



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

**SOPRINTENDENZA  
ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER IL COMUNE DI VENEZIA E LAGUNA**

San Marco 1 VENEZIA  
Tel.041 5204077 - Fax.041 5204526

Lettera inviata solo tramite **E-MAIL**  
SOSTITUISCE L'ORIGINALE  
ai sensi art. 43, comma 6, DPR 445/2000

Venezia, 8 maggio 2017

Alla Regione del Veneto  
Area Tutela e Sviluppo del territorio  
Direzione Commissioni Valutazioni  
Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA  
NUVV  
[coordinamento.commissioni@pec.regione.veneto.it](mailto:coordinamento.commissioni@pec.regione.veneto.it)

e p.c. Al Segretariato  
Regionale del MIBACT per il Veneto  
Ca' Michiel Dalle Colonne  
Cannaregio, 4314 – Calle del Duca  
30121 VENEZIA  
[mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it)

Alla Commissione Regionale per il  
Patrimonio Culturale  
c/o Segretariato Regionale del  
MiBACT - Veneto  
[sr-ven.corepacu@beniculturali.it](mailto:sr-ven.corepacu@beniculturali.it)

Prot n° 6317.....

Cl.34.19.08/ 1.13...

12 MAG. 2017

Allegati: -

OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS PER LA VARIANTE URBANISTICA  
PER IL PROGETTO DI EDIFICIO AD USO COMMERCIALE E ARTIGIANALE DI  
SERVIZIO DITTA BRUSA (Comune di Jesolo).  
Richiesta parere.  
Parere endoprocedimentale di competenza

Con riferimento all'intervento di edilizia produttiva in argomento, facendo seguito alla richiesta della Regione del Veneto recante protocollo 151783 di data 14 aprile 2017, assunta al protocollo di questo Ufficio con n.5351 del 19 aprile 2017, questa Soprintendenza ha esaminato il Rapporto ambientale preliminare predisposto per la verifica di assoggettabilità a VAS del suddetto intervento.

Considerato che la normativa vigente prevede che, per determinate fattispecie di piani, ovvero di programmi, l'assoggettamento a VAS sia subordinato all'esito positivo della verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 s.m.i e all'*Allegato 1*, esaminato il rapporto preliminare, questa Soprintendenza, in base alle proprie competenze territoriali e in ottemperanza alla Circolari n. 5 e n.6 del 19 marzo 2010 della Direzione Generale PBAAC e alla Circolare n.26 del 15 maggio 2012 dell'allora Direzione Regionale del Veneto, nonché in forza della delega di cui alla nota del Segretariato Regionale per il Veneto del MIBACT protocollo n.16419 di data 21.12.2015 formula le seguenti valutazioni e osservazioni.

**1. Caratteristiche del piano o del programma, ed influenza su altri piani o programmi o progetti**

La verifica concerne una variazione allo strumento di pianificazione attuativa P.U.A. del Consorzio Urbanistico n. 13 per la porzione d'area situata lungo Viale Arno, all'angolo di Via Aleardi, in prossimità di due importanti assi viari di scorrimento quali la Strada Provinciale SP 42 Jesolana e la Strada Comunale Via Aleardi.

OGGETTO DEL PARERE: variante urbanistica per il progetto di edificio ad uso commerciale e artigianale della ditta Brusa (Comune di Jesolo)

Il Funzionario Alessandra Turri (041 2710113 e-mail [alessandra.turri@beniculturali.it](mailto:alessandra.turri@beniculturali.it))

Il P.R.G. vigente, modificato con variante del 2010, classificava l'area di variante come ZTO C2\_2.2083- Zona di nuova espansione residenziale con i seguenti dati stereometrici: superficie fondiaria mq. 1.438 e volume realizzabile mc. 587, di cui mc. 353 di volume libero e mc. 234 di E.R.P. (edilizia residenziale pubblica). Le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. vigente erano quelle residenziali, commerciali, direzionali e artigianato di servizio. A seguito della redazione del P.U.A. del Consorzio Urbanistico n. 13 interessante anche l'area in questione, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.84 del 21/05/2007, il lotto in oggetto ha acquisito i caratteri di zona C2.2 "Zona di nuova espansione residenziale".

In quest'area la ditta Brusa F.lli s.n.c. che svolge attività di autofficina intende trasferire la propria sede. L'applicazione dell'art. 4 della LR n. 55/2012, attraverso una variante Urbanistica al PUA denominato Comparto 13, consente di modificare la destinazione residenziale ad artigianale, e di variare gli indici stereometrici stabiliti dalle N.T.A. del P.U.A., aumentando la disponibilità di superficie coperta e incrementando la potenzialità edificatoria che è attualmente di mc. 785,6, attraverso le possibilità date dalla L.R. 31.12.2012 n. 55 per interventi di edilizia produttiva. Le variazioni previste, rispetto alle norme del PUA riguardano sostanzialmente la modifica dell'inviluppo del lotto per la parziale costruzione a confine sul lato ovest e l'utilizzo per la volumetria presente nel lotto della possibilità di ampliamento del Piano Casa Ter, del 20% + 10%.

Le varianti permettono la realizzazione di un edificio ad uso officina e showroom per rivendita auto che viene proposto con disposizione parallela a Via Aleardi, con forma pressoché rettangolare, su un unico piano di altezza massima di ml. 6,10.

A complemento dell'intervento si propone un intervento di opera pubblica consistente nella realizzazione di un percorso ciclo-pedonale lungo via Aleardi e la messa in sicurezza dell'attraversamento pedonale esistente lungo la SP 42 Jesolana.

## 2. Caratteristiche degli impatti su aree o paesaggi tutelati

L'area d'intervento non risulta interessata direttamente da vincolo provvedimentale ai sensi della Parte III del *Codice dei Beni culturali e del Paesaggio*, né dalla tutela *ex lege*; allo stesso modo, nel Piano di Area della Laguna e dell'Area Veneziana (PALAV) approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 70 del 9/11/1995, l'area è ricompresa tra quelle in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti normate dall'articolo 38 delle Norme di Attuazione.

Il contesto periurbano in cui l'area si trova risulta caratterizzato dalla presenza della rete infrastrutturale che innerva un ambito dove le superfici agricole e verdi assumono un carattere residuale tra le edificazioni a bassa densità e le zone a destinazione artigianale. Le modifiche proposte allo strumento di pianificazione attuativa non presenta elementi di conflitto rispetto ai caratteri del paesaggio, dal momento che la variante si configura come potenziamento dell'insediamento esistente in un'area già urbanizzata e fortemente condizionata dalla presenza infrastrutturale.

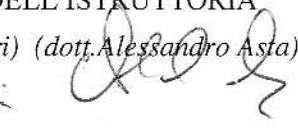
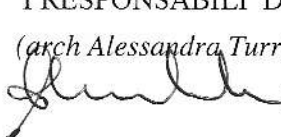
## Valutazioni conclusive

Ciò premesso, esaminato il Rapporto ambientale preliminare predisposto per la verifica di assoggettabilità a VAS, **non si ritiene opportuno l'assoggettamento alla procedura di valutazione ambientale strategica** per la variante urbanistica per il progetto di edificio ad uso commerciale e artigianale della ditta Brusa (Comune di Jesolo).

Sotto il profilo archeologico si ricorda che l'eventuale ritrovamento in corso d'opera di reperti e/o strutture di interesse storico-archeologico dovrà essere comunicato a questa Soprintendenza ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs. 42/2004, art. 90, e potrà comportare l'adozione di conseguenti disposizioni di tutela."

I RESPONSABILI DELL'ISTRUTTORIA

(arch. Alessandra Turri) (dott. Alessandro Asta)



IL SOPRINTENDENTE

(arch. Emanuela Carpani)



OGGETTO DEL PARERE: variante urbanistica per il progetto di edificio ad uso commerciale e artigianale della ditta Brusa (Comune di Jesolo)