



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 2025.XII/1/1.666

PROT. GEN.

Venezia li 16/10/2025

(RIF. PRAT. 2025 / 544586 /PG)

OGGETTO: ATTESTAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

IL DIRIGENTE

Vista la domanda, presentata in data 14/10/2025, del Sig. BENEDETTI MARCO per l'AGENZIA DEL DEMANIO - DIREZIONE REGIONALE VENETO - C.F./P.IVA 06340981007 - VIA BORGO PEZZANA (TERRAGLIO) N. 1 - 30174 VENEZIA (VE), con la quale si chiede il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, dei mappali così censiti catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA; Foglio 58; Mappale 1678, 1679;

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 le isole di S. Erasmo e Vignole", approvata con modifiche d'ufficio con D.G.R.V. n° 143 del 25/01/2000 in adeguamento al Piano di Area della Laguna e dell'area Veneziana (P.A.L.A.V.);

Vista la delibera del Consiglio Comunale n° 110 del 2-3/10/2000 "V.PRG per strutture di impianti pubblici, art.74 LR n.61/85, per l'area della Torre Massimiliana a S.Erasmo.";

Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 24/07/2019 con la quale è stata approvata la "Variante al Piano degli Interventi n. 38 per le isole di Sant'Erasmo e Vignole";

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 (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 Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della



Repubblica Italiana n° 31 del 07/02/2023 - Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 01/12/2022;
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”;

A T T E S T A

la destinazione urbanistica dei mappali così censiti catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA; Foglio 58; Mappale 1678, 1679;

Nella “Variante al Piano Regolatore Generale per le isole di S. Erasmo e Vignole”, nella tavola B0, Zonizzazione, i mappali 1678, 1679 vengono individuati in “Zone per attrezzature a scala urbana e territoriale” come “VU - Verde urbano - parchi territoriali” (articolo 52 delle norme tecniche di attuazione).

Nella tavola B1, Modalità di intervento, i mappali 1678, 1679 ricadono negli ambiti assoggettati a progetto unitario “PU2 – Sant’Erasmo Torre Massimiliano” (articolo 103 delle norme tecniche di attuazione e scheda norma PU2 allegato D2).

Il mappali 1678, 1679 sono stati interessati da delibera del Consiglio Comunale n. 110 del 2-3/10/2000 “V.PRG per strutture di impianti pubblici, art.74 LR n.61/85, per l'area della Torre Massimiliana a S.Erasmo.”.

I mappali 1678, 1679 nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) vengono individuati come:



- Rischio idraulico R1 – moderato;
- Pericolosità idraulica P1.

I mappali 1678, 1679 sono interessati dalla presenza di "vincoli navigazione aerea approvati ENAC".

I mappali 1678, 1679 sono interessati da Vincolo Rischio Archeologico (D.Lgs. n°42/2004 art. 157).

I mappali 1678, 1679 sono interessati da Vincolo Culturale (D.Lgs. 42/2004 art.10 comma1 -Beni culturali - Proprietà pubblica : verifica già effettuata).

I mappali 1678, 1679 sono interessati da Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n°42/2004 art. 157).

I mappali 1678, 1679 sono interessati dal regime di salvaguardia delle “Aree di interesse naturalistico – Natura 2000”.

I mappali 1678, 1679 ricadono in area S.I.C. (Siti di Importanza Comunitaria) e Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale).

I mappali 1678, 1679 sono interessati da Vincolo Sismico (O.P.C.M. n°3274/2003).

I mappali 1678, 1679 in esame ricadono all'interno della Conterminazione Lagunare (D.M. LL.PP. n°9/1990).

Nel Piano di classificazione acustica l'area dei mappali 1678, 1679 è posta in classe acustica prima “Aree particolarmente protette” (articoli 1, 2, 3 e 4 delle norme tecniche di attuazione).

Nella Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014, nella Tavola 1 "Compatibilità PRG/PAT", per i mappali 1678, 1679 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti sono soggette a “compatibilità condizionata” con le previsioni del PAT.

In particolare, i mappali 1678, 1679 sono soggetti alle condizioni del seguente articolo delle Norme Tecniche del PAT: “Art. 11 - Invarianti di natura paesaggistica - b) Contesti figurativi. - All’interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; tali aree sono comunque computabili per l’edificazione delle aree finitime. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti. All’interno dei contesti figurativi posti in adiacenza a viabilità di connessione urbana e territoriale, non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburanti per autotrazione. Sono vietati tutti gli interventi che possano alterare la percezione delle eccellenze esistenti da tutelare.”.

In conformità alle disposizioni dell’art. 40 del D.P.R. n° 445 del 28 dicembre 2000 “testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa”, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

* IL DIRIGENTE

Responsabile del Procedimento

Dott. Marco Bordin

(firmato digitalmente)



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 dell'istruttoria il tecnico Francesco Vianello

* 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 23 ter D.lgs 7/3/2005 n. 82. Nel caso di riproduzione cartacea il presente è da considerarsi copia analogica di documento informatico.