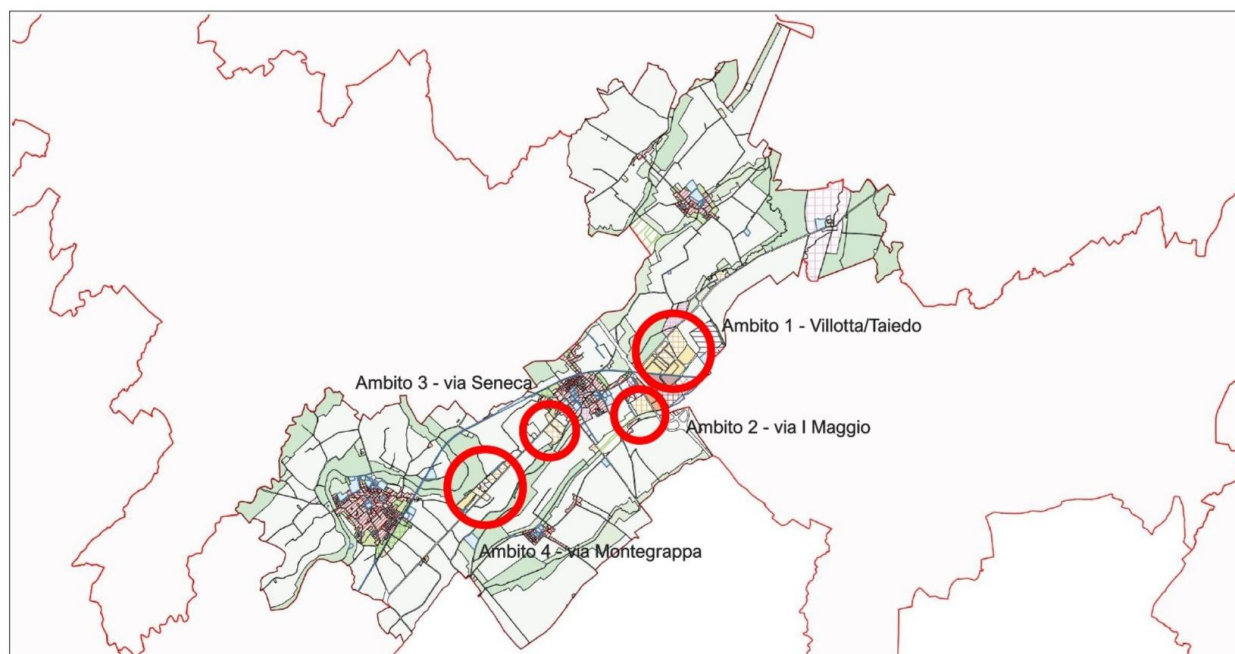


ALLEGATO B

SCHEDA DI VALUTAZIONE PRELIMINARE ZONE PROUTTIVE D.2 e D.3 COMUNE DI CHIONS (PN) (articolo 62, comma 1 bis della legge regionale 3/2015)



Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 62, comma 1 bis della Legge Regionale 3/2015, il Consorzio di Sviluppo Economico Locale del Ponte Rosso – Tagliamento ed il Comune di Chions, d'intesa, espongono le seguenti determinazioni relativamente alle aree produttive come individuate dall'ALLEGATO TECNICO A, utili a rappresentare i potenziali effetti positivi attesi sul piano della riqualificazione delle porzioni di territorio vocate all'industria e al recupero della competitività del tessuto produttivo.

1. Sintetica descrizione dell'area interessata:

Il territorio comunale di Chions è situato a sud dell'ex Provincia di Pordenone, al confine con il Veneto.

La zona, particolarmente ricca di acque, risulta essere stata abitata già al tempo dei Celti e forse anche prima.

Le prime testimonianze certe risalgono però all'epoca romana allorquando il territorio venne inquadrato nell'agro Concordiese e il territorio fu centuriato. Resti della sistemazione agraria del periodo sussistono e sono ancora rintracciabili nelle odierne campagne.

Gli attuali centri abitati di Chions e delle frazioni si formarono però successivamente alle invasioni ungariche, probabilmente sui resti di insediamenti più antichi, di cui permangono labili tracce nei pressi della Parrocchiale del capoluogo laddove, con ogni probabilità, sorgeva una centa ovvero un piccolo fortilizio a carattere rurale.

Nel periodo medioevale il territorio visse tutta l'epopea feudale, con predominanza della famiglia Panigai relativamente a Chions e della famiglia Sbrojavacca relativamente a Villotta e Torrate, mentre Tajedo faceva parte delle Gastaldia di San Vito.

Passato alla Serenissima come tutto il Friuli, il territorio di Chions visse per secoli ai margini della storia, fatta eccezione per una vicenda che, tra il 1575 e il 1585, contrappose le famiglie Altan e Savorgnan relativamente al possesso del feudo di Tajedo; la disputa ebbe una tal risonanza tant'è che, per la sua composizione, dovettero intervenire il doge ed il patriarca di Aquileia, oltre che il granduca di Toscana, il duca di Ferrara, il duca di Savoia, l'arciduca d'Austria e persino i re di Spagna e Francia.

Dopo aver seguito le vicissitudini storiche dei territori contermini, dal 1866 Chions appartiene dapprima al regno e, dal 1946, alla Repubblica Italiana.

Struttura sociale e demografica

Il territorio di Chions ha mantenuto una vocazione prettamente agricola fino agli anni Settanta del XX secolo.

È a quel periodo, infatti, che risalgono i primi insediamenti produttivi, dapprima localizzati in modo sparso e casuale sul territorio, e poi via via ricondotti all'interno di un sistema pianificatorio maggiormente strutturato.

Il Comune di Chions conta quattro centri abitati: Chions capoluogo, Villotta (sede municipale), Taiedo e Basedo. Ad essi va aggiunta, per il suo valore storico, la località Torrate.

La popolazione di Chions, dall'unità d'Italia in poi, ha subito alcune fluttuazioni: dai 2700 residenti scarsi del 1871 si è passati ai 5370 del 1931 per poi scendere ai 3230 del 1971 e risalire ai 5188 del 2011. Attualmente la popolazione è in leggero calo e si attesta attorno ai 5000 abitanti; di essi circa il 10% risulta di origine straniera.

Sistema infrastrutturale

Il territorio di Chions è attraversato da importanti vie di comunicazione. Fra le principali ricordiamo:

- L'Autostrada A28, che parte dall'innesto sulla A4 nei pressi di Portogruaro, transita per Sesto al Reghena, Azzano Decimo, Pordenone e Sacile e si innesta sulla A27 a Conegliano;
- La Strada Regionale 251 della Val Cellina-Val di Zoldo che, partendo da Portogruaro ed assumendo un tracciato sud-est/nord-ovest, attraversa l'abitato di Villotta, raggiunge Pordenone, transita per la Valcellina, raggiunge Longarone, si inoltra in val Zoldana e confluisce nella SR 203 nei pressi di Caprile;
- La Strada Provinciale SP1 della Val d'Arzino che collega Pravidomini con la Val d'Arzino attraversando tutto il territorio comunale in direzione sud-ovest/nord-est, passando per Villotta con direzione San Vito al Tagliamento; da San Vito la strada svolta

decisamente verso nord, raggiungendo Spilimbergo, inoltrandosi in Val d'Arzino, per concludersi nei pressi di Verzegnis;

- La strada provinciale SP6 che, proveniente da San Giorgio della Richinvelda, collega Azzano Decimo con Chions Capoluogo in direzione Pramaggiore (Veneto).
- La strada provinciale SP42 che collega Torrate di Chions a Cinto Caomaggiore, passando per Marignana e Sesto al Reghena.

Fino al 1966 per il territorio di Chions passava la linea ferroviaria Motta di Livenza-San Vito al Tagliamento, che aveva una stazione ferroviaria, la stazione di Chions-Azzano Decimo, proprio a Villotta. La linea è dismessa da oltre 60 anni ed è stata acquistata da Livenza Tagliamento Acque che la sta progressivamente trasformando in pista ciclabile.

Per quanto riguarda i trasporti pubblici, essi vengono attuati mediante bus di linea del sistema di Trasporto Pubblico Locale della Regione ovvero, relativamente ai collegamenti con Veneto, mediante l'Azienda trasporti del veneto Locale; tali sistemi di trasporto consentono di raggiungere abbastanza agevolmente i centri abitati della zona.

Le distanze dagli Aeroporti sono di circa 65 Km da quello di Treviso, 68 Km da quello di Venezia e 66 Km da quello di Trieste.

Sistema idrografico e ambientale

Situato in un contesto geomorfologico posto appena a valle della zona delle risorgive e quindi caratterizzato dalla ricca presenza di acque, il territorio di Chions è lambito o attraversato da una importante rete di corsi d'acqua minori.

Si tratta di corsi d'acqua che seguono grosso modo l'andamento nord-est/sud-ovest ed i cui tracciati, staccandosi e ricongiungendosi, tendono a replicare alla scala territoriale il sistema a rami intrecciati (braided) che caratterizza i fiumi della pianura friulana.

I corsi d'acqua principali sono:

- il fiume Sile, che lambisce a nord il territorio comunale in due tratti: a nord-ovest di Taiedo e a ovest di Chions;
- la roggia Beverella, che scorre a ovest di Taiedo provenendo da est e che lascia il territorio comunale in prossimità dei laghetti di Cesena;
- il fosso Rigolo, che nasce nelle campagne a est di Taiedo, ne lambisce l'abitato e transita infine nei pressi dei laghetti di Cesena prima di uscire dal territorio Comunale;
- la roggia Baidessa, derivata dalle acque del Lin a nord-est di Taiedo, ne attraversa l'abitato, lambisce a sud l'ambito dei laghetti di Cesena, definisce per un lungo tratto il confine comunale e confluisce nella Roggia Beverella in Comune di Azzano Decimo;
- la roggia Guzza, che scorre a sud di Taiedo per poi confluire nella Baidessa;
- il Rio Lin che entra nel territorio comunale a nord di Torrate, attraversa il centro abitato di Villotta, raccoglie le acque di Cornia e Melon a Ovest di Basedo trasformandosi nel fiume Loncon;
- lo scolo Cornia, che nasce nelle campagne tra Villutta e Banduzzo, attraversa l'abitato di Basedo e confluisce nel Loncon;
- lo scolo Melon, che segue l'andamento del Cornia qualche centinaio di metri più a sud;
- la roggia dei Molini, che lambisce il territorio comunale a est nei pressi del sedime del castello Sbrojavacca prima di confluire nel Cao Maggiore in loc. Marignana.

Oltre ai corsi d'acqua, nel territorio di Chions si rileva la presenza di alcuni ambiti lacustri.

Di essi l'unico di origine naturale è il lago Bric, situato all'estremità est del territorio comunale, in prossimità del confine con i Comuni di San Vito al Tagliamento e di Sesto al Reghena.

Per quanto riguarda gli specchi d'acqua di origine antropica si segnalano i laghetti di Cesena, ex cave d'asporto rinaturalizzate la cui superficie maggiore ricade nel Comune di Azzano Decimo ma che interessano anche il territorio di Chions, il lago La Redenta, ex attività di piscicoltura situato nella località omonima, ed il lago Le Roste, ricavato lungo il Rio Lin per specifiche esigenze di pesca sportiva ed attualmente gestito da una associazione locale.

Per quanto riguarda i parchi extraurbani, il più rilevante è senza alcun dubbio il Parco delle Fonti di Torrate: il Parco, realizzato parte da Livenza Tagliamento Acque in funzione della salvaguardia dell'approvvigionamento acquedottistico e parte dalla famiglia Sbrojavacca, ricalca in larga parte il sedime dell'antico quercu-carpinetto di origine planiziale, purtroppo quasi interamente estirpato negli anni Settanta del secolo scorso. Il parco si estende per circa 60 ha ed attualmente è quasi interamente di proprietà ed in gestione da parte di LTA. Su di esso ricade un vincolo paesaggistico ai sensi del Titolo III del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Il secondo dei parchi extraurbani che si ritiene degno di menzione è il parco del Cornia, ricavato nei pressi dell'omonimo corso d'acqua a sud dell'abitato di Villotta, con funzioni di salvaguardia dai fenomeni di esondazione ma che ha assunto nel tempo una qualche significatività sotto gli aspetti paesaggistici ed ambientali.

Patrimonio storico/culturale

Architetture civili

Sede municipale – Villotta

Il Municipio di Chions trova sede in un possente edificio costruito all'inizio del XX secolo all'interno del tessuto urbano di Villotta.

La struttura si sviluppa parte su tre e parte su due livelli ed è stata oggetto di interventi di riqualificazione per ottimizzare gli spazi destinati agli uffici amministrativi.

La facciata principale è caratterizzata da forme lineari e sobrie e da asse di simmetria centrale, con corpo principale a tre piani affiancato da due ali laterali più basse.

Marcapiani, cornici di gronda e poggiori ne sottolineano l'importanza e la funzione.

Torre Sbrojavacca - Torrate

Dell'originario castello di Sbrojavacca rimane oggi quasi solo la grossa torre mastio, a pianta quadrata con lati di 8 metri e spessore del muro alla base di oltre un metro e mezzo, che in origine si articolava su sei piani, la quale si alzava altissima per riuscire a garantire le vedute al di sopra di un bosco che probabilmente era coltivato a ceduo.

La conformazione delle mura e i numerosi fori presenti fanno pensare che essa fosse affiancata da altri edifici.

Nelle vicinanze si possono ancora apprezzare le tracce dell'antico fossato, la chiesetta (edificata nel Trecento, ma ricostruita nel 1664) e i resti del mulino.

Sulle origini del castello non si hanno notizie certe: probabilmente in origine era una costruzione di dimensioni contenute, realizzato a difesa della bassa pianura del Friuli occidentale e posto a controllo della strada che portava a San Vito e ai guadi per Udine.

L'epoca di realizzazione è sicuramente anteriore al XIII secolo poiché viene ricordato per la prima volta in un documento del 1220. Nel Duecento era già stato affidato alla famiglia degli Sbrojavacca, casato ricco e potente che già nel corso del Duecento aveva alto prestigio nella Patria del Friuli, avendo feudi ed investiture dal Patriarca di Aquileia, dai Conti di Gorizia, dall'Abate di Sesto e dal Vescovo di Concordia.

Nel 1251, nell'ambito delle lotte tra il Patriarcato e la Marca di Treviso, fu assediato e preso dalle truppe di Alberigo da Romano, che però alla fine furono scacciate.

Il grande sviluppo si ebbe agli albori del Trecento con Francesco di Sbrojavacca, che lo trasformò in un castello vero e proprio, dotato di cappella, fucina e mulino; egli diede anche il via alla costruzione del borgo, tanto che nel 1354 venne costruita una loggia per il mercato. Nel 1511 fu saccheggiato e danneggiato nel corso delle lotte passate alla storia come "crudel zobia grassa", poi nel corso dei secoli subì notevoli trasformazioni; una mappa del XVII secolo lo descrive protetto da una fossa nei lati sud ed ovest, composto da tre torri, un fabbricato principale, una chiesa e alcuni caseggiati a nord.

Fu abitato almeno fino alla seconda metà del Cinquecento. Nel 1820, dopo alcune importanti trasformazioni, il complesso venne demolito.

Villa Perotti - Chions

La Villa prende il nome dalla famiglia Perotti, che l'ha fatta costruire e abitata fino agli anni '60. Un suo esponente, il dr. Cesare Perotti, fu importante gerarca fascista e poi Prefetto a Piacenza e Cuneo. L'ultimo ad abitarla fu un suo cognato, il Gen. Ugo Medori, che nell'immediato dopoguerra divenne sindaco di Chions.

Edificata con buona approssimazione nell'ultimo quarto del XIX secolo, si presenta a pianta rettangolare ed è composta di tre piani fuori terra conclusi da una cornice molto aggettante. Rimane inalterata la conformazione classica di facciata: l'ingresso principale, posto nella parte centrale della villa, è sormontato da una monofora con poggiorio; le decorazioni di facciata, oltre alla già citata cornice del sottotetto, sono arricchite dalla presenza di un marcapiano, a livello del solaio, che divide il piano terra dal piano primo, e da un leggero bugnato che sottolinea il piano terra. A differenza del fronte principale, quello retrostante, oltre ad essere in parte oscurato da un volume cieco, presenta un numero inferiore di aperture: dalle cinque alle tre del retrostante; inoltre, la facciata sud, che dà sul fronte strada, si presenta cieca.

L'amministrazione comunale, dopo averla acquistata, ha ristrutturato l'immobile principale ed ha realizzato, in luogo delle fatiscanti barchesse, un auditorium che viene utilizzato per

convegni, concerti, rappresentazioni e mostre. Il giardino padronale e l'orto retrostante sono ora giardino pubblico.

Ex farmacia - Chions

L'edificio, situato lungo la via principale del capoluogo, costituisce oggi un'importante testimonianza delle caratteristiche architettoniche e tipologiche proprie della casa padronale degli anni '30 del Novecento.

Tale è la veste assunta dal fabbricato dopo lavori di riconfigurazione eseguiti probabilmente tra le due guerre.

Tuttavia, quanto sta emergendo nel corso dei lavori di restauro conferma l'intuizione di Fabiola Molinaro e Stefano Tracanelli, secondo i quali risulta molto probabile che l'attuale edificio sia il risultato dell'ampliamento e della trasformazione di un precedente fabbricato di dimensioni inferiori, di uno o al massimo due piani fuori terra.

Per forma, dimensioni e caratteristiche è presumibile che il "fogolar" appartenga all'impianto più antico dell'edificio.

L'edificio fu sede della locale farmacia, oltre che dimora del farmacista Cesare Bosio sino alla metà degli anni '70, anno in cui venne abbandonato.

Durante gli anni di attività l'intero piano terra era dedicato all'attività commerciale, mentre i restanti piani erano adibiti a residenza.

L'immobile è stato acquistato dal comune di Chions nel 2012 ed attualmente (2026) sono in corso lavori di restauro per la realizzazione di un centro culturale.

Villa Cossetti - Chions

Complesso risalente al XVIII secolo, composto dal corpo padronale su tre livelli, a cui si congiungono alla destra, ortogonalmente, una barchessa di uguale altezza e, alla sinistra, un corpo rustico più basso, da un oratorio e da un parco. Il fronte anteriore della villa, rivolto a ovest, è composto di due piani più il sottotetto concluso da timpano, ed è interamente scandito da fori rettangolari con cornici modanate in pietra. Al centro di questo fronte, soprastante l'ingresso al piano terra affiancato da fori curvilinei, è presente una porta finestra, con relativo poggiatesta, a segnalare la presenza, anche al piano nobile, di un salone passante, di dimensioni pari a quello posto al piano terra; sopra questa monofora è ancora leggibile la lunetta leggermente arretrata. Il piano sottotetto è scandito da aperture quadrate, di dimensioni inferiori ma che seguono gli stessi assi di quelle presenti ai piani inferiori. La barchessa fu sopraelevata nel 1925 con l'aggiunta di un piano, che la allineò alla stessa altezza dell'abitazione padronale. L'annesso rustico, su due piani, è prolungato da un fabbricato terminante in una terrazza. La proprietà della villa si estende ad un parco secolare di tigli e ippocastani dove è collocata una piccola cappella gentilizia dedicata a S. Giuseppe, risalente alla fine del Settecento, impreziosita da G.B. Cossetti nel 1938.

La villa, già proprietà della famiglia Rambaldini, che la acquistò dai Sabeda sul finire del '700, verso la fine del XIX secolo fu ereditata dal musicista Giovanni Battista Cossetti, del quale gli attuali proprietari sono i discendenti.

Villa Azzano - Chions

Ubicata nel centro di Chions e risalente presumibilmente alle fine del XIX secolo, è un complesso costituito dal corpo padronale tripartito a pianta rettangolare su tre livelli, con parte centrale leggermente aggettante, dall'adiacente e più bassa barchessa e da un piccolo parco. Sulla facciata principale del corpo padronale è presente un timpano a forma triangolare con il classico oculo al centro. I tre prospetti liberi sono arricchiti dalla presenza di marcapiani leggermente aggettanti.

L'edificio adiacente alla villa, identificabile come barchessa, presentava originariamente su entrambe le facciate due archi ribassati, dei quale è ancora presente quello rivolto verso il piccolo parco.

All'interno l'edificio dominicale non mostra decorazioni, se non la presenza al piano terra della pavimentazione in terrazzo alla veneziana sulla quale, ai piedi delle scale, è presente l'iscrizione 'BA 1883', data del presumibile termine di costruzione dell'edificio stesso.

Villa Sbrojavacca - Villotta

Complesso munito di giardino e composto dal corpo padronale di pianta rettangolare su due piani, da una barchessa e da un annesso. La facciata principale presenta ordini di finestre rettangolari inquadrati in pietra che, al piano primo, sono incoronate da fastigi triangolari e curvi nelle due finestre laterali all'apertura arcuata che dà sull'ampia terrazza; quest'ultima è balaustrata e sorretta da due eleganti colonne. Questa decorazione di facciata è ripetuta sul prospetto che si affaccia sul giardino. All'interno della proprietà sono presenti, in posizione

arretrata rispetto al corpo principale, una barchessa, un tempo denominata "canevon", adibita a cantina, e un piccolo edificio di pianta quadrata intonacato di rosso dove insistevano le lavanderie. Il giardino si sviluppa sul retro del corpo padronale, ed è delimitato dai corpi isolati degli altri fabbricati del complesso.

Costruita dalla famiglia Sbrojavacca presumibilmente nella seconda metà del XVII secolo, la villa subì alcuni rimaneggiamenti, soprattutto dopo il primo conflitto mondiale quando, dopo l'incursione delle truppe tedesche, venne completamente ricostruito, basandosi sull'originale, il soffitto cassettonato della sala passante del piano terra. Allo stesso periodo risale l'addizione delle due ali laterali dell'abitazione, quelle che appaiono in prospetto con altezza diversa.

Villa Missana / Favretti - Villotta

L'edificio, uno dei pochi esempi riconducibili al liberty in ambito comunale, è situato a Villotta di Chions e risale alla fine del XVIII secolo, ma ha subito numerosi interventi di ampliamento e di riorganizzazione interna, perdendo così la distribuzione simmetrica degli spazi con sala centrale e quattro stanze laterali, propria delle case padronali e delle ville venete.

Dell'originaria villa è giunta quasi inalterata ai nostri giorni la sola facciata, anche se riadattata ai tempi e alle esigenze dei proprietari.

I tre piani dell'edificio sono conclusi, sul fronte principale da un timpano, ora appesantito dalla struttura lignea della copertura. Presumibilmente il piano nobile si presentava con un salone passante centrale che, ancora oggi, è denunciato all'esterno dalla presenza di un balcone sul quale si pare una porta finestra. Quest'ultimo elemento, in pietra, è sorretto da mensole terminanti con il muso di leone, simbolo della Serenissima, che si riscontra anche in un bassorilievo, sempre in pietra, presumibilmente d'Istria, posto al di sotto dell'apertura centrale del piano sottotetto. La facciata è, inoltre, decorata da fasce marcapiano situate una all'altezza dell'imposta del primo solaio e l'altra posta a tagliare le aperture del secondo piano.

Villa Pesaro / De Stefano - Basedo

La villa è composta da un corpo padronale a pianta rettangolare su tre livelli; il prospetto principale è rigorosamente simmetrico rispetto all'asse centrale dell'abitazione, passante per l'ingresso padronale. Quest'ultimo è sormontato, al piano nobile, da un'apertura di uguali dimensioni in larghezza, non balaustrata, ad indicare la presenza di saloni passanti sia al piano terra che al piano nobile. La simmetria è mantenuta anche nella forometria del piano sottotetto dove, l'apertura centrale, a differenza delle quattro laterali, è di forma poligonale. Questa simmetria è ripresa nel prospetto posteriore dove dimensioni, posizioni e forme delle aperture si susseguono come nel prospetto principale. Al corpo dominicale è annesso un edificio di servizio secondario, composto di un solo piano fuori terra, probabilmente realizzato in un periodo successivo a quello di costruzione della villa, e che forma con essa una "L".

Tipica abitazione padronale di campagna, la villa ubicata a Basedo di Chions venne costruita dalla nobile famiglia Pesaro di Venezia nel XVII° secolo, passò poi ai Van Barle, in seguito ai frati Domenicani di Cordovado, ai Rambaldini, ai Pittoni ed ora ai De Stefano.

Villa Morassutti - Villutta

Il complesso risale alla seconda metà del XVIII secolo ma sono leggibili anche interventi successivi, quando compare il termine Ca Granda e in seguito Ca Guerra, dal nome della famiglia di patrizi veneti che la abitava.

La villa è circondata dal verde: a sud è preceduta da ampio giardino punteggiato di statue, a nord si estende il parco, dove sorge anche un oratorio privato dedicato a Sant'Osvaldo, realizzato nel 1930 in sostituzione di una vecchia cappella.

Il corpo principale della villa è probabilmente anteriore rispetto ai lati che appaiono aggiunti successivamente con particolare eleganza nella scelta delle decorazioni in pietra.

Il corpo centrale è su tre piani, dominante rispetto al resto della villa di soli due piani.

La facciata principale, rivolta a sud, è composta attorno a un asse simmetrico riferito all'entrata centrale.

L'ingresso è sottolineato dalla presenza di un pronao a colonne tuscaniche che, al piano nobile, sostengono un terrazzo a balaustri in pietra a cui si accede attraverso una porta finestra ad arco.

Ambedue le ali del complesso sono formate da un corpo leggermente arretrato che mette in collegamento il corpo principale a un volume timpanato a due piani, ultimo della composizione architettonica del complesso. Il corpo di collegamento è caratterizzato al piano terra da un porticato retto da colonne tuscaniche, oggi chiuso da tre porte finestre. Sulle colonne poggia un architrave in pietra sul quale si innesta la muratura del piano soprastante che presenta due fori intervallati da una nicchia decorata con una cornice ad arco sovrapposta.

L'ultimo volume è composto di due piani con terminazione a timpano.

L'edificio è concluso da un'incorniciatura dentellata in pietra che ne segue tutto il perimetro al livello della gronda del tetto.

Accanto alla villa si trova una filanda ottocentesca, attualmente adibita ad uso agricolo. Si tratta di un massiccio edificio a tre piani, scandito quasi interamente da fori rettangolari, ovoidali o centinati. Le strutture murarie in ciottoli e laterizi sono visibili per l'assenza di intonaco. Purtroppo il manufatto è stato alterato con la costruzione, sul retro, di un capannone prefabbricato.

Villa Metz / Marzola - Villutta

Il complesso è formato da tre edifici, delimitanti un'ampia corte interna con giardino e alberi secolari.

La casa padronale presenta a nord una facciata ottocentesca al centro della quale, soprastante l'ingresso al piano terra, è presente una porta finestra con relativo poggiatesta decorato. Il fronte è concluso da un cornicione leggermente aggettante, riscontrabile anche negli altri due edifici presenti all'interno della proprietà.

Il prospetto sud è invece composto da quattro grandi archi che occupano, in altezza, piano terra e primo piano.

La casa risale al XVI secolo ed ha subito un'ampia ristrutturazione a cavallo degli anni 1871-1872, la cui testimonianza è data dalla facciata nord; tale data è confermata anche dalla datazione di due pavimenti alla veneziana.

Negli stessi anni sono stati realizzati gli altri due edifici del complesso, entrambi di tre piani. L'annesso che chiude a sud il giardino, distinto fin dall'epoca della sua costruzione con il nome di "barchessa", è a semplice pianta rettangolare, e il fronte rivolto verso la corte interna si presenta lineare con ingresso centrale al piano terra e, all'estremo sinistro, con un arco che dà accesso alla scala per raggiungere i piani superiori; il piano terra è sottolineato da un bugnato semplice, mentre i due piani superiori sono decorati da marcapiani. Le aperture presenti al piano terra sono modellate ad arco, mentre quelle dei due piani superiori riprendono lo stile delle aperture dei palazzi cinquecenteschi veneziani.

Il corpo disposto ad ovest, adibito nel tempo a residenza di coloni e personale di servizio al piano terra ed a barchessa relativamente ai due piani superiori, presenta quale prolungamento un corpo costituito di due soli piani e di piccole dimensioni; questo è testimone di una cappella distrutta negli anni Quaranta del Novecento.

Nel 1965 l'intero complesso venne acquistato dalla famiglia Marzola che ne è tuttora proprietaria.

Architetture religiose

Chiesa di San Giorgio martire - Chions

La chiesa, databile al 1400 e consacrata nel 1538, ha subito nei secoli una serie di ristrutturazioni.

È stata edificata in uno dei luoghi simbolo della comunità nel Medioevo, ovvero la centa in cui gli abitanti trovavano rifugio in caso di pericolo. È probabile che il campanile sorga sui resti di una delle torri fortificate della centa.

L'edificio sacro è dedicato a San Giorgio, figura riprodotta nell'affresco sopra il portale, databile al 1925 e realizzato in occasione del rifacimento della facciata su progetto di Antonio Marson di Annone Veneto.

Riproducono il Santo martire anche altri affreschi, di scuola tolmezzina, che si trovano all'interno della Chiesa e che sono datati tra la fine del '400 e l'inizio del '500, riaffiorati solo negli ultimi decenni dallo strato di calce che li ricopriva e riproducenti immagini di Madonne e Santi.

All'interno dell'aula sono da ricordare la statua della Madonna Ausiliatrice, scolpita nel 1894 da un giovanissimo scultore Giacobbe Della Giustina, nato a Chions nel 1874, e l'imponente organo Zanin del 1908.

Chiesa di San Liberale - Villotta

La chiesa, ubicata nella frazione di Villotta, fu fatta erigere nel XVI secolo, come si evince dalla data in cui è stata costruita la facciata in mattoni riportante lo stemma della famiglia Sbrojavacca (1515) e dalla data riportata sullo stemma del portale d'ingresso dal lato sud (1506).

L'edificio presenta una facciata in mattoni, rielaborata in stile gotico all'inizio del XX secolo, con copertura a doppio spiovente; internamente è a unica navata, lungo le murature perimetrali della quale sono presenti affreschi realizzati nel primo Cinquecento da pittori di

scuola tolmezzina. Merita di essere ammirato pure l'altare maggiore in marmo, opera dello scultore padovano Giacomo Costiero (1763).

Tracce di affreschi, oramai perduti, si trovano anche all'interno degli archetti pensili disposti lungo la linea di gronda, così come oramai perduto è anche un gigantesco affresco dedicato a San Cristoforo realizzato nel prospetto rivolto a sud.

Chiesa di Sant'Andrea apostolo - Taiedo

La chiesa venne costruita in stile romanico nel 1420 e consacrata l'anno dopo. Fino al 1519 appartenne alla pieve di San Michele arcangelo di Pescincanna e fino al 1938 la popolazione e i conti Sbrojavacca godevano del diritto di giuspatronato per l'elezione del parroco.

Tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo l'intenzione di edificare un luogo di culto di maggiori dimensioni portò alla demolizione dell'abside ed alla sua ricostruzione in stile neogotico.

Il risultato attuale è rappresentato da un ibrido in cui convivono l'aula romanica, l'abside neogotica ed il campanile, di incerta datazione, inserito all'interno della facciata.

L'aula conserva al suo interno tracce di affreschi quattro-cinquecenteschi di probabile scuola tolmezzina. Tracce di affreschi compaiono anche all'interno della bifora che sovrasta il portale principale ed all'interno degli archetti pensili disposti lungo la linea di gronda.

Chiesa di San Bartolomeo apostolo - Basedo

Immersa nella campagna, vicino alle case della frazione di Basedo, fu costruita verso il 1350 e dedicata a San Bartolomeo, uno dei dodici apostoli.

La struttura esternamente è caratterizzata da paraste in mattoni, superiormente raccordate da archetti a tutto sesto, e da archetti pensili, originariamente affrescati, posti lungo la linea di sotto gronda. In facciata si apre una porta ad arco leggermente acuto con una cornice di contorno in mattoni lavorati; nella parte superiore si trova un rosone. Ha un'aula rettangolare coperta con travature di legno a vista ed un coro con abside trapezoidale.

L'interno è caratterizzato dalla presenza di un ciclo di affreschi eseguiti tra il 1492 ed il 1515, alcuni dei quali attribuiti a Pietro da Vicenza ed altri a seguaci di Andrea Bellunello.

Il campanile risale al 1945.

Chiesa San Giuliano - Torrate

La chiesa, ubicata nella località di Torrate, venne fatta costruire nel 1332 e venne riedificata nel 1661; originariamente era annessa al castello della famiglia Sbrojavacca ed era posta sotto l'abbazia di Sesto; nel 1818 passò sotto la giurisdizione della diocesi di Concordia-Pordenone. Il campanile merlato venne fatto costruire nell'anno 1934 su progetto di Vittorio Pascatti. All'esterno della chiesetta è tutt'ora presente un piccolo cimitero.

Chiesa dei Santi Ermacora e Fortunato - Chions

La chiesa dei Santi Ermacora e Fortunato è l'unico edificio di culto dedicato ai fondatori della Chiesa di Aquileia presente nel Friuli occidentale. I numerosi reperti di epoca romana trovati in zona fanno supporre che il Cristianesimo fosse arrivato in questo luogo fin dai primi secoli dopo Cristo.

La chiesa risale probabilmente al Trecento, ma ha subito nel corso della sua lunga storia molti interventi, anche recenti (metà del XX secolo), che ne hanno alterato l'aspetto. L'esterno si compone di un portico leggermente più basso rispetto alla facciata principale, con tre archi a tutto sesto che si replicano sui tre lati liberi. Al di sopra del portico, la facciata termina con un piccolo campanile a vela.

Nel passato, la località era meta di pellegrinaggi annuali da parte di fedeli, che arrivavano da tutto il Friuli e dalla Carnia per pregare i santi protettori degli ammalati di cuore in occasione della antichissima Fiera che si teneva il 12 luglio; ancor oggi, in tale data, la ricorrenza viene testimoniata con la celebrazione di una messa.

Chiesa della Madonna della Salute - Basedo

La chiesetta rappresenta l'unica testimonianza architettonica rimanente del Lazzaretto di Basedo, antico luogo di confinamento contro le malattie contagiose. L'intitolazione alla Madonna della Salute fa riferimento alla peste del 1630.

La facciata fa riferimento a stilemi neoclassici, con due paraste che sorreggono la trabeazione del timpano.

Al suo interno, a navata unica, si trovano affreschi del Seicento dedicati a San Rocco e San Valentino, oltre che un altare del XIX secolo e una scultura novecentesca rappresentante la Madonna.

Oratorio di San Giuseppe - Chions

L'oratorio, ubicato nella frazione di Chions, è stato fatto costruire nella fine del XVIII secolo dalla famiglia Rambaldini e recuperato nel 1937, dopo decenni d'incuria, da Giovanni Battista Cossetti, organista di fama nazionale.

L'edificio si trova in prossimità della villa Cossetti, di cui costituiva una pertinenza. Esso presenta un unico vano, all'interno del quale sono presenti alcune decorazioni murali recenti, un altare realizzato in muratura e stucco ed una statua lignea di San Giuseppe che un tempo veniva portata in processione nella chiesa parrocchiale nei giorni precedenti la ricorrenza del santo, per poi ritornare in sede il 19 marzo.

Organizzazione distributiva del sistema produttivo

I primi insediamenti produttivi, connessi alla trasformazione della struttura produttiva del territorio da rurale ad industriale, si sono insediati a Chions a partire dagli anni '60 del secolo scorso.

Trattavasi di strutture sparse nel territorio e prive di logica insediativa, localizzate perlopiù lungo le principali vie di comunicazione dell'epoca.

Un primo tentativo di pianificare la localizzazione delle aree destinate ad attività produttive risale ai primi anni '70 del secolo scorso quando, con l'approvazione del primo Piano Regolatore Generale, si scelse l'area situata in loc. Villalta, e quindi baricentrica tra gli abitati del capoluogo e di Villotta, per realizzarvi la zona da destinare ad attività artigianali.

Solo successivamente, con la messa in funzione della tratta autostradale Pordenone-Portogruaro, ci si rese conto dell'opportunità di modificare tale previsione di Piano per poter fruire degli indubbi vantaggi forniti dalla presenza dell'uscita di Villotta.

Ovviamente non fu possibile ricondurre a tale nuovo sedime tutte le attività fino a quel momento presenti e sparse sul territorio, ragione per cui la dispersione localizzativa tutt'ora presente è frutto anche di tale processo.

La dispersione delle aree oggetto della convenzione deriva quindi dalle vicende fin qui riassunte.

Le aree produttive D2 e D3 oggetto della Convenzione sono quattro, hanno origini e strutture profondamente diverse tra loro, e si situano:

1. in loc. Villutta, tra gli abitati di Villotta e Taiedo, e comprendono:

- un breve tratto di via Treviso
- Via Lino Zanussi
- Via Luigi Galvani
- Via Enrico Mattei
- Via Enzo Ferrari
- Via Arturo Malignani
- Via Giovanni Agnelli
- Via Cecilia Danieli

Si tratta dell'ambito formatosi a seguito della scelta di spostare l'area destinata ad attività produttive in prossimità dell'uscita autostradale. La realizzazione dell'ambito è avvenuta mediante più fasi, a partire dagli anni '80 del secolo XX, ma all'interno di esso è ricompreso anche lo stabilimento della vetreria, realizzato nei primi anni '70 in assenza di strategie di Piano.

2. in via I Maggio, in prossimità del raccordo tra la viabilità ordinaria e l'uscita autostradale. Trattasi di insediamento realizzato prima che venissero compiute le più volte citate scelte pianificatorie. L'ambito comprende un unico insediamento produttivo di fatto dismesso, ma che possiede forti potenzialità di riuso legate in particolare alla felice ubicazione.

3. a ovest di Villotta e comprendono:

- un breve tratto di via Villalta
- Via Seneca

L'ambito è frutto di due distinti momenti insediativi: ad un primo stabilimento ubicato lungo la viabilità principale è succeduto un primitivo approccio pianificatorio con la realizzazione di via Seneca, strada a fondo cieco, che ha permesso l'insediamento di alcune realtà produttive accorpate.

4. In loc. Villalta, tra gli abitati di Villotta e Chions, e comprendono:

- un tratto di Via Guglielmo Marconi
- Via Alessandro Manzoni
- un tratto di Via Monte Grappa

- un breve tratto di Via Ippolito Nievo.

Anche la genesi di tale ambito è complessa: l'area infatti è quella che era stata individuata in un primo momento quale luogo privilegiato per l'insediamento delle attività produttive nel Comune. La ragione di tale scelta andava ricercata, oltre al fatto dell'essere luogo baricentrico tra i due principali centri abitati, anche nella "storica" presenza di almeno due attività produttive, attorno alle quali si sarebbe dovuta aggregare la zona artigianale. La modifica di tale previsione ha comportato un rallentamento ed un ridimensionamento dell'ambito, il quale non è stato tuttavia mai del tutto cancellato ed anzi, mediante successivi atti pianificatori, è stato in qualche modo consolidato.

Come risulta evidente dalle considerazioni sin qui esposte, i sedimi produttivi oggetto di convenzione sono stati realizzati con modalità eterogenee. In particolare, la localizzazione degli stabilimenti più vecchi è frutto di scelte perlopiù casuali, mentre quella degli insediamenti più recenti è stata demandata a Piani di Lottizzazione (PdL) e Piani Regolatori Particolareggiati Comunali (PRPC) di iniziativa privata.

In dettaglio:

1. ambito in loc. Villutta, tra gli abitati di Villotta e Taiedo:
 - PdL UBERCO 1 (ZTO D3.1 - Via Arturo Malignani, Via Enzo Ferrari, Via Lino Zanussi, Via Enrico Mattei)
 - PRPC UBERCO 2 (ZTO D3.3 - Via Luigi Galvani, Via Enrico Mattei)
 - PRPC LOTTO 3 SUD (ZTO D3.3 - Via Giovanni Agnelli)
 - PRPC BIANCOSPINO - Stralcio 1 (ZTO D2.1 - Via Cecilia Danieli)
2. ambito di via I Maggio:
attività sparsa realizzata in assenza di pianificazione urbanistica
3. ambito a ovest di Villotta:
attività sparse di Via Seneca (ZTO D3.1 - Via Seneca e via Villalta)
4. ambito in loc. Villalta, tra gli abitati di Villotta e Chions:
 - PdL VILLALTA 1 (ZTO D3.1 - Via Villalta, Via Monte Grappa);
 - PdL VILLALTA 2 (ZTO D3.1 - Via Monte Grappa);
 - Attività sparse ZTO D3.1 di Via Alessandro Manzoni;
 - PRPC MOSA (ZTO D2.2 - Via Guglielmo Marconi);
 - attività sparse ZTO D3.1 di Via Guglielmo Marconi;
 - PRPC VILLALTA (ZTO D3.3 - Via Ippolito Nievo, Via Alessandro Manzoni).

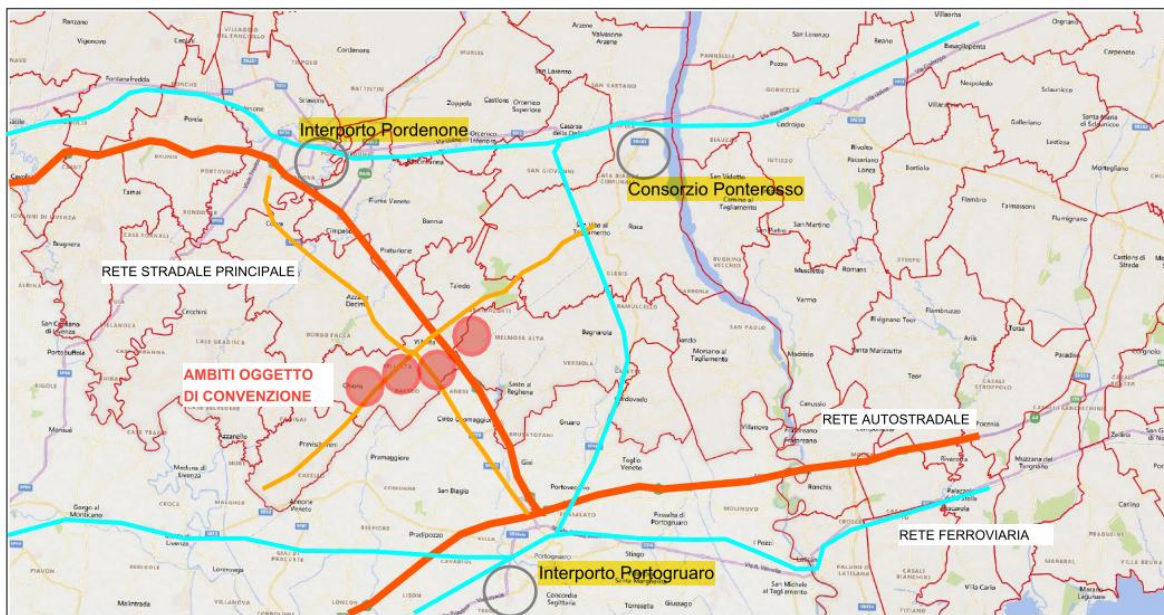
2. Inquadramento territoriale ed urbanistico

Inquadramento territoriale



Comune di Chions

TAV. 1
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



insiel
14/11/2025

Si precisa che il piano regolatore vigente e' quello approvato e depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, presso il quale sono reperibili anche il numero della variante e le date di adozione ed approvazione della versione qui pubblicata. Il presente estratto ha valore informativo e non puo' sostituire la certificazione prevista dalla Legge.

Scala 1:200000

0 5.0 Km

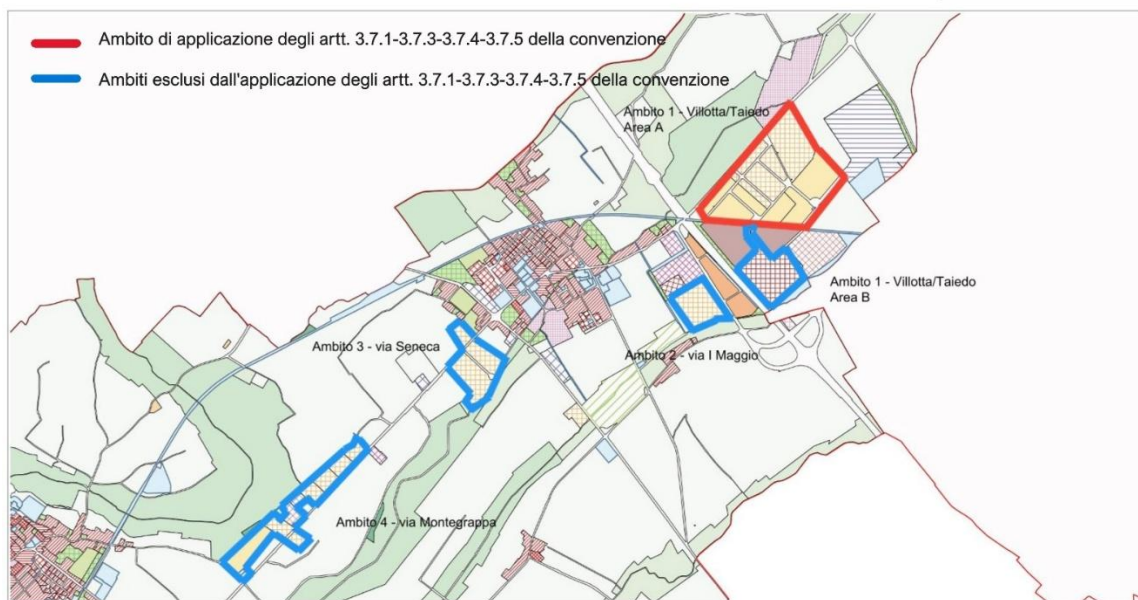
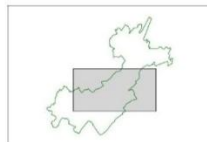
	Est (m)	Nord (m)
Coordinate dei vertici EPSG:3004	NO 2326148	5097155
	SE 2381155	5068524

Inquadramento in ambito comunale



Comune di Chions

TAV. 2
INDIVIDUAZIONE AMBITI DI CONVENZIONAMENTO



insiel
03/03/2026

Si precisa che il piano regolatore vigente e' quello approvato e depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, presso il quale sono reperibili anche il numero della variante e le date di adozione ed approvazione della versione qui pubblicata. Il presente estratto ha valore informativo e non puo' sostituire la certificazione prevista dalla Legge.

Scala 1:25000

0 500.0 m

	Est (m)	Nord (m)
Coordinate dei vertici EPSG:3004	NO 2342388	5082861
	SE 2349264	5079282

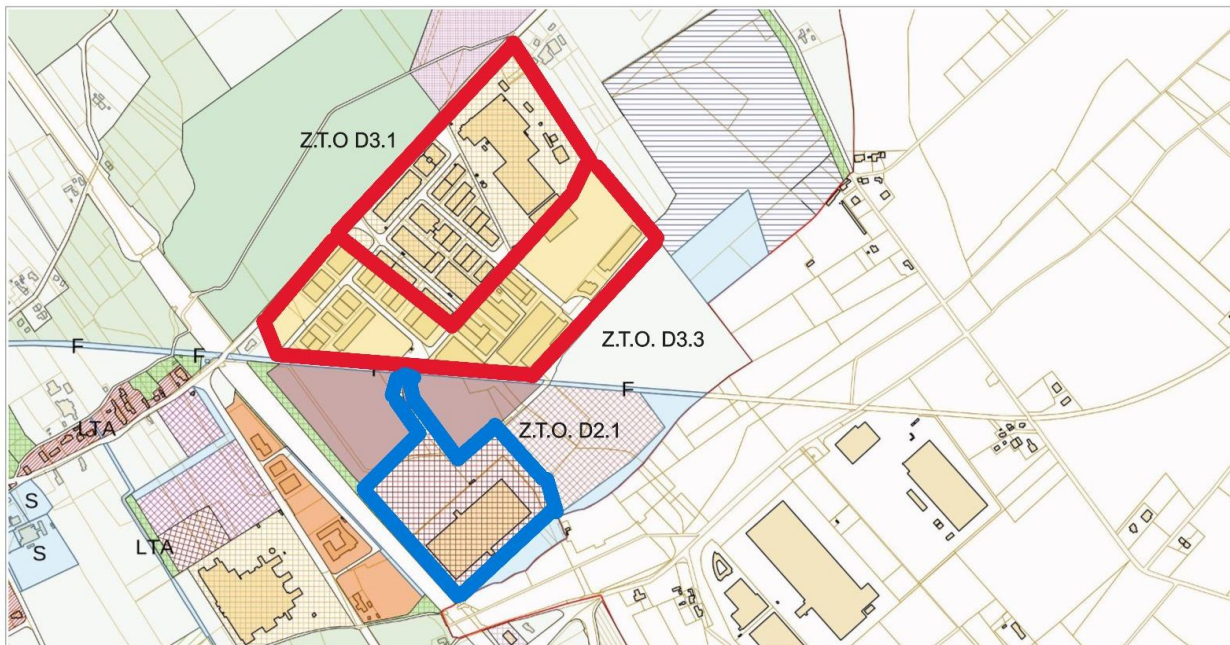
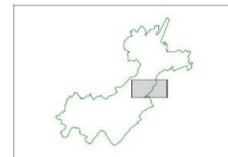
Dettaglio degli ambiti di convenzionamento



Comune di Chions

Tav. 3.1

Dettaglio Ambito 1 - Villotta/Taiedo



insiel
26/02/2026

Si precisa che il piano regolatore vigente e' quello approvato e depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, presso il quale sono reperibili anche il numero della variante e le date di adozione ed approvazione della versione qui pubblicata. Il presente estratto ha valore informativo e non puo' sostituire la certificazione prevista dalla Legge.

Scala 1:10000
0 250.0 m

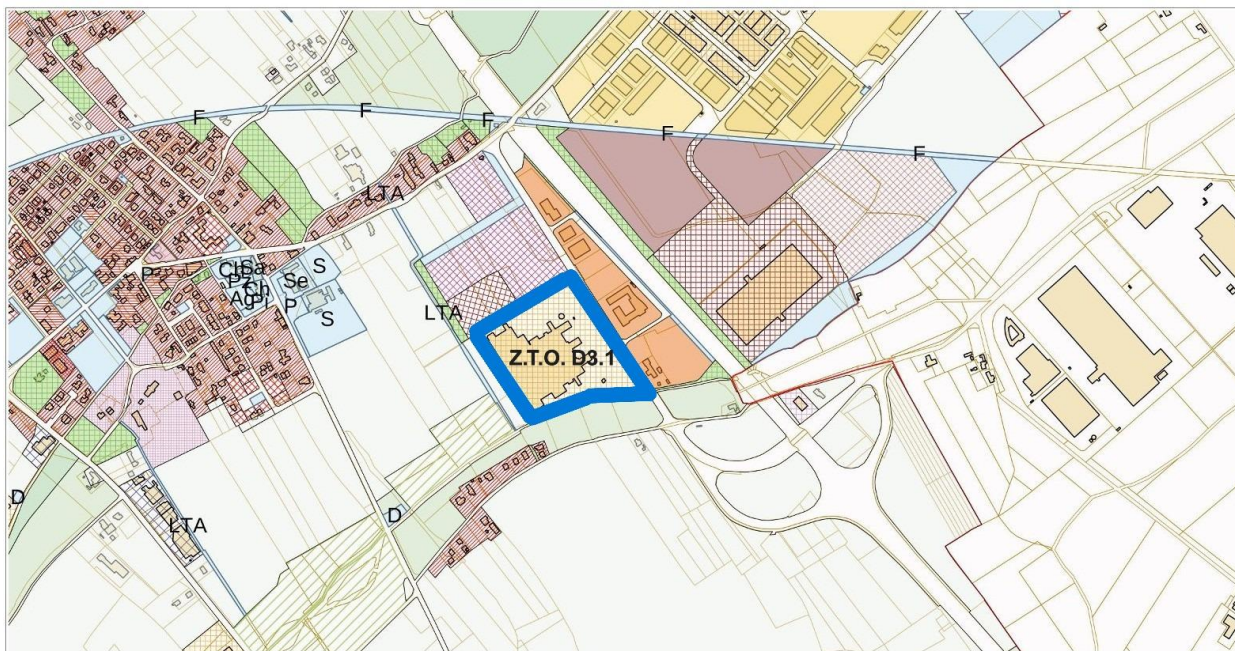
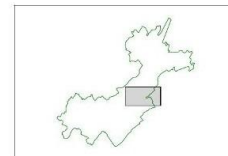
	Est (m)	Nord (m)
Coordinate dei vertici EPSG:3004	NO 2346004	5082385
	SE 2348754	5080953



Comune di Chions

Tav. 3.2

Dettaglio Ambito 2 - via I Maggio

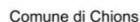


insiel
26/02/2026

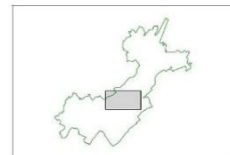
Si precisa che il piano regolatore vigente e' quello approvato e depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, presso il quale sono reperibili anche il numero della variante e le date di adozione ed approvazione della versione qui pubblicata. Il presente estratto ha valore informativo e non puo' sostituire la certificazione prevista dalla Legge.

Scala 1:10000
0 250.0 m

	Est (m)	Nord (m)
Coordinate dei vertici EPSG:3004	NO 2345362	5081851
	SE 2348112	5080419

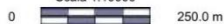


Dettaglio Ambito 3 - via Seneca

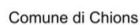


Si precisa che il piano regolatore vigente e' quello approvato e depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, presso il quale sono reperibili anche il numero della variante e le date di adozione ed approvazione della versione qui pubblicata. Il presente estratto ha valore informativo e non puo' sostituire la certificazione prevista dalla Legge.

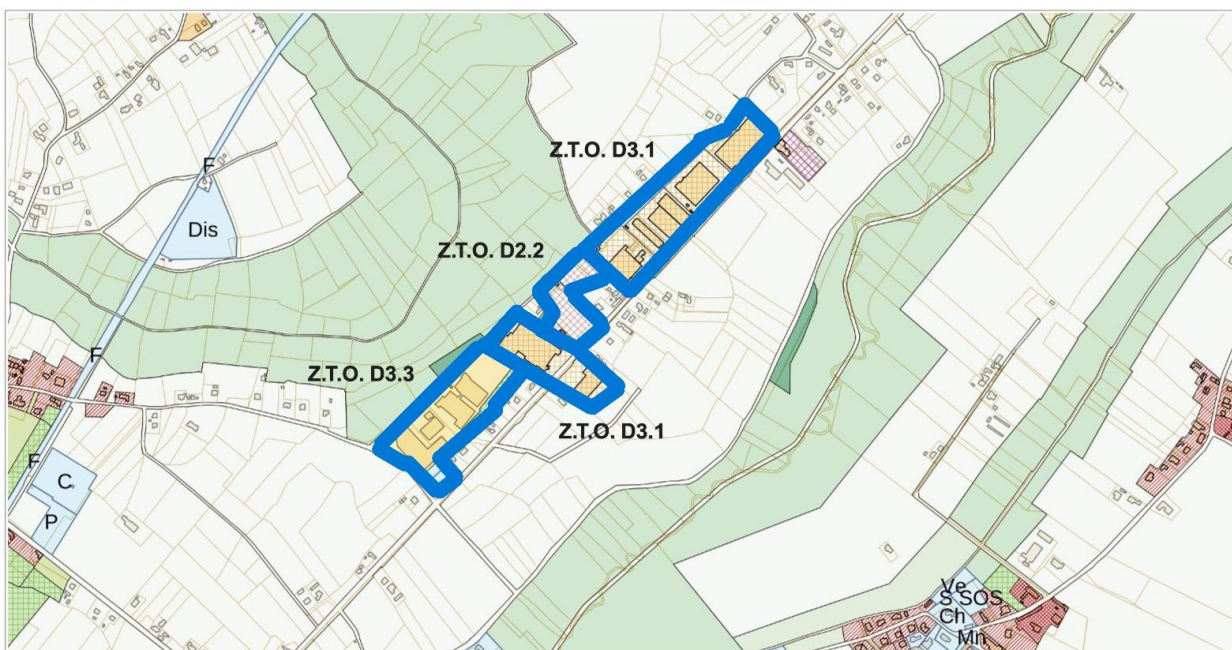
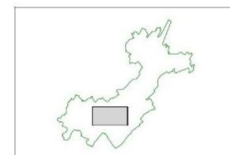
Scala 1:10000



		Est (m)	Nord (m)
Coordinate dei vertici EPSG:3004	NO	2344083	5081548
	SE	2346834	5080116

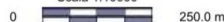


Dettaglio Ambito 4 - via Montegrappa



Si precisa che il piano regolatore vigente e' quello approvato e depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, presso il quale sono reperibili anche il numero della variante e le date di adozione ed approvazione della versione qui pubblicata. Il presente estratto ha valore informativo e non puo' sostituire la certificazione prevista dalla Legge.

Scala 1:10000



		Est (m)	Nord (m)
Coordinate dei vertici EPSG:3004	NO	2342851	5080489
	SE	2345602	5079058

Norme urbanistiche

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale prevedono per le aree produttive in oggetto le seguenti disposizioni urbanistiche:

Art. 18 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D” INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

18.1 Classificazione

1. Le zone produttive (industriali e artigianali) corrispondono sia agli insediamenti singoli esistenti, sparsi sul territorio agricolo, sia alle aree caratterizzate da insediamenti esistenti, sia alle zone destinate agli insediamenti in fase di realizzazione o di nuova previsione.
2. Il PRGC comprende le seguenti zone produttive:

ZONA	DENOMINAZIONE	ATTUAZIONE
D2.1	Ambiti produttivi soggetti a PRPC vigenti.	<u>Diretta (O).</u>
D2.2	Ambiti di espansione produttiva di nuova individuazione.	<u>Indiretta.</u>
D2.3	Zone di nuovo impianto per magazzini e depositi produttivi	<u>Indiretta.</u>
D3.1	Insediamenti produttivi esistenti confermati.	<u>Diretta.</u>
D3.2	Insediamenti singoli sparsi esistenti.	<u>Diretta.</u>
D3.3	insediamenti produttivi esistenti corrispondenti ad ambiti di nuovo impianto con Piani Attuativi decaduti (già zone D2.2).	<u>Diretta.</u>
D4	Depositi a cielo aperto esistenti.	<u>Diretta.</u>
D5	Attrezzature a servizio della viabilità.	- <u>Diretta.</u> - <u>Indiretta</u> per l'ambito adiacente l'Autostrada

18.2 Destinazioni consentite

1. Con riferimento all'art.5 della L.R. n°19/2009, le destinazioni d'uso ammesse per le zone “D” sono le seguenti:
 - a) attività artigianali lettera i), dell'art. 5, della L.R. n°19/2009 e/o industriali lettera j), dell'art. 5, della L.R. n°19/2009;
 - b) trasporto di persone e merci, di cui alla lettera h), dell'art. 5, della L.R. n°19/2009;
 - c) servizi, di cui all'art. 5, lett. b), della L.R. 19/2009;
 - d) residenza per il custode e/o proprietario limitatamente ad un alloggio, con una superficie abitabile utile massima di 120 mq. per ogni attività produttiva con superficie utile superiore a mq. 1000;
 - e) spazi per l'esposizione e commercializzazione dei prodotti propri nella misura massima pari al 20% della superficie utile adibita ad attività produttiva;
 - f) attività ludiche, ricreative, ricettive e di ristorazione; attività direzionali limitatamente a quelle amministrative e professionali, nonché le attività ricreative e della ricerca tecnico scientifica, connesse con le attività di cui alle lettere a), b) e c) del presente articolo;
 - g) servizi ed attrezzature collettive, di cui alla lettera o), dell'art. 5, della L.R. n°19/2009;
 - h) impianti tecnologici.
2. È ammessa la realizzazione di “incubatori”, ovvero di edifici destinati ad accogliere, su più piani, una pluralità di attività industriali/artigianali, anche differenziate per dimensione e tipologia produttiva.
3. La compatibilità delle attività è disciplinata dal PRPC o, nel caso di intervento diretto, verificata dall'Azienda Sanitaria competente, in sede di richiesta di Permesso di Costruire o di richiesta di utilizzazione.
4. L'alloggio del custode/titolare, nei limiti di mq. 120, è ammesso solamente per le attività con una superficie utile superiore a 1000 mq, con un massimo di 2 alloggi per “incubatore”.
5. In ogni zona “D” ove fossero già esistenti alla data di adozione delle presenti NTA, edifici residenziali e loro annessi non pertinenti l'attività produttiva, tali edifici si intendono soggetti ai soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia con un aumento ammissibile max di 150 mc. per unità abitativa, concedibile una tantum a partire dall'adozione della presente variante.
6. Per gli impianti e manufatti di carattere tecnologico a servizio dell'attività produttiva, quali cabine di trasformazione, silos verticali, serbatoi idrici, locali di alloggiamento, impianto di trattamento dell'aria, camini e ciminiera, non si applicano i successivi limiti di superficie coperta massima, di altezza e distanza, tra i fabbricati e dai confini.

18.3 Dimensionamento standard

1. Nelle zone soggette alla formazione di PRPC, gli standard prescritti dalle norme di zona saranno dimensionati in misura non inferiore a 15 mq/addetto, entro i seguenti limiti:
 - mq. 5 per parcheggi di relazione;
 - mq. da 0 a 3 per attrezzature collettive (mensa, infermeria, uffici consortili, ecc.);
 - mq. da 8 a 12 per verde attrezzato.
2. La densità di addetti non potrà essere inferiore a 25 per ha.
3. Nelle ZTO D2.2 e D2.3 è obbligatoria la previsione di almeno un parcheggio per i mezzi pesanti all'interno di ogni attività.

18.3 Deroghe e risparmio energetico

1. I parcheggi all'interno delle singole attività potranno essere coperti con tettoie anche in deroga agli indici di copertura purché le coperture vengano realizzate con pannelli fotovoltaici o pannelli solari per la produzione di energia elettrica e/o per il riscaldamento degli edifici.
2. Parimenti, non costituiranno superficie coperta le murature perimetrali degli edifici che perseguiranno obiettivi di sostenibilità ambientale e risparmio energetico, attraverso:
 - l'utilizzo di sistemi di produzione energetica basati sul fotovoltaico o sul solare;
 - il recupero delle acque meteoriche mediante la formazione di coperture con "tetto verde".

18.4 Standard di attrezzature e servizi

1. In tutti gli ambiti ove è prevista l'attuazione indiretta, nella redazione dei PRPC dovranno essere verificate le seguenti prescrizioni:

A) Strade

- a) La sezione stradale tipo per il doppio senso di marcia deve avere una larghezza minima di 7,50 m e deve essere affiancata lateralmente da un lato da un marciapiede della larghezza minima di 1,5 m oltre allo spazio per la posa di filari di alberi da scegliersi tra le essenze di cui all'art. 7.3 e dall'altro lato da un percorso ciclabile.
- b) Nelle Schede Attuative sono disciplinate le larghezze relative alla viabilità a fondo cieco, la quale deve essere dotata di una piazzola terminale di adeguate dimensioni che dovranno comunque essere conformi alle norme vigenti in materia;
- c) In sede di adozione e/o approvazione di PRPC il Consiglio Comunale può disporre, motivando adeguatamente la scelta, una larghezza della strada superiore a quella prevista nelle schede di attuazione o nella presente norma.
- d) La tipologia dei pali di illuminazione pubblica dovrà essere concordata con l'ufficio LL.PP. in modo da garantire la massima compatibilità con quelli esistenti e con i costi di manutenzione dell'intera rete.

B) Percorsi pedonali e ciclabili

- a) Devono avere la larghezza minima prevista nella sezione "Strade" del presente articolo in relazione al tipo di strada pertinente. È consentita la loro utilizzazione a pista ciclabile qualora ne venga adeguatamente potenziata la sezione. La dimensione minima della pista ciclabile in sede propria è di m. 2,50. Nelle strade interne ai PRPC/PAC i percorsi ciclabili saranno preferibilmente a raso e individuati da semplice segnaletica orizzontale.
- b) In tutte le zone i percorsi pedonali-ciclabili dovranno essere realizzati con materiali e colori diversi da quelli del fondo stradale; in sede di adozione e/o approvazione di PRPC il Consiglio Comunale può disporre, motivando adeguatamente la scelta, l'utilizzo di uno specifico tipo di materiale.

C) Parcheggi

- a) I parcheggi dovranno avere dimensioni minime di 2,50 m di larghezza e 5,00 m di profondità, in caso di parcheggi paralleli al senso di marcia le dimensioni minime saranno rispettivamente di 2,00 m e di 6,50 m.
- b) Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con materiali e colori diversi da quelli del fondo stradale preferibilmente con pavimentazione non continua che consenta la crescita dell'erba negli interstizi, saranno inoltre alberate e/o recintate con siepe di arbusti a formare filtro per le emissioni gassose; in sede di adozione e/o approvazione di PRPC il Consiglio Comunale può disporre, motivando adeguatamente la scelta, l'utilizzo di uno specifico tipo di materiale.
- c) Le aree a parcheggio saranno individuate prioritariamente parallelamente al senso di marcia lungo la strada di penetrazione dell'ambito garantendo così la più ampia disponibilità di posti auto in prossimità degli insediamenti.
- d) I parcheggi di relazione non comprendono anche gli spazi di manovra.

D) Accessi

- a) Gli accessi dovranno essere dotati di una piazzola di sosta antistante di almeno 12 m di profondità, comprensiva anche del marciapiede, in modo da consentire la sosta di un veicolo ad esclusione delle strade a fondo cieco.
- b) In ogni caso dovranno applicarsi le norme del Codice della Strada.
- c) L'arretramento potrà essere ridotto a 5 m sulle strade comunali.

E) Verde pubblico

- a) Le aree destinate a verde pubblico dovranno essere disposte in modo da formare prioritariamente una cortina protettiva verso le aree agricole e/o residenziali e comunque a mascheramento degli insediamenti produttivi. In generale è preferibile distribuire le aree a verde lungo gli assi viari mettendovi a dimora le essenze di cui al successivo punto 2; in tal caso la larghezza dei percorsi pedonali potrà essere diminuita fino a 1,50 m purché le fasce a verde abbiano una larghezza minima di 2,00 m.
- b) Dovrà essere progettata anche la distribuzione degli alberi e degli arbusti scelti tra le essenze di cui all'art. 7.3.; dovrà essere considerata inoltre la possibilità di accedere all'area con i mezzi idonei alla manutenzione che rimarrà in carico ai lottizzanti anche dopo la cessione dell'area al Comune.
- c) Potranno essere conteggiate, ai fini della verifica dello standard, anche le aree a verde residuali (banchine, cordunate, ecc.) nel limite del 10% della superficie a verde complessiva fermo restando quanto previsto al precedente punto 1.

18.5 Attività Commerciali a basso impatto

- 1. Ai sensi dell'art. 16, comma 5, della LR n°29/2005, gli esercizi di vendita dei generi non alimentari a basso impatto, considerata la contenuta frequenza di acquisto e il limitato impatto viabilistico, possono essere allocati anche nelle zone urbanistiche omogenee a destinazione industriale o artigianale nei limiti di mq. 70 di superficie di vendita.
- 2. Per l'insediamento produttivo attiguo al fosso Cornia, lungo la S.S. 251, inserito in ZTO D3.1, potranno essere allocati esercizi commerciali a basso impatto nel limite di quanto stabilito dal Piano Comunale di Settore del Commercio.

Art. 21 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D3.1” INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI

21.1 Individuazione

1. Sono le aree destinate ad attività produttive esistenti consolidate.

21.2 Modalità di intervento

2. Attuazione diretta.

21.3 Interventi previsti e destinazioni d'uso consentite

1. È consentita la variazione di destinazione d'uso fra diverse attività produttive. La modifica del tipo di attività svolta è consentita su parere dell'Azienda Sanitaria competente, avuto riguardo all'obiettivo di migliorare progressivamente il grado di compatibilità delle aziende con il contesto.
2. Gli interventi possibili sono quelli rivolti al miglioramento e, in minor misura, all'incremento dell'attività produttiva, quali:
 - a) opere di adeguamento agli standard igienici;
 - b) opere di manutenzione straordinaria;
 - c) opere di ampliamento fino al raggiungimento di un rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie fondiaria, oltre ad un ulteriore 10% da destinare a spazi accessori all'attività produttiva, quali:
 - residenza per il custode o il titolare;
 - uffici, esposizioni, show room e spazi di commercializzazione dei prodotti dell'azienda;
 - servizi e spazi ricreativi;
 - opere di demolizione e ricostruzione che comportino una nuova superficie coperta non superiore a quella prevista alla precedente lettera c).

21.4 Altri parametri

- | | |
|--------|---|
| Uf max | 100%
Nel caso di “incubatori” l'incidenza delle attività di cui all'art. 18.2. lettera g) non potrà eccedere il 10% della superficie utile complessiva. |
| Hu max | 13 ml. con esclusione dei volumi tecnologici (silos, torri, ciminiere). Sono consentite altezze non superiori a quelle esistenti, purché connesse ad esigenze di carattere tecnologico o inerenti il ciclo produttivo, non altrimenti realizzabili. |
| Dc min | 5 ml. Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile purché a confine con altre ZTO D. È ammessa l'edificazione in aderenza. |
| Df min | 10 ml. Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile purché a confine con altre ZTO D. È ammessa l'edificazione in aderenza. |
| Ds min | <ul style="list-style-type: none">– ml. 6 dalla viabilità interna ad Ambito Attuativo;– ml. 10 dalla viabilità comunale esterna ad Ambito Attuativo ad esclusione di via Primo Maggio;– ml. 20 dalla viabilità regionale compresa via Primo Maggio. |
1. Dovranno essere previste aree a parcheggio stanziale, all'interno dei lotti, in misura almeno di 1 mq. ogni 15 di superficie coperta e comunque non inferiore a un posto macchina ogni due addetti e parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza, o in prossimità dell'immobile industriale, a distanza non superiore a ml. 500 dall'accesso, in misure non inferiori al 10% della superficie utile degli edifici.
 2. Per gli incubatori, i parcheggi di relazione saranno dimensionati in misura non inferiore al 30% della superficie utile del fabbricato.

21.5 Prescrizioni particolari per le attività sparse esistenti

1. Nel caso di interventi o cambio di destinazioni d'uso consentiti in tale zona, dovrà essere presentato un progetto generale di sistemazione dell'ambito complessivamente interessato dall'attività, finalizzato al miglioramento della qualità dell'ambito stesso, con riferimento:
 - alla qualità edilizia dei manufatti esistenti e di progetto in rapporto al contesto;
 - agli aspetti urbanistici (accessibilità, dotazione di parcheggi, ecc.);
 - ambientali (dotazione di verde, schermi e barriere vegetali, impatto acustico, ecc.);

2. Le attività dovranno dotarsi di una adeguata fascia a verde costituita da specie locali con sesto d'impianto non inferiore a ml. 4 e altezza di almeno 3 ml., integrata da siepe sempreverde, della larghezza di 10,00 ml. lungo i confini con le altre ZTO, come per gli ambiti soggetti a vincolo di cui al D.L.gs n°42/2004 e le zone E4.
3. Nei tratti in cui la preesistenza edificata non lo consenta, la delimitazione a verde deve essere costituita almeno da una siepe verde continua.
4. Almeno il 10% dell'area di pertinenza dell'attività dovrà essere sistemata a verde con piantumazioni di alto fusto, di specie locali, con sesto di impianto non inferiore a ml. 4 e altezza all'impianto di almeno 3 ml., tale superficie concorre a determinare la fascia perimetrale di cui al 2° capoverso.
5. Per le attività insediate lungo la S.R. n°251 e la S.P. n°1 è fatto obbligo di adeguare gli accessi esistenti alle disposizioni impartite dagli enti proprietari e, nel caso di interventi di ristrutturazione degli assi viari, di attenersi alle previsioni progettuali, sia in relazione agli accessi che alle fasce di rispetto o arretramento dell'edificazione.
6. Gli ampliamenti dovranno distare non meno di ml. 10 dai corsi d'acqua pubblici.

21.5bis Prescrizioni particolari per l'insediamento produttivo attiguo al fosso Cornia, lungo la S.R. 251

1. L'ampliamento del fabbricato esistente, nella misura consentita dalle vigenti disposizioni, è subordinato alle seguenti condizioni:
 - a) è fatto obbligo di predisporre un progetto unitario complessivo di riqualificazione dei fabbricati esistenti, contestuale a qualsiasi richiesta di Permesso di Costruire;
 - b) le aree scoperte andranno sistemate, oltre che con la predisposizione delle schermature arboree previste lungo i limiti di zona, di cui all'art. 21.5, anche con idoneo progetto di riqualificazione del tratto di sponda afferente il fosso Cornia, con inserimento di specie vegetali autoctone, proprie dell'ambiente;
 - c) le aree destinate a parcheggio stanziale e di relazione saranno costituite da pavimentazione permeabile per almeno il 75% della superficie e dotate di alberature in misura di almeno una pianta di alto fusto ogni 2 posti auto;
 - d) non è consentita la formazione di ulteriori accessi e quello esistente potrà essere modificato esclusivamente previo accordo con gli Enti gestori competenti.

Art. 22bis – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI D3.3 AMBITI CON PIANI ATTUATIVI DECADUTI (GIÀ ZONE D2.2).

22bis.1 Modalità di intervento

1. Attuazione diretta.

22bis.2 Parametri per l'edificazione

If max	Definito dalla convenzione di PRPC.
Q max	Definito dalla convenzione di PRPC.
H max	Definito dalla convenzione di PRPC.
N° max piani ft	Definito dalla convenzione di PRPC.
Dc min	Definito dalla convenzione di PRPC.
	Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile purché a confine con altre ZTO D. È ammessa l'edificazione in aderenza.
Df min	Definito dalla convenzione di PRPC.
	Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile purché a confine con altre ZTO D. È ammessa l'edificazione in aderenza.
Ds min	Definito dalla convenzione di PRPC.

1. Gli interventi possibili sono quelli rivolti al miglioramento e, in minor misura, all'incremento dell'attività produttiva, quali:
 - a) opere di adeguamento agli standard igienici;
 - b) opere di manutenzione straordinaria;
 - c) opere di ampliamento fino al raggiungimento di un rapporto di copertura massimo della superficie fondiaria;
 - d) solo nel caso in cui non fosse già previsto dalle norme specifiche di PRPC, un ulteriore 10% di rapporto di copertura da destinare a spazi accessori all'attività produttiva quali:
 - uffici, esposizioni, show room e spazi di commercializzazione dei prodotti dell'azienda;
 - servizi e spazi ricreativi;
 - opere di demolizione e ricostruzione che comportino una nuova superficie coperta non superiore a quella prevista.

Art. 19 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D2.1” PRODUTTIVE IN CORSO DI REALIZZAZIONE

19.1 Individuazione zona

1. Corrisponde alle aree destinate ad attività produttive di nuova o recente formazione, interessate da PRPC in vigenza ed in fase di attuazione.

19.2 Modalità di attuazione

1. Attuazione diretta. Per i PRPC o P.A. approvati prevalgono le disposizioni normative contenute negli stessi. In particolare continueranno ad applicarsi le medesime norme per quanto attiene ad allineamenti, distanze, distacchi e dimensionamento degli standard.
2. Per tutti i PRPC e P.A. sussiste l'obbligo di adeguamento alla presente normativa, in caso di variante che preveda modifiche eccedenti i limiti di flessibilità o in caso di riadozione.

19.3 Parametri

- | | | |
|--------|------|--|
| Uf max | 100% | |
| | | Nel caso di “incubatori” l’incidenza delle attività di cui all’art. 18.2. lettera g) non potrà eccedere il 10% della superficie utile complessiva. |
| Q max | - | 0.50 mq/mq per le superfici produttive;
0.10 mq/mq. finalizzati a reperire spazi per le funzioni complementari, quali residenza, uffici, servizi, ecc.. |
| Hu max | - | 15 ml. esclusi i volumi tecnologici (silos, torri, ciminiere). |
| Dc min | - | 5 ml. |
| | | È consentita l’edificazione a confine con progetto unitario. |
| Df min | - | 10 ml. |
| | | È consentita l’edificazione in aderenza ad edificio esistente o nel caso di progetto coordinato. |
| Ds min | - | ml. 6 dalla viabilità interna, esclusa quella di servizio;
ml. 15 dalla viabilità comunale esterna;
ml. 20 dalla viabilità regionale;
ml. 30 dall’Autostrada. |
3. La superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10% della superficie destinata agli insediamenti, in modo da garantire una dotazione di aree non inferiore a 15 mq./add., ripartiti con le modalità fissate al precedente art. 18.3.
 4. Dovranno essere reperiti parcheggi stanziali in misura non inferiore a 1 posto macchina ogni due addetti, con un minimo di 1 posto macchina per attività e parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza, o in prossimità dell’immobile industriale, a distanza non superiore a ml. 500 dall’accesso, in misure non inferiori al 10% della superficie utile degli edifici.
 5. Per gli incubatori, i parcheggi di relazione saranno dimensionati in misura non inferiore al 30% della superficie utile del fabbricato.
 6. I parcheggi di relazione, previsti ai sensi dell’art. 18.3 concorrono alla formazione dello standard dei parcheggi di relazione di cui sopra.

19.4 Prescrizioni particolari

1. Le aree a verde piantumato saranno prioritariamente individuate lungo i confini di zona, in modo da creare una fascia verde della profondità di almeno 20 ml. costituita da alberature di alto fusto con sesto di impianto non inferiore a ml. 4 e altezza all’impianto di almeno ml. 3.
2. Nel caso la zona produttiva confini con ZTO di tutela fluviale “E4” o con aree soggette alle disposizioni del D.Lgs n°42/2004, la fascia piantumata a verde d’alto fusto dovrà estendersi per almeno 20,00 ml. di profondità.
3. Le nuove edificazioni dovranno distare non meno di ml. 50 dai corsi d’acqua pubblici.

A) Destinazioni d'uso

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) verde;
 - b) le destinazioni già esistenti possono essere mantenute;
 - c) è escluso il parcheggio;
 - d) trasformazione d'uso in zona di espansione D2.2 a seguito di variante urbanistica.

B) Parametri per l'edificato esistente

If max	È ammesso solo il recupero del volume esistente.
Q max	È ammesso solo il recupero della superficie coperta esistente.
H max	Non superiore all'esistente.
Dc min	5 ml.; è ammessa l'edificazione nel rispetto del Codice Civile;
Dist. f min	10 ml.; è ammessa l'edificazione nel rispetto del Codice Civile;
Ds min	– in centro abitato: 1) 5 ml. – Fuori dal centro abitato: 1) Strada vicinale: 10 ml; 2) Strada comunale: 20 ml; 3) Strada regionale: 40 ml;

1. Restano salve le deroga previste dalla legge per recupero di edifici esistenti.

C) Disposizioni particolari

1. Sono vietati:
 - a) edifici di nuova costruzione e ampliamento;
 - b) movimenti di terreno se non per opera di interesse pubblico;
 - c) sradicamento di alberi e siepi arboree ed arbustive ed estrazione di ceppaie se non con contestuale ricostituzione di piantagione, in area stessa o contigua. Sono escluse le colture arboree specializzate;
 - d) manufatti pubblicitari;
 - e) deposito o esposizione di prodotti o materiali a cielo aperto;
 - f) ogni altra opera che alteri in modo permanente lo stato dei luoghi.

D) Trasformazione da zona di sviluppo urbano a zona di espansione D2.2

1. Le aree a verde di protezione dello sviluppo produttivo sono suscettibili di trasformazione in zona di espansione D2.2 soggetta a PAC/PRPC a seguito adozione e approvazione di variante urbanistica di livello comunale, contestuale all'approvazione del PAC/PRPC medesimo.
2. La superficie complessiva da destinarsi a nuove ZTO D2.2 è limitata alla superficie disponibile indicata nella relazione allegata al PRGC Variante n°39 a meno di quelle già attuate o previste ancora da attuare alla data di entrata in vigore della variante n°50 al PRGC. Tali aree corrispondono a mq. 57.190. L'utilizzo della superficie disponibile, a seguito delle varianti, ne riduce il valore totale. Pertanto ogni variante al PRGC ai sensi del presente articolo dovrà sempre riportare il valore aggiornato dei mq disponibili per la ZTO D2.2.

E) Disposizioni particolari per la trasformazione a zona D2.2

1. Il PAC/PRPC e la variante al PRGC per la trasformazione dell'area a verde in zona di espansione devono prevedere:
 - a) il progetto della riorganizzazione completa dell'area e delle opere di urbanizzazione primaria;
 - b) la predisposizione delle opere per l'accessibilità all'intera area e le opere infrastrutturali atte a garantire lo sviluppo dell'eventuale zona retrostante o di Verde di protezione dello sviluppo urbano non considerata dalla variante;
 - c) il mantenimento di una superficie disponibile residua, dopo la variante al PRGC medesima, sufficiente alla trasformazione in ZTO D2.2 di almeno un'altra porzione di area a verde di protezione dello sviluppo urbano. Tale disposizione non si applica all'ultima variante al PRGC che utilizzi tutta la superficie trasformabile in ZTO D2.2 ancora disponibile;
 - d) la contiguità delle nuove zone di espansione al tessuto edificato esistente;

- e) il riferimento all'attualità della domanda di nuove attività produttive o di ampliamento di quelle esistenti, nonché a atti o documenti relativi all'insediamento quali piani aziendali, programmi di rilancio produttivo, previsioni occupazionali che illustrino in termini quantitativi e qualitativi le iniziative imprenditoriali e le linee strategiche di sviluppo, le azioni per il raggiungimento degli obiettivi e i risultati attesi, nonché la sostenibilità economica e finanziaria degli interventi previsti.

F) Prescrizioni per la trasformazione a zona D2.2

1. La variazione a zona D2.2, a seguito di approvazione del PAC, deve essere legata all'attuazione dello stesso. Decorsi cinque anni dalla sua approvazione, in mancanza di attuazione dello stesso PAC/PRPC e/o della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'area tornerà a Zona a verde di protezione per lo sviluppo produttivo.

Art. 20 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D2.2”

INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

20.1 Individuazione zona

1. Corrisponde alle aree destinate all'insediamento di nuove attività produttive entro aree di PRPC di nuova formazione.

20.2 Modalità di attuazione

1. Attuazione indiretta mediante PRPC.
2. Alla scadenza, continueranno ad applicarsi, a tempo indeterminato, gli indici ed i parametri fissati dal PRPC, ai sensi dell'art. 9, comma 7, del Regolamento d'attuazione della LR n°5/2007, Parte 1^a Urbanistica.

20.3 Parametri

- | | |
|--------|--|
| Uf max | 100%
Nel caso di “incubatori” l'incidenza delle attività di cui all'art. 18.2. lettera g) non potrà eccedere il 10% della superficie utile complessiva. |
| Q max | – 0.50 mq/mq per le superfici produttive;
– 0.10 mq/mq. finalizzati a reperire spazi per le funzioni complementari, quali residenza, uffici, servizi, ecc.. |
| Hu max | 12 ml. con esclusione dei volumi tecnologici (silos, torri, ciminiera). |
| Dc min | – 5 ml.
– È consentita l'edificazione a confine previo progetto unitario. |
| Df min | – 10 ml.
– È consentita l'edificazione in aderenza ad edificio esistente o nel caso di progetto coordinato. |
| Ds min | – ml. 10 dalla viabilità interna, esclusa quella di servizio;
– ml. 15 dalla viabilità comunale esterna;
– ml. 20 dalla viabilità regionale. |
1. La superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10% della superficie destinata agli insediamenti, in modo da garantire una dotazione di aree non inferiore a 15 mq./add., ripartiti con le modalità fissate al precedente art. 18.3.
 2. Dovranno essere reperiti parcheggi stanziali in misura non inferiore a 1 posto macchina ogni due addetti, con un minimo di 1 posto macchina per attività e parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza, o in prossimità dell'immobile industriale, a distanza non superiore a ml. 500 dall'accesso, in misure non inferiori al 10% della superficie utile degli edifici.
 3. Per gli incubatori, i parcheggi di relazione saranno dimensionati in misura non inferiore al 30%. I parcheggi di relazione, previsti ai sensi dell'art. 18.3 concorrono alla formazione dello standard dei parcheggi di relazione di cui sopra.
 4. I parcheggi all'interno delle singole attività potranno essere coperti con tettoie anche in deroga agli indici di copertura purché le coperture vengano realizzate con pannelli fotovoltaici o pannelli solari per la produzione di energia elettrica e/o per il riscaldamento degli edifici.

20.4 Prescrizioni particolari

1. In sede di formazione dei P.R.P.C. relativi all'ampliamento della zona industriale di Villotta, dovranno essere predisposti studi idraulici puntuali, al fine di individuare le modalità più idonee per regolamentare lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dagli insediamenti e gli interventi necessari ad evitare possibili inconvenienti al contesto residenziale ed agricolo.
2. Tali opere dovranno essere realizzate contestualmente all'attuazione della zona produttiva.
3. I P.R.P.C. dovranno prevedere, in ogni caso, le modalità di smaltimento delle acque meteoriche in sito, attraverso l'utilizzo di superfici permeabili nei piazzali.
4. Il PRGC individua sommariamente le aree da destinare a detti volumi d'invaso entro le aree per attrezzature collettive di competenza di ciascun PRPC sulla base di analisi idrauliche puntuali

sviluppate tenendo conto dei principi dello studio "Idrogeologico-Idraulico relativo alla rete drenante della zona industriale di Villotta-Sesto al Reghena".

5. Eventuali opere necessarie alla regimentazione idraulica dell'area saranno poste a carico del P.R.P.C. per quota parte di competenza, in riferimento ai bacini idraulici interessati (fosso Cornia e Rio Lin).
6. Le aree a verde piantumato saranno prioritariamente individuate lungo i confini di zona, in modo da creare una fascia verde della profondità di almeno 20 ml. costituita da alberature di alto fusto con sesto di impianto non inferiore a ml. 4 e altezza all'impianto di almeno ml. 3.
7. Nel caso la zona produttiva confini con ZTO di tutela fluviale "E4" o con aree soggette alle disposizioni del D.Lgs. n°42/2004, la fascia piantumata a verde d'alto fusto dovrà estendersi per almeno 20,00 ml. di profondità.
8. Le nuove edificazioni dovranno distare non meno di ml. 50 dai corsi d'acqua pubblici.
9. Gli ambiti produttivi afferenti via Manzoni hanno l'obbligo di realizzazione a scomputo un tratto di allargamento stradale.

3. Descrizione particolareggiata degli ambiti

AMBITO 1

3.1 - Descrizione del sistema produttivo interessato

Il polo produttivo di Villutta si sviluppa di un'area di **circa 60 Ha**, sulla quale sono insediate aziende che operano nei settori **produttivi** e della **logistica**.

La felice localizzazione, in prossimità di infrastrutture di interesse nazionale e sovranazionale (Corridoio V, Autostrada A 28 e relative connessioni con A4 in direzione Trieste ed Europa dell'Est, A23 in direzione Austria e Nord Europa, A27 e autostrada Pedemontana Veneta, rete ferroviaria in direzione Nord ed Est Europa), unite a quelle alla scala locale, hanno reso l'area di Villutta estremamente interessante dal punto di vista localizzativo.

Fra l'altro il sistema infrastrutturale è destinato ad una ulteriore ottimizzazione grazie all'esecuzione, attualmente in fase di completamento, della terza corsia sull'Autostrada A4. Questo tratto autostradale costituisce un asse strategico per la mobilità di merci e persone, un "corridoio" mediterraneo che attraversa l'Italia in orizzontale da Torino a Trieste, fondamentale per rendere più fluido il traffico, soprattutto quello pesante diretto verso il centro ed est Europa. Il nuovo asse stradale potrà costituire opportunità di miglioramento indiretto anche alle aree produttive ubicate nel comune di Chions.

Le attività insediate non evidenziano allo stato attuale significative problematiche occupazionali, ambientali e/o infrastrutturali e/o di degrado anche perché tutte le opere (edifici ed urbanizzazioni) sono state realizzate nel corso degli ultimi 35-40 anni ed alcune di esse solo una decina di anni fa.

All'interno dell'ambito produttivo possono essere individuate le seguenti sottozone:

ZONA 1 - ZTO D3.1

Aziende insediate:

1. TELEBIT SPA - Via Galvani, 2
2. POLISTAR SRL - Via Lino Zanussi, 4
3. P.C.M. SNC DI POLESEL ELVIO E CLAUDIO - Via Lino Zanussi, 6
4. BIO COMPOSTER - Via Lino Zanussi, 8
5. E.P.S. S.R.L - Via Lino Zanussi, 3, 5, 7 e 9 e Via Arturo Malignani, 2
6. ZETA BI S.N.C. DI ZANCHETTA MARIO & C. - Via Arturo Malignani, 3
7. ZAGO BIRRIFICIO SOCIETÀ AGRICOLA S.A.S. - Via A. Malignani, 9, 7 e 11
8. PROFESSIONAL SPARES SRL - Via Arturo Malignani, 5
9. OTFA S. R. L. - Via Arturo Malignani, 6 e 8
10. EUROINOX - Via Arturo Malignani, 4
11. GIALMA S.N.C. DI TEDESCO A., RIGO M. E VINCENZI G. - Via Enzo Ferrari, 3
12. B.S. MACCHINE SRL - Via Enzo Ferrari, 5
13. NOVACOLOR VERNICIATURA PER INDUSTRIE - Via Enzo Ferrari, 6 e 8
14. MAXPOL DI CASONATO & C. (S.N.C.) - Via Enzo Ferrari, 7
15. INOXLINEA SRL - Via Enzo Ferrari, 9
16. METALSTEEL S.R.L. - Via Enzo Ferrari, 11
17. O-I ITALY SPA - Via Vittorio Veneto, 86

L'area è completamente infrastrutturata e ben collegata con le reti viarie. Ha una Superficie di 174.783 mq.

L'infrastrutturazione è avvenuta con il P.L. "UBERCO 1" e comprende le Vie:

- Arturo Malignani;
- Lino Zanussi;
- Enzo Ferrari;
- Enrico Mattei.

- Tra le aziende insediate si segnala la presenza di **O-I ITALY SPA**, industria associata ad Assovetro ed appartenente alla multinazionale **O-I Glass Inc**, leader nella produzione di bottiglie e vasetti, che conta in Italia 11 stabilimenti (incluse 2 joint venture), di cui uno a Villotta di Chions.

L'insediamento della **O-I ITALY SPA** non è stato realizzato in seno al PL "UBERCO 1" ed infatti allo stabilimento si accede direttamente da Via Vittorio Veneto (SP1) in quanto la sua edificazione risale agli anni '70; l'impianto produttivo è stato oggetto di interventi di riqualificazione che lo rendono uno dei più all'avanguardia nel suo genere a livello mondiale.

Lo stabilimento è stato fondato come Friulvetri nel 1973, è diventato parte di O-I dal 1997, e oggi conta 167 dipendenti diretti e 275 clienti in 5 segmenti di mercato: vino 64%, alimentari 24%, alcolici 9%, birra 2%, NAB 1%. La vetreria di Villotta, con le sue 5 linee di produzione, ha una produzione di 150 kton/anno, con una media di 0,9 milioni di bottiglie al giorno.

Lo stabilimento O-I di Villotta ha adottato una varietà di tecnologie di produzione e ambientali per migliorare la sostenibilità della propria impronta. Ad esempio, la percentuale di contenuto medio di vetro riciclato è del 70-80%. Ma soprattutto, l'aggiornamento di entrambi i forni per l'utilizzo di tecnologia di ossicombustione ha consentito di aumentare l'efficienza energetica dei forni per la fusione del vetro utilizzando l'ossigeno, anziché l'aria, per ridurre le emissioni di ossido di azoto (NOx) del 70%. Inoltre, la riduzione di consumo di energia è superiore al 38%, e la riduzione dei volumi dei fumi è attorno al 50% rispetto alla tecnologia precedente. Le innovazioni tecnologiche usate a Villotta prevedono infatti l'alimentazione del forno usando l'ossigeno come combustibile al 90% (al posto della tradizionale alimentazione ad aria calda), con un conseguente risparmio di combustibile e la riduzione delle emissioni di Nox.

In più, O-I ha adottato una tecnologia per includere nel ciclo anche il preriscaldamento del vetro riciclato definito rottame. L'uso del rottame di vetro costituisce già di per sé un vantaggio nella produzione del vetro, poiché richiede una quantità inferiore di energia per la fusione e consente di ridurre le emissioni. Il sistema di preriscaldamento del rottame dello stabilimento di Villotta offre un risparmio energetico ancora maggiore, perché consente di acquisire il calore di scarico dei forni e riutilizzarlo per aumentare la temperatura del rottame in ingresso. Oltre alle innovazioni nel sistema dei forni, nell'impianto di Villotta si utilizza un ciclo Rankine a fluido organico (ORC, Organic Rankine Cycle), un generatore elettrico che trasforma ulteriormente il calore di scarto in energia utile per alimentare i sistemi all'interno della struttura.

ESTENSIONE VIABILITÀ, PARCHEGGI, PISTA CICLABILE E RETE FOGNARIA

Via Arturo Maligani – 272 ml

Via Lino Zanussi – 326 ml

Via Enzo Ferrari – 280 ml

Via Enrico Mattei – 195 ml

All'interno dell'area vi è anche una viabilità comunale senza nome che è stata da poco oggetto di sistemazione, utilizzabile come viabilità di servizio di 359 ml.

Parceggio 2180 + 900 mq

Pista Ciclabile non presente

Fognatura mista.

ZONA 2 - ZTO D3.3

Aziende insediate:

1. B LIGHT BY ADE ELETTRONICA SRL - Via Luigi Galvani, 6
2. STYL FRIGO S.N.C. DI MANIAS GIORGIO & C. - Via Luigi Galvani, 8/10

3. LA SIDER S.R.L. - Via Luigi Galvani, 7
4. MGM S.R.L. - Via Luigi Galvani, 9
5. TECSAL 2 S.R.L. - Via Luigi Galvani, 13
6. MEESOO - IL TIRAMISÙ ESPRESSO - Via Luigi Galvani, 15
7. SITE S.P.A. - CENTRO OPERATIVO - VIA ENRICO MATTEI, 9
8. FUART SRL - Via Enrico Mattei, 11
9. QUICK S.N.C. - Via Enrico Mattei, 3
10. ASTRA MOBILI - Via Enrico Mattei, 5
11. DEPOSITO EX VIEZZER - Via Enrico Mattei, 2
12. EDARREDO SRL - Via Enrico Mattei, 10
13. ASA EMEA S.r.l. - Via Enrico Mattei, 10
14. DEINOX SRL PROFESSIONAL FOOD EQUIPMENT - Via Enrico Mattei, 12
15. BIR.COM SRL (MAGAZZINO) - IMPORTATORE E DISTRIBUTORE IN ITALIA DELLE BIRRE TENNENT'S E LAŠKO - Via Enrico Mattei, 18
16. IDROIMPIANTI SRL - Via Enrico Mattei, 20
17. FRIGO.ERRE GROUP SRL - Via Enrico Mattei, 22 e 24
18. AUTOFFICINA LUS - Via Giovanni Agnelli, 2
19. CA' DI RAJO / TERRE DI RAI - POLO LOGISTICO - Via Giovanni Agnelli, 4
20. EX DEPOSITO - Via Giovanni Agnelli, 6
21. SMH TECHNOLOGIES SRL - Via Giovanni Agnelli, 1
22. NOVA STAMPAGGI S.A.S. - Via Giovanni Agnelli, 3

L'area è completamente infrastrutturata e ben collegata con le reti viarie. Ha una Superficie di 98.333 mq (PRPC "UBERCO 2") e 86.800 mq (PRPC "LOTTO 3 SUD"), per un totale di mq 185.133.

L'infrastrutturazione è avvenuta in prima battuta con il PRPC "UBERCO 2" e comprende le Vie:

- Luigi Galvani;
- Enrico Mattei;

e in seconda battuta con il PRPC "LOTTO 3 SUD" e comprende le Vie:

- Giovanni Agnelli;
- Enrico Mattei.

ESTENSIONE VIABILITÀ, PARCHEGGI, PISTA CICLABILE E RETE FOGNARIA

Via Luigi Galvani – 332 ml

Via Enrico Mattei – 610 ml

Via Giovanni Agnelli – 240 ml

Parcheggio 2300 (PRPC "UBERCO 2") + 2400 (PRPC "LOTTO 3 SUD") mq

Area Verde 2000 + 200 mq per fitodepurazione (PRPC "LOTTO 3 SUD").

Pista Ciclabile non presente

Fognatura PRPC "UBERCO 2" mista.

Fognatura PRPC "LOTTO 3 SUD" separata:

- acque nere su impianto di fitodepurazione;
- acque piovane alla rete idrografica.

ZONA 3 - ZTO D2.1

Aziende insediate:

1. DEPOSITO EUROSPIN SPESA INTELLIGENTE SPA - Via Cecilia Danieli, 6

L'area è completamente infrastrutturata e ben collegata con le reti viarie. Attualmente è in fase di approvazione una variante al PRPC finalizzata alla modifica della convenzione e al completamento di alcune opere di urbanizzazione propedeutiche alla cessione delle aree al Comune.

È presente inoltre un'area ancora libera utilizzabile per un eventuale ampliamento dell'insediamento esistente e/o di un ulteriore fabbricato produttivo.

- La ditta **EUROSPIN SPESA INTELLIGENTE SPA** attualmente insediata è un'attività logistica di supporto alla GDO (grande distribuzione organizzata).
Ha una Superficie (mq.) di 110.166.
L'infrastrutturazione è avvenuta con il PRPC "BIANCOSPINO" - STRALCIO 1 (AMBITO D2.2-C) e comprende Via Cecilia Danieli.

ESTENSIONE VIABILITÀ, PARCHEGGI, PISTA CICLABILE E RETE FOGNARIA

Via Cecilia Danieli - 690 ml

Parcheggio 910 mq

Pista Ciclabile non presente

Verde pubblico 580 mq corrispondenti al bacino di laminazione

Fognatura separata:

- acque nere su impianto di fitodepurazione;
- acque piovane alla rete idrografica.

4.1 - Descrizione delle criticità che limitano la competitività del tessuto produttivo insediato

La competitività delle aziende insediate nelle aree in oggetto è limitata da alcune criticità, la principale delle quali è l'assenza di una struttura appositamente dedicata alla ottimizzazione delle fasi di gestione e sviluppo delle aree produttive.

Per tale motivo, onde consentire di cogliere le opportunità di espansione e/o riqualificazione dell'area produttiva e delle aziende insediate, ottimizzando gli investimenti già effettuati e quelli programmati, si ritiene opportuno aderire ad un Consorzio che fa di tali attività il proprio scopo istituzionale.

5.1 - Descrizione delle potenzialità e dei potenziali effetti positivi attesi, sul piano della riqualificazione della porzione di territorio vocata all'industria e al recupero della competitività

L'adesione al Consorzio, sotto forma di convenzione, si prefigge lo scopo primario di fornire alle aziende insediate tutta una serie di servizi che ne facilitino l'operatività nel campo della ricerca tecnologica, progettazione, sperimentazione, acquisizione di conoscenze e prestazioni di assistenza tecnica, organizzativa e di mercato connesse al progresso e al rinnovamento tecnologico e dei servizi, in tutto in un'ottica di semplificazione degli appesantimenti burocratici e di ottenimento di economie di scala.

Il convenzionamento è funzionale però anche alla riorganizzazione del sistema infrastrutturale, per quelle parti che l'esperienza ha dimostrato di essere in maggiore sofferenza: si tratta in primo luogo della revisione dell'innesto della zona produttiva sulla Strada Provinciale n. 1 e della riorganizzazione di marciapiedi e parcheggi.

Da ultimo, uno degli obiettivi che si intendono cogliere con la Convenzione riguarda la introduzione di sistemi di gestione delle aree stradali, della segnaletica, del verde, ecc., che possono rendere la zona maggiormente attrattiva anche dal punto di vista estetico oltre che funzionale.

6.1 - Descrizione delle potenziali realtà produttive insediate o insediabili, interessate a programmi di investimento (ex art 6 LR 3/2015; altre fonti di finanziamento)

Le Zone 1 e 2 sono sostanzialmente sature e le aziende insediate non hanno manifestato né particolari criticità, né l'interesse a eventuali programmi di investimento.

Nella Zona 3 risulta disponibile un ampio lotto adiacente al magazzino a servizio della GDO, però al momento non risultano programmi di utilizzo.

Accanto alla Zona 3, al confine con l'area logistica del Comune di Sesto al Reghena, risultano disponibili per eventuali ampliamenti complessivamente 16 ha, dei quali 8 in z.t.o. DSP ed altrettanti in z.t.o. D2.2.

7.1 - Determinazione dei principali interventi infrastrutturali necessari (a carico del Consorzio), stima sommaria dei costi e definizione delle tempistiche realizzative

La principale criticità infrastrutturale segnalata dalle aziende insediate riguarda la situazione dell'innesto della viabilità della zona sulla S.P. 1: si tratta di un incrocio a raso dove più volte si sono verificati incidenti.

È stata più volte ipotizzata la realizzazione di una rotatoria, la quale ha però un costo importante e tale da non renderne facile la concretizzazione; la somma ipotizzata per la costruzione del manufatto è infatti pari a 900 mila euro.

Altri interventi relativi alle infrastrutture riguardano la razionalizzazione di marciapiedi e parcheggi, la sistemazione delle strade e l'implementazione di segnaletica, per un importo stimato pari a 100 mila euro.

Ulteriori 100 mila euro sono stati ipotizzati per la realizzazione di un impianto di videosorveglianza, ritenuto di fondamentale importanza in quanto l'area rimane non presidiata nei fine settimana e nelle ore notturne.

Un ulteriore intervento importante, da realizzare in accordo con LTA, è la modifica della fognatura attualmente mista con due linee separate (acque nere e acque bianche meteoriche).

Tali interventi verranno effettuati in accordo con l'ente comunale, in funzione della disponibilità economica e con tempistiche da definire.

8.1 - Sintetica descrizione dei servizi che il Consorzio renderà alle imprese insediate

Il Consorzio, anche mediante l'attivazione delle misure di finanziamento di cui agli articoli 85 e 86 della LR 3/2015, potrà promuovere (in accordo con l'ente comunale) la riqualificazione del sistema industriale e il recupero della competitività del tessuto produttivo dell'area anche con interventi di progettazione, realizzazione e manutenzione di infrastrutture di urbanizzazione primaria a fruizione collettiva, veicolare o pedonale, spazi di sosta e di parcheggio, aree verdi o di mitigazione ambientale e valorizzazione paesaggistica.

In particolare, con la stipula della Convenzione, il Consorzio provvederà alla redazione ed ai successivi aggiornamenti di un database contenente i principali dati delle aziende insediate nell'area industriale.

Provvederà inoltre a fornire alle aziende insediate una serie di servizi quali:

- realizzazione, sul proprio portale web, di una sezione dedicata alle aree produttive di Chions con l'inserimento delle schede delle aziende insediate e dei servizi presenti;
- attivazione e gestione del servizio di login delle singole aziende insediate;
- attività di network e coinvolgimento delle aziende nelle iniziative promozionali e/o formative del Consorzio;
- assistenza di carattere generale per le diverse necessità manifestate dalle aziende;
- ulteriori servizi sviluppati a favore delle attività produttive a richiesta delle singole aziende;
- ulteriori prestazioni ad alto valore aggiunto, quali:
 - promozione di progetti di innovazione industriale
 - sviluppo di sinergie per la creazione di infrastrutturazioni orientate all'ottimizzazione dell'impatto ambientale nei processi produttivi

- sviluppo di sinergie con il sistema creditizio per l'ottenimento di condizioni favorevoli per lo sviluppo delle imprese locali
- percorsi volti ad estendere le metodologie operative proprie delle aree produttive ecologicamente attrezzate
- sviluppo di attività volte al recupero, riqualificazione e reimpiego di siti industriali dismessi

Su richiesta del Comune il Consorzio provvederà all'elaborazione cartografica ed alla gestione del 'catasto delle aree' ricomprese all'interno delle aree artigianali, oltre che a svolgere attività di pianificazione urbanistica, programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione di opere pubbliche.

Relativamente alle attività manutentive il Consorzio, limitatamente alle aree di cui alle zone 1 e 2 sopra identificate, provvederà ad effettuare:

- verifiche periodiche sullo stato della manutenzione con segnalazione di eventuali criticità
- svuotamento di cestini
- raccolta manuale di eventuali rifiuti abbandonati con conferimento presso cassoni stradali installati dal Comune
- pulizia delle fasce verdi con raccolta manuale dei rifiuti abbandonati
- verifica del corretto funzionamento della rete delle acque meteoriche e controllo del corretto deflusso delle acque
- manutenzione e potatura delle essenze arboree a medio fusto presenti
- diserbo dei cigli stradali e delle cordone

In aggiunta, su richiesta del Comune, il Consorzio procederà all'installazione di segnaletica verticale, all'esecuzione di segnaletica orizzontale, all'installazione di cestini portarifiuti o ulteriore arredo urbano e ad installare wc chimici presso le aree di sosta, con pulizia periodica e gestione degli stessi.

A fronte delle suddette prestazioni, si valuta che per l'ambito descritto in premessa sussistono le condizioni per attivare l'intesa di cui all'articolo 62, comma 1 bis della legge regionale 3/2015. Nella predetta intesa sono esplicitati i reciproci impegni, le condizioni e i termini di validità.

AMBITO 2

3.2 - Descrizione del sistema produttivo interessato

L'area produttiva identificata come "Ambito 2" appartiene alla schiera di insediamenti localizzati liberamente sul territorio prima che il Comune di Chions si dotasse di consoni strumenti di pianificazione urbanistica.

Essa risale quindi ai primi anni '70 dello scorso secolo ed è stata realizzata nelle vicinanze dell'allora costruendo svincolo autostradale di Villotta.

Inizialmente destinata ad ospitare un impianto per la produzione di sistemi di riscaldamento degli edifici, è stata successivamente acquisita da una multinazionale operante nel campo degli elettrodomestici per poi, quando ritenuta non più strategica, essere ceduta ad un operatore terzista.

Da tale cessione in poi l'attività produttiva ha subito un progressivo decadimento, che ha portato al definitivo fallimento circa 5 anni fa.

La superficie scoperta su cui si sviluppa l'insediamento è di **circa 6,5 Ha**, dei quali circa 2,5 coperti.

Anche per quest'ambito valgono le considerazioni svolte per l'ambito 1 relativamente alla felice localizzazione nei pressi di importanti reti infrastrutturali alla scala internazionale, che rende l'area appetibile sia per interventi legati alla produzione che alla logistica.

ESTENSIONE VIABILITÀ, PARCHEGGI, PISTA CICLABILE E RETE FOGNARIA

L'ambito si appoggia interamente alla rete infrastrutturale pubblica per cui non vi sono strade, parcheggi o linee impiantistiche da gestire.

4.2 - Descrizione delle criticità che limitano la competitività del tessuto produttivo insediato

Il lungo periodo trascorso dal momento della dismissione dell'impianto, nonostante le sue potenzialità, rende evidente l'assenza di una struttura dedicata alla ottimizzazione delle fasi di gestione e sviluppo delle aree produttive, ovvero al loro ricollocamento.

Per tale motivo, onde consentire di cogliere le opportunità di espansione e/o riqualificazione dell'area produttiva, si ritiene che l'adesione al Consorzio possa permettere di superare questa fase di stallo.

5.2 - Descrizione delle potenzialità e dei potenziali effetti positivi attesi, sul piano della riqualificazione della porzione di territorio vocata all'industria e al recupero della competitività

L'adesione al Consorzio, sotto forma di convenzione, si prefigge lo scopo primario di fornire strumenti in grado di reimmettere l'ambito nel circuito produttivo.

Successivamente il Consorzio potrà fornire tutta una serie di servizi che ne facilitino l'operatività nel campo della ricerca tecnologica, progettazione, sperimentazione, acquisizione di conoscenze e prestazioni di assistenza tecnica, organizzativa e di mercato connesse al progresso e al rinnovamento tecnologico e dei servizi, in tutto in un'ottica di semplificazione degli appesantimenti burocratici e di ottenimento di economie di scala.

6.2 - Descrizione delle potenziali realtà produttive insediate o insediabili, interessate a programmi di investimento (ex art 6 LR 3/2015; altre fonti di finanziamento)

Il sito si presta a molteplici utilizzi: logistica, commerciale, produttivo. Sono necessari lavori di manutenzione dei fabbricati e delle aree scoperte.

7.2 - Determinazione dei principali interventi infrastrutturali necessari (a carico del Consorzio), stima sommaria dei costi e definizione delle tempistiche realizzative.

Come sopra riportato, l'ambito si sviluppa interamente su proprietà privata e fruisce della rete infrastrutturale pubblica. Per tale ragione non sono previsti interventi a carico della collettività.

8.2 - Sintetica descrizione dei servizi che il Consorzio renderà alle imprese insediate

Il Consorzio potrà promuovere (in accordo con l'ente comunale) la riqualificazione del sistema industriale e il recupero della competitività del tessuto produttivo dell'area. In particolare, con la stipula della Convenzione, il Consorzio provvederà alla redazione ed ai successivi aggiornamenti di un database contenente i principali dati delle aziende insediate nell'area industriale.

Provvederà inoltre a fornire alle aziende insediate una serie di servizi quali:

- realizzazione, sul proprio portale web, di una sezione dedicata alle aree produttive di Chions con l'inserimento delle schede delle aziende insediate e dei servizi presenti;
- attivazione e gestione del servizio di login delle singole aziende insediate;
- attività di network e coinvolgimento delle aziende nelle iniziative promozionali e/o formative del Consorzio;
- assistenza di carattere generale per le diverse necessità manifestate dalle aziende;
- ulteriori servizi sviluppati a favore delle attività produttive a richiesta delle singole aziende;
- ulteriori prestazioni ad alto valore aggiunto, quali:
 - promozione di progetti di innovazione industriale
 - sviluppo di sinergie per la creazione di infrastrutturazioni orientate all'ottimizzazione dell'impatto ambientale nei processi produttivi
 - sviluppo di sinergie con il sistema creditizio per l'ottenimento di condizioni favorevoli per lo sviluppo delle imprese locali
 - percorsi volti ad estendere le metodologie operative proprie delle aree produttive ecologicamente attrezzate
 - sviluppo di attività volte al recupero, riqualificazione e reimpiego di siti industriali dismessi

Su richiesta del Comune il Consorzio provvederà all'elaborazione cartografica ed alla gestione del 'catasto delle aree' ricomprese all'interno delle aree artigianali, oltre che a svolgere attività di pianificazione urbanistica, programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione di opere pubbliche.

A fronte delle suddette prestazioni, si valuta che per l'ambito descritto in premessa sussistono le condizioni per attivare l'intesa di cui all'articolo 62, comma 1 bis della legge regionale 3/2015. Nella predetta intesa sono esplicitati i reciproci impegni, le condizioni e i termini di validità.

AMBITO 3

3.3 - Descrizione del sistema produttivo interessato

Il polo produttivo di via Seneca, ad ovest dell'abitato di Villotta, si sviluppa di un'area di **circa 8.5 Ha**, sulla quale sono insediate aziende che operano prevalentemente nel settore **produttivo**.

L'area è formata da due parti, entrambe risalenti ai primi anni '70 dello scorso secolo e formatesi prima che il Comune di Chions si dotasse di adeguati strumenti di pianificazione urbanistica: quella a nord della Strada Provinciale n. 1 appartiene alla schiera di insediamenti localizzati liberamente sul territorio; quella a sud si è sviluppata attraverso un embrionale sistema di lottizzazione (non convenzionato).

Attualmente l'area a nord è interessata da un intervento di riqualificazione dell'edificio produttivo non più utilizzato da alcuni anni, mentre a sud sono operative alcune attività produttive.

Le attività insediate non evidenziano significative problematiche ambientali e/o infrastrutturali.

Aziende insediate:

1. SMARTECH ITALIA SPA - Via Seneca, 3
2. CORINI SRL - Via Seneca, 13
3. ALPE ARREDAMENTI SRL (ASTRA) - Via Seneca, 4

L'area è completamente infrastrutturata e ben collegata con le infrastrutture viarie, in particolare con la S.P. n. 1 della Val d'Arzino. Ha una Superficie di 8.614 mq.

L'infrastrutturazione è avvenuta tramite realizzazione diretta e comprende Via Seneca ed un tratto di via Villalta.

- **Smartech Italia** opera nel mercato delle piastre di cottura su misura per cucine professionali. La metodologia Lean System garantisce efficienza, sostenibilità e affidabilità, ottimizzando la produzione e riducendo gli sprechi nel rispetto dell'ambiente. Offre soluzioni personalizzate e supporto continuo ai clienti.

- **ALPE ARREDAMENTI SRL (ASTRA)**, produttori di mobili componibili dal 1976, ha sempre fatto della qualità, della progettazione e del design le strategie vincenti nel mercato mondiale della cucina.

Oltre quarant'anni di esperienza in questo settore, fanno di ASTRA una realtà sempre più conosciuta ed apprezzata sul mercato sia Nazionale che Estero.

ESTENSIONE VIABILITÀ, PARCHEGGI, PISTA CICLABILE E RETE FOGNARIA

L'ambito si appoggia interamente alla rete infrastrutturale pubblica per cui non vi sono strade, parcheggi o linee impiantistiche da gestire.

4.3 - Descrizione delle criticità che limitano la competitività del tessuto produttivo insediato

La competitività delle aziende insediate nelle aree in oggetto è limitata da alcune criticità, la principale delle quali è l'assenza di una struttura appositamente dedicata alla ottimizzazione delle fasi di gestione e sviluppo delle aree produttive.

Per tale motivo, onde consentire di cogliere le opportunità di espansione e/o riqualificazione dell'area produttiva e delle aziende insediate, ottimizzando gli investimenti già effettuati e quelli programmati, si ritiene opportuno aderire ad un Consorzio che fa di tali attività il proprio scopo istituzionale.

5.3 - Descrizione delle potenzialità e dei potenziali effetti positivi attesi, sul piano della riqualificazione della porzione di territorio vocata all'industria e al recupero della competitività

L'adesione al Consorzio, sotto forma di convenzione, si prefigge lo scopo primario di fornire alle aziende insediate tutta una serie di servizi che ne facilitino l'operatività

nel campo della ricerca tecnologica, progettazione, sperimentazione, acquisizione di conoscenze e prestazioni di assistenza tecnica, organizzativa e di mercato connesse al progresso e al rinnovamento tecnologico e dei servizi, in tutto in un'ottica di semplificazione degli appesantimenti burocratici e di ottenimento di economie di scala.

Da ultimo, uno degli obiettivi che si intendono cogliere con la Convenzione riguarda la introduzione di sistemi di gestione delle aree stradali, della segnaletica, del verde, ecc., che possono rendere la zona maggiormente attrattiva anche dal punto di vista estetico oltre che funzionale.

6.3 - Descrizione delle potenziali realtà produttive insediate o insediabili, interessate a programmi di investimento (ex art 6 LR 3/2015; altre fonti di finanziamento)

Il sito si presta a molteplici utilizzi: logistica, commerciale, produttivo.

La Zona è sostanzialmente satura però sono evidenti situazioni di sottoutilizzo, in particolare per quanto riguarda l'ambito a Nord della S.P. 1.

La convenzione col Consorzio si prefigge anche lo scopo di fornire strumenti in grado di ottimizzare la fruizione dell'ambito.

7.3 - Determinazione dei principali interventi infrastrutturali necessari (a carico del Consorzio), stima sommaria dei costi e definizione delle tempistiche realizzative

Come sopra riportato, l'ambito si sviluppa interamente su proprietà privata e fruisce della rete infrastrutturale pubblica. Per tale ragione non sono previsti interventi a carico della collettività.

8.3 - Sintetica descrizione dei servizi che il Consorzio renderà alle imprese insediate

Il Consorzio potrà promuovere (in accordo con l'ente comunale) la riqualificazione del sistema industriale e il recupero della competitività del tessuto produttivo dell'area.

In particolare, con la stipula della Convenzione, il Consorzio provvederà alla redazione ed ai successivi aggiornamenti di un database contenente i principali dati delle aziende insediate nell'area industriale.

Provvederà inoltre a fornire alle aziende insediate una serie di servizi quali:

- realizzazione, sul proprio portale web, di una sezione dedicata alle aree produttive di Chions con l'inserimento delle schede delle aziende insediate e dei servizi presenti;
- attivazione e gestione del servizio di login delle singole aziende insediate;
- attività di network e coinvolgimento delle aziende nelle iniziative promozionali e/o formative del Consorzio;
- assistenza di carattere generale per le diverse necessità manifestate dalle aziende;
- ulteriori servizi sviluppati a favore delle attività produttive a richiesta delle singole aziende;
- ulteriori prestazioni ad alto valore aggiunto, quali:
 - promozione di progetti di innovazione industriale
 - sviluppo di sinergie per la creazione di infrastrutturazioni orientate all'ottimizzazione dell'impatto ambientale nei processi produttivi
 - sviluppo di sinergie con il sistema creditizio per l'ottenimento di condizioni favorevoli per lo sviluppo delle imprese locali
 - percorsi volti ad estendere le metodologie operative proprie delle aree produttive ecologicamente attrezzate

- sviluppo di attività volte al recupero, riqualificazione e reimpiego di siti industriali dismessi

Su richiesta del Comune il Consorzio provvederà all'elaborazione cartografica ed alla gestione del 'catasto delle aree' ricomprese all'interno delle aree artigianali, oltre che a svolgere attività di pianificazione urbanistica, programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione di opere pubbliche.

A fronte delle suddette prestazioni, si valuta che per l'ambito descritto in premessa sussistono le condizioni per attivare l'intesa di cui all'articolo 62, comma 1 bis della legge regionale 3/2015. Nella predetta intesa sono esplicitati i reciproci impegni, le condizioni e i termini di validità.

AMBITO 4

3.4 - Descrizione del sistema produttivo interessato

L'ambito produttivo di Villalta - via Montegrappa si sviluppa di un'area di **circa 12.5 Ha**, sulla quale sono insediate aziende che operano prevalentemente nel settore **produttivo**.

La formazione dell'area è avvenuta in modo molto articolato, a partire dagli anni '70 del secolo scorso. In estrema sintesi i caposaldi di quello che era destinato ad essere il polo produttivo principale del Comune sono rappresentati da un'attività di lavorazione del ferro artistico e da un produttore di manufatti prefabbricati in calcestruzzo.

Attorno a tali stabilimenti, con più fasi attuative alcune ad attuazione diretta ed altre frutto di pianificazione particolareggiata, sono sorti altri impianti produttivi che oggi definiscono una certa continuità ed omogeneità.

Le attività in essere allo stato attuale non evidenziano significative problematiche ambientali e/o infrastrutturali e/o di degrado in quanto tutte le opere (di urbanizzazione ed edifici) sono state realizzate nel corso degli ultimi 40/50 anni.

All'interno dell'ambito produttivo possono essere individuate le seguenti sottozone:

ZONA 1 - ZTO D3.1

Aziende insediate:

1. RIK-FER SRL - Via Villalta, 24
2. BIESSE CREA SRL - Via Monte Grappa, 7

L'area è completamente infrastrutturata e ben collegata con le infrastrutture viarie tramite la SP1. Ha una Superficie di 25.025 mq.

L'infrastrutturazione è avvenuta con il P.L. "Villalta 1" e comprende le Vie:

- Villalta;
- Monte Grappa.

- La ditta **Rik-Fer** è specializzata nella produzione di componenti forgiati in ferro ed in acciaio inox per scale, ringhiere, cancelli, inferriate.

Produce inoltre cancelli in ferro battuto e cancelli al laser di nuova generazione in lamiera intagliata, oltre che elementi di arredo in ferro battuto.

- Biesse nasce nel 1974. Subito la nuova realtà si distingue per la precisione delle lavorazioni, la qualità di ogni pezzo prodotto, la serietà e la passione.

Biesse Crea srl oggi si sviluppa su una superficie totale di circa 12.000 mq e si è specializzata nella produzione di componenti finiti e complementi d'arredo come tavoli, antine, sedute, boiserie e pannellature per i principali clienti nazionali ed internazionali dell'industria del mobile.

ESTENSIONE VIABILITÀ, PARCHEGGI, PISTA CICLABILE E RETE FOGNARIA

Via Monte Grappa – 264 ml

Via Via Villalta – 256 ml (SP1)

Parcheggio 1650 mq (Via Monte Grappa)

Area Verde 300 mq (Via Monte Grappa)

Pista Ciclabile non presente

Fognatura mista (Via Monte Grappa)

ZONA 2 - ZTO D3.1

Aziende insediate:

1. MIO FABER SRL - Via Monte Grappa, 9
2. RIMEC SRL - Via Monte Grappa, 7 e Via Alessandro Manzoni, 22

L'area è completamente infrastrutturata e ben collegata con le infrastrutture viarie tramite la SP1. Ha una Superficie complessiva di 25.210 mq.

L'infrastrutturazione relativa all'insediamento Mio Faber ha avuto luogo con il P.L. "Villalta 2", mentre l'insediamento della Rimec è avvenuto per attuazione diretta.

L'ambito comprende le Vie:

- Monte Grappa;
- Alessandro Manzoni.

ESTENSIONE VIABILITÀ, PARCHEGGI, PISTA CICLABILE E RETE FOGNARIA

Via Monte Grappa – 125 ml

Via Alessandro Manzoni – 128 ml

Parcheggio 2895 mq (Via Monte Grappa)

Area Verde non presente

Pista Ciclabile non presente

Fognatura mista (Via Monte Grappa)

ZONA 3 - ZTO D3.1

Aziende insediate:

1. MOSA SRL e MOSA GREEN SRL - Via Guglielmo Marconi, 14
2. TECNOSALDATURA DI NOGAROTTO FABIO & C. SNC - Via G. Marconi, 19.

L'area è completamente infrastrutturata e ben collegata con le infrastrutture viarie. Ha una Superficie di 24.700 mq (attività sparse in Via Guglielmo Marconi) e 11.300 mq (area MOSA GREEN SRL di Via Alessandro Manzoni - PRPC "MOSA"), per complessivi 36.000 mq. Inoltre l'ambito dispone di un'ulteriore area di espansione in ZTO D2.2 di 7.200 mq.

L'ambito è attestato su:

- via Guglielmo Marconi.

- **MOSA SRL** produce stampi partendo dalla progettazione, costruzione e successiva manutenzione, stampaggio per la produzione del particolare metallico, trattamenti superficiali, montaggio, controllo qualità.

Opera nei settori dei componenti metallici per lo stampaggio della plastica, automotive, Militare & Difesa, riscaldamento ventilazione condizionamento (HVAC), Elettrodomestico Professionale, Elettrodomestico Home, ecc.

È già stato approvato un ampliamento della sede per la nuova localizzazione della MOSA GREEN SRL, consociata che opera nel settore dei macchinari per l'ortoflorovivaismo.

Mosa Green propone una gamma completa di sistemi per vivai, interamente prodotta in Italia, in grado di rispondere alle più svariate esigenze dei clienti, grazie alla sua modularità e versatilità.

- **Tecnosaldatura Srl** effettua saldatura su alluminio e su diversi metalli (come il ferro e l'acciaio), su leghe metalliche e su titanio.

Il settore di maggiore importanza è quello della saldatura TIG, effettuata su ogni tipo di metallo, acciaio inox, ferro, alluminio e tutte le rispettive leghe, e titanio.

ESTENSIONE VIABILITÀ, PARCHEGGI, PISTA CICLABILE E RETE FOGNARIA

Via Guglielmo Marconi – 180 ml (SP1)

Parcheggio 900 mq (PRPC "MOSA")

Area Verde 900 mq (PRPC "MOSA")

Pista Ciclabile non presente

Fognatura non presente

ZONA 4 - ZTO D3.3

Aziende insediate:

1. ETIGRAPH ITALIA SRL - Via Via Alessandro Manzoni, 13
2. MAGLIFICIO MA.RE. SRL - Via Ippolito Nievo, 27

L'area è completamente infrastrutturata e ben collegata con le infrastrutture viarie tramite la SP1. Ha una Superficie di 31.000 mq ed è stata infrastrutturata con il PRPC "VILLALTA".

L'ambito è attestato su:

- via A. Manzoni
- via I. Nievo.

- **ETIGRAPH ITALIA SRL** è specializzata nella produzione di etichette adesive nel settore del vino, il quale occupa più dell'80% dell'attuale produzione, mentre il restante è destinato al settore dei distillati, alimentare e industriale.

Comprende anche il servizio di consulenza per ottimizzare il prodotto in ogni sua fase, dalla progettazione al prodotto finito.

- **Maglificio MA.RE SRL** realizza dal 1966 prodotti dedicati all'intimo classico per l'uomo, la donna e il bambino con fibre e filati di elevata qualità: cotone costina, lana e seta, jersey e mercerizzato, interlook, lana-cotone e lana-microfibra.

I fornitori sono attentamente selezionati sul territorio nazionale, 100% made in Italy.

ESTENSIONE VIABILITÀ, PARCHEGGI, PISTA CICLABILE E RETE FOGNARIA

Via Alessandro Manzoni – 330 ml

Via Ippolito Nievo – 185 ml

Parcheggio 170 mq (Via Ippolito Nievo) 140 mq (Via Alessandro Manzoni)

Area Verde 180 mq

Pista Ciclabile non presente

Fognatura separata con impianto di fitodepurazione

4.4 - Descrizione delle criticità che limitano la competitività del tessuto produttivo insediato

La competitività delle aziende insediate nelle aree in oggetto è limitata da alcune criticità, la principale delle quali è l'assenza di una struttura appositamente dedicata alla ottimizzazione delle fasi di gestione e sviluppo delle aree produttive.

Per tale motivo, onde consentire di cogliere le opportunità di espansione e/o riqualificazione dell'area produttiva e delle aziende insediate, ottimizzando gli investimenti già effettuati e quelli programmati, si ritiene opportuno aderire ad un Consorzio che fa di tali attività il proprio scopo istituzionale.

5.4 - Descrizione delle potenzialità e dei potenziali effetti positivi attesi, sul piano della riqualificazione della porzione di territorio vocata all'industria e al recupero della competitività

L'adesione al Consorzio, sotto forma di convenzione, si prefigge lo scopo primario di fornire alle aziende insediate tutta una serie di servizi che ne facilitino l'operatività nel campo della ricerca tecnologica, progettazione, sperimentazione, acquisizione di conoscenze e prestazioni di assistenza tecnica, organizzativa e di mercato connesse al progresso e al rinnovamento tecnologico e dei servizi, in tutto in un'ottica di semplificazione degli appesantimenti burocratici e di ottenimento di economie di scala.

Da ultimo, uno degli obiettivi che si intendono cogliere con la Convenzione riguarda la introduzione di sistemi di gestione delle aree stradali, della segnaletica, del verde, ecc., che possono rendere la zona maggiormente attrattiva anche dal punto di vista estetico oltre che funzionale.

6.4 - Descrizione delle potenziali realtà produttive insediate o insediabili, interessate a programmi di investimento (ex art 6 LR 3/2015; altre fonti di finanziamento)

Il sito si presta a molteplici utilizzi: logistica, commerciale, produttivo.

La Zona, eccettuato un lotto disponibile di poco più di 7000 mq, è sostanzialmente satura e non sono evidenziate situazioni di sottoutilizzo.

La convenzione col Consorzio si prefigge lo scopo di fornire alle aziende insediate strumenti in grado di ottimizzare la fruizione dell'ambito.

7.4 - Determinazione dei principali interventi infrastrutturali necessari (a carico del Consorzio), stima sommaria dei costi e definizione delle tempistiche realizzative

L'ambito si sviluppa quasi interamente su proprietà privata e fruisce della rete infrastrutturale pubblica; per le poche aree pubbliche ricavate in attuazione della pianificazione attuativa, perlopiù destinate a parcheggi, non si rendono necessari particolari interventi di miglioramento e/o manutentivi. Per tale ragione non sono previsti interventi a carico della collettività.

8.4 - Sintetica descrizione dei servizi che il Consorzio renderà alle imprese insediate

Il Consorzio potrà promuovere (in accordo con l'ente comunale) la riqualificazione del sistema industriale e il recupero della competitività del tessuto produttivo dell'area. In particolare, con la stipula della Convenzione, il Consorzio provvederà alla redazione ed ai successivi aggiornamenti di un database contenente i principali dati delle aziende insediate nell'area industriale.

Provvederà inoltre a fornire alle aziende insediate una serie di servizi quali:

- realizzazione, sul proprio portale web, di una sezione dedicata alle aree produttive di Chions con l'inserimento delle schede delle aziende insediate e dei servizi presenti;
- attivazione e gestione del servizio di login delle singole aziende insediate;
- attività di network e coinvolgimento delle aziende nelle iniziative promozionali e/o formative del Consorzio;
- assistenza di carattere generale per le diverse necessità manifestate dalle aziende;
- ulteriori servizi sviluppati a favore delle attività produttive a richiesta delle singole aziende;
- ulteriori prestazioni ad alto valore aggiunto, quali:
 - promozione di progetti di innovazione industriale
 - sviluppo di sinergie per la creazione di infrastrutture orientate all'ottimizzazione dell'impatto ambientale nei processi produttivi
 - sviluppo di sinergie con il sistema creditizio per l'ottenimento di condizioni favorevoli per lo sviluppo delle imprese locali
 - percorsi volti ad estendere le metodologie operative proprie delle aree produttive ecologicamente attrezzate
 - sviluppo di attività volte al recupero, riqualificazione e reimpiego di siti industriali dismessi

Su richiesta del Comune il Consorzio provvederà all'elaborazione cartografica ed alla gestione del 'catasto delle aree' ricomprese all'interno delle aree artigianali, oltre che a svolgere attività di pianificazione urbanistica, programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione di opere pubbliche.

A fronte delle suddette prestazioni, si valuta che per l'ambito descritto in premessa sussistono le condizioni per attivare l'intesa di cui all'articolo 62, comma 1 bis della legge regionale 3/2015. Nella predetta intesa sono esplicitati i reciproci impegni, le condizioni e i termini di validità.