

COMUNE DI VENEZIA

AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE

SETTORE UFFICIO DI PIANO

- SERVIZIO REDAZIONE, MONITORAGGIO E GESTIONE PIANO

REGOLATORE COMUNALE - CERTIFICAZIONI URBANISTICHE

TERRAFERMA -

Responsabile del procedimento: Dott. Marco Bordin

Responsabile dell'Istruttoria: Dott. Ivano Laggia

FASCICOLO 2026.XII/1/1. 43 Mestre, li 15/01/2026

(RIF. PRAT. 2026 23401 PG)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - ai sensi dell'art. 30, commi

2, 3, 4 e 4bis del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni

(Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia).

IL DIRIGENTE

• Vista la domanda presentata in data 14/01/2026, della Sig.ra ZANIOL TIZIANA

C.F. n. ZNLTZN72T42F205E, con la quale si chiede il Certificato di Destinazione

Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica del

06/06/2001 n. 380, del mappale così censito catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA, Foglio 158, (ex Sezione FAVARO VENETO, Foglio 13)

Mappale: 682;

• Visto il "Piano Regolatore Generale", approvato con Decreto del Presidente della

Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963).

• Vista la "Variante al P.R.G. per la Terraferma", approvata con Delibera di Giunta

della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di Giunta

della Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008.

- Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06/06/2001.
- Vista la “Variante al P.R.G. per la riqualificazione degli insediamenti residenziali della terraferma”, approvata con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 738 del 24/03/2009.
- Vista la “Variante parziale al P.R.G. (art. 50, comma 4°, lett. L della L.R. n. 61/1985) – Modifiche alle N.T.G.A e N.T.S.A. con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità di attuazione”, approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 17/01/2011.
- Vista la Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
- Visto il Piano di classificazione acustica, approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005.
- Vista la V.PRG per la laguna e Isole Minori ai sensi della L.R. 61/85 e L.R. 80/80, anche ai fini dell'adeguamento al P.A.L.A.V., approvata con Delibera di G.R.V. n. 2555 del 02/11/2010.
- Vista la documentazione contenente le mappe di vincolo relative all'aeroporto di Venezia, individuate ai sensi del comma 1, dell'art. 707 del Codice della Navigazione ed approvate con Dispositivo Dirigenziale n. 012/IOP/MV/ del 06/12/2011.
- Vista la Delibera di G.C. n. 707 del 20/12/2013, che identifica l'ambito di “Centro Urbano” e le “aree dismesse e degradate” ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e successiva Delibera di C.C. n.18 del 20/04/2023 di approvazione della nuova

perimetrazione del centro urbano, individuato secondo l'art. 3 della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo, comprensivo del centro abitato (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e ss.mm.ii) e di parte del territorio comunque ricompresa negli Ambiti di urbanizzazione consolidata (individuati secondo la L.R. 14/2017 e riportati nella Tav. 5 del PAT del Comune di Venezia approvata con D.C.C. n. 6 del 6 febbraio 2020).

- Vista la Variante n. 4 al Piano degli Interventi, relativa alla modifica degli articoli 8 “sottozone B1, B2, B2.1, B3 comma 8.1.12, articolo 11 “sottozone C1.1, C1.4” comma 11.1.2, articolo 44 “Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole” comma 44.5, approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.

- Vista la Variante n. 6 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai criteri di pianificazione della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo, approvata con Delibera di C.C. n. 5 del 25/01/2016 e successiva Variante n. 96 al PI adottata con Delibera di C.C. n.18 del 20/04/2023.

- Dato atto che il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale del 23 Aprile 2004, n. 11, a seguito dell'esito della Conferenza di Servizi decisoria, tra Comune di Venezia e Provincia di Venezia, svoltasi in data 30.09.2014 , il cui verbale è stato ratificato con Delibera della G.P. di Venezia n. 128 del 10/10/2014, pubblicata ai sensi del comma 7 dell'art. 15 della L.R. 11/2004 sul BURV n.105/2014.

- Viste le Priorità relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PAT: prima fase. Variante n.1 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art.18 della LR 11/04 relativa ai

Coni visuali e ai Nuovi edifici con tipo di intervento codificato individuati dal PAT
- Ambiti di Terraferma, Lido e Pellestrina, approvata con Delibera di C.C. n. 27 del
29/06/2017.

• Vista la Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale
n° 98 del 05/12/2014 “Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità
condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT
approvato ai sensi del c. 5 bis dell’art. 48 LR 11/2004. Definizione delle priorità
relative all’attività di pianificazione urbanistica dell’Amministrazione Comunale, a
seguito dell’approvazione del PAT”.

• Vista la Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di adeguamento alle
disposizioni della Legge Regionale 14/2017 per il contenimento del Consumo di
suolo, approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020.

• Vista la Delibera di G.C. n. 209 del 01/09/2021, con la quale è stata approvata la
“Nuova delimitazione dei Centri Abitati del Comune di Venezia relativi all’ambito
della terraferma”.

• Visto D.P.R. 26 Ottobre 1972 n. 642 e successive modifiche ed integrazioni.
• Visto il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, Pubblicato sulla Gazzetta
Ufficiale della Repubblica Italiana n. 31 del 07/02/2023 il Decreto del Presidente
del Consiglio dei Ministri del 01/12/2022 di approvazione del primo aggiornamento
del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni.

C E R T I F I C A

che la destinazione urbanistica del mappale così censito catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA, Foglio 158, (ex Sezione FAVARO VENETO, Foglio 13)

Mappale: 682

è individuata dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008, come "Zona territoriale omogenea di tipo E, di produzione agricola - sottozona E2.3 in ambito agricolo con caratteri paesistico-ambientali sottoposta agli indirizzi del "Progetto Ambientale" allegato al P.R.G. vigente.

Inoltre i mappali risultano interni al perimetro della "Zona di Interesse Archeologico".

La totalità dell'area risulta inoltre compresa nell'"Area interessata dal Cono Visuale" (Scheda 16 – località Tessera, che integra l'art 73 bis integrazione delle N.T.G.A – N.T.S.A. della V.P.R.G. Vigente) delle Priorità relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PAT: prima fase. Variante n.1 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art.18 della LR 11/04 relativa ai Coni visuali e ai Nuovi edifici con tipo di intervento codificato individuati dal PAT - Ambiti di Terraferma, Lido e Pellestrina, approvata con Delibera di C.C. n. 27 del 29/06/2017.

Inoltre il mappale ricade all'interno "dell'Ambito di Applicazione della V.P.R.G. Laguna e Isole Minori - "Gronda Lagunare".

Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 39-40-42-43-44-45-68-70 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di G.R.V n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con

Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.

L'area non rientra negli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi della Legge

Regionale n. 14/2017, così come individuati dalla Variante al P.A.T. approvata con

Delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020.

Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui l'O.P.C.M n° 3274

del 20/03/2003 e ss. mm. ii.

Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica di cui agli artt. 15 e

16 delle Norme Tecniche del P.A.T., come già individuati nella tavola 3 di progetto

"Carta delle Fragilità" del P.A.T., Area Esondabile o a Ristagno Idrico per

insufficienza della rete fognaria e di bonifica.

L'ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del

Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06 2006, è soggetto a:

- limitazione per la realizzazione di impianti eolici (art. 711);

- limitazione per la navigazione aerea, superficie orizzontale interna quota limite:

46,65 mt s.l.m. (art. 707);

- limitazione per la realizzazione di manufatti riflettenti, impianti fotovoltaici,

ciminiere, antenne e apparati radioelettrici irradianti (art. 711);

- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica (art.

711);

- limitazione per l'installazione di sorgenti laser e proiettori ad alta intensità art. 711.

L'area risulta interessata dai vincoli di cui all'art. 157 del D. Lgs. n. 42/2004 (Beni

Paesaggistici di Notevole Interesse Pubblico) - (Area a Rischio Archeologico) e dai

vincoli di cui all'art. 157 del D. Lgs. n. 42/2004 PALAV art. 142 lett. i (Beni

Paesaggistici).

L'area risulta all'interno del perimetro di Interesse Naturalistico in Regime di Salvaguardia Fascia di Rispetto di 10 m.; della "Zona di Protezione Speciale (ZPS) codice IT3250046; e del Sito Interesse Comunitario (SIC) codice IT3250031 classe 5A.

L'intervento ricade per la maggior parte nel Vincolo della fascia di 300 m. (dal limite della linea di conterminazione lagunare adottata con DM 9/2/1990) ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera a D.Lgs. 42/2004. Vedi nota Direzione regionale per i BCPV, prot. 21802 del 27/11/12.

Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe III "Aree di tipo misto".

Nel piano di Classificazione Acustica Aeroportuale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 24.06.2013, l'area risulta posta: in Zona A limiti normativi: $60 < L_{VA} <= 65 \text{ dB(A)}$ Prescrizioni: Non sono previste limitazioni.

L'ambito risulta esterno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013 e successiva Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 20/04/2023, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta esterno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 01/09/2021, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".

Ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004, la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta compatibile con il P.A.T. mantenendo pertanto la propria efficacia come Piano degli interventi.

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, (Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 31 del 07/02/2023 il Decreto del Presidente del Consiglio

dei Ministri del 01/12/2022 di approvazione del primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) classifica l'area in “Rischio Idraulico R1” ed in “Pericolosità Idraulica P1”.

L'ambito viene individuato, alla Tavola 4a del P.A.T., “Carta delle Trasformabilità” – “Ambito Agrario” e sempre nella Tavola 4a del P.A.T., “Carta delle Trasformabilità” – “Valori e Tutele – Riqualificazione e Valorizzazione”.

In conformità alle disposizioni dell'art. 40 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, come modificato dalla Legge 12 novembre 2011 n. 183, considerata l'eccezione prevista dal quinto comma dell'art. 6 della Legge 26 aprile 2012 n. 44, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Responsabile dell'istruttoria: Il Direttore

Dott. Ivano Laggia Dott. Marco Bordin *

Tel. 041/2749154 (firmato digitalmente)

Imposta di bollo per il certificato di destinazione urbanistica assolta con marca codice identificativo n. 01250442183129 del 08/01/2026.

* Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.lgs. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23 e 23ter D.lgs 7/3/2005 n. 82. Nel caso di riproduzione cartacea il presente è da considerarsi copia analogica di documento informatico.