλοντος.

Η περιοχή της Παλαιοπαναγιάς οργανώνεται ως περιοχή **κύριας και παραθεριστικής κατοικίας**, με τις εξής **κατευθύνσεις** που αφορούν στην εκπόνηση της προτεινόμενης ειδικής πολεοδομικής μελέτης :

- **Την διατήρηση μέρους των θυλάκων αδόμητης γης**, που διαμορφώνονται κατά ενότητες ιδιοκτησιών, από τη γεωργική εκμετάλλευση των ακαλύπτων χώρων τους, **με κατεύθυνση την εξασφάλιση "αστικών κενών"**, που θα διαμορφωθούν **με τη μορφή κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου πόλης, ή ενοποιημένων ακαλύπτων χώρων** με χρήσεις πρασίνου - περιπάτου ή και καλλιεργειών (χρήσεις αστικής γεωργίας), **σε επίπεδο Ο.Τ.**
- **Την διαμόρφωση αυξημένου ποσοστού κοινοχρήστων χώρων** πρασίνου - πλατειών - υπαίθριων χώρων αναψυχής και πεζοδρόμων, η κατανομή των οποίων θα πρέπει να εξυπηρετήσει κατά προτεραιότητα τη σύνδεση - δικτύωση των "αστικών κενών" που θα προκύψουν από την διαμόρφωση μέρους των ακαλύπτων χώρων των ιδιοκτησιών, και των οικοδομήσιμων ενοτήτων του πολεοδομικού ιστού, αντίστοιχα, καθώς και την εξασφάλιση της πρόσβασης στο θαλάσσιο μέτωπο.
- **Την διαμόρφωση επαρκούς πλάτους, συλλεκτήριων και τοπικής σημασίας οδών**, και τη διάνοιξη νέων τμημάτων στο ίχνος των υφιστάμενων, για την εσωτερική εξυπηρέτηση της περιοχής και κατ' επέκταση του συνολικού κυκλοφοριακού μοντέλου της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας.
- **Την προστασία και ανάδειξη του θαλασσίου μετώπου, ως γραμμικού κοινοχρήστου χώρου πρασίνου και ακτής κολύμβησης**, με την πλήρη διάνοιξη της ζώνης παραλίας και την ενσωμάτωσή της στη συνολική διαμόρφωση του παραλιακού μετώπου της Συνοικίας και των Δημοσίων Κτημάτων στις εκβολές του χειμάρρου της Βαρείας, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις και περιορισμούς της ζώνης Π.Ε.Π.1.
- **Την προστασία του χειμάρρου της Βαρείας και την υλοποίηση των απαιτούμενων έργων διευθέτησης - αντιπλημμυρικής προστασίας**, τα οποία αποτελούν προϋπόθεση για την πολεοδόμηση της περιοχής.
- **Την διατήρηση του περιαστικού πρασίνου** στην περιφέρεια του λόφου του Καστρακίου.
- **Τον πιθανό καθορισμό πρόσθετου χώρου για την χωροθέτηση Τοπικού Κέντρου**, πέραν της περιοχής που προτείνεται στην Ενότητα Π3-2.1.7. «Χρήσεις Γης», εφόσον κριθεί απαραίτητο από την πολεοδομική μελέτη.
- **Τον έλεγχο και περιορισμό των τάσεων συγκέντρωσης εμπορικών - επαγγελματικών - βιοτεχνικών χρήσεων κατά μήκος της Π.Ε.Ο.** και τον περιορισμό της διάχυσής τους στον αστικό ιστό.
- **Την ελεγχόμενη ανάπτυξη των χρήσεων τουρισμού - αναψυχής** στο παραθαλάσσιο τμήμα της περιοχής, με δυνατότητα περαιτέρω εξειδίκευσής τους, και επέκτασης στην δυτική πλευρά της παραλιακής ενότητας, στη ζώνη που προτείνεται στην Ενότητα Π3-2.1.7. «Χρήσεις Γης», εφόσον κριθεί απαραίτητο από την πολεοδομική μελέτη.

- Την διατήρηση της κλίμακας και του τοπίου του αστικού χώρου, με την επιβολή αυστηρών όρων δόμησης, λαμβάνοντας υπό όψη τον μέσο Σ.Δ. που καθορίζεται από τη μελέτη και τις ειδικότερες κατευθύνσεις για τα όρια αρτιότητας - κατάτμησης και τους ειδικούς όρους δόμησης - περιορισμούς, όπως αναφέρονται στην Ενότητα Π3-2.1.5. «Όροι Δόμησης - Όροι Αρτιότητας»

Για την διατήρηση μέρους των υφιστάμενων αδόμητων θυλάκων, που σχηματίζονται από τους ακαλύπτους και εν πολλοίς καλλιεργούμενους χώρους των ιδιοκτησιών, οι οποίοι αποτελούν «αστικά κενά» απαραίτητα για τη βιώσιμη ανάπτυξη, και την διαμόρφωση των προτεινόμενων δικτύσεων κοινοχρήστων και ιδιωτικών χώρων πρασίνου, σύμφωνα με τις ανωτέρω κατευθύνσεις πολεοδομικής οργάνωσης, προτείνεται ο καθορισμός εσωτερικής οικοδομικής γραμμής, για την αυστηρή τοποθέτηση του κτιρίου εντός του Ο.Τ.. έτσι ώστε να προκύπτει συγκέντρωση των ακαλύπτων χώρων εντός του Ο.Τ. και κατά ενότητες Ο.Τ. και να δημιουργείται δίκτυο ιδιωτικών χώρων πρασίνου.

Κατά συνέπεια, για τον καθορισμό του εσωτερικού οδικού δικτύου τοπικής σημασίας από την ειδική πολεοδομική μελέτη, θα πρέπει να λαμβάνεται υποχρεωτικά υπό όψη η ανάγκη διατήρησης, κατά το δυνατό, των υφιστάμενων ενιαίων θυλάκων ακαλύπτων χώρων.

Κατά την ίδια λογική, δύναται να διαμορφώνονται συνεχείς ενότητες κοινοχρήστων χώρων - λωρίδων πρασίνου, από την απαιτούμενη εισφορά σε γη κατά την πράξη εφαρμογής, γειτνιαζόντων τμημάτων ακαλύπτων χώρων των ιδιοκτησιών.

Στην περιοχή της προτεινόμενης ήπιας πολεοδομικής οργάνωσης της Παλαιοπαναγιάς, καθορίζονται 2 Πολεοδομικές Ενότητες - Γειτονιές :

- Στην Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.10. «Καστράκι - Παλαιοπαναγιά», που αντιστοιχεί στο βόρειο τμήμα του διαμορφωμένου οικιστικού ιστού και οριοθετείται από τους άξονες της Π.Ε.Ο. και της ευρείας παράκαμψης της πόλης (Ν.Ε.Ο.) και την οριογραμμή του χειμάρρου της Βαρειάς.

Η ενότητα οργανώνεται ως περιοχή αμιγούς κύριας και παραθεριστικής κατοικίας, σε συνδυασμό με μικρής κλίμακας επαγγελματικές χρήσεις, οι οποίες οριοθετούνται αυστηρά σε περιοχές όπου καταγράφονται ήδη διαμορφωμένες συγκεντρώσεις.

Επιπλέον, στην περιοχή πλησίον του σχεδίου πόλης Καστρακίου, όπου καταγράφεται στοιχειώδης συγκέντρωση κοινωφελών χρήσεων και υπηρεσιών, καθορίζονται χρήσεις Τοπικού Κέντρου για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων.

- Στην Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.11. «Παλαιοπαναγιά», που αντιστοιχεί στο νότιο τμήμα του διαμορφωμένου οικιστικού ιστού και οριοθετείται από τους άξονες της Π.Ε.Ο. και της παραλιακής οδού Μακεδονίας και την οριογραμμή του χειμάρρου της Βαρειάς.

Η ενότητα οργανώνεται ως περιοχή αμιγούς κύριας και παραθεριστικής κατοικίας, σε συνδυασμό με ήπιου χαρακτήρα χρήσεις τουρισμού - αναψυχής, οι οποίες

επιτρέπονται αυστηρά σε **ζώνη καθορισμένου πλάτους 120 μ. παράλληλα με τη ζώνη παραλίας**, λαμβάνοντας υπό όψη τις υπάρχουσες τάσεις.

Κύρια προτεραιότητα για την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής και την εξυπηρέτηση των άτυπα διαμορφωμένων οικιστικών συγκεντρώσεων, αποτελεί η **διάνοιξη - διαμόρφωση του βασικού οδικού δικτύου**, όπως προτείνεται και ιεραρχείται από το ενιαίο μοντέλο κυκλοφοριακής οργάνωσης του συνολικού παραθαλάσσιου αστικού χώρου και αφορά στις ελάχιστες απαιτούμενες βασικές συνδέσεις για την βιώσιμη λειτουργία του.

Ο κύριος οδικός άξονας της περιοχής εξακολουθεί και είναι η Π.Ε.Ο., που αποτελεί και το όριο των δύο Πολεοδομικών Ενοτήτων - Γειτονιών, ενώ παράλληλα προτείνεται η διαπλάτυνση και αναβάθμιση της παράλληλης σε αυτή οδού Σμηναγού Λαουρδέκη, η οποία διασχίζει το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής βόρεια της Π.Ε.Ο. και εξασφαλίζει τη σύνδεση με την οδό Θέρμου.

Σημαντικό ρόλο στην κυκλοφοριακή λειτουργία της περιοχής, έχει η κάθετη στην Π.Ε.Ο. **οδός Συμπολιτείας**, με τις προτεινόμενες τμηματικές επεκτάσεις της, η οποία **ιεραρχείται ως κύρια συλλεκτήρια οδός** και εξασφαλίζει την σύνδεση των δύο Πολεοδομικών Ενοτήτων - Γειτονιών και την πρόσβαση στο θαλάσσιο μέτωπο.

Εξίσου σημαντική για την κυκλοφοριακή οργάνωση της περιοχής και την ολοκλήρωση του οδικού δικτύου του συνολικού παραθαλάσσιου αστικού χώρου, **είναι η προτεινόμενη διάνοιξη της παρόχθιας οδού του χειμάρρου της Βαρειάς**, η οποία **ιεραρχείται ως κύρια συλλεκτήρια οδός** και εξασφαλίζει κυρίως την παράκαμψη του κυρίως τμήματος του οικιστικού ιστού της περιοχής και την πρόσβαση στο θαλάσσιο μέτωπο.

Οι κύριοι οδικοί άξονες, όπως ιεραρχούνται από τις προτάσεις της μελέτης, προβλέπεται να λειτουργήσουν παράλληλα ως συλλεκτήριες οδοί του προτεινόμενου νέου άξονα κατ επέκταση της μικρής περιμετρικής της παράκαμψης της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου.

3.2.1.4. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

Για την πολεοδομική οργάνωση της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας, με τη μορφή ενιαίου οικιστικού υποδοχέα, καθορίζεται το βασικό οδικό δίκτυο κυκλοφορίας, που ιεραρχείται στις κύριες αρτηρίες και στις κύριες και δευτερεύουσες συλλεκτήριες οδούς.

Στις **κύριες αρτηρίες** κατατάσσεται ο άξονας της **Ν.Ε.Ο. Αντιρρίου - Ιτέας**, τμήμα του οποίου αντιστοιχεί στην ευρεία παράκαμψη της πόλης, και εξυπηρετεί τους υπεραστικούς φόρτους και τη διερχόμενη κυκλοφορία μεταξύ των παραθαλάσσιων οικισμών του Δήμου Ναυπακτίας και του όμορου Δήμου Δωρίδος Π.Ε. Φωκίδας.

Οι **συλλεκτήριες οδοί** συγκεντρώνουν τους κύριους κυκλοφοριακούς φόρτους από την Ν.Ε.Ο. και το τοπικό δίκτυο της πόλης και κατατάσσονται :

- **στις κύριες συλλεκτήριες**, οι οποίες αντιστοιχούν στην Π.Ε.Ο, τις Επαρχιακές Οδούς και τμήμα του υφιστάμενου και προτεινόμενου οδικού δικτύου του σχεδίου πόλης, που εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες σύνδεσης και παράκαμψης των επί μέρους Πολεοδομικών Ενοτήτων - Γειτονιών, και
- **στις δευτερεύουσες συλλεκτήριες** οδούς, οι οποίες στην ουσία αποτελούν αναβαθμισμένες τοπικές οδούς που εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες πρόσβασης στις επί μέρους περιοχές κατοικίας και στα Τοπικά Κέντρα.

Με βάση το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης και τις ειδικότερες κατευθύνσεις που αφορούν στην αναβάθμιση της πολεοδομικής λειτουργίας της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου, προτείνεται η **εκτροπή της διερχόμενης κυκλοφορίας** από τον κεντρικό πυρήνα του πολεοδομικού κέντρου της πόλης, με την **κατασκευή νέου κύριου συλλεκτήριου άξονα παράκαμψης της περιοχής μεταξύ του χείμαρρου Σκα(λα) και του ρέματος Λαγκαδούλα**, σε συνδυασμό με την ανάπλαση - διαμόρφωση των τοπικών οδών, με τη μορφή δικτύου οδών ήπιας κυκλοφορίας και πεζοδρόμων.

Η **προτεινόμενη χάραξη** του άξονα της παράκαμψης του παραδοσιακού οικισμού **είναι ενδεικτική και έχει προκύψει εξετάζοντας εναλλακτικά σενάρια, που στοχεύουν στην σύνδεση των πολεοδομικών ενοτήτων εκατέρωθεν της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού**, λαμβάνοντας υπό όψη το σχέδιο πόλης, τον διαμορφωμένο οικιστικό ιστό και την ανάγκη πραγματοποίησης κατά το δυνατό λιγότερων απαλλοτριώσεων για το σκοπό αυτό.

Η **ενδεικτική χάραξη της κύριας συλλεκτήριας οδού παράκαμψης** της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου (Χάρτες Π2-1 & Π3-1Α), έχει ως **αφετηρία τον άξονα της Ν.Ε.Ο. στην περιοχή της Παλαιοπαναγιάς** και διερχόμενη παράλληλα με τον χείμαρρο της Βαρειάς συνεχίζει μέχρι τη θέση «Ελαιοστάσι», βόρεια της οδού Θέρμου, όπου και υπογειοποιείται με τη διαμόρφωση σήραγγας.

Η **προτεινόμενη χάραξη της οδού**, με σήραγγα και υπέργεια τμήματα, **διέρχεται από τους λόφους του Κάστρου και της Βαρναράχης, μέχρι τον χείμαρρο Σκα(λα)** νότια των εγκαταστάσεων της Κλωστοϋφαντουργίας Ναυπάκτου, όπου διαμορφώνεται γέφυρα και εν

συνεχεία ο άξονας προεκτείνεται στα ανατολικά και καταλήγει στην ευρύτερη περιοχή του **κοιμητηρίου του Ξηροπήγαδου** (Χάρτης Π3-1Α).

Το δίκτυο των κύριων και δευτερευουσών συλλεκτήριων οδών που θα συνδεθούν με την προτεινόμενη παράκαμψη και θα διοχετεύσουν ή θα δεχθούν τους αντίστοιχους φόρτους, περιλαμβάνει :

- την **Επαρχιακή οδό Θέρμου**, η οποία συνδέεται με την ενδεικτική χάραξη της παράκαμψης στη θέση «Ελαιοστάσι»
- το ζεύγος των **παρόχθιων του χειμάρρου Σκα(λα)** οδών Αθάνα & Μεγάλου Αλεξάνδρου, οι οποίες διαπλατώνονται και αναβαθμίζονται ως δευτερεύουσες συλλεκτήριες οδοί.
- το ζεύγος των **προτεινόμενων νέων παρόχθιων οδών του χειμάρρου της Βαρειάς**, οι οποίες χαρακτηρίζονται δευτερεύουσες συλλεκτήριες για την εξυπηρέτηση των φόρτων που προέρχονται από την περιοχή της Παλαιοπαναγιάς.
- την **οδό Συμπολιτείας**, η οποία ιεραρχείται ως κύρια συλλεκτήρια οδός, αναβαθμίζεται και επεκτείνεται, συνδέοντας τμήματα της οδού που διανοίχθηκαν αποσπασματικά για την εξυπηρέτηση μεμονωμένων ιδιοκτησιών της Παλαιοπαναγιάς.
- τις δευτερεύουσες συλλεκτήριες **οδούς Εθνικής Αντιστάσεως και Καρακουλάκη**, οι οποίες επεκτείνονται, με παράλληλη **διαμόρφωση κόμβων σύνδεσης με την προτεινόμενη μικρή παράκαμψη** του πολεοδομικού κέντρου της πόλης, για να εξυπηρετήσουν τους φόρτους από και προς την περιοχή του παραδοσιακού οικισμού, χωρίς να απαιτείται η διέλευση από το υπόλοιπο τμήμα της.
- την οδό **Μιχαλοπούλου**, που διασχίζει κάθετα την περιοχή του σχεδίου πόλης **Λυγιά**, η οποία επεκτείνεται προς τα βόρεια, μέχρι την κύρια παρόχθια του χειμάρρου Σκα(λα) οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου, πλησίον του Δημοσίου Κτήματος Β.Κ.281, και προς τα νότια, μέχρι την προτεινόμενη οριακή οδό του σχεδίου, συνδέοντας κατ' αυτόν τον τρόπο όλους τους κύριους οριζόντιους άξονες του τμήματος των ανατολικών επεκτάσεων του παραδοσιακού οικισμού.
- την οδό **Κασομούλη** που αποτελεί την βασική κάθετη σύνδεση μεταξύ των περιοχών του **Ξηροπήγαδου και του Νεοκάστρου**, και εξυπηρετεί τις ίδιες κυκλοφοριακές ανάγκες με την παράλληλη αυτής οδό Μιχαλοπούλου.
- την **κύρια συλλεκτήρια οδό** που συνδέει την περιοχή του **Ξηροπήγαδου** με το δίκτυο των παραθαλάσσιων οικισμών του Δήμου Δωρίδος, μέσω της γέφυρας του ποταμού Μόρνου, η οποία επεκτείνεται, διερχόμενη πλησίον του κοιμητηρίου Ξηροπήγαδου, και συνδέεται με την οριακή οδό του σχεδίου πόλης, στην περιοχή του **Νεοκάστρου** (Λυγιά).

Επιπλέον, προτείνεται η **χάραξη οριακής οδού στην περιοχή του σχεδίου πόλης Λυγιά και Ξηροπήγαδου**, όπως διαμορφώνεται με την προτεινόμενη τμηματική επέκταση και εξομάλυνση των ορίων του, η οποία ιεραρχείται ως κύρια συλλεκτήρια οδός.

Η προτεινόμενη χάραξη της οδού θα εξυπηρετήσει την απευθείας σύνδεση της περιοχής του παραδοσιακού της Ναυπάκτου, με την Ν.Ε.Ο. και κατ' επέκταση με το δίπλοο

των οικισμών Δάφνης και Σκάλας, παρακάμπτοντας την περιοχή του σχεδίου πόλης Λυγιά - Ξηροπήγαδου, και **θα εκφορτίσει της Π.Ε.Ο. ενώ θα εξυπηρετήσει σε μεγάλο βαθμό τους πρόσθετους κυκλοφοριακούς φόρτους** που αναμένεται να προκύψουν στην περιοχή των εκβολών του χειμάρρου Σκα(λα) από **την προτεινόμενη κατασκευή της μαρίνας τουριστικών σκαφών, χωρίς επιβάρυνση της πόλης..**

Για την ολοκλήρωση του εσωτερικού δικτύου των Πολεοδομικών Ενοτήτων - Γειτονιών και κατ' επέκταση του μοντέλου κυκλοφοριακής οργάνωσης της Συνοικίας, προτείνεται η **τμηματική επέκταση και αναβάθμιση λοιπών υφιστάμενων οδών**, ως δευτερευουσών συλλεκτήριων οδών που θα εξυπηρετούν κυρίως την διέλευση μέσα από τον οικιστικό ιστό και την πρόσβαση στις περιοχές κατοικίας, στα Τοπικά Κέντρα και στην παραλιακή ζώνη, οι οποίες αντιστοιχούν :

- στην οδό **Σμηναγού Λαουρδέκη** που διασχίζει οριζόντια της περιοχή της Παλαιοπαναγιάς και συνδέει την περιοχή του Καστρακίου με την οδό Θέρμου.
- στην οδό **Αγίας Κυριακής**, που συνδέει την παραλιακή ζώνη με τον λόφο του Καστρακίου και εν συνεχεία με τον οικισμό της Βελβίνας, καθώς και στην προτεινόμενη διακλάδωση της οδού για τη σύνδεσή της με τον άξονα της παράκαμψης του παραδοσιακού οικισμού.
- στην παραλιακή οδό **Μακεδονίας** που διασχίζει το παραλιακό τμήμα της Παλαιοπαναγιάς, μέχρι την εφαρμογή της Πολεοδομικής Μελέτης της περιοχής, με την οποία θα προκύπτει η δυνατότητα, κατά τμήματα, πεζοδότησής της..
- στην οδό **Γ. Γεννηματά** που συνδέει την περιοχή του διαμορφωμένου τοπικού κέντρου στην περιοχή του Νεοκάστρου (Λυγιά), με την παρόχθια του χειμάρρου Σκα(λα) οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου.

Επιπλέον, προτείνεται η διαμόρφωση **δευτερεύουσας συλλεκτήριας οδού πρόσβασης στο ανώτερο επίπεδο του Κάστρου** από τον άξονα της ευρείας παράκαμψης (Ν.Ε.Ο.), στο ίχνος του υφιστάμενου χωματόδρομου με παράλληλη διαμόρφωση κόμβου, **για την εξυπηρέτηση της απείθειας πρόσβασης στην περιοχή της «Καστρόπολης»**, χωρίς τη διέλευση μέσα από τον πολεοδομικό ιστό της πόλης.

Η προτεινόμενη διαμόρφωση της οδού, θα εξυπηρετήσει **την πρόσβαση αποκλειστικά στο ανώτερο επίπεδο του Κάστρου** και δεν προτείνεται η εξυπηρέτηση της πρόσβασης, μέσω αυτής, στα κατώτερα επίπεδα αυτού και στην περιοχή του παραδοσιακού οικισμού.

Με την προτεινόμενη ιεράρχηση του οδικού δικτύου της πόλης - Συνοικίας, δημιουργούνται ζεύγη συλλεκτήριων οδών σε κάθε Πολεοδομική Ενότητα - Γειτονιά, που διέρχονται από πυκνοδομημένα τμήματα περιοχών κατοικίας και από περιοχές συγκέντρωσης εμπορικών χρήσεων και εν γένει κεντρικών λειτουργιών.

Η γενική κατεύθυνση για την οργάνωση του εσωτερικού δικτύου της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού, αφορά **στην διαμόρφωση του υπάρχοντος οδικού δικτύου, πλην της Π.Ε.Ο., με τη μορφή δικτύου οδών ήπιας κυκλοφορίας, πεζοδρόμων και μονοπατιών ειδικού τουριστικού ενδιαφέροντος.**

Για τον σκοπό αυτό προτείνεται κατά προτεραιότητα η ολοκλήρωση και επέκταση των κλάδων του «Πολιτιστικού μονοπατιού», σε συνδυασμό με την πλήρη πεζοδρόμηση των παραλιακών οδών της Ψανής και του Γριμπόβου.

Το προτεινόμενο δίκτυο πεζοδρόμων του παραδοσιακού οικισμού, δύναται να επεκταθεί με τη μορφή μονοπατιών, στην περιοχή προστασίας του περιαστικού πρασίνου των λόφων που περιβάλλουν τον αστικό ιστό.

Ειδική αναφορά στην παράκαμψη του κεντρικού πυρήνα της Καστρόπολης

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η προτεινόμενη χάραξη του άξονα της παράκαμψης του παραδοσιακού οικισμού, όπως απεικονίζεται στους χάρτες (Π 3-1Α) της μελέτης του Γ.Π.Σ, είναι ενδεικτική, και έχει προκύψει εξετάζοντας εναλλακτικά σενάρια, που στοχεύουν, όχι μόνον στην παράκαμψη του κεντρικού πυρήνα της Καστρόπολης, αλλά και στην σύνδεση των πολεοδομικών ενοτήτων εκατέρωθεν της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού, όπως διαμορφώνεται με τις υπάρχουσες και προτεινόμενες επεκτάσεις της πόλης.

Παράλληλα στον χάρτη της μελέτης (Π3-1.Α «Πολεοδομική Οργάνωση - Χρήσεις Γης»), απεικονίζεται και δεύτερη εναλλακτική πρόταση χάραξης, η οποία διαφοροποιείται σε σχέση με την προτεινόμενη ενδεικτική χάραξη και περιορίζεται στην απλή παράκαμψη του κεντρικού πυρήνα της Καστρόπολης, χωρίς να συνδέεται με το συνολικό μοντέλο κυκλοφοριακής οργάνωσης της πόλης, όπως διαμορφώνεται.

Η εναλλακτική αυτή πρόταση, απεικονίζει την πρόταση που επικράτησε κατά την σύνταξη της μελέτης διερεύνησης εναλλακτικών προτάσεων για την παράκαμψη του κεντρικού πυρήνα της πόλης της Ναυπάκτου, σε στάδιο προωθημένης αναγνώρισης, με πρωτοβουλία της Δημοτικής Αρχής. (Απρίλιος 2021).

Ειδικότερα, η προτεινόμενη παράκαμψη του κεντρικού πυρήνα της πόλης, από την μελέτη αυτή, προβλέπει τη διαμόρφωση δύο ισόπεδων κόμβων στην περιοχή του κοιμητηρίου, για τη σύνδεση με την οδό Θέρμου, η οποία αποτελεί την αφετηρία της παράκαμψης από τα δυτικά, στη συνέχεια υπογειοποιείται με τη διαμόρφωση σήραγγας μήκους 820 μ., στην έξοδο της οποίας διαμορφώνεται κόμβος και νέες οδοί σύνδεσης με τις οδούς Καρακουλάκη και Φαρμάκη. Η προτεινόμενη χάραξη συνεχίζει προς τα ανατολικά, περιμετρικά του λόφου της Βαρναράχης, με τη διαμόρφωση έργων αντιστήριξης των πρανών, μήκους 360 μ., και στη συνέχεια συνδέεται με την παρόχθια στον χειμάρρο Σκά(λα) οδό Αθάνα, επί της οποίας συνεχίζει και καταλήγει με γεφύρωση του χειμάρρου, στην οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου, πλησίον του Δημοσίου Κτήματος Β.Κ.279 όπου προτείνεται η κατασκευή του νέου Δημαρχείου Δήμου Ναυπακτίας. (Χάρτης Π3-1Α).

Η προτεινόμενη αυτή χάραξη της παράκαμψης, καταγράφεται από τη μελέτη το νέου Γ.Π.Σ. ως εναλλακτική και όχι ως κύρια, διότι δεν εξυπηρετεί τις κυκλοφοριακές ανάγκες της πόλης, στον βαθμό που εξυπηρετεί η κύρια προτεινόμενη χάραξη, ενώ συγχρόνως προκαλεί μεγαλύτερη παρέμβαση στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο της περιοχής.

Συνοπτικά αναφέρεται ότι, λαμβάνοντας υπόψη **κριτήρια πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής**, όπως αυτή διαμορφώνεται με τις προτεινόμενες επεκτάσεις και λοιπές πολεοδομικές ρυθμίσεις, **είναι προτιμότερος ο καθορισμός της αφετηρίας της προτεινόμενης χάραξης**, δυτικά και σε επαρκή απόσταση από το υδατόρεμα της Λαγκαδούλας, που αποτελεί όριο της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού, για την **αποφυγή της διέλευσης των φόρτων μέσα από αυτή και ιδίως από την θέση του κοιμητηρίου που είναι ήδη επιβαρυσμένη κυκλοφοριακά**.

Επιπλέον, όσον αφορά **στο ανατολικό τμήμα** της προτεινόμενης χάραξης της παράκαμψης, **η διαμόρφωση υπέργειας οδού**, περιμετρικά του λόφου της Βαρναράχης προς την πλευρά της πόλης, ακολουθώντας τις υψομετρικές καμπύλες του εδάφους, σε συνδυασμό με την κατασκευή έργων αντιστήριξης των πρανών του λόφου, αποτελεί **σημαντική παρέμβαση στο φυσικό τοπίο, στην ευαίσθητη αυτή περιοχή της πόλης**, σε σχέση με την κατασκευή της προτεινόμενης σήραγγας, δεν είναι συμβατή με την κλίμακα της περιοχής και **θα δημιουργεί προβλήματα ηχορύπανσης στις περιοχές αμιγούς κατοικίας**, λόγω της γεωμορφίας της περιοχής.

Σε κάθε περίπτωση, **η παράκαμψη του κεντρικού παραδοσιακού πυρήνα της πόλης είναι απαραίτητη και η οριστική χάραξη του προτεινόμενου άξονα**, θα γίνει στα πλαίσια της εκπόνησης κυκλοφοριακής μελέτης και κατόπιν αυτής, της τεχνικής μελέτης οδοποιίας, **για τη συνολική περιοχή του αστικού ιστού Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου – Παλαιοπαναγιάς και τμήμα της θα λειτουργεί ως η μικρή παράκαμψη του παραδοσιακού πυρήνα της Καστρόπολης**.

Με βάση τη νέα χάραξη που θα προκύψει, **θα πρέπει να προσαρμοστούν το ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου**, στα πλαίσια της προτεινόμενης τροποποίησης - αναθεώρησης - επέκτασης του σχεδίου με τις κατευθύνσεις του νέου Γ.Π.Σ., όπως επίσης **και η χάραξη των νέων κύριων και δευτερευουσών συλλεκτηρίων οδών**.

3.2.1.5. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΟΡΟΙ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

Στην περιοχή του θεσμοθετημένου σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου **δεν προκύπτει η ανάγκη ουσιαστικής διαφοροποίησης των πολεοδομικών μεγεθών του ισχύοντος νομικού πλαισίου δόμησης**, τα οποία κατά κανόνα εξυπηρετούν τις οικιστικές ανάγκες και τη διατήρηση της κλίμακας του οικιστικού αποθέματος, όπως αναφέρεται και στην Ενότητα Π3-1.3.2. «Όροι δόμησης».

Οι όροι δόμησης και αρτιότητας και οι ειδικοί μορφολογικοί περιορισμοί για τις επί μέρους Πολεοδομικές Ενότητες - Γειτονίες της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου, καθορίζονται από τις αποφάσεις ένταξής τους, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν ως προς τους όρους δόμησης και παρουσιάζονται στον πίνακα Π3-2.

Όσον αφορά στις περιοχές της ενότητας **Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου**, οι οποίες προτείνονται για συμπληρωματική ένταξη στο σχέδιο πόλης, **θα εξακολουθήσουν να υπάγονται στις διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση**, μέχρι την ένταξή τους στο σχέδιο, μετά την οποία θα ισχύσουν οι όροι δόμησης και αρτιότητας που θα καθορισθούν από την πολεοδομική μελέτη, λαμβάνοντας υπό όψη τον μέσο Σ.Δ. της κάθε Πολεοδομικής Ενότητας - Γειτονιάς που καθορίζεται από το νέο Γ.Π.Σ. και τα μεγέθη των ιδιοκτησιών, όπως έχουν διαμορφωθεί.

Όσον αφορά στην περιοχή της **Παλαιοπαναγιάς**, που οργανώνεται με ήπια πολεοδόμηση, **θα εξακολουθήσει να δομείται με τις ίδιες διατάξεις**, μέχρι την έγκριση της προτεινόμενης ειδικής πολεοδομικής μελέτης.

Από τη δημοσίευση του νέου Γ.Π.Σ., **στις προτεινόμενες νέες περιοχές ένταξης στο σχέδιο πόλης** της ενότητας Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου και στην περιοχή της Παλαιοπαναγιάς που ρυθμίζεται με ήπια πολεοδόμηση, **δεν επιτρέπονται οι παρεκκλίσεις των όρων δόμησης - αρτιότητας, καθώς και νέες κατατμήσεις γηπέδων.**

<u>ΠΕΡΙΟΧΗ</u>	<u>ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥ</u>	<u>ΟΙΚΙΣΜΟΥ</u>	<u>ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ</u>
(Π.Ε.1.3.,Π.Ε.1.4.,Π.Ε.1.5.,Π.Ε.1.6)			

Οι όροι δόμησης και αρτιότητας **στην περιοχή του παραδοσιακού οικισμού** μεταξύ του χειμάρρου Σκα(λα) και του ρέματος Λαγκαδούλα, **δεν διαφοροποιούνται και εξακολουθούν και ισχύουν**, όπως καθορίζονται από το νέο **Π.Δ.22-03-2019 (ΦΕΚ198Δ/2019)** «Επανακαθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης και καθορισμός χρήσεων γης στο παραδοσιακό τμήμα της πόλης της Ναυπάκτου».

Με την προτεινόμενη ολοκληρωμένη ανάπλαση του τμήματος του παραδοσιακού οικισμού, όπως οριοθετείται από τη μελέτη του νέου Γ.Π.Σ. με διαμόρφωση – δικτύωση των κοινοχρήστων χώρων, και αισθητική αποκατάσταση του κτιριακού αποθέματος, και ειδικά, διαμόρφωση του κελύφους και του όγκου των κτιρίων, ανά μέτωπο Ο.Τ., **επιτρέπεται η εξειδίκευση των όρων δόμησης και των μορφολογικών περιορισμών, σημειακά ή κατά ενότητες**, με τη σύμφωνη γνώμη της αρχαιολογίας, **λαμβάνοντας υπ' όψη το διαμορφωμένο κέλυφος των υπαρχόντων κτιρίων, ανεξάρτητα από τον Σ.Δ.**

Με βάση το νέο Π.Δ.22-03-2019, στην περιοχή του παραδοσιακού οικισμού καθορίζονται **τέσσερεις τομείς όρων δόμησης - αρτιότητας :**

ΤΟΜΕΑΣ Α (υποτομείς Α1, Α1β και Α2)

Περιλαμβάνει το κυρίως τμήμα της Καστρόπολης, που οριοθετείται από τις οδούς : **Κοτίνη - Θέρμου - Μελεάγρου (Δυτικά) και Μακκάση - Θ. Νόβα - Ν. Μπότσαρη - Πλαστήρα - Λοκρών (προέκταση Κοζώνη) - Φαλυσίου**

ΟΡΟΙ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

πρόσωπο	12,0μ.
εμβαδόν	300,00μ ²
βάθος	18,00μ.

Ισχύουν παρεκκλίσεις, με βάση τις αρτιότητες προηγούμενων διατάξεων και ειδικότερα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα :

- που υφίστανται με τις διαστάσεις και το εμβαδόν τους πριν τη δημοσίευση του Π.Δ.20-07-1976
- που υφίστανται με τις διαστάσεις και το εμβαδόν τους πριν τη δημοσίευση της από 26-11-1998 απόφασης ΥΠΕΧΩΔΕ, εφόσον εμπίπτουν στις παρεκκλίσεις του Π.Δ.20-07-1976

Δεν επιτρέπονται κατατμήσεις οικοπέδων μέχρι την αναθεώρηση του σχεδίου πόλης.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ποσοστό κάλυψης	60% κατά κανόνα
	80% κατά παρέκκλιση και μέχρι επιφανείας 90,00μ ² για τα μικρά οικόπεδα, για τα οποία δεν προκύπτει η επιφάνεια αυτή με το κατά κανόνα ποσοστό κάλυψης.
Συντελεστής δόμησης	0,80 (υποτομείς Α1 και Α2) 0,40-0,80 (κλιμακούμενος υποτομέα Α1β)
Μέγιστο ύψος	7,50 μ. για διώροφα κτίρια μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης με αύξηση σε 8,50 μ. λόγω κλίσεων εδάφους 4,00 μ. για ισόγεια κτίρια μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης
Αριθμός ορόφων	2 όροφοι

ΤΟΜΕΑΣ Β

Περιλαμβάνει το μικρό τμήμα της περιοχής στις απολήξεις του λόφου της **Βαρναράχης που αναπτύσσεται βόρεια του άξονα των οδών Αννίτης - Ηρακλέους.**

ΟΡΟΙ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

πρόσωπο	10,0μ.
εμβαδόν	200,00μ ²
βάθος	15,00μ.

Ισχύουν παρεκκλίσεις για τα οικοπέδα που προϋπάρχουν του Γ.Ο.Κ./73.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ποσοστό κάλυψης	60%
Συντελεστής δόμησης	0,80
Μέγιστο ύψος	8,50 μ. συμπεριλαμβανομένης της στέγης
Αριθμός ορόφων	2 όροφοι

ΤΟΜΕΑΣ Γ

Περιλαμβάνει το ανατολικό και δυτικό τμήμα του παραδοσιακού οικισμού, το οποίο αντιστοιχεί σε νεότερες οικιστικές διαμορφώσεις που οριοθετούνται από τις οδούς : Εθνικής Αντιστάσεως - Θέρμου - Κοτίνη (Δυτικά) και Μακκάση - Θ. Νόβα - Ν. Μπότσαρη - Πλαστήρα - Λοκρών (προέκταση Κοζώνη) και της παράλληλης στον χείμαρρο Σκα(λα) οδού Αθάνα (Ανατολικά).

ΟΡΟΙ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

πρόσωπο	25,0μ.
εμβαδόν	2.000,00μ ²
βάθος	40,00μ.

Ισχύουν παρεκκλίσεις, με βάση τις αρτιότητες προηγούμενων διατάξεων και ειδικότερα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικοπέδα :

- που υφίστανται με τις διαστάσεις και το εμβαδόν τους πριν τη δημοσίευση του Π.Δ.20-07-1976
- που υφίστανται με τις διαστάσεις και το εμβαδόν τους πριν τη δημοσίευση της από 26-11-1998 απόφασης ΥΠΕΧΩΔΕ, εφόσον εμπίπτουν στις παρεκκλίσεις του Π.Δ.20-07-1976

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ποσοστό κάλυψης	60% κατά κανόνα
Συντελεστής δόμησης	1,20
Μέγιστο ύψος	11,00 μ. μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης
Αριθμός ορόφων	3 όροφοι

Η κατά κανόνα αρτιότητα των 2.000 μ² που καθορίζεται στον Τομέα Γ, η οποία αναφέρεται στις νέες καταμήσεις, **δεν ανταποκρίνεται στη διαμορφωμένη κατάσταση**, όσον αφορά στις επιφάνειες των οικοπέδων, που είναι μικρότερες και διαθέτουν την κατά παρέκκλιση αρτιότητα.

Κατά συνέπεια, **προτείνεται η διερεύνηση της αναγκαιότητας επανακαθορισμού των όρων αρτιότητας**, στον τομέα Γ του παραδοσιακού οικισμού, **για την προσαρμογή της κατά κανόνα αρτιότητας στα μεγέθη των διαμορφωμένων οικοπέδων της περιοχής**. Ουσιαστικά όμως, **το μεγάλο όριο κατάτμησης, δεν έχει σοβαρές συνέπειες στην εξέλιξη της περιοχής**, δεδομένου ότι η μεγάλη αρτιότητα δεν μειώνει την

εκμεταλλευσιμότητα των οικοπέδων, αλλά μπορεί να οδηγήσει στην οργανωμένη δόμηση μεγαλύτερων ιδιοκτησιών, εφ' όσον υπάρχουν.

ΤΟΜΕΑΣ Δ

Περιλαμβάνει το μικρό τμήμα περιοχής που αντιστοιχεί στον δεύτερο επίπεδο του Κάστρου, βόρεια της οδού Μποτσαραιών.

ΟΡΟΙ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

πρόσωπο	25,0μ.
εμβαδόν	2.000,00μ ²
βάθος	40,00μ.

Ισχύουν παρεκκλίσεις, με βάση τις αρτιότητες προηγούμενων διατάξεων και ειδικότερα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα :

- με τις διαστάσεις και το εμβαδόν τους πριν την ισχύ του Π.Δ19-10-78, για τα οποία ισχύουν οι εξής όροι αρτιότητας:

Δεν επιτρέπονται κατατμήσεις οικοπέδων.

Η κανόνα αρτιότητα των 2.000 στρ. δεν έχει ουσιαστικό αντίκρισμα στην ανάπτυξη της περιοχής, διότι οι υπάρχουσες ιδιοκτησίες είναι μικρότερες των 2.000,00 μ².

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ποσοστό κάλυψης	50%
Συντελεστής δόμησης	0,40
Μέγιστη επιφ. κτιρίου	120,00μ ²
Μέγιστο ύψος	7,50 μ. για διώροφα κτίρια μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης με αύξηση σε 8,50 μ. λόγω κλίσεων εδάφους 4,00 μ. για ισόγεια κτίρια μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης
Αριθμός ορόφων	2 όροφοι

Σε όλους τους τομείς όρων δόμησης - αρτιότητας της περιοχής του Παραδοσιακού Οικισμού **καθορίζονται ειδικοί όροι δόμησης και μορφολογικοί περιορισμοί**, καθώς και πρόσθετες διαδικασίες και αδειοδοτήσεις από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού, όπως προβλέπεται από το Π.Δ.22-03-2019.

Επιπλέον, στα τμήματα της «Καστρόπολης» που εντάσσονται στην προσωρινή οριοθέτηση του αρχαιολογικού χώρου του Κάστρου (αρ.ΥΠΠΟΤ/ ΓΔΑΠΚ/ ΑΡΧ/Β1/ Φ56/17658/642/2011 Υ.Α. ΦΕΚ99ΑΑΠ/2011) και στον κηρυγμένο Ιστορικό Τόπο (αρ.ΥΠΠΟΤ/ΔΝΣΑΚ/58777/1132/18-11-2011 Υ.Α. ΦΕΚ300ΑΑΠ/11), ισχύουν πρόσθετοι όροι και περιορισμοί, κατά περίπτωση.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ ΣΧΕΔΙΟΥ 1978 (τμ.Π.Ε.1.2.,Π.Ε.1.7.)

Δεν διαφοροποιούνται οι όροι δόμησης - αρτιότητας των περιοχών επέκτασης εκατέρωθεν του παραδοσιακού οικισμού, όπως καθορίζονται από τις σχετικές αποφάσεις και καταγράφονται στον πίνακα Π3-2.1. **και μπορούν να τροποποιούνται, και να επιβάλλονται πρόσθετοι μορφολογικοί περιορισμοί**, μετά από σύνταξη αντίστοιχων Πολεοδομικών μελετών .

Στην περιοχή του σχεδίου επεκτάσεων του 1978, καθορίζονται 4 Τομείς Όρων Δόμησης - Αρτιότητας :

ΤΟΜΕΑΣ Δ

ΟΡΟΙ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

πρόσωπο	10,0μ.
εμβαδόν	200,00μ ²
βάθος	15,00μ.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ποσοστό κάλυψης	60%
Συντελεστής δόμησης	1,20
Αριθμός ορόφων	3 όροφοι

ΤΟΜΕΙΣ Δ1 & Δ1α

ΟΡΟΙ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

πρόσωπο	10,0μ.
εμβαδόν	200,00μ ²
βάθος	15,00μ.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ποσοστό κάλυψης	60%
Συντελεστής δόμησης	1,20
Αριθμός ορόφων	2 όροφοι

Υποχρεωτική η κατασκευή στέγης πριν την έναρξη των εργασιών που έπονται του φέροντος οργανισμού των κτιρίων του Τομέα Δ1.

ΤΟΜΕΑΣ Ε

ΟΡΟΙ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

πρόσωπο	15,0μ.
εμβαδόν	400,00μ ²
βάθος	25,00μ.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ποσοστό κάλυψης	40%
Συντελεστής δόμησης	0,80
Αριθμός ορόφων	2 όροφοι
Μέγιστο ύψος	7,50 μ.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ ΣΧΕΔΙΟΥ 2005 (Π.Ε.1.1. & τμ.Π.Ε.1.2.,Π.Ε.1.7.,Π.Ε.1.8.)

Δεν διαφοροποιούνται οι όροι δόμησης - αρτιότητας των περιοχών επέκτασης εκατέρωθεν του παραδοσιακού οικισμού, όπως καθορίζονται από τις σχετικές αποφάσεις και καταγράφονται στον πίνακα Π3-2.1. **και μπορούν να τροποποιούνται, και να επιβάλλονται πρόσθετοι μορφολογικοί περιορισμοί**, μετά από σύνταξη αντίστοιχων Πολεοδομικών μελετών .

ΟΡΟΙ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

πρόσωπο	15,0μ.
εμβαδόν	400,00μ ²

Ισχύουν παρεκκλίσεις για τα οικόπεδα που βρίσκονται στο πυκνοδομημένο τμήμα με τις διαστάσεις και το εμβαδόν τους πριν την δημοσίευση του Π.Δ.02-03-1981, ή προκύπτουν από την πράξη εφαρμογής.

Επιπλέον, είναι οικοδομήσιμα οικόπεδα, στο οικοδομήσιμο τμήμα των οποίων εγγράφεται κτίριο ελάχιστης επιφανείας 50μ² και με ελάχιστο μήκος πλευράς κτιρίου 5μ.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ποσοστό κάλυψης	60%
Συντελεστής δόμησης	0,80
Μέγιστο ύψος	9,00 μ. συμπεριλαμβανομένης της στέγης

Επιπλέον ισχύουν πρόσθετοι ειδικοί όροι και μορφολογικοί περιορισμοί για την κατασκευή των κτιρίων και την τοποθέτησή τους στο οικόπεδο.

ΠΕΡΙΟΧΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ ΝΕΟΚΑΣΤΡΟΥ 1974 (Π.Ε.1.9)

Δεν διαφοροποιούνται οι όροι δόμησης και αρτιότητας του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης του Νεοκάστρου, όπως καθορίζονται από τις σχετικές αποφάσεις θεσμοθέτησης και τροποποίησής τους και καταγράφονται στον πίνακα Π3-2.1. **και μπορούν να τροποποιούνται, και να επιβάλλονται πρόσθετοι μορφολογικοί περιορισμοί**, μετά από σύνταξη αντίστοιχων Πολεοδομικών μελετών.

Στην περιοχή του σχεδίου πόλης του Νεοκάστρου 1974, καθορίζονται 2 Τομείς Όρων Δόμησης - Αρτιότητας :

ΤΟΜΕΑΣ Α (σύστημα πρώην συνεχές)

ΟΡΟΙ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

πρόσωπο	10,0μ.
εμβαδόν	200,00μ ²
βάθος	15,00μ.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ποσοστό κάλυψης	60%
Συντελεστής δόμησης	1,20
Αριθμός ορόφων	2 όροφοι

Μέγιστο ύψος 9,00 μ. (αρ.1098/26-04-1989 απ. Νομάρχη)

ΤΟΜΕΑΣ Β (σύστημα πρώην πανταχόθεν ελεύθερο)

ΟΡΟΙ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

πρόσωπο 15,0μ.
εμβαδόν 400,00μ²
βάθος 25,00μ.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ποσοστό κάλυψης 40%
Συντελεστής δόμησης **0,80**
Αριθμός ορόφων 2 όροφοι
Μέγιστο ύψος 9,00 μ. (αρ.1098/26-04-1989 απ. Νομάρχη)

ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ (Π.Ε.1.10, Π.Ε.11)

Οι προτεινόμενοι όροι δόμησης στην περιοχή της Παλαιοπαναγιάς, θα προκύψουν κατά ενότητες από την προτεινόμενη ειδική μελέτη πολεοδομικής, λαμβάνοντας υπό όψη τον μέσο Σ.Δ. και τις ειδικότερες κατευθύνσεις πολεοδομικού σχεδιασμού που αναφέρονται στην Ενότητα 3-2.1.3. «Πολεοδομική Οργάνωση» και αφορούν :

- στην τοποθέτηση των κτιρίων στο Ο.Τ. με την εφαρμογή και εσωτερικών οικοδομικών γραμμών
- στην υποχρεωτική δημιουργία δικτύου κοινοχρήστων χώρων και δικτύου ιδιωτικών ακαλύπτων χώρων πρασίνου για την διαφύλαξη των θυλάκων («αστικών κενών») που διαμορφώνονται από τους ακαλύπτους - καλλιεργούμενους χώρους των ιδιοκτησιών
- την επιβολή ειδικών όρων δόμησης και μορφολογικών περιορισμών
- στον καθορισμό του βασικού οδικού δικτύου που αντιστοιχεί στις κύριες και δευτερεύουσες συλλεκτήριες οδούς.
- στην προστασία των φυσικών πόρων του αστικού και περιαστικού χώρου.

Ειδικότερα στην περιοχή της Παλαιοπαναγιάς καθορίζεται μέσος Σ.Δ.=0,40, όπως αναφέρεται στην Ενότητα Π3-2.1.6. «Μέσος Συντελεστής Δόμησης», λαμβάνοντας υπό όψη την ανάγκη διατήρησης της κλίμακας και της ιδιαιτερότητας του οικιστικού χαρακτήρα της περιοχής.

Όσον αφορά στους όρους αρτιότητας - κατάτμησης που θα καθοριστούν από την ειδική μελέτη πολεοδομικής της περιοχής, προτείνεται ο καθορισμός ελάχιστου ορίου αρτιότητας - κατάτμησης $E = 2.000 \mu^2$ για τα νέα οικοπέδα που θα προκύψουν με βάση την ειδική πολεοδομική μελέτη.

Στην συνολική έκταση της ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ 1: ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ, καθορίζονται πρόσθετοι όροι - μορφολογικοί περιορισμοί, οι οποίοι ισχύουν σωρευτικά με τους ανωτέρω όρους δόμησης - αρτιότητας, με τις αντίστοιχες

τροποποιήσεις τους, για τα τμήματα του οικιστικού ιστού που εμπίπτουν στις προτεινόμενες ζώνες ειδικής προστασίας, όπως περιγράφονται στην Ενότητα Π2 «Οργάνωση χρήσεων γης και προστασία περιβάλλοντος» και συγκεκριμένα :

- Οι ελάχιστες αποστάσεις δόμησης εκατέρωθεν της γραμμής πλημμύρας των υδατορεμάτων (Π.Ε.Π.2)
- Οι ελάχιστες αποστάσεις δόμησης από το τμήμα της Νέας Εθνικής Οδού που αποτελεί την παράκαμψη της πόλης, την Π.Ε.Ο. και τις Επαρχιακές οδούς με βάση το Π.Δ.209/98 (ΦΕΚ169Α/15-7-98), όσον αφορά στα τμήματα που προτείνονται προς πολεοδόμηση και ένταξη στο σχέδιο πόλης (Π.Ε.Π.Δ.4)
- Οι πρόσθετοι όροι και περιορισμοί εντός των ρηξιγενών ζωνών με βάση τον αντισεισμικό κανονισμό (Π.Ε.Π.Δ.5)
- Η ελάχιστη απόσταση δόμησης, του σχεδίου πόλης από τα όρια των υπαρχόντων κοιμητηρίων, (η οποία προτείνεται να μειωθεί μέχρι και τα 20 μ., εφ' όσον προβλέπεται από ειδικές μελέτες γεωλογικής καταλληλότητας και υδρογεωτεχνικές μελέτες) όπως καθορίζονται με βάση το Π.Δ.1128/1980 και τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του (Π.Ε.Π.Δ.6)
- Οι περιορισμοί και απαγορεύσεις περιμετρικά των δημοσίων υδρευτικών γεωτρήσεων (Π.Ε.Π.Δ.7)

3.2.1.6. ΓΕΩΛΟΓΙΚΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ - ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Σύμφωνα με την Β' Φάση της υποστηρικτικής μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας του νέου Γ.Π.Σ. διοικητικών ορίων πρώην Δήμου Ναυπάκτου, η **συνολική σχεδόν επιφάνεια της Συνοικίας Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου - Παλαιοπαναγιάς, χαρακτηρίζεται «Περιοχή Κατάλληλη (Κ)» για οικιστική ανάπτυξη.** (Χάρτης ΓΚ-1 γεωλογικής μελέτης).

Ως περιοχές **«Κατάλληλες Υπό Προϋποθέσεις (ΚΠ)»**, χαρακτηρίζονται :

- Επίμηκες τμήμα στην περιφέρεια του κοιμητηρίου Ξηροπήγαδου, παράλληλα με την ευρεία παράκαμψη της πόλης (Ν.Ε.Ο. Αντιρρίου - Ιτέας)
- Τα προτεινόμενα προς ένταξη στο σχέδιο πόλης διαμορφωμένα τμήματα στις παρυφές του παραδοσιακού οικισμού, στις Π.Ε. «Κάστρο» «Ψανή», «Καινούργιο Χωριό».
- Το μεγαλύτερο τμήμα της προτεινόμενης ζώνης περιαστικού πρασίνου βόρεια του Καστρακίου και παράλληλα με την ευρεία παράκαμψη της πόλης (Ν.Ε.Ο. Αντιρρίου - Ιτέας).

Ως περιοχή **«Ακατάλληλη (ΑΚ)»**, χαρακτηρίζεται :

- Τμήμα της προτεινόμενης ζώνης περιαστικού πρασίνου δυτικά του Καστρακίου και παράλληλα με την ευρεία παράκαμψη της πόλης (Ν.Ε.Ο. Αντιρρίου - Ιτέας).

Επί πλέον χαρακτηρίζονται ως περιοχές **«Αμφίβολης Καταλληλότητας (ΑΜΦ)»** οι καθοριζόμενες, κατά περιοχή, ζώνες, εκατέρωθεν των καταγεγραμμένων (πιθανώς ενεργών) ρηγμάτων στις περιοχές του Λυγιά – Ξηροπήγαδου (ανατολικά) και Καστρακίου Παλαιοπαναγιάς (δυτικά) (ΠΕΠΔ 5), περιμετρικά των κοιμητηρίων (ΠΕΠΔ 6) και εκατέρωθεν των υδατορεμάτων (ΠΕΠ 2).

Από την εκτίμηση της γεωλογικής καταλληλότητας των οικιστικών υποδοχέων της περιοχής, **δεν προκύπτουν σοβαρά γεωλογικά προβλήματα** που να ανατρέπουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό, δεδομένου ότι το μεγαλύτερο ποσοστό της επιφάνειας των ακατάλληλων γεωλογικά περιοχών, αντιστοιχεί σε αδόμητες εκτάσεις σε εδάφη με μεγάλες κλίσεις, που ούτως ή άλλως δεν είχαν προοπτική οικοδόμησης.

Στις περιοχές που χαρακτηρίζονται γεωλογικά «Ακατάλληλες (ΑΚ)» από την Β' Φάση της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας :

- **Δεν επιτρέπεται η δόμηση** (γεωλογικά ακατάλληλες περιοχές για δόμηση).
- Επιτρέπεται η ένταξή τους σε σχέδιο πόλης, αποκλειστικά και μόνο ως κοινοχρήστων χώρων - ελεύθερων χώρων αστικού πρασίνου (αρ.7 Π.Δ.59/2018).

Στις περιοχές που χαρακτηρίζονται γεωλογικά «Κατάλληλες Υπό Προϋποθέσεις (ΚΠ)», καθορίζονται οι εξής πρόσθετοι όροι - προϋποθέσεις δόμησης κατά την έκδοση οικοδομικής αδειάς, όπως προτείνονται από την Β' Φάση της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας:

- **Γεωλογική - γεωτεχνική γνωμάτευση** για τις συνθήκες εκσκαφής και θεμελίωσης των κτιρίων.
- **Πρόσθετη γεωτεχνική έρευνα - μελέτη σε εδάφη με κλίσεις >25%** για τον καθορισμό των μέτρων αντιστήριξης των πρανών και την πρόβλεψη των απαιτούμενων εκσκαφών.

- Πλήρης εφαρμογή των διατάξεων του Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΕΑΚ 2000), όπως ισχύει, και των προβλεπόμενων μέτρων σύμφωνα με το άρθρο 5 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ59Δ/1989).

Στις περιοχές που χαρακτηρίζονται γεωλογικά «Αμφίβολης Καταλληλότητας (ΑΜΦ)», ισχύουν οι περιορισμοί που καθορίζονται από τις προτάσεις του ΓΠΣ, κατά ζώνη (ΠΕΠΔ 5), (ΠΕΠΔ 6) και (ΠΕΠ 2).

Οι ανωτέρω πρόσθετοι όροι - προϋποθέσεις, ισχύουν από τη δημοσίευση του Γ.Π.Σ. μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, με την οποία μπορούν να εξειδικεύονται ή να καταργούνται.

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-2

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ & ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ															
ΤΟΜΕΙΣ	ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ (Π.Δ.22-03-2019/ ΦΕΚ198Δ/2019)						ΤΜΗΜΑΤΑ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ 1978 (Π.Δ.28-02-1978/ΦΕΚ153Δ/78)				ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΗΣ ΝΕΟΚΑΣΤΡΟΥ (Τ.Υ.1941/16-2-74 ΦΕΚ 209Δ/74)		ΤΜΗΜΑΤΑ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ 2005 (Υ.Α.35531/30-08-05/ ΦΕΚ1242Δ/05)		ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ (π.ρ.τείνόμενη π.ο.εοδόμηση)
	A1	A1β	A2	B	Γ	Δ	Δ	Δ1	Δ1α	Ε	A	B			
ΟΡΟΙ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ															
Πρόσωπο	12		10 6 (π.ρ. Γ.Ο.Κ./73)	25		25 12 (π.ρ. Π.Δ19-10-78)	10		15	10	15	15 10 (π.ρ. Π.Δ.02-03-1981)			
Εμβαδόν	300		200 80 (π.ρ. Γ.Ο.Κ/73)	2000		2000 300 (π.ρ. Π.Δ19-10-78)	200		400	200	400	400 (π.ρ. Π.Δ.02-03-1981) 300		2000 (καθορίζεται ενδεικτικά για την πολεοδομική μελέτη)	
Βάθος	18		15 8 (π.ρ. Γ.Ο.Κ/73)	40		40 18 (π.ρ. Π.Δ19-10-78)	15		25	15	25				
ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ															
Ποσοστό κάλυψης	60% 80% (για μικρά οικόπεδα Τομέα Α μέχρι δόμηση 90 μ2)					50%	60%		40%	0,60	0,40	60%			
Σ.Δ.	0,8 (κυμαιν. 0,40-0,80 σε υποτ.Α1β)			1,80	0,40	1,20		0,80	1,20	0,80	0,80		Μέσος Σ.Δ.=0,40		
max επιφ. κτηρίου	για άνω των 160,00 υποχρεωτική διάσπαση όγκου					120,00									
Αριθμός Ορόφων	2			3	2	3	2			2					
Hmax	7,50 (έως 8,50 λόγω κλίσεων) 4,00 (για ισόγεια συμπτ.στέγης)		8,50 (συμπερ. στέγης)	11,00 (μη συμπτ. στέγης)		7,50 (έως 8,50 λόγω κλίσεων) 4,00 (για ισόγεια μη συμπτ.στέγης)	-		7,5	9,00		9,00 (συμπεριλ. στέγης)		9,00 (συμπεριλ. στέγης) (κατεύθυνση για την πολεοδομική μελέτη)	
ΕΙΔΙΚΟΙ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ															
Υποχρεωτική στέγη	ΝΑΙ							ΝΑΙ				ΝΑΙ	ΝΑΙ (κατεύθυνση για την πολεοδομική μελέτη)		
Παραδοσιακά υλικά και τρόπος κατασκευής- περίφραξης	ΝΑΙ														
Λοιποί μορφ. περιορισμοί, εξώστες & κουφώματα, κιγκλιδώματα κλπ	ΝΑΙ					ΝΑΙ						ΝΑΙ	ΝΑΙ (κατεύθυνση για την πολεοδομική μελέτη)		
Απαγόρευση φωτεινών επιγραφών-διαφημίσεων	ΝΑΙ					ΝΑΙ						ΝΑΙ	ΝΑΙ (κατεύθυνση για την πολεοδομική μελέτη)		
Απαγόρευση εμφανών εγκατ. κοινής ωφελείας	ΝΑΙ					ΝΑΙ						ΝΑΙ	ΝΑΙ (κατεύθυνση για την πολεοδομική μελέτη)		
Τοποθέτηση κτηρίου στο οικόπεδο - εσωτερική Ο.Γ.	ΝΑΙ					ΝΑΙ						ΝΑΙ	ΝΑΙ (κατεύθυνση για την πολεοδομική μελέτη)		

* Το θεσμικό καθεστώς δόμησης των περιόχων προσαρμόζεται στις τροποποιήσεις των ανωτέρω διατάξεων που θα προκύψουν μετά τη δημοσίευση του νέου Γ.Π.Σ.

3.2.1.7. ΜΕΣΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ο προτεινόμενος καθορισμός του μέσου Σ.Δ. σε επίπεδο Γειτονιάς - Πολεοδομικής Ενότητας, προκύπτει με βάση τους ισχύοντες όρους δόμησης, όπως καθορίζονται από τις αποφάσεις έγκρισης - επέκτασης του σχεδίου πόλης και καθορισμού όρων δόμησης, κατά περίπτωση.

Μέχρι την προτεινόμενη έγκριση - αναθεώρηση των ρυμοτομικών σχεδίων, ο Μ.Σ.Δ. αποτελεί τον **μέγιστο επιτρεπόμενο Σ.Δ.** για το σύνολο της κάθε Πολεοδομικής Ενότητας.

Με την έγκριση των προτεινόμενων πολεοδομικών μελετών, είναι δυνατή η περαιτέρω εξειδίκευση και καθορισμός διαφορετικών Σ.Δ. κατά περιοχές εντός της κάθε Πολεοδομικής Ενότητας, με την προϋπόθεση ότι η μέση τιμή αυτών, όπως προκύπτει από τις αντίστοιχες επιφάνειες, **δεν υπερβαίνει τον Μ.Σ.Δ.** που καθορίζεται από το νέο Γ.Π.Σ.

Ειδικότερα, σε κάθε Γειτονιά - Πολεοδομική Ενότητα, όπως οριοθετείται (Χάρτης Π3-1Α), καθορίζεται μέσος Σ.Δ., ο οποίος αντιστοιχεί στον μέγιστο Σ.Δ. που καθορίζεται από τους επί μέρους τομείς όρων δόμησης του σχεδίου πόλης, ως εξής :

Πολεοδομική Ενότητα - Γειτονιά	Μέσος Σ.Δ.
Π.Ε.1.1. «Στενό»	0,80
Π.Ε.1.2. «Γήπεδο»	1,20
Π.Ε.1.3. «Ψανή»	1,20
Π.Ε.1.4. «Κάστρο»	0,80
Π.Ε.1.5. «Κέντρο»	1,20
Π.Ε.1.6. «Καινούργιο Χωριό»	1,20
Π.Ε.1.7. «Λυγιάς»	1,20
Π.Ε.1.8. «Ξηροπήγαδο»	0,80
Π.Ε.1.9. «Νεόκαστρο»	1,20

Όσον αφορά στην **περιοχή της Παλαιοπαναγιάς** καθορίζεται ως εξής :

Π.Ε.1.10. «Καστράκι - Παλαιοπαναγιά»	0,40
Π.Ε.1.11. «Παλαιοπαναγιά»	0,40

ο οποίος εξυπηρετεί την ανάγκη διαφύλαξης της κλίμακας και του τοπίου της περιοχής, σε συνδυασμό με την διατήρηση των καλλιεργειών στους ακαλύπτους χώρους των ιδιοκτησιών, που αποτελούν ιδιαίτερο χαρακτηριστικό και αναπόσπαστο μέρος της καθημερινότητας των κατοίκων.

Στις προτεινόμενες περιοχές ένταξης στο σχέδιο πόλης, κατά τμήματα, καθώς και στην περιοχή της Ειδικής Πολεοδόμησης της Παλαιοπαναγιάς, **ο Μέσος Σ.Δ. ισχύει από τη θεσμοθέτηση των Πολεοδομικών μελετών.**

Ειδικά επισημαίνεται ότι, από τις προτάσεις της μελέτης του Γ.Π.Σ. **δεν υποστηρίζεται η αύξηση του ισχύοντος Σ.Δ.=1,20**, στις Π.Ε.1.3 -Ψανή, Π.Ε.1.5 -Κέντρο και Π.Ε.1.6 –Καινούργιο Χωριό όπως αυτός καθορίστηκε με το νέο Π.Δ.22-03-2019 (ΦΕΚ198Δ/2019), **παρά τον μεγαλύτερο εκτιμώμενο, πραγματοποιημένο Μ.Σ.Δ. =1,80.**

3.2.1.8. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Η προτεινόμενη οργάνωση των χρήσεων γης στη **Συνοικία 1: Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου - Παλαιοπαναγιάς**, βασίζεται στις κατευθύνσεις της Ενότητας 3-2.1.3. «Πολεοδομική Οργάνωση», ανά Πολεοδομική Ενότητα - Γειτονιά, με βάση τις νέες κατηγορίες χρήσεων γης του Π.Δ.59/2018 (ΦΕΚ114Α/2018) «Κατηγορίες και περιεχόμενα χρήσεων γης».

Ο καθορισμός των χρήσεων γης διαφοροποιείται μεταξύ των Πολεοδομικών Ενοτήτων - Γειτονιών, και **προσαρμόζεται στην διαμορφωμένη κατάσταση και τις τάσεις - αναπτυξιακές προοπτικές της κάθε ενότητας και την επιθυμητή εξέλιξή της**, με κύρια κατεύθυνση την προώθηση των ειδικών χρήσεων που διαμορφώνουν την ταυτότητα των περιοχών και την διαφύλαξη των περιοχών κατοικίας.

Οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης στην παραθαλάσσια αστική ενότητα, έχουν καθορισθεί αποσπασματικά, χωρίς να λαμβάνεται υπό όψη ο ενιαίος - ολοκληρωμένος σχεδιασμός του αστικού χώρου και ο αναπτυξιακός χαρακτήρας των επί μέρους ενοτήτων.

Με βάση το **ισχύον Γ.Π.Σ.1988/92 Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου**, δεν καθορίζονται χρήσεις γης, **πλην των κεντρικών λειτουργιών** και σημειακών χρήσεων βιοτεχνίας και αθλητισμού.

Ειδικότερα, καθορίζεται χρήση **Πολεοδομικού κέντρου εντός του παραδοσιακού οικισμού**, η οποία αποτελεί μέρος του διαμορφωμένου εμπορικού πυρήνα της Συνοικίας 1, καθώς επίσης και **χρήσεις Τοπικού κέντρου** σε τμήματα των επεκτάσεων του σχεδίου πλησίον των κύριων οδικών αξόνων, οι οποίες κατά κανόνα δεν ανταποκρίνονται στη διαμορφωμένη κατάσταση.

Με τον καθορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων στην περιοχή του παραδοσιακού οικισμού, από το νέο **Π.Δ.22-03-2019**, **αντιμετωπίσθηκε σε μεγάλο βαθμό το ζήτημα της προστασίας των περιοχών κατοικίας των παλαιών πυρήνων της «Καστρόπολης»** και της πρόληψης και αντιμετώπισης των συγκρούσεων χρήσεων γης από την επέκταση των κεντρικών λειτουργιών σε αυτές.

Επιπλέον, **προστατεύεται το κυρίως τμήμα της «Καστρόπολης» από οχλούσες χρήσεις**, οι οποίες μετατοπίζονται στις πτέρυγες του παραδοσιακού οικισμού και κατ' επέκταση στα νεότερα τμήματα του οικιστικού ιστού.

Στα τμήματα των επεκτάσεων του σχεδίου πόλης του παραδοσιακού οικισμού **του 1978**, στις περιοχές του **Λυγιά** και του **Γηπέδου**, **δεν καθορίζονται χρήσεις γης, με εξαίρεση τα οικόπεδα με πρόσωπο επί των κύριων οδικών αξόνων της Π.Ε.Ο. και της οδού Θέρμου**, όπου προβλέπεται **αποκλειστικά χρήση κατοικίας και πρατηρίων καυσίμων** (ΦΕΚ153Δ/1978).

Οι περιορισμοί στις επιτρεπόμενες χρήσεις κατά μήκος των αξόνων αυτών, δημιουργούν σοβαρά προβλήματα και **κατά κανόνα δεν τηρούνται**, με συνέπεια να διαμορφώνονται μεταξύ άλλων εμπορικές και επαγγελματικές χρήσεις.

Η περιοχή του σχεδίου πόλης **Νεοκάστρου (Λυγιά) 1974**, αποτελεί κατά το μεγαλύτερο μέρος της **περιοχή αμιγούς κατοικίας, με εξαίρεση διαμορφωμένες εμπορικές και**

επαγγελματικές χρήσεις στην ευρύτερη περιοχή του Ι.Ν. Αγ. Κοσμά, η οποία αντιστοιχεί κατά προσέγγιση στην καθορισμένη περιοχή με χρήσεις Τοπικού Κέντρου από το ισχύον Γ.Π.Σ.1988/92.

Στο βόρειο όριο του σχεδίου πόλης του Νεοκάστρου (Λυγιά), καταγράφεται μικρός αριθμός **βιοτεχνικών μονάδων - χονδρεμπορίου - αποθηκών**, και βοηθητικών αυτών χρήσεων, οι οποίες εγκαταστάθηκαν λόγω της εύκολης πρόσβασης από την ευρεία παράκαμψη της πόλης, μέσω της παρόχθιας του χειμάρρου Σκα(λα) οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου.

Η συγκέντρωση αυτών των χρήσεων - δραστηριοτήτων στην περιοχή **δεν είναι επιθυμητή**, δημιουργεί συγκρούσεις χρήσεων γης με την κατοικία και είναι αναγκαίος ο περιορισμός της διάχυσής τους στον οικιστικό ιστό.

Στις περιοχές των νεότερων **επεκτάσεων του 2005** εκατέρωθεν του παραδοσιακού οικισμού (προβλεπόμενες επεκτάσεις ΓΠΣ88/92), καθορίζεται χρήση **Γενικής Κατοικίας**, η οποία **εξυπηρετεί κατά κανόνα τις διαμορφωμένες χρήσεις** και ιδίως τις εμπορικές και επαγγελματικές χρήσεις που αναπτύσσονται διάσπαρτα στον πολεοδομικό ιστό.

Επιπλέον, καθορίζονται τμήματα με επιτρεπόμενες χρήσεις **Τοπικών Κέντρων**, πλησίον των κύριων αξόνων της Π.Ε.Ο. και της οδού Θέρμου, τα οποία ωστόσο δεν προκύπτουν με βάση τις διαμορφωμένες χρήσεις.

Με βάση την καταγραφή των χρήσεων γης και τις τάσεις - προοπτικές που διαμορφώνονται κατά ενότητες από την ενιαία πολεοδομική οργάνωση του αστικού ιστού, **προκύπτει η ανάγκη μερικής διαφοροποίησης των χρήσεων γης, μεταξύ των ανατολικών και των δυτικών επεκτάσεων του σχεδίου πόλης 1978-2005**, όσον αφορά στον βαθμό εκμετάλλευσης και τα επιτρεπόμενα μεγέθη των λοιπών χρήσεων πέραν της κατοικίας.

Ειδικότερα, η περιοχή που αναπτύσσεται **δυτικά του ρέματος Λαγκαδούλα, αποτελεί ουσιαστικά την προέκταση του παραδοσιακού οικισμού και του παραλιακού μετώπου της**, ενώ το μεγαλύτερο μέρος των υφιστάμενων και προβλεπόμενων οδών της περιοχής, αποτελεί συνέχεια του οδικού δικτύου του παραδοσιακού οικισμού.

Η περιοχή έχει ως σημείο αναφοράς το Παπαχαραλάμπειο Στάδιο, **αναπτύσσει μικρής έκτασης συγκεντρώσεις διάσπαρτων εμπορικών - επαγγελματικών χρήσεων**, κυρίως κατά μήκος της Π.Ε.Ο. και απέχει μικρή απόσταση από τις οργανωμένες κοινωφελείς χρήσεις και εξυπηρετήσεις του πολεοδομικού κέντρου.

Η περιοχή οργανώνεται ως **αναβαθμισμένος υποδοχέας κατοικίας**, με μικρού - μεσαίου μεγέθους εμπορικές - επαγγελματικές χρήσεις, **επιπέδου γειτονιάς**, σε επαφή με τον ιστορικό πυρήνα και το διαμορφωμένο εμπορικό κέντρο της Συνοικίας, το οποίο χαρακτηρίζεται εκτεταμένο και αποφεύγεται κατά το δυνατό η περαιτέρω επέκτασή του.

Όσον αφορά το τμήμα που αναπτύσσεται **ανατολικά του χειμάρρου Σκα(λα)**, **συνδέεται λειτουργικά με τις αγροτικές χρήσεις που αναπτύσσονται στην περιφέρειά του και συγκεντρώνει μεγάλο ποσοστό εμπορικών χρήσεων, επαγγελματικών εργαστηρίων, πρατηρίων βενζίνης και λοιπών χρήσεων χονδρεμπορίου - αποθηκών**, οι οποίες κατά κανόνα διαθέτουν μεγαλύτερη επιφάνεια και χαρακτηρίζονται από μεγαλύτερη ακτίνα

εξυπηρέτησης, σε σχέση με την περιοχή των δυτικών επεκτάσεων του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου.

Η περιοχή οργανώνεται ως **υποδοχέας κατοικίας, με μικρού - μεσαίου μεγέθους εμπορικές - επαγγελματικές χρήσεις και εξυπηρετήσεις επιπέδου Συνοικίας**, με παράλληλη υποστήριξη της λειτουργικής σχέσης της χωρικής ενότητας και των κατοίκων της, με την αγροτική γη στην λεκάνη απορροής του ποταμού Μόρνου.

Η διαφοροποίηση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης μεταξύ των περιοχών εκατέρωθεν του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου, **αφορά κυρίως στη διαβάθμιση των επιφανειών των επιτρεπόμενων χρήσεων - δραστηριοτήτων**, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των περιοχών και την προοπτική προστασίας της κατοικίας.

Η γενικότερη κατεύθυνση του νέου Γ.Π.Σ. για την αντιμετώπιση των πολεοδομικών και κυκλοφοριακών προβλημάτων που οφείλονται στη γραμμική συγκέντρωση χρήσεων γης κατά μήκος της Π.Ε.Ο., αφορά στη **μετατόπιση των πιέσεων στο εσωτερικό των Πολεοδομικών Ενοτήτων - Γειτονιών, με τον καθορισμό περιοχών με χρήση Τοπικού Κέντρου**, που θα αποτελούν συγχρόνως περιοχές αναβαθμισμένων κοινοχρήστων χώρων, κοινωφελών χρήσεων και περιοχών περιπάτου - οικολογικών μορφών μετακίνησης, και **σημεία αναφοράς των κατοίκων**.

Από την μελέτη καθορίζονται **πέντε Τοπικά Κέντρα στις Πολεοδομικές Ενότητες - Γειτονίες Π.Ε.1.2. «Γήπεδο» (2), Π.Ε.1.7. «Λυγιά» (1), Π.Ε.1.9. «Νεόκαστρο» (1) και Π.Ε.1.10 «Καστράκι - Παλαιοπαναγιά» (1)**, ενώ προτείνεται ο καθορισμός **ενός επιπλέον Τοπικού Κέντρου στην Π.Ε.1.8. «Ξηροπήγαδο»** από την προτεινόμενη πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης - επέκτασης του σχεδίου, καθώς και **ενός Τοπικού Κέντρου στην Π.Ε.1.11. «Παλαιοπαναγιά»**, εφόσον κριθεί απαραίτητο από την ειδική πολεοδομική μελέτη και εξυπηρετεί τις ανάγκες της περιοχής.

Για τον καθορισμό των Τοπικών Κέντρων, λαμβάνονται υπό όψη κυρίως :

- Οι διαμορφωμένες συγκεντρώσεις κοινωφελών χρήσεων και υπηρεσιών.
- Οι διαμορφωμένοι και προβλεπόμενοι - δεσμευμένοι κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου.
- Οι διαμορφωμένες εμπορικές - επαγγελματικές χρήσεις, ιδίως τοπικής κλίμακας.
- Η πρόσβαση σε κύριους υπάρχοντες και προτεινόμενους οδικούς άξονες.
- Η δυνατότητα εξυπηρέτησης περισσότερων της μίας Πολεοδομικής Ενότητας - Γειτονιάς.
- Η ανάγκη δημιουργίας σημείου αναφοράς των κατοίκων

Όσον αφορά **στην ζώνη εκατέρωθεν της Π.Ε.Ο.**, θα εξακολουθήσουν να αναπτύσσονται χρήσεις, οι οποίες λόγω τους είδους και της επιφανείας τους, δεν είναι συμβατές με τον χαρακτήρα του Πολεοδομικού Κέντρου και των Τοπικών Κέντρων και απαιτούν μεγαλύτερες επιφάνειες κτιρίων.

Οι προτεινόμενες χρήσεις που καθορίζονται ανά Πολεοδομική Ενότητα - Γειτονιά, όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα Π3-1.3. «Πρόταση καθορισμού γενικών χρήσεων γης και όρων δόμησης», είναι οι εξής (πιν.Π.3-1.4. & Χάρτης Π3-1Α) :

1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Π.Ε.1.1. – «ΣΤΕΝΟ»

Στην περιοχή καθορίζονται οι εξής γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, κατά ενότητες :

- **Γενική Κατοικία (Γ.Κ.1)** (άρθρο 3 Π.Δ.59/2018) :
καθορίζεται στη συνολική επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας - Γειτονιάς, η οποία αναπτύσσεται εκατέρωθεν της Επαρχιακής Οδού Θέρμου.

2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Π.Ε.1.2. – «Γήπεδο»

Στην περιοχή καθορίζονται οι εξής γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, κατά ενότητες :

- **Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς (Τ.Κ.1)** (άρθρο 4 Π.Δ.59/2018) :
καθορίζονται δύο τμήματα εκατέρωθεν του Παπαχαραλάμπειου Σταδίου :
 - **Τμήμα 1** : εκατέρωθεν της οδού Σμηναγού Λαουρδέκη, επιφανείας περίπου 60 στρ., το οποίο εξυπηρετεί συγχρόνως τις ανάγκες και της Π.Ε.1.1.
 - **Τμήμα 2** : νότια και σε επαφή με την Π.Ε.Ο., επιφανείας περίπου 46 στρ., για την εξυπηρέτηση των παραθαλάσσιων περιοχών κατοικίας.
- **Γενική Κατοικία (Γ.Κ.1α)** (άρθρο 3 Π.Δ.59/2018) :
περιλαμβάνει το σύνολο των ιδιοκτησιών με πρόσωπο επί της Π.Ε.Ο., πλην της περιοχής του προτεινόμενου Τοπικού Κέντρου Τ.Κ.1
- **Γενική Κατοικία (Γ.Κ.1)** (άρθρο 3 Π.Δ.59/2018) :
καθορίζεται σε όλο το υπόλοιπο τμήμα του πολεοδομικού ιστού της Π.Ε.1.2.

3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Π.Ε.1.3. – «Ψανή»

Στην περιοχή καθορίζονται οι εξής γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, κατά ενότητες :

- **Πολεοδομικό Κέντρο (Π.Κ.1)** (άρθρο 4 Π.Δ.59/2018) :
περιλαμβάνει το τμήμα του ιστορικού πυρήνα της «Καστρόπολης» που καθορίζεται μεταξύ του δικτύου των οδών Εθνικής Αντιστάσεως - Κοτίνη - Θέρμου, με επιτρεπόμενες χρήσεις που προβλέπονται από το Π.Δ.22-03-2019.
- **Πολεοδομικό Κέντρο (Π.Κ.2)** (άρθρο 4 Π.Δ.59/2018) :
περιλαμβάνει το δυτικό τμήμα του παραδοσιακού οικισμού που οριοθετείται από τις οδούς Εθνικής Αντιστάσεως - Θέρμου - Ναυμαχίας Ναυπάκτου, με επιτρεπόμενες χρήσεις που προβλέπονται από το Π.Δ.22-03-2019.
- **Αμιγής Κατοικία (Α.Κ.1α)** (άρθρο 2 Π.Δ.59/2018) :
καθορίζεται περιμετρικά του κοιμητηρίου, στα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται βόρεια της οδού Θέρμου.

Η προτεινόμενη κατηγορία περιλαμβάνει τις επιτρεπόμενες χρήσεις που προβλέπονται για την προστασία των περιοχών αμιγούς κατοικίας του παραδοσιακού οικισμού από το Π.Δ.22-03-2019.

4. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Π.Ε.1.4. – «Κάστρο»

Στην περιοχή καθορίζονται οι εξής γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, κατά ενότητες, με τις εξειδικεύσεις τους, όπως προβλέπονται από το **Π.Δ.22-03-2019** :

- **Πολεοδομικό Κέντρο (Π.Κ.1)** (άρθρο 4 Π.Δ.59/2018) :
περιλαμβάνει το τμήμα νότια του δικτύου των οδών Καρποδέλη - Κοζώνη - Ιλ. Τζαβέλλα - Προκλέους - Νταλιάνη, καθώς και τις προεκτάσεις του δυτικά μέχρι το δίκτυο των οδών Κοτίνη - Θέρμου και ανατολικά μέχρι το δίκτυο των οδών Μακκάση - Ιντζέ - Ν. Μπότσαρη - Πλαστήρα.
Η οριοθέτηση αντιστοιχεί στον καθορισμό των χρήσεων γης με βάση το Π.Δ.59/2018, με προτεινόμενη **τμηματική επέκταση των επιτρεπόμενων χρήσεων Π.Κ.1 στα Ο.Τ.89 και 90 στην περιοχή της Μεγαλομάτας** και ειδικότερα στις θέσεις των οικοπέδων όπου λειτουργούν οι δημόσιες υπηρεσίες του Δημαρχείου, της Βιβλιοθήκης, του Αστυνομικού Τμήματος και της Οικονομικής Υπηρεσίας του Δήμου.
- **Αμιγής Κατοικία (Α.Κ.1α)** (άρθρο 2 Π.Δ.59/2018) :
καθορίζεται σε όλο το υπόλοιπο τμήμα του πολεοδομικού ιστού της Π.Ε.1.4., συμπεριλαμβανομένου και τμήματος προτεινόμενης στοιχειώδους επέκτασης του σχεδίου πόλης σε διαμορφωμένη περιοχή κατοικίας.

Ειδικά επιτρέπονται, μετά την θεσμοθέτηση της προτεινόμενης **ολοκληρωμένης μελέτης ανάπλασης του παραδοσιακού οικισμού της Καστρόπολης** στην περιοχή αμιγούς κατοικίας, (Α.Κ.1α), της Π.Ε.1.4. – «Κάστρο», και μόνον σε συγκεκριμένες και περιορισμένες θέσεις – ζώνες που θα προβλέπονται, από την μελέτη ανάπλασης, **εξειδικευμένα κατά είδος και επιφάνεια, εμπορικά καταστήματα και αναψυκτήρια**, για την εξυπηρέτηση των αναγκών των επισκεπτών της περιοχής του Κάστρου.

5. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Π.Ε.1.5. – «Κέντρο»

Στην περιοχή καθορίζονται οι εξής γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, κατά ενότητες, **με τις εξειδικεύσεις τους**, όπως προβλέπονται από το **Π.Δ.22-03-2019** :

- **Πολεοδομικό Κέντρο (Π.Κ.1)** (άρθρο 4 Π.Δ.59/2018) :
καθορίζεται από το δίκτυο των οδών Πλαστήρα - Καρποδέλη - Καρακουλάκη - Ανδρεοπούλου - Φαρμάκη - Δηιάνειρας - Τυδέως - Κορυδαλλέως - Θ. Νόβα - Αρβανίτη. όπως οριοθετείται από το Π.Δ.22-03-2019.
- **Πολεοδομικό Κέντρο (Π.Κ.2)** (άρθρο 4 Π.Δ.59/2018) :
καθορίζεται από το δίκτυο των οδών Κορυδαλλέως - Θ. Νόβα - Αρβανίτη.
- **Αμιγής Κατοικία (Α.Κ.1α)** (άρθρο 2 Π.Δ.59/2018) :

καθορίζεται σε όλο το υπόλοιπο τμήμα του πολεοδομικού ιστού της Π.Ε.1.5. ανατολικά του Κάστρου.

- **Ειδικά επιτρέπονται**, μετά την θεσμοθέτηση της προτεινόμενης **ολοκληρωμένης μελέτης ανάπλασης του παραδοσιακού οικισμού της Καστρόπολης** στην περιοχή αμιγούς κατοικίας, (Α.Κ.1α), της **Π.Ε.1.5. – «Κέντρο»**, και μόνον σε συγκεκριμένες και περιορισμένες θέσεις – ζώνες που θα προβλέπονται, από την μελέτη ανάπλασης, **εξειδικευμένα κατά είδος και επιφάνεια, εμπορικά καταστήματα και αναψυκτήρια**, για την εξυπηρέτηση των αναγκών των επισκεπτών της περιοχής του Κάστρου.

6. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Π.Ε.1.6. – «Καινούργιο Χωριό»

Στην περιοχή καθορίζονται οι εξής γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, κατά ενότητες, με τις εξειδικεύσεις τους, όπως προβλέπονται από το Π.Δ.22-03-2019 :

- **Πολεοδομικό Κέντρο (Π.Κ.1)** (άρθρο 4 Π.Δ.59/2018) :
καθορίζεται από το δίκτυο των οδών Θ. Νόβα - Π. Ρήγα - Αθηνών - Κορυδαλλέως.
- **Πολεοδομικό Κέντρο (Π.Κ.2)** (άρθρο 4 Π.Δ.59/2018) :
περιλαμβάνει το ανατολικό τμήμα της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού που καθορίζεται από το δίκτυο των οδών Κορυδαλλέως - Θ. Νόβα - Π. Ρήγα - Αθηνών - Αθάνα - Καθόδου Δωριέων.
- **Αμιγής Κατοικία (Α.Κ.1α)** (άρθρο 2 Π.Δ.59/2018) :
καθορίζεται σε όλο το υπόλοιπο τμήμα του πολεοδομικού ιστού της Π.Ε.1.6. βόρεια της οδού Αθηνών, συμπεριλαμβανομένου και τμήματος προτεινόμενης στοιχειώδους επέκτασης – εξομάλυνσης των ορίων του σχεδίου πόλης σε διαμορφωμένη περιοχή κατοικίας πλησίον του χειμάρρου Σκα(λα).

7. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Π.Ε.1.7. – «Λυγιάς»

Στην περιοχή καθορίζονται οι εξής γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, κατά ενότητες :

- **Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς (Τ.Κ.1)** (άρθρο 4 Π.Δ.59/2018) :
καθορίζεται Τοπικό Κέντρο επιφανείας περίπου 160 στρ., βόρεια του κύριου άξονα της Π.Ε.Ο., περιλαμβάνοντας κοινωφελείς χρήσεις που συνδέονται και οργανώνονται μέσα από προτεινόμενο δίκτυο κοινοχρήστων χώρων.
Τμήμα της περιοχής που καθορίζεται με χρήσεις Τοπικού Κέντρου, περιλαμβάνει τις σχολικές μονάδες του Ειδικού Δημοτικού Σχολείου, του 6ου Δημοτικού Σχολείου και του 3ου Γυμνασίου Ναυπάκτου, που εντάσσονται στην προτεινόμενη περιοχή επέκτασης του σχεδίου μεταξύ των περιοχών του Λυγιά και του Νεοκάστρου (Λυγιά).
- **Γενική Κατοικία (Γ.Κ.2α)** (άρθρο 3 Π.Δ.59/2018) :
περιλαμβάνει το σύνολο των ιδιοκτησιών με πρόσωπο επί της Π.Ε.Ο., πλην της περιοχής του προτεινόμενου Τοπικού Κέντρου Τ.Κ.1
- **Γενική Κατοικία (Γ.Κ.2)** (άρθρο 3 Π.Δ.59/2018) :

καθορίζεται σε όλο το υπόλοιπο τμήμα του πολεοδομικού ιστού της Π.Ε.1.7., συμπεριλαμβανομένων των προτεινόμενων επεκτάσεων - εξομαλύνσεων του σχεδίου πόλης στο νότιο τμήμα της περιοχής.

8. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Π.Ε.1.8. – «Ξηροπήγαδο»

Στην περιοχή καθορίζονται οι εξής γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, κατά ενότητες :

- **Γενική Κατοικία (Γ.Κ.2α)** (άρθρο 3 Π.Δ.59/2018) : περιλαμβάνει το σύνολο των ιδιοκτησιών με πρόσωπο επί της Π.Ε.Ο.
- **Γενική Κατοικία (Γ.Κ.2)** (άρθρο 3 Π.Δ.59/2018) : καθορίζεται σε όλο το υπόλοιπο τμήμα του πολεοδομικού ιστού της Π.Ε.1.8., συμπεριλαμβανομένων των προτεινόμενων επεκτάσεων - εξομαλύνσεων του σχεδίου πόλης στο νότιο τμήμα της περιοχής.

Στα πλαίσια της εκπόνησης της προτεινόμενης πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης του σχεδίου πόλης, εντός της Π.Ε.1.8. **προτείνονται οι εξής εξειδικεύσεις :**

- **Ο καθορισμός περιοχής με χρήση Τοπικού Κέντρου**, επιφανείας ανάλογης του πληθυσμού εξυπηρέτησης και σε συσχέτιση με τις αντίστοιχες επιφάνειες των Τοπικών Κέντρων των λοιπών Πολεοδομικών Ενοτήτων - Γειτονιών, όπως καθορίζονται από το νέο Γ.Π.Σ.
- **Ο καθορισμός ζώνης με χρήση Αμιγούς Κατοικίας στα κεκλιμένα εδάφη περιμετρικά του λόφου του κοιμητηρίου** και ειδικότερα εκατέρωθεν ης τοπικής οδού που συνδέει την περιοχή με τον οικισμό της Δάφνης, για την διαφύλαξη των περιοχών κατοικίας και της λειτουργίας του κοιμητηρίου από ασύμβατες χρήσεις και δραστηριότητες.

Οι προτεινόμενες αυτές χρήσεις, με τις εξειδικεύσεις τους στις περιοχές που θα προσδιοριστούν με ακρίβεια από την πολεοδομική μελέτη, **θα ισχύσουν από την οριστική έγκρισή της**, χωρίς να απαιτείται τροποποίηση του νέου Γ.Π.Σ.

9. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Π.Ε.1.9. – «Νεόκαστρο»

Στην περιοχή καθορίζονται οι εξής γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, κατά ενότητες :

- **Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς (Τ.Κ.2)** (άρθρο 4 Π.Δ.59/2018) : καθορίζεται χρήση Τοπικού Κέντρου, επιφανείας περίπου 90 στρ., στο κεντρικό τμήμα του σχεδίου πόλης, όπου συγκεντρώνονται διάσπαρτα εμπορικές - επαγγελματικές χρήσεις, όπως απεικονίζεται στον χάρτη Π3-1.Α
Οι προτεινόμενες χρήσεις στην περιοχή είναι περιορισμένες σε σχέση με τις αντίστοιχες των Τοπικών Κέντρων Τ.Κ.1, επειδή καθορίζονται εντός περιοχής αμιγούς κατοικίας, όπως προβλέπεται από το άρθρο 4 του Π.Δ.59/2018.
- **Ελεύθεροι χώροι - Αστικό πράσινο (ΠΡ.)** (άρθρο 7 Π.Δ.59/2018) :

καθορίζεται γραμμική ζώνη πρασίνου - φύτευσης στο όριο της προτεινόμενης περιοχής επέκτασης του σχεδίου πόλης μεταξύ των περιοχών Λυγιά και Νεοκάστρου (Λυγιά), ανατολικά των εγκαταστάσεων της Κλωστοϋφαντουργίας Ναυπάκτου και των Δημοσίων Κτημάτων που βρίσκονται πλησίον του χειμάρρου Σκα(λα).

Η ζώνη αυτή πλάτους 100,00 μ., δεν περιλαμβάνει κτίσματα και καθορίζεται με σκοπό την πρόληψη - προστασία των συγκρούσεων χρήσεων γης, μεταξύ των περιοχών αμιγούς κατοικίας και των βιομηχανικών χρήσεων - εγκαταστάσεων μεταφορών και διοίκησης – αθλητισμού που αναπτύσσονται στην περιοχή.

Επιπλέον, οργανώνεται ως κοινόχρηστη ζώνη πρασίνου για τους κατοίκους της περιοχής, κατ' επέκταση των αναπτυσσόμενων χρήσεων διοίκησης – αθλητισμού των Β.Κ.279-281.

Η περιοχή αυτή εντάσσεται στην προτεινόμενη επέκταση μεταξύ του ορίου του σχεδίου πόλης Λυγιά, Νεοκάστρου (Λυγιά) και Ξηροπήγαδου και προβλέπεται η δέσμευση του χώρου με αποζημίωση των ιδιοκτητών, με την πολεοδομική της περιοχής, χωρίς, η επιφάνειά του, να προσμετρηθεί στο ελάχιστο απαιτούμενο ποσοστό κοινοχρήστων χώρων της πολεοδομικής ενότητας.

- **Αμιγής Κατοικία (Α.Κ.2)** (άρθρο 2 Π.Δ.59/2018) :
καθορίζεται σε όλο το υπόλοιπο τμήμα του πολεοδομικού ιστού της Π.Ε.1.9., όπως διαμορφώνεται με τις προτεινόμενες επεκτάσεις - εξομαλύνσεις των ορίων του σχεδίου.

10. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Π.Ε.1.10. – «Καστράκι - Παλαιοπαναγιά»

Στην περιοχή καθορίζονται οι εξής γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, κατά ενότητες :

- **Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς (Τ.Κ.1)** (άρθρο 4 Π.Δ.59/2018) :
καθορίζεται χρήση Τοπικού Κέντρου, επιφανείας περίπου 160 στρ., ανατολικά και σε επαφή με το σχέδιο πόλης Καστρακίου, όπως διαμορφώνεται μεταξύ του κύριου οδικού άξονα της Π.Ε.Ο. και της συλλεκτήριας οδού Σμηναγού Λαουρδέκη.
Στην περιοχή καταγράφεται στοιχειώδης συγκέντρωση χρήσεων δημόσιας και ιδιωτικής εκπαίδευσης, καθώς και υπηρεσίες διοίκησης, ενώ συγχρόνως περιλαμβάνει σημαντικές αδόμητες εκτάσεις.
- **Γενική Κατοικία (Γ.Κ.1)** (άρθρο 3 Π.Δ.59/2018) :
περιλαμβάνει το τμήμα μεταξύ του κύριου οδικού άξονα της Π.Ε.Ο. και της συλλεκτήριας οδού Σμηναγού Λαουρδέκη, συνδέοντας ουσιαστικά την περιοχή του προτεινόμενου Τοπικού Κέντρου της Παλαιοπαναγιάς, με την περιοχή Γενικής Κατοικίας των δυτικών επεκτάσεων του παραδοσιακού οικισμού, της οποίας αποτελεί συνέχεια.
Αποτελεί κυρίως περιοχή κατοικίας, η οποία διαφοροποιείται από τον υπόλοιπο διαμορφωμένο οικιστικό ιστό, στο μέτρο που αναπτύσσει υπερτοπικού χαρακτήρα εμπορικές κυρίως χρήσεις, επιπέδου Συνοικίας.

Η ευρύτερη περιοχή της Παλαιοπαναγιάς οργανώνεται κατά προτεραιότητα ως περιοχή κατοικίας, συνεπώς στο τμήμα αυτό υποστηρίζονται εμπορικές χρήσεις και επαγγελματικά εργαστήρια, μικρότερης όμως επιφανείας, με την λογική που καθορίζονται στην όμορη Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.1.2. «Γήπεδο».

- **Γενική Κατοικία (Γ.Κ.1α)** (άρθρο 3 Π.Δ.59/2018) : περιλαμβάνει το σύνολο των ιδιοκτησιών με πρόσωπο επί της Π.Ε.Ο., πλην της περιοχής του προτεινόμενου Τοπικού Κέντρου Τ.Κ.1
- **Ελεύθεροι χώροι - Αστικό πράσινο (ΠΡ.)** (άρθρο 7 Π.Δ.59/2018) : περιλαμβάνει γραμμική ζώνη παράλληλη στον άξονα της ευρείας παράκαμψης (Ν.Ε.Ο.), με τις προεκτάσεις της βόρεια και δυτικά του λόφου Καστρακίου, η οποία αποτελείται κατά κανόνα από δημόσιες εκτάσεις και τμήματα της ζώνης απαλλοτρίωσης της οδού, σε εδάφη με μεγάλες κλίσεις.
Η περιοχή οργανώνεται ως **κοινόχρηστος χώρος περιαστικού πρασίνου**, προς την κατεύθυνση της ένταξης στο δίκτυο οργανωμένων κοινοχρήστων χώρων της πόλης, χωρίς να προσμετράται η επιφάνειά της στο ελάχιστο απαιτούμενο ποσοστό κοινοχρήστων χώρων που θα προκύψει από την ειδική πολεοδομική μελέτη.
- **Αμιγής Κατοικία (Α.Κ.2)** (άρθρο 2 Π.Δ.59/2018) : καθορίζεται σε όλο το υπόλοιπο τμήμα του πολεοδομικού ιστού της Π.Ε.1.10.

11. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Π.Ε.1.11. – «Παλαιοπαναγιά»

Στην περιοχή καθορίζονται οι εξής γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, κατά ενότητες :

- **Γενική Κατοικία (Γ.Κ.1α)** (άρθρο 3 Π.Δ.59/2018) : περιλαμβάνει το σύνολο των ιδιοκτησιών με πρόσωπο επί της Π.Ε.Ο.
- **Τουρισμός - Αναψυχή (Τ.Α.)** (άρθρο 5 Π.Δ.59/2018) : περιλαμβάνει ζώνη πλάτους **120,00 μ.** από τη γραμμή παραλίας, σε όλο το μήκος του παραλιακού μετώπου της περιοχής, όπου δίνεται η δυνατότητα της ανάπτυξης ήπιας κλίμακας χρήσεων τουρισμού - αναψυχής, πέραν της κατοικίας, επιφανείας ανάλογης των ήδη διαμορφωμένων χρήσεων. Ειδικότερα και συγκεκριμένα στην περιοχή της **Π.Ε.1.11 - Παλαιοπαναγιάς, η ζώνη αυτή μπορεί να προσαρμόζεται και να εξειδικεύεται, με την ειδική πολεοδόμηση της περιοχής, και να επεκτείνεται στο δυτικό τμήμα της.**
- **Αμιγής Κατοικία (Α.Κ.2)** (άρθρο 2 Π.Δ.59/2018) : καθορίζεται σε όλο το υπόλοιπο τμήμα του πολεοδομικού ιστού της Π.Ε.1.11.
- **Ειδικά επιτρέπεται ο καθορισμός - χωροθέτηση Τοπικού Κέντρου** στην Π.Ε.1.11. «Παλαιοπαναγιά», **εφόσον κριθεί απαραίτητο από την ειδική πολεοδομική μελέτη και εξυπηρετεί τις ανάγκες της περιοχής.**

Οι χρήσεις γης, όπως προτείνονται από την μελέτη του Γ.Π.Σ, για όλες τις περιοχές οικιστικής ανάπτυξης της παραθαλάσσιας Ενότητας Ναυπάκτου - Λυγιά – Ξηροπήγαδου - Παλαιοπαναγιάς, που καθορίζονται από την περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Ναυπάκτου συμπεριλαμβανομένων των υπό επανέγκριση με Π.Δ. περιοχών επεκτάσεων του έτους 2005 και όλων των λοιπών προτεινόμενων επεκτάσεων, καθώς και της προτεινόμενης περιοχής ειδικής πολεοδόμησης της Παλαιοπαναγιάς (Χάρτης Π3-1Α), **έχουν ισχύ από τη δημοσίευση του νέου Γ.Π.Σ., χωρίς να απαιτείται αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου.**

Οι υπάρχουσες χρήσεις και δραστηριότητες που λειτουργούν νόμιμα εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου, των προτεινόμενων περιοχών επέκτασης του σχεδίου και της περιοχής πολεοδόμησης της Παλαιοπαναγιάς και δεν προβλέπονται από τις νέες χρήσεις του Γ.Π.Σ., **εξακολουθούν και λειτουργούν και εκσυγχρονίζονται με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις, χωρίς επέκταση της επιφάνειάς τους,** και με την προϋπόθεση της επιβολής ειδικών περιβαλλοντικών όρων, εφ' όσον απαιτείται, ανάλογα με την κατηγορία τους.

ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΑΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ

Όσον αφορά στα καταγεγραμμένα **Δημόσια Κτήματα** που βρίσκονται στην παραθαλάσσια αστική ενότητα Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου και παραμένουν αναξιοποίητα, προτείνεται η **προώθηση των διαδικασιών παραχώρησης, της συνολικής επιφανείας τους, κατά χρήση στον Δήμο Ναυπακτίας** από τη Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών (πρώην Κτηματική Υπηρεσία Δημοσίου), για τη διαμόρφωση **κοινοχρήστων χώρων πρασίνου σε συνδυασμό με κοινωφελείς χρήσεις αθλητισμού - πολιτισμού και τουρισμού - αναψυχής,** και τη λειτουργική τους σύνδεση με τους λοιπούς οργανωμένους κοινοχρήστους χώρους του αστικού και περιαστικού χώρου.

Όσον αφορά στα Δημόσια Κτήματα, τα οποία **έχουν ήδη παραχωρηθεί,** καθώς και εκείνα για τα οποία έχει προωθηθεί η διαδικασία παραχώρησης, χωρίς να έχει ολοκληρωθεί, θα πρέπει να επαναπροσδιοριστούν και να οριστικοποιηθούν οι επιθυμητές χρήσεις από τον Δήμο, στο μέτρο που εξυπηρετούν τις ανάγκες των κατοίκων και τις κατευθύνσεις του νέου Γ.Π.Σ.

Όλα τα Δημόσια Κτήματα, κατά μήκος της παραλιακής ζώνης, βρίσκονται εντός της Περιοχής Ειδικής Προστασίας – Εξυγίανσης - αναβάθμισης και ανάδειξης της παραλιακής ζώνης Π.Ε.Π. 1, και ισχύουν γι αυτά, οι προτεινόμενες χρήσεις και δραστηριότητες και οι ειδικοί περιορισμοί, με εξειδικεύσεις, όπως προτείνονται στην ενότητα Π2 της μελέτης.

Η περιοχή θα πρέπει να διαμορφώνεται, στο σύνολό της, **με βάση Ειδικό σχέδιο κατανομής και χωροθέτησης των επιτρεπομένων χρήσεων, διαμόρφωσης και διαχείρισης των χώρων κατά ενότητα χρήσεων,** ώστε να διατηρήσει τον χαρακτήρα της, **ως ενιαίου πάρκου υπερτοπικής σημασίας, χωρίς υπέρβαση της εκτιμώμενης φέρουσας ικανότητάς του,** και να εξυπηρετεί και τις ανάγκες των κατοίκων της πόλης **και επί πλέον, να δικτυωθεί με τους λοιπούς κοινοχρήστους χώρους της πόλης και το πολιτιστικό μονοπάτι που οδηγεί στην Καστρόπολη.**

Ειδικότερα, προτείνεται η αξιοποίηση των καταγεγραμμένων **Δημοσίων Κτημάτων** στα όρια της Δ.Ε. Ναυπάκτου, με τις εξής χρήσεις :

- **Β.Κ.280-283-290-111:**

Καταγράφονται σε όλο το παραλιακό μέτωπο, από τις **εκβολές του χειμάρρου Σκα(λα)** στο πέρας του σχεδίου πόλης, μέχρι και το ανατολικό τμήμα των εκβολών του ποταμού **Μόρνου**, όπου καταγράφεται παλαιός αιγιαλός, λόγω προσχώσεων.

Η συνολική περιοχή προτείνεται να παραχωρηθεί με χρήση **θεματικού πάρκου πρασίνου - τουρισμού - αναψυχής και υπαίθριων δραστηριοτήτων** (πάρκο πόλης), το οποίο θα αποτελέσει **ενιαίο και συνεχή γραμμικό χώρο περιπάτου - αναψυχής, με τους κοινόχρηστους χώρους του παραλιακού μετώπου του σχεδίου πόλης Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου.**

Ο ακριβής καθορισμός των επιτρεπόμενων χρήσεων, κατά ενότητες εντός των Δημοσίων Κτημάτων Β.Κ. 280-283-290-111, κατά την παραχώρηση, της συνολικής - ενιαίας έκτασης αυτών στον Δήμο Ναυπακτίας και **ακολουθεί τις κατευθύνσεις της Π.Ε.Π.1, όπως αυτές καθορίζονται.**

Ειδικότερα, προβλέπεται η κατασκευή τουριστικής μαρίνας σε τμήμα του Δημοσίου Κτήματος **Β.Κ.283**, δυτικά των εκβολών του χειμάρρου Σκα(λα), στο οποίο έχει εγκριθεί η χωροθέτηση, **συμβατής με την κλίμακα και αισθητική του παραδοσιακού οικισμού.** Δεν απαγορεύεται η κατασκευή της προτεινόμενης τουριστικής μαρίνας, σε διαφορετική θέση, εντός των Β.Κ.280-290 που βρίσκονται ανατολικά του Σκα, εφόσον προβλέπεται από την απόφαση παραχώρησης και εγκριθεί η νέα χωροθέτηση του έργου.

Προϋπόθεση για την αδειοδότηση της κατασκευής του έργου της τουριστικής μαρίνας, είναι η διαμόρφωση των εγκαταστάσεων της χερσαίας ζώνης της μαρίνας, κατά τρόπο που **να μην εμποδίζεται η διαμπερής σύνδεση των κοινοχρήστων χώρων της παραλιακής ζώνης** και να εξασφαλίζεται επαρκής χώρος για τη διαμόρφωση κοινόχρηστου δικτύου πεζοδρόμων - ποδηλατοδρόμων, σε συνέχεια με το δίκτυο κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου πόλης.

Επιτρέπεται εντός των δημοσίων κτημάτων **Β.Κ.280-283-290-111:**

- **Η κατασκευή ήπιας μορφής και μεγέθους κτισμάτων,** εκτός της ζώνης παραλίας, για την εξυπηρέτηση της προτεινόμενης τουριστικής μαρίνας.
- **Η κατασκευή αναψυκτηρίων-εστιατορίων, κέντρων διασκέδασης και τουριστικής μονάδας, μικρής κλίμακας σε συνδυασμό με την νέα μαρίνα τουριστικών σκαφών,** στις εκβολές του Σκα(λα), στην ζώνη μεταξύ χειμάρρου Σκα(λα) και Μόρνου, και εκτός της ζώνης παραλίας, κατόπιν σύνταξης και έγκρισης **συνολικού σχεδίου διαμόρφωσης της ζώνης** για την λειτουργία θεματικού πάρκου πρασίνου - αναψυχής-τουρισμού-αθλητισμού-πολιτισμού

Σε κάθε περίπτωση, προϋπόθεση για την έγκριση - αδειοδότηση της κατασκευής κτισμάτων και λοιπών εγκαταστάσεων, ανεξαρτήτως χρήσης, και εν γένει οποιασδήποτε διαμόρφωσης εντός των Δημοσίων Κτημάτων Β.Κ. 280-283-290-111, είναι :

- Η διασφάλιση της διαμπερούς σύνδεσης των κοινοχρήστων χώρων της παραλιακής ζώνης και η διαμόρφωση κοινόχρηστου δικτύου πεζοδρόμων - ποδηλατοδρόμων, σε συνέχεια με το δίκτυο κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου πόλης, σε όλο το μήκος των Δημοσίων Κτημάτων, παράλληλα με το θαλάσσιο μέτωπο, μέχρι τις εκβολές του Μόρνου.
- Η αποφυγή της αλλοίωσης του προορισμού και επιθυμητού χαρακτήρα της περιοχής, ως γραμμικού πάρκου πρασίνου - τουρισμού - αναψυχής και υπαίθριων δραστηριοτήτων (πάρκο πόλης).
- Η προσαρμογή της αρχιτεκτονικής μορφολογίας, του όγκου και της θέσης των κτισμάτων, στο τοπίο της περιοχής και το φυσικό περιβάλλον, χωρίς αλλοίωση του παράκτιου χώρου και των ιδιαίτερων φυσικών στοιχείων της περιοχής, τηρώντας αυστηρά αισθητικά και λειτουργικά κριτήρια σχεδιασμού.
- Ο περιορισμός της κάλυψης των επιτρεπομένων κτιρίων, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% της συνολικής επιφανείας, συμπεριλαμβανομένων και των χερσαίων εγκαταστάσεων της χωροθετημένης μαρίνας τουριστικών σκαφών στο Β.Κ.283.
- **Β.Κ.286α-286β-287**
Αντιστοιχούν στις εκβολές του χειμάρρου της Βαρειάς, όπου καταγράφεται παλαιός αιγιαλός, κυρίως λόγω προσχώσεων του χειμάρρου.
Το Β.Κ.286β που βρίσκεται δυτικά των εκβολών, προτείνεται για τη δημιουργία χώρου πρασίνου, (έχει ζητηθεί προς παραχώρηση από την πρώην Κ.Ε.Δ. με την με αρ.46/2001 απόφαση Δ.Σ.) ενώ τμήμα του Β.Κ.286α που βρίσκεται ανατολικά των εκβολών, έχει παραχωρηθεί στον Δήμο για τη δημιουργία πάρκου κυκλοφοριακής αγωγής και χώρου αναψυχής.
Η συνολική περιοχή προτείνεται για διαμόρφωση κοινόχρηστου χώρου πρασίνου (πάρκο πόλης), για την ενσωμάτωσή τους στην ενιαία διαμόρφωση του θαλασσιού μετώπου της πόλης, σε συνδυασμό με την χωροθέτηση μικρής επιφανείας καταφυγίου τουριστικών σκαφών («Σκάλα»), και την βελτίωση της χάραξης της παραλιακής οδού, για την εξυπηρέτηση των κατοίκων και των παραθεριστών της περιοχής.
- **Επιτρέπεται** εντός των δημοσίων κτημάτων Β.Κ.286α-286β-287
Η κατασκευή αναψυκτηρίου και υπαίθριων αθλητικών - εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων εκτός της ζώνης παραλίας, για την εξυπηρέτηση του καταφυγίου σκαφών και των κατοίκων και επισκεπτών της πόλης.
- **Β.Κ.281-279-292-312**

Καταγράφονται στην **ανατολική παρόχθια περιοχή του χειμάρρου Σκα(λα)**, στο ύψος του σχεδίου πόλης Νεοκάστρου, πλησίον των εγκαταστάσεων του **υπεραστικού ΚΤΕΛ και της Κλωστοϋφαντουργίας Ναυπάκτου**, και δεν σχετίζονται με την παραλιακή ζώνη και την Π.Ε.Π.1

Στο μεγαλύτερο τμήμα του πρώην **B.K.292**, το οποίο εξαγοράστηκε για τον σκοπό αυτό, λειτουργούν **οι εγκαταστάσεις του ΚΤΕΛ**.

Τα **B.K.281-279**, έχουν **παραχωρηθεί για χρήσεις αθλητισμού** (γήπεδο ποδοσφαίρου - κολυμβητήριο) από την πρώην Κ.Ε.Δ με βάση τις με αρ.21/12-09-91/Δ30 και αρ.28/26-09-2002/Δ.9 αποφάσεις του Δ.Σ. της αντίστοιχα, ενώ βρίσκεται σε εκκρεμότητα ο καθορισμός χρήσης στο B.K.312 και σε μικρό τμήμα του B.K.292.

Το έτος 2010 συντάχθηκε από την Κ.Ε.Δ. Επιχειρησιακό Σχέδιο, το οποίο, διατηρούσε τις καθορισμένες χρήσεις αθλητισμού στα B.K.281-279, ενώ πρότεινε την χωροθέτηση εγκαταστάσεων Τ.Ε.Ι. και την (μετ)εγκατάσταση **του αστυνομικού και πυροσβεστικού σταθμού στο B.K.312**, χωρίς αποτέλεσμα.

Στη συνέχεια, μετά το με αρ.34772/09-12-2015 αίτημα του Δήμου προς την ΕΤΑΔ (πρώην Κ.Ε.Δ.), **παραχωρήθηκε στον Δήμο, εκ νέου το B.K.279** δημόσιο ακίνητο, **για την κατασκευή νέου κτιρίου Δημαρχείου**, το οποίο είχε αρχικά παραχωρηθεί για την κατασκευή κλειστού κολυμβητηρίου, η κατασκευή του οποίου παρέμενε ημιτελής.

Οι κατευθύνσεις για την χωροθέτηση χρήσεων στα ανωτέρω Δημόσια Κτήματα, αφορούν στον καθορισμό γενικών κατηγοριών χρήσεων, οι οποίες θα εξειδικευτούν κατά τη διαδικασία παραχώρησης.

Ειδικότερα, η περιοχή **μπορεί να αντιμετωπιστεί ως Π.Ε.Χ.Π.** λόγω της συγκέντρωσης διαφορετικών κατηγοριών χρήσεων, **για τις οποίες απαιτείται ολοκληρωμένη μελέτη οργάνωσης και διαμόρφωσης και η προτεινόμενη κατανομή χρήσεων έχει ως εξής:**

- καθορισμός χρήσεων **αθλητισμού και διοίκησης στα B.K.281 - 279**, για τη δυνατότητα χωροθέτησης - μετεγκατάστασης δημοσίων υπηρεσιών, κατεύθυνση που προκύπτει από την πρόθεση του Δήμου για τη **μετεγκατάσταση του Δημαρχείου** στη συγκεκριμένη θέση.

Η συνύπαρξη του αθλητισμού με τη διοίκηση δεν δημιουργεί συγκρούσεις χρήσεων γης, ενώ η **συνολική επιφάνεια των Δημοσίων Κτημάτων επαρκεί συγχρόνως για τη χωροθέτηση Αθλητικού Πυρήνα Α**, ο οποίος θεωρείται αναγκαίος για την εξυπηρέτηση των περιοχών κατοικίας στο ανατολικό τμήμα του οικιστικού ιστού της πόλης, λαμβάνοντας υπό όψη τον προγραμματικό πληθυσμό του έτους 2030.

- καθορισμός χρήσεων **διοίκησης και εμπορικών εκθέσεων στο B.K.312**, για τη δυνατότητα χωροθέτησης - μετεγκατάστασης του **αστυνομικού και πυροσβεστικού σταθμού**, όπως είχε αρχικά προταθεί και εξυπηρετεί τις ανάγκες της πόλης, καθώς επίσης και την δυνατότητα διαμόρφωσης **εκθεσιακού χώρου αγροτικών προϊόντων και την λειτουργία μόνιμης – περιοδικής λαϊκής αγοράς**, προτάσεις που υποστηρίζονται και θεωρούνται **βιώσιμες στη συγκεκριμένη θέση, λόγω της**

προσβασιμότητας του χώρου και του ρόλου της Ναυπάκτου ως έδρας και διοικητικού κέντρου του Δήμου Ναυπακτίας.

- καθορισμός χρήσεων **εγκαταστάσεων Μέσων Μαζικής Μεταφοράς**, στις εγκαταστάσεις του ΚΤΕΛ, και **υπαίθριου χώρου στάθμευσης στο εναπομένον τμήμα του Β.Κ.292** πλησίον της Κλωστοϋφαντουργίας Ναυπάκτου, για την εξυπηρέτηση των νέων προτεινόμενων χρήσεων.

Σημειώνεται ότι, **για την χωροθέτηση των προτεινόμενων χρήσεων στην ενότητα των Δημοσίων Κτημάτων Β.Κ.281-279-292-312**, προϋπόθεση είναι η σύνταξη ολοκληρωμένης μελέτης οργάνωσης και κατανομής των επί μέρους χρήσεων και διαμόρφωσης - ανάπλασης από κοινού των ακαλύπτων και κοινοχρήστων χώρων **για να εξυπηρετήσουν τις νέες χρήσεις**, σε συνδυασμό με την προτεινόμενη μετατόπιση της γραμμής υπερυψηλής τάσης της ΔΕΗ που διέρχεται από τμήμα αυτών, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του νέου Γ.Π.Σ..

- **Στα Δημόσια Κτήματα ή σε τμήματα αυτών, τα οποία δεν έχουν παραχωρηθεί, και μέχρι την παραχώρησή τους στον Δήμο, καθορίζονται χρήσεις του άρθρου 7 παρ.1 του Π.Δ.59/2018 «Ελεύθεροι χώροι - Αστικό πράσινο» (Πίνακας Π3-1.4).**

3.2.1.9. ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Με βάση το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης της ενιαίας παραθαλάσσιας αστικής ενότητας Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου, όπως θεσμοθετήθηκε σταδιακά με τις επεκτάσεις της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού, καθορίζονται **κοινωφελείς χρήσεις και κοινόχρηστοι χώροι**, σημαντικό ποσοστό των οποίων προβλέπονται από το σχέδιο πόλης και παραμένουν αδιαμόρφωτοι.

Οι λόγοι για τους οποίους δεν έχουν διαμορφωθεί οι χώροι αυτοί, αφορούν κυρίως :

- στην μη **προώθηση των απαιτούμενων πράξεων αναλογισμού** για την αποζημίωση των ιδιοκτητών και την διάνοιξη κοινόχρηστων χώρων του σχεδίου.
- στην **αδυναμία εφαρμογής του σχεδίου**, ιδίως στις περιοχές των αρχικών επεκτάσεων του παραδοσιακού οικισμού (1974 & 1978), λόγω των αποκλίσεων – ασυμφωνιών του σχεδίου με τον διαμορφωμένο οικιστικό ιστό.
- **στις εκκρεμείς διαδικασίες επανέγκρισης του σχεδίου** στις περιοχές επέκτασης του 2005 με έκδοση Π.Δ., όπως έχουν περιγραφεί αναλυτικά στις προηγούμενες ενότητες.
- **Στην διαμόρφωση αντίστοιχων χώρων σε άλλες περιοχές**, και όχι στις καθορισμένες περιοχές του σχεδίου για τις χρήσεις αυτές.

Το μεγαλύτερο ποσοστό των διαμορφωμένων κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου πόλης και των κοινωφελών χρήσεων και υπηρεσιών, συγκεντρώνεται **εντός των ορίων του χαρακτηρισμένου παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου** (παλαιό σχέδιο πόλης 1937), ενώ **διάσπαρτος κοινωνικός εξοπλισμός** καταγράφεται κυρίως στις περιοχές επέκτασης **του σχεδίου του 1978**, που αφορά κατά κανόνα αθλητικές εγκαταστάσεις, μονάδες εκπαίδευσης, περίθαλψης και λοιπές υπηρεσίες, που απαιτούν μεγαλύτερης επιφανείας οικόπεδα.

Η περιοχή της **Συνοικίας 1: Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου - Παλαιοπαναγιάς**, όπως οργανώνεται με τις κατευθύνσεις του νέου Γ.Π.Σ., **συγκεντρώνει σχεδόν το σύνολο της κοινωνικής υποδομής της Δ. Ενότητας** και συγκεκριμένα:

- Έντεκα (11) Νηπιαγωγεία
- Εννέα (9) Δημοτικά σχολεία, συμπεριλαμβανομένου και του Ειδικού Δημοτικού του Λυγιά
- Τρία (3) Γυμνάσια
- Τρία (3) Λύκεια, συμπεριλαμβανομένου και του Τεχνικού Λυκείου της Ναυπάκτου
- Κέντρο Υγείας
- Τέσσερεις (4) παιδικούς σταθμούς
- Σημαντικό αριθμό πολιτιστικών κτιρίων και υπαιθρίων χώρων εκδηλώσεων
- Επαρκή αριθμό διοικητικών υπηρεσιών, οι οποίες ωστόσο βρίσκονται διάσπαρτες στον οικιστικό ιστό της πόλης.
- Οκτώ (8) αθλητικές εγκαταστάσεις, με σημαντικότερη το Παπαχαράλαμπειο Στάδιο.
- Αναβαθμισμένους κοινοχρήστους χώρους πλατειών και παιδικών χαρών, **στην περιοχή του παλαιού σχεδίου πόλης, μέρος των οποίων αντιστοιχεί στην**

παραλιακή ζώνη, που αναπτύσσεται ως γραμμικό πάρκο πρασίνου - αναψυχής και ακτής κολύμβησης.

- Τέσσερα (4) κοιμητήρια, από τα οποία το μεγαλύτερης επιφάνειας βρίσκεται σε επαφή με την περιοχή του παραδοσιακού οικισμού.

Η αναλυτική περιγραφή **των παραδοχών και των σταθεροτύπων**, με τα οποία εκτιμάται ο βαθμός επάρκειας του κοινωνικού εξοπλισμού, περιλαμβάνεται στην Ενότητα 3.1.8. «Κατευθύνσεις και προγραμματικά μεγέθη κοινωνικού εξοπλισμού οικιστικών υποδοχέων».

Με βάση το εκτιμώμενο προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού της Συνοικίας Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου - Παλαιοπαναγιάς, και τα σταθερότυπα, όπως αυτά καθορίζονται με την με αρ.10788/05-03-2004 (ΦΕΚ285Δ/04) απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. για την εκτίμηση των αναγκών σε κοινωνική και τεχνική υποδομή των οικισμών, σε συνδυασμό με την με αρ.37237/ΣΤ1/02-04-2007 Υ.Α (ΦΕΚ635Β/2007) για τη καταλληλότητα των χώρων εκπαίδευσης, η περιοχή εντός του χρονικού ορίζοντα σχεδιασμού της μελέτης μέχρι το έτος 2030, έχει ανάγκη κατ' ελάχιστο από τις εξής εγκαταστάσεις κοινωνικού και τεχνικού εξοπλισμού (Πίνακας Π3-2.1) :

Κοινωνικός εξοπλισμός

- Διοίκηση

Η πόλη της Ναυπάκτου αποτελεί **έδρα του Δήμου Ναυπακτίας** και **πρωτεύοντα Περιφερειακό Πόλο 5ου επιπέδου σε επίπεδο Χώρας** με βάση το νέο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο 2020 (ενισχυμένο κέντρο 3ου επιπέδου σε επίπεδο Π.Δ.Ε. με βάση το προϊσχύον Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. 2003), στο ίδιο επίπεδο με τους οικισμούς του Αιγίου και της Αμαλιάδας.

Επιπλέον, ο ρόλος της Ναυπάκτου ως διοικητικού κέντρου για την ευρύτερη περιοχή, ενισχύεται ακόμα περισσότερο, στο μέτρο που **εξυπηρετεί σε μεγάλο βαθμό ανάγκες των κατοίκων των οικισμών της Π.Ε. Φωκίδας**, που αναπτύσσονται ανατολικά του ποταμού Μόρνου.

Οι διοικητικές υπηρεσίες της πόλης - Συνοικίας διαθέτουν την απαιτούμενη συνολική ελάχιστη επιφάνεια με βάση τα σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., ωστόσο **κατανέμονται διάσπαρτα στον οικιστικό ιστό, δημιουργώντας λειτουργικά προβλήματα**, ενώ σημαντικός αριθμός αυτών στεγάζεται σε μισθωμένα κτίρια.

Ειδικότερα, λαμβάνοντας υπό όψη τα σταθερότυπα που αφορούν στην ελάχιστη επιφάνεια χώρων διοίκησης με βάση τον προγραμματικό πληθυσμό του έτους 2030, η αναλογία των υφιστάμενων χώρων αντιστοιχεί **σε 0,39 μ2/κατ.** και υπερκαλύπτει την ελάχιστη αναλογία **0,1-1 μ2/κατ.** που καθορίζεται από την με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α.

Παρ' όλα αυτά, **λαμβάνοντας υπ' όψη τον συνολικό εξυπηρετούμενο πληθυσμό του Δήμου Ναυπακτίας, στα πλαίσια της προτεινόμενης αναδιάρθρωσης των υπηρεσιών** και της ανάγκης εξασφάλισης κατάλληλων χώρων ιδιοκτησίας του Δήμου, υπολογίζεται ότι, απαιτείται **πρόσθετη επιφάνεια χώρων διοίκησης περίπου 9.000 μ2**, η οποία προτείνεται να χωροθετηθεί κατά προτεραιότητα εντός των Δημοσίων Κτημάτων Β.Κ.312 ή Β.Κ.279-281, πλησίον του

χειμάρρου Σκα(λα), όπου προτείνονται μεταξύ άλλων και χρήσεις διοίκησης, μετά την απόφαση του Δήμου να κατασκευάσει Δημαρχείο στην θέση αυτή.

Η ανάγκη ελαχιστοποίησης των αποστάσεων μεταξύ των υπηρεσιών διοίκησης, ή ακόμα και η συγκέντρωσή τους σε ενιαίο χώρο Διοικητηρίου, αποτελεί προτεραιότητα για την περιοχή, ωστόσο είναι **εξίσου σημαντική η διατήρηση της λειτουργίας μέρους των λειτουργιών του Δημαρχείου εντός των ορίων του παραδοσιακού οικισμού** της Ναυπάκτου, για την άμεση πρόσβαση των κατοίκων στις παρεχόμενες υπηρεσίες και **την υποστήριξη του ρόλου και της συμβολικής αξίας του Δημαρχείου στην περιοχή του ιστορικού πυρήνα της «Καστρόπολης»**, ο οποίος αναβαθμίζεται και αποφορτίζεται με την εκτροπή της διερχόμενης κυκλοφορίας, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του προτεινόμενου ενιαίου μοντέλου κυκλοφοριακής οργάνωσης του αστικού ιστού.

Γι' αυτό **προτείνεται η διατήρηση χρήσεων Διοίκησης και Πολιτισμού στον χώρο του παλαιού Δημαρχείου, σε συνδυασμό με τις λοιπές πολιτιστικές χρήσεις που λειτουργούν, επεκτείνονται και οργανώνονται στον χώρο του κτήματος Κοζώνη.**

- Εκπαίδευση

Οι υφιστάμενες μονάδες πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, συγκεντρώνονται κατά το μεγαλύτερο μέρος στην περιοχή του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου, ενώ τα τελευταία χρόνια καταγράφονται τάσεις επέκτασης κυρίως στην περιοχή του Λυγιά.

Ειδικότερα, **οι σχολικές μονάδες πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης, καθώς και τα Γυμνάσια** από τις μονάδες δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, **λειτουργούν σε θέσεις που εξυπηρετούν τις μέγιστες ακτίνες αποστάσεων** που καθορίζονται από την με αρ.37237/ΣΤ1/02-04-2007 Υ.Α.

Αντιθέτως, οι υφιστάμενες **τρεις μονάδες Λυκείων, είναι συγκεντρωμένες στην περιοχή της Ψανής, με αποτέλεσμα να μην τηρούνται οι μέγιστες αποστάσεις από περιοχές εξυπηρέτησης των κατοίκων** και συχνά να επιβαρύνεται η κυκλοφορία λειτουργία της πόλης.

Με βάση τα **σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α. (ΦΕΚ285Δ/2004)**, όπως τροποποιούνται μερικώς με την με αρ.37237/ΣΤ1/02-04-2007 Υ.Α. (ΦΕΚ635Β/2007), στην περιοχή της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας και με βάση το προγραμματικό μέγεθος του πληθυσμού για το έτος 2030, **απαιτούνται οι εξής πρόσθετες σχολικές μονάδες - επιφάνειες :**

- **2 νέες μονάδες Νηπιαγωγείων**, 2 τάξεων εξυπηρέτησης ελάχιστου αριθμού 30 νηπίων ανά μονάδα, συνολικής επιφάνειας οικοπέδου ~ 2.500 μ²
- **3 νέες μονάδες Δημοτικών**, 6θέσιων εξυπηρέτησης περίπου 180 μαθητών ανά μονάδα, συνολικής επιφάνειας οικοπέδου ~ 8.000 μ²
- **2 νέες μονάδες Γυμνασίου**, 6θέσιων εξυπηρέτησης περίπου 210 μαθητών ανά μονάδα, συνολικής επιφάνειας οικοπέδου ~ 7.000 μ²
- **1 νέα μονάδα Λυκείου**, 6θέσιου εξυπηρέτησης περίπου 210 μαθητών, συνολικής επιφάνειας οικοπέδου ~ 3.500 μ²

Για τον προσδιορισμό του προτεινόμενου αριθμού σχολικών μονάδων, λαμβάνεται υπό όψη, **ο κατ' αρχήν ελάχιστος απαιτούμενος αριθμός, ανά είδος και βαθμίδα εκπαίδευσης, με**

βάση το προγραμματικό μέγεθος του πληθυσμού της πόλης - Συνοικίας για το έτος 2030 (1 Νηπιαγωγείο/1.000 κατ., 1 Δημοτικό/2.100 κατ., 1 Γυμνάσιο/2.100 κατ. & 1 Λύκειο/2.700 κατ.), όπως καθορίζεται από τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α.

Ο προτεινόμενος αριθμός νέων μονάδων, πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, προσαρμόζεται και περιορίζεται στον ελάχιστο αριθμό νηπίων και μαθητών ανά κτιριακή μονάδα με βάση την με αρ. Υ.Α.37237/ΣΤ1/02-04-2007 έτσι ώστε να είναι βιώσιμη.

Αντιστοίχως, **ο απαιτούμενος αριθμός μονάδων Γυμνασίου και Λυκείου**, όπως προκύπτει από τον συνολικό πληθυσμό της περιοχής, προσαρμόζεται με βάση τον ελάχιστο απαιτούμενο αριθμό 210 μαθητών για τη βιώσιμη λειτουργία 6θέσιου Γυμνασίου και Λυκείου με βάση την Υ.Α.37237/ΣΤ1/02-04-2007.

Η κατανομή των προτεινόμενων νέων μονάδων εκπαίδευσης, ανά Πολεοδομική Ενότητα - Γειτονιά, θα καθορισθεί στα πλαίσια των προτεινόμενων μελετών αναθεώρησης - επέκτασης του σχεδίου πόλης, με βάση τις ειδικότερες ανάγκες των κατοίκων των επί μέρους περιοχών και τους διατιθέμενους χώρους.

- Υγεία - Πρόνοια

Στην παραθαλάσσια ενότητα **καταγράφεται μια οργανωμένη μονάδα δημόσιας υγείας, που αντιστοιχεί στο Κέντρο Υγείας Ναυπάκτου**, το οποίο σύμφωνα με τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., καθορίζεται σε οικιστικούς υποδοχείς για την εξυπηρέτηση πληθυσμού 5.000 έως 30.000 κατοίκων.

Το προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού για το έτος 2030 στην παραθαλάσσια αστική ενότητα, υπολογίζεται σε 27.511 κατοίκους, κατά συνέπεια **δεν απαιτείται πρόσθετη επιφάνεια δημοσίων υποδομών υγείας**, πέραν του Κέντρου Υγείας, το οποίο δύναται να εξυπηρετήσει και την ενότητα των περιαστικών και αγροτικών οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου.

Όσον αφορά τις **υποδομές πρόνοιας**, απαιτείται **αύξηση της επιφανείας των δημοσίων υποδομών παιδικών - βρεφονηπιακών σταθμών**, για να εξασφαλισθεί ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια **8 μ2 ανά χρήστη**, όπως καθορίζεται με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α.

Όσον αφορά στις **υπηρεσίες πρόνοιας** που αφορούν ευπαθείς ομάδες πληθυσμού και συγκεκριμένα τους ηλικιωμένους, **δεν υπάρχουν δημόσιες υποδομές φιλοξενίας**, ούτε προβλέπεται από τα πολεοδομικά σταθερότυπα, ωστόσο θεωρούνται αναγκαίες για το μέγεθος της πόλης και την ιεράρχηση της Ναυπάκτου στο οικιστικό δίκτυο της Περιφέρειας.

Κατά τα ανωτέρω, απαιτούνται οι εξής **πρόσθετες υποδομές** :

- **2 νέες μονάδες παιδικών - βρεφονηπιακών σταθμών**, συνολικής επιφανείας ~ 2.000 μ2
- **1 μονάδα Γηροκομείου**, σε οικόπεδο - γήπεδο επιφανείας ~ **10.000 μ2**, κατά προτεραιότητα στον χώρο των προτεινόμενων επεκτάσεων του σχεδίου και σε θέση με καλή σύνδεση με την περιοχή του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου.

- Αθλητισμός

Στην παραθαλάσσια αστική ενότητα καταγράφεται **μια κύρια αθλητική εγκατάσταση**, που αντιστοιχεί **στο Παπαχαραλάμπειο Στάδιο**, καθώς και μικρά γήπεδα και λοιπές αθλητικές εγκαταστάσεις, που εξυπηρετούν κυρίως τοπικές ανάγκες.

Το Παπαχαραλάμπειο Στάδιο κατατάσσεται στους αθλητικούς πυρήνες κατηγορίας Α, με βάση τις υπάρχουσες υποδομές του, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., με ακτίνα εξυπηρέτησης επιπέδου Πολεοδομικής Ενότητας - Γειτονιάς.

Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, **σε οικισμούς 3ου επιπέδου, όπως είναι η Ναύπακτος, χωροθετείται αθλητικός πυρήνας Β, με πληθυσμό εξυπηρέτησης 30.000 κατοίκων** (Συνοικία), ενώ σε περίπτωση που ο πληθυσμός εξυπηρέτησης είναι μεγαλύτερος, τότε χωροθετείται υποχρεωτικά πέραν του αθλητικού πυρήνα Β και ένας αθλητικός πυρήνας Α σε κάθε Πολεοδομική Ενότητα 5.000 κατοίκων.

Ο πλέον κατάλληλος χώρος για την λειτουργία Αθλητικού Πυρήνα Β, που θα εξυπηρετήσει τον συνολικό προγραμματικό πληθυσμό της Συνοικίας και κατ' επέκταση της περιαστικής ενότητας, **είναι το Παπαχαραλάμπειο Στάδιο**, λόγω της υπάρχουσας υποδομής και της δυνατότητας επέκτασής του, το οποίο με βάση τις υπάρχουσες εγκαταστάσεις κατατάσσεται σε Αθλητικό Πυρήνα Α, λαμβάνοντας υπό όψη τις σχετικές προδιαγραφές του Παραρτήματος της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α

Συγχρόνως, λόγω της εκτατικής ανάπτυξης του οικιστικού ιστού της παραθαλάσσιας ενότητας και της θέσης του Παπαχαραλάμπειου Σταδίου στο δυτικό άκρο του αστικού ιστού, κρίνεται σκόπιμη **η εξασφάλιση οργανωμένων αθλητικών εγκαταστάσεων στο ανατολικό τμήμα της περιοχής**, στην θέση των Δημοσίων Κτημάτων Β.Κ.281-279 πλησίον του χειμάρρου Σκα(λα), όπου ήδη αναπτύσσονται.

Επιπλέον, **απαιτείται η εξασφάλιση μιας τουλάχιστον μικρής αθλητικής εγκατάστασης, σε κάθε Πολεοδομική Ενότητα - Γειτονιά**, για την εξυπηρέτηση των τοπικών αναγκών.

Κατά τα ανωτέρω, απαιτούνται οι εξής πρόσθετες αθλητικές υποδομές :

- **1 μονάδα Αθλητικού Πυρήνα Β**, συνολικής επιφανείας ~ 40.000 μ², στην θέση του Παπαχαραλάμπειου Σταδίου (προτεινόμενη επέκταση 3.190 μ²) , με την αναβάθμιση και επέκταση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων.
- **1 μονάδα Αθλητικού Πυρήνα Α**, συνολικής επιφανείας ~ 25.000 μ², στην θέση των Δημοσίων Κτημάτων Β.Κ.281-279 πλησίον του χειμάρρου Σκα(λα), και κατ'επέκταση αυτών, τα οποία είναι παραχωρημένα στον Δήμο για χρήσεις αθλητισμού.
- **10 μονάδες μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων**, συνολικής επιφανείας ~ 10.000 μ², μία σε κάθε Πολεοδομική Ενότητα - Γειτονιά, εκτός της Π.Ε.1.4. «Κάστρο», για την εξυπηρέτηση των τοπικών αναγκών.

Ο χώρος των εγκαταστάσεων του Παπαχαραλάμπειου Σταδίου, έχει την προοπτική επέκτασης και την δυνατότητα εξασφάλισης της ελάχιστης **απαιτούμενης επιφάνειας 40στρ.** για

την αναβάθμισή του σε **Αθλητικό Πυρήνα Β**, με βάση τις προδιαγραφές της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α.

Όσον αφορά στα **Δημόσια Κτήματα Β.Κ.281-279** που έχουν παραχωρηθεί από την πρώην Κ.Ε.Δ. στον Δήμο για χρήσεις αθλητισμού, καταλαμβάνουν συνολική **επιφάνεια περίπου 28 στρ.**, η οποία είναι μεγαλύτερη της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας 25 στρ. για την λειτουργία **Αθλητικού Πυρήνα Α**, με βάση τις ως άνω προδιαγραφές.

Μετά την αφαίρεση τμήματος της έκτασης, για την κατασκευή Δημαρχείου – χώρων Διοίκησης, παραμένει κατάλληλος χώρος για την οργάνωση και λειτουργία Αθλητικού πυρήνα Α, χωρίς να αποκλείεται και η επέκταση - κατανομή των επί μέρους αθλητικών χρήσεων του Αθλητικού πυρήνα και στα λοιπά Δημόσια κτήματα, που αναπτύσσονται στην περιοχή, σε συνδυασμό με τις λοιπές προτεινόμενες χρήσεις.

Προϋπόθεση αποτελεί η χωροθέτηση των προτεινόμενων χρήσεων στην ενότητα των Δημοσίων Κτημάτων Β.Κ.281-279-292-312, και η οργανωμένη αντιμετώπιση της περιοχής ως Π.Ε.Χ.Π., με την σύνταξη ολοκληρωμένης μελέτης οργάνωσης και κατανομής των επί μέρους χρήσεων και διαμόρφωσης - ανάπτυξης από κοινού των ακαλύπτων και κοινοχρήστων χώρων για να εξυπηρετήσουν τις νέες χρήσεις.

Οι νέες χρήσεις που προβλέπονται : Αθλητισμού – Διοίκησης – Εμπορικών εκθέσεων – Εγκαταστάσεων Μ.Μ.Μ. – Στάθμευσης και Πρασίνου, θεωρούνται **λειτουργικά συμβατές και πολεοδομικά αποδεκτές** για την συγκεκριμένη περιοχή, και εξυπηρετούν τις ανάγκες της πόλης.

- Πολιτισμός

Η παραθαλάσσια αστική ενότητα περιλαμβάνει **σημαντικούς χώρους πολιτισμού, ιδιωτικούς και δημοτικούς**, όπως περιγράφονται αναλυτικά στην αναγνώριση της περιοχής, η **επιφάνεια των οποίων επαρκεί οριακά** για την εξυπηρέτηση του προγραμματικού μεγέθους του πληθυσμού, με βάση τις προδιαγραφές της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α.

Λόγω της ιστορίας της πόλης και της ανάπτυξής της, μέσα και εκατέρωθεν του Κάστρου της, και της ανάγκης ανάδειξης της ως **«Καστρόπολης»**, **απαιτείται αύξηση των χώρων πολιτισμού**, που θα συντελέσουν **στην αύξηση της επισκεψιμότητας των αρχαιολογικών χώρων της πόλης και της Καστρόπολης, σε συνδυασμό με την διαμόρφωση χώρων πολιτιστικών εκδηλώσεων μέσα στο Κάστρο.**

Για την ανάδειξη της ιστορικής - πολιτιστικής κληρονομιάς της Ναυπάκτου και την ενσωμάτωσή της στην καθημερινότητα των κατοίκων, **κρίνεται σκόπιμη η διαμόρφωση ενός μεγαλύτερου πολυχώρου πολιτιστικών εκδηλώσεων και η υποστήριξη της αναβάθμισης των ιδιωτικών μουσείων της πόλης : Μπότσαρη και Φαρμάκη.**

Για τον σκοπό αυτό, προτείνεται η **ολοκλήρωση του έργου ανακαίνισης - αποκατάστασης του πρώην Ξενοδοχείου «Ξενία»**, με χρήσεις μουσειακού χώρου και πολιτιστικών εκδηλώσεων, το οποίο μπορεί να εξυπηρετήσει και τις ανάγκες του **συνεδριακού τουρισμού.**

Ειδικά προτείνεται η, κατά προτεραιότητα, διαμόρφωση της Ανατολικής εισόδου στην Καστρόπολη, από κοινού με Πολιτιστικό Πάρκο στο Κληροδότημα Κοζώνη, η οποία θεωρείται πολύ σημαντική, κρίσιμη και πολύ μεγάλης σπουδαιότητας παρέμβαση, για την αναβάθμιση των πολιτιστικών χώρων της πόλης και την ανάδειξη της Καστρόπολης.

Η διαμόρφωση πολιτιστικού Πάρκου στον χώρο του Κληροδοτήματος Κοζώνη, το οποίο ανήκει στον Δήμο, σύμφωνα με το σχεδιασμό του Δήμου, θα περιλαμβάνει την διατήρηση της υπάρχουσας ψηλής φύτευσης, κατά το μεγαλύτερο μέρος, σε συνδυασμό με χώρους στάθμευσης, την κατασκευή υπαίθριου θεάτρου (εναρμονισμένου με την κλίμακα, το τοπίο και τον αρχαιολογικό χώρο του Κάστρου) και άλλων υπαίθριων χώρων πολιτιστικών εκδηλώσεων, σε συνδυασμό με το κτίριο της βιβλιοθήκης και της εγκατάστασης πολιτιστικών χρήσεων στα λοιπά υπάρχοντα Δημόσια κτίρια, τα οποία εντάσσονται στον χώρο του Κληροδοτήματος, συμπεριλαμβανομένου και του κτιρίου του Δημαρχείου, με επιλεγμένες χρήσεις Διοίκησης,

Ο χώρος προτείνεται να διαμορφωθεί από κοινού με τους ελεύθερους χώρους στην περιφέρεια των Δημοσίων Κτιρίων, τα οποία εντάσσονται στον χώρο του Κληροδοτήματος, συμπεριλαμβανομένου και του κτιρίου του Δημαρχείου, να επεκταθεί στην πλατεία Παπαχαλαράμπους, στη διαμόρφωση των κοινοχρήστων χώρων και των κρηνών, προς Β, της περιοχής της Μεγαλομάτας και να διαμορφωθεί χώρος στάθμευσης στην ΒΑ είσοδο του Κάστρου από το Φαλτσοπόρτι.

- Κοιμητήρια

Η παραθαλάσσια αστική ενότητα περιλαμβάνει **2 κύρια κοιμητήρια στις Π.Ε.1.3. «Ψανή» και Π.Ε.1.8. «Ξηροπήγαδο» και δύο μικρότερα, στην περιοχή του Καστρακίου Παλαιοπαναγιάς και βόρεια της Π.Ε.1.1. «Στενό» πλησίον της ευρείας παράκαμψης.**

Με βάση τις προδιαγραφές της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., **δεν απαιτείται επέκταση των χώρων των κοιμητηρίων** για την εξυπηρέτηση του προγραμματικού μεγέθους του μόνιμου πληθυσμού της πόλης - Συνοικίας για το έτος 2030.

Παρ' όλα αυτά, **πρόθεση του Δήμου είναι η εξασφάλιση της δυνατότητας χωροθέτησης και διαμόρφωσης ενός νέου ενιαίου χώρου κοιμητηρίου, στην περιφερειακή ενότητα, και κατά προτεραιότητα στην περιοχή της Κοινότητας Βελβίνας, βόρεια της Π.Ε.Ο., σε απόσταση από τον κεντρικό οικιστικό ιστό, και η κατάργηση των υφιστάμενων χώρων κοιμητηρίων της λόφους της πόλης.**

Για την **τελική χωροθέτηση του νέου κοιμητηρίου, στην προτεινόμενη θέση, η οποία βρίσκεται εκτός σχεδίου, απαραίτητη προϋπόθεση είναι η έγκριση της καταλληλότητας του χώρου, με τη σύμφωνη γνώμη του Δασαρχείου και των υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού.**

- Πράσινο – Ελεύθεροι χώροι

Το μεγαλύτερο ποσοστό οργανωμένων κοινοχρήστων χώρων της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας, (εκτός της παραλιακής ζώνης), συγκεντρώνεται στην περιοχή **του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου**.

Σημαντικό ποσοστό **προβλεπόμενων κοινοχρήστων χώρων που δεν έχουν διανοίγει - διαμορφωθεί**, καταγράφονται κυρίως **στο σχέδιο πόλης των επεκτάσεων 1974, 1978 και 2005**, το οποίο κατά το μεγαλύτερο μέρος δεν έχει εφαρμοστεί, και παραμένει σε εκκρεμότητα.

Με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., **απαιτείται αύξηση της επιφανείας** των διαμορφωμένων κοινοχρήστων χώρων πρασίνου - πλατειών στην παραθαλάσσια ενότητα, **κατά περίπου 2.000 μ²**, (εκτός της παραλιακής ζώνης), η οποία ωστόσο δεν ανταποκρίνεται στις ανάγκες των κατοίκων, δεδομένου ότι **ο οικιστικός ιστός της πόλης είναι αρκετά εκτεταμένος** σε σχέση με τον πληθυσμό της, βάσει του οποίου προκύπτουν τα σταθερότυπα.

Κατά συνέπεια, για την εξασφάλιση των απαιτούμενων οργανωμένων κοινοχρήστων χώρων **με βάση τις πραγματικές συνθήκες και ανάγκες της περιοχής**, προτείνεται :

- **η διαμόρφωση 8 νέων οργανωμένων κοινοχρήστων χώρων πρασίνου - πλατειών, συνολικής εκτιμώμενης επιφανείας 12.000 μ²**, έτσι ώστε κάθε Πολεοδομική Ενότητα - Γειτονιά να διαθέτει τουλάχιστον έναν διαμορφωμένο χώρο επιφανείας 1.500 μ².

Ο καθορισμός των κοινοχρήστων χώρων πρασίνου προτείνεται να γίνει στα πλαίσια των μελετών αναθεώρησης - επέκτασης του σχεδίου πόλης, λαμβάνοντας υπό όψη το απαιτούμενο ποσοστό συμμετοχής των ιδιοκτητών για την εξασφάλισή τους.

Το δίκτυο κοινοχρήστων χώρων της πόλης συμπληρώνει **η ζώνη παραλίας του θαλασσιού μετώπου, η οποία αποτελεί οργανωμένο κοινόχρηστο χώρο πρασίνου και ακτή κολύμβησης**, σε συνδυασμό με ανεπτυγμένες χρήσεις τουρισμού – αναψυχής, **υπερτοπικής σημασίας**

Η γενική κατεύθυνση της μελέτης του νέου Γ.Π.Σ., είναι η επέκταση των οργανωμένων χώρων πρασίνου - αναψυχής - περιπάτου, της παραλιακής ζώνης, εκατέρωθεν της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού και ειδικότερα στα Δημόσια Κτήματα που καταγράφονται στις εκβολές των κύριων υδατορευμάτων και αποτελούν τμήματα καθορισμένου παλαιού αιγιαλού, ώστε να οργανωθεί **γραμμικό πάρκο αναψυχής και πρασίνου**, και με τις απαιτούμενες συμπληρωματικές χρήσεις, σύμφωνα με την **Π.Ε.Π. 1, σε όλο το παραλιακό μέτωπο της πόλης**.

Για τον σκοπό αυτό, **προτείνεται η διαμόρφωση πάρκου πρασίνου σε όλη την έκταση των Δημοσίων Κτημάτων** του παραλιακού μετώπου και συγκεκριμένα στο τμήμα μεταξύ του χειμάρρου Σκα(λα) και του ποταμού Μόρνου (Β.Κ.280-283-290-111), το οποίο θα λειτουργήσει ως πάρκο πόλης, και στις εκβολές του χειμάρρου της Βαρείας (286α-286β-287), με τις εξειδικεύσεις που περιγράφονται στην ενότητα 3.2.1.8. «Χρήσεις γης», κατ' επέκταση των περιοχών ανάπτυξης της παραλιακής ζώνης της Ψανής και του Γριμπόβου.

Επιπλέον, σημαντική θεωρείται **η ολοκλήρωση των διαδικασιών απαλλοτρίωσης και διαμόρφωσης του προβλεπόμενου κοινοχρήστου χώρου στο Ο.Τ.124 του παλαιού σχεδίου**

πόλης («πλατεία Παπαχαραλάμπους»), για τον οποίο έχει αρθεί η απαλλοτρίωση, με δικαστικές αποφάσεις, και επιχειρείται η επανακήρυξη με την σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών, με πρωτοβουλία του Δήμου.

Η γενική κατεύθυνση για τους κοινόχρηστους χώρους της πόλης είναι η οργάνωση και λειτουργία δικτύου με την αξιοποίηση της παραλιακής ζώνης, των προβλεπόμενων πλατειών του σχεδίου, των ελευθέρων χώρων εσωτερικά της Καστρόπολης και των λοιπών αρχαιολογικών χώρων της πόλης σε συνδυασμό με την διαμόρφωση πρόσθετων χώρων φύτευσης - πρασίνου, με την ένταξη σε αυτό του περιαστικού πρασίνου και των κοινόχρηστων τμημάτων που θα προκύψουν μεταξύ των οριογραμμών και των γραμμών πλημμύρας των χειμάρρων που διαρρέουν την παραθαλάσσια ενότητα. μετά την ολοκλήρωση των διαδικασιών οριοθέτησής τους και την εκτέλεση των έργων διευθέτησης, όπου απαιτούνται

- Τεχνικός εξοπλισμός

οδικό δίκτυο

Οι γενικές κατευθύνσεις της μελέτης του νέου Γ.Π.Σ., όπως αναφέρονται στην Ενότητα 3-2.1.4. «Προτεινόμενο μοντέλο κυκλοφοριακής οργάνωσης», βασίζονται στην ανάγκη κατασκευής νέων οδών και ιεράρχησης του οδικού δικτύου της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας, με σκοπό να εξυπηρετήσει τον ενιαίο πολεοδομικό ιστό και τις ιδιαιτερότητες των επί μέρους Πολεοδομικών Ενοτήτων - Γειτονιών, με βάση τις αρχές και τις κατευθύνσεις του Δομικού Σχεδίου Χωρικής Οργάνωσης της Δ.Ε. Ναυπάκτου.

Η εξειδίκευση των κατευθύνσεων και των προτάσεων που αφορούν στην αναβάθμιση των υφιστάμενων οδικών αξόνων και στην επέκταση της χάραξης για τη δημιουργία νέων, αποτελούν αντικείμενο μιας ευρύτερης κυκλοφοριακής μελέτης για τη συνολική παραθαλάσσια ενότητα, καθώς και των προτεινόμενων πολεοδομικών μελετών αναθεώρησης και επέκτασης του σχεδίου πόλης.

Η προτεινόμενη κυκλοφοριακή μελέτη θα πρέπει να βασίζεται στις εξής παραμέτρους :

- **στην προτεινόμενη ιεράρχηση των κύριων και δευτερευουσών, υφιστάμενων και νέων συλλεκτήριων οδικών αξόνων από το Γ.Π.Σ., στο σύνολο της παραθαλάσσιας ενότητας.**
- **στην οριστική χάραξη της προτεινόμενης μικρής παράκαμψης της πόλης και του παραδοσιακού οικισμού, όπως θα προκύψει με βάση την ενδεικτική χάραξη της μελέτης του νέου Γ.Π.Σ, και στην ανάγκη ασφαλούς διοχέτευσης της διερχόμενης κυκλοφορίας στο κύριο και δευτερεύον δίκτυο συλλεκτήριων οδών της περιοχής.**
- **στην προτεινόμενη πλήρη πεζοδρόμηση των παραλιακών οδών Ψανής και Γριμπόβου και κατ' επέκταση μεγάλου μέρους των οδών της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού, που εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες πρόσβασης στις περιοχές κατοικίας και του χώρου του Κάστρου.**

- στην διατήρηση της κυκλοφοριακής λειτουργίας των κύριων τοπικών οδών της περιοχής του παραδοσιακού οικισμού, που εξυπηρετούν κυρίως την πρόσβαση στην «Καστρόπολη» και τη σύνδεση των επί μέρους Πολεοδομικών Ενοτήτων - Γειτονιών.
- στην διαμόρφωση του υπολοίπου δικτύου κυκλοφορίας του παραδοσιακού οικισμού με τη μορφή οδών ήπιας κυκλοφορίας.
- στην διαμόρφωση δικτύου πεζοδρόμων σύνδεσης : Πάρκου παραλιακής ζώνης – κεντρικού πυρήνα παραδοσιακού οικισμού – Καστρόπολης , με κύριο άξονα το Πολιτιστικό Μονοπάτι, όπως έχει εν μέρει οργανωθεί.
- στην διαμόρφωση δικτύων πεζοδρόμων, στην περιφέρεια του πολεοδομικού κέντρου της πόλης, με προτεραιότητα στις θέσεις προτεινόμενων Τοπικών Κέντρων.

Παράλληλα, προτείνεται ο αποχαρακτηρισμός του τμήματος της Π.Ε.Ο. Αντιρρίου - Ιτέας, κατά το τμήμα που διέρχεται εντός της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας, από την περιοχή της Παλαιοπαναγιάς μέχρι το Ξηροπήγαδο, για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που προκύπτουν όσον αφορά τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης και τις αρμοδιότητες συντήρησης του δικτύου, το οποίο πλέον έχει χαρακτήρα αστικής οδού.

Για την υποστήριξη του προτεινόμενου μοντέλου κυκλοφοριακής οργάνωσης, απαιτείται η εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης, για την εξυπηρέτηση των αναγκών πρόσβασης στις περιοχές κατοικίας, καθώς και στην περιοχή του παραδοσιακού οικισμού της Ναυπάκτου, η οποία διαφοροποιείται κυκλοφοριακά με τη σταδιακή μετατροπή του τοπικού οδικού δικτύου σε πεζοδρόμους και οδούς ήπιας κυκλοφορίας.

Για τον σκοπό αυτό προτείνεται η εξασφάλιση χώρων στάθμευσης, κατά προτεραιότητα στις Πολεοδομικές Ενότητες - Γειτονίες Π.Ε.1.2. «Γήπεδο» και Π.Ε.1.7. «Λυγιά» στις οποίες θα προκύψουν οι μεγαλύτερες ανάγκες για τους κατοίκους και τους επισκέπτες που έχουν προορισμό την περιοχή του παραδοσιακού οικισμού.

Για την εξυπηρέτηση της πρόσβασης όσων σταθμεύουν στους προτεινόμενους χώρους στάθμευσης εκατέρωθεν του παραδοσιακού οικισμού, προτείνεται η λειτουργία δημοτικού μέσου μαζικής μεταφοράς κυκλικής τροχιάς (mini bus), το οποίο θα πραγματοποιεί κυκλική πορεία, με στάσεις στα σημαντικότερα σημεία ενδιαφέροντος και εξυπηρέτησης, προς την κατεύθυνση της υποστήριξης των συνδυασμένων μεταφορών και της περιβαλλοντικής εξυγίανσης της περιοχής.

Κύρια κατεύθυνση της μελέτης του νέου Γ.Π.Σ. για την ολοκλήρωση του οδικού δικτύου της παραθαλάσσιας ενότητας, αποτελεί, κατ' αρχήν, η πλήρης εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, όπως αυτό αναθεωρείται για την άρση των ασυμφωνιών, και η διάνοιξη, διαμόρφωση και απόδοση των οδών κοινή χρήση, με προτεραιότητα κατά την ιεράρχησή τους στην κυκλοφοριακή μελέτη της περιοχής.

Δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων

Το δίκτυο αποχέτευσης που συνδέεται με την μονάδα επεξεργασίας λυμάτων του βιολογικού καθαρισμού, **εξυπηρετεί αποκλειστικά την παραθαλάσσια οικιστική ενότητα Ναυπάκτου - Λυγιά – Ξηροπήγαδου, και όχι το σύνολό της.**

Τα τελευταία χρόνια ολοκληρώθηκε η **επέκταση του δικτύου αποχέτευσης** στο ανατολικό τμήμα της παραθαλάσσιας ενότητας, μεταξύ του χειμάρρου Σκα(λα) και του ποταμού Μόρνου, μέχρι και το κεντρικό τμήμα του ρυμοτομικού σχεδίου του Νεοκάστρου (Λυγιά), και η σύνδεσή του με την μονάδα του βιολογικού καθαρισμού.

Προτεραιότητα αποτελεί η **επέκταση του δικτύου αποχέτευσης στη συνολική περιοχή του παραθαλάσσιου αστικού ιστού**, όπως διαμορφώνεται, συμπεριλαμβανομένης και της περιοχής της Παλαιοπαναγιάς για την εξυπηρέτηση όλων των διαμορφωμένων οικιστικών συγκεντρώσεων.

Η δυνατότητα επέκτασης του δικτύου αποχέτευσης, σχετίζεται άμεσα με τον βαθμό υλοποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, όπως προβλέπεται από τον Πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής. Για τον λόγο αυτό η **ιεράρχηση των περιοχών επέκτασης του δικτύου, θα πρέπει να συνδυάζεται με την ιεράρχηση των περιοχών εφαρμογής του σχεδίου.**

Με την **με αρ.7329/16-06-2017** απόφαση Υπ. Οικονομίας & Ανάπτυξης, εντάχθηκε για χρηματοδότηση από το νέο ΕΣΠΑ 2014 - 2020, η **αναβάθμιση της υφιστάμενης μονάδας του βιολογικού καθαρισμού Ναυπάκτου και η επέκταση του δικτύου αποχέτευσης, μέχρι και τον οικισμό του Αντιρρίου**, στα πλαίσια της Πράξης με τίτλο «ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΥΓΡΩΝ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ Δ. ΝΑΥΠΑΚΤΙΑΣ (Β΄ΦΑΣΗ)» συνολικού προϋπολογισμού 3.927.778,50 ευρώ.

Με την αναβάθμιση αυτή της μονάδας επεξεργασίας λυμάτων του βιολογικού καθαρισμού Ναυπάκτου και την επέκταση του δικτύου αποχέτευσης, **καλύπτονται οι ανάγκες του συνολικού πληθυσμού της Συνοικίας Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου - Παλαιοπαναγιάς** και κατ' επέκταση των παραθαλάσσιων περιοχών του Δ. Ναυπακτίας.

Η μονάδα του βιολογικού καθαρισμού, σύμφωνα με την μελέτη, θα μπορεί να εξυπηρετήσει μέγιστο πληθυσμό **40.000 κατοίκων**, κατά την πρώτη φάση υλοποίησης του έργου, ενώ υπάρχει η δυνατότητα πρόσθετης επέκτασης, για την εξυπηρέτηση συνολικά πληθυσμού **50.000 κατοίκων**.

Δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων

Για την διασφάλιση της αποχέτευσης των ομβρίων υδάτων, **προτείνεται η επέκταση του δικτύου αποχέτευσης ομβρίων**, στη συνολική έκταση της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας, σε συνδυασμό με τον τακτικό καθαρισμό των κύριων υδατορευμάτων Βαρειάς, Σκα(λας) και Λαγκαδούλας, που αποτελούν τους φυσικούς αποδέκτες των ομβρίων υδάτων και τα **έργα διευθέτησής τους που θα απαιτηθούν** μετά την εκπόνηση των προτεινόμενων από το Γ.Π.Σ. μελετών διευθέτησης - αντιπλημμυρικής προστασίας.

Ειδικότερα προτείνεται **ο εκσυγχρονισμός του υπάρχοντος δικτύου αποχέτευσης ομβρίων υδάτων στην περιοχή του Παραδοσιακού οικισμού** της Ναυπάκτου και η σύνδεση - επέκταση και αναβάθμιση των αποσπασματικών έργων αποχέτευσης των περιοχών του Λυγιά -

Ξηροπήγαδου και του Γηπέδου, οι οποίες αντιμετωπίζουν τα μεγαλύτερα προβλήματα, χωρίς να αποκλείεται η χρήση του παλαιού αγωγού αποχέτευσης της πόλης, κατά ένα μέρος, μόνον για την αποχέτευση ομβρίων.

Η αποχέτευση των ομβρίων, ιδίως στις παρόχθιες περιοχές των κύριων χειμάρρων, **θα πρέπει να συνδυάζεται και με έργα αντιπλημμυρικής προστασίας**, όπως αναφέρεται στην Ενότητα Π3-1.6. «Ασφάλεια - προστασία από φυσικές καταστροφές».

Η δυνατότητα επέκτασης του δικτύου αποχέτευσης ομβρίων, σχετίζεται άμεσα με τον βαθμό υλοποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, όπως προβλέπεται από τον Πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής. Για τον λόγο αυτό **η ιεράρχηση των περιοχών επέκτασης του δικτύου, θα πρέπει να συνδυάζεται με την ιεράρχηση των περιοχών εφαρμογής του σχεδίου.**

Δίκτυο ύδρευσης

Το δίκτυο ύδρευσης στην παραθαλάσσια ενότητα **δεν αντιμετωπίζει σοβαρά προβλήματα**, πλην τμηματικών αναγκών αντικατάστασης των παλαιών σωλήνων, **ενώ οι δημόσιες γεωτρήσεις στον λόφο της Βαρναράχης, που υδρεύουν την περιοχή μετά την κατάργηση του αντλιοστασίου των πηγών Νόβα, λειτουργούν ικανοποιητικά.**

Παρ' όλα αυτά, **απαιτείται η εκπόνηση ειδικής υδρογεωλογικής μελέτης στις περιοχές των γεωτρήσεων, προκειμένου να διαπιστωθεί η επάρκεια των παροχών για την εξυπηρέτηση της συνολικής παραθαλάσσιας αστικής ενότητας**, όπως διαμορφώνεται με τις προτεινόμενες εντάξεις - επεκτάσεις του σχεδίου, στα πλαίσια της προτεινόμενης μελέτης συνολικής αξιοποίησης και διαχείρισης των υδατικών πόρων της Δ. Ενότητας και ιδίως κατά τις περιόδους αιχμής, **λόγω του παραθεριστικού και επισκεπτικού τουρισμού.**

Η ανάγκη επέκτασης του δικτύου ύδρευσης, σχετίζεται άμεσα με τον βαθμό υλοποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, όπως προβλέπεται από τις αναπτυσσόμενες τάσεις και τον Πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής. Για τον λόγο αυτό **η ιεράρχηση των περιοχών επέκτασης του δικτύου, θα πρέπει να συνδυάζεται με τις τάσεις κατασκευής νέων κτιρίων και την ιεράρχηση των περιοχών εφαρμογής του σχεδίου.**

Δίκτυο ηλεκτροδότησης

Το δίκτυο ηλεκτροδότησης της Συνοικίας **δεν αντιμετωπίζει ιδιαίτερα προβλήματα.**

Παρ' όλα αυτά **η λειτουργία του υποσταθμού της Δ.Ε.Η. στις παρυφές του σχεδίου πόλης του Νεοκάστρου (Λυγιά), προκαλεί συγκρούσεις χρήσεων γης και κινδύνους για τη δημόσια υγεία**, που οφείλονται στη **διέλευση των καλωδίων της γραμμής υπερυψηλής τάσης από οικιστικές περιοχές και προγραμματισμένες ζώνες ειδικών χρήσεων - δραστηριοτήτων και ειδικότερα :**

- **από την περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Νεοκάστρου (Λυγιά), συμπεριλαμβανομένης και της προτεινόμενης περιοχής ένταξης στο σχέδιο πόλης, που βρίσκεται μεταξύ των ορίων του σχεδίου πόλης Λυγιά, Νεοκάστρου και Ξηροπήγαδου.**

- από τμήμα του Β.Κ.312 και του πρώην Β.Κ.292, όπου βρίσκεται ο τερματικός σταθμός υπεραστικών ΚΤΕΛ.
- από την περιοχή του προτεινόμενου οργανωμένου υποδοχέα εξυγίανσης (Ζ.Ε.Α.1) των διαμορφωμένων εμπορικών - βιοτεχνικών χρήσεων πλησίον του ποταμού Μόρνου.

Προτείνεται η κατάργηση του υφιστάμενου υποσταθμού της Δ.Ε.Η. στη περιοχή του Νεοκάστρου (Λυγιά) και η εκτροπή του δικτύου υπερυψηλής τάσης βόρεια της ευρείας παράκαμψης της Ν.Ε.Ο., λαμβάνοντας υπό όψη τον νέο υποσταθμό που έχει δημιουργηθεί ανατολικά του οικισμού της Λεύκας Βομβοκούς, για την εξυπηρέτηση του αιολικού πάρκου, και την δυνατότητα απευθείας σύνδεσής του με τον αντίστοιχο σταθμό του δυτικού τμήματος της Δωρίδας Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδος, με τη σύμφωνη γνώμη της Δ.Ε.Η. και της αρμόδιας Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας (Ρ.Α.Ε.).

Με την απελευθέρωση του χώρου του υποσταθμού, προκύπτει η δυνατότητα ένταξής του στον πολεοδομικό σχεδιασμό, με νέες κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις για την εξυπηρέτηση των κατοίκων της περιοχής.

Επιπλέον, για το σύνολο του αστικού χώρου προτείνεται η πλήρης υπογειοποίηση του δικτύου ηλεκτροδότησης, με προτεραιότητα στην περιοχή του κεντρικού πυρήνα της πόλης, όπου έχει ήδη εκτελεστεί μέρος των έργων υπογειοποίησης του δικτύου, στις περιοχές που κατασκευάσθηκαν έργα αναπλάσεων των κοινοχρήστων χώρων.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΑ ΑΣΤΙΚΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΗΣ Δ.Ε. ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030														
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Α. ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ	Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030 **	Υφιστάμενη υποδομή			Πρόσθετη απαιτούμενη υποδομή (ΦΕΚ285Δ/2004 & 635Β/2007)			Προτεινόμενη υποδομή		Προτεραιότητα	Περιοχή εξυπηρέτησης εντός ή εκτός Δ.Ενότητας	
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Αναλογία	Σταθερότυπα	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)			
1.	ΣΥΝΟΙΚΙΑ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ													
ΣΥΝΟΙΚΙΑ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ	Π.Ε.1.1. Στενό Π.Ε.1.2. Γήπεδο Π.Ε.1.3. Ψανή Π.Ε.1.4. Κάστρο Π.Ε.1.5. Κέντρο Π.Ε.1.6. Καινούργιο Χωριό Π.Ε.1.7. Λυγιάς Π.Ε.1.8. Ξηροπήγαδο Π.Ε.1.9. Νεόκαστρο Π.Ε.1.10. Καστράκι - Παλασποταν αγιά Π.Ε.1.11. Παλασποταν αγιά	1. ΔΙΟΙΚΗΣΗ - ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΙΣ												
		Κτίρια υπηρεσιών Δ. Ναυπηγικής - οργανισμοί κοινής ωφέλειας - αστυνομικό τμήμα - πτυχιολογικό σώμα κ.λπ.	27.511	38	10.650	0,39 μ2/κατ.	0,1-1 μ2/κατ.	-	-	1	9000****	B	Πάτρα Αργίνο Μεσολόγγι	
		2. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ												
		Νηπιαγωγείο (~2% μον.πληθ.)	19.651	11	4.530	11,53 μ2/χρ.	15 - 24 μ2/χρ.	2	2.400	2	2.500	A		
		Δημοτικό (~10% μον.πληθ.)	19.651	9	18.359	9,34 μ2/μαθ.	7 - 11 μ2/μαθ.	3	7.800	3	8.000	A		
		Γυμνάσιο (~5% μον.πληθ.)	19.651	3	12.353	12,57 μ2/μαθ.	7 - 11 μ2/μαθ.	2***	6.800	2	7.000	A		
		Λύκειο (~4% μον.πληθ.)	19.651	3	9.148	11,64 μ2/μαθ.	7 - 11 μ2/μαθ.	1***	3.400	1	3.500	A		
		Τρποβάθμια εκπαίδευση	19.651	-	-	-	έδρα Π.Ε. κέντρο Περιφέρειας	-	-	-	-	-		Πάτρα Μεσολόγγι
		3. ΥΓΙΑ-ΠΡΟΝΟΙΑ												
		Νοσοκομείο	27.511	-	-	-	-	-	-	-	-	-		Πάτρα Μεσολόγγι
		Μη Αστικό Κέντρο Υγείας	27.511	1	6.570	0,24 μ2/κατ.	έως 30.000 κατ.	-	-	-	-	-		
		Περιφερειακό Ιατρείο*	27.511	-	-	-	έως 5.000 κατ.	-	-	-	-	-		
		Παιδ.-βρεφονηπι. σταθμός (~2%μον.πληθ.)	19.651	4	1.201	3,06 μ2/νηπι.	8 μ2/χρ.	-	1.943	2	2.000	A		
		Γηροκομείο-Στέγη γερόντων	19.651	-	-	-	-	-	-	1	10.000	A		
		4. ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ												
		Αθλητικός πύργος Α	27.511	1	36.810	1,34 μ2/κατ.	5,5 μ2/κατ.	-	-	1	25000	B		
		(Παπαχαλαράκειο Στάδιο)												
		Αθλητικός πύργος Β	27.511	-	-	-	5,5 μ2/κατ.	1	3.190	1	40.000	B		
		(Προτ. αναβάθμιση - επέκταση γηπέδου Β.Κ.281 - 279)												
		Γήπεδο	27.511	2	19.500	0,71 μ2/κατ.	-	-	-	-	-	-		
		Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις	27.511	5	11.176	0,41 μ2/κατ.	-	-	-	10	10.000	B		
		5. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ												
		Πνευματικό - πολιτιστικό κέντρο - μουσείο	27.511	6	2.600	0,09 μ2/κατ.	0,1 μ2/κατ.	-	-	1	8.000	A		
		(Προτ. διαμόρφωση χώρου πρώην Ξενία)												
		Κοιμητήριο	19.651	4	49.835	2,54 μ2/κατ.	0,5 - 1 μ2/κατ.	-	-	1	40.000	B		
(Προτ. αναζήτηση χώρου για νέο κοιμητήριο με μερική καταργηση υπάρχοντος - υπαρχόντων)														
6. ΠΡΑΣΙΝΟ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ														
Πλατεία - Παιδική χαρά (διαμορφωμένοι κ.χ.)	27.511	10	11.929	0,43 μ2/κατ.	0,50 μ2/κατ.	-	1.926	8	12.000	A				
Πάρκο πόλης	27.511	-	-	-	5,5 μ2/κατ.	-	151.311	1	230.000	A				
(Προτ. διαμόρφωση πάρκου πόλης στα Β.Κ.280-283-293-111)														
ΣΥΝΟΛΟ Α								35	398.000					
Β. ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ														
1. Δίκτυα κυκλοφορίας πεζών - οχημάτων κ.λπ.							807.300		810.000	A				
2. Λοιπά δίκτυα - δίκτυο αποχέτευσης				E=8,79%	E>15,0%		134.550		135.000	A				
ΣΥΝΟΛΟ Β									945.000					
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ - ΛΥΓΙΑ - ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑΣ (π.ε.1.1-π.ε.1.2-π.ε.1.3-π.ε.1.4-π.ε.1.5-π.ε.1.6-π.ε.1.7-π.ε.1.8-π.ε.1.9-π.ε.1.10-π.ε.1.11)										35	1.343.000			

* Οι επιφάνειες υπολογίζονται κατά προσέγγιση για τους σκοπούς της μελέτης

** Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030 (Μόνιμος πληθυσμός : 19.651 κατ. / Πραγματικός - Εποχικός πληθυσμός : 27.511 κατ.)

*** Ο αριθμός των απαιτούμενων μονάδων πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης με βάση τα σταθερότυπα της Υ.Α. 10788/05-03-2004 (1 Νηπιαγωγείο/1.000 κατ., 1 Δημοτικό/2.100 κατ., 1 Γυμνάσιο/2.100 κατ. & 1 Λύκειο/2.700 κατ.), προσαρμόζεται και περιορίζεται με βάση τον ελάχιστο αριθμό νηπίων και μαθητών ανά μονάδα εκπαίδευσης σύμφωνα με την με αρ. Υ.Α.37237/ΣΤ1/02-04-2007 έτσι ώστε να είναι βιώσιμη.

**** Η απαιτούμενη επιφάνεια χώρων διοίκησης αφορά σε επιφάνεια γεωμετρικού

3.2.2. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ (Ο.Ε.2) : ΔΑΦΝΗΣ - ΣΚΑΛΑΣ (Π.Ε.2.1. & Π.Ε.2.2.)

3.2.2.1. ΓΕΝΙΚΑ

Η οικιστική ενότητα περιλαμβάνει τους οικισμούς της **ανατολικής περιαστικής ενότητας** που αναπτύσσονται μεταξύ του χειμάρρου Σκα(λα) και του ποταμού Μόρνου και παρουσιάζουν συνοχή ως προς τη λειτουργία και ισχυρές κοινωνικοοικονομικές εξαρτήσεις.

Αποτελείται από τους εξής οικισμούς - Πολεοδομικές Ενότητες :

- **τον οικισμό της Δάφνης (Π.Ε.-ΟΙΚ.2.1.)**, που περιλαμβάνει την περιοχή του οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων Άνω και Κάτω Δάφνης, συμπεριλαμβανομένου και του διαμορφωμένου οικιστικά τμήματος της προτεινόμενης επέκτασης στο νότιο τμήμα εκατέρωθεν του άξονα της Π.Ε.Ο.
- **τον οικισμό της Σκάλας (Π.Ε.-ΟΙΚ.2.2.)**, που περιλαμβάνει την περιοχή του οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, συμπεριλαμβανομένου και διαμορφωμένου οικιστικά τμήματος κατά μήκος του οδικού άξονα πρόσβασης στην Ι.Μ. Μεταμόρφωσης Σωτήρος.

Ο οικισμός της Δάφνης χαρακτηρίζεται από στοιχειώδη πολεοδομική οργάνωση και βασικό κοινωνικό εξοπλισμό για την εξυπηρέτηση των κατοίκων της Οικιστικής Ενότητας και μαζί με τον οικισμό **της Σκάλας** αποτελούν κύριους αποδέκτες της μετατόπισης των πιέσεων για ζήτηση κατοικίας και ήπιας κλίμακας χρήσεων τουρισμού - αναψυχής, από την παραθαλάσσια ενότητα στον περιαστικό χώρο, αλλά και επαγγελματικών χρήσεων.

Χαρακτηριστικό των οικιστικών πιέσεων στη περιοχή, είναι η καταγεγραμμένη **αύξηση του πληθυσμού** με βάση τα στοιχεία της τελευταίας δεκαετίας 2001 - 2011, σε αντίθεση με τη γενικότερη τάση της μείωσης του πληθυσμού των οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου και της ευρύτερης περιοχής.

Βασικός άξονας σύνδεσης της Οικιστικής Ενότητας με την περιοχή της Ναυπάκτου είναι η Π.Ε.Ο., η οποία διασχίζει το τμήμα της Κάτω Δάφνης και συγκεντρώνει διάσπαρτες εμπορικές - επαγγελματικές χρήσεις και κοινωνικό εξοπλισμό.

Η σύνδεση των γραμμικά ανεπτυγμένων εμπορικών χρήσεων κατά μήκος της Π.Ε.Ο. με το τμήμα της **Άνω Δάφνης** και κατ' επέκταση με τον οικισμό **της Σκάλας**, πραγματοποιείται μέσω ασφαλτοστρωμένης οδού που διέρχεται πλησίον του λόφου της Ι.Μ. Μεταμόρφωσης Σωτήρος.

Ο οικισμός της Σκάλας, παρουσιάζει αμφιθεατρική ανάπτυξη στη χαράδρα του χειμάρρου Σκα(λα) και αναπτύσσεται περισσότερο ως περιοχή κατοικίας, ενώ συνδέεται απευθείας με την παραθαλάσσια αστική ενότητα μέσω της Επαρχιακής Οδού 27 «Ναύπακτος-Λουτρά Στάχτης δια Σκάλας, Βομβοκούς, Νεοκάστρου, Στύλια».

Ο πληθυσμός της Οικιστικής Ενότητας είναι κυρίως αγροτικός, ενώ κατά τα τελευταία χρόνια **καταγράφεται σημαντικό ποσοστό παραθεριστικού πληθυσμού**, που οφείλεται κατά κανόνα στη μετατροπή - αποκατάσταση των παλαιών κατοικιών σε δευτερεύουσες - παραθεριστικές από κατοίκους της παραθαλάσσιας ενότητας που προέρχονται από την περιοχή

και διατηρούν οικογενειακούς δεσμούς, σε συνδυασμό με την λειτουργία μικρής κλίμακας τουριστικών καταλυμάτων και χρήσεων αναψυχής.

Η γενική κατεύθυνση για την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής, είναι η **ενίσχυση της κοινωνικοοικονομικής συνοχής μεταξύ των οικισμών, σε συνδυασμό με την υποστήριξη του αναπτυσσόμενου παραθεριστικού χαρακτήρα τους**, με χρήσεις συμπληρωματικές του αστικού χώρου.

Για τον σκοπό αυτό προτείνεται η **αναβάθμιση του κοινωνικού εξοπλισμού** και η κατανομή του με βάση την ιεράρχηση των οικισμών από το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης, παράλληλα με την **ανάδειξη του περιοχών ειδικού τουριστικού ενδιαφέροντος της περιφέρειάς τους και την υλοποίηση έργων διαμόρφωσης - ανάπλασης των κοινοχρήστων χώρων και αποκατάστασης του οικιστικού αποθέματος** που παρουσιάζει αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον.

3.2.2.2. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

- Έκταση

Η **συνολική περιοχή της Οικιστικής Ενότητας** που προγραμματίζεται για οικιστική ανάπτυξη, περιλαμβάνει τις **επιφάνειες των οριοθετημένων οικισμών, προσαυξημένες κατά τα τμήματα των προτεινόμενων επεκτάσεων των ορίων τους, σε περιοχές με διαμορφωμένες οικιστικές συγκεντρώσεις**, για την ρύθμιση του χώρου και την αύξηση της χωρητικότητας, όπου δικαιολογείται από την εκτίμηση του μελλοντικού πληθυσμού, κατά περίπτωση.

Σ' αυτήν περιλαμβάνονται : (Χάρτης Π3-1Α)

Οι οριοθετημένες περιοχές με τις διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων :

- της Κάτω Δάφνης οικισμού Δάφνης : **228,82 στρ.**
- της Άνω Δάφνης οικισμού Δάφνης : **470,88 στρ.**
- του οικισμού της Σκάλας : **481,61 στρ.**

Οι προτεινόμενες τμηματικές επεκτάσεις για την ρύθμιση των διαμορφωμένων συγκεντρώσεων κατοικίας και άλλων χρήσεων στην περιφέρεια των ορίων των οικισμών:

- του τμήματος της Κάτω Δάφνης του οικισμού Δάφνης : **148,18 στρ.**
- του οικισμού της Σκάλας : **76,36 στρ.**

Όσον αφορά στο **οριοθετημένο τμήμα της Άνω Δάφνης**, αποτελείται από **δύο ενότητες** που διαχωρίζονται από τις έντονες κλίσεις του φυσικού αναγλύφου και τη χαράδρα του υδατορέματος που απορρέει στην περιοχή της Κάτω Δάφνης.

Η **συνολικά οριοθετημένη περιοχή της Κάτω Δάφνης και το τμήμα του οικισμού της Άνω Δάφνης που αναπτύσσεται ανατολικά του υδατορέματος**, διαμορφώνουν συνεχή οικιστικό ιστό που αποτελεί μια ενιαία λειτουργική ενότητα, διαχωρισμένη σε δύο τμήματα.

Η ενότητα αυτή του οικισμού Άνω Δάφνης - Κάτω Δάφνης προτείνεται για ήπια πολεοδόμηση και επεκτείνεται, με την ένταξη τμήματος εκατέρωθεν της Π.Ε.Ο. που περιλαμβάνει διάσπαρτες οικιστικές συγκεντρώσεις κατοικίας και άλλων χρήσεων και αδόμητες εκτάσεις.

Το υπόλοιπο τμήμα του οικισμού στην Άνω Δάφνη δυτικά του υδατορέματος, παραμένει ως εντός οικισμού και δεν προτείνεται για πολεοδόμηση

Η συνολική επιφάνεια της Οικιστικής Ενότητας Δάφνης - Σκάλας (Ο.Ε.2), όπως διαμορφώνεται με τις προτεινόμενες επεκτάσεις των ορίων των οικισμών, υπολογίζεται σε **1.405,85 στρ.**, (πιν. Π1-4. - Π3-1.1. και Π3-1.2.) και κατανέμεται στις επί μέρους πολεοδομικές ενότητες - οικισμούς ως εξής :

- στην Π.Ε.2.1. «Δάφνη - Κάτω Δάφνη» : **847,88 στρ.**
- στην Π.Ε.2.2. «Σκάλα» : **557,97 στρ.**

Η συνολική επιφάνεια των Πολεοδομικών Ενοτήτων που διαμορφώνουν την Οικιστική Ενότητα, αντιστοιχεί στο **10,24 %** επί της συνολικής επιφάνειας των οικιστικών υποδοχέων της Δ. Ενότητας Ναυπάκτου (πιν. Π1-4 και Π3-1.2.).

- Πληθυσμός - χωρητικότητα

Η εκτιμώμενη μέγιστη θεωρητική χωρητικότητα σχεδιασμού της Οικιστικής Ενότητας Δάφνης - Σκάλας, όπως διαμορφώνεται με τις τμηματικές επεκτάσεις - εξομαλύνσεις των θεσμοθετημένων ορίων των οικισμών, υπερκαλύπτει το προγραμματικό μέγεθος του πληθυσμού τους για το έτος 2030 (πιν. Π1-3 & Π3-1.2) και αντιστοιχεί :

- στην Π.Ε.2.1. «Δάφνη - Κάτω Δάφνη» σε **2.261 κατοίκους**
μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 : 1.387 κατοίκων
- στην Π.Ε.2.2. «Σκάλα» σε **1.488 κατοίκους**
μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 : 480 κατοίκων

Κατά συνέπεια, με βάση την εκτιμώμενη χωρητικότητα του προγραμματικού πληθυσμού της Οικιστικής Ενότητας για το έτος 2030, **δεν προκύπτει ανάγκη περαιτέρω αύξησης της επιφάνειας** των οικιστικών υποδοχέων.

Η μέση μικτή πυκνότητα της Οικιστικής Ενότητας Δάφνης - Σκάλας (Ο.Ε.2) διαμορφώνεται στους **26,67 κατ/Ha.** (πιν.Π3-1.3).

Για τον υπολογισμό της μέγιστης χωρητικότητας σχεδιασμού για το έτος 2030 έγιναν οι εξής παραδοχές (πιν. Π3-1.2.):

- Συντελεστής καταλληλότητας (ποσοστό οικοδομήσιμων οικοπέδων)
για το σύνολο της Οικιστικής Ενότητας : **60%**
- Βαθμός κορεσμού (λ)** για το έτος 2030 **0,40**
- Πρότυπο εμβαδόν κατοικίας** ανά κάτοικο **45μ²/κατ.**

Ο προτεινόμενος **βαθμός κορεσμού $\lambda=0,40$** είναι ο ελάχιστος που καθορίζεται **για οικισμούς που κατατάσσονται στο 4ο & 5ο επίπεδο**, σύμφωνα με το προϊσχύον Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. 2003, όπως προβλέπεται από το άρθρο 4 της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α. (ΦΕΚ285Δ/2004).

3.2.2.3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

Οι οικιστικοί υποδοχείς της περιοχής οργανώνονται - αναβαθμίζονται με την προτεινόμενη πολεοδόμησή τους, τον καθορισμό χρήσεων γης, την ρύθμιση της διάσπαρτης δόμησης στην περιφέρειά τους και την εξασφάλιση στοιχειώδους κοινωνικού εξοπλισμού.

Π.Ε. - ΟΙΚ.2.1. «ΔΑΦΝΗ - ΚΑΤΩ ΔΑΦΝΗ» :

Οι μεγαλύτερες πιέσεις για ζήτηση κατοικίας και ανάπτυξη λοιπών εμπορικών και επαγγελματικών χρήσεων, καταγράφονται στην περιοχή της **Κάτω Δάφνης**, που χαρακτηρίζεται από αυξημένη οικιστική πυκνότητα κατά τμήματα, αδόμητα τμήματα με μεγάλες κλίσεις και δυσκολία στην πρόσβαση, που δεν προσφέρονται για οικιστική ανάπτυξη, εντός του οριοθετημένου οικισμού και διάχυση της οικιστικής ανάπτυξης, έξω από τα οριοθετημένα όρια του οικισμού και **απαιτείται αύξηση - επέκταση της κατάλληλης επιφανείας** για οικιστική ανάπτυξη και κατά συνέπεια αύξηση της χωρητικότητάς του οικισμού, προκειμένου να εξυπηρετήσει το προγραμματικό μέγεθος του πληθυσμού για το έτος 2030 (Πιν.Π1-3).

Με την προτεινόμενη ήπια πολεοδόμηση και την επέκταση των ορίων του οικισμού στην περιοχή της Κάτω Δάφνης, ρυθμίζεται η διάσπαρτη δόμηση στην περιφέρεια του οικισμού και εντάσσεται στην πολεοδομική οργάνωση της περιοχής.

Αντίθετα, στην περιοχή της **Άνω Δάφνης**, **δεν καταγράφονται οικιστικές πιέσεις** και δεν αναπτύσσεται διάσπαρτη δόμηση έξω από το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού, κατά συνέπεια δεν απαιτείται ρύθμιση των ορίων του, για κάλυψη οικιστικών πιέσεων.

Ειδικότερα, στην **Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.2.1. «Δάφνη - Κάτω Δάφνη»** προτείνεται (Χάρτης Π1-3Α) :

- **Η ενιαία ήπια πολεοδόμηση της συνολικής οριοθετημένης επιφάνειας της Κάτω Δάφνης και του ανατολικού τμήματος της Άνω Δάφνης**, με την αναβάθμιση και επέκταση του δικτύου τεχνικής υποδομής και την διαμόρφωση του απαιτούμενου δικτύου κοινοχρήστων χώρων, χωρίς αλλοίωση του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού των οικισμών.
- **Η ρύθμιση με επέκταση και ένταξη στην πολεοδόμηση, των περιοχών με διάσπαρτη δόμηση νοτιοδυτικά του οριοθετημένου οικισμού, καθώς και τμήματος νότια της Π.Ε.Ο,** το οποίο αποτελεί φυσική συνέχεια του διαμορφωμένου τοπικού - πολεοδομικού - εμπορικού κέντρου της περιοχής.
- **Η εξαίρεση των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως Ακατάλληλες (Α.Κ.) για οικιστική ανάπτυξη,** (σύμφωνα με την γεωλογική μελέτη), από την πολεοδόμηση ή την οριοθέτηση του οικισμού.

- **Ο καθορισμός των όρων δόμησης**, λαμβάνοντας υπό όψη την ανάγκη προστασίας της κλίμακας και του τοπίου των οικισμών.
- **Ο καθορισμός των χρήσεων γης** στην περιοχή, κατά ενότητες, με την υποστήριξη του διαμορφωμένου τοπικού - πολεοδομικού - εμπορικού κέντρου, εκατέρωθεν της Π.Ε.Ο. και την διαφύλαξη των περιοχών αμιγούς κατοικίας στα ανώτερα επίπεδα του οικιστικού ιστού.
- **Η αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση της περιοχής, με την ολοκληρωμένη ανάπλαση των κοινοχρήστων χώρων των παλαιών πυρήνων του οικισμού**, σε συνδυασμό με την αποκατάσταση των χαρακτηριστικών παραδοσιακών κτιρίων.
- **Η αναβάθμιση του κοινωνικού εξοπλισμού**, με την δέσμευση κατάλληλων χώρων από το προτεινόμενο σχέδιο πόλης, με βάση τις κατευθύνσεις της Ενότητας Π3-2.1.8. «Ανάγκες σε κοινωνική και τεχνική υποδομή», μέρος της οποίας θα εξυπηρετεί και τον οικισμό της Σκάλας.
- **Η κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων για το τμήμα του οικισμού που δεν πολεοδομείται.**

Π.Ε.- ΟΙΚ.2.2. «ΣΚΑΛΑ»

Όσον αφορά στον οικισμό της **Σκάλας**, η οικιστική ανάπτυξη συγκεντρώνεται στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού, ενώ το μεγαλύτερο τμήμα του δεν είναι διαμορφωμένο, γεγονός που οφείλεται κυρίως στις έντονες κλίσεις του φυσικού αναγλύφου.

Η φυσική προέκταση του οικισμού προς τα ανατολικά και κατά μήκος του οδικού άξονα σύνδεσης με τον οικισμό της Δάφνης, και την Ι. Μονή Μεταμόρφωσης Σωτήρος, αποτέλεσε τον κύριο υποδοχέα των οικιστικών πιέσεων για κατοικία στην εκτός σχεδίου περιοχή, σε επαφή με την ζώνη αγροτικών εκμεταλλεύσεων του οικισμού.

Η προτεινόμενη ήπια πολεοδόμηση και τμηματική επέκταση του οικισμού, στοχεύει στην ρύθμιση της διάσπαρτης δόμησης στην περιφέρεια του οικισμού και στην πολεοδομική οργάνωση του διαμορφωμένου οικισμού.

Ειδικότερα, στην **Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.2.2. «Σκάλα»** προτείνεται (Χάρτης Π1-3Α) :

- **Η ήπια πολεοδόμηση της οριοθετημένης επιφάνειας του οικισμού**, με την αναβάθμιση και επέκταση του δικτύου τεχνικής υποδομής και την διαμόρφωση του απαιτούμενου δικτύου κοινοχρήστων χώρων, λαμβάνοντας υπό όψη τις ιδιαιτερότητες του φυσικού αναγλύφου και την ανάγκη διατήρησης του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού.
- **Η ρύθμιση με μερική επέκταση και ένταξη στην πολεοδόμηση** των διαμορφωμένων συγκεντρώσεων στην περιφέρεια του οικισμού, για την ένταξή τους στον πολεοδομικό σχεδιασμό και την προστασία της αγροτικής γης από την διάσπαρτη δόμηση.
- **Η εξαίρεση των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως Ακατάλληλες (Α.Κ.) για οικιστική ανάπτυξη**, από την πολεοδόμηση ή την οριοθέτηση του οικισμού.
- **Η καθορισμός των όρων δόμησης**, λαμβάνοντας υπό όψη την ανάγκη προστασίας της κλίμακας και του τοπίου των οικισμών.

- **Ο καθορισμός των χρήσεων γης** στον οικισμό, με κατεύθυνση τη διαφύλαξη των περιοχών κατοικίας.
- **Η αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση του οικισμού, με την ολοκληρωμένη ανάπλαση των κοινοχρήστων χώρων του παλαιού πυρήνα**, σε συνδυασμό με την αποκατάσταση των χαρακτηριστικών παραδοσιακών κτιρίων.
- **Η εξασφάλιση βασικού κοινωνικού εξοπλισμού**, συμπληρωματικού με αυτόν του όμορου οικισμού της Δάφνης.

Με την προτεινόμενη **ήπια πολεοδόμηση** των οικισμών και περιοχών με οικιστική ανάπτυξη, έξω από τα όριά τους, αντιμετωπίζεται **το σοβαρό ζήτημα οικοδομησιμότητας των οικοπέδων**, που έχει προκύψει κατά τα τελευταία χρόνια, λόγω της υποχρέωσης αναγνώρισης του οδικού δικτύου των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, με τη διαδικασία κύρωσης του δικτύου κοινοχρήστων χώρων των οικισμών με βάση τις διατάξεις του αρ.35 του Ν.3937/2011, όπως ισχύει.

3.2.2.4. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΟΡΟΙ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

Π.Ε.- ΟΙΚ.2.1. «ΔΑΦΝΗ - ΚΑΤΩ ΔΑΦΝΗ»

Ο οικισμός (Άνω) Δάφνης και Κάτω Δάφνης **είναι οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων**, με την με αρ.770/2-3-90 (ΦΕΚ163Δ/90) απόφαση Νομάρχη και δομείται με τις διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 και ισχύει.

Η συνολική προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.2.1. «Δάφνη - Κάτω Δάφνη» για οικιστική χρήση, καταλαμβάνει επιφάνεια **847,88 στρ.** και αποτελείται από τις εξής ενότητες (Πιν. Π1-4):

- **το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού, επιφανείας 488,23 στρ.**, που περιλαμβάνει την περιοχή της Κάτω Δάφνης και το ανατολικό τμήμα της Άνω Δάφνης, το οποίο προτείνεται προς πολεοδόμηση.
- **την προτεινόμενη περιοχή επέκτασης** με πολεοδόμηση, **επιφανείας 148,18 στρ.**, που περιλαμβάνει τμήμα της εκτός σχεδίου περιοχής νότια - νοτιοδυτικά της Κάτω Δάφνης.
- **το οριοθετημένο τμήμα** του οικισμού, **επιφανείας 211,47 στρ.**, που αντιστοιχεί στο **δυτικό τμήμα της Άνω Δάφνης**, το οποίο δεν προτείνεται προς πολεοδόμηση και θα εξακολουθεί να δομείται με τις διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Με βάση την με αρ.770/2-3-90 απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, καθορίζεται ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων, **στα 1.000 μ² για την περιοχή της Κάτω Δάφνης και στα 700 μ² για την περιοχή της Άνω Δάφνης**, με κατά παρέκκλιση αρτιότητα για τα οικόπεδα που προϋπάρχουν της δημοσίευσης του Π.Δ.24-04-85.

Με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11 τροποποιήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους και **περιορίστηκε η συνολική εκμετάλλευση των οικοπέδων, για χρήση κατοικίας**, ως εξής (άρθρο 1 παρ. 2β-1, 2β2 και 2γ) :

- Για γήπεδα μέχρι 700,00μ² :
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **240,00 μ².**
- Για γήπεδα μεγαλύτερα ή ίσα των 700,00μ²
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **400,00 μ².**
- Για γήπεδα μικρότερα των 200μ² :
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **200,00 μ².**

Με βάση τις διατάξεις αυτές και την ελάχιστη αρτιότητα των κατά κανόνα οικοδομήσιμων οικοπέδων, η **μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης**, για χρήση κατοικίας, ανά οικόπεδο με την κατά κανόνα αρτιότητα, για το σύνολο του οικισμού Άνω και Κάτω Δάφνης, αντιστοιχεί σε **400,00 μ².**

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, αντιστοιχεί :

- στην περιοχή της Κάτω Δάφνης σε **0,40**
- στην περιοχή της Άνω Δάφνης σε **0,57**

Στην πραγματικότητα όμως οι Σ.Δ. είναι μεγαλύτεροι, ιδίως στην περιοχή της Άνω Δάφνης, η οποία αντιστοιχεί στο παλαιότερο τμήμα του οικισμού, δεδομένου ότι μέρος των οικοπέδων έχουν καταταμηθεί με **πολύ μικρότερες αρτιότητες**, από προηγούμενες διατάξεις που ίσχυαν στην περιοχή, με **διαμορφωμένο Σ.Δ.** κατά ενότητες, **μεγαλύτερο του 1,00**, τα οποία είναι κατά παρέκκλιση άρθρα και οικοδομήσιμα, ως προϋπάρχοντα του Π.Δ.24-04-85.

Από τις ειδικότερες διατάξεις οριοθέτησης του οικισμού, δεν επιβάλλονται ειδικοί όροι, περιορισμοί δόμησης και μορφολογικοί περιορισμοί, **πλην της υποχρεωτικής κατασκευής στέγης σε όλους οριοθετημένους οικισμούς της Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας με το Π.Δ.24-04-85 για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων**, όπως προβλέπεται από την με αρ.5070/12-11-1986 απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ1287Δ/1986).

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ

- Όπως ήδη αναφέρθηκε **προτείνεται, η συνολική ρύθμιση της περιοχής:**
 - **Με την ήπια πολεοδόμηση του οριοθετημένου τμήματος του οικισμού, το οποίο αντιστοιχεί στην περιοχή της Κάτω Δάφνης και στο ανατολικό τμήμα της Άνω Δάφνης, με εξαίρεση των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως Ακατάλληλες (Α.Κ.) για οικιστική ανάπτυξη** (σύμφωνα με την γεωλογική μελέτη).
 - **Με την επέκταση με πολεοδόμηση της ανεπτυγμένης περιοχής, νότια - νοτιοδυτικά της Κάτω Δάφνης και τη ρύθμιση - ένταξη της διάσπαρτης δόμησης που εντάσσεται λειτουργικά στον οικισμό.**
 - **Με την διατήρηση ως εντός οικισμού, του δυτικού τμήματος της Άνω Δάφνης, με παράλληλη κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων και εξαίρεση των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως Ακατάλληλες (Α.Κ.) για οικιστική ανάπτυξη.** (σύμφωνα με την γεωλογική μελέτη).

- **Με την μελέτη και εφαρμογή έργων ολοκληρωμένης ανάπλασης των παλαιών πυρήνων του οικισμού**, για τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής του φυσιογνωμίας.
- Ως προς τους όρους κατάτμησης και αρτιότητας των οικοπέδων :

Προτείνεται η διατήρηση των όρων κατάτμησης και αρτιότητας των οικοπέδων, με τις οριζόμενες κατά περιοχή παρεκκλίσεις, όπως ισχύουν.

- Ως προς τον **συντελεστή δόμησης προτείνονται τα εξής :**

Για το συνολικό τμήμα του οικισμού - Π.Ε.2.1 Δάφνης - Κάτω Δάφνης, το οποίο προτείνεται προς πολεοδόμηση καθορίζεται : Μέσος Σ.Δ. : 0,60

ο οποίος θα ισχύσει από την έγκριση της προτεινόμενης πολεοδομικής μελέτης.

Επιτρέπεται κατά την πολεοδόμηση, στα συνεκτικά τμήματα του παλαιού πυρήνα του οικισμού, να καθορίζεται μεγαλύτερος Σ.Δ., όπως αυτός προκύπτει, με βάση τις επιτρεπόμενες επιφάνειες δόμησης του Π.Δ.04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11, όπως ισχύει.

Για το υπόλοιπο τμήμα του οικισμού - Π.Ε.2.1 Δάφνης - Κάτω Δάφνης, το οποίο αντιστοιχεί στην δυτική ενότητα της Άνω Δάφνης, που δεν προτείνεται προς πολεοδόμηση, ισχύουν οι όροι δόμησης που καθορίζονται με την απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, με τις αντίστοιχες παρεκκλίσεις, σε συνδυασμό με τις γενικές διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985, όπως ισχύει.

Σημειώνεται ότι, **για την εκτίμηση της συνολικής χωρητικότητας σχεδιασμού της Π.Ε.2.1. «Δάφνη - Κάτω Δάφνη»** (Πίνακας Π3-1.2 & Π3-1.3) λαμβάνεται υπό όψη ο **Μ.Σ.Δ. 0,60** που αντιστοιχεί στο προς πολεοδόμηση τμήμα του οικισμού, διότι το τμήμα αυτό καθορίζει στην πράξη τα μελλοντικά προγραμματικά και πολεοδομικά μεγέθη της πολεοδομικής ενότητας.

- Ως προς τους **λοιπούς όρους δόμησης και μορφολογικούς περιορισμούς :**

Προτείνεται η, κατ'αρχήν, διατήρησή των ειδικών όρων και περιορισμών, όπως ισχύουν από τις γενικές διατάξεις που αφορούν στο σύνολο των οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων της Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας και τις γενικότερες διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Προβλέπεται με την πολεοδόμηση και ειδικότερα με την προτεινόμενη μελέτη ολοκληρωμένης ανάπλασης των παλαιών πυρήνων του οικισμού, να καθορίζονται ειδικότεροι όροι δόμησης και μορφολογικοί περιορισμοί κατά ενότητες,, για τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού.

Στην περιοχή της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.2.1 Δάφνης - Κάτω Δάφνης, για τα τμήματα του οικιστικού ιστού που εμπίπτουν στις προτεινόμενες ζώνες ειδικής προστασίας, όπως περιγράφονται στην Ενότητα Π2 «Οργάνωση χρήσεων γης και

προστασία περιβάλλοντος», ισχύουν σωρευτικά και **όλοι οι πρόσθετοι όροι και περιορισμοί δόμησης**, οι οποίοι **καθορίζονται** σε αυτές και συγκεκριμένα ισχύουν :

- **Οι ελάχιστες αποστάσεις δόμησης εκατέρωθεν της γραμμής πλημμύρας / προσωρινής γραμμής πλημμύρας του ποταμού Μόρνου και του Δαφνορέματος (Π.Ε.Π.2)** και των λοιπών υδατορεμάτων, που υπάρχουν, ανεξάρτητα εάν αποτυπώνονται στους χάρτες της μελέτης του Γ.Π.Σ.
- **Οι ελάχιστες αποστάσεις δόμησης από τον άξονα της Π.Ε.Ο. και την Επαρχιακή οδό 24**, με βάση το Π.Δ.209/98 (ΦΕΚ169Α/15-7-98), σε συνδυασμό με τις αποστάσεις που καθορίζονται από τις ειδικότερες διατάξεις των με αρ.770/2-3-90 και αρ.2245/09-04-1994 αποφάσεων Νομάρχη (Π.Ε.Π.Δ.4).
- **Οι πρόσθετοι όροι και περιορισμοί εντός των ρηξιγενών ζωνών** με βάση τον αντισεισμικό κανονισμό, εκατέρωθεν των καταγεγραμμένων πιθανώς ενεργών ρηγμάτων που διέρχεται από την περιοχή της Κάτω Δάφνης (Π.Ε.Π.Δ.5)
- **Οι πρόσθετοι όροι και περιορισμοί εντός των περιοχών** που καθορίζονται από την γεωλογική μελέτη, ως περιοχές Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις (Κ.Π.) για οικιστική ανάπτυξη.
- **Οι ελάχιστες αποστάσεις δόμησης που ισχύουν για μεμονωμένες χρήσεις, περιμετρικά υπάρχοντος κοιμητηρίου**, όπως καθορίζονται από το Π.Δ.1128/1980 και τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του (Π.Ε.Π.Δ.6)
- **Οι περιορισμοί και απαγορεύσεις περιμετρικά της δημόσιας υδρευτικής γεώτρησης** στις όχθες του ποταμού Μόρνου (Π.Ε.Π.Δ.7)

Π.Ε.- ΟΙΚ.2.2. «ΣΚΑΛΑ»

Ο οικισμός της Σκάλας είναι οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων, με την με αρ.3545/86/04-12-1989 (ΦΕΚ735Δ/1989) απόφαση Νομάρχη και δομείται με τις διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/3-5-1985 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ.04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 και ισχύει.

Η συνολική προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.2.1. «Σκάλα» για οικιστική χρήση, καταλαμβάνει επιφάνεια **557,97 στρ.** και αποτελείται από τις εξής ενότητες (Πιν. Π1-4):

- **το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού, επιφανείας 481,61 στρ.**, το οποίο προτείνεται προς πολεοδόμηση.
- **την προτεινόμενη περιοχή επέκτασης** με πολεοδόμηση, **επιφανείας 76,36 στρ.**, που περιλαμβάνει διαμορφωμένο τμήμα με διάσπαρτη δόμηση στην εκτός σχεδίου περιοχή εκατέρωθεν της ανατολικής εισόδου στον οικισμό.

Με βάση την με αρ. 3545/86/04-12-1989 απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, **καθορίζεται ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας** των κατά κανόνα αρτίων οικοπέδων, **στα 500 μ²**, ενώ ισχύουν παρεκκλίσεις για τα οικόπεδα που προϋπάρχουν της δημοσίευσης του Π.Δ.24-04-85.

Με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11 τροποποιήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους και **περιορίστηκε η συνολική εκμετάλλευση των οικοπέδων**, για χρήση κατοικίας, ως εξής (άρθρο 1 παρ. 2β-1 και 2β2 και 2γ):

- **Για γήπεδα μέχρι 700,00μ2 :**
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **240,00 μ2.**
- **Για γήπεδα μεγαλύτερα των 700,00μ2**
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **400,00 μ2.**
- **Για γήπεδα μικρότερα των 200μ2 :**
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **200,00 μ2.**

Με βάση τις διατάξεις αυτές και την ελάχιστη αρτιότητα των κατά κανόνα οικοδομήσιμων οικοπέδων, η **μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης, για χρήση κατοικίας**, ανά οικόπεδο με την κατά κανόνα αρτιότητα, στον οικισμό Σκάλας, αντιστοιχεί σε **240,00 μ2.**

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, αντιστοιχεί σε: **0,48**

Ο πραγματοποιημένος Σ.Δ., είναι κατά κανόνα μεγαλύτερος στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού, όπως καταγράφεται και στην περίπτωση της Άνω Δάφνης, λόγω διαμόρφωσης του μεγαλύτερου τμήματος του οικισμού, με βάση προϋπάρχουσες διατάξεις που ίσχυαν στην περιοχή, πριν την ισχύ του Π.Δ.24-04-85.

Από τις ειδικότερες διατάξεις οριοθέτησης του οικισμού, δεν επιβάλλονται ειδικοί όροι, περιορισμοί δόμησης και μορφολογικοί περιορισμοί, **πλην της υποχρεωτικής κατασκευής στέγης σε όλους οριοθετημένους οικισμούς της Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας με το Π.Δ.24-04-85 για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων**, όπως προβλέπεται από την με αρ.5070/12-11-1986 απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ1287Δ/1986).

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ

- Όπως ήδη αναφέρθηκε **προτείνεται, η συνολική ρύθμιση της περιοχής:**
 - **Με την ήπια πολεοδόμηση της συνολικά οριοθετημένης επιφάνειας του οικισμού με εξαίρεση των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως Ακατάλληλες (Α.Κ.) για οικιστική ανάπτυξη** (σύμφωνα με την γεωλογική μελέτη).
 - **Με την επέκταση με πολεοδόμηση της ανεπτυγμένης περιοχής, ανατολικά και κατά μήκος του οδικού άξονα σύνδεσης με τον οικισμό της Δάφνης**, για την ρύθμιση - ένταξη της διάσπαρτης δόμησης στον πολεοδομικό σχεδιασμό του οικισμού.
 - **Με την μελέτη και εφαρμογή έργων ολοκληρωμένης ανάπλασης των παλαιών πυρήνων του οικισμού**, για αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση και τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού.
- Ως προς τους **όρους κατάτμησης και αρτιότητας των οικοπέδων :**

Προτείνεται η διατήρηση των όρων κατάτμησης και αρτιότητας των οικοπέδων, με τις οριζόμενες παρεκκλίσεις όπως ισχύουν.

- Ως προς τον **συντελεστή δόμησης** προτείνονται τα εξής :

Για το συνολικό τμήμα του οικισμού - Π.Ε.2.2 Σκάλα, το οποίο προτείνεται προς πολεοδόμηση, συμπεριλαμβανομένης και της προτεινόμενης επέκτασης του ορίου του, καθορίζεται : Μέσος Σ.Δ. : 0,60

ο οποίος θα ισχύσει από την έγκριση της προτεινόμενης πολεοδομικής μελέτης.

Επιτρέπεται κατά την πολεοδόμηση, στο συνεκτικό τμήμα του παλαιού πυρήνα του οικισμού, να καθορίζεται μεγαλύτερος Σ.Δ., όπως αυτός προκύπτει, με βάση τις επιτρεπόμενες επιφάνειες δόμησης του Π.Δ.04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11, όπως ισχύει.

- Ως προς τους **λοιπούς όρους δόμησης και περιορισμούς :**

Προτείνεται η, κατ'αρχήν, διατήρησή των ειδικών όρων και περιορισμών, όπως ισχύουν από τις γενικές διατάξεις που αφορούν στο σύνολο των οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων της Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας και τις γενικότερες διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Προβλέπεται με την πολεοδόμηση και ειδικότερα με την προτεινόμενη μελέτη ολοκληρωμένης ανάπλασης του παλαιού πυρήνα του οικισμού, να καθορίζονται ειδικότεροι όροι δόμησης και μορφολογικοί περιορισμοί κατά ενότητες,, για τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού.

Στην περιοχή της Πολεοδομικής Ενότητας **Π.Ε.2.1 Σκάλας, για τα τμήματα του οικιστικού ιστού που εμπίπτουν στις προτεινόμενες ζώνες ειδικής προστασίας, όπως περιγράφονται στην Ενότητα Π2 «Οργάνωση χρήσεων γης και προστασία περιβάλλοντος», ισχύουν σωρευτικά και όλοι οι πρόσθετοι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι οποίοι καθορίζονται σε αυτές και συγκεκριμένα ισχύουν :**

- **Οι ελάχιστες αποστάσεις δόμησης από τον άξονα της Επαρχιακής οδού 27 με βάση το Π.Δ.209/98 (ΦΕΚ169Α/15-7-98) (Π.Ε.Π.Δ.4).**
- **Οι πρόσθετοι όροι και περιορισμοί εντός των ρηξιγενών ζωνών με βάση τον αντισεισμικό κανονισμό, εκατέρωθεν του καταγεγραμμένου πιθανώς ενεργού ρήγματος που διέρχεται από το νότιο τμήμα του οικισμού. (Π.Ε.Π.Δ.5)**
- **Οι πρόσθετοι όροι και περιορισμοί εντός των περιοχών που καθορίζονται από την γεωλογική μελέτη, ως περιοχές Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις (Κ.Π.) για οικιστική ανάπτυξη.**
- **Οι περιορισμοί και απαγορεύσεις περιμετρικά της δημόσιας υδρευτικής γεώτρησης που βρίσκεται βόρεια του οικισμού (Π.Ε.Π.Δ.7)**

3.2.2.5. ΓΕΩΛΟΓΙΚΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ - ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Σύμφωνα με την Β' Φάση της υποστηρικτικής μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας του νέου Γ.Π.Σ. διοικητικών ορίων πρώην Δήμου Ναυπάκτου, **η μεγαλύτερη επιφάνεια των οικισμών Δάφνης (Άνω & Κάτω Δάφνη) και Σκάλας, χαρακτηρίζεται ως «Περιοχή Κατάλληλη (Κ)»** για οικιστική ανάπτυξη. (Χάρτες ΓΚ-2.1 & ΓΚ-2.2 γεωλογικής μελέτης).

Ως περιοχές **«Κατάλληλες Υπό Προϋποθέσεις (ΚΠ)»**, χαρακτηρίζονται :

- Το βορειοανατολικό, οικιστικά ανεπτυγμένο τμήμα του οριοθετημένου οικισμού της Σκάλας.
- Επίμηκες τμήμα, οικιστικά ανεπτυγμένο, σε επαφή με το νοτιοδυτικό όριο του οικισμού της Κάτω Δάφνης.
- Το βορειοδυτικό, οικιστικά ανεπτυγμένο τμήμα του οριοθετημένου οικισμού της Άνω Δάφνης, στην ευρύτερη περιοχή του κοιμητηρίου.

Ως περιοχές **«Ακατάλληλες (ΑΚ)»**, χαρακτηρίζονται :

- Επιμήκη τμήματα σε επαφή με τα ανατολικά και βόρεια όρια του οικισμού της Σκάλας.
- Επιμήκη τμήματα σε επαφή με τα όρια του βορειοδυτικού τμήματος του οριοθετημένου οικισμού της Άνω Δάφνης.
- Επίμηκες τμήμα, σε επαφή με το βόρειο όριο του οικισμού της Κάτω Δάφνης.

Επί πλέον χαρακτηρίζονται ως περιοχές **«Αμφίβολης Καταλληλότητας (ΑΜΦ)»** οι καθοριζόμενες, κατά περιοχή, ζώνες, περιμετρικά των κοιμητηρίων (Άνω Δάφνης) (**ΠΕΠΔ 6**) και εκατέρωθεν των υδατορεμάτων (**ΠΕΠ 2**) και εκατέρωθεν των καταγεγραμμένων (πιθανώς ενεργών) ρηγμάτων στις περιοχές της Κάτω και Άνω Δάφνης και κατ' επέκταση αυτών στο νότιο τμήμα του οικισμού Σκάλας (**ΠΕΠΔ 5**)

Από την εκτίμηση της γεωλογικής καταλληλότητας των οικιστικών υποδοχέων της περιοχής, **δεν προκύπτουν σοβαρά γεωλογικά προβλήματα** που να ανατρέπουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό, δεδομένου ότι το μεγαλύτερο ποσοστό της επιφάνειας των ακατάλληλων γεωλογικά περιοχών, αντιστοιχεί σε αδόμητες εκτάσεις σε εδάφη με μεγάλες κλίσεις, που ούτως ή άλλως δεν είχαν προοπτική οικιστικής ανάπτυξης.

Στις περιοχές που χαρακτηρίζονται γεωλογικά «Ακατάλληλες (ΑΚ)» από την Β' Φάση της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας :

- **Δεν επιτρέπεται η δόμηση** (γεωλογικά ακατάλληλες περιοχές για δόμηση) και **εξαιρούνται** της πολεοδόμησης και της οριοθέτησης των οικισμών.
- **Επιτρέπεται η ένταξή τους** σε σχέδιο πόλης, **αποκλειστικά και μόνο ως κοινοχρήστων χώρων - ελεύθερων χώρων αστικού πρασίνου** (αρ.7 Π.Δ.59/2018).

Στις περιοχές που χαρακτηρίζονται γεωλογικά «Κατάλληλες Υπό Προϋποθέσεις (ΚΠ)», καθορίζονται οι εξής πρόσθετοι όροι - προϋποθέσεις δόμησης κατά την έκδοση οικοδομικής αδειάς, όπως προτείνονται από την Β' Φάση της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας:

- **Γεωλογική - γεωτεχνική γνωμάτευση** για τις συνθήκες εκσκαφής και θεμελίωσης.

- Πρόσθετη γεωτεχνική έρευνα - μελέτη σε εδάφη με κλίσεις >25% για τον καθορισμό των μέτρων αντιστήριξης των πρανών και την πρόβλεψη των απαιτούμενων εκσκαφών.
- Πλήρης εφαρμογή των αντίστοιχων διατάξεων του Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΕΑΚ 2000), όπως ισχύει, και των προβλεπόμενων μέτρων σύμφωνα με το άρθρο 5 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ59Δ/1989).

Στις περιοχές που χαρακτηρίζονται γεωλογικά **«Αμφίβολης Καταλληλότητας (ΑΜΦ)»**, ισχύουν οι περιορισμοί που καθορίζονται από τις προτάσεις του ΓΠΣ, κατά ζώνη (ΠΕΠΔ 5) - (ΠΕΠΔ 6) και (ΠΕΠ 2).

Οι ανωτέρω πρόσθετοι όροι - προϋποθέσεις, ισχύουν από τη δημοσίευση του Γ.Π.Σ. μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, με την οποία μπορούν να εξειδικεύονται ή να καταργούνται.

3.2.2.6. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Στο σύνολο των οικιστικών υποδοχέων της Οικιστικής Ενότητας 2 «Δάφνη - Σκάλα», δεν υπάρχουν καθορισμένες χρήσεις γης.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στις περιοχές οικιστικής ανάπτυξης καθορίζονται με βάση τις νέες κατηγορίες χρήσεων γης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ.59/2018 (ΦΕΚ.114Α/2018) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».

Οι χρήσεις που προτείνεται να καθοριστούν στη συνολική επιφάνεια των οικισμών - Πολεοδομικών Ενοτήτων της περιοχής, δεν διαφοροποιούνται από της ήδη ισχύουσες, και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα 3-1.3, είναι οι εξής (πιν.Π.3-1.4.):

- **Χρήσεις : «Οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων» (ΟΙΚ)**, σύμφωνα με το άρθρο 16 του Π.Δ.59/2018 :

αντιστοιχεί στην συνολική οριοθετημένη επιφάνεια των οικισμών, συμπεριλαμβανομένων και των προτεινόμενων επεκτάσεων.

Οι χρήσεις αυτές, (ΟΙΚ), σύμφωνα με το άρθρο 16 του Π.Δ.59/2018, ήδη, ισχύουν για όλους τους οριοθετημένους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων, μετά την δημοσίευση του Π.Δ. 59/2018

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Π.Δ.59/2018, οι χρήσεις γης που καθορίζονται στους οριοθετημένους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, ισχύουν μεταβατικά μέχρι την δημοσίευση των αποφάσεων έγκρισης των προτεινόμενων πολεοδομικών μελετών, με τις οποίες είναι δυνατή η διαφοροποίηση - εξειδίκευση των χρήσεων κατά ενότητες, με βάση τις ειδικότερες κατευθύνσεις που αναφέρονται στην Ενότητα Π3-2.2.3. «Πολεοδομική Οργάνωση».

Με την προτεινόμενη πολεοδόμηση, των οικισμών ή των τμημάτων που θα πολεοδομηθούν, ορίζονται για τα τμήματα αυτά, χρήσεις Γενικής κατοικίας, (ΓΚ) σύμφωνα με το άρθρο 3 του Π.Δ. 59/2018, με περιορισμούς και εξειδικεύσεις των χρήσεων, ανάλογες των χρήσεων της κατηγορίας Οικισμοί (ΟΙΚ), του άρθρου 16 και της κατηγορίας Γενικής Κατοικίας (ΓΚ 2) του άρθρου 3, όπως αυτές ορίζονται στη μελέτη του Γ.Π.Σ.

Οι χρήσεις Γενικής Κατοικίας, όπως προτείνονται, θα ισχύουν, μετά την Πολεοδόμηση, για τα τμήματα που πολεοδομούνται.

Μέχρι την προτεινόμενη ήπια Πολεοδόμηση, εξακολουθούν και ισχύουν οι χρήσεις (ΟΙΚ) του άρθρου 16 του Π.Δ.59/2018.

Προβλέπεται με την πολεοδόμηση και ειδικότερα με την προτεινόμενη μελέτη ολοκληρωμένης ανάπτυξης των παλαιών πυρήνων του οικισμού, να καθορίζονται εξειδικευμένες ενότητες χρήσεων, για την διαμόρφωση τοπικών κέντρων, ενοτήτων με μεγαλύτερη συγκέντρωση τουριστικών καταλυμάτων, ενοτήτων με ειδικές χρήσεις, και ειδικότεροι όροι δόμησης και μορφολογικοί περιορισμοί κατά ενότητες, για την οργάνωση του οικισμού και την διατήρηση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του.

Για τους οικισμούς ή τα τμήματα των οικισμών, που δεν θα πολεοδομηθούν, εξακολουθούν και ισχύουν οι χρήσεις : «Οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων» (ΟΙΚ), σύμφωνα με το άρθρο16 του Π.Δ.59/2018, όπως ισχύει.

Επιπλέον, στα τμήματα των οικιστικών υποδοχέων της Οικιστικής Ενότητας, όπως διαμορφώνονται, που εμπίπτουν στις προτεινόμενες ζώνες ειδικής προστασίας, όπως περιγράφονται στην Ενότητα Π2 «Οργάνωση χρήσεων γης και προστασία περιβάλλοντος», ισχύουν και οι αντίστοιχοι πρόσθετοι όροι - περιορισμοί στις επιτρεπόμενες χρήσεις, όπως αναφέρονται στον Πίνακα Π2.

Οι βασικές κατευθύνσεις του νέου Γ.Π.Σ. για την πολεοδόμηση των οικισμών και των περιοχών επεκτάσεων τους, όπως προτείνονται είναι οι εξής:

- Σαφής διαχωρισμός των επιτρεπόμενων χρήσεων μεταξύ των κεντρικών πυρήνων των οικισμών και των περιοχών κατοικίας, με έμφαση στην οριοθέτηση, αναβάθμιση και ενίσχυση με πρόσθετο κοινωνικό εξοπλισμό, του διαμορφωμένου εμπορικού - τοπικού κέντρου της Κάτω Δάφνης, εκατέρωθεν της Π.Ε.Ο., το οποίο δέχεται τις μεγαλύτερες πιέσεις.
- **Δημιουργία τοπικών κέντρων** κατά ενότητες
- **Διατήρηση τμημάτων των οικισμών με χαρακτηριστικά αμιγούς κατοικίας.**
- **Προσδιορισμός τμημάτων των οικισμών στα οποία θα επιτρέπεται και θα υποστηρίζεται, η ανάπτυξη ήπιας μορφής τουριστικών καταλυμάτων,** με καθορισμό ειδικών όρων δόμησης και προϋποθέσεων που θα στοχεύουν κυρίως στην αποκατάσταση και επανάχρηση των παλαιών - παραδοσιακών κτιρίων με τη μορφή τουριστικών καταλυμάτων.
- **Παροχή ειδικών οικονομικών κινήτρων για την αποκατάσταση και συντήρηση των κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής,** στα πλαίσια των προτεινόμενων ολοκληρωμένων αναπλάσεων των παλαιών πυρήνων των οικισμών.

Η οργάνωση των χρήσεων γης εντός των οικιστικών υποδοχέων, πρέπει να συσχετίζεται με τις γενικότερες κατευθύνσεις οργάνωσης των χρήσεων γης **στην περιφέρεια των οικισμών,** όπως αναφέρονται στην Ενότητα Π2 «Οργάνωση χρήσεων γης & προστασία περιβάλλοντος» με προτεραιότητα :

- **Την διαφύλαξη της αγροτικής γης** στην περιφέρεια των οικισμών, η οποία αποτελεί την οργανωμένη παραγωγική τους ζώνη.
- **Την ανάδειξη των περιοχών ειδικού θρησκευτικού - πολιτιστικού τουρισμού της Ι.Μ. Μεταμόρφωσης Σωτήρος και του μη κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου στη θέση «Μάρμαρα - Μνήματα».**
- **Την οργάνωση των περιοχών περιαστικού πρασίνου με δίκτυα περιπατητικών διαδρομών κατ' επέκταση των βασικών μονοπατιών των οικισμών που ξεκινούν από τους παλαιούς πυρήνες τους.**

3.2.2.7. ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Στην περιοχή της Οικιστικής Ενότητας «Δάφνη - Σκάλα», **συγκεντρώνονται στοιχειώδεις κοινωνικές υποδομές**, και συγκεκριμένα:

- Ένα Νηπιαγωγείο στον οικισμό της Δάφνης
- Ένα Δημοτικό Σχολείο στον οικισμό της Δάφνης
- Έναν χώρο πολιτιστικού συλλόγου στον οικισμό της Σκάλας
- Δύο πλατείες - οργανωμένους χώρους πρασίνου
- Ένα γήπεδο ποδοσφαίρου στον οικισμό της Δάφνης
- Στοιχειώδεις μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις
- Τρία κοιμητήρια, από τα οποία το ένα βρίσκεται σε εντός οικισμού περιοχή

Η αναλυτική περιγραφή των παραδοχών και των σταθεροτύπων, με τα οποία εκτιμάται ο βαθμός επάρκειας του κοινωνικού εξοπλισμού, αναφέρεται στην Ενότητα 3-1.8. «Κατευθύνσεις και προγραμματικά μεγέθη κοινωνικού εξοπλισμού οικιστικών υποδοχέων».

Με βάση **το προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού** των οικιστικών υποδοχέων της Οικιστικής Ενότητας 2 «Δάφνη - Σκάλα» και **τα σταθερότυπα**, όπως αυτά καθορίζονται με την με αρ.10788/05-03-2004 (ΦΕΚ285Δ/04) απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. για την εκτίμηση των αναγκών σε κοινωνική και τεχνική υποδομή των οικισμών, σε συνδυασμό με την με αρ.37237/ΣΤ1/02-04-2007 Υ.Α (ΦΕΚ635Β/2007) για τη καταλληλότητα των χώρων εκπαίδευσης, **η περιοχή εντός του χρονικού ορίζοντα σχεδιασμού της μελέτης μέχρι το έτος 2030, έχει ανάγκη κατ' ελάχιστο από τις εξής εγκαταστάσεις κοινωνικού και τεχνικού εξοπλισμού** (Πίνακας Π3-2.2) :

Κοινωνικός εξοπλισμός

- Διοίκηση

Με βάση την ισχύουσα διοικητική οργάνωση του Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης», **δεν προκύπτουν ουσιαστικές ανάγκες για την εξασφάλιση χώρων διοίκησης**, πλην στοιχειωδών χώρων για την λειτουργία του Κοινοτικού Γραφείου και τις συνεδριάσεις του Κοινοτικού Συμβουλίου.

Για τον λόγο αυτό, εκτιμάται ότι απαιτούνται οι εξής πρόσθετες υποδομές :

- **2 χώροι διοικητικών χρήσεων**, συνολικής επιφανείας οικοπέδου ~ **2.000 μ²**, ένας σε κάθε οικισμό για την στέγαση των βασικών λειτουργιών των Τοπικών Κοινοτήτων, με δυνατότητα παράλληλης αξιοποίησής τους και για πολιτιστικούς σκοπούς.

Η ελάχιστη ωφέλιμη επιφάνεια των προτεινόμενων κτιρίων διοίκησης, καθορίζεται σε **200 μ²** για τους οικισμούς 4ου επιπέδου σε επίπεδο Περιφέρειας σύμφωνα με το Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.2003, όπως είναι ο οικισμός της **Δάφνης**, και **150 μ²** για τους οικισμούς 5ου επιπέδου, όπως ο οικισμός της Σκάλας, με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α.

- **Εκπαίδευση**

Οι υφιστάμενες μονάδες πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης, συγκεντρώνονται στην περιοχή της **Κάτω Δάφνης**, σε τμήμα του διαμορφωμένου εμπορικού - τοπικού κέντρου του οικισμού.

Οι θέσεις όπου λειτουργούν οι εγκαταστάσεις του **Νηπιαγωγείου και Δημοτικού Σχολείου Δάφνης**, δεν εξυπηρετούν τις μέγιστες επιτρεπόμενες ακτίνες αποστάσεων από περιοχές κατοικίας του οικισμού, όπως καθορίζονται από την με αρ.37237/ΣΤ1/02-04-2007 Υ.Α.

Επιπλέον, από τα πολεοδομικά σταθερότυπα δεν προκύπτει ανάγκη χωροθέτησης νέας μονάδας **Δημοτικού Σχολείου** (1 ανά 1.800 κατοίκους) ή **Νηπιαγωγείου** (1 ανά 1.000 κατοίκους), σε κανέναν από τους δύο οικισμούς Δάφνης - Σκάλας, ούτε με βάση το προγραμματικό μέγεθος του μόνιμου πληθυσμού για το έτος 2030.

Ωστόσο, οι υφιστάμενες μονάδες πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης, **δεν τηρούν την ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια γης 15-24 μ² ανά χρήστη - μαθητή**, τόσο στο Νηπιαγωγείο όσο και στο Δημοτικό Σχολείο.

Ειδικότερα, με βάση τις ελάχιστες επιφάνειες γης που καθορίζονται από τα σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α. (ΦΕΚ285Δ/2004), για την εξυπηρέτηση του προγραμματικού μεγέθους του **μόνιμου πληθυσμού 1.334 κατοίκων** (αριθμός νηπίων και μαθητών ~ 160) της Οικιστικής Ενότητας για το έτος 2030, **απαιτείται αύξηση της επιφανείας των οικοπέδων :**

- με χρήση Νηπιαγωγείου κατά **341,00 μ²**
- με χρήση Δημοτικού Σχολείου κατά **717,00 μ²**

Με βάση την με αρ.37237/ΣΤ1/02-04-2007 Υ.Α., η ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια για την **βιώσιμη λειτουργία ενός 6/θέσιου Δημοτικού Σχολείου** 180 μαθητών **υπολογίζεται σε 2.600 μ²** και η αντίστοιχη ελάχιστη επιφάνεια **Νηπιαγωγείου 30 νηπίων**, υπολογίζεται σε **1.200 μ²**.

Κατά τα ανωτέρω και προκειμένου να εξυπηρετηθεί επαρκώς ο συνολικός πληθυσμός των οικισμών Δάφνης και Σκάλας με στοιχειώδεις υποδομές πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης, **προτείνεται :**

- **επέκταση ή μετεγκατάσταση του χώρου του Δημοτικού Σχολείου Κάτω Δάφνης**, για την εξασφάλιση χώρου συνολικά εκτιμώμενης επιφανείας **2.600 μ²** (πρόσθετη επιφάνεια 1.850 μ²).
- **κατασκευή νέας μονάδας Νηπιαγωγείου, εκτιμώμενης επιφανείας ~1.200 μ²**, κατά προτεραιότητα στην περιοχή της **Άνω Δάφνης**.

Η προτεινόμενη κατανομή του κοινωνικού εξοπλισμού βασίζεται **στην ιεράρχηση των οικισμών** και στις κατευθύνσεις του Δομικού σχεδίου Χωρικής οργάνωσης της Δ.Ε. για τον ρόλο και τη συνοχή των περιαστικών οικισμών.

Με την προτεινόμενη λειτουργία νέου χώρου Νηπιαγωγείου στην περιοχή της Άνω Δάφνης, διευκολύνεται και η **εξυπηρέτηση των κατοίκων του οικισμού της Σκάλας**, προς την κατεύθυνση της ενίσχυσης των σχέσεων εξάρτησης και της συνοχής των δύο οικισμών.

Επιπλέον η αναβάθμιση και επέκταση των χώρων του Δημοτικού Σχολείου Κάτω Δάφνης, θα βελτιώσει την ποιότητα των υποδομών πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης, ωστόσο **μέρος των κατοίκων του οικισμού της Σκάλας θα εξυπηρετηθεί να εξυπηρετείται από τις υποδομές της παραθαλάσσιας ενότητας** και κυρίως της περιοχής του Νεοκάστρου (Λυγιά), **στην οποία έχει άμεση πρόσβαση** μέσω της προέκτασης της Επαρχιακής Οδού 27 που διέρχεται παράλληλα με τον χείμαρρο Σκα(λα).

Οι θέσεις των προτεινόμενων υποδομών πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης, θα καθοριστούν στα πλαίσια της προτεινόμενης **πολεοδομικής μελέτης** του οικισμού της **Δάφνης**, λαμβάνοντας υπό όψη τις υπάρχουσες ελεύθερες εκτάσεις και τις ειδικότερες ανάγκες των κατοίκων της Οικιστικής Ενότητας, σε συνδυασμό με τις βασικές κατευθύνσεις πολεοδομικού σχεδιασμού, όπως αναφέρονται στις Ενότητες Π3-2.2.3. «Πολεοδομική Οργάνωση» και Π.3.2.2.6. «Χρήσεις γης».

- Υγεία - Πρόνοια

Η περιοχή της Οικιστικής Ενότητας 2 «Δάφνη - Σκάλα», **δεν διαθέτει δημόσιες υποδομές υγείας και πρόνοιας** και οι κάτοικοι εξυπηρετούνται από την παραθαλάσσια αστική ενότητα και ειδικότερα από το Κέντρο Υγείας, τους δημόσιους παιδικούς - βρεφονηπιακούς σταθμούς και τις λοιπές υποδομές ειδικών ομάδων πληθυσμού της ενότητας Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου, ενώ για τη δευτεροβάθμια και τριτοβάθμια περίθαλψη, εξυπηρετούνται από τις νοσοκομειακές μονάδες του Μεσολογγίου και του Ρίου Πατρών αντίστοιχα.

Με βάση τον εκτιμώμενο προγραμματικό πληθυσμό της περιοχής για το έτος 2030, τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α. και το γεγονός ότι οι περιαστικοί οικισμοί έχουν άμεση πρόσβαση στον αστικό χώρο, **δεν δικαιολογείται η χωροθέτηση δημοσίων υποδομών υγείας και πρόνοιας.**

Παρ' όλα αυτά για την ενίσχυση του ρόλου των οικισμών στην περιαστική ενότητα και την μερική αυτοτέλεια σε σχέση με την παραθαλάσσια αστική ενότητα, προτείνεται

- η κατασκευή μονάδας Παιδικού - Βρεφονηπιακού Σταθμού στην Οικιστική Ενότητα 2 «Δάφνη - Σκάλα» με προτεραιότητα στην Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε.2.2. Σκάλα, σε οικόπεδο ελάχιστης επιφανείας 1.000 μ², για την εξυπηρέτηση εκτιμώμενου πληθυσμού 27 νηπίων της Οικιστικής Ενότητας (~2% μόνιμου πληθυσμού 2030).

Η προτεινόμενη, κατά προτεραιότητα, χωροθέτηση στον οικισμό της Σκάλας, βασίζεται στις κατευθύνσεις του Δομικού σχεδίου Χωρικής οργάνωσης για την ενίσχυση των σχέσεων εξάρτησης των οικισμών, με την κοινή πρόσβαση σε κοινωνικές υποδομές και παραγωγικές ζώνες, ενώ η ακριβής θέση της μονάδας θα καθορισθεί στα πλαίσια της προτεινόμενης πολεοδομικής μελέτης του οικισμού.

- Αθλητισμός

Η περιοχή της Οικιστικής Ενότητας δεν διαθέτει οργανωμένους χώρους άθλησης, **πλην του γηπέδου ποδοσφαίρου στον οικισμό της Δάφνης**, το οποίο εξυπηρετεί τις τοπικές ανάγκες του οικισμού.

Επιπλέον, στην περιοχή καταγράφεται έλλειψη μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση λοιπών αναγκών και ειδών άθλησης.

Με βάση τον εκτιμώμενο προγραμματικό πληθυσμό της περιοχής για το έτος 2030, δεν δικαιολογείται η χωροθέτηση οργανωμένου αθλητικού πυρήνα τύπου Α, ο οποίος απαιτεί ελάχιστο πληθυσμό εξυπηρέτησης 5.000 κατοίκων.

Κατά τα ανωτέρω, λόγω της επιδιωκόμενης ενίσχυσης του ρόλου του οικισμού της Δάφνης στην περιαστική ενότητα, ως οικισμού ενισχυμένου 2ου επιπέδου στα διοικητικά όρια της Δ.Ε. Ναυπάκτου και επειδή ήδη υφίσταται στοιχειώδης υποδομή γηπέδου ποδοσφαίρου, **προτείνεται :**

- **η επέκταση και εκσυγχρονισμός του υπάρχοντος γηπέδου της Δάφνης κατά τα πρότυπα αθλητικού πυρήνα Α**, με βάση τις σχετικές προδιαγραφές της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α.
- **η διαμόρφωση 2 μονάδων μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, συνολικής εκτιμώμενης επιφανείας 2.000 μ²**, μιας σε κάθε οικισμό, για την εξυπηρέτηση των τοπικών αναγκών επιπέδου γειτονιάς.

Η προτεινόμενη αναβαθμισμένη αθλητική εγκατάσταση προγραμματίζεται να εξυπηρετήσει, πέραν των κατοίκων των οικισμών Δάφνης - Σκάλας, και μέρος του πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής των οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου και των όμορων οικισμών του Δήμου Δωρίδος Π.Ε. Φωκίδας.

- Πολιτισμός

Χώροι Πολιτιστικών εκδηλώσεων

Οι οικισμοί διαθέτουν στοιχειώδεις χώρους πολιτιστικών δραστηριοτήτων, οι οποίοι κατά κανόνα στεγάζονται σε κτίρια παλαιών σχολείων, που έχουν διαρρυθμιστεί για τον σκοπό αυτό.

Με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., **δεν απαιτείται αύξηση των υφιστάμενων χώρων πολιτιστικών δραστηριοτήτων** στους οικισμούς με βάση την ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια 0,20 μ² ανά χρήστη και τον εκτιμώμενο προγραμματικό πληθυσμό για το έτος 2030.

Παρ' όλα αυτά **εκτιμάται ότι είναι αναγκαία η αναβάθμιση και ο εξοπλισμός των υπάρχουσών πολιτιστικών υποδομών** για την δυνατότητα εξυπηρέτησης της λειτουργία των τοπικών πολιτιστικών συλλόγων, με την προτεινόμενη :

- **κατασκευή 2 σύγχρονων χώρων πολιτιστικών δραστηριοτήτων, συνολικής επιφανείας οικοπέδων 2.000 μ², ενός σε κάθε οικισμό**, με προτεραιότητα την διαμόρφωση - αποκατάσταση υπάρχοντων κενών ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, που σχετίζονται με την ιστορία του οικισμού.

Κοιμητήρια

Στην ευρύτερη περιοχή της Οικιστικής Ενότητας, **καταγράφονται τρία κοιμητήρια**, από τα οποία το ένα βρίσκεται εντός του οριοθετημένου δυτικού τμήματος της Άνω Δάφνης και τα άλλα δύο νότια του οικισμού της Σκάλας.

Με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., **δεν απαιτείται αύξηση της υφιστάμενης επιφανείας των κοιμητηρίων**, η οποία υπερκαλύπτει τις ανάγκες του εκτιμώμενου προγραμματικού πληθυσμού των οικισμών για το έτος 2030 (0,5-1 μ²/κάτοικο).

- **Πράσινο – Ελεύθεροι χώροι**

Στην περιοχή της Οικιστικής Ενότητας καταγράφονται στοιχειώδεις κοινόχρηστοι χώροι, που αντιστοιχούν κυρίως σε **πλατείες - πλατώματα των κεντρικών πυρήνων και των παλαιότερων οικιστικών διαμορφώσεων των οικισμών.**

Στον οικισμό της Δάφνης καταγράφεται ένας οργανωμένος κοινόχρηστος χώρος, στον κεντρικό πυρήνα της Κάτω Δάφνης, ο οποίος είναι μερικώς διαμορφωμένος για την πρόσβαση των κατοίκων στον χώρο του **I.N. Αγ. Παρασκευής** και των σχολικών μονάδων του Δημοτικού Σχολείου και του Νηπιαγωγείου, μέσω του κύριου άξονα της Π.Ε.Ο.

Στον οικισμό της Σκάλας, καταγράφεται ένας οργανωμένος κοινόχρηστος χώρος, ο οποίος αντιστοιχεί στην πλατεία του περιβάλλοντος χώρου του **I.N. Αγ. Δημητρίου.**

Με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., **δεν απαιτείται αύξηση της επιφανείας των διαμορφωμένων κοινοχρήστων χώρων πρασίνου - πλατειών στους οικισμούς**, η οποία υπερκαλύπτει την ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια (0,50 μ²/χρήση) με βάση τον εκτιμώμενο προγραμματικό πληθυσμό του έτους 2030.

Παρ' όλα αυτά, λόγω της ιδιομορφίας του φυσικού αναγλύφου, της εκτατικής ανάπτυξης των οικισμών και της αναγκαίας διασποράς των κοινοχρήστων χώρων στον οικιστικό ιστό, προτείνεται :

- η διαμόρφωση 2 νέων οργανωμένων κοινοχρήστων χώρων πρασίνου - πλατειών στον οικισμό της Δάφνης, συνολικής εκτιμώμενης επιφανείας 2.000 μ².
- η επέκταση των έργων ανάπλασης των κοινοχρήστων χώρων του κεντρικού πυρήνα της Κάτω Δάφνης, στο αδιαμόρφωτο τμήμα του περιβάλλοντος χώρου του I.N. Αγ. Παρασκευής, για την αναβάθμιση της περιοχής και την ενίσχυση του ρόλου της ως εμπορικού πυρήνα και χώρου κοινωνικοποίησης των κατοίκων των οικισμών της ανατολικής περιαστικής ενότητας.
- η διαμόρφωση 1 νέου οργανωμένου κοινοχρήστου χώρου πρασίνου - πλατείας στον οικισμό της Σκάλας, εκτιμώμενης επιφανείας 1.000 μ² στο κεντρικό τμήμα του διαμορφωμένου οικιστικού ιστού.

Η γενική κατεύθυνση για την ολοκλήρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, είναι η **ολοκληρωμένη ανάπλαση των κεντρικών - παλαιών πυρήνων των οικισμών** και η επέκταση των διαμορφώσεων κατά μήκος των κύριων μονοπατιών που εξασφαλίζουν την πρόσβαση στην περιοχή περιαστικού πρασίνου του λόφου της I.M. Μεταμόρφωσης Σωτήρος.

Το περιαστικό πράσινο μπορεί να αποτελέσει κοινό πνεύμονα πρασίνου και οργανωμένο χώρο περιπατητικών διαδρομών, για τους κατοίκους των οικισμών και της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας.

- **Τεχνικός εξοπλισμός**

οδικό δίκτυο

Η οργάνωση του οδικού δικτύου της Οικιστικής Ενότητας «Δάφνη - Σκάλα», βασίζεται στις γενικές κατευθύνσεις οργάνωσης του κύριου οδικού δικτύου της Δ. Ενότητας για τη σύνδεση του περιαστικού χώρου με την παραθαλάσσια αστική ενότητα και την ενότητα των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών.

Συγχρόνως, οι κατευθύνσεις αφορούν και στην οργάνωση του τοπικού δικτύου αγροτικών και Δημοτικών - Κοινοτικών οδών, για την βελτίωση της σύνδεσης των οικισμών και της πρόσβασης σε σημεία ενδιαφέροντος της περιφέρειάς τους.

Η περιοχή της Οικιστικής Ενότητας, διασχίζεται από τέσσερεις βασικούς μεταφορικούς άξονες, οι οποίοι εξυπηρετούν κυκλοφοριακά την περιοχή:

- Την Π.Ε.Ο. Αντιρρίου - Ιτέας, η οποία διέρχεται μέσα από το οριοθετημένο τμήμα της Κάτω Δάφνης και συνδέει τον οικισμό με την παραθαλάσσια αστική ενότητα και τους όμορους οικισμούς Καστρακίου και Ευπαλίου Δήμου Δωρίδος Π.Ε. Φωκίδας.
- Την Επαρχιακή οδό 24, η οποία συνδέεται με την Π.Ε.Ο. και διερχόμενη παράλληλα με τον ποταμό Μόρνο, εξασφαλίζει την πρόσβαση στην περιοχή των απομακρυσμένων οικισμών της Κοινότητας Παλαιοχωρακίου Δ.Ε. Ναυπάκτου και κατ' επέκταση με τον οικισμό του Παλαιοπύργου Δ.Ε. Πυλλήνης Δ. Ναυπακτίας.
- Την Επαρχιακή οδό 27, η οποία διασχίζει τον οικισμό της Σκάλας και διερχόμενη παράλληλα με τη χαράδρα του χειμάρρου Σκα(λα), εξασφαλίζει τη σύνδεση με την παραθαλάσσια αστική ενότητα και τον απομακρυσμένο οικισμό του Νεοκάστρου.
- Την Κοινοτική οδό, η οποία συνδέει την Κάτω Δάφνη με την Άνω Δάφνη και κατ' επέκταση με τον οικισμό της Σκάλας, διερχόμενη πλησίον του λόφου της Ι.Μ. Μεταμόρφωσης Σωτήρος και αποτελεί ουσιαστικά τον μοναδικό άξονα σύνδεσης των δύο οικισμών.

Το εσωτερικό οδικό δίκτυο των οικισμών χαρακτηρίζεται από ασυνέχεια και αποσπασματικές διαμορφώσεις που στοχεύουν αποκλειστικά στην πρόσβαση σε μεμονωμένες ιδιοκτησίες, οδηγούν σε αδιέξοδα και αποκόπτουν τη σύνδεση των επί μέρους χωρικών ενότητων.

Αποτελείται από οδούς ήπιας κυκλοφορίας, που διαθέτουν μέτριας έως κακής κατάστασης οδόστρωμα και γεωμετρικά χαρακτηριστικά που τις καθιστούν ανεπαρκείς για την εξυπηρέτηση των υφιστάμενων κυκλοφοριακών φόρτων.

Στην περιοχή δεν καταγράφονται οργανωμένοι κοινόχρηστοι χώροι στάθμευσης, ενώ για τις ανάγκες αυτές, ιδίως στις τοπικές εορτές, χρησιμοποιούνται συνήθως τμήματα των πλατειών και του περιβάλλοντος χώρου των εκκλησιών.

Για την βελτίωση - αναβάθμιση του υπάρχοντος οδικού δικτύου της Οικιστικής Ενότητας, προτείνεται :

- Η βελτίωση της χάραξης και των γεωμετρικών χαρακτηριστικών των κύριων οδικών αξόνων σύνδεσης των οικισμών Δάφνης και Σκάλας και πρόσβασης στις κοινές ζώνες αγροκτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων της περιφέρειάς τους.

- **Η βελτίωση της πρόσβασης στην περιοχή της Ι.Μ. Μεταμόρφωσης Σωτήρος**, η οποία αποτελεί πόλο θρησκευτικού τουρισμού, με πολλαπλά οφέλη για την ενίσχυση του ρόλου των οικισμών και της τοπικής οικονομίας.
- **Η βελτίωση της πρόσβασης στην περιοχή του αρχαιολογικού χώρου στη θέση «Μάρμαρα - Μνήματα»** από τον οικισμό της Σκάλας, μέσω της αναβάθμισης της Επαρχιακής οδού 27 και της ανάδειξης και σήμανσης δικτύου μονοπατιών φυσιολατρικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος.
- **Η κύρωση του υπάρχοντος δικτύου κοινοχρήστων χώρων** και η εξασφάλιση συνδέσεων για την βελτίωση της κυκλοφορίας στους οικισμούς, και **την δυνατότητα οικοδόμησης, μέχρι την πολεοδόμησή τους.**
- **Η βελτίωση και επέκταση του εσωτερικού δικτύου των οικισμών Δάφνης και Σκάλας**, με την εφαρμογή των προτεινόμενων οδών οι οποίες θα προκύψουν από τις πολεοδομικές μελέτες έγκρισης - επέκτασης των σχεδίων πόλης.
- **Η διαμόρφωση οργανωμένων χώρων στάθμευσης στους κεντρικούς - παλαιούς πυρήνες των οικισμών**, οι οποίοι μπορούν να αποτελέσουν μέρος του αντικειμένου των προτεινόμενων ολοκληρωμένων αναπλάσεων.
- **Η ανάδειξη του δικτύου μονοπατιών**, που συνδέουν τους κεντρικούς πυρήνες των οικισμών με τις επί μέρους γειτονιές και κατ' επέκταση με την περιαστική ενότητα που οργανώνεται ως περιοχή πρασίνου και περιπατητικών διαδρομών.

Δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων

Η περιοχή της Οικιστικής Ενότητας δεν διαθέτει αποχετευτικό δίκτυο, με αποτέλεσμα τα λύματα να διοχετεύονται κατά κανόνα σε απορροφητικούς βόθρους και στεγανές δεξαμενές.

Για την εξυπηρέτηση του πληθυσμού και την προστασία του περιβάλλοντος από τα αστικά λύματα, προτείνεται :

- **Η κατασκευή και λειτουργία μικρής αυτοτελούς μονάδας βιολογικού καθαρισμού (τύπου compact)** για την εξυπηρέτηση των δύο οικισμών, με χωρητικότητα ανάλογη του προγραμματικού μεγέθους του πληθυσμού για το έτος 2030.
- **Η κατασκευή εσωτερικού δικτύου αποχέτευσης ακαθάρτων** που θα συνδέεται με την προτεινόμενη μονάδα επεξεργασίας λυμάτων και θα ακολουθεί το βασικό οδικό δίκτυο που θα καθορισθεί από τις μελέτες πολεοδόμησης των οικισμών.

Μέχρι την κατασκευή του δικτύου απαγορεύονται οι απορροφητικοί βόθροι και **επιβάλλεται ο έλεγχος του συστήματος αποχέτευσης όλων των κτιρίων.**

Δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων

Στην περιοχή της Οικιστικής Ενότητας, δεν υπάρχει οργανωμένο δίκτυο ομβρίων, πλην των τμημάτων των κύριων οδικών αξόνων της Π.Ε.Ο. και της Επαρχιακής οδού 24 που

διασχίζουν την περιοχή της Κάτω Δάφνης, τα οποία διαθέτουν αγωγούς διοχέτευσης των ομβρίων στον ποταμό Μόρνο που αποτελεί τον φυσικό αποδέκτη της περιοχής.

Επιπλέον, σε τμήματα τοπικών οδών με κλίσεις, καταγράφονται μεμονωμένα έργα αγωγών ανοικτής διατομής στα όρια των ιδιοκτησιών.

Προτείνεται η κατασκευή αυτοτελούς δικτύου αποχέτευσης ομβρίων στην συνολική επιφάνεια των οικισμών Δάφνης και Σκάλας, για τη διοχέτευση με αφανή τρόπο των υδάτων στους υπάρχοντες φυσικούς αποδέκτες που καταλήγουν στον ποταμό Μόρνο και στον χείμαρρο Σκα(λα) αντίστοιχα.

Η διαμόρφωση του δικτύου αποχέτευσης των οικισμών, θα γίνει λαμβάνοντας υπό όψη το βασικό οδικό δίκτυο που θα κυρωθεί και θα επεκταθεί και οργανωθεί, στην συνέχεια, από τις μελέτες πολεοδόμησης των οικισμών.

Δίκτυο ύδρευσης

Η περιοχή καλύπτεται πλήρως από το δίκτυο ύδρευσης της Δ.Ε. το οποίο τροφοδοτείται από γεωτρήσεις και δεν εντοπίζονται σοβαρά προβλήματα.

Με την πολεοδόμηση και την εφαρμογή των ρυμοτομικών σχεδίων **θα απαιτηθεί επέκταση του υπάρχοντος δικτύου ύδρευσης** και προσαρμογή του στα νέα χωρικά και πληθυσμιακά δεδομένα της περιοχής.

Δίκτυο ηλεκτροδότησης

Το δίκτυο ηλεκτροδότησης της περιοχής δεν αντιμετωπίζει ιδιαίτερα προβλήματα.

Από την περιοχή **δεν διέρχεται δίκτυο υψηλής - υπερευψηλής τάσης**, ωστόσο η χάραξη της γραμμής υπερευψηλής τάσης, όπως θα διαμορφωθεί με την προτεινόμενη εκτροπή της από την περιοχή του σχεδίου πόλης του Νεοκάστρου (Λυγιά), θα πρέπει υποχρεωτικά να παρακάμψει τις περιοχές των οριοθετημένων οικισμών Δάφνης και Σκάλας, συμπεριλαμβανομένων των περιοχών επέκτασης, διατηρώντας τις απαιτούμενες αποστάσεις από το όριο των οικισμών.

Με την πολεοδόμηση και την εφαρμογή των ρυμοτομικών σχεδίων **θα απαιτηθεί επέκταση του υπάρχοντος δικτύου της Δ.Ε.Η.** και προσαρμογή του στα νέα χωρικά και πληθυσμιακά δεδομένα της περιοχής.

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-2.2.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΗΣ Δ.Ε. ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030															
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Α. ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ	Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030 **	Υφιστάμενη υποδομή			Πρόσθετη απαιτούμενη υποδομή (ΦΕΚ285Δ/2004 & 635Β/2007)			Προτεινόμενη υποδομή		Προτεραιότητα	Περιοχή εξυπηρέτησης εντός ή εκτός Δ. Ενότητας		
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Αναλογία	Σταθερότυπα	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)				
2.	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΔΑΦΝΗΣ - ΣΚΑΛΑΣ														
ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΔΑΦΝΗΣ - ΣΚΑΛΑΣ	Π.Ε.2.1. Δάφνη - Κ.Δάφνη Π.Ε.2.2. Σκάλα	1. ΔΙΟΙΚΗΣΗ - ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ													
		Κτίρια υπηρεσιών Δ. Ναυπακτίας - οργανισμοί κοινής ωφέλειας - αστυνομικό τμήμα - π.προσβεστικό σώμα κ.λπ.	1.867	-	-	-	0,1-1 μ2/κατ.	-	1.867	2	2000 ****	B	Ναύπακτος		
		2. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ													
		Νηπιαγωγείο (~2% μον.πληθ.)	1.334	1	300	11,24 μ2/χρ.	15 - 24 μ2/χρ.	-	341	1	1.200	A	-		
		Δημοτικό (~10% μον.πληθ.)	1.334	1	750	5,62 μ2/μαθ.	7 - 11 μ2/μαθ.	-	717	- ***	1.850	A	-		
		Γυμνάσιο (~5% μον.πληθ.)	1.334	-	-	-	7 - 11 μ2/μαθ.	-	-	-	-	-	Ναύπακτος		
		Λύκειο (~4% μον.πληθ.)	1.334	-	-	-	7 - 11 μ2/μαθ.	-	-	-	-	-	Ναύπακτος		
		Τριτοβάθμια εκπ.αίδευση	1.334	-	-	-	κέντρο Περιφέρειας	-	-	-	-	-	Γάτρα Μεσολόγγι		
		3. ΥΓΕΙΑ-ΠΡΟΝΟΙΑ													
		Νοσοκομείο	1.867	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Γάτρα Μεσολόγγι		
		Μη Αστικό Κέντρο Υγείας	1.867	-	-	-	έως 30.000 κατ.	-	-	-	-	-	Ναύπακτος		
		Περιφερειακό Ιατρείο*	1.867	-	-	-	έως 5.000 κατ.	-	-	-	-	-	-		
		Παιδ.-βρεφονηπ. σταθμός (~2%μον.πληθ.)	1.334	-	-	-	8 μ2/χρ.	-	-	1	1.000	A	-		
		Γηροκομείο-Στέγη γερόντων	1.334	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Ναύπακτος		
		4. ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ													
		Αθλητικός π.υρηνός Α	1.867	-	-	-	5,5 μ2/κατ.	-	-	1	25000	B	(Προτ. αν.αβάθμιση - επέκταση γηπέδου Δάφνης)		
		Αθλητικός π.υρηνός Β	1.867	-	-	-	5,5 μ2/κατ.	-	-	-	-	-	Ναύπακτος		
		Γήπεδο	1.867	1	3.248	1,74 μ2/κατ.	-	-	-	-	-	-	-		
		Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις	1.867	-	-	-	-	-	-	2	2.000	B	-		
		5. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ													
		Πνευματικό - πολιτιστικό κέντρο - μουσείο	1.867	1	650	0,35 μ2/κατ.	0,2 μ2/κατ.	-	-	2	2.000	A	-		
		Κοιμητήριο	1.334	3	16.086	8,62 μ2/κατ.	0,5 - 1 μ2/κατ.	-	-	-	-	-	-		
		6. ΠΡΑΣΙΝΟ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ													
		Πλατεία - Παιδική χαρά (κοινόχρηστοι χώροι)	1.867	2	2.840	1,52 μ2/κατ.	0,50 μ2/κατ.	-	-	3	3.000	A	-		
		Πάρκο πόλης	1.867	-	-	-	5,5 μ2/κατ.	-	-	-	-	-	Ναύπακτος		
		ΣΥΝΟΛΟ Α								12	36.050				
		Β. ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ													
		1.	Δίκτυα κυκλοφορίας πεζών - οχημάτων και χώροι στάθμευσης				E-4,58%	E>15,0%		123.060	-	124.000	A		
2.	Λοιπά δίκτυα - δίκτυο αποχέτευσης							27.347	-	28.000	A				
ΣΥΝΟΛΟ Β															
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΔΑΦΝΗΣ - ΣΚΑΛΑΣ (Π.Ε.2.1 - Π.Ε.2.2)															
										12	188.050				

* Οι επιφάνειες υπολογίζονται κατά προσέγγιση για τους σκοπούς της μελέτης

** Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030 (Μόνιμος πληθυσμός : 1.334 κατ. / Πραγματικός - Εποχικός πληθυσμός : 1.867 κατ.)

*** Δεν προτείνεται να νέα μονάδα αλλά επέκταση ή μετεγκατάσταση της υφιστάμενης κατά 1.850 μ2, διότι καταγράφεται σημαντική απόκλιση μεταξύ του εξυπηρετούμενου πληθυσμού και του πληθυσμού σχεδιασμού της νέας μονάδας με βάση την Υ.Α.37237/ΣΤ1/02-04-2007, που θα την καθιστούσε μη βιώσιμη

**** Η απαιτούμενη επιφάνεια χώρων διοίκησης αφορά σε επιφάνεια γεωτεμαχίου

3.2.3. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ (Ο.Ε.3) : Κ. ΑΦΡΟΞΥΛΙΑΣ - Κ. ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ - ΒΟΜΒΟΚΟΥΣ - ΛΕΥΚΑΣ ΒΟΜΒΟΚΟΥΣ - ΒΕΛΒΙΝΑΣ (Π.Ε.3.1.-Π.Ε.3.2.-Π.Ε.3.3.-Π.Ε.3.4.-Π.Ε.3.5.)

3.2.3.1. ΓΕΝΙΚΑ

Η οικιστική ενότητα περιλαμβάνει το σύνολο των οικιστικών υποδοχέων της κεντρικής και δυτικής περιαστικής ενότητας, που αντιστοιχούν στους εξής οικισμούς - Πολεοδομικές Ενότητες :

- **στον οικισμό της Κάτω Αφροξυλιάς (Π.Ε.- ΟΙΚ.3.1.)**, που περιλαμβάνει την περιοχή του οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, συμπεριλαμβανομένων και διαμορφωμένων οικιστικά περιοχών επεκτάσεων στην εκτός σχεδίου περιοχή, οι οποίες αντιστοιχούν σε τμήμα διάσπαρτης δόμησης εκατέρωθεν της Επαρχιακής Οδού, και στους τρεις παλαιούς, μη οριοθετημένους εγκαταλελειμμένους συνοικισμούς «Λυγιά», «Πλατάνι» και «Μπάμπαλη», που στην ουσία αποτελούν παλαιούς αγροτικούς συνοικισμούς στην περιφέρεια του κοιμητηρίου, οι οποίοι εσφαλμένα δεν εντάχθηκαν στην αρχική οριοθέτηση του οικισμού.
- **στον οικισμό της Κάτω Μαμουλάδας (Π.Ε.- ΟΙΚ.3.2.)**, που περιλαμβάνει την περιοχή του οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων.
- **στον οικισμό της Βομβοκούς (Π.Ε.- ΟΙΚ.3.3.)**, που περιλαμβάνει την περιοχή του οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, συμπεριλαμβανομένων και διαμορφωμένων περιοχών κατοικίας στην εκτός σχεδίου περιοχή κατά μήκος της νότιας πρόσβασης στον οικισμό.
- **στον οικισμό της Λεύκας Βομβοκούς (Π.Ε.- ΟΙΚ.3.4.)**, που περιλαμβάνει την περιοχή του οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, συμπεριλαμβανομένων και διαμορφωμένων περιοχών κατοικίας στην εκτός σχεδίου περιοχή κατά μήκος της ανατολικής και δυτικής πρόσβασης στον οικισμό.
- **στον οικισμό της Βελβίνας (Π.Ε.- ΟΙΚ.3.5.)**, που περιλαμβάνει την περιοχή του οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, συμπεριλαμβανομένης και διαμορφωμένου οικιστικά τμήματος του οικισμού, στην περιφέρεια του κοιμητηρίου στη θέση «Κάτω Χωριό», που εσφαλμένα δεν εντάχθηκε στην αρχική οριοθέτηση του οικισμού.

Από το σύνολο των οικισμών της περιοχής, στοιχειώδη πολεοδομική οργάνωση παρουσιάζουν **οι οικισμοί της Κάτω Αφροξυλιάς και Κάτω Μαμουλάδας**, οι οποίοι συνδέονται απευθείας με την παραθαλάσσια ενότητα μέσω της Επαρχιακής οδού 17, που αποτελεί στην προέκταση της οδού Θέρμου του σχεδίου πόλης της Ναυπάκτου.

Όσον αφορά στην **Κάτω Αφροξυλιά**, χαρακτηρίζεται από **συνεκτικό πυρήνα** και επιπλέον διαθέτει στοιχειώδεις κοινωνικές εξυπηρετήσεις, έναντι της **Κάτω Μαμουλάδας**, η οποία διαθέτει εκτεταμένο όριο οικισμού και διάσπαρτα αναπτυσσόμενο οικιστικό ιστό.

Επιπλέον, **βόρεια του οικισμού της Κάτω Αφροξυλιάς** αναπτύσσονται οι συνοικισμοί «Λυγιάς», «Πλατάνι» και «Μπάμπαλη», που αποτελούν παλαιές οικιστικές διαμορφώσεις – αγροτικές γειτονιές που εντάσσονται λειτουργικά στον οικισμό, μαζί με το κυρίως τμήμα του.

Οι οικισμοί της Κάτω Αφροζυλιάς και Κάτω Μαμουλάδας χαρακτηρίζονται κυρίως ως **αγροτικοί οικισμοί**, ενώ αναπτύσσουν μικρής κλίμακας εμπορικές - επαγγελματικές και βιοτεχνικές χρήσεις συμπληρωματικές της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας, με μεγαλύτερη συγκέντρωση κατά μήκος της Επαρχιακής οδού.

Οι οικισμοί της Βομβοκούς και της Λεύκας Βομβοκούς, αποτελούν **μικρότερους οικιστικούς υποδοχείς** χωρίς στοιχειώδη οργάνωση και ο πληθυσμός τους χαρακτηρίζεται κατά το μεγαλύτερο μέρος αγροτικός, ενώ καταγράφονται και τάσεις ανάπτυξης παραθεριστικών χρήσεων.

Ο οικισμός της Βομβοκούς αναπτύσσεται στο ανατολικό τμήμα του όρους Ρίγανη και η **επικοινωνία του με τους λοιπούς οικισμούς της περιοχής εμποδίζεται από το φυσικό ανάγλυφο της περιοχής**, σε αντίθεση με τον οικισμό της **Λεύκας Βομβοκούς**, που βρίσκεται σε μικρή απόσταση από το όριο του οικισμού της Κάτω Μαμουλάδας.

Η Βελβίνα αποτελεί αμιγώς αγροτικό οικισμό που αναπτύσσεται δυτικά του χειμάρρου της Βαρείας και η πρόσβαση σε αυτόν πραγματοποιείται, κυρίως, μέσω της κοινοτικής οδού που συνδέεται με την Επαρχιακή οδό 17.

Ο οικιστικός ιστός διαμορφώνεται εκατέρωθεν του υδατορέματος που διασχίζει την περιοχή και αποτελείται από οικιστικούς θύλακες που περιβάλλονται από αγροτική γη.

Οι οικισμοί της περιαστικής αυτής ενότητας χαρακτηρίζονται από πληθυσμιακή συρρίκνωση τα τελευταία χρόνια, η οποία θέτει σε προτεραιότητα την ανάγκη συγκράτησης του πληθυσμού και την βελτίωση των συνθηκών ζωής στους οικισμούς.

Η γενική κατεύθυνση για την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής, είναι η **ενίσχυση της κοινωνικοοικονομικής συνοχής μεταξύ των οικισμών, με την αναβάθμιση - υποστήριξη των κοινών δικτύων τεχνικής υποδομής και μονάδων κοινωνικού εξοπλισμού, της αγροτικής παραγωγής και των συμπληρωματικών του αστικού χώρου εμπορικών - επαγγελματικών χρήσεων.**

Για τον σκοπό αυτό προτείνεται η **αναβάθμιση του κοινωνικού εξοπλισμού** και η κατανομή του με βάση την ιεράρχηση των οικισμών από το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης, παράλληλα με την **βελτίωση - επέκταση των οδικών συνδέσεων μεταξύ των οικισμών και των προσβάσεων στις θέσεις ειδικού τουριστικού ενδιαφέροντος και στις κοινές ζώνες αγροκτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων της περιφέρειάς τους.**

3.2.3.2. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

- Έκταση

Η συνολική περιοχή της Οικιστικής Ενότητας που προγραμματίζεται για οικιστική ανάπτυξη, περιλαμβάνει τις **επιφάνειες των οριοθετημένων οικισμών, προσαυξημένες κατά τα τμήματα των προτεινόμενων επεκτάσεων των ορίων τους, σε περιοχές με διαμορφωμένες οικιστικές συγκεντρώσεις, και σε παλαιούς συνοικισμούς και τμήματα**

γειτονιών, που εσφαλμένα δεν συμπεριλήφθηκαν στις αρχικές οριοθετήσεις των οικισμών, κατά περίπτωση.

Σ' αυτήν περιλαμβάνονται : (Χάρτης Π3-1Α)

Οι οριοθετημένες περιοχές με τις διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων :

- της Κάτω Αφροξυλιάς : **365,66 στρ.**
- της Κάτω Μαμουλάδας : **1.134,11 στρ.**
- της Βομβοκούς : **198,42 στρ.**
- της Λεύκας Βομβοκούς : **109,18 στρ.**
- της Βελβίνας : **141,26 στρ.**

Οι προτεινόμενες τμηματικές επεκτάσεις για την ρύθμιση των διαμορφωμένων συγκεντρώσεων κατοικίας και άλλων χρήσεων στην περιφέρεια των ορίων των οικισμών και την ένταξη-οριοθέτηση διαμορφωμένων περιοχών κατοικίας στην περιφέρειά τους και ειδικότερα :

- του τμήματος διάσπαρτης δόμησης νοτιοανατολικά του οικισμού της Κάτω Αφροξυλιάς, εκατέρωθεν της Επ. Οδού: **59,11 στρ.**
- των παλαιών συνοικισμών - γειτονιών «Λυγιάς», «Πλατάνι» και «Μπάμπαλη» βόρεια του οικισμού της Κάτω Αφροξυλιάς : **143,76 στρ.**
- του τμήματος διάσπαρτης δόμησης νότια του οικισμού της Βομβοκούς : **23,34 στρ.**
- του τμήματος διάσπαρτης δόμησης ανατολικά και δυτικά του οικισμού της Λεύκας Βομβοκούς : **54,57 στρ.**
- του παλαιού τμήματος του οικισμού της Βελβίνας στη θέση «Κάτω Χωριό» : **74,28 στρ.**

Όσον αφορά στους συνοικισμούς - γειτονιές **«Λυγιάς», «Πλατάνι» και «Μπάμπαλη»**, αποτελούν **αμιγώς αγροτικούς συνοικισμούς** του οικισμού της Κάτω Αφροξυλιάς που ανέκαθεν εντάσσονταν λειτουργικά στην ίδια ενότητα με το οριοθετημένο τμήμα του κύριου οικισμού.

Οι περιοχές αυτές **αναπτύχθηκαν βόρεια της περιοχής του κοιμητηρίου** του οικισμού της Κάτω Αφροξυλιάς και σε απόσταση 150-500 μ. από αυτό, **πλησίον των καλλιεργούμενων κτημάτων των κατοίκων.**

Το μεγαλύτερο τμήμα του οριοθετημένου οικισμού της Μαμουλάδας, είναι αδόμητο και αποτελείται κυρίως από δενδρώδεις καλλιέργειες, ενώ μικρό τμήμα αυτού, αποκόπτεται από τον οικιστικό ιστό λόγω της διέλευσης δύο υδατορευμάτων που ξεκινούν από την περιοχή και απορρέουν στον χείμαρρο της Βαρείας.

Οι οικισμοί της Βομβοκούς και Λεύκας Βομβοκούς χαρακτηρίζονται από αμφιθεατρική διάταξη προσαρμοσμένοι στις έντονες κλίσεις του φυσικού αναγλύφου και διαμορφώνουν περιοχές με θέα στην ευρύτερη περιοχή του Κορινθιακού κόλπου, στοιχείο στο οποίο οφείλονται κατά κανόνα οι ήπιες τάσεις ανάπτυξης παραθεριστικών χρήσεων στην περιοχή.

Ο οικισμός της Βελβίνας χαρακτηρίζεται από σχετικά εκτατική ανάπτυξη, λόγω του ομαλού αναγλύφου της περιοχής, διαμορφώνοντας δύο ενότητες, στο βόρειο τμήμα του οικισμού, το οποίο είναι οριοθετημένο και στο νότιο τμήμα στη θέση «Κάτω Χωριό», όπου βρίσκεται και το κοιμητήριο του οικισμού.

Όλοι οι οικισμοί καταλαμβάνουν επιφάνειες μεγάλες, με τμήματα που υπερκαλύπτουν τις υπάρχουσες ανάγκες για οικιστική χρήση, με βάση τα Προγραμματικά τους μεγέθη.

Οι προτεινόμενες συμπληρωματικές οριοθετήσεις ή μικροεπεκτάσεις με πολεοδομία, αποσκοπούν στην οργάνωση του διαμορφωμένου χώρου, τον έλεγχο των χρήσεων και την προστασία της γεωργικής γης στην περιφέρειά τους.

Η συνολική επιφάνεια της Οικιστικής Ενότητας, όπως διαμορφώνεται με τις προτεινόμενες επεκτάσεις - οριοθετήσεις των οικισμών, υπολογίζεται σε **2.303,69 στρ.**, (πιν. Π1-4. - Π3-1.1. και Π3-1.2.) και κατανέμεται στις επί μέρους πολεοδομικές ενότητες - οικισμούς ως εξής :

- στην Π.Ε.3.1. «Κάτω Αφροξυλιά» : **568,53 στρ.**
- στην Π.Ε.3.2. «Κάτω Μαμουλάδα» : **1.134,11 στρ.**
- στην Π.Ε.3.3. «Βομβοκού» : **221,76 στρ.**
- στην Π.Ε.3.4. «Λεύκα Βομβοκούς» : **163,75 στρ.**
- στην Π.Ε.3.5. «Βελβίνα» : **215,54 στρ.**

Η συνολική επιφάνεια των Πολεοδομικών Ενοτήτων που διαμορφώνουν την Οικιστική Ενότητα, αντιστοιχεί στο **16,78 %** επί της συνολικής επιφάνειας των οικιστικών υποδοχέων της Δ. Ενότητας Ναυπάκτου (πιν. Π1-4 και Π3-1.2.).

- Πληθυσμός - χωρητικότητα

Η εκτιμώμενη μέγιστη θεωρητική χωρητικότητα της Οικιστικής Ενότητας Κ. Αφροξυλιάς - Κ. Μαμουλάδας - Βομβοκούς - Βελβίνας, όπως διαμορφώνεται με τις τμηματικές επεκτάσεις και συμπληρώσεις των θεσμοθετημένων ορίων των οικισμών, υπερκαλύπτει το προγραμματικό μέγεθος του πληθυσμού τους για το έτος 2030 (πιν. Π1-3 & Π3-1.2) και αντιστοιχεί :

- στην Π.Ε.3.1. «Κάτω Αφροξυλιά» σε **1.516 κατοίκους**
μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 : **867 κατοίκων**
- στην Π.Ε.3.2. «Κάτω Μαμουλάδα» σε **3.024 κατοίκους**
μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 : **454 κατοίκων**
- στην Π.Ε.3.3. «Βομβοκού» σε **626 κατοίκους**
μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 : **59 κατοίκων**
- στην Π.Ε.3.4. «Λεύκα Βομβοκούς» σε **491 κατοίκους**
μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 : **154 κατοίκων**
- στην Π.Ε.3.5. «Βελβίνα» σε **575 κατοίκους**
μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 : **68 κατοίκων**

Κατά συνέπεια, με βάση την εκτιμώμενη χωρητικότητα του προγραμματικού πληθυσμού της Οικιστικής Ενότητας για το έτος 2030, **δεν προκύπτει ανάγκη περαιτέρω αύξησης της επιφανείας των οικιστικών υποδοχέων.**

Οι όποιες αυξήσεις των επιφανειών, δεν αποσκοπούν στην αύξηση της χωρητικότητας, αλλά αποκλειστικά στην ρύθμιση του ήδη διαμορφωμένου οικιστικά, χώρου.

Η μέση μικτή πυκνότητα της Οικιστικής Ενότητας διαμορφώνεται στους 27,05 κατ/Ηα. (πιν.Π3-1.3).

Για τον υπολογισμό της μέγιστης χωρητικότητας σχεδιασμού για το έτος 2030 έγιναν οι εξής παραδοχές (πιν. Π3-1.2.):

Συντελεστής καταλληλότητας (ποσοστό οικοδομήσιμων οικοπέδων) για το σύνολο της Οικιστικής Ενότητας :	60%
Βαθμός κορεσμού (λ) για το έτος 2030	0,40
Πρότυπο εμβαδόν κατοικίας ανά κάτοικο	45μ ² /κατ.

Ο προτεινόμενος **βαθμός κορεσμού λ=0,40** είναι ο ελάχιστος που καθορίζεται **για οικισμούς που κατατάσσονται στο 4ο & 5ο επίπεδο** σύμφωνα με το προϊσχύον Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. 2003, όπως προβλέπεται από το άρθρο 4 της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α. (ΦΕΚ285Δ/2004).

3.2.3.3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

Οι οικιστικοί υποδοχείς της περιοχής οργανώνονται - αναβαθμίζονται με την προτεινόμενη πολεοδομία των κύριων οικισμών, τον καθορισμό χρήσεων γης, την ρύθμιση της διάσπαρτης δόμησης και των παλαιών οικιστικών πυρήνων στην περιφέρειά τους και την εξασφάλιση στοιχειώδους κοινωνικού εξοπλισμού.

Στην περιοχή δεν καταγράφονται ουσιαστικές πιέσεις για ζήτηση κατοικίας και ανάπτυξη λοιπών εμπορικών και επαγγελματικών χρήσεων.

Ασθενείς τάσεις ανάπτυξης παραθεριστικών κατοικιών εμφανίζονται στους οικισμούς της **Βομβοκούς και της Λεύκας Βομβοκούς**, οι οποίες εκδηλώνονται κυρίως εντός των ορίων των οικισμών και δεν απαιτούνται επεκτάσεις για αύξηση της χωρητικότητας, πέραν της προτεινόμενης ένταξης της διάσπαρτης δόμησης στην περιφέρειά τους.

Οι σημαντικότερες πιέσεις για ζήτηση κατοικίας καταγράφονται στους οικισμούς της **Κάτω Αφροξυλιάς και Κάτω Μαμουλάδας**, οι οποίοι βρίσκονται στην φυσική προέκταση του οικιστικού ιστού της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας κατά μήκος της Επαρχιακής οδού 17.

Για την ρύθμιση των οικιστικών πιέσεων και την αντιμετώπιση των συγκρούσεων λοιπών χρήσεων γης, **οι οικισμοί της Κάτω Αφροξυλιάς και Κάτω Μαμουλάδας πολεοδομούνται με ήπιους όρους**, διατηρώντας κατά το δυνατό τον διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό, δίκτυο οδών και λοιπών κοινοχρήστων χώρων.

Όσον αφορά στον **οικισμό της Βελβίνας**, **δεν δέχεται οικιστικές πιέσεις** και ρυθμίζεται μόνον με την οριοθέτηση των παλαιών τμημάτων του οικισμού, τα οποία εσφαλμένα δεν εντάχθηκαν στην αρχική οριοθέτησή του.

Ειδικότερα, στην περιοχή της **Οικιστικής Ενότητας** προτείνεται (Χάρτης Π1-3Α) :

- **Η ήπια πολεοδόμηση της οριοθετημένης επιφάνειας των οικισμών της Κάτω Αφροξυλιάς και Κάτω Μαμουλάδας**, με την αναβάθμιση και επέκταση του δικτύου τεχνικής υποδομής και την διαμόρφωση του απαιτούμενου δικτύου κοινοχρήστων χώρων, λαμβάνοντας υπό όψη τις ιδιαιτερότητες του φυσικού αναγλύφου και την ανάγκη διατήρησης του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού των οικισμών.
- **Η ρύθμιση με επέκταση και ένταξη στην πολεοδόμηση, των διαμορφωμένων περιοχών με διάσπαρτη δόμηση**, που καταγράφονται νοτιοανατολικά του ορίου του οικισμού της Κάτω Αφροξυλιάς και ειδικότερα σε τμήμα εκατέρωθεν της Επαρχιακής Οδού.
- **Η εξαίρεση των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως Ακατάλληλες (Α.Κ.) για οικιστική ανάπτυξη**, (σύμφωνα με την γεωλογική μελέτη), από την πολεοδόμηση ή την οριοθέτηση του οικισμού.
- **Ο καθορισμός των όρων δόμησης** στις προς πολεοδόμηση περιοχές, λαμβάνοντας υπό όψη την ανάγκη προστασίας της κλίμακας και του τοπίου των οικισμών.
- **Ο καθορισμός των χρήσεων γης** στις προς πολεοδόμηση περιοχές, με κατεύθυνση τη διαφύλαξη των περιοχών κατοικίας.
- **Η οριοθέτηση των παλαιών συνοικισμών - γειτονιών της Αφροξυλιάς, «Λυγιάς», «Πλατάνι» και «Μπάμπαλη»**, οι οποίοι εσφαλμένα δεν συμπεριλήφθησαν στην αρχική οριοθέτηση του οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων.
- **Η διόρθωση - εξομάλυνση των ορίων των οικισμών Βομβοκούς και Λεύκας Βομβοκούς, με την τμηματική ένταξη** των διάσπαρτων συγκεντρώσεων κατοικίας που καταγράφονται σε επαφή με τα όριά τους.
- **Η οριοθέτηση του παλαιού τμήματος - γειτονιάς του οικισμού της Βελβίνας στη θέση «Κάτω Χωριό»**, που εσφαλμένα δεν συμπεριλήφθηκε στην αρχική οριοθέτηση του οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων.
- **Η εξασφάλιση βασικής τεχνικής υποδομής και κοινωνικού εξοπλισμού στους οικισμούς**, με προτεραιότητα στον οικισμό της **Κάτω Αφροξυλιάς**, που χαρακτηρίζεται από στοιχειώδη συγκρότηση και μπορεί να αποτελέσει **τοπικό κέντρο** για την περιοχή.
- **Η κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων για τα τμήματα των οικισμών που δεν πολεοδομούνται.**
- **Η ενίσχυση της επικοινωνίας μεταξύ των οικισμών, με τη βελτίωση των τοπικών συνδέσεων** προς την κατεύθυνση της ανάδειξης του προτεινόμενου οριζόντιου άξονα σύνδεσης του συνόλου των περιαστικών οικισμών, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Δομικού Σχεδίου Χωρικής Οργάνωσης.

- Η αξιοποίηση - ήπια διαμόρφωση της δημόσιας δασικής έκτασης στη θέση «Κούμαρος», με τη μορφή πάρκου πρασίνου - αναψυχής - άθλησης, που θα απευθύνονται κυρίως στους κατοίκους των οικισμών της κεντρικής - δυτικής περιφερειακής ενότητας, σε συνδυασμό με χρήσεις κοινωνικής προνοίας, ευρύτερης ακτίνας εξυπηρέτησης.

Με την προτεινόμενη ήπια πολεοδόμηση των οικισμών της Κάτω Αφροξυλιάς και Κάτω Μαμουλάδας, αντιμετωπίζεται το σοβαρό ζήτημα οικοδομησιμότητας των οικοπέδων, που έχει προκύψει κατά τα τελευταία χρόνια λόγω της υποχρέωσης αναγνώρισης του οδικού δικτύου των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, με τη διαδικασία κύρωσης του δικτύου κοινοχρήστων χώρων των οικισμών με βάση τις διατάξεις του αρ.35 του Ν.3937/2011.

Για τους οριοθετημένους οικισμούς ή τμήματα αυτών που δεν πολεοδομούνται, προτείνεται η κατά προτεραιότητα αναγνώριση – κύρωση, με μικροεπεκτάσεις και συνδέσεις, του υπάρχοντος δικτύου κοινοχρήστων χώρων, με την προβλεπόμενη σχετική διαδικασία, την οποία θα κινήσει ο Δήμος Ναυπακτίας.

3.2.3.4. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΟΡΟΙ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

Π.Ε.- ΟΙΚ.3.1. «ΚΑΤΩ ΑΦΡΟΞΥΛΙΑ»

Ο οικισμός Κάτω Αφροξυλιάς είναι οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων, με την με αρ.3077/86/24-03-87 (ΦΕΚ392Δ/87) απόφαση Νομάρχη και δομείται με τις διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 και ισχύει.

Η συνολική προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.3.1. «Κάτω Αφροξυλιά» για οικιστική χρήση, καταλαμβάνει επιφάνεια **568,53 στρ.** και αποτελείται από τις εξής ενότητες (Πιν. Π1-4):

- το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού, επιφανείας **365,66 στρ.**, το οποίο αποτελεί το κυρίως τμήμα του οικισμού, που προτείνεται προς πολεοδόμηση.
- την προτεινόμενη περιοχή επέκτασης με πολεοδόμηση, επιφανείας **59,11 στρ.**, που περιλαμβάνει διαμορφωμένο οικιστικό τμήμα της εκτός σχεδίου περιοχής, εκατέρωθεν της Επαρχιακής Οδού.
- τους παλαιούς συνοικισμούς - γειτονιές «Λυγιά», «Πλατάνι» και «Μπάμπαλη», συνολικής επιφανείας **143,76 στρ.**, οι οποίοι αναπτύσσονται στην περιφέρεια του κοιμητηρίου του οικισμού και θεσμοθετούνται με την προτεινόμενη συμπληρωματική οριοθέτηση τους, με τις διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Με βάση την με αρ. 3077/86/24-03-87 απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, καθορίζεται **ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων, στα 600 μ²**, με κατά παρέκκλιση αρτιότητα για τα οικόπεδα που προϋπάρχουν της δημοσίευσης του Π.Δ.24-04-85.

Με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11 τροποποιήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους και **περιορίστηκε η συνολική εκμετάλλευση των οικοπέδων, για χρήση κατοικίας**, ως εξής (άρθρο 1 παρ. 2β-1, 2β2 και 2γ) :

- Για γήπεδα μέχρι 700,00μ² :
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **240,00 μ².**
- Για γήπεδα μεγαλύτερα ή ίσα των 700,00μ²
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **400,00 μ².**
- Για γήπεδα μικρότερα των 200μ² :
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **200,00 μ².**

Με βάση τις διατάξεις αυτές και την ελάχιστη αρτιότητα των κατά κανόνα οικοδομήσιμων οικοπέδων, **η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης , για χρήση κατοικίας**, ανά οικόπεδο με την κατά κανόνα αρτιότητα, για το σύνολο του οικισμού αντιστοιχεί **σε 240,00 μ².**

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, **αντιστοιχεί σε 0,40.**

Π.Ε.- ΟΙΚ.3.2. «ΚΑΤΩ ΜΑΜΟΥΛΑΔΑ»

Ο οικισμός Κάτω Μαμουλάδας είναι οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων, με την με αρ.221/29-04-88 (ΦΕΚ450Δ/88) απόφαση Νομάρχης, όπως τροποποιήθηκε με τις με αρ.4617/21-11-1988 και αρ.2179/90/28-05-1991 αποφάσεις και δομείται με τις διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 και ισχύει.

Η συνολική προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.3.2. «Κάτω Μαμουλάδα» για οικιστική χρήση, καταλαμβάνει επιφάνεια **1.134,11 στρ.** και αποτελείται από τις εξής ενότητες (Πιν. Π1-4):

- το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού, επιφανείας **1.105,49 στρ.**, το οποίο προτείνεται προς πολεοδόμηση.
- τμήμα του οριοθετημένου οικισμού, στοιχειώδους επιφανείας **28,62 στρ.** στο βορειοανατολικό τμήμα του οικισμού, το οποίο διαχωρίζεται από τον ενιαίο οικιστικό ιστό από την κοίτη δύο υδατορεμάτων και προτείνεται να διατηρηθεί ως εντός οικισμού με τις διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Με βάση την με αρ.221/29-4-88 απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, όπως τροποποιήθηκε, καθορίζονται δύο **Τομείς όρων αρτιότητας Α και Β**, για τους οποίους ισχύουν τα εξής ελάχιστα όρια κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων, με παράλληλη ισχύ παρεκκλίσεων :

- για τον **Τομέα Α : 600 μ²**
- για τον **Τομέα Β : 1.000 μ²**

Με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11 τροποποιήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους και **περιορίστηκε η συνολική εκμετάλλευση των οικοπέδων, για χρήση κατοικίας**, ως εξής (άρθρο 1 παρ. 2β-1, 2β2 και 2γ) :

- Για γήπεδα μέχρι 700,00μ² :
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **240,00 μ².**
- Για γήπεδα μεγαλύτερα ή ίσα των 700,00μ²
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **400,00 μ².**
- Για γήπεδα μικρότερα των 200μ² :
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **200,00 μ².**

Με βάση τις διατάξεις αυτές και την ελάχιστη αρτιότητα των κατά κανόνα οικοδομήσιμων οικοπέδων, η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης για χρήση κατοικίας, ανά οικόπεδο με την κατά κανόνα αρτιότητα, για το σύνολο του οικισμού αντιστοιχεί:

- στον Τομέα Α : **240 μ²**
- στον Τομέα Β : **400 μ²**

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, αντιστοιχεί σε **0,40**.

Π.Ε.- ΟΙΚ.3.3. «ΒΟΜΒΟΚΟΥ»

Ο οικισμός Βομβοκούς είναι οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων, με την με αρ.4531/25-10-1988 (ΦΕΚ828Δ/88) απόφαση Νομάρχη και δομείται με τις διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 και ισχύει.

Η συνολική προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.3.3. «Βομβοκού» για οικιστική χρήση, καταλαμβάνει επιφάνεια **221,76 στρ.** και αποτελείται από τις εξής ενότητες (Πιν. Π1-4):

- το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού, επιφανείας **198,42 στρ.**, με τις διατάξεις για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων.
- την προτεινόμενη περιοχή επέκτασης με πολεοδόμηση, επιφανείας **23,34 στρ.**, που περιλαμβάνει διαμορφωμένο τμήμα με διάσπαρτη δόμηση στην εκτός σχεδίου, νότια των ορίων του οικισμού.

Με βάση την με αρ. 4531/25-10-1988 απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, καθορίζεται ελάχιστο όριο κατάμησης - αρτιότητας των οικοπέδων, στα **400 μ²**, με ισχύ παρεκκλίσεων για τα οικόπεδα που προϋπάρχουν της δημοσίευσης του Π.Δ.24-04-85.

Με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11 τροποποιήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους και περιορίστηκε η συνολική εκμετάλλευση των οικοπέδων για χρήση κατοικίας, ως εξής (άρθρο 1 παρ. 2β-1 και 2β2 και 2γ) :

- Για γήπεδα μέχρι 700,00μ² :
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **240,00 μ².**
- Για γήπεδα μεγαλύτερα ή ίσα των 700,00μ²
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **400,00 μ².**
- Για γήπεδα μικρότερα των 200μ² :

μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **200,00 μ2.**

Με βάση τις διατάξεις αυτές και την ελάχιστη αρτιότητα των κατά κανόνα οικοδομήσιμων οικοπέδων, η **μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης για χρήση κατοικίας**, για το σύνολο του οικισμού αντιστοιχεί σε **240,00 μ2.**

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, **αντιστοιχεί σε 0,60.**

Π.Ε.- ΟΙΚ.3.4. «ΛΕΥΚΑ ΒΟΜΒΟΚΟΥΣ»

Ο οικισμός Λεύκας Βομβοκούς είναι οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων, με την με αρ.1650/14-05-1990 (ΦΕΚ302Δ/90) απόφαση Νομάρχη και δομείται με τις διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 και ισχύει.

Η συνολική προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.3.4. «Λεύκα Βομβοκούς» για οικιστική χρήση, καταλαμβάνει επιφάνεια **163,75 στρ.** και αποτελείται από τις εξής ενότητες (Πιν. Π1-4):

- **το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού, επιφανείας 109,18 στρ.**, με τις διατάξεις για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων.
- **την προτεινόμενη περιοχή επέκτασης με πολεοδόμηση, επιφανείας 54,57 στρ.**, που περιλαμβάνει διαμορφωμένα τμήματα της εκτός σχεδίου περιοχής, ανατολικά και δυτικά των ορίων του οικισμού.

Με βάση την με αρ.1650/14-05-1990 απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, **καθορίζεται ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων, στα 400 μ²**, με ισχύ παρεκκλίσεων για τα οικόπεδα που προϋπάρχουν της δημοσίευσης του Π.Δ.24-04-85.

Με το **Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11** τροποποιήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους και **περιορίστηκε η συνολική εκμετάλλευση των οικοπέδων** για χρήση κατοικίας, ως εξής (άρθρο 1 παρ. 2β-1 και 2β2 και 2γ) :

- **Για γήπεδα μέχρι 700,00μ2 :**
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **240,00 μ2.**
- **Για γήπεδα μεγαλύτερα ή ίσα των 700,00μ2**
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **400,00 μ2.**
- **Για γήπεδα μικρότερα των 200μ2 :**
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **200,00 μ2.**

Με βάση τις διατάξεις αυτές και την ελάχιστη αρτιότητα των κατά κανόνα οικοδομήσιμων οικοπέδων, η **μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης, για χρήση κατοικίας**, ανά οικόπεδο με την κατά κανόνα αρτιότητα, για το σύνολο του οικισμού αντιστοιχεί σε **240,00 μ2.**

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, **αντιστοιχεί σε 0,60.**

Π.Ε.- ΟΙΚ.3.5. «ΒΕΛΒΙΝΑ»

Ο οικισμός Βελβίνας είναι οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων, με την με αρ.2838/31-10-1988 (ΦΕΚ828Δ/88) απόφαση Νομάρχη και δομείται με τις διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 και ισχύει.

Η συνολική προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.3.5. «Βελβίνα» για οικιστική χρήση, καταλαμβάνει επιφάνεια **215,54 στρ.** και αποτελείται από τις εξής ενότητες (Πιν. Π1-4):

- **το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού, επιφανείας 141,26 στρ.**, με τις διατάξεις για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων.
- **το παλαιό τμήμα του οικισμού στη θέση «Κάτω Χωριό», επιφανείας 74,28 στρ., το οποίο προτείνεται προς οριοθέτηση** – συμπλήρωση - διόρθωση των ορίων του οικισμού της Βελβίνας με τις διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Με βάση την με αρ.2838/31-10-1988 απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, **καθορίζεται ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων, στα 400 μ²**, με κατά παρέκκλιση αρτιότητα για τα οικόπεδα που προϋπάρχουν της δημοσίευσης του Π.Δ.24-04-85.

Με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11 τροποποιήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους και **περιορίστηκε η συνολική εκμετάλλευση των οικοπέδων** για χρήση κατοικίας, ως εξής (άρθρο 1 παρ. 2β-1 και 2β2 και 2γ) :

- **Για γήπεδα μέχρι 700,00μ² :**
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **240,00 μ².**
- **Για γήπεδα μεγαλύτερα ή ίσα των 700,00μ²**
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **400,00 μ².**
- **Για γήπεδα μικρότερα των 200μ² :**
μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου, μέχρι **200,00 μ².**

Με βάση τις διατάξεις αυτές και την ελάχιστη αρτιότητα των κατά κανόνα οικοδομήσιμων οικοπέδων, **η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης, για χρήση κατοικίας, ανά οικόπεδο με την κατά κανόνα αρτιότητα για το σύνολο του οικισμού αντιστοιχεί σε 240,00 μ².**

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, **αντιστοιχεί σε 0,60.**

Από τις ειδικότερες διατάξεις οριοθέτησης των οικισμών, δεν ισχύουν ειδικοί όροι, περιορισμοί δόμησης και μορφολογικοί περιορισμοί, **πλην της υποχρεωτικής κατασκευής στέγης σε όλους οριοθετημένους οικισμούς της Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας με το Π.Δ.24-04-85 για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων**, όπως προβλέπεται από την με αρ.5070/12-11-1986 απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ1287Δ/1986).

Στην πραγματικότητα, οι πραγματοποιημένοι Σ.Δ. στα παλαιότερα συνεκτικά τμήματα των οικισμών, είναι, κατά κανόνα, μεγαλύτεροι των θεσμοθετημένων, λόγω

διαμόρφωσης του μεγαλύτερου τμήματος των οικισμών, με βάση προϋπάρχουσες διατάξεις που ίσχυαν στην περιοχή, πριν την ισχύ του Π.Δ.24-04-85

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ

- Όπως ήδη αναφέρθηκε προτείνεται, η συνολική ρύθμιση της περιοχής:
 - **Με την ήπια πολεοδόμηση των οριοθετημένων τμημάτων των οικισμών της Κάτω Αφροξυλιάς και Κάτω Μαμουλάδας, με εξαίρεση των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως Ακατάλληλες (Α.Κ.) για οικιστική ανάπτυξη (σύμφωνα με την γεωλογική μελέτη).**
 - **Με την επέκταση με πολεοδόμηση της ανεπτυγμένης περιοχής, της Κάτω Αφροξυλιάς, νοτιοανατολικά του οικισμού, για την ρύθμιση - ένταξη της διάσπαρτης δόμησης στον πολεοδομικό σχεδιασμό του οικισμού.**
 - **Με την συμπληρωματική οριοθέτηση των παλαιών συνοικισμών - γειτονιών «Λυγιά», «Πλατάνι» και «Μπάμπαλη», του οικισμού της Κάτω Αφροξυλιάς, με τις διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, με εξαίρεση των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως Ακατάλληλες (Α.Κ.) για οικιστική ανάπτυξη (σύμφωνα με την γεωλογική μελέτη).**
 - **Με την επέκταση με πολεοδόμηση της ανεπτυγμένης περιοχής κατοικίας στις παρυφές των ορίων του οικισμού Βομβοκούς**
 - **Με την επέκταση με πολεοδόμηση της ανεπτυγμένης περιοχής κατοικίας στις παρυφές των ορίων του οικισμού Λεύκας Βομβοκούς.**
 - **Με την συμπληρωματική οριοθέτηση του παλαιού τμήματος του οικισμού της Βελβίνας στη θέση «Κάτω Χωριό», με τις διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.**
 - **Με έλεγχο των οριοθετημένων οικισμών και εξαίρεση των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως Ακατάλληλες (Α.Κ.) για οικιστική ανάπτυξη (σύμφωνα με την γεωλογική μελέτη).**

- Ως προς τους όρους κατάτμησης και αρτιότητας των οικοπέδων :

Προτείνεται η διατήρηση των όρων κατάτμησης και αρτιότητας των οικοπέδων των οικισμών, με τις οριζόμενες παρεκκλίσεις όπως ισχύουν.

- Ως προς τον συντελεστή δόμησης προτείνονται τα εξής :

Για τα συνολικά τμήματα των οικισμών - Π.Ε.3.1. Κάτω Αφροξυλιάς και Π.Ε.3.2. Κάτω Μαμουλάδας, τα οποία προτείνονται προς πολεοδόμηση, συμπεριλαμβανομένης και της προτεινόμενης επέκτασης των ορίων τους, καθορίζεται :
Μέσος Σ.Δ.: 0,60,

ο οποίος θα ισχύσει από την έγκριση των προτεινόμενων πολεοδομικών μελετών.

Επιτρέπεται κατά την πολεοδόμηση, στα συνεκτικά τμήματα των παλαιών πυρήνων των οικισμών, **να καθορίζεται μεγαλύτερος Σ.Δ.**, όπως αυτός προκύπτει, με βάση τις επιτρεπόμενες επιφάνειες δόμησης του Π.Δ.04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11.

Για τα οριοθετημένα τμήματα των Π.Ε.3.2 Κάτω Μαμουλάδα, Π.Ε.3.3. Βομβοκού, Π.Ε.3.4. Λεύκα Βομβοκού και Π.Ε.3.5. Βελβίνα, που δεν προτείνονται προς πολεοδόμηση, **ισχύουν οι όροι δόμησης που καθορίζονται με την απόφαση οριοθέτησης του κάθε οικισμού**, με τις αντίστοιχες παρεκκλίσεις, σε συνδυασμό με τις γενικές διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985, όπως ισχύει.

Για τα μη οριοθετημένα τμήματα των οικισμών Κ. Αφροξυλιάς και Βελβίνας, που προτείνονται προς συμπληρωματική οριοθέτηση, κατά περίπτωση, **μέχρι την οριοθέτησή τους**, ισχύουν οι όροι δόμησης που καθορίζονται με τις γενικές διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985, όπως ισχύει.

Μετά την οριοθέτησή τους, ισχύουν οι όροι δόμησης που καθορίζονται με την απόφαση οριοθέτησης του κάθε οικισμού, σε συνδυασμό με τις γενικές διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985, όπως ισχύει.

- Ως προς τους λοιπούς όρους δόμησης και μορφολογικούς περιορισμούς :

Προτείνεται η, κατ'αρχήν, διατήρησή των ειδικών όρων και περιορισμών, όπως ισχύουν από τις γενικές διατάξεις που αφορούν στο σύνολο των οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων της Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας και τις γενικότερες διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Στην περιοχή της **Οικιστικής Ενότητας Ο.Ε.3 : Κ. Αφροξυλιάς, Κ. Μαμουλάδας, Βομβοκού, Λεύκας Βομβοκού και Βελβίνας**, για τα τμήματα του οικιστικού ιστού που εμπίπτουν στις προτεινόμενες ζώνες ειδικής προστασίας, όπως περιγράφονται στην Ενότητα Π2 «Οργάνωση χρήσεων γης και προστασία περιβάλλοντος», ισχύουν σωρευτικά και **όλοι οι πρόσθετοι όροι και περιορισμοί δόμησης**, οι οποίοι **καθορίζονται** σε αυτές και συγκεκριμένα ισχύουν :

- **Οι ελάχιστες αποστάσεις δόμησης εκατέρωθεν της γραμμής πλημμύρας / προσωρινής γραμμής πλημμύρας των υδατορεμάτων (Π.Ε.Π.2) που υπάρχουν**, ανεξάρτητα εάν αποτυπώνονται στους χάρτες της μελέτης του Γ.Π.Σ.
- **Οι ελάχιστες αποστάσεις δόμησης από τους κύριους άξονες** του Εθνικού και του Επαρχιακού οδικού δικτύου με βάση το Π.Δ.209/98 (ΦΕΚ169Α/15-7-98), σε συνδυασμό με τις αποστάσεις που καθορίζονται από τις ειδικότερες διατάξεις οριοθέτησης των οικισμών (Π.Ε.Π.Δ.4).
- **Οι πρόσθετοι όροι και περιορισμοί εντός των ρηξιγενών ζωνών** με βάση τον αντισεισμικό κανονισμό, εκατέρωθεν των ρηγμάτων και των καταγεγραμμένων πιθανών ενεργών ρηγμάτων (Π.Ε.Π.Δ.5)

- Οι ελάχιστες αποστάσεις δόμησης που ισχύουν για τα όρια του σχεδίου πόλης και για μεμονωμένες χρήσεις, περιμετρικά των υπαρχόντων κοιμητηρίων, όπως καθορίζονται από το Π.Δ.1128/1980 και τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του (Π.Ε.Π.Δ.6)
- Οι πρόσθετοι όροι και περιορισμοί εντός των περιοχών που καθορίζονται από την γεωλογική μελέτη, ως περιοχές Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις (Κ.Π.) ή Αμφίβολης Καταλληλότητας (ΑΜΦ), για οικιστική ανάπτυξη.

3.2.3.5. ΓΕΩΛΟΓΙΚΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ - ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Σύμφωνα με την Β' Φάση της υποστηρικτικής μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας του νέου Γ.Π.Σ. διοικητικών ορίων πρώην Δήμου Ναυπάκτου, η **μεγαλύτερη επιφάνεια των οικισμών** Κάτω Αφροξυλιάς, Κάτω Μαμουλάδας, Βομβοκούς, Λεύκας Βομβοκούς και Βελβίνας, χαρακτηρίζεται **«Κατάλληλη Υπό Προϋποθέσεις (ΚΠ)»** για οικιστική ανάπτυξη. (Χάρτες ΓΚ-3.1 & ΓΚ-3.2 γεωλογικής μελέτης).

Ειδικότερα, ως περιοχές **«Κατάλληλες Υπό Προϋποθέσεις (ΚΠ)»**, χαρακτηρίζονται :

- Το **κεντρικό, συνεκτικό τμήμα** του οριοθετημένου οικισμού της **Κάτω Αφροξυλιάς**, καθώς και τμήματα στοιχειώδους επιφανείας, εκατέρωθεν αυτού.
- Η **συνολική επιφάνεια** του μη οριοθετημένου συνοικισμού **«Λυγιάς»** Κάτω Αφροξυλιάς.
- Το **κεντρικό και δυτικό τμήμα** του μη οριοθετημένου συνοικισμού **«Πλατάνι»** Κ. Αφροξυλιάς.
- Το **νότιο τμήμα** του μη οριοθετημένου συνοικισμού **«Μπάμπαλη»** Κ. Αφροξυλιάς.
- Το **μεγαλύτερο τμήμα** του οριοθετημένου οικισμού της **Κάτω Μαμουλάδας**.
- Το **μεγαλύτερο τμήμα** του οριοθετημένου οικισμού της **Λεύκας Βομβοκούς**.
- Η **συνολική επιφάνεια** του οριοθετημένου οικισμού της **Βομβοκούς**.
- Επιμήκη **τμήματα** σε επαφή με το βορειοδυτικό, ανατολικό και νότιο όριο του οικισμού της **Βελβίνας**.

Ως περιοχές γεωλογικά **«Ακατάλληλες (ΑΚ)»**, χαρακτηρίζονται :

- Επίμηκες **τμήμα, σε επαφή με το ανατολικό όριο** του οικισμού της **Κάτω Αφροξυλιάς**, πλησίον της δημόσιας δασικής έκτασης στη θέση «Κούμαρος».
- Το **βόρειο τμήμα** του μη οριοθετημένου συνοικισμού **«Μπάμπαλη»** Κ. Αφροξυλιάς.
- Επίμηκες **τμήμα σε επαφή με το ανατολικό όριο** του μη οριοθετημένου συνοικισμού **«Πλατάνι»** Κ. Αφροξυλιάς.
- Επιμήκη **τμήματα** σε επαφή με το βορειοανατολικό όριο του οικισμού της **Κ. Μαμουλάδας**
- **Μικρής έκτασης περιοχές**, εντός του συνεκτικού τμήματος του οριοθετημένου οικισμού της **Κ. Μαμουλάδας**, βορειοδυτικά του κοιμητηρίου.
- Το **κεντρικό τμήμα** του οριοθετημένου οικισμού της **Λεύκας Βομβοκούς**.

Επί πλέον χαρακτηρίζονται ως περιοχές **«Αμφίβολης Καταλληλότητας (ΑΜΦ)»** οι καθοριζόμενες, κατά περιοχή, ζώνες, περιμετρικά των κοιμητηρίων (**ΠΕΠΔ 6**) και εκατέρωθεν των υδατορεμάτων (**ΠΕΠ 2**).

Από την εκτίμηση της γεωλογικής καταλληλότητας των οικιστικών υποδοχέων της περιοχής, **δεν προκύπτουν σοβαρά γεωλογικά προβλήματα** που να ανατρέπουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό, δεδομένου ότι το μεγαλύτερο ποσοστό της επιφάνειας των ακατάλληλων γεωλογικά περιοχών, αντιστοιχεί σε αδόμητες εκτάσεις σε εδάφη με μεγάλες κλίσεις, που ούτως ή άλλως δεν είχαν προοπτική οικοδόμησης.

Στις περιοχές που χαρακτηρίζονται γεωλογικά **«Ακατάλληλες (ΑΚ)»** από την Β' Φάση της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας :

- **Δεν επιτρέπεται η δόμηση** (γεωλογικά ακατάλληλες περιοχές για δόμηση).
- Επιτρέπεται η ένταξή τους σε σχέδιο πόλης, αποκλειστικά και μόνο ως κοινοχρήστων χώρων - ελεύθερων χώρων αστικού πρασίνου (αρ.7 Π.Δ.59/2018).

Στις περιοχές που χαρακτηρίζονται γεωλογικά **«Κατάλληλες Υπό Προϋποθέσεις (ΚΠ)»**, καθορίζονται οι εξής πρόσθετοι όροι - προϋποθέσεις δόμησης κατά την έκδοση οικοδομικής αδειάς, όπως προτείνονται από την Β' Φάση της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας:

- **Γεωλογική - γεωτεχνική γνωμάτευση** για τις συνθήκες εκσκαφής και θεμελίωσης των κτιρίων.
- **Πρόσθετη γεωτεχνική έρευνα - μελέτη σε εδάφη με κλίσεις >25%** για τον καθορισμό των μέτρων αντιστήριξης των πρανών και την πρόβλεψη των απαιτούμενων εκσκαφών.
- Πλήρης εφαρμογή των διατάξεων του Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΕΑΚ 2000), όπως ισχύει, και των προβλεπόμενων μέτρων σύμφωνα με το άρθρο 5 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ59Δ/1989).

Στις περιοχές που χαρακτηρίζονται γεωλογικά **«Αμφίβολης Καταλληλότητας (ΑΜΦ)»**, ισχύουν οι περιορισμοί που καθορίζονται από τις προτάσεις του ΓΠΣ, κατά ζώνη (ΠΕΠΔ 6) και (ΠΕΠ 2).

Οι ανωτέρω πρόσθετοι όροι - προϋποθέσεις, ισχύουν από τη δημοσίευση του Γ.Π.Σ. μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, με την οποία μπορούν να εξειδικεύονται ή να καταργούνται.

3.2.3.6. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Στο σύνολο των οικιστικών υποδοχέων της **Οικιστικής Ενότητας 3 : Κάτω Αφροζυλιάς, Κάτω Μαμουλάδας, Βομβοκούς, Λεύκας Βομβοκούς και Βελβίνας**, δεν υπάρχουν καθορισμένες χρήσεις γης.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στις περιοχές οικιστικής ανάπτυξης καθορίζονται με βάση τις νέες κατηγορίες χρήσεων γης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ.59/2018 (ΦΕΚ.114Α/2018) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».

Οι χρήσεις που προτείνεται να καθοριστούν στη συνολική επιφάνεια των οικισμών - Πολεοδομικών Ενότητων της περιοχής, δεν διαφοροποιούνται από της ήδη ισχύουσες, και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα 3-1.3, είναι οι εξής (πιν.Π.3-1.4.):

- **Χρήσεις : «Οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων» (ΟΙΚ)**, σύμφωνα με το **άρθρο16** του Π.Δ.59/2018 :

αντιστοιχεί στην συνολική οριοθετημένη επιφάνεια των οικισμών, συμπεριλαμβανομένων και των προτεινόμενων επεκτάσεων.

Οι χρήσεις αυτές, (ΟΙΚ), σύμφωνα με το **άρθρο16** του Π.Δ.59/2018, **ήδη, ισχύουν για όλους τους οριοθετημένους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων**, μετά την δημοσίευση του Π.Δ. 59/2018

Σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 16 του Π.Δ.59/2018**, οι χρήσεις γης που καθορίζονται στους οριοθετημένους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, **ισχύουν μεταβατικά μέχρι την δημοσίευση των αποφάσεων έγκρισης των προτεινόμενων πολεοδομικών μελετών**, με τις οποίες είναι δυνατή η διαφοροποίηση - εξειδίκευση των χρήσεων κατά ενότητες, με βάση τις ειδικότερες κατευθύνσεις που αναφέρονται στην Ενότητα Π3-2.2.3. «Πολεοδομική Οργάνωση».

Με την προτεινόμενη πολεοδόμηση, των οικισμών ή των τμημάτων που θα πολεοδομηθούν, **ορίζονται** για τα τμήματα αυτά, **χρήσεις Γενικής κατοικίας, (ΓΚ)** σύμφωνα με το **άρθρο 3** του Π.Δ. 59/2018, **με περιορισμούς και εξειδικεύσεις των χρήσεων, ανάλογες των χρήσεων της κατηγορίας Οικισμοί (ΟΙΚ)**, του άρθρου 16 και της κατηγορίας Γενικής Κατοικίας (ΓΚ 1) του άρθρου 3, όπως αυτές ορίζονται στη μελέτη του Γ.Π.Σ.

Οι χρήσεις Γενικής Κατοικίας, όπως προτείνονται, **θα ισχύουν, μετά την Πολεοδόμηση**, για τα τμήματα που πολεοδομούνται.

Μέχρι την προτεινόμενη ήπια Πολεοδόμηση, εξακολουθούν και **ισχύουν οι χρήσεις (ΟΙΚ) του άρθρου 16** του Π.Δ.59/2018.

Για τους οικισμούς ή τα τμήματα των οικισμών, που δεν θα πολεοδομηθούν, εξακολουθούν και ισχύουν οι χρήσεις : «Οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων» (ΟΙΚ), σύμφωνα με το **άρθρο16** του Π.Δ.59/2018, όπως ισχύει.

Επιπλέον, στα τμήματα των οικιστικών υποδοχέων της Οικιστικής Ενότητας, όπως διαμορφώνονται, **που εμπίπτουν στις προτεινόμενες ζώνες ειδικής προστασίας**, όπως περιγράφονται στην Ενότητα Π2 «Οργάνωση χρήσεων γης και προστασία περιβάλλοντος»,

ισχύουν και οι αντίστοιχοι πρόσθετοι όροι - περιορισμοί στις επιτρεπόμενες χρήσεις, όπως αναφέρονται στον Πίνακα Π2.

Η οργάνωση των χρήσεων γης εντός των οικιστικών υποδοχέων, πρέπει να συσχετίζεται με τις γενικότερες κατευθύνσεις οργάνωσης των χρήσεων γης **στην περιφέρεια των οικισμών**, όπως αναφέρονται στην Ενότητα Π2 «Οργάνωση χρήσεων γης & προστασία περιβάλλοντος» με προτεραιότητα :

- **Την διαφύλαξη της αγροτικής γης** στην περιφέρεια των οικισμών, η οποία αποτελεί την οργανωμένη παραγωγική τους ζώνη.
- **Την ανάδειξη και δικτύωση των αρχαιολογικών χώρων** στην περιφέρεια των οικισμών και ειδικότερα του μη κηρυγμένου χώρου στη θέση «Αηλόρεμα - Μάρμαρα» νότια του οικισμού της Βομβοκούς και του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου του «Μολύκρειου» Δ.Ε. Αντιρρίου, νοτιοδυτικά του οικισμού της Βελβίνας.
- **Την οργάνωση των περιοχών περιαστικού πρασίνου με δίκτυα περιπατητικών διαδρομών κατ' επέκταση των βασικών μονοπατιών των οικισμών** που ξεκινούν από τους παλαιούς πυρήνες τους.

Η κατεύθυνση αξιοποίησης της δημόσιας δασικής έκτασης στη θέση «Κούμαρος», που βρίσκεται βορειοανατολικά του οικισμού της **Κάτω Αφροξυλιάς** και σε μικρή απόσταση από τα όρια του οικισμού της **Κάτω Μαμουλάδας**, αφορά στη διαμόρφωση του χώρου, με τη μορφή **πάρκου πρασίνου με υπαίθριες χρήσεις αθλητισμού και αναψυχής, σε συνδυασμό με κοινωφελείς χρήσεις κοινωνικής προνοίας.**

Ειδικότερα, εντός της **δημόσιας δασικής έκτασης**, όπως οριοθετείται με βάση το από 2004 Τοπογραφικό Διάγραμμα που συντάχθηκε από την Τεχνική Υπηρεσία του Δ. Ναυπακτίας, καθορίζονται **οι εξής χρήσεις, οι οποίες εξειδικεύονται, συνδυάζονται** και διαφοροποιούνται, μερικώς, από την κατηγοριοποίηση των ειδικών χρήσεων που περιγράφεται στην Ενότητα Π3.1.3.1. «Χρήσεις Γης» :

- 1. Ελεύθεροι χώροι - Αστικό πράσινο (Κ.Χ.)** κατά το **άρθρο 7** Π.Δ.59/2018, και συγκεκριμένα, πέραν των χώρων πρασίνου - φυτεύσεων, επιτρέπονται οι εξής χρήσεις :
 - Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (4.1)
 - Οδικό δίκτυο, πεζόδρομοι κ.λπ. (26.12.1, 26.12.2, 26.12.3 & 26.12.4)
 - Πλατείες (26.12.5)
 - Περίπτερα ενημέρωσης / έργα ερμηνείας (49) περιβάλλοντος
- 2. Κοινωφελείς Λειτουργίες** κατά το **άρθρο 6** Π.Δ.59/2018 και συγκεκριμένα :
 - Κοινωνική πρόνοια (2)

Για την εξειδίκευση - κατανομή και χωροθέτηση των χρήσεων στην περιοχή, κατά ενότητες, **προτείνεται η σύνταξη ολοκληρωμένης μελέτης οργάνωσης - ανάπλασης του χώρου.**

Επιτρέπεται η επέκταση των προτεινόμενων χρήσεων στο υπόλοιπο τμήμα της δημόσιας δασικής έκτασης, πέραν των ορίων που αποτυπώνονται από το τοπογραφικό της

υπηρεσίας, χωρίς αναθεώρηση του Γ.Π.Σ., εφόσον αποτυπωθεί - οριοθετηθεί συνολικά, **με τη σύμφωνη γνώμη του Δήμου, του Δασαρχείου και της αρμόδιας Δ/σης Δημόσιας Περιουσίας.**

Η διαμόρφωση ενός **οργανωμένου χώρου - πάρκου πρασίνου** για τους κατοίκους της περιαστικής ενότητας, **θα ενισχύσει τις σχέσεις επιρροής - εξάρτησης και τη συνοχή των περιαστικών οικισμών και θα δημιουργήσει έναν νέο πόλο έλξης** και για τους κατοίκους και επισκέπτες της παραλιακής κύριας Οικιστικής Ενότητας του Δήμου.

Επισημαίνεται ότι, ο καθορισμός της περιοχής στη θέση «Κούμαρος», όπως απεικονίζεται στους Χάρτες Π2-1 και Π3-1Α, προκύπτει από το Τοπογραφικό Διάγραμμα που συντάχθηκε από την Τεχνική Υπηρεσία του Δ. Ναυπακτίας (Α. Βουλγαρίδης, Απρίλιος 2004) για αιτούμενη παραχώρηση χρήσης και **δεν αντιστοιχεί στη συνολική δημόσια δασική έκταση, η οποία έχει επιφάνεια περίπου 190 στρ.**, σύμφωνα με το με αρ.1011/26-04-2004 έγγραφο του Δασαρχείου Ναυπάκτου.

3.2.3.7. ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Στην περιοχή της **Οικιστικής Ενότητας 3** : Κάτω Αφροξυλιάς, Κάτω Μαμουλάδας, Βομβοκούς, Λεύκας Βομβοκούς και Βελβίνας, **συγκεντρώνονται στοιχειώδεις κοινωνικές υποδομές**, και συγκεκριμένα:

- Ένα Νηπιαγωγείο στον οικισμό της Κάτω Αφροξυλιάς
- Τρεις χώροι πολιτιστικών δραστηριοτήτων
- Δύο πλατείες - οργανωμένοι χώροι πρασίνου
- Στοιχειώδεις μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις
- Τέσσερα κοιμητήρια

Η αναλυτική περιγραφή των παραδοχών και των σταθεροτύπων, με τα οποία εκτιμάται ο βαθμός επάρκειας του κοινωνικού εξοπλισμού, περιλαμβάνεται στην Ενότητα Π3.1.8. **«Κατευθύνσεις και προγραμματικά μεγέθη κοινωνικού εξοπλισμού οικιστικών υποδοχέων».**

Με βάση το προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού για τους οικιστικούς υποδοχείς της Οικιστικής Ενότητας και τα σταθερότυπα, όπως αυτά καθορίζονται με την με αρ.10788/05-03-2004 (ΦΕΚ285Δ/04) απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. για την εκτίμηση των αναγκών σε κοινωνική και τεχνική υποδομή των οικισμών, σε συνδυασμό με την με αρ.37237/ΣΤ1/02-04-2007 Υ.Α (ΦΕΚ635Β/2007) για τη καταλληλότητα των χώρων εκπαίδευσης, η περιοχή εντός του χρονικού ορίζοντα σχεδιασμού της μελέτης μέχρι το έτος 2030, **έχει ανάγκη κατ' ελάχιστο από τις εξής εγκαταστάσεις κοινωνικού και τεχνικού εξοπλισμού** (Πίνακας Π3-2.3) :

Σε κάθε περίπτωση **θεωρείται απαραίτητη η εξασφάλιση σε κάθε οικισμό, ενός χώρου πλατείας, ενός χώρου πολιτιστικών εκδηλώσεων και ενός χώρου διοίκησης- γραφείων της κοινότητας.**

Κοινωνικός εξοπλισμός**- Διοίκηση**

Με βάση την ισχύουσα διοικητική οργάνωση του Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης», δεν προκύπτουν ουσιαστικές ανάγκες για την εξασφάλιση χώρων διοίκησης, πλην στοιχειωδών χώρων για την λειτουργία του Κοινοτικού Γραφείου και τις συνεδριάσεις του Κοινοτικού Συμβουλίου.

Για τον λόγο αυτό, απαιτούνται οι εξής πρόσθετες υποδομές :

- **4 χώροι διοικητικών χρήσεων**, συνολικής επιφάνειας οικοπέδου ~ **4.000 μ²**, ένας σε κάθε έδρα Κοινότητας, για την στέγαση των βασικών λειτουργιών, με δυνατότητα παράλληλης αξιοποίησής τους και για πολιτιστικούς σκοπούς. Η συνολική επιφάνεια κτιρίων υπολογίζεται σε 1.700 μ² και διαφοροποιείται με διαβάθμιση ανά οικισμό.

Η ελάχιστη ωφέλιμη επιφάνεια των προτεινόμενων κτιρίων, καθορίζεται σε 150 μ² για το σύνολο των οικισμών, οι οποίοι ιεραρχούνται ως οικισμοί 5ου επιπέδου σε επίπεδο Περιφέρειας από το Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.2003, με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α.

- Εκπαίδευση

Η υφιστάμενη μονάδα Νηπιαγωγείου του οικισμού της Κάτω Αφροξυλιάς, βρίσκεται στο νότιο τμήμα του οικισμού και χαρακτηρίζεται από καλή πρόσβαση μέσω της Επαρχιακής Οδού 17.

Ωστόσο η θέση όπου λειτουργεί το Νηπιαγωγείο **εξυπηρετεί οριακά την μέγιστη επιτρεπόμενη ακτίνα απόστασης** από περιοχές κατοικίας του οικισμού, όπως καθορίζεται με την με αρ.37237/ΣΤ1/02-04-2007 Υ.Α.

Για την εξυπηρέτηση του συνολικού πληθυσμού της Οικιστικής Ενότητας, **δεν προκύπτει ανάγκη χωροθέτησης νέας μονάδας Νηπιαγωγείου** (1 ανά 1.000 κατοίκους) στην περιοχή, με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α. και το προγραμματικό μέγεθος του πληθυσμού για το έτος 2030.

Επιπλέον, με βάση τις ίδιες προδιαγραφές **δεν προκύπτει ανάγκη χωροθέτησης Δημοτικού Σχολείου** (1 ανά 1.800 κατοίκους) στην περιοχή της Οικιστικής Ενότητας.

Παρ' όλα αυτά, ο εκτιμώμενος μαθητικός πληθυσμός της Οικιστικής Ενότητας για το έτος 2030, αντιστοιχεί σε 111 μαθητές (~10% μόνιμου πληθυσμού) και είναι **μεγαλύτερος του ελάχιστου απαιτούμενου αριθμού 90 μαθητών** για τη λειτουργία μιας βιώσιμης μονάδας 3θέσιου Δημοτικού Σχολείου με βάση την με αρ.37237/ΣΤ1/02-04-2007 Υ.Α.

Με βάση την με αρ.37237/ΣΤ1/02-04-2007 Υ.Α., η ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια για την **βιώσιμη λειτουργία ενός 3/θέσιου Δημοτικού Σχολείου 90 μαθητών υπολογίζεται σε 1.850 μ²**.

Κατά τα ανωτέρω και προκειμένου να εξυπηρετηθεί επαρκώς, τοπικά, ο μαθητικός πληθυσμός της περιοχής με στοιχειώδεις υποδομές εκπαίδευσης και να υποστηριχθεί η συνοχή του οικιστικού δικτύου, **προτείνεται :**

- **1 νέα μονάδα 3/θέσιου Δημοτικού Σχολείου, εκτιμώμενης επιφάνειας 1.900 μ²**, κατά προτεραιότητα στην περιοχή της Κάτω Αφροξυλιάς.

Η προτεινόμενη χωροθέτηση βασίζεται στην ιεράρχηση των οικισμών και στις κατευθύνσεις του Δομικού σχεδίου Χωρικής οργάνωσης της Δ.Ε. για τον ρόλο και τη συνοχή των περιαστικών οικισμών.

Η θέση του οικισμού της Κάτω Αφροξυλιάς είναι κατάλληλη για την εξυπηρέτηση του πληθυσμού της περιοχής διότι βρίσκεται σε επαρκή απόσταση από την παραθαλάσσια ενότητα, ενώ συγχρόνως μπορεί να εξυπηρετήσει και μέρος του πληθυσμού της όμορης Κοινότητας Πισιναϊκών, με την οποία συνδέεται απευθείας μέσω του Επαρχιακού δικτύου.

Η ακριβής θέση του Δημοτικού σχολείου, θα καθορισθεί από την προτεινόμενη πολεοδομική μελέτη του οικισμού της Κάτω Αφροξυλιάς.

- Υγεία - Πρόνοια

Η περιοχή της Οικιστικής Ενότητας, **δεν διαθέτει δημόσιες υποδομές υγείας και πρόνοιας** και οι κάτοικοι εξυπηρετούνται από την παραθαλάσσια αστική ενότητα και ειδικότερα από το Κέντρο Υγείας, τους δημόσιους παιδικούς - βρεφονηπιακούς σταθμούς και τις λοιπές υποδομές ειδικών ομάδων πληθυσμού της ενότητας Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου, ενώ για τη δευτεροβάθμια και τριτοβάθμια περίθαλψη εξυπηρετούνται από τις νοσοκομειακές μονάδες του Μεσολογγίου και του Ρίου Πατρών αντίστοιχα.

Με βάση τον εκτιμώμενο προγραμματικό πληθυσμό της περιοχής για το έτος 2030, τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α. και το γεγονός ότι οι περιαστικοί οικισμοί έχουν άμεση πρόσβαση στον αστικό χώρο, **δεν δικαιολογείται η χωροθέτηση δημοσίων υποδομών υγείας και πρόνοιας.**

- Αθλητισμός

Η περιοχή της Οικιστικής Ενότητας **δεν διαθέτει οργανωμένους χώρους άθλησης**, πλην στοιχειωδών μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων στους αυλείους χώρους παλαιών σχολείων και εκκλησιών.

Με βάση τον εκτιμώμενο προγραμματικό πληθυσμό της περιοχής για το έτος 2030, **δεν δικαιολογείται η χωροθέτηση οργανωμένου αθλητικού πυρήνα τύπου Α**, ο οποίος απαιτεί ελάχιστο πληθυσμό εξυπηρέτησης 5.000 κατοίκων.

Παρ' όλα αυτά, κρίνεται σκόπιμη η διαμόρφωση γηπέδου ποδοσφαίρου στην περιοχή, για την εξυπηρέτηση του πληθυσμού, ο οποίος εξυπηρετείται αποκλειστικά από την παραθαλάσσια αστική ενότητα.

Κατά τα ανωτέρω, για την εξυπηρέτηση του συνολικού πληθυσμού της Οικιστικής Ενότητας προτείνεται :

- **η διαμόρφωση ενός γηπέδου ποδοσφαίρου, εκτιμώμενης επιφανείας 12.000 μ²**, κατά προτεραιότητα στην ευρύτερη περιοχή του οικισμού της Κάτω Αφροξυλιάς - Κάτω Μαμουλάδας – Κούμαρος, **που μπορεί να λειτουργήσει συμπληρωματικά με την παραθαλάσσια ενότητα.**

- η διαμόρφωση 5 μονάδων μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, συνολικής εκτιμώμενης επιφανείας 5.000 μ², μια σε κάθε οικισμό, για την εξυπηρέτηση των τοπικών αναγκών επιπέδου γειτονιάς.

- Πολιτισμός

Χώροι Πολιτιστικών εκδηλώσεων

Οι οικισμοί διαθέτουν στοιχειώδεις χώρους πολιτιστικών δραστηριοτήτων, οι οποίοι κατά κανόνα στεγάζονται σε κτίρια παλαιών σχολείων, που έχουν διαρρυθμιστεί για τον σκοπό αυτό.

Με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., **δεν απαιτείται αύξηση των υφιστάμενων χώρων πολιτιστικών δραστηριοτήτων** στους οικισμούς με βάση την ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια 0,20 μ² ανά χρήστη και τον εκτιμώμενο προγραμματικό πληθυσμό για το έτος 2030.

Παρ' όλα αυτά είναι αναγκαία η αναβάθμιση των υπάρχουσών πολιτιστικών υποδομών για την εύρυθμη λειτουργία των τοπικών πολιτιστικών συλλόγων, με την προτεινόμενη :

- κατασκευή 4 σύγχρονων χώρων πολιτιστικών δραστηριοτήτων, συνολικής επιφανείας οικοπέδων 4.000 μ², ενός σε κάθε έδρα Κοινότητας, με προτεραιότητα την διαμόρφωση - αποκατάσταση υπαρχόντων κενών ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, που σχετίζονται με την ιστορία του οικισμού.

Κοιμητήρια

Στην ευρύτερη περιοχή της Οικιστικής Ενότητας, καταγράφονται τέσσερα κοιμητήρια, ένα σε κάθε Κοινότητα.

Με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., **δεν απαιτείται αύξηση της υφιστάμενης επιφανείας των κοιμητηρίων**, η οποία υπερκαλύπτει τις ανάγκες του εκτιμώμενου προγραμματικού πληθυσμού των οικισμών για το έτος 2030 (0,5-1 μ²/κάτοικο).

- Πράσινο – Ελεύθεροι χώροι

Στην περιοχή της Οικιστικής Ενότητας καταγράφονται σοβαρές ελλείψεις σε οργανωμένους κοινοχρήστους χώρους - χώρους πρασίνου, εντός των οικισμών.

Στοιχειώδεις διαμορφώσεις κοινοχρήστων χώρων αναψυχής καταγράφονται στους οικισμούς της Κάτω Αφροξυλιάς και Κάτω Μαμουλάδας, οι οποίοι **δεν εξυπηρετούν τις ανάγκες των κατοίκων**, λαμβάνοντας υπό όψη την εκτατική ανάπτυξη των οικισμών και την έντονη εναλλαγή του φυσικού αναγλύφου.

Για την εξασφάλιση των απαιτούμενων οργανωμένων κοινοχρήστων χώρων στους οικισμούς της περιοχής και την αναγκαία διασπορά τους στον οικιστικό ιστό, **προτείνεται :**

- η διαμόρφωση 4 νέων οργανωμένων κοινοχρήστων χώρων πρασίνου - πλατειών, συνολικής εκτιμώμενης επιφανείας 4.000 μ², δύο σε κάθε έναν από τους κύριους οικισμούς Κάτω Αφροξυλιάς και Κάτω Μαμουλάδας.

- η διαμόρφωση 3 οργανωμένων κοινοχρήστων χώρων πρασίνου - πλατειών, συνολικής εκτιμώμενης επιφανείας 3.000 μ², σε κάθε έναν από τους οικισμούς Βομβοκούς, Λεύκας Βομβοκούς και Βελβίνας.

Με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., **δεν απαιτείται η διαμόρφωση πάρκου πόλης**, το οποίο προϋποθέτει την εξυπηρέτηση πληθυσμού επιπέδου Συνοικίας.

Ωστόσο, η προτεινόμενη διαμόρφωση πάρκου πρασίνου με υπαίθριες χρήσεις αθλητισμού και αναψυχής στην δημόσια δασική έκταση στη θέση «Κούμαρος», σε συνδυασμό με κοινωνικές υπηρεσίες που θα εξυπηρετούν την ευρύτερη παραθαλάσσια οικιστική ενότητα, εκτιμάται ότι θα συμβάλλει καθοριστικά στην αναβάθμιση του επιπέδου ζωής των κατοίκων και θα προσελκύσει νέες χρήσεις αναψυχής στην άμεση περιφέρεια των οικισμών Κάτω Αφροξυλιάς και Κάτω Μαμουλάδας.

- Τεχνικός εξοπλισμός

οδικό δίκτυο

Η οργάνωση του οδικού δικτύου της Οικιστικής Ενότητας 3 : Κάτω Αφροξυλιάς, Κάτω Μαμουλάδας, Βομβοκούς, Λεύκας Βομβοκούς και Βελβίνας, βασίζεται στις γενικές κατευθύνσεις οργάνωσης του κύριου οδικού δικτύου της Δ. Ενότητας για τη σύνδεση του περιαστικού χώρου με την παραθαλάσσια αστική ενότητα και την ενότητα των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών.

Συγχρόνως, οι κατευθύνσεις αφορούν **στην οργάνωση του τοπικού δικτύου αγροτικών και δημοτικών - κοινοτικών οδών**, για την βελτίωση της σύνδεσης των οικισμών και της πρόσβασης σε σημεία ενδιαφέροντος της περιφέρειάς τους.

Η περιοχή της Οικιστικής Ενότητας, διασχίζεται από τους εξής **βασικούς μεταφορικούς άξονες**, οι οποίοι εξυπηρετούν κυκλοφοριακά την περιοχή:

- **Την Ν.Ε.Ο. Αντιρρίου - Ιτέας**, που αντιστοιχεί στην ευρεία παράκαμψη της πόλης της Ναυπάκτου και διέρχεται κατά μήκος του νοτίου τμήματος του οικισμού της Κάτω Μαμουλάδας.
- **Την Επαρχιακή οδό 17**, η οποία διέρχεται από τους οικισμούς της Κάτω Μαμουλάδας και της Κάτω Αφροξυλιάς και αποτελεί τον κύριο άξονα πρόσβασης στην περιοχή της Βελβίνας.
- **Το δίκτυο κοινοτικών - δημοτικών οδών**, που συνδέουν την παραθαλάσσια αστική ενότητα με τον οικισμό της Βομβοκούς και κατ' επέκταση με τους απομακρυσμένους αγροτικούς οικισμούς της Δ. Ενότητας, με σημαντικότερο τον οικισμό του Ριγανίου, διερχόμενες πλησίον του χώρου του αιολικού πάρκου στην κορυφογραμμή του όρους Ριγανη.

Οι οδικοί αυτοί άξονες εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες διέλευσης από την περιφέρεια των οικισμών και όχι την σύνδεση μεταξύ των οικισμών, η οποία πραγματοποιείται με δίκτυο τοπικών οδών, μερικώς ασφαλτοστρωμένων με μέτριας έως κακής ποιότητας οδόστρωμα και προβλήματα στη χάραξη.

Το εσωτερικό δίκτυο των οικισμών χαρακτηρίζεται από ασυνέχεια και αποσπασματικές διαμορφώσεις που στοχεύουν αποκλειστικά στην πρόσβαση σε μεμονωμένες ιδιοκτησίες, οδηγούν σε αδιέξοδα και αποκόπτουν τη σύνδεση των επί μέρους χωρικών ενοτήτων.

Στην περιοχή δεν καταγράφονται οργανωμένοι κοινόχρηστοι χώροι στάθμευσης, ενώ για τις ανάγκες αυτές, ιδίως στις τοπικές εορτές, χρησιμοποιούνται συνήθως τμήματα των πλατειών και του περιβάλλοντος χώρου των εκκλησιών.

Για την βελτίωση - αναβάθμιση του υπάρχοντος οδικού δικτύου της Οικιστικής Ενότητας, προτείνεται :

- **Η ποιοτική αναβάθμιση του δικτύου σύνδεσης των οικισμών, με προτεραιότητα στη βελτίωση της επικοινωνίας μεταξύ των οικισμών Βομβοκούς και Λεύκας Βομβοκούς, οι οποίοι αναπτύσσονται σε μεγαλύτερο υψόμετρο, και των κύριων οικισμών Κάτω Αφροξυλιάς και Κάτω Μαμουλάδας.**
- **Η βελτίωση και ασφαλόστρωση της αγροτικής οδού που συνδέει τους οικισμούς Βομβοκούς και Λεύκας Βομβοκούς και διέρχεται πλησίον του μη κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου στη θέση «Αηλόρεμα - Μάρμαρα», ο οποίος αποτελεί στοιχείο πολιτιστικού - αρχαιολογικού ενδιαφέροντος της περιοχής.**
- **Η βελτίωση και ασφαλόστρωση της αγροτικής οδού που συνδέει τον οικισμό της Βελβίνας με τον αρχαιολογικό χώρο του «Αρχαίου Μολύκρειου», που βρίσκεται στην Δ.Ε. Αντιρρίου και αποτελεί το σημαντικότερο στοιχείο αρχαιολογικού ενδιαφέροντος της ευρύτερης περιοχής.**
- **Η βελτίωση της πρόσβασης στην Ι.Μ. Αγ. Ιωάννου από τον οικισμό της Βομβοκούς, η οποία αποτελεί στοιχείο ειδικού ενδιαφέροντος για τον θρησκευτικό τουρισμό στην περιοχή.**
- **Η βελτίωση της πρόσβασης στην περιοχή της δημόσιας δασικής έκτασης στη θέση «Κούμαρος», από τους οικισμούς της Κάτω Αφροξυλιάς και Κάτω Μαμουλάδας, η οποία διαμορφώνεται ως πάρκο πρασίνου - αναψυχής - αθλητισμού για την ευρύτερη περιαστική ενότητα.**
- **Η βελτίωση του τοπικού δικτύου πρόσβασης στις κοινές ζώνες αγροκτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων στην περιφέρειά των οικισμών, οι οποίες αποτελούν την παραγωγική υποδομή τους και την βάση της τοπικής οικονομίας.**
- **Η βελτίωση του αγροτικού - κοινοτικού δικτύου που συνδέει την περιοχή της Βομβοκούς με τους οικισμούς της Άνω Μαμουλάδας και Άνω Αφροξυλιάς και κατ' επέκταση με τον οικισμό του Ριγανίου, και διέρχεται δυτικά της χαράδρας του χειμάρρου Σκα(λα).**

Η κύρωση του υπάρχοντος δικτύου κοινοχρήστων χώρων και η εξασφάλιση συνδέσεων για την βελτίωση της κυκλοφορίας στους οικισμούς, και την δυνατότητα οικοδόμησης, (και για αυτούς που προτείνονται προς πολεοδόμηση)

- Η βελτίωση και επέκταση του εσωτερικού δικτύου των οικισμών Κάτω Αφροξυλιάς και Κάτω Μαμουλάδας, με την εφαρμογή των προτεινόμενων κύριων και δευτερευουσών οδών που θα προκύψουν από τις μελέτες πολεοδομικής τους.
- Η βελτίωση του συνολικού κοινόχρηστου εσωτερικού οδικού δικτύου των οικισμών Βομβοκούς, Λεύκας Βομβοκούς και Βελβίνας, όπως θα προκύψει από την προτεινόμενη κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων με πρωτοβουλία του Δήμου Ναυπακτίας.
- Η διαμόρφωση οργανωμένων χώρων στάθμευσης στους κεντρικούς - παλαιούς πυρήνες των κύριων οικισμών Κάτω Αφροξυλιάς και Κάτω Μαμουλάδας, οι οποίοι δέχονται τις μεγαλύτερες οικιστικές πιέσεις.

Γενική κατεύθυνση της μελέτης του νέου Γ.Π.Σ. για την αναβάθμιση του ρόλου και της συνοχής των περιαστικών οικισμών, αποτελεί η **διαμόρφωση - αναβάθμιση του οριζώντιου άξονα (δακτυλίου) σύνδεσης των περιαστικών οικισμών**, στο ίχνος υπαρχουσών αγροτικών - κοινοτικών οδών, όπως ενδεικτικά απεικονίζεται στον Χάρτη Π3-1Α και ειδικότερα :

- Η βελτίωση της χάραξης και η ασφαλτόστρωση της υπάρχουσας κύριας αγροτικής οδού που διέρχεται βόρεια της ευρείας παράκαμψης της πόλης και συνδέει τη δυτική όχθη του χειμάρρου Σκα(λα) με τους οικισμούς της Λεύκας Βομβοκούς, Κάτω Μαμουλάδας και Κάτω Αφροξυλιάς.
- Η επέκταση της αγροτικής αυτής οδού μέχρι την Επαρχιακή οδό 27 και η σύνδεση μέσω γέφυρας στο χείμαρρο Σκα(λα), για την πρόσβαση - σύνδεση με την ενότητα των οικισμών της Σκάλας και της Δάφνης.
- Η χάραξη νέας οδού σύνδεσης του οικισμού της Λεύκας Βομβοκούς με τους συνοικισμούς - γειτονιές «Λυγιά», «Πλατάνι» και «Μπάμπαλη» της Κάτω Αφροξυλιάς, παρακάμπτοντας το κυρίως τμήμα των οικισμών Κάτω Μαμουλάδας και Κάτω Αφροξυλιάς, η προέκταση της οποίας ακολουθεί υπάρχουσα οδό που διέρχεται παράλληλα με τον χείμαρρο της Βαρειάς και καταλήγει στην περιοχή των Πιτσιναιίκων.

Δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων

Η περιοχή της Οικιστικής Ενότητας δεν διαθέτει αποχετευτικό δίκτυο, με αποτέλεσμα τα λύματα να διοχετεύονται σε απορροφητικούς βόθρους και στεγανές δεξαμενές.

Για την εξυπηρέτηση του πληθυσμού και την προστασία του περιβάλλοντος από τα αστικά λύματα, προτείνεται :

- Η κατασκευή και λειτουργία τουλάχιστον 3 αυτοτελών μονάδων βιολογικού καθαρισμού (τύπου compact), στις ενότητες των οικισμών: 1.Κάτω Αφροξυλιάς - Κάτω Μαμουλάδας - Λεύκας Βομβοκούς, 2. Βομβοκούς και 3. Βελβίνας, με χωρητικότητα ανάλογη των προγραμματικών μεγεθών του πληθυσμού για το έτος 2030. (χωρίς να αποκλείεται και η αυτοτελής εξυπηρέτηση ανά οικισμό).

- Η κατασκευή εσωτερικών δικτύων αποχέτευσης ακαθάρτων, που θα συνδέονται με τις προτεινόμενες μονάδες επεξεργασίας λυμάτων και θα ακολουθούν το βασικό οδικό δίκτυο των οικισμών.

Μέχρι την κατασκευή του δικτύου απαγορεύονται οι απορροφητικοί βόθροι και **επιβάλλεται ο έλεγχος του συστήματος αποχέτευσης όλων των κτιρίων.**

Δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων

Στην περιοχή της Οικιστικής Ενότητας, δεν υπάρχει οργανωμένο δίκτυο ομβρίων, πλην αποσπασματικών διαμορφώσεων στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού της **Κάτω Αφροξυλιάς**, που αντιστοιχούν σε αγωγούς ανοικτής και κλειστής διατομής στα όρια των ιδιοκτησιών για την απορροή των υδάτων στον χείμαρρο της Βαρείας, ενώ στις υπόλοιπες περιοχές τα όμβρια ύδατα απορρέουν ελεύθερα στο οδόστρωμα ή το ρείθρο της οδού.

Προτείνεται η κατασκευή αυτοτελούς δικτύου αποχέτευσης ομβρίων στην συνολική επιφάνεια των οικισμών Κ. Αφροξυλιάς, Κ. Μαμουλάδας, Βομβοκούς, Λεύκας Βομβοκούς και Βελβίνας, για τη διοχέτευση με αφανή τρόπο των υδάτων στους υπάρχοντες φυσικούς αποδέκτες που καταλήγουν στους χείμαρρους Βαρεία και Σκα(λα) και στο υδατόρεμα που διέρχεται μέσα από τον οικισμό της Βελβίνας.

Η διαμόρφωση του δικτύου αποχέτευσης των οικισμών, θα γίνει με βάση το βασικό οδικό δίκτυο που θα καθορισθεί από τις μελέτες πολεοδόμησης και κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων χώρων των οικισμών, κατά περίπτωση.

Δίκτυο ύδρευσης

Η περιοχή καλύπτεται πλήρως από το δίκτυο ύδρευσης της Δ.Ε. το οποίο τροφοδοτείται από πηγές και γεωτρήσεις και δεν εντοπίζονται σοβαρά προβλήματα.

Με την πολεοδόμηση και την εφαρμογή των ρυμοτομικών σχεδίων των οικισμών της Κάτω Αφροξυλιάς και Κάτω Μαμουλάδας **θα απαιτηθεί επέκταση του υπάρχοντος δικτύου ύδρευσης** και προσαρμογή του στα νέα χωρικά και πληθυσμιακά δεδομένα της περιοχής.

Δίκτυο ηλεκτροδότησης

Στο νότιο τμήμα των οικισμών της Κάτω Αφροξυλιάς και Κάτω Μαμουλάδας, **διέρχεται το δίκτυο υψηλής - υπερευψηλής τάσης**, δημιουργώντας προβλήματα σε κατοικημένες περιοχές.

Για την προστασία της δημόσιας υγείας και την αντιμετώπιση των λειτουργικών και αισθητικών προβλημάτων στους οικισμούς **προτείνεται :**

- Η εκτροπή της γραμμής υψηλής - υπερευψηλής τάσης από τα οριοθετημένα τμήματα των οικισμών Κάτω Αφροξυλιάς και Κάτω Μαμουλάδας, με προτεινόμενη διέλευσή της βόρεια των οικισμών, μέχρι τον υποσταθμό της Δ.Ε.Η. στην περιφέρεια του οικισμού της Λεύκας Βομβοκούς, με τη σύμφωνη γνώμη της Δ.Ε.Η. και της αρμόδιας Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας (Ρ.Α.Ε.).

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-2.3.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΗΣ Δ.Ε. ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030														
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Α. ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ	Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030 **	Υφιστάμενη υποδομή			Πρόσθετη απ απούμενη υποδομή (ΦΕΚ285Δ/2004 & 635Β/2007)			Προτεινόμενη υποδομή		Προτεραιότητα	Περιοχή εξυπηρέτησης εντός ή εκτός Δ.Ε.νότητας	
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Αναλογία	Σταθερότυπα	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)			
3.	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Κ. ΑΦΡΟΣΥΛΙΑΣ - Κ. ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ - ΒΟΜΒΟΚΟΥΣ - ΒΕΛΒΙΝΑΣ													
ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Κ. ΑΦΡΟΣΥΛΙΑΣ - Κ. ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ - ΒΟΜΒΟΚΟΥΣ - ΒΕΛΒΙΝΑΣ	Π.Ε.3.1. Κάτω Αφροσυλιά Π.Ε.3.2. Κάτω Μαμουλάδα Π.Ε.3.3. Βομβοκού Π.Ε.3.4. Λεύκα Βομβοκού κ.λπ. Συν οικισμοί Π.Ε.3.5. Βελβίνα	1. ΔΙΟΙΚΗΣΗ - ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ												
		Κτίρια υπηρεσιών Δ. Ναυπηγικής - οργανισμοί κοινής ωφέλειας - αστυνομικό τμήμα - πυροσβεστικό σώμα κ.λπ.	1.602	-	-	-	0,1-1 μ2/κατ.	-	1.602	4	4.000	B	Ναύπακτος	
		2. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ												
		Νηπιαγωγείο (~2% μον.πληθ.)	1.107	1	1.600	72,27 μ2/χρ.	15 - 24 μ2/χρ.	-	-	-	-	-	-	-
		Δημοτικό (~10% μον.πληθ.)	1.107	-	-	-	7 - 11 μ2/μαθ.	-	-	1	1.900	A	(Π.Ε.3.1. Κ. Αφροσυλιά)	
		Γυμνάσιο (~5% μον.πληθ.)	1.107	-	-	-	7 - 11 μ2/μαθ.	-	-	-	-	-	Ναύπακτος	
		Λύκειο (~4% μον.πληθ.)	1.107	-	-	-	7 - 11 μ2/μαθ.	-	-	-	-	-	Ναύπακτος	
		Τριτοβάθμια εκπ αίδευση	1.107	-	-	-	έδρα Π.Ε. κέντρο Περιφέρειας	-	-	-	-	-	Πάτρα Μεσολόγγι	
		3. ΥΓΕΙΑ-ΠΡΟΝΟΙΑ												
		Νοσοκομείο	1.602	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Πάτρα Μεσολόγγι	
		Μη Αστικό Κέντρο Υγείας	1.602	-	-	-	έως 30.000 κατ.	-	-	-	-	-	Ναύπακτος	
		Περιφερειακό Ιατρείο*	1.602	-	-	-	έως 5.000 κατ.	-	-	-	-	-	-	
		Παιδ.-βρεφονηπ. σταθμός (~2%μον.πληθ.)	1.107	-	-	-	8 μ2/χρ.	-	-	-	-	-	Ναύπακτος	
		Γηροκομείο-Στέγη γερόντων	1.107	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Ναύπακτος	
		4. ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ												
		Αθλητικός πυρήνας Α	1.602	-	-	-	5,5 μ2/κατ.	-	-	-	-	-	Ναύπακτος	
		Αθλητικός πυρήνας Β	1.602	-	-	-	5,5 μ2/κατ.	-	-	-	-	-	Ναύπακτος	
		Γήπεδο	1.602	-	-	-	-	-	-	1	12.000	B	(Π.Ε.3.1. Κ. Αφροσυλιά)	
		Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις	1.602	2	300	0,19 μ2/κατ.	-	-	-	5	5.000	B		
		5. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ												
		Πνευματικό - πολιτιστικό κέντρο - μουσείο	1.602	3	4.300	2,68 μ2/κατ.	0,2 μ2/κατ.	-	-	4	4.000	A		
		Κοιμητήριο	1.107	4	12.667	11,44 μ2/κατ.	0,5 - 1 μ2/κατ.	-	-	-	-	-		
		6. ΠΡΑΣΙΝΟ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ												
Πλατεία - Παιδική χαρά (κοινόχρηστοι χώροι)	1.602	2	1.460	0,91 μ2/κατ.	0,50 μ2/κατ.	-	-	7	7.000	A				
Πάρκο πόλης	1.602	-	-	-	5,5 μ2/κατ.	-	-	-	-	-	Ναύπακτος			
ΣΥΝΟΛΟ Α								22	33.900					
Β. ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ														
1. Δίκτυα κυκλοφορίας πεζών - οχημάτων και χώροι στάθμευσης					E-5,84%		E>15,0%	178.437	-	179.000	A			
2. Λοιπά δίκτυα - δίκτυο αποχέτευσης								39.653	-	40.000	A			
ΣΥΝΟΛΟ Β									-	219.000				
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ Κ. ΑΦΡΟΣΥΛΙΑΣ - Κ. ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ - ΒΟΜΒΟΚΟΥΣ - ΒΕΛΒΙΝΑΣ (Π.Ε.3.1 - Π.Ε.3.2 - Π.Ε.3.3 - Π.Ε.3.4 - Π.Ε.3.5)									22	252.900				

* Οι επιφάνειες υπολογίζονται κατά προσέγγιση για τους σκοπούς της μελέτης
 ** Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030 (Μόνιμος πληθυσμός : 1.107 κατ. / Πραγματικός - Εποχικός πληθυσμός : 1.602 κατ.)
 *** Η απαιτούμενη επιφάνεια χώρων διοίκησης αφορά σε επιφάνεια γεωμεταχίου

3.2.4. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ (Ο.Ε.4) - ΡΙΓΑΝΙΟΥ - ΠΟΡΟΥ - ΒΛΑΧΟΜΑΝΔΡΑΣ - Γ. ΜΠΑΝΙΑ - ΣΦΗΚΑΪΚΩΝ - ΠΙΤΣΙΝΑΪΚΩΝ (Π.Ε.4.1-Π.Ε.4.2-Π.Ε.4.3-Π.Ε.4.4-Π.Ε.4.5-Π.Ε.4.6-Π.Ε.4.7)

3.2.4.1. ΓΕΝΙΚΑ

Η οικιστική ενότητα (Ο.Ε.4) περιλαμβάνει το σύνολο των οικιστικών υποδοχέων της βόρειας απομακρυσμένης ενότητας του αγροτικού χώρου, που αναπτύσσονται στην ευρύτερη περιοχή της λεκάνης απορροής του ποταμού Εύηνου και αντιστοιχούν στους εξής οικισμούς - Πολεοδομικές Ενότητες :

- στον οικισμό του Ριγανίου (Π.Ε.- ΟΙΚ.4.1.), που περιλαμβάνει τα οριοθετημένα τμήματα των περιοχών του Ριγανίου και του Διάσελλου με τις διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.
- στον οικισμό του Πόρου (Π.Ε.- ΟΙΚ.4.2.), που περιλαμβάνει το διαμορφωμένο - συνεκτικό τμήμα της ζώνης 800 μ. του οικισμού, όπως οριοθετείται στα πλαίσια της πρότασης και οργανώνεται με ήπια πολεοδόμηση.
- τον οικισμό της Βλαχομάνδρας (Π.Ε.- ΟΙΚ.4.3.), που περιλαμβάνει το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων.
- τον οικισμό της Γέφυρας Μπανιά (Π.Ε.- ΟΙΚ.4.4.), που περιλαμβάνει το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων.
- τον οικισμό των Σφηκαΐκων (Π.Ε.- ΟΙΚ.4.5.), που περιλαμβάνει το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων.
- τον οικισμό των Πιτσιναΐκων (Π.Ε.- ΟΙΚ.4.6.), που περιλαμβάνει το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, συμπεριλαμβανομένης και προτεινόμενης επέκτασης των ορίων του, για την ένταξη των διαμορφωμένων περιοχών κατοικίας στην ανατολική είσοδο του οικισμού.
- τον οικισμό της Συκιάς (Π.Ε.- ΟΙΚ.4.7.), που περιλαμβάνει το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων.

Από το σύνολο των οικισμών της περιοχής, **στοιχειώδη πολεοδομική οργάνωση παρουσιάζει ο οικισμός του Ριγανίου**, ο οποίος διαμορφώνεται κατά μήκος της Επαρχιακής Οδού 44 και αναπτύσσει σχέσεις επιρροής - εξάρτησης με τον οικισμό του Πόρου και τους λοιπούς οικισμούς - συνοικισμούς που αναπτύσσονται στην περιοχή της λεκάνης απορροής του ποταμού Εύηνου και εκτός αυτής.

Ο οικισμός του Πόρου, όπως και η ενότητα των οικισμών **Βλαχομάνδρα - Γέφυρα Μπανιά - Σφηκαΐκα**, με έμφαση στον οικισμό **Γέφυρα Μπανιά**, χαρακτηρίζεται από μικρή δυναμική στην ανάπτυξη δραστηριοτήτων **εναλλακτικών μορφών τουρισμού που σχετίζονται με τον ποταμό Εύηνο**, οι οποίες καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό την αναπτυξιακή προοπτική τους.

Η περιοχή συγκεντρώνει σημαντικά **φυσικά οικοσυστήματα - περιοχές φυσικού κάλλους**, που εντάσσονται σε **διαδρομές ειδικού φυσιολατρικού - οικοτουριστικού ενδιαφέροντος** των ορεινών περιοχών των πρώην Επαρχιών Ναυπακτίας και Τριχωνίδας.

Ο οικισμός των Πιτσιναϊκών παρουσιάζει στοιχειώδη πολεοδομική οργάνωση και εκτατική ανάπτυξη του οικιστικού ιστού και αναπτύσσει σχέσεις επιρροής - εξάρτησης με τον αγροτικό συνοικισμό της **Συκιάς**, ο οποίος είναι ο εγγύτερος στην παραθαλάσσια αστική ενότητα.

Το σύνολο των οικισμών Ριγανίου - Πόρου και Πιτσιναϊκών - Βλαχομάνδρας - Γέφυρας Μπανιά - Σφηκαϊκών, της περιοχής, αποτελεί μια διακριτή γεωγραφική ενότητα, ωστόσο **η επικοινωνία μεταξύ τους, παρουσιάζει σοβαρά προβλήματα**, με βάση το υπάρχον οδικό δίκτυο, **εξαιτίας του έντονα εναλλασσόμενου φυσικού αναγλύφου και του σημαντικού αριθμού υδατορεμάτων** που διαρρέουν την περιοχή.

Ο πληθυσμός της Οικιστικής Ενότητας χαρακτηρίζεται ως αγροτικός - κτηνοτροφικός, με μόνη διαφοροποίηση στους μικρούς οικισμούς - συνοικισμούς που αναπτύσσονται στις όχθες του ποταμού Εύηνου, όπου καταγράφεται **συμπληρωματική και κυρίως εποχιακή απασχόληση στον τουρισμό και την αναψυχή**.

Οι οικισμοί της απομακρυσμένης αυτής ενότητας, **χαρακτηρίζονται από εγκατάλειψη των παραγωγικών τους πόρων, πληθυσμιακή συρρίκνωση και γήρανση του πληθυσμού τους**, η οποία θέτει σε προτεραιότητα την ανάγκη συγκράτησης του πληθυσμού και την βελτίωση των συνθηκών ζωής.

Η σταδιακή εγκατάλειψη των οικισμών, οδήγησε στην απαξίωση της κοινωνικής και τεχνικής τους υποδομής

Για την ανάκαμψη των οικισμών, απαιτούνται γενναίες παρεμβάσεις, οι οποίες θα υποστηρίξουν την επιστροφή και διατήρηση του πληθυσμού, σε συνδυασμό με την αξιοποίηση της παραγωγικής βάσης με νέες σύγχρονες μεθόδους, την ανάδειξη των πλούσιων φυσικών πόρων και την εξασφάλιση ικανοποιητικών συνθηκών διαβίωσης και εξυπηρέτησεων των κατοίκων.

Η γενική κατεύθυνση για την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής, είναι η **ενίσχυση της κοινωνικοοικονομικής συνοχής** μεταξύ των οικισμών, σε συνδυασμό με την **υποστήριξη του αγροκτηνοτροφικού και του ειδικού τουριστικού χαρακτήρα της περιοχής**, παράλληλα με την προστασία των φυσικών πόρων και την αποφυγή της αλλοίωσης του τοπίου και του παραδοσιακού τρόπου ζωής.

Ειδικότερα υποστηρίζεται η **δημιουργία νέων αναπτυξιακών πόλων**, με την αξιοποίηση των φυσικών πόρων και πλεονεκτημάτων της περιοχής, **για την ανασυγκρότηση της αγροκτηνοτροφικής παραγωγικής βάσης, και την ανάπτυξη ειδικών μορφών εναλλακτικού τουρισμού**, σε συνδυασμό με την παροχή ειδικών ενισχύσεων και κινήτρων για την επιστροφή του πληθυσμού στην περιοχή.

Οι νέοι αναπτυξιακοί πόλοι που υποστηρίζονται στην περιοχή και είναι καθοριστικοί για την εξέλιξή της, εκτός των ιδιαιτεροτήτων του φυσικού τοπίου, επικεντρώνονται στα εξής :

- **Δημιουργία στην περιοχή Διάσελου - Ριγανίου, Περιοχής Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π.)** για την υποστήριξη του αγροτουρισμού, με τον οποίο θα συνδυάζεται η **ενεργοποίηση αγροκτηνοτροφικής παραγωγικής βάσης** της περιοχής

και η αξιοποίηση των δυνατοτήτων ανάπτυξης **ειδικών μορφών τουρισμού και την δημιουργία πολυλειτουργικών αγροκτημάτων.**

Η οργανωμένη ανάπτυξη της περιοχής και η παροχή ενισχύσεων, σε συνδυασμό με ήπια πολεοδόμηση και ολοκληρωμένη ανάπλαση του συνεκτικού πυρήνα του οικισμού Ριγανίου, και την εξασφάλιση της στοιχειώδους κοινωνικής και τεχνικής υποδομής, εκτιμάται ότι **θα συντελέσει στην σταδιακή ανάκαμψη της περιοχής και την επιστροφή του πληθυσμού της.**

- **Οργανωμένη ανάπτυξη υποστήριξη – ενίσχυση των ανεπτυγμένων δραστηριοτήτων εναλλακτικού τουρισμού κατά μήκος του ποταμού Εύηνου, στους οικισμούς Πόρου και Γέφυρας Μπανιά** με παροχή κινήτρων και ειδικών ενισχύσεων στις περιοχές των οικισμών που αναπτύσσονται.
Στα πλαίσια αυτής της υποστήριξης προτείνεται **η ολοκληρωμένη ανάπλαση των οικισμών Πόρου και Γέφυρας Μπανιά**, σε συνδυασμό με την περιοχή των εγκαταστάσεων υποστήριξης των εναλλακτικών τουριστικών δραστηριοτήτων κατά μήκος του Εύηνου και **ο κατάλληλος τεχνικός και κοινωνικός εξοπλισμός τους**, ώστε να εξυπηρετούν με επάρκεια τις συγκεκριμένες δραστηριότητες.
- **Οργανωμένη αξιοποίηση των ιαματικών πηγών Βλαχομάνδρας**, η αποκατάσταση της λειτουργίας των οποίων, θα δημιουργήσει έναν **νέο αναπτυξιακό πόλο** στην περιοχή, με την **ανάπτυξη θεραπευτικού τουρισμού και την δικτύωση με τους οικισμούς της περιφέρειας** που διαθέτουν ανάλογους πόρους.
- **Οργανωμένη αξιοποίηση του εκτροφείου θηραμάτων Βλαχομάνδρας**, με την πρότυπη λειτουργία, την **συστηματική εκτροφή και διάθεση των θηραμάτων στην αγορά.**
- **Οργανωμένη ανασυγκρότηση της αγροκτηνοτροφικής παραγωγικής βάσης.**

Προτεραιότητα αποτελεί η βελτίωση των οδικών συνδέσεων μεταξύ των οικισμών και των προσβάσεων στις θέσεις ειδικού τουριστικού ενδιαφέροντος και στις ζώνες αγροκτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων της περιφέρειάς τους, σε συνδυασμό με την **εξασφάλιση του αναγκαίου κοινωνικού εξοπλισμού**, για την λειτουργία και εξυπηρέτησή τους, με βάση την ιεράρχηση των οικισμών και τον ειδικό τους ρόλο, μέσα στην ευρύτερη περιοχή και την αντίστοιχη οικιστική ενότητα στην οποία εντάσσονται, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Δομικού Σχεδίου Χωρικής Οργάνωσης.

3.2.4.2. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

- Έκταση

Η συνολική περιοχή της Οικιστικής Ενότητας (Ο.Ε.4) που προγραμματίζεται για οικιστική ανάπτυξη, περιλαμβάνει τις επιφάνειες των οριοθετημένων οικισμών, προσαυξημένες κατά τα τμήματα των προτεινόμενων επεκτάσεων - εξομαλύνσεων των ορίων τους, για την ένταξη - οριοθέτηση διαμορφωμένων οικιστικά περιοχών στην περιφέρειά τους και τη σύνδεση αποσπασματικών οριοθετήσεων, κατά περίπτωση.

Σ' αυτήν περιλαμβάνονται : (Χάρτες Π3-1Β & Π3-1Γ)

Οι οριοθετημένες περιοχές με τις διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων :

- του Ριγανίου και του Διάσελλου : **536,21 στρ.**
τα οποία οργανώνονται στην ίδια ενότητα
- του διαμορφωμένου τμήματος της ζώνης 800μ του Πόρου : **133,08 στρ.**
όπως προέκυψε από την ακριβέστερη καταγραφή του στα πλαίσια της Β' Φάσης της μελέτης
- της Βλαχομάνδρας : **217,06 στρ.**
- της Γέφυρας Μπανιά : **155,65 στρ.**
- των Σφηκαϊκών : **90,31 στρ.**
- των Πιτσιναϊκών : **116,76 στρ.**
- της Συκιάς : **76,78 στρ.**

Οι προτεινόμενες τμηματικές επεκτάσεις, για την ρύθμιση – ένταξη - οριοθέτηση διαμορφωμένων οικιστικά περιοχών στην περιφέρειά τους και ειδικότερα :

- της διαμορφωμένης περιοχής κατοικίας ανατολικά του ορίου του οικισμού Πιτσιναϊκών : **43,88 στρ.**

Η συνολική επιφάνεια της Οικιστικής Ενότητας, όπως διαμορφώνεται με τις προτεινόμενες επεκτάσεις - οριοθετήσεις των οικισμών, υπολογίζεται σε **1.369,73 στρ.**, (πιν. Π1-4. - Π3-1.1. και Π3-1.2.) και κατανέμεται στις επί μέρους πολεοδομικές ενότητες - οικισμούς ως εξής :

- στην Π.Ε.4.1. «Ριγάνι» : **536,21 στρ.**
- στην Π.Ε.4.2. «Πόρος» : **133,08 στρ.**
- στην Π.Ε.4.3. «Βλαχομάνδρα» : **217,06 στρ.**
- στην Π.Ε.4.4. «Γέφυρα Μπανιά» : **155,65 στρ.**
- στην Π.Ε.4.5. «Σφηκαϊκά» : **90,31 στρ.**
- στην Π.Ε.4.6. «Πιτσιναϊκά» : **160,64 στρ.**
- στην Π.Ε.4.7. «Συκιά» : **76,78 στρ.**

Η συνολική επιφάνεια των Πολεοδομικών Ενότητων – Οικισμών, που διαμορφώνουν την Οικιστική Ενότητα, αντιστοιχεί στο **9,98 %** επί της συνολικής επιφάνειας των οικιστικών υποδοχένων της Δ. Ενότητας Ναυπάκτου (πιν. Π1-4 και Π3-1.2.).

- **Πληθυσμός - χωρητικότητα**

Η εκτιμώμενη μέγιστη θεωρητική χωρητικότητα της Οικιστικής Ενότητας, υπερκαλύπτει το προγραμματικό μέγεθος του πληθυσμού για το έτος 2030 (πιν. Π1-3 & Π3-1.2) και αντιστοιχεί :

- στην Π.Ε.4.1. «Ριγάνι» σε μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 :	1.430 κατοίκους 171 κατοίκων
- στην Π.Ε.4.2. «Πόρος» σε μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 :	399 κατοίκους 13 κατοίκων
- στην Π.Ε.4.3. «Βλαχομάνδρα» σε μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 :	502 κατοίκους 89 κατοίκων
- στην Π.Ε.4.4. «Γέφυρα Μπανιά» σε μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 :	467 κατοίκους 52 κατοίκων
- στην Π.Ε.4.5. «Σφηκαίικα» σε μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 :	354 κατοίκους 45 κατοίκων
- στην Π.Ε.4.6. «Πιτσιναίικα» σε μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 :	582 κατοίκους 143 κατοίκων
- στην Π.Ε.4.7. «Συκιά» σε μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 :	230 κατοίκους 23 κατοίκων

Κατά συνέπεια, με βάση την εκτιμώμενη χωρητικότητα του προγραμματικού πληθυσμού της Οικιστικής Ενότητας για το έτος 2030, **δεν προκύπτει ανάγκη περαιτέρω αύξησης της επιφάνειας** των οικιστικών υποδοχέων.

Οι όποιες αυξήσεις των επιφανειών, δεν αποσκοπούν στην αύξηση της χωρητικότητας, αλλά αποκλειστικά στην ρύθμιση του ήδη διαμορφωμένου οικιστικά, χώρου.

Στις επιφάνειες αυτές δεν υπολογίζεται η επιφάνεια του προτεινόμενου **Ε.Π.Σ. περιοχής Ριγανίου – Διασέλλου**, το οποίο οργανώνεται με ειδικούς όρους δόμησης και αρτιότητας, διατηρώντας τον αραιοδομημένο οικιστικό ιστό και τις αγροτικές χρήσεις.

Η μέση μικτή πυκνότητα της Οικιστικής Ενότητας διαμορφώνεται στους **28,94 κατ/Ha.** (πιν.Π3-1.3).

Για την εκτίμηση της μέγιστης χωρητικότητας σχεδιασμού για το έτος 2030 έγιναν οι εξής **παραδοχές** (πιν. Π3-1.2.):

Συντελεστής καταλληλότητας (ποσοστό οικοδομήσιμων οικοπεδών) για το σύνολο της Οικιστικής Ενότητας :	60%
Βαθμός κορεσμού (λ) για το έτος 2030	0,40
Πρότυπο εμβαδόν κατοικίας ανά κάτοικο	45μ ² /κατ.

Ο προτεινόμενος **βαθμός κορεσμού λ=0,40** είναι ο ελάχιστος που καθορίζεται **για οικισμούς που κατατάσσονται στο 4ο & 5ο επίπεδο** από το Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. 2003, όπως προβλέπεται από το άρθρο 4 της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α. (ΦΕΚ285Δ/2004).

3.2.4.3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

Οι οικιστικοί υποδοχείς της περιοχής οργανώνονται - αναβαθμίζονται με την προτεινόμενη πολεοδόμηση και την ρύθμιση της διάσπαρτης δόμησης στην περιφέρειά τους, κατά περίπτωση, τον καθορισμό χρήσεων γης και την εξασφάλιση στοιχειώδους κοινωνικού εξοπλισμού.

Στην περιοχή δεν καταγράφονται πιέσεις για ζήτηση κύριας κατοικίας και ανάπτυξη εμπορικών, βιοτεχνικών και επαγγελματικών χρήσεων.

Η γενικότερη τάση που επικρατεί στην περιοχή σε όλους τους οικισμούς : Ριγανίου, Πόρου, Βλαχομάνδρας, Γέφυρας Μπανιά και Σφηκaiίκων, αφορά στην μικρή αύξηση του παραθεριστικού πληθυσμού, με τη σταδιακή μετατροπή των παλαιών κατοικιών, που έχουν εγκαταλειφθεί, σε εξοχικές – παραθεριστικές κατοικίες των προερχόμενων από την περιοχή κατοίκων.

Η αποκατάσταση μέρους των παλαιών κτιρίων, συμβάλλει στην επιβίωση των οικισμών, ωστόσο αποτελεί παράγοντα αλλοίωσης των παραδοσιακών δομών, και συχνά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής των κτιρίων

Κύρια κατεύθυνση για την πολεοδομική οργάνωση των οικισμών, αποτελεί η αναβάθμιση των συνθηκών κατοίκησης, για τη συγκράτηση του μόνιμου πληθυσμού, παράλληλα με την ενίσχυση των τάσεων ήπιου εναλλακτικών μορφών τουρισμού και παραθερισμού, που αποτελούν δυναμικούς παράγοντες για την τοπική οικονομία.

Ο οικισμός του Ριγανίου, ως ο μεγαλύτερος οικισμός της περιοχής, αναβαθμίζεται ως τοπικό αγροτικό κέντρο με ενισχυμένο κοινωνικό εξοπλισμό για την εξυπηρέτηση του συνολικού πληθυσμού της Οικιστικής Ενότητας και συγχρόνως υποστηρίζεται η ανάδειξή του, ως πόλου οικότουριστικού ενδιαφέροντος, με την προτεινόμενη ολοκληρωμένη ανάπτυξη του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού και οικιστικού αποθέματος, σε συνδυασμό με τη δυνατότητα ανάπτυξης αγροτουριστικών χρήσεων.

Στα πλαίσια της μελέτης του νέου Γ.Π.Σ. επαναπροσδιορίζεται ο χαρακτήρας της περιοχής μεταξύ των οριοθετημένων τμημάτων Ριγανίου και Διάσελλου, λαμβάνοντας υπό όψη, αφ' ενός την ανάγκη διατήρησης του αγροκτηνοτροφικού της χαρακτήρα και αφ' ετέρου την υποστήριξη του ενισχυμένου ρόλου του Ριγανίου και των τάσεων ανάπτυξης του αγροτουρισμού, ο οποίος συγκεντρώνεται κυρίως στους όμορους οικισμούς που αναπτύσσονται στην παράχθια περιοχή του Εύηνου.

Οι κατευθύνσεις για την ανάπτυξη του τμήματος αυτού, ως οργανωμένου υποδοχέα κατοικίας και αγροτουριστικών χρήσεων, εντάσσονται στον ευρύτερο αναπτυξιακό σχεδιασμό της Οικιστικής Ενότητας των απομακρυσμένων οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου με κέντρο τον οικισμό του Ριγανίου.

Για την υποστήριξη του αναβαθμισμένου αυτού ρόλου της περιοχής, προτείνεται η δημιουργία ενός νέου αναπτυξιακού πόλου, με τον καθορισμό της περιφέρειας του οριοθετημένου οικισμού του Ριγανίου - Διασέλλου, ως Περιοχής Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π. αρ.11 Ν.2742/1999), με την προοπτική της ειδικής πολεοδόμησης για την οργάνωση των χρήσεων γης και τη διαμόρφωση του απαιτούμενου δικτύου κοινοχρήστων χώρων, τον

προγραμματισμό έργων τεχνικής υποδομής και τον καθορισμό οικονομικών κινήτρων για την στήριξη του πρωτογενούς τομέα και την πραγματοποίηση **δυναμικών παρεμβάσεων - επενδύσεων στον αγροτουρισμό**, με προτεραιότητα στην υποστήριξη ήπιας κλίμακας μονάδων κατά τα πρότυπα του «**Πολυλειτουργικού Αγροκτήματος**» του άρθρου 52 του Ν.4235/2014.

Η ειδική πολεοδομία της περιοχής, μπορεί να πραγματοποιηθεί με την εκπόνηση **Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου**, κατά τις διατάξεις του **άρθρου 8** του Ν.4447/2016, όπως ισχύει.

Οι ειδικότερες κατευθύνσεις για την ειδική πολεοδομία του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) της περιοχής **Ριγανίου – Διασέλλου** αφορούν :

- **στον καθορισμό του βασικού οδικού δικτύου της περιοχής, κατ' επέκταση του εσωτερικού οδικού δικτύου του οικισμού του Ριγανίου**, καθώς και των λοιπών οδών πρόσβασης στις θέσεις των αγροκτηνοτροφικών εγκαταστάσεων.
- **στον καθορισμό χρήσεων γης κατά ενότητες και σε συσχέτιση με τις διαμορφωμένες χρήσεις γης στον οικισμό του Ριγανίου.**
- **στην πρόβλεψη της εγκατάστασης δικτύων εξυπηρέτησης των δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα**, μεταξύ των οποίων και τοπικής μονάδας βιολογικού καθαρισμού συγκέντρωσης και επεξεργασίας κτηνοτροφικών αποβλήτων.
- **Στην υποστήριξη της λειτουργίας ήπιας κλίμακας και παραδοσιακής μορφής τουριστικών καταλυμάτων - ξενώνων, χώρων εστίασης** και λοιπών συμπληρωματικών δραστηριοτήτων εντός των αγροτεμαχίων, κατά τα πρότυπα του «**Πολυλειτουργικού Αγροκτήματος**» του άρθρου 52 του Ν.4235/2014.
- **στον καθορισμό μεγάλων ορίων αρτιότητας - κατάτμησης**, για την εξασφάλιση επαρκούς επιφανείας αγροτεμαχίων με βάση τον προτεινόμενο χαρακτήρα της περιοχής και την αποφυγή αλλοίωσης του αγροκτηνοτροφικού χαρακτήρα της.

Η περιοχή του προτεινόμενου υποδοχέα κατοικίας και αγροτουριστικών χρήσεων, χαρακτηρίζεται από ομαλά εδάφη και μεσαίας - μεγάλης επιφανείας αγροτεμάχια και **έχει τη δυνατότητα να προσελκύσει μέρος του τουριστικού δυναμικού της ευρύτερης περιοχής της λεκάνης απορροής του Εύηνου**, δεδομένου ότι το Ριγάνι αποτελεί τον μοναδικό οργανωμένο οικισμό της περιοχής.

Ο οικισμός του Πόρου ενισχύεται ως κύριος υποδοχέας δραστηριοτήτων εναλλακτικού τουρισμού - αναψυχής σε σχέση με τον ποταμό Εύηνο, άμεσα εξαρτώμενος από τον οικισμό του Ριγανίου.

Η ενότητα των οικισμών Βλαχομάνδρας, Γέφυρας Μπανιά και Σφηκαίικων, συγκεντρώνει σημαντικό ποσοστό επισκεπτών και ήπιων χρήσεων εναλλακτικού τουρισμού - αναψυχής, σε σχέση με την κλίμακα των οικισμών.

Η ενότητα αυτή των οικισμών **αναβαθμίζεται ως περιοχή κατοικίας, με κύριο οικισμό την Βλαχομάνδρα**, σε συνδυασμό με την ενίσχυση των τάσεων εναλλακτικού τουρισμού - αναψυχής και την βελτίωση των οδικών συνδέσεων με τον κύριο οικισμό του Ριγανίου και κατ' επέκταση με τον όμορο αναπτυξιακό οικισμό του Πόρου.

Για την υποστήριξη των τάσεων εναλλακτικού τουρισμού - δραστηριοτήτων στην περιοχή του Εύηνου, δίνεται **προτείνεται η ολοκληρωμένη ανάπλαση των κοινοχρήστων χώρων των οικισμών του Πόρου και της Γέφυρας Μπανιά**, με κατεύθυνση τη λειτουργική σύνδεση των πυρήνων των οικισμών, με τις θέσεις αφετηρίας - πέρατος των δραστηριοτήτων canoe-kayak που βρίσκονται στην παρόχθια ζώνη του ποταμού.

Ειδικότερα, στην περιοχή της **Οικιστικής Ενότητας** προτείνεται (Χάρτες Π1-3Β & Π3-1Γ) :

- **Ο καθορισμός και θεσμοθέτηση, της αγροτικής περιοχής βόρεια και κατ' επέκταση των ορίων του οικισμού του Ριγανίου, συμπεριλαμβανομένου και του οριοθετημένου οικισμού του Διάσελλου, ως Περιοχής Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων** (αρ.11 Ν.2742/1999), με την προοπτική της ειδικής πολεοδόμησης για τις ανάγκες της υποστήριξης **οργανωμένου υποδοχέα αγροτουριστικών χρήσεων.**
- **Η ήπια πολεοδόμηση του βασικού πυρήνα του οικισμού του Ριγανίου**, με διατήρηση του διαμορφωμένου πολεοδομικού ιστού και της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού
- **Η αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση της περιοχής του οικισμού Ριγανίου, με την ολοκληρωμένη ανάπλαση των κοινοχρήστων χώρων του κεντρικού πυρήνα του οικισμού**, σε συνδυασμό με παροχή κινήτρων αποκατάστασης των παραδοσιακών κτιρίων και λοιπών αρχιτεκτονικών διαμορφώσεων του οικισμού.
- **Η ήπια πολεοδόμηση του διαμορφωμένου τμήματος της ζώνης 800 μ. του οικισμού του Πόρου**, με παράλληλη κατάργηση της ζώνης 800 μ. και **καθορισμό παρεκκλίσεων** για ενότητες οικοπέδων, που δημιουργήθηκαν νόμιμα και εμπίπτουν στο καταργούμενο τμήμα της ζώνης, και δεν εμπίπτουν σε ειδικά καθεστώτα προστασίας, που προβλέπουν την εξαίρεσή τους από τη ζώνη των 800 μ. με βάση τις ισχύουσες διατάξεις.
- **Η ρύθμιση– επέκταση με πολεοδόμηση των ορίων του οικισμού Πισιναϊκών** κάτω των 2.000 κατοίκων, με την ένταξη της διαμορφωμένης οικιστικά περιοχής, μικρής επιφανείας, ανατολικά του ορίου του οικισμού μέχρι την Επαρχιακή Οδό.
- **Η αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση, με την ολοκληρωμένη ανάπλαση των κοινοχρήστων χώρων των οικισμών Πόρου και Γέφυρας Μπανιά** και η σύνδεση των κεντρικών πυρήνων τους, με τις θέσεις υποστήριξης εναλλακτικών δραστηριοτήτων στις όχθες του ποταμού Εύηνου.
- **Η εξαίρεση των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως Ακατάλληλες (Α.Κ.) για οικιστική ανάπτυξη**, (σύμφωνα με την γεωλογική μελέτη), από την πολεοδόμηση ή την οριοθέτηση του οικισμού, κατά περίπτωση.
- **Η κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων** για τους οικισμούς και η εξασφάλιση συνδέσεων για την βελτίωση της κυκλοφορίας στους οικισμούς, και **την δυνατότητα οικοδόμησης**, (και για αυτούς που προτείνονται προς πολεοδόμηση).
- **Ο καθορισμός των όρων δόμησης** στις προς πολεοδόμηση περιοχές, λαμβάνοντας υπό όψη την ανάγκη προστασίας της κλίμακας και του τοπίου των οικισμών.

- **Ο καθορισμός των χρήσεων γης** στους οικισμούς, με κατεύθυνση τη διαφύλαξη των περιοχών κατοικίας, την αγροτική γη εντός των οικισμών και την ελεγχόμενη ανάπτυξη χρήσεων τουρισμού - αναψυχής, κατά περιοχές.
- **Η εξασφάλιση βασικής τεχνικής υποδομής και κοινωνικού εξοπλισμού στους οικισμούς**, με προτεραιότητα στον οικισμό του **Ριγανίου**, ο οποίος χαρακτηρίζεται από στοιχειώδη συγκρότηση και μπορεί να αποτελέσει **τοπικό κέντρο** για την ευρύτερη περιοχή των απομακρυσμένων οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου.
- **Η διαφύλαξη της αγροτικής γης στην περιφέρεια των οικισμών** από τη διάσπαρτη ανάπτυξη χρήσεων κατοικίας και λοιπών χρήσεων τουρισμού - αναψυχής.
- **Η ενίσχυση της επικοινωνίας μεταξύ των οικισμών, με τη βελτίωση και τμηματική επέκταση των υπαρχουσών Επαρχιακών και τοπικών οδών**, με προτεραιότητα την διαμόρφωση νέου άξονα, παράλληλου με τη λεκάνη απορροής του ποταμού Εύηνου, για τη σύνδεση της ενότητας των οικισμών Βλαχομάνδρας - Γέφυρας Μπανιά - Σφηκaiίκων, με την ενότητα Ριγανίου – Πόρου, όπως ενδεικτικά, απεικονίζεται στους Χάρτες Π3-1Β και Π3-1Γ.
- **Η ανάδειξη - βελτίωση - επέκταση και σήμανση του δικτύων μονοπατιών πολυθεματικού ενδιαφέροντος**, για την σύνδεση των οικισμών και τη διέλευσή τους μέσα από τις σημαντικότερες θέσεις φυσικού κάλλους της ευρύτερης περιοχής της λεκάνης απορροής του ποταμού Εύηνου.
- **Η βελτίωση της πρόσβασης στις θέσεις ειδικού τουριστικού ενδιαφέροντος** στην περιφέρεια των οικισμών, με προτεραιότητα στις θέσεις των ιαματικών - θειούχων λουτρών των Σφηκaiίκων και των Πιτσιναiίκων, στα εξωκλήσια και μοναστήρια της περιοχής και στο Εκτροφείο Άγριας Ζωής στη θέση «Βατάκι» της Βλαχομάνδρας.
- **Η βελτίωση της πρόσβασης στην περιοχή του Χ.Υ.Τ.Α. Βλαχομάνδρας και του εκτροφείου θηραμάτων.**
- **Η βελτίωση της πρόσβασης στην περιοχή των θειούχων ιαματικών πηγών.**
Βλαχομάνδρας

Για τους οριοθετημένους οικισμούς ή τμήματα αυτών που δεν πολεοδομούνται, Ριγανίου, Πιτσιναiίκων, Συκιάς, Βλαχομάνδρας, Σφηκaiίκων και Γέφυρας Μπανιά, προτείνεται η κατά προτεραιότητα αναγνώριση – κύρωση, με μικροεπεκτάσεις και συνδέσεις, του υπάρχοντος δικτύου κοινοχρήστων χώρων, και η δημιουργία πλατωμάτων, για την μερική κάλυψη των αναγκών στάθμευσης, με την προβλεπόμενη σχετική διαδικασία, την οποία θα κινήσει ο Δήμος Ναυπακτίας.

3.2.4.4. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΟΡΟΙ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

Π.Ε.- ΟΙΚ.4.1. «ΡΙΓΑΝΙ»

Ο οικισμός του Ριγανίου - Διάσελλου, είναι οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων με την με αρ.1935/11-05-1988 (ΦΕΚ411Δ/88) απόφαση Νομάρχη, όπως τροποποιήθηκε με την με αρ.3158/23-10-1991 (ΦΕΚ828Δ/91) απόφαση Νομάρχη και δομείται με τις διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 και ισχύει.

Η συνολική προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.4.1. «Ριγάνι» για οικιστική χρήση, καταλαμβάνει επιφάνεια **536,21 στρ.** και αποτελείται από τις εξής ενότητες (Πιν. Π3-1.3 & Π1-4):

- **το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού Ριγανίου, επιφανείας 368,83 στρ.**, το οποίο αποτελεί τον συνεκτικό οικισμό, που αναπτύσσεται αμφιθεατρικά ακολουθώντας τις κλίσεις του φυσικού αναγλύφου και προτείνεται προς ήπια πολεοδόμηση με ανάδειξη του διαμορφωμένου πολεοδομικού ιστού του οικισμού.
- **το οριοθετημένο τμήμα του συνοικισμού Διάσελλου, επιφανείας 167,38 στρ.**, που αποτελεί αδόμητη, αγροτική περιοχή, με διάσπαρτες αγροτικές κατοικίες.

Με βάση τις με αρ.1935/11-05-1988 και αρ.3158/23-10-1991 αποφάσεις οριοθέτησης του οικισμού, καθορίζεται ελάχιστο όριο κατάμησης - αρτιότητας των οικοπέδων, **στα 400 μ²**, με κατά παρέκκλιση αρτιότητα για τα οικοπέδα που προϋπάρχουν της δημοσίευσης του Π.Δ.24-04-85.

Με βάση τις διατάξεις του **Π.Δ.24-04-1985** για τους γενικούς όρους και περιορισμούς δόμησης των οροθετημένων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, όπως τροποποιήθηκαν με το **Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11** και ισχύουν, σε συνδυασμό με το ελάχιστο όριο κατάμησης - αρτιότητας των οικοπέδων που καθορίζεται από την απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, **η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης για χρήση κατοικίας**, για το σύνολο του οικισμού αντιστοιχεί **σε 240,00 μ²**.

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, **αντιστοιχεί σε 0,60**.

Π.Ε.- ΟΙΚ.4.2. «ΠΟΡΟΣ»

Ο οικισμός - συνοικισμός του Πόρου, είναι οριοθετημένος με ακτίνα 800 μ. από το κέντρο του με την με αρ.1066/1984 απόφαση Νομάρχη και δομείται με τις διατάξεις του Π.Δ.06-12-82 (ΦΕΚ 588Δ/82), όπως καταργήθηκαν - αντικαταστάθηκαν με βάση το Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-85 και εν συνεχεία τροποποιήθηκαν με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων.

Η προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.4.2. «Πόρος» για οικιστική χρήση, καταλαμβάνει επιφάνεια **133,08 στρ.** και **αντιστοιχεί στο διαμορφωμένο – σχετικά**

συνεκτικό τμήμα της ζώνης 800 μ., όπως καθορίζεται με την ακριβέστερη οριοθέτησή του στα πλαίσια της πρότασης Β' Φάσης της μελέτης, το οποίο ρυθμίζεται με ήπια πολεοδόμηση.

Με βάση την απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, καθορίζεται ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων, **στα 500 μ²**.

Με βάση τις διατάξεις του **Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11**, με τις οποίες τροποποιήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οριοθετημένων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, σε συνδυασμό με το ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας που καθορίζεται για τον οικισμό, **η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης για κατοικία**, για το σύνολο του οικισμού αντιστοιχεί σε **240,00 μ²**.

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, **αντιστοιχεί σε 0,48**.

Π.Ε.- ΟΙΚ.4.3. «ΒΛΑΧΟΜΑΝΔΡΑ»

Ο οικισμός της Βλαχομάνδρας, **είναι οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων** με την με αρ.3595/27-04-1987 (ΦΕΚ417Δ/87) απόφαση Νομάρχη και δομείται με τις διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 και ισχύει.

Η συνολική προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.4.3. «Βλαχομάνδρα» για οικιστική χρήση, καταλαμβάνει επιφάνεια **217,06 στρ.** και αντιστοιχεί στην οριοθετημένη επιφάνεια του οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων.

Με βάση την με αρ.3595/27-04-1987 απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, καθορίζεται ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων, **στα 500 μ²**, με κατά παρέκκλιση αρτιότητα για τα οικόπεδα που προϋπάρχουν της δημοσίευσης του Π.Δ.24-04-85.

Με βάση τις διατάξεις του **Π.Δ.24-04-1985** για τους γενικούς όρους και περιορισμούς δόμησης των οροθετημένων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, όπως τροποποιήθηκαν με το **Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11** και ισχύουν, σε συνδυασμό με το ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων που καθορίζεται από την απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, **η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης για κατοικία**, για το σύνολο του οικισμού αντιστοιχεί σε **240,00 μ²**.

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, **αντιστοιχεί σε 0,48**.

Π.Ε.- ΟΙΚ.4.4. «ΓΕΦΥΡΑ ΜΠΑΝΙΑ»

Ο οικισμός - συνοικισμός της Γέφυρας Μπανιά, **είναι οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων** με την με αρ.4725/07-11-1988 (ΦΕΚ847Δ/88) απόφαση Νομάρχη και δομείται με τις διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 και ισχύει.

Η συνολική προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.4.4. «Γέφυρα Μπανιά» για οικιστική χρήση, καταλαμβάνει επιφάνεια **155,65 στρ.** και αντιστοιχεί στην οριοθετημένη επιφάνεια του οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων.

Με βάση την με αρ. 4725/07-11-1988 απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, καθορίζεται ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων, **στα 400 μ²**, με κατά παρέκκλιση αρτιότητα για τα οικόπεδα που προϋπάρχουν της δημοσίευσης του Π.Δ.24-04-85.

Με βάση τις διατάξεις του **Π.Δ.24-04-1985** για τους γενικούς όρους και περιορισμούς δόμησης των οροθετημένων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, όπως τροποποιήθηκαν με το **Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11** και ισχύουν, σε συνδυασμό με το ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων που καθορίζεται από την απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, **η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης για κατοικία**, για το σύνολο του οικισμού αντιστοιχεί σε **240,00 μ²**.

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, **αντιστοιχεί σε 0,60**.

Π.Ε.- ΟΙΚ.4.5. «ΣΦΗΚΑΪΚΑ»

Ο οικισμός - συνοικισμός των Σφηκaiικών, **είναι οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων** με την με αρ.3595/27-04-1987 (ΦΕΚ417Δ/87) απόφαση Νομάρχη και δομείται με τις διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 και ισχύει.

Η συνολική προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.4.5. «Σφηκaiικά» για οικιστική χρήση, καταλαμβάνει επιφάνεια **90,31 στρ.** και αντιστοιχεί στην οριοθετημένη επιφάνεια του οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων.

Με βάση την με αρ.3595/27-04-1987 απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, καθορίζεται ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων, **στα 300 μ²**, με κατά παρέκκλιση αρτιότητα για τα οικόπεδα που προϋπάρχουν της δημοσίευσης του Π.Δ.24-04-85.

Με βάση τις διατάξεις του **Π.Δ.24-04-1985** για τους γενικούς όρους και περιορισμούς δόμησης των οροθετημένων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, όπως τροποποιήθηκαν με το **Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11** και ισχύουν, σε συνδυασμό με το ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων που καθορίζεται από την απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, **η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης για κατοικία**, για το σύνολο του οικισμού αντιστοιχεί σε **240,00 μ²**.

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, **αντιστοιχεί σε 0,80**.

Π.Ε.- ΟΙΚ.4.6. «ΠΙΤΣΙΝΑΪΚΑ»

Ο οικισμός των Πιτσινaiικών, **είναι οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων** με την με αρ.3175/27-04-1987 (ΦΕΚ417Δ/87) απόφαση Νομάρχη και δομείται με τις

διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 και ισχύει.

Η συνολική προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.4.6. «Πιτσιναίικα» για οικιστική χρήση, καταλαμβάνει επιφάνεια **160,64 στρ.** και αντιστοιχεί στην οριοθετημένη επιφάνεια του οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων και την προτεινόμενη επέκταση του στο διαμορφωμένο οικιστικά τμήμα, στην περιφέρειά του.

Με βάση την με αρ.3175/27-04-1987 απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, καθορίζεται ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων, **στα 300 μ²**, με κατά παρέκκλιση αρτιότητα για τα οικόπεδα που προϋπάρχουν της δημοσίευσης του Π.Δ.24-04-85.

Με βάση τις διατάξεις του **Π.Δ.24-04-1985** για τους γενικούς όρους και περιορισμούς δόμησης των οροθετημένων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, όπως τροποποιήθηκαν με το **Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11** και ισχύουν, σε συνδυασμό με το ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων που καθορίζεται από την απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, **η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης** για το σύνολο του οικισμού αντιστοιχεί **σε 240,00 μ²**.

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, **αντιστοιχεί σε 0,80**.

Π.Ε.- ΟΙΚ.4.7. «ΣΥΚΙΑ»

Ο οικισμός - συνοικισμός της Συκιάς, **είναι οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων** με την με αρ.2136/13-06-1990 (ΦΕΚ352Δ/90) απόφαση Νομάρχη και δομείται με τις διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 και ισχύει.

Η συνολική προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.4.7. «Συκιά» για οικιστική χρήση, καταλαμβάνει επιφάνεια **76,78 στρ.** και αντιστοιχεί στην οριοθετημένη επιφάνεια του οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων.

Με βάση την με αρ.2136/13-06-1990 απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, καθορίζεται ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων, **στα 400 μ²**, με κατά παρέκκλιση αρτιότητα για τα οικόπεδα που προϋπάρχουν της δημοσίευσης του Π.Δ.24-04-85.

Με βάση τις διατάξεις του **Π.Δ.24-04-1985** για τους γενικούς όρους και περιορισμούς δόμησης των οροθετημένων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, όπως τροποποιήθηκαν με το **Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11** και ισχύουν, σε συνδυασμό με το ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων που καθορίζεται από την απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, **η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης για κατοικία**, για το σύνολο του οικισμού αντιστοιχεί **σε 240,00 μ²**.

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, **αντιστοιχεί σε 0,60**.

Από τις ειδικότερες διατάξεις οριοθέτησης των οικισμών, όπως αναφέρθηκαν, δεν ισχύουν ειδικοί όροι, περιορισμοί δόμησης και μορφολογικοί περιορισμοί, **πλην της υποχρεωτικής**

κατασκευής στέγης σε όλους οριοθετημένους οικισμούς της Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας με το Π.Δ.24-04-85 για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, όπως προβλέπεται από την με αρ.5070/12-11-1986 απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ1287Δ/1986).

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ

Όπως ήδη αναφέρθηκε, προτείνεται η συνολική ρύθμιση της περιοχής:

- Με την ήπια πολεοδόμηση του οριοθετημένου τμήματος του οικισμού του Ριγανίου.
- Με την ήπια πολεοδόμηση και οργάνωση της περιοχής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή του Ριγανίου και του οριοθετημένου τμήματος του Διάσελλου, όπως ορίζεται (Π.Ε.Χ.Π.3), για την διαμόρφωση οργανωμένου υποδοχέα κατοικίας και αγροτουριστικών χρήσεων
- Με την ήπια πολεοδόμηση του διαμορφωμένου - συνεκτικού τμήματος του οικισμού του Πόρου και παράλληλη κατάργηση της ζώνης 800 μ.
- Με την τμηματική ρύθμιση - ένταξη με πολεοδόμηση των διαμορφωμένων περιοχών κατοικίας στην ανατολική προέκταση του ορίου του οικισμού των Πιτσιναιίκων.

- Ως προς τους όρους κατάτμησης και αρτιότητας των οικοπέδων :

Προτείνεται η διατήρηση των όρων κατάτμησης και αρτιότητας των οικοπέδων των οικισμών, με τις οριζόμενες παρεκκλίσεις όπως ισχύουν.

- Ως προς τον συντελεστή δόμησης :

Για τα συνολικά τμήματα του οικισμού Ριγανίου, τα οποία προτείνονται προς πολεοδόμηση, συμπεριλαμβανομένης και της πιθανής εξομάλυνσης - επέκτασης των ορίων του, καθορίζεται : **Μέσος Σ.Δ.: 0,60,**

ο οποίος θα ισχύσει από την έγκριση της προτεινόμενης πολεοδομικής μελέτης.

Για το τμήμα επέκτασης με πολεοδόμηση του οικισμού Πιτσιναιίκων καθορίζεται : **Μέσος Σ.Δ.: 0,80,** αντίστοιχος με τον εκτιμώμενο μέσο ΣΔ, στον οριοθετημένο οικισμό, **ο οποίος θα ισχύσει από την έγκριση της προτεινόμενης πολεοδομικής μελέτης.**

Για το διαμορφωμένο τμήμα του οικισμού Πόρου, όπως οριοθετείται και προτείνεται προς πολεοδόμηση, μετά την κατάργηση της ζώνης 800 μ. καθορίζεται : **Μέσος Σ.Δ.: 0,60**
Μετά την κατάργηση της ζώνης 800 μ, με οριζόντια νομοθετική ρύθμιση, καθορίζονται παρεκκλίσεις για τα οικόπεδα που δημιουργήθηκαν νόμιμα, με τις προγενέστερες διατάξεις, στο τμήμα της ζώνης που καταργείται, και καθορίζονται αντίστοιχοι όροι δόμησης.

Μέχρι τη δημοσίευση της απόφασης έγκρισης της προτεινόμενης πολεοδομικής μελέτης του διαμορφωμένου τμήματος του οικισμού του Πόρου, **εξακολουθούν και ισχύουν οι όροι δόμησης που προκύπτουν από την απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, σε**

συνδυασμό με τις γενικές διατάξεις του Π.Δ.06-12-1982/ΦΕΚ588Δ/23-12-1982 για τους οικισμούς με ακτίνα 800 μ., όπως ισχύει.

Για τα οριοθετημένα τμήματα των λοιπών οικισμών, που δεν προτείνονται προς πολεοδόμηση, **ισχύουν οι όροι δόμησης που καθορίζονται με την απόφαση οριοθέτησης του κάθε οικισμού**, με τις αντίστοιχες παρεκκλίσεις, σε συνδυασμό με τις γενικές διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985, όπως ισχύει.

- Ως προς τους λοιπούς όρους δόμησης και μορφολογικούς περιορισμούς :

Προτείνεται η, κατ'αρχήν, διατήρησή των ειδικών όρων και περιορισμών, όπως ισχύουν από τις γενικές διατάξεις που αφορούν στο σύνολο των οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων της Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας και τις γενικότερες διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Προβλέπεται από την προτεινόμενη μελέτη ολοκληρωμένης ανάπλασης του οικισμού του Ριγανίου, να καθορίζονται ειδικότεροι όροι δόμησης - μορφολογικοί περιορισμοί, σημειακά ή κατά ζώνες κτιρίων παραδοσιακής μορφής, για τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού.

Για την ειδική πολεοδόμηση της περιοχής του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου, όπως προτείνεται στην Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π.3) **Ριγανίου - Διάσσελου**, για την οργανωμένη ανάπτυξη ήπιας κλίμακας αγροτουριστικών χρήσεων, δίνονται οι εξής κατευθύνσεις :

- **Μέσος Σ.Δ.=0,40**, λαμβάνοντας υπό όψη την ανάγκη διαφύλαξης της αγροτικής γης.
- **Μέγιστη επιφάνεια δόμησης, για κατοικία : 240 μ2.**
- Ελάχιστο όριο **αρτιότητας - κατάτμησης E= 4.000 μ2**, για τα νέα οικόπεδα που θα προκύψουν μετά την έγκριση και εφαρμογή της ειδικής πολεοδομικής μελέτης.
- **Απαγορεύονται νέες κατατμήσεις** μέχρι την δημοσίευση της απόφασης έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης ένταξης της περιοχής στο σχέδιο πόλης.
- **Καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί για τη διαφύλαξη της αγροτικής γης στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων**, και ιδίως όσον αφορά στην τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο, με σκοπό τη διατήρηση ενιαίων ζωνών αγροτικής γης.
- **Καθορίζονται ειδικές διατάξεις και όροι δόμησης για την λειτουργία πολυλειτουργικών αγροκτημάτων**, συνοδευόμενοι από κίνητρα και ειδικές ενισχύσεις.

Στο σύνολο των οικιστικών υποδοχέων της περιοχής, **καθορίζονται πρόσθετοι όροι - περιορισμοί**, οι οποίοι ισχύουν σωρευτικά με τους ανωτέρω όρους δόμησης - αρτιότητας, με τις αντίστοιχες τροποποιήσεις τους, για τα τμήματα του οικιστικού ιστού που εμπίπτουν στις προτεινόμενες ζώνες ειδικής προστασίας, όπως περιγράφονται στην Ενότητα Π2 «Οργάνωση χρήσεων γης και προστασία περιβάλλοντος» και συγκεκριμένα :

- **Οι ελάχιστες αποστάσεις δόμησης εκατέρωθεν της γραμμής πλημμύρας / προσωρινής γραμμής πλημμύρας του ποταμού Εύηνου και των λοιπών υδατορεμάτων που διαρρέουν την περιοχή (Π.Ε.Π.2)**
- **Οι μορφολογικοί περιορισμοί που προβλέπονται στις περιοχές προστασίας καλλιεργειών με αναβαθμούς και ξηρολιθοδομή (Π.Ε.Π.7)**
- **Οι ελάχιστες αποστάσεις δόμησης από τους κύριους άξονες του Επαρχιακού οδικού δικτύου με βάση το Π.Δ.209/98 (ΦΕΚ169Α/15-7-98), σε συνδυασμό με τις αποστάσεις που καθορίζονται από τις ειδικότερες διατάξεις οριοθέτησης των οικισμών (Π.Ε.Π.Δ.4).**
- **Οι πρόσθετοι όροι και περιορισμοί εντός των ρηξιγενών ζωνών με βάση τον αντισεισμικό κανονισμό, εκατέρωθεν των ρηγμάτων και των καταγεγραμμένων πιθανώς ενεργών ρηγμάτων (Π.Ε.Π.Δ.5)**
- **Οι ελάχιστες αποστάσεις δόμησης που ισχύουν για τα όρια του σχεδίου πόλης και για μεμονωμένες χρήσεις, περιμετρικά των υπάρχοντων κοιμητηρίων, όπως καθορίζονται από το Π.Δ.1128/1980 και τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του (Π.Ε.Π.Δ.6)**
- **Οι περιορισμοί και απαγορεύσεις περιμετρικά των δημοσίων υδρευτικών γεωτρήσεων (Π.Ε.Π.Δ.7)**
- **Οι πρόσθετοι όροι και περιορισμοί εντός των περιοχών που καθορίζονται από την γεωλογική μελέτη, ως περιοχές Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις (Κ.Π.) ή Αμφίβολης Καταλληλότητας (ΑΜΦ), για οικιστική ανάπτυξη.**

3.2.4.5. ΓΕΩΛΟΓΙΚΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ - ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Σύμφωνα με την Β' Φάση της υποστηρικτικής μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας του νέου Γ.Π.Σ. διοικητικών ορίων πρώην Δήμου Ναυπάκτου, η μεγαλύτερη επιφάνεια των οικισμών Ριγανίου - Διάσελλου, Πόρου, Βλαχομάνδρας, Γ. Μπανιά, Σφηκαϊκών, Πιτσιναϊκών, Συκιάς, χαρακτηρίζεται **«Κατάλληλη Υπό Προϋποθέσεις (ΚΠ)»** για οικιστική ανάπτυξη. (Χάρτες ΓΚ-4.1, ΓΚ-4.2 & ΓΚ-4.3 γεωλογικής μελέτης).

Ειδικότερα, ως περιοχές **«Κατάλληλες Υπό Προϋποθέσεις (ΚΠ)»**, χαρακτηρίζονται :

- Το συνολικό σχεδόν τμήμα του οριοθετημένου οικισμού του **Ριγανίου**.
- Το συνολικό τμήμα του οριοθετημένου οικισμού του **Διάσελλου**.
- Το κεντρικό και ανατολικό, οικιστικά διαμορφωμένο τμήμα του οριοθετημένου οικισμού της **Βλαχομάνδρας**.
- Το κεντρικό και ανατολικό, οικιστικά διαμορφωμένο τμήμα του οριοθετημένου οικισμού της **Γέφυρας Μπανιά**.
- Το συνολικό σχεδόν τμήμα του οριοθετημένου οικισμού των **Σφηκαϊκών**.
- Το συνολικό σχεδόν τμήμα του οριοθετημένου οικισμού της **Συκιάς**.
- Το συνολικό σχεδόν τμήμα του οριοθετημένου οικισμού των **Πιτσιναϊκών**.

Ως περιοχές γεωλογικά **«Ακατάλληλες (ΑΚ)»**, χαρακτηρίζονται :

- Μικρής έκτασης επίμηκες τμήμα σε επαφή με το νότιο όριο του οικισμού του **Ριγανίου**.
- Το νοτιοδυτικό τμήμα και μικρή έκταση του ανατολικού τμήματος του οριοθετημένου οικισμού της **Βλαχομάνδρας**.
- Το νότιο - νοτιοδυτικό τμήμα του οριοθετημένου οικισμού της **Γέφυρας Μπανιά**.
- Επίμηκες τμήμα σε επαφή με το δυτικό όριο του οικισμού των **Σφηκαϊκών**.
- Επίμηκες τμήμα σε επαφή με το βόρειο όριο του οικισμού της **Συκιάς**.
- Επίμηκες τμήμα σε επαφή με το βόρειο όριο του οικισμού των **Πιτσιναϊκών**.

Επί πλέον χαρακτηρίζονται ως περιοχές **«Αμφίβολης Καταλληλότητας (ΑΜΦ)»** οι καθοριζόμενες, κατά περιοχή, ζώνες, περιμετρικά των κοιμητηρίων (**ΠΕΠΔ 6**) και εκατέρωθεν των υδατορεμάτων (**ΠΕΠ 2**).

Από την εκτίμηση της γεωλογικής καταλληλότητας των οικιστικών υποδοχέων της περιοχής, **δεν προκύπτουν σοβαρά γεωλογικά προβλήματα** που να ανατρέπουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό, δεδομένου ότι το μεγαλύτερο ποσοστό της επιφάνειας των ακατάλληλων γεωλογικά περιοχών, αντιστοιχεί σε αδόμητες εκτάσεις σε εδάφη με μεγάλες κλίσεις, που ούτως ή άλλως δεν είχαν προοπτική οικοδόμησης.

Στις περιοχές που χαρακτηρίζονται γεωλογικά «Ακατάλληλες (ΑΚ)» από την Β' Φάση της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας :

- **Δεν επιτρέπεται η δόμηση** (γεωλογικά ακατάλληλες περιοχές για δόμηση).

Στις περιοχές που χαρακτηρίζονται γεωλογικά «Κατάλληλες Υπό Προϋποθέσεις (ΚΠ)», καθορίζονται οι εξής πρόσθετοι όροι - προϋποθέσεις δόμησης κατά την έκδοση οικοδομικής αδειάς, όπως προτείνονται από την Β' Φάση της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας:

- Γεωλογική - γεωτεχνική γνωμάτευση για τις συνθήκες εκσκαφής και θεμελίωσης των κτιρίων.
- Πρόσθετη γεωτεχνική έρευνα - μελέτη σε εδάφη με κλίσεις >25% για τον καθορισμό των μέτρων αντιστήριξης των πρανών και την πρόβλεψη των απαιτούμενων εκσκαφών.
- Πλήρης εφαρμογή των διατάξεων του Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΕΑΚ 2000), όπως ισχύει, και των προβλεπόμενων μέτρων σύμφωνα με το άρθρο 5 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ59Δ/1989).

Στις περιοχές που χαρακτηρίζονται γεωλογικά «Αμφίβολης Καταλληλότητας (ΑΜΦ)», ισχύουν οι περιορισμοί που καθορίζονται από τις προτάσεις του ΓΠΣ, κατά ζώνη (ΠΕΠΔ 6) και (ΠΕΠ 2).

Οι ανωτέρω πρόσθετοι όροι - προϋποθέσεις, ισχύουν από τη δημοσίευση του Γ.Π.Σ. μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, με την οποία μπορούν να εξειδικεύονται ή να καταργούνται.

3.2.4.6. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Στο σύνολο των οικιστικών υποδοχέων της Οικιστικής Ενότητας, **δεν υπάρχουν καθορισμένες χρήσεις γης.**

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στις περιοχές οικιστικής ανάπτυξης καθορίζονται με βάση τις νέες κατηγορίες χρήσεων γης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ.59/2018 (ΦΕΚ.114Α/2018) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».

Οι χρήσεις που προτείνεται να καθοριστούν στη συνολική επιφάνεια των οικισμών - Πολεοδομικών Ενοτήτων της περιοχής, δεν διαφοροποιούνται από της ήδη ισχύουσες, και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα 3-1.3, που είναι οι εξής (πιν.Π.3-1.4.):

- **Χρήσεις : «Οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων» (ΟΙΚ), σύμφωνα με το άρθρο16 του Π.Δ.59/2018 :**

αντιστοιχεί στην συνολική οριοθετημένη επιφάνεια των οικισμών, συμπεριλαμβανομένων και των προτεινόμενων επεκτάσεων.

Οι χρήσεις αυτές, (ΟΙΚ), σύμφωνα με το άρθρο16 του Π.Δ.59/2018, ήδη, ισχύουν για όλους τους οριοθετημένους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων, μετά την δημοσίευση του Π.Δ. 59/2018

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Π.Δ.59/2018, οι χρήσεις γης που καθορίζονται στους οριοθετημένους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, **ισχύουν μεταβατικά μέχρι την δημοσίευση των αποφάσεων έγκρισης των προτεινόμενων πολεοδομικών μελετών**, με τις οποίες είναι δυνατή η διαφοροποίηση - εξειδίκευση των χρήσεων κατά ενότητες, με βάση τις ειδικότερες κατευθύνσεις που αναφέρονται στην Ενότητα Π3-2.2.3. «Πολεοδομική Οργάνωση».

Με την προτεινόμενη πολεοδόμηση, των οικισμών ή των τμημάτων (Ριγανίου – Πόρου – Πιστιναϊκών) που θα πολεοδομηθούν, ορίζονται για τα τμήματα αυτά :

- **Χρήσεις : «Γενική κατοικία» (ΓΚ), σύμφωνα με το άρθρο 3 του Π.Δ. 59/2018, με περιορισμούς και εξειδικεύσεις των χρήσεων, ανάλογες των χρήσεων της κατηγορίας Οικισμοί (ΟΙΚ), του άρθρου 16, με ενίσχυση των τουριστικών καταλυμάτων.**

Οι χρήσεις Γενικής Κατοικίας, όπως προτείνονται, θα ισχύουν, μετά την Πολεοδόμηση, για τα τμήματα που πολεοδομούνται.

Μέχρι την προτεινόμενη ήπια Πολεοδόμηση, εξακολουθούν και ισχύουν οι χρήσεις (ΟΙΚ) του άρθρου 16 του Π.Δ.59/2018.

Προβλέπεται με την πολεοδόμηση και ειδικότερα με την προτεινόμενη μελέτη ολοκληρωμένης ανάπλασης των παλαιών πυρήνων του οικισμού Ριγανίου, να καθορίζονται εξειδικευμένες ενότητες χρήσεων, για την διαμόρφωση τοπικών κέντρων, ενοτήτων με μεγαλύτερη συγκέντρωση τουριστικών καταλυμάτων, ενοτήτων με ειδικές χρήσεις, και ειδικότεροι όροι δόμησης και μορφολογικοί περιορισμοί κατά ενότητες, για την οργάνωση του οικισμού και την διατήρηση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του

Για τους οικισμούς ή τα τμήματα των οικισμών, που δεν θα πολεοδομηθούν, εξακολουθούν και ισχύουν :

- Χρήσεις : «Οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων» (ΟΙΚ), σύμφωνα με το άρθρο 16 του Π.Δ.59/2018, όπως ισχύει.

Οι κύριες κατευθύνσεις για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την ενίσχυση του κοινωνικού εξοπλισμού στον οικισμό του Ριγανίου, ο οποίος οργανώνεται ως ενισχυμένο οικιστικό κέντρο με βάση το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης, συνοψίζονται στα εξής :

- Διαφύλαξη των περιοχών κατοικίας και βελτίωση της σύνδεσής τους με τον κεντρικό πυρήνα του οικισμού, που αποτελεί το διαμορφωμένο εμπορικό κέντρο του.
- Επανάχρηση των παραδοσιακών κτιρίων του οικισμού, με τη μορφή ήπιας κλίμακας τουριστικών καταλυμάτων - ξενώνων.
- Ολοκλήρωση και διασύνδεση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, λαμβάνοντας υπό όψη τις νέες ανάγκες που θα προκύψουν.
- Κατάλληλη χωροθέτηση των προτεινόμενων κοινωφελών χρήσεων - εξυπηρετήσεων για την εξυπηρέτηση του συνολικού πληθυσμού της Οικιστικής Ενότητας, όπως προτείνεται στην Ενότητα Π3.2.4.7. «Ανάγκες σε κοινωνική και τεχνική υποδομή».
- Διαφύλαξη των θυλάκων αγροτικής γης, εντός των οριοθετημένων τμημάτων των οικισμών.

Για την Ειδική Πολεοδόμηση της περιοχής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, όπως προτείνεται στην Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π.3) Ριγανίου – Διασέλλου, για την οργανωμένη ανάπτυξη ήπιας κλίμακας αγροτουριστικών χρήσεων, ορίζονται συνδυασμός χρήσεων, με περιορισμούς και εξειδικεύσεις :

- Χρήσεις : «Τουρισμός – Αναψυχή», (ΤΑ) σύμφωνα με το άρθρο 5 του Π.Δ. 59/2018, με περιορισμούς και εξειδικεύσεις στα Πολυλειτουργικά αγροκτήματα, με μεγέθη ανάλογα της κλίμακας και του χαρακτήρα της περιοχής.
- Χρήσεις : «Αγροτική Χρήση», (ΑΧ) σύμφωνα με το άρθρο 14 του Π.Δ. 59/2018, με περιορισμούς και εξειδικεύσεις στα επιτρεπόμενα μεγέθη των βιοτεχνικών εγκαταστάσεων συσκευασίας και μεταποίησης των αγροτικών προϊόντων, ανάλογα της κλίμακας και του χαρακτήρα της περιοχής.

Μέχρι την προτεινόμενη Ειδική Πολεοδόμηση, στην Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π.3) Ριγανίου – Διασέλλου, εξακολουθούν και ισχύουν οι χρήσεις (ΟΙΚ) του άρθρου 16 του Π.Δ.59/2018, για τον οριοθετημένο οικισμό του Διασέλλου, όπως ισχύει.

Οι βασικές κατευθύνσεις του νέου Γ.Π.Σ. για την πολεοδόμηση των οικισμών και των περιοχών επεκτάσεων τους, όπως προτείνονται είναι οι εξής:

Η οργάνωση των χρήσεων γης εντός των οικιστικών υποδοχέων, πρέπει να συσχετίζεται με τις γενικότερες κατευθύνσεις οργάνωσης των χρήσεων γης στην περιφέρεια των

οικισμών, όπως αναφέρονται στην Ενότητα Π2 «Οργάνωση χρήσεων γης & προστασία περιβάλλοντος» με προτεραιότητα :

- **Την διαφύλαξη της αγροτικής γης και των φυσικών βοσκοτόπων στην** περιφέρεια των οικισμών, που αποτελούν τις οργανωμένες παραγωγικές τους ζώνες.
- **Την υποστήριξη των δραστηριοτήτων εναλλακτικού τουρισμού - αθλητισμού - αναψυχής στις όχθες του ποταμού Εύηνου**, με τη διευκόλυνση της πρόσβασης και τον καθορισμό οργανωμένων χώρων στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών.
- **Την ανάδειξη και δικτύωση των σημαντικότερων περιοχών φυσικού κάλλους, οικοτόπων και αρχαιολογικών χώρων** στην περιφέρεια των οικισμών.
- **Την οργάνωση των περιοχών πρασίνου στην περιφέρεια των οικισμών, με τη διαμόρφωση διαδρομών περιπάτου - αναψυχής**, κατ' επέκταση των κύριων μονοπατιών που ξεκινούν από τους παλαιούς πυρήνες τους.

Επιπλέον, στα τμήματα των οικιστικών υποδοχέων της Οικιστικής Ενότητας, όπως διαμορφώνονται, **που εμπίπτουν στις προτεινόμενες ζώνες ειδικής προστασίας**, όπως περιγράφονται στην Ενότητα Π2 «Οργάνωση χρήσεων γης και προστασία περιβάλλοντος», **ισχύουν και οι αντίστοιχοι πρόσθετοι όροι - περιορισμοί στις επιτρεπόμενες χρήσεις**, όπως αναφέρονται στον Πίνακα Π2.

3.2.4.7. ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Στην περιοχή της Οικιστικής Ενότητας (Ο.Ε.4), **συγκεντρώνονται στοιχειώδεις κοινωνικές υποδομές**, και συγκεκριμένα:

- Δύο χώροι πολιτιστικών δραστηριοτήτων
- Τέσσερις πλατείες - οργανωμένοι χώροι πρασίνου
- Στοιχειώδεις μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις
- Τέσσερα κοιμητήρια

Η αναλυτική περιγραφή των παραδοχών και των σταθεροτύπων, με τα οποία εκτιμάται ο βαθμός επάρκειας του κοινωνικού εξοπλισμού, περιλαμβάνεται στην Ενότητα Π3.1.8. **«Κατευθύνσεις και προγραμματικά μεγέθη κοινωνικού εξοπλισμού οικιστικών υποδοχέων».**

Με βάση το προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού για τους οικιστικούς υποδοχείς της Οικιστικής Ενότητας και τα σταθερότυπα, όπως αυτά καθορίζονται με την με αρ.10788/05-03-2004 (ΦΕΚ285Δ/04) απόφαση Υπ. Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε. για την εκτίμηση των αναγκών σε κοινωνική και τεχνική υποδομή των οικισμών, σε συνδυασμό με την με αρ.37237/ΣΤ1/02-04-2007 Υ.Α (ΦΕΚ635Β/2007) για τη καταλληλότητα των χώρων εκπαίδευσης, η περιοχή εντός του χρονικού ορίζοντα σχεδιασμού της μελέτης μέχρι το έτος 2030, **έχει ανάγκη κατ' ελάχιστο από τις εξής εγκαταστάσεις κοινωνικού και τεχνικού εξοπλισμού** (Πίνακας Π3-2.3) :

Σε κάθε περίπτωση **θεωρείται απαραίτητη η εξασφάλιση σε κάθε οικισμό, ενός χώρου πλατείας, ενός χώρου πολιτιστικών εκδηλώσεων και ενός χώρου διοίκησης- γραφείων της κοινότητας.**

Κοινωνικός εξοπλισμός

- Διοίκηση

Με βάση την ισχύουσα διοικητική οργάνωση του Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης», **δεν προκύπτουν ουσιαστικές ανάγκες για την εξασφάλιση χώρων διοίκησης**, πλην στοιχειωδών χώρων για την λειτουργία του Κοινοτικού Γραφείου και τις συνεδριάσεις του Κοινοτικού Συμβουλίου.

Για τον λόγο αυτό, απαιτούνται οι εξής πρόσθετες υποδομές :

- **3 χώροι διοικητικών χρήσεων**, συνολικής επιφανείας οικοπέδου ~ **3.000 μ²**, ένας σε κάθε έδρα Κοινότητας, για την στέγαση των βασικών λειτουργιών, με δυνατότητα παράλληλης αξιοποίησής τους και για πολιτιστικούς σκοπούς.

Η ελάχιστη ωφέλιμη επιφάνεια των προτεινόμενων κτιρίων, καθορίζεται σε **150 μ²** για το σύνολο των οικισμών, οι οποίοι ιεραρχούνται ως οικισμοί 5ου επιπέδου σε επίπεδο Περιφέρειας από το Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.2003, με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α.

- Εκπαίδευση

Στην Οικιστική Ενότητα δεν λειτουργούν μονάδες εκπαίδευσης.

Με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α, **δεν δικαιολογείται η χωροθέτηση μονάδων εκπαίδευσης** με βάση το προγραμματικό μέγεθος του πληθυσμού για το έτος 2030.

Παρ' όλα αυτά, επειδή ο οικισμός του Ριγανίου αναβαθμίζεται ως «Ενισχυμένος οικισμός 2ου επιπέδου» στα διοικητικά όρια της Δ. Ενότητας Ναυπάκτου, με την προοπτική ανάδειξης του ως κύριου οικιστικού κέντρου για την βόρεια ενότητα των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών, **προτείνεται η διερεύνηση της βιωσιμότητας λειτουργίας μονάδας Νηπιαγωγείου στην περιοχή**, με την σύμφωνη γνώμη της Δ/σης Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης.

Με βάση τον προγραμματικό πληθυσμό του έτους 2030, ο αριθμός των νηπίων στην Οικιστική Ενότητα υπολογίζεται περίπου σε 8 (~2% μόνιμου πληθυσμού), ενώ εκτιμάται ότι με την εξυπηρέτηση μέρους της ζήτησης των μικρότερων οικισμών - συνοικισμών που αναπτύσσονται στην περιφέρειά του οικισμού του Ριγανίου, και των όμορων οικισμών της Δ.Ε. Πυλλήνης και του Δ. Θέρμου, **ο αριθμός των εξυπηρετούμενων νηπίων θα αυξηθεί και θα πλησιάσει** στον ελάχιστο πληθυσμό 30 νηπίων, **ώστε η μονάδα να είναι βιώσιμη**, που καθορίζεται για Νηπιαγωγείο δύο τάξεων με βάση την με αρ.37237/ΣΤ1/02-04-2007 Υ.Α.

Κατά τα ανωτέρω **προτείνεται** :

- **1 νέα μονάδα Νηπιαγωγείου, εκτιμώμενης επιφάνειας ~1.200 μ²**, στον οικισμό του **Ριγανίου**, για την εξυπηρέτηση του συνολικού πληθυσμού της Οικιστικής Ενότητας και κατ' επέκταση μέρους του πληθυσμού των όμορων απομακρυσμένων οικισμών της λεκάνης απορροής του ποταμού Εύηνου.

Η λειτουργία μονάδας Νηπιαγωγείου στην περιοχή της Οικιστικής Ενότητας, χαρακτηρίζεται ως **υψηλής σκοπιμότητας για την συγκράτηση του μόνιμου πληθυσμού και την επανακατοίκηση της περιοχής**, σε συνδυασμό με την εγκατάσταση λοιπών εξυπηρετήσεων κοινωνικού εξοπλισμού υγείας και πρόνοιας.

Η ακριβής θέση της νέας μονάδας θα καθορισθεί από την προτεινόμενη ήπια πολεοδομική μελέτη του οικισμού του Ριγανίου.

- **Υγεία - Πρόνοια**

Η περιοχή της Οικιστικής Ενότητας, δεν διαθέτει δημόσιες υποδομές υγείας και πρόνοιας.

Οι κάτοικοι εξυπηρετούνται από αγροτικά ιατρεία, η λειτουργία των οποίων είναι περιοδική, με σημαντικές ελλείψεις σε προσωπικό και ιατρικό εξοπλισμό.

Η πρωτοβάθμια περίθαλψη για την Οικιστική Ενότητα παρέχεται από **τα Κέντρα Υγείας της Ναυπάκτου και του Θέρμου**, ενώ για τη δευτεροβάθμια και τριτοβάθμια περίθαλψη εξυπηρετούνται από τις **νοσοκομειακές μονάδες του Μεσολογγίου - Αγρινίου και του Ρίου Πατρών** αντίστοιχα.

Με βάση την με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., προβλέπεται η λειτουργία Περιφερειακού Ιατρείου για την εξυπηρέτηση πληθυσμού μικρότερου των 5.000 κατοίκων.

Όσον αφορά στις **υποδομές πρόνοιας**, ο πληθυσμός της Οικιστικής Ενότητας εξυπηρετείται κυρίως από τις δημόσιες και ιδιωτικές υποδομές της παραθαλάσσιας ενότητας Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου και της ευρύτερης περιοχής του οικισμού του Θέρμου Δ. Θέρμου.

Κατά τα ανωτέρω, για την ενίσχυση της συνοχής των απομακρυσμένων οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου, την βελτίωση των συνθηκών κατοίκησης και της πρόσβασης των κατοίκων σε δομές πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας, **προτείνεται :**

- **1 νέα μονάδα Περιφερειακού Ιατρείου, εκτιμώμενης επιφάνειας ~1.000 μ²**, στον οικισμό του Ριγανίου.
- **1 νέα μονάδα Παιδικού - Βρεφονηπιακού Σταθμού, εκτιμώμενης επιφάνειας ~1.000 μ²**, στον οικισμό του Ριγανίου.

Οι νέες μονάδες υγείας - πρόνοιας, προγραμματίζεται να εξυπηρετήσουν τον συνολικό πληθυσμό της Οικιστικής Ενότητας και μέρος του πληθυσμού των όμορων απομακρυσμένων οικισμών της Δ.Ε. Πυλλήνης και του Δ. Θέρμου που αναπτύσσονται στη λεκάνη απορροής του ποταμού Εύηνου.

Η ακριβής θέση των νέων υποδομών, θα καθορισθεί από την προτεινόμενη πολεοδομική μελέτη, με κατεύθυνση την χωροθέτησή του Περιφερειακού Ιατρείου εκτός της περιοχής του συνεκτικού τμήματος του οικισμού.

- **Αθλητισμός**

Η περιοχή της Οικιστικής Ενότητας **δεν διαθέτει οργανωμένους χώρους άθλησης**, πλην στοιχειωδών μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων.

Με βάση τον εκτιμώμενο προγραμματικό πληθυσμό της περιοχής για το έτος 2030, **δεν δικαιολογείται η χωροθέτηση οργανωμένου αθλητικού πυρήνα τύπου Α**, ο οποίος απαιτεί ελάχιστο πληθυσμό εξυπηρέτησης 5.000 κατοίκων.

Κατά τα ανωτέρω, για την εξυπηρέτηση του συνολικού πληθυσμού της Οικιστικής Ενότητας **προτείνεται :**

- **7 νέες μονάδες μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, εκτιμώμενης συνολικής επιφάνειας ~7.000 μ²**, μια σε κάθε οικισμό - Πολεοδομική Ενότητα, επιπέδου γειτονιάς, για την εξυπηρέτηση των αναγκών άθλησης του πληθυσμού της περιοχής.

- **Πολιτισμός**

Χώροι Πολιτιστικών εκδηλώσεων

Οι οικισμοί διαθέτουν στοιχειώδεις χώρους πολιτιστικών δραστηριοτήτων, οι οποίοι κατά κανόνα στεγάζονται σε κτίρια παλαιών σχολείων, που έχουν διαρρυθμιστεί για τον σκοπό αυτό.

Με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., **δεν απαιτείται αύξηση των υφιστάμενων χώρων πολιτιστικών δραστηριοτήτων** στους οικισμούς με βάση

την ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια 0,20 μ² ανά χρήστη και τον εκτιμώμενο προγραμματικό πληθυσμό για το έτος 2030.

Παρ' όλα αυτά είναι αναγκαία η αναβάθμιση των υπαρχουσών πολιτιστικών υποδομών για την εύρυθμη λειτουργία των τοπικών πολιτιστικών συλλόγων, με την προτεινόμενη :

- **κατασκευή 3 σύγχρονων χώρων πολιτιστικών δραστηριοτήτων, συνολικής επιφανείας οικοπέδων ~3.000 μ², ενός σε κάθε έδρα Κοινότητας**, με προτεραιότητα την διαμόρφωση - αποκατάσταση υπαρχόντων κενών ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, που σχετίζονται με την ιστορία του οικισμού.

Κοιμητήρια

Στην ευρύτερη περιοχή της Οικιστικής Ενότητας, καταγράφονται **τέσσερα κοιμητήρια**.

Με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., **δεν απαιτείται αύξηση της υφιστάμενης επιφανείας των κοιμητηρίων**, η οποία υπερκαλύπτει τις ανάγκες του εκτιμώμενου προγραμματικού πληθυσμού των οικισμών για το έτος 2030 (0,5-1 μ²/κάτοικο).

- Πράσινο – Ελεύθεροι χώροι

Στην περιοχή της Οικιστικής Ενότητας **καταγράφονται στοιχειώδεις κοινόχρηστοι χώροι**, που αντιστοιχούν κυρίως σε πλατείες - πλατώματα των κεντρικών πυρήνων και των παλαιότερων οικιστικών διαμορφώσεων των οικισμών.

Με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., **δεν απαιτείται αύξηση της επιφανείας** των διαμορφωμένων κοινοχρήστων χώρων πρασίνου - πλατειών στους οικισμούς, η οποία υπερκαλύπτει την ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια (0,50 μ²/χρήση) με βάση τον εκτιμώμενο προγραμματικό πληθυσμό του έτους 2030.

Παρ' όλα αυτά, για την εξασφάλιση των απαιτούμενων οργανωμένων κοινοχρήστων χώρων στους οικισμούς της περιοχής και την αναγκαία διασπορά τους στον οικιστικό ιστό, **προτείνεται:**

- **η διαμόρφωση 8 νέων οργανωμένων κοινοχρήστων χώρων πρασίνου - πλατειών, συνολικής εκτιμώμενης επιφανείας ~8.000 μ²**, με κατεύθυνση την χωροθέτηση **δύο μονάδων** στην Π.Ε.4.1. «**Ριγάνι**» και μια μονάδα σε κάθε έναν από τους υπολοίπους οικισμούς.

Με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., **δεν απαιτείται η διαμόρφωση πάρκου πόλης**, το οποίο προϋποθέτει την εξυπηρέτηση πληθυσμού επιπέδου Συνοικίας.

- Τεχνικός εξοπλισμός

οδικό δίκτυο

Η οργάνωση του οδικού δικτύου της Οικιστικής Ενότητας, βασίζεται στις γενικές κατευθύνσεις οργάνωσης και ιεράρχησης του οδικού δικτύου του αγροτικού χώρου, με σκοπό την ενίσχυση της επικοινωνίας των απομακρυσμένων οικισμών της Δ. Ενότητας και την

βελτίωση της προσπελασιμότητας στην περιοχή από τις παραθαλάσσιες περιοχές του Δήμου Ναυπακτίας και την ευρύτερη ενδοχώρα του Δήμου και της περιφέρειάς του.

Συγχρόνως, **οι κατευθύνσεις αφορούν στην βελτίωση του εσωτερικού οδικού δικτύου των οικισμών και της πρόσβασης στις θέσεις ενδιαφέροντος** της περιφέρειάς τους.

Η περιοχή της Οικιστικής Ενότητας, διασχίζεται από τους εξής βασικούς μεταφορικούς άξονες, οι οποίοι εξυπηρετούν κυκλοφοριακά την περιοχή:

- **Την Επαρχιακή οδό 17**, η οποία συνδέει την παραθαλάσσια αστική ενότητα με τον οικισμό των Πιτσιναϊκών και εν συνεχεία με την ενότητα των οικισμών Βλαχομάνδρας - Γέφυρας Μπανιά - Σφηκaiικών, και στην επέκτασή της εξυπηρετεί την πρόσβαση στην περιοχή των οικισμών της Ανάληψης και Κάτω Μακρινούς της πρώην Επαρχίας Τριχωνίδας.
- **Την Επαρχιακή οδό 44**, η οποία αποτελεί διακλάδωση της Επαρχιακής Οδού 17 στο ύψος του οικισμού των Πιτσιναϊκών, και εξυπηρετεί την πρόσβαση στους οικισμούς του Ριγανίου και του Πόρου και κατ' επέκταση στην περιοχή των νότιων οικισμών της Δ.Ε. Πυλλήνης και των οικισμών Ανάληψης και Θέρμου της πρώην Επαρχίας Τριχωνίδας.
- **Το κύριο δίκτυο αγροτικών οδών**, το οποίο διέρχεται δυτικά της χαράδρας του χειμάρρου Σκα(λα) και συνδέει τον οικισμό του Ριγανίου, με το δίκτυο των οικισμών Άνω Αφροξυλιάς, Άνω Μαμουλάδας και Βομβοκούς και κατ' επέκταση με την παραθαλάσσια αστική ενότητα.

Επιπλέον, καταγράφεται **δίκτυο τοπικών αγροτικών - κοινοτικών οδών**, που εξυπηρετούν την πρόσβαση στα εξωκλήσια, τα κοιμητήρια, τους αρχαιολογικούς χώρους, τις περιοχές φυσικού κάλλους και τις αγροκτηνοτροφικές εκμεταλλεύσεις στην περιφέρεια των οικισμών.

Η βελτίωση της σύνδεσης μεταξύ των οικισμών, αποτελεί το σημαντικότερο στοιχείο για την συνοχή του οικιστικού δικτύου και την άρση της απομόνωσης των οικισμών σε σχέση με την παραθαλάσσια αστική και περιφερειακή ενότητα.

Η χάραξη του υπάρχοντος Επαρχιακού δικτύου είναι προβληματική, εξ αιτίας των μεγάλων κλίσεων του αναγλύφου του εδάφους, γεγονός που επιδεινώνεται από την κακή ποιότητα οδοστρώματος, το οποίο συχνά παρουσιάζει φθορές και σε ορισμένα τμήματα δεν είναι ασφαλτοστρωμένο.

Επιπλέον, **καταγράφονται κατολισθήσεις κατά περιοχές**, ιδίως κατά μήκος της Επαρχιακής Οδού 44 που διέρχεται από τις πλαγιές του όρους Ρίγανη, που καθιστούν επικίνδυνη τη διέλευση, γι αυτό **απαιτούνται έργα βελτίωσης της κατάστασης**, ώστε η οδός να είναι ασφαλής.

Το εσωτερικό δίκτυο των οικισμών χαρακτηρίζεται από ασυνέχεια και αποσπασματικές διαμορφώσεις που στοχεύουν αποκλειστικά στην πρόσβαση σε μεμονωμένες ιδιοκτησίες, οδηγούν σε αδιέξοδα και αποκόπτουν τη σύνδεση των επί μέρους χωρικών ενοτήτων.

Στους οικισμούς **δεν καταγράφονται οργανωμένοι κοινόχρηστοι χώροι στάθμευσης**, ενώ για τις ανάγκες αυτές, ιδίως στις τοπικές εορτές, χρησιμοποιούνται συνήθως τμήματα των πλατειών ή του περιβάλλοντος χώρου των εκκλησιών ή και ιδιόκτητα πλατώματα.

Γι αυτό προτείνεται, **με την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων** για τους οικισμούς ή τμήματα των οικισμών που δεν πολεοδομούνται, **να προβλέπονται οι συνδέσεις των οδών** και να εξασφαλίζεται η συνέχεια του πολεοδομικού ιστού των οικισμών, **σε συνδυασμό με πλατώματα για την κάλυψη των αναγκών στάθμευσης αυτοκινήτων.**

Για την βελτίωση - αναβάθμιση του υπάρχοντος οδικού δικτύου της Οικιστικής Ενότητας, προτείνεται : (Χάρτες Π3-1Β & Π3-1Γ).

- Η βελτίωση της χάραξης και την ποιότητας του οδοστρώματος των Επαρχιακών Οδών 17 και 44, σε συνδυασμό με την υλοποίηση έργων προστασίας - συγκράτησης των εδαφών στις θέσεις όπου καταγράφονται κατολισθήσεις, με βάση τις κατευθύνσεις της υποστηρικτικής μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας του νέου Γ.Π.Σ..
- Η βελτίωση – σύνδεση του δικτύου αγροτικών οδών πρόσβασης στον οικισμό του Ριγανίου από την παραθαλάσσια ενότητα, που διέρχεται από τους οικισμούς Βομβοκούς, Άνω Αφροξυλιάς και Άνω Μαμουλάδας, δυτικά της χαράδρας του χειμάρρου Σκα(λα).
- Η βελτίωση της πρόσβασης στην ενότητα των οικισμών Βλαχομάνδρας - Γέφυρας Μπανιά - Σφηκαϊίκων, από την περιοχή των οικισμών Τρίκορφου - Γαβρολίμνης Δ.Ε. Χάλκειας Δ. Ναυπακτίας, με την αναβάθμιση του υφιστάμενου δικτύου που διέρχεται περιμετρικά του Καταφυγίου Άγριας Ζωής.
- Η βελτίωση του δευτερεύοντος τοπικού - κοινοτικού οδικού δικτύου σύνδεσης των οικισμών, με προτεραιότητα στην βελτίωση της επικοινωνίας του κύριου οικισμού της Βλαχομάνδρας, με τους οικισμούς - συνοικισμούς της Γέφυρας Μπανιά και των Σφηκαϊίκων.
- Η βελτίωση του τοπικού δικτύου σύνδεσης των οικισμών με τις κοινές ζώνες αγροκτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων στην περιφέρειά τους, οι οποίες αποτελούν την παραγωγική υποδομή τους και την βάση της τοπικής οικονομίας.
- Η βελτίωση του τοπικού δικτύου πρόσβασης στα εξωκλήσια και κοιμητήρια που συνδέονται με την καθημερινότητα των κατοίκων.
- Η διαμόρφωση τοπικής οδού πρόσβασης στη θέση των ιαματικών - θειούχων λουτρών Σφηκαϊίκων, στα ίχνη υφιστάμενων χωματόδρομων, για την ανάπτυξη του ιαματικού τουρισμού στη περιοχή, σε συνδυασμό με την κατάλληλη σήμανση - δικτύωση της περιοχής με τα αντίστοιχα λουτρά των Πιτσειαϊίκων.
- Η βελτίωση της αγροτικής οδού πρόσβασης στο Εκτροφείο Θηραμάτων στη θέση «Βατάκι» της Βλαχομάνδρας, η οποία συνδέεται με την Επαρχιακή Οδό 17 και διέρχεται παράλληλα με το «Βαθύρεμα».

- Η βελτίωση του τοπικού δικτύου πρόσβασης στις θέσεις αφετηρίας και τερματισμού των διαδρομών Canoe-Kayak από τους οικισμούς - συνοικισμούς του Πόρου και της Γέφυρας Μπανιά.
- Η ανάδειξη διαδρομών πολυθεματικού ενδιαφέροντος, με την αναβάθμιση - τμηματική επέκταση των παραδοσιακών μονοπατιών που εξασφαλίζουν την σύνδεση των οικισμών και την πρόσβαση στις σημαντικότερες θέσεις ενδιαφέροντος της περιφέρειάς τους.
- Η βελτίωση της αγροτικής οδού που διέρχεται παράλληλα με την Επαρχιακή Οδό 17 στην περιφέρεια του οικισμού της Βλαχομάνδρας και εξασφαλίζει την πρόσβαση στον χώρο του Χ.Υ.Τ.Α.

Γενική κατεύθυνση της μελέτης του νέου Γ.Π.Σ. για την υποστήριξη του οικιστικού δικτύου της βόρειας αγροτικής ενότητας, αποτελεί η βελτίωση και επέκταση του οδικού δικτύου στο ίχνος υπαρχουσών αγροτικών - κοινοτικών οδών, για τη διαμόρφωση - ανάδειξη βασικού συλλεκτήριου οριζόντιου άξονα (δακτυλίου) σύνδεσης των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου, όπως ενδεικτικά απεικονίζεται στους Χάρτες Π3-1Β & Π3-1Γ και ειδικότερα :

- Με την χάραξη νέας συλλεκτήριας οδού σύνδεσης των Επαρχιακών Οδών 17 και 44, κατά μήκος της χαράδρας του ποταμού Εύηνου, ακολουθώντας τις κλίσεις του εδάφους στην περιοχή του παλαιού - εγκαταλελειμμένου συνοικισμού Καστρακίου, εφόσον οι συνθήκες των εδαφών το επιτρέπουν, για την εξυπηρέτηση της σύνδεσης των οικισμών Ριγανίου - Πόρου, με τους οικισμούς Βλαχομάνδρας - Γέφυρας Μπανιά - Σφηκaiίκων, παρακάμπτοντας στην ουσία την περιοχή των Πιτσιναϊκών.
- Με την χάραξη νέας συλλεκτήριας οδού σύνδεσης των Επαρχιακών Οδών 44 και 27 για τη εξυπηρέτηση της σύνδεσης των κύριων οικισμών του Ριγανίου και του Νεοκάστρου.

Δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων

Η περιοχή της Οικιστικής ενότητας δεν διαθέτει αποχετευτικό δίκτυο, με αποτέλεσμα τα λύματα να διοχετεύονται σε απορροφητικούς βόθρους και στεγανές δεξαμενές.

Για την εξυπηρέτηση του πληθυσμού και την προστασία του περιβάλλοντος από τα αστικά λύματα, προτείνεται :

- Η κατασκευή και λειτουργία 3 αυτοτελών μονάδων βιολογικού καθαρισμού (τύπου compact), στις ενότητες των οικισμών: 1. Ριγανίου - Πόρου, 2. Βλαχομάνδρας - Γέφυρας Μπανιά - Σφηκaiίκων και 3. Πιτσιναϊκών - Συκιάς, με χωρητικότητα ανάλογη των προγραμματικών μεγεθών του πληθυσμού για το έτος 2030 ή ανά οικισμό.
- Η κατασκευή εσωτερικών δικτύων αποχέτευσης ακαθάρτων, που θα συνδέονται με τις προτεινόμενες μονάδες επεξεργασίας λυμάτων και θα ακολουθούν το βασικό οδικό δίκτυο των οικισμών.

Μέχρι την κατασκευή του δικτύου απαγορεύονται οι απορροφητικοί βόθροι και επιβάλλεται ο έλεγχος του συστήματος αποχέτευσης όλων των κτιρίων.

Δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων

Στην περιοχή της Οικιστικής Ενότητας, δεν υπάρχει οργανωμένο δίκτυο ομβρίων υδάτων, τα οποία απορρέουν ελεύθερα στους φυσικούς αποδέκτες με τις κλίσεις του εδάφους μέσω του οδοστρώματος ή του ρείθρου της οδού.

Προτείνεται η κατασκευή αυτοτελούς δικτύου αποχέτευσης ομβρίων στην συνολική επιφάνεια των οικισμών, για τη διοχέτευση με αφανή τρόπο των υδάτων στους φυσικούς αποδέκτες που αντιστοιχούν στα κύρια υδατορέματα που καταλήγουν στον ποταμό Εύηνο.

Η διαμόρφωση του δικτύου αποχέτευσης των οικισμών, θα γίνει με βάση το βασικό οδικό δίκτυο που θα καθορισθεί από τις μελέτες πολεοδόμησης και κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων χώρων των οικισμών, κατά περίπτωση.

Δίκτυο ύδρευσης

Η περιοχή καλύπτεται πλήρως από το δίκτυο ύδρευσης της Δ.Ε. το οποίο τροφοδοτείται από γεωτρήσεις στις όχθες του ποταμού Εύηνου και πηγές στην περιφέρεια των οικισμών, κατά περίπτωση, και δεν εντοπίζονται σοβαρά προβλήματα.

Στις περιοχές των οικισμών που προτείνονται προς πολεοδόμηση, **θα απαιτηθεί επέκταση του υπάρχοντος δικτύου ύδρευσης** και προσαρμογή του στα νέα χωρικά και πληθυσμιακά δεδομένα της περιοχής.

Δίκτυο ηλεκτροδότησης

Το δίκτυο ηλεκτροδότησης της περιοχής **δεν αντιμετωπίζει ιδιαίτερα προβλήματα** και **δεν διέρχεται δίκτυο υψηλής - υπερυψηλής τάσης μέσα από τους οικισμούς.**

Προτείνεται η γενικότερη υπογειοποίηση του δικτύου της Δ.Ε.Η. που διέρχεται μέσα από τους οικισμούς, με προτεραιότητα στις περιοχές των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών που εμφανίζουν τουριστικό ενδιαφέρον και αναπτύσσουν παραθεριστικές κατοικίες.

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-2.4.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΟΡΕΙΑ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΗΣ Δ.Ε. ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030														
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Α. ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ	Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030 **	Υφιστάμενη υποδομή			Πρόσθετη απαιτούμενη υποδομή (ΦΕΚ285Δ/2004 & 635Β/2007)			Προτεινόμενη υποδομή		Προτεραιότητα	Περιοχή εξυπηρέτησης εντός ή εκτός Δ.Ενότητας	
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Αναλογία	Σταθερότυπα	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)			
4.	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΡΙΓΑΝΙΟΥ - ΠΟΡΟΥ - ΒΛΑΧΟΜΑΝΔΡΑΣ - Γ. ΜΠΑΝΙΑ - ΣΦΗΚΑΙΚΩΝ - ΠΙΤΣΙΝΑΙΚΩΝ													
ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΡΙΓΑΝΙΟΥ - ΠΟΡΟΥ - ΒΛΑΧΟΜΑΝΔΡΑΣ - Γ. ΜΠΑΝΙΑ - ΣΦΗΚΑΙΚΩΝ - ΠΙΤΣΙΝΑΙΚΩΝ	Π.Ε.4.1. Ριγάνι Π.Ε.4.2. Πόρος Π.Ε.4.3. Βλαχομανδρά Π.Ε.4.4. Γέφυρα Μπανιά Π.Ε.4.5. Σφηκαίικα Π.Ε.4.6. Πιτσίναίικα Π.Ε.4.7. Συκιά	1. ΔΙΟΙΚΗΣΗ - ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ												
		Κτίρια υπηρεσιών Δ. Ναυπ ακτίας - οργανισμοί κοινής ωφέλειας - αστυνομικό τμήμα - π υροσβεστικό σώμα κ.λπ.	536	-	-	-	0,1-1 μ2/κατ.	-	535	3	600***	B	Ναύπ ακτος	
		2. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ												
		Νηπιαγωγείο (~2% μον.πληθ.)	382	-	-	-	15 - 24 μ2/χρ.	-	-	1	1.200	A		
		(Π.Ε.4.1. Ριγ.ανι)												
		Δημοτικό (~10% μον.πληθ.)	382	-	-	-	7 - 11 μ2/μαθ.	-	-	-	-		Ναύπ ακτος	
		Γυμνάσιο (~5% μον.πληθ.)	382	-	-	-	7 - 11 μ2/μαθ.	-	-	-	-		Ναύπ ακτος	
		Λύκειο (~4% μον.πληθ.)	382	-	-	-	7 - 11 μ2/μαθ.	-	-	-	-		Ναύπ ακτος	
		Τριτοβάθμια εκπαίδευση	382	-	-	-	κέντρο Περιφέρειας	-	-	-	-		Πάτρα Μεσολόγγι	
		3. ΥΓΕΙΑ-ΠΡΟΝΟΙΑ												
		Νοσοκομείο	536	-	-	-	-	-	-	-	-		Πάτρα Μεσολόγγι	
		Μη Αστικό Κέντρο Υγείας	536	-	-	-	έως 30.000 κατ.	-	-	-	-		Ναύπ ακτος	
		Περιφερειακό Ιατρείο*	536	-	-	-	έως 5.000 κατ.	-	-	1	1.000	A		
		(Π.Ε.4.1. Ριγ.ανι)												
		Παιδ.-βρεφονηπ. σταθμός (~2%μον.πληθ.)	382	-	-	-	8 μ2/χρ.	-	-	1	1.000	A		
		(Π.Ε.4.1. Ριγ.ανι)												
		Γηροκομείο-Στέγη γερόντων	382	-	-	-	-	-	-	-	-		Ναύπ ακτος	
		4. ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ												
		Αθλητικός πυρηνάς Α	536	-	-	-	5,5 μ2/κατ.	-	-	-	-		Ναύπ ακτος	
		Αθλητικός πυρηνάς Β	536	-	-	-	5,5 μ2/κατ.	-	-	-	-		Ναύπ ακτος	
		Γήπεδο	536	-	-	-	-	-	-	-	-		Ναύπ ακτος	
		Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις	536	2	550	1,03 μ2/κατ.	-	-	-	7	7.000	B		
		5. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ												
		Πνευματικό - πολιτιστικό κέντρο - μουσείο	536	2	380	0,71 μ2/κατ.	0,2 μ2/κατ.	-	107	3	3.000	A		
		Κοιμητήριο	382	4	14.605	38,23 μ2/κατ.	0,5 - 1 μ2/κατ.	-	-	-	-			
		6. ΠΡΑΣΙΝΟ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ												
		Πλατεία - Παιδική χαρά (κοινόχρηστοι χώροι)	536	4	2.820	5,27 μ2/κατ.	0,50 μ2/κατ.	-	-	8	8.000	A		
		Πάρκο πόλης	536	-	-	-	5,5 μ2/κατ.	-	-	-	-		Ναύπ ακτος	
ΣΥΝΟΛΟ Α								24	21.200					
Β. ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ														
1. Δίκτυα κυκλοφορίας πεζών - οχημάτων και χώροι στάθμευσης					E~5,92%	E>15,0%			118.887		118.887	A		
2. Λοιπά δίκτυα - δίκτυο αποχέτευσης									26.419		26.419	A		
ΣΥΝΟΛΟ Β											145.306			
ΣΥΝΟΛΟ Ο.Ε. ΡΙΓΑΝΙΟΥ - ΠΟΡΟΥ - ΒΛΑΧΟΜΑΝΔΡΑΣ - Γ. ΜΠΑΝΙΑ - ΣΦΗΚΑΙΚΩΝ - ΠΙΤΣΙΝΑΙΚΩΝ (Π.Ε.4.1 - Π.Ε.4.2 - Π.Ε.4.3 - Π.Ε.4.4 - Π.Ε.4.5 - Π.Ε.4.6 - Π.Ε.4.7)									24	166.506				

* Οι επιφάνειες υπολογίζονται κατά προσέγγιση για τους σκοπούς της μελέτης
 ** Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030 (Μόνιμος πληθυσμός : 382 κατ. / Πραγματικός - Εποχικός πληθυσμός : 535 κατ.)
 *** Η απαιτούμενη επιφάνεια χώρων διοίκησης αφορά σε καθαρή επιφάνεια κτιρίου

3.2.5. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ (Ο.Ε.5), ΝΕΟΚΑΣΤΡΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑΚΙΟΥ - Α. ΑΦΡΟΞΥΛΙΑΣ Α. ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ (Π.Ε.5.1.-Π.Ε.5.2.-Π.Ε.5.3.-Π.Ε.5.4.-Π.Ε.5.5.)

3.2.5.1. ΓΕΝΙΚΑ

Η οικιστική ενότητα περιλαμβάνει τους απομακρυσμένους οικιστικούς υποδοχείς της κεντρικής και δυτικής αγροτικής ενότητας της Δ.Ε. Ναυπάκτου, που αναπτύσσονται στην περιοχή των λεκανών απορροής του ποταμού Μόρνου και του χειμάρρου Σκα(λα) και αντιστοιχούν στους εξής οικισμούς - Πολεοδομικές Ενότητες :

- **στον οικισμό του Νεοκάστρου (Π.Ε.- ΟΙΚ.5.1.)**, που περιλαμβάνει την περιοχή του οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, συμπεριλαμβανομένου του κυρίως τμήματος του συνεκτικού οικιστικού ιστού, το οποίο εσφαλμένα δεν εντάχθηκε στην αρχική οριοθέτηση του οικισμού και θεσμοθετείται - εντάσσεται με την προτεινόμενη διόρθωση των ορίων του οικισμού.
- **στους οικισμούς του Παλαιοχωρακίου (Π.Ε.-ΟΙΚ.5.2.) και του Μικρού Παλαιοχωρακίου (Π.Ε.5.3.)**, που περιλαμβάνουν τα οριοθετημένα τμήματα των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.
- **στους οικισμούς της Άνω Μαμουλάδας (Π.Ε.- ΟΙΚ.5.4.) και Άνω Αφροξυλιάς (Π.Ε.- ΟΙΚ.5.5.)**, που περιλαμβάνουν τα οριοθετημένα τμήματα των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Οι οικισμοί είναι κυρίως κτηνοτροφικοί και μερικώς εγκαταλελειμμένοι λόγω της γήρανσης του πληθυσμού και της χωρικής απομόνωσης των οικισμών, που οφείλεται στο έντονο φυσικό ανάγλυφο και στη δυσκολία επικοινωνίας με την ευρύτερη περιοχή.

Από το σύνολο των οικισμών, **στοιχειώδη πολεοδομική οργάνωση** παρουσιάζει ο οικισμός του **Νεοκάστρου**, ο οποίος αναπτύσσεται κατά μήκος της Επαρχιακής Οδού 27 στις ανατολικές πλαγιές του όρους Ρίγανη.

Συνδέεται απευθείας με τον οικισμό της Σκάλας μέσω της Επαρχιακής οδού, με τον οποίο αναπτύσσει εξαρτήσεις, καθώς επίσης και με τους οικισμούς της Δ.Ε. Πυλλήνης που αναπτύσσονται στην πεδιάδα του ποταμού Εύηνου.

Ο οικισμός χαρακτηρίζεται από **στοιχειώδεις τάσεις ανάπτυξης παραθεριστικών κατοικιών** τα τελευταία χρόνια, από κατοίκους της παραθαλάσσιας αστικής ενότητας και ιδίως της περιοχής του Λυγιά, που διατηρούν οικογενειακές κατοικίες στην περιοχή.

Οι οικισμοί **του Παλαιοχωρακίου και Μικρού Παλαιοχωρακίου**, αναπτύσσονται στη χαράδρα του ποταμού Μόρνου και συνδέονται απευθείας με τον οικισμό της Δάφνης μέσω της Επαρχιακής Οδού 24.

Οι οικισμοί της **Άνω Μαμουλάδας και Άνω Αφροξυλιάς** αναπτύσσονται στο δυτικό τμήμα της χαράδρας του χειμάρρου Σκα(λα), κατά μήκος του αγροτικού οδικού άξονα που συνδέει την παραθαλάσσια αστική ενότητα με τον οικισμό του Ριγανίου, μέσω του όρους Ρίγανη.

Ο οικισμός της Άνω Μαμουλάδας εμφανίζει στοιχειώδη οργάνωση, ενώ ο οικισμός της Άνω Αφροξυλιάς είναι εγκαταλελειμμένος και αποτελείται από ελάχιστα κτίρια και κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις.

Οι οικισμοί αυτοί αναπτύσσονται σε περιοχή φυσικού κάλλους, με χαρακτηριστική θέα στη χαράδρα του χειμάρρου Σκα(λα) και στον Κορινθιακό κόλπο και έχουν τα φυσικά πλεονεκτήματα για την προοπτική ανάπτυξης - αναβίωσής τους με τη μορφή περιοχών παραθεριστικής κατοικίας και προορισμών ειδικού τουριστικού ενδιαφέροντος.

Η γενική κατεύθυνση για την πολεοδομική οργάνωση της Οικιστικής Ενότητας, είναι η ενίσχυση της κοινωνικοοικονομικής συνοχής μεταξύ των οικισμών και η αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων τους, με σκοπό την άρση της χωρικής απομόνωσης, τη συγκράτηση του μόνιμου πληθυσμού και την επανακατοίκησή τους, με βάση τις ειδικότερες κατευθύνσεις του Δομικού Σχεδίου Χωρικής Οργάνωσης για τους απομακρυσμένους οικισμούς της Δ.Ε. Ναυπάκτου.

Επισημαίνεται ότι οι οικισμοί της Οικιστικής αυτής Ενότητας, λόγω της πληθυσμιακής τους συρρίκνωσης και της γήρανσης του πληθυσμού και της απαξίωσης του οικιστικού αποθέματος και της τεχνικής και κοινωνικής υποδομής, είναι αμφίβολο αν μπορούν να ανακάμψουν και να αποτελέσουν νέους βιώσιμους οικιστικούς πυρήνες.

Η αναβίωση και ουσιαστική επανακατοίκηση των οικισμών αυτών θα πρέπει να συνδυάζεται με γενικότερα μέτρα ενίσχυσης και κινήτρων, σε επίπεδο Χώρας, προκειμένου να είναι δυνατή η οργανωμένη επανεκκίνηση – επαναλειτουργία της παραγωγικής βάσης τους με χρήση σύγχρονων μεθόδων και η αξιοποίηση των φυσικών πόρων που διαθέτουν, για την συμπληρωματική ενίσχυση του εισοδήματος των νέων κατοίκων με υποστήριξη των ειδικών μορφών τουρισμού.

Για την υποστήριξη της αναβίωσης της περιοχής, με την ανασυγκρότηση των βασικών υποδομών, προτείνεται:

- Η δημιουργία δύο νέων αναπτυξιακών πόλων με την συνολική ανάπτυξη – αποκατάσταση του οικιστικού αποθέματος των οικισμών Άνω Μαμουλάδας, Άνω Αφροξυλιάς και της λειτουργίας τους ως οργανωμένων τουριστικών οικισμών για την εξυπηρέτηση ειδικών μορφών τουρισμού μέσα στην φύση και αγροτουρισμού.
- Η ανάπτυξη - αναβάθμιση διαδρομών μέσα στη φύση και προς τους χώρους ειδικού τουριστικού ενδιαφέροντος.
- Η βελτίωση - αναβάθμιση των προσβάσεων στους οικισμούς και η δικτύωση και συμπληρωματική λειτουργία τους, με διαμοιρασμό της απαραίτητης κοινωνικής υποδομής
- Η βελτίωση - αναβάθμιση των προσβάσεων στις ζώνες αγροκτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων σε συνδυασμό με την εξασφάλιση των τεχνικών και λοιπών υποδομών στήριξης της τοπικής παραγωγής και ιδίως της κτηνοτροφίας, στην οποία εξειδικεύεται η περιοχή, για την ανασυγκρότηση της παραγωγικής της βάσης.

3.2.5.2. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

- Έκταση

Η συνολική περιοχή της Οικιστικής Ενότητας που προγραμματίζεται για οικιστική ανάπτυξη, περιλαμβάνει τις επιφάνειες των οριοθετημένων οικισμών, προσαυξημένες κατά τα τμήματα των προτεινόμενων επεκτάσεων των ορίων τους, σε διαμορφωμένες περιοχές κατοικίας.

Σ' αυτήν περιλαμβάνονται : (Χάρτης Π3-1Γ)

Οι οριοθετημένες περιοχές με τις διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων :

- του Νεοκάστρου : **57,87 στρ.**
- του Παλαιοχωρακίου : **111,93 στρ.**
- του Μικρού Παλαιοχωρακίου : **123,01 στρ.**
- της Άνω Μαμουλάδας : **147,84 στρ.**
- της Άνω Αφροξυλιάς : **57,46 στρ.**

Η προτεινόμενη τμηματική επέκταση - οριοθέτηση διαμορφωμένων περιοχών κατοικίας και ειδικότερα :

- του κυρίως τμήματος του οικισμού του Νεοκάστρου : **108,13 στρ.**

Το τμήμα αυτό της προτεινόμενης οριοθέτησης του οικισμού του Νεοκάστρου, δεν αποτελεί ουσιαστικά επέκταση, αλλά διόρθωση των ορίων του οικισμού για την θεσμοθέτηση του κυρίως τμήματος του συνεκτικού οικιστικού ιστού.

Η συνολική επιφάνεια της Οικιστικής Ενότητας, όπως διαμορφώνεται, υπολογίζεται σε **606,24 στρ.**, (πιν. Π1-4. και Π3-1.2.) και κατανέμεται στις επί μέρους πολεοδομικές ενότητες - οικισμούς ως εξής :

- στην **Π.Ε.5.1. «Νεόκαστρο»** : **166,00 στρ.**
- στην **Π.Ε.5.2. «Παλαιοχωράκιο»** : **111,93 στρ.**
- στην **Π.Ε.5.3. «Μικρό Παλαιοχωράκιο»** : **123,01 στρ.**
- στην **Π.Ε.5.4. «Άνω Μαμουλάδα»** : **147,84 στρ.**
- στην **Π.Ε.5.5. «Άνω Αφροξυλιά»** : **57,46 στρ.**

Η συνολική επιφάνεια των Πολεοδομικών Ενοτήτων που διαμορφώνουν την Οικιστική Ενότητα, αντιστοιχεί στο **4,41 %** επί της συνολικής επιφάνειας των οικιστικών υποδοχέων της Δ. Ενότητας Ναυπάκτου (πιν. Π1-4 και Π3-1.1.).

- Πληθυσμός - χωρητικότητα

Η εκτιμώμενη μέγιστη θεωρητική χωρητικότητα της Οικιστικής Ενότητας, υπερκαλύπτει το προγραμματικό μέγεθος του πληθυσμού για το έτος 2030 (πιν. Π1-3 & Π3-1.2) και αντιστοιχεί :

- στην **Π.Ε.5.1. «Νεόκαστρο»** σε **559 κατοίκους**
μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 : **64 κατοίκων**
- στην **Π.Ε.5.2. «Παλαιοχωράκιο»** σε **316 κατοίκους**
μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 : **32 κατοίκων**

- στην Π.Ε.5.3. «Μικρό Παλαιοχωράκιο» σε μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 :	347 κατοίκους 8 κατοίκων
- στην Π.Ε.5.4. «Άνω Μαμουλάδα» σε μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 :	359 κατοίκους 18 κατοίκων
- στην Π.Ε.5.5. «Άνω Αφροξυλιά» σε μεγαλύτερος του προγραμματικού πληθυσμού 2030 :	225 κατοίκους 3 κατοίκων

Κατά συνέπεια, με βάση την εκτιμώμενη χωρητικότητα του προγραμματικού πληθυσμού της Οικιστικής Ενότητας για το έτος 2030, **δεν προκύπτει ανάγκη περαιτέρω αύξησης της επιφανείας** των οικιστικών υποδοχέων.

Η μέση μικτή πυκνότητα της Οικιστικής Ενότητας διαμορφώνεται στους **29,81 κατ/Ha**. (πιν.Π3-1.3).

Για τον υπολογισμό της πιθανής χωρητικότητας σχεδιασμού για το έτος 2030 έγιναν οι εξής **παραδοχές** (πιν. Π3-1.2.):

Συντελεστής καταλληλότητας (ποσοστό οικοδομήσιμων οικοπέδων) για το σύνολο της Οικιστικής Ενότητας :	60%
Βαθμός κορεσμού (λ) για το έτος 2030	0,40
Πρότυπο εμβαδόν κατοικίας ανά κάτοικο	45μ ² /κατ.

Ο προτεινόμενος **βαθμός κορεσμού λ=0,40** είναι ο ελάχιστος που καθορίζεται **για οικισμούς που κατατάσσονται στο 4ο & 5ο επίπεδο** από το Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. 2003, όπως προβλέπεται από το άρθρο 4 της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α. (ΦΕΚ285Δ/2004).

3.2.5.3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

Οι οικιστικοί υποδοχείς της περιοχής οργανώνονται - αναβαθμίζονται με την εξασφάλιση στοιχειώδους κοινωνικού εξοπλισμού, την ρύθμιση της δόμησης στους διαμορφωμένους υποδοχείς και τον καθορισμό αναπτυξιακών κινήτρων υποστήριξης του οικοτουρισμού - αγροτουρισμού, και της δικτύωσης με τους λοιπούς απομακρυσμένους αγροτικούς οικισμούς της λεκάνης απορροής του ποταμού Εύηνου.

Στην περιοχή δεν καταγράφονται οικιστικές πιέσεις, πλην στοιχειωδών τάσεων ανάπτυξης παραθεριστικών κατοικιών, ιδίως στην περιοχή του Νεοκάστρου, **με την αποκατάσταση και επανάχρηση των παλαιών - εγκαταλελειμμένων οικογενειακών κατοικιών** για το σκοπό αυτό.

Το γεγονός αυτό δημιουργεί προοπτικές επανακατοίκησης - αναβίωσης των οικισμών με παραθεριστικό πληθυσμό και ήπιες χρήσεις - υποδομές υποστήριξης ειδικών μορφών τουρισμού της υπαίθρου, που αποτελούν δυναμικούς παράγοντες για την τοπική οικονομία.

Η κύρια οικονομική δραστηριότητα που υποστηρίζεται στην περιοχή είναι η κτηνοτροφία, με συμπληρωματική ενασχόληση σε υποδομές υποστήριξης του

εναλλακτικού τουρισμού και ιδίως του αγροτουρισμού, του οικοτουρισμού και του φυσιολατρικού τουρισμού.

Η περιοχή οργανώνεται ως μια ενιαία οικιστική ενότητα με κύριο οικισμό το Νεοκάστρο, το οποίο ενισχύεται και αναβαθμίζεται με βασικό κοινωνικό εξοπλισμό, για να αποτελέσει τοπικό κέντρο για τους μικρότερους - δευτερεύοντες αγροτικούς οικισμούς και συνοικισμούς της περιοχής.

Βασική κατεύθυνση για την ενιαία οργάνωση της περιοχής, αποτελεί **η ενίσχυση της επικοινωνίας** του κύριου οικισμού του Νεοκάστρου, με τις ενότητες των οικισμών Παλαιοχωρακίου - Μικρού Παλαιοχωρακίου και Άνω Μαμουλάδας - Άνω Αφροξυλιάς, καθώς και με τον κύριο αγροτικό οικισμό του Ριγανίου, προς την κατεύθυνση της ανάδειξης ενός οριζόντιου αναπτυξιακού άξονα (δακτυλίου) σύνδεσης των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου.

Το οδικό δίκτυο της περιοχής αποτελείται κατά κανόνα από μέτριας έως κακής βατότητας χωματόδρομους.

Η προτεινόμενη βελτίωση των κύριων οδικών αξόνων του αγροτικού χώρου και ιδίως η χάραξη νέων - τμηματικών επεκτάσεων για την οριζόντια σύνδεση των Επαρχιακών Οδών, θα συμβάλλει στη άρση της απομόνωσης των απομακρυσμένων οικισμών - συνοικισμών και ιδίως της ενότητας Παλαιοχωρακίου - Μικρού Παλαιοχωρακίου.

Οι οικισμοί Άνω Μαμουλάδα και Άνω Αφροξυλιά, οργανώνονται ως ενδιάμεσοι πόλοι οικοτουριστικού ενδιαφέροντος, κατά μήκος του άξονα σύνδεσης της Ναυπάκτου με τους οικισμούς της Βομβοκούς και του Ριγανίου προκειμένου να αναπτύξουν σημαντικό ποσοστό παραθεριστικών και τουριστικών κατοικιών.

Ειδικότερα, **προτείνεται η οργάνωση – ανασυγκρότηση των οικισμών με Ειδική Πολεοδόμηση ως Περιοχών Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων** (Π.Ε.Χ.Π.1-2), με ολοκληρωμένη ανάπτυξη των διαμορφωμένων κοινοχρήστων χώρων και του διατηρούμενου οικιστικού ιστού των οικισμών **Άνω Μαμουλάδας και Άνω Αφροξυλιάς**, σε συνδυασμό με χορήγηση κινήτρων αποκατάστασης - επανακατοίκησης των παραδοσιακών κτιρίων και επανάχρησής τους με τη μορφή ήπιας κλίμακας τουριστικών καταλυμάτων - ξενώνων.

Από τις μελέτες αυτές προβλέπεται **ο καθορισμός ειδικών όρων δόμησης και μορφολογικών περιορισμών**, πέραν των προβλεπόμενων από τις ειδικότερες διατάξεις οριοθέτησης των οικισμών, όσον αφορά τόσο στις διαμορφώσεις των όγκων και όψεων των κτιρίων, όσο και στην τυποποίηση των υλικών διαμόρφωσης των κοινοχρήστων χώρων, κατά τα πρότυπα που ακολουθούνται για την ίδρυση των «δασικών χωριών».

Για την οργάνωση του δικτύου των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών της περιοχής, με τη μορφή δυναμικών κτηνοτροφικών οικισμών με σχέσεις εξάρτησης με την παραθαλάσσια αστική ενότητα, σε συνδυασμό με την υποστήριξη του ρόλου τους ως παραθεριστικών οικισμών και προορισμών αγροτουριστικού και οικοτουριστικού ενδιαφέροντος, **προτείνεται** (Χάρτες Π1-3Β) :

- **Η οριοθέτηση του παλαιού τμήματος του οικισμού του Νεοκάστρου**, το οποίο δεν συμπεριλήφθηκε στην αρχική οριοθέτηση του οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων.

- **Ο καθορισμός και θεσμοθέτηση των οικισμών Άνω Μαμουλάδας, Άνω Αφροξυλιάς ως Περιοχών Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων** (αρ.11 Ν.2742/1999), με την προοπτική της ειδικής πολεοδόμησης και ολοκληρωμένης ανάπτυξης για τις ανάγκες της υποστήριξης οργανωμένου υποδοχέα αγροτουριστικών χρήσεων.
- **Η εξαίρεση των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως Ακατάλληλες (Α.Κ.) για οικιστική ανάπτυξη**, (σύμφωνα με την γεωλογική μελέτη), από την πολεοδόμηση ή την οριοθέτηση του οικισμού, κατά περίπτωση.
- **Η κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων** για τους οικισμούς και η εξασφάλιση συνδέσεων για την βελτίωση της κυκλοφορίας, και **την δυνατότητα οικοδόμησης**
- **Ο καθορισμός των χρήσεων γης** στους οικισμούς, με κατεύθυνση τη διαφύλαξη των περιοχών κατοικίας και την ελεγχόμενη ανάπτυξη των χρήσεων τουρισμού - αναψυχής.
- **Η εξασφάλιση βασικής τεχνικής υποδομής και κοινωνικού εξοπλισμού στους οικισμούς**, ώστε να είναι δυνατή η λειτουργία τους, με προτεραιότητα στον οικισμό του Νεοκάστρου, ο οποίος χαρακτηρίζεται από στοιχειώδη συγκρότηση και ενισχύεται ως τοπικό κέντρο για την περιοχή
- **Η βελτίωση της πρόσβασης στις ζώνες αγροκτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων** στην περιφέρειά των οικισμών και ιδίως στους φυσικούς βοσκοτόπους.
- **Η ενίσχυση της επικοινωνίας μεταξύ των οικισμών, και η διασύνδεση – δικτύωση**, με τη βελτίωση του υπάρχοντος οδικού δικτύου και τη διαμόρφωση τμηματικών επεκτάσεων - διανοίξεων, προς την κατεύθυνση της οριζόντιας σύνδεσης των απομακρυσμένων οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου.
- **Η ανάδειξη δικτύων μονοπατιών πολυθεματικού ενδιαφέροντος** που θα συνδέουν τους οικισμούς με τις περιοχές φυσικού κάλλους και αξιόλογης θέας στις χαράδρες του ποταμού Μόρνου και του χειμάρρου Σκα(λα).
- **Η βελτίωση της σύνδεσης των οικισμών με τις θέσεις πολιτιστικού, θρησκευτικού και αρχαιολογικού ενδιαφέροντος** στην περιφέρεια των οικισμών και ιδίως στην περιαστική ενότητα, με προτεραιότητα στην Ι.Μ. Αγ. Ιωάννου και στους μη κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους πλησίον των οικισμών της Βομβοκούς και της Σκάλας.
- **Η ανάδειξη των παραδοσιακών μονοπατιών** που χρησιμοποιούνταν για την σύνδεση των κτηνοτροφικών οικισμών της περιοχής, με τον οικισμό του Ριγανίου και τους περιαστικούς οικισμούς που εμφανίζουν παραθεριστικές και στοιχειώδεις τουριστικές χρήσεις.
- **Η βελτίωση της σύνδεσης των οικισμών με τις θέσεις λειτουργίας των δύο αιολικών πάρκων**, η λειτουργία των οποίων μπορεί να αποτελέσει δυναμικό παράγοντα για την ανάπτυξη χρήσεων αναψυχής ή εμπορικών χρήσεων στους οικισμούς, σε συνδυασμό με συνδέσεις με τις ζώνες των κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων..

Σε όλους τους οικισμούς της περιοχής που είναι οριοθετημένοι ως οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων, προτείνεται **η κατά προτεραιότητα αναγνώριση – κύρωση**, με μικροεπεκτάσεις

και συνδέσεις, του υπάρχοντος δικτύου κοινοχρήστων χώρων, και η δημιουργία πλατωμάτων, για την μερική κάλυψη των αναγκών στάθμευσης, με την προβλεπόμενη σχετική διαδικασία, του αρ.35 του Ν.3937/2011, την οποία θα κινήσει ο Δήμος Ναυπακτίας.

3.2.5.4. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΟΡΟΙ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

Π.Ε.5.1. «ΝΕΟΚΑΣΤΡΟ»

Ο οικισμός του Νεοκάστρου, είναι οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των **2.000 κατοίκων** με την με αρ.1851/05-05-1988 (ΦΕΚ406Δ/88) απόφαση Νομάρχη και δομείται με τις διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 και ισχύει.

Η συνολική προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.5.1. «Νεόκαστρο» για οικιστική χρήση, υπολογίζεται σε **166,00 στρ.** και αποτελείται από τις εξής ενότητες (Πιν. Π3-1.3 & Π1-4):

- το οριοθετημένο τμήμα του Νεοκάστρου, επιφανείας **57,87 στρ.**, το οποίο αποτελεί μέρος του διαμορφωμένου συνεκτικού τμήματος του οικισμού.
- το προτεινόμενο προς οριοθέτηση, κυρίως τμήμα του οικισμού, επιφανείας **108,13 στρ.**, νοτιοδυτικά του οριοθετημένου τμήματός του, με το οποίο ολοκληρώνεται η οριοθέτηση του διαμορφωμένου οικιστικού ιστού.

Με βάση την με αρ.1851/05-05-1988 απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, καθορίζεται ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων, **στα 300 μ²**, με κατά παρέκκλιση αρτιότητα για τα οικόπεδα που προϋπάρχουν της δημοσίευσης του Π.Δ.24-04-85.

Με βάση τις διατάξεις του **Π.Δ.24-04-1985** για τους γενικούς όρους και περιορισμούς δόμησης των οροθετημένων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, όπως τροποποιήθηκαν με το **Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11** και ισχύουν, σε συνδυασμό με το ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων που καθορίζεται από την απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, η **μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης για χρήση κατοικίας**, για το σύνολο του οικισμού αντιστοιχεί **σε 240,00 μ²**.

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, **αντιστοιχεί σε 0,80**.

Π.Ε.5.2. «ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑΚΙΟ»

Ο οικισμός του Παλαιοχωρακίου, είναι οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των **2.000 κατοίκων** με την με αρ.1891/09-05-1988 (ΦΕΚ411Δ/88) απόφαση Νομάρχη και δομείται με τις διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 και ισχύει.

Η προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.5.2. «Παλαιοχωράκιο» για οικιστική χρήση, αντιστοιχεί σε **111,93 στρ.** και περιλαμβάνει το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων (Πιν. Π3-1.3 & Π1-4).

Με βάση την με αρ. 1851/05-05-1988 απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, καθορίζεται ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων, **στα 400 μ²**, με κατά παρέκκλιση αρτιότητα για τα οικόπεδα που προϋπάρχουν της δημοσίευσης του Π.Δ.24-04-85.

Με βάση τις διατάξεις του **Π.Δ.24-04-1985** για τους γενικούς όρους και περιορισμούς δόμησης των οροθετημένων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, όπως τροποποιήθηκαν με το **Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11** και ισχύουν, σε συνδυασμό με το ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων που καθορίζεται από την απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, **η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης για χρήση κατοικίας**, για το σύνολο του οικισμού αντιστοιχεί σε **240,00 μ²**.

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, **αντιστοιχεί σε 0,60**.

Π.Ε.5.3. «ΜΙΚΡΟ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑΚΙΟ»

Ο οικισμός του Μικρού Παλαιοχωρακίου, **είναι οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων** με την με αρ.1892/09-05-1988 (ΦΕΚ411Δ/88) απόφαση Νομάρχη και δομείται με τις διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 και ισχύει.

Η προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.5.3. «Μικρό Παλαιοχωράκιο» για οικιστική χρήση, αντιστοιχεί σε **123,01 στρ.** και περιλαμβάνει το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων (Πιν. Π3-1.3 & Π1-4).

Με βάση την με αρ. 1851/05-05-1988 απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, καθορίζεται ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων, **στα 400 μ²**, με κατά παρέκκλιση αρτιότητα για τα οικόπεδα που προϋπάρχουν της δημοσίευσης του Π.Δ.24-04-85.

Με βάση τις διατάξεις του **Π.Δ.24-04-1985** για τους γενικούς όρους και περιορισμούς δόμησης των οροθετημένων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, όπως τροποποιήθηκαν με το **Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11** και ισχύουν, σε συνδυασμό με το ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων που καθορίζεται από την απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, **η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης** για το σύνολο του οικισμού αντιστοιχεί σε **240,00 μ²**.

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, **αντιστοιχεί σε 0,60**.

Π.Ε.5.4. «ΑΝΩ ΜΑΜΟΥΛΑΔΑ»

Ο οικισμός της Άνω Μαμουλάδας, **είναι οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων** με την με αρ.1721/29-04-1986 (ΦΕΚ448Δ/88) απόφαση Νομάρχη και δομείται με τις διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 και ισχύει.

Η προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.5.4. «Άνω Μαμουλάδα» για οικιστική χρήση, αντιστοιχεί σε **147,84 στρ.** και περιλαμβάνει το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων (Πιν. Π3-1.3 & Π1-4).

Με βάση την με αρ.1721/29-04-1986 απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, καθορίζεται ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων, **στα 500 μ²**, με κατά παρέκκλιση αρτιότητα για τα οικόπεδα που προϋπάρχουν της δημοσίευσης του Π.Δ.24-04-85.

Με βάση τις διατάξεις του **Π.Δ.24-04-1985** για τους γενικούς όρους και περιορισμούς δόμησης των οροθετημένων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, όπως τροποποιήθηκαν με το **Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11** και ισχύουν, σε συνδυασμό με το ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων που καθορίζεται από την απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, **η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης για χρήση κατοικίας**, για το σύνολο του οικισμού αντιστοιχεί σε **240,00 μ²**.

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, **αντιστοιχεί σε 0,48**.

Π.Ε.5.5. «ΑΝΩ ΑΦΡΟΞΥΛΙΑ»

Ο οικισμός της Άνω Αφροξυλιάς, είναι οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των **2.000 κατοίκων** με την με αρ.3077/86/24-03-1987 (ΦΕΚ392Δ/87) απόφαση Νομάρχη και δομείται με τις διατάξεις του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ.289ΑΑΠ/11 και ισχύει.

Η προβλεπόμενη επιφάνεια της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.5.5. «Άνω Αφροξυλιά» για οικιστική χρήση, αντιστοιχεί σε **57,46 στρ.** και περιλαμβάνει το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων (Πιν. Π3-1.3 & Π1-4).

Με βάση την με αρ.3077/86/24-03-1987 απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, καθορίζεται ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων, **στα 300 μ²**, με κατά παρέκκλιση αρτιότητα για τα οικόπεδα που προϋπάρχουν της δημοσίευσης του Π.Δ.24-04-85.

Με βάση τις διατάξεις του **Π.Δ.24-04-1985** για τους γενικούς όρους και περιορισμούς δόμησης των οροθετημένων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, όπως τροποποιήθηκαν με το **Π.Δ. 04-11-11 ΦΕΚ/289ΑΑΠ/11** και ισχύουν, σε συνδυασμό με το ελάχιστο όριο κατάτμησης - αρτιότητας των οικοπέδων που καθορίζεται από την απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, **η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης για χρήση κατοικίας**, για το σύνολο του οικισμού αντιστοιχεί σε **240,00 μ²**.

Ο μέγιστος Σ.Δ. του οικισμού όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, με βάση την μέγιστη επιφάνεια δόμησης και την ελάχιστη αρτιότητα των οικοπέδων, **αντιστοιχεί σε 0,80**.

Από τις ειδικότερες διατάξεις οριοθέτησης των οικισμών, όπως αναφέρθηκαν, δεν ισχύουν ειδικοί όροι, περιορισμοί δόμησης και μορφολογικοί περιορισμοί, **πλην της υποχρεωτικής κατασκευής στέγης σε όλους οριοθετημένους οικισμούς της Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας με το Π.Δ.24-04-85 για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων**, όπως προβλέπεται από την με αρ.5070/12-11-1986 απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ1287Δ/1986).

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ

Όπως ήδη αναφέρθηκε **προτείνεται, η συνολική ρύθμιση της περιοχής:**

- Με την συμπλήρωση - τμηματική επέκταση του ορίου του οικισμού του **Νεοκάστρου** κάτω των 2.000 κατοίκων, στο παλαιό διαμορφωμένο τμήμα.
 - Με τη διατήρηση των ορίων και του νομικού καθεστώτος δόμησης των λοιπών οικισμών, όπως ισχύει.
 - Με την ήπια ειδική πολεοδόμηση και οργάνωση της περιοχής του **Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου** των οικισμών **Άνω Αφροξυλιάς – Άνω Μαμουλάδας**, όπως ορίζεται (Π.Ε.Χ.Π.1 και Π.Ε.Χ.Π.2), σε συνδυασμό με ολοκληρωμένη ανάπτυξη, για την διαμόρφωση και λειτουργία οργανωμένων υποδοχέων ειδικών – εναλλακτικών μορφών τουρισμού μέσα στη φύση και αγροτουρισμού.
- Ως προς τους όρους κατάτμησης και αρτιότητας των οικοπέδων :
- Προτείνεται η διατήρηση των όρων κατάτμησης και αρτιότητας των οικοπέδων των οικισμών, με τις οριζόμενες παρεκκλίσεις όπως ισχύουν.**
- Ως προς τον συντελεστή δόμησης :
- Για τα οριοθετημένα τμήματα των οικισμών, προτείνεται η διατήρηση των όρων δόμησης και του συντελεστή δόμησης, όπως προκύπτουν, και καθορίζονται με την απόφαση οριοθέτησης του κάθε οικισμού, με τις αντίστοιχες παρεκκλίσεις, σε συνδυασμό με τις γενικές διατάξεις των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων του Π.Δ.24-04-85/ΦΕΚ181Δ/03-05-1985, όπως ισχύει.**
- Για το παλαιό διαμορφωμένο τμήμα του οικισμού του Νεοκάστρου, που προτείνεται για οριοθέτηση, θα ισχύουν οι ίδιοι όροι δόμησης που καθορίζονται με την απόφαση της αρχικής οριοθέτησης του τμήματος του οριοθετημένου οικισμού.**
- Ως προς τους λοιπούς όρους δόμησης και μορφολογικούς περιορισμούς :
- Προτείνεται η διατήρησή τους, όπως ισχύουν από τις ειδικές και γενικές διατάξεις.**
- Για την ειδική πολεοδόμηση της περιοχής του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου, όπως προτείνεται στην Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π.1-2) των οικισμών της Άνω Μαμουλάδας και Άνω Αφροξυλιάς, για την οργανωμένη ανάπτυξη ήπιας κλίμακας αγροτουριστικών χρήσεων, δίνονται οι εξής κατευθύνσεις :**
- **Μέσος Σ.Δ. 0,80**, λαμβάνοντας υπό όψη τον **μέγιστο Σ.Δ. ανά οικόπεδο κατά κανόνα άρτιο για κατοικία**, όπως προκύπτει, σύμφωνα με τις Αποφάσεις οριοθέτησης τους και καθορισμού των όρων δόμησης και αρτιότητας.
 - **Καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί για τη διαφύλαξη της αγροτικής γης στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων**, και ιδίως όσον αφορά στην τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο, με σκοπό τη διατήρηση ενιαίων ζωνών αγροτικής γης, μέσα στους οικισμούς.

- **Προβλέπεται ο καθορισμός πρόσθετων ειδικών όρων δόμησης - μορφολογικών περιορισμών, που θα προκύψουν από τις προτεινόμενες μελέτες ολοκληρωμένων αναπλάσεων.**

Στο σύνολο των οικιστικών υποδοχέων της περιοχής, **καθορίζονται πρόσθετοι όροι - περιορισμοί**, οι οποίοι ισχύουν σωρευτικά με τους ανωτέρω όρους δόμησης - αρτιότητας, με τις αντίστοιχες τροποποιήσεις τους, για τα τμήματα του οικιστικού ιστού που εμπίπτουν στις προτεινόμενες ζώνες ειδικής προστασίας, όπως περιγράφονται στην Ενότητα Π2 «Οργάνωση χρήσεων γης και προστασία περιβάλλοντος» και συγκεκριμένα :

- **Οι ελάχιστες αποστάσεις δόμησης εκατέρωθεν της γραμμής πλημμύρας / προσωρινής γραμμής πλημμύρας των υδατορεμάτων που διασχίζουν τους οικισμούς και αποτελούν τους κύριους άξονες τροφοδοσίας του ποταμού Μόρνου και του χειμάρρου Σκα(λα) (Π.Ε.Π.2).**
- **Οι μορφολογικοί περιορισμοί που προβλέπονται στις περιοχές προστασίας καλλιεργειών με αναβαθμούς και ξηρολιθοδομή (Π.Ε.Π.7)**
- **Οι ελάχιστες αποστάσεις δόμησης από τους κύριους άξονες του Επαρχιακού οδικού δικτύου με βάση το Π.Δ.209/98 (ΦΕΚ169Α/15-7-98), σε συνδυασμό με τις αποστάσεις που καθορίζονται από τις ειδικότερες διατάξεις οριοθέτησης των οικισμών (Π.Ε.Π.Δ.4).**
- **Οι ελάχιστες αποστάσεις δόμησης μεμονωμένων χρήσεων, περιμετρικά των υπαρχόντων κοιμητηρίων που καθορίζονται από το Π.Δ.1128/1980 και τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του (Π.Ε.Π.Δ.6)**
- **Οι περιορισμοί και απαγορεύσεις περιμετρικά της δημόσιας υδρευτικής γεώτρησης στην περιοχή της Άνω Μαμουλάδας (Π.Ε.Π.Δ.7).**
- **Οι πρόσθετοι όροι και περιορισμοί εντός των περιοχών που καθορίζονται από την γεωλογική μελέτη, ως περιοχές Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις (Κ.Π.) ή Αμφίβολης Καταλληλότητας (ΑΜΦ), για οικιστική ανάπτυξη.**
-

3.2.5.5. ΓΕΩΛΟΓΙΚΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ - ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Σύμφωνα με την Β' Φάση της υποστηρικτικής μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας του νέου Γ.Π.Σ. διοικητικών ορίων πρώην Δήμου Ναυπάκτου, η μεγαλύτερη επιφάνεια των οικισμών Νεοκάστρου, Άνω Μαμουλάδας, Άνω Αφροξυλιάς και Παλαιοχωρακίου, χαρακτηρίζεται **«Κατάλληλη Υπό Προϋποθέσεις (ΚΠ)»** για οικιστική ανάπτυξη. (Χάρτες ΓΚ-5.1 & ΓΚ-5.2 γεωλογικής μελέτης).

Ειδικότερα, ως περιοχές **«Κατάλληλες Υπό Προϋποθέσεις (ΚΠ)»**, χαρακτηρίζονται :

- Το συνολικό σχεδόν τμήμα του οριοθετημένου οικισμού του Νεοκάστρου.
- Το κεντρικό, οικιστικά διαμορφωμένο τμήμα του οριοθετημένου οικισμού της Άνω Μαμουλάδας.
- Το κεντρικό και νότιο τμήμα του οριοθετημένου οικισμού της Άνω Αφροξυλιάς.
- Το κεντρικό και νοτιοδυτικό, οικιστικά διαμορφωμένο τμήμα του οριοθετημένου οικισμού του Παλαιοχωρακίου.
- Μικρά τμήματα, στην κεντρική και νότια περιοχή του οριοθετημένου οικισμού του Μικρού Παλαιοχωρακίου.

Ως περιοχές γεωλογικά **«Ακατάλληλες (ΑΚ)»**, χαρακτηρίζονται :

- Μικρής έκτασης τμήμα σε επαφή με το βορειοανατολικό όριο του οικισμού του Νεοκάστρου.
- Το βορειοανατολικό και νότιο τμήμα του οριοθετημένου οικισμού της Άνω Μαμουλάδας.
- Επίμηκες τμήμα σε επαφή με το βόρειο όριο του οικισμού της Άνω Αφροξυλιάς.
- Το βορειοανατολικό τμήμα του οριοθετημένου οικισμού του Παλαιοχωρακίου.
- Το μεγαλύτερο τμήμα του οριοθετημένου οικισμού του Μικρού Παλαιοχωρακίου.

Επί πλέον χαρακτηρίζονται ως περιοχές **«Αμφίβολης Καταλληλότητας (ΑΜΦ)»** οι καθοριζόμενες, κατά περιοχή, ζώνες, περιμετρικά των κοιμητηρίων (ΠΕΠΔ 6) και εκατέρωθεν των υδατορεμάτων (ΠΕΠ 2).

Από την εκτίμηση της γεωλογικής καταλληλότητας των οικιστικών υποδοχέων της περιοχής, **δεν προκύπτουν σοβαρά γεωλογικά προβλήματα** που να ανατρέπουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό, δεδομένου ότι το μεγαλύτερο ποσοστό της επιφάνειας των ακατάλληλων γεωλογικά περιοχών, αντιστοιχεί σε αδόμητες εκτάσεις σε εδάφη με μεγάλες κλίσεις, που ούτως ή άλλως δεν είχαν προοπτική οικοδόμησης.

Στις περιοχές που χαρακτηρίζονται γεωλογικά «Ακατάλληλες (ΑΚ)» από την Β' Φάση της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας :

- **Δεν επιτρέπεται η δόμηση** (γεωλογικά ακατάλληλες περιοχές για δόμηση).

Στις περιοχές που χαρακτηρίζονται γεωλογικά «Κατάλληλες Υπό Προϋποθέσεις (ΚΠ)», καθορίζονται οι εξής πρόσθετοι όροι - προϋποθέσεις δόμησης κατά την έκδοση οικοδομικής αδειάς, όπως προτείνονται από την Β' Φάση της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας:

- **Γεωλογική - γεωτεχνική γνωμάτευση** για τις συνθήκες εκσκαφής και θεμελίωσης των κτιρίων.

- Πρόσθετη γεωτεχνική έρευνα - μελέτη σε εδάφη με κλίσεις >25% για τον καθορισμό των μέτρων αντιστήριξης των πρανών και την πρόβλεψη των απαιτούμενων εκσκαφών.
- Πλήρης εφαρμογή των διατάξεων του Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΕΑΚ 2000), όπως ισχύει, και των προβλεπόμενων μέτρων σύμφωνα με το άρθρο 5 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ59Δ/1989).

Στις περιοχές που χαρακτηρίζονται γεωλογικά «Αμφίβολης Καταλληλότητας (ΑΜΦ)», ισχύουν οι περιορισμοί που καθορίζονται από τις προτάσεις του ΓΠΣ, κατά ζώνη (ΠΕΠΔ 6) και (ΠΕΠ 2).

Οι ανωτέρω πρόσθετοι όροι - προϋποθέσεις, ισχύουν από τη δημοσίευση του Γ.Π.Σ. μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, με την οποία μπορούν να εξειδικεύονται ή να καταργούνται.

3.2.5.6. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Στο σύνολο των οικιστικών υποδοχέων της Οικιστικής Ενότητας, **δεν υπάρχουν καθορισμένες χρήσεις γης.**

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στις περιοχές οικιστικής ανάπτυξης καθορίζονται με βάση τις νέες κατηγορίες χρήσεων γης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ.59/2018 (ΦΕΚ.114Α/2018) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».

Οι χρήσεις που προτείνεται να καθοριστούν στη συνολική επιφάνεια των οικισμών - Πολεοδομικών Ενοτήτων της περιοχής, δεν διαφοροποιούνται από της ήδη ισχύουσες, και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα 3-1.3, που είναι οι εξής (πιν.Π.3-1.4.):

- **Χρήσεις : «Οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων» (ΟΙΚ), σύμφωνα με το άρθρο16 του Π.Δ.59/2018 :**

αντιστοιχεί στην συνολική οριοθετημένη επιφάνεια των οικισμών, συμπεριλαμβανομένων και των προτεινόμενων επεκτάσεων.

Οι χρήσεις αυτές, (ΟΙΚ), σύμφωνα με το άρθρο16 του Π.Δ.59/2018, ήδη, ισχύουν για όλους τους οριοθετημένους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων, μετά την δημοσίευση του Π.Δ. 59/2018

Για την Ειδική Πολεοδόμηση των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, όπως προτείνεται στην Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π.1-2) των οικισμών της Άνω Μαμουλάδας και Άνω Αφροξυλιάς, για την οργανωμένη ανάπτυξη ήπιας κλίμακας αγροτουριστικών χρήσεων, ορίζονται συνδυασμός χρήσεων, με περιορισμούς και εξειδικεύσεις:

- **Χρήσεις : «Οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων» (ΟΙΚ), σύμφωνα με το άρθρο16 του Π.Δ.59/2018**
- **Χρήσεις : «Τουρισμός – Αναψυχή», (ΤΑ) σύμφωνα με το άρθρο 5 του Π.Δ. 59/2018, με περιορισμούς και εξειδικεύσεις, με μεγέθη ανάλογα της κλίμακας και του χαρακτήρα της περιοχής.**
- **Χρήσεις : «Αγροτική Χρήση», (ΑΧ) σύμφωνα με το άρθρο 14 του Π.Δ. 59/2018, με περιορισμούς και εξειδικεύσεις στα επιτρεπόμενα μεγέθη των βιοτεχνικών εγκαταστάσεων συσκευασίας και μεταποίησης των αγροτικών προϊόντων, ανάλογα της κλίμακας και του χαρακτήρα της περιοχής.**

Μέχρι την προτεινόμενη Ειδική Πολεοδόμηση, στην Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π.1-2) της Άνω Μαμουλάδας και Άνω Αφροξυλιάς, εξακολουθούν και ισχύουν οι χρήσεις (ΟΙΚ) του άρθρου 16 του Π.Δ.59/2018, όπως ισχύουν για τους οριοθετημένους οικισμούς.

Οι κύριες κατευθύνσεις για την ανάπτυξη των χρήσεων γης στους οικισμούς της περιοχής με βάση το προτεινόμενο μοντέλο χωρικής οργάνωσης της Δ.Ε. Ναυπάκτου, συνοψίζονται στα εξής :

- **Επανακατοίκηση - επανάχρηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων** για τη συγκράτηση του μόνιμου πληθυσμού, με την υποστήριξη των υποδομών του πρωτογενούς τομέα στις αγροκτηνοτροφικές ζώνες των οικισμών, λαμβάνοντας υπό όψη της κατευθύνσεις των πλαισίων στρατηγικού επιπέδου σχεδιασμού για την οριοθέτηση βοσκοτόπων και την προοπτική διαμόρφωσης κτηνοτροφικού πάρκου διαδημοτικής εμβέλειας, όπως αναφέρονται στην Ενότητα Π2.
- **Υποστήριξη των χρήσεων ήπιας μορφής τουρισμού - αναψυχής**, κατά προτεραιότητα σε υπάρχοντα κτίρια παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.
- **Κατάλληλη χωροθέτηση των προτεινόμενων κοινωφελών χρήσεων - εξυπηρετήσεων** για την εξυπηρέτηση του συνολικού πληθυσμού της Οικιστικής Ενότητας, όπως προτείνεται στην Ενότητα Π3.2.4.7. «Ανάγκες σε κοινωνική και τεχνική υποδομή».
- **Υποστήριξη του Νεοκάστρου, ως τοπικού κέντρου της Οικιστικής Ενότητας**, με την λειτουργία εμπορικών χρήσεων εξυπηρέτησης των καθημερινών αναγκών του πληθυσμού.
- **Υποστήριξη των οικισμών του Νεοκάστρου και του Παλαιοχωρακίου, ως περιοχών ανάπτυξης πολιτιστικών δραστηριοτήτων**, με ανάδειξη της δράσης των τοπικών συλλόγων.
- **Διαφοροποίηση του ρόλου των οικισμών, με την εξειδίκευση του τουριστικού προϊόντος στους οικισμούς της Άνω Μαμουλάδας και Άνω Αφροξυλιάς.**
- **Ανάδειξη και δικτύωση των σημαντικότερων περιοχών φυσικού κάλλους, οικοτόπων και μεμονωμένων στοιχείων πολιτιστικού - θρησκευτικού - αρχαιολογικού ενδιαφέροντος** στην περιφέρεια των οικισμών και κατ' επέκταση στην περιφερειακή ενότητα.
- **Οργάνωση των περιοχών πρασίνου στην περιφέρεια των οικισμών, με τη διαμόρφωση διαδρομών περιπάτου - αναψυχής**, κατ' επέκταση των κύριων μονοπατιών που ξεκινούν από τους παλαιούς πυρήνες των οικισμών.

3.2.5.7. ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Στην περιοχή της Οικιστικής Ενότητας, **συγκεντρώνονται στοιχειώδεις κοινωνικές υποδομές**, και συγκεκριμένα:

- Δύο χώροι πολιτιστικών δραστηριοτήτων
- Δύο πλατείες - οργανωμένοι χώροι πρασίνου
- Δύο κοιμητήρια

Η αναλυτική περιγραφή των παραδοχών και των σταθεροτύπων, με τα οποία εκτιμάται ο βαθμός επάρκειας του κοινωνικού εξοπλισμού, περιλαμβάνεται στην Ενότητα Π3.1.8. «Κατευθύνσεις και προγραμματικά μεγέθη κοινωνικού εξοπλισμού οικιστικών υποδοχέων».

Με βάση το προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού για τους οικιστικούς υποδοχείς της Οικιστικής Ενότητας και τα σταθερότυπα, όπως αυτά καθορίζονται με την με αρ.10788/05-03-2004 (ΦΕΚ285Δ/04) απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. για την εκτίμηση των αναγκών σε κοινωνική και τεχνική υποδομή των οικισμών, σε συνδυασμό με την με αρ.37237/ΣΤ1/02-04-2007 Υ.Α (ΦΕΚ635Β/2007) για τη καταλληλότητα των χώρων εκπαίδευσης, η περιοχή εντός του χρονικού ορίζοντα σχεδιασμού της μελέτης μέχρι το έτος 2030, έχει ανάγκη κατ' ελάχιστο από τις εξής εγκαταστάσεις κοινωνικού και τεχνικού εξοπλισμού (Πίνακας Π3-2.4) :

Κοινωνικός εξοπλισμός

- Διοίκηση

Με βάση την ισχύουσα διοικητική οργάνωση του Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης», **δεν προκύπτουν ανάγκες για την εξασφάλιση χώρων διοίκησης**, πλην στοιχειωδών χώρων για την λειτουργία του Κοινοτικού Γραφείου και τις συνεδριάσεις του Κοινοτικού Συμβουλίου.

Για τον λόγο αυτό, απαιτούνται οι εξής πρόσθετες υποδομές :

- **2 χώρος διοικητικών χρήσεων**, συνολικής επιφάνειας οικοπέδου ~ **500 μ²**, στους οικισμούς του **Νεοκάστρου και του Παλαιοχωρακίου**, που αποτελούν έδρες Κοινοτήτων, για την στέγαση των βασικών λειτουργιών, με δυνατότητα παράλληλης αξιοποίησής τους και για πολιτιστικούς σκοπούς.

Η ελάχιστη ωφέλιμη επιφάνεια των προτεινόμενων κτιρίων, καθορίζεται σε **150 μ²** για το σύνολο των οικισμών, οι οποίοι ιεραρχούνται ως οικισμοί 5ου επιπέδου σε επίπεδο Περιφέρειας από το Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.2003, με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α.

- Εκπαίδευση

Στην Οικιστική Ενότητα δεν λειτουργούν μονάδες εκπαίδευσης.

Με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α, **δεν δικαιολογείται η χωροθέτηση μονάδων εκπαίδευσης** με βάση το προγραμματικό μέγεθος του πληθυσμού για το έτος 2030.

Επιπλέον, ο εκτιμώμενος αριθμός νηπίων ή μαθητών στην Οικιστική Ενότητα, είναι κατά πολύ μικρότερος του ελάχιστου πληθυσμού σχεδιασμού των μονάδων εκπαίδευσης με βάση την με αρ. 37237/ΣΤ1/02-04-2007 Υ.Α.

Κατά συνέπεια, **δεν προτείνεται η χωροθέτηση μονάδας εκπαίδευσης** στην περιοχή της Οικιστικής Ενότητας, ενώ σε περίπτωση που διαπιστωθεί αύξηση του πληθυσμού μεγαλύτερη σε σχέση με την εκτιμώμενη, ή διαφοροποίηση της σύνθεσης του πληθυσμού με χρονικό ορίζοντα το έτος 2030, θα πρέπει να αξιολογηθεί η προοπτική λειτουργίας μονάδας πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης στον οικισμό του Νεοκάστρου.

- Υγεία - Πρόνοια

Η περιοχή της Οικιστικής Ενότητας, δεν διαθέτει δημόσιες υποδομές υγείας και πρόνοιας.

Οι κάτοικοι εξυπηρετούνται από αγροτικά ιατρεία, η λειτουργία των οποίων είναι περιοδική, με σημαντικές ελλείψεις σε προσωπικό και ιατρικό εξοπλισμό.

Η περιοχή θα εξακολουθήσει να εξυπηρετείται από την πρωτοβάθμια δομή περίθαλψης του Κέντρου Υγείας της Ναυπάκτου και από τις δευτεροβάθμιες και τριτοβάθμιες νοσοκομειακές μονάδες του Μεσολογγίου και του Ρίου Πατρών αντίστοιχα.

Για την εξυπηρέτηση των βασικών αναγκών των κατοίκων, προτείνεται η αναβάθμιση των υποδομών και του εξοπλισμού των Αγροτικών Ιατρείων.

Όσον αφορά στις **υποδομές πρόνοιας**, ο πληθυσμός της Οικιστικής Ενότητας εξυπηρετείται κυρίως από τις δημόσιες και ιδιωτικές υποδομές της παραθαλάσσιας ενότητας Ναυπάκτου - Λυγιά - Ξηροπήγαδου.

Δεν δικαιολογείται με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα και τον προγραμματικό πληθυσμό της περιοχής **η λειτουργία μονάδων πρόνοιας.**

- Αθλητισμός

Η περιοχή της Οικιστικής Ενότητας δεν διαθέτει υποδομές άθλησης.

Με βάση τον εκτιμώμενο προγραμματικό πληθυσμό της περιοχής για το έτος 2030, δεν δικαιολογείται η χωροθέτηση οργανωμένου αθλητικού πυρήνα τύπου Α, ο οποίος απαιτεί ελάχιστο πληθυσμό εξυπηρέτησης 5.000 κατοίκων.

Παρ' όλα αυτά, κρίνεται σκόπιμη η διαμόρφωση στοιχειωδών αθλητικών εγκαταστάσεων,

Κατά τα ανωτέρω, για την εξυπηρέτηση του συνολικού πληθυσμού της Οικιστικής Ενότητας **προτείνεται :**

- **η διαμόρφωση 2 μονάδων μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, συνολικής εκτιμώμενης επιφανείας ~2.000 μ², στους οικισμούς του Νεοκάστρου και του Παλαιοχωρακίου, που αποτελούν έδρες Κοινοτήτων**

- Πολιτισμός

Χώροι Πολιτιστικών εκδηλώσεων

Οι οικισμοί διαθέτουν στοιχειώδεις χώρους πολιτιστικών δραστηριοτήτων, οι οποίοι κατά κανόνα στεγάζονται σε κτίρια παλαιών σχολείων, που έχουν διαρρυθμιστεί για τον σκοπό αυτό.

Με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., **δεν απαιτείται αύξηση των υφιστάμενων χώρων πολιτιστικών δραστηριοτήτων** στους οικισμούς με βάση την ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια 0,20 μ² ανά χρήστη και τον εκτιμώμενο προγραμματικό πληθυσμό για το έτος 2030.

Παρ' όλα αυτά είναι αναγκαία **η αναβάθμιση των υπαρχουσών πολιτιστικών υποδομών** για την εύρυθμη λειτουργία των τοπικών πολιτιστικών συλλόγων, με την προτεινόμενη :

- **κατασκευή 2 σύγχρονων χώρων πολιτιστικών δραστηριοτήτων, συνολικής επιφανείας οικοπέδων ~1.000 μ²**, στους οικισμούς του Νεοκάστρου και του Παλαιοχωρακίου που αποτελούν έδρες Κοινοτήτων, με προτεραιότητα την διαμόρφωση - αποκατάσταση υπαρχόντων κενών ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, που συνάδουν με τη λειτουργία και την πολιτιστική κληρονομιά της περιοχής.

Κοιμητήρια

Στην ευρύτερη περιοχή της Οικιστικής Ενότητας, καταγράφονται **δύο κοιμητήρια**.

Με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., δεν απαιτείται αύξηση της υφιστάμενης επιφανείας των κοιμητηρίων, η οποία υπερκαλύπτει τις ανάγκες του εκτιμώμενου προγραμματικού πληθυσμού των οικισμών για το έτος 2030 (0,5-1 μ²/κάτοικο).

- Πράσινο – Ελεύθεροι χώροι

Στην περιοχή της Οικιστικής Ενότητας **καταγράφονται στοιχειώδεις κοινόχρηστοι χώροι**, που αντιστοιχούν κυρίως **σε πλατείες - πλατώματα των κεντρικών πυρήνων** και των παλαιότερων οικιστικών διαμορφώσεων των οικισμών.

Με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., **δεν απαιτείται αύξηση της επιφανείας των διαμορφωμένων κοινοχρήστων χώρων πρασίνου - πλατειών** στους οικισμούς, η οποία υπερκαλύπτει την ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια (0,50 μ²/χρήση) με βάση τον εκτιμώμενο προγραμματικό πληθυσμό του έτους 2030.

Παρ' όλα αυτά, για την εξασφάλιση των απαιτούμενων οργανωμένων κοινοχρήστων χώρων σε όλους τους οικισμούς της περιοχής, **προτείνεται :**

- **η διαμόρφωση 5 νέων οργανωμένων κοινοχρήστων χώρων πρασίνου - πλατειών, συνολικής εκτιμώμενης επιφανείας 2.500 μ², ενός σε κάθε οικισμό, με προτεραιότητα στους οικισμούς του Νεοκάστρου και του Παλαιοχωρακίου.**

Με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα της με αρ.10788/05-03-2004 Υ.Α., δεν απαιτείται η διαμόρφωση πάρκου πόλης, το οποίο προϋποθέτει την εξυπηρέτηση πληθυσμού επιπέδου Συνοικίας.

- **Τεχνικός εξοπλισμός**

οδικό δίκτυο

Η οργάνωση του οδικού δικτύου της Οικιστικής Ενότητας, βασίζεται στις γενικές κατευθύνσεις ιεράρχησης και οργάνωσης του οδικού δικτύου της ενότητας των απομακρυσμένων οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου, που αφορούν στην ενίσχυση της επικοινωνίας τους και στην βελτίωση της προσπελασιμότητας από την παραθαλάσσια αστική ενότητα.

Συγχρόνως, οι κατευθύνσεις αφορούν στην βελτίωση του εσωτερικού οδικού δικτύου των οικισμών και της πρόσβασης στις θέσεις ενδιαφέροντος της περιφέρειάς τους.

Η περιοχή της Οικιστικής Ενότητας, διασχίζεται από τους εξής βασικούς μεταφορικούς άξονες, οι οποίοι εξυπηρετούν κυκλοφοριακά την περιοχή:

- Την Επαρχιακή οδό 27, η οποία συνδέει την παραθαλάσσια αστική ενότητα με τον οικισμό του Νεοκάστρου, μέσω του οικισμού της Σκάλας, και εν συνεχεία με τους οικισμούς της Δ.Ε. Πυλλήνης στην ευρύτερη περιοχή των Λουτρών Στάχτης.
- Την Επαρχιακή οδό 24, η οποία συνδέει την παραθαλάσσια αστική ενότητα με την περιοχή του Παλαιοχωρακίου, μέσω του οικισμού της Δάφνης, και εν συνεχεία με την ευρύτερη περιοχή των οικισμών Παλαιοπύργου και Ανθοφύτου, που αναπτύσσονται στην λεκάνη απορροής του ποταμού Μόρνου.
- Το κύριο αγροτικό δίκτυο που διέρχεται κατά μήκος του όρους Ρίγανη και συνδέει την παραθαλάσσια αστική ενότητα με τους οικισμούς Άνω Μαμουλάδας και Άνω Αφροξυλιάς και εν συνεχεία με τον οικισμό του Ριγανίου.

Η διαμόρφωση των νέων αγροτικών αξόνων - χωματόδρομων πρόσβασης στις θέσεις των αιολικών πάρκων στις θέσεις «Προφήτης Ηλίας» και «Σκοπιά», συνέβαλε στην βελτίωση της πρόσβασης στους οικισμούς του Νεοκάστρου και της ενότητας των οικισμών Άνω Μαμουλάδας και Άνω Αφροξυλιάς, από την παραθαλάσσια αστική ενότητα, παρά το γεγονός ότι οι παρεμβάσεις στην περιοχή οδήγησαν σε αλλοίωση του φυσικού τοπίου.

Το οδικό δίκτυο της περιοχής χαρακτηρίζεται από έλλειψη οριζόντιων συνδέσεων μεταξύ των Επαρχιακών Οδών, που αποτελούν τους κύριους οδικούς άξονες της περιοχής, εξαιτίας των έντονων κλίσεων του φυσικού αναγλύφου, καθιστώντας προβληματική της σύνδεση μεταξύ των οικισμών και ιδίως εκείνων που αναπτύσσονται εκατέρωθεν της χαράδρας του χειμάρρου Σκα(λα).

Βασική κατεύθυνση του νέου Γ.Π.Σ. για την ενίσχυση του ρόλου και της συνοχής των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου, αποτελεί η βελτίωση και επέκταση των υπαρχουσών αγροτικών - κοινοτικών οδών της περιοχής, προς την κατεύθυνση της διαμόρφωσης - ανάδειξης βασικού οριζόντιου συλλεκτήριου οδικού άξονα (δακτυλίου) σύνδεσης των οικισμών της περιοχής και κατ' επέκταση των όμορων απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών της λεκάνης απορροής του ποταμού Εύηνου.

Η χάραξη του νέου άξονα ακολουθεί κατά κανόνα το ίχνος υφιστάμενων οδών και **διέρχεται στην περιφέρεια περιοχών φυσικού κάλλους και περιοχών γενικότερου τουριστικού ενδιαφέροντος, για την ανάδειξη πολυθεματικών δικτύων διαδρομών.**

Ειδικότερα, με την προτεινόμενη βελτίωση των Επαρχιακών Οδών και τη χάραξη των νέων οριζόντιων συνδέσεων, **διαμορφώνονται κατάλληλες συνθήκες ανάδειξης ενός ολοκληρωμένου δικτύου οικιστικών πόλων εναλλακτικού τουρισμού, με κέντρα τους οικισμούς του Ριγανίου και του Νεοκάστρου** και περιφερειακούς πόλους τους δευτερεύοντες οικισμούς - συνοικισμούς και τα ειδικότερα στοιχεία φυσιολατρικού - θρησκευτικού - αρχαιολογικού ενδιαφέροντος στην περιφέρειά τους, με βάση τις κατευθύνσεις του Δομικού Σχεδίου Χωρικής Οργάνωσης.

Το εσωτερικό δίκτυο των οικισμών χαρακτηρίζεται από ασυνέχεια και αποσπασματικές διαμορφώσεις που στοχεύουν αποκλειστικά στην πρόσβαση σε μεμονωμένες ιδιοκτησίες, οδηγούν σε αδιέξοδα και αποκόπτουν τη σύνδεση των επί μέρους χωρικών ενότητων.

Στην περιοχή **δεν καταγράφονται οργανωμένοι κοινόχρηστοι χώροι στάθμευσης**, ενώ για τις ανάγκες αυτές, ιδίως στις τοπικές εορτές, χρησιμοποιούνται συνήθως τμήματα των πλατειών ή του περιβάλλοντος χώρου των εκκλησιών ή και ιδιόκτητα πλατώματα.

Κατά τα ανωτέρω, για την βελτίωση - αναβάθμιση του υπάρχοντος οδικού δικτύου της Οικιστικής Ενότητας, προτείνεται : (Χάρτης Π3-1Β).

- **Η βελτίωση της χάραξης και την ποιότητας του οδοστρώματος των Επαρχιακών Οδών 27 και 24**, σε συνδυασμό με την υλοποίηση έργων προστασίας - συγκράτησης των εδαφών στις θέσεις όπου καταγράφονται κατολισθήσεις.
- **Η βελτίωση των τοπικών οδών πρόσβασης στους οικισμούς**, οι οποίες συνδέονται με τις Επαρχιακές οδούς και τις κύριες αγροτικές οδούς που οδηγούν στις θέσεις των αιολικών πάρκων.
- **Η βελτίωση του τοπικού δικτύου πρόσβασης στις κοινές ζώνες αγροκτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων στην περιφέρειά των οικισμών**, οι οποίες αποτελούν την παραγωγική υποδομή τους και την βάση της τοπικής οικονομίας.
- **Η βελτίωση του τοπικού δικτύου πρόσβασης στα εξωκλήσια και κοιμητήρια** που συνδέονται με την καθημερινότητα των κατοίκων.
- **Η βελτίωση της πρόσβασης στα σημαντικότερα στοιχεία τουριστικού ενδιαφέροντος της περιαστικής ενότητας**, με προτεραιότητα στην Ι.Μ. Αγ. Ιωάννου και στους αρχαιολογικούς χώρους στην περιφέρεια των οικισμών της Σκάλας και της Βομβοκούς.
- **Η ανάδειξη διαδρομών πολυθεματικού ενδιαφέροντος**, με την αναβάθμιση - τμηματική επέκταση των παραδοσιακών μονοπατιών σύνδεσης των οικισμών, με προτεραιότητα στα μονοπάτια που διέρχονται κατά μήκος των χαραδρών του χειμάρρου Σκα(λα) και του ποταμού Μόρνου.

Γενική κατεύθυνση της μελέτης του νέου Γ.Π.Σ. για την υποστήριξη του οικιστικού δικτύου της περιοχής και κατ' επέκταση του συνόλου των απομακρυσμένων οικισμών της Δ.Ε. Ναυπάκτου, αποτελεί η **διαμόρφωση οριζόντιου άξονα (δακτυλίου) σύνδεσης των απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών**, στο ίχνος του υπάρχοντος δικτύου, όπως ενδεικτικά απεικονίζεται στον Χάρτη Π3-1Β και ειδικότερα :

- Με την προτεινόμενη τμηματική σύνδεση της Επαρχιακής οδού 27 στην περιφέρεια του Νεοκάστρου, με την Κοινοτική οδό πρόσβασης στην περιοχή του Παλαιοχωρακίου.
- Με την προτεινόμενη χάραξη οριζόντιας οδού σύνδεσης της Επαρχιακής οδού 27, στην περιφέρεια του Νεοκάστρου, με τον αγροτικό οδικό άξονα που διέρχεται παράλληλα με τη χαράδρα του χειμάρρου Σκα(λα) και συνδέει την παραθαλάσσια ενότητα με τον οικισμό του Ριγανίου, δια μέσου των οικισμών Άνω Μαμουλάδας και Άνω Αφροξυλιάς.
- Με την προτεινόμενη τμηματική επέκταση της Επαρχιακής οδού 27 για την παράκαμψη του οικισμού του Νεοκάστρου.

Δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων

Η περιοχή της Οικιστικής ενότητας δεν διαθέτει αποχετευτικό δίκτυο, με αποτέλεσμα τα λύματα να διοχετεύονται σε απορροφητικούς βόθρους και στεγανές δεξαμενές.

Για την εξυπηρέτηση του πληθυσμού και την προστασία του περιβάλλοντος από τα αστικά λύματα, προτείνεται :

- **Η πρόβλεψη χωροθέτησης και λειτουργίας αυτοτελών μονάδων βιολογικού καθαρισμού (τύπου compact), στους επί μέρους οικισμούς, με χωρητικότητα ανάλογη της χωρητικότητας των οριοθετημένων τμημάτων τους, οι οποίοι δεν προγραμματίζονται στον χρονικό ορίζοντα του Γ.Π.Σ. του έτους 2030, λόγω του εκτιμώμενου πολύ περιορισμένου πληθυσμιακού μεγέθους, με εξαίρεση τους οικισμούς Άνω Μαμουλάδας και Άνω Αφροξυλιάς, εφ' όσον αναπτυχθούν, όπως προτείνεται, ως οργανωμένοι υποδοχείς αγροτουριστικών δραστηριοτήτων..**
- **Η κατασκευή των αντίστοιχων εσωτερικών δικτύων αποχέτευσης ακαθάρτων, που θα συνδέονται με τις προτεινόμενες μονάδες επεξεργασίας λυμάτων και θα ακολουθούν το βασικό οδικό δίκτυο των οικισμών.**

Μέχρι την κατασκευή του δικτύου απαγορεύονται οι απορροφητικοί βόθροι και **επιβάλλεται ο έλεγχος του συστήματος αποχέτευσης όλων των κτιρίων.**

Δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων

Στην περιοχή της Οικιστικής Ενότητας, δεν υπάρχει οργανωμένο δίκτυο ομβρίων υδάτων, τα οποία απορρέουν στους φυσικούς αποδέκτες με τις κλίσεις του εδάφους μέσω του οδοστρώματος ή του ρείθρου της οδού.

Προτείνεται η κατασκευή αυτοτελούς δικτύου αποχέτευσης ομβρίων στην συνολική επιφάνεια των οικισμών, για τη διοχέτευση με αφανή τρόπο των υδάτων στους υπάρχοντες φυσικούς αποδέκτες, που καταλήγουν στον χείμαρρο Σκα(λα) και τον ποταμό Μόρνο.

Η διαμόρφωση του δικτύου αποχέτευσης των οικισμών, θα γίνει με βάση το βασικό οδικό δίκτυο που θα καθορισθεί από τις προτεινόμενες μελέτες κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων χώρων των οικισμών.

Δίκτυο ύδρευσης

Η περιοχή καλύπτεται πλήρως από το δίκτυο ύδρευσης της Δ.Ε. το οποίο τροφοδοτείται από γεωτρήσεις και πηγές στην περιφέρεια των οικισμών, κατά περίπτωση, και δεν εντοπίζονται σοβαρά προβλήματα.

Δίκτυο ηλεκτροδότησης

Το δίκτυο ηλεκτροδότησης της περιοχής δεν αντιμετωπίζει ιδιαίτερα προβλήματα και δεν διέρχεται δίκτυο υψηλής - υπερευψηλής τάσης μέσα από τους οικισμούς.

Προτείνεται η γενικότερη υπογειοποίηση του δικτύου της Δ.Ε.Η. που διέρχεται μέσα από τους οικισμούς, με προτεραιότητα στις περιοχές των παραδοσιακών πυρήνων του οικισμού του Νεοκάστρου και των οικισμών της Άνω Μαμουλάδας και Άνω Αφροξυλιάς, στα πλαίσια της προτεινόμενης ολοκληρωμένης ανάπλασης των οικισμών.

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-2.5.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΟΡΕΙΑ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΗΣ Δ.Ε. ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030													
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Α. ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ	Προγραμματικό μέγεθος π.ληθυσμού 2030 **	Υφιστάμενη υπ.οδομή			Πρόσθετη απαιτούμενη υπ.οδομή (ΦΕΚ285Δ/2004)			Προτεινόμενη υποδομή		Προτεραιότητα	Περιοχή εξυπηρέτησης εντός ή εκτός Δ.Ενότητας
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Αναλογία	Σταθερότυπα	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)		
5.	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΕΟΚΑΣΤΡΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑΚΙΟΥ - Α. ΑΦΡΟΞΥΛΙΑΣ - Α. ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ												
ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΕΟΚΑΣΤΡΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑΚΙΟΥ - Α. ΑΦΡΟΞΥΛΙΑΣ - Α. ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ	Π.Ε.5.1. Νεόκαστρο Π.Ε.5.2. Παλαιοχωράκιο Π.Ε.5.3. Μ. Παλαιοχωράκιο Π.Ε.5.4. Α. Μαμουλάδα Π.Ε.5.5. Α. Αφροξυλιά	1. ΔΙΟΙΚΗΣΗ - ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ											
		Κτίρια υπηρεσιών Δ. Ναυπακτίας - οργανισμοί κοινής ωφέλειας - αστυνομικό τμήμα - π.υροσβεστικό σώμα κ.λπ.	125	-	-	-	0,1-1 μ2/κατ.	-	300	2	300***	B	Ναύπακτος
		2. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ											
		Νηπιαγωγείο (~2% μον.πληθ.)	89	-	-	-	15 - 24 μ2/χρ.	-	-	-	-	-	Δάφνη - Ρηγάνι
		Δημοτικό (~10% μον.πληθ.)	89	-	-	-	7 - 11 μ2/μαθ.	-	-	-	-	-	Ναύπακτος
		Γυμνάσιο (~5% μον.πληθ.)	89	-	-	-	7 - 11 μ2/μαθ.	-	-	-	-	-	Ναύπακτος
		Λύκειο (~4% μον.πληθ.)	89	-	-	-	7 - 11 μ2/μαθ.	-	-	-	-	-	Ναύπακτος
		Τριτοβάθμια εκπαίδευση	89	-	-	-	έδρα Π.Ε. κέντρο Περιφέρειας	-	-	-	-	-	Γάτρα Μεσολόγγι
		3. ΥΓΕΙΑ-ΠΡΟΝΟΙΑ											
		Νοσοκομείο	125	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Γάτρα Μεσολόγγι
		Μη Αστικό Κέντρο Υγείας	125	-	-	-	έως 30.000 κατ.	-	-	-	-	-	Ναύπακτος
		Περιφερειακό Ιατρείο*	125	-	-	-	έως 5.000 κατ.	-	-	-	-	-	Ρηγάνι
		Παιδ.-βρεφονηπ. σταθμός (~2%μον.πληθ.)	89	-	-	-	8 μ2/χρ.	-	-	-	-	-	Ναυπ. - Ρηγάνι
		Γηροκομείο-Στέγη γερόντων	89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Ναύπακτος
		4. ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ											
		Αθλητικός π.υρήνας Α	125	-	-	-	5,5 μ2/κατ.	-	-	-	-	-	Δάφνη
		Αθλητικός π.υρήνας Β	125	-	-	-	5,5 μ2/κατ.	-	-	-	-	-	Ναύπακτος
		Γήπεδο	125	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Ρηγάνι
		Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις	125	-	-	-	-	-	-	2	2.000	B	
		5. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ											
		Πνευματικό - πολιτιστικό κέντρο - μουσείο	125	2	520	4,16 μ2/κατ.	0,2 μ2/κατ.	-	-	2	1.000	A	
		Κοιμητήριο	89	2	2.360	26,52 μ2/κατ.	0,5 - 1 μ2/κατ.	-	-	-	-	-	
		6. ΠΡΑΣΙΝΟ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ											
		Πλατεία - Παιδική χαρά (κοινόχρηστοι χώροι)	125	2	400	3,20 μ2/κατ.	0,50 μ2/κατ.	-	-	5	2.500	A	
		Πάρκο πόλης	125	-	-	-	5,5 μ2/κατ.	-	-	-	-	-	Ναύπακτος
		ΣΥΝΟΛΟ Α								11	5.500		
	Β. ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ												
	1. Δίκτυα κυκλοφορίας πεζών - οχημάτων και χώροι στάθμευσης				E-6,24%	E>15,0%				43.634	-	44.000	A
	2. Λοιπά δίκτυα - δίκτυο αποχέτευσης									9.697	-	10.000	A
	ΣΥΝΟΛΟ Β										-	54.000	
	ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΝΕΟΚΑΣΤΡΟΥ - ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑΚΙΟΥ - Α. ΑΦΡΟΞΥΛΙΑΣ - Α. ΜΑΜΟΥΛΑΔΑΣ (Π.Ε.5.1 - Π.Ε.5.2 - Π.Ε.5.3 - Π.Ε.5.4 - Π.Ε.5.5)									11	59.500		

* Οι επιφάνειες υπολογίζονται κατά προσέγγιση για τους σκοπούς της μελέτης

** Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030 (Μόνημος πληθυσμός: 89 κατ. / Πραγματικός - Εποχικός πληθυσμός: 125 κατ.)

*** Η απαιτούμενη επιφάνεια χώρων διοίκησης αφορά σε καθαρή επιφάνεια κτιρίου

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-3.1.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΩΝ ΣΕ ΓΗ ΚΑΤΑ ΕΙΔΟΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030													
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030	Πρόσθετη Απαιτούμενη επιφάνεια (ΦΕΚ285Δ/04) (μ2)	Υφιστάμενη υποδομή		Προτεινόμενη υποδομή		Προτεραιότητα	Περιγραφή - Επισημάνσεις				
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)						
1.	ΔΙΟΙΚΗΣΗ - ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΙΣ												
ΣΥΝΟΙΚΙΑ 1	Π.Ε.1.1. Στενό	27.511	-	38	10.650	1	9.000	B	Προτείνεται η ανadíαταξη των χώρων λειτουργίας των Δημοσίων υπηρεσιών, με την συγκέντρωση του μεγαλύτερου μέρους των υπηρεσιών στο Δημόσιο Κτίμα Β.Κ.312. πλησίον του χειμάρρου Σκα(λα)				
	Π.Ε.1.2. Γήπεδο												
	Π.Ε.1.3. Ψαλή												
	Π.Ε.1.4. Κάστρο												
	Π.Ε.1.5. Κέντρο												
	Π.Ε.1.6. Καινούργιο Χωριό												
	Π.Ε.1.7. Λυγιάς												
	Π.Ε.1.8. Ξηροπήγαδο												
	Π.Ε.1.9. Νεόκαστρο												
	Π.Ε.1.10. Καστράκι - Παλαιοπαναγιά												
	Π.Ε.1.11. Παλαιοπαναγιά												
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ 1		27.511	-	38	10.650	1	9.000						
Ο.Ε.2	Π.Ε.2.1. Δάφνη - Κ. Δάφνη	1.867	1.867	-	-	1	1.000	B	δραστηριότητες τοπικού συμβουλίου				
	Π.Ε.2.2. Σκάλα									1	1.000	»»	»»
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 2		1867	1867	-	-	2	2.000						
Ο.Ε.3	Π.Ε.3.1. Κάτω Αφροξυλιά	1.602	1.602	-	-	1	1.000	B	δραστηριότητες τοπικού συμβουλίου				
	Π.Ε.3.2. Κάτω Μαμουλάδα									1	1.000	»»	»»
	Π.Ε.3.3. Βομβοκού									1	1.000	»»	»»
	Π.Ε.3.4. Λεύκα Βομβοκούς κλπ									1	1.000	»»	εξυπηρετείται από την Π.Ε.3.3.
	Π.Ε.3.5. Βελβίνα									1	1.000	»»	δραστηριότητες τοπικού συμβουλίου
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 3		1.602	1602	-	-	4	4.000						
Ο.Ε.4	Π.Ε.4.1. Ρηγάνι	536	535	-	-	1	1.000	B	δραστηριότητες τοπικού συμβουλίου				
	Π.Ε.4.2. Πόρος									1	1.000	»»	εξυπηρετείται από την Π.Ε.4.1.
	Π.Ε.4.3. Βλαχομάνδρα									1	1.000	»»	δραστηριότητες τοπικού συμβουλίου
	Π.Ε.4.4. Γέφυρα Μπανιά									1	1.000	»»	εξυπηρετείται από την Π.Ε.4.3.
	Π.Ε.4.5. Σφηκαίικα									1	1.000	»»	εξυπηρετείται από την Π.Ε.4.3.
	Π.Ε.4.6. Πισινάικα									1	1.000	»»	δραστηριότητες τοπικού συμβουλίου
	Π.Ε.4.7. Συκιά									1	1.000	»»	εξυπηρετείται από την Π.Ε.4.6.
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 4		536	535	-	-	3	3.000						
Π.Ε.5	Π.Ε.5.1. Νεόκαστρο	125	300	-	-	1	500	B	δραστηριότητες τοπικού συμβουλίου				
	Π.Ε.5.2. Παλαιοχωράκιο									1	500	»»	δραστηριότητες τοπικού συμβουλίου
	Π.Ε.5.3. Μ. Παλαιοχωράκιο									1	500	»»	εξυπηρετείται από την Π.Ε.5.2.
	Π.Ε.5.4. Α. Μαμουλάδα									1	500	»»	εξυπηρετείται από την Π.Ε.3.2.
	Π.Ε.5.5. Α. Αφροξυλιά									1	500	»»	εξυπηρετείται από την Π.Ε.3.1.
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 5		125	300	-	-	2	1.000						
ΣΥΝΟΛΟ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ		31.641	4.304	38	10.650	12	19.000						

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-3.2.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΩΝ ΣΕ ΓΗ ΚΑΤΑ ΕΙΔΟΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030									
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030	Πρόσθετη Απαιτούμενη επιφάνεια (ΦΕΚ285Δ/04) (μ2)	Υφιστάμενη υποδομή		Προτεινόμενη υποδομή		Προτεραιότητα	Περιγραφή - Επισημάνσεις
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)		
2	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ								
2.1	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ								
ΣΥΝΟΙΚΙΑ 1	Π.Ε.1.1. Στενό	19.651	2.400	11	4.530	2	2.500	Α	Προτείνεται η αναδιάταξη των θέσεων των μονάδων πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης για την τήρηση της μέγιστης αποδεκτής ακτίνας εξυπηρέτησης των κατοίκων της Συνοικίας (ΦΕΚ635Β/2007)
	Π.Ε.1.2. Γήπεδο								
	Π.Ε.1.3. Ψανή								
	Π.Ε.1.4. Κάστρο								
	Π.Ε.1.5. Κέντρο								
	Π.Ε.1.6. Καινούργιο Χωριό								
	Π.Ε.1.7. Λυγιάς								
	Π.Ε.1.8. Ξηροπήγαδο								
	Π.Ε.1.9. Νεόκαστρο								
	Π.Ε.1.10. Καστράκι - Παλαιοπαναγιά								
	Π.Ε.1.11. Παλαιοπαναγιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ 1		19.651	2.400	11	4.530	2	2.500		
Ο.Ε.2	Π.Ε.2.1. Δάφνη - Κ. Δάφνη	1.334	341	1	300	1	1.200	Α	Π.Ε.2.1. (τμήμα Άνω Δάφνης) εξυπηρετείται από την Π.Ε.2.1.
	Π.Ε.2.2. Σκάλα								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 2		1334	341	1	300	1	1.200		
Ο.Ε.3	Π.Ε.3.1. Κάτω Αφροξυλιά	1.107		1	1.600				εξυπηρετείται από την Π.Ε.3.1.
	Π.Ε.3.2. Κάτω Μαμουλάδα								
	Π.Ε.3.3. Βομβοκού								
	Π.Ε.3.4. Λεύκα Βομβοκούς κλπ								
	Π.Ε.3.5. Βελβίνα								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 3		1.107	-	-	-	-	-		
Ο.Ε.4	Π.Ε.4.1. Ριγάνι	382				1	1.200	Α	Π.Ε.4.1. (οικισμός Ριγανίου) εξυπηρετείται από την Π.Ε.4.1.
	Π.Ε.4.2. Πόρος								
	Π.Ε.4.3. Βλαχομάνδρα								
	Π.Ε.4.4. Γέφυρα Μπανιά								
	Π.Ε.4.5. Σφηκαίικα								
	Π.Ε.4.6. Πτισινάικα								
	Π.Ε.4.7. Συκιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 4		382	-	-	-	1	1.200		
Π.Ε.5	Π.Ε.5.1. Νεόκαστρο	89							εξυπηρετείται από την Π.Ε.4.1.
	Π.Ε.5.2. Παλαιοχωράκιο								
	Π.Ε.5.3. Μ. Παλαιοχωράκιο								
	Π.Ε.5.4. Α. Μαμουλάδα								
	Π.Ε.5.5. Α. Αφροξυλιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 5		89	-	-	-	-	-		
ΣΥΝΟΛΟ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ		22.563	2.741	12	4.830	4	4.900		

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-3.3.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ ΣΕ ΓΗ ΚΑΤΑ ΕΙΔΟΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030									
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030	Πρόσθετη Απαιτούμενη επιφάνεια (ΦΕΚ285Δ/04) (μ2)	Υφιστάμενη υποδομή		Προτεινόμενη υποδομή		Προτεραιότητα	Περιγραφή - Επισημάνσεις
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)		
2	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ								
2.2	ΔΗΜΟΤΙΚΟ								
ΣΥΝΟΙΚΙΑ 1	Π.Ε.1.1. Στενό	19.651	7.800	9	18.359	3	8.000	Α	Προτείνεται η αναδιάταξη των θέσεων των μονάδων πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης για την τήρηση της μέγιστης αποδεκτής ακτίνας εξυπηρέτησης των κατοίκων της Συνοικίας (ΦΕΚ635Β/2007)
	Π.Ε.1.2. Γήπεδο								
	Π.Ε.1.3. Ψαχή								
	Π.Ε.1.4. Κάστρο								
	Π.Ε.1.5. Κέντρο								
	Π.Ε.1.6. Καινούργιο Χωριό								
	Π.Ε.1.7. Λυγιάς								
	Π.Ε.1.8. Ξηροπήγαδο								
	Π.Ε.1.9. Νεόκαστρο								
	Π.Ε.1.10. Καστράκι - Παλαιοπαναγιά								
	Π.Ε.1.11. Παλαιοπαναγιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ 1		19.651	7.800	9	18.359	3	8.000		
Ο.Ε.2	Π.Ε.2.1. Δάφνη - Κ. Δάφνη	1.334	717	1	750		1.850	Α	επέκταση - μετεγκατάσταση υφιστάμενου εξυπηρετείται από την Π.Ε.2.1.
	Π.Ε.2.2. Σκάλα								
	ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 2								
Ο.Ε.3	Π.Ε.3.1. Κάτω Αφροξυλιά	1.107					1.900	Α	εξυπηρετείται από την Π.Ε.3.1.
	Π.Ε.3.2. Κάτω Μαμουλάδα								
	Π.Ε.3.3. Βομβοκού								
	Π.Ε.3.4. Λεύκα Βομβοκούς κλπ								
	Π.Ε.3.5. Βελβίνα								
	ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 3								
Ο.Ε.4	Π.Ε.4.1. Ριγάνι	382							εξυπ. από Δ.Ε. Πυλίνης και Δ.Θέρμιου
	Π.Ε.4.2. Πόρος								
	Π.Ε.4.3. Βλαχομάνδρα								
	Π.Ε.4.4. Γέφυρα Μπανιά								
	Π.Ε.4.5. Σφηκαίικα								
	Π.Ε.4.6. Πτισινάικα								
	Π.Ε.4.7. Συκιά								
	ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 4								
Π.Ε.5	Π.Ε.5.1. Νεόκαστρο	89							εξυπηρετείται από την Π.Ε.2.1.
	Π.Ε.5.2. Παλαιοχωράκιο								
	Π.Ε.5.3. Μ. Παλαιοχωράκιο								
	Π.Ε.5.4. Α. Μαμουλάδα								
	Π.Ε.5.5. Α. Αφροξυλιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 5		89	-	-	-	-	-		
ΣΥΝΟΛΟ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ		22.563	8.517	10	19.109	4	11.750		

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-3.4.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ ΣΕ ΓΗ ΚΑΤΑ ΕΙΔΟΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030									
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030	Πρόσθετη Απαιτούμενη επιφάνεια (ΦΕΚ285Δ/04) (μ2)	Υφιστάμενη υποδομή		Προτεινόμενη υποδομή		Προτεραιότητα	Περιγραφή - Επισημάνσεις
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)		
2	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ								
2.3	ΓΥΜΝΑΣΙΟ								
ΣΥΝΟΙΚΙΑ 1	Π.Ε.1.1. Στενό	19.651	6.800	3	12.353	2	7.000	Α	Προτείνεται η ανadíαταξη των θέσεων των μονάδων δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης για την τήρηση της μέγιστης αποδεκτής ακτίνας εξυπηρέτησης των κατοίκων της Συνοικίας (ΦΕΚ635Β/2007)
	Π.Ε.1.2. Γήπεδο								
	Π.Ε.1.3. Ψαλή								
	Π.Ε.1.4. Κάστρο								
	Π.Ε.1.5. Κέντρο								
	Π.Ε.1.6. Καινούργιο Χωριό								
	Π.Ε.1.7. Λυγιάς								
	Π.Ε.1.8. Ξηροπήγαδο								
	Π.Ε.1.9. Νεόκαστρο								
	Π.Ε.1.10. Καστράκι - Παλαιοπαναγιά								
	Π.Ε.1.11. Παλαιοπαναγιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ 1		19.651	6.800	3	12.353	2	7.000		
Ο.Ε.2	Π.Ε.2.1. Δάφνη - Κ. Δάφνη	1.334							εξυπηρετείται από την Συνοικία 1
	Π.Ε.2.2. Σκάλα							»»	
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 2		1334	-	-	-	-	-		
Ο.Ε.3	Π.Ε.3.1. Κάτω Αφροζυλιά	1.107							εξυπηρετείται από την Συνοικία 1
	Π.Ε.3.2. Κάτω Μαμουλάδα							»»	
	Π.Ε.3.3. Βομβοκού							»»	
	Π.Ε.3.4. Λεύκα Βομβοκούς κλπ							»»	
	Π.Ε.3.5. Βελβίνα							»»	
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 3		1.107	-	-	-	-	-		
Ο.Ε.4	Π.Ε.4.1. Ριγάνι	382							εξυπηρετείται από την Συνοικία 1
	Π.Ε.4.2. Πόρος							»»	
	Π.Ε.4.3. Βλαχομάνδρα							»»	
	Π.Ε.4.4. Γέφυρα Μπανιά							»»	
	Π.Ε.4.5. Σφηκαίικα							»»	
	Π.Ε.4.6. Πτισινάικα							»»	
	Π.Ε.4.7. Συκιά							»»	
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 4		382	-	-	-	-	-		
Π.Ε.5	Π.Ε.5.1. Νεόκαστρο	89							εξυπηρετείται από την Συνοικία 1
	Π.Ε.5.2. Παλαιοχωράκιο							»»	
	Π.Ε.5.3. Μ. Παλαιοχωράκιο							»»	
	Π.Ε.5.4. Α. Μαμουλάδα							»»	
	Π.Ε.5.5. Α. Αφροζυλιά							»»	
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 5		89	-	-	-	-	-		
ΣΥΝΟΛΟ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ		22.563	6.800	3	12.353	2	7.000		

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-3.5.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ ΣΕ ΓΗ ΚΑΤΑ ΕΙΔΟΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030										
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030	Πρόσθετη Απαιτούμενη επιφάνεια (ΦΕΚ285Δ/04) (μ2)	Υφιστάμενη υποδομή		Προτεινόμενη υποδομή		Προτεραιότητα	Περιγραφή - Επισημάνσεις	
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)			
2	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ									
2.4	ΛΥΚΕΙΟ									
ΣΥΝΟΙΚΙΑ 1	Π.Ε.1.1. Στενό	19.651	3.400	3	9.148	1	3.500	Α	Προτείνεται η ανadíαταξη των θέσεων των μονάδων δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης για την τήρηση της μέγιστης αποδεκτής ακτίνας εξυπηρέτησης των κατοίκων της Συνοικίας (ΦΕΚ635Β/2007)	
	Π.Ε.1.2. Γήπεδο									
	Π.Ε.1.3. Ψαλή									
	Π.Ε.1.4. Κάστρο									
	Π.Ε.1.5. Κέντρο									
	Π.Ε.1.6. Καινούργιο Χωριό									
	Π.Ε.1.7. Λυγιάς									
	Π.Ε.1.8. Ξηροπήγαδο									
	Π.Ε.1.9. Νεόκαστρο									
	Π.Ε.1.10. Καστράκι - Παλαιοπαναγιά									
	Π.Ε.1.11. Παλαιοπαναγιά									
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ 1		19.651	3.400	3	9.148	1	3.500			
Ο.Ε.2	Π.Ε.2.1. Δάφνη - Κ. Δάφνη	1.334							εξυπηρετείται από την Συνοικία 1	
	Π.Ε.2.2. Σκάλα									»»
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 2		1334	-	-	-	-	-			
Ο.Ε.3	Π.Ε.3.1. Κάτω Αφροξυλιά	1.107							εξυπηρετείται από την Συνοικία 1	
	Π.Ε.3.2. Κάτω Μαμουλιάδα									»»
	Π.Ε.3.3. Βομβοκού									»»
	Π.Ε.3.4. Λεύκα Βομβοκούς κλπ									»»
	Π.Ε.3.5. Βελβίνα									»»
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 3		1.107	-	-	-	-	-			
Ο.Ε.4	Π.Ε.4.1. Ριγάνι	382							εξυπηρετείται από την Συνοικία 1	
	Π.Ε.4.2. Πόρος									»»
	Π.Ε.4.3. Βλαχομάνδρα									»»
	Π.Ε.4.4. Γέφυρα Μπανιά									»»
	Π.Ε.4.5. Σφηκαίικα									»»
	Π.Ε.4.6. Πτισιναίικα									»»
	Π.Ε.4.7. Συκιά									»»
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 4		382	-	-	-	-	-			
Π.Ε.5	Π.Ε.5.1. Νεόκαστρο	89							εξυπηρετείται από την Συνοικία 1	
	Π.Ε.5.2. Παλαιοχωράκι									»»
	Π.Ε.5.3. Μ. Παλαιοχωράκι									»»
	Π.Ε.5.4. Α. Μαμουλιάδα									»»
	Π.Ε.5.5. Α. Αφροξυλιά									»»
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 5		89	-	-	-	-	-			
ΣΥΝΟΛΟ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ		22.563	3.400	3	9.148	1	3.500			

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-3.6.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΩΝ ΣΕ ΓΗ ΚΑΤΑ ΕΙΔΟΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030										
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030	Πρόσθετη Απαιτούμενη επιφάνεια (ΦΕΚ285Δ/04) (μ2)	Υφιστάμενη υποδομή		Προτεινόμενη υποδομή		Προτεραιότητα	Περιγραφή - Επισημάνσεις	
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)			
2	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ									
2.5	ΤΡΙΤΟΒΑΘΜΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ									
ΣΥΝΟΙΚΙΑ 1	Π.Ε.1.1. Στενό	19.651							εξυπηρετείται από τις υφιστάμενες μονάδες τριτοβάθμιας εκπαίδευσης του Παν επιστημίου Πατρών και των περιφερειακών τμημάτων του Μεσολογγίου και του Αγρινίου	
	Π.Ε.1.2. Γήπεδο									
	Π.Ε.1.3. Ψαχή									
	Π.Ε.1.4. Κάστρο									
	Π.Ε.1.5. Κέντρο									
	Π.Ε.1.6. Καινούργιο Χωριό									
	Π.Ε.1.7. Λυγιάς									
	Π.Ε.1.8. Ξηροπήγαδο									
	Π.Ε.1.9. Νεόκαστρο									
	Π.Ε.1.10. Καστράκι - Παλαιοπαναγιά									
	Π.Ε.1.11. Παλαιοπαναγιά									
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ 1		19.651	-	-	-	-	-	-		
Ο.Ε.2	Π.Ε.2.1. Δάφνη - Κ. Δάφνη	1.334							εξυπηρετείται από την Συνοικία 1	
	Π.Ε.2.2. Σκάλα									»»
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 2		1334	-	-	-	-	-	-		
Ο.Ε.3	Π.Ε.3.1. Κάτω Αφροζυλιά	1.107							εξυπηρετείται από την Συνοικία 1	
	Π.Ε.3.2. Κάτω Μαμουλάδα									»»
	Π.Ε.3.3. Βομβοκού									»»
	Π.Ε.3.4. Λεύκα Βομβοκού κλπ									»»
	Π.Ε.3.5. Βελβίνα									»»
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 3		1.107	-	-	-	-	-	-		
Ο.Ε.4	Π.Ε.4.1. Ριγάνι	382							εξυπηρετείται από την Συνοικία 1	
	Π.Ε.4.2. Πόρος									»»
	Π.Ε.4.3. Βλαχομάνδρα									»»
	Π.Ε.4.4. Γέφυρα Μπανιά									»»
	Π.Ε.4.5. Σφηκαίικα									»»
	Π.Ε.4.6. Πιτσιναίικα									»»
	Π.Ε.4.7. Σουκιά									»»
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 4		382	-	-	-	-	-	-		
Π.Ε.5	Π.Ε.5.1. Νεόκαστρο	89							εξυπηρετείται από την Συνοικία 1	
	Π.Ε.5.2. Παλαιοχωράκι									»»
	Π.Ε.5.3. Μ. Παλαιοχωράκι									»»
	Π.Ε.5.4. Α. Μαμουλάδα									»»
	Π.Ε.5.5. Α. Αφροζυλιά									»»
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 5		89	-	-	-	-	-	-		
ΣΥΝΟΛΟ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ		22.563	0	0	0	0	0	0		

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-3.7.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΩΝ ΣΕ ΓΗ ΚΑΤΑ ΕΙΔΟΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030									
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Προγραμματι- κό μέγεθος πληθυσμού 2030	Πρόσθετη Απαιτούμενη επιφάνεια (ΦΕΚ285Δ/04) (μ2)	Υφιστάμενη υποδομή		Προτεινόμενη υποδομή		Προτε- ραιότητα	Περιγραφή - Επισημάνσεις
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)		
3.	ΥΓΙΑ-ΠΡΟΝΟΙΑ								
3.1.	ΥΓΙΑ								
ΣΥΝΟΙΚΙΑ 1	Π.Ε.1.1. Στενό	27.511		1	6.570				Μη Αστικό Κέντρο Υγείας Ναυπάκτου. Η τριτοβάθμια και δευτεροβάθμια περίθαλψη παρέχεται από το Παν επιστημακό Νοσοκομείο Ρίου Πατρών και τις Νοσοκομειακές μονάδες Μεσολογγίου και Αγρινίου αντίστοιχα.
	Π.Ε.1.2. Γήπεδο								
	Π.Ε.1.3. Ψανή								
	Π.Ε.1.4. Κάστρο								
	Π.Ε.1.5. Κέντρο								
	Π.Ε.1.6. Καινούργιο Χωριό								
	Π.Ε.1.7. Λυγιάς								
	Π.Ε.1.8. Ξηροπήγαδο								
	Π.Ε.1.9. Νεόκαστρο								
	Π.Ε.1.10. Καστράκι - Παλαιοπαναγιά								
	Π.Ε.1.11. Παλαιοπαναγιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ 1		27.511	-	1	6.570	-	-		
Ο.Ε.2	Π.Ε.2.1. Δάφνη - Κ. Δάφνη	1.867							»»
	Π.Ε.2.2. Σκάλα								»»
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 2		1.867	-	-	-	-	-		
Ο.Ε.3	Π.Ε.3.1. Κάτω Αφροξυλιά	1.602							»»
	Π.Ε.3.2. Κάτω Μαμουλάδα								»»
	Π.Ε.3.3. Βομβοκού								»»
	Π.Ε.3.4. Λεύκα Βομβοκούς κλπ								»»
	Π.Ε.3.5. Βελβίνα								»»
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 3		1.602	-	-	-	-	-		
Ο.Ε.4	Π.Ε.4.1. Ρηγάνι	536				1	1.000	Α	Περιφερειακό Ιατρείο
	Π.Ε.4.2. Πόρος								εξυπηρετείται από την Π.Ε.4.1.
	Π.Ε.4.3. Βλαχομάνδρα								»»
	Π.Ε.4.4. Γέφυρα Μπανιά								»»
	Π.Ε.4.5. Σφηκαίικα								»»
	Π.Ε.4.6. Πτισινάικα								»»
	Π.Ε.4.7. Συκιά								»»
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 4		536	-	-	-	1	1.000		
Π.Ε.5	Π.Ε.5.1. Νεόκαστρο	125							εξυπηρετείται από Συνοικία 1 & Π.Ε.4.1.
	Π.Ε.5.2. Παλαιοχωράκιο								εξυπηρετείται από Συνοικία 1
	Π.Ε.5.3. Μ. Παλαιοχωράκιο								»»
	Π.Ε.5.4. Α. Μαμουλάδα								εξυπηρετείται από Συνοικία 1 & Π.Ε.4.1.
	Π.Ε.5.5. Α. Αφροξυλιά								»»
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 5		125	-	-	-	-	-		
ΣΥΝΟΛΟ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ		31.641	-	1	6.570	1	1.000		

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-3.8.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ ΣΕ ΓΗ ΚΑΤΑ ΕΙΔΟΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030									
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030	Πρόσθετη Απαιτούμενη επιφάνεια (ΦΕΚ285Δ/04) (μ2)	Υφιστάμενη υποδομή		Προτεινόμενη υποδομή		Προτεραιότητα	Περιγραφή - Επισημάνσεις
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)		
3.	ΥΓΕΙΑ-ΠΡΟΝΟΙΑ								
3.2.	ΠΡΟΝΟΙΑ								
ΣΥΝΟΙΚΙΑ 1	Π.Ε.1.1. Στενό	19.651	1.943	4	1.201	2	2.000	Α	Παιδικοί - βρεφονηπιακοί σταθμοί κ.λπ. Οι νέες υποδομές προτείνονται για την επίτευξη της απαιτούμενης ανάλυσης 8μ2/χρήστη με βάση τις σχετικές προδιαγραφές, καθώς και για την εξυπηρέτηση των προτεινόμενων περιοχών επέκτασης του σχεδίου.
	Π.Ε.1.2. Γήπεδο								
	Π.Ε.1.3. Ψαλή								
	Π.Ε.1.4. Κάστρο								
	Π.Ε.1.5. Κέντρο								
	Π.Ε.1.6. Καινούργιο Χωριό								
	Π.Ε.1.7. Λυγιάς								
	Π.Ε.1.8. Ξηροπήγαδο								
	Π.Ε.1.9. Νεόκαστρο								
	Π.Ε.1.10. Καστράκι - Παλαιοπαναγιά								
Π.Ε.1.11. Παλαιοπαναγιά									
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ 1		19.651	1.943	4	1.201	2	2.000		
Ο.Ε.2	Π.Ε.2.1. Δάφνη - Κ. Δάφνη	1.334						Α	εξυπηρετείται από την Π.Ε.2.2. Παιδικός - Βρεφονηπιακός σταθμός
	Π.Ε.2.2. Σκάλα								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 2		1334	-	-	-	1	1.000		
Ο.Ε.3	Π.Ε.3.1. Κάτω Αφροξυλιά	1.107							εξυπηρετείται από Συνοικία 1
	Π.Ε.3.2. Κάτω Μαμουλάδα								
	Π.Ε.3.3. Βομβοκού								
	Π.Ε.3.4. Λεύκα Βομβοκούς κλπ								
	Π.Ε.3.5. Βελβίνα								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 3		1.107	-	-	-	-	-		
Ο.Ε.4	Π.Ε.4.1. Ριγάνι	382						Α	Παιδικός - Βρεφονηπιακός σταθμός εξυπηρετείται από την Π.Ε.4.1.
	Π.Ε.4.2. Πόρος								
	Π.Ε.4.3. Βλαχομάνδρα								
	Π.Ε.4.4. Γέφυρα Μπανιά								
	Π.Ε.4.5. Σφηκαίικα								
	Π.Ε.4.6. Πισινάικα								
	Π.Ε.4.7. Συκιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 4		382	-	-	-	1	1.000		
Π.Ε.5	Π.Ε.5.1. Νεόκαστρο	89							εξυπηρετείται από Π.Ε.2.2. & Π.Ε.4.1. εξυπηρετείται από Συνοικία 1
	Π.Ε.5.2. Παλαιοχωράκιο								
	Π.Ε.5.3. Μ. Παλαιοχωράκιο								
	Π.Ε.5.4. Α. Μαμουλάδα								
	Π.Ε.5.5. Α. Αφροξυλιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 5		89	-	-	-	-	-		
ΣΥΝΟΛΟ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ		22.563	-	4	1.201	4	4.000		

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-3.9.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ ΣΕ ΓΗ ΚΑΤΑ ΕΙΔΟΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030									
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030	Πρόσθετη Απ απούμενη επιφάνεια (ΦΕΚ285Δ/04) (μ2)	Υφιστάμενη υποδομή		Προτεινόμενη υποδομή		Προτεραιότητα	Περιγραφή - Επισημάνσεις
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)		
4.	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ								
4.1.	ΑΘΛΗΤΙΚΟΣ ΠΥΡΗΝΑΣ - ΓΗΠΕΔΟ								
ΣΥΝΟΙΚΙΑ 1	Π.Ε.1.1. Στενό	27.511	3.190	2	56.310	2	65.000	B	1. Αναβάθμιση και επέκταση Παπαχαράλαμπειου Σταδίου (επέκταση επιφανείας 3.190 μ2) για διαμόρφωση Αθλητικού Πυρήνα Β (επιφάνεια ~ 40.000 μ2) 2. Αναβάθμιση και επέκταση Γηπέδου στο Β.Κ.281-279 για διαμόρφωση Αθλητικού Πυρήνα Α (επιφάνεια ~ 25.000 μ2)
	Π.Ε.1.2. Γήπεδο								
	Π.Ε.1.3. Ψανή								
	Π.Ε.1.4. Κάστρο								
	Π.Ε.1.5. Κέντρο								
	Π.Ε.1.6. Καινούργιο Χωριό								
	Π.Ε.1.7. Λυγιάς								
	Π.Ε.1.8. Ξηροπήγαδο								
	Π.Ε.1.9. Νεόκαστρο								
	Π.Ε.1.10. Καστράκι - Παλαιοπαναγιά								
	Π.Ε.1.11. Παλαιοπαναγιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ 1		27.511	3.190	2	56.310	2	65.000		
Ο.Ε.2	Π.Ε.2.1. Δάφνη - Κ. Δάφνη	1.867		1	3.248	1	25.000	B	Αναβάθμιση - επέκταση γηπέδου Δάφνης σε Αθλητικό Πυρήνα Α εξυπηρετείται από την Π.Ε.2.1.
	Π.Ε.2.2. Σκάλα								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 2		1867	-	1	3.248	1	25.000		
Ο.Ε.3	Π.Ε.3.1. Κάτω Αφροζυλιά	1.602				1	12.000	B	εξυπηρετείται από την Π.Ε.3.1. »» »» »»
	Π.Ε.3.2. Κάτω Μαμουλάδα								
	Π.Ε.3.3. Βομβοκού								
	Π.Ε.3.4. Λεύκα Βομβοκούς κλπ								
	Π.Ε.3.5. Βελβίνα								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 3		1.602	-	-	-	1	12.000		
Ο.Ε.4	Π.Ε.4.1. Ριγάνι	536						B	εξυπηρετείται από την Π.Ε.3.1. »» »» »» »» »» »»
	Π.Ε.4.2. Πόρος								
	Π.Ε.4.3. Βλαχομάνδρα								
	Π.Ε.4.4. Γέφυρα Μπανιά								
	Π.Ε.4.5. Σφηκαίικα								
	Π.Ε.4.6. Πιτσιναίικα								
	Π.Ε.4.7. Συκιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 4		536	-	-	-	0	0		
Π.Ε.5	Π.Ε.5.1. Νεόκαστρο	125							εξυπηρετείται από Συνοικία 1 & Π.Ε.2.1. »» »» »» »» »»
	Π.Ε.5.2. Παλαιοχωράκιο								
	Π.Ε.5.3. Μ. Παλαιοχωράκιο								
	Π.Ε.5.4. Α. Μαμουλάδα								
	Π.Ε.5.5. Α. Αφροζυλιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 5		125	-	-	-	-	-		
ΣΥΝΟΛΟ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ		31.641	-	3	59.558	4	102.000		

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-3.10.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ ΣΕ ΓΗ ΚΑΤΑ ΕΙΔΟΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030									
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030	Πρόσθετη Απαιτούμενη επιφάνεια (ΦΕΚ285Δ/04) (μ2)	Υφιστάμενη υποδομή		Προτεινόμενη υποδομή		Προτεραιότητα	Περιγραφή - Επισημάνσεις
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)		
4.	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ								
4.2.	ΜΙΚΡΕΣ ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ								
ΣΥΝΟΙΚΙΑ 1	Π.Ε.1.1. Στενό	27.511		5	11.176	10	10.000	B	Οι εγκαταστάσεις αντιστοιχούν κατά κανόνα σε αύλειους χώρους σχολικών μονάδων και παρέχουν ελεύθερη πρόσβαση συγκεκριμένες ώρες. Προτείνεται η χωροθέτηση των νέων μονάδων προκειμένου να εξασφαλισθεί τουλάχιστον μια αθλητική εγκατάσταση σε κάθε Πολεοδομική Ενότητα - Γειτονιά.
	Π.Ε.1.2. Γήπεδο								
	Π.Ε.1.3. Ψαχή								
	Π.Ε.1.4. Κάστρο								
	Π.Ε.1.5. Κέντρο								
	Π.Ε.1.6. Καινούργιο Χωριό								
	Π.Ε.1.7. Λυγιάς								
	Π.Ε.1.8. Ξηροπήγαδο								
	Π.Ε.1.9. Νεόκαστρο								
	Π.Ε.1.10. Καστράκι - Παλιοπαναγιά								
	Π.Ε.1.11. Παλιοπαναγιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ 1		27.511	-	5	11.176	10	10.000		
Ο.Ε.2	Π.Ε.2.1. Δάφνη - Κ. Δάφνη	1.867				1	1.000	B	
	Π.Ε.2.2. Σκάλα								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 2		1.867	-	-	-	1	1.000		
Ο.Ε.3	Π.Ε.3.1. Κάτω Αφροξυλιά	1.602		2	300	1	1.000	B	
	Π.Ε.3.2. Κάτω Μαμουλάδα								
	Π.Ε.3.3. Βομβοκού								
	Π.Ε.3.4. Λεύκα Βομβοκούς κλπ								
	Π.Ε.3.5. Βελβίνα								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 3		1.602	-	2	300	5	5.000		
Ο.Ε.4	Π.Ε.4.1. Ριγάνι	536		2	550	1	1.000	B	
	Π.Ε.4.2. Πόρος								
	Π.Ε.4.3. Βλαχομάνδρα								
	Π.Ε.4.4. Γέφυρα Μπανιά								
	Π.Ε.4.5. Σφηκαίικα								
	Π.Ε.4.6. Πτισινάικα								
	Π.Ε.4.7. Συκιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 4		536	-	2	550	7	7.000		
Π.Ε.5	Π.Ε.5.1. Νεόκαστρο	125				1	1.000	B	εξυπηρετείται από την Π.Ε.5.2.
	Π.Ε.5.2. Παλιοχωράκιο								
	Π.Ε.5.3. Μ. Παλιοχωράκιο								
	Π.Ε.5.4. Α. Μαμουλάδα								
	Π.Ε.5.5. Α. Αφροξυλιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 5		125	-	-	-	2	2.000		εξυπηρετείται από την Π.Ε.5.1. εξυπηρετείται από την Π.Ε.5.1.
ΣΥΝΟΛΟ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ		31.641	-	9	12.026	25	25.000		

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-3.11.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ ΣΕ ΓΗ ΚΑΤΑ ΕΙΔΟΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030													
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030	Πρόσθετη Απαιτούμενη επιφάνεια (ΦΕΚ285Δ/04) (μ2)	Υφιστάμενη υποδομή		Προτεινόμενη υποδομή		Προτεραιότητα	Περιγραφή - Επισημάνσεις				
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)						
5.	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ												
5.1.	ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΟ - ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ - ΜΟΥΣΕΙΟ												
ΣΥΝΟΙΚΙΑ 1	Π.Ε.1.1. Στενό	27.511		6	2.600	1	8.000	Α	Προτείνεται η ολοκλήρωση του έργου αποκατάστασης και αξιοποίησης του χώρου του πρώην ξενοδοχείου Ξενία με χρήση πολιτιστικού κέντρου				
	Π.Ε.1.2. Γήπεδο												
	Π.Ε.1.3. Ψανή												
	Π.Ε.1.4. Κάστρο												
	Π.Ε.1.5. Κέντρο												
	Π.Ε.1.6. Καινούργιο Χωριό												
	Π.Ε.1.7. Λυγιάς												
	Π.Ε.1.8. Ξηροπήγαδο												
	Π.Ε.1.9. Νεόκαστρο												
	Π.Ε.1.10. Καστράκι - Παλαιοπαναγιά												
	Π.Ε.1.11. Παλαιοπαναγιά												
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ 1		27.511	-	6	2.600	1	8.000						
Ο.Ε.2	Π.Ε.2.1. Δάφνη - Κ. Δάφνη	1.867		1	400	1	1.000	Α	Προτεραιότητα δίνεται στην αποκατάσταση και επανάχρηση παραδοσιακών - διατηρητέων κτιρίων				
	Π.Ε.2.2. Σκάλα									1	250	1	1.000
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 2		1.867	-	2	650	2	2.000						
Ο.Ε.3	Π.Ε.3.1. Κάτω Αφροζυλιά	1.602		1	1.600	1	1.000	Α	εξυπηρετείται από την Π.Ε.3.3.				
	Π.Ε.3.2. Κάτω Μαμουλάδα												
	Π.Ε.3.3. Βομβοκού												
	Π.Ε.3.4. Λεύκα Βομβοκούς κλπ												
	Π.Ε.3.5. Βελβίνα									1	1500	1	1.000
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 3		1.602	-	3	4.300	4	4.000						
Ο.Ε.4	Π.Ε.4.1. Ριγάνι	536		1	280	1	1.000	Α	εξυπηρετείται από την Π.Ε.4.1.				
	Π.Ε.4.2. Πόρος												
	Π.Ε.4.3. Βλαχομάνδρα									1	100	1	1.000
	Π.Ε.4.4. Γέφυρα Μπανιά												
	Π.Ε.4.5. Σφηκαίικα												
	Π.Ε.4.6. Πτισινάικα									1	1.000	1	1.000
	Π.Ε.4.7. Σουκιά												
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 4		536	-	2	380	3	3.000						
Π.Ε.5	Π.Ε.5.1. Νεόκαστρο	125				1	500	Α	εξυπηρετείται από την Π.Ε.5.2.				
	Π.Ε.5.2. Παλαιοχωράκιο									1	270	1	500
	Π.Ε.5.3. Μ. Παλαιοχωράκιο												
	Π.Ε.5.4. Α. Μαμουλάδα												
	Π.Ε.5.5. Α. Αφροζυλιά												
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 5		125	-	1	270	2	1.000						
ΣΥΝΟΛΟ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ		31.641	-	14	8.200	12	18.000						

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-3.12.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΩΝ ΣΕ ΓΗ ΚΑΤΑ ΕΙΔΟΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030									
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030	Πρόσθετη Απαιτούμενη επιφάνεια (ΦΕΚ285Δ/04) (μ2)	Υφιστάμενη υποδομή		Προτεινόμενη υποδομή		Προτεραιότητα	Περιγραφή - Επισημάνσεις
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)		
5.	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ								
5.2.	ΚΟΙΜΗΤΗΡΙΑ								
ΣΥΝΟΙΚΙΑ 1	Π.Ε.1.1. Στενό	19.651		4	49.835	1	40.000	Α	Διερεύνηση της προοπτικής διαμόρφωσης ενιαίου χώρου κοιμητηρίου στην περιαστική ενότητα με παράλληλη κατάργηση μέρους των υφιστάμενων χώρων κοιμητηρίων της πόλης.
	Π.Ε.1.2. Γήπεδο								
	Π.Ε.1.3. Ψαχή								
	Π.Ε.1.4. Κάστρο								
	Π.Ε.1.5. Κέντρο								
	Π.Ε.1.6. Καινούργιο Χωριό								
	Π.Ε.1.7. Λυγιάς								
	Π.Ε.1.8. Ξηροπήγαδο								
	Π.Ε.1.9. Νεόκαστρο								
	Π.Ε.1.10. Καστράκι - Παλαιοπαναγιά								
	Π.Ε.1.11. Παλαιοπαναγιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ 1		19.651	-	4	49.835	1	40.000		
Ο.Ε.2	Π.Ε.2.1. Δάφνη - Κ. Δάφνη	1.334		3	16.086				
	Π.Ε.2.2. Σκάλα								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 2		1334	-	3	16.086	-	-		
Ο.Ε.3	Π.Ε.3.1. Κάτω Αφροξυλιά	1.107		4	12.667				
	Π.Ε.3.2. Κάτω Μαμουλάδα								
	Π.Ε.3.3. Βομβοκού								
	Π.Ε.3.4. Λεύκα Βομβοκούς κλπ								
	Π.Ε.3.5. Βελβίνα								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 3		1.107	-	4	12.667	-	-		
Ο.Ε.4	Π.Ε.4.1. Ριγάνι	382		4	14.605				
	Π.Ε.4.2. Πόρος								
	Π.Ε.4.3. Βλαχομάνδρα								
	Π.Ε.4.4. Γέφυρα Μπανιά								
	Π.Ε.4.5. Σφηκαίικα								
	Π.Ε.4.6. Πισινάικα								
	Π.Ε.4.7. Συκιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 4		382	-	4	14.605	-	-		
Π.Ε.5	Π.Ε.5.1. Νεόκαστρο	89		2	2360				
	Π.Ε.5.2. Παλαιοχωράκιο								
	Π.Ε.5.3. Μ. Παλαιοχωράκιο								
	Π.Ε.5.4. Α. Μαμουλάδα								
	Π.Ε.5.5. Α. Αφροξυλιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 5		89	-	2	2360	-	-		
ΣΥΝΟΛΟ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ		22.563	-	17	95.553	1	40.000		

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-3.13.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΩΝ ΣΕ ΓΗ ΚΑΤΑ ΕΙΔΟΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030													
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030	Πρόσθετη Απ αιτούμενη επιφάνεια (ΦΕΚ285Δ/04) (μ2)	Υφιστάμενη υποδομή		Προτεινόμενη υποδομή		Προτεραιότητα	Περιγραφή - Επισημάνσεις				
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)						
6.	ΠΡΑΣΙΝΟ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ												
6.1.	ΠΛΑΤΕΑ - ΠΑΙΔΙΚΗ ΧΑΡΑ												
ΣΥΝΟΙΚΙΑ 1	Π.Ε.1.1. Στενό	27.511	1.926	10	11.929	8	12.000	Α	Προτείνεται η χωροθέτηση των νέων οργανωμένων κοινόχρηστων χώρων προκειμένου να εξασφαλισθεί τουλάχιστον μια μονάδα σε κάθε Πολεοδομική Ενότητα - Γειτονιά.				
	Π.Ε.1.2. Γήπεδο												
	Π.Ε.1.3. Ψαχή												
	Π.Ε.1.4. Κάστρο												
	Π.Ε.1.5. Κέντρο												
	Π.Ε.1.6. Καινούργιο Χωριό												
	Π.Ε.1.7. Λυγιάς												
	Π.Ε.1.8. Ξηροπήγαδο												
	Π.Ε.1.9. Νεόκαστρο												
	Π.Ε.1.10. Καστράκι - Παλαιοπαναγιά												
	Π.Ε.1.11. Παλαιοπαναγιά												
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ 1		27.511	-	10	11.929	8	12.000						
Ο.Ε.2	Π.Ε.2.1. Δάφνη - Κ. Δάφνη	1.867		1	1.600	2	2.000	Α	Προτείνεται η χωροθέτηση ενός τουλάχιστον οργανωμένου κοινόχρηστου χώρου πρασίνου στην Άνω Δάφνη				
	Π.Ε.2.2. Σκάλα									1	1240	1	1.000
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 2		1867	-	2	2.840	3	3.000						
Ο.Ε.3	Π.Ε.3.1. Κάτω Αφροξυλιά	1.602		1	560	2	2.000	Α					
	Π.Ε.3.2. Κάτω Μαμουλάδα									1	900	2	2.000
	Π.Ε.3.3. Βομβοκού											1	1.000
	Π.Ε.3.4. Λεύκα Βομβοκού κλπ											1	1.000
	Π.Ε.3.5. Βελβίνα											1	1.000
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 3		1.602	-	2	1.460	7	7.000						
Ο.Ε.4	Π.Ε.4.1. Ριγάνι	536		1	1.700	2	2.000	Α					
	Π.Ε.4.2. Πόρος									1	330	1	1.000
	Π.Ε.4.3. Βλαχομάνδρα									1	250	1	1.000
	Π.Ε.4.4. Γέφυρα Μπανιά											1	1.000
	Π.Ε.4.5. Σφηκαίικα											1	1.000
	Π.Ε.4.6. Πισινάικα									1	540	1	1.000
	Π.Ε.4.7. Συκιά											1	1.000
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 4		536	-	4	2.820	8	8.000						
Π.Ε.5	Π.Ε.5.1. Νεόκαστρο	125		1	170	1	650	Α					
	Π.Ε.5.2. Παλαιοχωράκιο									1	230	1	650
	Π.Ε.5.3. Μ. Παλαιοχωράκιο											1	400
	Π.Ε.5.4. Α. Μαμουλάδα											1	400
	Π.Ε.5.5. Α. Αφροξυλιά											1	400
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 5		125	-	2	400	5	2.500						
ΣΥΝΟΛΟ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ		31.641	-	20	19.449	31	32.500						

ΠΙΝΑΚΑΣ Π3-3.14.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ ΣΕ ΓΗ ΚΑΤΑ ΒΑΘΟΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2030									
Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ/ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2030	Πρόσθετη Απ απούμενη επιφάνεια (ΦΕΚ285Δ/04) (μ2)	Υφιστάμενη υποδομή		Προτεινόμενη υποδομή		Προτεραιότητα	Περιγραφή - Επισημάνσεις
				Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)	Μονάδες	Επιφάνεια (μ2)		
6.	ΠΡΑΣΙΝΟ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ								
6.2.	ΠΑΡΚΟ ΠΟΛΗΣ								
ΣΥΝΟΙΚΙΑ 1	Π.Ε.1.1. Στενό	27.511	151.311			1	230.000	Α	Προτείνεται η διαμόρφωση της συνολικής επιφάνειας των Δημοσίων Κτημάτων Β.Κ.280-283-293-111 μεταξύ των εκβολών του χειμάρρου Σκα(λα) και του ποταμού Μόρνου, με τη μορφή θεματικού πάρκου πρασίνου - αναψυχής και υπαίθριων δραστηριοτήτων.
	Π.Ε.1.2. Γήπεδο								
	Π.Ε.1.3. Ψαχή								
	Π.Ε.1.4. Κάστρο								
	Π.Ε.1.5. Κέντρο								
	Π.Ε.1.6. Καινούργιο Χωριό								
	Π.Ε.1.7. Λυγιάς								
	Π.Ε.1.8. Ξηροπήγαδο								
	Π.Ε.1.9. Νεόκαστρο								
	Π.Ε.1.10. Καστράκι - Παλαιοπαναγιά								
	Π.Ε.1.11. Παλαιοπαναγιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ 1		27.511	-	-	-	1	230.000		
Ο.Ε.2	Π.Ε.2.1. Δάφνη - Κ. Δάφνη	1.867							εξυπηρετείται από την Συνοικία 1 και δευτερευόντως από το προτεινόμενο πάρκο στη δημόσια δασική έκταση στη θέση "Κούμαρος"
	Π.Ε.2.2. Σκάλα								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 2		1.867	-	-	-	-	-		
Ο.Ε.3	Π.Ε.3.1. Κάτω Αφροξυλιά	1.602							εξυπηρετείται από την Συνοικία 1 και δευτερευόντως από το προτεινόμενο πάρκο στη δημόσια δασική έκταση στη θέση "Κούμαρος" μεταξύ των οικισμών Κ. Αφροξυλιάς και Κ. Μαμουλάδας
	Π.Ε.3.2. Κάτω Μαμουλάδα								
	Π.Ε.3.3. Βομβοκού								
	Π.Ε.3.4. Λεύκα Βομβοκούς κλπ								
	Π.Ε.3.5. Βελβίνα								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 3		1.602	-	-	-	-	-		
Ο.Ε.4	Π.Ε.4.1. Ρηγάνι	536							εξυπηρετείται από την Συνοικία 1 » » » » » » »
	Π.Ε.4.2. Πόρος								
	Π.Ε.4.3. Βλαχομάνδρα								
	Π.Ε.4.4. Γέφυρα Μπανιά								
	Π.Ε.4.5. Σφηκαίικα								
	Π.Ε.4.6. Πτισινάικα								
	Π.Ε.4.7. Σικιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 4		536	-	-	-	-	-		
Π.Ε.5	Π.Ε.5.1. Νεόκαστρο	125							εξυπηρετείται από την Συνοικία 1 » » » »
	Π.Ε.5.2. Παλαιοχωράκιο								
	Π.Ε.5.3. Μ. Παλαιοχωράκιο								
	Π.Ε.5.4. Α. Μαμουλάδα								
	Π.Ε.5.5. Α. Αφροξυλιά								
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ 5		125	-	-	-	-	-		
ΣΥΝΟΛΟ Δ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ		31.641	-	-	-	1	230.000		