

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΠΥΡΓΟΥ
(ΔΕ ΒΩΛΑΚΟΣ, ΩΛΕΝΗΣ, ΙΑΡΔΑΝΟΥ, ΠΥΡΓΟΥ)**

**ΜΕΛΕΤΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ (ΜΠΣ)
Α' ΦΑΣΗ**

**1ο ΣΤΑΔΙΟ: ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α10 – ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΚΑΙ
ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ**

ΕΝΩΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΦΟΡΕΩΝ:



ΗΛΙΔΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ
με δ.τ. ΗΛΙΔΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Α.Ε.



ΕΙΔΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ:

Διονυσίου Χρύσα, Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος Μηχανικός
Πετράκης Γεώργιος, Αρχιτέκτων Μηχανικός
Καρολεμέας Χρήστος, Αγρ. Τοπογράφος Μηχ.-Συγκοινωνιολόγος
Κουτρομπή Αργυρούλα, Δασολόγος
Ευαγγελοπούλου Θεοδώρα, Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω

ΣΦΡΑΓΙΔΑ-ΥΠΟΓΡΑΦΗ



ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ, ΕΠΙΒΛΕΨΗΣ
ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΕΚΔΟΣΗ

1^η

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ

05/08/2024



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α10 – Ανάπτυξη Σεναρίων και Επιλογή Επικρατέστερου Σεναρίου	1
Α10.1. Περιγραφή Σεναρίων	1
Α10.1.1. Βασικές Αρχές Σχεδιασμού	1
Α10.1.2. Στρατηγικοί Στόχοι	2
Α10.1.3. Συνοπτική Περιγραφή Σεναρίου 1 – Τάσεων	4
Α10.1.4. Συνοπτική Περιγραφή Σεναρίου 2 – Ήπιας Παρέμβασης.....	5
Α10.1.5. Συνοπτική Περιγραφή Σεναρίου 3 – Έντονα Παρεμβατικό	9
Α10.1.6. Κατευθύνσεις Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης	15
Α10.2. Κριτήρια και Δείκτες Αξιολόγησης.....	41
Α10.3. Αξιολόγηση Σεναρίων – Επιλογή Σεναρίου Βασικών Επιλογών	42
Α10.3.1. Συμβολή στους Στρατηγικούς Στόχους	42
Α10.3.2. Δείκτες Αξιολόγησης	56
Α10.3.3. Ρεαλιστικότητα Σεναρίων	65
Α10.3.4. Κοινωνική Αποδοχή Σεναρίων	67
Α10.3.5. Επιλογή Σεναρίου Βασικών Επιλογών	68
Α10.4. Βασικές Υποθέσεις Προγραμματικών Μεγεθών σε Ορίζοντα Πενταετίας και Δεκαπενταετίας.....	70

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 10- 1: Βασικές Κατευθύνσεις Εναλλακτικών Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Πύργου	15
Πίνακας 10- 2: Συγκριτική Αξιολόγηση Δεικτών Βιωσιμότητας Εναλλακτικών Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Πύργου	56
Πίνακας 10- 3: Προγραμματικός Πληθυσμός Δήμου Πύργου για το έτος 2039 (εκτίμηση 15ετίας)	73
Πίνακας 10- 4: Προγραμματικός Πληθυσμός Δήμου Πύργου για το έτος 2029 (εκτίμηση 5ετίας)	73



ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α10 – ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ

Α10.1. Περιγραφή Σεναρίων

Α10.1.1. Βασικές Αρχές Σχεδιασμού

Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (Τ.Π.Σ.) κατατάσσονται στο 1^ο Επίπεδο Πολεοδομικού Σχεδιασμού, μαζί με τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.), σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν.4447/2016. Η εκπόνηση Τ.Π.Σ. χαρακτηρίζεται από υψηλή σκοπιμότητα, καθώς αντιστοιχεί στο βασικό πολεοδομικό εργαλείο ολοκληρωμένου χωρικού σχεδιασμού των Δήμων και εξειδίκευσης των κατευθύνσεων του Εθνικού και Περιφερειακού στρατηγικού σχεδιασμού σε τοπικό επίπεδο.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός 1^{ου} Επιπέδου, προϋποθέτει τη διατύπωση εναλλακτικών Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης και την επιλογή του πλέον συμφέροντος, μέσα από διαδικασίες συμμετοχικότητας.

Τα Τ.Π.Σ. διέπονται από τις αρχές της βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης, η οποία περιλαμβάνει χωρικές, εδαφικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις και αναλύεται στις εξής συνιστώσες :

1. ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ
2. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΦΥΣΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ
3. ΑΕΙΦΟΡΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Ο ολοκληρωμένος χωρικός σχεδιασμός, αφορά στη διαχείριση των χωρικών, κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων, που καθορίζουν την αναπτυξιακή πορεία της περιοχής για ορισμένο χρονικό διάστημα και περιλαμβάνει τα στάδια της αναγνώρισης – ανάλυσης, της διάγνωσης – συμπερασμάτων και των προτάσεων – κατευθύνσεων.

Προϋπόθεση για την βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, είναι η διαφύλαξη - προστασία - μη υποβάθμιση των φυσικών πόρων, όπως τεκμηριώνεται μέσα από τη διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ).

Επιπλέον, η βιώσιμη χωρική οργάνωση μέσα από τις προτάσεις - κατευθύνσεις του Τ.Π.Σ., θα πρέπει να στοχεύει στην ορθολογική διαχείριση των πόρων, κατά την έννοια της αειφόρου ανάπτυξης, όπως προσδιορίζεται από την «ανάπτυξη που ικανοποιεί τις ανάγκες του παρόντος, χωρίς να διακυβεύεται η ικανότητα των μελλοντικών γενεών να ικανοποιήσουν τις δικές τους ανάγκες» (έκθεση Brundtland 1987).



Α10.1.2. Στρατηγικοί Στόχοι

Οι **στρατηγικοί στόχοι** καθορίζουν τις προτεραιότητες για τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη του Δήμου Πύργου, λαμβάνοντας υπ' όψη τα δεδομένα από τη αναγνώριση της περιοχής, τις εκτιμήσεις και τις αναπτυξιακές προοπτικές :

1. **ΔΙΑΦΥΛΑΞΗ – ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΦΥΣΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ.**
2. **ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΧΩΡΙΚΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΔΗΜΟΥ, ΩΣ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ ΣΤΟΝ «ΔΥΤΙΚΟ ΑΞΟΝΑ» ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ ΜΕ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΣΤΟΝ ΠΡΩΤΟΓΕΝΗ ΤΟΜΕΑ, ΤΗΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ.**
3. **ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΓΗΣ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΔΙΑΣΠΑΡΤΗ – ΑΝΕΞΕΛΕΓΚΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ.**
4. **ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΛΙΜΕΝΑ ΚΑΤΑΚΟΛΟΥ, ΩΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ ΚΡΟΥΑΖΙΕΡΑΣ ΚΑΙ ΚΥΡΙΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ «ΠΥΛΗΣ ΕΙΣΟΔΟΥ» ΣΤΟ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟ ΤΡΙΠΟΛΟ : ΑΡΧΑΙΑΣ ΟΛΥΜΠΙΑΣ – ΑΡΧΑΙΑΣ ΗΛΙΔΑΣ – ΕΠΙΚΟΥΡΙΟΥ ΑΠΟΛΛΩΝΑ.**
5. **ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΠΥΡΓΟΥ, ΩΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΣΤΟΝ «ΔΥΤΙΚΟ ΑΞΟΝΑ» ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ ΚΑΙ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΑΞΟΝΑ : ΚΑΤΑΚΟΛΟ – ΠΥΡΓΟΣ – ΑΡΧΑΙΑ ΟΛΥΜΠΙΑ.**
6. **ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΔΙΠΟΛΟΥ ΠΥΓΡΟΥ – ΑΜΑΛΙΑΔΑΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ – ΕΞΑΡΤΗΣΕΩΝ ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥ ΠΥΡΓΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ.**
7. **ΑΝΑΣΧΕΣΗ ΤΑΣΕΩΝ ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΨΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΙ ΚΙΝΗΤΡΑ ΕΠΑΝΑΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ.**
8. **ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΙΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ «ΣΥΜΠΑΓΟΥΣ ΠΟΛΗΣ».**
9. **ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ.**
10. **ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΤΗΣ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ**
11. **ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΣΤΗΝ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΑΛΛΑΓΗ ΜΕ ΠΡΟΛΗΠΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ.**
12. **ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΣΥΝΟΧΗ, ΑΡΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΑΠΟΚΛΕΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΠΟΡΩΝ.**

Οι θεσμικές ρυθμίσεις και τα μέτρα πρόληψης – αντιμετώπισης των κινδύνων αλλοίωσης των φυσικών και πολιτιστικών πόρων του Δήμου, αποτελούν προτεραιότητα, λόγω του πλούσιου υδατικού αποθέματος του Δήμου (ποταμοί Αλφειός – Πηνειακός Λάδωνας – Λεστενίτσας) και των υπαγόμενων σε ειδικά καθεστώτα προστασίας (δίκτυο Natura 2000) περιοχών του δάσους της Φολόης και του εκτεταμένου θαλασσίου μετώπου του Δήμου.

Οι κατευθύνσεις του Σεναρίου Χωρικής Ανάπτυξης, θα πρέπει να διασφαλίζουν, κατ' ελάχιστο, την ακεραιότητα των φυσικών και πολιτιστικών πόρων του Δήμου και να ικανοποιούν τη βιώσιμη διαχείρισή τους, σύμφωνα με τις αρχές της αειφορίας.

Η ιεράρχηση και ενίσχυση του οικιστικού δικτύου, στη βάση ενός παραγωγικού μοντέλου πόλης – υπαίθρου, είναι ζωτικής σημασίας για τη συγκράτηση του αγροτικού πληθυσμού. Ενδεικτικοί



μηχανισμοί ανάσχεσης της πληθυσμιακής συρρίκνωσης, είναι η προσέλκυση επενδύσεων βάσει των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής και η εξασφάλιση στοιχειώδους κοινωνικού και τεχνικού εξοπλισμού στους κύριους αγροτικούς οικισμούς.

Ο αστικός – περιαστικός χώρος του Πύργου και η παραλιακή ζώνη, χαρακτηρίζονται από σοβαρά πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα, ενώ παράλληλα διαθέτουν και τις μεγαλύτερες δυνατότητες ανάπτυξης, λόγω των υπό κατασκευή και προτεινόμενων αναπτυξιακών έργων στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου (Ν.Ε.Ο. Πατρών – Πύργου και προγραμματιζόμενη επέκταση μέχρι την Κυπαρισσία, προοπτική απευθείας σύνδεσης με Μεγαλόπολη – Τρίπολη, αναξιοποίητος αερολιμένας Επιταλίου, προοπτική ηλεκτρικού σιδηροδρόμου Πατρών – Πύργου – Καλαμάτας, προγραμματισμένη αναβάθμιση αερολιμένα Αράξου κ.λπ.).

Η μεγαλύτερη ανάγκη πολεοδομικής οργάνωσης, καθορισμού χρήσεων γης και όρων δόμησης, εντοπίζεται στην εκτός σχεδίου περιοχή του Γ.Π.Σ. πρώην Δ. Πύργου (1988), στους περιαστικούς οικισμούς και την περιφέρειά τους, στους μη οριοθετημένους συνοικισμούς, στους οικισμούς με ακτίνα 800 μ. και στις άτυπα ανεπτυγμένες οικιστικές περιοχές αυθαιρέτων με παραθεριστική κατοικία κατά μήκος της παραλιακής ζώνης του Δήμου.

Η αδυναμία εφαρμογής του σχεδίου πόλης (1940), η καθυστέρηση της πολεοδόμησης των προτεινόμενων περιοχών επέκτασης του Γ.Π.Σ. (1988), σε συνδυασμό με τις αυστηρές διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. (1993) για την προστασία της αγροτικής γης, είχαν ως αποτέλεσμα τη συγκέντρωση των οικιστικών πιέσεων στην εκτός σχεδίου περιοχή του Γ.Π.Σ. πρώην Δ. Πύργου (1988) και κατ' επέκταση στον ευρύτερο περιαστικό χώρο μεταξύ των οικισμών : Αγ. Ιωάννη – Βυτιναίκων – Λασταϊκών – Λαμπετίου – Κολιρίου – Βαρβάσαινας.

Αντιστοίχως, η ανάγκη των κατοίκων όλων των εισοδηματικών τάξεων για την κατασκευή παραθεριστικών κατοικιών στο θαλάσσιο μέτωπο του Δήμου, οδήγησε στην ανεξέλεγκτη, άναρχη και κατά κανόνα μαζική αυθαίρετη δόμηση, στο μεγαλύτερο τμήμα του Κυπαρισσιακού Κόλπου και σε προσβάσιμα παράκτια τμήματα του Χελωνίτη Κόλπου.

Αποτέλεσμα των διαχρονικών οικιστικών πιέσεων στον περιαστικό και παράκτιο χώρο του Δήμου και της έλλειψης μηχανισμών ανάσχεσής τους μέχρι τη θεσμοθέτηση της Ζ.Ο.Ε. (1993), είναι ο μετασχηματισμός της αγροτικής γης και των σπάνιων οικοσυστημάτων – φυσικών σχηματισμών (αμμοθίνες, υγροβιότοποι, παράκτια δάση), σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, στερούμενες στοιχειώδους πολεοδομικής οργάνωσης, τεχνικών και περιβαλλοντικών υποδομών.

Οι κατευθύνσεις των Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης, θα πρέπει να λαμβάνουν υπ' όψη την ανάγκη πολεοδομικής ρύθμισης – αντιμετώπισης των συγκρούσεων χρήσεων γης στις περιοχές αυτές, για την προστασία του περιβάλλοντος και της αγροτικής γης.

Η αντιμετώπιση των προβλημάτων του αστικού χώρου, βασίζεται στην ανάγκη ολοκλήρωσης του πολεοδομικού και κυκλοφοριακού σχεδιασμού, ελέγχου – επικαιροποίησης των χρήσεων γης και εξασφάλισης των αναγκών συλλεκτήριων οδών και δικτύων βιώσιμης κινητικότητας, ενώ στους αγροτικούς οικισμούς, αφορά κατά κανόνα στην αντιμετώπιση των συγκρούσεων χρήσεων γης στις περιοχές με ακτίνα 800 μ., στην ανάγκη κύρωσης του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, καθώς και στην εξασφάλιση επαρκούς κοινωνικού εξοπλισμού.



A10.1.3. Συνοπτική Περιγραφή Σεναρίου 1 – Τάσεων

Το Σενάριο Τάσεων (μηδενικό σενάριο) συνίσταται στην διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης, στην περιοχή, η οποία χαρακτηρίζεται από προβλήματα πολεοδομικής, κοινωνικής, οικονομικής και περιβαλλοντικής φύσης, ιδίως στην περιοχή της Δ.Ε. Πύργου, που συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού και των οικονομικών δραστηριοτήτων του Δήμου Πύργου.

Στο Σενάριο αυτό, διατηρείται το ισχύον θεσμικό καθεστώς στους οικισμούς, στην εκτός σχεδίου περιοχή του Γ.Π.Σ. πρώην Δ. Πύργου (1988) και της Ζ.Ο.Ε. (1993), και κατ' επέκταση στις λοιπές εκτός σχεδίου περιοχές του Δήμου, ολοκληρώνονται τα έργα που βρίσκονται σε εξέλιξη και δεν προβλέπονται νέες αναπτυξιακές παρεμβάσεις και ειδικότερα :

- Παραμένει σε εκκρεμότητα η αναθεώρηση του σχεδίου πόλης και η έγκριση - επανέγκριση των περιοχών επέκτασης του Πύργου, στο βόρειο και νότιο τμήμα και στην περιοχή του Καταραχίου, με αποτέλεσμα τη μετατόπιση των οικιστικών πιέσεων στην εκτός σχεδίου περιοχή.
- Εντείνονται οι συγκρούσεις των χρήσεων γης στην εκτός σχεδίου περιοχή, λόγω της ασυμφωνίας των θεσμοθετημένων χρήσεων του Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (2023) και της Ζ.Ο.Ε. (1993), σε σχέση με την αγροτική γη και τις διαμορφωμένες παραγωγικές χρήσεις.
- Επιδεινώνονται τα κυκλοφοριακά προβλήματα στην πόλη του Πύργου, λόγω έλλειψης ολοκληρωμένου δικτύου συλλεκτήριων οδών και ιδίως νότιου άξονα παράκαμψης του σχεδίου, με δεδομένη την μελλοντική αύξηση των κυκλοφοριακών φόρτων και της διαμπερούς κυκλοφορίας, μετά την ολοκλήρωση της Ν.Ε.Ο. Πατρών – Πύργου.
- Παραμένει σε εκκρεμότητα η πολεοδομική ρύθμιση των άτυπα ανεπτυγμένων οικιστικών περιοχών αυθαιρέτων, στο μεγαλύτερο τμήμα της παραλιακής ζώνης του Δήμου, με συνέπεια την παρατεταμένη αισθητική και περιβαλλοντική υποβάθμιση της περιοχής.
- Οι Δ.Ε. Ιαρδάνου, Βώλακος και Ωλένης παραμένουν χωρίς θεσμοθετημένο σχέδιο χωρικής οργάνωσης και καθορισμού χρήσεων γης.
- Συνεχίζεται η φθίνουσα αναπτυξιακή πορεία της πόλης του Πύργου, με την περαιτέρω εξάρτηση της τοπικής οικονομίας από τον τριτογενή τομέα και ιδίως το εμπόριο και τις υπηρεσίες, την υποβάθμιση της ποιότητας ζωής και την αποδυνάμωση της παραγωγικής σχέσης πόλης - υπαίθρου που αναπτύσσονταν παραδοσιακά με τους κύριους αγροτικούς οικισμούς.
- Συνεχίζεται η φθίνουσα αναπτυξιακή πορεία των αγροτικών οικισμών του Δήμου, που θα οδηγήσει σταδιακά στην μερική ή πλήρη εγκατάλειψή τους.
- Παραμένουν αναξιοποίητες οι δυνατότητες ανασυγκρότησης της παραγωγικής βάσης, καθετοποίησης και διεύρυνσης του δικτύου διανομής και της εφοδιαστικής αλυσίδας των προϊόντων του πρωτογενούς τομέα, λόγω της έλλειψης οργανωμένου υποδοχέα επιχειρήσεων και των απαιτούμενων ενεργειών για την τυποποίηση – πιστοποίηση των τοπικών προϊόντων, ως Π.Ο.Π.-Π.Γ.Ε. της Π.Ε. Ηλείας.



A10.1.4. Συνοπτική Περιγραφή Σεναρίου 2 – Ήπιας Παρέμβασης

Στόχος του Σεναρίου Χωρικής Ανάπτυξης 2 «Ήπιας παρέμβασης», είναι η ολοκληρωμένη και υψηλών ρυθμών ανάπτυξη, μέσω της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων του Δήμου στον κλάδο του τουρισμού – αναψυχής και τον πρωτογενή τομέα. Οι κατευθύνσεις του Σεναρίου 2 επικεντρώνονται στην παραθαλάσσια οικιστική ενότητα και περιλαμβάνουν μέτρα – ρυθμίσεις ενίσχυσης των οικονομικών δραστηριοτήτων, πολεοδομικής ρύθμισης των άτυπα ανεπτυγμένων οικιστικών υποδοχέων και προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος. Διάχυση της ανάπτυξης στον αγροτικό χώρο, με ενδυνάμωση του ρόλου των αγροτικών οικισμών, ως παραγωγικών πόλων.

Σύμφωνα με το Σενάριο 2, για την αντιμετώπιση των πολεοδομικών και κυκλοφοριακών προβλημάτων της πόλης του Πύργου, απαιτείται η **ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού** με την αναθεώρηση του σχεδίου και την ένταξη – πολεοδόμηση των προτεινόμενων περιοχών επέκτασης του Γ.Π.Σ., καθώς και η διάνοιξη των αναγκαίων συλλεκτήριων οδών – αρτηριών που θα εκτρέψουν την κυκλοφορία από τον κεντρικό πυρήνα.

Στην εκτός σχεδίου περιοχή, εντός των ορίων του Γ.Π.Σ. πρώην Δ. Πύργου (1988), απαιτείται έλεγχος και πιθανή επικαιροποίηση των χρήσεων γης, λαμβάνοντας υπ' όψη τις διαμορφωμένες χρήσεις.

Το Σενάριο 2, υποστηρίζει την πόλη του Πύργου, ως **μεταφορικό και εμπορευματικό κόμβο** στον «Δυτικό Άξονα» της Χώρας, που χαρακτηρίζεται από υψηλούς κυκλοφοριακούς φόρτους και σημαντική προοπτική προσέλκυσης νέων επενδύσεων, εν' όψει της ολοκλήρωσης των υπό κατασκευή και προγραμματιζόμενων έργων εθνικών δικτύων μεταφορικής υποδομής.

Για την αντιμετώπιση των κυκλοφοριακών προβλημάτων στην πόλη του Πύργου, απαιτείται η διάνοιξη **ολοκληρωμένου δικτύου συλλεκτήριων οδών** και η **εξασφάλιση των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης**, ενώ δεν προτείνεται η επέκταση των πεζοδρομήσεων και οι διαμορφώσεις οδών ήπιας κυκλοφορίας, διότι προέχει η κάλυψη των αυξημένων κυκλοφοριακών αναγκών.

Προοπτική ανάπτυξης του Πύργου, σύμφωνα με το Σενάριο 2, είναι η ανάδειξη του ρόλου του, ως **διοικητικού και οικονομικού κέντρου** για την ευρύτερη περιοχή του Δήμου και του διπόλου Πύργος - Αμαλιάδα, με εκτεταμένο εμπορικό κέντρο υπερτοπικής ακτίνας εξυπηρέτησης. Το εμπόριο και οι υπηρεσίες καθορίζονται ως κλάδοι προτεραιότητας για την ανάπτυξη του αστικού και περιφερειακού χώρου.

Η γραμμική συγκέντρωση επιχειρήσεων κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων στην περιφέρεια του Πύργου, αναδεικνύει μια **δυναμική επιχειρηματική τάση στον τουρισμό – αναψυχή**, η οποία προτείνεται να ενισχυθεί και να οργανωθεί. Ειδικότερα, η **τροποποίηση – διεύρυνση των ορίων των περιοχών Ε της Ζ.Ο.Ε. (1993), εκατέρωθεν των ΕΠΟ Πύργου - Κατάκολου και Αγ. Ηλία - Ελαιώνα**, παράλληλα με τη διάνοιξη - διαμόρφωση του αναγκαίου οδικού δικτύου, θα συμβάλει στην προσέλκυση νέων τουριστικών μονάδων στις περιοχές αυτές.

Όσον αφορά στη **ζώνη Α1** που περιβάλλει τις παραθαλάσσιες οικιστικές περιοχές «Πυργί», Σκαφιδιά, Λεβεντοχωρίου και Κορακοχωρίου, έχει περιθώρια περαιτέρω τουριστικής ανάπτυξης. Για τον λόγο αυτό, από το Σενάριο 2 προτείνεται ο καθορισμός τμημάτων της ζώνης Α1, με μεγαλύτερη πυκνότητα παραθεριστικών κατοικιών, εντός των οποίων θα προβλέπονται **ειδικοί όροι δόμησης – αρτιότητας**, για τη διευκόλυνση της εγκατάστασης παραθεριστικών κατοικιών και ήπιας κλίμακας χρήσεων τουρισμού - αναψυχής.



Τα **οικονομικά οφέλη** από την επέκταση των περιοχών επιτρεπόμενων εμπορικών – τουριστικών χρήσεων στην παραθαλάσσια ενότητα, **είναι σημαντικότερα από τις συνέπειες της υποχώρησης της ΓΓΥΠ** εκατέρωθεν των κύριων οδικών αξόνων, διότι η γεωργική γη στις περιοχές αυτές έχει ήδη αλλάξει χαρακτήρα.

Η ανάπτυξη δευτερεύουσας παραθεριστικής κατοικίας, εντός των ζωνών ΠΕΠΔΙΙ (περιοχή Γ2 ΖΟΕ), ΠΕΠΔΙ (περιοχή Γ3 ΖΟΕ) και ΠΕΠΔΙα (περιοχή Γ4 ΖΟΕ), δεν αποτελεί οχλούσα χρήση για την ΓΓΥΠ. Η βραχυχρόνια μίσθωση των κατοικιών, εφόσον δεν απαγορεύεται, είναι **επιθυμητή και συνεπάγεται οφέλη για την τοπική οικονομία**. Η λειτουργία τουριστικών καταλυμάτων στις διαμορφωμένες οικιστικά περιοχές στην περιφέρεια του Πύργου και ειδικότερα δυτικά του ορίου της περιοχής Γ.Π.Σ. πρώην Δ. Πύργου (1988), μέχρι τους οικισμούς Αγ. Ιωάννη και Βυτιναίκων (συνοικισμοί Καβασιλάκια, Τραγανό κ.λπ.), δεν δημιουργεί συγκρούσεις χρήσεων γης με την παραθεριστική κατοικία, διότι σημαντικό ποσοστό αυτής αξιοποιείται με βραχυχρόνια μίσθωση, εξυπηρετώντας επί της ουσίας τον τουρισμό.

Με εξαίρεση την ανωτέρω, διαμορφωμένη οικιστικά περιοχή στην περιφέρεια του Πύργου, σε όλο το υπόλοιπο τμήμα **των περιοχών ΠΕΠΔΙΙ, ΠΕΠΔΙ και ΠΕΠΔΙα** (περιοχές Γ2, Γ3 και Γ4 ΖΟΕ), υιοθετούνται οι διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. (1993) και του ισχύοντος Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (2023), σχετικά με την **απαγόρευση οποιασδήποτε μορφής τουριστικών καταλυμάτων**, για την προστασία της ΓΓΥΠ.

Το Σενάριο 2 εστιάζει στην ανάπτυξη της παραθαλάσσιας οικιστικής ενότητας, μέσω της οποίας θα ενισχυθούν και οι αγροτικοί οικισμοί. Για τον σκοπό αυτό, πέραν των χρήσεων τουρισμού – αναψυχής και παραθεριστικής κατοικίας, προτεραιότητα έχει η αξιοποίηση των τάσεων συγκέντρωσης βιομηχανικών – βιοτεχνικών και λοιπών επαγγελματικών χρήσεων, με την χωροθέτηση **Επιχειρηματικού Πάρκου στην άμεση περιφέρεια του Πύργου**, πλησίον των κύριων εθνικών μεταφορικών οδικών αξόνων.

Στόχος είναι η προσέλκυση επενδύσεων, για την υποδοχή νέων επιχειρήσεων, μέσης και χαμηλής όχλησης, που πρόκειται να εγκατασταθούν στην περιοχή του διπλού Πύργος – Αμαλιάδα, καθώς και τη **μετεγκατάσταση υφιστάμενων**, οι οποίες έχουν εγκατασταθεί εντός της ΓΓΥΠ και δεν συνδέονται με τη διαχείριση της αγροτικής παραγωγής. Κατεύθυνση του Σεναρίου 2 είναι ο καθορισμός χρήσεων και όρων – περιορισμών, εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου, κατά τρόπο που να παρέχεται η δυνατότητα εγκατάστασης επιχειρήσεων σημαντικού εύρους οικονομικών κλάδων, για τη μεγιστοποίηση του οφέλους για την τοπική οικονομία.

Ως περιοχή προτεραιότητας για τη διερεύνηση της σκοπιμότητας και βιωσιμότητας χωροθέτησης **Επιχειρηματικού Πάρκου**, καθορίζεται η **ευρύτερη περιοχή του συνοικισμού της «Συντριάδας»**, μεταξύ των οικισμών Αγ. Γεώργιος, Ανθόπυργος και Λασταίικα, όπου καταγράφονται διάσπαρτες μονάδες επιχειρήσεων, μεταξύ των οποίων και μεγάλης επιφανείας εγκαταλελειμμένα κελύφη πρώην βιομηχανικών κτιρίων. Η περιοχή διαθέτει πυκνό οδικό δίκτυο και καλή πρόσβαση από την Ε.Ο. Πατρών – Πύργου. Το γεγονός ότι η περιοχή εμπίπτει στη ζώνη αγροτικού αναδασμού, αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα, ωστόσο τα οφέλη από τη χωροθέτηση του Επιχειρηματικού Πάρκου στη συγκεκριμένη θέση είναι σημαντικά, και προς αυτή την κατεύθυνση θα πρέπει να διερευνηθεί η δυνατότητα κατάλληλης θεσμικής ρύθμισης για τον σκοπό αυτό.



Η παραλιακή ζώνη, αποτελεί τη σημαντικότερη περιοχή τουριστικού ενδιαφέροντος του Δήμου. Για την πολεοδομική οργάνωση των άτυπα διαμορφωμένων οικιστικά περιοχών αυθαιρέτων, κατά μήκος του Κυπαρισσιακού Κόλπου, στις θέσεις «Καλλιθέα», «Κ. Καβούρι», «Καβούρι», «Κυανή Ακτή», «Λέτρινα», «Σπιάτσα» και «Παραλία Επιταλίου», καθώς και της περιοχής «Πυργί» του Χελωνίτη Κόλπου, προτείνεται η **αυστηρή οριοθέτηση και ήπια πολεοδόμησή τους, ως περιοχών παραθεριστικής κατοικίας**. Η προτεινόμενη ήπια πολεοδόμηση, στοχεύει στη διαμόρφωση υψηλής ποιότητας υποδοχών παραθεριστικής κατοικίας και ενισχυμένων χρήσεων τουρισμού - αναψυχής, με τη διάνοιξη του απαιτούμενου οδικού δικτύου και λοιπών οργανωμένων κοινοχρήστων χώρων, παράλληλα με την αισθητική και λειτουργική αποκατάσταση της περιοχής.

Ειδικότερα, κατεύθυνση του Σεναρίου 2 για την πολεοδομική οργάνωση των παραθαλάσσιων οικιστικών υποδοχών του Κυπαρισσιακού και του Χελωνίτη Κόλπου, είναι ο καθορισμός περιοχών επιτρεπόμενων **κεντρικών χρήσεων - λειτουργιών**, που θα αποτελέσουν **«τοπικά κέντρα»**, καθώς και **ζωνών επιτρεπόμενων χρήσεων τουρισμού – αναψυχής**, για την ενίσχυση του ρόλου των περιοχών, ως υπερτοπικού χαρακτήρα τουριστικών προορισμών.

Η συνολική διατύπωση του Σεναρίου 2, βασίζεται στα συγκριτικά πλεονεκτήματα της δυναμικής και της στρατηγικής θέσης του Πύργου στο εθνικό σύστημα μεταφορών, και στην ανεπτυγμένη παραλιακή ζώνη. Στόχος είναι η μεγιστοποίηση των αναπτυξιακών οφελών, από τη συγκέντρωση υπερτοπικής κλίμακας οικονομικών δραστηριοτήτων στον αστικό, περιαστικό και παραθαλάσσιο χώρο.

Η **διάχυση των αναπτυξιακών τάσεων στον αγροτικό χώρο** του Δήμου, θα πραγματοποιηθεί μέσα από την ενίσχυση της παραγωγικής σχέσης πόλης – υπαίθρου, με την περιοχή του Πύργου να αποτελεί κέντρο εμπορευματικής και εν γένει επιχειρηματικής δραστηριότητας. Η ενίσχυση του δικτύου αγροτικών οικισμών του Δήμου, θα προκύψει από τις νέες τάσεις προσέλκυσης επιχειρήσεων στην περιοχή του προτεινόμενου Επιχειρηματικού Πάρκου, που βρίσκονται σε εξάρτηση από τις πρώτες ύλες της περιοχής και σχετίζονται με τη διαχείριση της αγροκτηνοτροφικής παραγωγής.

Συμπληρωματικά μέτρα για την ενίσχυση της παραγωγικής σχέσης πόλης – υπαίθρου, είναι η βελτίωση του δικτύου σύνδεσης του Πύργου, με τους κύριους αγροτικούς οικισμούς του Δήμου.

Η κατεύθυνση του Σεναρίου 2 για το θεσμικό καθεστώς στον αγροτικό χώρο, αφορά στη **διατήρηση των καθορισμένων ακτίνων 800 μ.** από τα κέντρα των οικισμών, με σκοπό την προσέλκυση νέων επενδύσεων και την εγκατάσταση τοπικών επιχειρήσεων, με ευμενέστερους πολεοδομικούς όρους, σε σχέση με την εκτός σχεδίου περιοχή.

Η προσέλκυση νέων επενδύσεων στον τομέα της διαχείρισης, μεταποίησης και εμπορίας των αγροτικών προϊόντων, συνδέεται άμεσα με την ποιότητα του παραγόμενου προϊόντος και τον βαθμό προσαρμογής στις σύγχρονες μεθόδους καλλιέργειας. Η στρόφη στη βιολογική γεωργία και την τυποποίηση – πιστοποίηση των παραγόμενων προϊόντων (Π.Ο.Π., Π.Γ.Ε.), είναι εξαιρετικά σημαντική για τη διατήρηση της εξειδίκευσης στον πρωτογενή τομέα.



Βασική συνιστώσα των κατευθύνσεων του Σεναρίου 2, είναι η προστασία των δασών – δασικών εκτάσεων και των πλούσιων υδατικών πόρων του Δήμου. Το δάσος της Φολόης και ο ποταμός Αλφειός, αποτελούν τα σημαντικότερα φυσικά οικοσυστήματα. Ιδίως η προστασία των δασικών οικοσυστημάτων από τις πυρκαγιές, είναι σημαντική και για την διατήρηση - υποστήριξη των παραδοσιακών επαγγελμάτων (υλοτομία, μελισσοκομία κ.λπ.), που απασχολούν μέρος του αγροτικού πληθυσμού.



A10.1.5. Συνοπτική Περιγραφή Σεναρίου 3 – Έντονα Παρεμβατικό

Στόχος του Σεναρίου Χωρικής Ανάπτυξης 3 «Έντονα Παρεμβατικό», είναι η ολοκληρωμένη - βιώσιμη ανάπτυξη του Δήμου, με προτεραιότητες την ήπια πολεοδομική οργάνωση των περιοχών κύριας και παραθεριστικής κατοικίας, σύμφωνα με τις πραγματικές ανάγκες, την ανάσχεση των πιέσεων στο φυσικό περιβάλλον και την αγροτική γη, την ενίσχυση της παραγωγικής βάσης με εξειδίκευση στον πρωτογενή τομέα και τον τουρισμό και την διάχυση των αναπτυξιακών τάσεων στον αγροτικό χώρο.

Σύμφωνα με το Σενάριο 3, προτεραιότητα για τη πόλη του Πύργου αποτελεί η ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, με την προώθηση των διαδικασιών **επανεγκρίσης της αναθεώρησης του σχεδίου πόλης και ένταξης – πολεοδόμησης μέρους των προτεινόμενων περιοχών επέκτασης του Γ.Π.Σ.**, τουλάχιστον στις περιοχές της βόρειας και νότιας επέκτασης και της περιοχής Καταραχίου.

Η διάνοιξη των αναγκαίων **συλλεκτήριων οδών – αρτηριών**, με προτεραιότητα την προτεινόμενη νότια παράκαμψη του σχεδίου πόλης, θα συμβάλει στην **εκτροπή της διαμπερούς κυκλοφορίας** από τον κεντρικό πυρήνα. Παρ' όλα αυτά, η ολοκλήρωση του οδικού δικτύου δεν αρκεί για την αντιμετώπιση των σοβαρών κυκλοφοριακών προβλημάτων της πόλης του Πύργου.

Στην πραγματικότητα, οι τάσεις μετακίνησης στα σύγχρονα αστικά κέντρα και ιδίως σε μεσαίου μεγέθους πόλεις, όπως ο Πύργος, οδηγούν στην επέκταση των **δικτύων βιώσιμης κινητικότητας** (ποδηλατόδρομοι, πεζόδρομοι). Ο περιορισμός της μηχανοκίνητης κυκλοφορίας στις απολύτως αναγκαίες μετακινήσεις, αποτελεί θεμελιώδη στόχο της αρχής της «συμπαγούς πόλης».

Στα πλαίσια αυτά, το Σενάριο 3 υιοθετεί τις **κατευθύνσεις του ΣΒΑΚ** για την ανάπτυξη τμημάτων του κεντρικού πυρήνα του Πύργου, ως περιοχών **«μειωμένης μηχανοκίνητης κυκλοφορίας»** και **«ήπιας κυκλοφορίας»**, και προτείνει την επέκταση του προτεινόμενου δικτύου πεζοδρόμων – ποδηλατοδρόμου για τη διαμόρφωση **κυκλικής πορείας σύνδεσης μέρους των σημαντικότερων τοπόσημων της πόλης** : κεντρική πλατεία – παλαιός σιδηροδρομικός σταθμός (υπνωτήρια Ο.Σ.Ε.) - Μανωλοπούλειο παλαιό Νοσοκομείο - θεματικό πάρκο Ξυστή - νέος σιδηροδρομικός σταθμός.

Σε κάθε περίπτωση, η εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης οχημάτων, στον κεντρικό πυρήνα και περιφερειακά αυτού, είναι απολύτως αναγκαία.

Τα δίκτυα βιώσιμης κινητικότητας, ως κύριες ή εναλλακτικές μεταφορικές υποδομές, σύμφωνα με το 3^ο Σενάριο, δύναται να επεκταθούν για τη σύνδεση του κεντρικού πυρήνα του Πύργου, με την περιοχή σχεδίου πόλης Λαμπετίου, το Κατάκολο, κατ' επέκταση του ήδη διαμορφωμένου ποδηλατόδρομου στο τμήμα Πύργος – Αγ. Ιωάννης, και την περιοχή παραθεριστικής κατοικίας στη θέση «Σπιάτζα», κατά μήκος της οδού Καταραχίου. Στόχος η εξυπηρέτηση των καθημερινών μετακινήσεων μόνιμου και παραθεριστικού πληθυσμού, καθώς και μέρος των τουριστών που επισκέπτονται την περιοχή μέσω του επιβατικού λιμένα του Κατάκολου και έχουν προορισμό την πόλη του Πύργου.

Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του 3^{ου} Σεναρίου, η στρατηγική θέση του Πύργου στον τουριστικό άξονα Κατάκολου - Αρχαίας Ολυμπίας, η απευθείας σιδηροδρομική σύνδεση της πόλης με τον επιβατικό λιμένα Κατάκολου, τα μνημεία - σημεία τουριστικού ενδιαφέροντος της πόλης και η δυνατότητα διασύνδεσής τους με δίκτυο βιώσιμης κινητικότητας, αποτελούν πλεονεκτήματα για την ανάπτυξη του Πύργου, **ως ενδιάμεσου πόλου αστικού τουρισμού**. Κύρια «πύλη εισόδου» για



τον αστικό τουρισμό και αφετηρία δικτύων βιώσιμης κινητικότητας, θα αποτελέσει ο νέος σιδηροδρομικός σταθμός Πύργου.

Η **προστασία και εντατικοποίηση της αγροτικής γης**, αποτελεί προτεραιότητα του Σεναρίου 3. Βασικές επιλογές του Σεναρίου 3 είναι η διατήρηση των ορίων των ζωνών Γ2, Γ3 και Γ4 της Ζ.Ο.Ε. (1993) και ο έλεγχος – πιθανός περιορισμός των επιτρεπόμενων χρήσεων. Προτεραιότητα για τον καθορισμό των χρήσεων και όρων δόμησης, στις εκτός σχεδίου περιοχές αυξημένης οικιστικής πυκνότητας, όπως στις θέσεις των άτυπα ανεπτυγμένων συνοικισμών Καβασιλάκια, Τραγανό και Συντριάδα, είναι η προστασία των περιοχών κατοικίας.

Οι τάσεις συγκέντρωσης επιχειρήσεων κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων, δεν προάγουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη σύμφωνα με το Σενάριο 3. Η κυκλοφοριακή επιβάρυνση των οδών, η μειωμένη οδική ασφάλεια στις εισόδους – εξόδους των μονάδων και η έλλειψη τεχνικών υποδομών είναι ορισμένα από τα σημαντικότερα προβλήματα που δημιουργούνται στις περιοχές αυτές.

Η διάχυση των τάσεων συγκέντρωσης επιχειρήσεων, εντός της περιοχής του Γ.Π.Σ. πρώην Δ. Πύργου, έχει οδηγήσει στη διαμόρφωση **γραμμικού εμπορικού κέντρου υπερτοπικής εμβέλειας κατά μήκος της οδού Πατρών**, η οποία αποτελεί φυσική προέκταση της Ε.Ο. Πατρών – Πύργου. Ειδικότερα, η συγκέντρωση εμπορικών επιχειρήσεων και υπηρεσιών στα γήπεδα με πρόσωπο επί της οδού Πατρών, μεταξύ του σχεδίου πόλης Πύργου και του Γ.Π.Σ. πρώην Δ. Πύργου (1988), καθώς και λοιπών χρήσεων εκπαίδευσης και πολιτισμού, που εξυπηρετούν συνολικά τον Δήμο, θέτουν σε προτεραιότητα τον επανακαθορισμό των χρήσεων γης του Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (2023) στην Π.Ε.3 «Στρατόπεδο». Αντιστοίχως, απαιτείται ο έλεγχος και πιθανός επανακαθορισμός των χρήσεων γης του Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., στις λοιπές περιοχές του Γ.Π.Σ. πρώην Δ. Πύργου 1988).

Κατά τα ανωτέρω, θέτοντας σε προτεραιότητα την προστασία της αγροτικής γης και συγχρόνως αναγνωρίζοντας την ανάγκη ενίσχυσης των τάσεων εγκατάστασης τουριστικών καταλυμάτων και χρήσεων παραθεριστικής κατοικίας στην περιοχή, το Σενάριο 3 προτείνει τον **καθορισμό ζώνης επιτρεπόμενων χρήσεων τουρισμού – αναψυχής**, στην περιοχή των οριοθετημένων οικισμών **Σκουροχωρίου, Γρανιτσαίκων, Αγ. Ιωάννη και Βυτιναίκων** και στα εκτός σχεδίου μεταξύ τους τμήματα. Η εν λόγω περιοχή χαρακτηρίζεται από εδάφη με ήπιες κλίσεις, που τη διαχωρίζουν από τα επίπεδα εδάφη ΓΓΥΠ της ευρύτερης περιοχής, ενώ βρίσκεται κατά το μεγαλύτερο τμήμα της εκτός της καθορισμένης ζώνης αναδασμού. Κατεύθυνση του Σεναρίου 3 είναι η δυνατότητα εγκατάστασης ήπιας κλίμακας τουριστικών μονάδων, με περιορισμό στον αριθμό κλινών και καθορισμό πολεοδομικών - οικονομικών κινήτρων λειτουργίας πολυλειτουργικών αγροκτημάτων του Ν.4235/2014.

Τα **πολυλειτουργικά αγροκτήματα**, έχουν απόλυτη συνάφεια με την αγροτική γη και αποτελούν μια επιθυμητή μορφή τουριστικών καταλυμάτων, **εντός των ζωνών ΠΕΠΔΙΙ (περιοχή Γ2 ΖΟΕ), ΠΕΠΔΙ (περιοχή Γ3 ΖΟΕ), ΠΕΠΔ Ια (περιοχή Γ4 ΖΟΕ) και ΠΕΠΝΙ (περιοχή Γ8 ΖΟΕ)**, σύμφωνα με το Σενάριο 3. Η δυνατότητα εγκατάστασης ήπιας μορφής αγροτουριστικών χρήσεων στις εν λόγω περιοχές, συμφωνεί με την προοπτική επαναπλημμυρισμού των αποξηραμένων υδροβιότοπων της **λίμνης Μουριάς** και του **Έλους Κάστας**, που θα διαμορφώσει νέα δεδομένα και **ευνοϊκές συνθήκες για την ανάπτυξη του οικοτουρισμού**, χωρίς περιορισμό και υποβάθμιση της ΓΓΥΠ.



Η προστασία και εντατικοποίηση της αγροτικής γης, αποσκοπεί στην ενίσχυση της παραγωγικής βάσης του πρωτογενούς τομέα, την κατάρτιση και βελτίωση του επιχειρηματικού επιπέδου των αγρωτών, την **καθετοποίηση της αγροκτηνοτροφικής παραγωγής** και την εισαγωγή της έρευνας – τεχνολογίας στην παραγωγική διαδικασία.

Κομβικής σημασίας για τους ανωτέρω σκοπούς, σύμφωνα με το Σενάριο 3, είναι η **χωροθέτηση Επιχειρηματικού Πάρκου, με προτεραιότητα την εγκατάσταση επιχειρήσεων που βρίσκονται σε εξάρτηση από τις πρώτες ύλες της περιοχής**, όπως μονάδες αποθήκευσης – εφοδιαστικής, μεταποίησης, τυποποίησης και πιστοποίησης αγρωτικών προϊόντων, καθώς και λοιπές επιχειρήσεις «έντασης εργασίας».

Ως περιοχή προτεραιότητας για τη διερεύνηση της σκοπιμότητας και βιωσιμότητας χωροθέτησης **Επιχειρηματικού Πάρκου**, καθορίζεται η αγρωτική περιοχή **νότια του ποταμού Αλφειού** και του οικισμού του Επιταλίου. Ο προσδιορισμός της περιοχής βασίζεται στις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, όπως αναφέρονται στο Κεφάλαιο Α9. Η απευθείας πρόσβαση από την Ε.Ο. Πύργου - Κυπαρισσίας, η επάρκεια υδατικών πόρων, το υπάρχον αγρωτικό οδικό δίκτυο και η προοπτική αναβάθμισης - αξιοποίησης του **αερολιμένα Επιταλίου**, για την **εξυπηρέτηση και εμπορευματικών πτήσεων**, αποτελούν πρόσθετα πλεονεκτήματα χωροθέτησης Επιχειρηματικού Πάρκου στην περιοχή.

Η χωροθέτηση Επιχειρηματικού Πάρκου στην περιοχή, σε συνδυασμό με τα υπό κατασκευή και προγραμματιζόμενα εθνικά μεταφορικά δίκτυα, ενισχύουν **τον ρόλο του Πύργου, ως του κύριου οικιστικού κέντρου της Π.Ε. Ηλείας και ισχυρού παραγωγικού κόμβου** στον «Δυτικό Άξονα» της Χώρας.

Επιπλέον, το Σενάριο 3 υιοθετεί την εξειδικευμένη κατεύθυνση του υπερκείμενου σχεδιασμού για την χωροθέτηση **πρότυπου υποδοχέα αγρωβιοτεχνολογίας** στην περιοχή νότια του Αλφειού, ο οποίος αποτελεί τμήμα ΓΓΥΠ (πρότυπο βιολογικό αγρόκτημα), κατάλληλο για την εφαρμογή πιλοτικών προγραμμάτων έρευνας και τεχνολογίας στις καλλιέργειες, με τη συμμετοχή εκπαιδευτικών – ερευνητικών φορέων, όπως το Επιστημονικό Πάρκο Πατρών.

Η παραλιακή ζώνη του Δήμου, με εξαίρεση τον οικισμό του Κατάκολου – Αλκυώνας, αποτελεί μια **περιοχή εκτεταμένης περιβαλλοντικής υποβάθμισης**, από την άναρχη και ανεξέλεγκτη οικιστική ανάπτυξη αυθαίρετων οικιστικών αναπτύξεων κατά μήκος του Κυπαρισσιακού και του Χελωνίτη Κόλπου, τουλάχιστον μέχρι το 1993, έτος θεσμοθέτησης της Ζ.Ο.Ε. Σύμφωνα με το Σενάριο 3, η υψηλή πυκνότητα παραθεριστικών κατοικιών, σε μικρής επιφανείας γεωτεμάχια, έχει οδηγήσει σε υπέρβαση της χωρητικότητας κορεσμού του διαμορφωμένου οικιστικού ιστού, και κατά συνέπεια της φέρουσας ικανότητας του παράκτιου και θαλασσίου χώρου.

Το Σενάριο 3 υποστηρίζει την **ειδική - ήπιας μορφής πολεοδόμηση των άτυπα ανεπτυγμένων οικιστικών περιοχών αυθαιρέτων** του Κυπαρισσιακού Κόλπου : «Καλλιθέα», «Κ. Καβούρι», «Καβούρι», «Κυανή Ακτή», «Λέτρινα», «Σπιάτζα» και «Παραλία Επιταλίου», καθώς και της περιοχής «Πυργί» του Χελωνίτη Κόλπου, ως περιοχών παραθεριστικής κατοικίας.

Η ήπια πολεοδόμηση προτείνεται **αποκλειστικά για την περιβαλλοντική εξυγίανση** και σε καμία περίπτωση για την οικιστική ανάπτυξη των περιοχών. Οι κατευθύνσεις του Σεναρίου 3 για την πολεοδομική ρύθμιση – οργάνωση των περιοχών αυτών, αφορούν στον καθορισμό **υψηλότερου ποσοστού κοινοχρήστων χώρων**, σε σχέση με το προβλεπόμενο για τις περιοχές πολεοδόμησης παραθεριστικής κατοικίας, και τη **συγκέντρωσή τους κατά μήκος του θαλασσίου μετώπου, σε**



επαφή με τη ζώνη παραλίας. Κατ' αυτόν τον τρόπο, επιδιώκεται η αύξηση της απόστασης του δομημένου οικιστικού ιστού από τη θάλασσα, που σε συνδυασμό με την πλήρη διάνοιξη - απελευθέρωση της ζώνης παραλίας θα περιορίσει ουσιαστικά την αισθητική και περιβαλλοντική υποβάθμιση, αποκαθιστώντας την ακτή κολύμβησης.

Οι κατευθύνσεις του Σεναρίου 3 για τον καθορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων στις εν λόγω περιοχές, αφορούν στην **διατήρηση του παραθεριστικού τους χαρακτήρα και περιορισμό των χρήσεων τουρισμού – αναψυχής και λοιπών επαγγελματικών χρήσεων**, μόνον σε καθορισμένες περιοχές και υπό αυστηρούς όρους ως προς την επιτρεπόμενη επιφάνεια και τη δυναμικότητα των μονάδων.

Για την κάλυψη των αναγκών πρόσβασης σε χρήσεις τουρισμού - αναψυχής και λοιπές εμπορικές χρήσεις – εξυπηρετήσεις, ενισχύεται ο ρόλος του οικισμού του Κατάκολου και του δικτύου των όμορων αγροτικών οικισμών που αναπτύσσονται σε μικρή απόσταση από την παραλιακή ζώνη.

Η διαμόρφωση δικτύου βιώσιμης κινητικότητας στις περιοχές αυτές, είναι καθοριστική για τον περιορισμό της κυκλοφοριακής επιβάρυνσης κατά τη θερινή περίοδο. Επιπλέον, η δυνατότητα αξιοποίησης του υπάρχοντος σιδηροδρομικού δικτύου, για την πρόσβαση του παραθεριστικού πληθυσμού, με κύρια «πύλη εισόδου» τον σιδηροδρομικό σταθμό του Κατάκολου, θα περιορίσει σημαντικά τη μηχανοκίνητη κυκλοφορία και το περιβαλλοντικό αποτύπωμα των περιοχών.

Προτεραιότητα του Σεναρίου 3, είναι η **διάχυση της ανάπτυξης στον αγροτικό χώρο του Δήμου**, όπως προσδιορίζεται βόρεια του ενιαίου οδικού άξονα που διαμορφώνεται από τις Ε.Ο. Πατρών – Πύργου και Πύργου – Αρχαίας Ολυμπίας, με καθορισμό αναπτυξιακών κινήτρων ενίσχυσης της επιχειρηματικότητας και ανάκαμψης των παραδοσιακών οικονομικών κλάδων, στους κύριους αγροτικούς οικισμούς, με απώτερο στόχο τη συγκράτηση του αγροτικού πληθυσμού.

Η γενικευμένη θεσμοθέτηση αγροτικών οικισμών, με ακτίνα 800 μ. από το κέντρο τους, προκαλεί συγκρούσεις χρήσεων γης, εις βάρος της αγροτικής γης και των περιοχών φυσικού κάλλους. Η αραιή δόμηση εντός των ακτίνων, έχει οδηγήσει σε αποδυνάμωση των συνεκτικών τους τμημάτων, που αποτελούν τους αρχικούς τους πυρήνες, ενώ σε επικαλυπτόμενες ακτίνες 800 μ., τα πραγματικά όρια των οικισμών είναι δυσδιάκριτα. Κατεύθυνση του Σεναρίου 3, είναι η **κατάργηση των ακτίνων 800 μ. των οικισμών**, με οριοθέτηση ή πολεοδόμηση του διαμορφωμένου τμήματος και καθορισμό παρεκκλίσεων για τα νομίμως υφιστάμενα οικοδομήσιμα γεωτεμάχια του λοιπού τμήματος της ακτίνας 800 μ., σύμφωνα με τις διατάξεις του οικισμού.

Η ενίσχυση του ρόλου των κύριων αγροτικών οικισμών, στη διαχείριση της τοπικής παραγωγής, είναι καθοριστική για τον περιορισμό της αναπτυξιακής πόλωσης, μεταξύ της παραθαλάσσιας οικιστικής ενότητας και του αγροτικού χώρου, και τη διατήρηση της εξειδίκευσης του Δήμου στον πρωτογενή τομέα.

Βασική στόχευση του Σεναρίου 3, είναι η **διατήρηση - αναβάθμιση του κοινωνικού εξοπλισμού** (σχολεία, αγροτικά ιατρεία κ.λπ.) των κύριων αγροτικών οικισμών, όπως ενδεικτικά αναφέρονται οι οικισμοί **Βούναργο, Αμπελώνας, Καράτουλα – Μαγούλα και Γούμερο**, οι οποίοι λόγω της δυναμικής και της στρατηγικής τους θέσης, ενισχύονται κατά προτεραιότητα. Βασικά κριτήρια καθορισμού των κύριων αγροτικών οικισμών, είναι η διαθεσιμότητα κοινωνικού εξοπλισμού, ο συγκριτικά χαμηλότερος βαθμός εξάρτησης - προασιοποίησης από τον Πύργο και οι φυσικοί και αγροτικοί πόροι στην περιφέρειά τους.



Ο **εναλλακτικός τουρισμός** προωθείται, μαζί με τους κλάδους του πρωτογενούς τομέα, ως κλάδος προτεραιότητας για τον αγροτικό χώρο του Δήμου, με κύριο μηχανισμό προώθησης τη διαμόρφωση διαδημοτικών δικτύων πολυθεματικού ενδιαφέροντος, με επίκεντρο την Αρχαία Ολυμπία και το δάσος της Φολόης.

Η ανάδειξη του **οινοτουρισμού**, ως συμπληρωματικού είδους εναλλακτικού τουρισμού, σε σχέση με τις μαζικές τουριστικές ροές προς την Αρχαία Ολυμπία, αποτελεί στόχο του Σεναρίου 3. Οι παραποτάμιες περιοχές του **υδατορέματος Αλήσιο** και κατ' επέκταση του ποταμού Λεστενίτη, προτείνονται κατά προτεραιότητα για την ανάπτυξή τους, **ως οινοτουριστικής ζώνης**, λόγω των φυσικών τους πλεονεκτημάτων, της εξειδίκευσης στην καλλιέργεια αμπέλου – σταφιδαμπέλου και στο γεγονός ότι αποτελούν τμήμα του **«Μονοπατιού Εκεχειρίας»**, που συνδέει την Αρχαία Ήλιδα με την Αρχαία Ολυμπία.

Προοπτικές ανάπτυξης εναλλακτικού τουρισμού στον αγροτικό χώρο, μέσω δικτύων πολυθεματικού ενδιαφέροντος, διαμορφώνονται επίσης στην **παραποτάμια περιοχή του Αλφειού**, με διασύνδεση του Δέλτα Αλφειού με τον αρχαιολογικό χώρο του Επιταλίου και κατ' επέκταση την Αρχαία Ολυμπία, καθώς και στην **ευρύτερη περιοχή του Καταφυγίου Άγριας Ζωής «Γερακίου – Περιστερίου»** στα όρια με τον Δ. Ήλιδας, με διασύνδεση του αρχαιολογικού χώρου Κορυφής (Κάστρο Κουκουβίτσας), με την Ι.Μ. Φραγκοπηδήματος και κατ' επέκταση τους πολιτιστικούς - αρχαιολογικούς χώρους της Σκαφιδιάς και του Κατάκολου.

Το **Δάσος της Φολόης** αποτελεί σπάνιο και ιδιαίτερης οικολογικής και αισθητικής σημασίας οικοσύστημα, τμήμα του οποίου εμπίπτει στα όρια του Δήμου. Η γειτνίαση των απομακρυσμένων οικισμών της Δ.Ε. Ωλένης με το δάσος Φολόης, ελκύει σημαντικά πλεονεκτήματα για την ανάπτυξη του εναλλακτικού τουρισμού. Η ενίσχυση του ρόλου του **Γούμερου**, ως κύριου αγροτικού οικισμού με δομές υποδοχής και φιλοξενίας τουριστών ή επισκεπτών στο Δάσος της Φολόης, αποτελεί σοβαρή προοπτική σύμφωνα με το Σενάριο 3.

Προϋπόθεση για την ανάδειξη των δικτύων πολυθεματικού ενδιαφέροντος, είναι η **βελτίωση του οδικού δικτύου και των μονοπατιών πρόσβασης** στις περιοχές ενδιαφέροντος, παράλληλα με την κατάλληλη σήμανση και λοιπές υποδομές ηλεκτρονικής πληροφόρησης.

Η ουσιαστική συμβολή του 1^{ου} Επιπέδου Πολεοδομικού Σχεδιασμού, στη στήριξη των αγροτικών οικισμών, έγκειται στον καθορισμό **ζωνών πολεοδομικών κινήτρων**, στους κύριους αγροτικούς οικισμούς και την άμεση περιφέρειά τους. Ειδικότερα, στις εν λόγω περιοχές θα παρέχεται η δυνατότητα εγκατάστασης ήπιας μορφής τουριστικών επιχειρήσεων και μονάδων μεταποίησης και εν γένει διαχείρισης της τοπικής παραγωγής, με ευμενέστερους όρους σε σχέση με τους λοιπούς αγροτικούς οικισμούς και την εκτός σχεδίου περιοχή. Προτεραιότητα αποτελεί επίσης η βελτίωση της πρόσβασης στις περιοχές αυτές, από το δίκτυο επαρχιακών οδών του Δήμου.

Η ανάπτυξη του εναλλακτικού τουρισμού στους αγροτικούς οικισμούς, συνεπάγεται οικονομικά οφέλη και εξωτερικές οικονομίες για τους κλάδους της γεωργίας και κτηνοτροφίας. Η ανάδειξη και προώθηση των τοπικών παραδοσιακών προϊόντων στους χώρους τουριστικής φιλοξενίας, με δυνατότητα εκπαιδευτικών δράσεων συμμετοχής των τουριστών στην παραγωγική διαδικασία (πολυλειτουργικά αγροκτήματα κ.λπ.) είναι εξαιρετικά σημαντική για την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και την ανάκαμψη των οικισμών. Στη βάση αυτή απαιτείται μια γενικότερη συλλογική οργάνωση της παραγωγικής διαδικασίας, με δράσεις τυποποίησης των προϊόντων και υπηρεσιών (Π.Ο.Π., Π.Γ.Ε., τοπικά σύμφωνα ποιότητας κ.λπ.).



Οι πυρόπληκτες περιοχές του αγροτικού χώρου, αποτελούν πλήγμα για το φυσικό περιβάλλον, τον τουρισμό και το μικροκλίμα. Η λήψη μέτρων πρόληψης και αντιμετώπισης των πυρκαγιών, αποτελεί προϋπόθεση για την εφαρμογή οποιωνδήποτε μέτρων - δράσεων – προγραμμάτων στον αγροτικό χώρο του Δήμου. Προτεραιότητα αποτελεί η **προστασία του δάσους της Φολής** και των δασών – δασικών εκτάσεων στην περιφέρεια των οικισμών. Η υλοποίηση προγραμμάτων αναδάσωσης και η έγκριση των προβλεπόμενων διαχειριστικών μελετών, αποτελούν τα ελάχιστα απαιτούμενα μέτρα αποκατάστασης των περιοχών αυτών.

Η **διαφύλαξη των ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών των υδατικών πόρων** του Δήμου, με σημαντικότερους τους ποταμούς Αλφειό, Λεστενίτσα και Πηνειακό Λάδωνα, είναι εξαιρετικά σημαντική, διότι πέραν της περιβαλλοντικής παραμέτρου και της θεμελιώδους αρχής αειφόρου διαχείρισης των φυσικών πόρων, συνδέεται με την ποιότητα των παραγόμενων προϊόντων, που αποτελεί τη βάση της τοπικής οικονομίας. Η κατάργηση της χρήσης των χημικών λιπασμάτων και η χρήση βιολογικών μεθόδων παραγωγής, αποτελούν ελάχιστη απαίτηση για τη διαφύλαξη της ποιότητας των υδάτων. Αντιστοίχως, η αντιμετώπιση των πλημμυρικών φαινομένων με την κατασκευή των απαιτούμενων έργων διευθέτησης – αντιπλημμυρικής προστασίας, απαιτείται για τη διασφάλιση της ορθολογικής διαχείρισης των υδατικών πόρων.

Λοιπές εστίες ρύπανσης καταγράφονται στις διαμορφωμένες οικιστικά εκτός σχεδίου περιοχές, οι οποίες εξυπηρετούνται από μη στεγανούς βόθρους. Προτεραιότητα του Σεναρίου 3 για την προστασία των εδαφών και του υδροφόρου ορίζοντα, είναι η επέκταση του δικτύου αποχέτευσης ακαθάρτων σε όλη την παραθαλάσσια οικιστική ενότητα, με προτεραιότητα στους άτυπα διαμορφωμένους παραλιακούς οικισμούς και η αναβάθμιση της μονάδας βιολογικού καθαρισμού στο Κατάκολο, για να υποδεχθεί τις αυξημένες ποσότητες λυμάτων, ιδίως κατά τη θερινή περίοδο.



A10.1.6. Κατευθύνσεις Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης

Πίνακας 10- 1: Βασικές Κατευθύνσεις Εναλλακτικών Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Πύργου

	ΣΕΝΑΡΙΟ 1 : ΤΑΣΕΩΝ	ΣΕΝΑΡΙΟ 2 : ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ	ΣΕΝΑΡΙΟ 3 : ΕΝΤΟΝΑ ΠΑΡΕΜΒΑΤΙΚΟ
1.	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ - ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΠΥΡΓΟΥ		
1.1	Διατήρηση θεσμικού καθεστώτος σχεδίου πόλης Πύργου, χωρίς επέκταση των ορίων του.	Πρωώθηση διαδικασιών επανέγκρισης της αναθεώρησης του σχεδίου πόλης Πύργου και των περιοχών επέκτασης του σχεδίου πόλης (βόρειο - νότιο τμήμα), καθώς και της εκπονούμενης πολεοδομικής μελέτης στην περιοχή του Καταραχίου. Πλήρης εφαρμογή του σχεδίου πόλης, με προτεραιότητα στις περιοχές που βρίσκεται σε εκκρεμότητα η σύνταξη των απαιτούμενων Πράξεων Αναλογισμού Αποζημίωσης ή έχουν ολοκληρωθεί και εκκρεμεί η διαμόρφωση των προβλεπόμενων κοινοχρήστων χώρων, κατά περίπτωση.	Πρωώθηση διαδικασιών επανέγκρισης της αναθεώρησης του σχεδίου πόλης Πύργου και των περιοχών επέκτασης του σχεδίου πόλης (βόρειο - νότιο τμήμα), καθώς και της εκπονούμενης πολεοδομικής μελέτης στην περιοχή του Καταραχίου. Πλήρης εφαρμογή του σχεδίου πόλης, με προτεραιότητα στις περιοχές που βρίσκεται σε εκκρεμότητα η σύνταξη των απαιτούμενων Πράξεων Αναλογισμού Αποζημίωσης ή έχουν ολοκληρωθεί και εκκρεμεί η διαμόρφωση των προβλεπόμενων κοινοχρήστων χώρων, κατά περίπτωση.
1.2	Διατήρηση θεσμικού καθεστώτος χρήσεων γης στην εκτός σχεδίου περιοχή του Γ.Π.Σ. πρώην Δ. Πύργου (1988).	Έλεγχος και επανακαθορισμός χρήσεων γης στην εκτός σχεδίου περιοχή του Γ.Π.Σ. πρώην Δ. Πύργου (1988), σύμφωνα με τις διαμορφωμένες χρήσεις. Ανάδειξη της Π.Ε. «Στρατόπεδο», ως περιοχής υποδοχής χρήσεων εμπορίου - υπηρεσιών - εκπαίδευσης - πολιτισμού, υπερτοπικής ακτίνας εξυπηρέτησης. Καθορισμός χρήσεων γης στις λοιπές εκτός σχεδίου περιοχές των Π.Ε.2 «Ετιά», Π.Ε.5 «Ιφίτου», Π.Ε.6 «Λιθαράκια», Π.Ε.7 «Αγ. Παρασκευή» και Π.Ε.10 «Κεραμιδάκι», με βάση την προοπτική μελλοντικής ένταξής τους στο σχέδιο πόλης Πύργου.	Έλεγχος και επανακαθορισμός χρήσεων γης στην εκτός σχεδίου περιοχή του Γ.Π.Σ. πρώην Δ. Πύργου (1988), σύμφωνα με τις διαμορφωμένες χρήσεις. Ανάδειξη της Π.Ε. «Στρατόπεδο», ως περιοχής υποδοχής χρήσεων εμπορίου - υπηρεσιών - εκπαίδευσης - πολιτισμού, υπερτοπικής ακτίνας εξυπηρέτησης. Καθορισμός χρήσεων γης στις λοιπές εκτός σχεδίου περιοχές των Π.Ε.2 «Ετιά», Π.Ε.5 «Ιφίτου», Π.Ε.6 «Λιθαράκια», Π.Ε.7 «Αγ. Παρασκευή» και Π.Ε.10 «Κεραμιδάκι», με βάση την προοπτική μελλοντικής



			ένταξής τους στο σχέδιο πόλης Πύργου.
1.3	Διατήρηση θεσμοθετημένων χρήσεων γης Ζ.Ο.Ε. (1993) - Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Δ.Ε. Πύργου (2023). Συγκρούσεις χρήσεων γης στον περιαστικό χώρο, από τη διάσπαρτη ανάπτυξη κύριας και παραθεριστικής κατοικίας σε εκτάσεις ΓΓΥΠ.	Καθορισμός χρήσεων γης με δυνατότητα εγκατάστασης ήπιας μορφής επιτρεπόμενων χρήσεων τουρισμού - αναψυχής, στην εκτός σχεδίου περιοχή που καθορίζεται από το όριο του Γ.Π.Σ. πρώην Δ. Πύργου και τους οικισμούς Αγ. Ιωάννη και Λασταίικων, μεταξύ των οδικών αξόνων της Ε.Ο. Πατρών - Πύργου και ΕΠΟ Πύργου - Κατάκολου. (ευρύτερη περιοχή άτυπα διαμορφωμένων συνοικισμών Καβασιλάκια, Τραγανό).	Αντιμετώπιση συγκρούσεων χρήσεων γης για την προστασία της παραθεριστικής κατοικίας, στην εκτός σχεδίου περιοχή που καθορίζεται από το όριο του Γ.Π.Σ. πρώην Δ. Πύργου και τους οικισμούς Αγ. Ιωάννη και Λασταίικων, μεταξύ των οδικών αξόνων της Ε.Ο. Πατρών - Πύργου και ΕΠΟ Πύργου - Κατάκολου. (ευρύτερη περιοχή άτυπα διαμορφωμένων συνοικισμών Καβασιλάκια, Τραγανό). Προοπτική και κίνητρα εγκατάστασης ήπιας μορφής επιτρεπόμενων χρήσεων τουρισμού - αναψυχής και αγροτουριστικών χρήσεων στην ενότητα των οικισμών Σκουροχωρίου - Γρανιτσαίικων - Αγ. Ιωάννη - Γρανιτσαίικων, η οποία κατά το μεγαλύτερο τμήμα της βρίσκεται εκτός της ζώνης αναδασμού και δε δημιουργεί ουσιαστικές συγκρούσεις χρήσεων γης με την ΓΓΥΠ.
1.4	Διατήρηση θεσμοθετημένων χρήσεων γης Ζ.Ο.Ε. (1993) - Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Δ.Ε. Πύργου (2023). Συγκρούσεις χρήσεων γης στον περιαστικό χώρο, από τη διάσπαρτη ανάπτυξη εμπορικών, βιοτεχνικών και λοιπών επαγγελματικών χρήσεων σε εκτάσεις ΓΓΥΠ.	Αντιμετώπιση συγκρούσεων χρήσεων γης για την προστασία της ΓΓΥΠ, στην εκτός σχεδίου περιοχή βόρεια της Ε.Ο. Πύργου - Αρχαίας Ολυμπίας, μεταξύ των οριοθετημένων οικισμών Αγ. Γεώργιος - Ανθόπυργος και Κολίρι. Δυνατότητα χωροθέτησης Επιχειρηματικού Πάρκου στην περιφέρεια του άτυπα	Αντιμετώπιση συγκρούσεων χρήσεων γης για την προστασία της ΓΓΥΠ, στην εκτός σχεδίου περιοχή βόρεια της Ε.Ο. Πύργου - Αρχαίας Ολυμπίας, στην περιφέρεια των οικισμών Λασταίικα, Αγ. Γεώργιος - Ανθόπυργος, Λαμπέτι και Κολίρι.



		ανεπτυγμένου συνοικισμού «Συντριάδα», μεταξύ των θεσμοθετημένων οικισμών Λασταίκα και Αγ. Γεώργιος - Ανθόπυργος.	
1.5	Τμηματική αντιμετώπιση κυκλοφοριακών προβλημάτων σχεδίου πόλης Πύργου , μέσω επιβολής μέτρων κυκλοφοριακών ρυθμίσεων.	Βελτίωση κυκλοφοριακών συνθηκών στον αστικό χώρο. Προτεινόμενες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις και εξασφάλιση των αναγκών χώρων στάθμευσης. Διαπλάτυνση και αποκατάσταση δικτύου πεζοδρομίων των κύριων εμπορικών οδών.	Προώθηση βιώσιμης κινητικότητας στον αστικό χώρο. Καθορισμός περιοχών του κεντρικού πυρήνα, ως «μειωμένης μηχανοκίνητης κυκλοφορίας» και «ήπιας κυκλοφορίας» με βάση τις κατευθύνσεις του ΣΒΑΚ. Προτεραιότητα η διαμόρφωση ολοκληρωμένης κυκλικής διαδρομής πεζοδρόμων - ποδηλατοδρόμου για τη διασύνδεση της κεντρικής πλατείας, με τα εμβληματικά κτίρια της πόλης (παλαιός σιδηροδρομικός σταθμός - "υπνωτήρια ΟΣΕ", πρώην Νοσοκομείο Μανωλοπούλειο, Θεματικό Πάρκο Ξυστή) και τον νέο σιδηροδρομικό σταθμό. Προέκταση των δικτύων βιώσιμης κινητικότητας στην περιοχή του Λαμπετίου και στην παραλιακή ζώνη. Κυκλοφοριακές ρυθμίσεις και εξασφάλιση των αναγκών χώρων στάθμευσης.
1.6	Σημαντικό ποσοστό των κυκλοφοριακών φόρτων διαμπερούς κυκλοφορίας θα συνεχίσει να εξυπηρετείται από το δίκτυο συλλεκτήριων οδών της πόλης : Πατρών - Ερμού - Αλφειού και Πέλοπος – Γορτυνίας – Αγ. Γεωργίου – Γερμανού.	Διάνοξη της προτεινόμενης από το Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. νότιας συλλεκτήριας οδού - αρτηρίας του σχεδίου πόλης Πύργου, η οποία θα εξυπηρετήσει σημαντικό μέρος της διαμπερούς κυκλοφορίας. Τμηματικές διανοίξεις προβλεπόμενων οδών του σχεδίου πόλης (Ρήγα Φεραίου, Διονυσίου Βέρρου κ.λπ.) και κυκλοφοριακές ρυθμίσεις διανοιγμένων οδών (ζεύγος 28ης Οκτωβρίου-Μανωλοπούλου	Διάνοξη της προτεινόμενης από το Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. νότιας συλλεκτήριας οδού - αρτηρίας του σχεδίου πόλης Πύργου, η οποία θα εξυπηρετήσει σημαντικό μέρος της διαμπερούς κυκλοφορίας. Τμηματικές διανοίξεις προβλεπόμενων οδών του σχεδίου πόλης (Ρήγα Φεραίου, Διονυσίου Βέρρου κ.λπ.) και κυκλοφοριακές ρυθμίσεις διανοιγμένων οδών (ζεύγος 28ης Οκτωβρίου-



		κ.λπ.), που στο σύνολό τους θα εξυπηρετήσουν τη διαμπερή κυκλοφορία μεταξύ των κύριων οδικών αξόνων της Ε.Ο. Πύργου - Κυπαρισσίας, της Ε.Ο. Πατρών - Πύργου και της ΕΠ.Ο. Πύργου - Κατάκολου.	Μανωλοπούλου κ.λπ.), που στο σύνολό τους θα εξυπηρετήσουν τη διαμπερή κυκλοφορία μεταξύ των κύριων οδικών αξόνων της Ε.Ο. Πύργου - Κυπαρισσίας, της Ε.Ο. Πατρών - Πύργου και της ΕΠ.Ο. Πύργου - Κατάκολου.
2.	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ - ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ		
2.1	Διατήρηση θεσμικού καθεστώτος σχεδίων πόλης, οριοθέτησης οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων με τις διατάξεις του Π.Δ.24-4-1985 και άναρχης εκτός σχεδίου δόμησης παραλιακών εκτάσεων Κυπαρισσιακού και Χελωνίτη Κόλπου.	Αναβάθμιση επιβατικού λιμένα Κατάκολου , με νέες υποδομές και υπηρεσίες υποδοχής - πληροφόρησης - εξυπηρέτησης των τουριστών. Προοπτική διαμόρφωσης τουριστικής μαρίνας. Προώθηση των διαδικασιών χωροθέτησης υδατοδρομίου, σε συνέχεια προγενέστερων ενεργειών του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου. Αναβάθμιση σιδηροδρομικών υποδομών σύνδεσης του Κατάκολου με τον Πύργο και κατ' επέκταση με την Αρχαία Ολυμπία.	Ολοκληρωμένη ανάπτυξη της περιοχής του επιβατικού λιμένα Κατάκολου , για την αισθητική αποκατάσταση και την προσαρμογή του στην κλίμακα και το τοπίο της περιοχής. Βιοκλιματικού τύπου παρεμβάσεις, σε συνδυασμό με την αναβάθμιση των υποδομών και υπηρεσιών υποδοχής - πληροφόρησης - εξυπηρέτησης των τουριστών και τη λειτουργική σύνδεση με το υπόλοιπο τμήμα του οικισμού, τον σιδηροδρομικό σταθμό και την περιοχή της Αλκυώνας. Διαμόρφωση άξονα πεζοδρόμου - ποδηλατόδρομου παράλληλα με την ΕΠΟ Κατάκολου - Πύργου, μέχρι το ήδη διαμορφωμένο τμήμα μεταξύ των οικισμών του Πύργου και του Αγ. Ιωάννη. Αναβάθμιση - επαναλειτουργία - θεματικής σιδηροδρομικής γραμμής Κατάκολου - Πύργου - Αρχαίας Ολυμπίας για την εξυπηρέτηση των τουριστών και την ανάδειξη των συνδυασμένων μεταφορών αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.



2.2	Έλλειψη οργανωμένου και ολοκληρωμένου οδικού δικτύου στις άτυπα διαμορφωμένες οικιστικές περιοχές.	Ήπιας μορφής πολεοδόμηση άτυπα διαμορφωμένων και θεσμοθετημένων - μη πολεοδομημένων οικιστικών περιοχών παραθεριστικής κατοικίας κατά μήκος του Κυπαρισσιακού Κόλπου, ανατολικά του σχεδίου πόλης Κατάκολου (θέση «Αλκυώνα»), και του Χελωνίτη Κόλπου (περιοχή Αγ. Ηλία). Στόχος η αναβάθμισή τους ως υπερτοπικής σημασίας υποδοχέων παραθεριστικής κατοικίας, με ενισχυμένες χρήσεις τουρισμού - αναψυχής : 1. θέση «Πυργί» Κοινότητας Αγ. Ηλία. Αντιστοιχεί σε τμήμα της «Περιοχής Α1: Αγ. Ανδρέα - Αγ. Ηλία» της ισχύουσας Ζ.Ο.Ε. (1993) 2. θέσεις «Καλλιθέα», «Κάτω Καβούρι», «Καβούρι», «Κυανή Ακτή», «Λέτρινα», και «Σπιάτζα» ανατολικά του Κατάκολου - Αλκυώνας. Αντιστοιχεί κατά προσέγγιση στην «Περιοχή Α2: Αλκυώνα - Σπιάτζα» της ισχύουσας Ζ.Ο.Ε. (1993). 3. θέση «Παραλία Επιταλίου» Κοινότητας Επιταλίου. Αντιστοιχεί κατά προσέγγιση στην «Περιοχή Α2: Αγουλινίτσα - Επιτάλιο» της ισχύουσας Ζ.Ο.Ε. 1993 (1161Δ/1993). 4. περιοχή εγκεκριμένου σχεδίου ιδιωτικής πολεοδόμησης στη θέση «Σκίντο - Μούτελη». Κατευθύνσεις πολεοδομικής οργάνωσης : 1. Καθορισμός ορίων περιοχών προς	Ήπιας μορφής ειδική πολεοδόμηση άτυπα διαμορφωμένων οικιστικά περιοχών παραθεριστικής κατοικίας κατά μήκος του Κυπαρισσιακού Κόλπου, ανατολικά του σχεδίου πόλης Κατάκολου (θέση «Αλκυώνα»), και του Χελωνίτη Κόλπου (περιοχή Αγ. Ηλία). Στόχος η περιβαλλοντική εξυγίανση, μερική αποκατάσταση του τοπίου και των φυσικών σχηματισμών (αμμοθίνες, παράκτια δάση κ.λπ.) και αναβάθμισή τους, ως περιοχές παραθεριστικής κατοικίας : 1. θέση «Πυργί» Κοινότητας Αγ. Ηλία. Αντιστοιχεί σε τμήμα της «Περιοχής Α1: Αγ. Ανδρέα - Αγ. Ηλία» της ισχύουσας Ζ.Ο.Ε. (1993) 2. θέσεις «Καλλιθέα», «Κάτω Καβούρι», «Καβούρι», «Κυανή Ακτή», «Λέτρινα», και «Σπιάτζα» ανατολικά του Κατάκολου - Αλκυώνας. Αντιστοιχεί κατά προσέγγιση στην «Περιοχή Α2: Αλκυώνα - Σπιάτζα» της ισχύουσας Ζ.Ο.Ε. (1993). 3. θέση «Παραλία Επιταλίου» Κοινότητας Επιταλίου. Αντιστοιχεί κατά προσέγγιση στην «Περιοχή Α2: Αγουλινίτσα - Επιτάλιο» της ισχύουσας Ζ.Ο.Ε. 1993 (1161Δ/1993). Κατευθύνσεις πολεοδομικής οργάνωσης : 1. Αυστηρός καθορισμός ορίων περιοχών προς πολεοδόμηση, με βάση τον διαμορφωμένο οικιστικό ιστό (οικοδομημένη γη).
-----	--	--	---



	πολεοδόμηση, με βάση τον διαμορφωμένο οικιστικό ιστό (οικοδομημένη γη). 2. Κατανομή οργανωμένων κοινοχρήστων χώρων, κατά ενότητες, που θα αποτελέσουν "πνεύμονες πρασίνου" και θα καθορίσουν τον πυρήνα των επί μέρους Πολεοδομικών Ενοτήτων (γειτονιών). 3. Πλήρης απελευθέρωση της ζώνης παραλίας, με την απομάκρυνση των αυθαίρετων κατασκευών και την υλοποίηση αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, κατά περίπτωση. 4. Κατασκευή των αναγκαίων δικτύων τεχνικής υποδομής. Προτεραιότητα η κατασκευή κεντρικού αγωγού αποχέτευσης και σύνδεση με τον βιολογικό καθαρισμό Κατάκολου. 5. Καθορισμός χρήσεων γης με κριτήριο την εξυπηρέτηση των τοπικών αναγκών και την ενίσχυση του χαρακτήρα των περιοχών, ως υποδοχέων παραθεριστικής κατοικίας και υπερτοπικής εμβέλειας χρήσεων τουρισμού - αναψυχής. 6. Καθορισμός κεντρικών χρήσεων - λειτουργιών, κατά τμήματα του πολεοδομικού ιστού, σε συσχέτιση με τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους, που θα αποτελέσουν "τοπικά κέντρα". 7. Καθορισμός επιτρεπόμενων χρήσεων τουρισμού - αναψυχής, στο μεγαλύτερο τμήμα του πολεοδομικού ιστού, παράλληλα με ειδικούς όρους - περιορισμούς στις επιτρεπόμενες επιφάνειες.	Τήρηση ελαχίστων αποστάσεων ορίων των προτεινόμενων ρυμοτομικών σχεδίων, από καταγεγραμμένα παράκτια δάση - δασικές εκτάσεις και αμμοθίνες. 2. Καθορισμός υψηλότερου ποσοστού κοινοχρήστων χώρων, από το προβλεπόμενο από τις γενικές διατάξεις σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας. 3. Συγκέντρωση των προβλεπόμενων κοινοχρήστων χώρων που θα προκύψουν κατά την ειδική πολεοδόμηση, στην πλευρά της θάλασσας, σε επαφή με την ζώνη παραλίας. 4. Πλήρης απελευθέρωση της ζώνης παραλίας, με την απομάκρυνση των αυθαίρετων κατασκευών και τη διενέργεια αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, κατά περίπτωση. 5. Κατασκευή των αναγκαίων δικτύων τεχνικής υποδομής. Προτεραιότητα η κατασκευή κεντρικού αγωγού αποχέτευσης και σύνδεση με τον βιολογικό καθαρισμό Κατάκολου. 6. Καθορισμός χρήσεων γης με κριτήριο την προστασία της κατοικίας. Περιορισμένη δυνατότητα χρήσεων τουρισμού - αναψυχής και λοιπών χρήσεων εξυπηρέτησης τοπικών αναγκών, σε αυστηρά καθορισμένα τμήματα του πολεοδομικού ιστού. Αυστηρός περιορισμός στα πολεοδομικά μεγέθη επαγγελματικών χρήσεων. 7. Καθορισμός ειδικών όρων δόμησης. Αυστηροί περιορισμοί στη μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια και το ύψος των κτιρίων, σύμφωνα με τις μέσες υλοποιημένες επιφάνειες κτιρίων.
--	--	--



			8. Διαμόρφωση οριακών οδών των ρυμοτομικών σχεδίων για την αυστηρή οριοθέτηση και διαχωρισμό των οικιστικών περιοχών, από την ΓΓΥΠ. 9. Καθορισμός των δημοσίων δασών - δασικών εκτάσεων, στην περιφέρεια των διαμορφωμένων οικιστικών περιοχών στις θέσεις "Πυργί" και "Σπιάτζα", ως περιοχών απόλυτης προστασίας. Ανάδειξη τους ως εκτός σχεδίου - περιαστικών κοινοχρήστων χώρων - πάρκων πρασίνου.
2.3		Διαμόρφωση ολοκληρωμένου εσωτερικού οδικού δικτύου και επαρκών χώρων στάθμευσης στις άτυπα ανεπτυγμένες - αυθαίρετες οικιστικές περιοχές του Κυπαρισσιακού και Χελωνίτη Κόλπου. Εξασφάλιση των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης.	Διαμόρφωση οδικού δικτύου ήπιας κυκλοφορίας και υποδομών βιώσιμης κινητικότητας για την εσωτερική σύνδεση των άτυπα ανεπτυγμένων - αυθαίρετων οικιστικών περιοχών του Κυπαρισσιακού και Χελωνίτη Κόλπου. Διοχέτευση κυκλοφοριακών φόρτων σύνδεσης με τον οικισμό του Κατάκολου, μέσω οριακής οδού του σχεδίου που θα προκύψει κατά την ειδική πολεοδόμηση. Ελαχιστοποίηση της μηχανοκίνητης κυκλοφορίας στις απολύτως αναγκαίες μετακινήσεις. Εξασφάλιση των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης.
3.	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ - ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ		
3.1	Διατήρηση ορίων, χρήσεων γης, όρων δόμησης και καθεστώτος οριοθέτησης οικισμών με τις διατάξεις του Π.Δ.24-4-1985 για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, όπως ισχύει, σε συνδυασμό με τις ειδικότερες διατάξεις θεσμοθέτησής τους.	Διατήρηση ορίων, χρήσεων γης, όρων δόμησης και καθεστώτος οριοθέτησης οικισμών με τις διατάξεις του Π.Δ.24-4-1985 για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, όπως ισχύει, σε συνδυασμό με τις ειδικότερες διατάξεις θεσμοθέτησής τους.	Διατήρηση ορίων, χρήσεων γης, όρων δόμησης και καθεστώτος οριοθέτησης οικισμών με τις διατάξεις του Π.Δ.24-4-1985 για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, όπως ισχύει, σε συνδυασμό με τις ειδικότερες διατάξεις θεσμοθέτησής τους.



3.2	Διατήρηση χρήσεων γης, όρων δόμησης και καθεστώτος οριοθέτησης ακτίνας 800 μ. με τις διατάξεις του Π.Δ.06-12-1982, όπως ισχύει, σε συνδυασμό με τις ειδικότερες διατάξεις θεσμοθέτησής τους.	Διατήρηση χρήσεων γης, όρων δόμησης και καθεστώτος οριοθέτησης ακτίνας 800 μ. με τις διατάξεις του Π.Δ.06-12-1982, όπως ισχύει, σε συνδυασμό με τις ειδικότερες διατάξεις θεσμοθέτησής τους. Καθορισμός ευμενέστερων όρων εγκατάστασης εμπορικών - βιοτεχνικών και λοιπών επαγγελματικών χρήσεων χαμηλής όχλησης εντός των ακτίνων 800 μ.	Κατάργηση θεσμοθετημένων ορίων ακτίνας 800 μ. οικισμών με τις διατάξεις του Π.Δ.06-12-1982 και οριοθέτηση ή ήπια πολεοδόμηση διαμορφωμένου τμήματος αυτών. Καθορισμός κατά παρέκκλιση όρων δόμησης - αρτιότητας, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, στα υφιστάμενα κατά τη δημοσίευση του Τ.Π.Σ.,άρτια και οικοδομήσιμα γεωτεμάχια που βρίσκονται εκτός του προς οριοθέτηση - πολεοδόμηση τμήματος της ζώνης 800 μ.
3.3		Πλήρης οριοθέτηση υδατορεμάτων και κατασκευή έργων διευθέτησης - αντιπλημμυρικής προστασίας, όπου απαιτείται.	Πλήρης οριοθέτηση υδατορεμάτων και κατασκευή έργων διευθέτησης - αντιπλημμυρικής προστασίας, όπου απαιτείται.
3.4		Κύρωση δικτύου κοινοχρήστων χώρων για τη συνολική επιφάνεια των οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, κατά τις διατάξεις του άρθρου 35 Ν.3937/2011.	Κύρωση δικτύου κοινοχρήστων χώρων για τη συνολική επιφάνεια των οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, κατά τις διατάξεις του άρθρου 35 Ν.3937/2011.
3.5		Ολοκληρωμένες αναπλάσεις κοινοχρήστων χώρων οικισμών, με προτεραιότητα τη βελτίωση της πρόσβασης στον κεντρικό πυρήνα, τις θέσεις πολιτιστικού ενδιαφέροντος και κοινωνικών εκδηλώσεων - εξυπηρέτησεων και τον διαχωρισμό των μετακινήσεων πεζών και οχημάτων.	Ολοκληρωμένες αναπλάσεις κοινοχρήστων χώρων οικισμών, με προτεραιότητα τη βελτίωση της πρόσβασης στον κεντρικό πυρήνα, τις θέσεις πολιτιστικού ενδιαφέροντος και κοινωνικών εκδηλώσεων - εξυπηρέτησεων και τον διαχωρισμό των μετακινήσεων πεζών και οχημάτων.
3.6		Βελτίωση εσωτερικού οδικού δικτύου οικισμών στα πλαίσια των προτεινόμενων αναπλάσεων και κατ' επέκταση αυτών μέχρι τα όρια των οικισμών, με προτεραιότητα τα τμήματα των επαρχιακών οδών που διέρχονται μέσα από αυτούς.	Βελτίωση εσωτερικού οδικού δικτύου οικισμών στα πλαίσια των προτεινόμενων αναπλάσεων και κατ' επέκταση αυτών μέχρι τα όρια των οικισμών, με προτεραιότητα τα τμήματα των επαρχιακών οδών που διέρχονται μέσα από αυτούς.
3.7		Διερεύνηση της σκοπιμότητας διάνοιξης νέων οδών παράκαμψης των αγροτικών οικισμών, στο ίχνος	Διερεύνηση της σκοπιμότητας διάνοιξης νέων οδών παράκαμψης των αγροτικών οικισμών, στο ίχνος



		υφιστάμενων τοπικών οδών, για την εκτροπή της διαμπερούς κυκλοφορίας από τους κεντρικούς πυρήνες τους.	υφιστάμενων τοπικών οδών, για την εκτροπή της διαμπερούς κυκλοφορίας από τους κεντρικούς πυρήνες τους.
3.8		Αναβάθμιση και κατανομή κοινωνικού εξοπλισμού σύμφωνα με την ιεράρχηση , τον ρόλο - δυναμική των οικισμών και την ανάγκη ενίσχυσης των σχέσεων εξάρτησης από τα κύρια τοπικά αγροτικά κέντρα του Δήμου.	Αναβάθμιση και κατανομή κοινωνικού εξοπλισμού σύμφωνα με την ιεράρχηση , τον ρόλο - δυναμική των οικισμών και την ανάγκη ενίσχυσης των σχέσεων εξάρτησης από τα κύρια τοπικά αγροτικά κέντρα του Δήμου.
4.	ΤΟΠΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ – ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		
4.1	Ελλιπής αξιοποίηση πλεονεκτημάτων του Δήμου , που αφορούν κυρίως στην εκτεταμένη αγροτική γη και επάρκεια υδατικών πόρων, την ύπαρξη του επιβατικού λιμένα Κατάκολου και τη στρατηγική θέση του σε σχέση με τον "Δυτικό Άξονα" της χώρας και το τρίπολο Αρχαία Ολυμπία - Αρχαία Ήλιδα - Επικούριος Απόλλωνας.	Αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων της στρατηγικής θέσης του Δήμου στον "Δυτικό Άξονα" της χώρας, για την ανάδειξή του ως επιχειρηματικού - εμπορευματικού κόμβου σε σύνδεση με τα εθνικά μεταφορικά δίκτυα. Προσέλκυση νέων επενδύσεων που θα επιφέρουν αύξηση των εισροών στην τοπική οικονομία.	Αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων της στρατηγικής θέσης του Δήμου στον "Δυτικό Άξονα" της χώρας, για την ανάδειξή του ως κύριου παραγωγικού και επιχειρηματικού - εμπορευματικού κόμβου εξειδίκευσης στην παραγωγή και μεταποίηση υψηλής ποιότητας αγροκτηνοτροφικών προϊόντων. Προώθηση βιολογικής γεωργίας - κτηνοτροφίας και καθετοποίησης παραδοσιακών προϊόντων, διεύρυνση της εφοδιαστικής αλυσίδας και των δικτύων διανομής μέσω των εθνικών μεταφορικών αξόνων και των συνδυασμένων μεταφορών.
4.2	Διαρκής ύφεση Πρωτογενούς τομέα και μείωση ανταγωνιστικότητας αγροτικών προϊόντων , λόγω κυρίως της έλλειψης οργανωμένου υποδοχέα παραγωγικών επιχειρήσεων, για την τυποποίηση και μεταποίηση της τοπικής παραγωγής. Χωρική απομόνωση - καθυστέρηση της ένταξης του Δήμου, στους κύριους μεταφορικούς εμπορευματικούς άξονες της χώρας.	Χωροθέτηση Επιχειρηματικού Πάρκου , διαδημοτικής εμβέλειας, κατά προτεραιότητα σε αγροτική περιοχή στην περιφέρεια του Πύργου (ευρύτερη περιοχή Ανθόπυργου - Αγ. Γεωργίου - Λασταίικων), για την υποδοχή επιχειρήσεων όλων των κλάδων, με προσανατολισμό στις επενδύσεις ένταξης εργασίας.	Χωροθέτηση Επιχειρηματικού Πάρκου , διαδημοτικής εμβέλειας, κατά προτεραιότητα σε αγροτική περιοχή νότια του ποταμού Αλφειού και του οικισμού του Επιταλίου, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού. Προσανατολισμός στην υποδοχή επιχειρήσεων σε εξάρτηση από τις πρώτες ύλες (εφοδιαστική, μεταποίηση - πιστοποίηση αγροκτηνοτροφικών προϊόντων



			κ.λπ.) και επενδύσεων ένταξης εργασιών. Λειτουργική σύνδεση με τον εμπορικό λιμένα Πατρών και προοπτική αναβάθμισης και μερικής αξιοποίησης του αερολιμένα Επιταλίου, ως σταθμού εμπορευματικών πτήσεων.
4.3	Διάσπαρτη ανάπτυξη επιχειρήσεων Δευτερογενούς και Τριτογενούς Τομέα , εκτός οργανωμένων παραγωγικών υποδοχών, στην ευρύτερη αγροκτηνοτροφική ζώνη της παραθαλάσσιας οικιστικής ενότητας, ανάλογα με την ισχύ των γενικών πολεοδομικών διατάξεων.	Διαφύλαξη - εντατικοποίηση ΓΓΥΠ στην περιφέρεια του Πύργου και των αγροτικών οικισμών του Δήμου , με προτεραιότητα στις ζώνες αναδασμού και κατ' επέκταση στις εκτεταμένες αγροκτηνοτροφικές ζώνες που αναπτύσσονται στη λεκάνη απορροής των ποταμών Αλφειού, Πηνειακού Λάδωνα και Λεστενίτσα, των παραπόταμων τους και εν γένει των υδατορεμάτων που αποτελούν τους κύριους άξονες τροφοδοσίας τους.	Διαφύλαξη - εντατικοποίηση ΓΓΥΠ στην περιφέρεια του Πύργου και των αγροτικών οικισμών του Δήμου , με προτεραιότητα στις ζώνες αναδασμού και κατ' επέκταση στις εκτεταμένες αγροκτηνοτροφικές ζώνες που αναπτύσσονται στη λεκάνη απορροής των ποταμών Αλφειού, Πηνειακού Λάδωνα και Λεστενίτσα, των παραπόταμων τους και εν γένει των υδατορεμάτων που αποτελούν τους κύριους άξονες τροφοδοσίας τους.
4.4	Χαμηλού βαθμού - φθίνουσα οικονομική δραστηριότητα και μείωση οικονομικά ενεργού πληθυσμού στους αγροτικούς οικισμούς του Δήμου . Ανάγκη αναβάθμισης δημοσίων υποδομών άρδευσης, λοιπών δικτύων και εκσυγχρονισμού των μεθόδων παραγωγής.		Προώθηση δράσεων εισαγωγής της έρευνας - τεχνολογίας στην παραγωγική διαδικασία . Χωροθέτηση υποδοχέα αγροβιοτεχνολογίας ("πρότυπο αγρόκτημα"), με προτεραιότητα στην περιοχή νότια του ποταμού Αλφειού, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού. Λειτουργική συσχέτιση με το προτεινόμενο Επιχειρηματικό Πάρκο, συνεργασία με το Επιστημονικό Πάρκο Πατρών.
4.5		Ενίσχυση Δευτερογενούς Τομέα, μέσω της προσέλκυσης νέων παραγωγικών επιχειρήσεων εντός του προτεινόμενου Επιχειρηματικού Πάρκου και των κινήτρων και εξωτερικών οικονομιών που συνεπάγεται η λειτουργία τους	Ενίσχυση Δευτερογενούς Τομέα, με προτεραιότητα την τυποποίηση - μεταποίηση προϊόντων του πρωτογενούς τομέα (αγροκτηνοτροφία, μελισσοκομία, υλοτομία, αλιεία) . Κίνητρα και εξωτερικές οικονομίες από την εγκατάσταση επιχειρήσεων



		εντός του οργανωμένου υποδοχέα.	εντός του προτεινόμενου Επιχειρηματικού Πάρκου.
4.6		Ενίσχυση - ποιοτική αναβάθμιση Τριτογενούς Τομέα, με προτεραιότητα τις υπηρεσίες, το εμπόριο και τις υπερτοπικές χρήσεις τουρισμού - αναψυχής στο σύνολο της παραλιακής ζώνης του Δήμου. Καθορισμός ζωνών χρήσεων τουρισμού - αναψυχής, στις προς πολεοδόμηση παραθαλάσσιες περιοχές παραθεριστικής κατοικίας του Δήμου. Διεύρυνση της ζώνης Ε της Ζ.Ο.Ε. (1993), κατά μήκος των ΕΠΟ Πύργου - Κατάκολου και Αγ. Ηλία - Ελαιώνα και	Ενίσχυση - ποιοτική αναβάθμιση Τριτογενούς Τομέα, με προτεραιότητα τις υπηρεσίες, το τοπικό και υπερτοπικό εμπόριο, τον αστικό τουρισμό και αγροτουρισμό και τις υποστηρικτικές υπηρεσίες διαχείρισης της πρωτογενούς παραγωγής εντός του προτεινόμενου Επιχειρηματικού Πάρκου. (έρευνα, υπηρεσίες εφοδιαστικής, πιστοποίησης αγροκτηνοτροφικών προϊόντων κ.λπ.).
4.7		διάνοιξη των αναγκαίων παράλληλων οδών για τη δυνατότητα εγκατάστασης ήπιας μορφής τουριστικών καταλυμάτων και συναφών χρήσεων. Καθορισμός τμημάτων της ζώνης Ε, στην περιφέρεια του δικτύου παραθαλάσσιων οικισμών Μυρτιά - Σκαφιδιά - Λεβεντοχώρι - Κορακοχώρι - Αγ. Ανδρέας, με υψηλή σχετικά πυκνότητα παραθεριστικών κατοικιών, εντός των οποίων θα προβλέπονται ειδικοί όροι δόμησης – αρτιότητας, ευμενέστεροι σε σχέση με τους ισχύοντες, για τη διευκόλυνση της εγκατάστασης παραθεριστικών κατοικιών και ήπιας κλίμακας χρήσεων τουρισμού - αναψυχής.	Ανάδειξη περιοχής κεντρικού πυρήνα σχεδίου πόλης Πύργου, ως ενδιάμεσου πόλου αστικού τουρισμού στον κύριο τουριστικό άξονα Κατάκολου - Πύργου - Αρχαίας Ολυμπίας. Αναβάθμιση της σιδηροδρομικής γραμμής Πύργου - Κατάκολου και του νέου σιδηροδρομικού σταθμού Πύργου, ο οποίος θα αποτελέσει κύρια "πύλη εισόδου" στην πόλη, για τους τουρίστες με προορισμό την Αρχαία Ολυμπία. Διαμόρφωση δικτύων βιώσιμης κινητικότητας, εντός του σχεδίου πόλης Πύργου και επέκταση αυτών στην τουριστικά ανεπτυγμένη παραλιακή ζώνη. Διαμόρφωση κυκλικής διαδρομής πεζοδρόμου - ποδηλατοδρόμου, για τη σύνδεση του νέου σιδηροδρομικού σταθμού, με τα σημαντικότερα στοιχεία



			τουριστικού ενδιαφέροντος της πόλης (κεντρική πλατεία, Αρχαιολογικό Μουσείο, παλαιό Νοσοκομείο, Θεματικό Πάρκο Ξυστή κ.λπ.).
4.8			Δυνατότητα και κίνητρα ανάπτυξης ήπιας μορφής αγροτουριστικών χρήσεων στην περιφέρεια της πόλης του Πύργου , κατά τα πρότυπα των Πολυλειτουργικών Αγροκτημάτων του Ν.4235/2014, συμβατών με την ανάπτυξη οικολογικού τουρισμού από την προοπτική επαναπλημμυρισμού και αποκατάστασης του υδροβιότοπου της αποξηραμένης λίμνης Μουριάς (περιοχή "Γ8" ΖΟΕ1993).
4.9		Ενίσχυση παραγωγικής βάσης αγροτικών περιοχών , με επέκταση της ζώνης αναδασμού και του δημοσίου δικτύου άρδευσης. Κατασκευή εγγυοβελτιωτικών έργων και αναβάθμιση λοιπών τεχνικών υποδομών για την ενίσχυση των ζωνών ανάπτυξης δενδρωδών καλλιέργειών. Ανάδειξη θεσμοθετημένων ζωνών με ακτίνα 800 μ. από τα κέντρα των οικισμών, ως περιοχών πολεοδομικών κινήτρων εγκατάστασης επιχειρήσεων, λαμβάνοντας υπ' όψη την ανάγκη συμβατότητας των χρήσεων με την κλίμακα και τον χαρακτήρα των οικισμών.	Ενίσχυση παραγωγικής βάσης αγροτικών περιοχών , με επέκταση της ζώνης αναδασμού και του δημοσίου δικτύου άρδευσης. Κατασκευή εγγυοβελτιωτικών έργων και αναβάθμιση λοιπών τεχνικών υποδομών για την ενίσχυση των ζωνών ανάπτυξης δενδρωδών καλλιέργειών. Καθορισμός ζωνών πολεοδομικών - οικονομικών κινήτρων , εντός και στην περιφέρεια των κύριων αγροτικών οικισμών Βούναργο, Αμπελώνας, Καράτουλα – Μαγούλα και Γούμερο , για την ανάπτυξη μονάδων μεταποίησης παραδοσιακών προϊόντων βιολογικής γεωργίας



			- κτηνοτροφίας και ήπιας μορφής τουριστικών καταλυμάτων, κατά τα πρότυπα των Πολυλειτουργικών Αγροκτημάτων του Ν.4235/2014.
4.10		Βελτίωση της πρόσβασης στις κύριες αγροκτηνοτροφικές ζώνες, με τη διαμόρφωση ολοκληρωμένου δικτύου αγροτικών οδών.	Βελτίωση της πρόσβασης στις κύριες αγροκτηνοτροφικές ζώνες, με τη διαμόρφωση ολοκληρωμένου δικτύου αγροτικών οδών.
4.11		Ενίσχυση παραγωγικής σχέσης πόλης - υπαίθρου και διευκόλυνση των μετακινήσεων που σχετίζονται με τη διαχείριση της τοπικής παραγωγής , μέσω της βελτίωσης του Επαρχιακού δικτύου και λοιπών κύριων αξόνων, που συνδέουν ακτινικά τους αγροτικούς οικισμούς, με τον αστικό - περιαστικό χώρο του Πύργου και την περιοχή του προτεινόμενου Επιχειρηματικού Πάρκου.	Ανάδειξη υπερτοπικών πολυθεματικών δικτύων εναλλακτικού τουρισμού , με σημεία αναφοράς την Αρχαία Ολυμπία και την άυλη πολιτιστική κληρονομιά των Ολυμπιακών Αγώνων, τον ποταμό Αλφειό, τους λοιπούς αρχαιολογικούς - πολιτιστικούς χώρους και μνημεία και την παράδοση στην καλλιέργεια αμπέλου - σταφιδαμπέλου. Κίνητρα εγκατάστασης ήπιας μορφής επιχειρήσεων τουρισμού - αναψυχής και προώθησης παραδοσιακών αγροτικών προϊόντων μέσω του αγροτουρισμού, που θα συμβάλει στην ανάπτυξη και διατήρηση μικρών μονάδων τυποποίησης - μεταποίησης αυτών, στον τόπο παραγωγής τους : 1. Ανάδειξη της ευρύτερης περιοχής της λεκάνης απορροής του υδατορέματος Αλήσιο (δίκτυο οικισμών Καράτουλα - Μαγούλα - Ωλένη - Χειμαδιό κ.λπ.), ως οινοτουριστικής ζώνης και πόλου ειδικού αρχαιολογικού ενδιαφέροντος κατά μήκος του Αρχαίου "Μονοπατιού Εκεχειρίας".



			Προοπτική και κίνητρα εγκατάστασης ήπιας μορφής οينوπαραγωγικών μονάδων. 2. Ανάδειξη υπερτοπικού δικτύου οικολογικού, αρχαιολογικού και αγροτουριστικού ενδιαφέροντος, κατά μήκος της λεκάνης απορροής του ποταμού Αλφειού. Διαμόρφωση δικτύων ήπιας κινητικότητας και αξιοποίηση τμήματος του εγκαταλελειμμένου σιδηροδρομικού δικτύου, για τη σύνδεση του βιότοπου των εκβολών του ποταμού Αλφειού, με τον αρχαιολογικό χώρο του Επιταλίου και κατ' επέκταση την Αρχαία Ολυμπία. Πολεοδομικά κίνητρα εγκατάστασης ήπιας μορφής τουριστικών - αγροτουριστικών μονάδων.
			3. Βελτίωση και ειδική σήμανση δικτύου Επαρχιακών, Δημοτικών και λοιπών οδών του αγροτικού χώρου του Δήμου, για την ανάδειξη ενιαίου υπερτοπικού δικτύου επισκεψιμότητας των σημαντικότερων στοιχείων φυσιολατρικού - πολιτιστικού ενδιαφέροντος της παραθαλάσσιας οικιστικής ενότητας και της ευρύτερης περιοχής των λόφων του Καταφυγίου Άγριας Ζωής «Γερακίου – Περιστερίου», στα όρια με τον Δήμο Ήλιδας (αρχαιολογικοί χώροι Κατάκολου & Σκαφιδιάς - Αλποχώρι - Ι.Μ. Φραγκοπηδήματος - Κορυφή - αρχαιολογικός χώρος κορυφής (κάστρο Κουκουβίτσας) - ΚΑΖ



			«Γερακίου – Περιστερίου» - Γεράκι - Αμαλιάδα.
5.	ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΓΗ		
5.1	Κατακερματισμός αγροτικής γης, σε ζώνες διαβαθμιζόμενου βαθμού παραγωγικότητας και επάρκειας υποδομών άρδευσης (ζώνη αναδασμού, ζώνες Γ2,Γ3,Γ4,Γ8 ΖΟΕ 1993, αγροτική γη απομακρυσμένων περιοχών).	Διαβάθμιση - ιεράρχηση της αγροτικής γης του Δήμου, σε δύο (2) ενότητες : 1. τις Ζώνες Εντατικοποίησης , οι οποίες περιλαμβάνουν κατά κανόνα ΓΓΥΠ και αντιστοιχούν στο σύνολο της παραθαλάσσιας αγροτικής γης των Δ.Ε. Πύργου και Βώλακος, καθώς και σε τμήμα των Δ.Ε. Ιαρδάνου και Ωλένης, και 2. τις Αγροδοασικές Ζώνες , οι οποίες περιλαμβάνουν κατά κανόνα δενδρώδεις καλλιέργειες και αντιστοιχούν στο μεγαλύτερο μέρος των ημιορεινών εκτάσεων του Δήμου.	Διαβάθμιση - ιεράρχηση της αγροτικής γης του Δήμου, σε δύο (2) ενότητες : 1. τις Ζώνες Εντατικοποίησης , οι οποίες περιλαμβάνουν κατά κανόνα ΓΓΥΠ και αντιστοιχούν στο σύνολο της παραθαλάσσιας αγροτικής γης των Δ.Ε. Πύργου και Βώλακος, καθώς και σε τμήμα των Δ.Ε. Ιαρδάνου και Ωλένης, και 2. τις Αγροδοασικές Ζώνες , οι οποίες περιλαμβάνουν κατά κανόνα δενδρώδεις καλλιέργειες και αντιστοιχούν στο μεγαλύτερο μέρος των ημιορεινών εκτάσεων του Δήμου.
5.2	Διατήρηση των καθορισμένων ορίων των ζωνών προστασίας της αγροτικής γης, από το ισχύον ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ : ΠΕΠΔΙΙ (περιοχή Γ2 ΖΟΕ), ΠΕΠΔΙ (περιοχή Γ3 ΖΟΕ), ΠΕΠΔ Ια (περιοχή Γ4 ΖΟΕ) και ΠΕΠΝΙ (περιοχή Γ8 ΖΟΕ) του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ (2023).	Σημειακή τροποποίηση των καθορισμένων ορίων των ζωνών προστασίας της αγροτικής γης, από το ισχύον ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ : ΠΕΠΔΙ (περιοχή Γ3 ΖΟΕ), ΠΕΠΔ Ια (περιοχή Γ4 ΖΟΕ) και ΠΕΠΝΙ (περιοχή Γ8 ΖΟΕ) του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ (2023), για την διαπλάτυνση των ζωνών ΠΕΠΔ VI (περιοχές Ε ΖΟΕ), προς ενίσχυση των χρήσεων τουρισμού - αναψυχής κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων.	Διατήρηση των καθορισμένων ορίων των ζωνών προστασίας της αγροτικής γης, από το ισχύον ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ : ΠΕΠΔΙΙ (περιοχή Γ2 ΖΟΕ), ΠΕΠΔΙ (περιοχή Γ3 ΖΟΕ), ΠΕΠΔ Ια (περιοχή Γ4 ΖΟΕ) και ΠΕΠΝΙ (περιοχή Γ8 ΖΟΕ) του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ (2023). Αύξηση ορίων αρτιότητας αγροτεμαχίων.



5.3	Ανάγκη εγγειοβελτιωτικών έργων σε πυρόπληκτες και συχνά κατακλυζόμενες από πλημμύρες περιοχές του Δήμου, για την αποκατάσταση της υδατοϊκανότητας και των μηχανικών ιδιοτήτων των εδαφών.	Επέκταση ζώνης αναδασμού και δικτύου άρδευσης στην συνολική έκταση της διαμορφωμένης αγροτικής ζώνης που περιβάλλεται από το δίκτυο των οικισμών : Αλποχώρι - Βούναργο - Ελαιώνας - Αμπελώνας - Πράσινο - Λασταίικα - Χανάκια, η οποία αποτελεί την φυσική προέκταση της παραθαλάσσιας ζώνης αναδασμού.	Ανάπτυξη περιοχών της αγροδοασικής ημιορεινής ζώνης του Δήμου στην παραποτάμια ζώνη του Αλφειού ποταμού και στους λόφους της ευρύτερης περιοχής του Καταφυγίου Άγριας Ζωής «Γερακίου – Περιστερίου», ως Αγροδοασικών Ζωνών Εναλλακτικού Τουρισμού. Ανάδειξη παραδοσιακών προϊόντων δενδρωδών καλλιεργειών, μέσω υπερτοπικών δικτύων αρχαιολογικού-θρησκευτικού-φυσιολατρικού τουρισμού - αγροτουριστικού ενδιαφέροντος.
5.4	Συγκρούσεις χρήσεων γης από την διάσπαρτη - ανεξέλεγκτη ανάπτυξη επαγγελματικών χρήσεων και παραθεριστικών κατοικιών, εντός της ζώνης αναδασμού και περιοχών ΓΓΥΠ. Εγκαταλελειμμένα κελύφη πρώην βιομηχανικών κτιρίων σε περιοχές αμιγούς ΓΓΥΠ.	Περιορισμός των επιτρεπόμενων χρήσεων και καθορισμός αυστηρότερων όρων - περιορισμών δόμησης στη συνολική έκταση των περιοχών Γ8 της Ζ.Ο.Ε. (1993) «Δημόσιες εκτάσεις αποξηραμένων λιμνών Αγουλινίτσας, Μουριάς και Έλους Κάστας», με προοπτική τον επαναπλημμυρισμό και αποκατάσταση των υγροβιοτόπων.	Περιορισμός των επιτρεπόμενων χρήσεων και καθορισμός αυστηρότερων όρων - περιορισμών δόμησης στο μεγαλύτερο τμήμα των περιοχών Γ8 της Ζ.Ο.Ε. (1993) «Δημόσιες εκτάσεις αποξηραμένων λιμνών Αγουλινίτσας, Μουριάς και Έλους Κάστας», με προοπτική τον επαναπλημμυρισμό και αποκατάσταση των υγροβιοτόπων.
5.5	Συγκρούσεις χρήσεων γης από τον καθορισμό τμημάτων της ζώνης αναδασμού, ως εντός οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, με μεταγενέστερες αυτής αποφάσεις οριοθέτησης κατά τις διατάξεις του Π.Δ.24-4-1985.	Σημειακή τροποποίηση - εξομάλυνση των ορίων των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, σε μη διαμορφωμένα τμήματα των οικισμών, τα οποία επικαλύπτονται με την καθορισμένη ζώνη αγροτικού αναδασμού, για τη διαφύλαξη της ΓΓΥΠ.	Σημειακή τροποποίηση - εξομάλυνση των ορίων των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, σε μη διαμορφωμένα τμήματα των οικισμών, τα οποία επικαλύπτονται με την καθορισμένη ζώνη αγροτικού αναδασμού, για τη διαφύλαξη της ΓΓΥΠ.



5.6		Υποστήριξη της βιολογικής γεωργίας - κτηνοτροφίας. Αυστηρός έλεγχος της χρήσης λιπασμάτων για την αντιμετώπιση του φαινομένου της νιτρορύπανσης. Προώθηση διαδικασιών πιστοποίησης αγροκτηνοτροφικών προϊόντων (Π.Ο.Π., Π.Γ.Ε.). Προοπτική ανάδειξης προϊόντων γεωγραφικής ένδειξης Π.Ε. Ηλείας.	Υποστήριξη της βιολογικής γεωργίας - κτηνοτροφίας. Αυστηρός έλεγχος της χρήσης λιπασμάτων για την αντιμετώπιση του φαινομένου της νιτρορύπανσης. Προώθηση διαδικασιών πιστοποίησης αγροκτηνοτροφικών προϊόντων (Π.Ο.Π., Π.Γ.Ε.). Προοπτική ανάδειξης προϊόντων γεωγραφικής ένδειξης Π.Ε. Ηλείας. Χωροθέτηση και διαμόρφωση τμήματος της ΓΓΥΠ του Δήμου, ως υποδοχέα αγροβιοτεχνολογίας ("πρότυπο αγρόκτημα"), με προτεραιότητα στην περιοχή νότια του ποταμού Αλφειού, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού.
5.7		Υλοποίηση εγγειοβελτιωτικών έργων , κατά προτεραιότητα στις πυρόπληκτες απομακρυσμένες ημιορεινές περιοχές του Δήμου.	Υλοποίηση εγγειοβελτιωτικών έργων , κατά προτεραιότητα στις πυρόπληκτες απομακρυσμένες ημιορεινές περιοχές του Δήμου.
5.8		Αποκατάσταση και επέκταση δημοσίου δικτύου άρδευσης στις προτεινόμενες περιοχές επέκτασης της ζώνης αναδασμού, με παράλληλη κατάργηση των μη αδειοδοτημένων ιδιωτικών γεωτρήσεων.	Αποκατάσταση και επέκταση δημοσίου δικτύου άρδευσης για την εξυπηρέτηση του συνόλου των αγροτεμαχίων που εντάσσονται στις κύριες αγροκτηνοτροφικές ζώνες του Δήμου (ζώνες εντατικοποίησης), όπως καθορίζονται από το Τ.Π.Σ., με παράλληλη κατάργηση των μη αδειοδοτημένων ιδιωτικών γεωτρήσεων.
6.	ΦΥΣΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ		



6.1	Περιβαλλοντική υποβάθμιση θαλασσίου χώρου, αλλοίωση τοπίου και προστατευόμενων φυσικών πόρων - σχηματισμών παράκτιου χώρου (αμμοθίνες, παράκτια δάση κ.λπ.), από την εκτός σχεδίου άτυπη και εν πολλοίς αυθαίρετη οικιστική ανάπτυξη, με μεγαλύτερη ένταση στις διαμορφωμένες οικιστικές περιοχές κατά μήκος του Κυπαρισσιακού Κόλπου.	Περιορισμός της περιβαλλοντικής και αισθητικής υποβάθμισης του θαλασσίου μετώπου, από τη διάσπαρτη - ανεξέλεγκτη και αυθαίρετη οικιστική ανάπτυξη κατά μήκος του Κυπαρισσιακού και του Χελωνίτη Κόλπου, με την οριοθέτηση και ήπια πολεοδόμηση των διαμορφωμένων οικιστικών αναπτύξεων, ως περιοχών β' κατοικίας. Κατασκευή των απολύτως αναγκαίων δικτύων τεχνικής υποδομής - περιβαλλοντικής προστασίας.	Περιορισμός της περιβαλλοντικής και αισθητικής υποβάθμισης του θαλασσίου μετώπου, από τη διάσπαρτη - ανεξέλεγκτη και αυθαίρετη οικιστική ανάπτυξη. Περιβαλλοντική εξυγίανση και μείωση περιβαλλοντικού αποτυπώματος στις εκτεταμένες - άτυπα διαμορφωμένες οικιστικές περιοχές αυθαιρέτων του Κυπαρισσιακού και του Χελωνίτη Κόλπου, με ειδικού τύπου ήπια πολεοδόμησή τους, ως περιοχών β' κατοικίας. Συγκέντρωση του συνόλου των προβλεπόμενων κοινοχρήστων χώρων σε επαφή με τη ζώνη παραλίας. Πλήρης διάνοιξη - απελευθέρωση της ζώνης παραλίας, με απομάκρυνση των αυθαιρέτων κατασκευών ή διενέργεια αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, κατά περίπτωση. Τήρηση ελαχίστων αποστάσεων του σχεδίου πόλης από φυσικούς πόρους και σχηματισμούς που υπάγονται ή δύναται να υπαχθούν σε ειδικό καθεστώς προστασίας (παράκτια δάση - δασικές εκτάσεις, αμμοθίνες, λιμνάζοντα ύδατα κ.λπ.).
6.2	Ρύπανση εδαφών, θαλασσίων υδάτων και υδροφόρου ορίζοντα, από την έλλειψη δικτύου αποχέτευσης ακαθάρτων στο μεγαλύτερο τμήμα των διαμορφωμένων παραθαλάσσιων οικιστικών περιοχών. Υποβάθμιση ποιότητας υδάτων κολύμβησης και κατά συνέπεια του χαρακτήρα της περιοχής, ως ακτής κολύμβησης.	Διαφύλαξη - προστασία εκτός σχεδίου παραθαλάσσιων φυσικών πόρων - σχηματισμών (αμμοθίνες, παράκτια δάση κ.λπ.) σε όλο το μήκος του θαλασσίου μετώπου του Δήμου, με καθορισμό τους, ως Περιοχών Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ) στα πλαίσια του Τ.Π.Σ.	Διαφύλαξη - προστασία παραθαλάσσιων φυσικών πόρων - σχηματισμών (αμμοθίνες, παράκτια δάση κ.λπ.) σε όλο το μήκος του θαλασσίου μετώπου του Δήμου. Προτεραιότητα ο καθορισμός τμημάτων του Κυπαρισσιακού Κόλπου, ως Περιοχών Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ) στα πλαίσια του Τ.Π.Σ. και ένταξή τους στο ειδικό καθεστώς προστασίας του δικτύου Natura 2000 : GR2330008 «Θαλάσσια περιοχή κόλπου Κυπαρισσίας : Ακρωτήριο



			Κατάκολο - Κυπαρισσία» και GR2330005 «Θίνες και παραλιακό δάσος Ζαχάρως, λίμνη Καϊάφα, Στροφυλιά, Κακόβατος».
6.3	Έλλειψη υποδομών προστασίας επιφανειακών και υπογείων υδάτων και μηχανισμών ελέγχου ρυπαντικών φορτίων από την χρήση νιτρικών λιπασμάτων κατά τη γεωργική εκμετάλλευση.	Προστασία του υδροφόρου ορίζοντα με την γενικότερη υιοθέτηση βιολογικών μεθόδων παραγωγής και τη διενέργεια ελέγχων για την σταδιακή κατάργηση των νιτρικών λιπασμάτων.	Προστασία του υδροφόρου ορίζοντα με την γενικότερη υιοθέτηση βιολογικών μεθόδων παραγωγής και τη διενέργεια ελέγχων για την σταδιακή κατάργηση των νιτρικών λιπασμάτων.
6.4	Έλλειψη υποδομών αντιπλημμυρικής προστασίας και έργων αποστράγγισης εδαφών, σε περιοχές δυνητικά υψηλού κινδύνου πλημμύρας. Αυξημένος κίνδυνος φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής.	Πλήρης οριοθέτηση υδατορεμάτων και κατασκευή έργων διευθέτησης-αντιπλημμυρικής προστασίας και αποστραγγιστικών τάφρων, με προτεραιότητα εντός των οικιστικών περιοχών και σε περιοχές ΓΓΥΠ. Αναβάθμιση αντιπλημμυρικών έργων περιοχών αποξηραμένων υγροβιοτόπων λίμνης Μουριάς και Έλους Κάστας.	Πλήρης οριοθέτηση υδατορεμάτων και κατασκευή έργων διευθέτησης-αντιπλημμυρικής προστασίας και αποστραγγιστικών τάφρων, με προτεραιότητα εντός των οικιστικών περιοχών και σε περιοχές ΓΓΥΠ. Αναβάθμιση αντιπλημμυρικών έργων περιοχών αποξηραμένων υγροβιοτόπων λίμνης Μουριάς και Έλους Κάστας.
6.5	Εστίες ρύπανσης από τη λειτουργία οχλουσών χρήσεων - εγκαταστάσεων στις λεκάνες απορροής των υδατορεμάτων, με μεγαλύτερη ένταση στις περιοχές των ποταμών Αλφειού και Πηνειακού Λάδωνα, καθώς και εκατέρωθεν των αρδευτικών έργων.	Έλεγχος των χρήσεων γης εκατέρωθεν των υδατορεμάτων, με τον καθορισμό ζωνών απόλυτης προστασίας και ελέγχου χρήσεων γης, για την αντιμετώπιση συγκρούσεων με ασύμβατες χρήσεις και δραστηριότητες.	Έλεγχος των χρήσεων γης εκατέρωθεν των υδατορεμάτων, με τον καθορισμό ζωνών απόλυτης προστασίας και ελέγχου χρήσεων γης, για την αντιμετώπιση συγκρούσεων με ασύμβατες χρήσεις και δραστηριότητες.
6.6		Προστασία ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών υδατικών πόρων για άρδευση. Έλεγχοι και τακτική συντήρηση εγκαταστάσεων φράγματος Αλφειού και αρδευτικού δικτύου.	Προστασία ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών υδατικών πόρων για άρδευση. Έλεγχοι και τακτική συντήρηση εγκαταστάσεων φράγματος Αλφειού και αρδευτικού δικτύου.



6.7	Έλλειψη υποδομών πυρόσβεσης - δασοπροστασίας. Αυξημένος κίνδυνος φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής.	Κατασκευή απαιτούμενων υποδομών αντιπυρικής προστασίας - διαμόρφωσης δασικών οδών - αντιπυρικών ζωνών, με προτεραιότητα στην περιοχή του προστατευόμενου Δάσους της Φολόης (ζώνη δικτύου Natura GR2330002), στην περιαστική ημιορεινή ζώνη ανατολικά των οικισμών : Αγ. Γεώργιος - Λαμπέτι - Κολίρι - Βαρβάσαινα και στα δάση - δασικές εκτάσεις στις περιοχές των ποταμών Αλφειού, Λάδωνα και Λεστενίτσα. Έργα αναδάσωσης πυρόπληκτων περιοχών.	Κατασκευή απαιτούμενων υποδομών αντιπυρικής προστασίας - διαμόρφωσης δασικών οδών - αντιπυρικών ζωνών, με προτεραιότητα στην περιοχή του προστατευόμενου Δάσους της Φολόης (ζώνη δικτύου Natura GR2330002), στην περιαστική ημιορεινή ζώνη ανατολικά των οικισμών : Αγ. Γεώργιος - Λαμπέτι - Κολίρι - Βαρβάσαινα και στα δάση - δασικές εκτάσεις στις περιοχές των ποταμών Αλφειού, Λάδωνα και Λεστενίτσα. Έργα αναδάσωσης πυρόπληκτων περιοχών.
6.8		Κατασκευή δασοτεχνικών έργων για την αντιμετώπιση των πλημμυρών, την προστασία των εδαφών και των τεχνικών έργων σε πυρόπληκτες περιοχές.	Κατασκευή δασοτεχνικών έργων για την αντιμετώπιση των πλημμυρών, την προστασία των εδαφών και των τεχνικών έργων σε πυρόπληκτες περιοχές.
6.9		Προστασία δασών - δασικών εκτάσεων, με τον καθορισμό περιοχών ειδικής προστασίας, σύμφωνα με την αρχική κύρωση του δασικού χάρτη της Π.Ε. Ηλείας (ΦΕΚ694Δ/2022) και αναπροσαρμογή των ορίων τους, με βάση την οριστική κύρωση αυτού. Καθορισμός χρήσεων γης, σύμφωνα με τη δασική νομοθεσία. Αύξηση ορίων αρτιότητας - κατάτμησης γηπέδων, σε σχέση με τις διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση, για τις επιτρεπόμενες χρήσεις από τη δασική νομοθεσία. Επίσπευση των διαδικασιών εκπόνησης - έγκρισης της Διαχειριστικής Μελέτης δασών – δασικών οικοσυστημάτων (ΥΠΕΝ) για την ευρύτερη περιοχή του Ερυμάνθου (Δάσος Φολόης κ.λπ.).	Προστασία δασών - δασικών εκτάσεων, με τον καθορισμό περιοχών ειδικής προστασίας, σύμφωνα με την αρχική κύρωση του δασικού χάρτη της Π.Ε. Ηλείας (ΦΕΚ694Δ/2022) και αναπροσαρμογή των ορίων τους, με βάση την οριστική κύρωση αυτού. Καθορισμός χρήσεων γης, σύμφωνα με τη δασική νομοθεσία. Αύξηση ορίων αρτιότητας - κατάτμησης γηπέδων, σε σχέση με τις διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση, για τις επιτρεπόμενες χρήσεις από τη δασική νομοθεσία. Επίσπευση των διαδικασιών εκπόνησης - έγκρισης της Διαχειριστικής Μελέτης δασών – δασικών οικοσυστημάτων (ΥΠΕΝ) για την ευρύτερη περιοχή του Ερυμάνθου (Δάσος Φολόης κ.λπ.).



6.10	Ελλιπή μέτρα προστασίας των πολιτιστικών πόρων του Δήμου (μη οριοθετημένοι αρχαιολογικοί χώροι - μνημεία, Ι.Μονές, νεότερα μνημεία κ.λπ.). Αναξιοποίητες δυνατότητες ανάδειξης των αρχαιολογικών χώρων - μνημείων και λοιπών πολιτιστικών χώρων του Δήμου, που θα συμβάλει στη διατήρηση και αποφυγή της σταδιακής τους εγκατάλειψης.	Ολοκληρωμένη προστασία πολιτιστικών πόρων του Δήμου. Πλήρης οριοθέτηση αρχαιολογικών χώρων - μνημείων και καθορισμός τους ως Περιοχών Ειδικού Καθεστώτος (Π.Ε.Κ.) στα πλαίσια του Τ.Π.Σ. Βελτίωση της πρόσβασης από τους κύριους οδικούς άξονες και τους οικισμούς που βρίσκονται στην περιφέρειά τους.	Ολοκληρωμένη προστασία και ανάδειξη πολιτιστικών πόρων του Δήμου, με την αυστηροποίηση των μέτρων προστασίας και την ένταξή τους σε υπερτοπικά δίκτυα πολυθεματικού ενδιαφέροντος. Πλήρης οριοθέτηση αρχαιολογικών χώρων - μνημείων και καθορισμός τους ως Περιοχών Ειδικού Καθεστώτος (Π.Ε.Κ.) στα πλαίσια του Τ.Π.Σ. Βελτίωση υποδομών προσβασιμότητας και πληροφόρησης και αναβάθμιση οδικού δικτύου διασύνδεσης των σημαντικότερων πολιτιστικών πόρων, με σημείο αναφοράς την Αρχαία Ολυμπία και την άυλη πολιτιστική κληρονομιά των Ολυμπιακών Αγώνων.
7.	ΔΙΚΤΥΑ ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ		
7.1	Ολοκλήρωση του υπό κατασκευή αυτοκινητόδρομου της Ν.Ε.Ο. Πατρών - Πύργου (Ιόνια Οδός), που αποτελεί τμήμα του "Δυτικού Άξονα" της Χώρας. Βελτίωση της σύνδεσης με το πολεοδομικό συγκρότημα Πατρών.	Ολοκλήρωση του υπό κατασκευή αυτοκινητόδρομου της Ν.Ε.Ο. Πατρών - Πύργου (Ιόνια Οδός), που αποτελεί τμήμα του "Δυτικού Άξονα" της Χώρας. Βελτίωση της σύνδεσης με το πολεοδομικό συγκρότημα Πατρών. Αξιοποίηση του νέου οδικού άξονα για την επέκταση του δικτύου διανομής - εξυπηρέτησης των παραγόμενων προϊόντων και υπηρεσιών του Δήμου. Προώθηση συνδυασμένων εμπορευματικών μεταφορών με τον εμπορικό λιμένα Πατρών.	Ολοκλήρωση του υπό κατασκευή αυτοκινητόδρομου της Ν.Ε.Ο. Πατρών - Πύργου (Ιόνια Οδός), που αποτελεί τμήμα του "Δυτικού Άξονα" της Χώρας. Βελτίωση της σύνδεσης με το πολεοδομικό συγκρότημα Πατρών. Αξιοποίηση του νέου οδικού άξονα για την επέκταση του δικτύου διανομής - εξυπηρέτησης των παραγόμενων προϊόντων και υπηρεσιών του Δήμου. Προώθηση συνδυασμένων εμπορευματικών μεταφορών με τον εμπορικό λιμένα Πατρών.



7.2	Καθυστέρηση διαδικασιών δημοπράτησης και κατασκευής των προγραμματιζόμενων εθνικών δικτύων μεταφορικής υποδομής (τμήμα Ιόνιας Οδού : Πύργος - Καλό Νερό - Τσακώνα, νέο σιδηροδρομικό δίκτυο Πατρών - Πύργου - Καλαμάτας).	Προώθηση διαδικασιών δημοπράτησης και κατασκευής των εθνικών δικτύων μεταφορικής υποδομής στην περιοχή του Πύργου και ειδικότερα του οδικού τμήματος της Ιόνιας Οδού : Πύργος - Καλό Νερό - Τσακώνα και της νέας σιδηροδρομικής γραμμής Πατρών - Πύργου - Καλαμάτας. Συμβολή των νέων μεταφορικών αξόνων στην ενίσχυση του ρόλου του Δήμου, ως ισχυρού επιχειρηματικού - εμπορευματικού κόμβου κατά μήκος του "Δυτικού Άξονα" της Χώρας. Προσέλκυση νέων επενδύσεων.	Προώθηση διαδικασιών δημοπράτησης και κατασκευής των εθνικών δικτύων μεταφορικής υποδομής στην περιοχή του Πύργου και ειδικότερα του οδικού τμήματος της Ιόνιας Οδού : Πύργος - Καλό Νερό - Τσακώνα και της νέας σιδηροδρομικής γραμμής Πατρών - Πύργου - Καλαμάτας. Συμβολή των νέων μεταφορικών αξόνων στην ενίσχυση του ρόλου του Δήμου, ως ισχυρού παραγωγικού κόμβου κατά μήκος του "Δυτικού Άξονα" της Χώρας, και του Πύργου ως δυναμικού αποδέκτη των άμεσων ή έμμεσων επιπτώσεων από την αύξηση της επισκεψιμότητας και του τουρισμού στην παραλιακή ζώνη της Π.Ε. Ηλείας και στην ευρύτερη περιοχή του τριπόλου Αρχαίας Ολυμπίας – Αρχαίας Ήλιδας – Επικούρειου Απόλλωνα.
7.3	Μεμονωμένες βελτιώσεις Επαρχιακού οδικού δικτύου για τη βελτίωση της βατότητας, στα πλαίσια της συνήθους συντήρησης του οδοστρώματος.	Προώθηση διαδικασιών ωρίμανσης της κατασκευής του προτεινόμενου οδικού άξονα : Αρχαία Ολυμπία – Μεγαλόπολη – Λεύκτρο. Συμβολή του προτεινόμενου άξονα στην ενίσχυση των σχέσεων - εξαρτήσεων του Πύργου, με την ανεπτυγμένη επιχειρηματική περιοχή της Μεγαλόπολης, η οποία ως περιοχή απολιγνιτοποίησης αναμένεται να αποτελέσει υποδοχέα νέων επενδύσεων.	Προώθηση διαδικασιών ωρίμανσης της κατασκευής του προτεινόμενου οδικού άξονα : Αρχαία Ολυμπία – Μεγαλόπολη – Λεύκτρο. Συμβολή του προτεινόμενου άξονα στη διασύνδεση των κύριων αρχαιολογικών χώρων Αρχαίας Ολυμπίας - Αρχαίας Ήλιδας - Επικούρειου Απόλλωνα, καθώς και των ημιορεινών οικότουριστικών προορισμών των Δήμων Ανδρίτσαινας - Κρεστένων και Ζαχάρως. Ενίσχυση του ρόλου του επιβατικού λιμένα Κατάκολου, ως κύριας τουριστικής "πύλης εισόδου" στο ανωτέρω διεθνούς σημασίας τουριστικό τρίπολο και της αναπτυξιακής προοπτικής αστικού τουρισμού στην πόλη του Πύργου.



7.4		Αναβάθμιση υποδομών - υπηρεσιών υποδοχής και ολοκληρωμένη ανάπτυξη - αισθητική και λειτουργική βελτίωση επιβατικού λιμένα Κατάκολου , για την αισθητική αναβάθμιση και προσαρμογή στην κλίμακα του οικισμού. Προώθηση διαδικασιών χωροθέτησης τουριστικής μαρίνας και υδατοδρομίου, για την εξυπηρέτηση τουριστών υψηλών κυρίως εισοδηματικών τάξεων.	Βελτίωση χάραξης, τμηματική επέκταση και ανακατασκευή της Ε.Ο. Αρχαία Ολυμπία – Τρίπολη . Συμβολή του αναβαθμισμένου άξονα στη σύνδεση του Δήμου με το δίκτυο τουριστικά ανεπτυγμένων ορεινών οικισμών της Π.Ε. Αρκαδίας. Διασύνδεση με τα προτεινόμενα δίκτυα εναλλακτικού τουρισμού με σημείο αναφοράς την Αρχαία Ολυμπία.
7.5			Αναβάθμιση υποδομών - υπηρεσιών υποδοχής και ολοκληρωμένη ανάπτυξη - αισθητική και λειτουργική βελτίωση επιβατικού λιμένα Κατάκολου , για την αισθητική αναβάθμιση και προσαρμογή στην κλίμακα του οικισμού.
7.6			Βελτίωση και αναβαθμισμένη λειτουργία θεματικής σιδηροδρομικής σύνδεσης : Κατάκολου - Πύργου - Αρχαίας Ολυμπίας , για την εξυπηρέτηση της πρόσβασης από τον επιβατικό λιμένα Κατάκολου, στην Αρχαία Ολυμπία, με ενδιάμεση στάση στην πόλη του Πύργου. Προοπτική διασύνδεσης με τους εγκαταλελειμμένους κλάδους της σιδηροδρομικής γραμμής, για την ένταξη της περιοχής του Επιταλίου και του ομώνυμου αρχαιολογικού χώρου, στο δίκτυο επισκεψιμότητας των παραποτάμιων περιοχών του Αλφειού.
7.7		Βελτίωση - αναβαθμισμένη λειτουργία του αερολιμένα Επιταλίου , για την υποδοχή μικρού - μεσαίου μεγέθους αεροσκαφών , που εξυπηρετούν κατά κανόνα τουρίστες υψηλών εισοδηματικών τάξεων, με προορισμό την Αρχαία Ολυμπία και τους λοιπούς	Βελτίωση - αναβαθμισμένη λειτουργία του αερολιμένα Επιταλίου , για την εξυπηρέτηση της πρόσβασης τουριστών στην περιοχή της Αρχαίας Ολυμπίας, καθώς και την προοπτική εξυπηρέτησης εμπορευματικών πτήσεων.



		αρχαιολογικούς χώρους της ευρύτερης περιοχής.	
7.8		Ολοκλήρωση υπό κατασκευή συλλεκτήριας οδού παράκαμψης οικισμών Αγ. Ιωάννη - Βυτιναίικων , για την εξυπηρέτηση της διαμπερούς κυκλοφορίας, μεταξύ της Επαρχιακής Οδού Πύργου - Κατάκολου και της Ε.Ο. Πατρών - Πύργου. Μελλοντικό τμήμα κύριου τουριστικού οδικού άξονα Κατάκολο - Πύργος - Αρχαία Ολυμπία.	Ολοκλήρωση υπό κατασκευή συλλεκτήριας οδού παράκαμψης οικισμών Αγ. Ιωάννη - Βυτιναίικων , για την εξυπηρέτηση της διαμπερούς κυκλοφορίας, μεταξύ της Επαρχιακής Οδού Πύργου - Κατάκολου και της Ε.Ο. Πατρών - Πύργου. Μελλοντικό τμήμα κύριου τουριστικού οδικού άξονα Κατάκολο - Πύργος - Αρχαία Ολυμπία.
7.9		Ιεράρχηση και βελτίωση - αναβάθμιση οδικού δικτύου αγροτικού χώρου , με προτεραιότητα το δίκτυο Επαρχιακών Οδών σύνδεσης των αγροτικών οικισμών με την πόλη του Πύργου. Κατασκευή των απαιτούμενων δικτύων ηλεκτροφωτισμού και απορροής των ομβρίων υδάτων.	Ιεράρχηση και βελτίωση - αναβάθμιση οδικού δικτύου αγροτικού χώρου , με προτεραιότητα το δίκτυο Επαρχιακών Οδών Πύργου - Οινόης και Καρούτας - Χειμαδιού. Βελτίωση χάραξης και βατότητας του τμήματος : Καρούτα - Σμίλα - Πελόπιο - Αρχαία Ολυμπία. Κατασκευή των απαιτούμενων δικτύων ηλεκτροφωτισμού και απορροής των ομβρίων υδάτων.
7.10		Βελτίωση - αναβάθμιση οδικού δικτύου σύνδεσης παραθαλάσσιων αγροτικών οικισμών , με προτεραιότητα την επαρχιακή οδό Αμαλιάδας - Κατάκολου και τον άξονα σύνδεσης των οικισμών Μυρτιά - Σκαφιδιά - Λεβεντοχώρι - Κορακοχώρι - Αγ. Ανδρέας.	Βελτίωση - αναβάθμιση οδικού δικτύου σύνδεσης παραθαλάσσιων αγροτικών οικισμών , με προτεραιότητα την επαρχιακή οδό Αμαλιάδας - Κατάκολου, τον άξονα σύνδεσης των οικισμών Μυρτιά - Σκαφιδιά - Λεβεντοχώρι - Κορακοχώρι - Αγ. Ανδρέας και τμήμα της επαρχιακής οδού Αγ. Ηλία - Ελαιώνα. Αναβάθμιση οδικού δικτύου και διαμόρφωση υποδομών βιώσιμης κινητικότητας στην παραποτάμια περιοχή του Αλφειού.



7.11		Βελτίωση τοπικών οδών σύνδεσης των αγροτικών οικισμών με την γεωργική γη και τους τουριστικούς - πολιτιστικούς στην περιφέρειά τους.	Βελτίωση τοπικών οδών σύνδεσης των αγροτικών οικισμών με την γεωργική γη και τους τουριστικούς - πολιτιστικούς στην περιφέρειά τους.
7.12		Βελτίωση - αναβάθμιση οδικού δικτύου πρόσβασης σε υπερτοπικής σημασίας υποδομές (ΧΥΤΑ, λατομικές ζώνες κ.λπ.)	Βελτίωση - αναβάθμιση οδικού δικτύου διάσχισης των λόφων στην ευρύτερη περιοχή του Καταφυγίου Άγριας Ζωής «Γερακίου – Περιστερίου», για την ανάδειξη της τουριστικού ενδιαφέροντος ειδικής διαδρομής : Αλποχώρι - Ι.Μ. Φραγκοπηδήματος - Κορυφή - αρχαιολογικός χώρος Κορυφής (κάστρο Κουκουβίτσας) - Γεράκι - Αμαλιάδα, καθώς και του λοιπού δικτύου πρόσβασης σε υπερτοπικής σημασίας υποδομές.
7.13		Βελτίωση - αναβάθμιση οδικού δικτύου πρόσβασης στους απομακρυσμένους αγροτικούς οικισμούς της Δ.Ε. Ωλένης, με προτεραιότητα την επαρχιακή οδό Μουζάκι - Σαβάλια και τους λοιπούς οδικούς άξονες σύνδεσης με την Ε.Ο. Πατρών - Τριτόλεως.	Βελτίωση - αναβάθμιση οδικού δικτύου πρόσβασης στους απομακρυσμένους αγροτικούς οικισμούς της Δ.Ε. Ωλένης, με προτεραιότητα την επαρχιακή οδό Μουζάκι - Σαβάλια και τους λοιπούς οδικούς άξονες σύνδεσης με την Ε.Ο. Πατρών - Τριτόλεως.
7.14		Ανάδειξη υφιστάμενων μονοπατιών πρόσβασης σε θέσεις τουριστικού ενδιαφέροντος και φυσικού κάλλους στην περιφέρεια των οικισμών.	Ανάδειξη υφιστάμενων μονοπατιών πρόσβασης σε θέσεις τουριστικού ενδιαφέροντος και φυσικού κάλλους στην περιφέρεια των οικισμών. Προτεραιότητα τα μονοπάτια στον λόφο του Κατάκολου (αρχαιολογικός χώρος), στην παραποτάμια περιοχή του Αλφειού και στο δάσος της Φολόης. Βελτίωση και ανάδειξη "Μονοπατιού Εκεχειρίας", ως υπερτοπικής διαδρομής ιστορικού - πολιτιστικού ενδιαφέροντος και συνδέσεων αυτού με ενδιαμέσους προορισμούς εναλλακτικού τουρισμού (οινοτουριστικές-οινοπαραγωγικές ζώνες,



			περιοχές φυσικού κάλλους, αγροτουριστικές μονάδες κ.λπ.).
--	--	--	--

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία



A10.2. Κριτήρια και Δείκτες Αξιολόγησης

Για την αξιολόγηση των εναλλακτικών Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης, καθορίζονται τα εξής κριτήρια :

1. **ΒΑΘΜΟΣ ΕΠΙΤΕΥΞΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΣΤΟΧΩΝ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**
2. **ΡΕΑΛΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑ**
3. **ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΠΟΔΟΧΗ**

Ο καθορισμός των κριτηρίων αξιολόγησης των εναλλακτικών Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης βασίζεται στην ανάγκη επίτευξης των δώδεκα (12) Στρατηγικών Στόχων που καθορίζουν την Βιώσιμη Χωρική Ανάπτυξη του Δήμου, όπως διατυπώθηκαν στο Κεφάλαιο 10.1.2.

Ο βαθμός επίτευξης των Στρατηγικών Στόχων, προκύπτει από την εκτίμηση των επιπτώσεων που έχει η υλοποίηση των κατευθύνσεων του κάθε Σεναρίου, σε συνδυασμό με την χρήση Δεικτών Αξιολόγησης, οι οποίοι είναι κοινοί για τα τρία Σενάρια χωρικής ανάπτυξης.

Επιπλέον, για την επιλογή του κατάλληλου Σεναρίου Χωρικής Ανάπτυξης, εκτός από την συμβολή του στη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, εξετάζεται η ρεαλιστικότητα και η κοινωνική αποδοχή του από τους κατοίκους του Δήμου και εν γένει τους έχοντες έννομο συμφέρον και ενδιαφέρον για την ανάπτυξη της περιοχής.

Η ρεαλιστικότητα σχετίζεται με τη δυνατότητα υλοποίησης των επί μέρους κατευθύνσεων του Σεναρίου Χωρικής Ανάπτυξης, λαμβάνοντας υπ' όψη τις υφιστάμενες κοινωνικοοικονομικές και περιβαλλοντικές συνθήκες, τις αναπτυξιακές τάσεις που καθορίζονται από ενδογενείς και εξωγενείς παράγοντες και τους ενδεχόμενους κινδύνους που μπορεί να οδηγήσουν σε ουσιώδεις αποκλίσεις από τους στόχους.

Η κοινωνική αποδοχή διασφαλίζεται μέσω της διαδικασίας δημόσιας διαβούλευσης, όπως προβλέπεται από τις ειδικότερες τεχνικές προδιαγραφές υλοποίησης του Τ.Π.Σ. Παρ' όλα αυτά, κατά την αξιολόγηση των Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης, είναι σκόπιμο να εκτιμηθεί ο βαθμός αποδοχής του προκρινόμενου Σεναρίου Χωρικής Ανάπτυξης, από την τοπική κοινωνία και ιδίως από τους κατοίκους της περιοχής, οι οποίοι θα είναι οι βασικοί αποδέκτες των αλλαγών.

Η μεθοδολογία που ακολουθείται για την επιλογή του κατάλληλου Σεναρίου, βασίζεται στην ανωτέρω πολυκριτηριακή ανάλυση - αξιολόγηση. Αρχικά, με βάση τα δεδομένα της αναγνώρισης γίνεται συγκριτική εκτίμηση των επιπτώσεων και της συμβολής των κατευθύνσεων του κάθε Σεναρίου στην επίτευξη των Στρατηγικών Στόχων Βιώσιμης Χωρικής Ανάπτυξης. Σύμφωνα με τις ανωτέρω εκτιμήσεις, συμπληρώνονται οι Δείκτες Αξιολόγησης, οι οποίοι αποτελούν ποιοτικό μέτρο σύγκρισης των 3^{ων} Σεναρίων. Στη συνέχεια, διατυπώνοντας λογικές υποθέσεις – εκτιμήσεις σχετικά με την εφικτότητα των κατευθύνσεων του κάθε Σεναρίου (2^ο Κριτήριο Αξιολόγησης) και το ενδεχόμενο αποδοχής, απόρριψης ή τροποποίησής του μετά τη διαδικασία της δημόσιας διαβούλευσης (3^ο Κριτήριο Αξιολόγησης).



Α10.3. Αξιολόγηση Σεναρίων – Επιλογή Σεναρίου Βασικών Επιλογών

Α10.3.1. Συμβολή στους Στρατηγικούς Στόχους

Η θεσμοθέτηση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου για την περιοχή του Δήμου Πύργου, ανεξαρτήτως του Σεναρίου Χωρικής Ανάπτυξης το οποίο θα επιλεγεί, συνεπάγεται σημαντικά οφέλη που απορρέουν από την ενιαία χωρική οργάνωση, τον καθορισμό χρήσεων γης και όρων δόμησης σε όλη την έκταση του Δήμου.

Η έλλειψη σχεδίου χωρικής οργάνωσης για τον καθορισμό χρήσεων γης και όρων δόμησης στην περιοχή διοικητικών ορίων των Δ.Ε. Ιαρδάνου, Βώλακος και Ωλένης, έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία συγκρούσεων χρήσεων γης και ασυμβατότητες θεσμικού καθεστώτος στα όρια με την όμορη Δ.Ε. Πύργου, η οποία διαθέτει θεσμοθετημένο Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (ΦΕΚ1070Δ/2023).

Τα οφέλη από τον ενιαίο χωρικό σχεδιασμό του Δήμου, μέσω του Τ.Π.Σ., θεωρούνται αντικειμενικά, στο μέτρο που δεν προκαλούν σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις και σε κάθε περίπτωση διασφαλίζουν την ακεραιότητα των φυσικών και πολιτιστικών πόρων, σύμφωνα με την υποστηρικτική μελέτη ΣΜΠΕ που εκπονείται παράλληλα με το Τ.Π.Σ..

Η συγκριτική αξιολόγηση των Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης, ως προς τον βαθμό συμβολής τους, στους δώδεκα (12) Στρατηγικούς Στόχους, έχει ως εξής :

1. ΔΙΑΦΥΛΑΞΗ – ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΦΥΣΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

Η διατήρηση του καθεστώτος προστασίας των φυσικών και πολιτιστικών πόρων του Δήμου και η μη αντιμετώπιση των συγκρούσεων χρήσεων γης από τη διάσπαρτη – ανεξέλεγκτη δόμηση στην παραλιακή ζώνη, δεν διασφαλίζει την ακεραιότητα των φυσικών και πολιτιστικών πόρων. Για την αποτελεσματική προστασία τους, απαιτείται ο καθορισμός των δασών – δασικών εκτάσεων, του θαλασσίου μετώπου, των επιφανειακών και υπογείων υδατικών πόρων και των αρχαιολογικών χώρων - μνημείων του Δήμου, ως Περιοχών Ειδικών Καθεστώτων (Π.Ε.Κ.) προστασίας από το Τ.Π.Σ, η ιεράρχηση και ο καθορισμός αυστηρότερων μέτρων προστασίας, κατά περίπτωση, λαμβάνοντας υπ' όψη τα δεδομένα της υποστηρικτικής περιβαλλοντικής μελέτης (ΣΜΠΕ). Επιπλέον, η χρησιμότητα του Τ.Π.Σ. έγκειται και στην προώθηση των απαιτούμενων θεσμικών ρυθμίσεων οριοθέτησης των μη κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων – μνημείων ή στον καθορισμό επί μέρους ζωνών προστασίας (ζώνες Α και Β) αρχαιολογικών χώρων, κατά περίπτωση.

Κατά τα ανωτέρω, **το Σενάριο 1** (Τάσεων), το οποίο βασίζεται στη διατήρηση του υφιστάμενου θεσμικού καθεστώτος προστασίας - διαχείρισης φυσικών και πολιτιστικών πόρων, καθώς και των έργων περιβαλλοντικής και πολιτικής προστασίας, **δεν θεωρείται ως το πλέον κατάλληλο** για την διαφύλαξη – ανάδειξη της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.

Κοινές κατευθύνσεις του **Σεναρίου 2** (Ήπιας Παρέμβασης) και του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό) για την διαφύλαξη και ανάδειξη της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, είναι ο καθορισμός Περιοχών Ειδικών Καθεστώτων (Π.Ε.Κ.) προστασίας και ζωνών επιτρεπόμενων χρήσεων γης, εντός των οποίων προβλέπονται αυστηρότερα μέτρα σε σχέση με τις γενικές διατάξεις της νομοθεσίας. Η αύξηση των ορίων αρτιότητας στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου, η οποία αποτελείται από δάση, δασικές και αγροδασικές εκτάσεις, ο καθορισμός ζωνών προστασίας – ελέγχου χρήσεων γης εκατέρωθεν των υδατορεμάτων και ο περιορισμός – εξειδίκευση των χρήσεων εντός των κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων, αποτελούν ενδεικτικά πρόσθετα μέτρα προστασίας, σε σχέση με τις γενικές διατάξεις.



Η προοπτική επαναπλημμυρισμού των αποξηραμένων λιμνών Μουριάς, Αγουλινίτσας και Έλους Κάστας, θα αποκαταστήσει σε σημαντικό βαθμό το παράκτιο φυσικό τοπίο και το μικροκλίμα της περιοχής.

Οι κατευθύνσεις των δύο Σεναρίων, διαφοροποιούνται μερικώς ως προς τον βαθμό προστασίας του θαλασσίου μετώπου και των φυσικών σχηματισμών του παράκτιου χώρου (αμμοθίνες, δάση κ.λπ.). Οι εξειδικευμένες κατευθύνσεις του **Σεναρίου 3** για την ειδική – ήπια πολεοδόμηση των διαμορφωμένων αυθαίρετων παραθαλάσσιων οικιστικών περιοχών, με στόχο την «υποχώρηση» του οικιστικού ιστού από τη ζώνη παραλίας και τη διαφύλαξη των περιοχών φυσικού κάλλους στην άμεση περιφέρειά τους (παράκτια δάση, αμμοθίνες, εκβολές Αλφειού κ.λπ.), συμβάλουν **σε μεγαλύτερο βαθμό** στην περιβαλλοντική εξυγίανση της περιοχής, από ότι οι αντίστοιχες κατευθύνσεις του Σεναρίου 2.

Η προτεινόμενη ήπια πολεοδόμηση των περιοχών αυτών, κατά το **Σενάριο 2**, δεν συνοδεύεται από εξειδικευμένες κατευθύνσεις περιβαλλοντικής εξυγίανσης της περιοχής, ενώ έχει σε μεγάλο βαθμό αναπτυξιακή στόχευση, με επίκεντρο την ενίσχυση των χρήσεων τουρισμού – αναψυχής, υπερτοπικής ακτίνας εξυπηρέτησης.

Χαρακτηριστική επίσης είναι η διαφοροποίηση των κατευθύνσεων των δύο Σεναρίων, όσον αφορά στην χωρική οργάνωση της περιοχής του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης στη θέση «**Σκίντο – Μούτελη**» (ΦΕΚ13Δ/1972). Πρόκειται για μια περιοχή προβλεπόμενης ιδιωτικής πολεοδόμησης, πλησίον των εκβολών του ποταμού Αλφειού, η οποία καλύπτεται ως επί το πλείστον από εκτάσεις άμμου – αμμοθινών και βαλτώδεις εκτάσεις.

Προοπτική του **Σεναρίου 2**, είναι η προώθηση των διαδικασιών **ιδιωτικής πολεοδόμησης**, ως περιοχής παραθεριστικής κατοικίας, κατ' επέκταση του αναπτύγματος Κατάκολου – Αλκυόνα – Καλλιθέα – Καβούρι – Κ. Καβούρι- Κυανή Ακτή – Λέτρινα - Σπιάτza.

Αντιθέτως, το **Σενάριο 3**, αναγνωρίζοντας την εκτεταμένη αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου του Κυπαρισσιακού Κόλπου από την άτυπη και εν πολλοίς αυθαίρετη δόμηση, και λαμβάνοντας υπ' όψη τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, προτείνει τον περιορισμό της οικιστικής διάχυσης, με τον καθορισμό του εν λόγω παραθαλάσσιου τμήματος, ως **Περιοχής Ειδικού Καθεστώτος (Π.Ε.Κ.)** προστασίας, με παράλληλη σημειακή τροποποίηση της Ζ.Ο.Ε. στη συγκεκριμένη θέση (περιοχή Α2). Η εν λόγω περιοχή, βρίσκεται σε επαφή και έχει παρόμοιους φυσικούς σχηματισμούς με την υψηλής οικολογικής σημασίας περιοχή των εκβολών του Αλφειού. Η αποτροπή της επέκτασης της οικιστικής ανάπτυξης στην περιοχή, συμφωνεί και με την προοπτική διαμόρφωσης περιβαλλοντικού πάρκου στις εκβολές του Αλφειού.

Όσον αφορά στους πολιτιστικούς πόρους και την άυλη πολιτιστική κληρονομιά, η ανάδειξή τους μέσω του χωρικού σχεδιασμού και του ήπιου και ελεγχόμενου τουρισμού, θα συμβάλει στην αύξηση του βαθμού σκοπιμότητας διαφύλαξης και προστασίας τους. Οι κατευθύνσεις του **Σεναρίου 3** για τη διαμόρφωση - ανάδειξη υπερτοπικών δικτύων πολυθεματικού ενδιαφέροντος, που θα συνδέουν τους κύριους πολιτιστικούς πόρους του Δήμου, μέσα από περιοχές φυσικού κάλλους (δάση-αγροδασικές περιοχές, καταφύγιο άγριας ζωής κ.λπ.), συμβάλουν προς την κατεύθυνση αυτή.



2. ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΧΩΡΙΚΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΔΗΜΟΥ, ΩΣ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ ΣΤΟΝ «ΔΥΤΙΚΟ ΑΞΟΝΑ» ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ ΜΕ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΣΤΟΝ ΠΡΩΤΟΓΕΝΗ ΤΟΜΕΑ, ΤΗΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ.

Ο Στρατηγικός Στόχος ανάδειξης της χωρικής ταυτότητας του Δήμου, ως δυναμικού κόμβου κατά μήκος του «Δυτικού Άξονα» της Χώρας, συνδέεται κυρίως με τον **βαθμό αξιοποίησης** των νέων αναπτυξιακών δυνατοτήτων που θα προκύψουν για την περιοχή του **Πύργου** και κατ' επέκταση του οικιστικού **διπόλου Πύργος - Αμαλιάδα**, με αφορμή την ολοκλήρωση των υπό κατασκευή και προγραμματισμένων μεγάλων έργων μεταφορικής υποδομής.

Η κατασκευή του αυτοκινητόδρομου της «**ΙΟΝΙΑΣ ΟΔΟΥ**», ο οποίος προσδιορίζει τον «Δυτικό Άξονα» της χώρας, κατά το οδικό τμήμα : Πάτρα – Πύργος – Τσακώνα, θα αποτελέσει ένα **από τα μεγαλύτερα αναπτυξιακά έργα** για την περιοχή του Δήμου Πύργου και κατ' επέκταση της Π.Ε. Ηλείας. Τα άμεσα οφέλη για την περιοχή του Δήμου Πύργου, αφορούν κυρίως στη μείωση των χρονοαποστάσεων από το πολεοδομικό συγκρότημα Πατρών και την ένταξη στο εθνικό σύστημα (συνδυασμένων) μεταφορών, ιδίως μέσω της λειτουργικής σύνδεσης με την «ΟΛΥΜΠΙΑ ΟΔΟ», τον Νέο Λιμένα Πατρών και τη ΒΙΠΕ Πατρών.

Η δυναμική του Δήμου, η οποία συγχρόνως διαμορφώνει την χωρική του ταυτότητα, προκύπτει κυρίως από την εξειδίκευσή του στον πρωτογενή τομέα, λόγω της εκτεταμένης ΓΓΥΠ και της αφθονίας υδατικών πόρων για άρδευση, τον τουρισμό - αναψυχή, με σημείο αναφοράς την ανεπτυγμένη παραθαλάσσια ζώνη και τον επιβατικό λιμένα Κατάκολου, καθώς και τη γειτνίαση με τον διεθνούς σημασίας αρχαιολογικό χώρο της Αρχαίας Ολυμπίας.

Οι έντονες συγκρούσεις χρήσεων γης στον περιαστικό και παραθαλάσσιο χώρο, με υποχώρηση της αγροτικής γης και υποβάθμιση του θαλασσίου μετώπου, **έχουν αλλοιώσει διαχρονικά την ταυτότητα του Δήμου**, ο οποίος αποτελούσε ανέκαθεν σημαντικό αγροπαραγωγικό κόμβο σε εγχώρια κλίμακα και περιοχή υψηλής ποιότητας παραθεριστικής κατοικίας. Οι παραδοσιακές καλλιέργειες (σταφίδα-οινοπαραγωγή) μειώνονται σταδιακά, ενώ το μεγαλύτερο μέρος της τοπικής παραγωγής, μεταφέρεται, αποθηκεύεται και τυποποιείται εκτός των ορίων του Δήμου Πύργου και του διπόλου Πύργος – Αμαλιάδα, με αποτέλεσμα οι τοπικές επιχειρήσεις να μη μετέχουν ενεργά στην εφοδιαστική τους αλυσίδα. Το γεγονός αυτό σχετίζεται και με την έλλειψη οργανωμένου υποδοχέα επιχειρήσεων.

Όσον αφορά στην παραλιακή ζώνη, η ανεξέλεγκτη ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας, οδηγεί σε **υπέρβαση της φέρουσας ικανότητας** της ζώνης παραλίας και των θαλασσίων υδάτων, ενώ οι παραθαλάσσιοι οικιστικοί υποδοχείς στερούνται στοιχειώδους πολεοδομικής οργάνωσης και βασικών εξυπηρετήσεων – δικτύων τεχνικής υποδομής.

Το Σενάριο 1 (Τάσεων), δεν συμβάλει στην αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων και ευκαιριών που συνεπάγεται η προγραμματισμένη ολοκλήρωση του υπό κατασκευή άξονα της «ΙΟΝΙΑΣ ΟΔΟΥ». Αντιθέτως, η αύξηση της προσπελασιμότητας στην περιοχή, θα εντείνει τις συγκρούσεις χρήσεων γης και τις πιέσεις στο φυσικό περιβάλλον και την αγροτική γη.

Η ανάδειξη της χωρικής ταυτότητας του Δήμου, ως δυναμικού κόμβου στον «Δυτικό Άξονα» της Χώρας, είναι κοινή επιδίωξη του **Σεναρίου 2** (Ηπιας Παρέμβασης) και του **Σεναρίου 3** (Εντονα Παρεμβατικό). Η διαφοροποίησή τους έγκειται στον αναπτυξιακό χαρακτήρα της περιοχής και στον μηχανισμό επίτευξης του στόχου.



Όσον αφορά στο **Σενάριο 2**, αναπτυξιακό στόχο αποτελεί η ανάδειξη του Δήμου, ως **ισχυρού επιχειρηματικού - εμπορευματικού κόμβου**, εν' όψει της σταδιακής ολοκλήρωσης των έργων της «ΙΟΝΙΑΣ ΟΔΟΥ», καθώς και **υπερτοπικού πόλου τουρισμού - αναψυχής και παραθεριστικής κατοικίας**. Οι κατευθύνσεις του Σεναρίου 2, εστιάζουν στην ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας στον περιαστικό χώρο του Πύργου και την παραλιακή ζώνη, ενώ ο αγροτικός χώρος μετέχει με τη μορφή δικτύου αγροτικών οικισμών – δορυφόρων του Πύργου, μέσα από την παραγωγική σχέση πόλης - υπαίθρου.

Η χωροθέτηση **οργανωμένου υποδοχέα επιχειρήσεων (Επιχειρηματικού Πάρκου) στην άμεση περιφέρεια της πόλης του Πύργου**, για την οργάνωση και μετεγκατάσταση υφιστάμενων μονάδων επιχειρήσεων που αναπτύσσονται διάσπαρτα εντός της ΓΓΥΠ και κατά μήκος των εθνικών οδικών αξόνων, καθώς και την προσέλκυση νέων επενδύσεων, αποτελεί τον κύριο μηχανισμό ανάδειξης του Δήμου και κατ' επέκταση του διπόλου Πύργος - Αμαλιάδα, ως ισχυρού επιχειρηματικού - εμπορευματικού κόμβου, υπερτοπικής εμβέλειας. Δεν κρίνεται σκόπιμη η εξειδίκευση του χαρακτήρα του Επιχειρηματικού Πάρκου, δεδομένου ότι επιδιώκονται τα κατά το δυνατό μεγαλύτερα οφέλη για την τοπική οικονομία, από την προσέλκυση νέων επιχειρήσεων σημαντικού εύρους οικονομικών κλάδων.

Όσον αφορά στην ενίσχυση του ρόλου του Δήμου, ως υπερτοπικής εμβέλειας πόλου τουρισμού - αναψυχής και παραθεριστικής κατοικίας, βασικός μηχανισμός του **Σεναρίου 2** είναι η ρύθμιση των άτυπα διαμορφωμένων και εν πολλοίς αυθαίρετων οικιστικών περιοχών του Κυπαρισσιακού Κόλπου και του Χελωνίτη Κόλπου, με **ήπια πολεοδόμηση και καθορισμό τοπικών κέντρων και ζωνών χρήσεων τουρισμού - αναψυχής**, στο μεγαλύτερο τμήμα αυτών, παράλληλα με τη διαφύλαξη της παραθεριστικής κατοικίας. Η προτεινόμενη ήπια πολεοδόμηση, αποτελεί τον κύριο μηχανισμό αναβάθμισης, διαφοροποίησης και ανάδειξης της χωρικής ταυτότητας των παραλιακών οικιστικών υποδοχέων, με σημείο αναφοράς τον κύριο και μοναδικό οργανωμένο οικισμό του Κατάκολου – Αλκυώνας.

Όσον αφορά στο **Σενάριο 3**, αναπτυξιακό στόχο αποτελεί η ανάδειξη του Δήμου, ως **ισχυρού παραγωγικού - επιχειρηματικού - εμπορευματικού κόμβου και υψηλής ποιότητας περιοχής παραθεριστικής κατοικίας και εναλλακτικών μορφών τουρισμού** στον «Δυτικό Άξονα» της Χώρας. Οι κατευθύνσεις του Σεναρίου 3 εστιάζουν στην προστασία – ενίσχυση της παραγωγικής βάσης του Πρωτογενούς Τομέα, η οποία θα συμπαρασύρει την ανάπτυξη των υποστηρικτικών αυτού οικονομικών κλάδων (μεταποίηση, εμπόριο, υπηρεσίες κ.λπ.), στην ήπια ανάπτυξη του παραθερισμού και τη διάχυση των τουριστικών ροών στον αγροτικό χώρο, μέσω του εναλλακτικού τουρισμού.

Η προτεινόμενη χωροθέτηση οργανωμένου παραγωγικού υποδοχέα (Επιχειρηματικού Πάρκου), στην περιφέρεια του οικισμού του Επιταλίου, έχει σαφή προσανατολισμό στην προσέλκυση, κατά προτεραιότητα, μονάδων επιχειρήσεων **«σε εξάρτηση από τις πρώτες ύλες» και «έντασης εργασίας»**, διαμορφώνοντας ευνοϊκές συνθήκες για την ενίσχυση και καθετοποίηση της τοπικής παραγωγής (μεταποίηση αγροτικών προϊόντων, υπηρεσίες τυποποίησης – πιστοποίησης - logistics, εμπόριο κ.λπ.) και αύξησης του βαθμού συμμετοχής τους στην εφοδιαστική αλυσίδα. Προϋπόθεση για την παραγωγική ανασυγκρότηση της περιοχής, μέσω του ανωτέρω διατομεακού μοντέλου με επίκεντρο τον Πρωτογενή Τομέα, είναι η προστασία, επέκταση και ενίσχυση της ΓΓΥΠ, καθώς και η εισαγωγή της έρευνας - τεχνολογίας στην παραγωγική διαδικασία. Οι ειδικότερες κατευθύνσεις



του Σεναρίου 3 για την προώθηση των συνδυασμένων εμπορευματικών μεταφορών, αποτελούν βασική παράμετρο διεύρυνσης του δικτύου διανομής των παραγόμενων προϊόντων.

Οι κατευθύνσεις του Σεναρίου 3, για την ανάδειξη του Δήμου, ως **δυναμικού πόλου ήπιας μορφής εναλλακτικού τουρισμού και παραθεριστικής κατοικίας**, βασίζονται στην προοπτική περιβαλλοντικής εξυγίανσης του θαλασσίου μετώπου και ανάδειξης – αποκατάστασης της ακτής κολύμβησης και στη στρατηγική θέση του Δήμου σε σχέση με το διεθνούς σημασίας τρίπολο : Αρχαίας Ολυμπίας – Αρχαίας Ήλιδας – Επικούριου Απόλλωνα. Η εξειδίκευση του τουριστικού προϊόντος και ανάδειξη πολυθεματικών δικτύων τουριστικού ενδιαφέροντος, με αφετηρία την περιοχή του επιβατικού λιμένα Κατάκολου και επίκεντρο τους αρχαιολογικούς χώρους, την άυλη πολιτιστική κληρονομιά των Ολυμπιακών Αγώνων και την μακρά παράδοση στην καλλιέργεια αμπέλου – σταφιδαμπέλου, στοχεύει στην ανάδειξη του Δήμου, ως τουριστικού προορισμού, καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

Κατά τα ανωτέρω, οι κατευθύνσεις των δύο Σεναρίων για την ανάδειξη της χωρικής ταυτότητας του Δήμου, ως δυναμικού κόμβου στον «Δυτικό Άξονα» της Χώρας, συγκλίνουν ως προς την ανάγκη ενίσχυσης της παραγωγικής βάσης, χωροθέτησης οργανωμένου υποδοχέα επιχειρήσεων και ποιοτικής βελτίωσης των παραθαλάσσιων τουριστικών – παραθεριστικών περιοχών, ωστόσο διαφοροποιούνται ως προς τον προσανατολισμό και τους μηχανισμούς ανάπτυξης, καθώς και τη συμβολή του πρωτογενούς τομέα για τον σκοπό αυτό.

3. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΓΗΣ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΔΙΑΣΠΑΡΤΗ – ΑΝΕΞΕΛΕΓΚΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ.

Για την αντιμετώπιση των συγκρούσεων από την διάσπαρτη ανάπτυξη επαγγελματικών χρήσεων και δευτερευουσών κατοικιών, εντός της ζώνης αγροτικού αναδασμού και εν γένει σε περιοχές ΓΓΥΠ, απαιτείται κατ' ελάχιστο ο καθορισμός των επιτρεπόμενων χρήσεων γης μέσω του 1ου Επιπέδου Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Ειδικότερα, η διάσπαρτη ανάπτυξη επιχειρήσεων που δεν σχετίζονται με τον Πρωτογενή Τομέα, καθώς και παραθεριστικών κατοικιών, μέρος των οποίων αξιοποιούνται τουριστικά με βραχυχρόνια μίσθωση, συγκρούονται με τον αγροτικό χαρακτήρα των περιαστικών περιοχών και δεν επιτρέπουν την διαμόρφωση ενιαίων – εκτεταμένων ζωνών ΓΓΥΠ. Χρήσεις οι οποίες δεν επιτρέπονται από την Ζ.Ο.Ε. (1993) και το Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (2023), αναπτύσσονται κατά μήκος κύριων και δευτερευόντων τμημάτων του οδικού δικτύου. Η λειτουργία οργανωμένου παραγωγικού υποδοχέα, στην ευρύτερη περιοχή του διπόλου Πύργος – Αμαλιάδα, με καθορισμό κινήτρων μετεγκατάστασης διάσπαρτα ανεπτυγμένων επιχειρήσεων, θα συνέβαλε καθοριστικά στην αντιμετώπιση του προβλήματος. Είναι χαρακτηριστικό δε, ότι σημαντικός αριθμός γεωτεμαχίων, εντός της ΓΓΥΠ – ζώνης αναδασμού, όπου κατά το παρελθόν είχαν επαγγελματική χρήση, δεν είναι κατάλληλα ούτε για εντατική γεωργική εκμετάλλευση, λόγω των εγκαταλελειμμένων, μεγάλης επιφάνειας κελυφών πρώην βιομηχανικών κτιρίων – αποθηκών, όπως ενδεικτικά αναφέρεται η ευρύτερη περιοχή της «Συντριάδας» (περιοχή μεταξύ Ανθόπυργου – Αγ. Γεωργίου – Λασταίκων).

Το Σενάριο 1 (Τάσεων), βάσει του οποίου υποστηρίζεται η διατήρηση του υφιστάμενου θεσμικού καθεστώτος χρήσεων γης στην εκτός σχεδίου περιοχή, δεν συμβάλλει στην ουσιαστική προστασία της ΓΓΥΠ και την αντιμετώπιση των συγκρούσεων χρήσεων γης, συνεπώς δεν κρίνεται ως το πλέον κατάλληλο για την βιώσιμη χωρική ανάπτυξη του Δήμου.



Κοινές κατευθύνσεις του **Σεναρίου 2** (Ηπιας Παρέμβασης) και του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό), αποτελούν η αυστηροποίηση των μέτρων προστασίας της ΓΓΥΠ από ασύμβατες χρήσεις και δραστηριότητες, η προώθηση της βιολογικής γεωργίας και η υλοποίηση των απαιτούμενων υποστηρικτικών έργων του πρωτογενούς τομέα (αναβάθμιση και επέκταση δικτύου άρδευσης, εγγειοβελτιωτικά έργα κ.λπ.).

Η διαφοροποίηση των δύο Σεναρίων, προκύπτει κυρίως από τις κατευθύνσεις τους σε σχέση με τις περιοχές – ζώνες προστασίας της αγροτικής γης από το Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (2023) και την Ζ.Ο.Ε. (1993).

Ειδικότερα, κατεύθυνση του **Σεναρίου 2** είναι η ενίσχυση των τάσεων εγκατάστασης χρήσεων τουρισμού – αναψυχής εκατέρωθεν των ΕΠΟ Πύργου - Κατάκολου και Αγ. Ηλίας - Ελαιώνας, με την **επέκταση των ορίων των γραμμικών ζωνών ΠΕΠΔ VI του Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (περιοχές Ε ΖΟΕ)**, εις βάρος της προστατευόμενης αγροτικής γης που εμπίπτει στις ΠΕΠΔ I (περιοχή Γ3 ΖΟΕ) και ΠΕΠ Ια (περιοχή Γ4 ΖΟΕ). Συγχρόνως, μέσα από τις κατευθύνσεις του Σεναρίου 2 ενισχύεται η ΓΓΥΠ στην περιοχή βόρεια της Ε.Ο. Πατρών – Πύργου, με την προτεινόμενη επέκταση της ζώνης αναδασμού και την αναβάθμιση του δικτύου άρδευσης, στην αμιγώς αγροτική ζώνη η οποία περιβάλλεται από το δίκτυο των οικισμών Αλποχώρι - Βούναργο - Ελαιώνας - Αμπελώνας - Πράσινο - Λασταίικα και Χανάκια.

Οι κατευθύνσεις του **Σεναρίου 3**, βασίζονται στην ανάγκη προστασίας και ενίσχυσης της ΓΓΥΠ. Ειδικότερα, προτείνεται η διατήρηση των ορίων των περιοχών προστασίας της αγροτικής γης, όπως καθορίζονται με τις ΠΕΠΔ I (περιοχή Γ3 ΖΟΕ), ΠΕΠΔ II (περιοχή Γ2 ΖΟΕ) και ΠΕΠ Ια (περιοχή Γ4 ΖΟΕ), και η παράλληλη αύξηση των ορίων αρτιότητας των γεωτεμαχίων. Κατ' αυτόν τον τρόπο περιορίζεται σε μεγαλύτερο βαθμό η οικιστική διάχυση στην εκτός σχεδίου περιοχή, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, ενώ διατηρούνται ενιαίες ζώνες ΓΓΥΠ, που ωφελούν στην εντατικοποίηση της αγροτικής γης της παραθαλάσσιας οικιστικής ενότητας.

Επιπλέον, η υλοποίηση των κατευθύνσεων του Σεναρίου 3 για την ενσωμάτωση της έρευνας – τεχνολογίας στην παραγωγική διαδικασία, μέσω της διαμόρφωσης – χωροθέτησης «πρότυπου αγροκτήματος» (οργανωμένος υποδοχέας αγροβιοτεχνολογίας), στην περιοχή του Αλφειού, θα συμβάλει, άμεσα και έμμεσα, στη διαφύλαξη και πιθανή επέκταση της ΓΓΥΠ, λόγω της αύξησης της προστιθέμενης αξίας, της παραγωγικότητας και του κατά κεφαλήν ακαθάριστου εισοδήματος των αγροτών.

4. ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΛΙΜΕΝΑ ΚΑΤΑΚΟΛΟΥ, ΩΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ ΚΡΟΥΑΖΙΕΡΑΣ ΚΑΙ ΚΥΡΙΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ «ΠΥΛΗΣ ΕΙΣΟΔΟΥ» ΣΤΟ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟ ΤΡΙΠΟΛΟ : ΑΡΧΑΙΑΣ ΟΛΥΜΠΙΑΣ – ΑΡΧΑΙΑΣ ΗΛΙΔΑΣ – ΕΠΙΚΟΥΡΙΟΥ ΑΠΟΛΛΩΝΑ.

Ο επιβατικός λιμένας Κατάκολου εξυπηρετεί σημαντικό αριθμό αφίξεων ανά έτος, που τον κατατάσσει στην 8η θέση στη Χώρα, σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα στοιχεία του έτους 2023. Με την υλοποίηση των προγραμματισμένων έργων αναβάθμισης του λιμένα και ειδικότερα της βελτίωσης των υποδομών υποδοχής επιβατών και της ανάπλασης της χερσαίας ζώνης, θα ενισχυθεί ο ρόλος του ως ενδιάμεσου σταθμού κρουαζιέρας, ενώ συγχρόνως θα αναβαθμιστεί αισθητικά και λειτουργικά ο οικισμός του Κατάκολου.



Ο ρόλος του λιμένα, ως κύριας τουριστικής «πύλης εισόδου» στο αρχαιολογικό τρίπολο Αρχαίας Ολυμπίας – Αρχαίας Ήλιδας – Επικούριου Απόλλωνα, συνδέεται κυρίως με τον χαρακτήρα των προγραμματισμένων ταξιδιών. Η προβολή - ενημέρωση των επισκεπτών στους χώρους υποδοχής του λιμένα, όσον αφορά στο δίκτυο επισκεψιμότητας των αρχαιολογικών χώρων της ευρύτερης περιοχής, είναι σκόπιμη στο μέτρο που η διασύνδεσή τους πραγματοποιείται μέσω υψηλής ποιότητας, σηματοδοτημένων ειδικών διαδρομών.

Κατά τα ανωτέρω, ο βαθμός συμβολής των Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης στην ανάδειξη του λιμένα Κατάκολου, ως «Πύλης Εισόδου» στο αρχαιολογικό τρίπολο Αρχαίας Ολυμπίας – Αρχαίας Ήλιδας - Επικούριου Απόλλωνα, προκύπτει κυρίως από τις κατευθύνσεις σχετικά με τη **βελτίωση - αναβάθμιση των μεταφορικών υποδομών** που εξασφαλίζουν την μεταξύ τους σύνδεση - δικτύωση.

Με την ολοκλήρωση των υπό κατασκευή οδικών έργων της Ν.Ε.Ο. Πατρών – Πύργου και της παρακαπτήριας οδού του οικισμού Αγ. Ιωάννη, θα βελτιωθεί η πρόσβαση στην Αρχαία Ολυμπία, από τον επιβατικό λιμένα Κατάκολου, καθώς και η σύνδεση αυτής με την Αρχαία Ήλιδα. Ωστόσο, η Ν.Ε.Ο. Πατρών - Πύργου, θα αποτελέσει «κλειστό» αυτοκινητόδρομο, ο οποίος δεν είναι ο πλέον κατάλληλος για να λειτουργήσει ως τμήμα ειδικής διαδρομής, που θα εξασφαλίσει την τουριστική διασύνδεση των αρχαιολογικών χώρων Αρχαίας Ολυμπίας και Αρχαίας Ήλιδας.

Όσον αφορά στον αρχαιολογικό χώρο του Επικούριου Απόλλωνα, η πρόσβαση πραγματοποιείται κυρίως μέσω του κακής βατότητας δικτύου Επαρχιακών οδών που συνδέουν την Αρχαία Ολυμπία με τους οικισμούς Κρεστένων και Ανδρίτσαινας.

Κατά τα ανωτέρω, η υπάρχουσα μεταφορική υποδομή και τα προγραμματισμένα νέα οδικά έργα, δεν επαρκούν για την ανάδειξη υπερτοπικών δικτύων – ειδικών διαδρομών διασύνδεσης των διεθνούς σημασίας αρχαιολογικών χώρων της περιοχής, με αφετηρία τον επιβατικό λιμένα Κατάκολου. Ως εκ τούτου, το **Σενάριο 1** (Τάσεων) δεν θεωρείται ως το πλέον κατάλληλο για τον σκοπό αυτό.

Κοινή κατεύθυνση του **Σεναρίου 2** (Ηπιας Παρέμβασης) και του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό), αποτελεί η προώθηση των διαδικασιών δημοπράτησης και κατασκευής του προτεινόμενου **οδικού άξονα : Αρχαίας Ολυμπίας – Μεγαλόπολης – Λεύκτρου**. Ο εν λόγω οδικός άξονας αναμένεται να βελτιώσει σημαντικά την πρόσβαση στην ευρύτερη περιοχή του αρχαιολογικού χώρου του Επικούριου Απόλλωνα.

Ιδιαίτερη συμβολή στην προώθηση της λειτουργικής διασύνδεσης των αρχαιολογικών χώρων Αρχαίας Ολυμπίας και Αρχαίας Ήλιδας, έχουν οι κατευθύνσεις του Σεναρίου 3 για τη βελτίωση - αναβάθμιση και σήμανση του δικτύου επαρχιακών, δημοτικών και αγροτικών οδών, που διαμορφώνουν το **«Μονοπάτι Εκεχειρίας»**, στην ευρύτερη περιοχή της λεκάνης απορροής του υδατορέματος Αλήσιο. Η πρόσβαση στη συγκεκριμένη ειδική διαδρομή, από τον επιβατικό λιμένα του Κατάκολου, είναι άμεση και πραγματοποιείται μέσω της Επαρχιακής Οδού Πύργου - Κατάκολου και εν συνεχεία, της Επαρχιακής οδού Πύργου – Οινόης ή της Ε.Ο. Πύργου – Αρχαίας Ολυμπίας, κατά περίπτωση.



5. ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΠΥΡΓΟΥ, ΩΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΣΤΟΝ «ΔΥΤΙΚΟ ΑΞΟΝΑ» ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ ΚΑΙ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΑΞΟΝΑ : ΚΑΤΑΚΟΛΟ – ΠΥΡΓΟΣ – ΑΡΧΑΙΑ ΟΛΥΜΠΙΑ.

Ο Πύργος αποτελεί το σημαντικότερο αστικό κέντρο της Π.Ε. Ηλείας και μαζί με την Αμαλιάδα διαμορφώνουν ένα δυναμικό δίπολο, με έντονη επιρροή στην ευρύτερη περιοχή. Παρ' όλα αυτά, η καθυστέρηση της υλοποίησης των μεγάλων μεταφορικών έργων και η έλλειψη οργανωμένου πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού, αποτέλεσαν ανασταλτικούς παράγοντες για την αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων του Δήμου και την ανάδειξη του Πύργου, ως ισχυρού υπερτοπικού αστικού κέντρου στον «Δυτικό Άξονα» της Χώρας.

Η ολοκλήρωση του υπό κατασκευή κύριου μεταφορικού άξονα της Ν.Ε.Ο. Πατρών – Πύργου, θα διαμορφώσει ευνοϊκές συνθήκες για την ενίσχυση των οικονομικών – εμπορευματικών σχέσεων με την περιοχή του πολεοδομικού συγκροτήματος Πατρών. Τα οικονομικά οφέλη του Δήμου, από την μείωση της χρονοαπόστασης από την περιοχή των Πατρών, απορρέουν κυρίως από τον ρόλο του, ως παραγωγικού κόμβου εξειδίκευσης στον πρωτογενή τομέα και υπερτοπικού πόλου τουρισμού – αναψυχής και παραθεριστικής κατοικίας.

Ο ρόλος του Δήμου, ως παραγωγικού κόμβου σε σχέση με το πολεοδομικό συγκρότημα Πατρών, δεν υποστηρίζεται από οργανωμένες υποδομές παραγωγικών δραστηριοτήτων στην περιοχή του Πύργου και εν γένει του διπόλου Πύργος – Αμαλιάδα. Το μεγαλύτερο ποσοστό των επιχειρήσεων που μετέχουν στην εφοδιαστική αλυσίδα των τοπικών αγροκτηνοτροφικών προϊόντων, είναι εγκατεστημένες εκτός των ορίων του Δήμου.

Ο ρόλος του Πύργου ως διοικητικού κέντρου, βασίζεται στη διοικητική ιεράρχησή του σε επίπεδο Περιφέρειας και Χώρας. Μέρος των κοινωφελών χρήσεων - υπηρεσιών του Δήμου, έχουν υπερτοπικό χαρακτήρα, εξυπηρετώντας συγχρόνως και πληθυσμό όμορων Δήμων της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Η ενίσχυση του διοικητικού ρόλου του Πύργου, σχετίζεται με τις υπερτοπικού χαρακτήρα εγκατεστημένες υποδομές – εξυπηρετήσεις, οι οποίες είναι αποτέλεσμα κυρίως της πολιτικής της κεντρικής διοίκησης.

Ο Πύργος αποτελεί ένα ενδιάμεσο αστικό κέντρο στον τουριστικό άξονα Κατάκολου - Πύργου – Αρχαίας Ολυμπίας, που χαρακτηρίζεται από χαμηλή τουριστική επισκεψιμότητα, μη έχοντας ουσιαστική συμμετοχή στη διαμόρφωση του τουριστικού προϊόντος της περιοχής. Ο εποχικός παραθεριστικός πληθυσμός του Δήμου, αποτελεί έναν δυναμικό παράγοντα, ο οποίος αφορά κυρίως τους παραθαλάσσιους οικισμούς και δεν επηρεάζει ουσιαστικά την ανάπτυξη της πόλης του Πύργου.

Το **Σενάριο 1** (Τάσεων) δεν περιλαμβάνει κατευθύνσεις για την παραγωγική ανασυγκρότηση της περιοχής και την χωροθέτηση οργανωμένου υποδοχέα επιχειρήσεων, που είναι απαραίτητα για την αξιοποίηση των νέων ευκαιριών που θα προκύψουν από την κατασκευή της Ν.Ε.Ο. Πατρών – Πύργου και κατ' επέκταση του προβλεπόμενου συνολικού οδικού άξονα της «ΙΟΝΙΑΣ ΟΔΟΥ». Επιπλέον, με βάση το Σενάριο 1, ο Πύργος παραμένει ως ένα μη τουριστικό αστικό κέντρο, το οποίο κατέχει στρατηγική θέση στο διεθνούς σημασίας αρχαιολογικό τρίπολο Αρχαίας Ολυμπίας – Αρχαίας Ήλιδας – Επικούριου Απόλλωνα.

Η ουσιαστική διαφοροποίηση των κατευθύνσεων του **Σεναρίου 2** (Ηπιας Παρέμβασης) και του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό), όσον αφορά στην ενίσχυση του οικονομικού - διοικητικού ρόλου του Πύργου, προκύπτει κυρίως από τις προτεραιότητες σχετικά με τη χωροθέτηση και το



είδος του προτεινόμενου Επιχειρηματικού Πάρκου, καθώς και την προοπτική ανάπτυξης αστικού τουρισμού στην πόλη του Πύργου.

Σύμφωνα με το **Σενάριο 2**, η σκοπιμότητα χωροθέτησης Επιχειρηματικού Πάρκου, αφορά στην προσέλκυση νέων επενδύσεων, με χωροθέτηση επιχειρήσεων ενός μεγάλου εύρους οικονομικών κλάδων, καθώς και στη μετεγκατάσταση σε αυτό, διάσπαρτα ανεπτυγμένων επιχειρήσεων σε περιοχές ΓΓΥΠ στην περιφέρεια του Πύργου.

Σύμφωνα με το **Σενάριο 3**, η χωροθέτηση Επιχειρηματικού Πάρκου θα εξυπηρετήσει πρωτίστως την απορρόφηση – μεταποίηση – τυποποίηση των τοπικών αγροκτηνοτροφικών προϊόντων της ευρύτερης περιοχής του Δήμου, με προτεραιότητα την εγκατάσταση επιχειρήσεων «έντασης εργασίας» και σε «εξάρτηση από τις πρώτες ύλες».

Και τα δύο Σενάρια, στοχεύουν στην ενίσχυση του Πύργου ως οικονομικού κέντρου, μέσω της **εξωστρέφειας της τοπικής οικονομίας – επιχειρηματικότητας**. Η λειτουργική διασύνδεση του προτεινόμενου Επιχειρηματικού Πάρκου με τον εμπορικό λιμένα Πατρών και η διεύρυνση του δικτύου διανομής των τοπικών προϊόντων και παρεχόμενων υπηρεσιών του Δήμου, μέσω της ένταξής του στο δίκτυο μεταφορικών αξόνων της «ΙΟΝΙΑΣ ΟΔΟΥ» και της «ΟΛΥΜΠΙΑΣ ΟΔΟΥ», θα αποτελέσουν τους κύριους μηχανισμούς προς την κατεύθυνση αυτή.

Επιπλέον, η ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού στην περιοχή ισχύος του Γ.Π.Σ. πρώην Δ. Πύργου, με υλοποίηση των προτεινόμενων επεκτάσεων του σχεδίου πόλης, παράλληλα με την αντιμετώπιση των συγκρούσεων χρήσεων γης και τον περιορισμό της διάσπαρτης δόμησης στην περιφέρεια της πόλης, θα αναβαθμίσουν τον αστικό χώρο του Πύργου, ο οποίος θα αποτελέσει τον κύριο υποδοχέα των μελλοντικής ζήτησης κύριας κατοικίας και επαγγελματικών χρήσεων.

Η ευρύτερη περιοχή του Δήμου χαρακτηρίζεται από υψηλή τουριστική επισκεψιμότητα, καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, ως εκ τούτου η προοπτική ανάπτυξης αστικού τουρισμού στην πόλη του Πύργου, κατά το Σενάριο 3, εκτιμάται ότι θα συμβάλει στην ενίσχυση του ρόλου του, ως βασικού κόμβου στον «Δυτικό Άξονα» της Χώρας. Στην κατεύθυνση αυτή αναμένεται να συμβάλλει και η προτεινόμενη αναβάθμιση και επαναλειτουργία του σιδηροδρομικού δικτύου Πατρών – Πύργου – Καλαμάτας.

6. ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΔΙΠΟΛΟΥ ΠΥΓΡΟΥ – ΑΜΑΛΙΑΔΑΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ – ΕΞΑΡΤΗΣΕΩΝ ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥ ΠΥΡΓΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ.

Οι οικισμοί Πύργος και Αμαλιάδα αναπτύσσουν έντονες κοινωνικοοικονομικές σχέσεις εξάρτησης – επιρροής, αποτελώντας ένα ισχυρό οικιστικό δίπολο σε επίπεδο Π.Ε. Ηλείας και Περιφέρειας Δ. Ελλάδος. Με την ολοκλήρωση του κύριου οδικού άξονα της «ΙΟΝΙΑΣ ΟΔΟΥ», αναμένεται να διαμορφωθούν ευνοϊκές συνθήκες προσέλκυσης νέων επενδύσεων στην περιοχή.

Η χωροθέτηση Επιχειρηματικού Πάρκου, στην περιφέρεια του οικιστικού διπόλου Πύργος – Αμαλιάδα, θα συμβάλει στη **διεύρυνση του δικτύου συνεργασίας, την ενίσχυση του βαθμού αλληλεπίδρασης και την ανταγωνιστικότητα των τοπικών επιχειρήσεων**.

Όσον αφορά στους αγροτικούς οικισμούς του Δήμου Πύργου, χαρακτηρίζονται από σταδιακή πληθυσμιακή συρρίκνωση, γήρανση, και φθίνοντες οικονομικούς δείκτες, με συνέπεια την αποδυνάμωση των οικονομικών σχέσεων και του ρόλου τους, ως πρωτογενών παραγωγικών πόλων, σε σχέση με την πόλη του Πύργου.



Σύμφωνα με το **Σενάριο 1** (Τάσεων), οι οικισμοί Πύργος και Αμαλιάδα θα εξακολουθήσουν να αποτελούν ένα παραδοσιακό δίπολο, με προοπτική ενίσχυσης μέσα από τη χωροθέτηση κοινού οργανωμένου υποδοχέα επιχειρήσεων. Ωστόσο, η διαρκής πληθυσμιακή ύφεση των αγροτικών οικισμών, έχει ως αποτέλεσμα την αποδυνάμωση των σχέσεων πόλης – υπαίθρου. Το γεγονός αυτό, θέτει σε προτεραιότητα τον καθορισμό μέτρων και κινήτρων στήριξης της τοπικής επιχειρηματικότητας στον αγροτικό χώρο, με την διαμόρφωση ευνοϊκών συνθηκών για την άσκηση της αγροτικής δραστηριότητας και την εγκατάσταση επιχειρήσεων, ιδίως στους κύριους οικισμούς που διαθέτουν στοιχειώδεις κοινωνικές υποδομές.

Η χωροθέτηση Επιχειρηματικού Πάρκου στην ευρύτερη περιοχή του διπόλου Πύργος – Αμαλιάδα, αποτελεί κοινή κατεύθυνση του **Σεναρίου 2** (Ηπιας Παρέμβασης) και του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό). Η διαφοροποίηση των κατευθύνσεων των σεναρίων, έγκειται κυρίως στον χαρακτήρα των επιχειρήσεων που θα εγκατασταθούν, καθώς και στον βαθμό που ο νέος υποδοχέας θα εξυπηρετήσει την μετεγκατάσταση υφιστάμενων επιχειρήσεων, διάσπαρτων στην περιφέρεια των δύο οικιστικών κέντρων. Σε κάθε περίπτωση, η ύπαρξη ενός κοινού οργανωμένου υποδοχέα επιχειρήσεων, **θα συμβάλλει στην ενίσχυση του οικιστικού διπόλου Πύργος – Αμαλιάδα** και του ρόλου των δύο οικισμών, ως οικονομικών κέντρων σε επίπεδο Περιφέρειας και Χώρας.

Η αποδυνάμωση των αγροτικών οικισμών του Δήμου Πύργου, που οφείλεται κυρίως στον υψηλό ρυθμό μείωσης του πληθυσμού και στη γενικότερη ύφεση του πρωτογενούς τομέα, έχει ληφθεί υπ' όψη κατά την διατύπωση των δύο Σεναρίων. Η ουσιαστική διαφοροποίηση των κατευθύνσεων τους για την αντιμετώπιση του προβλήματος, αφορά στον προτεινόμενο μηχανισμό στήριξης των αγροτικών οικισμών. Ειδικότερα, βασικές συνιστώσες του **Σεναρίου 2** (Ηπιας Παρέμβασης) προς την κατεύθυνση αυτή, είναι η διαφύλαξη και οργάνωση της ΓΓΥΠ, η αναβάθμιση του κοινωνικού εξοπλισμού και η βελτίωση της οδικής σύνδεσης των κύριων αγροτικών οικισμών με την πόλη του Πύργου. Σύμφωνα με το **Σενάριο 3** (Έντονα Παρεμβατικό), πέραν των ανωτέρω κατευθύνσεων που σχετίζονται με την ΓΓΥΠ και τον κοινωνικό εξοπλισμό, προτείνεται ο καθορισμός **πολεοδομικών κινήτρων εγκατάστασης επιχειρήσεων με ευνοϊκότερους όρους**, στους κύριους αγροτικούς οικισμούς και σε ορισμένη ακτίνα στην περιφέρειά τους, όπως επίσης και ήπιας μορφής επιχειρήσεων τουρισμού – αναψυχής, σε περιοχές που συνδέονται και διαμορφώνουν υπερτοπικά δίκτυα εναλλακτικού τουρισμού, με τους διεθνούς σημασίας αρχαιολογικούς χώρους της Αρχαίας Ολυμπίας και της Αρχαίας Ήλιδας. Οι ανωτέρω κατευθύνσεις του **Σεναρίου 2** (Ηπιας Παρέμβασης) και του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό), σχετικά με την δημογραφική και οικονομική στήριξη των αγροτικών οικισμών, συμβάλλουν άμεσα ή έμμεσα στην ενίσχυση των παραγωγικών σχέσεων με την πόλη του Πύργου, η οποία αποτελεί το οικονομικό κέντρο της περιοχής.

7. ΑΝΑΣΧΕΣΗ ΤΑΣΕΩΝ ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΨΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΙ ΚΙΝΗΤΡΑ ΕΠΑΝΑΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ.

Η διαρκής μείωση του πληθυσμού των αγροτικών οικισμών του Δήμου, όπως καταγράφεται τις τελευταίες δεκαετίες, δεν φαίνεται να ανατρέπεται στα χρονικά πλαίσια προγραμματισμού του Τ.Π.Σ.. Επιπλέον, δεν προκύπτει άμεση συσχέτιση των εξωγενών αναπτυξιακών παραγόντων, όπως τα μεγάλα οδικά έργα, με την ανάπτυξη των αγροτικών οικισμών του Δήμου. Ως εκ τούτου, το **Σενάριο 1** (Τάσεων) δεν θεωρείται ως το πλέον κατάλληλο για την αντιμετώπιση του προβλήματος.



Κοινές κατευθύνσεις του **Σεναρίου 2** (Ήπιας Παρέμβασης) και του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό), αποτελούν η ιεράρχηση και ενίσχυση, κατά προτεραιότητα, των κύριων αγροτικών οικισμών, δηλαδή εκείνων που διαθέτουν στοιχειώδη πολεοδομική οργάνωση και κοινωνική υποδομή και αποτελούν τοπικά κέντρα. Η προτεινόμενη ενίσχυση της κοινωνικής και τεχνικής υποδομής των οικισμών αυτών, εκτιμάται ότι θα έχει ουσιαστική συμβολή στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Όσον αφορά στις κατευθύνσεις καθορισμού πολεοδομικών κινήτρων εγκατάστασης νέων επιχειρήσεων, εντός και στην περιφέρεια των κύριων αγροτικών οικισμών, αποτελεί κυρίως μέτρο ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας και του παραγωγικού ρόλου των αγροτικών οικισμών και λιγότερο μέτρο συγκράτησης του μόνιμου πληθυσμού.

8. ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΙΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ «ΣΥΜΠΑΓΟΥΣ ΠΟΛΗΣ».

Οι σημαντικές πολεοδομικές εκκρεμότητες που χαρακτηρίζουν την οικιστική ανάπτυξη στην πόλη του Πύργου, από την έγκριση του Γ.Π.Σ. περιοχής διοικητικών ορίων πρώην Δ. Πύργου (1988), η διάσπαρτη δόμηση στον περιαστικό χώρο και η εκτεταμένη αυθαίρετη δόμηση στον παραθαλάσσιο χώρο, καθώς και η γενικευμένη θεσμοθέτηση αγροτικών οικισμών με ακτίνα 800 μ. από το κέντρο τους, δεν υιοθετούν σε καμία περίπτωση τις αρχές της «Συμπαγούς Πόλης». Αντιθέτως, η διατήρηση του υπάρχοντος πολεοδομικού καθεστώτος, σύμφωνα με το **Σενάριο 1** (Τάσεων), συνεπάγεται την επέκταση της διάσπαρτης δόμησης και την επιδείνωση των συγκρούσεων χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο. Ειδικότερα, εκτιμάται ότι η αδυναμία επανέγκρισης του ακυρωθέντος σχεδίου πόλης Πύργου (αναθεώρηση παλαιού σχεδίου πόλης 1940 – βόρεια και νότια επέκταση), καθώς και πολεοδόμησης των προβλεπόμενων περιοχών επέκτασης του Γ.Π.Σ. πρώην Δ. Πύργου (1988), θα επιτείνει την μετατόπιση των οικιστικών πιέσεων, από την πόλη του Πύργου, στον ευρύτερο περιαστικό χώρο. Οι συγκρούσεις χρήσεων γης και οι τάσεις οικιστικής διάχυσης στην εκτός σχεδίου περιοχή, θα επιδεινωθούν και στην περιφέρεια των άτυπα διαμορφωμένων παραθαλάσσιων οικισμών.

Η υιοθέτηση της αρχής της «Συμπαγούς Πόλης» στην περιοχή του Πύργου, από το **Σενάριο 2** (Ήπιας Παρέμβασης) και το **Σενάριο 3** (Έντονα Παρεμβατικό), προκύπτει από τις κοινές κατευθύνσεις των Σεναρίων σχετικά με την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού στην περιοχή του Γ.Π.Σ. πρώην Δ. Πύργου (1988) και τον περιορισμό της εκτός σχεδίου οικιστικής διάχυσης. Η προώθηση των διαδικασιών επανέγκρισης – αναθεώρησης του σχεδίου πόλης και η ένταξη στο σχέδιο, κατά προτεραιότητα, των ήδη διαμορφωμένων οικιστικά περιοχών στην άμεση περιφέρειά του, συνεπάγεται την ανάπτυξη της πόλης, σύμφωνα με τις πραγματικές οικιστικές ανάγκες. Αντιστοίχως, η αυστηρή οριοθέτηση και πολεοδόμηση των άτυπα διαμορφωμένων παραθαλάσσιων οικιστικών περιοχών, σύμφωνα με τη διαμορφωμένη κατάσταση, αποτελεί καθοριστική πολεοδομική ρύθμιση για την ανάσχεση των τάσεων οικιστικής διάχυσης στην περιοχή. Ιδίως δε, η υλοποίηση των ειδικότερων κατευθύνσεων του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό), για την ήπια πολεοδομική οργάνωση και περιβαλλοντική εξυγίανση των άτυπα διαμορφωμένων παραλιακών οικισμών του Κυπαρισσιακού Κόλπου και την κατάργηση του καθεστώτος θεσμοθέτησης αγροτικών οικισμών με ακτίνα 800 μ. από το κέντρο τους, εκτιμάται ότι θα έχουν ουσιαστική συμβολή στη διατήρηση – διαμόρφωση και ανάδειξη των συνεκτικών τμημάτων των οικισμών. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τον ορθολογικό καθορισμό των χρήσεων γης και την προώθηση της βιώσιμης κινητικότητας, θα οδηγήσουν στη μείωση των



μετακινήσεων και του περιβαλλοντικού αποτυπώματος στις οικιστικές περιοχές, που αποτελούν τις βασικές συνιστώσες της αρχής της «Συμπαγούς Πόλης».

9. ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ.

Οι κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν το οικιστικό περιβάλλον και την ποιότητα ζωής στις οικιστικές περιοχές, οι οποίοι συγχρόνως αποτελούν αντικείμενο χωρικού σχεδιασμού, είναι η πολεοδομική οργάνωση, η επάρκεια και ποιότητα του κοινωνικού και τεχνικού εξοπλισμού, η κυκλοφοριακή οργάνωση και το επίπεδο ασφάλειας των μετακινήσεων και οι παρεμβάσεις ανάπτυξης κοινοχρήστων χώρων για την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος.

Η διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης, σύμφωνα με το **Σενάριο 1** (Τάσεων), συνεπάγεται την αδυναμία αντιμετώπισης των πολεοδομικών και κυκλοφοριακών προβλημάτων της πόλης του Πύργου, ελλείψει κοινωνικού εξοπλισμού στους αγροτικούς οικισμούς και κορεσμό των χρήσεων στους παραθαλάσσιους αναπτυσσόμενους τουριστικά οικισμούς.

Η συμβολή του **Σεναρίου 2** (Ηπιας Παρέμβασης) και του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό), στην αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής, προκύπτει κυρίως από τις κατευθύνσεις πολεοδομικής και κυκλοφοριακής οργάνωσης των Σεναρίων, προς το 2^ο Επίπεδο Πολεοδομικού Σχεδιασμού, την ιεράρχηση των οικισμών και προτεινόμενη κατανομή του κοινωνικού εξοπλισμού, καθώς και την προτεραιότητα υλοποίησης αστικών αναπλάσεων. Ενδεικτικά αναφέρονται οι κοινές κατευθύνσεις των δύο Σεναρίων, σχετικά με την ανάγκη υλοποίησης και τμηματικής επέκτασης του σχεδίου πόλης Πύργου, για την εξασφάλιση των αναγκών κοινοχρήστων χώρων και της νότιας παρακαμπτήριας οδού που θα αποφορτίσει σημαντικά τον κεντρικό πυρήνα από τη διαμπερή κυκλοφορία, καθώς και η πολεοδόμηση των άτυπα διαμορφωμένων – αυθαίρετων παραθαλάσσιων οικιστικών περιοχών. Η ουσιαστική διαφοροποίηση των κατευθύνσεων των δύο Σεναρίων, που έχουν άμεσο αντίκτυπο στην ποιότητα ζωής, αφορά κυρίως στις ειδικότερες κατευθύνσεις κυκλοφοριακής οργάνωσης του αστικού - περιαστικού χώρου του Πύργου. Η κατά προτεραιότητα προώθηση των ολοκληρωμένων αστικών αναπλάσεων και των υποδομών βιώσιμης κινητικότητας στην πόλη του Πύργου, σύμφωνα με το **Σενάριο 3** (Έντονα Παρεμβατικό), εναρμονίζεται με τις προτάσεις του Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ) και του Σχεδίου Αστικής Προσβασιμότητας (Σ.Α.Π.), που βασίζονται στην ανάγκη βελτίωσης της ποιότητας ζωής στον αστικό χώρο.

10. ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΤΗΣ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

Υποδομές εξυπηρέτησης της βιώσιμης κινητικότητας καταγράφονται κυρίως στον αστικό και περιαστικό χώρο του Πύργου και αφορούν τμηματικές αναπλάσεις κοινοχρήστων χώρων, για τη διαμόρφωση πεζοδρομίων, πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων. Το **Σενάριο 1** (Τάσεων), δεν διασφαλίζει επαρκείς υποδομές βιώσιμης κινητικότητας, διότι οι υφιστάμενες διαμορφώσεις είναι αποσπασματικές και δεν εξασφαλίζουν ένα ολοκληρωμένο δίκτυο μετακίνησης πεζών και οικολογικών μέσων μεταφοράς.

Κοινές κατευθύνσεις του **Σεναρίου 2** (Ηπιας Παρέμβασης) και του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό), είναι κατ' αρχήν η αντιμετώπιση των κυκλοφοριακών προβλημάτων στην πόλη του Πύργου, με προτεραιότητες τον ολοκληρωμένο κυκλοφοριακό σχεδιασμό, την εξασφάλιση των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, την πλήρη διάνοιξη των προβλεπόμενων οδών από το σχέδιο



πόλης και την χάραξη νέας οριακής οδού του σχεδίου, η οποία θα αποτελέσει τη νότια παράκαμψη της πόλης.

Συμβολή στην προώθηση της βιώσιμης κινητικότητας, έχουν κυρίως οι κατευθύνσεις του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό), που αφορούν στη διαμόρφωση ολοκληρωμένου κυκλικού δικτύου πεζοδρόμων – ποδηλατοδρόμου, για τη σύνδεση των σημείων ενδιαφέροντος της πόλης, και κατ' επέκταση αυτού, τη σύνδεση της πόλης με την παραλιακή ζώνη, στις περιοχές του Κατάκολου και της Σπιάτζας, λαμβάνοντας υπ' όψη τις υπάρχουσες διαμορφώσεις. Οι εν λόγω κατευθύνσεις εναρμονίζονται πλήρως με τις προτάσεις του Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ) και του Σχεδίου Αστικής Προσβασιμότητας (Σ.Α.Π.).

11. ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΣΤΗΝ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΑΛΛΑΓΗ ΜΕ ΠΡΟΛΗΠΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ.

Η συμβολή του 1ου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού στην αντιμετώπιση των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής, διαπιστώνεται από την εναρμόνιση των κατευθύνσεων των Σεναρίων με τις αρχές της βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης και ιδίως την ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων, την πολιτική προστασία και τον περιορισμό των εκπομπών ρύπων στην ατμόσφαιρα που επηρεάζουν το φαινόμενο του θερμοκηπίου. Η έλλειψη βιοκλιματικών αστικών παρεμβάσεων και αδυναμία αντιμετώπισης των κυκλοφοριακών προβλημάτων στην πόλη του Πύργου, η διάσπαρτη – ανεξέλεγκτη εκτός σχεδίου δόμηση και σταδιακή μείωση της αγροτικής γης και η ελλιπής προστασία των δασών από φαινόμενα καταπάτησης, πυρκαγιών και υπερβόσκησης, είναι ορισμένοι από τους λόγους για τους οποίους το **Σενάριο 1** (Τάσεων), δεν θεωρείται ως το πλέον κατάλληλο για την προσαρμογή της περιοχής του Δήμου στην κλιματική αλλαγή.

Ενδεικτικά μέτρα – κατευθύνσεις του **Σεναρίου 2** (Ηπιας Παρέμβασης) και του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό), για την προσαρμογή του Δήμου στην κλιματική αλλαγή, είναι η μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των οικιστικών περιοχών, μέσω του περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης και των μηχανοκίνητων μετακινήσεων, κατά τις αρχές της «συμπαγούς πόλης», και η αυστηροποίηση των μέτρων προστασίας δασών – δασικών εκτάσεων και εν γένει περιοχών φυσικού κάλλους. Επιπλέον, η συμβολή της μελέτης του Τ.Π.Σ. στην προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, προκύπτει και από τα μέτρα πολιτικής προστασίας, όπως ο καθορισμός κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών υποδομών, εντός του αστικού ιστού, οι οποίοι θα αποτελέσουν χώρους διαφυγής – προστασίας και προσωρινής διαμονής σε περίπτωση φυσικών καταστροφών.

12. ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΣΥΝΟΧΗ, ΑΡΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΑΠΟΚΛΕΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΠΟΡΩΝ.

Στην περιοχή του Δήμου Πύργου, δεν καταγράφονται γενικευμένα φαινόμενα κοινωνικής περιθωριοποίησης ευάλωτων ομάδων πληθυσμού. Ομάδες πληθυσμού Ρομά, καταγράφονται κυρίως σε αγροτικούς οικισμούς – συνοικισμούς του περιφερειακού χώρου και της ευρύτερης παραθαλάσσιας ενότητας και αποτελούν κατά κανόνα μόνιμους κατοίκους. Όσον αφορά στους οικονομικούς μετανάστες, απασχολούνται κυρίως περιστασιακά σε αγροτικές εργασίες και δεν καταγράφονται συνολικά, όπως συμβαίνει κατά κανόνα στις αγροτικές περιοχές της Π.Ε. Ηλείας.

Οι υφιστάμενες δομές υποστήριξης ευάλωτων ατόμων (ΑμεΑ, ηλικιωμένοι, μονογονεϊκές οικογένειες κ.λπ.), δεν επαρκούν για την κάλυψη των αναγκών στην περιοχή του Δήμου. Το ίδιο ισχύει και με τον βασικό κοινωνικό και τεχνικό εξοπλισμό, για την κάλυψη στοιχειωδών αναγκών των κατοίκων (πλατείες, δίκτυα βιώσιμης κινητικότητας, κοινωφελείς χρήσεις, δίκτυο αποχέτευσης κ.λπ.), ο οποίος σχεδόν στο σύνολό του συγκεντρώνεται στην πόλη του Πύργου και στην άμεση



περιφέρειά της. Εξαίρεση αποτελούν μεμονωμένες σχολικές μονάδες και χώροι περιστασιακής λειτουργίας αγροτικών ιατρείων που εξυπηρετούν στοιχειωδώς τους κύριους αγροτικούς οικισμούς. Το επίπεδο εξάρτησης του αγροτικού πληθυσμού, από τις κοινωνικές δομές – εξυπηρετήσεις που λειτουργούν στην πόλη του Πύργου, είναι υψηλό. Για τον σκοπό αυτό και ιδίως για την συγκράτηση του διαρκώς φθίνοντος αγροτικού πληθυσμού του Δήμου, είναι ιδιαίτερα σημαντική η μελέτη και προτεινόμενη κατανομή του κοινωνικού εξοπλισμού, στα πλαίσια του Τ.Π.Σ., σύμφωνα με την ιεράρχηση του οικιστικού δικτύου και τις πραγματικές ανάγκες των κατοίκων.

Κατά τα ανωτέρω, η διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης σύμφωνα με το **Σενάριο 1** (Τάσεων), συνεπάγεται ελλείψεις εξειδικευμένων υποδομών στήριξης των ευάλωτων ομάδων πληθυσμού, συνολικά στον Δήμο, καθώς και βασικών υποδομών σε αγροτικούς οικισμούς.

Κοινή κατεύθυνση του **Σεναρίου 2** (Ήπιας Παρέμβασης) και του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό), αποτελεί η βελτίωση της ποιότητας ζωής του αγροτικού πληθυσμού, μέσω της αναβάθμισης του κοινωνικού και τεχνικού εξοπλισμού των κύριων αγροτικών οικισμών του Δήμου, όπως προσδιορίζονται. Το γεγονός αυτό, θα συμβάλει στην άμβλυνση των κοινωνικών ανισοτήτων, συνολικά στον Δήμο. Σε κάθε περίπτωση, η εκτίμηση των αναγκών σε κοινωνική και τεχνική υποδομή, σύμφωνα με τις ειδικότερες προδιαγραφές του Τ.Π.Σ. και τα ισχύοντα πολεοδομικά σταθερότυπα, αποτελεί ένα αξιόπιστο εργαλείο για τον προγραμματισμό έργων αναβάθμισης των κοινωνικών υποδομών και λοιπών εξυπηρετήσεων που συμβάλλουν άμεσα ή έμμεσα στην ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής.



Α10.3.2. Δείκτες Αξιολόγησης

Πίνακας 10- 2: Συγκριτική Αξιολόγηση Δεικτών Βιωσιμότητας Εναλλακτικών Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Πύργου

ΚΩΔ	ΔΕΙΚΤΗΣ	ΣΥΝΤ. ΒΑΡΥΤΗΤΑ Σ (%)	ΒΑΘΜΟΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΣΤΟΥΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥΣ ΣΤΟΧΟΥΣ ΤΟΥ Τ.Π.Σ.									ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ
			ΣΕΝΑΡΙΟ 1: ΤΑΣΕΩΝ			ΣΕΝΑΡΙΟ 2: ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ			ΣΕΝΑΡΙΟ 3: ΕΝΤΟΝΑ ΠΑΡΕΜΒΑΤΙΚΟ			
			ΧΑΜΗΛΟ Σ	ΜΕΣΟ Σ	ΥΨΗΛΟ Σ	ΧΑΜΗΛΟ Σ	ΜΕΣΟ Σ	ΥΨΗΛΟ Σ	ΧΑΜΗΛΟ Σ	ΜΕΣΟ Σ	ΥΨΗΛΟ Σ	
Δ1	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΔΑΣΩΝ - ΔΑΣΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΓΡΟΔΑΣΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ	12%		i				i			i	Καθορισμός αυστηρότερων μέτρων προστασίας σε περιοχές με ειδικά καθεστώτα προστασίας της φύσης από τα Σενάρια 2 και 3.
Δ2	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ - ΘΑΛΑΣΣΙΩΝ ΥΔΑΤΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΤΙΩΝ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ	12%	i				i				i	Καθορισμός αυστηρότερων μέτρων προστασίας και ελέγχου των χρήσεων γης εκατέρωθεν των υδατορεμάτων από τα Σενάρια 2 και 3. Υψηλότερος βαθμός συμβολής του Σεναρίου 3,



												λόγω των κατευθύνσεων περιβαλλοντικής εξυγίανσης κατά την προτεινόμενη ειδική πολεοδόμηση των αυθαίρετων παραθαλάσσιων οικιστικών περιοχών και της προτεινόμενης υπαγωγής της περιοχής του εγκεκριμένου σχεδίου ιδιωτικής πολεοδόμησης στη θέση "Σκίντο - Μούτελη", σε καθεστώς ειδικής προστασίας (Π.Ε.Κ.) των εκβολών του ποταμού Αλφειού.
Δ3	ΔΙΑΦΥΛΑΞΗ-ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΜΝΗΜΕΙΩΝ - ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ ΑΪΛΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ	12%	i				i				i	Καθορισμός αυστηρότερων μέτρων προστασίας εντός κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων από τα Σενάρια 2 και 3. Υψηλότερος βαθμός συμβολής του Σεναρίου 3, λόγω των κατευθύνσεων ανάδειξης των



												αρχαιολογικών χώρων - μνημείων του Δήμου και του ιστορικού "Μονοπατιού Εκεχειρίας", μέσω υπερτοπικών δικτύων πολυθεματικού ενδιαφέροντος, με σημείο αναφοράς τον αρχαιολογικό χώρο της Αρχαίας Ολυμπίας.
Δ4	ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ ΚΑΙ ΣΥΓΚΡΑΤΗΣΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΣΤΟΥΣ ΑΓΡΟΤΙΚΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ	12%	i				i			i		Αναβάθμιση τεχνικού και κοινωνικού εξοπλισμού αγροτικών οικισμών, βάσει προτεινόμενης ιεράρχησης οικιστικού δικτύου από τα Σενάρια 2 και 3. Σχετική συμβολή του προτεινόμενου καθορισμού κινήτρων εγκατάστασης επιχειρήσεων στην περιφέρεια των αγροτικών οικισμών, στη συγκράτηση του αγροτικού πληθυσμού.



Δ5	ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΟΝ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ - ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΕΝΤΑΤΙΚΟΠΟΙΗΣ Η ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΓΗΣ	10%	i				i					Προτεραιότητα διαφύλαξης της ΓΓΥΠ στην ευρύτερη παραθαλάσσια ενότητα από τα Σενάρια 2 και 3 και ανάσχεση τάσεων διάσπαρτης ανάπτυξης βιομηχανικών και εν γένει επαγγελματικών χρήσεων στην εκτός σχεδίου περιοχή, λόγω της προτεινόμενης χωροθέτησης Επιχειρηματικού Πάρκου. Υψηλότερος βαθμός συμβολής του Σεναρίου 3, λόγω της διατήρησης των ορίων των περιοχών της Ζ.Ο.Ε.(1993) που αφορούν στην προστασία της αγροτικής γης και του προτεινόμενου καθορισμού υψηλότερων ορίων αρτιότητας
----	--	-----	---	--	--	--	---	--	--	--	--	---



												στις εν λόγω περιοχές.
Δ6	ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΣΠΑΡΤΑ ΑΝΕΠΤΥΓΜΕΝΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΣΕ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟΥΣ ΥΠΟΔΟΧΕΙΣ	7%	i					i		i		Κίνητρα μετεγκατάστασης υφιστάμενων επιχειρήσεων εντός του προτεινόμενου Επιχειρηματικού Πάρκου, από τα Σενάρια 2 και 3. Υψηλότερος βαθμός συμβολής του Σεναρίου 2, λόγω των κατευθύνσεων σχετικά με την προοπτική εγκατάστασης μεγαλύτερου εύρους επιχειρήσεων, που αντιστοιχούν στο σύνολο των κλάδων της τοπικής οικονομίας.



Δ7	ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΒΑΣΗΣ ΠΡΩΤΟΓΕΝΟΥΣ ΤΟΜΕΑ ΚΑΙ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΘΕΤΟΠΟΙΗΣΗ Σ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	10%	i				i				Προτεινόμενη αναβάθμιση τεχνικών υποδομών στήριξης του πρωτογενούς τομέα, προστασία της ΓΓΥΠ και της ζώνης αναδασμού και κίνητρα εγκατάστασης επιχειρήσεων στην περιφέρεια των αγροτικών οικισμών από τα Σενάρια 2 και 3. Υψηλότερος βαθμός συμβολής του Σεναρίου 3, λόγω της προτεραιότητας χωροθέτησης επιχειρήσεων που βρίσκονται σε "εξάρτηση από τις πρώτες ύλες", εντός του προτεινόμενου Επιχειρηματικού Πάρκου, καθώς και της εισαγωγής της έρευνας και τεχνολογίας στην παραγωγική διαδικασία μέσω του προτεινόμενου "πρότυπου
----	---	-----	---	--	--	--	---	--	--	--	--



												αγροκτήματος" (οργανωμένος υποδοχέας αγροβιοτεχνολογίας) στην αγροτική περιοχή νότια του Αλφειού.
Δ8	ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΤΟΥ ΡΟΛΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ, ΩΣ ΠΟΙΟΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΟΥ ΥΠΟΔΟΧΕΑ ΧΡΗΣΕΩΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ - ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	10%	i					i			i	Αναβάθμιση, περιβαλλοντική προστασία και στοιχειώδης εξοπλισμός των οικιστικών υποδοχέων της ανεπτυγμένης τουριστικά παραθαλάσσιας ζώνης του Δήμου, με ανάπτυξη του κύριου οικισμού του Κατάκολου και ήπια πολεοδόμηση των διάσπαρτων - αυθαίρετων οικιστικών περιοχών από τα Σενάρια 2 και 3. Υψηλότερος



												βαθμός συμβολής του Σεναρίου 2, όσον αφορά στην ενίσχυση του οικονομικού κλάδου του τουρισμού - αναψυχής στην παραθαλάσσια ενότητα. Υψηλότερος βαθμός συμβολής του Σεναρίου 3, όσον αφορά στην ανάπτυξη του εναλλακτικού τουρισμού στον αγροτικό χώρο του Δήμου, μέσω της διάχυσης των τουριστικών ροών από την ανεπτυγμένη τουριστικά παραθαλάσσια ενότητα, καθώς και της προοπτικής ανάδειξης του αστικού τουρισμού στην πόλη του Πύργου.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---



Δ9	ΕΝΑΡΜΟΝΙΣΗ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΜΕ ΤΟΝ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ	15%		i				i			i	Υψηλότερος βαθμός εναρμόνισης του Σεναρίου 3 με τον υπερκείμενο σχεδιασμό, λόγω κυρίως των κατευθύνσεων που αφορούν στη θέση και τον χαρακτήρα του προτεινόμενου Επιχειρηματικού Πάρκου νότια του Αλφειού, στα κίνητρα ενίσχυσης των αγροτικών οικισμών και στην προώθηση της βιώσιμης κινητικότητας.
ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ (ΠΟΣΟΣΤΟ %)		100%	73%	27%	0%	0%	71%	29%	0%	19%	81%	

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία



A10.3.3. Ρεαλιστικότητα Σεναρίων

Το δεύτερο κριτήριο αξιολόγησης (Κεφάλαιο A10.2), αφορά στη ρεαλιστικότητα, δηλαδή τη δυνατότητα υλοποίησης των Κατευθύνσεων των επί μέρους Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης, λαμβάνοντας υπ' όψη τις αναπτυξιακές προοπτικές του Δήμου, τις δυνατότητες χρηματοδότησης των προτεινόμενων έργων, καθώς και λοιπούς εξωγενείς παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν τον βαθμό υλοποίησής τους.

Οι αναπτυξιακές προοπτικές του Δήμου Πύργου, όπως προκύπτουν από τη στρατηγική θέση του και τη σταδιακή ωρίμανση των εθνικής σημασίας οδικών και σιδηροδρομικών έργων υποδομής κατά μήκος του «Δυτικού Άξονα» της χώρας, φαίνεται πως ανατρέπουν μερικώς την υφιστάμενη κατάσταση, σύμφωνα με το **Σενάριο 1** (Τάσεων). Η βελτίωση της προσπελασιμότητας από και προς το πολεοδομικό συγκρότημα Πατρών, την Καλαμάτα και την Τρίπολη, μέσω της «ΙΟΝΙΑΣ ΟΔΟΥ» και της νέας – προβλεπόμενης σιδηροδρομικής γραμμής, καθώς και η προγραμματισμένη αναβάθμιση του αεροδρομίου του Αράξου, είναι βασικοί παράγοντες διαμόρφωσης ευνοϊκών συνθηκών για την ενίσχυση του επενδυτικού ενδιαφέροντος στην ευρύτερη περιοχή του διπόλου Πύργος – Αμαλιάδα.

Εκτιμάται ότι, εντός της περιόδου προγραμματισμού του Τ.Π.Σ. θα έχει ολοκληρωθεί και τεθεί σε πλήρη λειτουργία ο οδικός άξονας της Ν.Ε.Ο. Πατρών – Πύργου και θα έχει συντελεστεί η αναβάθμιση της λειτουργίας του αεροδρομίου Αράξου. Η εκτιμώμενη αύξηση της τουριστικής ζήτησης στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου, λόγω των νέων μεταφορικών υποδομών, με κύριους προορισμούς τον αρχαιολογικό χώρο της Αρχαίας Ολυμπίας, την ανεπτυγμένη παραλιακή ζώνη της Π.Ε. Ηλείας και τα νησιά του Ιονίου, αναμένεται να συμβάλει στην ενίσχυση της απασχόλησης στον τουρισμό και τους υποστηρικτικούς αυτού κλάδους της τοπικής οικονομίας.

Παρ' όλα αυτά, η περαιτέρω τριτογενοποίηση και εξάρτηση της τοπικής οικονομίας από τους κλάδους του τουρισμού και των υπηρεσιών, δεν διασφαλίζει την οικονομική βιωσιμότητα και την ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων του Δήμου, δεδομένων των ελλείψεων σε υποδομές και των αναξιοποίητων δυνατοτήτων του πρωτογενούς τομέα. Ο αγροτικός χώρος θα παραμείνει μια μειονεκτική ζώνη με σημαντική αναπτυξιακή καθυστέρηση σε σχέση με την παραθαλάσσια ενότητα. Επιπλέον, η εκτιμώμενη πρόσθετη ζήτηση για ανάπτυξη τουριστικών - παραθεριστικών χρήσεων, λόγω των νέων μεταφορικών υποδομών, θα συγκεντρωθεί κυρίως στους παραλιακούς οικιστικούς υποδοχείς και στην εκτός σχεδίου περιοχή στην περιφέρειά τους και κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων που διασχίζουν περιοχές ΓΓΥΠ, με αποτέλεσμα την περαιτέρω επέκταση της διάσπαρτης – ανεξέλεγκτης εκτός σχεδίου δόμησης.

Με την θεσμοθέτηση του Τ.Π.Σ., τα χωροταξικά, πολεοδομικά και αναπτυξιακά δεδομένα της περιοχής, όπως καταγράφονται σύμφωνα με το **Σενάριο 1** (Τάσεων), θα διαφοροποιηθούν. Η ολοκληρωμένη χωρική οργάνωση της συνολικής έκτασης του Δήμου, η εξειδίκευση και πιθανή αναπροσαρμογή του θεσμικού καθεστώτος χρήσεων γης και όρων δόμησης, εντός των οικισμών και στην εκτός σχεδίου περιοχή, η προώθηση της ρύθμισης των εκκρεμοτήτων 2^{ου} επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού και η καταγραφή και ιεράρχηση των σημαντικότερων έργων από το πρόγραμμα ενεργοποίησης του Τ.Π.Σ., διαμορφώνουν νέες συνθήκες και προτεραιότητες για την περιοχή.



Η αξιολόγηση και σύγκριση της ρεαλιστικότητας μεταξύ του **Σεναρίου 2** (Ηπιας Παρέμβασης) και του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό), προκύπτει ως συνάρτηση της σκοπιμότητας, των πηγών χρηματοδότησης και της αποτελεσματικότητας των προτεινόμενων μέτρων – έργων – δράσεων του κάθε Σεναρίου.

Οι κοινές κατευθύνσεις του **Σεναρίου 2** (Ηπιας Παρέμβασης) και του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό), χαρακτηρίζονται από τον **υψηλότερο βαθμό σκοπιμότητας**, όπως ενδεικτικά αναφέρονται η ρύθμιση των πολεοδομικών εκκρεμοτήτων, ολοκλήρωση και τμηματική επέκταση του σχεδίου πόλης Πύργου, ο έλεγχος – επικαιροποίηση των χρήσεων γης του Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (2023) στον αστικό χώρο και εντός της περιοχής ισχύος του Γ.Π.Σ. πρώην Δ. Πύργου (1988), ο ολοκληρωμένος κυκλοφοριακός σχεδιασμός και η διάνοιξη του βασικού οδικού δικτύου στον Πύργο και την ευρύτερη παραθαλάσσια οικιστική ενότητα, καθώς και η υψηλή προτεραιότητα πολεοδομικής ρύθμισης των αυθαίρετων παραθαλάσσιων οικιστικών περιοχών. Η υλοποίηση των ανωτέρω παρεμβάσεων που αφορούν σε θεσμικές ρυθμίσεις, χαρακτηρίζεται ρεαλιστική, λόγω της χαμηλότερης συγκριτικά απαιτούμενης δημόσιας δαπάνης. Ωστόσο, η προώθηση των διαδικασιών θεσμοθέτησής τους, χαρακτηρίζεται από σημαντικές καθυστερήσεις που ενδεχομένως υπερβαίνουν το χρονικό διάστημα προγραμματισμού του Τ.Π.Σ., όπως οι ρυθμίσεις 2^{ου} επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού.

Όσον αφορά στις κατευθύνσεις που **διαφοροποιούνται μεταξύ των δύο Σεναρίων**, το κριτήριο της ρεαλιστικότητας αξιολογείται κυρίως με βάση την **αποτελεσματικότητα και την δυνατότητα χρηματοδότησης** των προτεινόμενων μέτρων – έργων – δράσεων. Ενδεικτικά αναφέρονται οι διαφοροποιήσεις ως προς τη θέση και τον χαρακτήρα του προτεινόμενου Επιχειρηματικού Πάρκου, τον καθορισμό χρήσεων γης στον περιαστικό χώρο (εκτός ορίων περιοχής ισχύος Γ.Π.Σ. πρώην Δ. Πύργου), τις ρυθμίσεις για την προστασία της ΓΓΥΠ και τις περιοχές προτεραιότητας για την ανάπτυξη χρήσεων τουρισμού - αναψυχής, τις ειδικότερες κατευθύνσεις για την πολεοδομική οργάνωση των παραθαλάσσιων οικιστικών υποδοχέων και τα μέτρα ενίσχυσης – αναβάθμισης – ανάκαμψης των αγροτικών οικισμών του Δήμου.

Η χωροθέτηση Επιχειρηματικού Πάρκου, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό), θεωρείται πιο ρεαλιστική, στο μέτρο που βασίζεται στον υπερκείμενο σχεδιασμό και ιδίως εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του **Περιφερειακού Σχεδίου Δράσης για την Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων Π.Δ.Ε. (2020-2040)**, της **Στρατηγικής μελέτης «ΗΛΕΙΑ 2030»** και του ισχύοντος **Περιφερειακού Πλαισίου Π.Δ.Ε. (ΠΠΧΣΑΑ)**. Αντιστοίχως, ο προτεινόμενος από το Σενάριο 3 καθορισμός πολεοδομικών κινήτρων εγκατάστασης αγροτουριστικών επιχειρήσεων και μονάδων μεταποίησης αγροτικών προϊόντων, εντός των κύριων αγροτικών οικισμών και στην άμεση περιφέρειά τους, εναρμονίζεται πλήρως με τις κατευθύνσεις του ΠΠΧΣΑΑ.

Όσον αφορά στην πολεοδομική οργάνωση των παραθαλάσσιων οικιστικών υποδοχέων, οι εξειδικευμένες (ειδικές) κατευθύνσεις του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό), που στόχο έχουν την περιβαλλοντική εξυγίανση και μερική αποκατάσταση του τοπίου και των παράκτιων φυσικών σχηματισμών (αμμοθίνες, παράκτια δάση κ.λπ.), εναρμονίζονται με τον υπερκείμενο σχεδιασμό. Ωστόσο, για την εφαρμογή τους κατά τη φάση της πολεοδόμησης, απαιτούν υψηλότερη δημόσια δαπάνη και πιο ριζοσπαστικές παρεμβάσεις, που πιθανόν να καθιστούν την υλοποίησή τους λιγότερο ρεαλιστική σε σχέση με μια ήπια πολεοδόμηση με όρους β' παραθεριστικής κατοικίας, όπως προτείνεται από το Σενάριο 2 (Ηπιας Παρέμβασης).



A10.3.4. Κοινωνική Αποδοχή Σεναρίων

Η αξιολόγηση του βαθμού κοινωνικής αποδοχής του Σεναρίου Χωρικής Ανάπτυξης που θα επιλεγεί, είναι συνάρτηση των άμεσων και έμμεσων ωφελειών και προτεραιοτήτων των κατοίκων, των τοπικών φορέων και εν γένει του ευρύτερου κοινωνικού συνόλου.

Από την επιλογή του **Σεναρίου 1** (Τάσεων), δεν παράγονται αντικειμενικά οφέλη για τον Δήμο, λόγω των σοβαρών προβλημάτων, πολεοδομικής, περιβαλλοντικής και αναπτυξιακής φύσης που αντιμετωπίζει, τα οποία εκτιμάται ότι δεν θα αντιμετωπισθούν χωρίς ουσιαστικές παρεμβάσεις.

Η προώθηση των διαδικασιών έγκρισης – θεσμοθέτησης του Τ.Π.Σ., θεωρείται αναγκαία για την άμεση ρύθμιση θεσμικών ζητημάτων πολεοδομικής – χωροταξικής φύσης, τα οποία επηρεάζουν την οικιστική ανάπτυξη, την προστασία των φυσικών πόρων και της αγροτικής γης και εν γένει την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Επιπλέον, το Τ.Π.Σ. αποτελεί ένα βασικό εργαλείο σχεδιασμού και προγραμματισμού νέων αναπτυξιακών έργων στην περιοχή.

Εκτιμάται ότι, βασικό κριτήριο συγκριτικής αξιολόγησης του **Σεναρίου 2** (Ηπιας Παρέμβασης) και του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό) από το κοινωνικό σύνολο, θα αποτελέσει η συμβολή τους στην αντιμετώπιση των σημαντικότερων προβλημάτων που επηρεάζουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων, μέρος των οποίων αναφέρεται συνοπτικά στην παράγραφο A9.8.3 «Καταγραφή και Ιεράρχηση Προβλημάτων – Αναγκών».

Η επανέγκριση της ακυρωθείσας μελέτης αναθεώρησης - επέκτασης σχεδίου πόλης Πύργου, με την απόφαση 3834/2008 του ΣτΕ, αποτελεί βασική προτεραιότητα και για τα δύο Σενάρια, όπως επίσης και η ένταξη στο σχέδιο πόλης, των προτεινόμενων περιοχών επέκτασης από το Γ.Π.Σ. (1988) και το Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π (2023), με προτεραιότητα το διαμορφωμένο τμήμα του οικισμού προ του 23' της περιοχής του Καταραχίου (Π.Ε.4 Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.). Η ολοκλήρωση - εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού στον αστικό χώρο του Πύργου, όπως αυτός προσδιορίζεται από την περιοχή του σχεδίου πόλης και των προτεινόμενων περιοχών επέκτασης εντός των ορίων της περιοχής πρώην Δ. Πύργου (1988), συνεπάγεται σημαντικά οφέλη για τον μόνιμο πληθυσμό του Δήμου. Η αντιμετώπιση των προβλημάτων οικοδομησιμότητας, λόγω του ακυρωθέντος σχεδίου πόλης και της αδυναμίας διάνοιξης των προβλεπόμενων κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου, έχει άμεσο αντίκρυσμα στους κατοίκους και θεωρείται υψηλής σκοπιμότητας.

Όσον αφορά στις κατευθύνσεις πολεοδομικής ρύθμισης - οργάνωσης των άτυπα ανεπτυγμένων, αυθαίρετων παραλιακών οικισμών, εκτιμάται ότι οι κατευθύνσεις του Σεναρίου 3 θα καταστούν ευρύτερα αποδεκτές. Η υποβάθμιση της παραλιακής ζώνης, από την ανεξέλεγκτη ανάπτυξη αυθαίρετων κτιρίων – κατασκευών, έχει άμεσες συνέπειες στην ποιότητα ζωής των κατοίκων. Η υλοποίηση των ειδικότερων κατευθύνσεων πολεοδόμησης των παραλιακών οικισμών, σύμφωνα με το Σενάριο 3, και ιδίως η συγκέντρωση των προβλεπόμενων κοινοχρήστων χώρων σε επαφή με τη ζώνη παραλίας και η πλήρης απελευθέρωση του θαλασσίου μετώπου, θα οδηγήσουν στην «υποχώρηση» του οικιστικού ιστού, ανάδειξη της ακτής κολύμβησης και παραχώρησή της στο ευρύ κοινό.

Σημαντικό ζήτημα που αναμένεται να συζητηθεί κατά τη διαδικασία της δημόσιας διαβούλευσης στα πλαίσια του Τ.Π.Σ., είναι οι κατευθύνσεις των Σεναρίων για την αντιμετώπιση της αδυναμίας



εγκατάστασης βιομηχανικών – βιοτεχνικών επιχειρήσεων, στην εκτός σχεδίου περιοχή, οι οποίες δεν σχετίζονται με την μεταποίηση - διαχείριση της πρωτογενούς παραγωγής. Εκτιμάται ότι, μέρος της εκτιμώμενης αποδοχής της προτεινόμενης χωροθέτησης Επιχειρηματικού Πάρκου, συνδέεται με την ανάγκη εξασφάλισης χώρου επιτρεπόμενων βιομηχανικών – βιοτεχνικών χρήσεων στην περιοχή του Δήμου.

Η βελτίωση των δυνατοτήτων εγκατάστασης επιχειρήσεων τουρισμού – αναψυχής στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου, αποτελεί επίσης ένα σημαντικό ζήτημα για τις τοπικές επιχειρήσεις. Το αυστηρό καθεστώς προστασίας της ΓΥΠ, έχει ως αποτέλεσμα η εγκατάσταση επιχειρήσεων τουρισμού – αναψυχής να είναι δυνατή μόνον εντός της ζώνης Α1 της Ζ.Ο.Ε. (ΠΕΠΔ V «Περιοχές Τουρισμού - Αναψυχής») στην περιοχή μεταξύ των οικισμών Πυργί και Αγ. Ανδρέα και κατά μήκος των γραμμικών ζωνών Ε (ΠΕΠΔ VI «Περιοχές Παρόδιων Αστικών Εξυπηρετήσεων») και Δ (ΠΕΠΔ VII «Είσοδος Πόλεως Πύργου») της Ζ.Ο.Ε. (1993). Τα υψηλότερα όρια αρτιότητας και οι πρόσθετοι όροι – προϋποθέσεις για την εγκατάσταση των επιχειρήσεων στις περιοχές αυτές, καθιστούν ακόμα πιο δύσκολη τη διαδικασία.

Η πολεοδομική οργάνωση και τα μέτρα – μηχανισμοί υποστήριξης των αγροτικών οικισμών, αποτελούν σημαντικό ζήτημα για τους μόνιμους κατοίκους του Δήμου. Η διαφοροποίηση της προσέγγισης των δύο Σεναρίων, ως προς το θεσμικό καθεστώς των ακτίνων 800 μ. από τα κέντρα των οικισμών και τα προτεινόμενα έργα και μέτρα κινήτρων οικονομικής ανάκαμψης, εκτιμάται ότι θα απασχολήσουν, σε μικρότερο όμως βαθμό, τους μετέχοντες στη δημόσια διαβούλευση. Η προτεινόμενη κατάργηση των ζωνών 800 μ., με παράλληλο καθορισμό κατά παρέκκλιση όρων δόμησης – αρτιότητας, για τα υφιστάμενα κατά την θεσμοθέτηση του Τ.Π.Σ. γεωτεμάχια εντός των ζωνών, σύμφωνα με το **Σενάριο 3** (Έντονα Παρεμβατικό), εκτιμάται ότι θα έχει σημαντική αποδοχή. Ειδικότερα, η προτεινόμενη θεσμική ρύθμιση επιλύει σοβαρά ζητήματα διαχείρισης των ιδιοκτησιών και οικονομικής - φορολογικής φύσης για τους ιδιοκτήτες γης εντός των ακτίνων 800 μ, λαμβάνοντας υπ' όψη τα δικαιώματα οικοδομησιμότητας, τα οποία αποκτήθηκαν με βάση το υπάρχον θεσμικό καθεστώς.

A10.3.5. Επιλογή Σεναρίου Βασικών Επιλογών

Με βάση την ανάλυση που προηγήθηκε στα Κεφάλαια Α.10.3.1., Α.10.3.2., Α.10.3.3. και Α.10.3.4. και αφορά στη συσχέτιση των Κατευθύνσεων των τριών Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης, με τα Κριτήρια Αξιολόγησης που καθορίστηκαν στο Κεφάλαιο Α.10.2, προκύπτει ότι το **Σενάριο 3** (Έντονα Παρεμβατικό) είναι το πλέον κατάλληλο να προκριθεί ως το Σενάριο Βασικών Επιλογών στα πλαίσια του Τ.Π.Σ.

Περιλαμβάνει μια ολιστική προσέγγιση του χωρικού σχεδιασμού, στη συνολική έκταση του Δήμου, λαμβάνοντας υπ' όψη τις πραγματικές ανάγκες, προβλήματα και προοπτικές, και καθορίζοντας το πλαίσιο βιώσιμης ανάπτυξης, με βάση την εξωστρέφεια και τις δικτυώσεις – συνεργασίες, μεταξύ του αστικού και αγροτικού χώρου και των οικισμών των όμορων Δήμων.

Οι επιλογές του **Σεναρίου 3** (Έντονα Παρεμβατικό), αντανakλούν μια αισιόδοξη οπτική για την αναπτυξιακή πορεία του Δήμου, μέσα από στοχευμένες και ιεραρχημένες ενέργειες, οι οποίες θα μεγιστοποιήσουν τα οφέλη για την περιοχή, σύμφωνα με τα προγραμματισμένα αναπτυξιακά έργα και τα συγκριτικά πλεονεκτήματα του Δήμου. Ο αγροτικός χώρος έχει καθοριστικό ρόλο στην αναπτυξιακή προοπτική του Δήμου, μέσα από την υποστήριξη των παραδοσιακών κλάδων της



τοπικής οικονομίας και τον τουρισμό. Σημαντική βαρύτητα δίνεται στην αντιμετώπιση των πολεοδομικών και κυκλοφοριακών προβλημάτων του κύριου αστικού κέντρου του Πύργου, στην περιβαλλοντική εξυγίανση του θαλασσίου μετώπου και την αυστηρή προστασία των φυσικών πόρων και της αγροτικής γης, λαμβάνοντας ιδίως υπόψη την φέρουσα ικανότητα της περιοχής.

Οι επιλογές του **Σεναρίου 2** (Ηπιας Παρέμβασης), εστιάζουν κυρίως στην περαιτέρω ενίσχυση του αστικού και περιαστικού χώρου του Πύργου, ως περιοχής υποδοχής μελλοντικών οικιστικών πιέσεων και επιχειρηματικών τάσεων, και του δικτύου των παραλιακών οικισμών, ως περιοχών τουρισμού – αναψυχής – παραθεριστικής κατοικίας, υπερτοπικής εμβέλειας. Ο αγροτικός χώρος του Δήμου θα αναπτυχθεί κυρίως μέσω της ισχυροποίησης του ρόλου του Πύργου, ως κέντρου υποδοχής επενδύσεων, στα πλαίσια της παραγωγικής σχέσης πόλης – υπαίθρου. Σημαντική βαρύτητα δίνεται στην αντιμετώπιση των πολεοδομικών και κυκλοφοριακών προβλημάτων του κύριου αστικού κέντρου του Πύργου και στην ανάγκη ενίσχυσης του τουριστικού χαρακτήρα των παραθαλάσσιων περιοχών.

Το **Σενάριο 3** (Έντονα Παρεμβατικό), έχει **μεγαλύτερη συμβολή στην επίτευξη των Στρατηγικών Στόχων Βιώσιμης Χωρικής Ανάπτυξης** του Δήμου (1^ο Κριτήριο Αξιολόγησης), όπως καθορίζονται στην παράγραφο Α.10.1.2.. Ειδικότερα, οι κατευθύνσεις του Σεναρίου 3 εναρμονίζονται πλήρως με τις **κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού** (ΠΠΧΣΑΑ, Περιφερειακό Σχέδιο Δράσης για επιχειρηματικά πάρκα Π.Δ.Ε., Στρατηγική Μελέτη «Ηλεία 2030» κ.λπ.) και συμβάλλουν σε μεγαλύτερο βαθμό στην **προστασία - ανάδειξη των φυσικών και πολιτιστικών πόρων**. Επίσης, η υιοθέτηση των αρχών της «συμπαγούς πόλης» και της «βιώσιμης κινητικότητας» στον σχεδιασμό και οργάνωση των οικιστικών περιοχών, είναι σύμφωνες με τις σύγχρονες τάσεις και θεωρίες για την βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων. Η μεγαλύτερη συμβολή του Σεναρίου 3 στην επίτευξη των στρατηγικών στόχων, προκύπτει και από τη συσχέτιση των Δεικτών Αξιολόγησης (παρ.Α.10.3.2.).

Το **Σενάριο 3** (Έντονα Παρεμβατικό), θεωρείται ως το πλέον κατάλληλο για την επιλογή του ως **Σεναρίου Βασικών Επιλογών** στα πλαίσια του 1^{ου} Σταδίου του Τ.Π.Σ., και με βάση την εκτίμηση – συγκριτική αξιολόγηση **του βαθμού ρεαλιστικότητας** (2^ο Κριτήριο Αξιολόγησης) και **του βαθμού κοινωνικής αποδοχής** (3^ο Κριτήριο Αξιολόγησης) των δύο Σεναρίων. Η εναρμόνιση των κατευθύνσεων του Σεναρίου 3 με τον υπερκείμενο σχεδιασμό, προσδίδουν μεγαλύτερο βαθμό ωριμότητας στην προώθηση των διαδικασιών έγκρισης – θεσμοθέτησης των προτεινόμενων θεσμικών ρυθμίσεων. Επιπλέον, χαρακτηρίζονται από μεγαλύτερο βαθμό κοινωνικής αποδοχής, λόγω κυρίως της αποτελεσματικότερης αντιμετώπισης των προβλημάτων και της βελτίωσης των εξυπηρετήσεων που σχετίζονται με την ποιότητα ζωής των κατοίκων, στον παραθαλάσσιο και τον αγροτικό χώρο.

Επιπλέον, οι κατευθύνσεις του Σεναρίου 3 «Έντονα Παρεμβατικό» του Τ.Π.Σ., δεν συγκρούονται με τις αντίστοιχες κατευθύνσεις του προτεινόμενου προς έγκριση Σεναρίου 3 «Ρεαλιστικό» του εκπονούμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου Π.Ε. Ηλείας, όπως παρουσιάστηκε δημόσια στις 27 Ιουνίου 2024. Ενδεικτικά, κοινές κατευθύνσεις των δύο Σεναρίων, αποτελούν η αναθεώρηση του θεσμικού καθεστώτος του ισχύοντος Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. στον αστικό - περιαστικό χώρο, η αυστηρή προστασία της ΓΥΠ, η πολεοδόμηση των άτυπα ανεπτυγμένων παραθαλάσσιων οικιστικών περιοχών του Κυπαρισσιακού και Χελωνίτη Κόλπου και η διατήρηση των ζωνών Α1, Ε και Δ1 της Ζ.Ο.Ε. (1993). Πέραν αυτών, εντοπίζονται μικροδιαφοροποιήσεις, οι οποίες δεν επηρεάζουν ουσιαστικά τον δομικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό της περιοχής του Δήμου Πύργου, όπως



ενδεικτικά αναφέρεται η διαφοροποίηση της περιοχής προτεραιότητας για τη χωροθέτηση Επιχειρηματικού Πάρκου και η δυνατότητα υποδοχής ήπιας μορφής αγροτουριστικών χρήσεων στην περιφέρεια του Πύργου.

A10.4. Βασικές Υποθέσεις Προγραμματικών Μεγεθών σε Ορίζοντα Πενταετίας και Δεκαπενταετίας

Ο χρονικός ορίζοντας προγραμματισμού της μελέτης του Τ.Π.Σ. Δήμου Πύργου, αντιστοιχεί σε 15 έτη από την ανάθεση της εκπόνησης της μελέτης, με βάση τον οποίο προκύπτει ως έτος στόχος, το 2039.

Με βάση τα στοιχεία της αναγνώρισης (Κεφάλαιο Α2), ο μόνιμος πληθυσμός του Δήμου Πύργου, κατά την **περίοδο 1991-2021**, παρουσιάζει **μείωση με Μέσο Ετήσιο Ρυθμό Μεταβολής : ΜΕΡΜ** $(91-21) = -0,60 \%$. Η μείωση αυτή του πληθυσμού, προκύπτει κυρίως από τη σταδιακή εγκατάλειψη των αγροτικών οικισμών του Δήμου, με μεγαλύτερη ένταση στους απομακρυσμένους οικισμούς της Δ.Ε. Ωλένης. Αντιθέτως, την ίδια περίοδο ο μόνιμος πληθυσμός της Δ.Ε. Πύργου δεν παρουσιάζει σημαντικές διακυμάνσεις.

Η εξέλιξη του πληθυσμού του Δήμου Πύργου, κατά την περίοδο προγραμματισμού του Τ.Π.Σ. (2024-2039), είναι συνάρτηση των οικιστικών - αναπτυξιακών τάσεων που απαντώνται στην περιοχή, οι οποίες διαμορφώνονται από ενδογενείς και εξωγενείς παράγοντες.

Εκτιμάται ότι, η ολοκλήρωση της κατασκευής των μεγάλων οδικών – αναπτυξιακών έργων κατά μήκος του άξονα: Πάτρα – Πύργος – Καλαμάτα, με σημαντικότερα τον υπό κατασκευή αυτοκινητόδρομο της «**ΙΟΝΙΑΣ ΟΔΟΥ**» και την προβλεπόμενη νέα σιδηροδρομική γραμμή, καθώς και η προγραμματισμένη αναβάθμιση του **αερολιμένα Αράξου**, θα ενισχύσουν τον ρόλο του Πύργου και κατ' επέκταση του διπόλου Πύργος - Αμαλιάδα, ως δυναμικού κόμβου στον «Δυτικό Άξονα» της Χώρας. Η προσέλκυση νέων επενδύσεων στην περιοχή, εκτιμάται ότι θα αυξήσει τη ζήτηση για κύρια και παραθεριστική κατοικία στην περιοχή, **επηρεάζοντας συγχρόνως την δημογραφική εξέλιξη** του Δήμου.

Οι νέες οικιστικές τάσεις που θα προκύψουν, θα απορροφηθούν κυρίως εντός του σχεδίου πόλης Πύργου και των προβλεπόμενων περιοχών επέκτασης, όπως καθορίζονται από τα όρια της περιοχής εκπόνησης του παλαιού Γ.Π.Σ. Πύργου (1988). Εκτιμάται ότι, με τη θεσμοθέτηση του Τ.Π.Σ. και εντός της χρονικής περιόδου προγραμματισμού, θα προωθηθούν κατά προτεραιότητα οι απαιτούμενες διαδικασίες επανέγκρισης και εφαρμογής του ακυρωθέντος τμήματος του σχεδίου πόλης Πύργου και διενέργειας των απαιτούμενων απαλλοτριώσεων για την πλήρη εφαρμογή του, ενώ θα έχει ολοκληρωθεί και η ένταξη – πολεοδόμηση, κατ' ελάχιστον της περιοχής Καταραχίου (Π.Ε.4).

Ο **Προγραμματικός Πληθυσμός** του Δήμου, υπολογίζεται ως **άθροισμα** του **μόνιμου** και του **εποχιακού** πληθυσμού, με βάση τα πλέον πρόσφατα δημοσιευμένα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ. Ο **Προγραμματικός Πληθυσμός** εκτιμάται ότι θα **προσαυξηθεί περίπου κατά 15%**, εντός της περιόδου προγραμματισμού του Τ.Π.Σ. (2024-2039). Η εκτιμώμενη αύξηση, οφείλεται κυρίως στη ζήτηση για παραθεριστική κατοικία και χρήσεις τουρισμού – αναψυχής (εποχιακός πληθυσμός) και



δευτερευόντως για κύρια κατοικία (μόνιμος πληθυσμός) στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου, μετά την ολοκλήρωση των εθνικής σημασίας έργων μεταφορικής υποδομής, ιδίως της κατασκευής της «ΙΟΝΙΑΣ ΟΔΟΥ» και της αναβάθμισης του αερολιμένα Αράξου.

Ο **μόνιμος πληθυσμός**, προκύπτει από τα επίσημα στοιχεία της απογραφής της **ΕΛΣΤΑΤ για το έτος 2021**, σύμφωνα με το Κεφαλαίο Α2 της αναγνώρισης.

Για την εκτίμηση της εξέλιξης του **μόνιμου πληθυσμού**, λαμβάνεται ο Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής (Μ.Ε.Ρ.Μ.) του πληθυσμού του Δήμου **ΜΕΡΜ (91-21)** για την περίοδο **1991 – 2021**.

Ο **εποχιακός πληθυσμός** είναι μεταβαλλόμενο μέγεθος και για τους σκοπούς της μελέτης αντιστοιχεί στον **μέγιστο αριθμό τουριστών και παραθεριστών, οι οποίοι συγκεντρώνονται κατά τη θερινή περίοδο**, εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου.

Ειδικότερα, για την εκτίμηση του υφιστάμενου εποχιακού πληθυσμού του Δήμου, κατά την περίοδο προγραμματισμού του Τ.Π.Σ. (2024-2039), λαμβάνονται υπ' όψη οι εξής παράμετροι :

- Ο **πληθυσμός που εξυπηρετείται εποχιακά από μέρος των καταγεγραμμένων κενών κατοικιών**, σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα διαθέσιμα στοιχεία της Απογραφής ΕΛΣΤΑΤ 2011, και ειδικότερα τις δευτερεύουσες και εξοχικές κατοικίες.
- Ο **συνολικός αριθμός κλινών των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων**, σε συνάρτηση με τη μέση πληρότητα, σύμφωνα με την ετήσια απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ για το έτος 2022.

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ (Κεφ. Α2) ο εκτιμώμενος **εποχιακός πληθυσμός του Δήμου Πύργου για το 2011**, υπολογίζεται ως εξής:

Α. ΕΠΟΧΙΑΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟΣ ΑΠΟ ΚΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

1. Αριθμός κενών κατοικιών Δήμου 2011 : **8.552 κατοικίες**

οι οποίες περιλαμβάνουν τα εξής :

-Εξοχικές κατοικίες : 5.260 κατοικίες
-Δευτερεύουσες κατοικίες: 3.292 κατοικίες

2. Μέσος αριθμός ατόμων ανά κατοικία : **3 άτομα / κατοικία**

ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (Α) = 25.656 άτομα
(8.552 κατ. x 3ατ./κατ.)



Παραδοχές :

- στον συνολικό αριθμό των κενών κατοικιών, για τις ανάγκες του Τ.Π.Σ, δεν προσμετρώνται οι κατοικίες για ενοικίαση/πώληση ή άλλη εκμετάλλευση (σύνολο 2.450 κατοικίες).
- το μεγαλύτερο ποσοστό των επιχειρήσεων ενοικιαζόμενων δωματίων – διαμερισμάτων, καθώς και κατοικιών βραχυχρόνιας μίσθωσης, περιλαμβάνεται στον συνολικό αριθμό των κενών κατοικιών, όπως καταγράφονται επίσημα από την ΕΛΣΤΑΤ (2011).

Β. ΕΠΟΧΙΑΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟΣ ΑΠΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ

1. Συνολικός αριθμός κλινών ξενοδοχείων :	2.208 κλίνες
2. Μέση ετήσια πληρότητα κλινών ξενοδοχείων :	33,30%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (Β) =	735 άτομα
	(2.208 κλίνες x 33,30%)

Κατά τα ανωτέρω, ο εκτιμώμενος συνολικός εποχιακός πληθυσμός του Δήμου Πύργου, σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα, επίσημα δημοσιευμένα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ (απογραφή πληθυσμού-κατοικιών 2011), υπολογίζεται σε :

Σύνολο Εποχιακού Πληθυσμού Δήμου Πύργου 2011 : **26.391 άτομα**
(Σύνολο Α+Β)

Ο Προγραμματικός Πληθυσμός του Δήμου Πύργου για το **έτος 2039** (εκτίμηση 15ετίας), και το έτος **2029** (εκτίμηση 5ετίας), λαμβάνοντας υπ' όψη τον **ΜΕΡΜ** ⁽⁹¹⁻²¹⁾ = **-0,60 %** του Δήμου της τελευταίας τριακονταετίας **1991 – 2021**, προκύπτει με βάση τους Πίνακες 10.3.1 και 10.3.2, αντίστοιχα. Οι επιπτώσεις στην δημογραφική εξέλιξη του Δήμου, από τα μεγάλα μεταφορικά - αναπτυξιακά έργα, εκτιμάται ότι θα προκύψουν **μετά την πάροδο 5 ετίας** από την ολοκλήρωση και λειτουργία τους, ως εκ τούτου, η προσαύξηση του προγραμματικού πληθυσμού υπολογίζεται μόνον για το **έτος 2039** (περίοδος δεκαπενταετίας 2024-2039).



Πίνακας 10- 3: Προγραμματικός Πληθυσμός Δήμου Πύργου για το έτος 2039 (εκτίμηση 15ετίας)

ΠΕΡΙΟΧΗ	Πληθυσμός		Μεταβολή	Μ.Ε.Ρ.Μ	Πληθυσμός
	1991	2021	%	%	2039
	α	β	$\gamma=100\chi(\beta-\alpha)/\alpha$	δ	$\varepsilon=\beta+(\beta\chi\delta\chi18)$
ΔΗΜΟΣ ΠΥΡΓΟΥ					
ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ - ΜΕΤΑΒΟΛΗ	54,275	45,365	-16.42	-0.60	40,466
ΕΠΟΧΙΑΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ (2011)					26,391
ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗ ΕΠΟΧΙΑΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 15% (2011-2029)					3,959
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2039					70,815

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 10- 4: Προγραμματικός Πληθυσμός Δήμου Πύργου για το έτος 2029 (εκτίμηση 5ετίας)

ΠΕΡΙΟΧΗ	Πληθυσμός		Μεταβολή %	Μ.Ε.Ρ.Μ %	Πληθυσμός 2029
	1991	2021			
	α	β	$\gamma=100\chi(\beta-\alpha)/\alpha$	δ	$\epsilon=\beta+(\beta\chi\delta\chi8)$
ΔΗΜΟΣ ΠΥΡΓΟΥ					
ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ - ΜΕΤΑΒΟΛΗ	54,275	45,365	-16.42	-0.60	43,187
ΕΠΟΧΙΑΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ (2011)					26,391
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2029					69,578

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Κατά τα ανωτέρω, ο εκτιμώμενος Προγραμματικός Πληθυσμός για τα έτη **2029** (περίοδος πενταετίας 2024-2029) και **2039** (περίοδος δεκαπενταετίας 2024-2039), υπολογίζεται σε **69.578** και **70.815** άτομα αντίστοιχα (Πίνακες 10-3 & 10-4).