

NOME/DITTA	prot.	data	SINTESI OSSERVAZIONI	GIUDIZIO TECNICO
PAGODA Snc	2115	18/01/2024	Sono state formulate più osservazioni/motivazioni ai contenuti del piano, che di seguito si sintetizzano:	
			1) SULLA RENDITA CATASTALE Viene attribuita al Comune una violazione dell'art. 20, comma 6, in merito al non raggiungimento del 51% del valore catastale delle aree da parte del proponente il PUA. Tale violazione è ricondotta alla presunta errata valutazione della rendita catastale.	Il Comune di Caorle, alla luce del contenzioso già insorto con il proponente, in data 10/08/2023, prot. 31862, ha formulato richiesta di parere all'Agenzia delle Entrate sull' "accatastamento stabilimenti balneari in area privata", espressamente illustrando il caso in esame, specificatamente qualificando l'area come priva di fabbricati. A tale quesito non è stata data risposta ma, in data 25/08/2023, la rendita, così come proposta dalla Ditta Onda Azzurra e come rappresentata dal Comune, è stata convalidata in via definitiva. Per quanto detto, tenuto conto delle competenze specifiche dell'Agenzia e del dovere di istruttoria in capo al Comune di Caorle, l'osservazione viene respinta.
			2) EFFICACIA DEL PPA Viene rilevato che il Piano Particolareggiato degli Arenili (PPA), approvato con DCC 18 del 31/03/2010, risulta scaduto in quanto non prorogato nei termini	Il Piano Particolareggiato degli Arenili, essendo stato approvato in forma di variante al Piano Regolatore Generale, ora Piano degli Interventi, non si conforma nella durata e nella validità richiamate dal motivo addotto, i quali sono riferiti ai Piani Attuativi, bensì alla procedura di cui all'art. 47 della LR 33/2002 e ss.mm.ii.. L'osservazione si ritiene pertanto non pertinente e viene respinta
			3) VIOLAZIONE NORME TECNICHE DEL PPA Violazione nell'applicazione delle NTA del Piano Arenili nella parte riguardante il progetto di comparto e l'applicazione del PUA	Le norme di cui si contesta l'errata applicazione, ovvero il progetto di comparto e il Piano Attuativo, non si rilevano in contrasto in quanto normano aree di diversa natura: l'una il comparto a servizio dell'arenile demaniale ed i suoi servizi e l'altro le aree private a ridosso delle aree demaniali marittime e soggette alle norme di cui all'art. 30 delle NTA del Piano degli Interventi. Le NTA del Piano Arenili, per comparti con la presenza di stabilimenti balneari in area privata, come nel caso in esame D7, gli standard sono riferiti alle aree in concessione demaniale marittima e parametrati in egual misura sulle aree private, e sono localizzati sulle aree private retrostanti; la soddisfazione degli standard di comparto non preclude in ogni caso l'applicazione di quanto previsto dalle norme di cui al citato art. 30 del Piano degli Interventi. Anche tale osservazione non trova riscontro nella norma applicata e pertanto viene respinta
			4) ERRONEA APPLICAZIONE DEL PIANO ARENILI E NORME URBANISTICHE Viene evidenziata difformità dagli strumenti urbanistici, con riferimento a norme ambientali e alla presenza di due attività di ristoro nello stesso ambito	Di nuovo l'interpretazione del PPA è fuorviante e ribadisce quanto già censurato al motivo 3. Inoltre, stante l'avvenuto passaggio alla Commissione VAS e le valutazioni fatte nella materia di competenza della stessa, non si rilevano carenze istruttorie da parte del Comune. Infine non si deducono estremi normativi tali da portare ad affermare che, nello stesso comparto, peraltro si ribadisce che trattasi di proprietà PRIVATA, "non possono trovare insediamento 2 attività di ristoro per la balneazione", anche dal punto di vista dell'esercizio di attività commerciale. L'osservazione risulta infondata e viene respinta