ALLEGATO N° 1 3

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/1/1.434 Mestre, li 16/06/2026

(RIF. PRAT. 2026 337573 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 ss.mm.ii. (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia).

IL DIRIGENTE

- Vista la domanda, presentata in data 16/06/2026, dell'Arch. GHEZZI LAURA, C.F. n. GHZLRA56M56L736L, 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, dei mappali così censiti catastalmente:

  COMUNE DI VENEZIA, Foglio 135, (ex Sezione MESTRE, Foglio 14)

  Mappali:345-852-2936-2937-2940.

- 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 il Centro Storico di Mestre", approvata con

Protocollo Comune di Venezia c_l736 PG/2026/0347170 del 19/06/2026 - Pag. 1 di 9

ALLEGATO N° 1 3

Delibera di G.R.V. n. 2572 del 15/07/1997.

- 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 Terraferma", approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004, e successiva D.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 D.G.R.V. 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 s.m.i..
- Visto il Piano di classificazione acustica, approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10/02/2005.
- Visto il Piano di Recupero di iniziativa pubblica per la zona "Piazza Barche", scheda normativa n. 4 - area sita in Mestre centro compresa tra le vie Fapanni, Pio X, Colombo e Lazzari, approvato con Delibera di C.C. n. 31 del 31/01/2011.
- Vista la documentazione contenente le mappe di vincolo relative all'aeroporto di Venezia, individuate ai sensi del co. 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. 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".
- Vista la Delibera di G.C. n. 707 del 20/12/2013, che identifica l'ambito di "Centro

Protocollo Comune di Venezia c_l736 PG/2026/0347170 del 19/06/2026 - Pag. 2 di 9

Urbano" e le "aree dismesse e degradate" ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e successiva Delibera di G.C. n. 165 del 21/05/2026 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.
- 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.
- Vista la Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014 "Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità

Protocollo Comune di Venezia c_l736 PG/2026/0347170 del 19/06/2026 - Pag. 3 di 9

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".

- 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.

CERTIFICA

che la destinazione urbanistica dei mappali così censiti catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA, Foglio 135, (ex Sezione MESTRE, Foglio 14)

Mappali: 345-2940

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 B.1 residenziale di completamento".

Che la destinazione urbanistica del mappale così censito catastalmente:

Mappale:852

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 A.0".

Protocollo Comune di Venezia c_l736 PG/2026/0347170 del 19/06/2026 - Pag. 4 di 9

ALLEGATO N° 1 3

Nel P.d.R. per la zona "Piazza Barche", scheda normativa n. 4 All. 13A di cui alla Delibera di C.C. n. 133 del 01/06/92:

- "Portici" (parte);
- "Parcheggi" (parte);
- "Demolizione e ricostruzione" (parte);
- "Ristrutturazione totale" (parte);
- "Nuovi volumi edilizi" (parte);
- "Piano di Recupero P.d.R.";
- "Ambito di intervento unitario".

L'ambito risulta individuato dalla Variante P.R.G. per il Centro Storico di Mestre, approvata con Delibera di G.R.V. n. 2572 del 15/07/1997, con la seguente destinazione urbanistica:

-nella TAV. 4/1/1- "Categorie di intervento e di tutela":

- "Ristrutturazione totale" (parte);
- "Demolizione e ricostruzione" (parte).

-nella TAV. 4/2/1- "Modalità di intervento - destinazioni d'uso e viabilità":

- "Spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzato" (parte);
- "Viabilità esistente" (parte);
- "Parcheggi" (parte);
- "Edifici a prevalente destinazione terziaria e/o commerciale" (parte);
- "Nuovi Volumi" (parte);
- "Piano di Recupero P.d.R.";
- "Ambito di intervento unitario".

Che la destinazione urbanistica del mappali così censiti catastalmente:

Protocollo Comune di Venezia c_l736 PG/2026/0347170 del 19/06/2026 - Pag. 5 di 9

Mappali:2936-2937

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, parte come "Zona Territoriale Omogenea A.0", restante minima parte come "Zona territoriale omogenea B - sottozona B1 residenziale di completamento".

Nel P.d.R. per la zona "Piazza Barche", scheda normativa n. 4 All. 13A di cui alla Delibera di C.C. n. 133 del 01/06/92:

- "Nuovi volumi edilizi";
- "Piano di Recupero P.d.R.";
- "Ambito di intervento unitario".

L'ambito risulta individuato dalla Variante P.R.G. per il Centro Storico di Mestre, approvata con Delibera di G.R.V. n. 2572 del 15/07/1997, con la seguente destinazione urbanistica:

-nella TAV. 4/2/1- "Modalità di intervento - destinazioni d'uso e viabilità":

- "Nuovi volumi edilizi";
- "Piano di Recupero P.d.R.";
- "Ambito di intervento unitario".

Gli interventi su tali aree sono disciplinati dalle N.T.A. del P.R.G. Variante per il Centro storico di Mestre integrati dagli articoli 3-4-6-7-68-70 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) e 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

Protocollo Comune di Venezia c_l736 PG/2026/0347170 del 19/06/2026 - Pag. 6 di 9

ALLEGATO N° 1 3

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 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 relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna quota limite: 146,65 m s.l.m. art. 707 c. 1,2,3,4;
- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica art. 711.

L'area ricade nell'ambito vincolato ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004 (Aree a Rischio Archeologico).

Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe IV "Area di intensa attività umana" e ricade parzialmente nella fascia di pertinenza acustica di una viabilità di tipo A.

Protocollo Comune di Venezia c_l736 PG/2026/0347170 del 19/06/2026 - Pag. 7 di 9

ALLEGATO N° 1 3

L'ambito risulta interno 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 interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di G.C. n. 165 del 21/05/2026, 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.

L'area viene individuata alla Tavola 4a del P.A.T., come "Centri storici" come "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale" e "Linee tramviarie" di cui rispettivamente agli artt. 18, 27, 35 delle N.T. del P.A.T..

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 risulta non rilevata" ed in "Pericolosità Idraulica risulta non rilevata".

In conformità alle disposizioni dell'art. 40 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 t.u. 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

Protocollo Comune di Venezia c_l736 PG/2026/0347170 del 19/06/2026 - Pag. 8 di 9

ALLEGATO N° 1 3

Dott. Ivano Laggia — Dott. Marco Bordin *

Tel. 041-2749154 — * (firmato digitalmente)

Esente da imposta di bollo ai sensi D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642 e successive modifiche ed integrazioni.

* 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.

Protocollo Comune di Venezia c_l736 PG/2026/0347170 del 19/06/2026 - Pag. 9 di 9