



# COMUNE DI VENEZIA

N. 229 V.P.R.G. PER LA LAGUNA E PER LE ISOLE MINORI  
SCHEDA n. 12 - ISOLA DI TESSERA  
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA - Adozione.

## LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Estratto dal registro delle deliberazioni della **GIUNTA COMUNALE**

N° 229 1 SEDUTA DEL 24 MAGGIO 2012

Presenti	Assenti			
■	□	<b>Giorgio</b>	<b>ORSONI</b>	Sindaco
■	□	<b>Sandro</b>	<b>SIMIONATO</b>	V. Sindaco, Assessore
■	□	<b>Tiziana</b>	<b>AGOSTINI</b>	Assessore
□	■	<b>Ugo</b>	<b>BERGAMO</b>	“
■	□	<b>Gianfranco</b>	<b>BETTIN</b>	“
■	□	<b>Andrea</b>	<b>FERRAZZI</b>	“
■	□	<b>Bruno</b>	<b>FILIPPINI</b>	“
■	□	<b>Francesco</b>	<b>GHETTI</b>	“
■	□	<b>Alessandro</b>	<b>MAGGIONI</b>	“
■	□	<b>Ezio</b>	<b>MICELLI</b>	
■	□	<b>Roberto</b>	<b>PANCIERA</b>	
■	□	<b>Antonio</b>	<b>PARUZZOLO</b>	
■	□	<b>Carla</b>	<b>REY</b>	
<b>12</b>	<b>1</b>			

CentroDoc



VE329

0561.01.1.0.00.1 - VE329

strumento  
V.P.R.G. per la laguna e per le isole minori. S  
elaborato  
delibere  
fase / rev documento  
adozione / 0 DGC n. 229 del 24/05/2012  
comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

Presiede la seduta il Sindaco **GIORGIO ORSONI**

Partecipa il Segretario Generale **RITA CARCO'**

- N. 229 V.P.R.G. PER LA LAGUNA E PER LE ISOLE MINORI  
SCHEDA n. 12 – ISOLA DI TESSERA  
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA - Adozione.**

### LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

#### **PREMESSO** che

- il Comune di Venezia è dotato di P.R.G. approvato con D.P.R. del 17.12.1962 (G.U. del 22.02.1963, n.51);

successivamente tale strumento urbanistico generale è stato modificato con le seguenti Varianti:

**1)** Per l'ambito lagunare:

- D.G.R.V. del 02.12.1997 n. 4257: Piano Regolatore Generale – Variante per l'Isola di Sacca Sessola;
- D.G.R.V. del 09.11.1999 n. 3987: Piano Regolatore Generale – Variante per la Città Antica;
- D.G.R.V. del 25.01.2000 n. 143: Piano Regolatore Generale – Variante per le Isole di Sant'Erasmo e Vignole. (comprende anche le Isole del Lazzaretto Nuovo e di San Francesco del Deserto);
- D.G.R.V. del 15.03.2000 n. 1848: Piano Regolatore Generale – Variante per l'Isola del Lido;
- D.G.R.V. del 15.12.2000 n. 4037: Piano Regolatore Generale – Variante per l'Isola di Murano,
- D.G.R.V. del 15.12.2009 n. 3886: Piano Regolatore Generale – Variante per l'Isola di Pellestrina,
- D.G.R.V. del 15.03.2010 n. 834: Piano Regolatore Generale – Variante per le Isole di Burano, Mazzorbo e Torcello;
- D.G.R.V. del 02.11.2010 n. 2555: Piano Regolatore Generale – Variante per la Laguna e le Isole Minori. (l'art. 10 delle N.T.S.A. – Salvaguardia di norme vigenti: riconosce e convalida i provvedimenti di Variante precedentemente approvati per le Isole di San Clemente, San Servolo, La Grazia, San Lazzaro degli Armeni e San Michele.)

**2)** per l'ambito di Terraferma:

- D.G.R.V. del 15.07.1997 n. 2572: Piano Regolatore Generale – Variante per il Centro Storico di Mestre;
- D.G.R.V. del 16.12.1997 n. 4488: Piano Regolatore Generale – Variante per i Centri Storici Minori della Terraferma;
- D.G.R.V. del 16.12.1997 n. 4489: Piano Regolatore Generale – Variante per la Città Giardino di Marghera;
- D.G.R.V. del 09.02.1999 n. 350: Piano Regolatore Generale – Variante per Porto Marghera.

- D.G.R.V. del 03.12.2004 n. 3905: Piano Regolatore Generale – Variante per la Terraferma D.C.C. n. 16/1999 e Variante parziale D.C.C. n. 175/2002. Approvazione con modifiche d'ufficio Art. 45 – L.R. 27.06.1985 n. 61; Approvazione con proposte di modifica Art. 46 – L.R. 27.06.1985 n. 61;
- D.G.R.V. del 29.07.2008 n. 2141: Piano Regolatore Generale – Variante per la Terraferma D.C.C. n. 16/1999 Controdeduzioni comunali alla D.G.R. n. 3905 del 03.12.2004. Approvazione definitiva – art. 46 L.R. n. 61/1985.
- D.G.R.V. del 09.02.2010 n. 264 e D.G.R.V. del 02.11.2010 n. 2553: Piano Regolatore Generale – Variante per l'Area Significativa di Campalto;
- il Comune di Venezia, ha adeguato, attraverso l'approvazione da parte della Regione Veneto degli strumenti urbanistici anzi elencati, l'intera sua strumentazione urbanistica a quella di livello superiore regionale, e in particolare al vigente Piano d'Area della Laguna veneziana che, ai sensi dell'art. 55 delle sue norme tecniche dispone che tale adeguamento può avvenire “oltre che con un'unica Variante generale anche con più Varianti parziali le quali devono comunque riguardare singole tematiche o ambiti territoriali omogenei”;
- il Comune di Venezia ha così provveduto ad attuare un sistema di pianificazione generale in cui sono state rispettate le prescrizioni di cui all'art. 5 della Legge n. 171/1973, facendo di fatto decadere l'obbligo, in esso contenuto, del ricorso al parere della Commissione per la Salvaguardia di Venezia che non risulta più opportuno in quanto tale parere si rendeva necessario unicamente sino all'entrata in vigore di uno strumento urbanistico generale redatto o modificato secondo le direttive del Piano Comprensoriale (che oggi è rappresentato, nei suoi contenuti, dal PALAV);
- il Comune di Venezia con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 30/31.01.2012 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ai sensi della Legge Regionale 23 Aprile 2004 n. 11.

**PREMESSO** ancora che:

- per l'Isola o Batteria Tessera vige la Variante al P.R.G. per la Laguna e per le isole minori, approvata con D.G.R.V. n. 2555 del 02.11.2010, pubblicata sul B.U.R. n. 86 del 23.11.2010;
- le N.T.A. della V.P.R.G. per la Laguna e per le isole minori, al Titolo III – Art. 8 – Attuazione unitaria del piano, al comma 8.1, prevedono che tutti gli interventi sia su edifici che su spazi scoperti che eccedono la manutenzione straordinaria e il restauro devono essere inquadrati in un progetto unitario esteso a tutta l'isola e subordinato alla stipula di una convenzione;
- qualora gli interventi prevedano il ripristino e la valorizzazione dell'assetto morfologico preesistente anche eventualmente con interventi di nuova edificazione, ovvero nuove edificazioni, questi saranno subordinati all'approvazione di un P.U.A.;
- tutti gli interventi con i dati dimensionali per la realizzazione degli stessi e le destinazioni d'uso consentite, sia per gli edifici sia per gli spazi scoperti, sono puntualmente e dettagliatamente descritti nella scheda isola n. 12 – Sistema delle isole e Motte della V.P.R.G. per la Laguna e per le isole minori;
- la scheda 12 relativa all'Isola di Tessera, consente ogni trasformazione che

avvicini l'isola all'assetto ottocentesco oggi scomparso, attraverso la ricostruzione degli edifici e del terrapieno perimetrale;

- l'ambito del P.U.A. ha una superficie territoriale complessiva di 5.897 mq. e una volumetria esistente pari a mc. 1.483. L'isola è posizionata lungo il canale di Tessera, tra l'isola di Murano e l'area aeroportuale sulla gronda lagunare; è accessibile unicamente dall'omonimo canale ed è dotata di un approdo privato e di una cavana per il ricovero delle imbarcazioni;
- con nota PG/2011/0199832 del 11.05.2011 inoltrata alla Direzione Centrale Sviluppo del Territorio ed Edilizia, il Dott. Lorenzo Marinese, in qualità di Amministratore Unico della Società TESSAGLIA S.r.l. proprietaria dell'isola nella misura del 70% e concessionaria del Demanio dello Stato per il restante 30%, chiede l'approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata in oggetto;
- Il Piano di Recupero presentato prevede:
  - la ristrutturazione di 4 edifici (cavana e magazzini) pari a 203 mq. di superficie lorda di pavimento (Sp);
  - la demolizione di 4 edifici pari a 328 mq. di Sp e la ricostruzione degli edifici ottocenteschi (due piccole polveriere e della casermetta della guarnigione) per 284 mq. di Sp, da adibire a ristorazione e bar;
  - la ricostruzione del terrapieno perimetrale ottocentesco posto a protezione dell'isola, pari a 1.356 mq. di Sp, ricavando al suo interno 24 camere;
  - la destinazione dell'intera isola a struttura ricettiva;
  - l'integrale monetizzazione degli standard minimi di legge;
  - la fascia di terreno esterna, compreso tra il terrapieno e il marginamento lagunare, di proprietà demaniale e in concessione alla Società TESSAGLIA S.r.l., viene destinata alla pubblica fruizione, con manutenzione e gestione interamente a carico della Parte Attuatrice e senza scomputo dagli oneri di urbanizzazione;

**VISTO** il Piano di Recupero di iniziativa privata in oggetto, composto dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale (allegato A):

Documenti:

**1. Relazioni di progetto:**

A. Relazione tecnica illustrativa (Aggiornamenti)		PG/2012/0182561
B. Relazione paesaggistica		PG/2011/0199832
C. Relazione di Valutazione di Incidenza Ambientale		PG/2011/0199832
C. Screening di Incidenza Ambientale (Integrazioni)		PG/2012/0182561
D. Giardino dell'Isola di Tessera		PG/2011/0199832
E. Relazione idraulica		PG/2011/0199832
F. Immagini fotografiche		PG/2012/0182561

**2. Norme Tecniche di Attuazione** PG/2011/0199832

**3. Proposta di convenzione** PG/2011/0199832

**4. Elaborati grafici di progetto:**

<b>01. Stato di fatto:</b>		
Inquadramento territoriale	1:5.000	PG/2011/0199832
<b>02. Stato di fatto:</b>		
Strumenti di Pianificazione Sovraordinata e di Settore		
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP	Scale varie	PG/2011/0199832
- Piano di Area della Laguna di Venezia PALAV		

*- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento PTRC*

03. Stato di fatto: Strumenti urbanistici di pianificazione Comunale	1:500	PG/2011/0199832
04. Stato di fatto: Individuazione area di intervento	1:2.000	PG/2011/0199832
05. Stato di fatto: Estratto catastale ed elenco delle proprietà	1:1.000	PG/2011/0199832
05A. Stato di fatto: Rilievo quotato degli edifici – Edificio A	1:100	PG/2012/0182561
05B. Stato di fatto: Rilievo quotato degli edifici – Edificio B	1:100	PG/2012/0182561
05C. Stato di fatto: Rilievo quotato degli edifici – Edificio C	1:100	PG/2012/0182561
05D. Stato di fatto: Rilievo quotato degli edifici – Edificio D	1:100	PG/2012/0182561
05EFGH. Stato di fatto: Rilievo quotato degli edifici – Edificio EFGH	1:100	PG/2012/0182561
05Abis. Stato di fatto: Prospetti e sezioni degli edifici	1:200	PG/2012/0182561
06. Stato di fatto: Rilievo fotografico dell'area interessata dal P.U.A.	1:200	PG/2011/0199832
07. Stato di fatto: Planimetria e sky - line dell'area di intervento	1:500	PG/2011/0199832
08. Stato di fatto: Documentazione fotografica		PG/2011/0199832
09. Stato di fatto: Stato fisico - funzionale degli edifici esistenti	1:500	PG/2011/0199832
10. Stato di progetto: Categorie di intervento sugli edifici esistenti	1:500	PG/2012/0182561
11. Stato di progetto: Assetto fisico - morfologico	1:500	PG/2012/0182561
12. Stato di progetto: Sky - line dell'area di intervento	1:500	PG/2012/0182561
13. Stato di progetto: Pianta alberature	1:500	PG/2011/0199832
14. Stato di progetto: Pianta piano terra	1:200	PG/2012/0182561
15. Stato di progetto: Pianta copertura	1:200	PG/2012/0182561
16. Stato di progetto: Prospetti di progetto	1:200	PG/2012/0182561
17. Stato di progetto: Sezioni di progetto	1:200	PG/2012/0182561
18. Stato di progetto: Foto del plastico	1:200	PG/2011/0199832
19. Stato di progetto: Pianta di Progetto – Impianti Fognari	1:500	PG/2012/0182561
20. Stato di progetto: Pianta di progetto - Impianto geotermico	1:500	PG/2012/0182561

**VISTA** la relazione istruttoria allegata alla presente deliberazione che ne costituisce parte integrale e sostanziale (allegato B);

**DATO ATTO** che gli elaborati del Piano di Recupero contengono precise disposizioni plani volumetriche, tipologiche, formali e costruttive e, pertanto, previa specifica dichiarazione da parte della Giunta Comunale in sede di approvazione del Piano di Recupero, ai sensi del comma 3° dell'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 la realizzazione degli interventi potrà avvenire, in alternativa al Permesso di

Costruire, mediante la presentazione di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.);

**DATO ATTO**, inoltre, che:

- l'art. 4.6 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Laguna e le Isole minori prevede che: *“Per le zone SIC (Siti di Importanza Comunitaria) o incluse nel Parco di cui al comma 4.4, tutti gli interventi consentiti dalla presente VPRG, eccedenti la manutenzione ordinaria o straordinaria potranno essere realizzati solo a seguito dell'approvazione del Piano ambientale del Parco; questa misura di salvaguardia resta in vigore per cinque anni dall'entrata in vigore della presente V.P.R.G.”*;
- la Variante al P.R.G. per la Laguna e per le isole minori è stata approvata con D.G.R.V. n. 2555 del 02.11.2010, pubblicata sul B.U.R. n. 86 del 23.11.2010; pertanto, il sopracitato regime di salvaguardia è tuttora pienamente operante;
- sebbene l'ambito del Piano di Recupero in esame ricada in ambito di “pre-parco”, esterno alla delimitazione del Parco della Laguna Nord individuato dalla V.P.R.G., esso rientra fra le zone SIC e, di conseguenza, ricade nell'ambito di applicazione della norma citata;
- la citata norma, infatti, fa riferimento in modo indistinto alle zone SIC includendo, di conseguenza, anche tutte quelle esterne all'ambito del Parco, sebbene buona parte di esse non potranno essere in alcun modo interessate dalle previsioni del Piano ambientale del Parco;
- il Piano di Recupero in esame, ricadendo in zona SIC, è stato regolarmente assoggettato a Valutazione d'Incidenza Ambientale, ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e del D.P.R. 357/97;

**RITENUTO**, di conseguenza, di dare corso comunque al procedimento di approvazione del Piano di Recupero, dando atto che la realizzazione degli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria è subordinata all'avverarsi delle condizioni previste dal citato art. 4.6 della V.P.R.G.;

**VISTO** il parere di regolarità tecnica del Dirigente della Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000;

A voti **unanimi**

### **D E L I B E R A**

- adottare ai sensi e per gli effetti dell'art. 60 della L.R. 61/85 il Piano di Recupero di iniziativa privata Scheda n. 12 – Isola di Tesserà, così come previsto dalle N.T.A. della V.P.R.G. per la Laguna e per le isole minori, costituito dagli elaborati elencati in premessa, allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale (allegato A);
- dare atto che gli elaborati del Piano di Recupero contengono precise disposizioni plani volumetriche, tipologiche, formali e costruttive e riservarsi, pertanto, in sede di approvazione del Piano di Recupero, ai sensi del comma 3° dell'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di

dichiarare che la realizzazione degli interventi potrà avvenire, in alternativa al Permesso di Costruire, mediante la presentazione di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.);

- dare atto, per i motivi descritti in premessa, che la realizzazione degli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria è subordinata all'avverarsi delle condizioni previste dal citato art. 4.6 della V.P.R.G. per la Laguna e le isole minori;
- dare mandato alla Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia di dar corso agli adempimenti conseguenti al presente atto.

P.D. 2012/307

L'allegato è disponibile  
c/o Uff.Delib.Giunta

Presiede la seduta il Sindaco **GIORGIO ORSONI**

Partecipa il Segretario Generale **RITA CARCO'**

---

**12 GIU. 2012**

La presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune il \_\_\_\_\_  
per la prescritta pubblicazione ai sensi di legge.

L'incaricato

per copia conforme all'originale

IL **SECRETARIO GENERALE**

**23 GIU. 2012**

Divenuta ESECUTIVA PER DECORSO DEL TERMINE IL \_\_\_\_\_

Trasmessa per gli adempimenti di esecuzione alla Direzione \_\_\_\_\_

**URBANISTICA**

Venezia,

**25 GIU. 2012**

IL **SECRETARIO GENERALE**