Τα νέα σχέδια για δόμηση σε Σίφνο και Σέριφο

Πηγή: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ Σελ.: 1,8 Ημερομηνία έκδοσης: 16-12-2025 www.sate.gr

Στο επίκεντρο το μέλλον των Κυκλάδων

Συνεχίζεται η εκπόνηση των πολεοδομικών σχεδίων που θα καθορίσουν τη δόμηση των νησιών τα επόμενα 15 χρόνια

Του **ΠΟΡΓΟΥ ΜΙΛΙΟΥ**

Τα τελευταία πέντε χρόνια η συζήτηση για το μέλλον των Κυκλάδων έχει βρεθεί με ενδιαφέρον στο προσκήνιο. Η κοινή πραγματικότητα μόνο δικαίωσε σε όλα τα νησιά, ιστορικά μαζί με την απότομη τουριστικοποίησή τους, έθεσε υπό σταδιακή την περίφημη κυκλαδίτικη ταυτότητα. Παράλληλα, έφερε τους κατοίκους και τους επισκέπτες αντιμέτωπους με ψαλινόμενα υπερβάλλοντα, προβλήματα ασταθούς ύπνου και, σε κάποιες περιπτώσεις ακόμα στο Σαρακλίκο ή στο Μύλο, με ρυπογόνες κάτω τροφές.

Η πρόκληση αυτή έπρεπε να συμπέσει με το μεγάλο πρόγραμμα εκπόνησης πολεοδομικών σχεδίων σε όλη τη χώρα. Η μία πίσω από την άλλη οι κοινωνίες των νησιών καλούνται να δοκιμάσουν και να αξιολογήσουν την ιστορία των μελετών, υπό κυρίως με μια πόλεοδομικά οργανωμένες και σίδερα τους για τα επόμενα 15 χρόνια. Χίος, Κρόνιμα, Μύκονος, Σύρος, Σαντορίνη, Λέρος, Κάλυμνος, Κάρπαθος, Κίμωλος, Σέριφος, Σίφνος, Μήλος, Πάρος, Νάξος, Κύθνος. Αρκετές σκόρπια μελέτες παρουσιάστηκαν τα τελευταία χρόνια με τη περιοχοποίηση κυκλαδόνησιά: ξεκινούν οι περιπτώσεις τις Μυκόνου και τις Σαντορίνης, λόγω των μεγάλων πολεοδομικών προβλημάτων που αντιμετωπίζουν εδώ και χρόνια. Τι προτείνουν τα σχέδια; Κοινή πιστοποιημένη φαίνεται να είναι η απουσία αυτοτροφή περιορισμού της δόμησης και η σύνταξη, λίγο ή πολύ, της σημερινής κατάστασης. Ελάχιστες είναι οι περιπτώσεις περιοχών στις οποίες πρότειναν να αναγορεύθεί ή εκτός οικείου δόμησης για να υφίστανται. Ο υγιούμενος όμως είναι ότι μέσα σε μια πτέρα τις επιλογές οι Κυκλάδες θα αλλάξουν για πάντα. Καλύτερα ή χειρότερα, θα αποφασίσει η ιστορικός του μέλλοντος.

Η οικοδομική δραστηριότητα στα νησιά

ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ | ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ

	ΠΑΡΟΣ	ΝΑΞΟΣ	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	ΜΥΚΟΝΟΣ	ΣΥΡΟΣ	ΜΗΛΟΣ	ΣΙΦΝΟΣ	ΣΕΡΙΦΟΣ
2023	242	194	134	82	53	38	27	10
2024	349	238	166	23	93	69	26	30
2023	66.603	54.715	44.515	30.690	12.246	13.919	4.381	4.893
2024	95.903	72.378	49.870	8.986	15.774	33.974	9.072	7.683

ΗΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Περισσότερη, αλλά «ήπια» ανάπτυξη σε Σίφνο και Σέριφο

Δίχως περισσότερη τουριστική ανάπτυξη και δόμηση, πάντα χαρακτηρισμένη ως «ήπια», περιλαμβάνουν οι προτάσεις των πολεοδομικών σχεδίων για τη Σέριφο και τη Σίφνο. Λόγω της αναφορά μιας των μελετών –καθώς αναλήφθηκαν πολύς πριν από μερικούς μήνες– παρουσιάζονται πρόταση για μεγάλες ζώνες τουριστικής ανάπτυξης, χωρίς να εξειδικεύεται η συγκεκριμένη αυτό, δημιουργώντας στις τοπικές κοινωνίες την εντύπωση ότι οι ρεθείσες έχουν συγκεκριμένους «παραλήπτες». Χαρακτηριστικό είναι η εξαίρεση μας εγκαταλελειμένες μεταλλευτικές ζώνες στη Σέριφο, η οποία ο τοπικός κοινωνία ζητάει να αναβιωθεί σύμφωνα με μελέτη του δήμου και του ΕΜΠ και όχι να μεταφραστεί σε τουριστικό πλίο.

Η διάχυση

Οι πρότάσεις για την πολεοδομική οργάνωση παρουσιάζονταν στην Παραλιακή (Σέριφος) και Χίλιες (Σίφνος). Παρόμοια και στις δύο περιπτώσεις αναγνωρίζονται η σημαντική επέκταση της εκτός σχεδίου δόμησης (και στη δύο νησιά ξεπερνάει το άμισυ της συνολικές δόμησης). Η άνωρα επέκταση των τουριστικών χρήσεων και η μονοκαλλιέργεια του τουρισμού, τελικά τις, σενάριο του προκρίνουν τα πολεοδομικά σχέδια ορίζοντας μεγάλες περιοχές «ήπια» τουριστικής ανάπτυξης, δηλαδή τα συνέχεια, του ποιοτικά μενου ακατέλειο (διάχυση της δόμησης) αλλά με κάποιο πιο οργανωμένο τρόπο.

Πιο συγκεκριμένα:

Στη Σέριφο, το σχέδιο αναγνωρίζει την ανάγκη ανάμεσα τα. Πρωτογενούς τομέα, τα διαπράξεις και επαναφόρτιση των αναβαθμίδων και την προστασία των λιβαδιών εκτάσεων. Για τον σκοπό αυτό ορίζει μια αρκετά μεγάλη ζώνη «ήπιας τουριστικής ανάπτυξης και ανάδειξης του αγροτικού και πολιτιστικού τοπίου», στην οποία η δόμηση θα συνεχιστεί, ορίζοντας μια επιτρεπόμενες κοίτες εκεί την κατοικία, τον οικοτουρισμό και υποστηρικτικές στην τουριστική δραστηριότητα χρήσεις. Περαιτέρω, εντάσσει σε «ζώνη ήπιας τουριστικής ανάπτυξης» τα μεταλλευτικά περιοχή, η οποία έχει πλέθος βιομηχανικών κτιρίων. Η τοπική κοινωνία ζητάει να αξιοποιηθεί σύμφωνα με τη μελέτη που εκπόνησε το ΕΜΠ για λογαριασμό του δήμου (για μετατροπή σε τοπικό - μεταλλευτικό πάρκο) και σε σύμφωνα με τη μελέτη. Ποιο προωθεί ο ιδιοκτήτης της έκτασης (και ενέκρινε το ΥΠΠΟ), η οποία ενίσχυσε σε ένα διάλογο τοπικοκοινωνικής αξιοποίησης. Η μελέτη επιτρέπει την ανάπτυξη πολιτιστικών εγκαταστάσεων στη περιοχή μέσα σε ένα πολεοδομικό κέντρο που θα καθοριστεί στο στάδιο της τελικής πρότασης, ώστε να διατηρηθεί η ήπια ένταξη στο τοπίο και ο σεβασμός στο πολιτιστικό και φυσικό περιβάλλον». Ανάλογως, στα «ζώνα αγροτουριστικών», όπου υπάρχουν πεδινές εκτάσεις και εγκαταλελειμένες υποδομές, επιτρέπονται η κατοικία κατοικία και η ανάπτυξη υπαίθριου αγροτουριστικού, με μικρή δυναμικότητα κλινών.

Ομοιο σκαρά τους οικισμούς της Σερίφου:, η πρόταση προβλέπει την αξιοποίησης των ήδη οικοδομημένων οικιακών (Χώρα, Λιβάδι, Ρίμος, Μεγάλο Χωριό και Μεγάλο Λιβάδι). Και για εξαιρετικά κατά τόσον μόσιους και ορισμένους οι υπόλοιποι οικισμοί (Σκαμνιά, Κάστρο, Γαλανό, Αγιος Ιωάννης, Γάνεμα, Κοπαλάς, Παναγιά). Πρέπει να σημειωθεί ότι στη διαβούλευση, το Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, η Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού (ΕΛΛΕΠ) και το World Monuments Fund με κοινή τοποθέτησή τους ότι θα ανοίγουν ένα πιο ευέλικτο πεδίο μπορεί να αντιμετωπιστεί ακόμα ο ιστορικό πλίνο πέρα από τις ενέργειες δόμησης εντός των «χρωματισμένων πλιστών, με πολύ μικρές, σαφώς ορισθείσες κάτω υπόλοιπα».

Το μόνο ανεπιτυγμένο

Ομοιο αφορά τα Σίφνο, πρέπει κατ' αρχήν να σημειωθεί ότι σύμφωνα με το νέο χωροταξικό για τον τουρισμό (που είναι έτοιμο εδώ και πλίο χρόνια, ήτοι και τα Περιφερειακό Χωροταξικό του Νοτίου Αιγαίου:, αλλά δεν κυρίευνται με διάφορες αιτίες τα πλέοντα θλιβερές δικαιολογίες) είναι το μόνο «ποιο στις 50 νησιά Κυκλάδες που θεωρείται ως «ακατοίκητο», αλλά ανεπιτυγμένο τουριστικά. Ετσι και στις Σίφνο, ορίζεται ότι στις προτεραιότητες του νέου πλαισίου είναι η διατήρηση της αγροτικής γης και η δημιουργία περιοχών ήπιας τουριστικής ανάπτυξης που θα συνδέουν τα με το υπάρχον τοπίο και τα φυσικό περιβάλλον του νησιού.

Στην Σέριφο, η δόμηση περιορίζεται δραστικά σε δύο περιοχές, η πρώτη στα πλήσια της βάρκας Σίφνου και η δεύτερη από τη βάρκα της περιοχές Natura μέχρι τις νότιες ακτές. Κατά τα λοιπά, το μεγαλύτερο μέρος του νησιού ερμίζεται σε μις. από τις «ζώνες ελέγχου αρμών γης», στις οποίες η δόμηση θα συνεχιστεί, αλλά με τον χαρακτηρισμό «ήπια». Ετσι στις τρεις περιοχές που ορίζονται ως «ζώνες διαμόρφωσης υπαίθριου και προστασίας της αγροτικής γης», επιτρέπονται κατοικίες, γεωργικές εγκαταστάσεις και αγροτουριστικά κατάλυματα. Στις δύο «ζώνες τουρισμού», που είναι οι περιοχές με έντονη τουριστική ανάπτυξη (από Φλέρα, Πλατής Γιαλός, Καστρί, Χερρόνησος, Αγία Μαρίνα, Κάλαρες, Αρτεμώνας, Κάτω Πετάλη, Απολλωνία). Και βα εξαιρεθεί η λοιπότητα ορισθέντας και άλλων, χωρίς να ορίζονται τυπικά. Προτείνεται επίσης η διεύρυνση της καταμετάς οδικών παρακάμψεων στον Αριεμάνα και στην Απολλωνία.

Απροθυμία για τις ΕΠΜ

Κοινή τα λοιπά, οι παρατηρήσεις των πρότάσεων των πολεοδομικών σχεδίων στα δύο νησιά, όπως και στη Μήλο, ανέδειξαν και τα Σπουδαία που δημιουργεί η απροθυμία του υπουργείου Περιβάλλοντος να κηρύσσει τις Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες (ΕΠΜ). Πρόκειται για τις μελέτες με τις οποίες θα ορίζεται η επιτρέπεται ποιά (δηλαδή χρήσεις γης και όροι δόμησης) στις περιοχές Natura 2000. Ετσι, τα πολεοδομικά σχέδια που παρουσιάστηκαν στα τρία νησιά αφορούσαν μόνο ένα μέρος τις έκτασής τους (στις Μήλο, λόγου κάτι, η Νάξος καταλαμβάνει το μισό νησί). Και πάρα ο,τι το προβλέπεται από τη νομοθεσία, ανοί ΕΠΜ ούτε κυρίως (γιαι είναι έτοιμες εδώ και αρκετά χρόνια), τότε οι πολίτες θα είχαν σπουδαίτερη εικόνα του σχεδιασμού για τον τόπο τους.

Αναμενόμενο, σε σχέδο με τον έκταση του πρωτάκατου, είναι οι περιορισμοί στην εκτός οικείου δόμηση που προτείνονται στα περισσότερα στα τα νησιά των Κυκλάδων. Χαρακτηριστικό είναι ότι σκάρα και στη Μύκονο, στη Χαντρίτη και στην Πάρο, νησιά με πολύ πλιμένα πολεοδομικά προβλήματα και πυκνοκατοικημένα ανά τεμάχια επί πέδου Λιτικής, προβλέπεται αύξηση των αριθμήσεων αλλά δα απαγορευθεί τις ιδιοκτησίες τις ιδιοκτησιακής μεταβίβασης. Κοινός τόπος με όλα τα νησιά των Κυκλάδων είναι η αίτημα για απαγόρευση των στρατηγικών επενδύσεων. Μάλιστα η Περιφερειακή Ενωση Δήμων Νοτίου Αιγαίου υιοθέτησε προκήβες πολιτικών του δημάρχου Σαντορίνης Νίκου Ζώρζου, περί απαγορεύσεις των στρατηγικών επενδύσεων στις Κυκλάδες.

Η πράξη μελέτη παρουσιάστηκε πριν από ένα έτος στη Μύκονο. Τα προτεινόμενα σενάρια προέβλεπε την αύξηση τις ελάχιστα μας αριθμήσεις για τις κατοικίες ανά τα 4 στα 8 στρέμματα και για τουριστικές εγκαταστάσεις ανά τα 10 στα 30 στρέμματα. Αντίθετα, πρόταση ένα ποιοτικός δόμησης για τουριστικά καταλύματα να μειωθεί από 0,19 σε 0,12 (στην τουριστική ζώνη, αντιστοιχώντας σε 150 κλίνες), ένα 0,10 (στις υπόλοιπες ζώνες, αντιστοιχώντας σε 50 κλίνες).

Ακολούθησε λίγες ημέρες αργότερα η παρουσίαση του πολεοδομικού σχεδίου τις Σαντορίνης. Το σχέδιο αυτό είναι το μόνο που προέβλεπε κάποιες αναγορεύσεις στην ανέγερση νέων κτιρίων (στη Ζώνη της Καλντέρας και ανάμεσα στους κεντρικούς οικισμούς του νησιού). Παράλληλα όμως επιμένει την ανέγερση καταλυμάτων με αριθμήσεις στα 8 στρέμματα και ξενοδοχείων με αριθμήσεις στα 40 στρέμματα (π.δ. 0,15, 150 κλίνες) σε ένα σημαντικό μέρος του νησιού.

Στην Πάρο, η πρόταση για το πολεοδομικό σχέδιο περιλήφθηκε και εδώ σύζηση των αριθμήσεων, αλλά με αρκετές παρεκκλίσεις. Για παράδειγμα, σ' ένα ευρύτερο τμήμα τις ζώνες πρωτείνεται να επιτρέπεται η κατοικία, τα τουριστικά καταλύματα 4 και 5 αστέρων με μέγιστο πλοιότητα 8-9 κλίνες (στοιχεία π.δ. 0,08, μέγιστο 100 κλίνες) με αύξηση τις αριθμήσεις στα 10 στρέμματα και παρακάμπτει στα 4 και 8 στρ. (15 στρέμματα για τουριστικά καταλύματα).

Στη Μήλο δεν ανακοινώθηκαν κρίνεις, αρκούντες και όροι δόμησης, αλλά κοινοποιήθηκε μόνο ο κάρτης του σχεδίου. Προβλέπει μια μεγάλη ζώνη διαμόλαξης τις υπαίθριου και τις αγροτικής ζώνη ενώ επίσης τα ρυκτικά ζώνη ενταλικά (ιστορικά ίχνη εδώ και δεκαετίες λειτουργία μπεντονίτη και περλίτη) και τρεις τουριστικές περιοχές (Αδάμαντας, Πλάκα, Πολλώνια).

Οι τοπικές κοινωνίες

Ομοιο για τις τοπικές κοινωνίες, οι απόψεις είναι διχασμένες. Σε κάποια νησιά, όπως στη Σαντορίνη και στην Πάρο, δείχνουν συστηματικούς ενδιαφέρον, σε κάποια άλλα, όπως και στη Μύκονο, η Σύρο και στη Μήλο, αλλά και σε ελάχιστα περιφερειακά ανεμιζόμενα νησιά, κοινός τόπος με όλα τα νησιά των Κυκλάδων είναι η αίτημα για απαγόρευση των στρατηγικών επενδύσεων. Μάλιστα η Περιφερειακή Ενωση Δήμων Νοτίου Αιγαίου υιοθέτησε προκήβες πολιτικών του δημάρχου Σαντορίνης Νίκου Ζώρζου, περί απαγορεύσεις των στρατηγικών επενδύσεων στις Κυκλάδες.

Για τους οικισμούς της Σερίφου, η πρόταση που παρουσιάστηκε δίνει τη δυνατότητα και ήδη αριθμημένες οικιακές μειώσεις και τη λύση δρομολογήσεις, και να εξαιρεθεί κατά πόσον μπορούν να αριθμηθεί και οι υπόλοιποι.

Τα σχέδια προωθούνται χωρίς να έχουν κυρωθεί η Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη για τις περιοχές Natura, το Περιφερειακό Χωροταξικό του Ν. Αιγαίου και τα Ειδικά Χωροταξικά.

Παρότι και στις δύο περιπτώσεις αναγνωρίζεται η σημαντική επέκταση της εκτός σχεδίου δόμησης, προκρίνεται η συνέχεια του υφιστάμενου μοντέλου, με ήπιο οργανωμένο τρόπο.