

	COMUNE DI VENEZIA	
	AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTÀ SOSTENIBILE	
	SETTORE UFFICIO DI PIANO	
	- SERVIZIO REDAZIONE, MONITORAGGIO E GESTIONE PIANO	
	REGOLATORE COMUNALE - CERTIFICATI DESTINAZIONE URBANISTICA	
	VENEZIA E ISOLE -	
	Responsabile del Procedimento: Dott. Marco Bordin	
	Responsabile dell'Istruttoria: Francesco Vianello	
	FASCICOLO 2024.XII/1/1.642	
	PROT. GEN. Venezia li 29/10/2024	
	(RIF. PRAT. 2024 482591 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 03/10/2024, del Sig. INVASO CRISTIANO -	
	INGEGNERE - C.F./P.IVA NVSCST70L26L736O (RICHIEDENTE), con la quale si	
	chiede il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. del	
	06/06/2001 n. 380, del mappale così censito catastalmente:	
	COMUNE DI VENEZIA; Foglio 15; Mappale 590 sub. 7-8-11;	
	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 Piano Regolatore Generale per la Città Antica in adeguamento al	
	Piano di Area della Laguna e dell'area Veneziana (P.A.L.A.V.)", approvata con	
	CDU_Invaso_Fg 15_Map 590.doc	- 1 -

	delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 3987 del 09/11/1999 (pubblicata sul	
	B.U.R. n° 106 del 07/12/1999);	
	Vista la “V.P.R.G. per la Città Antica relativa agli Standards urbanistici degli artt. 22	
	e 25 della L.R. n° 61/1985”, approvata con delibera di Giunta Regionale del Veneto	
	n° 2547 del 13/09/2002 (pubblicata sul B.U.R. n° 99 del 08/10/2002);	
	Vista la delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 12/04/2018 “Provvedimenti per la	
	tutela dell'integrità fisica, funzionale e sociale della Città Antica. Variante normativa	
	n. 18 al Piano degli Interventi/V.P.R.G. per la Città Antica. Controdeduzioni alle	
	osservazioni e approvazione”;	
	Vista la delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 26/07/2018 “Nuovo Regolamento	
	per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande” e successive modifiche e	
	integrazioni;	
	Vista la delibera di Consiglio Comunale n° 41 del 03/07/2019 “Provvedimenti per la	
	tutela dell'integrità fisica, funzionale e sociale della Città Antica/2. Variante	
	normativa n. 33 al Piano degli Interventi/V.P.R.G. per la Città Antica. Presa d’atto di	
	non pervenute osservazioni - Approvazione”;	
	Vista la delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 26/04/2022 “Misure di	
	regolamentazione dell'esercizio di attività ai fini della loro compatibilità con le	
	esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale di alcune aree del centro	
	storico di Venezia, da sottoporre ad Intesa con la Regione e sentito il Ministero della	
	Cultura – S.A.B.A.P. VE LAG. ai sensi dell’art. 1, comma 4 del D. L gs. 25/11/2016	
	n. 222”;	
	Visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato nella seduta della	
	Conferenza di Servizi tra Comune di Venezia e Provincia di Venezia del 30/09/2014	
	CDU_Invaso_Fg 15_Map 590.doc	- 2 -

	(verbale ratificato con Delibera della Giunta Provinciale di Venezia n. 128 del	
	10/10/2014 - BURV n.105/2014);	
	Vista la Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n°	
	98 del 05/12/2014 di verifica della compatibilità con il PAT delle previsioni degli	
	strumenti urbanistici vigenti;	
	Visto il Piano di classificazione acustica, approvato con Delibera di C.C. n° 39 del	
	10/02/2005;	
	Considerata la presenza nel territorio comunale di aree classificate come S.I.C. (Siti	
	di Importanza Comunitaria) o/e Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale) ai sensi delle	
	Direttive Comunitarie 79/409/CEE e 92/43/CEE;	
	Vista la Legge Regionale n° 11 del 23/04/2004 “Norme per il governo del territorio e	
	in materia di paesaggio”;	
	Visto l’art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica n° 380 del 06/06/2001	
	“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;	
	Visto il D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642 e successive modifiche ed integrazioni	
	(Disciplina dell’imposta di bollo);	
	Vista la L. 147 del 27 dicembre 2013;	
	Visto il D.P.R. n° 445/2000 “Testo unico delle disposizioni legislative e	
	regolamentari in materia di documentazione amministrativa”;	
	Vista la L. n° 183/2011 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e	
	pluriennale dello Stato”;	
	Vista la L. n° 44/2012 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 2	
	marzo 2012, n. 16, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazioni	
	tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento”;	
	CDU_Invaso_Fg 15_Map 590.doc	- 3 -

	C E R T I F I C A	
	la destinazione urbanistica del mappale così censito catastalmente:	
	COMUNE DI VENEZIA; Foglio 15; Mappale 590 sub. 7-8-11;	
	Nel Piano Regolatore Generale per la Città Antica, nella tavola B0, Zonizzazione -	
	Ambiti assoggettati a pianificazione urbanistica esecutiva, il mappale 590 ricade in	
	zona territoriale omogenea A.	
	Nella tavola B1, Classificazione delle unità edilizie - Classificazione delle unità di	
	spazio scoperto concluse - Classificazione delle unità di spazio scoperto non	
	concluse, il mappale 590 (parte interessata dalla richiesta) viene individuato come:	
	- “Bg - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte	
	bicellulare gerarchizzato” (scheda 4 e articolo 5 norme tecniche attuazione) con	
	aggregazione seriale. La scheda 4, Parte III “Destinazioni d’uso compatibili”,	
	stabilisce: “(1) A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali; uffici per l'erogazione	
	diretta di servizi; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative.	
	A condizione che eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano	
	accesso separato: uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; attrezzature per	
	l’istruzione; sale di ritrovo. (2) Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al	
	minuto; pubblici esercizi. (3) A tutti i piani, a condizione che almeno uno di questi	
	abbia superficie utile abitabile superiore a 200 mq, ed a condizione che le eventuali	
	abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture	
	ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo	
	esclusivo. (4) Sono ammessi, anche in presenza di superfici utili abitabili inferiori a	
	mq. 200, ampliamenti di attività ricettive alberghiere esistenti alla data di adozione	
	della presente variante purché rientrino all’interno della singola unità edilizia.”;	
	CDU_Invaso_Fg 15_Map 590.doc	- 4 -

	- per una esigua porzione, scoperto a nord, è priva di categoria tipologica di appartenenza (articolo 29 norme tecniche attuazione). Per questa parte di immobile non classificata è prevista soltanto l'ordinaria e la straordinaria manutenzione.	
	In merito alle destinazioni d'uso ammissibili, l'articolo 22.4 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica stabilisce: "Per le unità edilizie che alla data di adozione della presente variante abbiano destinazioni d'uso di cui ai punti 8-10-11 e loro sottospecificazioni, è consentita la modifica della destinazione oltre che per quella residenziale, anche per le destinazioni diverse purché previste ai medesimi punti 8-10-11" (le destinazioni d'uso sono definite all'articolo 22 delle N.T.A., come segue: punto 8-insediamenti per il commercio al minuto; punto 10-uffici direzionali; punto 11-uffici per l'erogazione diretta di servizi). Tali destinazioni d'uso sono integrative di quelle già previste per le singole unità tipologiche nell'Appendice 1 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica.	
	Ai sensi dell'art. 21.5 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica sono "destinate esclusivamente ad abitazione, per ogni piano superiore a quello terreno, le unità immobiliari che abbiano destinazione d'uso abitativa in atto, comprendendo anche le abitazioni vuote, ma certificate come abitazioni dalla documentazione ufficiale (...), alla data del 31 dicembre 2000, e che a quella data abbiano una superficie utile < 120 mq."	
	Con delibera di Consiglio Comunale n°11 del 12/04/2018 sono state approvate nuove norme urbanistiche finalizzate al contenimento ed alla regolamentazione della funzione turistico-ricettiva (artt. 21-bis e 21-ter delle N.T.A. della Variante al P.R.G. per la Città Antica).	
	L'apertura e la trasformazione di pubblici esercizi nel centro storico di Venezia è	
	CDU_Invaso_Fg 15_Map 590.doc	- 5 -

	soggetta alla regolamentazione comunale in materia e, in particolare, alle disposizioni	
	della Delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 26/07/2018 “Nuovo Regolamento per	
	le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande” e successive modifiche e	
	integrazioni.	
	Le misure miranti a disciplinare l'esercizio di attività economiche non compatibili con	
	le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale della Città antica sono	
	specificate dalla delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 26/04/2022.	
	Il mappale 590 è interessato dalla presenza di “Vincoli navigazione aerea approvati	
	ENAC”.	
	Il mappale 590 è interessato da Vincolo Rischio Archeologico (D.Lgs. 42/2004 art.	
	157 - Aree a rischio archeologico).	
	Il mappale 590 (parte) è interessato da Vincolo Culturale (D.Lgs. 42/2004 art.128 -	
	Beni culturali - Notifiche legislazione precedente).	
	Il mappale 590 è interessato da Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 art. 157 - Beni	
	paesaggistici - Notevole interesse pubblico).	
	Il mappale 590 è interessato da Vincolo Sismico (O.P.C.M. n° 3274/2003).	
	Il mappale 590 ricade all’interno della Conterminazione Lagunare (D.M. LL.PP. n°	
	9/1990).	
	Nel Piano di Classificazione Acustica il mappale 590 è posto in classe acustica terza	
	“Aree di tipo misto” (articoli 1, 2, 3 e 4 delle norme tecniche di attuazione).	
	Nella Delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n°	
	98 del 05/12/2014, nella Tavola 1 “Compatibilità PRG/PAT”, per il mappale 590 le	
	previsioni degli strumenti urbanistici vigenti sono definite “compatibili” con le	
	previsioni del PAT: per tale motivo esse mantengono la loro efficacia.	
	CDU_Invaso_Fg 15_Map 590.doc	- 6 -

