

Πρόταση αξιοποίησης των (δύο) υπό εξέταση ακινήτων

Από την ανάλυση των οικονομικών και χωροταξικών συνθηκών της περιοχής, προέκυψαν τα επικρατέστερα σενάρια αξιοποίησης για τα υπό εξέταση ακίνητα. Τα σενάρια αυτά αφορούν:

- Για το ακίνητο στον Αγ. Γεώργιο, στην δημιουργία μιας **πρότυπης Βιο-Οικονομικής Περιοχής** προσανατολισμένης στις κατευθύνσεις της κυκλικής οικονομίας, την βιομηχανική και ενεργειακή αξιοποίηση της βιομάζας, των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και της διατροφικής τεχνολογίας.
- Για το ακίνητο στο Αερινό, στην δημιουργία ενός **μεικτού εμπορευματικού κέντρου**, προσανατολισμένου στην διακίνηση Αγροτο-Κτηνοτροφικών και Διατροφικών προϊόντων και την γενικότερη λογιστική και μεταφορική εξυπηρέτηση της Βιο-Οικονομικής.

Προτείνεται, για εξέταση από την ΕΤΒΑ και τον Δήμο στην τρέχουσα φάση της μελέτης, η συνδυαστική αξιοποίησή τους στο πλαίσιο της δημιουργίας ενός νέου τύπου βιομηχανικής περιοχής που εντάσσεται στις άμεσες και στρατηγικές επιλογές της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Αναμενόμενα οφέλη και πλεονεκτήματα από την Βιο-Οικονομική Περιοχή

Η ανάπτυξη της Πρότυπης Βιο-Οικονομικής Περιοχής, στο ακίνητο του Δήμου, αποτελεί ένα έργο με άμεσα, αλλά και διαχρονικά οφέλη, τα οποία δυνητικά θα αυξάνονται μακροπρόθεσμα.

- Η οργάνωση του κτηνοτροφικού τομέα της περιοχής θα έχει σημαντικά θετικά αποτελέσματα στην αύξηση της αποδοτικότητας των διαδικασιών εκτροφής – παραγωγής και ως συνακόλουθο στην ανταγωνιστικότητα των τελικών προϊόντων.
- Η υλοποίηση του προτεινόμενου σεναρίου αναμένεται ότι θα συμβάλει στην γενικότερη αναβάθμιση του Αγροτικού – Κτηνοτροφικού τομέα της Θεσσαλίας και θα δημιουργήσει νέες αγορές και θέσεις εργασίας.
- Η παρακολούθηση των ταχύτατων τεχνολογικών αλλαγών και η εφαρμογή του στις αγροτικές – κτηνοτροφικές διαδικασίες, αποτελούν ισχυρό κίνητρο για τη δημιουργία μακροπρόθεσμων σχέσεων δημόσιου-ιδιωτικού τομέα, σε συνδυασμό με τους φορείς έρευνας και ανάπτυξης.

Η ειδικότερη προσέγγιση της ανάπτυξης της συγκεκριμένης περιοχής, υπό το πρίσμα των κατευθύνσεων και αρχών της Κυκλικής οικονομίας, Βιο-οικονομίας και Αγροτοτεχνολογίας, θα συμβάλει σημαντικά σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο στην αντιμετώπιση προκλήσεων, όπως:

- ✓ Η διασφάλιση της αειφορίας στην αγροτική και κτηνοτροφική παραγωγή
- ✓ Η ενίσχυση της επισιτιστικής ασφάλειας ενός συνεχώς αυξανόμενου πληθυσμού
- ✓ Η μείωση της εξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα
- ✓ Η μείωση των αποβλήτων
- ✓ Η βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων, ως ανασταλτικός παράγοντας στην ταχεία εξάντλησή τους
- ✓ Ο περιορισμός των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής
- ✓ Η παροχή ευκαιριών για νέες θέσεις εργασίας και ανάπτυξη νέων τομέων επιχειρηματικής δράσης

Το βασικό πλεονέκτημα του προτεινόμενου σεναρίου αφορά στην ανάπτυξη και οργάνωση ενός αειφόρου συστήματος πρωτογενούς παραγωγής και επεξεργασίας που θα μπορεί να παράγει περισσότερα τρόφιμα και άλλα βιολογικά και καινοτόμα προϊόντα με λιγότερες εισροές, λιγότερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις και μειωμένες εκπομπές αερίων θερμοκηπίου.

Με τον τρόπο αυτό θα αναβαθμιστεί η ανταγωνιστικότητα της ΠΕ Μαγνησίας και κατ' επέκταση ολόκληρης της Θεσσαλίας και θα δημιουργηθεί ένας σημαντικός πόλος έλξης και προσέλκυσης των δυναμικότερων «παικτών» του κλάδου στην περιοχή. Οι δυνητικές συνεργίες που θα επιτευχθούν, θα έχουν αποτέλεσμα την αναδιαμόρφωση του τομέα στην περιοχή της Μαγνησίας.

Είναι κρίσιμο να επισημανθεί ότι για την ανάπτυξη των προβλεπόμενων χρήσεων, υποδομών και εγκαταστάσεων της **βιο-οικονομικής περιοχής** και του **εμπορευματικού κέντρου**, αποτελεί σημαντικό πλεονέκτημα να ισχύσει το καθεστώς ΒΙ.ΠΕ, που θα επέτρεπε την υλοποίηση με σημαντικά ευνοϊκότερους όρους και πρόσθετα πλεονεκτήματα.

Κρίσιμα σημεία και επιλογές

Τα κρίσιμα σημεία αφορούν κυρίως στην διασφάλιση της δυνατότητας ανάπτυξης των προτεινόμενων χρήσεων στα δύο ακίνητα. Ο πιο αποτελεσματικός τρόπος για να γίνει αυτό, βάσει της κείμενης νομοθεσίας, είναι, αρχικά, να συσταθεί Εταιρεία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΑΝΕΠ) από το Δήμο και την ΕΤΒΑ.

Η ΕΑΝΕΠ, μέσα από τις ενδεδειγμένες διαδικασίες που προβλέπονται στο Ν. 3982/2011 και την ερμηνευτική ΚΥΑ με ΦΕΚ583/Β/2012, να υποβάλει φάκελο και να επιτύχει την προ-έγκριση του επιχειρηματικού πάρκου.

Στη συνέχεια να εκπονήσει και να επιτύχει την έγκριση από το ΥΠΕΝ, ειδικού πολεοδομικού σχεδίου με τις κατάλληλες (τροποποιημένες) χρήσεις γης, ώστε να διασφαλιστεί η ανάπτυξη της βιο-οικονομικής περιοχής και του εμπορευματικού κέντρου.

Είναι κρίσιμο να ξεκινήσει άμεσα, η διαδικασία σύστασης Εταιρείας Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου, ώστε να κατατεθεί, το ταχύτερο δυνατό, ο φάκελος για την προ-έγκριση του επιχειρηματικού πάρκου, ώστε να αποφευχθεί ο κίνδυνος να προκληρυχθεί από το ΥΠΕΝ-ΤΕΕ κάποιο τοπικό ή ειδικό σχέδιο πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας. Σε μια τέτοια περίπτωση ο όποιος μελετητής δεν υποχρεούται να λάβει υπόψη του τις επιδιώξεις του Δήμου και της ΕΤΒΑ.

Κατά συνέπεια δύο επιλογές υφίστανται για τα εμπλεκόμενα μέρη (Δήμος και ΕΤΒΑ)

- Να αναλάβει ο Δήμος μόνος του την χωροταξική και πολεοδομική εκκαθάριση των ακινήτων και να εξετάσει εκ νέου την αξιοποίηση τους σε μελλοντικό χρόνο (με την ΕΤΒΑ η/και άλλους φορείς) και να αποζημιώσει την ΕΤΒΑ για τα κόστη της διενεργηθείσας μελέτης αξιοποίησης, ή
- Να συσταθεί άμεσα μια ΕΑΝΕΠ με συμμετοχή του Δήμου και της ΕΤΒΑ και να αναλάβει η ΕΑΝΕΠ (και η ΕΤΒΑ μέχρι την σύσταση της) τις διαδικασίες εκπόνησης και έγκρισης του ειδικού πολεοδομικού σχεδίου που θα επιτρέψει την αναγνώριση των δυο ακινήτων ως πρότυπη Βιο-Οικονομική περιοχή.

Υπάρχει βέβαια και η επιλογή ο Δήμος να αναστείλει οποιαδήποτε ενέργεια. Στην περίπτωση αυτή βέβαια, πρέπει να αποζημιώσει την ΕΤΒΑ για τα κόστη της διενεργηθείσας μελέτης αξιοποίησης.