

# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

## VARIANTE N°39

Ai sensi dell'art. 32, della L.R. n°52/91

COMUNE DI CHIONS

Originale adottato con deliberazione

del 16.11.06

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

Chions, li

18.11.06

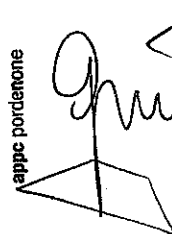


### RELAZIONE GENERALE

Chions, novembre 2006

PROGETTO: arch. Bertin Giovanni

apcc pordenone



ordine  
degli  
architetti  
pianificatori  
paesaggisti e  
conservatori  
della provincia di  
pordenone

giovanni bertin  
albo sezione A  
numero 146  
architetto

COMUNE DI CHIONS - P - Prot. n° 0012871 del 10/11/2006 - Ric. II

## 0. PREMESSA

Il Comune di Chions (PN) ha adeguato il proprio PRGC alla L.R. 52/91 e s.m.i. con la variante n°24-24bis entrata in vigore il 18.07.2000.

Con la stessa variante veniva effettuata l'ultima ricognizione dei vincoli procedurali ed espropriativi.

Successivamente sono state approvate le seguenti varianti:

- n°25 - variante puntuale sull'intero territorio comunale;
- n°26 - variante di modifica del perimetro di due ambiti in ZTO C1 (Chions e Villotta);
- n°27 - variante puntuale di modifica della classificazione della ZTO di un ambito a Chions;
- n°28 - variante puntuale sull'intero territorio comunale;
- n°29 - variante puntuale di modifica della classificazione della ZTO di un ambito a Villotta (da H3 a B0);
- n°30 - variante puntuale relativa alla previsione di una rotatoria all'incrocio della SS n°251 e della SP n°1;
- n°31 - variante puntuale relativa all'ampliamento dell'area del depuratore di Chions;
- n°32 - variante puntuale collegata all'approvazione del progetto di riqualificazione dell'area centrale di Chions (creazione di nuove zone S - 1° lotto);
- n°33 - (adottata) - variante puntuale relativa alla previsione di una tangenziale per l'abitato di Villotta;
- n°34 - (adottata) - variante puntuale relativa ad una ripermetrazione di un ambito in ZTO B0;
- n°35 - (approvata ed in attesa di conferma di esecutività) - variante relativa alla reiterazione dei vincoli espropriativi e procedurali, nonché ad alcune integrazioni normative;
- n°36 - (approvata ed in attesa di conferma di esecutività) - variante ai sensi dell'art. 127 della L.R. n. 52/91 relativa alla rotatoria ed al parcheggio pubblico oggetto del 2° lotto dei lavori di riqualificazione dell'area centrale di Chions;
- n°37 - (approvata ed in attesa di conferma di esecutività) - variante ai sensi dell'art. 127 della L.R. n. 52/91 relativa all'ampliamento del cimitero di Chions;
- n°38 - (adottata) - variante relativa alla ripermetrazione dell'area centrale del capoluogo.

## 1. OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente Variante trae origine dalla Direttive impartite dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n°5 del 12.01.2004, modificata ed integrata con successiva n°44 del 30.11.2005.

Esse possono essere sintetizzate come segue:

### a) fabbisogno abitativo e dotazione di servizi ed attrezzature collettive

- valutazione del fabbisogno abitativo, correlato al trend di crescita della popolazione e dell'incremento della produzione edilizia, individuando le eventuali zone residenziali di espansione,
- dimensionamento degli standard di attrezzature e servizi collettivi in relazione al nuovo fabbisogno abitativo.

### b) sistema produttivo

- sviluppo della zona produttiva di Villutta, al fine di sostenere lo sviluppo economico, in sintonia con l'attigua zona produttiva in territorio comunale di Sesto al Reghena, mantenendo in equilibrio le risorse territoriali disponibili e garantendo la compatibilità con il sistema idrogeologico esistente.

### c) mobilità

- riqualificazione delle aste della S.S. n°251 e della S.P. n°1, nei tratti extraurbani,
- individuazione di una nuova viabilità di scorrimento, con funzione di circonvallazione dell'abitato di Chions,
- riutilizzo della linea ferroviaria dismessa Motta di Livenza – San Vito al Tagliamento.

### d) risorse territoriali

- regimentazione idraulica del territorio interessato da importanti interventi di infrastrutturazione, compatibilmente con le condizioni generali di sicurezza e tutela ambientale e paesaggistica,
- individuazione del sistema delle aree boscate censite,
- valorizzazione delle principali emergenze storico – ambientali esistenti.

La Variante affronta le tematiche sommariamente definite nelle Direttive, come di seguito descritte.

Tutte le modifiche cartografiche sono individuate come " punti di Variante ", numerati in successione.

Ai fini di una semplificazione della lettura degli elaborati, i punti di variante sono sinteticamente elencati in apposita tabella e raggruppati per temi omogenei nel prosieguo della presente relazione.

## A.1. DINAMICA DEMOGRAFICA

Nei 6 anni trascorsi dalla data di adozione della Variante n°24 al PRGC (aprile 1999 - approvata ad aprile 2000), il Comune di Chions ha manifestato un incremento demografico di notevole consistenza.

La popolazione è passata dai 4.435 abitanti del 2000 ai 5.036 abitanti del 10 agosto 2006, con un aumento di 601 unità, corrispondenti ad un tasso medio annuo del 2,03%.

Nella successiva tabella sono evidenziati i movimenti naturali e migratori annuali.

| data       | giorni      | abitanti | incr. assoluto | incr. %       | tasso increm. annuo % | abitanti annui equival. | maschi | incr. assoluto | incr. %       | femmine | incr. assoluto | incr. %       |
|------------|-------------|----------|----------------|---------------|-----------------------|-------------------------|--------|----------------|---------------|---------|----------------|---------------|
| 30/04/2000 |             | 4435     |                |               |                       |                         | 2212   |                |               | 2223    |                |               |
| 31/12/2000 | 245         | 4486     | 51             | 1,137         | 1,694                 | 75,98                   | 2230   | 18             | 0,807         | 2256    | 33             | 1,463         |
| 21/10/2001 | 294         | 4523     | 37             | 0,818         | 1,016                 | 45,94                   | 2234   | 4              | 0,179         | 2289    | 33             | 1,442         |
| 31/12/2002 | 406         | 4642     | 119            | 2,564         | 2,305                 | 106,98                  | 2293   | 59             | 2,573         | 2349    | 60             | 2,554         |
| 31/12/2003 | 365         | 4720     | 78             | 1,653         | 1,653                 | 78,00                   | 2341   | 48             | 2,050         | 2379    | 30             | 1,261         |
| 31/12/2004 | 366         | 4896     | 176            | 3,595         | 3,595                 | 176,00                  | 2418   | 77             | 3,184         | 2478    | 99             | 3,995         |
| 31/12/2005 | 365         | 4999     | 103            | 2,060         | 2,060                 | 103,00                  | 2465   | 57             | 2,312         | 2524    | 46             | 1,822         |
| 31/07/2006 | 212         | 5025     | 26             | 0,517         | 0,890                 | 44,76                   | 2492   | 17             | 0,682         | 2533    | 9              | 0,355         |
| 10/08/2006 | 10          | 5036     | 11             | 0,218         | 7,957                 | 401,50                  | 2497   | 5              | 0,200         | 2539    | 6              | 0,236         |
| <b>tot</b> | <b>2263</b> |          | <b>601</b>     | <b>12,562</b> | <b>2,026</b>          | <b>96,94</b>            |        | <b>285</b>     | <b>11,987</b> |         | <b>316</b>     | <b>13,128</b> |

Dai dati disponibili per gli anni 2003/2005, si può verificare come la crescita sia attribuibile ad un positivo saldo migratorio, particolarmente intenso, al quale però sembra affiancarsi una contestuale crescita positiva del saldo naturale. Ciò è evidentemente dovuto alla presenza di coppie giovani che contribuiscono all'incremento del tasso di natalità, compensando una possibile contrazione del tasso di immigrazione.

| 1          | 2      | 3        | 4                  | 5                     | 6                        | 7                     | 8             | 9            | 10           |
|------------|--------|----------|--------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|---------------|--------------|--------------|
| data       | giorni | abitanti | diff. nati / morti | tasso increm. annuo % | diff. emigr. / immigrati | tasso increm. annuo % | Totale movim. | R % 4 / 8    | R% 6 / 8     |
| 31/12/2003 | 365    | 4720     | 4                  | 0,085                 | 74                       | 1,568                 | 78            | 4,13         | 94,87        |
| 31/12/2004 | 366    | 4896     | 27                 | 0,552                 | 149                      | 3,043                 | 176           | 15,34        | 84,66        |
| 31/12/2005 | 365    | 4999     | 27                 | 0,540                 | 66                       | 1,320                 | 93            | 29,03        | 70,97        |
| <b>tot</b> |        |          | <b>58</b>          | <b>0,387</b>          | <b>289</b>               | <b>1,927</b>          | <b>347</b>    | <b>16,71</b> | <b>83,29</b> |

In considerazione della tendenza al ringiovanimento della popolazione, si può ragionevolmente assumere come costante il tasso di crescita annua del periodo 2000 / 2006, anche per il periodo 31/12/2006 – 31/12/2015.

Conseguentemente, la popolazione potrà attestarsi sui valori determinati come da successiva tabella.

| anno              | abitanti    | incremento |
|-------------------|-------------|------------|
| 10/08/2006        | 5036        | 40         |
| 31/12/2006        | 5076        | 103        |
| 31/12/2007        | 5179        | 105        |
| 31/12/2008        | 5284        | 107        |
| 31/12/2009        | 5391        | 109        |
| 31/12/2010        | 5502        | 111        |
| 31/12/2011        | 5613        | 114        |
| 31/12/2012        | 5727        | 116        |
| 31/12/2013        | 5843        | 118        |
| 31/12/2014        | 5961        | 121        |
| <b>31/12/2015</b> | <b>6082</b> |            |

L'incremento è di circa 1050 unità (per la precisione 1046) in un decennio.

Un ulteriore elemento di verifica è quello relativo all'andamento del numero delle famiglie.

Si può notare un tasso di incremento superiore a quello della popolazione; ciò sta ad indicare la tendenza alla formazione di nuclei familiari sempre meno numerosi e con una forte presenza di famiglie con un solo componente.

| 1          | 2      | 3        | 4        | 5                   |                    | 6                           | 7                        |
|------------|--------|----------|----------|---------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------|
| data       | giorni | abitanti | famiglie | incrim.<br>assoluto | tasso<br>incrim. % | tasso<br>incrim.<br>annuo % | R abitanti /<br>famiglie |
| 30/04/2000 |        | 4435     | 1528     |                     |                    |                             | 2,90                     |
| 31/12/2000 | 245    | 4486     | 1545     | 17                  | 1,100              | 1,639                       | 2,90                     |
| 21/10/2001 | 294    | 4523     | 1565     | 20                  | 1,278              | 1,587                       | 2,89                     |
| 31/12/2002 | 406    | 4642     | 1630     | 65                  | 3,988              | 3,585                       | 2,85                     |
| 31/12/2003 | 365    | 4720     | 1687     | 57                  | 3,379              | 3,379                       | 2,80                     |
| 31/12/2004 | 366    | 4896     | 1760     | 73                  | 4,148              | 4,148                       | 2,78                     |
| 31/12/2005 | 365    | 4999     | 1800     | 40                  | 2,222              | 2,222                       | 2,78                     |
| 31/07/2006 | 212    | 5025     | 1823     | 23                  | 1,262              | 2,173                       | 2,76                     |
| 10/08/2006 | 10     | 5036     | 1823     | 0                   | 0                  | 0                           | 2,76                     |
| tot        | 2263   |          |          | 295                 | 16,182             | 2,610                       |                          |

Sulla base della tendenza in atto, si può ipotizzare che nel prossimo decennio la composizione dei nuclei familiari continuerà a diminuire di consistenza.

Si ipotizzano due scenari: una costanza del tasso di riduzione ai valori attuali, pari a 0,02 abitanti per famiglia / anno, che porterebbe ad attestarsi al 2015 ad un rapporto di 2,56 componenti / famiglia.

Conseguentemente, il numero delle famiglie salirebbe a 2376, con un incremento di 553 nuovi nuclei, determinato come da successiva tabella:

#### IPOTESI 1

| anno       | abitanti | R<br>abitanti/<br>famiglie | famiglie    |
|------------|----------|----------------------------|-------------|
| 10/08/2006 | 5036     | 2,76                       | 1823        |
| 31/12/2006 | 5076     | 2,74                       | 1853        |
| 31/12/2007 | 5179     | 2,72                       | 1904        |
| 31/12/2008 | 5284     | 2,70                       | 1957        |
| 31/12/2009 | 5391     | 2,68                       | 2012        |
| 31/12/2010 | 5502     | 2,66                       | 2068        |
| 31/12/2011 | 5613     | 2,64                       | 2126        |
| 31/12/2012 | 5727     | 2,62                       | 2186        |
| 31/12/2013 | 5843     | 2,60                       | 2247        |
| 31/12/2014 | 5961     | 2,58                       | 2310        |
| 31/12/2015 | 6082     | 2,56                       | <b>2376</b> |

Una seconda ipotesi prevede un rallentamento del tasso di riduzione della numerosità dei nuclei familiari, dall'attuale 0,02 ad un valore nullo al 2015, come da successiva tabella:

## IPOTESI 2

| anno       | abitanti | R<br>abitanti/<br>famiglie | famiglie    |
|------------|----------|----------------------------|-------------|
| 10/08/2006 | 5036     | 2,76                       | 1823        |
| 31/12/2006 | 5076     | 2,74                       | 1853        |
| 31/12/2007 | 5179     | 2,72                       | 1904        |
| 31/12/2008 | 5284     | 2,71                       | 1950        |
| 31/12/2009 | 5391     | 2,70                       | 1997        |
| 31/12/2010 | 5502     | 2,69                       | 2045        |
| 31/12/2011 | 5613     | 2,68                       | 2094        |
| 31/12/2012 | 5727     | 2,67                       | 2145        |
| 31/12/2013 | 5843     | 2,66                       | 2197        |
| 31/12/2014 | 5961     | 2,66                       | 2241        |
| 31/12/2015 | 6082     | 2,66                       | <b>2286</b> |

In tal caso, il numero dei nuclei familiari si attesterebbe intorno alle 2286 unità, con 443 nuovi nuclei.

Per le finalità dello strumento urbanistico, si ritiene di assumere i seguenti parametri essenziali di progetto:

- incremento di popolazione nel decennio: n°**1050** abitanti,
- nuclei familiari insediati al 2015: n°**2300**,
- nuclei familiari aggiuntivi nel decennio: n°**460**.

## A.2. OCCUPAZIONE

Un breve cenno, sui dati più significativi, va fatto per gli aspetti occupazionali.

Al censimento del 2001 Chions costituiva una delle realtà nel territorio della Regione con il più alto indice di occupazione: 50,78%, rispetto alla media provinciale del 39,8% e di quella nazionale del 38,5%.

La distribuzione delle imprese e degli occupati è dettagliata nella successiva tabella.

|                 | imprese<br>n° | addetti<br>n° | % add. su<br>popolazione | rapp. add. /<br>imprese |
|-----------------|---------------|---------------|--------------------------|-------------------------|
| industria       | 182           | 1744          | 38,56                    | 9,58                    |
| commercio       | 80            | 166           | 3,67                     | 2,07                    |
| altro terziario | 86            | 280           | 6,19                     | 3,26                    |
| pubblica ammin. | 22            | 107           | 2,37                     | 4,86                    |
| totale          | 370           | 2297          | 50,78                    | 6,21                    |

Come si può evincere dai dati relativi all'attività edilizia, di seguito riportati, si è registrata una ulteriore crescita del settore manifatturiero dopo il 2001, anche se non sono disponibile dati ufficiali.

Si può comunque stimare che le nuove attività insediate dopo il 2001 abbiano prodotto una ulteriore occupazione stimabile in circa 200 nuovi addetti, a fronte di una assenza di casi significativi di chiusura di aziende o riduzione di personale.

La forte crescita abitativa è conseguenza, sicuramente, della domanda occupazionale: si ritiene che sussistano, almeno nel medio periodo, tutte le condizioni perché prosegua tale tendenza, confermando, quindi, le ipotesi assunte riguardo alla stima della crescita della popolazione.

### A.3. PRODUZIONE EDILIZIA

L'andamento dell'attività edilizia è stato particolarmente sostenuto, soprattutto nel periodo 2000 / 2003.

Successivamente, si è registrato un fase di stasi, dovuta alla necessità di assorbimento della produzione da parte del mercato immobiliare.

Nella realtà del Comune di Chions, tuttavia, l'invenduto risulta attestato su valori molto meno significativi di altre realtà territoriali contigue.

Ciò fa presupporre che, al termine della fase ciclica di flessione, l'attività edilizia potrà riprendere con rinnovata da una domanda effettiva, direttamente collegata alla crescita occupazionale ed alla dinamica migratoria positiva.

Nella seguente tabella sono indicati il numero delle concessioni, il numero dei nuovi alloggi autorizzati e le volumetrie previste, limitatamente alla residenza, al commercio ed al direzionale.

| anno   | n°conc. | n°alloggi | volume mc |
|--------|---------|-----------|-----------|
| 2000   | 59      | 86        | 19732     |
| 2001   | 69      | 74        | 26759     |
| 2002   | 60      | 108       | 90045     |
| 2003   | 50      | 61        | 20173     |
| 2004   | 49      | 21        | 19013     |
| 2005   | 53      | 5         | 22132     |
| 2006   | 27      | 0         | 7742      |
| totale | 367     | 355       | 205596    |

E' particolarmente significativo il numero di alloggi realizzati, che risulta appena superiore all'incremento del numero di famiglie nello stesso periodo (circa 300).

Per quanto attiene, invece, ai settori produttivi, la seguente tabella riporta il numero di concessioni rilasciate e la superfici coperte autorizzate.

| anno   | industria |       | artigianato |       | agricoltura |       | totale  |       |
|--------|-----------|-------|-------------|-------|-------------|-------|---------|-------|
|        | n°conc.   | sc mq | n°conc.     | sc mq | n°conc.     | sc mq | n°conc. | sc mq |
| 2000   | 1         | 2900  | 3           | 2802  | 0           | 0     | 4       | 5702  |
| 2001   | 3         | 2499  | 7           | 8061  | 3           | 1706  | 13      | 12266 |
| 2002   | 4         | 22636 | 4           | 9714  | 0           | 0     | 8       | 32350 |
| 2003   | 1         | 4160  | 5           | 6834  | 0           | 0     | 6       | 10994 |
| 2004   | 0         | 0     | 6           | 3409  | 0           | 0     | 6       | 3409  |
| 2005   | 1         | 10017 | 3           | 737   | 0           | 0     | 4       | 10754 |
| 2006   | 0         | 0     | 4           |       | 0           | 0     | 4       | 3019  |
| totale | 10        | 42212 | 32          | 31557 | 3           | 1706  | 45      | 78494 |



#### A.4. FABBISOGNO ABITATIVO

Per calcolare il fabbisogno abitativo del prossimo decennio 2006/2015 si assume come dato di partenza la consistenza edilizia alla data dell'ultimo censimento (ottobre 2001).

Si registravano i seguenti dati:

Edifici: n°1374

Abitazioni: n°1738

- di cui abitazioni occupate da residenti: n°1567

- altre abitazioni: n°171

Emerge che, alla data del censimento 2001:

- vi è una limitata presenza di abitazioni non occupate o temporaneamente occupate, corrispondente al 9,84% del patrimonio edilizio residenziale.

- Il rapporto tra famiglie (1565) ed abitazioni (1738) conferma tale incidenza limitata.

Si ipotizza che il patrimonio edilizio **non occupato** da residenti sia così suddiviso:

- a) circa 81 alloggi siano rappresentati da edilizia degradata / non occupata in zona agricola (n°60 case sparse) o nei nuclei edilizi radi (n°20). Essi rappresentano un patrimonio edilizio recuperabile solo in minima parte (25% pari a 20 alloggi);
- b) circa 50 alloggi siano rappresentati da edilizia degradata / non occupata nei centri abitati (soprattutto Chions capoluogo). Si ipotizza che, in relazione agli incentivi alla sostituzione edilizia, previsti dallo strumento urbanistico, la quota di alloggi effettivamente recuperabile sia limitata al 10% (5 alloggi), mentre i rimanenti non sono conteggiati, perché oggetto di trasformazione urbanistica in funzione degli indici edificatori previsti negli ambiti di recupero (zone B0);
- c) circa 40 alloggi siano inutilizzati perché invenduti; trattandosi di patrimonio edilizio recente è ipotizzabile la loro piena disponibilità all'utilizzo nel prossimo decennio.

Si stima, inoltre, che la quota di patrimonio edilizio **occupato** ma obsoleto (ante '60), che costituisce fabbisogno arretrato e che sarà destinata ad un probabile abbandono nel decennio, ammonti a 25 alloggi, localizzati esclusivamente in zona agricola.

Alla data del censimento del 2001, si poteva, quindi, ipotizzare la seguente situazione:

- famiglie esistenti: n°1565
- alloggi occupati complessivi: n°1565, di cui:
- alloggi adeguati occupati: n°1540
- alloggi non adeguati occupati: n°25
- alloggi non occupati complessivi: n°171 di cui:
- alloggi non occupati ma recuperabili: n°25
- alloggi non occupati e non recuperabili: n°146
- alloggi recenti invenduti utilizzabili: n°40

A tale data si poteva dedurre una assenza di fabbisogno arretrato, per una disponibilità teorica di circa 40 alloggi eccedenti il numero di famiglie.

Nel periodo intercorrente tra il 2001 e la data attuale, si è registrato un incremento di 295 famiglie ed una produzione di 355 nuovi alloggi (+ 60 alloggi).

Alla data odierna, quindi, il surplus edilizio rispetto al fabbisogno abitativo teorico risulta pari a:

$40 + 60 = 100$  alloggi.

Di questi, 80 sono immediatamente disponibili, mentre 20 necessitano di interventi di recupero / ristrutturazione.

Esaminiamo ora l'ipotesi di sviluppo del prossimo decennio, basata su una ipotesi di aumento di 460 nuovi nuclei familiari.

Essa corrisponde ad un fabbisogno di circa 45 - 50 alloggi / anno.

A questi dovrà aggiungersi una quota di alloggi disponibili per "rotazione".

Infatti, stimiamo che la quota di patrimonio edilizio che annualmente necessita di interventi che eccedono la manutenzione sia pari al 3% del totale del costruito ante 2000, valutato pari a circa 1500 alloggi.

Se il periodo medio di ristrutturazione di un alloggio può essere stimato in 12 mesi, si rende necessaria una disponibilità costante di 45 alloggi temporanei.

Considerato che il periodo medio di realizzazione di un nuovo alloggio è di circa 2 anni, possiamo ragionevolmente sostenere che il surplus attuale disponibile ( 80 alloggi ) sia in grado di assolvere al fabbisogno insorgente per i primi 16 – 18 mesi del decennio considerato.

Al 2015 avremo, quindi, la seguente situazione:

nuclei familiari: n°2300

a) alloggi esistenti al 2006 ed occupati: n°1855 di cui:

- alloggi esistenti adeguati al 2001: n°1540
- alloggi costruiti tra il 2001 ed il 2006:  $n°355 - 40 = n°315$

b) alloggi costruiti nel periodo 2001/2015: n°500 di cui:

- tra il 2001 ed il 2006 e non occupati al 2006: n°40
- tra il 2006 ed il 2015: n°460

c) alloggi esistenti recuperati dopo il 2006 : n°20

d) alloggi disponibili per rotazione : n°45

totale a) + b) + c) + d): n°2420 alloggi

a dedurre:

d) alloggi non adeguati abbandonati nel periodo: n°75

totale patrimonio edilizio adeguato ed utilizzabile al 2015: n°2345 alloggi

Indisponibilità temporanea: n°135 alloggi di cui:

- annualmente in corso di realizzazione: n°90
- annualmente in corso di ristrutturazione: n°45

Patrimonio edilizio non recuperabile:  $n°146 + 25 + 75 = n°246$  alloggi

Esso rappresenta il 9,5% circa del totale del patrimonio esistente al 2015 ( $2345 + 246 = 2591$  alloggi).

Per le finalità dello strumento urbanistico, si ritiene di assumere il seguente dato di progetto:

- fabbisogno di alloggi adeguati alla fine del decennio: n°2420 alloggi
- fabbisogno di nuovi alloggi alla fine del decennio : n° 565 alloggi.

## A.5. DIMENSIONAMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA

Ai fini del dimensionamento di Piano si assumono i seguenti parametri:

- insediabilità nelle zone A, B e C0 già edificate, pari alla popolazione esistente,
- insediabilità nelle zone B inedificate pari a 1 abitante ogni 200 mc di costruzione,
- insediabilità nelle zone C0 inedificate e C1 pari a 1 abitante ogni 100 mc di costruzione,
- nelle zone C1 con vincoli tipologico pari a 1 abitante ogni 150 mc di costruzione,
- rapporto tra abitanti e alloggi pari a 2,56, di modo che un alloggio tipo in zona B ha una dimensione di 500 mc circa ed uno in zona C di 250 / 375 mc.

La verifica dimensionale condotta sulla base dei dati censuari e di una rilevazione dalla Carta Tecnica Regionale Numerica e dalla cartografia di Piano, portano a definire le seguenti tabelle:

### CHIONS

abitanti esistenti nei lotti edificati: n°1536

| zona          | superficie fondiaria mq | superficie coperta esistente mq | volume esistente mc | sup. fondiaria non utilizzata mq | indice di fabbr. mc/mq | volume aggiuntivo mc | mc/ab | abitanti aggiuntivi |
|---------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------|-------|---------------------|
| A             | 5877                    | 934                             | 7178                | 0                                | 0                      | 0                    | 0     | 0                   |
| B0            | 34103                   | 7089                            | 41313               | 4437                             | 2,5                    | 11092                | 200   | 55                  |
| B1            | 55101                   | 11517                           | 80857               | 3488                             | 1,5                    | 5232                 | 200   | 26                  |
| B2            | 368128                  | 50252                           | 277936              | 16221                            | 0,6 / 0,8              | 11355                | 200   | 57                  |
| B3            | 21021                   | 2934                            | 14236               | 3650                             | 0,8                    | 2920                 | 200   | 15                  |
| C0            | 37889                   | 1265                            | 6325                | 21078                            | 0,7                    | 14755                | 100   | 148                 |
| C1            | 25500                   | 0                               | 0                   | 25500                            | 0,8                    | 20400                | 100   | 204                 |
| C1 v          | 15960                   | 0                               | 0                   | 15960                            | 0,7                    | 11172                | 150   | 74                  |
| <b>totale</b> | <b>563579</b>           | <b>73991</b>                    | <b>427845</b>       | <b>90334</b>                     |                        | <b>76926</b>         |       | <b>579</b>          |

### VILLOTTA

abitanti esistenti nei lotti edificati: n°1286

| zona          | superficie fondiaria mq | superficie coperta esistente mq | volume esistente mc | sup. fondiaria non utilizzata mq | indice di fabbr. mc/mq | volume aggiuntivo mc | mc/ab | abitanti aggiuntivi |
|---------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------|-------|---------------------|
| A             | 58825                   | 2063                            | 13311               | 0                                | 0                      | 0                    | 0     | 0                   |
| B0            | 3415                    | 1004                            | 8537                | 0                                | 2,5                    | 0                    | 200   | 0                   |
| B1            | 25015                   | 5912                            | 36366               | 2805                             | 1,5                    | 4207                 | 200   | 21                  |
| B2            | 260412                  | 27516                           | 137223              | 26818                            | 0,6 / 0,8              | 16091                | 200   | 80                  |
| B3            | 89006                   | 13299                           | 75650               | 5960                             | 0,8                    | 4768                 | 200   | 24                  |
| C0            | 23500                   | 0                               | 0                   | 18450                            | 0,7                    | 12915                | 100   | 129                 |
| C1            | 24700                   | 0                               | 0                   | 24700                            | 0,8                    | 19760                | 100   | 198                 |
| C1 v          | 10340                   | 0                               | 0                   | 10340                            | 0,7                    | 7238                 | 150   | 48                  |
| <b>totale</b> | <b>495213</b>           | <b>49794</b>                    | <b>271087</b>       | <b>89073</b>                     |                        | <b>64979</b>         |       | <b>500</b>          |

### TAJEDO

abitanti esistenti nei lotti edificati: n°325

| zona          | superficie fondiaria mq | superficie coperta esistente mq | volume esistente mc | sup. fondiaria non utilizzata mq | indice di fabbr. mc/mq | volume aggiuntivo mc | mc/ab | abitanti aggiuntivi |
|---------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------|-------|---------------------|
| A             | 6878                    | 350                             | 2100                | 0                                | 0                      | 0                    | 0     | 0                   |
| B1            | 8377                    | 2531                            | 14291               | 0                                | 0                      | 0                    | 0     | 0                   |
| B2            | 158428                  | 14499                           | 72192               | 23500                            | 0,6 / 0,8              | 14100                | 200   | 70                  |
| B3            | 28635                   | 3245                            | 16225               | 1000                             | 0,8                    | 800                  | 200   | 4                   |
| C0            | 8856                    | 0                               | 0                   | 8556                             | 0,7                    | 5989                 | 100   | 60                  |
| C1 v          | 17009                   | 0                               | 0                   | 17009                            | 0,7                    | 11906                | 150   | 79                  |
| <b>totale</b> | <b>199548</b>           | <b>20625</b>                    | <b>104808</b>       | <b>50065</b>                     |                        | <b>32795</b>         |       | <b>213</b>          |

## BASEDO

abitanti esistenti nei lotti edificati: n°144

| zona          | superficie fondiaria mq | superficie coperta esistente mq | volume esistente mc | sup. fondiaria non utilizzata mq | indice fabbr. mc/mq | volume aggiuntivo mc | mc/ab | abitanti aggiuntivi |
|---------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------|-------|---------------------|
| B0            | 8956                    | 1478                            | 9475                | 0                                | 0                   | 0                    | 0     | 0                   |
| B1            | 1962                    | 789                             | 5128                | 0                                | 0                   | 0                    | 0     | 0                   |
| B2            | 67482                   | 5839                            | 31014               | 10152                            | 0,6 / 0,8           | 6091                 | 200   | 30                  |
| B3            | 15839                   | 2144                            | 11149               | 0                                | 0,8                 | 0                    | 200   | 0                   |
| C0            | 0                       | 0                               | 0                   | 0                                | 0,7                 | 0                    | 100   | 0                   |
| C1            | 7700                    | 0                               | 0                   | 7700                             | 0,8                 | 4995                 | 100   | 50                  |
| C1 v          | 12149                   | 0                               | 0                   | 12149                            | 0,7                 | 8504                 | 150   | 57                  |
| <b>totale</b> | <b>114088</b>           | <b>10250</b>                    | <b>56766</b>        | <b>30001</b>                     |                     | <b>19590</b>         |       | <b>137</b>          |

## RIEPILOGO

|                                                       | CHIONS      | VILLOTTA    | TAJEDO     | BASEDO     | case sparse | TOTALE      |      |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|------|
| zone                                                  | n           | n           | n          | n          | n           | n           |      |
| A                                                     | 0           | 0           | 0          | 0          |             | 0           |      |
| B0                                                    | 55          | 0           | 0          | 0          |             | 55          |      |
| B1                                                    | 26          | 21          | 0          | 0          |             | 47          |      |
| B2                                                    | 57          | 80          | 70         | 30         |             | 237         |      |
| B3                                                    | 15          | 24          | 4          | 0          |             | 43          |      |
| C0                                                    | 148         | 129         | 60         | 0          |             | 337         |      |
| C1                                                    | 278         | 246         | 79         | 57         |             | 660         |      |
| <b>tot. abitanti aggiuntivi</b>                       | <b>579</b>  | <b>500</b>  | <b>213</b> | <b>137</b> | <b>0</b>    | <b>1429</b> | *    |
| abit. esistenti in centro abitato                     | 1536        | 1286        | 325        | 144        |             | 3291        |      |
| abit. esistenti in nuclei sparsi                      |             |             |            |            | 1745        | 1745        |      |
| <b>totale abitanti esistenti</b>                      | <b>1536</b> | <b>1286</b> | <b>325</b> | <b>144</b> | <b>1745</b> | <b>5036</b> | **   |
| Abitanti trasferiti da alloggi inadeguati 3%          | - 46        | - 39        | - 10       | - 4        |             | - 99        | ***  |
| Abitanti trasferiti da zona agricola in zona resid.le |             |             |            |            | -300        | - 300       | ***  |
| <b>totale generale</b>                                | <b>2038</b> | <b>1722</b> | <b>522</b> | <b>274</b> | <b>1525</b> | <b>6066</b> | **** |

\* pari a 537 alloggi ( 1429 / 2,66 ) < al fabbisogno di 565 nuovi alloggi

\*\* pari alla popolazione residente al 10/08/2006

\*\*\* corrispondono agli abitanti teorici di 150 dei 246 non recuperabili nel decennio

\*\*\*\* inferiore alla popolazione stimata al 31/12/2015 (abitanti 6082)

La Variante n°39 assume un dimensionamento complessivo di 6066 abitanti, che tiene conto anche della popolazione residente in zona non edificabile.

Si prevede, nel periodo, l'indisponibilità di 113 alloggi non adeguati in zona agricola e di 37 alloggi in centro abitato, che corrispondono al 6,2% circa del patrimonio edilizio esistente a fine periodo.

## A.6. VERIFICA DELLO STANDARD MINIMO DI ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI

La verifica viene condotta secondo le disposizioni del DPGR n°0126/95.

Classe di capacità insediativa teorica: da 5.000 a 10.000 abitanti

Area territoriale: D – comuni di Pianura

Abitanti teorici: n°6066

Nella prima colonna sono indicate le tipologie di servizi ed attrezzature collettive; nella seconda e terza, rispettivamente lo standard e la quantità minima richiesta; nella quarta e quinta, rispettivamente lo standard e la quantità prevista dallo strumento urbanistico.

| 1<br>servizi ed attrezzature                                    | standard prescritti dal<br>DPGR 0126/95 |                             | standard previsti<br>dallo strumento<br>urbanistico |                            |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|
|                                                                 | 2<br>mq/ab                              | 3 dotazione<br>richiesta mq | 4<br>mq/ab                                          | 5 dotazione<br>prevista mq |
| attrezzature per viabilità e trasporti                          | 3,00                                    | 18198                       | 3,61                                                | 21914                      |
| attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura     | 1,50                                    | 9099                        | 9,93                                                | 60253                      |
| attrezzature per l'istruzione                                   | 3,50                                    | 21231                       | 8,84                                                | 53637                      |
| attrezzature per l'assistenza e la sanità                       | 1,50                                    | 9099                        | 3,31                                                | 20082                      |
| attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto | 7,00                                    | 42462                       | 31,35                                               | 190180                     |
| servizi tecnologici                                             | 1,00                                    | 6066                        | 3,75                                                | 22719                      |
| <b>totale</b>                                                   | <b>17,50</b>                            | <b>106155</b>               | <b>60,80</b>                                        | <b>368785</b>              |

Per una verifica puntuale si sono attribuiti i servizi e le attrezzature localizzate ai vari centri edificati, come da successiva tabella.

### ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI LOCALIZZATI ESISTENTI E DI PROGETTO

| servizi ed<br>attrezzature                                               | CHIONS<br>mq  | VILLOTTA<br>mq | TAJEDO<br>mq | BASEDO<br>mq | TOTALE<br>mq  |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|--------------|--------------|---------------|
| attrezzature per<br>viabilità e<br>trasporti                             | 15225         | 300            | 1500         | 0            | 17025         |
| attrezzature per<br>il culto, la vita<br>associativa e la<br>cultura     | 30998         | 20334          | 1221         | 7700         | 60253         |
| attrezzature per<br>l'istruzione                                         | 33437         | 18000          | 2200         | 0            | 53637         |
| attrezzature per<br>l'assistenza e la<br>sanità                          | 9167          | 9915           | 0            | 1000         | 20082         |
| attrezzature per<br>il verde, lo sport<br>e gli spettacoli<br>all'aperto | 59750         | 45968          | 65538        | 8789         | 180045        |
| servizi<br>tecnologici                                                   | 21001         | 755            | 963          | 0            | 22719         |
| <b>totale</b>                                                            | <b>169578</b> | <b>95272</b>   | <b>71422</b> | <b>17489</b> | <b>353761</b> |

Nella successiva tabella sono quantificati gli standard di attrezzature e servizi collettivi attribuiti dal Piano ai vari Piani Attuativi in fase di esecuzione o di previsione.  
La somma delle due tabelle determina i valori di progetto riportati nella prima tabella (colonne 4 e 5).

**ATTREZZATURE COLLETTIVE DA REPERIRE ALL'INTERNO DEI PRPC**

| servizi ed attrezzature                                         | CHIONS<br>mq | VILLOTTA<br>mq | TAJEDO<br>mq | BASEDO<br>mq | TOTALE<br>mq |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| attrezzature per viabilità e trasporti                          | 2522         | 770            | 458          | 1139         | 4889         |
| attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura     | 0            | 0              | 0            | 0            | 0            |
| attrezzature per l'istruzione                                   | 0            | 0              | 0            | 0            | 0            |
| attrezzature per l'assistenza e la sanità                       | 0            | 0              | 0            | 0            | 0            |
| attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto | 5120         | 2115           | 1000         | 1900         | 10135        |
| servizi tecnologici                                             | 0            | 0              | 0            | 0            | 0            |
| <b>totale</b>                                                   | <b>7642</b>  | <b>2885</b>    | <b>1458</b>  | <b>3039</b>  | <b>15024</b> |

## A.7 LA LOCALIZZAZIONE DELLE AREE RESIDENZIALI

Le scelte localizzative definite dalla presente variante tengono conto delle seguenti considerazioni:

### 1. Chions

Il Piano Struttura definisce i limiti di contenimento dell'abitato di Chions entro margini coincidenti con il corso del Fosso Arcon e con le casse di espansione naturale che lo fiancheggiano a nord e ad ovest; prevede l'espansione esclusivamente sulla direttrice sud – est, oltre la ferrovia dismessa, tenendo conto dei vincoli determinati dal cimitero urbano.

La Variante al Piano intende confermare le previsioni del Piano Struttura procedendo alla saturazione delle aree interstiziali, comprese entro il limite della ferrovia, prima di procedere ad ulteriori espansioni verso sud.

In tal senso va letta la scelta di individuare un nuovo ambito di espansione residenziale, accessibile da Via del Ponte, che si inserisce tra una zona di espansione già in corso di realizzazione ed un'altra individuata con precedente Variante.

Con la presente Variante vengono individuati alcuni nuclei di zona B, che coincidono con gruppi di abitazioni esistenti, generalmente poste ai margini dell'abitato, aventi caratteristiche di zone di completamento residenziale.

### 2. Villotta

Anche in questo caso, non si prevedono variazioni sostanziali rispetto alle previsioni del Piano Struttura: tenuto conto dei limiti fisici rappresentati dalla ferrovia a nord e dalla statale ad ovest, si è ritenuto opportuno consolidare l'area interstiziale, parzialmente già edificata, localizzata tra la S.S. n°251 e la S.P. n°1, prevedendo un ambito di espansione, che si farà carico del completamento della infrastrutturazione primaria della zona.

Per quanto riguarda le zone di completamento residenziale, vengono individuati alcuni nuclei saturi lungo via San Marco.

### 3. Taiedo

La scelta localizzativa è indirizzata a rafforzare il centro edificato, con la previsione di un ulteriore ambito di espansione residenziale, contiguo ad altro in fase di realizzazione.

Vengono riconosciuti in zona di completamento due nuclei edificati a sud ( Via Libertà ) e nord ( Via Villafranca ). Vengono, inoltre, inseriti in zona B alcuni ambiti saturi esistenti lungo Via Bannia.

### 4. Basedo

Anche per la frazione più piccola viene prevista una possibilità di crescita, grazie alla previsione di un nuovo ambito di espansione, a ridosso della piazza, ed al riconoscimento in zona B di due aree sufficientemente urbanizzate ed edificate lungo Via Venezia.

La Variante prende in considerazione le problematiche relative al recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola. A tal fine, molte variazioni puntuali riguardano il trasferimento da zona E4 a zona E6 di edifici esistenti, per consentirne il recupero, l'ampliamento, con l'eventuale formazione di unità abitativa aggiuntiva.

## B.1. IL SISTEMA PRODUTTIVO

Nel periodo intercorso dalla redazione della Variante Generale n°24 (1999), gran parte delle previsioni dello strumento urbanistico hanno trovato concreta attuazione, soprattutto per quanto attiene al settore produttivo.

Come già in precedenza sottolineato, esso costituisce il settore trainante dell'economia locale e non sembra risentire di momenti di flessione, anche in periodi di stagnazione generale.

La diversificazione produttiva e la dimensione medio – piccola delle aziende sono, probabilmente, i punti di forza del settore.

Al tessile, che ha costituito per anni il principale e forse unico settore presente sul territorio, si è affiancato negli ultimi decenni, prima il legno (semilavorati), poi, la meccanica di precisione, la lavorazione del vetro, del ferro e dell'acciaio.

Non trascurabile è il settore delle costruzioni, con una cospicua presenza di imprese artigiane e di attività nel campo immobiliare.

Con la variante n°24 al PRGC veniva prevista la seguente dotazione di aree per le attività produttive industriali, artigianali e di servizio o complementari alle stesse.

| zone          | ha           |
|---------------|--------------|
| D2,1 + D3,1   | 50,25        |
| D3,2          | 1,81         |
| D4            | 4,01         |
| <b>totale</b> | <b>56,07</b> |

Successivamente all'approvazione della Variante n°24/24bis, decollavano nell'arco di un triennio numerosi comparti produttivi, attraverso la formazione di appositi Piani Particolareggiati.

Essi hanno riguardato, prevalentemente, la zona di Villalta e Via 1° Maggio ed il completamento dell'ultimo ambito della zona industriale di Villutta.

| zone | denominaz.    | ha           | note           |
|------|---------------|--------------|----------------|
| D2   | Villalta      | 3,6          |                |
| D2   | Pollicina     | 0,91         | non realizzata |
| D2   | Via 1° Maggio | 1,94         | non realizzata |
| D2   | Villutta      | 5,16         |                |
| D5   | Diva          | 5,92         |                |
|      | <b>totale</b> | <b>17,53</b> |                |

Complessivamente, quindi, prima dell'adozione della presente Variante la situazione del settore produttivo era così configurata.

| zone          | ha           |
|---------------|--------------|
| D2 + D3,1     | 59,01        |
| D3,2          | 1,86         |
| D4            | 4,01         |
| D5            | 5,92         |
| D2 non real.  | 2,85         |
| <b>totale</b> | <b>73,65</b> |

Le zone produttive realizzate o in corso di realizzazione ammontavano ad una superficie complessiva di 70,86 ha. Con la presente Variante si individuano due temi essenziali per lo sviluppo di medio periodo:

- la definizione di un assetto coerente della zona industriale di Villutta, in stretta connessione con l'analogo indirizzo assunto dal Comune di Sesto al Reghena;
- la verifica di compatibilità di alcune situazioni produttive sparse, soprattutto se interne ai centri edificati.



Accanto alle suddette principali problematiche, si è valutata l'opportunità, in alcune situazioni ormai consolidate, di procedere ad ulteriori ampliamenti di aziende (2) o al riconoscimento di modeste attività legate al settore delle costruzioni (2).

#### STRALCIO DI ATTIVITA' CESSATE O NON COMPATIBILI

| zona originaria | zona di variante | n° attività | Superficie ha |
|-----------------|------------------|-------------|---------------|
| D3              | H3-E             | 8           | 2,29          |
| D4              | E                | 2           | 0,45          |
| <b>totale</b>   |                  | <b>10</b>   | <b>2,74</b>   |

#### AMPLIAMENTO O RICONOSCIMENTO DI ATTIVITA' ESISTENTI

| zona originaria | zona di variante | n° attività | superficie ha |
|-----------------|------------------|-------------|---------------|
| D3              | D3               | 2           | 1,16          |
| E               | D4               | 2           | 0,51          |
| <b>totale</b>   |                  | <b>4</b>    | <b>1,67</b>   |

#### NUOVE ZONE PRODUTTIVE E SERVIZI CONNESSI

| zona       | denomin.      | superficie produtt. ha | attrezzat. coll. Ha | tot ha       |
|------------|---------------|------------------------|---------------------|--------------|
| D2         | Villutta sud  | 14,80                  | 2,60                | 18,40        |
| D2         | Villutta nord | 18,88                  | 3,94                | 22,82        |
| D2         | Rikfer        | 2,13                   | 0,96                | 3,09         |
| D2         | Villalta      | 0,80                   | 0                   | 0,80         |
| <b>tot</b> |               | <b>36,61</b>           | <b>7,50</b>         | <b>45,11</b> |

In conclusione, le zone produttive individuate dalla Variante n°39 risultano così articolate:

| zona             | esistenti ha | riduzione ha | aumento ha   | totale ha     |
|------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| D2 + D3,1        | 59,01        |              |              | 59,01         |
| D3,2             | 1,81         |              |              | 1,81          |
| D4               | 4,01         |              |              | 4,01          |
| D5               | 5,92         |              |              | 5,92          |
| <b>tot esist</b> | <b>70,86</b> |              |              | <b>70,86</b>  |
| D2 approv        | 2,85         |              |              | 2,85          |
| D2 nuove         |              |              | 36,61        | 36,61         |
| D3 modif         |              | 2,29         | 1,16         | -1,13         |
| D4 modif         |              | 0,45         | 0,51         | 0,06          |
| <b>totale</b>    | <b>73,71</b> | <b>2,74</b>  | <b>38,28</b> | <b>109,25</b> |

## B.2 LA LOCALIZZAZIONE DELLE NUOVE ZONE PRODUTTIVE

Il tema di maggiore rilevanza della Variante n°39 è certamente costituito dall'ampliamento della zona industriale di Villotta.

Le considerazioni che hanno indirizzato la scelta di prevedere due nuovi ambiti, rispettivamente a nord est e a sud ovest della zona produttiva esistente, sono riconducibili a :

### 1. correlazione con la zona produttiva di Sesto al Reghena.

In Comune di Sesto al Reghena è stato dato avvio ad una nuova zona industriale, ai margini del territorio comunale, che si avvale del collegamento autostradale rappresentato dallo svincolo di Villotta e prefigura un collegamento con la zona industriale esistente di Villutta, attraverso una rotatoria su Via Cornia.

Tale scelta condiziona lo sviluppo dell'intera zona produttiva, garantendo un possibile collegamento all'autostrada anche per la zona industriale di Villutta, non solo attraverso la S.P. n°1 e via 1° Maggio, ma anche attraverso una viabilità interna alla zona stessa.

Proprio in relazione alla opportunità di consentire la realizzazione di tale asse stradale interno, si è ritenuto necessario prevedere, come prioritario, lo sviluppo di un ambito produttivo a ridosso dell'autostrada, che garantisca la continuità fisica con la zona produttiva di Sesto e la correlazione funzionale e temporale delle opere infrastrutturali necessarie.

### 2. prospettive di utilizzo dell'ambito sud ovest.

Il prossimo completamento dell'autostrada A28 e l'ipotizzata realizzazione della Pedemontana Veneta, oltre al possibile prolungamento della Cimpello – Sequals fino a Gemona consentiranno l'assunzione di un ruolo ben più importante all'arteria autostradale Portogruaro – Conegliano, inserendola in un sistema di connessioni territoriali di interesse internazionale, anche in relazione alla contiguità con il tracciato del Corridoio V.

Tale scenario, anche se parzialmente di lungo periodo, consente di avanzare ipotesi di concreto consolidamento delle zone produttive esistenti di Sesto e Chions, proprio grazie alla unicità della localizzazione viabilistica.

Al di là delle grandi modificazioni strutturali del sistema produttivo, sia nello scenario internazionale, che nel quadro di riferimento del nord – est, proprio la felice localizzazione della zona produttiva consente di ipotizzare una prospettiva futura legata soprattutto alla mobilità, con la possibilità di realizzare importanti strutture quali centri intermodali, di deposito e distribuzione, corrieri, spedizionieri, sedi di società di autotrasporto, ecc.

### 3. sostegno dello sviluppo produttivo nell'ambito a nord est

Alla scelta di privilegiare la vocazione intermodale dell'area prossima allo snodo autostradale, si affianca la necessità di sostenere comunque uno sviluppo produttivo particolarmente intenso, che negli ultimi anni ha dovuto registrare una evidente flessione, legata soprattutto alla indisponibilità di aree attrezzate.

Ciò ha determinato l'avvio di iniziative concorrenti in comuni contermini (vedi Sesto al Reghena), che disponevano di aree ad attuazione immediata.

Si sono potute completare le poche aree ancora non edificate all'interno dell'ambito di Villalta, mentre la zona industriale di Villutta ha portato a conclusione un Piano Particolareggiato di espansione, ormai saturato, fatta eccezione per il macrolotto riservato all'ampliamento della ditta Avir.

L'area individuata, ad est della zona industriale esistente, appare idonea allo sviluppo produttivo, in considerazione della conformazione geometrica e della morfologia regolari, dell'assetto delle proprietà, della possibilità di collegare le reti alla infrastrutturazione esistente.

Le scelte sopradescritte hanno reso necessaria una verifica di compatibilità / sostenibilità, ai sensi della Circ. Reg. n°1/90, alla quale si rinvia.

## C.1 I PROBLEMI DELLA MOBILITA'

L'esigenza di una nuova viabilità di scorrimento per il capoluogo, alternativa al sistema – Via San Giorgio – via Roma – Via GB Cossetti – Via Verdi / Via Zara, era emersa già in sede di formazione della Variante n° 24 al PRGC.

Con le varianti successive, essa prendeva corpo, con individuazione di tracciato, in parallelo con la scelta di declassare il sistema attuale di attraversamento a viabilità esclusivamente urbana.

Con il progetto relativo alle opere di ristrutturazione ed arredo del centro, che prevedono una riduzione della sezione delle carreggiate esistenti, tale indirizzo assume valore di scelta irrevocabile.

La nuova circonvallazione è, altresì, supportata da riscontri oggettivi, già evidenziati in sede di formazione del PUT: il flusso di traffico che attualmente attraversa il centro di Chions, calcolato in 3710 veicoli / giorno in entrata / uscita su Via Galilea ha consistenza incompatibile con gli obiettivi di riqualificazione del centro urbano.

Le caratteristiche della nuova viabilità, che mantiene rilevanza provinciale, dovranno conformarsi alla tipologia C1, sia per quanto attiene alla sezione, che agli altri aspetti dimensionali e funzionali.

Il problema affrontato dalla variante n°39 è quello della individuazione di un tracciato funzionalmente idoneo e paesaggisticamente sostenibile.

La morfologia e la struttura urbana di Chions escludono tracciati diversi da un collegamento ad est dell'abitato tra S.P. n°6 ed S.P. n°1.

In parte, il tracciato è già definito da viabilità esistente ( Via I. Nievo ), che necessita di solo adeguamento della sezione.

La circonvallazione di Chions dovrà risolvere sostanzialmente le seguenti questioni :

- l'eliminazione del traffico pesante che insiste sulle provinciali SP6 ed SP1 dal centro abitato;
- l'individuazione di un tracciato idoneo a sostenere il traffico diretto e/o proveniente da ovest (Fagnigola);
- la riduzione / selezione del traffico leggero che attraversa il centro abitato sulle direttrici nord (Via Galilea) e sud (Via Nievo, Verdi, Fiume, Zara e Via del Ponte).

E' evidente che la prima questione è risolvibile con una viabilità che colleghi direttamente le due provinciali, bypassando il centro abitato.

L'unica soluzione percorribile è quella di un collegamento ad est, stanti i vincoli di ordine idraulico ed orografico presenti a nord e ad est dell'abitato.

La seconda questione può essere risolta con l'individuazione di un tracciato che ripercorra, adeguando le caratteristiche fisiche e funzionali, la viabilità esistente.

Si pensa ad un sistema ad anello ( Via San Giorgio, Via Santa Caterina, Via Cantore, via Cossetti ), con riorganizzazione dei nodi da cui si dipartono le direttrici in entrata / uscita, verso nord e sud.

Il punto di partenza a nord è già stato definito con la Variante n° 36 al PRGC ( relativa all'accertamento di conformità urbanistica del progetto del 2° lotto delle opere di urbanizzazione e arredo del capoluogo – rotatoria su Via Galilea ).

Il punto di arrivo a sud è costituito, ovviamente, dalla S.P. n°1. L'Amministrazione ha già provveduto a riorganizzare l'incrocio con Via Salvarolo e Via Zara, mediante formazione di una nuova rotatoria.

Sulle problematiche che il nuovo tracciato previsto determina su aree sensibili dal punto di vista paesaggistico è stata effettuata una idonea verifica, contenuta in apposita relazione allegata alla presente Variante.

## D.1 IL RICONOSCIMENTO DELLE AREE BOScate

Con circolare F/9-1/n°4134 del 4 giugno 2002, la Direzione Regionale delle Foreste trasmetteva ai Comuni la cartografia relativa alle aree boscate naturali ricadenti nei rispettivi territori comunali.

Con la medesima, invitava gli stessi a recepire criticamente detta individuazione negli strumenti urbanistici comunali, ai fini dell'apposizione dei vincoli previsti delle vigenti norme in materia ( D.L. 42/2004 ).

Le aree indicate corrispondono a 5 lacerti di bosco, tutti di dimensione assai limitata.

La Variante al PRGC li recepisce integralmente.

## D.2. LA RICOGNIZIONE DEI SITI ARCHEOLOGICI

In sede di esame della Variante n°35 al PRGC ( reiterazione dei vincoli ), il Ministero per i Beni culturali, storici, architettonici ed ambientali, a mezzo della Soprintendenza, nell'esprimere parere favorevole alla variante, segnalava la necessità che lo strumento urbanistico individuasse le aree interessate da reperti archeologici, come censite nell'apposita catalogazione predisposta dall'Università di Trieste, con apposita indagine del 1992.

Tale catalogazione segnalava la presenza, nel territorio comunale di Chions, di 4 siti.

Nella stessa comunicazione, il Ministero invitava ad effettuare un aggiornamento dello studio, con opportuni approfondimenti, in relazione alle più recenti ricerche effettuate in zona.

A tale scopo, è stato incaricato il dott. Giovanni Tasca, esperto della materia, che ha segnalato ulteriori 3 siti, con apposita relazione allegata alla presente Variante.

## E1 . INFORMATIZZAZIONE

La Variante n°39 rielabora complessivamente la struttura cartografica, in relazione alla necessità di rispondere agli standard regionali, in funzione dell'inserimento nel SIT, grazie all'utilizzo di Geomedia.

La zonizzazione, pertanto, oltre ad essere disponibile su supporto informatico e visionabile sul sito dedicato del Comune, consentirà la lettura storica delle variazioni intervenute sul territorio, a partire dalla Variante n°24 e renderà possibile un continuo interscambio di dati tra i diversi settori dell'Ente.

La base utilizzata è quella catastale certificata; essa costituisce il migliore strumento di gestione del territorio, in attesa della pubblicazione della nuova carta tecnica numerica, che probabilmente potrà essere disponibile nel corso del 2007.

## PARTE SECONDA

### DESCRIZIONE DEI PUNTI DI VARIANTE

#### Punto di Variante n°1

Riguarda il completamento di una zona residenziale esistente a nord del capoluogo, adiacente all'area scolastico – sportiva.

L'ambito di espansione residenziale attiguo è stato completato; la nuova zona, della superficie di mq 2910 può utilizzare le infrastrutture esistenti e l'accessibilità garantita da un collegamento previsto dal PRGC; rispetta, quindi i dettami del DPGR n°0126/95..

La volumetria potenziale di mc 2.328, corrispondente a 12 abitanti teoricamente insediabili.

Viene proposto l'inserimento in zona residenziale di completamento B2; con if di 0,8 mc/mq.

#### Punto di Variante n°2

Il punto di variante riguarda il riconoscimento di una piccola attività esistente connessa con il settore edile, ubicata lungo Via Marconi.

Viene riconosciuta in zona D4 una pertinenza di mq 1634.

#### Punto di Variante n°3

Le previsioni di incremento del fabbisogno abitativo e del dimensionamento della capacità insediativa teorica di Piano determina la necessità di prevedere adeguate aree da destinare ad attrezzature e servizi collettivi. Per quanto riguarda il capoluogo, la scelta più opportuna è quella di potenziare le strutture esistenti. In tal senso si pone la previsione di ampliare l'area scolastica con un incremento di mq 7809.

#### Punto di Variante n°4

Il punto di variante riguarda una vasta area centrale posta lungo Via Garibaldi. Attualmente è destinata a zona residenziale B2 ed a verde privato. Con il PRPC dell'area centrale di Chions sono stati ridefiniti i carichi urbanistici nell'area contigua (ex molino), nell'intento di rafforzare la centralità della zona. In tal senso, pur se esterna al perimetro dell'area centrale, anche per l'area in questione si propone un incremento di potenzialità edificatoria che consenta una sua trasformazione con contenuti urbani significativi, accompagnata dal contestuale adeguamento delle infrastrutture (allargamento del lato est di Via Garibaldi).

L'area ha una superficie di mq 4.450; la potenzialità edificatoria attuale è di mc 2.130; quella di Variante è pari a mc 6.675; quella aggiuntiva corrisponde a mc 4.545, ovvero a 23 abitanti teoricamente insediabili.

#### Punto di Variante n°5

La Variante riguarda un lacerto di mq 416 di area di proprietà pubblica, attualmente destinato a viabilità. Va ad incrementare la superficie di attrezzature collettive (culto e cultura).

#### Punti di Variante n°6, 8, 9, 21

Si tratta di una delle scelte di maggior importanza della presente variante: la previsione di una circonvallazione per l'abitato di Chions.

La necessità di una nuova viabilità è conseguente alla scelta, già avviata, di declassare il tratto della strada provinciale che attraversa il capoluogo, escludendo il traffico pesante e quello di connessione territoriale sulla direttrice Azzano Decimo – Pravisdomini.

Con precedenti varianti (n°32, n°35), si sono introdotte modifiche allo strumento urbanistico generale, proprio in relazione ai suddetti obiettivi, dando avvio, con apposito progetto già appaltato, alla trasformazione della viabilità di attraversamento (Via Roma, Via S. Giorgio) in viabilità eminentemente urbana di distribuzione.



La nuova viabilità si attesta a nord – est del capoluogo, in corrispondenza della nuova rotonda adiacente all'area della chiesa e avvolge con un andamento arcuato l'intero abitato fino a riconnettersi con la strada provinciale a sud.

La nuova viabilità intercetta alcune strade esistenti: le intersezioni sono sistemate generalmente con rotonde.

La sezione tipo prevede una carreggiata di m 7,5 con banchine ed eventuali fossi laterali.

La strada corre leggermente in rilevato, in modo da collocarsi, in ogni tratto, al di sopra della quota di possibile esondazione del fosso Arcon. In alcuni tratti lambisce aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.L. 42/2004. Si tratta, in ogni caso, di aree coltivate, prive di particolare interesse paesaggistico, come constatabile dall'esame della documentazione fotografica.

#### Punto di variante n°7

La Variante riguarda la trasformazione di un lotto interno all'edificato del capoluogo da zona B2 a zona di verde privato, per manifesto disinteresse del proprietario ad utilizzarlo a fini edificatori. La superficie interessata è di mq 658. La riduzione di potenzialità edificatoria, pari a mc 526, corrisponde a 3 abitanti insediabili.

#### Punti di Variante n°10, 12, 14

Le aree sono classificate come verde privato (10 e 12) e zona agricola E6 (14). Si tratta di aree poste nel settore ovest del capoluogo e costituiscono pertinenze scoperte di edifici residenziali esistenti. Hanno quindi caratteristiche di zona B, secondo i dettami del DPGR 0126/95, in quanto aree urbanizzate ed edificate, nel contesto di riferimento.

La superficie delle aree indicate dai citati 3 punti di Variante è pari a mq. 3.266.

La volumetria potenziale di mc 2.613, corrispondente a 13 abitanti teoricamente insediabili.

La classificazione proposta per le aree è in zona residenziale di completamento B2; l'indice if è pari a 0,8 mc/mq.

#### Punti di Variante n°11 e 13

La Variante riguarda due insediamenti produttivi ricadenti all'interno del centro abitato di Chions, lungo via Cantore e classificati dallo strumento urbanistico in zona D3 (artigianali – industriali esistenti).

Perseguendo l'obiettivo di rilocalizzare progressivamente tutte le attività produttive incompatibili con le zone residenziali, la Variante prevede la trasformazione di tali aree in zona B.

Proprio perché edificate ed urbanizzate, tali aree rientrano nei disposti del DPGR 0126/95 e possono, pertanto, essere ricomprese in zona residenziale di completamento B.

L'area individuata con il n°11 ha una superficie di mq 2887. Vi insiste un fabbricato con superficie coperta di mq 712 e volumetria pari a mc 4250. La Variante destina l'area a zona B1, con if pari a 1,5 mc/mq. La volumetria potenziale è pari a mc 4330, pari a 22 abitanti teorici.

L'area individuata con il n°13 ha una superficie di mq 751. Vi insiste un fabbricato con superficie coperta di mq 278 e volumetria pari a mc 1250. La Variante destina l'area a zona B2, con if pari a 1,2 mc/mq. La volumetria potenziale è pari a mc 901, pari a 5 abitanti teorici.

#### Punto di Variante n°15

Le direttrici di espansione del capoluogo previste dal Piano Struttura privilegiano la direzione sud. Il limite fisico è rappresentato dalla barriera della ferrovia dismessa. In ossequio a tali previsioni, per dare risposta al fabbisogno aggiuntivo, viene previsto un nuovo ambito di espansione edilizia su una area interstiziale di mq 15749.

L'indice di fabbricabilità territoriale sarà pari a 0,7 mc/mq, con una volumetria massima di mc 11024, corrispondente a 110 abitanti teorici.

La scheda normativa definisce nel dettaglio gli oneri infrastrutturali a carico dell'ambito, ivi inclusi gli allargamenti della viabilità esistente.

#### Punti di Variante n°16, 17 e 19

Si tratta di aree contigue alle zone residenziali esistenti ed adiacenti all'ambito di espansione di cui al punto di Variante n°15.

Sono aree pertinenziali di edifici esistenti o comunque aree che rientrano nei limiti fissati dal DPGR n°0126/95 per le zone B.

L'area di cui al punto di Variante n°16 ha destinazione a verde privato ed un'estensione di mq 1824; con la Variante viene destinata a zona B2 con  $I_f$  pari a 0,8 mc/mq ed una potenzialità edificatoria di mc 1459, corrispondente a 7 abitanti.

L'area di cui al punto di Variante n°17 ha destinazione agricola E6 ed un'estensione di mq 4310; con la Variante viene destinata a zona B2 con  $I_f$  pari a 0,8 mc/mq ed una potenzialità edificatoria di mc 3448, corrispondente a 17 abitanti.

L'area di cui al punto di Variante n°19 ha destinazione a verde privato ed un'estensione di mq 4151; con la Variante viene destinata a zona B2 con  $I_f$  pari a 0,8 mc/mq ed una potenzialità edificatoria di mc 3321, corrispondente a 17 abitanti.

#### Punti di Variante n°18

La Variante riguarda l'allargamento di un tratto della strada comunale via Fiume, in corrispondenza dell'innesto su Via Zara. L'opera interessa il lato sud e risulta necessaria per adeguare una viabilità a supporto di numerosi insediamenti residenziali di recente edificazione.

#### Punto di Variante n°20

Si tratta di un'area ineditata posta tra la ferrovia dismessa Motta di Livenza – San Vito al Tagliamento e l'ambito di espansione residenziale "Chions 2000", ormai in fase di ultimazione.

Ha attualmente destinazione agricola.

Gode indirettamente dell'accessibilità e delle infrastrutture realizzate dall'ambito di zona C.

Nel contesto insediativo complessivo è verificato il rispetto dei disposti del DPGR 0126/95, in particolare per quanto riguarda il grado di edificazione.

L'area ha una superficie fondiaria di mq 6.723; con la variante è prevista destinazione a zona residenziale di completamento B2, con una potenzialità edificatoria di mc 5378 ( $I_f$  0,8 mc/mq) corrispondente a 27 abitanti teoricamente insediabili.

#### Punti di Variante n°22, 23, 24, 25, 30, 31

La Variante interessa aree edificate ricadenti in zona agricola E6 che, a seguito della previsione della nuova circonvallazione di Chions, vengono a trovarsi ricomprese all'interno del centro abitato del capoluogo. Sono aree pertinenziali di edifici unifamiliari esistenti, ove la potenzialità edificatoria è, nella maggior parte dei casi, saturata dalle volumetrie esistenti.

La superficie delle aree indicate dai citati 6 punti di Variante è pari a mq. 16.836.

La volumetria esistente è pari a mc 3.915; quella potenziale di mc 10.489; quella residua di mc 6.574, corrispondente a 33 abitanti teoricamente insediabili.

Le aree hanno caratteristiche di zone residenziali di completamento e rispettano i disposti del DPGR 0126/95, in quanto urbanizzate, accessibili ed edificate.

Infatti, le aree indicate con i numeri 24 + 25 costituiscono pertinenza di interventi edilizi in fase di realizzazione; quelle indicate con i numeri 22 + 23 hanno un grado di saturazione superiore a 1/8 della S.C. ( $1902 / 8028 \times 0,6 = 39,5\%$ ), al pari di quelle indicate con i numeri 30 + 31 ( $2013 / 6871 \times 0,6 = 48,8\%$ ).

La classificazione proposta per le aree è in zona residenziale di completamento B2; l'indice  $I_f$  è compreso tra 0,6 e 0,8 mc/mq.

#### Punti di Variante n°26 e 28

Si tratta di due aree inedificate, ricadenti in zona a verde privato, site sul fronte di Vai San Giuseppe e Via Nievo. Sono aree infrastrutturate ed accessibili, compatibili con la zona B, secondo i dettami del DPGR 0126/95.

La Variante prevede per l'area di cui al punto n°26 la destinazione a zona B2 con indice 0,8 mc/mq. La superficie è pari a mq 1216, con una volumetria potenziale è pari a mc 973, pari a 5 abitanti.

Per l'area di cui al punto n°28 la destinazione a zona B1 con indice 1,2 mc/mq. La superficie è pari a mq 1611, con una volumetria potenziale è pari a mc 1933, pari a 10 abitanti.

#### Punti di Variante n°27 e 29

La Variante riguarda due aree interne al capoluogo che vengono riclassificate da zona residenziale B2 a verde privato, per dichiarato disinteresse dei proprietari a dar corso a qualsiasi utilizzo edificatorio delle aree.

La superficie interessata è pari a mq 2382, corrispondente a mc 1906, con una riduzione di potenzialità insediativi teorica di 10 abitanti.

#### Punti di variante n°32 e 34

I punti di variante riguardano un deposito a cielo aperto di materiali edili ed un'area attigua ad un impianto di distribuzione carburanti, riconosciute rispettivamente come zone D4 e D5.

In entrambi i casi la Variante al PRGC prevede la variazione in zona agricola. Nel primo caso la scelta è motivata dalle caratteristiche dell'attività, di modesta entità; nel secondo caso dal fatto che l'area non costituisce pertinenza dell'impianto esistente.

#### Punto di variante n°33

Il punto di variante riguarda il riconoscimento di una piccola attività esistente connessa con il settore edile, ubicata lungo Via Panigai. Viene riconosciuta in zona D4 una pertinenza di mq 1634.

#### Punti di variante n°35 e 36

La Variante prevede l'allargamento stradale di Via Nievo e Via Manzoni. La prima costituisce la connessione tra la nuova circonvallazione e la strada provinciale n°1; la seconda costituisce la viabilità di supporto per la zona produttiva di Villalta. Un tratto di allargamento è stato già realizzato in sede di formazione di un PRPC di zona D2, attualmente in corso di completamento.

#### Punto di Variante n°37

Il punto di Variante è costituito dalla previsione di ampliamento di una attività produttiva satura, localizzata lungo la strada provinciale n°1. Si tratta di un ampliamento di mq 4000 collocato verso sud, sul retro del capannone esistente e finalizzato all'adeguamento produttivo ed igienico sanitario dell'azienda esistente.

Trattandosi di attività isolata, pur se facente parte dell'ambito industriale artigianale di Villalta, l'ampliamento viene a trovarsi su tre lati in prospienza di zone agricole, per cui sarà obbligatoria la formazione della prescritta fascia di verde piantumato.

#### Punti di variante n°38, 39 e 40

La Variante riguarda l'azienda esistente Rikfer, posta tra la provinciale n°1 e via Montegrappa. E' un'azienda di notevole importanza nel tessuto produttivo locale ed è in fase di espansione. L'attuale localizzazione è compresa tra le viabilità esistenti, la zona produttiva di Villalta ed alcuni insediamenti residenziali. L'azienda, attualmente, non dispone di aree utili ad assolvere alle esigenze più immediate di adeguamento produttivo. Non è, in ogni caso, proponibile, nel breve – medio periodo, una rilocalizzazione dell'intera azienda, a fronte degli investimenti fissi già realizzati.

Nel corso degli anni, l'azienda ha comunque acquisito molte aree circostanti, che rendono sostenibile l'ipotesi di mantenimento delle strutture produttive in loco, con la possibilità di un consistente ampliamento, compatibile con le esigenze di sviluppo programmate.

Tale possibilità può attuarsi solamente attraverso lo spostamento del sedime stradale di Via Monte Grappa, con traslazione più a nord, fino a raccordarsi con la provinciale n°1, bypassando gli insediamenti residenziali esistenti.

La proposta contenuta nella Variante prevede, quindi, un ampliamento di zona produttiva D2 di mq 23.556, in adiacenza all'attività esistente e la traslazione verso nord della viabilità pubblica.

A nord della nuova viabilità, la ditta dovrà reperire e cedere al Comune una superficie per attrezzature e servizi collettivi di mq 10.720, che andrà a costituire filtro tra gli insediamenti produttivi e la zona agricola.

Tutti gli interventi indicati dal Piano sono specificatamente descritti e normati in apposita scheda, che prevede l'obbligatoria formazione di un Piano Regolatore Particolareggiato che si farà carico della soluzione dell'intero sistema viario della zona, ivi inclusa l'acquisizione delle relative aree, da cedere successivamente al Comune di Chions.

#### Punto di Variante n°41

Riguarda l'eliminazione della prescrizione di vincolo tipologico su un immobile di proprietà della ditta Rikfer, che sarà inglobato all'interno della zona produttiva D2 di cui al precedente punto.

#### Punto di Variante n°42

E' un punto di Variante connesso con l'attività produttiva Rikfer. Si tratta di un'area ad est dell'insediamento che il PRGC riconosce come zona produttiva D3 e la variante ripropone in zona agricola, al fine di interporre una adeguata fascia di rispetto nei confronti degli insediamenti residenziali più prossimi. La riduzione di superficie è pari a mq 889.

#### Punto di Variante n°43

E' una previsione di viabilità a servizio dell'insediamento già realizzato del Circolo Agrario. Ripercorre tratti di viabilità esistente fino ad innestarsi sulla nuova viabilità a carico della ditta Rikfer. La proposta è finalizzata ad eliminare l'accesso diretto dell'attività dalla S.P. n°1.

#### Punto di Variante n°44

Il punto di Variante riguarda la riduzione di pertinenza di un'attività commerciale esistente in zona H3. Si tratta di un'area ricadente in vincolo D.L. 42/2004 (ex Galasso) non di proprietà dell'attività. La superficie interessata è pari a mq 327.

#### Punto di variante n°45

Esso riguarda la variazione di destinazione di zona da D3 (artigianale) ad H3 (commerciale) di un'attività esistente, posta lungo la strada provinciale n°1.

Si tratta di una presa d'atto di una situazione esistente.

#### Punti di Variante n°46, 47, 48

I punti di Variante riguardano le nuove previsioni edificatorie nella frazione di Basedo.

In considerazione dell'avvenuto esaurimento delle aree destinate alla residenza, si ritiene necessario prevedere aree sufficienti al fabbisogno del medio periodo, localizzate lungo Via Venezia.

La prima area, completamente libera, viene destinata a zona residenziale di espansione C, su un'estensione di mq 12150, con un lt di 0,7 mc/mq ed una potenzialità di mc 8505, corrispondente a 85 abitanti.

Le altre due aree, costituite da due fasce lungo via Venezia, hanno destinazione di zona di completamento B2, con if 0,6 mc/mq; la prima ha una superficie di mq 8365, una volumetria edificabile di mc 5015 corrispondente a 25 abitanti; la seconda ha un'estensione di mq 9932 ed una volumetria di mc 5959, pari a 30 abitanti teorici.

Entrambe le aree rispettano le disposizioni del DPGR 0126/95. Infatti:

- il p.d.v. n°47 comprende edifici con superficie coperta complessiva di mq 172 e volume pari a mc 1118, che saturano il 22,3% della potenzialità dell'area,
- il p.d.v. n°48 comprende edifici con superficie coperta complessiva di mq 507 e volume pari a mc 2535 che saturano il 42,5% della potenzialità dell'area.

#### Punto di Variante n°49

Il punto di variante è stato stralciato dopo il parere del Servizio Idraulico e Geologico della Regione e il parere della ASS n°6. Per coerenza con i predetti pareri viene comunque mantenuta la numerazione progressiva dei successivi punti di variante.

#### Punti di Variante n°50 e 51

Il punto di variante interessa due aree parzialmente edificate poste lungo Via Cividale. La formazione della nuova arteria stradale che collega l'autostrada alla S.S. n°251 a sud della frazione di Villotta declassa sostanzialmente il ruolo di Via Cividale e viabilità locale, rendendo compatibile il riconoscimento degli insediamenti residenziali esistenti.

Le due aree interessate vengono inserite in zona di completamento residenziale B2 con i.f. 0,6 mc/mq. Esse rispondono ai requisiti minimi previsti dal DPGR 0126/95, come chiaramente desumibile dalla verifica del grado di edificazione.

Infatti:

- il p.d.v. n°50 ha un'estensione di mq 12744 e comprende edifici con superficie coperta complessiva di mq 895 e volume pari a mc 4027, che saturano il 52,7% della potenzialità dell'area,
- il p.d.v. n°51 ha un'estensione di mq 13006 e comprende edifici con superficie coperta complessiva di mq 609 e volume pari a mc 2740 che saturano il 35,1% della potenzialità dell'area.

La potenzialità edificatoria aggiuntiva è pari a mc 8683 corrispondenti a 43 abitanti teorici.

#### Punti di Variante n°52 e 53

Riguarda l'area produttiva D3 posta lungo la S.S. n°251 a sud di Villotta.

Si tratta di un ambito che comprende numerose attività, insediate a partire dagli anni '70 e che attualmente hanno vocazione prevalentemente commerciale.

Da ciò la previsione di variazione di destinazione dell'area da D3 ad H3.

Lungo il limite nord, invece, il p.d.v. n°53 prevede la riduzione di estensione di mq 1230 da riportare in zona agricola E6.

### Punti di Variante n°54 e 55

Riguardano due aree comprese entro la proprietà di palazzo Sbroiavacca ed attualmente ricadenti in zona agricola. La variante propone l'estensione della zona A, in adiacenza all'area di parco del palazzo, per una superficie di mq 8032 e l'inserimento in verde privato di un'area di mq 4415 posta sul fronte della S.S. n°251.

### Punti di variante n°56, 57, 58, 59, 60

Riguardano la modifica delle previsioni azzonative nella zona compresa tra la S.P. n°1 e la S.S. n°251, ad ovest dell'abitato di Villotta.

Si tratta di una zona residenziale esistente, edificata negli anni '70 / '80 che il PRGC ha sempre ritenuto di mantenere in zona agricola E6.

Il progressivo esaurimento delle zone residenziali nell'abitato di Villotta e la valutazione dei limiti fisici che ne condizionano ulteriori espansioni, suggerisce l'opportunità di proporre un consolidamento di questo ambito già edificato e sufficientemente infrastrutturato.

Il punto di variante n°58 individua una zona di verde privato della superficie di mq 12973, interposta tra gli insediamenti esistenti.

Il punto di variante n°56 riconosce una zona residenziale esistente B2 della superficie di mq 10028, su cui insistono edifici aventi una S.C. di mq 1420 ed una volumetria esistente di mc 6390.

Il punto di variante n°59 riconosce una zona residenziale B2 della superficie di mq 12109, su cui insistono edifici aventi una S.C. di mq 654 ed una volumetria esistente di mc 2943.

Il punto di variante n°60 riconosce una zona residenziale B2 della superficie di mq 6321, su cui insistono edifici aventi una S.C. di mq 838 ed una volumetria esistente di mc 3771.

Alle tre aree viene attribuito un if di 0,6 mc/mq, sicchè la potenzialità edificatoria residua risulta pari a mc 3971, pari a 20 abitanti teorici.

Si tratta di aree che evidentemente rispondono ai requisiti richiesti dal DPGR 0126/95, per cui se ne omette la verifica.

L'ultimo punto di variante (n°58) è rappresentato dalla previsione di una zona di espansione residenziale C (lt 0,7 mc/mq) che rafforza la consistenza edilizia dell'ambito e si fa carico di una soluzione viaria indispensabile a sgravare da immissioni puntuali i tratti delle viabilità esterne di scorrimento.

L'area ha una superficie di mq 10300 ed una potenzialità edificatoria di mc 7210 pari a 72 abitanti teorici.

### Punti di Variante n°61 e 62.

Si tratta di modifiche di dettaglio nell'abitato di Villotta, lungo Via Tolmezzo, che prevedono l'eliminazione di un lotto di zona residenziale a ridosso della ferrovia dismessa (mq 1576) e l'inserimento di un lotto di zona residenziale B2 (mq 1809).

Il bilancio della capacità insediativi teorica determina un incremento di 1 abitante.

### Punto di Variante n°63.

Esso riguarda l'espansione della zona commerciale H2 all'incrocio tra Via 1° maggio e Via Vittorio Veneto. Si tratta di un ambito della superficie di mq 14288, che viene aggregato al PRPC recentemente approvato, al fine di pervenire ad una sistemazione coerente dell'intera zona attestata lungo Via 1° Maggio.

La scheda normativa fissa gli oneri posti a carico dell'operatore in sede di formazione o variazione del PRPC.

Le previsioni insediative andranno, in ogni caso, commisurate alle disposizioni regionali in materia di commercio al dettaglio, di media e grande dimensione, secondo le previsioni del redigendo Piano Comunale di Settore.

#### Punto di Variante n°64, 65 e 66

Si tratta del principale argomento della presente Variante: l'ampliamento della zona industriale di Villotta. Si rinvia ai capitoli precedenti per quanto attiene alla descrizione degli obiettivi e delle scelte generali.

Il punto di Variante n°64 sviluppa una superficie di ha 17,64 e si colloca a ridosso dell'autostrada, con accessibilità da via Comia.

Il punto di Variante n°66 sviluppa una superficie di ha 22,82 e si colloca in prossimità della S.P. n°1, all'incrocio con Via Sesto.

Entrambe le aree sono soggette a Piani Regolatore Particolareggiato, che dovrà prevedere congrue superfici per attrezzature e servizi collettivi, sommariamente indicati nella zonizzazione.

Il punto di variante n°65, invece, riguarda la previsione viaria di collegamento tra la zona produttiva sud e la zona industriale esistente. Essa si innesta sulla rotatoria già realizzata in Comune di Sesto al Reghena, lungo Via Comia.

#### Punto di variante n°67

Riguarda un modesto ampliamento della ditta Avir sul fronte della S.P. n°1 (mq 4106). Si tratta di area già di proprietà dell'azienda, utilizzabile sostanzialmente per realizzare spazi di manovra e i parcheggi pertinenziali.

#### Punto di Variante n°68

Riguarda il riconoscimento di una vasta area residenziale sparsa, posta lungo via S. Marco a nord di Villotta.

E' separata dall'abitato esclusivamente dalla barriera fisica della linea ferrovia dismessa. Gode delle principali infrastrutture primarie e di idonea accessibilità.

Viene riconosciuta come zona residenziale B2 con if 0,8 mc/mq.

L'ambito ha una superficie di mq 54683; gli edifici esistenti hanno una superficie coperta complessiva di mq 3250 ed una volumetria di mc 19500.

La volumetria potenziale aggiuntiva è pari a mc 13310, pari a 67 abitanti teoricamente insediabili.

#### Punto di variante n°69

La variante riguarda la variazione da zona agricola E4 a zona agricola E6 di un piccolo ambito, di mq 4260 posto lungo la S.P. n°1 a sud di Tajedo. La variante è motivata dalla presenza di edifici residenziali esistenti.

#### Punto di Variante n°70

Riguarda un ambito residenziale esistente posto a sud di Tajedo, lungo Via della Libertà. E' una fascia edificata in epoche diverse, prevalentemente costituita da edifici unifamiliari.

L'area riconosciuta in zona B2, con un if 0,6 mc/mq, ha una estensione di mq 17936; vi insistono edifici con una superficie coperta complessiva di mq 1475 ed una volumetria di mc 7375, che saturano il 31,5% della potenzialità dell'area.

L'ambito è infrastrutturato e risponde ai requisiti del DPGR 0126/95.

La potenzialità edificatoria residua è pari a mc 3387 pari a 19 abitanti teorici.

#### Punto di variante n°71

Riguarda la previsione di una nuova zona di espansione residenziale C a Tajedo. E' un'area collocata a ridosso di altro ambito di espansione in fase di realizzazione, del quale utilizza in parte accessibilità ed infrastrutture primarie. La Variante tende a rendere possibile una

rivalutazione complessiva dell'assetto dei due piani, localizzando le attrezzature collettive comuni in un ambito a ridosso del corso d'acqua.

La superficie interessata è pari a mq 17009, con un it di 0,7 mc/mq ed una potenzialità edificatoria di mc 11906, pari a 119 abitanti.

#### Punto di Variante n°72

Il punto concerne l'individuazione di una zona di completamento residenziale a Tajedo, a immediato contatto con altra zona B recentemente edificata.

L'ambito interessato è attualmente ineditato, ma dotato delle infrastrutture primarie e di accessibilità. Le caratteristiche di zona B di completamento vanno valutate nel contesto insediativo rappresentato dall'intero isolato comprendente l'ambito recentemente realizzato.

La superficie interessata è pari a mq 7703. La volumetria potenziale è pari a mc 6162, corrispondente a 31 abitanti teorici.

#### Punto di variante n°73

Si tratta del riconoscimento in zona D4 di un'attività esistente a Tajedo legata al settore edilizio. L'area individuata rappresenta la pertinenza aziendale attuale.

#### Punto di Variante n°74

Riguarda un ambito residenziale esistente posto a nord di Tajedo, lungo Via Villafranca. E' una fascia edificata in epoche diverse, prevalentemente costituita da edifici unifamiliari.

L'area riconosciuta in zona B2, con un if 0,8 mc/mq, ha una estensione di mq 9150; vi insistono edifici con una superficie coperta complessiva di mq 217 ed una volumetria di mc 1085, che saturano il 14,8% della potenzialità dell'area.

L'ambito è infrastrutturato e risponde ai requisiti del DPGR 0126/95.

La potenzialità edificatoria residua è pari a mc 6235 pari a 31 abitanti teorici.

#### Punto di Variante n°75

Riguarda un ambito residenziale esistente posto a nord di Tajedo, lungo Via Bannia. E' una fascia edificata, prevalentemente costituita da edifici unifamiliari.

L'area riconosciuta in zona B2, con un if 0,6 mc/mq, ha una estensione di mq 15533; vi insistono edifici con una superficie coperta complessiva di mq 1148 ed una volumetria di mc 5970, che saturano il 64,1% della potenzialità dell'area.

L'ambito è infrastrutturato e risponde ai requisiti del DPGR 0126/95.

La potenzialità edificatoria residua è pari a mc 3350 pari a 17 abitanti teorici.

#### Punto di Variante n°76

Riguarda l'eliminazione di un vincolo tipologico insistente su un edificio rurale a Tajedo, ormai gravemente compromesso e non più recuperabile.

#### Punto di Variante n°77

Riguarda un ambito residenziale esistente posto a nord di Tajedo, lungo Via Bannia. E' una fascia edificata, prevalentemente costituita da edifici unifamiliari.

L'area riconosciuta in zona B2, con un if 0,6 mc/mq, ha una estensione di mq 26944; vi insistono edifici con una superficie coperta complessiva di mq 1975 ed una volumetria di mc 10290, che saturano il 63,7% della potenzialità dell'area.

L'ambito è infrastrutturato e risponde ai requisiti del DPGR 0126/95.



La potenzialità edificatoria residua è pari a mc 5876 pari a 29 abitanti teorici.

#### Punti di Variante n°78, 79, 80, 81

Con nota F/9-1/n°4134 del 4 giugno 2002, la Direzione Regionale delle Foreste ha trasmesso ai Comuni interessati il censimento delle "aree boscate", realizzato a cura della Stazione Forestale di Pordenone durante la primavera del 2002.

Il censimento distingue le aree definibili come boscate e quelle, invece, che originariamente classificate come boscate nel censimento Purisiol del 1994, non erano più definibili tali.

Il censimento interessa quattro aree presenti nel territorio comunale:

- un piccolo lacerto di bosco a nord della borgata di Torrate,
- un terreno a nord di Via Monte Grappa,
- un terreno a nord della frazione di Basedo, lungo il corso del Rio Lin,
- un'area a confine posta tra il confine comunale con il Comune di Azzano Decimo e la ferrovia dismessa Motta di Livenza – San Vito al Tagliamento.

La Variante al PRGC recepisce il censimento regionale e classifica tali aree in zona E2, secondo la classificazione del P.U.R. (zone agricole – forestali).

#### Punto di Variante n°82

Si tratta della soppressione di una zona D4 in via Panigai corrispondente ad una attività del settore edile cessata. Viene ripristinata la zona agricola E6.

#### Punti di Variante n°83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 110, 111

I punti di variante attengono ad aree di pertinenza di edifici residenziali esistenti, che il PRGC riconosce in zona agricola E4.

Sono localizzati prevalentemente intorno alla frazione di Tajedo, lungo i corsi d'acqua pubblici Rio Lin, Baidessa e Beverella.

I punti 105, 106 e 107 riguardano aree prossime al capoluogo, prossime al fosso Arcon.

Le fasce di zona agricola paesaggistica E4 individuano ambiti di particolare pregio ambientale o paesaggistico, preservando, inoltre, quelle parti del territorio soggette a penalità edificatorie per presenza di rischio di esondazione.

La scelta della Variante al PRGC è finalizzata a riconoscere in zona E6 agricola - produttiva, quelle aree che sono già compromesse, in quanto edificate.

Le aree stralciate dalla zona E4 risultano costituite dalle pertinenze, generalmente recintate, degli edifici residenziali esistenti, conformate a giardino e/o orto e quindi non più relazionabili al sistema naturale di pregio paesaggistico degli ambiti fluviali.

Il punto di variante n°88 corrisponde all'ambito del Canile di Villotta in ZTO E6 con PRPC approvato.

#### Punto di Variante n°108

Riguarda l'eliminazione della fascia di rispetto stradale di via D. Bosco a Villotta. La strada è a fondo cieco ed è a servizio di alcuni residenti e dei fondi agricoli limitrofi.

#### Punto di Variante n°112, 113 e 114

La Variante al PRGC individua alcune aree da destinare alla eventuale formazione di bacini per la laminazione delle acque meteoriche in coincidenza di fenomeni di piogge di intensità eccezionale, o per rigurgito di corsi d'acqua.

Le aree si collocano lungo il corso del fosso Cornia o in corrispondenza di fossi tributari del Rio Lin e sono finalizzate a mettere in sicurezza le aree contigue alla nuova zona industriale di Villutta.

Tali aree hanno destinazione pubblica, se collocate all'interno dei PRPC della zona industriale o utilizzo agricolo, se all'esterno.

La loro effettiva estensione sarà definita da apposito studio idraulico predisposto in occasione della formazione dei relativi PRPC.

#### Punto di Variante n°115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124 e 125

La Variante recepisce le indicazioni del Ministero per i Beni Culturali, che aveva espresso, in merito alla variante n°35, l'opportunità di recepire nello strumento urbanistico i siti archeologici conosciuti e già censiti dalla regione Friuli Venezia Giulia nella carta archeologica regionale (i punti di variante dal 117 al 120 fanno parte di un unico sito archeologico, il n°122 riguarda una costruzione - pozzo di S. Ermacora).

A tale adempimento è stato dato seguito, provvedendo altresì, ad una ulteriore ricognizione, con il supporto del dott. Tasca del Museo di San Vito al Tagliamento, che ha segnalato ulteriori tre siti archeologici (123, 124 e 125).

#### Punto di Variante n°126

Il punto di variante riguarda lo stralcio da una zona D4 situata in via 1° Maggio, di un edificio residenziale. L'edificio viene inserito in zona agricola E6.

#### Punti di Variante: cimiteri

Un ulteriore punto di Variante è costituito dal recepimento delle aree di rispetto dai cimiteri, come definite dal Piano Cimiteriale, recentemente approvato.

Allegato :

Relazione archeologica  
A cura del dott. Tasca  
Museo di San Vito al Tagliamento (PN)

Comune di Chions  
Provincia di Pordenone

Variante Piano Regolatore  
Individuazione di aree a rischio archeologico

Si segnalano con la presente relazione le aree di rischio archeologico attualmente note nel territorio comunale di Chions (PN), secondo quanto rilevabile da precedenti schedature e segnalazioni (Carta Archeologica del Friuli Venezia Giulia, realizzata dall'Università di Trieste in collaborazione con la Regione Friuli Venezia Giulia; dati editi); è evidente tuttavia che una mappatura effettivamente completa del rischio archeologico nel territorio in discorso richiederebbe una ricognizione di campo sistematica dell'intera superficie comunale, di cui dovrebbero essere incaricati operatori specializzati nel settore in accordo con l'ente di tutela (Soprintendenza per i Beni Archeologici del Friuli Venezia Giulia).

La Carta Archeologica del Friuli - Venezia Giulia, redatta nel 1993 a cura della Regione Friuli - Venezia Giulia e dell'Università di Trieste - Dipartimento di Scienze dell'Antichità, censiva in territorio di Chions quattro (4) siti archeologici:

UA 1: Villotta, loc. Casale Cossetti: resti insediativi e di fornace di età romana;

UA 2: Villotta, loc. Gheno: scarico ceramico di età augustea;

UA 3: Villotta, presso ponte sul fosso Cornia: resti di villa rustica (età romana);

UA 4: S. Ermacora: resti insediativi e di fornace di età romana, strettamente connessi con quelli di casale Cossetti.

Rimandando per la puntuale localizzazione dei quattro siti alla documentazione cartografica allegata alle schede della schedatura regionale del 1993, se ne conferma per tutti e quattro il grado di rischio archeologico in quella sede segnalato: si raccomanda quindi che eventuali lavori di forte impatto morfologico (regolarizzazioni, spianamenti, rettifiche o canalizzazioni di corsi d'acqua) o altri interventi agrari che raggiungano una quota più profonda rispetto a quella già raggiunta dalle arature attuali (pantumazioni, ecc.) siano sorvegliati da un archeologo e comunque preventivamente segnalati all'ente di tutela (Soprintendenza per i Beni Archeologici del Friuli Venezia Giulia).

Ai quattro siti già segnalati, si aggiungono i 3 siti seguenti, di cui si allega evidenziazione cartografica sulla base 1:5.000 regionale:

5. Comune Chions, frazione Taiedo, loc. Torrate: l'area compresa entro il perimetro dell'antico complesso murato, delimitata oggi a Est e Nord da un corso d'acqua, a Ovest da un ampio fossato semidisattivato, a Sud dalla S.P. 1 Val d'Arzino, e comprendente oggi il rudere della torre medievale, una chiesa ed alcuni edifici residenziali e rurali, fu sede tra il XIII e il XVIII sec. del castello Sbrojavacca; in particolare resta traccia di strutture sepolte di incerta pertinenza nel rilievo in prossimità della torre, mentre la bassura ad ovest del complesso è verosimilmente il paleoalveo di un corso d'acqua sfruttato come parte del fossato di cinta; dall'area delle Torrate provengono anche frammenti di laterizi e ceramica romana (E. Destefanis, *Documentazione archeologica*, n. 87, in *Antichità e altomedioevo tra Livenza e Tagliamento*, a cura di G. Cantino Wataghin, Pordenone 1999, pp. 59-104);

6. Comune Chions, frazione Taiedo, loc. Braidacurti: il terreno compreso tra la S.P. 1 Val d'Arzino, il tracciato originario della Roggia del Molino e la loc. Braidacurti è da lungo tempo noto per gli ampi affioramenti di materiali laterizi, ceramici e metallici di età romana, riferibili ad una estesa villa rustica attiva tra il I sec. a.C. e il IV sec. d.C. e maggiormente concentrati in prossimità delle case Braidacurti (E. Destefanis, *Documentazione archeologica*, n. 85, in *Antichità e altomedioevo tra Livenza e Tagliamento*, a cura di G. Cantino Wataghin, Pordenone 1999, pp. 59-104).

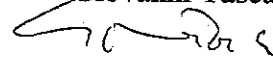
7. Comune Chions, frazione Taiedo, loc. Villafranca di Sotto: qui furono recuperate in superficie, lungo i margini di una bassura di risorgiva, poche centinaia di manufatti in selce scheggiata; i reperti sono riferibili a epoche diverse comprese tra il Neolitico antico e le prime età dei metalli. Non vi è traccia di strutture conservate (A. Grillo, G. Tasca, P. Visentini, N. Zambon, L. Zin, *Recenti rinvenimenti preistorici e protostorici nella Destra Tagliamento (Provincia di Pordenone)*, Atti della Società per la Preistoria e la Protostoria del Friuli Venezia Giulia, VII, 1992, pp. 209-225).

Per il sito 7 (Taiedo Villafranca di sotto) si suggerisce la segnalazione all'ente di tutela in occasione di lavori rilevanti di forte impatto morfologico, al fine di poter meglio localizzare gli affioramenti di materiali archeologici.

Per i siti 5-6 si raccomanda che eventuali lavori di forte impatto morfologico (regolarizzazioni, spianamenti, rettifiche o canalizzazioni di corsi d'acqua) o altri interventi agrari che raggiungano una quota più profonda rispetto a quella già raggiunta dalle arature attuali (piantumazioni, ecc.) siano sorvegliati da un archeologo e comunque preventivamente segnalati all'ente di tutela (Soprintendenza per i Beni Archeologici del Friuli Venezia Giulia).

Si segnala infine che lungo entrambe le sponde del Lin, nel territorio della frazione di Taiedo, in loc. Partidor - Casa Bertolo, al confine fra i territori comunali di Chions e San Vito, furono recuperati abbondanti materiali romani riferibili ad un complesso abitativo di buon livello, attivo a partire dal I sec. fino ad età tardoantica, a sepolture e ad una fornace per laterizi, connessa con le prime fasi del complesso (E. Destefanis, *Documentazione archeologica*, n. 86, in *Antichità e altomedioevo tra Livenza e Tagliamento*, a cura di G. Cantino Wataghin, Pordenone 1999, pp. 59-104; materiali presso il Museo Civico Federico De Rocco di San Vito al Tagliamento); l'area dei rinvenimenti, riferita da generiche notizie, non è oggi puntualmente localizzabile sul terreno; la precisa localizzazione degli affioramenti richiederebbe pertanto ricerche di superficie mirate, di cui si auspica lo svolgimento.

Giovanni Tasca



Allegati:

1a, b: stampa di estratti da elaborazione da elemento 086101 della CTR 1:5.000 con localizzazione siti 5, 6;

2: stampa di estratti da elaborazione da elemento 086104 della CTR 1:5.000 con localizzazione siti 6, 7;

3: cd contenente i seguenti files:

file 086101corr.jpg: elaborazione elemento 086101 della CTR 1:5.000 con localizzazione siti 5, 6;

file 086104corr.jpg: elaborazione elemento 086104 della CTR 1:5.000 con localizzazione siti 6, 7.

Giovanni Tasca  
Piazzetta Bixio, 11  
33170 - Pordenone  
Tel.: 0434522831  
tasca.piero@virgilio.it

Museo Civico Federico De Rocco  
Via Amalteo, 41  
33078 - San Vito al Tagliamento

