



Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale
previsto dall'articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

PARERE**Argomento n. 45 del 16 luglio 2015**

OGGETTO: Accordo di Programma tra Regione del Veneto, Comune di Caldogno (VI) e Askoll S&J S.r.l., articolo 32 della L.R. 35/2001 finalizzato alla realizzazione di un Centro equestre denominato "EQUUS DOME". RICHIESTA DEROGA SAU

PREMESSE

- Il Comune di Caldogno è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato dalla Conferenza di Servizi del 19 aprile 2012 e ratificato con deliberazione di Giunta regionale 2 maggio 2012, n. 701.
- La società proponente Askoll S&J s.r.l. ha manifestato la disponibilità ad assumere un rilevante impegno economico nella realizzazione di un Centro Equestre di importanza nazionale.
- Il Comune di Caldogno già con deliberazione di Giunta 17 novembre 2010, n. 114 aveva accolto la proposta presentata dalla Società, confermandone il rilevante interesse pubblico a beneficio della collettività locale.
- Il PAT, nella Tav. 4 Carta della trasformabilità, individua l'ambito dell'Accordo di Programma, quale contesto territoriale n. 2 destinato alla realizzazione di programmi complessi per "Centro Equestre Internazionale" 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 L.R. 35/2001, strumento che assicura la valutazione dei vari aspetti quali l'interesse sovracomunale/regionale, come dichiarato con deliberazione di Giunta 31 luglio 2013, n. 63.
- Il Comune di Caldogno, con nota del 2 agosto 2013, prot. 10898, pervenuta in data 4 agosto 2013 prot. Reg. 331628, successivamente integrata con nota del 14 agosto 2013 prot. 11408, pervenuta in data 16 agosto prot. reg. 348122, ha chiesto l'attivazione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 32 della L.R. 35/2001.
- La proposta presentata è 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 Sezione Urbanistica.
- Lo stesso Accordo è stato inviato alla Giunta regionale che, con deliberazione del 30 dicembre 2013, n. 2614 ha dato avvio al procedimento, avendone verificato l'interesse regionale nella Valutazione Tecnica Regionale del 18 dicembre 2013, arg. n. 64.
- Dopo alcune conferenze di servizi istruttorie, si è tenuta in data 21 aprile 2015, una conferenza di servizi nella quale è stato sottoscritto, uno schema di Accordo di Programma, per la successiva pubblicazione.



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale
previsto dall' articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

- L'Accordo è stato depositato all'Albo Pretorio comunale e provinciale dal 7 maggio fino al 6 giugno, a seguito del quale è pervenuta 1 osservazione nei termini per conto di Italia Nostra – Sezione Vicenza a firma della prof. Giovanna Dalla Pozza Peruffo e 1 osservazione fuori termine per conto del Gruppo Consiliare "Caldogno Terra Nostra" a firma di Davide Cristanelli.
Dette osservazioni saranno contro dedotte in sede di Conferenza decisoria nella quale sarà approvato e firmato definitivamente l'Accordo, ancorché, per alcuni punti, vengano trattati aspetti della deroga SAU.

Il Comune di Caldogno con deliberazione del Consiglio 30 gennaio 2014, n. 2 ha stabilito, in particolare:

"Ai sensi dell'art. 50 comma 1, lett. C), la Giunta Regionale ha emanato l'atto di indirizzo relativo alla metodologia di calcolo del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazioni diverse da quella agricola, definendo, con riferimento ai diversi contesti territoriali, la media regionale del rapporto tra la superficie agraria utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC);

Con la legge regionale n. 4/2008 viene modificato l'art. 13, lettera f) introducendo la possibilità di derogare il limite della SAU previa autorizzazione della Giunta Regionale, per interventi di interesse sovracomunale.

Con la DGR n. 3650 del 25.11.2008, si precisa che limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola può essere derogato con l'istituto della deroga e tale è un procedimento di carattere eccezionale che richiede, di volta in volta, la verifica dell'intervento da eseguire, previa valutazione in ordine alla eventuale possibilità di utilizzare altri strumenti o in relazione ad esigenze non diversamente soddisfacenti; precisa inoltre che "il dato di SAU trasformabile determinato dal PAT, è un limite alla trasformabilità della zona agricola con caratteristiche SAU, in sede di formazione del PI;

La deroga non ha soglie quantitative ma semplicemente riconosce la non applicabilità del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, e va riferita ad interventi che per caratteristiche e specificità sono da ritenersi di rilevanza sovracomunale in quanto assumono particolare significato territoriale anche con riferimento alla loro ottimale collocazione rispetto alle reti infrastrutturali e ai nodi della rete viaria di rango provinciale e regionale e determina i principi procedurali;

Il Comune valuta le opportunità di richiedere la deroga ai sensi dell'art. 13 lettera f) LR 11/2004 sulla base di adeguati approfondimenti ed analisi, inviando la richiesta alla Direzione Urbanistica regionale, corredata di idonea documentazione;...."

Nello schema di Accordo di Programma, sottoscritto in data 21 aprile 2015, considerato l'interesse sovracomunale dell'intervento, è stato stabilito che la deroga SAU avrebbe riguardato le superfici destinate alle arene coperte, alle tribune, alla club-house e alle scuderie, (vedi pag. 7).

La procedura di deroga SAU, tuttavia, rientra in un procedimento separato (come stabilito dalla DGR 30 dicembre 2013, n. 2614 di avvio del procedimento), anche se parallelo a quello dell'Accordo.

A tal fine, ferma restando la deliberazione consiliare 30 gennaio 2014, n. 2 è stato richiesto al Comune di integrare la documentazione con una relazione puntuale che definisse la motivazione a supporto della deroga SAU, precisando la indisponibilità di utilizzare la quantità di superficie agricola trasformabile del PAT che è finalizzata alla realizzazione delle azioni strategiche proposte nel PAT, accompagnata da una verifica dimensionale della SAU del PAT vigente.

Il Comune di Caldogno ha prodotto la documentazione integrativa richiesta, assunta con deliberazione della Giunta 9 giugno 2015, n. 50 trasmessa con PEC n. 7428 del 15 giugno 2015 pervenuta in data 16 giugno 2015 prot. reg. 249356.



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale
previsto dall'articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

Il Comune ha descritto tutte le fasi della redazione del PAT vigente, che presenta una potenzialità di superficie agricola trasformabile pari a ha 14,69.

Il PAT ha individuato, attraverso il disegno di assetto definito con le tavole di piano, diverse tipologie di aree su cui la trasformazione urbanistica produrrà interventi. Queste prefigurazioni definiscono ambiti di intervento e direttrici di crescita, demandate nella loro attuazione al Piano degli interventi.

Successivamente il Comune ha descritto tutte le fasi della redazione e delle correzioni attraverso le Conferenze di Servizio dell'Accordo di Programma Equus Dome di cui è stata verificata la sussistenza dell'Interesse Regionale.

L'area coinvolta complessivamente dal progetto strategico del Centro Equestre ammonta a circa ha 23,50; la deroga SAU per l'intervento che coinvolge il Centro Equestre deve essere richiesta con le modalità precisate nell'allegato 1 della DGR 30 dicembre 2014, n. 2614.

La documentazione relativa alla richiesta di deroga SAU è pervenuta a firma del professionista incaricato dal Comune e composta dalla relazione tecnica di deroga SAU con i seguenti allegati alla relazione stessa:

- Planimetria verifica dimensionamento residenziale
- Tabella verifica dimensionamento residenziale
- Elaborato di progetto
- Relazione illustrativa di progetto

Il Centro Equestre Internazionale rientra nella categoria di opere le cui superfici non edificate vanno escluse dalla quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole.

Ciò ai sensi dell'allegato A della DGR 25 novembre 2008, n. 3650 alla lettera C – SAU punto 2 – Criteri per la determinazione della SAU, penultimo alinea (pag. 6/18) che recita: *"Dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole calcolate ai sensi del presente atto, è inoltre esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di aree ricreative a verde destinate a campi da golf, attività sportive e della protezione civile, parchi per divertimento, parchi giardino, rovine archeologiche, camping, boschi di pianura, bacini di laminazione, fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione"*.

E' stata pertanto inviata la citata deliberazione della Giunta comunale 50/2015 alla Provincia di Vicenza e alla Regione del Veneto ai fini di attivare la deroga SAU ai sensi dell'art. 13 della lettera f) della L.R. 11/2004.

La Provincia di Vicenza ha espresso il parere di competenza con decreto del Presidente 25 giugno 2015, n. 88 trasmesso con nota prot. 43607 del 26 giugno 2015 pervenuto in data 26 giugno 2015 prot. reg. 264563 del, nel quale:

1. Chiarisce che nel corso dell'istruttoria, la Provincia ha inviato le proprie considerazioni tecniche in ordine ad aspetti viari di competenza provinciale alla Regione, con nota prot. 26438 del 20 aprile 2015.
2. Attesta che, per verificare l'impatto sul traffico dovuto alla realizzazione del Centro Equestre Internazionale, è stato redatto uno studio del traffico richiamato nei documenti relativi alla verifica di assoggettabilità alla VAS; a conclusione dell'esame della documentazione, la competente Commissione Regionale ha stabilito la non assoggettabilità dell'intervento alla procedura VAS.
3. Dichiarare che, in relazione ai contenuti del PTCP, l'area interessata dall'intervento non presenta elementi di fragilità, ma si colloca, comunque, in un contesto di elevata qualità ambientale.

A conclusione la Provincia di Vicenza sintetizza le caratteristiche dell'intervento:



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale
previsto dall'articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

- per quanto riguarda la pianificazione sovraordinata di livello provinciale, non si rilevano elementi di contrasto con i contenuti del PTCP vigente della Provincia di Venezia, approvato con DGR 2 maggio 2012, n. 708;
- relativamente alla compatibilità con le scelte strategiche individuate nel PAT del Comune di Caldogeno, l'ambito del "Centro Equestre" è individuato nella tavola 4 – Carta della Trasformabilità quale "Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi", per il quale è specificato all'art. 38 delle NT che si tratta di "area destinata alla realizzazione di un impianto sportivo di interesse regionale" ambito del "Centro Equestre".

E decreta

- di esprimere, limitatamente a quanto di competenza della Provincia e subordinatamente alla verifica da parte della competente VTR degli aspetti evidenziati nelle premesse, parere favorevole alla richiesta di deroga alla SAU per la realizzazione del centro equestre denominato "Equus Dome" in Comune di Caldogeno, oggetto di Accordo di programma tra Regione del Veneto, Comune di Caldogeno e ditta Askoll S&J ai sensi dell'art. 32 della L.R. 29 novembre 2001, n. 35;
- di attestare che, oltre a quanto indicato nei punti precedenti del dispositivo del presente provvedimento, non vi sono altri riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio della Provincia (ai sensi art 49 del TUEL come modificato dal D.L. 174/2012);

Dal Quadro Conoscitivo del PAT si ricavano le seguenti informazioni:

Tav. d04.01_Carta uso del suolo	L'intera area interessata dall'Accordo di Programma è ricompresa nei "Seminativi non irrigui"
Tav. do04.02_Carta SAU	L'intera area interessata dall'Accordo di Programma è ricompresa nella SAU (Superficie agricola Utilizzata)
Tav. d04.03_Carta classificazione agronomica terreni	L'intera area interessata dall'Accordo di Programma è ricompresa in Classe II
Tav. d04.04_Carta sistemi eco-relazionali	Una ridotta porzione a sud-ovest e a sud-est dell' area interessata dall'Accordo di Programma, rientra nell'"area cuscinetto" dei nodi della rete ecologica, individuata unicamente nella costruzione del quadro conoscitivo a livello di analisi (agronomica) non riportata nel progetto del PAT (TAV.4 – Valori e Tutele naturali).

L'intero ambito risulta agricolo, con classamento SEMINATIVO e SEMINATIVO ARBORATO è privo di fabbricati; dal 27 aprile 2015, con contratto di affitto di fondo rustico, è stato affidato alla ditta Conzato Caterina, assistita dalla Federazione Provinciale Coldiretti di Venezia.

Nel PRG era classificata Zona Agricola E2; una piccola parte a sud-ovest era classificata Zona Agricola E1; La quantità di SAU è stata definita solo con il PAT.

Dalle prime relazioni inviate in Regione si desumevano i seguenti dati:

PAT di Caldogeno



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale
previsto dall'articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

Potenzialità edificatoria pari a **m³ 845.000**
SAU trasformabile **ha 14,68**

VERIFICA CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PAT

Al fine di verificare l'effettiva necessità di disporre dell'intera SAU trasformabile per la realizzazione delle previste azioni strategiche di PAT, si sono computate le potenzialità edificatorie derivanti da:

1. lotti in edificati puntuali previsti dal PRG in zona di completamento
2. nuovi volumi puntuali previsti dal PRG
3. residua capacità edificatoria delle aree di espansione attuate
4. capacità edificatoria delle aree di espansione confermate (ex C2), ma non attuate
5. zone di riqualificazione individuate dal PAT

La cubatura edificabile relativa ai succitati ambiti è pari a **m³ 683.000**.

La residua potenzialità edificatoria pari a **m³ 162.000**, dovrebbe quindi insediarsi nella SAU trasformabile pari ad **ha 14,68**.

INTERESSE REGIONALE DEL CENTRO EQUESTRE

L'art. 38 delle NTA del PAT "*Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi*" individua l'ambito del "Centro Equestre" quale "*area destinata alla realizzazione di un impianto sportivo di interesse regionale*".

La Provincia di Vicenza nella deliberazione della Giunta 19 aprile 2011, n. 93 (avente ad oggetto: P.A.T. Comune di Caldogno), in merito al contesto territoriale n. 2 di localizzazione del Centro Equestre, richiama le Norme del P.T.C.P. relative agli insediamenti di servizi di livello sovra comunale di interesse provinciale.

Tale contenuto viene ribadito anche nella deliberazione della Giunta provinciale 17 aprile 2012, n. 96 allegata alla DGR 701/2012.

Il progetto del centro ha superato il procedimento di verifica di Assoggettabilità alla VAS con parere motivato n. 159 del 29 luglio 2014 della Commissione Regionale VAS nel quale si da riscontro:

- della coerenza con la pianificazione sovraordinata;
- dell'assenza di impatti negativi significativi sull'ambiente.

Il carattere di interesse sovra comunale del Centro Equestre è stato confermato dalla deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2013, n. 2614 con la quale si è dato avvio al procedimento.

DEROGA QUANTITA' SAU TRASFORMABILE

Per le motivazioni sopra accennate, l'amministrazione comunale ha richiesto specifica deroga al quantitativo SAU trasformabile, ai sensi dell'art.13, lett. f) della L.R. 11/2004, introdotto dall'art. 8 della L.R. 4/2008.

L'Accordo di Programma sottoscritto in Conferenza di Servizi il 21 aprile 2015, elencava, per definire la quantità della superficie SAU in deroga, le aree destinate a:

- arene coperte mq 13.947,20
- tribune mq 3.899,30
- club-house mq 2.973,40
- eventualmente scuderie.



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale
previsto dall' articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

Tuttavia al fine del complessivo dimensionamento della deroga, si ritengono conferenti anche le superfici accessorie, aventi funzione di supporto strumentale e logistico alle attività principali, ovvero relative a:

- scuderie mq 9.563,40
- parcheggi (sosta +viabilità) mq 45.955,20
- arene scoperte mq 21.010,75
- spazi esterni pavimentati mq 50.875,25

Dell'intera superficie (mq 231.777,80) ricompresa nell'ambito dell'Accordo di Programma "Centro Equestre Internazionale", rimane esclusa dal conteggio di riduzione della SAU quella relativa al parco, gioco e verde pubblico, ai giardini, all'area Pony, per complessivi mq 83.553,30.

La superficie SAU utilizzata dal Centro per le costruzioni principali, per quelle complementari ed accessorie, per le aree di servizio e di sosta, per il connettivo tra le diverse strutture, ammonta complessivamente a **mq 148.224,50**.

Detta superficie di **ha 14,83** viene chiesta in deroga alla SAU trasformabile, ai sensi dell'art. 13, lett. f) della L.R. 11/2004, considerato il riconosciuto interesse sovra comunale del "Centro Equestre Internazionale" oggetto dell'Accordo di Programma.

E' una superficie leggermente superiore al totale SAU trasformabile ammesso dal PAT per soddisfare le previste azioni strategiche, che sarebbero inevitabilmente travolte ove si dovesse considerare il solo dato SAU del PAT, per soddisfare il fabbisogno relativo al Centro in esame.

Le previsioni del PAT relative al quantitativo di SAU trasformabile non vengono modificate dalla realizzazione del Centro equestre denominato "EQUUS DOME";

La deroga SAU concessa esclusivamente per la realizzazione del sopra citato intervento è di 14,83 ha. Di conseguenza tale quantitativo non potrà essere utilizzato per finalità ulteriori o diverse da quelle indicate nell'accordo di programma, qualora la quantificazione di deroga SAU ecceda le effettive necessità.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato, previsto ai sensi dell'art. 27, comma 2, L.R. 11/2004, con 4 voti unanimi e favorevoli,

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

alla concessione della deroga SAU richiesta , esclusivamente per la realizzazione del sopra citato intervento, stante che il Centro Equestre non modifica il quantitativo SAU trasformabile del PAT.

IL SEGRETARIO

f.to DOMENICO SARUBBI

IL PRESIDENTE

f.to VINCENZO FABRIS

Il presente parere si compone di 6 pagine