

	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: Geom. Nicoletta Cabianca	
	FASCICOLO 2025.XII/1/1.595	Mestre li, 10/09/2025
	(RIF. PRAT. 2025 465022 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	
	<ul style="list-style-type: none"> • Vista la domanda, presentata in data 10/09/2025, del Sig. CAPRERA PAOLO , 	
	C.F. n. CPR PLA 58M07 L736T, in qualità di C.T.U. nominato dal TRIBUNALE	
	ORDINARIO DI VENEZIA, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, 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 135, (ex Sezione MESTRE, Foglio 14)	
	Mappale: 506	
	<ul style="list-style-type: none"> • Visto il "Piano Regolatore Generale", approvato con Decreto del Presidente della 	
	Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963).	
	<ul style="list-style-type: none"> • Vista la "Variante al P.R.G. per la Terraferma", approvata con Delibera di G.R.V. 	
	595_b2.doc	- 1 -

	n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008.	
	• Vista la “Variante al P.R.G. per la riqualificazione degli insediamenti residenziali della terraferma”, approvata con Delibera di G.R.V. n. 738 del 24/03/2009.	
	• Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06/06/2001.	
	• 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 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	
	595_b2.doc	- 2 -

	Tav. 5 del PAT del Comune di Venezia approvata con D.C.C. n. 6 del 6 febbraio	
	2020).	
	<ul style="list-style-type: none"> • 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.	
	<ul style="list-style-type: none"> • 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.	
	<ul style="list-style-type: none"> • 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.	
	<ul style="list-style-type: none"> • 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”.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Vista la Variante al Piano degli Interventi n. 20 ai sensi dell' art. 18 della L.R. 	
	11/2004 per la modifica dell' art. 61 "Viabilità e fasce di rispetto stradale" delle	
595_b2.doc		- 3 -

	N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di C.C. n. 28 del 24/07/2018.	
	• 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.	
	C E R T I F I C A	
	che la destinazione dei mappali così censiti catastalmente:	
	COMUNE DI VENEZIA, Foglio 135, (ex Sezione MESTRE, Foglio 14)	
	Mappale: 506	
	è individuata dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato 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, come “Zona territoriale omogenea B - sottozona B2 residenziale di completamento” , in Ambito soggetto al ridisegno del paesaggio urbano.	
	Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-68 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 C. C. n. 6 del	
	595_b2.doc	- 4 -

	17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45	
	del 02/04/2015.	
	Vista la delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020, risulta che il mappale interessato	
	rientrano in ambito di urbanizzazione consolidata, ai sensi della Legge Regionale n.	
	14/2017.	
	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.	
	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 R2” ed in	
	“Pericolosità Idraulica P1”.	
	L’ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del	
	Codice della Navigazione Aerea, approvato con D.lg. 151/2006, è soggetto a:	
	- limitazione per la realizzazione di impianti eolici (art. 711);	
	- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna	
	quota limite: 146,65 mt s.l.m. (art. 707);	
	- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica art.	
	711.	
	Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del	
	595_b2.doc	- 5 -

	10.02.2005, l'area è posta in classe III "Area di tipo misto".	
	L'ambito risulta interno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con	
	Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai sensi della L.R. n. 50 del	
	28/12/2012 e risulta interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con	
	Delibera di C.C. n.18 del 20/04/2023, 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. e pertanto mantiene la propria	
	efficacia come Piano degli interventi.	
	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 Dirigente	
	Geom. Nicoletta Cabianca Dott. Marco Bordin *	
	(firmato digitalmente)	
	Imposta di bollo per il certificato di destinazione urbanistica assolta con marca codice	
	identificativo n. 0124413643863 del 03/09/2025.	
	* 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	
	595_b2.doc	- 6 -

