



**REGIONE DEL VENETO**  
**Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11**  
**Comitato**  
previsto ai sensi del II comma dell'art. 27

Argomento n. **64** in data **18.12.2012**

O M I S S I S

P A R E R E

**Oggetto:** Accordo di programma tra Regione del Veneto, Comune di Caldogno (VI) e Askoll S&J S.r.l. - Art. 32 LR 35/2001 finalizzato alla realizzazione di un Centro equestre denominato "EQUUS DOME"  
Parere finalizzato alla dichiarazione di interesse regionale dell'Accordo

**PREMESSE:**

- Il Comune di Caldogno (VI), è dotato di Piano di Assetto del Territorio, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 19/04/2012 e ratificato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 701 del 02/05/2012
- la società proponente Askoll S&J s.r.l. ha manifestato la disponibilità ad assumere un importante impegno economico nella realizzazione di un Centro Polifunzionale destinato prioritariamente all'attività sportiva ed in particolare agli sport equestri.
- Il Comune di Caldogno con propria Deliberazione di Giunta Comunale n. 114 del 17.11.2010, ha accolto la proposta di accordo presentata dalla Società, confermandone il rilevante interesse pubblico a beneficio della collettività locale, anche ai fini della definitiva formulazione della proposta di PAT; inoltre ha adottato il Documento preliminare ed il Rapporto Ambientale Preliminare aggiornati con la citata proposta da inserire nel PAT.  
Il Documento Programmatico Preliminare riguardante le attività turistiche-ricreative prevede, tra gli obiettivi strategici, la creazione di ippovie e il rilancio di itinerari in rapporto al Bosco, all'agriturismo, alla ristorazione. Detto documento afferma che in sede di redazione del PAT, può essere valutata la realizzazione di un Centro Equestre Internazionale nell'area a sud-est del capoluogo, quale attrezzatura di interesse sovra comunale, baricentrica al settore nord del territorio provinciale.
- Il PAT, nella Tav. 4 Carta della trasformabilità, individua l'ambito del "Centro equestre" quale area destinata alla realizzazione di un impianto sportivo di interesse regionale, all'interno del contesto territoriale n.2 dedicato alla realizzazione di programmi complessi, previsioni da valutare con appositi studi viabilistici per verificare le ripercussioni sulla viabilità esistente e sul traffico.

- Per la pluralità degli interessi pubblici coinvolti, il Comune ha scelto come strumento più idoneo per l'attuazione coordinata dell'iniziativa proposta, l'Accordo di Programma ex art. 32 della LR 35/2001, strumento che assicura la valutazione dei vari aspetti quali l'interesse sovracomunale/regionale, come dichiarato con propria deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 31 luglio 2013.
- Il Comune di Caldogno, con nota in data 2 agosto 2013, prot. n. 10898, pervenuta al Protocollo regionale in data 4 agosto 2013 prot. n. 331628, successivamente integrata con nota in data 14 agosto 2013 prot. n. 11408, pervenuta alla Regione in data 16 agosto, prot. n. 348122, ha chiesto l'attivazione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 32 della LR 35/2001
- La proposta presentata è già stata sottoposta a screening per verificarne l'attinenza a tematiche territoriali e pianificatorie, nella seduta del 4 settembre 2013, che conseguentemente ha attestato che il procedimento è in capo alla Direzione Urbanistica e Paesaggio.

## **DESCRIZIONE DEL PROGETTO:**

- La proposta del Centro Equestre inserita nella Pianificazione di Piano, si sviluppa su una superficie di **mq 231.777,80** di proprietà del promotore, in cui troveranno collocazione le seguenti strutture:
  - **Parco botanico** di circa **mq 60.000** piantumato con essenze autoctone,
  - **Impianti sportivi** indoor e outdoor e relativi spazi di servizio (arena grande indoor con capacità di 4.500 posti a sedere per manifestazioni sportive e di spettacolo; arena piccola indoor per manifestazioni equestri, arene scoperte per sport equestri con gradinate lunghe per 1.500 posti a sedere, gradinate corte per 1.000 posti a sedere, tribuna cavalieri, ristorante per circa 250 coperti).
    - \* **Superficie coperta mq. 13.303** (due palazzetti contenenti l'ingresso e la direzione, un campo di prova ml 30x45 e un campo di gara ml 40x80, magazzini, bagni, spogliatoi, caffè, ristorante, biglietteria;
    - \* Altezza massima ml 20,00
    - \* Posti a sedere n. 3.000 + parterre 2.000 utilizzabile in occasioni particolari
  - **Gazebo 22** pompeiane in acciaio e legno con eventuale copertura mobile
    - \* Superficie complessiva **mq 352**
    - \* Dimensioni indicative ml 4x4
  - **Piazza e spazi aperti** per un totale di **mq 13.000** destinati a fornire durante gli eventi servizi di supporto a utenti, concorrenti e spettatori quali ristorazione, esposizione e vendita temporanea di prodotti enogastronomici, iniziative di promozione fieristica di prodotti tipici locali e regionali
  - **Quattro campi prova**
    - \* Uno di ml 60x35 = **2.100 mq**
    - \* Tre di ml 70x35 = **2.450 mq**
  - **Strutture operative**
    - \* **Scuderie** di complessivi **mq 9.563** per un volume di mc 38.725 con circa 500 box cavalli provvisti di docce, servizi igienici e di ristorazione per i conduttori dei Van, infermeria e degenza per cavalli
    - \* **Club house** di complessivi **mq 1.327** per un volume di mc 6.938 comprendente direzione, segreteria, ufficio informazioni, biglietteria, bar e sala riunioni, alloggi e servizi per il personale del Centro (circa 12 persone)
    - \* **Mascalcia** di complessivi **mq 226** per un volume di mc 1.497

- \* **Concimaia e fienile/magazzino** di complessivi **mq 553** per un volume di mc 3.926
- \* **Strutture leggere** destinate ad attività **di servizio** (pronto soccorso, servizi igienici, direzione gara, tribuna stampa, ecc.
- \* **Check-point** per controllo degli accessi

Complessivamente tutte le strutture operative ammontano a **mq 13.597** per un volume di mc 60.489

- **Strutture infrastrutturali**

Il progetto del Centro Equestre prevede la realizzazione di spazi di sosta per circa 1.190 auto parzialmente inerbiti e 170 vans (corrispondenti a circa 680 auto) in cemento con depurazione delle acque di scolo pari al 20% dell'intera area destinata al Centro Equestre. Il parco di circa 60.000 mq e piazze aventi superficie di circa 13.000 mq, oltre a tutti i sottoservizi complementari saranno sempre accessibili durante le manifestazioni, ma non saranno oggetto di cessione.

### **CONSIDERAZIONI:**

- **Il Centro potrà ospitare concorsi e manifestazioni ippiche di rilevanza internazionale.**  
**La struttura adatta a gare olimpioniche nazionali ed internazionali, sarà per estensione la prima nel Veneto**, se non in Italia. L'ingresso del pubblico alle manifestazioni equestri di livello locale e nazionale sarà totalmente gratuito, così pure l'accesso al Parco nei giorni di attività dell'impianto.  
**La polifunzionalità della struttura Indoor** consentirà di ospitare anche altre attività agonistiche sportive per discipline quali: Pattinaggio sul ghiaccio, Judo, Boxe, Kick Boxing, Tennis, Calcetto, Palla a Mano, Tennis da tavolo. Sarà inoltre possibile realizzare all'interno un circuito adatto a competizioni di BMX, free style ed altre ancora;  
**Potranno altresì essere svolte manifestazioni di intrattenimento e spettacolo** (concerti, opere, musicals e spettacoli di danza o recitals) indoor fino a 4.500 spettatori, ed outdoor. Le arene coperte palazzetti potranno essere utilizzate anche per convegni, assemblee e riunioni, mostre d'arte, mostre cinofile, ecc..  
**Nella piazza esterna sarà possibile organizzare micro-fiere, esibizioni promozioni e dimostrazioni di prodotti destinati al tempo libero allo svago, oppure di prodotti dell'agricoltura e dell'artigianato locali; risulta pertanto evidente l'interesse sovracomunale rivestito dal Centro Equestre, per la sua attitudine ad offrire spazi di sport e di svago ad una platea di utenti di provenienza ultraprovinciale;**
- **Il Centro Equestre diventerà un polo di attrazione per un turismo** non di massa, che sarà orientato su siti circostanti quali il Bosco di Dueville e le risorgive limitrofe che costituiscono Sito di Importanza comunitaria, **sul sistema delle Ville** (da Villa Caldogno a Villaverla, alle Ville di Dueville, alle Ville pedemontane), **sulle città d'arte** di Vicenza e Thiene.
- Il Parco del Centro sarà piantumato con la consulenza di specialisti dell'Orto Botanico dell'Università di Padova e sarà pertanto aperto a scopo didattico.
- Non ultimo, **potrà essere esercitata l'attività di ippoterapia** per ragazzi che necessitano di riabilitazione fisica, utilizzando l'ausilio del cavallo

**La struttura con tutte le funzioni insediabili nel suo complesso, le dimensioni dell'intervento e l'utilizzo estremamente vario di attività sportive, culturali, turistiche e di riabilitazione fisica rivolte ad una platea vasta di popolazione non solo locale o veneta, ma nazionale, configura l'interesse regionale.**

**VANTAGGI PER LA COMUNITA' LOCALE**

Il Comune di Caldogno con la realizzazione di detta struttura riesce ad ottenere:

- l'uso gratuito di un'arena coperta come sala convegni/conferenze per una utilizzazione massima di 12 giorni/anno, secondo un calendario da concordare.
- opere viabilistiche quali:
  - Strada di circa ml 417 di collegamento e di pista ciclabile tra via Monte Carega e Via Monte Pasubio attraverso le due rotatorie esistenti, a completamento della S.P. 41, compresa la parziale ristrutturazione dell'abitazione esistente;
  - Allargamento/adeguamento rotatoria tra via Palazzina e Monte Carega-circonvallazione del centro del capoluogo che il Comune se richiesto potrà cedere alla Provincia in alternativa alla vecchia via Roma interna al Capoluogo
  - Rifacimento e/o riposizionamento delle fermate autobus su via Palazzina
  - Pista ciclabile sud di collegamento tra via Curti, il Nuovo Centro Equestre e via Latason per una lunghezza di ml 1.730
  - Pista ciclabile ovest adiacente e parallela a via Molinetto della lunghezza di ml. 350
  - Pista ciclabile est ad unire il vecchio tracciato di via Barco Vecchia della lunghezza di ml 95.

Le ciclabili permetteranno il collegamento con i comuni contermini e i punti strategici delle attività ricettive, culturali ed enogastronomiche.

Inoltre il centro Equestre è accessibile mediante mezzi pubblici lungo la linea di trasporti che collega Caldogno con Vicenza e la stazione ferroviaria e quindi il Centro è integrato nella rete della mobilità pubblica.

E' comunque previsto l'adeguamento della tangenziale Via M. Carega, con le relative 2 rotatorie che potrà essere ceduta alla provincia in sostituzione dell'attuale S.P. di via Roma che attraversa l'area centrale del capoluogo.

Il Centro Equestre offrirà opportunità di lavoro dirette (personale) e indirette ricadute sulle attività commerciali e ricettive per l'afflusso di persone); però potrà anche svolgere il ruolo di volano economico per produzioni artigianali ed agricole locali nell'ambito di manifestazioni presentate ad una platea nazionale ed internazionale.

Il Centro si porrà quale snodo per lo sviluppo della rete sovracomunale di mobilità sostenibile, innescando un effetto promozionale su diverse realtà locali; ne deriverà una ricaduta positiva in termini di ricettività e di ristorazione con nuove opportunità per gli operatori del territorio.

Pertanto va rilevato che il Centro Equestre costituisce un'opportunità di sviluppo economico sia per gli esercenti locali sia su scala territoriale.

**SALVAGUARDIA IDRAULICA**

L'area del Centro Equestre risulta dal PAT vigente come area esondabile, anche se risulta tale indicazione è superata dal più recente Piano Generale di Bonifica e Tutela del Territorio (P.G.B.T.T.); in ogni caso, per garantire una maggiore sicurezza idraulica all'area, il progetto prevede di elevare il piano finito delle opere su quasi tutta la zona di intervento.

Per compensare invece gli incrementi dei deflussi di origine meteorica, rispetto alla situazione attuale, conseguenti alla nuova urbanizzazione e non aggravare le condizioni idrauliche dei corsi d'acqua ricettori degli scarichi meteorici, garantendo la cosiddetta invarianza idraulica,

viene prevista la realizzazione di un bacino di invaso per le acque meteoriche in eccesso con volume di circa 8.000 mc costituito da aree verdi sommergibili.

Il progetto prevede inoltre:

- a) di accumulare e trattare in apposite vasche le acque piovane provenienti dalla viabilità in terna e dai parcheggi, prima di essere convogliate nella apposita rete fognaria
- b) di convogliare le acque derivanti dal dilavamento delle zone in cui possono essere presenti deiezioni animali (scuderie e box-doccia per cavalli) e quelle derivanti dal lavaggio dei mezzi d'opera che trasportano il letame e dei mezzi di trasporto dei cavalli (van) in un impianto di pre-trattamento e quindi nella fognatura nera.

## TUTELA AMBIENTALE

Le strutture del Centro dovranno essere realizzate secondo evoluti criteri di prestazionalità energetica. Il fabbisogno di energia elettrica delle scuderie, della club-house e dei servizi annessi, sarà soddisfatto mediante l'utilizzo della fonte fotovoltaica con pannelli solari integrati nelle coperture per una potenza di 200 kW. Le acque meteoriche saranno riutilizzate a fini irrigui. Le lettiere dei cavalli saranno raccolte separatamente, accumulate temporaneamente entro vasche chiuse (per evitare dispersione di odori) e conferite in aree dove è consentito lo spandimento delle deiezioni a scopo di concimazione, oppure ad impianti dedicati alla produzione di energia da biomasse.

In ogni caso, l'Accordo sarà sottoposto alla valutazione ambientale attraverso la redazione del Rapporto Ambientale per la verifica di assoggettabilità VAS in modo da verificare la coerenza con la pianificazione sovraordinata e la mancata manifestazione di impatti negativi significativi sull'ambiente. Detta valutazione costituirà la base per definire opportune misure di mitigazione e compensazione per perseguire la sostenibilità ambientale, economica e sociale degli interventi.

## DEROGA SAU

Per il Comune di Caldogno, l'all.A della DGR 3650 del 25.11.2008 stabilisce che dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole è esclusa la superficie destinata alla realizzazione di aree ricreative a verde destinate ad attività sportive, parchi per divertimento, parchi giardino, camping, bacini di laminazione, ecc. Pertanto, detta deroga SAU, per l'interesse sovra comunale dell'impianto, andrà richiesta, solo per le superfici destinate alle arene coperte, alle tribune, alla club-house e alle scuderie.

## TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

L'Accordo consentirà l'effettuazione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia. Il promotore eseguirà direttamente le opere sopra citate che dovranno rispettare il crono programma allegato all'Accordo; detto cronoprogramma prevede il completamento delle opere infrastrutturali contestualmente al completamento degli edifici serviti dalle opere stesse.

## MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE

- a) Opere di urbanizzazione e gli edifici Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione e degli edifici saranno definite in un progetto plani-volumetrico e da un computo metrico che faranno parte dell'AdP
- b) Garanzie economiche delle opere a beneficio pubblico Con la sottoscrizione dell'Accordo, il Promotore presta con deposito cauzionale infruttifero o fidejussione bancaria, una garanzia unica dell'importo, in relazione agli obblighi derivanti dalle opere di urbanizzazione che saranno cedute all'Amministrazione pubblica e che saranno assunte con l'Accordo.
- c) Obblighi generali a carico del promotore Il promotore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che saranno definiti dall'Accordo. In ogni atto di alienazione degli immobili

compresi nell'ambito in oggetto, l'acquirente dovrà dichiarare di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto all'Accordo

- d) Le condizioni per il rilascio del titolo abilitativo degli edifici, le agibilità, le responsabilità e risarcimento dei danni e patti generali e prescrizioni eventuali saranno definiti in sede dell'Accordo
- e) Sanzioni per l'ipotesi di inadempimento parziale o totale delle obbligazioni all'Accordo, il promotore autorizza il Comune a disporre della somma garantita per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune
- f) Garanzie generali
  - Il promotore garantisce
    - Di essere unica ed esclusiva proprietaria e di avere la piena disponibilità di tutte le aree incluse nel Centro Equestre
    - La libertà delle aree stesse da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, vizi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che possono comprometterne un utilizzo conforme alle prescrizioni del progetto approvato con il presente Accordo

#### VALIDITA' E DURATA DELL'ACCORDO

L'Accordo stabilirà validità e durata comunque non connessa alla vigenza del Piano degli Interventi che si confermerà in esse.

#### SPESE

Il promotore si farà carico delle spese dell'Accordo ed ogni altra spesa inerente e dipendente dall'Accordo stesso completo degli estremi di registrazione e trascrizione non appena disponibile.

Il costo totale stimato per la realizzazione dell'isola ecologica completa è di circa €. 23.000.000,00

Il contributo di sostenibilità, che i Proponenti si impegnano a versare in termini di opere pubbliche di interesse Regionale e Locale, assume il significato di arricchire il territorio di quelle opere e servizi che ne aumentano la godibilità e la fruibilità.

Assunte tali considerazioni come base per la definizione del valore delle opere pubbliche da realizzare, si è proceduto alla valutazione della plusvalenza derivante dalla trasformazione urbanistica delle aree oggetto dell'accordo, plusvalenza da dedicare in parte alle dotazioni territoriali. mq. 23.411,00 – mc. 172.000,00 - I.t. 0,735 mc/mq.

La stima trova fondamento nei valori di mercato delle aree edificabili in Comune di Caldogno, nei valori di trasformazione delle aree stesse e nei valori di vendita degli immobili da realizzare. La quota parte della plusvalenza, da destinare alla realizzazione da parte dei Proponenti delle nuove opere pubbliche prima descritte, viene quantificata in via preliminare in circa € 1.500.000,00.

A conclusione dell'esposizione dei contenuti dell'Accordo di Programma in oggetto, e cioè la struttura del cosiddetto Equun Dome, con tutte le funzioni insediabili nel suo complesso, le dimensioni dell'intervento e l'utilizzo estremamente vario di attività sportive, culturali, turistiche e di riabilitazione fisica rivolte ad una utenza vastissima, si conviene che la proposta presentata, configura l'interesse regionale sotteso all'Accordo stesso.

Relativamente alla richiesta di deroga SAU, si sottolinea che è un procedimento a sé stante e che tuttavia trova adeguata motivazione nel programma in questione.

|                           |            |          |  |
|---------------------------|------------|----------|--|
| <b>ALLEGATO A1 Dgr n.</b> | <b>del</b> | pag. 7/7 |  |
|---------------------------|------------|----------|--|

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

#### **E' DEL PARERE CHE**

- l'Accordo di Programma tra Regione del Veneto, Comune di Caldogno (VI), e Askoll S&J S.r.l. finalizzato alla realizzazione di un Centro Equestre denominato "Equum Dome", rivesta un evidente interesse regionale.
- la Giunta Regionale possa dare avvio al procedimento, delegando, nel contempo, il Dirigente Regionale della Direzione urbanistica e Paesaggio, alla sottoscrizione dell'Accordo.

#### **O M I S S I S**

Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11  
Comitato

previsto ai sensi del II comma dell'art 27

copia conforme all'originale

Consta di n. 4 fogli  
Venezia, lì 18.12.2012

IL SEGRETARIO  
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO  
GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE  
f.to Vincenzo Fabris