

- 1. Περιοχές ελεγχόμενης ανάπτυξης αστικών λειτουργιών** προβλέπονται μεταξύ των πόλεων Λάρισας – Βόλου και Καρδίτσας – Τρικάλων με στόχο τον έλεγχο και συντονισμό των βασικών κατηγοριών χρήσεων γης και την αποφυγή συγκρούσεων στο πλαίσιο εφαρμογής των κατευθύνσεων του Γενικού και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. Στις περιοχές αυτές απαιτείται λεπτομερής σχεδιασμός του συνόλου της έκτασης και καθορισμός συμβατών μεταξύ τους χρήσεων γης ανάλογα με τον προβλεπόμενο χαρακτήρα της περιοχής, χρησιμοποίηση συγκεντρωτικών χωρικά πολεοδομικών μηχανισμών (επεκτάσεις σχεδίων, ΠΕΡΠΟ, ΠΠΑΙΠ, ΒΕΠΕ, ΠΟΑΠΔ, οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, κ.λπ.) και δραστικός περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης. Ιδίως σε περιοχές γεωργικής γης Α' προτεραιότητας, επιβάλλεται η αύξηση του ορίου αρτιότητας για τυχόν άλλες εκτός γεωργικής δραστηριότητας χρήσεις σε 10 έως 20 στρέμματα και η κατάργηση των παρεκκλίσεων δόμησης. Η κλιμάκωση της αρτιότητας θα γίνεται σύμφωνα με την αξία και τον απαιτούμενο βαθμό προστασίας της γεωργικής γης, καθώς και τις δυνατότητες και τον επιδιωκόμενο βαθμό ανάπτυξης της περιοχής. Είναι δυνατόν να ορίζεται μικρότερη ελάχιστη αρτιότητα ή/και διατήρηση των παρεκκλίσεων δόμησης για ορισμένες χρήσεις, εφόσον πρόκειται για τμήματα της περιοχής όπου αιτιολογημένα επιδιώκεται η ανάπτυξη αυτών των χρήσεων.
- 2. Περιοχές Τουρισμού - Β' Κατοικίας** Οι περιοχές που περιλαμβάνονται στις ζώνες αυτές κατατάσσονται σε τρεις βασικές κατηγορίες: α) Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές (κατηγορία Α), β) Περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης ειδικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού (κατηγορία Β) και γ) Περιοχές ιδιαίτερου χαρακτήρα (κατηγορία Γ).
- 3. Βιομηχανία** Οι θεσμοθετημένες περιοχές οργανωμένης ανάπτυξης βιομηχανίας στην Περιφέρεια (ΒΙΠΕ Λάρισας, Βόλου Α και Β, Καρδίτσας, Φαρκαδόνας και ΒΙΟΠΑ Βόλου) θεωρούνται περιφερειακής εμβέλειας, όπως και αυτές που θα προκύψουν από την οργάνωση – εξυγίανση των άτυπων συγκεντρώσεων που υφίστανται σήμερα κυρίως στην περιοχή της Λάρισας.

Σύμφωνα με το ΕΠΧΣΑΑ Βιομηχανίας, στην Περιφέρεια Θεσσαλίας καθορίζονται ως πόλοι ανάπτυξης του τομέα της βιομηχανίας η Λάρισα και ο Βόλος, ο οποίος παράλληλα χαρακτηρίζεται και ως πόλος επέκτασης, ενώ η ευρύτερη περιοχή του δίπολου, ως περιοχή εντατικοποίησης και ταυτόχρονα στήριξης της βιομηχανίας.

Για τις βιομηχανικές μονάδες χαμηλής ή/και μέσης όχλησης, που έχουν σχέση με την τοπική αγροτική παραγωγή θα πρέπει να παρέχεται η δυνατότητα χωροθέτησης τους κατ' αντιστοιχία, και γενικότερα θα πρέπει να υποστηριχθούν οι κλάδοι αυτοί που παραδοσιακά δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Σημειώνεται ότι στο σχεδιασμό, προτείνεται η δημιουργία εμπορευματικού κέντρου Θεσσαλίας στην περιοχή του Βελεστίνου με προοπτική εξέλιξης του σε εθνικής εμβέλειας στο πλαίσιο χωρικής οργάνωσης του παραγωγικού συστήματος.

- 4. Αγροτικές Χρήσεις Γης** Στις περιοχές αυτές θα πρέπει να προωθείται ο περιορισμός/κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης, με εξαίρεση χρήσεις και δραστηριότητες σχετικές και συμβατές με τη γεωργία. Για την εκπλήρωση αυτού του στόχου επιβάλλεται να προχωρήσει η κατηγοριοποίηση της Γεωργικής γης ως προς την παραγωγικότητά της, σύμφωνα με τα κριτήρια της με αριθμό 168040/03.09.2010 κοινής υπουργικής απόφασης (ΦΕΚ 1528/Β'/07.09.2010) όπως εκάστοτε ισχύει. Μέχρι την έκδοση της προβλεπόμενης κοινής υπουργικής απόφασης, αυτό θα πρέπει να γίνεται από τις υπηρεσίες του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, οι οποίες διαθέτουν όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και γνώσεις, και κατόπιν να ενσωματώνεται στα σχέδια χρήσεων γης (ΤΧΣ, ΓΠΣ κ.λπ.).

▪ **Γεωργική γη πρώτης προτεραιότητας**

Ειδικότερα σε περιοχές γεωργικής γης Α' προτεραιότητας, χρήσεις υποστηρικτικές της γεωργίας, θεωρούνται κατ' αρχήν συμβατές και δεν πρέπει να περιορίζονται - απαγορεύονται. Επίσης θα πρέπει να επιτρέπονται βιομηχανικές – βιοτεχνικές εγκαταστάσεις επεξεργασίας –

τυποποίησης προϊόντων που έχουν σχέση με την τοπική παραγωγή και να υποστηρίζεται η παραγωγή "Βιολογικών" προϊόντων (περιλαμβανομένων των κτηνοτροφικών) και η σύνδεση μεταποίησης και υπηρεσιών και διασύνδεση της αγροτικής παραγωγής με τα ερευνητικά κέντρα.

- **Κτηνοτροφία** Σε σχέση με την κτηνοτροφία προωθείται ο καθορισμός ζωνών, κυρίως μέσω του σχεδιασμού σε επίπεδο ΤΧΣ, όπου οι κτηνοτροφικές δραστηριότητες θα ασκούνται κατά προτεραιότητα, παράλληλα με άλλες συμβατές χρήσεις κυρίως σε περιοχές όπου ήδη υπάρχει κτηνοτροφική δραστηριότητα και δεν προβλέπεται ανάπτυξη άλλων ασύμβατων χρήσεων. Όσον αφορά την εγκατάσταση μονάδων ενσταβλισμένης κτηνοτροφίας στη γεωργική γη Α' προτεραιότητας, δεν θεωρείται ασύμβατη.
- **Υδατοκαλλιέργειες** Προσδιορίζεται μια Περιοχή Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών στην περιοχή του Δέλτα του Πηνειού με κύρια υδατοκαλλιεργητική δραστηριότητα την οστρακοκαλλιέργεια.

5. Ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (ΑΠΕ)

- **Αιολικές εγκαταστάσεις** Προσδιορίζονται οι περιοχές αιολικής καταλληλότητας και καθορίζεται ως περιοχή αιολικής προτεραιότητας το δυτικό ορεινό τμήμα της ΠΕ Καρδίτσας, στις ΔΕ Καλλιφώνου, Μενελαΐδας, Ρεντίνης και Ιτάμου.
- **Μικρά υδροηλεκτρικά έργα (Μ.ΥΗ.Ε)** Ως περιοχή κατάλληλη για χωροθέτηση Μ.ΥΗ.Ε καθορίζεται η περιοχή της Πίνδου στο δυτικό κομμάτι της Περιφέρειας. Το όριο της περιοχής αυτής ταυτίζεται με το όριο των περιοχών αιολικής καταλληλότητας και προτεραιότητας της Πίνδου.
- **Φωτοβολταϊκές εγκαταστάσεις** Η χωροθέτηση φωτοβολταϊκών εγκαταστάσεων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας είναι καταρχήν συμβατή σε περιοχές όπου προβλέπεται η ανάπτυξη βιομηχανίας ή/και κτηνοτροφίας, ενώ θα πρέπει να αποφεύγεται σε περιοχές όπου

προβλέπεται η ανάπτυξη «αστικών» χρήσεων (τουρισμός, αναψυχή, εμπόριο, εκπαίδευση, υγεία κ.λπ.).

- 6. Εμπόριο** Προωθείται η χωροθέτηση "Εμπορευματικού Κέντρου Θεσσαλίας" στον άξονα ανάπτυξης Λάρισας - Βόλου, που εκτιμάται ότι θα φέρει σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη του τομέα. Ως καταρχήν κατάλληλη περιοχή για την χωροθέτηση του προτείνεται η ευρύτερη περιοχή του Βελεστίνου, από όπου είναι ευχερής η πρόσβαση προς όλα τα υπάρχοντα και προγραμματισμένα μεταφορικά δίκτυα.

Για την ολοκλήρωση του σχεδιασμού, απαιτείται επίσης ο προγραμματισμός εμπορευματικών κόμβων για την εξυπηρέτηση των αναγκών της Καρδίτσας και των Τρικάλων, σε συνδυασμό με την ανάγκη ίδρυσης Δημοπρατηρίου Αγροτικών Προϊόντων.

- 7. Εξόρυξη** Ως γενική κατεύθυνση προβλέπεται η εφαρμογή των χωροταξικών κατευθύνσεων της Εθνικής Πολιτικής για την αξιοποίηση των Ορυκτών Πρώτων Υλών (Φεβρουάριος 2012), η οποία αναφέρεται ρητά στην διασφάλιση της δυνατότητας πρόσβασης στα κοιτάσματα ΟΠΥ (έρευνα και εκμετάλλευση) και στην επίλυση ανταγωνισμού των χρήσεων γης.

Πρώθηση της θεσμοθέτησης, από τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, λατομικών περιοχών εξόρυξης αδρανών υλικών και ένταξη των λατομείων αδρανών εντός αυτών.

Πρώθηση όρων προστασίας τοπίου και διαμόρφωσης/ αποκατάστασης περιβάλλοντος από εξορυκτικές δραστηριότητες στο πλαίσιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης. Εξέταση της δυνατότητας απόδοσης χρησιμοποιημένων περιοχών εξόρυξης για Κοινόχρηστες/ Κοινοφελείς δραστηριότητες.

Για τις βιομηχανίες με χωροθετική εξάρτηση από πρώτες ύλες προερχόμενες από εξόρυξη, λαμβάνονται υπόψη οι ειδικές κατευθύνσεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία.

4. Διερεύνηση Ακινήτων

Στην παρούσα ενότητα εξετάζονται τα δύο ακίνητα πλησίον των κοινοτήτων Αγίου Γεωργίου και Αερινού, που ανήκουν στον Δήμο Ρήγα Φεραίου, Π.Ε. Μαγνησίας.

Στο πλαίσιο της διερεύνησης, για κάθε ακίνητο πραγματοποιούνται τα παρακάτω:

- ✓ Περιγραφή χαρακτηριστικών ακινήτου
- ✓ Περιγραφή χωροταξικών χαρακτηριστικών
- ✓ Περιγραφή συνδέσεων με υποδομές μεταφορών και μέτρηση αποστάσεων με σημεία δραστηριοτήτων
- ✓ Εξέταση ύπαρξης δασικών χαρτών στην περιοχή του ακινήτου
- ✓ Εξέταση ύπαρξης προστατευόμενων περιοχών στην περιοχή του ακινήτου

4.1 Ακίνητο στο Αερινό

4.1.1 Χαρακτηριστικά ακινήτου στο Αερινό

Το ακίνητο με συνολικό εμβαδόν ~234 στρέμματα βρίσκεται στο Δ. Ρήγα Φεραίου, Δημοτική Ενότητα Φερών, βόρεια της κοινότητας Αερινού και δυτικά του αυτοκινητόδρομου ΠΑΘΕ και αποτελείται από δυο τμήματα:

- το δυτικό τμήμα εμβαδού ~ 166 στρέμματα και
- το ανατολικό τμήμα εμβαδού ~68 στρέμματα

Στην ενδεικτική εικόνα που ακολουθεί, παρουσιάζεται οριοθέτηση του ακινήτου.



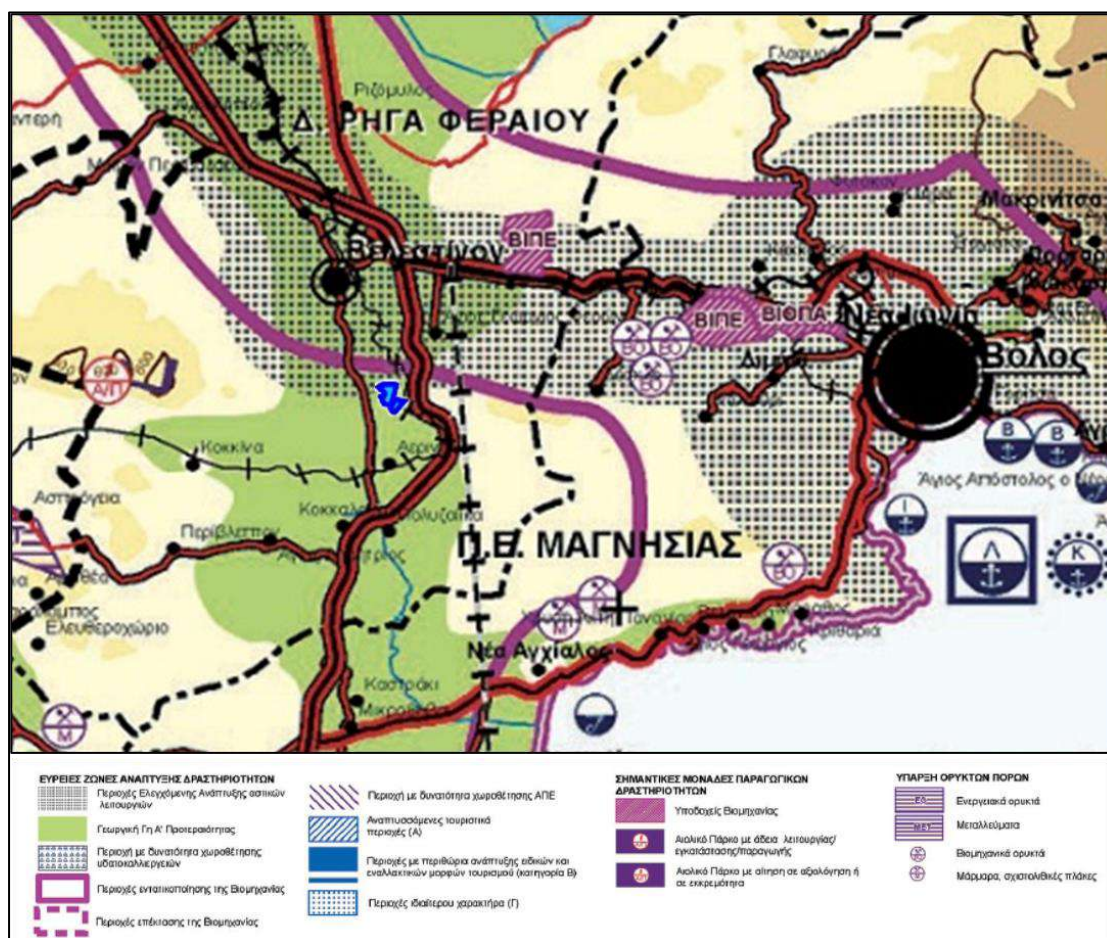
Εικόνα 19: Οριοθέτηση ακινήτου στο Αερινό

Το ακίνητο δεν παρουσιάζει σημαντικές υψομετρικές διαφορές και βρίσκεται σε περιοχή που αναπτύσσονται γεωργικές καλλιέργειες. Το δυτικό τμήμα του ακινήτου έχει νοτιοδυτικά πρόσωπο ~240m σε αγροτική οδό, πλάτους ~ 5-6m, που ενώνει την κοινότητα του Αερινού με την κοινότητα του Βελεστίου και τον παράδρομο της ΠΑΘΕ. Το ανατολικό τμήμα έχει νότια πρόσωπο ~58m σε αγροτική οδό, πλάτους 5m, που ενώνει την κοινότητα του Αερινού με τον παράδρομο της ΠΑΘΕ. Ανάμεσα από τα δύο τμήματα του ακινήτου διέρχεται η σιδηροδρομική γραμμή του Δικτύου του ΟΣΕ και ειδικότερα η διακλάδωση του κεντρικού σιδηροδρομικού άξονα ΠΑΘΕ, «Παλαιοφάρσαλος – Βελεστίνο», η οποία όμως είναι μετρικού εύρους και βρίσκεται σε προσωρινή αναστολή λειτουργίας.

Σε απόσταση μικρότερη των 500 m, ανατολικά του ακινήτου βρίσκεται ο Αυτοκινητόδρομος Α1 (ΑΘΕ), που αποτελεί τμήμα της Ευρωπαϊκής οδού Ε75. Το ακίνητο χωροθετείται μεταξύ των κόμβων Αερινού και Βελεστίου.

4.1.2 Χωροταξικά χαρακτηριστικά

Το ακίνητο του Αερινού όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα βρίσκεται στην πεδινή περιοχή (προέκταση του Θεσσαλικού κάμπου) Βελεστίνου, Ν. Αγχιάλου, Βράχου, Αλμυρού, Σούρπης που εντάσσεται στην περιοχή **γεωργικής γης Α' προτεραιότητας** και περιλαμβάνει κυρίως πεδινές εκτάσεις με υψηλό ποσοστό απασχόλησης στον πρωτογενή τομέα, καθώς και διάσπαρτη, κυρίως σταβλισμένη, κτηνοτροφία.



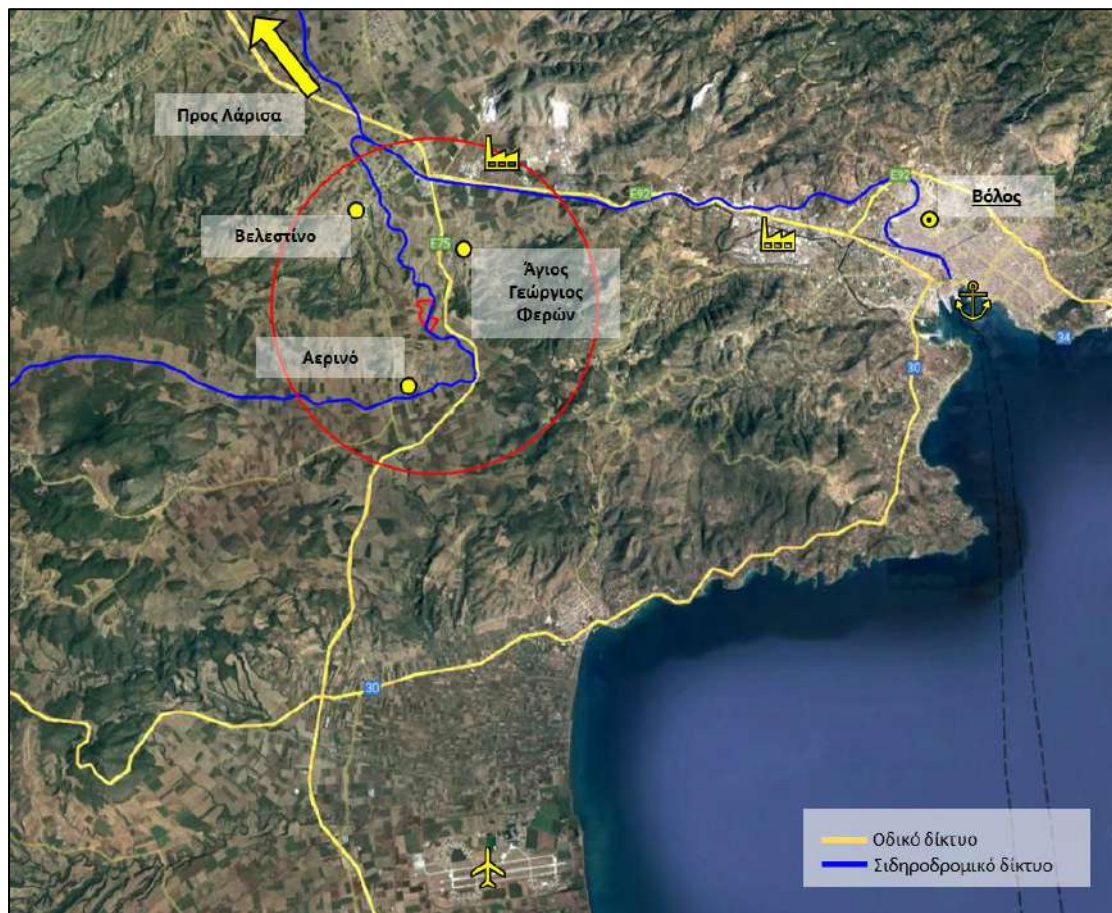
Εικόνα 20: Θέση ακινήτου Αερινού στο χάρτη χωρικού πλαισίου του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Θεσσαλίας, ΦΕΚ 269ΑΑΠ/15.11.2018)

Η περιοχή είναι κατάλληλη για γεωργικές χρήσεις και για αυτό πέρα από τη γεωργία μπορούν να αναπτυχθούν χρήσεις και δραστηριότητες που είναι υποστηρικτικές με τη γεωργία, όπως γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια, υδατοδεξαμενές, αντλητικές εγκαταστάσεις, κλπ. Μέσω της οριοθέτησης της χρήσης γεωργίας Α' προτεραιότητας στοχεύεται η αειφόρος διαχείριση του Θεσσαλικού κάμπου ο οποίος είναι πόρος εθνικής σημασίας. Για την εκπλήρωση του στόχου αυτού επιβάλλεται μεταξύ άλλων

η ενεργητική προσαρμογή του γεωργικού τομέα στους κανόνες του ανταγωνισμού και της σύγχρονης παγκοσμιοποιημένης αγοράς, μέσω της αναδιάρθρωσης των καλλιεργειών, της προώθησης της «συμβολαιακής γεωργίας» με ποιοτικές προδιαγραφές και γενικά μέσω της μεταστροφής του ενδιαφέροντος από την ποσότητα των παραγόμενων προϊόντων στην εξασφάλιση υψηλής ποιότητας. Η προστασία και η προώθηση των τοπικών προϊόντων θα πρέπει να στηριχθεί οργανώνοντας εμπορικά δίκτυα και υποστηρίζοντας τη σύνδεση μεταποίησης και υπηρεσιών.

4.1.3 Συνδέσεις και αποστάσεις ακινήτου από σημεία δραστηριοτήτων

Στο χάρτη της εικόνας, εμφανίζονται τα κυριότερα σημεία δραστηριοτήτων σε σχέση με τη θέση του ακινήτου.



Εικόνα 21: Πόλοι δραστηριοτήτων και θέση ακινήτου στο Αερινό

- Το ακίνητο ανήκει στο Δ. Ρήγα Φεραίου, Δημοτική Ενότητα Φερών και σε **ακτίνα 5 Km** περιμετρικά του ακινήτου βρίσκονται οι κοινότητες Βελεστίνο, Αερινό και Άγιος Γεώργιος Φερών. Η πόλη του Βόλου και το λιμάνι, απέχουν περίπου **20 Km**, ενώ οι ΒΙΠΕ ΒΟΛΟΥ Α και Β **14 και 7 Km** αντίστοιχα.
- Η πρόσβαση με την πόλη του Βόλου, το λιμάνι και τις ΒΙΠΕ είναι δυνατή οδικώς, μέσω του Αυτοκινητοδρόμου ΠΑΘΕ και της διακλάδωσης (Βελεστίνο – Βόλος). Η σιδηροδρομική υποδομή της διακλάδωσης «Παλαιοφάρσαλος – Βελεστίνο» αποτελείται από μετρική γραμμή και βρίσκεται σε προσωρινή αναστολή λειτουργίας. Όμως είναι σε λειτουργία το σιδηροδρομικό τμήμα κανονικής γραμμής «Βελεστίνο - Βόλος».
- Ο Κρατικός Αερολιμένας Νέας Αγχιάλου συνδέεται με το ακίνητο μέσω του Αυτοκινητοδρόμου ΠΑΘΕ και απέχει περίπου **20 Km**.
- Η πόλη της Λάρισας απέχει περίπου **50 Km** και υπάρχει οδική σύνδεση μέσω του αυτοκινητοδρόμου ΠΑΘΕ και σιδηροδρομική σύνδεση μέσω του τμήματος «Βελεστίνο – Λάρσα».

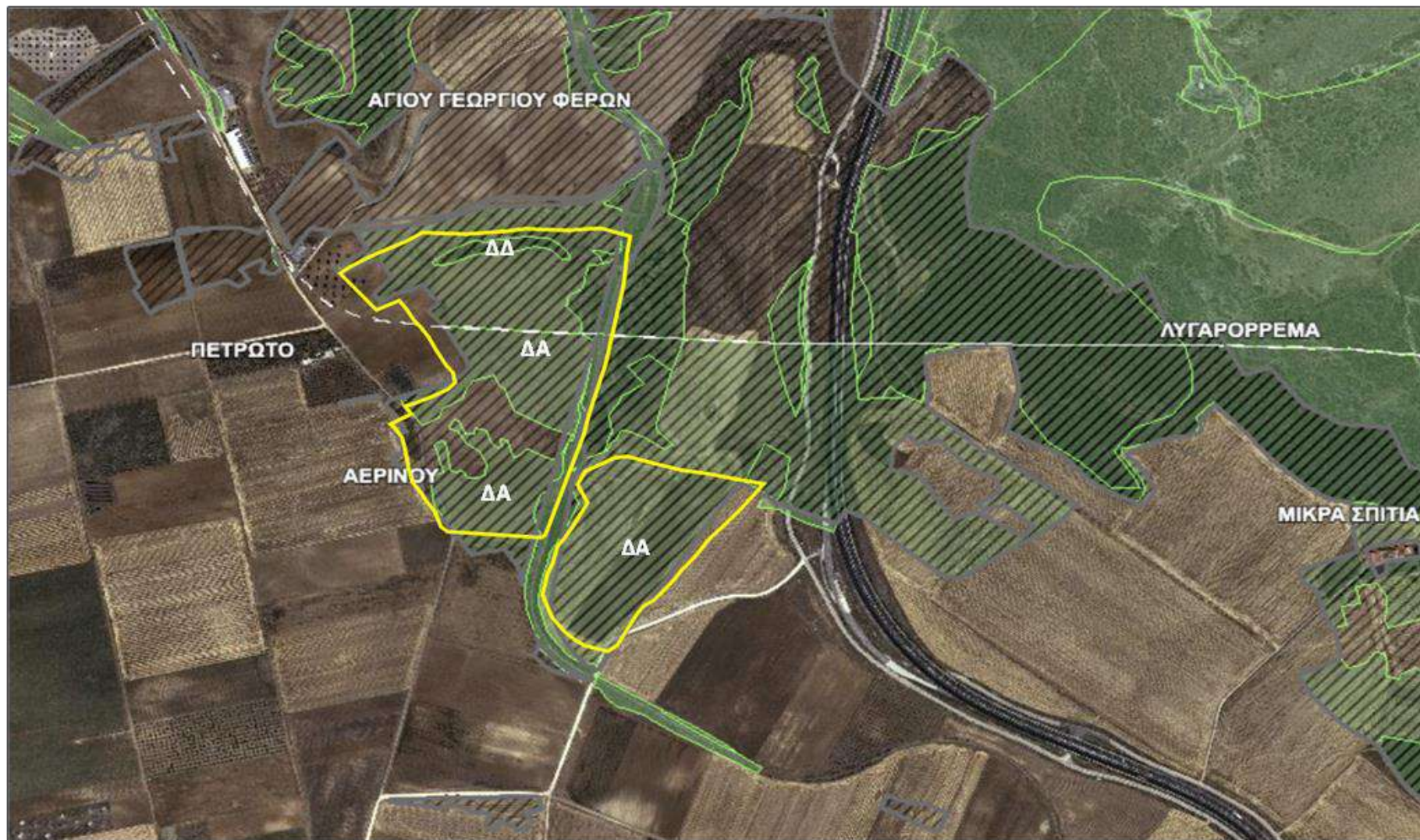
Η τοποθεσία του ακινήτου παρέχει εύκολη και ταχεία πρόσβαση σε κομβικά σημεία θαλασσίων και σιδηροδρομικών μεταφορών (μικρότερης σημασίας για τις αεροπορικές μεταφορές) και διαθέτει ικανοποιητικές συνδέσεις προς τις κύριες εθνικές και διεθνείς οδικές αρτηρίες. Επίσης, το ακίνητο είναι σε κοντινή απόσταση από την κύρια βιομηχανική περιοχή του Βόλου και από άλλες περιοχές εμπορικής δραστηριότητας, χωρίς ωστόσο να βρίσκεται εντός ενός αμιγώς αστικού περιβάλλοντος.

4.1.4 Δασικοί χάρτες

Στο πλαίσιο της διερεύνησης του ακινήτου στο Αερινό, εξετάζεται το καθεστώς αναφορικά με τους δασικούς χάρτες στην περιοχή και σε σχέση με τα όρια του ακινήτου.

Στην εικόνα που ακολουθεί εμφανίζονται τα όρια του ακινήτου στο Αερινό με κίτρινη γραμμή. Με πράσινη σκίαση επισημαίνονται οι δασικές εν γένει εκτάσεις των

παραγράφων 1,2,3,4 και 5 του άρθρου 3 του ν.998/1979 (Α'289), που διέπονται από τις προστατευτικές διατάξεις αυτού. Οι περιοχές με μαύρες διαγραμμίσεις εξαιρούνται της υποβολής ενστάσεων.



Εικόνα 22: Όρια ακινήτου στο Αερινού και υπόβαθρο δασικού χάρτη της περιοχής (Πηγή: Κτηματολόγιο ΑΕ)

Με βάση την παραπάνω εικόνα, προκύπτει ότι και το ακίνητο βρίσκεται κατά το μεγαλύτερο μέρος τους, εντός περιοχών που σύμφωνα με τους αναρτημένους δασικούς χάρτες πρόκειται να χαρακτηριστούν.

Ειδικότερα, όλα τα τμήματα της έκτασης που περιλαμβάνονται στη σκιασμένη περιοχή, κατηγοριοποιούνται ως **ΔΑ**, δηλαδή Δάση και Δασικές εκτάσεις στις παλαιότερες αεροφωτογραφίες ή στα προϋφιστάμενα στοιχεία οι οποίες σήμερα, με βάση τις πρόσφατες αεροφωτογραφίες και αυτοψίες, είναι Άλλης μορφής.

Εξαίρεση αποτελεί, ένα μικρό τμήμα, στο βόρειο μέρος του ακινήτου όπου είναι κατηγοριοποιημένο ως **ΔΔ**, δηλαδή Δάση και Δασικές εκτάσεις στις παλαιότερες αεροφωτογραφίες ή στα προϋφιστάμενα στοιχεία οι οποίες και σήμερα, σύμφωνα με πρόσφατες αεροφωτογραφίες και αυτοψίες εξακολουθούν να είναι Δάση και Δασικές εκτάσεις.

Πρέπει να σημειωθεί ότι το ακίνητο στο Αερινό, καλύπτεται από πράσινη σκίαση με μαύρες διαγραμμίσεις και συνεπώς εξαιρείται από την υποβολή ενστάσεων.

Τονίζεται ότι, για την υλοποίηση του σεναρίου ανάπτυξης, που παρουσιάζεται στη συνέχεια, θα πρέπει πρωτίστως, να διευθετηθεί οριστικά το εν λόγω ζήτημα μέσα από το προβλεπόμενο πλαίσιο διαδικασιών από ενέργειες του ιδιοκτήτη των ακινήτων.

4.1.5 Προστατευόμενες περιοχές

Στη συνέχεια της εξέτασης του ακινήτου στο Αερινό, ελέγχεται, με τη χρήση λογισμικού γεωγραφικών πληροφοριών (GIS), η ύπαρξη προστατευόμενων περιοχών σε σχέση με τα όρια και την τοποθεσία του ακινήτου.

Στην παρακάτω εικόνα αποτυπώνονται τα όρια του υπό εξέταση ακινήτου με κίτρινο περίγραμμα και τα όρια των προστατευόμενων περιοχών του δικτύου NATURA 2000 με μπλε σκίαση. Οι «Ζώνες Ειδικής Προστασίας» (Special Protection Areas - SPA) για την Οрниθοπανίδα, ορίζονται στην Οδηγία 79/409/ΕΚ, ενώ οι «Τόποι Κοινοτικής Σημασίας» (Sites of Community Importance - SCI) ορίζονται στην Οδηγία 92/43/ΕΟΚ.



Εικόνα 23: Θέση ακινήτου στο Αερινό σε σχέση με τις προστατευόμενες περιοχές

Όπως εμφανίζεται στην ανωτέρω εικόνα το ακίνητο στο Αερινό βρίσκεται εκτός των ορίων και σε μεγάλη απόσταση από προστατευόμενες περιοχές του δικτύου Natura 2000.

4.2 Ακίνητο στον Άγιο Γεώργιο

4.2.1 Χαρακτηριστικά ακινήτου

Το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου του Δήμου Ρήγα Φεραίου, Δημοτικής Ενότητας Φερών, Π.Ε. Μαγνησίας. Εκτείνεται νότια-νοτιοανατολικά της κοινότητας Αγίου Γεωργίου σε μία έκταση περίπου **7.000 στρεμμάτων**.

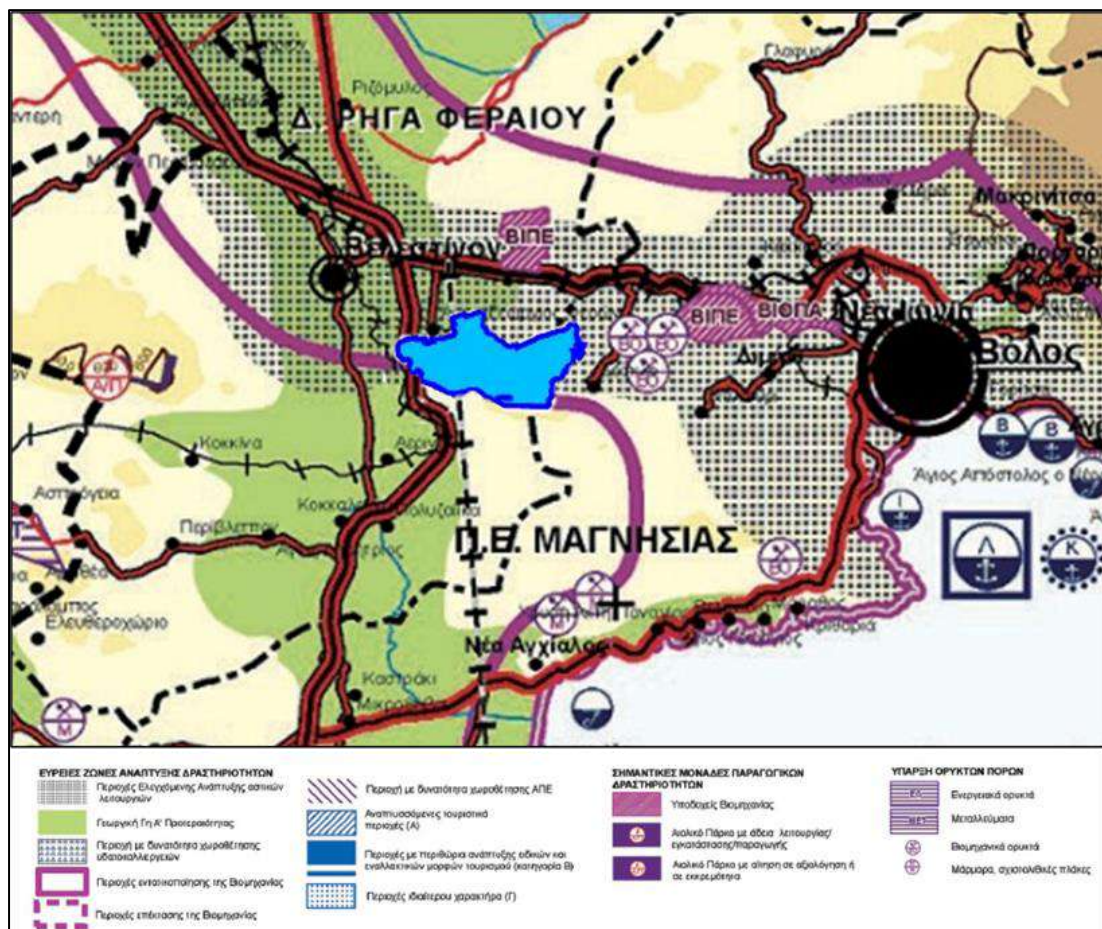
Το βορειοδυτικό τμήμα του ακινήτου που βρίσκεται πλησίον της κοινότητας Αγίου Γεωργίου δεν παρουσιάζει σημαντικές υψομετρικές διαφορές και βρίσκεται σε επαφή με περιοχές γεωργικής καλλιέργειας και το νότιο άκρο του οικισμού. Στο ανατολικό άκρο του ακινήτου και σε μήκος περίπου δύο χιλιομέτρων διέρχεται ο αυτοκινητόδρομος ΠΑΘΕ (περί τη χ.θ. +311 όπου χωροθετείται χώρος στάθμευσης). Στο δυτικό και νότιο τμήμα του ακινήτου υπάρχει πιο πυκνή βλάστηση, ενώ ένα περιορισμένο δίκτυο χωματόδρομων έχει δημιουργηθεί στο ανατολικό και κεντρικό τμήμα του ακινήτου. Το ακίνητο χωροθετείται μεταξύ των κόμβων Αερινού και Βελεστίνου. Στην ενδεικτική εικόνα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα όρια του ακινήτου.



Εικόνα 24: Οριοθέτηση ακινήτου στον Άγιο Γεώργιο

4.2.2 Χωροταξικά χαρακτηριστικά

Το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου του Αγίου Γεωργίου όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα χωροθετείται σε περιοχή που σύμφωνα με το Χωροταξικό Περιφερειακό Πλαίσιο Θεσσαλίας ανήκει σε περιοχή εντατικοποίησης της βιομηχανίας ενώ ένα μικρό δυτικό τμήμα του εμπίπτει στη ζώνη γεωργικής γης Α' προτεραιότητας.



Εικόνα 25: Θέση ακινήτου Αγίου Γεωργίου στο χάρτη χωρικού πλαισίου του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Θεσσαλίας, ΦΕΚ 269ΑΑΠ/15.11.2018)

Η περιοχή εντατικοποίησης της βιομηχανίας είναι η ευρύτερη περιοχή του δίτολου Λάρισας και Βόλου. Στόχος είναι η εξυγίανση της υπάρχουσας κατάστασης στην οποία υπάρχουν διάσπαρτα χωροθετημένες κυρίως μονάδες μεταποίησης σε οργανωμένους υποδοχείς ή σε περιοχές που θα περιορίζονται άλλες χρήσεις με τις οποίες κατά κανόνα υπάρχει σύγκρουση π.χ. τουρισμός, εκπαίδευση, κλπ. Σε αυτή την περιοχή δύναται να αναπτυχθούν βιομηχανικές μονάδες χαμηλής ή μέσης

όχλησης που έχουν σχέση με την τοπική αγροτική παραγωγή, οι οποίες θα πρέπει να υποστηριχθούν καθώς οι κλάδοι αυτοί παραδοσιακά δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

4.2.3 Συνδέσεις και αποστάσεις

Στο χάρτη της εικόνας, εμφανίζονται τα κυριότερα σημεία δραστηριοτήτων σε σχέση με τη θέση του ακινήτου.



Εικόνα 26: Πόλοι δραστηριοτήτων και θέση ακινήτου στον Άγιο Γεώργιο

- Το ακίνητο ανήκει στο Δ. Ρήγα Φεραίου, Δημοτική Ενότητα Φερών και σε **ακτίνα 5 Km** περιμετρικά του ακινήτου βρίσκονται οι κοινότητες Βελεστίνο, Αερινό και Άγιος Γεώργιος Φερών. Η πόλη του Βόλου και το λιμάνι, απέχουν περίπου **20 Km**, ενώ οι ΒΙΠΕ ΒΟΛΟΥ Α και Β **12 και 5 Km** αντίστοιχα.
- Η πρόσβαση με την πόλη του Βόλου, το λιμάνι και τις ΒΙΠΕ είναι δυνατή οδικώς, μέσω του Αυτοκινητοδρόμου ΠΑΘΕ και της διακλάδωσης (Βελεστίνο

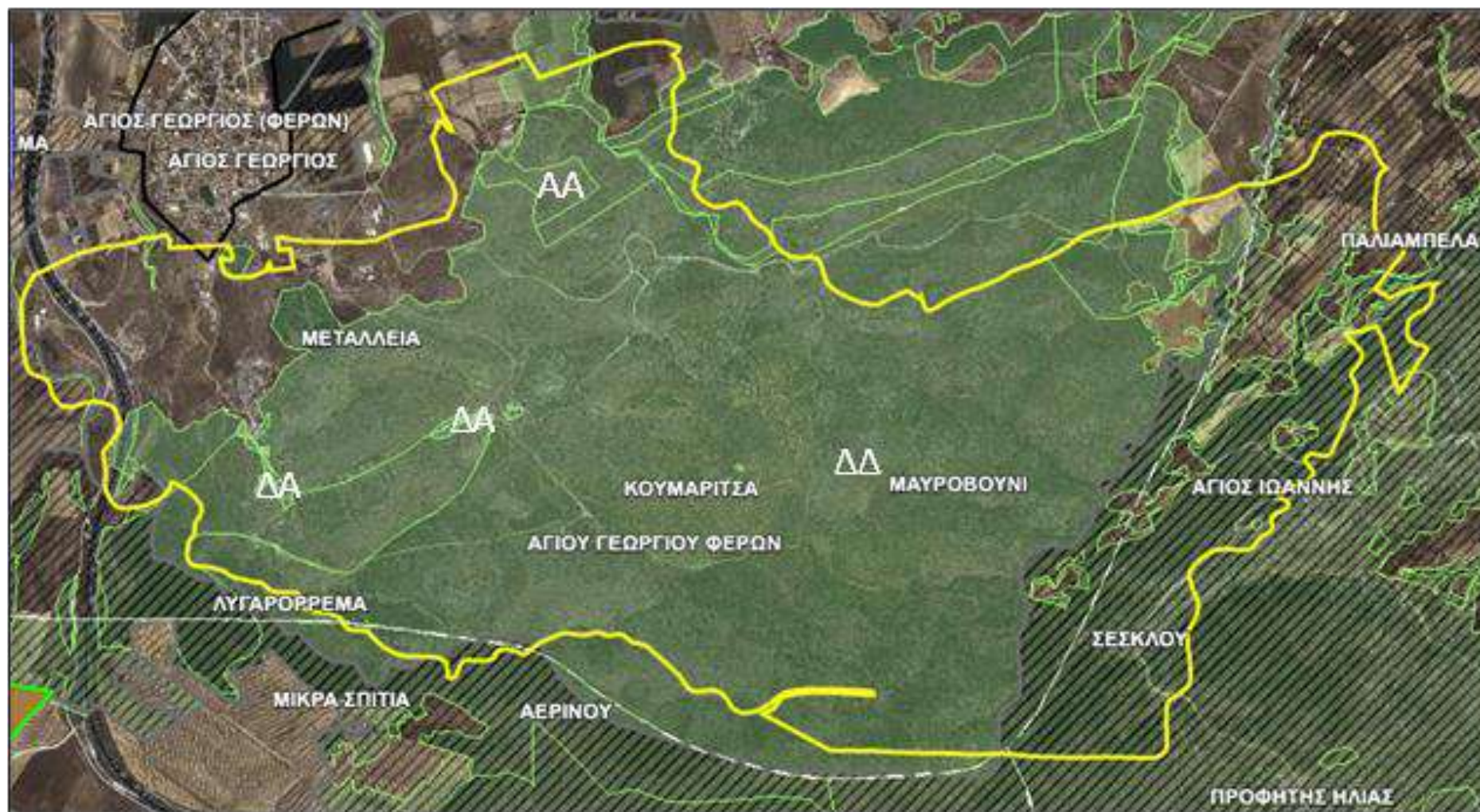
- Βόλος). Η σιδηροδρομική υποδομή της διακλάδωσης «Παλαιοφάρσαλος – Βελεστίνο» αποτελείται από μετρική γραμμή και βρίσκεται σε προσωρινή αναστολή λειτουργίας. Όμως είναι σε λειτουργία το σιδηροδρομικό τμήμα κανονικής γραμμής «Βελεστίνο - Βόλος».
- Ο Κρατικός Αερολιμένας Νέας Αγχιάλου συνδέεται με το ακίνητο μέσω του Αυτοκινητοδρόμου ΠΑΘΕ και απέχει περίπου **25 Km**.
 - Η πόλη της Λάρισας απέχει περίπου **50 Km** και υπάρχει οδική σύνδεση μέσω του αυτοκινητοδρόμου ΠΑΘΕ και σιδηροδρομική σύνδεση μέσω του τμήματος «Βελεστίνο – Λάρισα».

Αντίστοιχα με το ακίνητο στο Αερινό, η τοποθεσία του ακινήτου στον Άγιο Γεώργιο παρέχει επίσης εύκολη και ταχεία πρόσβαση σε κομβικά σημεία θαλασσίων και σιδηροδρομικών μεταφορών, ενώ διαθέτει ικανοποιητικές συνδέσεις προς τις κύριες εθνικές και διεθνείς οδικές αρτηρίες.

Το ακίνητο βρίσκεται σε πολύ κοντινή απόσταση από την κύρια βιομηχανική περιοχή του Βόλου και από άλλες περιοχές εμπορικής δραστηριότητας, χωρίς ωστόσο να βρίσκεται εντός ενός αμιγώς αστικού περιβάλλοντος.

4.2.4 Δασικοί χάρτες

Σε ότι αφορά στον έλεγχο του ακινήτου σχετικά με την ύπαρξη δασικών χαρτών, στην εικόνα που ακολουθεί, εμφανίζονται τα όρια του ακινήτου με κίτρινη γραμμή, ενώ με πράσινη σκίαση, οι δασικές εν γένει εκτάσεις των παραγράφων 1,2,3,4 και 5 του άρθρου 3 του ν.998/1979 (Α'289), που διέπονται από τις προστατευτικές διατάξεις αυτού. Οι περιοχές με μαύρες διαγραμμίσεις εξαιρούνται της υποβολής ενστάσεων.



Εικόνα 27: Όρια ακινήτου Αγ. Γεωργίου και υπόθαθρο δασικού χάρτη της περιοχής (Πηγή: Κτηματολόγιο ΑΕ)

Με βάση την παραπάνω εικόνα, προκύπτει ότι το ακίνητο βρίσκεται κατά το μεγαλύτερο μέρος τους, εντός περιοχών που σύμφωνα με τους αναρτημένους δασικούς χάρτες πρόκειται να χαρακτηριστούν.

Ειδικότερα, σχεδόν όλα τα τμήματα της έκτασης που περιλαμβάνονται στη σκιασμένη περιοχή, κατηγοριοποιούνται ως **ΔΔ**, δηλαδή Δάση και Δασικές εκτάσεις στις παλαιότερες αεροφωτογραφίες ή στα προϋφιστάμενα στοιχεία οι οποίες και σήμερα, σύμφωνα με πρόσφατες αεροφωτογραφίες και αυτοψίες εξακολουθούν να είναι Δάση και Δασικές εκτάσεις.

Μια μικρή περιοχή, σε σχέση με το συνολικό εμβαδό του ακινήτου, η οποία βρίσκεται στο βόρειο τμήμα, έχει κατηγοριοποιηθεί ως **ΑΑ**, δηλαδή Άλλης μορφής - κάλυψης εκτάσεις στις παλαιότερες αεροφωτογραφίες ή στα προϋφιστάμενα στοιχεία οι οποίες και σήμερα, σύμφωνα με πρόσφατες αεροφωτογραφίες και αυτοψίες εξακολουθούν να είναι Άλλης μορφής.

Στην δυτική πλευρά του ακινήτου εντοπίζονται πολύ μικρές περιοχές, κατηγοριοποιημένες ως **ΔΑ**, δηλαδή Δάση και Δασικές εκτάσεις στις παλαιότερες αεροφωτογραφίες ή στα προϋφιστάμενα στοιχεία οι οποίες σήμερα, με βάση τις πρόσφατες αεροφωτογραφίες και αυτοψίες, είναι Άλλης μορφής - κάλυψης εκτάσεις.

Πρέπει να σημειωθεί ότι το ακίνητο στο Άγιο Γεώργιο, καλύπτεται από πράσινη σκίαση χωρίς μαύρες διαγραμμίσεις και συνεπώς είναι δυνατή η υποβολή ενστάσεων.

Τονίζεται ότι, για την υλοποίηση του σεναρίου ανάπτυξης, που παρουσιάζεται στη συνέχεια, θα πρέπει πρωτίστως, να διευθετηθεί οριστικά το εν λόγω ζήτημα μέσα από το προβλεπόμενο πλαίσιο διαδικασιών από ενέργειες του ιδιοκτήτη των ακινήτων.

4.2.5 Προστατευόμενες περιοχές

Στη συνέχεια της εξέτασης του ακινήτου στον Άγιο Γεώργιο, ελέγχεται με τη χρήση λογισμικού γεωγραφικών πληροφοριών (GIS), η ύπαρξη προστατευόμενων περιοχών σε σχέση με τα όρια και την τοποθεσία του ακινήτου.

Στην παρακάτω εικόνα αποτυπώνονται τα όρια των υπό εξέταση ακινήτων με κίτρινο περίγραμμα και τα όρια των προστατευόμενων περιοχών του δικτύου NATURA 2000 με μπλε σκίαση. Οι «Ζώνες Ειδικής Προστασίας» (Special Protection Areas - SPA) για την Οрниθοπανίδα, ορίζονται στην Οδηγία 79/409/ΕΚ ενώ οι «Τόποι Κοινοτικής Σημασίας» (Sites of Community Importance - SCI) ορίζονται στην Οδηγία 92/43/ΕΟΚ.



Εικόνα 28: Θέση ακινήτου στον Άγιο Γεώργιο σε σχέση με τις προστατευόμενες περιοχές

Όπως εμφανίζεται στην ανωτέρω εικόνα το ακίνητο στον Άγιο Γεώργιο βρίσκεται εκτός των ορίων και σε μεγάλη απόσταση από προστατευόμενες περιοχές του δικτύου Natura 2000.

5. Προτάσεις αξιοποίησης των δύο υπό εξέταση ακινήτων

Μέσα από διαβουλεύσεις και ζυμώσεις που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ των ενδιαφερόμενων μερών, προέκυψαν τα επικρατέστερα σενάρια αξιοποίησης για τα υπό εξέταση ακίνητα. Τα σενάρια αυτά αφορούν:

- 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 περιοχής του δεύτερου ακινήτου.
- Για το ακίνητο στον **Αγ. Γεώργιο**, στην δημιουργία μιας πρότυπης Βιο-Οικονομικής Περιοχής προσανατολισμένης στις κατευθύνσεις κυκλικής οικονομίας, βιο-οικονομίας, ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και διατροφικής τεχνολογίας.

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, μιας **Πρότυπης Περιοχής Κυκλικής Βιο-οικονομίας**,

Στη συνέχεια, καταγράφονται ειδικότερες λεπτομέρειες αναφορικά με τα προτεινόμενα σενάρια αξιοποίησης των δύο ακινήτων.

5.1 Προτεινόμενο σενάριο αξιοποίησης για το ακίνητο στο Αερινό

Το προτεινόμενο σενάριο για το ακίνητο του Αερινού, αφορά στη δημιουργία ενός Εμπορευματικού Κέντρου μεικτής χρήσης, προσανατολισμένο στην διακίνηση Αγροτο - κτηνοτροφικών και διατροφικών προϊόντων. Το **Εμπορευματικό Κέντρο Αερινού** θα αποτελείται από ειδικές οριοθετημένες ζώνες δραστηριοτήτων σχετικών με μεταφορές και logistics, εξοπλισμένες με κατάλληλα δίκτυα τεχνικής υποδομής και εξοπλισμό μεταφόρτωσης. Ειδικότερα, η δημιουργία του Εμπορευματικού Κέντρου θα ακολουθεί τις παρακάτω βασικές αρχές και κατευθύνσεις.

- Η εγκατάσταση θα είναι υπό **ιδιωτική διαχείριση** και θα είναι **«Ανοιχτή»** στις ενδιαφερόμενες επιχειρήσεις των σχετικών κλάδων (μεταφορέων,

διαμεταφορέων, κλπ), με δυνατότητα χρήσης οδικών και σιδηροδρομικών μέσων μεταφοράς, μέσω κατάλληλων χωροθετήσεων

- Οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις θα έχουν πλήρη ανεξαρτησία στην άσκηση των δραστηριοτήτων τους, με παράλληλη δυνατότητα για χρήση «κοινών» υπηρεσιών (τηλεματική-τηλεπικοινωνίες, κτηνιατρικός-γεωπονικός έλεγχος, τράπεζα, εστιατόριο, ασφάλεια-αστυνόμευση χώρου, σταθμός καυσίμων, συντήρηση-επισκευή οχημάτων και μοναδοποιημένων φορτίων κλπ)
- Βαρύτητα θα δοθεί στις διευκολύνσεις για την εξαγωγική προώθηση των προϊόντων που παράγονται στην ευρύτερη περιοχή (πχ. με τη λειτουργία τελωνίου)
- Η όλη εγκατάσταση θα χαρακτηρίζεται από αυξημένο βαθμό αυτοματοποίησης των διαδικασιών και από τη λειτουργία τεχνολογικά ανεπτυγμένων συστημάτων παρακολούθησης και διαχείρισης των φορτίων

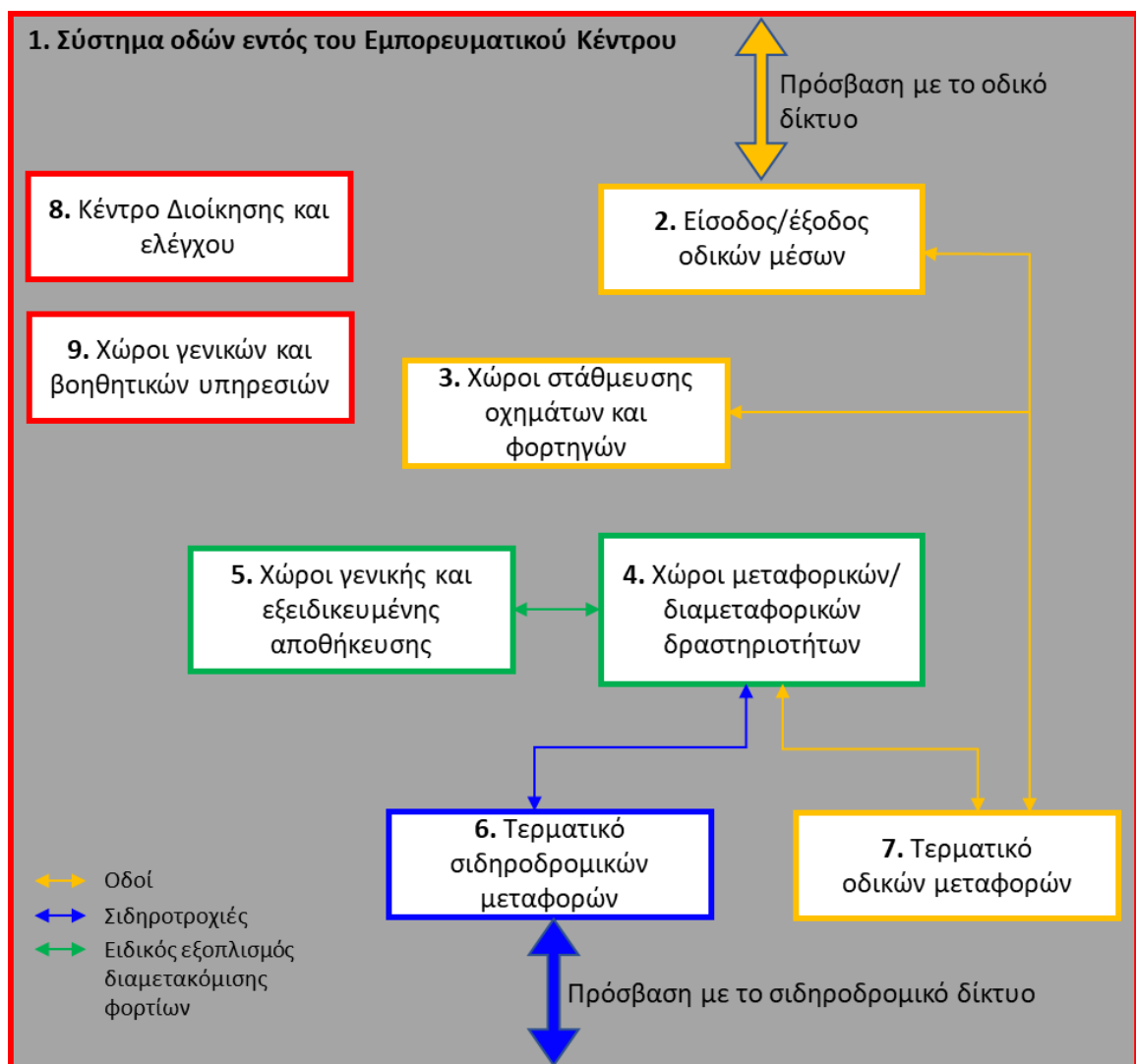
Στο πλαίσιο λειτουργίας του Εμπορευματικού Κέντρου θα πραγματοποιείται η εκτέλεση ενός **μεγάλου φάσματος δραστηριοτήτων και προσφερόμενων υπηρεσιών** που περιλαμβάνουν ενδεικτικά:

- Διαχείριση εμπορευμάτων (Logistics) και πληροφοριακών συστημάτων (IT)
- Φόρτωση, εκφόρτωση, αποθήκευση, διαχείριση και μεταφόρτωση εμπορευμάτων στους ειδικούς χώρους του Κέντρου
- Συσκευασία και τυποποίηση εμπορευμάτων
- Προετοιμασία αποστολής ή παραλαβής εμπορευμάτων από/προς οδικά και σιδηροδρομικά μέσα μεταφοράς
- Παραλαβή ή παράδοση των εμπορευμάτων σε πελάτες ή μεταφορείς
- Παρακολούθηση και εντοπισμός φορτίων και εμπορευμάτων σε πραγματικό χρόνο

- Ασφάλεια και επιτήρηση του Κέντρου
- Βοηθητικές λειτουργίες

5.1.1 Προτεινόμενες διακριτές ζώνες δραστηριοτήτων και υποδομές του Εμπορευματικού κέντρου

Η προτεινόμενη διάρθρωση των διακριτών ζωνών δραστηριοτήτων και υποδομών του εμπορευματικού κέντρου στο Αερινό παρουσιάζεται στο παρακάτω διάγραμμα.



Εικόνα 29: Προτεινόμενη διάρθρωση των διακριτών ζωνών δραστηριοτήτων και υποδομών του εμπορευματικού κέντρου στο Αερινό

1. **Σύστημα οδών:** Περιλαμβάνει τις εσωτερικές οδούς μαζί με τον σχετικό ηλεκτροφωτισμό, από τις οποίες πραγματοποιούνται οι μετακινήσεις εντός του Εμπορευματικού κέντρου.
2. **Είσοδος/έξοδος οδικών μέσων:** Περιλαμβάνει τα σημεία ελέγχου για την πρόσβαση των οδικών μέσων στο Εμπορευματικό Κέντρο.
3. **Χώροι στάθμευσης:** Περιλαμβάνει τους χώρους για την προσωρινή στάθμευση των φορτηγών πριν και μετά των διαδικασιών φορτοεκφόρτωσης.
4. **Χώροι μεταφορικών / διαμεταφορικών δραστηριοτήτων:** Περιλαμβάνει τους χώρους φορτοεκφόρτωσης, ταξινόμησης και προσωρινής αποθήκευσης (ανοικτούς ή κλειστούς χώρους) ανάλογα με τις ανάγκες των μεταφορικών και διαμεταφορικών εταιρειών.
5. **Χώροι γενικής και εξειδικευμένης αποθήκευσης:** Περιλαμβάνει αποθήκες διαφόρων τύπων και διαστάσεων για μακροπρόθεσμη/ μεσοπρόθεσμη αποθήκευση γενικού φορτίου, σύνθεση παραγγελιών και προετοιμασία για διανομή, καθώς και εγκαταστάσεις διαφόρων τύπων και διαστάσεων και ψυγεία, για τη χρήση από εξειδικευμένες βιομηχανίες, υποκαταστήματα ή προϊόντα. Στις δραστηριότητες αυτές μπορούν να συμπεριληφθούν και περαιτέρω υπηρεσίες προστιθέμενης αξίας, όπως η προετοιμασία συσκευασίας, τυποποίηση προϊόντων προς πώληση στην αγορά.
6. **Τερματικό σιδηροδρομικών μεταφορών:** Περιλαμβάνει τις υποδομές και τον εξοπλισμό για την φορτοεκφόρτωση εμπορευμάτων και ομαδοποιημένων φορτίων σε εμπορευματικούς σιδηροδρομικούς συρμούς, καθώς και χώρο για την στάθμευση και σύνθεση των συρμών.
7. **Τερματικό οδικών μεταφορών:** Περιλαμβάνει τις υποδομές και τον εξοπλισμό για τη φορτοεκφόρτωση εμπορευμάτων σε φορτηγά.

8. **Κέντρο Διοίκησης και ελέγχου:** Περιλαμβάνει το κτίριο που πραγματοποιούνται οι διαδικασίες για τον προγραμματισμό, το συντονισμό και τον έλεγχο όλων των λειτουργιών μεταφόρτωσης.
9. **Χώροι γενικών και βοηθητικών υπηρεσιών:** Αναφέρεται στους χώρους που υποστηρίζουν άλλες δραστηριότητες του Εμπορευματικού Κέντρου, όπως χώροι γραφείων, κέντρα επικοινωνίας, πυροπροστασία, ασφάλεια, τελωνειακά γραφεία, τράπεζες, εστιατόρια κλπ.

5.1.2 Αναμενόμενα οφέλη από τη δημιουργία Εμπορευματικού Κέντρου

Η ανάπτυξη ενός Εμπορευματικού Κέντρου στην ευρύτερη περιοχή της Μαγνησίας, μπορεί να αποτελέσει κόμβο ενός μελλοντικού βασικού κορμού ενός εθνικού δικτύου Εμπορευματικών Κέντρων, που θα συνδυάζουν τη διαχείριση της διεθνούς και εθνικής εμπορευματικής κίνησης με τις περιφερειακές ανάγκες, δημιουργώντας ταυτόχρονα τις προϋποθέσεις για την ανάπτυξη των συνδυασμένων μεταφορών.

Η δημιουργία του Εμπορευματικού Κέντρου στο Αερινό αναμένεται ότι θα προκαλέσει θετικές επιπτώσεις σε δύο επίπεδα:

1. Σε επίπεδο επιχείρησης - χρήστη
2. Σε επίπεδο τοπικής, περιφερειακής και εθνικής κλίμακας

Σε επίπεδο επιχείρησης - χρήστη θα επιτρέψει τη μείωση του συνολικού κόστους μεταφοράς με τη δημιουργία υψηλότερων συντελεστών πληρότητας των μεταφορικών μέσων, συνέργειες, αύξηση της παραγωγικότητας και ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων, με καταμερισμό επενδύσεων για κοινές υπηρεσίες και εξοπλισμό, που πιθανόν κάθε μεμονωμένη επιχείρηση δεν θα είχε τη δυνατότητα να προβεί.

Ως προς το δεύτερο επίπεδο, θα αποτελέσει εργαλείο τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης, με δημιουργία εισοδήματος και νέες θέσεις απασχόλησης.

Η μείωση του κόστους μεταφοράς, λόγω δυνατοτήτων ομαδοποίησης φορτίων και συνεργιών (συνεργασιών) στην κλίμακα των επιχειρήσεων εφοδιαστικής, έχει ως αποτέλεσμα τη σημαντική μείωση στη συνολική κατανάλωση ενέργειας προς όφελος της οικονομίας. Η συγκέντρωση δραστηριοτήτων σε κατάλληλες θέσεις, αποτρέπει την άναρχη διασπορά μεμονωμένων εγκαταστάσεων και τον πολλαπλασιασμό των πυρήνων όχλησης και μόλυνσης.

Η ανάπτυξη του εμπορευματικού κέντρου και γενικότερα του τομέα εφοδιαστικής στην περιοχή της Μαγνησίας, με βάση τα Ευρωπαϊκά πρότυπα και εξασφαλίζοντας το κρίσιμο μέγεθος και την κατάλληλη τεχνογνωσία, αναμένεται **να προσδώσει σημαντικά πλεονεκτήματα στην ανταγωνιστικότητα των τοπικά παραγόμενων προϊόντων**. Θα συμβάλει στην καλύτερη αξιοποίηση των στόλων οχημάτων και θα δημιουργήσει νέες προοπτικές για τους μεταφορείς, αλλά και τους λοιπούς εμπλεκόμενους φορείς

Η ενδεχόμενη συνδυασμένη μεταφορά **3 μεταφορικών μέσων (πλοίο, τρένο, φορτηγό)** αποτελεί **πολύ σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα του εμπορευματικού κέντρου στο Αερινό**. Η σχέση λιμένα και εμπορευματικού κέντρου μπορεί να είναι συμπληρωματική, προσφέροντας ένα ολοκληρωμένο πλέγμα λιμενικών υπηρεσιών, υπηρεσιών συνδυασμένης μεταφοράς και logistics στους πελάτες. **Η συνδυασμένη μεταφορά του εμπορευματικού κέντρου με διαφορετικά μεταφορικά μέσα αποτελεί δυνατό σημείο και ισχυρό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα.**

Αυτά τα χαρακτηριστικά προσδιορίζουν και την σημασία της θέσης για την ανάπτυξη και λειτουργία ενός σύγχρονου εμπορευματικού/ διαμετακομιστικού κέντρου που θα αποτελέσει πόλο ανάπτυξης για την ευρύτερη περιοχή, προσελκύοντας ακόμα και αντίστοιχες επιχειρήσεις (εταιρείες Third Party Logistics) που δεν έχουν ακόμα αναπτυχθεί στην περιοχή.

Τέλος, το Εμπορευματικό Κέντρο στο Αερινό θα λειτουργήσει συνδυαστικά και θα αποτελεί μέρος της Πρότυπης Βιο-Οικονομικής Περιοχής που προβλέπεται στο σενάριο αξιοποίησης του ακινήτου στον Αγ. Γεώργιο, εξασφαλίζοντας μια σχέση (win-win) μεταξύ των δύο εγχειρημάτων.

5.2 Προτεινόμενο σενάριο αξιοποίησης του ακινήτου στον Άγιο Γεώργιο

Στο ακίνητο της περιοχής Αγίου Γεωργίου προτείνεται η δημιουργία μιας **Πρότυπης Βιο-Οικονομικής Περιοχής**, με εγκατάσταση ήπιων δραστηριοτήτων κυκλικής αγροτοβιομηχανικής οικονομίας, με σημαντική αξιοποίηση των ΑΠΕ και ισχυρή διασύνδεση με δομές έρευνας και τεχνολογίας σε θέματα αξιοποίησης και ανακύκλωσης βιομάζας, αγροτοδιατροφικής τεχνολογίας και ψηφιακών εφαρμογών.

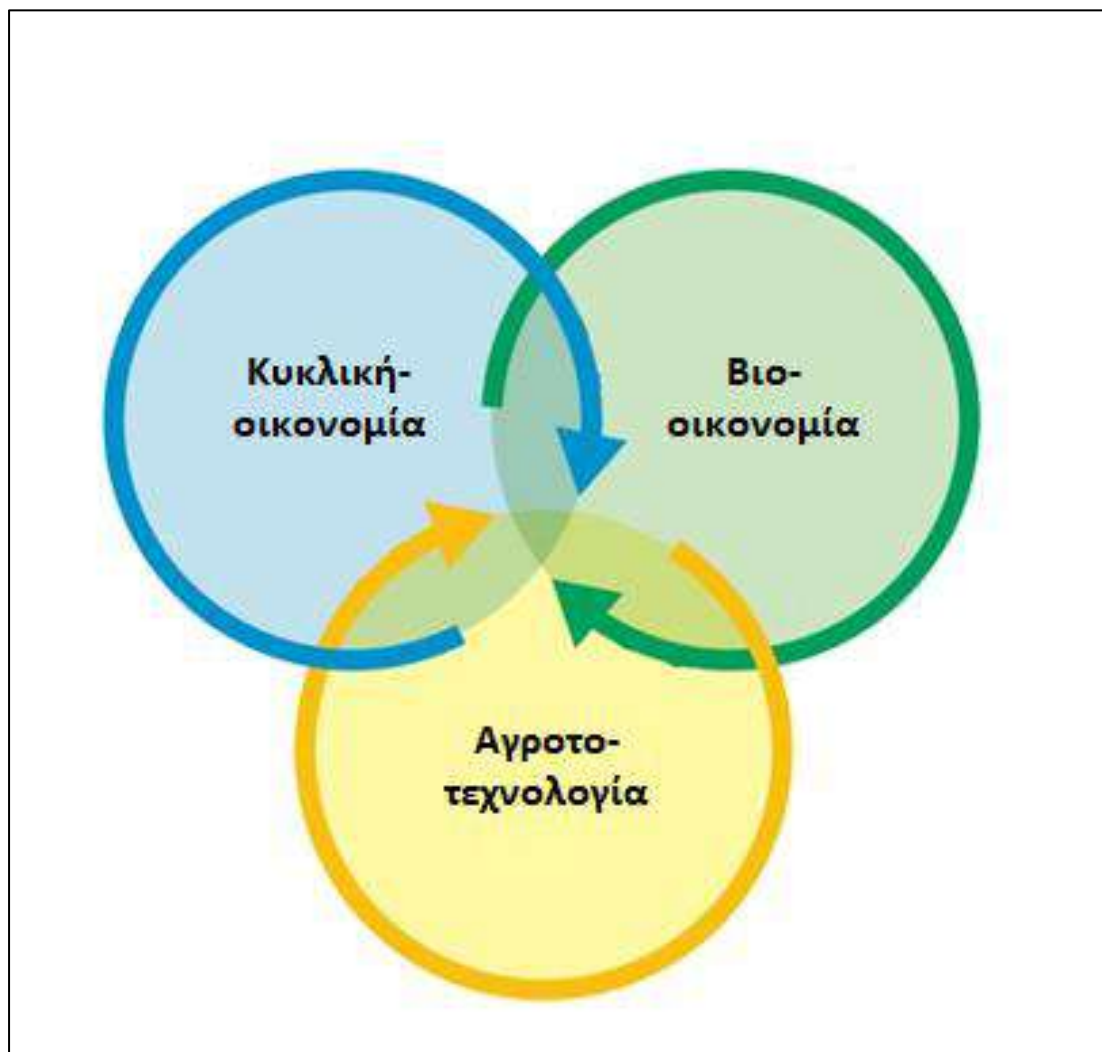
Η **βιο-οικονομία** είναι ένα νέο μοντέλο για τη βιομηχανία και την οικονομία. Περιλαμβάνει τη βιώσιμη χρήση ανανεώσιμων βιολογικών πόρων για την παραγωγή τροφίμων, ενέργειας και βιομηχανικών αγαθών. Αξιοποιεί επίσης το αναξιποίητο δυναμικό που αποθηκεύεται σε εκατομμύρια τόνους βιολογικών αποβλήτων και υπολειμματικών υλικών.

Η **αγροτοβιομηχανία** αποτελεί «πρόσφορο έδαφος» για να εφαρμοστούν οι κατευθύνσεις της βιο-οικονομίας και της βιώσιμης και κυκλικής διαχείρισης των **φυσικών πόρων**, καθώς περιλαμβάνει όλους τους βιομηχανικούς και οικονομικούς τομείς και τις σχετιζόμενες υπηρεσίες, οι οποίοι επεξεργάζονται φυσικές πηγές, το έδαφος, το ζωικό κεφάλαιο και τα οργανικά απόβλητα.

Στο παραπάνω πλαίσιο, είναι κρίσιμο η Βιο-Οικονομική Περιοχή να συνδεθεί με κανάλια έρευνας και ανάπτυξης, στοχεύοντας στην ανάπτυξη βέλτιστων μορφών εκτροφής ζώων, νέων μορφών χρήσης της γενετικής στην παραγωγική δραστηριότητα, καινοτόμες τεχνολογίες για αξιοποίηση παραπροϊόντων και υπολειμμάτων, αποδοτικότερη αξιοποίηση αποβλήτων για παραγωγή ενέργειας.

Η ιδέα είναι να εφαρμοστούν νέες προσεγγίσεις σε ολόκληρη την αλυσίδα παραγωγής: εκτροφή, επεξεργασία και ανάπτυξη προϊόντων, καθώς και αξιοποίηση υπολειμματικών υλικών και αποβλήτων. Στην κατεύθυνση αυτή, θα αναπτυχθούν εντός του ακινήτου εγκαταστάσεις επεξεργασίας υπολειμμάτων και οργανικών αποβλήτων φυτικής και ζωικής προέλευσης με στόχο την παραγωγή ενέργειας, ζωοτροφών, εδαφο-βελτιωτικών και γενικότερα για την αξιοποιήσιμη διαχείριση των αποβλήτων.

Η Πρότυπη Βίο-Οικονομική περιοχή, θα δημιουργηθεί υπό το πρίσμα των βασικών αρχών της Κυκλικής οικονομίας - Βιο-οικονομίας και Αγροτοτεχνολογίας και θα περιλαμβάνει σύγχρονες εγκαταστάσεις και υποδομές για την ανάπτυξη και λειτουργία: **καθετοποιημένων μονάδων κτηνοτροφίας** (αιγοπροβατοτροφία, βοοτροφία, χοιροτροφία), **μονάδων μεταποίησης** αγροτικών και κτηνοτροφικών προϊόντων (τυροκομία, κ.α.), **μονάδες παραγωγής προϊόντων βιολογικής βάσης**, **υποδομές έρευνας και τεχνολογίας**, καθώς και τις αναγκαίες **εγκαταστάσεις ανακύκλωσης και παραγωγής βιοενέργειας**.



Εικόνα 30: Βασικές αρχές ανάπτυξης της Πρότυπης Βιο-Οικονομικής Περιοχής στο ακίνητο του Αγ. Γεωργίου

5.3 Βασικές υποδομές Πρότυπης Βιο-Οικονομικής Περιοχής

Υποδομές σταβλισμού, διατήρησης και διατροφής των ζώων:

Δημιουργία Οργανωμένων Χώρων Σταβλισμού (ΟΧΣ), με στόχευση στην διασφάλιση συνθηκών καλής διατήρησης των ζώων, στην ελαχιστοποίηση των οχλήσεων στο περιβάλλον και στη δημιουργία προϋποθέσεων ποιοτικής/ποσοτικής βελτίωσης της παραγωγής και της ανταγωνιστικότητας των προϊόντων.

Σύνδεση των ΟΧΣ με βοσκοτόπους συγκεκριμένης έκτασης, κατάλληλα οργανωμένους (πρόσβαση, ύδρευση ζώων, στέγαστρα προστασίας κ.α.) και υποκείμενους σε υποχρεωτικής εφαρμογής στοχοθετημένο σχέδιο διαχείρισης, ώστε να διασφαλίζεται η επιθυμητή σχέση μεταξύ αξιοποίησης της απολήψιμης βοσκήσιμης ύλης (βοσκοϊκανότητα) και της βοσκοφόρτωσης, που προσδιορίζεται από τον αριθμό των ζώων που θα βόσκουν, από τον χρόνο παραμονής τους και από το σύστημα κυκλικής βόσκησης.

Υποδομές Παραγωγής και αποθήκευσης των ζωοτροφών, όπου σύμφωνα με τον προσχεδιασμένο τρόπο παραγωγής και προμήθειας ζωοτροφών, να επιτυγχάνεται η έγκαιρη και αποτελεσματική παροχή των απαιτούμενων ποσοτήτων για την ασφαλή και ορθή σίτιση των ζώων, σε κάθε περίοδο και στάδιο εκτροφής.

Υποδομές βασικής προληπτικής κτηνιατρικής υποστήριξης και διαχειριστικής υποστήριξης.

Υποδομές μεταποίησης:

Δημιουργία σχετικών βιομηχανικών υποδομών μεταποίησης της πρωτογενούς κτηνοτροφικής παραγωγής, όπως γαλακτοβιομηχανίες, τυροκομία, σφαγεία, τυποποιητήρια κρέατος βιομηχανίες αλλαντικών, κ.α.

Πειραματικές μονάδες παραγωγής καινοτόμων προϊόντων, στο πλαίσιο της Βιοοικονομίας, όπως πχ κατασκευή ενδυμάτων από πρωτεΐνες γάλακτος που δεν είναι κατάλληλες προς κατανάλωση, τα οποία είναι πολύ φιλικά προς το δέρμα.

Υποδομές συσκευασίας – τυποποίησης και διαδικασίες διασφάλισης της ποιότητας των παραγόμενων προϊόντων:

Η **Πρότυπη Βιο-Οικονομική Περιοχή**, θα περιλαμβάνει υποδομές και εγκαταστάσεις για την συσκευασία και τυποποίηση των παραγόμενων προϊόντων διασφαλίζοντας την ποιότητα των τελικών προϊόντων μέσα από την εφαρμογή:

- συστημάτων ολοκληρωμένης διαχείρισης ζωοτροφών και αξιοποίησης των βοσκοτόπων
- προτύπων ολοκληρωμένης παραγωγής προϊόντων (ζωοτροφές – εκτροφή – σφαγή/παραγωγή προϊόντων - τυποποίηση – διανομή/πώληση)
- διαδικασιών πιστοποίησης προϊόντων ΠΟΠ, ΠΓΕ, κ.α.

Υποδομές διαχείρισης και αξιοποίησης υπολειμμάτων παραπροϊόντων και αποβλήτων:

Οι διάφορες διεργασίες που θα πραγματοποιούνται στην Πρότυπη Βιο-Οικονομική Περιοχή, θα έχουν αποτέλεσμα την δημιουργία ρευμάτων απόβλητων με υψηλές συγκεντρώσεις οργανικής ύλης. Τα απόβλητα αυτά μπορεί να προκαλέσουν σημαντική επιβάρυνση στις τοπικές εγκαταστάσεις επεξεργασίας αστικών λυμάτων. Η επεξεργασία τους σε ειδικές εγκαταστάσεις εντός της περιοχής, πέραν των περιβαλλοντικών προβλημάτων που προλαμβάνει, ταυτόχρονα δίνει την ευκαιρία για την ανάκτηση πρώτων υλών και πόρων, καθώς για την παραγωγή ενέργειας (ΑΠΕ). Η επεξεργασία μπορεί να γίνει πραγματοποιείται, τόσο με φυσικοχημικές, όσο και με αερόβιες ή αναερόβιες βιολογικές μεθόδους επεξεργασίας.

Υποδομές έρευνας:

Μία από τις σημαντικότερες πλευρές της Πρότυπης Βιο-Οικονομικής Περιοχής είναι η σύνδεση με την έρευνα και την καινοτομία. Χρειάζεται έρευνα προκειμένου να μελετηθεί και να προσδιοριστεί ο άριστος συνδυασμός των παραγόντων που διασφαλίζουν την απόδοση των ζώων (ποσοτικά και ποιοτικά) μέσω στοχοθετημένων βελτιώσεων σε όλα τα στάδια από την εκτροφή μέχρι την τελική διάθεση των

προϊόντων, ώστε να βελτιωθεί η ανταγωνιστικότητα τους. Επίσης μέσω της έρευνας θα αναπτυχθούν νέοι τύποι προϊόντων, καθώς και νέοι τρόποι διάθεσης και προώθησης τους στην αγορά. Η σύνδεση της Πρότυπης Βιο-Οικονομικής Περιοχής με την έρευνα μπορεί να πραγματοποιηθεί μέσα από την ανάπτυξη συνεργασιών και την υλοποίηση κοινών πειραματικών δράσεων, με σχετικά ινστιτούτα, πανεπιστήμια και άλλους φορείς έρευνας και ανάπτυξης.

5.4 Αναμενόμενα οφέλη και πλεονεκτήματα από την ανάπτυξη της Πρότυπης Βιο-Οικονομικής Περιοχής

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 θέσει 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. Σε συνδυασμό με το σενάριο ανάπτυξης του Εμπορευματικού Κέντρου στο Αερινό και τη δυνητική συνεργασία μεταξύ των δύο εγχειρημάτων, αναμένεται να 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.

Τέλος, είναι κρίσιμο να επισημανθεί ότι και για τα δύο σενάρια αξιοποίησης των ακινήτων, καθώς και για την ανάπτυξη των προβλεπόμενων χρήσεων, υποδομών και εγκαταστάσεων εντός αυτών, αποτελεί σημαντικό πλεονέκτημα να ισχύσει το καθεστώς ΒΙ.ΠΕ. Καθώς θα επιτρέψει την υλοποίησή τους με σημαντικά ευνοϊκότερους όρους και πρόσθετα πλεονεκτήματα.

6. Κρίσιμα σημεία, σημαντικές παρατηρήσεις και επόμενα βήματα

Τα κρίσιμα σημεία αφορούν κυρίως τις δυνατότητες υλοποίησης των δύο σεναρίων. **Πρωταρχικός στόχος θα είναι η διασφάλιση της δυνατότητας ανάπτυξης των προτεινόμενων χρήσεων στα δύο ακίνητα.**

Ειδικότερα σε ότι αφορά στο ζήτημα των αναρτημένων δασικών χαρτών, θα πρέπει να γίνουν όλες οι απαραίτητες ενέργειες, είτε για την εξαίρεση από το χαρακτηρισμό όπου είναι δυνατό, μέσα από την έγκαιρη υποβολή ενστάσεων ή για τη οριστική διευθέτηση των όποιων ζητημάτων.

Σε ότι αφορά στη θέση των ακινήτων εντός γεωργικής γης Α' προτεραιότητας, θα πρέπει να εφαρμοστούν τα όσα προτείνονται στο ΠΧΠ αναφορικά με την κατηγοριοποίηση της γεωργικής γης ανάλογα με το επίπεδο παραγωγικότητας, σύμφωνα με τα κριτήρια της με αριθμό 168040/3-9- 2010 κοινής υπουργικής απόφασης (ΦΕΚ 1528/Β' /7-9-2010) όπως εκάστοτε ισχύει. Μέχρι την έκδοση της προβλεπόμενης κοινής υπουργικής απόφασης, αυτό θα πρέπει να γίνεται από τις υπηρεσίες του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, οι οποίες διαθέτουν όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και γνώσεις, και κατόπιν να ενσωματώνεται στα σχέδια χρήσεων γης (ΤΧΣ, ΓΠΣ κ.λπ.).

Με αυτή την κατηγοριοποίηση θα προσδιοριστούν οι περιοχές που δύναται να αξιοποιηθούν για γεωργικές καλλιέργειες, καθώς αναμένεται να οδηγήσουν σε υψηλή παραγωγή αγροτικών προϊόντων και οι περιοχές που μπορούν να αναπτυχθούν χρήσεις και δραστηριότητες υποστηρικτικές στη γεωργία που θα βοηθήσουν στην ανάπτυξη της εξωστρέφειας και ενδυνάμωση αυτού του τομέα, συμβάλλοντας στην προώθηση των τοπικών προϊόντων μέσω της οργάνωσης εμπορικών δικτύων και υποστηρίζοντας τη σύνδεση μεταποίησης και υπηρεσιών.

Στην περίπτωση που η περιοχή του ακινήτου στο Αερινό χαρακτηριστεί ως γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας δεν επιτρέπονται άλλες χρήσεις πλην της αγροτικής εκμετάλλευσης - αγροτικής δραστηριότητας, κατά την έννοια του ν.

3874/2010 (Α' 151) όπως ισχύει, εκτός αν προβλέπονται από ειδική διάταξη νόμου και είναι σύμφωνες με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού.

Κάτι τέτοιο θα μειώσει σημαντικά τις δυνατότητες αξιοποίησης του ακινήτου στο Αερινό, καθώς δε θα μπορέσει να υλοποιηθεί η δημιουργία εμπορευματικού κέντρου. Στην περίπτωση αυτή, οι επιτρεπόμενες χρήσεις σύμφωνα με το **Άρθρο 14 (ΦΕΚ 114^Α/2018)** σε περιοχές με αγροτική χρήση, που μπορούν να εξετασθούν ως σενάρια ανάπτυξης είναι οι παρακάτω:

- Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων
- Αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις
- Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία
- Εγκαταστάσεις ΑΠΕ

Αντίστοιχα, στην περίπτωση του ακινήτου του Αγ. Γεωργίου, οι δασικοί χαρακτηρισμοί θα επηρεάσουν την αξιοποίηση του ακινήτου, καθώς η όποια αξιοποίηση θα είναι περιορισμένης έκτασης και μορφής και συνεπώς δεν θα μπορέσει να υλοποιηθεί η πρότυπη βιο-οικονομική ζώνη που προτείνεται.

Η υπό μελέτη περιοχή που βρίσκονται τα ακίνητα του Δήμου, παρουσιάζει μεγάλο ενδιαφέρον για την υλοποίηση των σεναρίων που περιγράφονται στην παρούσα μελέτη αναφορικά με τη δημιουργία μιας Πρότυπης Βιο-Οικονομικής Περιοχής. Η χωροθέτηση των ακινήτων, σε σχέση με τα μεταφορικά δίκτυα και υποδομές, όσο και με τις δραστηριότητες του αγροτικού και κτηνοτροφικού τομέα που υπάρχουν στην περιοχή, δημιουργούν σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης της βιο-οικονομίας.

Σε κάθε περίπτωση όμως, για την υλοποίηση του εν λόγω εγχειρήματος, το οποίο θα έχει ως αποτέλεσμα την ανάδειξη του Δήμου Ρήγα Φεραίου, αλλά και ολόκληρης τη ΠΕ Μαγνησίας, σε πρωτοπόρους του τομέα της Βιο-οικονομίας στην Ελλάδα., είναι απαραίτητη η υπέρβαση των ζητημάτων που επισημαίνονται ανωτέρω.

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 έγκριση του επιχειρηματικού πάρκου**.

Στη συνέχεια φροντίσει για τη **εκπόνηση ειδικού πολεοδομικού σχεδίου** το οποίο θα εγκριθεί στο πλαίσιο της πρόσφατης διαδικασίας του ΥΠΕΝ μέσω ΤΕΕ που όπως αυτή προβλέπεται σε εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 14 του Ν.4759/2020 με χρηματοδότηση του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και ειδικότερα του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) – ΣΑΤΑ 075, υπό τη γενική ονομασία τίτλου Έργων «Πολεοδομικές Μεταρρυθμίσεις». **Βάσει αυτής της διαδικασίας δύναται να τροποποιηθούν κάποιες χρήσεις γης υπό προϋποθέσεις**.

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

Η συνεργασία του Δήμου Βελεστίνου και της ΕΤΒΑ, μπορεί να παίξει καθοριστικό ρόλο στην ανάπτυξη της πρώτης στη χώρα Περιοχής Κυκλικής Βιο-οικονομίας. Στην προοπτική αυτή, για την ανάπτυξη του υπό μελέτη έργου, μπορούν να αξιοποιηθούν αναπτυσσόμενα ευρωπαϊκά χρηματοδοτικά εργαλεία.