



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Περιβάλλοντος και Πολιτισμού

ΣΕΡΙΦΟΣ: ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η μελέτη αποσκοπεί στη διαμόρφωση ενός **ολοκληρωμένου πλαισίου βιώσιμης ανάπτυξης** για τη Σέριφο, που να εξισορροπεί την τουριστική δραστηριότητα με την προστασία του φυσικού, πολιτιστικού και κοινωνικού κεφαλαίου του νησιού. Βασίζεται στην αρχή ότι η **ανθεκτικότητα των νησιωτικών περιοχών** εξαρτάται από την ισόρροπη διαχείριση των πόρων και τον ορθολογικό χωρικό σχεδιασμό.

Νοέμβριος, 2025

Ομάδα Έργου

Συντονίστρια έργου

- **Μαίρη Τζιράκη**, Πολεοδόμος – Χωροτάκτης, Υπεύθυνη Θεμάτων Χωρικού Σχεδιασμού της ΕΛΛΕΤ.

Επιστημονικοί υπεύθυνοι

- **Μιλτιάδης Λάζογλου**, Δρ. Πολεοδόμος–Χωροτάκτης, Συντονιστής ΕΛΛΕΤ.
- **Μπέττυ Χατζηνικολάου**, Νομικός, πρώην Πρόεδρος ΕΟΤ και Πρόεδρος του Συμβουλίου Θεσμικού Πλαισίου της ΕΛΛΕΤ.

Συνεργάτες ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ Περιβάλλοντος και Πολιτισμού

- **Ελένη Μαΐστρου**, Αρχιτέκτων, Ομότιμη Καθηγήτρια Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου, Πρόεδρος του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της ΕΛΛΕΤ.
- **Βασιλική Πουγκακιώτη**, Πολιτικός Μηχανικός, MEng, MSc, Ερευνήτρια ΕΜΠ και Συντονίστρια για θέματα Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής της ΕΛΛΕΤ.

Εξωτερικοί Συνεργάτες

- **Χριστόφορος Μανδυλάς**, Περιβαλλοντολόγος MSc, Μελετητής.
- **Μάριος Μπαλής**, Περιβαλλοντολόγος MSc, μέλος ΕΤΕΠ.
- **Παναγιώτης Παπαντωνίου**, Αναπληρωτής Καθηγητής ΕΜΠ, Πολιτικός Μηχανικός, Δρ. ΕΜΠ.
- **Δημοσθένης (Δήμος) Παύλου**, Δρ. Πολιτικός Μηχανικός – Συγκοινωνιολόγος, ιδρυτής και Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας *ScienTra*.
- **Γιάννης Σπιλάνης**, Οικονομολόγος – Περιφερειολόγος, Ομότιμος Καθηγητής Πανεπιστημίου Αιγαίου και Διευθυντής του Παρατηρητηρίου Βιώσιμου Τουρισμού Αιγαίου.
- **Αθανάσιος Στασινάκης**, Καθηγητής Περιβαλλοντικής Μηχανικής Πανεπιστημίου Αιγαίου.
- **Ακινδύνα Χατζηαντωνίου**, Πολιτικός Μηχανικός – Μηχανικός Υδραυλικών Έργων.

Μεθοδολογική προσέγγιση

Η μεθοδολογία οργανώθηκε σε τέσσερις συμπληρωματικούς άξονες:

1.Καταγραφή και ανάλυση δεδομένων

Συγκεντρώθηκαν ποσοτικά και ποιοτικά δεδομένα (δημογραφικά, οικονομικά, περιβαλλοντικά, ενεργειακά, πολιτιστικά, τουριστικά) μέσω απογραφών, γεωχωρικών βάσεων, συνεντεύξεων και επιτόπιας έρευνας.

2.Χωρική διάγνωση και χαρτογράφηση πιέσεων


Επεξεργασία δορυφορικών εικόνων, δεδομένων Building Footprints και θεσμοθετημένων ορίων (Natura 2000, οικιστικά όρια, ρέματα, υποδομές), με χρήση GIS και χωρικών δεικτών.

3.Αξιολόγηση και εκτίμηση ορίων ανάπτυξης

Υπολογισμός δεικτών βιωσιμότητας και χωρικής πίεσης, με συνδυασμό στατιστικής και γεωγραφικά σταθμισμένης ανάλυσης.

4.Διαμόρφωση στρατηγικής και προτάσεων

Καθορισμός χωρικών ενοτήτων, ζωνών προστασίας και ανάπτυξης, κατευθύνσεις πολιτικής για το περιβάλλον, την κατοικία, τον τουρισμό, τις υποδομές, την ενέργεια και τον πολιτισμό.



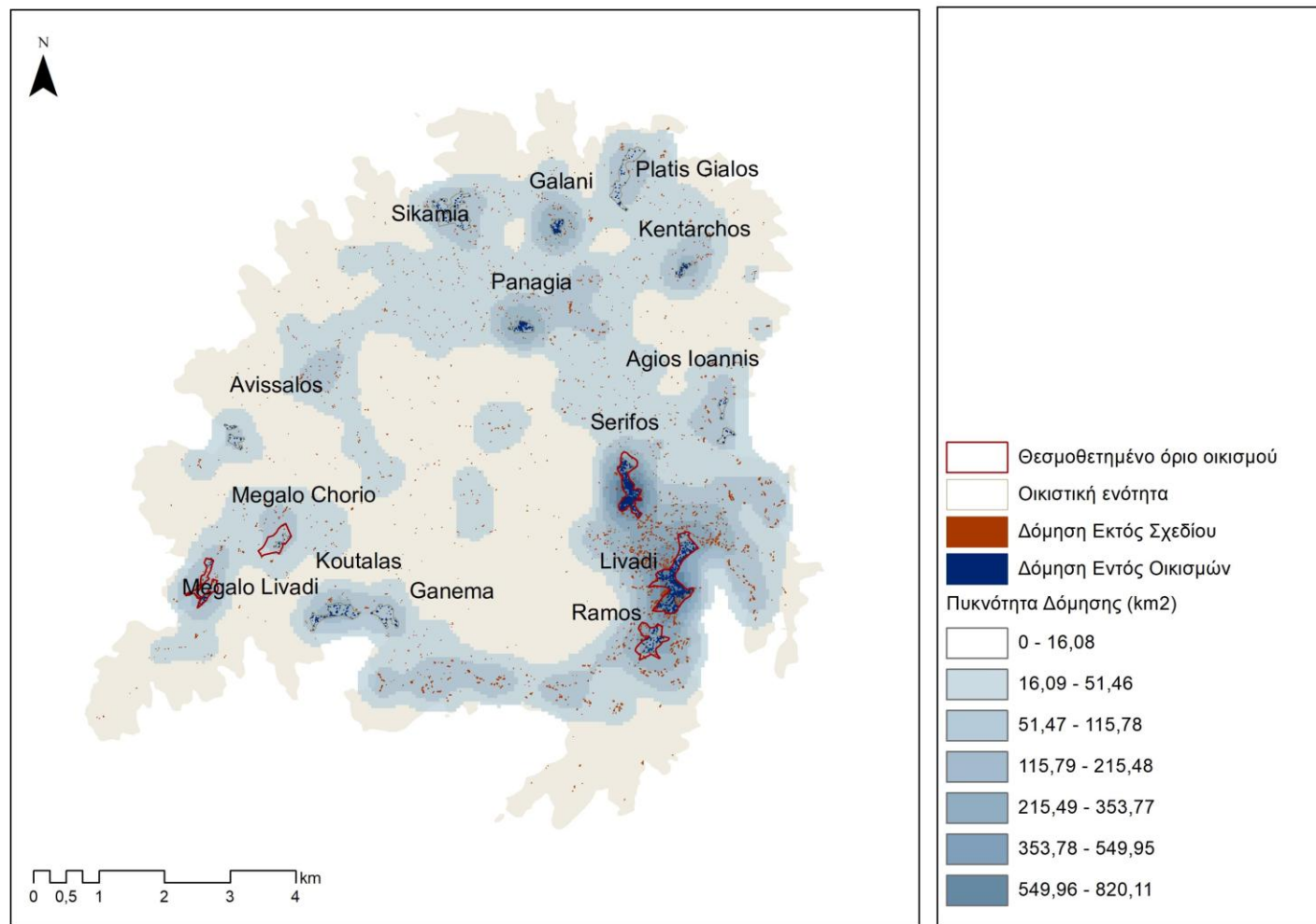
Θεματικές ενότητες ανάλυσης

Η μελέτη καλύπτει 11 θεματικές ενότητες που συγκροτούν τη συνολική εικόνα του νησιού:

- Πληθυσμός, κοινωνική δομή και τοπική οικονομία
- Δόμηση και οικιστική ανάπτυξη
- Χρήσεις γης και διάχυση δραστηριοτήτων
- Περιβάλλον και βιοποικιλότητα
- Κλιματική αλλαγή και ανθεκτικότητα
- Μεταφορές και προσβασιμότητα
- Ενέργεια και ΑΠΕ
- Νερό
- Διαχείριση αποβλήτων
- Πολιτιστική κληρονομιά και τοπίο
- Τουρισμός και βιωσιμότητα

Πυκνότητα δόμησης – Χωρικά Πρότυπα

- Υψηλή συγκέντρωση στο Λιβιάδι, Ράμο και Χώρα
- Δευτερεύουσες εστίες στο Νότιο και Ανατολικό παράκτιο μέτωπο και στους οικισμούς
- Έντονη εκτός σχεδίου δόμηση → διάχυση κατά μήκος ακτογραμμής
- Η ενδοχώρα παραμένει με χαμηλή πυκνότητα (λόγω αναγλύφου)







Δόμηση και οικιστική ανάπτυξη (2)








Εξέλιξη δόμησης

ΕΞΕΛΙΞΗ ΔΟΜΗΣΗΣ 2003-2025








ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Θεσμοθετημένο όριο οικισμού
-  Οικιστική ενότητα
-  Δόμηση εκτός σχεδίου
-  Δόμηση εντός οικισμών








Πυκνότητα δόμησης 2025

-  0 - 16.08
-  16.09 - 51.46
-  51.47 - 115.78
-  115.79 - 215.48
-  215.49 - 353.77
-  353.78 - 549.95
-  549.96 - 820.11

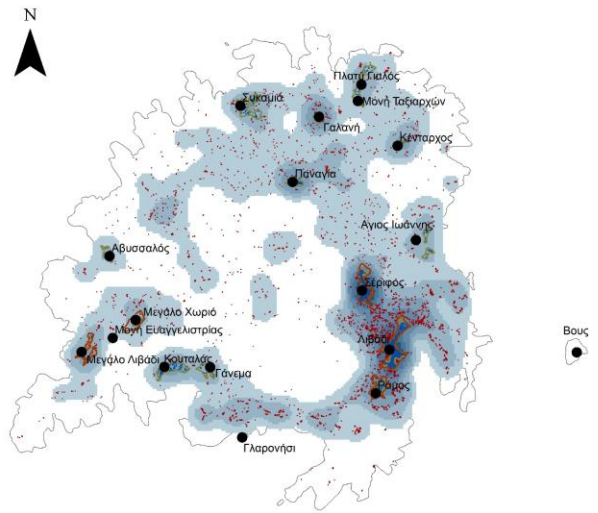
Πυκνότητα δόμησης 2013-2025

-  0 - 11.63
-  11.64 - 23.26
-  23.27 - 34.88
-  34.89 - 46.51
-  46.52 - 58.14
-  58.15 - 69.77
-  69.78 - 81.39

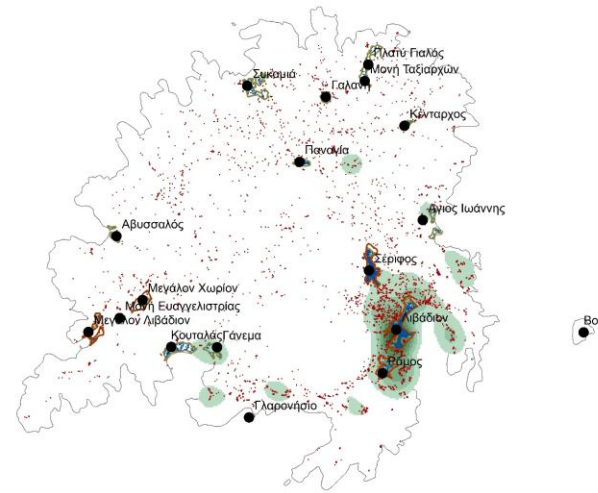
Πυκνότητα δόμησης 2003-2013

-  0 - 32.67
-  32.68 - 65.33
-  65.34 - 98
-  98.01 - 130.67
-  130.68 - 163.34
-  163.35 - 196
-  196.01 - 228.67

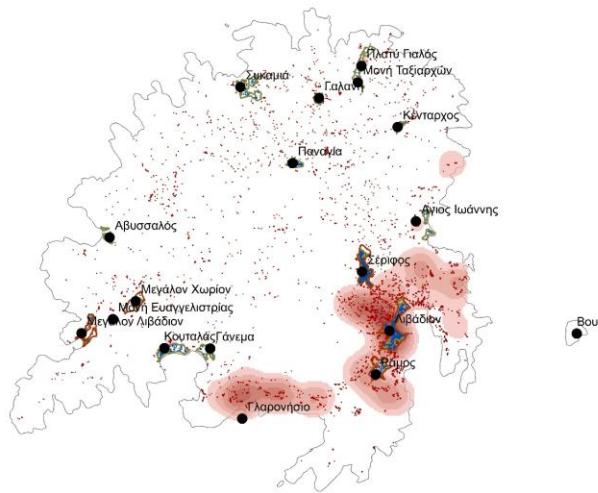
2025



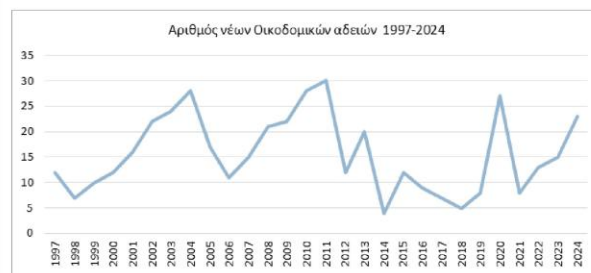
2003-2013



2013-2025

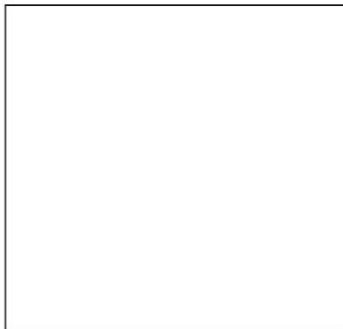
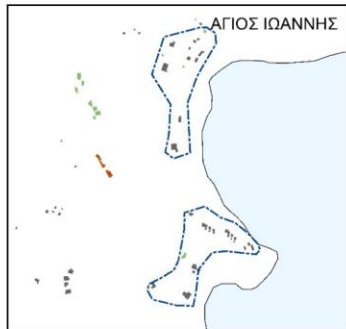
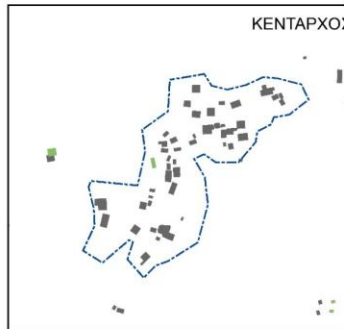
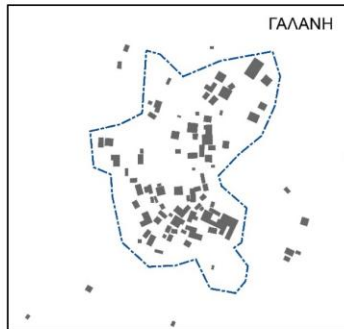
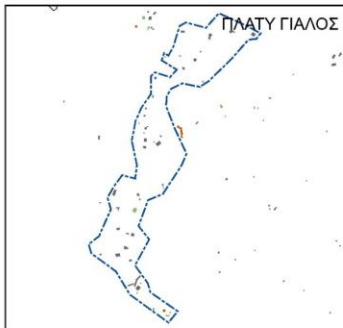
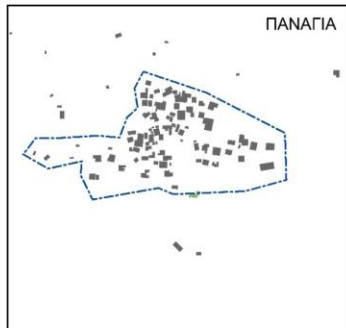
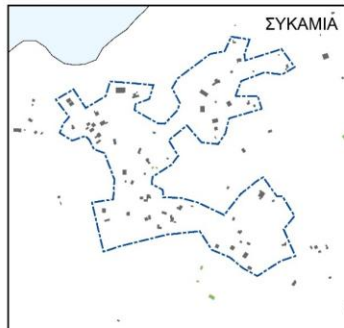
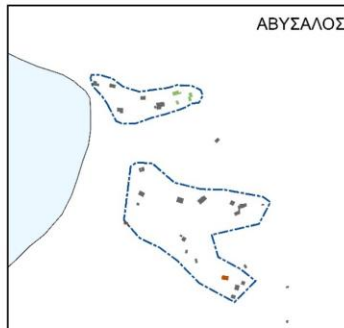
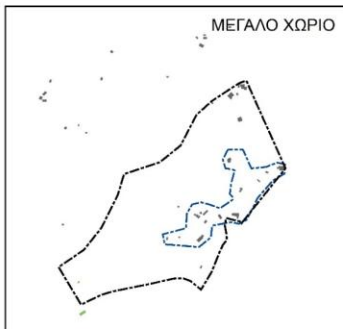
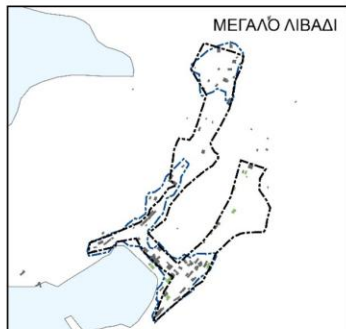
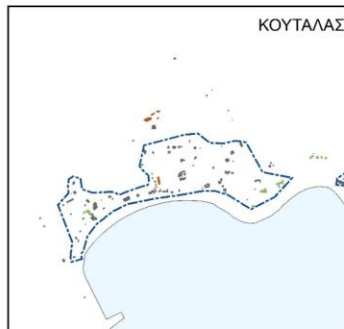
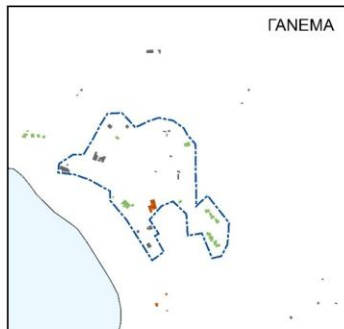
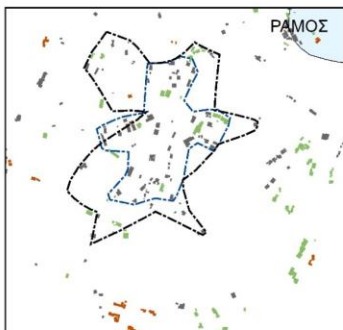
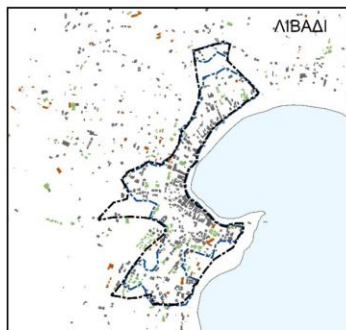
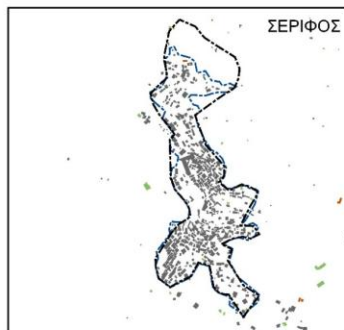
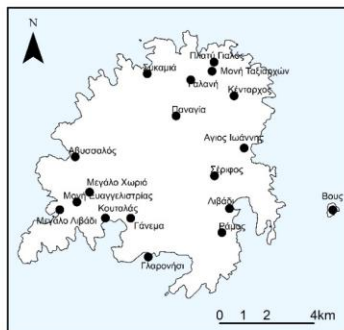


Περίοδος	Αριθμός Κτιρίων	Συνολική Δομημένη Επιφάνεια (τ.μ.)	Ποσοστό επί του συνόλου κτιρίων	Ποσοστό επί της συνολικής επιφάνειας	Ποσοστό δόμησης εκτός σχεδίου
Πριν το 2003	3.621	239.887,68	74,6 %	74,9 %	3%
2003-2013	742	56.898,65	15,3 %	17,8 %	17%
2013-2025	390	28.043,82	8,0 %	8,8 %	43%
Σύνολο	4.753	324.830,15	100 %	100 %	9%








Εξέλιξη 2003-2025

- Αύξηση εκτός σχεδίου (43% της νέας δόμησης)
- Νέες εστίες: Γάνεμα, Ράμος, Χώρα-Λιβάδι, Νότια και ανατολική ακτή

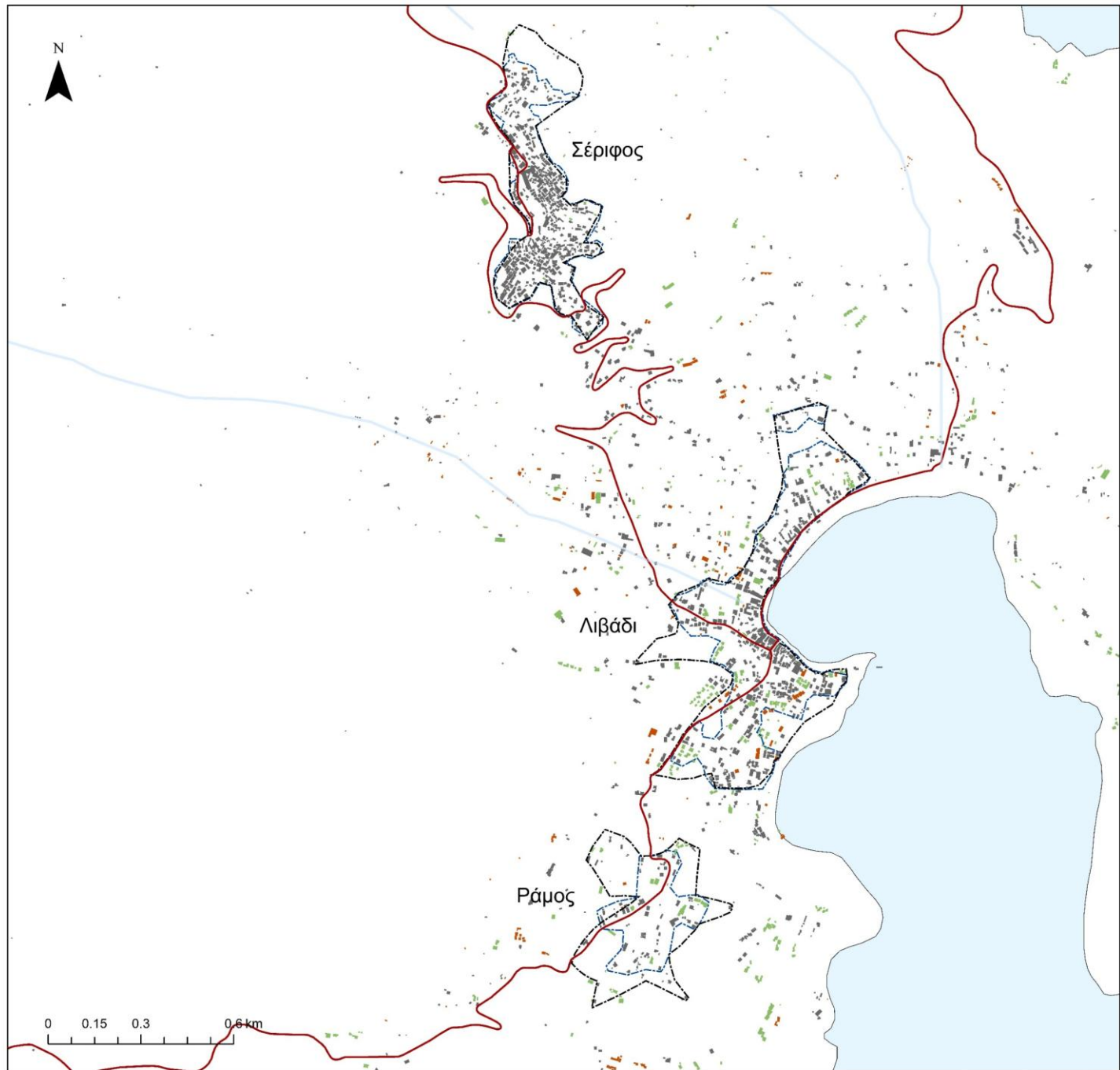


ΔΟΜΗΣΗ ΑΝΑ ΟΙΚΙΣΜΟ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Θεσμοθετημένο όριο οικισμού
-  Οικιστική ενότητα
-  Δόμηση πριν το 2003
-  Δόμηση 2003-2013
-  Δόμηση 2013-2025

Οικισμός/ Δήμος	Πληθυσμός 2021	STRs	Κτίρια	Δομημένη επιφάνεια (τ.μ.)	Δομημένη επιφ./ Συνολική (%)	Δομημένη επιφ. ανά κάτοικο (τ.μ.)
Δήμος Σεριφου	1.241	–	–	510.463	1%	411,33
Χώρα	333	78	479	67.259,10	28%	201,98
Αβυσσαλος	15	0	28	2.575,58	4%	171,71
Άγιος Ιωάννης	10	0	38	4.174,79	5%	417,48
Γαλανή	45	0	77	8.503,38	16%	188,96
Γάνεμα	4	2	44	4.675,17	4%	1.168,79
Κένταρχος	58	2	44	4.535,57	11%	78,20
Κουταλάς	17	0	88	10.264,40	6%	603,79
Λιβιάδι	505	69	512	87.841,07	21%	173,94
Μέγα Λιβιάδι	45	4	74	9.198,14	12%	204,40
Μέγαλο Χωριό	10	0	19	1.307,94	4%	130,79
Παναγιά	69	6	89	10.422,93	15%	151,06
Πλατύς Γιαλός	26	1	49	4.802,10	2%	184,70
Ράμος	79	10	85	13.258,15	11%	167,82
Συκαμιά	22	2	69	8.736,82	4%	397,13

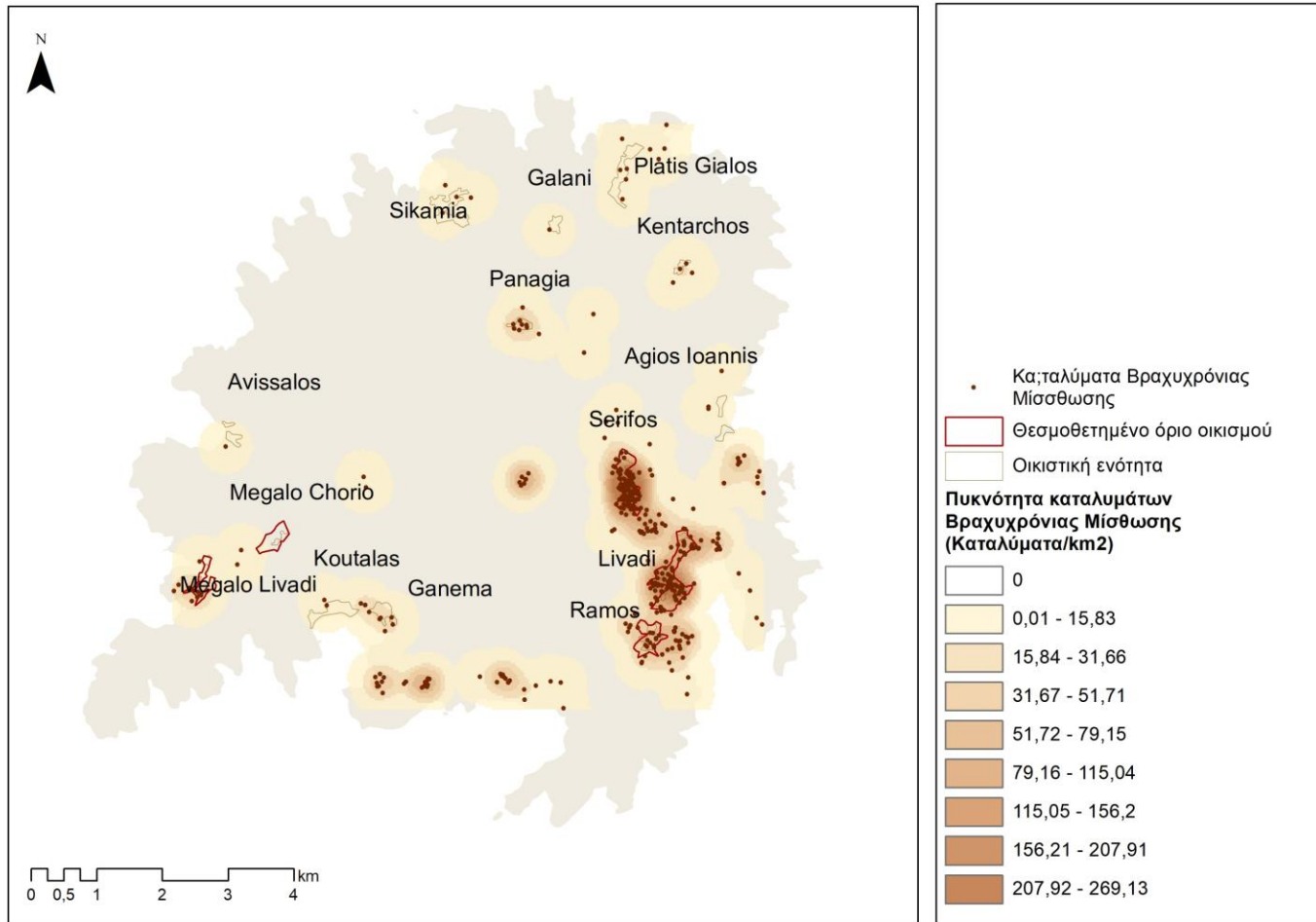


ΕΞΕΛΙΞΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗ ΖΩΝΗ ΠΙΕΣΕΩΝ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Ρέματα
-  Οδικό Δίκτυο
-  Θεσμοθετημένο όριο οικισμού
-  Οικιστική ενότητα
-  Δόμηση πριν το 2003
-  Δόμηση 2003-2013
-  Δόμηση 2013-2025

Οικισμός	Πληθυσμός	Δόμηση 2025	Δόμηση 2003	Μεταβολή 2003-2025
Σέριφος	333 ↓	43025.13	42290.54	2%
Λιβάδι	505 ↓	58218.93	45568.41	28%
Ράμος	79 ↑	10636.79	7600.85	40%

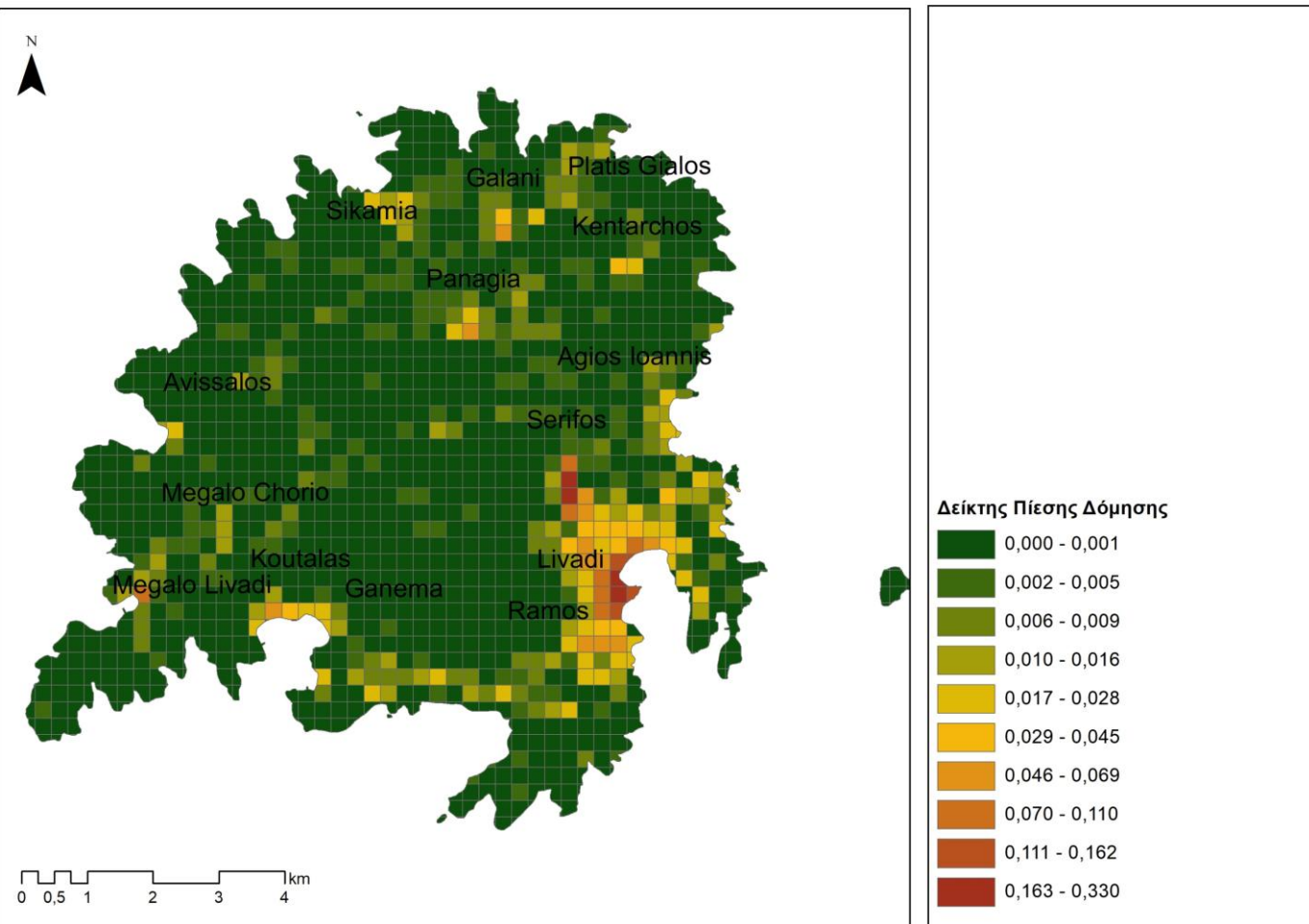


Πυκνότητα καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Σέριφο

- Υψηλή συγκέντρωση σε **Λιβάδι – Ράμο – Χώρα**
- Δευτερεύουσες συγκεντρώσεις σε **Μεγάλο Λιβάδι, Γάνεμα, Πλατύ Γιαλό**
- **Πρότυπο χωρικής κατανομής:** παράκτιες περιοχές & τουριστικοί πυρήνες
- **Ζώνες πολλαπλής πίεσης:** εντατική δόμηση + υψηλή τουριστική ένταση
- **Επιπτώσεις:**
 - στεγαστική κρίση για μόνιμους κατοίκους
 - υπερφόρτωση υποδομών
 - ανάγκη για ρύθμιση (π.χ. ζώνες κορεσμού)

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΟΡΙΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΠΙΕΣΕΩΝ



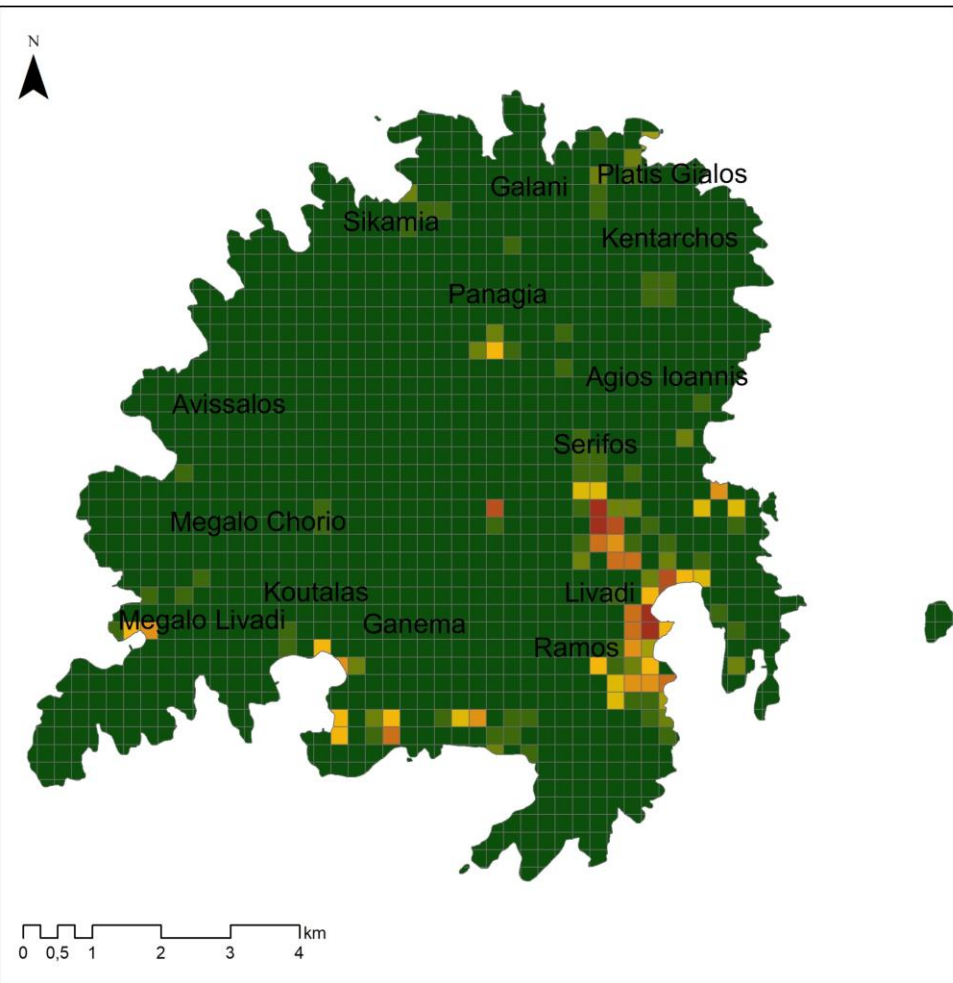


Δείκτης πίεσης της δόμησης στην Σέριφο

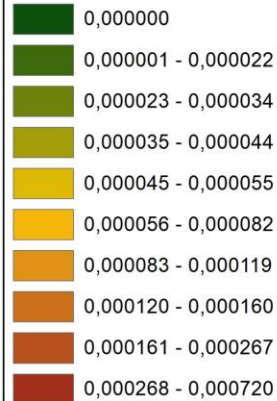
- **Υψηλές τιμές:** Λιβάδι & Ράμος → hotspots οικιστικής πίεσης
- **Μέτριες πιέσεις:** περιμετρικά Χώρας & παραθαλάσσιες ζώνες (π.χ. Ανατολική ακτή)
- **Χαμηλή πίεση:** ενδοχώρα – διατήρηση αγροτικού χαρακτήρα

Συμπέρασμα:

- Ανισοβαρής κατανομή δόμησης
- Συγκέντρωση πιέσεων σε τουριστικούς κόμβους & ακτογραμμή
- Χρήσιμο εργαλείο για ζώνες κορεσμού & προτεραιοποίηση παρεμβάσεων



Πυκνότητα Καταλυμάτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (STR/km²)



Πυκνότητα καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Σέριφο

- **Πυκνότητα STRs (Grid Analysis) – Σέριφος**
- **Υψηλές πυκνότητες:** Λιβιάδι & Ράμος → βασικός άξονας πίεσης
- **Δευτερεύουσες συγκεντρώσεις:** Μεγάλο Λιβιάδι, Νότια Ακτή & περιμετρικά Χώρας
- **Ενδοχώρα:** χαμηλή ή μηδενική πυκνότητα → περιορισμένη επίδραση
- **Συμπτώσεις με υψηλό BPI:** ζώνες πολλαπλής επιβάρυνσης (Λιβιάδι – Ράμος)
- **Χρήση στον σχεδιασμό:** καθορισμός ζωνών κορεσμού & ρυθμιστικών πολιτικών

Γεωγραφικά Σταθμισμένη Παλινδρόμηση (GWR): Μεθοδολογία – Δείκτες – Βήματα

Σκοπός και λογική μοντέλου:

να εκτιμηθεί πώς μεταβάλλονται **τοπικά** οι σχέσεις ανάμεσα στην οικιστική πίεση και τους παράγοντες που την επηρεάζουν (τουρισμός, προσβασιμότητα, γεωμορφολογία).

Ζητούμενο → (Δείκτης Πίεσης Δόμησης – BPI)

Ορισμός (ανά κελί κανάβου 200×200 μ.):

$$BPI_i = \frac{\text{Δομημένη επιφάνεια}_i}{\text{Συνολική επιφάνεια}_i - \text{Δομημένη επιφάνεια}_i}$$

Ερμηνεία: δείκτης «κορεσμού»—όσο μεγαλύτερος, τόσο εντονότερη οικιστική/δομημένη πίεση.

Υπολογισμός: από Building Footprints (πολυγωνική ένωση & υπολογισμός εμβαδών), spatial overlay στον κάνναβο, area statistics.

Μεταβλητές

Ευκλείδεια απόσταση από παραλίες

Ευκλείδεια απόσταση από όρια οικισμών

Μήκος οδικού δικτύου εντός κελιού

Μέσο υψόμετρο

Πυκνότητα βραχυχρόνιων μισθώσεων

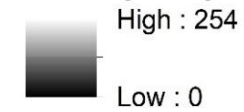
ΑΝΑΓΛΥΦΟ ΕΔΑΦΟΥΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

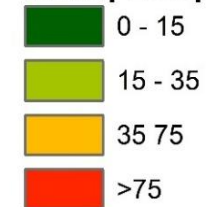
Ψηφιακό Μοντέλο Εδάφους (DEM)



Σκίαση αναγλύφου

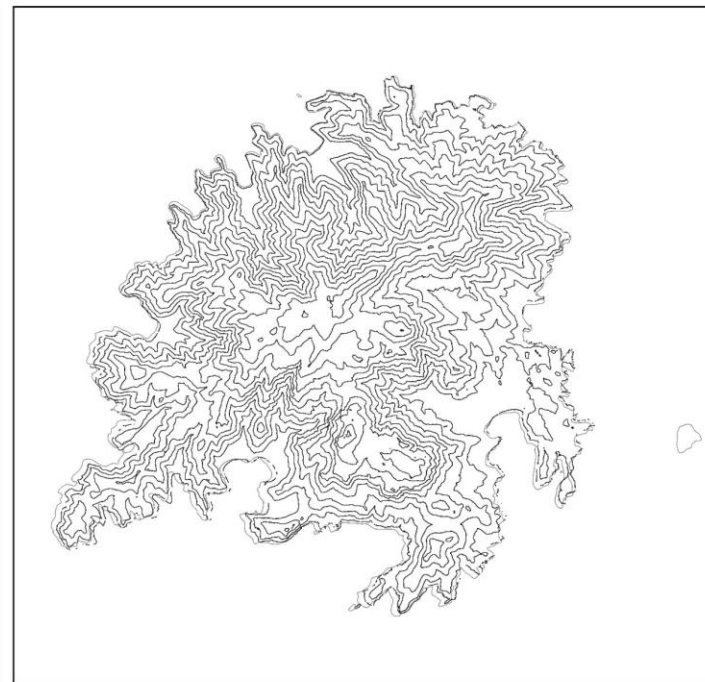
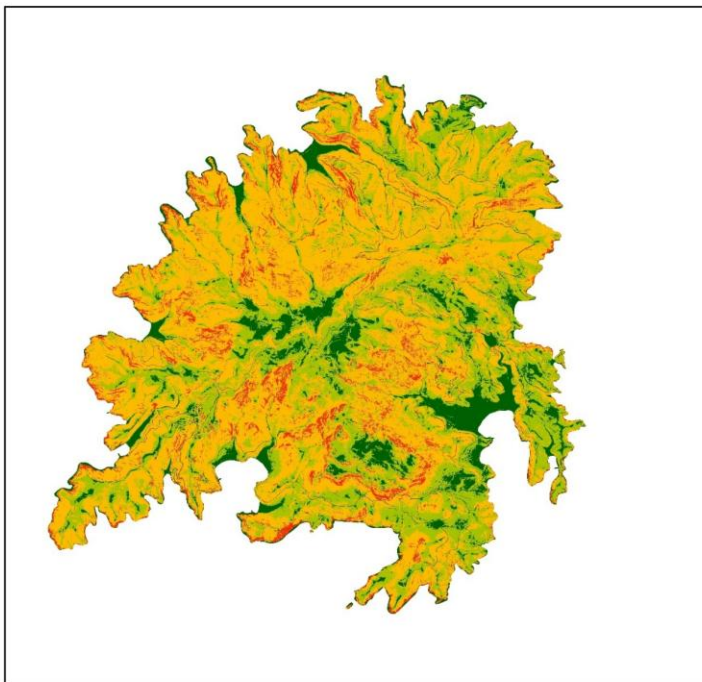
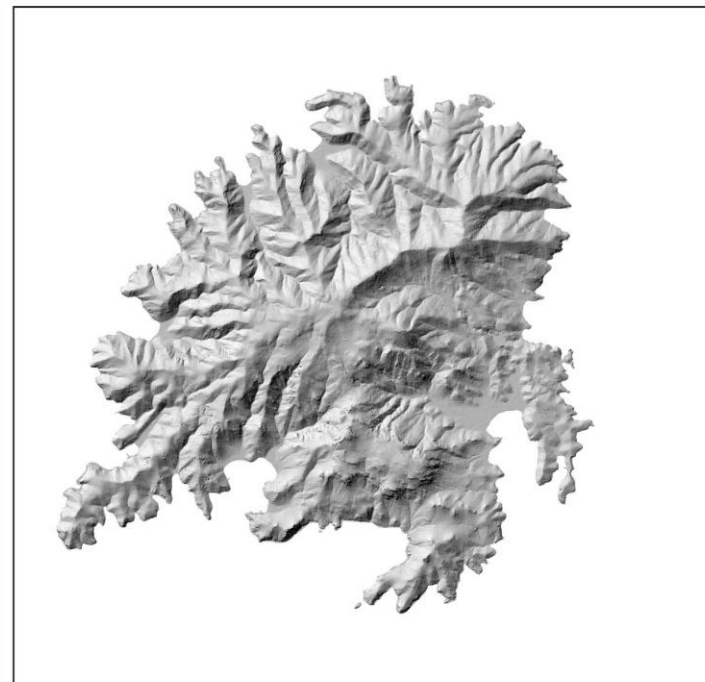
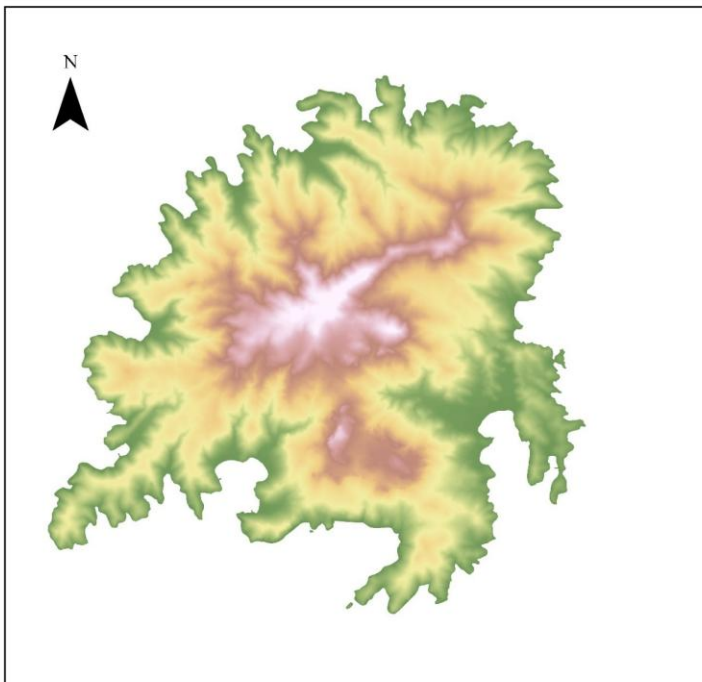


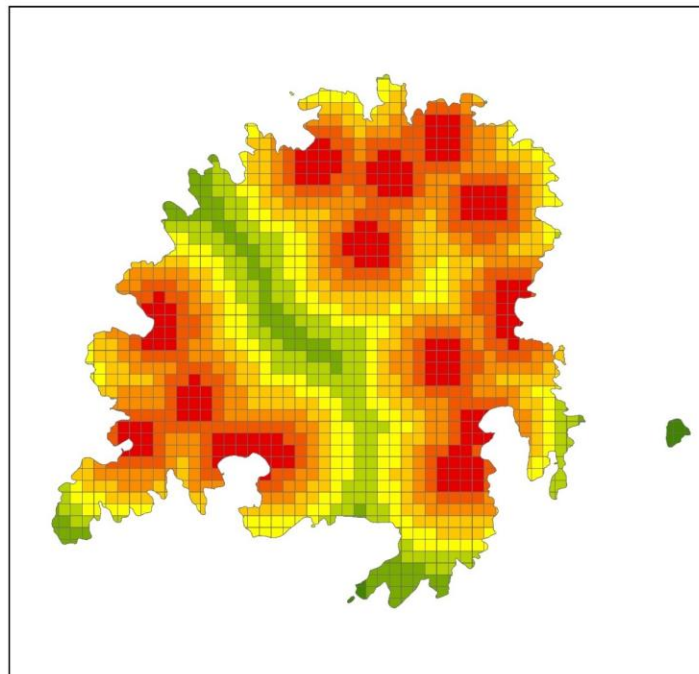
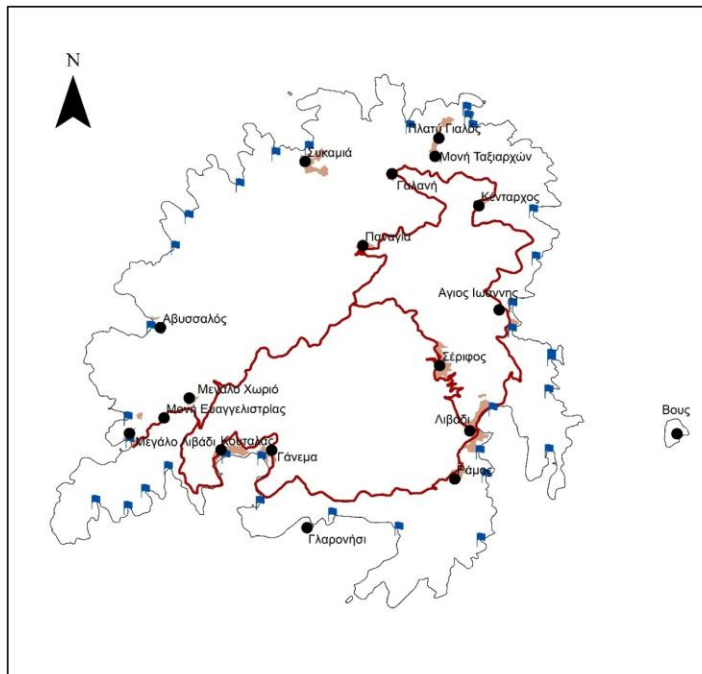
Κλίση Εδάφους (Slope)



Ισουψείς 50m (contours)

Η μεταβλητή DEM (Digital Elevation Model – Ψηφιακό Μοντέλο Εδάφους) αποτυπώνει την υψομετρική διαβάθμιση της Σεριφου, παρέχοντας τη βάση για την ανάλυση του αναγλύφου και τη χαρτογραφική απεικόνιση της μορφολογίας του νησιού. Το DEM χρησιμοποιήθηκε για την εξαγωγή παραγώγων μεταβλητών, όπως η κλίση (Slope) και η σκίαση αναγλύφου (Hillshade), που επιτρέπουν την κατανόηση των φυσικών περιορισμών στη δόμηση. Η μεταβλητή αυτή αποτελεί κρίσιμη παράμετρο για την εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας, καθώς η κλίση και το υψόμετρο καθορίζουν τόσο τη δυνατότητα ανάπτυξης όσο και την περιβαλλοντική ευαισθησία των επιμέρους περιοχών.



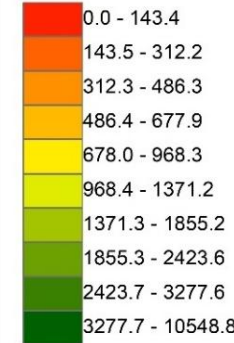


ΥΠΟΜΝΗΜΑ

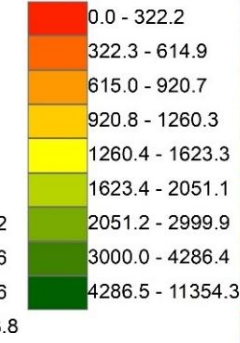
- Οικισμοί
- Παραλίες
- Οδικό Δίκτυο
- Οικιστικές ενότητες

ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΚΡΙΣΙΜΕΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ

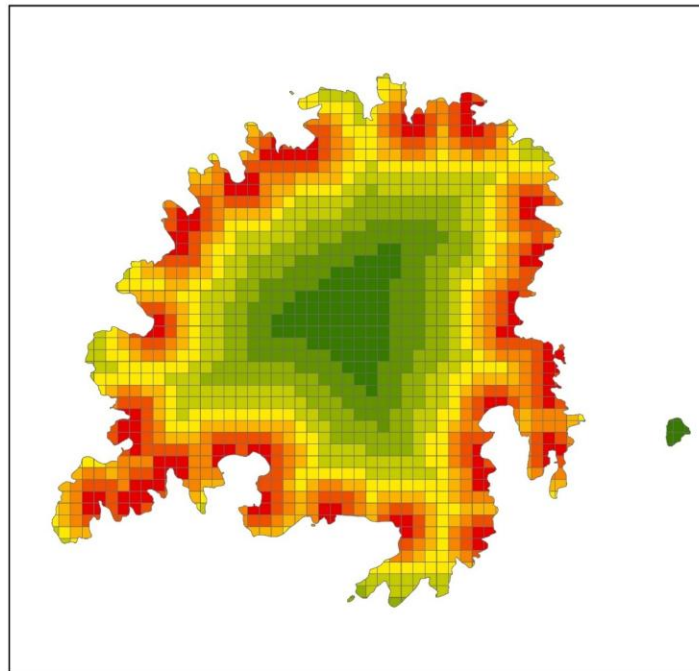
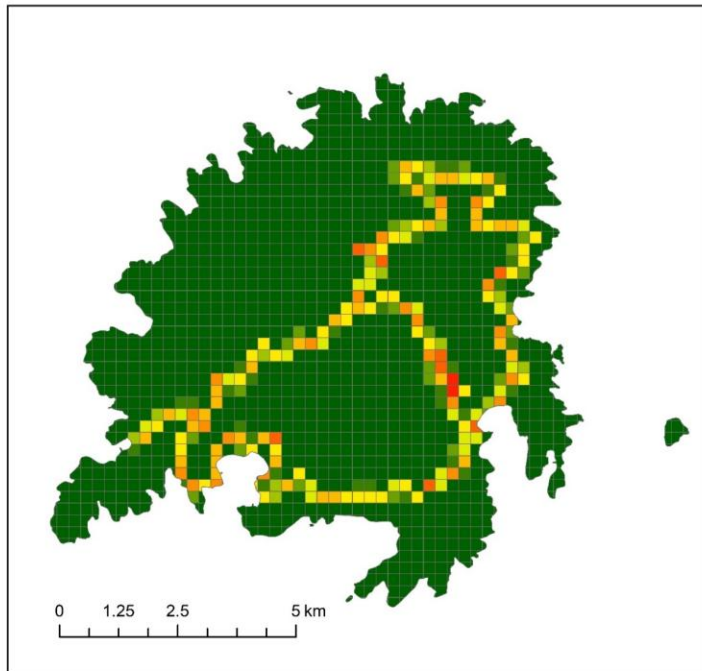
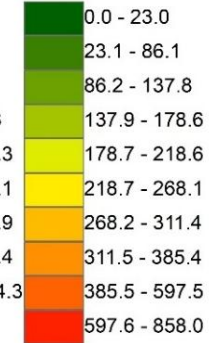
Απόσταση από παραλία



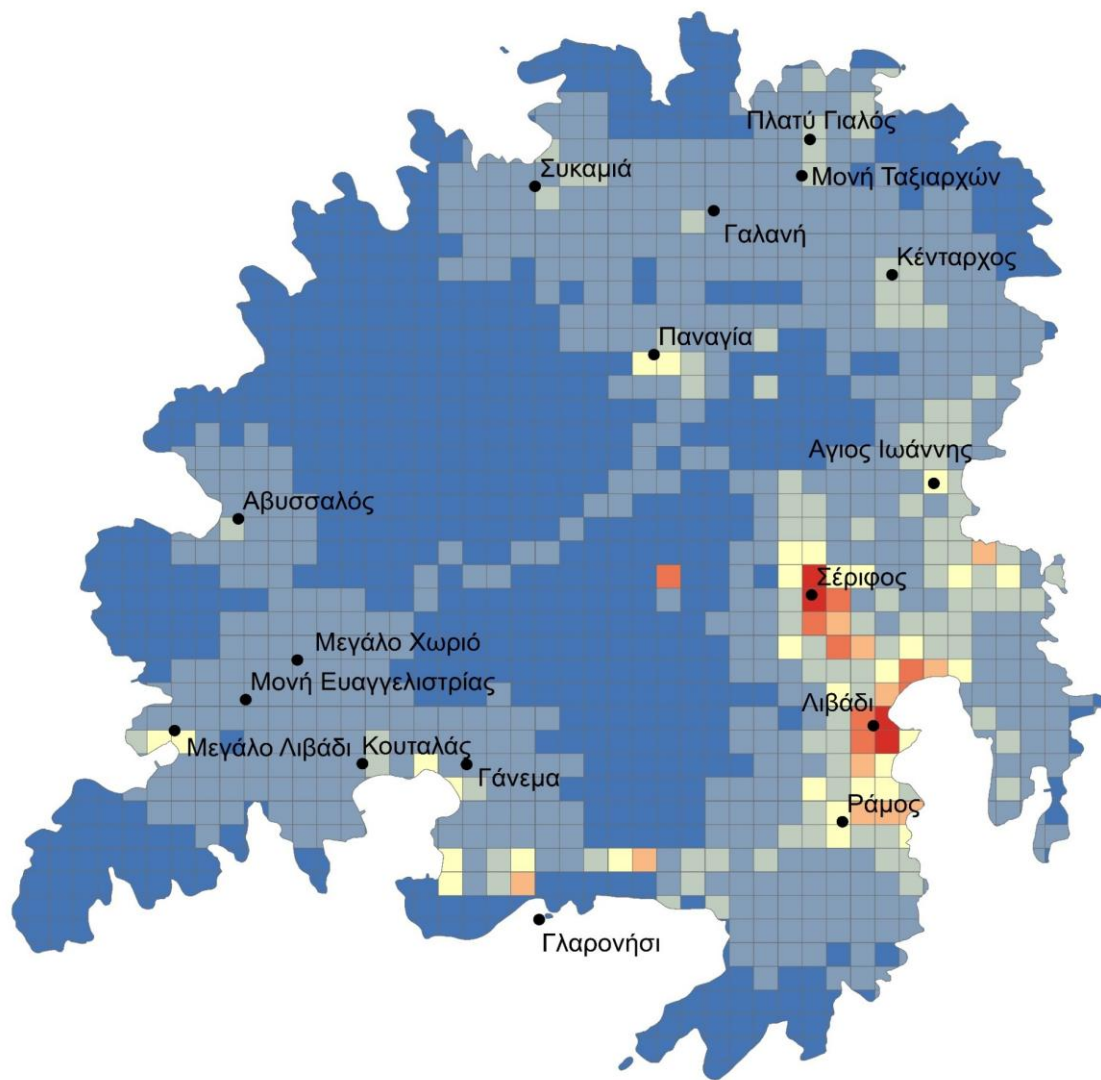
Απόσταση από οικισμό



Μήκος οδικού δικτύου



Για την κατανόηση των χωρικών προτύπων δόμησης στη Σέριφο υπολογίστηκαν τρεις κρίσιμες μεταβλητές σχετιζόμενες με την προσβασιμότητα και την εγγύτητα σε βασικούς πόλους έλξης. Η απόσταση από παραλίες αποτυπώνει την εγγύτητα κάθε χωρικής ενότητας στη ζώνη αιγιαλού, καταδεικνύοντας την τουριστική ελκυστικότητα και την τάση συγκέντρωσης παραθεριστικής κατοικίας και καταλυμάτων κοντά στο θαλάσσιο μέτωπο. Η απόσταση από οικισμούς υπολογίστηκε με αναφορά στα όρια των οικιστικών πυρήνων, ώστε να αναδειχθεί ο ρόλος της κοινωνικής και λειτουργικής εγγύτητας ως παράγοντα χωρικής οργάνωσης της δόμησης. Τέλος, το μήκος οδικού δικτύου εντός κάθε χωρικής ενότητας αξιοποιήθηκε ως δείκτης προσβασιμότητας και υποδομών, καθώς η ύπαρξη και πυκνότητα οδικών αρτηριών αποτελεί προϋπόθεση για την ανάπτυξη νέας δόμησης εκτός σχεδίου. Οι μεταβλητές αυτές προσφέρουν συμπληρωματική εικόνα για το πώς οι φυσικοί πόροι, οι οικισμοί και οι υποδομές επηρεάζουν την κατανομή και την ένταση της οικοδομικής πίεσης.

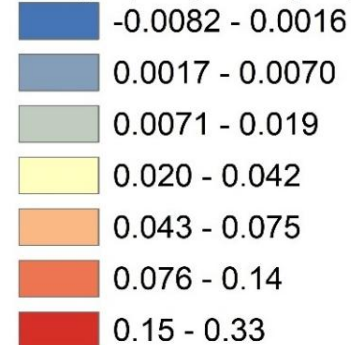


0 0.5 1 2 km

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΠΑΛΙΝΔΡΟΜΗΣΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Εκτιμώμενη πίεση δόμησης

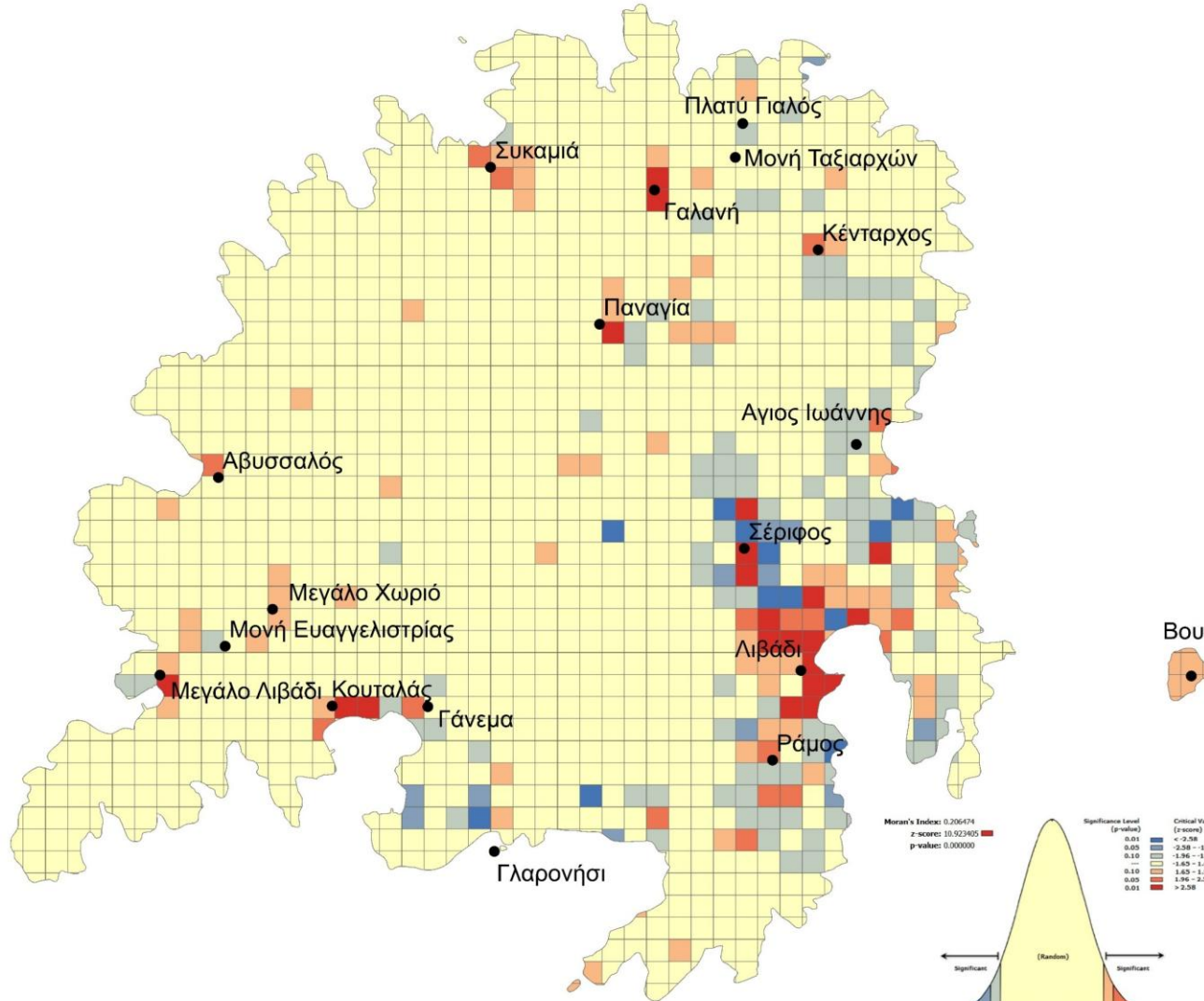
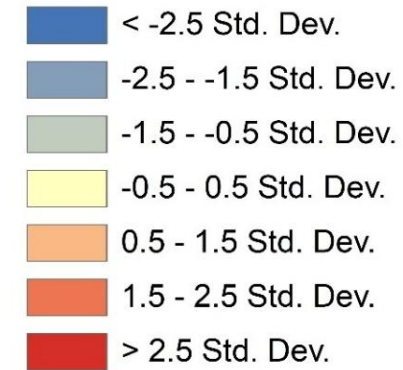


Η Γεωγραφικά Σταθμισμένη Παλινδρόμηση (GWR) αποτελεί ένα ισχυρό εργαλείο για την κατανόηση αυτών των χωρικών διαφοροποιήσεων, επιτρέποντας την εκτίμηση του πώς μεταβάλλεται τοπικά η σχέση ανάμεσα στην οικιστική πίεση και τους προσδιοριστικούς της παράγοντες. Η GWR παράγαγε προβλεπόμενες τιμές του δείκτη ΒΡΠ, επιτρέποντας τη σύγκριση με τις πραγματικές τιμές και τον εντοπισμό αποκλίσεων. Οι υψηλές προβλέψεις συγκεντρώνονται στο Λιβάδι και την παράκτια ζώνη προς Γάνεμα, στοιχείο που δείχνει ότι το μοντέλο αναγνωρίζει την επίδραση παραγόντων όπως η εγγύτητα σε παραλία, οι STR και η προσβασιμότητα. Στο εσωτερικό του νησιού, οι χαμηλές προβλεπόμενες τιμές ευθυγραμμίζονται με την έλλειψη τουριστικής δραστηριότητας και τις φυσικές κλίσεις που λειτουργούν αποτρεπτικά.

ΕΡΜΗΝΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΜΟΝΤΕΛΟΥ GWR

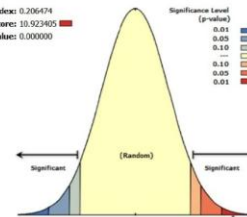
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

StdResid



Moran's I: 0.206474
z-score: 10.923405
p-value: 0.00000

Significance Level (p-value)	Critical Value (z-score)
0.01	< -2.58
0.05	-1.96 - -1.96
0.10	-1.65 - -1.65
0.05	1.65 - 1.65
0.01	1.96 - 2.58



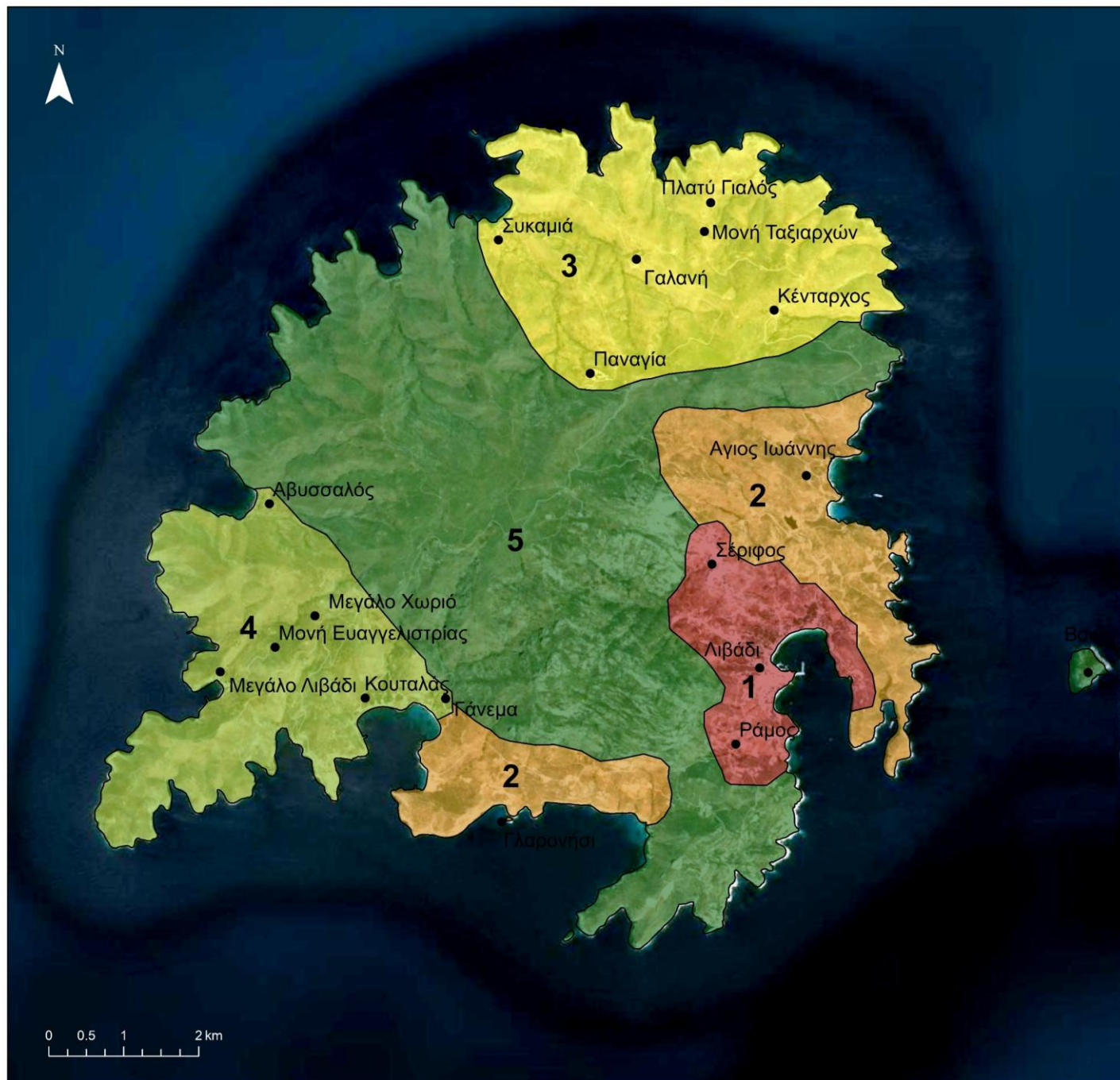
Given the z-score of 10.9234052066, there is a less than 1% likelihood that this clustered pattern could be the result of random chance.



Η ερμηνευτικότητα του μοντέλου αξιολογείται μέσα από την ανάλυση των υπολοίπων (residuals), δηλαδή των διαφορών μεταξύ παρατηρούμενων και προβλεπόμενων τιμών, καθώς και μέσω δεικτών προσαρμογής (R^2 , AICc) και ελέγχων χωρικής αυτοσυσχέτισης (Moran's I). Με τον τρόπο αυτό, ο όρος δεν περιορίζεται στη στατιστική αξιολόγηση, αλλά επεκτείνεται στην κατανόηση των χωρικών περιοχών όπου το μοντέλο υποεκτιμά ή υπερεκτιμά την οικιστική πίεση.

Κόκκινα clusters: Σημεία όπου η πραγματική δόμηση είναι υψηλότερη από την προβλεπόμενη. Αυτό μπορεί να αποδοθεί σε έντονη άτυπη ή μη καταγεγραμμένη δόμηση, καθώς και στη συγκέντρωση 2ης κατοικίας.

Μπλε clusters: Περιοχές όπου η προβλεπόμενη πίεση ήταν μεγαλύτερη της πραγματικής, κυρίως σε ενότητες όπου οι περιορισμοί έχουν συγκρατήσει τη δόμηση.



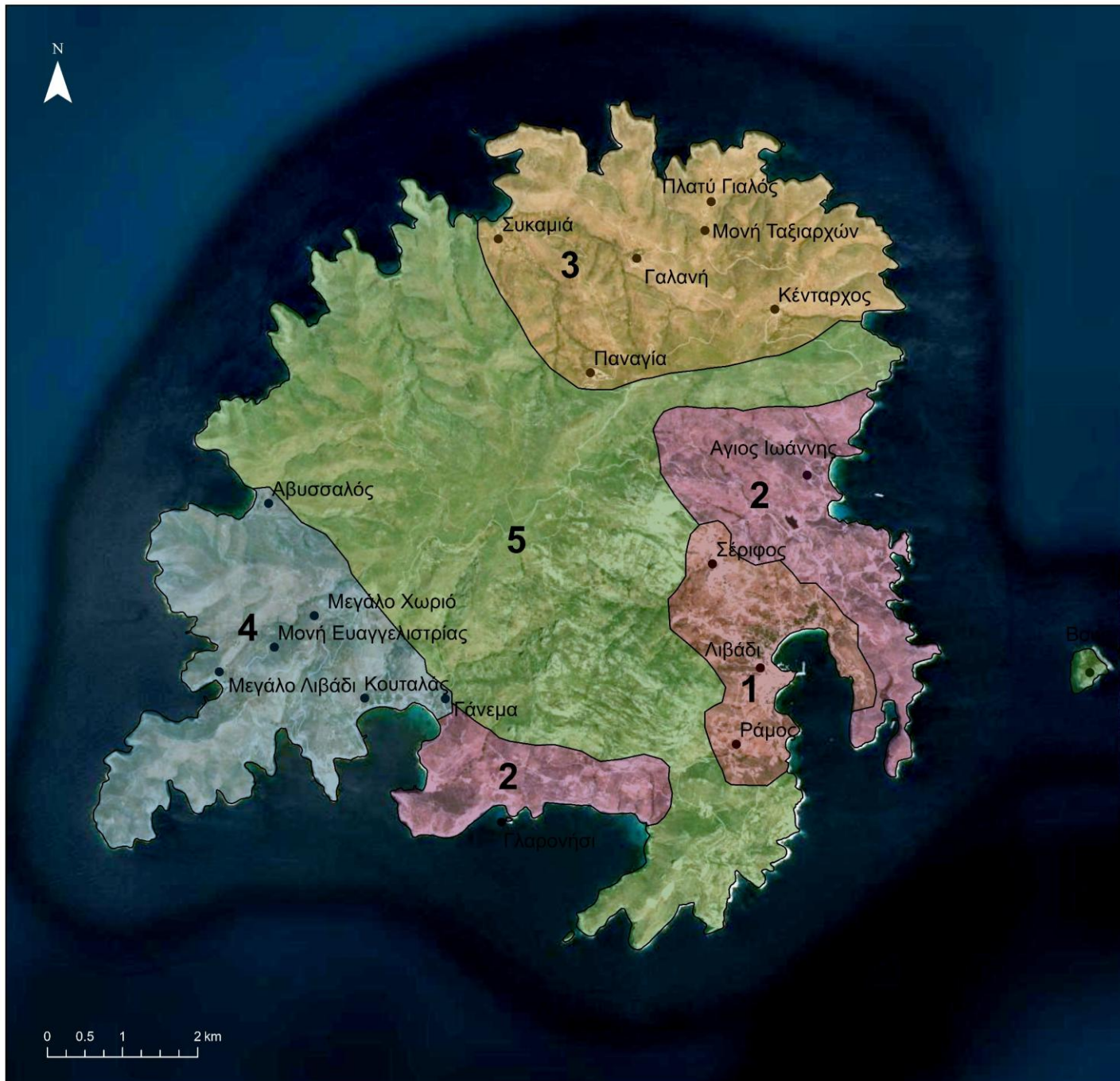
ΜΕΣΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΠΙΕΣΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Μέσος Δείκτης BPI

- 0.001 - Ζώνη 5
- 0.002 - Ζώνη 4
- 0.003 - Ζώνη 3
- 0.004 - Ζώνη 2
- 0.036 - Ζώνη 1

Σε κάθε χωρική ενότητα του νησιού από αυτές που δημιουργήθηκαν υπολογίστηκε ο μέσος Δείκτης Πίεσης Δόμησης (BPI), ο οποίος εκφράζει τη σχετική ένταση της δόμησης ως λόγο της δομημένης επιφάνειας προς τη συνολική διαθέσιμη γη εντός της ενότητας. Οι υψηλές τιμές του δείκτη (κόκκινες αποχρώσεις) καταγράφονται στο Λιβάδι, Ράμο και Χώρα. Αντίθετα, οι χαμηλότερες τιμές (πράσινες αποχρώσεις) εντοπίζονται στις ορεινές και βορειοδυτικές περιοχές. Ο δείκτης αυτός συμβάλλει ουσιαστικά στην ποσοτική τεκμηρίωση της φέρουσας ικανότητας και στην προτεραιοποίηση ζωνών ελέγχου ή ρύθμισης της δόμησης.



ΧΩΡΙΚΕΣ ΤΥΠΟΛΟΓΙΕΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Χωρικές Τυπολογίες

- 1** Ζώνη Διαχείρισης Πιέσεων
- 2** Ζώνη Περιορισμού Κινδύνου Διάχυσης
- 3** Ζώνη Υποστήριξης Βιώσιμης Διαβίωσης
- 4** Ζώνη Ανάδειξης Μεταλλευτικής Κληρονομιάς
- 5** Ζώνη Διατήρησης Φυσικού Περιβάλλοντος

- 1. Ζώνη διαχείρισης πιέσεων:** Η περιοχή που περιλαμβάνει τη Χώρα, το Λιβάδι, το Ράμο και τον περιβάλλοντα χώρα και υφίστανται έντονες αναπτυξιακές πιέσεις και απαιτούν άμεση ρυθμιστική παρέμβαση. Ιδίως μεταξύ Χώρας και Λιβαδιού, όπου η εντατική ανάπτυξη απειλεί τη λειτουργική διάκριση των οικισμών και επιβαρύνει τις κοινές υποδομές.
- 2. Ζώνη περιορισμού κινδύνου διάχυσης:** Η περιοχή ανατολικά από τη Χώρα και το Λιβάδι και η περιοχή που περιλαμβάνει την Βαγιά και το Καλό Αμπέλι. Αποτελεί το μεταβατικό μέτωπο μεταξύ των κύριων οικισμών και των εκτός σχεδίου περιοχών.
- 3. Ζώνη υποστήριξης βιώσιμης διαβίωσης:** Περιοχές οικολογικής αξίας και αγροτικού χαρακτήρα με μόνιμο πληθυσμό και ενεργή παραγωγή, που απαιτούν επενδύσεις σε υποδομές και παρουσιάζουν υψηλό δυναμικό για ήπιες μορφές τουρισμού και βιώσιμης διαβίωσης.
- 4. Ζώνη ανάδειξης μεταλλευτικής κληρονομιάς:** Η περιοχή του Μεγάλου Λιβαδιού, με εθνικής σημασίας μεταλλευτική κληρονομιά και βιομηχανικά κατάλοιπα.
- 5. Ζώνη διατήρησης φυσικού περιβάλλοντος:** Περιοχές που διατηρούν τον παραδοσιακό τους χαρακτήρα εκτός θεσμοθετημένων ορίων οικισμών, όπου το τοπίο παραμένει σε μεγάλο βαθμό αδιατάρακτο παρά την απουσία επίσημων ρυθμίσεων.

ΟΡΑΜΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ





1. Ζώνη Διαχείρισης Πιέσεων

Πυρήνας του οικιστικού και λειτουργικού συστήματος της Σερίφου, που περιλαμβάνει τη Χώρα, το Λιβάδι, το Ράμο και τον περιβάλλοντα χώρο. Στόχος είναι η αποσυμφόρηση και η ρύθμιση της ανάπτυξης, με μέτρα διαχείρισης κυκλοφορίας, ελέγχου στάθμευσης και οργάνωσης κοινόχρηστων υποδομών. Ιδιαίτερη προσοχή απαιτείται στην αποτροπή της συνένωσης των οικισμών Χώρας–Λιβαδιού και στη διατήρηση των διακριτών τους ρόλων. Η ζώνη πρέπει να μεταβεί από το σημερινό καθεστώς έντασης σε ένα πρότυπο αστικού πυρήνα μικρής κλίμακας, με έμφαση στη βιώσιμη κινητικότητα και την ποιότητα ζωής.

Ενδεικτικές Κατευθύνσεις:

- Εκπόνηση **σχεδίου πολιτικής προστασίας**
- Αντιμετώπιση **κινδύνων πλημμύρας**
- **Μελέτες αστικών αναπλάσεων**
- **Αναβάθμιση δημόσιου χώρου.**



2. Ζώνη Περιορισμού Κινδύνου Διάχυσης

Αποτελεί το μεταβατικό μέτωπο μεταξύ των κύριων οικισμών και των εκτός σχεδίου περιοχών. Στόχος είναι ο περιορισμός της περαιτέρω διάχυσης της δόμησης και η διατήρηση των χαρακτηριστικών τοπίων που συγκροτούν τη φυσιογνωμία τους (ανατολικές ακτές, Βαγιά, Καλό Αμπέλι). Προβλέπεται ενίσχυση ρυθμιστικών εργαλείων για την αποτροπή νέων πιέσεων και την προστασία των περιοχών που βρίσκονται στα όρια του κεντρικού μετώπου.

Ενδεικτικές Κατευθύνσεις:

- **Περιορισμός εκτός σχεδίου δόμησης** και αποτροπή συνεχούς μετώπου.
- **Περιορισμός επιτρεπόμενων χρήσεων** –ήπιος τουρισμός & αγροτουρισμός.
- **Μεταβατικός ρόλος** μεταξύ αναπτυξιακών και προστατευμένων ζωνών.



3. Ζώνη Υποστήριξης Βιώσιμης Διαβίωσης

Αφορά περιοχές οικολογικής και αγροτικής αξίας με μόνιμο πληθυσμό και ενεργή παραγωγή. Στόχος είναι να λειτουργήσει ως αντίβαρο στις πιέσεις των τουριστικών ενοτήτων, απορροφώντας μέρος της οικιστικής και παραθεριστικής ζήτησης μέσω ήπιων δραστηριοτήτων και νέων μορφών παραγωγής. Επιδιώκεται η ζώνη αυτή να αποσυμπιέσει τις πιέσεις των επισκεπτών και παραθεριστών που δέχεται η ζώνη 1 και αυτή τη στιγμή διοχετεύονται στη ζώνη 2. Προωθείται η ενίσχυση των υποδομών, η στήριξη των κατοίκων και η προσέλκυση νέων δραστηριοτήτων στους μικρούς οικισμούς της ενδοχώρας, ώστε να διατηρηθεί ο πληθυσμός και να ενισχυθεί η τοπική αυτάρκεια.

Ενδεικτικές Κατευθύνσεις:

- **Κίνητρα** για πρωτογενή τομέα & αγροτουρισμό.
- **Ενίσχυση μεταποιητικών μονάδων** και ΚΥΕ.
- **Διατήρηση αγροτικού τοπίου.**



4. Ζώνη Ανάδειξης Μεταλλευτικής Κληρονομιάς

Περιλαμβάνει την περιοχή του Μεγάλου Λιβαδιού, με τα κατάλοιπα της εμβληματικής μεταλλευτικής ιστορίας του νησιού. Στόχος είναι η ολοκληρωμένη ανάδειξη και προστασία της βιομηχανικής κληρονομιάς, με ενσωμάτωση των προτάσεων του ΕΜΠ για τη ζωνοποίηση εντός της ζώνης αυτής. Η ζώνη αυτή μπορεί να αποτελέσει πόλο πολιτιστικού τουρισμού και συλλογικής μνήμης, ενισχύοντας την ταυτότητα και το brand του νησιού.

Ενδεικτικές Κατευθύνσεις:

- **Απαγόρευση κατοικίας και καταλυμάτων** στη ζώνη προστασίας.
- **Επιτρεπόμενες χρήσεις:** μουσεία, πολιτιστικές διαδρομές, υπαίθρια εκθέματα.
- **Διασφάλιση αδόμητου χαρακτήρα** και πολιτιστικής ταυτότητας.



5. Ζώνη Διατήρησης Φυσικού Περιβάλλοντος

Περιλαμβάνει περιοχές που διατηρούν αναλλοίωτο τον φυσικό και παραδοσιακό τους χαρακτήρα. Λειτουργεί ως ζώνη προστασίας της βιοποικιλότητας και του τοπίου, συμβάλλοντας στη διατήρηση της οικολογικής ισορροπίας της Σερίφου. Προβλέπεται αυστηρός έλεγχος δόμησης και προώθηση δράσεων ανάδειξης του φυσικού τοπίου, όπως μονοπάτια και ήπιες δραστηριότητες αναψυχής.

Ενδεικτικές Κατευθύνσεις:

- **Ενσωμάτωση διατάξεων ΕΠΜ** και θεσμοθέτηση όρων προστασίας.
- **Διατήρηση βιοποικιλότητας** και φυσικού τοπίου.
- **Περιορισμός εκτός σχεδίου δόμησης.**
- **Προώθηση ήπιων μορφών ανάδειξης** και περιβαλλοντικής εκπαίδευσης.

ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ

ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑ

ΥΔΑΤΑ

ΕΝΕΡΓΕΙΑ

ΑΠΟΒΛΗΤΑ

ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ

ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ

ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ



Κατευθύνσεις για τη χωρική ανάπτυξη της Σερίφου

Γενικά

- Περιορισμός εκτός σχεδίου δόμησης
- Ενίσχυση παραδοσιακών οικισμών
- Ζώνες προστασίας ακτογραμμών, γεωργικής γης, τοπίων
- Αυστηροί όροι δόμησης (κλίμακα, ύψη, υλικά)
- Εφαρμογή Π.Δ. 930/Δ/2002

1. Κοινωνική συνοχή

- Ενίσχυση υποδομών μικρών οικισμών
- Προώθηση κοινωνικής ένταξης και προσβασιμότητας
- Ρύθμιση βραχυχρόνιων μισθώσεων

2. Ανθεκτικότητα σε κινδύνους

- Αντιπλημμυρικά έργα και Nature-based Solutions
- Πρόληψη και διαχείριση πυρκαγιών
- Συμμετοχικός σχεδιασμός σχεδίων κινδύνων

3. Ενέργεια

- Απαγόρευση βιομηχανικών ΑΠΕ

4. Πρωτογενής τομέας

- Δημιουργία Περιοχής Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧ) για την αγροτική γη.
- Κίνητρα για αγροτουριστικές δραστηριότητες και τοπική μεταποίηση.
- Ενίσχυση παραδοσιακών καλλιεργειών και προώθηση προϊόντων ΠΟΠ–ΠΓΕ.
- Στήριξη απασχόλησης σε απομακρυσμένες κοινότητες.

5. Δευτερογενής τομέας

- Μικρά βιοτεχνικά πάρκα
- Ήπια μεταποίηση τοπικών προϊόντων

6. Τουρισμός

- Προώθηση ήπιων και εναλλακτικών μορφών
- Ανάδειξη φυσικών και πολιτιστικών πόρων

7. Πολιτιστική κληρονομιά

- Δημιουργία ΠΕΚ ιστορικών μνημείων
- Συντήρηση και σήμανση πεζοπορικών διαδρομών



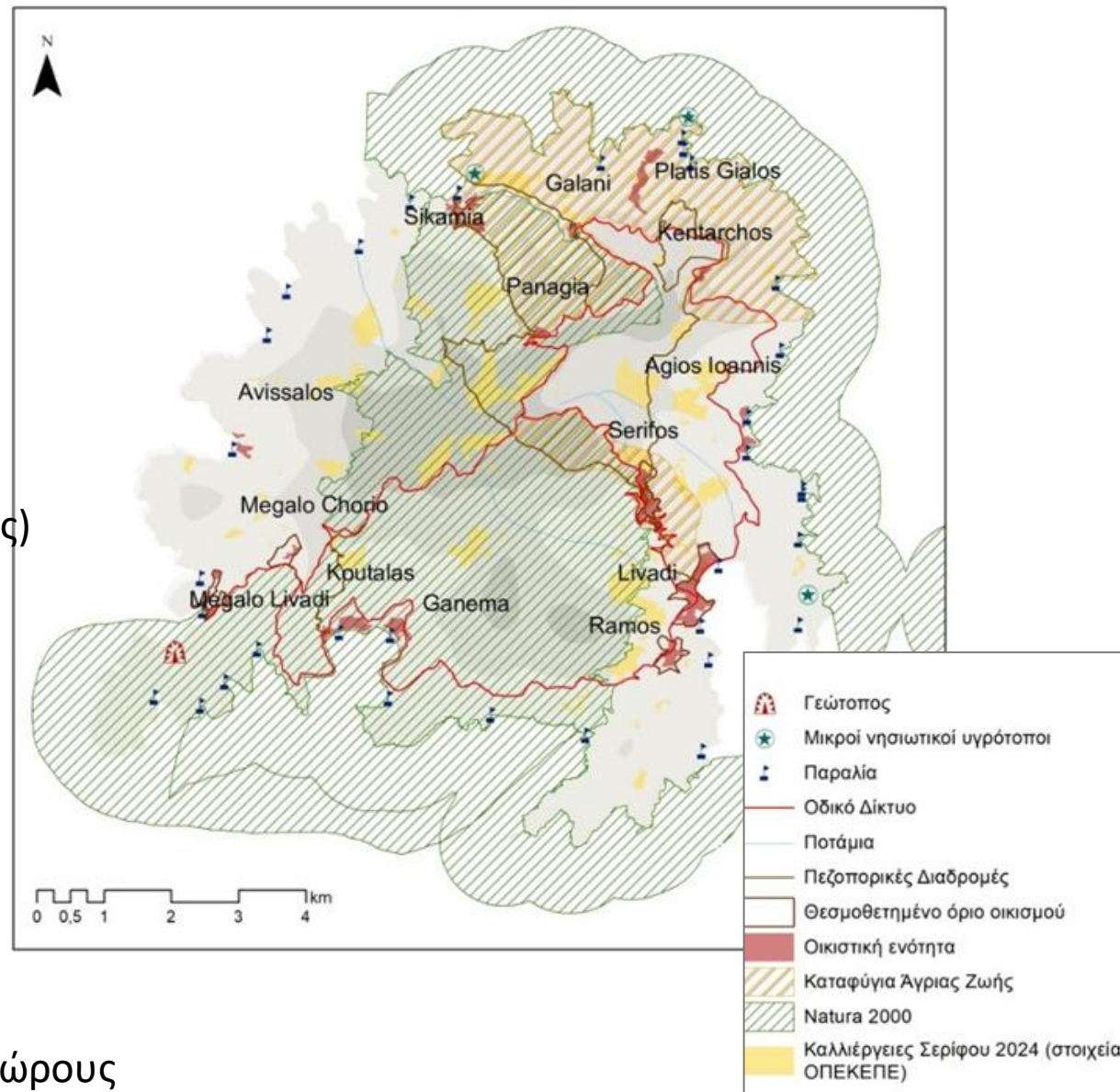
Κατευθύνσεις για τη χωρική ανάπτυξη της Σερίφου (2)

8. Υποδομές

- Απαγόρευση νέων γεωτρήσεων
- Προώθηση μικρής κλίμακας λύσεων νερού
- Έργα αφαλάτωσης και έξυπνα δίκτυα
- Ανάπτυξη ψηφιακών υποδομών

9. Χρήσεις γης και δόμηση

- Απαγόρευση ιδιωτικής πολεοδόμησης
- Αποκλεισμός στρατηγικών επενδύσεων
- Αρτιότητα 8 στρ. (κατοικία) / 12 στρ. (τουρισμός)
- Επανάχρηση παραδοσιακών κτισμάτων
- Αποκλεισμός ειδικών τουριστικών υποδομών
- Νέα κατοικία εντός οικισμών
- Ζώνες αποστάσεων γύρω από οικισμούς
- Αδόμητες ζώνες γύρω από τοπόσημα
- Κατοικίες μόνο ισόγειες
- Οριοθέτηση μη οριοθετημένων οικισμών
- Επέκταση οικισμών για κοινωνικές ανάγκες
- Στοχευμένες παρεμβάσεις για κοινόχρηστους χώρους





Αρχιτεκτονική και Πολιτιστική Κληρονομιά

Προστασία και ανάπτυξη οικισμών

- Καθορισμός ζωνών προστασίας και κατευθύνσεων ανά οικισμό.
- Καταγραφή και τεκμηρίωση παραδοσιακών κτισμάτων.
- Κίνητρα για επανάχρηση και αποκατάσταση κτιρίων.

Ανα οικισμό

- **Χώρα:** διατήρηση φυσιογνωμίας, έλεγχος παρεμβάσεων & τουρισμού.
- **Πύργος:** επανακατοίκηση, υποδομές, θεσμοθέτηση ορίου & χρήσεων.
- **Παναγιά, Γαλανή, Κένταρχος:** οριοθέτηση, αδόμητες ζώνες, περιορισμός τουριστικών μονάδων.
- **Μεγάλο Λιβάδι – Κουταλάς – Μεγάλο Χωριό:** προστασία μεταλλευτικής κληρονομιάς, ειδικά σχέδια ανάπτυξης.

Ιστορικά κτίρια & μνημεία

- Διατήρηση νεοκλασικών, μεσοπολεμικών, βυζαντινών, αγροτικών κτισμάτων.
- Ανάδειξη μέσω θεματικών διαδρομών & τοπικής παραγωγής.
- **Κύρια κτίρια:** Διοικητήριο, Δημαρχείο, Σχολεία, Νηπιαγωγείο, Μοναστήρια, Μύλοι, γεφύρια, βρύσες, πηγάδια, αλώνια.

Μεταλλευτικά

- Ανάδειξη μεταλλευτικής κληρονομιάς και τοπιακού πάρκου Μεγάλου Λιβαδιού.
- Δημιουργία πολιτιστικής διαδρομής και θεματικών μουσείων





Μεταφορές και Προσβασιμότητα

Κυκλοφορία

- Αντιμετώπιση θερινής συμφόρησης με μονοδρομήσεις, ήπια κυκλοφορία, ελεγχόμενη πρόσβαση.
- Μικροκινητικότητα με υποδομές, σήμανση, ψηφιακές εφαρμογές.
- Έξυπνα συστήματα (ITS) και σηματοδότες Λιβάδι-Χώρα.

Στάθμευση

- Περιμετρικοί οργανωμένοι χώροι σε βασικούς οικισμούς.
- Ελεγχόμενη στάθμευση, απομάκρυνση παρόδιας, ειδικές θέσεις (ΑμεΑ, δίκυκλα κ.λπ.).

Οδική Ασφάλεια

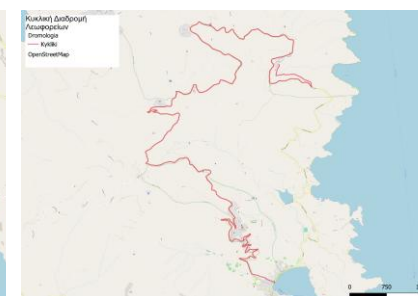
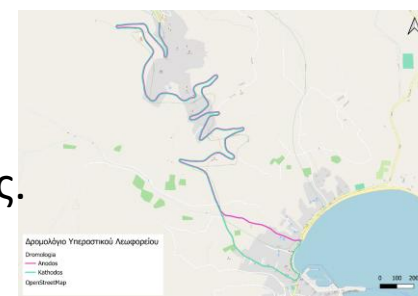
- Παρεμβάσεις σε επικίνδυνα σημεία, ζώνες χαμηλής ταχύτητας, φωτισμός.
- Τεχνολογίες επιτήρησης και επιθεωρήσεις οδικής ασφάλειας.

Δημόσια Συγκοινωνία

- Ενίσχυση δικτύου, συχνότητας, εποχικής προσαρμογής.
- Shuttle, on-demand υπηρεσίες, ψηφιακή πληροφόρηση.

Προσβασιμότητα

- Ράμπες, πεζοδρομήσεις, πρόσβαση ΑμεΑ σε χώρους και παραλίες.
- Τοπικός οδηγός & εκπαίδευση για καθολική προσβασιμότητα.



⚡ Ενέργεια

Σενάριο μηδενικής παρέμβασης

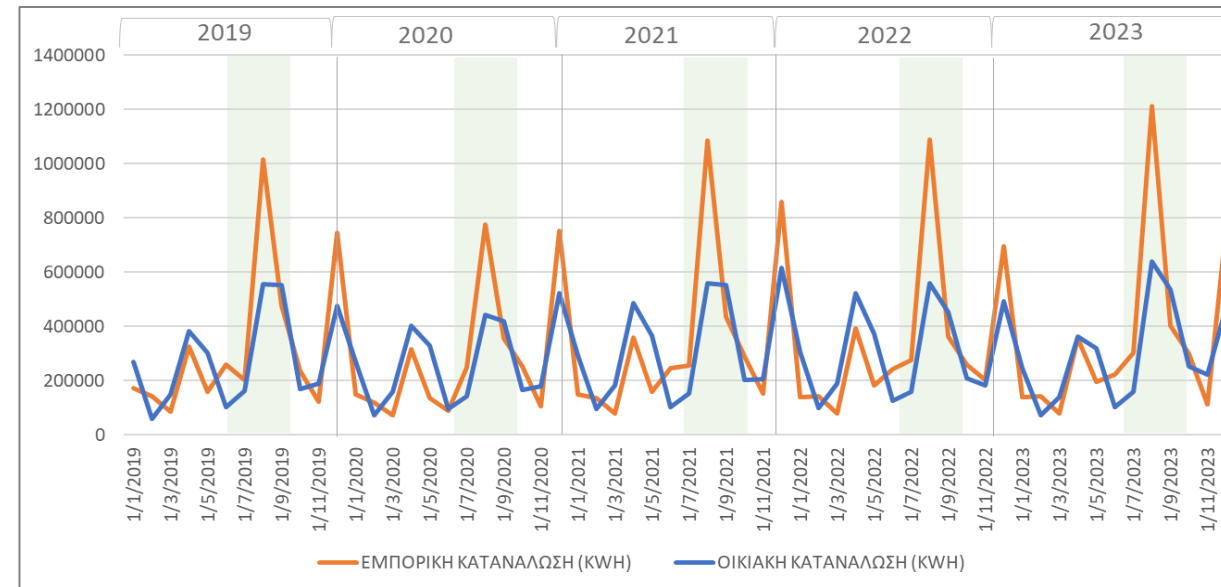
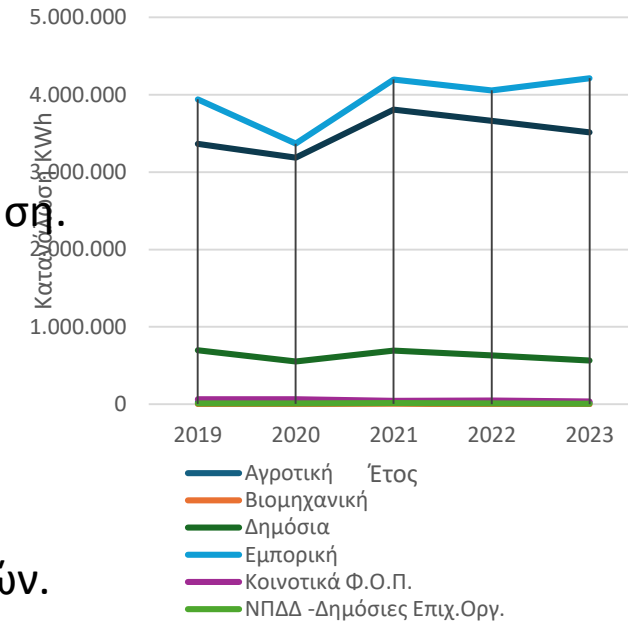
- Πλήρης εξάρτηση από τη διασύνδεση 150 kV, χωρίς τοπική παραγωγή ή αποθήκευση.
- Έλλειψη εφεδρειών και ενεργειακής ανθεκτικότητας.
- Μηδενική συμμετοχή πολιτών και απουσία ενεργειακών αναβαθμίσεων.

Σενάριο ήπιας παρέμβασης

- Συνδυασμός διασύνδεσης με μικρής κλίμακας ΑΠΕ, αποθήκευση και μικροδίκτυα.
- Εφαρμογή πρακτικών εξοικονόμησης, διαχείρισης φορτίου και ενημέρωσης πολιτών.
- Ανάπτυξη ενεργειακών κοινοτήτων και εγκατάσταση έξυπνων μετρητών.

Σενάριο έντονης παρέμβασης

- Εκτεταμένες επενδύσεις σε ΑΠΕ, αποθήκευση και ψηφιακή διαχείριση δικτύου.
- Αυτόνομα μικροδίκτυα σε κρίσιμες υποδομές (Υγεία, Αφαλάτωση, Τηλεπικοινωνίες).
- Ευφυές δίκτυο, δυναμική τιμολόγηση, ενεργειακές κοινότητες.
- Ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων, ηλεκτρικές μεταφορές, cold ironing στο λιμάνι.





Ύδατα

Οικονομικά – Θεσμικά

- Έξυπνοι υδρόμετροι, εποχική τιμολόγηση, έλεγχος παραβάσεων, δημοσιοποίηση ποιότητας.

Εξοικονόμηση – Επαναχρησιμοποίηση

- Συλλογή όμβριων, χρήση γκρι νερών, αξιοποίηση αποβλήτων, προστασία αναβαθμίδων.

Υποδομές – Σχεδιασμός

- Υδρογεωλογική μελέτη, Masterplan ύδρευσης, εμπλουτισμός υδροφόρου με μικρά έργα.

Καινοτομία

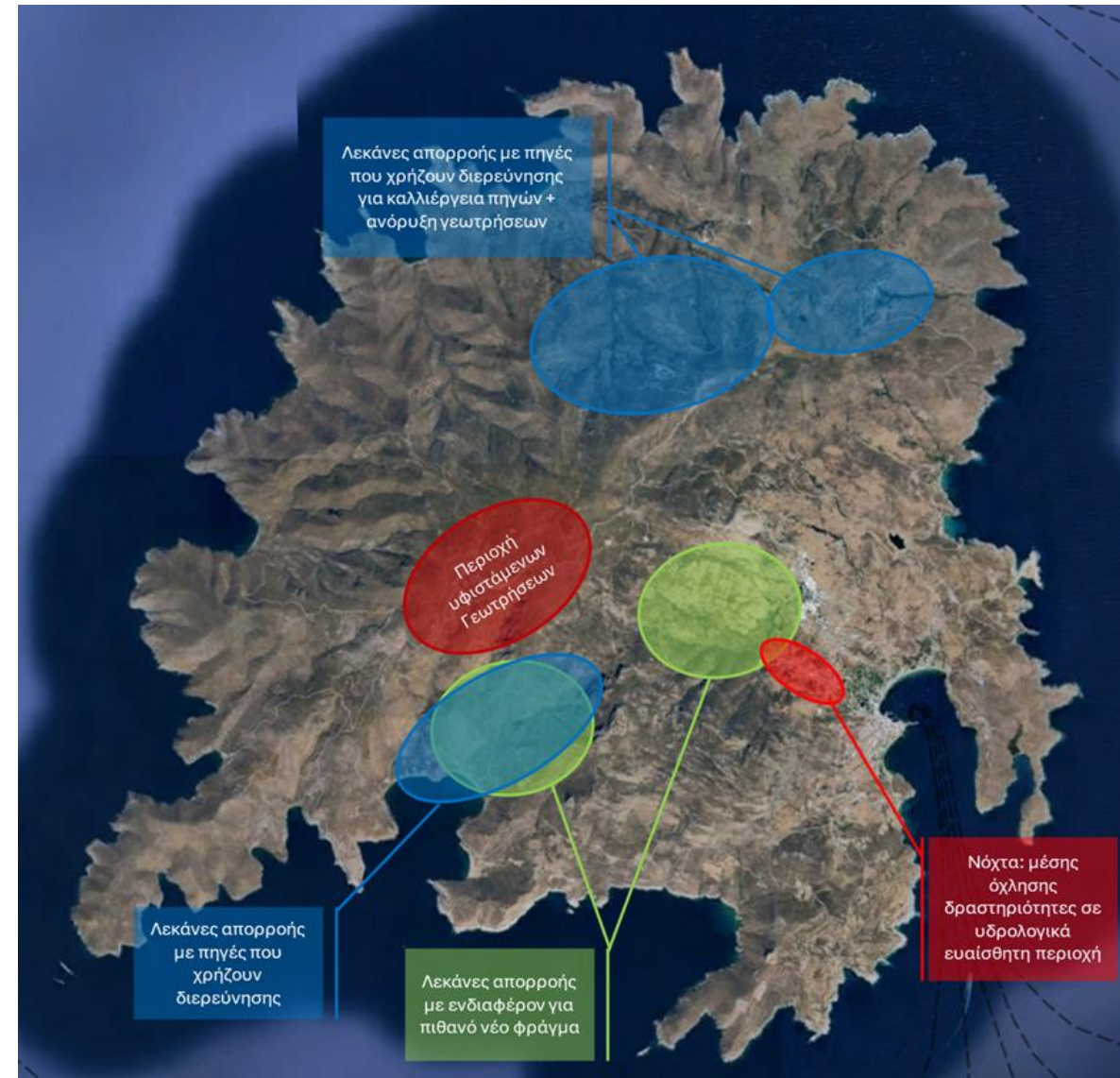
- ΑΠΕ για άντληση, βροχόμετρα, τηλεμετρία υδροδοτών.

Κοινωνική συμμετοχή

- Καμπάνιες ενημέρωσης, δημόσιες βρύσες.

Ζώνες υδατικού ενδιαφέροντος

- Χάρτης υδροδοτών, λεκανών και προτεινόμενων παρεμβάσεων.



Ζώνες υδατικού ενδιαφέροντος.



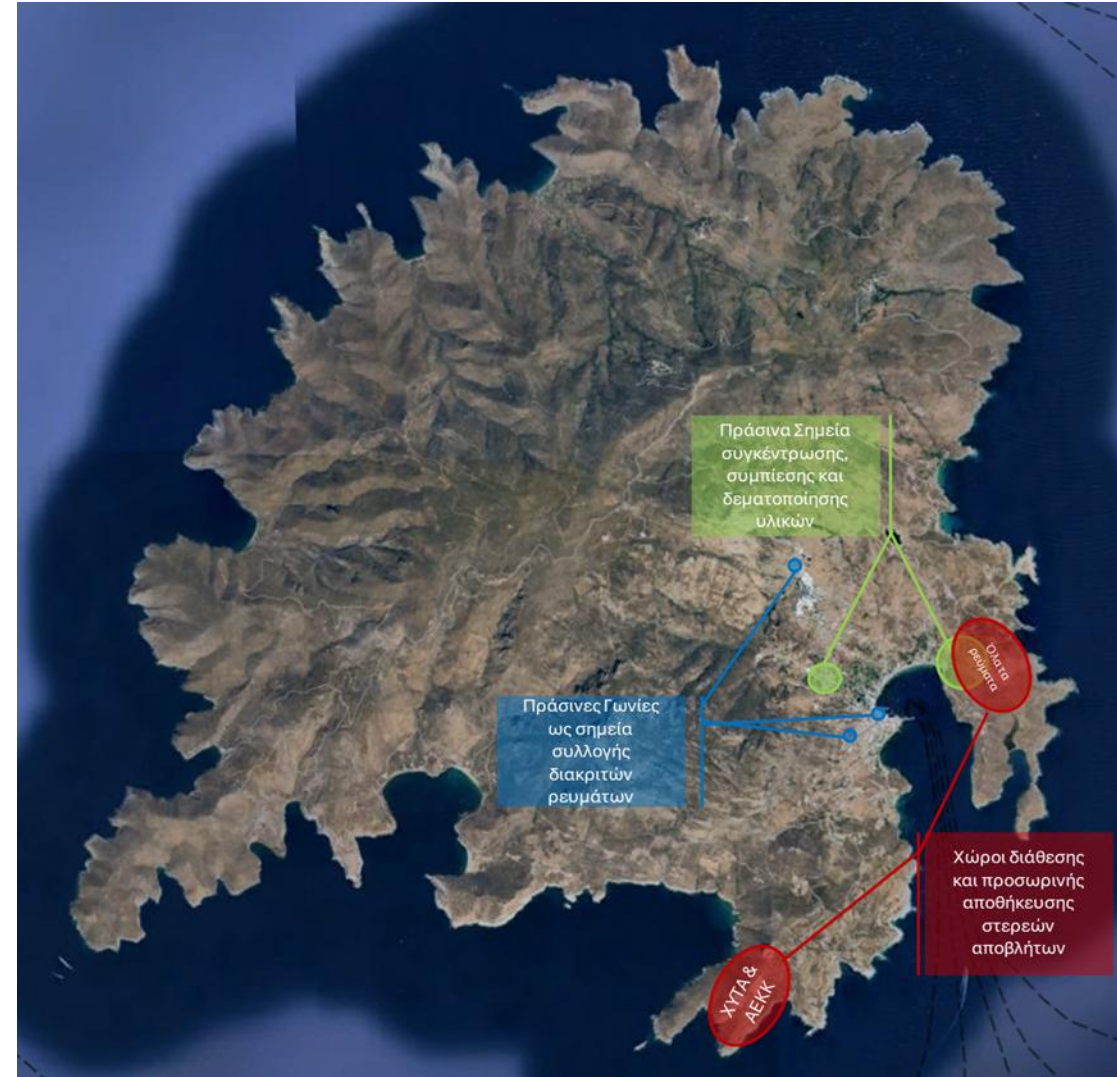
Απόβλητα

Υγρά απόβλητα

- Στελέχωση ή ανάθεση λειτουργίας ΜΕΛ με εξειδικευμένο προσωπικό.
- Επαναχρησιμοποίηση εκροών (άρδευση, εμπλουτισμός).
- Μικρές μονάδες (τεχνητοί υγρότοποι) σε οικισμούς.
- Διαχωρισμός και επαναχρησιμοποίηση γκρι νερών.
- Ιλύς και βιομάζα → κομποστοποίηση.
- Δημοσιοποίηση στοιχείων ΜΕΛ.

Στερεά απόβλητα

- ΧΥΤΑ: περιορισμός διασποράς, αξιολόγηση επεκτασιμότητας & μελλοντικού landfill mining.
- Ανακύκλωση: διακριτά ρεύματα (χαρτί, πλαστικό–μέταλλο, γυαλί, οργανικά).
- Πράσινες γωνιές και Πράσινα Σημεία (Νόχτα, ΜΕΛ).
- Κομποστοποίηση οργανικών, κλαδεμάτων και ιλύος.
- Λειτουργία μικρής κλίμακας ΚΔΑΥ με συμμετοχή ΦοΔΣΑ.



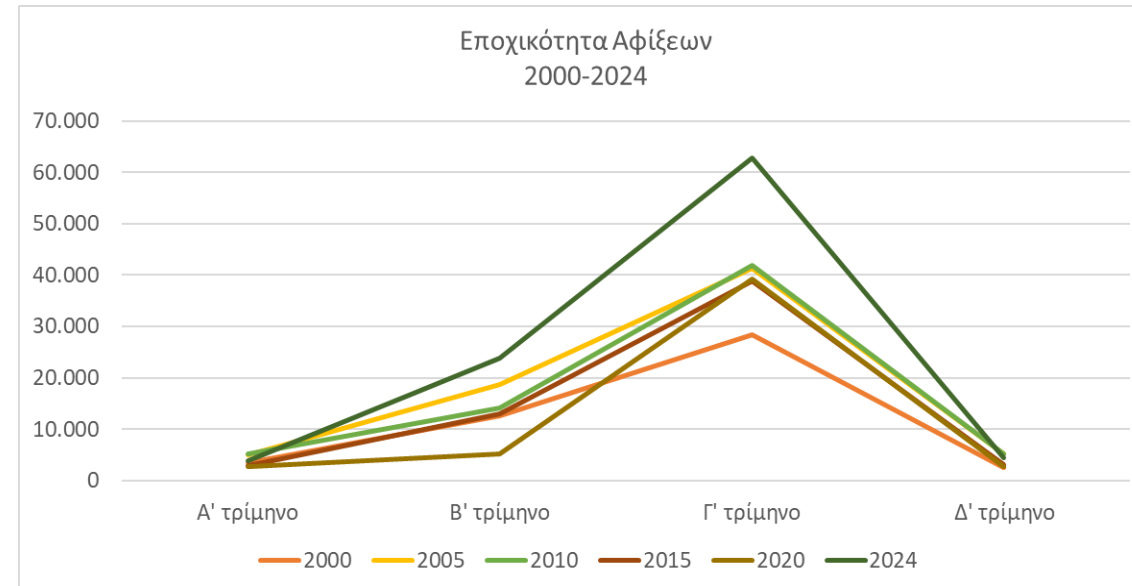
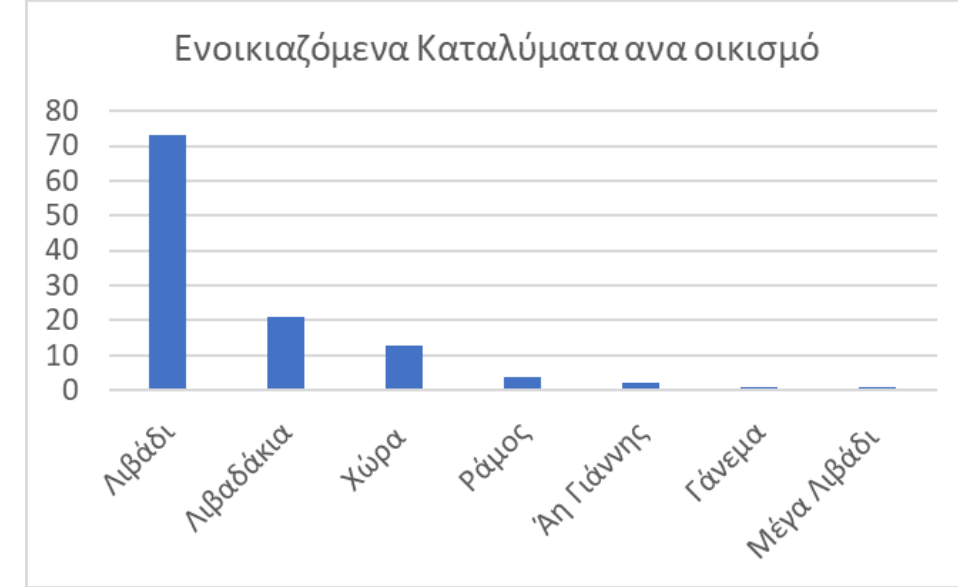
Χώροι συγκέντρωσης, διάθεσης, αποθήκευσης στερεών αποβλήτων.



Τουρισμός και βιωσιμότητα

Γενικές αρχές

- Διαμόρφωση **ολοκληρωμένης στρατηγικής τουριστικής ανάπτυξης**, με βάση τη φέρουσα ικανότητα και τη βιωσιμότητα.
- **Αποφυγή μαζικών τουριστικών επενδύσεων** και αποτροπή αλλοίωσης της φυσιογνωμίας του νησιού.
- **Πρώθηση ήπιων και θεματικών μορφών τουρισμού**, συμβατών με την κλίμακα και τα χαρακτηριστικά της Σερίφου.
- **Ενίσχυση του ρόλου του Δήμου Σερίφου** στη διαχείριση και παρακολούθηση της τουριστικής δραστηριότητας.





Τουρισμός και βιωσιμότητα

Διαφοροποίηση τουριστικού προϊόντος

Γεωτουρισμός

- Ανάδειξη μεταλλευτικού τοπίου (Μέγα Λιβάδι, Κουταλάς, Χάλαρα).
- Υλοποίηση προτάσεων ΕΜΠ: αποκαταστάσεις, πάρκο τοπίου, μουσειακοί χώροι.
- Στόχος: πορεία προς Γεωπάρκο UNESCO.
- Υποδομές & ψηφιακό storytelling, οδηγοί–θεματικές ξεναγήσεις.

Αγροτουρισμός

- Βιωματικές επισκέψεις σε μονάδες, **γευσιγνωσίες** (τυρί, μέλι).
- Όχι πλήρες μοντέλο φιλοξενίας εντός αγροτικών εγκαταστάσεων.

Οικοτουρισμός

- Οργανωμένη παρατήρηση **πανίδας/χλωρίδας** (μικρές ομάδες, ειδικοί οδηγοί).

Ευεξία – Αναζωογόνηση

- Πρακτικές ευεξίας (yoga κ.ά.) σε καταλύματα/ύπαιθρο.
- **Ιαματική πηγή Αλμυρού**: ήπια ανάδειξη· διερεύνηση ιδιοτήτων.

Θαλάσσιος τουρισμός – Yachting

- Αξιοποίηση υφιστάμενων όρμων/αγκυροβολίων.
- **Όχι** νέοι τουριστικοί λιμένες (περιβάλλον/απόδοση).

Πολιτιστικός τουρισμός

- Ενιαίο **storytelling** μεταλλευτικής ιστορίας (Διοικητήριο, αρχεία).
- **Καπετανία** & άυλη κληρονομιά: ολοετήσιες εμπειρίες/εργαστήρια.
- Δίκτυο **μονοπατιών** (φύση–Natura, μεταλλευτικά ίχνη, αρχιτεκτονική).

Ψηφιακοί νομάδες

- Γρήγορο internet, **coworking**, κοινότητα/events, βασική υποστήριξη.
- Στόχευση επιμήκυνσης περιόδου και αναβάθμισης υποδομών.

Η παρούσα μελέτη της **ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ Περιβάλλοντος και Πολιτισμού** έχει στόχο να αποτελέσει ένα βοήθημα για τον Δήμο στη διαμόρφωση θέσεων και προτάσεων προς το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) αλλά και έναν ευρύτερο οδηγό για τη βιώσιμη ανάπτυξη του Δήμου Σερίφου.

Χρήσιμες πληροφορίες και σύνδεσμοι για το ΕΙΔΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

- Το **Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ)** των Δυτικών Κυκλάδων από την ένωση οικονομικών φορέων Σαμαράς και συνεργάτες ΑΕ και Ροϊκός Σύμβουλοι Μηχανικοί Α.Ε. Ως περιοχή επέμβασης του ΕΠΣ Δυτικών Κυκλάδων ορίζεται περιοχή των νησιωτικών Δήμων **Κύθνου, Σερίφου, Σίφνου, Μήλου και Κιμώλου**.
- Περισσότερες **πληροφορίες** για τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια: <https://polsxedia.ypen.gov.gr/>
- Η **εναρκτήρια συνάντηση**/παρουσίαση για το ΕΠΣ πραγματοποιήθηκε στη 12 Ιουν 2025: https://www.youtube.com/watch?v=hQuyAgE_XDM
- Το ΕΠΣ βρίσκεται στη φάση διαμόρφωσης των **εναλλακτικών σεναρίων**, τα οποία αναμένεται να παρουσιαστούν στους Δήμους στο **τέλος Νοεμβρίου**. Μετά την παρουσίαση θα δοθεί χρόνος 5 ημερών για την υποβολή σχολίων για τα εναλλακτικά σενάρια.
- Για την αποστολή σχολίων και προτάσεων για το ΕΠΣ και τη συμμετοχή στη Διαβούλευση των εναλλακτικών σεναρίων: https://polsxedia.ypen.gov.gr/tps_details/%CE%93249_%CE%95%CE%A0%CE%A3



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Περιβάλλοντος και Πολιτισμού

**Για περισσότερες πληροφορίες
και αποστολή σχολίων και προτάσεων:**
m.tziraki@ellet.gr