

ORIGINALE

Allegato **B** alla deliberazione G.C. n° 229 - del 24 MAG. 2012

Il Dirigente di Area  
Arch. Vincenzo de Nitta

Il Responsabile di Servizio  
Maestro d'Arte

Pier Paolo Ballo

*Pier Paolo Ballo*

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO: **VARIANTE AL P.R.G. PER LA LAGUNA E PER LE ISOLE MINORI.  
SCHEDA n. 12 – ISOLA DI TESSERA.  
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA.**

Ditta proponente: Società **TESSAGLIA S.r.l.** (Amministratore Unico Dott. **Lorenzo Marinese**) con sede in Via Pacinotti n. 4 - 30175 - Mestre Venezia

Progettazione: Prof. Arch. **Marino Folin**, con sede in San Polo 1898 – 30125 - Venezia  
Collaboratore: Arch. **Paola Lurgo**

L'isola, denominata più comunemente Batteria di Tessera, è situata nella laguna nord di Venezia, lungo l'omonimo canale, tra l'isola di Murano e l'aeroporto (tav. 01). L'isola è accessibile dal canale di Tessera ed è dotata di attracco e di una cavana per il ricovero delle imbarcazioni (tav. 04).

L'isola già utilizzata come residenza secondaria e centro studi, a tutt'oggi è disabitata e solo saltuariamente gode della presenza di un custode.

Sull'isola sono localizzati 8 edifici di varie dimensioni e uso; tutti a un solo piano fuori terra. La loro costruzione risale alla seconda parte del secolo scorso e sono privi di alcuna caratterizzazione architettonica. Il loro stato di conservazione si può definire buono (tav. 09).

Gli ambiti interessati dal presente Piano Urbanistico Attuativo sono censiti catastalmente al N.C.E.U. in: Comune di Venezia - Sez. Murano – Fg. 2, Mapp. 2 e Mapp. 287 (tav. 05).

	Mq.	Mc.
1. Edificio di rappresentanza	165	627
2. Casa del custode	70	284
3. Cavana	74	192
4. Deposito	24	62
5. Capannone locale generatori	18	43
6. Lavanderia e impianti	32	80
7. Casa padronale	61	195
9. Tettoia	87	-
<b>TOTALE</b>	<b>531</b>	<b>1.483</b>

*Dati desunti dalla scheda n. 12 – batteria di Tessera della V.P.R.G. per la Laguna di Venezia e per le isole minori.*

Lo spazio scoperto adibito a giardino ha un gradevole effetto paesaggistico e si presenta con essenze arboree di vario genere. Sono, tra l'altro, presenti alberi da frutto e filari di vite in pessime condizioni. Lungo la maggior parte del perimetro domina la tamerice di origine spontanea.

**Cenni storici**

La Batteria di Tessera fa parte della teoria di isole, originariamente a destinazione militare, a pianta pressoché poligonale, schierate, a cadenza quasi regolare a difesa di Venezia da un'eventuale minaccia proveniente dalla terraferma. Essa avevano in dotazione almeno un paio di bocche da fuoco presidiate da una piccola guarnigione di soldati.

CentroDoc



VE329

0561.03.1.0.00.1 - VE329

strumento  
V.P.R.G. per la laguna e per le isole minori. S

elaborato  
Allegato B

fase / rev  
adozione / 0 Relazione Istruttoria

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione



La costruzione delle opere di difesa ebbe inizio verso la fine della Repubblica di Venezia. Esse erano costituite da batterie collocate su piattaforme di legno. Tali costruzioni andarono nel tempo evolvendosi fino ad assumere verso il 1848 la fattispecie di vere e proprie isole artificiali a forma poligonale, dotate di una piccola caserma di guarnigione in muratura situata in prospicienza del lato più lungo dell'isola.

Nella parte centrale erano collocati due depositi di munizioni il tutto contornato da un terrapieno a forma quasi semicircolare. Dopo la fine della prima guerra mondiale le batterie persero il loro valore militare e furono progressivamente abbandonate e, in alcuni casi, cedute a privati se non addirittura smantellate.

In conseguenza di ciò le opere edilizie, terrapieni compresi, sono andate in rovina.

La medesima sorte toccò anche alla Batteria di Tessera che, verso la seconda metà del '900, divenne di proprietà privata a destinazione residenziale; il terrapieno e gli altri manufatti furono smantellati ed ebbe inizio la progressiva trasformazione che portò all'assetto odierno.

Con richiesta presentata con PG/2011/199832 del 11.05.2011, ai sensi dell'articolo 20 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 e ss.mm.ii., il Dott. Lorenzo Marinese in qualità di Amministratore Unico della Società TESSAGLIA S.r.l., proprietaria del 70% dell'isola di Tessera e concessionaria del 30% restante (tav. 09), ha presentato la documentazione relativa al Piano di Recupero chiedendo alla Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia – Settore Urbanistica Centro Storico e Isole, che venga approvato il *PUA in base al D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 – art. 22, comma 3, lettera b) – Scheda n. 12 – Batteria Tessera della V.P.R.G. per la Laguna e per le isole minori*, a firma dell'Arch. Marino Folin.

La documentazione relativa all'atto di proprietà, alle visure catastali e all'atto di apertura deposito a garanzia della concessione demaniale n. 1940, è depositata presso gli uffici del Settore dell'Urbanistica Centro Storico e Isole – Servizio Gestione Urbanistica Centro Storico e Isole

### **La strumentazione urbanistica**

L'area della batteria Tessera rientra nell'ambito della "V.P.R.G. per la Laguna e le isole minori", in adeguamento al P.A.L.A.V., approvata con delibera di G.R.V. n. 2555 del 2 novembre 2010, pubblicata sul B.U.R. n. 86 del 23 novembre 2010.

Nella tavola "B.1.1 – Zone territoriali omogenee e suddivisione della Laguna in sistemi" la batteria Tessera ricade all'interno dell'area denominata "Ambiti lagunari (Z.T.O. A) n. 1".

Nella tavola "B.2.1.b – Modalità di intervento sulla Laguna aperta" la medesima batteria ricade all'interno dell'area destinata a "Zona di pre-parco".

Nella tavola "B.2.2 Isole e motte – Modalità di intervento" si prevede la ristrutturazione degli edifici n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 9 e la manutenzione dello scoperto n. 8.

La scheda n. 12 – Isola di Tessera del "Sistema delle isole e motte", prevede quanto segue:

- sono consentite le destinazioni d'uso a "Residenza, attrezzature collettive, strutture ricettive e pubblici esercizi".
- sono consentite tutte le trasformazioni tali da avvicinare l'isola all'assetto ottocentesco, come documentato nell'elaborato 12 – A;
- previa formazione di P.U.A., la possibilità di ricostruire il terrapieno secondo la conformazione e le dimensioni originarie, ricavando all'interno dello stesso vani utilizzabili per le destinazioni previste dalla scheda;
- con la demolizione degli edifici n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 9 ed il recupero del volume degli stessi all'interno dello scoperto n. 8, è possibile la ricostruzione del volume dell'antica casermetta sull'originario sedime come indicato nella tavola B.2.2..

Nel caso della riorganizzazione complessiva dell'isola l'approdo può essere spostato sul lato sud - est.

La Batteria Tessera, ricade all'interno dei Siti di Importanza Comunitari (SIC) e Zone di protezione Speciale (ZPS):

- Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT3250046 "Laguna di Venezia";
- Sito d' Importanza Comunitaria (SIC) IT3250031 "Laguna Superiore di Venezia".

La Batteria Tessera ricade all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP – approvato con D.G.R.V. del 30.12.2010 n. 3359. La Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia con nota PG/2012/003773516 del 16.02.2012 ha chiesto al Dipartimento Pianificazione e Programmazione - Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Venezia di esprimersi in merito alla compatibilità del progetto con la vigente strumentazione urbanistica provinciale. Quest'ultimo, con nota prot. n.



29860/2012 del 03.04.2012, ha comunicato che non esistono incompatibilità tra il Piano di Recupero dell'isola di Tessera e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

### Caratteri quantitativi del Piano di Recupero

La superficie dell'area interessata dal Piano di Recupero è di mq. 5.897, coincidente con la dimensione attuale dell'isola, nella quale sono presenti 8 manufatti, così come individuati nella scheda n. 12 della V.P.R.G., per un totale di 531 mq., pari a 1.483 mc..

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva e comparativa rispetto alla strumentazione urbanistica generale, con le capacità edificatorie e i relativi standard.

Strumento Urbanistico	P.R.G.	Piano di Recupero
Superficie territoriale	mq. 5.897	mq. 5.897
Categorie d'intervento	- Ristrutturazione - Ricostruzione casermetta (con la demolizione degli edifici esistenti) - Ricostruzione terrapieno - Riqualficazione paesaggistica	- Ristrutturazione (cavana e annessi) - Ricostruzione casermetta - Ricostruzione terrapieno - Riqualficazione paesaggistica
Altezza edifici	- altezza degli edifici esistenti - Nuova edificazione: ripristino	- altezza degli edifici esistenti - Nuova edificazione max. mt. 5.10
Destinazioni d'uso	Residenza Attrezzature collettive Strutture ricettive Pubblici esercizi	Strutture ricettive Pubblici esercizi
Superficie lorda di pavimento	mq. 531 (mc. 1.483) (ristrutturazione e demolizione) + superficie interna del terrapieno	mq. 203 ristrutturazione mq. 284 ricostruzione casermetta mq. 1.356 terrapieno mq. 1.843 (compresa Sp cavana)
Calcolo standard (1)		Standard mq. 1.759 1 mq./mq. di Sp con esclusione della cavana La superficie a standard viene interamente monetizzata

(1) – L.R. 61/1985 – Art. 25, è stato applicato l'indice di 1 mq./mq. di Sp.

### Il Piano di Recupero

Il Piano di Recupero prevede il ripristino del terrapieno che una volta realizzato, avrà un'altezza di m. 4.30 riferiti alla quota altimetrica dell'isola pari a m. 1.80 s.l.m.. All'interno del terrapieno saranno ricavati dei vani destinati a struttura ricettiva per un superficie massima pari a mq. 1.356.

E' prevista la demolizione degli immobili 1, 2, 6, e 7, pari ad una superficie di mq. 328.

Il ripristino della ex casermetta e delle due ex polveriere oggi demolite, pari a mq. 284, costituite da un unico piano fuori terra di altezza, rispettivamente di m. 5.10 e 3.40, saranno destinate ad attività di pubblico esercizio e a servizi per l'attività ricettiva.

### Il Progetto urbanistico

Il Piano di Recupero mira ad avvicinare il più possibile il nuovo assetto dell'isola a quello ottocentesco, attraverso la ristrutturazione degli edifici da conservare e la demolizione e ricostruzione degli altri edifici (tavv. 10, 11 e 12).



La conformazione dell'isola, con l'avvicinarsi di nuove esigenze in materia di armamenti è andata nel tempo modificandosi, fino ad arrivare, al periodo tra le due guerre mondiali, quando l'isola è stata praticamente spianata (compreso anche il terrapieno. Gli elementi che sono stati considerati fondamentali nel progetto di avvicinamento dell'isola all'assetto ottocentesco sono:

1. l'antico terrapieno e il suo profilo trasversale verso l'esterno;
2. il volume dell'antica casermetta;
3. il sedime con la relativa volumetria delle antiche polveriere.

L'isola ha perso del tutto la sua conformazione originale. Pertanto, è stata esclusa la possibilità di recuperare il perimetro originario, ma si è stato scelto di posizionare il terrapieno secondo il disegno austriaco, in modo tale da mantenere i volumi della cavana e degli annessi prevedendo la loro ristrutturazione.

Il progetto prevede la trasposizione di volumetrie già presenti e la ristrutturazione di edifici non legati all'uso originario di carattere militare.

### **Terrapieno**

All'interno del terrapieno di cui il Piano di Recupero prevede la ricostruzione, sono localizzate 24 camere, tutte dotate di propri servizi. Il terrapieno in corrispondenza dell'attracco è interrotto per permettere la realizzazione della hall, in vetro e acciaio cor-ten, da cui si accede alle camere e al ristorante.

Sul tetto della hall sarà realizzata una terrazza, fruibile dal pubblico e strutturata ad altana.

Nel terrapieno sono previste tre forature destinate a collegare l'area interna dell'isola con la cavana e il percorso pedonale esterno. La superficie del terrapieno è trattata a prato mentre le due testate sono in mattoni rivestiti di pietra d'Istria; il tamponamento verso l'interno, a formare le camere, è composto da vetrate con telai in acciaio cor-ten. La parte interna del terrapieno, a simulazione dell'antica pendenza sarà realizzata da una struttura leggera che fornirà supporto a roseti rampicanti.

### **Ex casermetta**

Nel volume ripristinato della casermetta troveranno spazio i locali del bar e del ristorante nonché una piccola palestra; nelle due testate, in volumi a se stanti, troveranno posto i servizi alla palestra e al ristorante, i materiali impiegati sono acciaio cor-ten e vetro. Su parte del tetto saranno posati pannelli solari o fotovoltaici.

Il ripristino del volume, pur non coincidendo esattamente con il sedime preesistente, appare conforme alla strumentazione urbanistica, in quanto il paragrafo 1 quater dell'articolo 8 delle N.T.A. stabilisce, tra l'altro, che *:"...per le parti di nuova realizzazione dovrà quindi prevalere il ricorso a impianti compositivi, strutture, tecniche e materiali di impronta contemporanea, ricercando sempre la compatibilità con la natura dell'esistente e il corretto inserimento architettonico e paesaggistico, nel quadro di una visione complessiva dell'intervento."*

### **Ex polveriere**

I due volumi ripristinati sono destinati a servizi all'attività ricettiva, tali edifici sono realizzati in muratura rivestita di pietra d'Istria con serramenti in acciaio cor - ten. Su parte della copertura troveranno posto dei locali tecnici e sulla parte piana di questi ultimi una struttura ad altana potrà essere sostegno a rampicanti e sarà agibile alle persone.

### **Cavane ed annessi**

Questi immobili riproducendo tipologie e figure proprie dell'ambito lagunare saranno realizzate in parte con strutture leggere ed in parte in acciaio cor-ten.

### **Il giardino e i percorsi pedonali**

Il progetto prevede il mantenimento delle essenze arboree. Nei casi in cui la realizzazione del Piano di Recupero richieda la rimozione di piante e qualora rivestissero un qualche interesse, le stesse saranno espantate e reimpiantate in altro loco. All'interno del giardino è previsto uno specchio d'acqua a simulazione di una sorta di "ghebo" che incuneandosi dalla laguna passa sotto la casermetta; l'intervento potrà essere realizzato previa acquisizione delle autorizzazioni da parte degli organi competenti, se dovute.



Lungo il percorso pedonale, che in diagonale mette in comunicazione la hall con la casermetta, è prevista una pensilina coperta, la cui struttura portante è costituita dalle colonne recuperate dal portico dell'edificio di rappresentanza di cui è prevista la demolizione.

La struttura fornirà sostegno, lungo tutto il suo sviluppo, a glicini e roseti rampicanti.

### Spazi ad uso pubblico

La fascia di terreno esterna, compresa tra il terrapieno e il marginamento lagunare, di proprietà demaniale e in concessione alla Società TESSAGLIA S.r.l., viene destinata alla pubblica fruizione (tav. 11), con la manutenzione e gestione interamente a carico della Parte Attuatrice e senza scomputo degli oneri di urbanizzazione. Il progetto di sistemazione degli spazi esterni, in tale ambito (pavimentazioni, illuminazione, arredi, ecc.) dovrà essere concordato con gli uffici comunali competenti.

In fase di progettazione esecutiva degli interventi da realizzarsi nella Batteria Tessera dovranno essere rispettate le prescrizioni e le condizioni espresse dagli Uffici e Enti gestori dei servizi, così come riportate nei verbali della Conferenza di servizi tenutasi in data 09.11.2011 e nei pareri di rispettiva competenza, di seguito richiamati.

- Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori – Settore Opere stradali Venezia.  
PG/2011/0479186 del 16.11.2011;
- Direzione Decentramento e Città Metropolitane – Settore Tecnico Municipalità Venezia Murano e Burano.  
PG/2011/0483463 del 16.11.2011;
- Direzione Patrimonio e Casa – Servizio Tecnico.  
PG/2011/0485590 del 22.11.2011;
- Direzione Ambiente e Politiche Giovanili.  
PG/2011/0518819 del 13.12.2011;
- Società TELECOM S.p.A..  
PG/2011/0521888 del 15.12.2011;
- Direzione Ambiente e Politiche Giovanili – Servizio Suolo e Verde Pubblico.  
PG/2011/0525886 del 16.12.2011;

Inoltre sono stati acquisiti i pareri favorevoli di:

- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna.  
Prot. 9189 del 14.06.2011;
- Magistrato alle Acque – Ufficio Salvaguardia di Venezia.  
Prot. n. 4845 del 08.02.2002;
- Provincia di Venezia – Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica.  
Prot. n. 29680/2012 del 03.04.2002;

In data 25 gennaio 2012 il Piano di Recupero è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale che, con PG/2012/38456, ha espresso parere favorevole rilevando:

1. *“che le sovrastrutture tipo altana, seppure ammissibili dal punto di vista edilizio, appaiono elementi estranei al carattere contestuale lineare del paesaggio anche storicamente acquisito dell'isola, risultando elementi emergenti nel contesto ambientale”;*
2. *“il piano di calpestio delle camere e degli spazi abitabili deve essere posto a più di 160 cm. sopra il medio mare a norma dell'art. 68 del Regolamento Edilizio”.*

Per quanto riguarda la prima osservazione, considerando che tali strutture appaiono ben integrate nel progetto e che lo stesso ha già ottenuto il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna, si ritiene di demandare la valutazione definitiva alla fase di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Riguardo all'altezza del piano di calpestio, si segnala che l'indicazione della Commissione Edilizia è già stata recepita e di conseguenza sono stati modificati gli elaborati costituenti il Piano di Recupero.

Si fa presente che le indicazioni contenute nel verbale della Conferenza di Servizi e nei pareri espressi dagli Uffici e Enti preposti, atti depositati presso gli uffici del Settore dell'Urbanistica Centro Storico e Isole – Servizio Gestione Urbanistica Centro Storico e Isole, sono già stati recepiti, per gli aspetti di rilevanza urbanistica, nella



stesura definitiva degli elaborati di Piano trasmessi dal Progettista Arch. Marino Follin a questa Direzione con PG/2011/0182561 del 27.04.2012.

Tutte le prescrizioni di natura esecutiva dovranno essere rispettate nelle fasi di attuazione del Piano. A tal fine i verbali della Conferenza di Servizi e i relativi pareri saranno trasmessi in copia alla Parte Attuatrice.

### **Il Piano di Recupero di Iniziativa Privata è costituito dai seguenti elaborati:**

#### **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

<b>2. Norme Tecniche di Attuazione</b>		PG/2011/0199832
--	--	-----------------

<b>3. Proposta di convenzione</b>		PG/2011/0199832
-----------------------------------	--	-----------------

#### **4. Elaborati grafici di progetto:**

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

Si segnala che l'art. 4.6 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Laguna e le Isole minori, prevede quanto segue:  
*'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 suddetta Variante 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 operante.

L'ambito del Piano di Recupero in esame ricade in ambito di "pre-parco", quindi all'esterno della delimitazione del Parco della Laguna Nord individuato dalla V.P.R.G.. Tuttavia esso rientra fra le zone SIC e, quindi, ricade nell'ambito di applicazione della norma citata. Tale norma, 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 stesso.

Si ritiene tuttavia, di dar corso 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..

Ulteriori prescrizioni da parte degli uffici competenti afferenti il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovranno essere recepite senza che le stesse costituiscano variante al Piano di Recupero.

Gli interventi edilizi sono subordinati alla stipula della convenzione, secondo lo schema che fa parte integrante del Piano di Recupero.

Gli elaborati del Piano di Recupero contengono precise disposizioni plani volumetriche, tipologiche, formali e costruttive. 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.).

## **Conclusioni**

Considerato quanto sopra, valutata la documentazione costituente la proposta di Piano di Recupero per l'isola di Tessera, questo ufficio ritiene che la stessa sia meritevole di adozione.