

**Documento preliminare relativo  
all'adozione della variante al P.I.finalizzata  
al cambio di destinazione d'uso della  
caserma "Romagnoli"**

**Variante ai sensi dell'art.18 della Legge Regionale n.11 del 23 aprile 2004**





***Il Sindaco***

***Massimo Bitonci***

***Gruppo di lavoro***

*Capo Settore Pianificazione Urbanistica*

*Arch. Franco Fabris*

***Collaboratori***

*P.O. Avv. Luisa Zugolaro*

*Arch. Luisa Dri*

*Geom. Letizia Moletta*

*Geom. Aldo Albertin*





## Indice

- ✓ Documento preliminare
- ✓ *Elaborato 1 "Piano degli Interventi vigente caserma Romagnoli"*
- ✓ *Elaborato 2 "Variante al Piano degli Interventi vigente caserma Romagnoli"*



Figura 1 Schema dell'Intesa sottoscritta

## DOCUMENTO PRELIMINARE

Il patrimonio immobiliare del settore pubblico, centrale e territoriale, costituisce un valore sociale ed economico di fondamentale importanza per Padova, presenta ampie zone di potenziale valorizzazione e può diventare un fattore di crescita per l'economia.

Tali potenzialità possono essere sfruttate al meglio se adeguatamente supportate da un'attività di concertazione istituzionale e da modelli operativi finalizzati al ritorno economico ed alla massimizzazione degli effetti che le iniziative di valorizzazione possono generare per lo sviluppo del territorio.

Il Ministero della Difesa, in considerazione della riorganizzazione delle Forze Armate, attualmente in corso, ha considerato di primaria importanza la migliore utilizzazione delle infrastrutture militari, da



realizzare tramite provvedimenti finalizzati all'accorpamento ed alla conseguente riallocazione delle funzioni, nonché attraverso attività di dismissione finalizzate alla valorizzazione degli immobili non più necessari agli usi militari.

Per il soddisfacimento di obiettivi di finanza pubblica, il Ministero dell'economia e delle finanze ha assentito con nota n. 19425 del 16 settembre 2014, per l'anno corrente, al ricorso alla procedura di cui all'art.11-quinquies del Decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla Legge 2 dicembre 2005, n. 248, norme che prevedono appunto la cartolarizzazione delle aree militari dismesse e la loro valorizzazione mediante diversa destinazione urbanistica.

Il Sindaco del Comune di Padova, nell'ambito di recenti incontri istituzionali, ha espresso l'interesse dell'Amministrazione comunale a concludere un'intesa di carattere istituzionale per definire le azioni da implementare per il soddisfacimento delle esigenze dei diversi Soggetti coinvolti e, in particolare, per la valorizzazione urbanistica degli immobili di proprietà

Figura 2 Deliberazione della Giunta comunale n.695

dello Stato, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo della Città.

Tale volontà si è concretizzata per il Comune di Padova, dapprima con deliberazione di **Giunta Comunale n.695 del 04/12/2014** e poi con la firma da parte del Sindaco dell'Intesa istituzionale in data **9 dicembre 2014** tra "Ministero della Difesa"- "Agenzia del Demanio" e Comune di Padova per l'attuazione di un programma di valorizzazione e la razionalizzazione di immobili di proprietà del demanio militare quali "Palazzo Rinaldi", e le caserme "Barzon" e "Romagnoli".

La valorizzazione degli ambiti interessati, considerato che "Palazzo Rinaldi" e la caserma "Barzon" sono all'interno della zona del "Centro Storico" previsto dal P.I., mentre la caserma "Romagnoli" è all'esterno dello stesso, dovranno seguire due iter differenti in quanto le norme tecniche del P.A.T., consentono con semplice delibera del Consiglio comunale la modifica delle utilizzazioni, mentre per la caserma "Romagnoli" la diversa

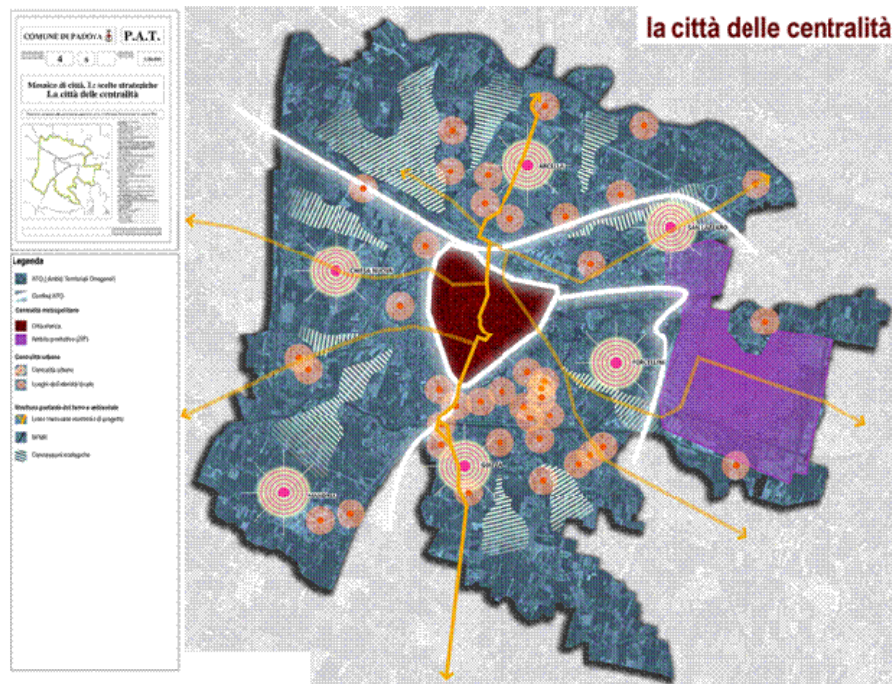


Figura 3 Tavola delle centralità - Piano di Assetto del Territorio del Comune di Padova



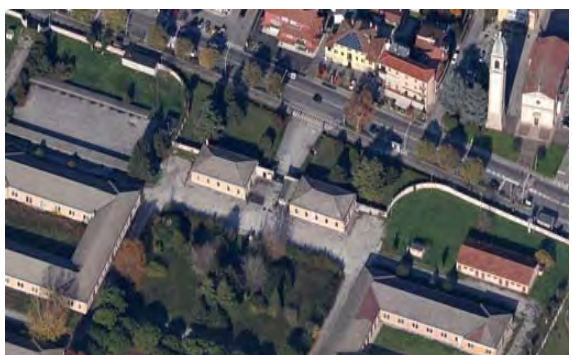


Figura 4 vedute della caserma "Romagnoli"

destinazione urbanistica deve seguire l'iter della variante al P.I. stabilito dall'art.18 della L.R.11/2004.

Il Comune di Padova riconosce la primaria importanza della riqualificazione del complesso immobiliare della ex caserma Romagnoli, in quanto funzionale alla più ampia rigenerazione degli ambiti urbani di riferimento ed alla costituzione di quel "Centro città" identitario ora mancante nella zona di "Chiesanuova".

In tal senso, il Comune di impegnerà ad attivare i più idonei strumenti di semplificazione ed accelerazione amministrativa per addivenire alla variazione dello strumento urbanistico, operazione necessaria ed indispensabile per una diversa utilizzazione dell'area.

Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree di riconversione e riqualificazione, è necessaria la lettura coordinata delle tavole strategiche del P.A.T.,

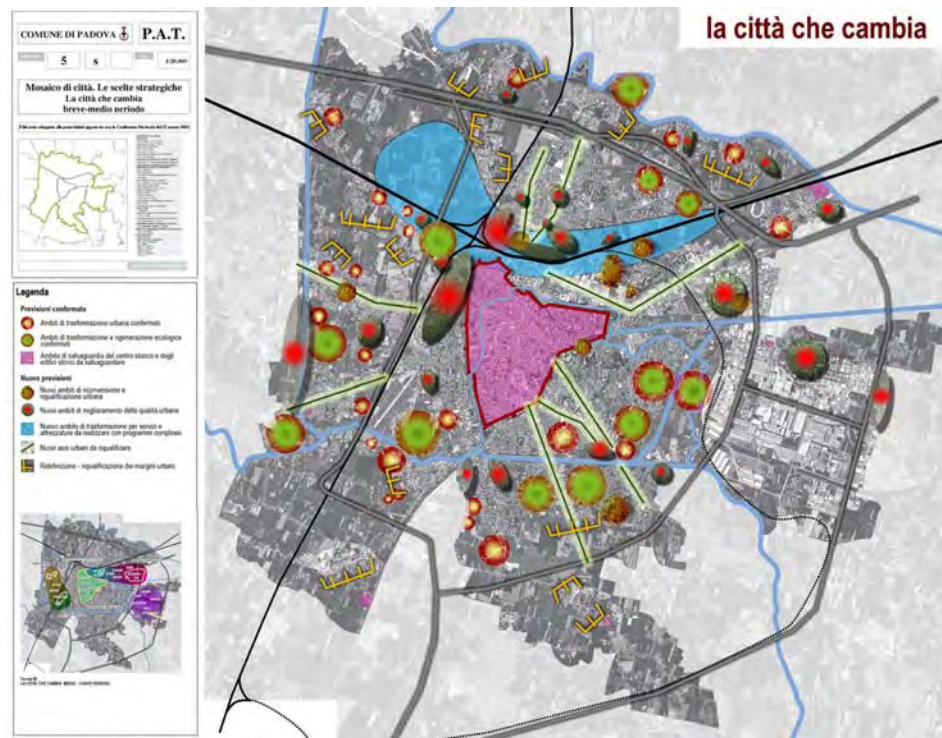


Figura 5 "la Città che cambia" - P.A.T. di Padova

in quanto le azioni strategiche in questo contenute, sono finalizzate, sia per interventi funzionali al miglioramento della qualità di vita, e per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuovi punti di aggregazione sociale che questi sotto intendono.

L'area della caserma Romagnoli è riconosciuta dal P.A.T. all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, la stessa risulta inoltre situata in prossimità di aree di particolare interesse naturalistico (canale Brentella) con le quali si ricerca l'integrazione mediante la creazione di nuovi percorsi di tipo naturalistico che connettano tali aree con il sistema residenziale consolidato, integrando inoltre le strutture per il tempo libero già presenti nelle zone limitrofe.

Nella tavola "La Città che cambia", l'area della caserma Romagnoli si trova nel tessuto urbano da riqualificare finalizzata alla ridefinizione dei margini



urbani già edificati, ma prevalentemente alla riconversione delle aree occupate dalle caserme. La riconversione dovrà essere tale da integrare il tessuto urbano esistente con nuove funzioni ed attrezzature e di realizzare come detto, una centralità urbana ora non presente, al fine di creare un'effettiva identità territoriale ricca di strutture e servizi per la popolazione residente.

La variante al Piano degli Interventi è quindi finalizzato ad una nuova ubicazione dell'area con la modifica delle previsioni dello strumento vigente (P.I.) da "servizi di interesse generale – impianti militari", ad una nuova destinazione urbanistica con funzioni ed utilizzazioni diverse.

Sulla base di questo documento preliminare viene effettuata una scelta strategica significativa per la zona ovest della città in località Chiesanuova, **proponendo una destinazione commerciale residenziale e direzionale e per la realizzazione di spazi collettivi della caserma Romagnoli** in un "quadrante urbano" già urbanizzato e collegato in modo organico con il sistema della mobilità comunale ed intercomunale, e con il trasporto pubblico urbano



ed extraurbano.

La zona prevista è di fatto già urbanizzata, collegata in modo funzionale alle grandi arterie di scorrimento che collegano la città ai Comuni limitrofi quali l'anello della tangenziale, il casello autostradale di Padova Ovest ed il sistema di collegamento cittadino del centro città

Sulla base di queste considerazioni l'Amministrazione prevede con il presente "Documento Preliminare", di avviare le procedure di variante al Piano degli Interventi vigente (P.R.G.), per la modifica della destinazione d'uso in località Chiesanuova della caserma Romagnoli, in zona residenziale speciale S5, i cui contenuti saranno definiti sulla base delle indagini specifiche sulla volumetria esistente e sulle conseguenti verifiche di queste sull'ambito urbano di riferimento, nonché da questo potrà essere indicato nell'ambito della concertazione.

Con il presente Documento Preliminare che contiene non solo gli obiettivi strategici, ma anche gli elaborati grafici di variante e quelli vigenti si dà avvio



alla concertazione/partecipazione alla proposta di variante al P.I., finalizzata alla conoscenza da parte degli enti, delle associazioni e della cittadinanza delle scelte strategiche ed attuative che l'Amministrazione ritiene di sviluppare per una corretta gestione del territorio in tutte le sue componenti.

*Il Sindaco*  
*Massimo Bitonci*






Comune di Padova


Settore Pianificazione Urbanistica  
Capo Settore  
Arch. F.Fabris

ELABORATO 1

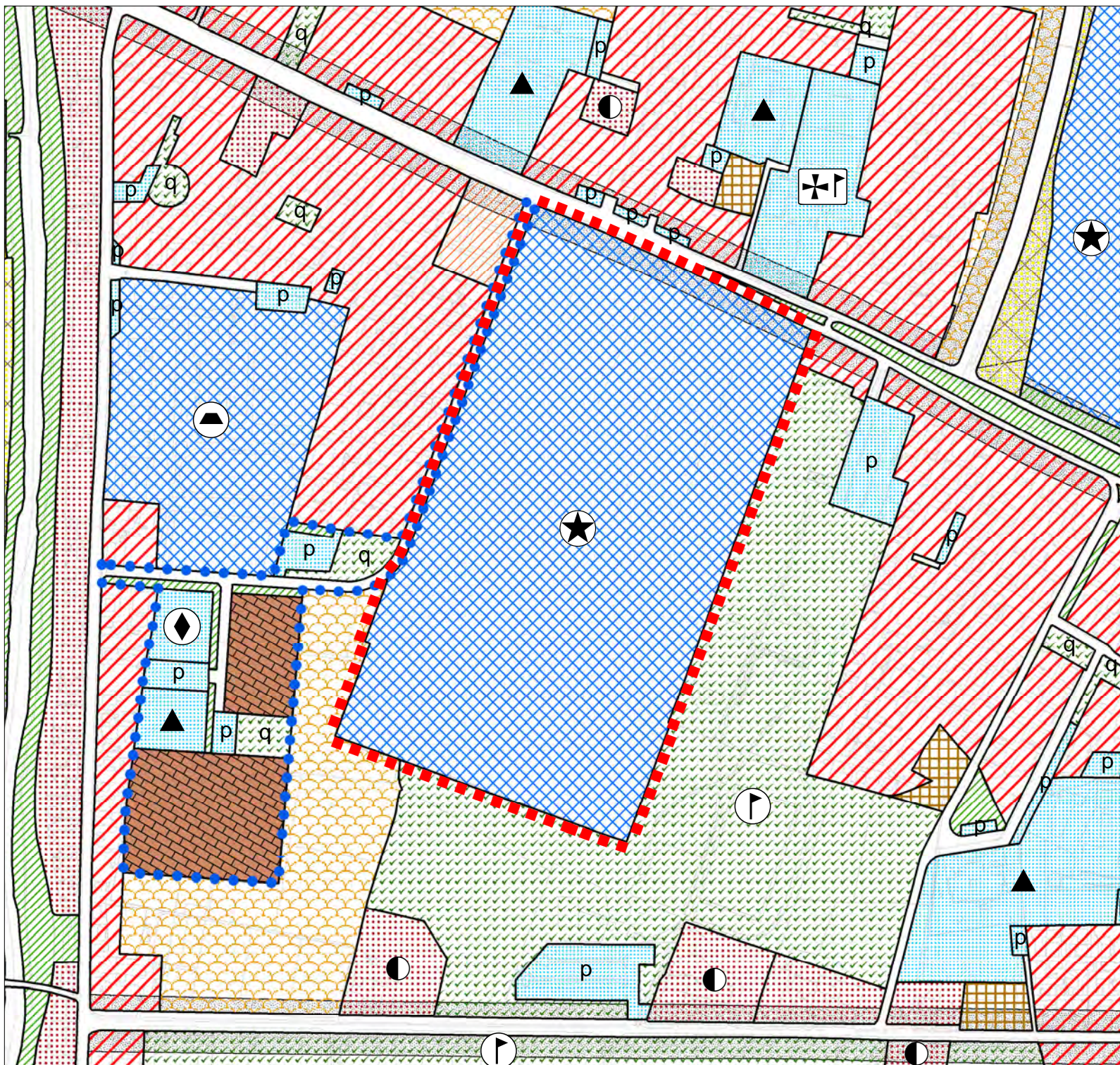
# PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE (P.I./P.R.G.) CASERMA ROMAGNOLI

## Legenda

 Perimetro dell'area interessata dalla variante (Caserma Romagnoli)

 Area a servizi di interesse generale: Impianti militari

Scala 1:5.000





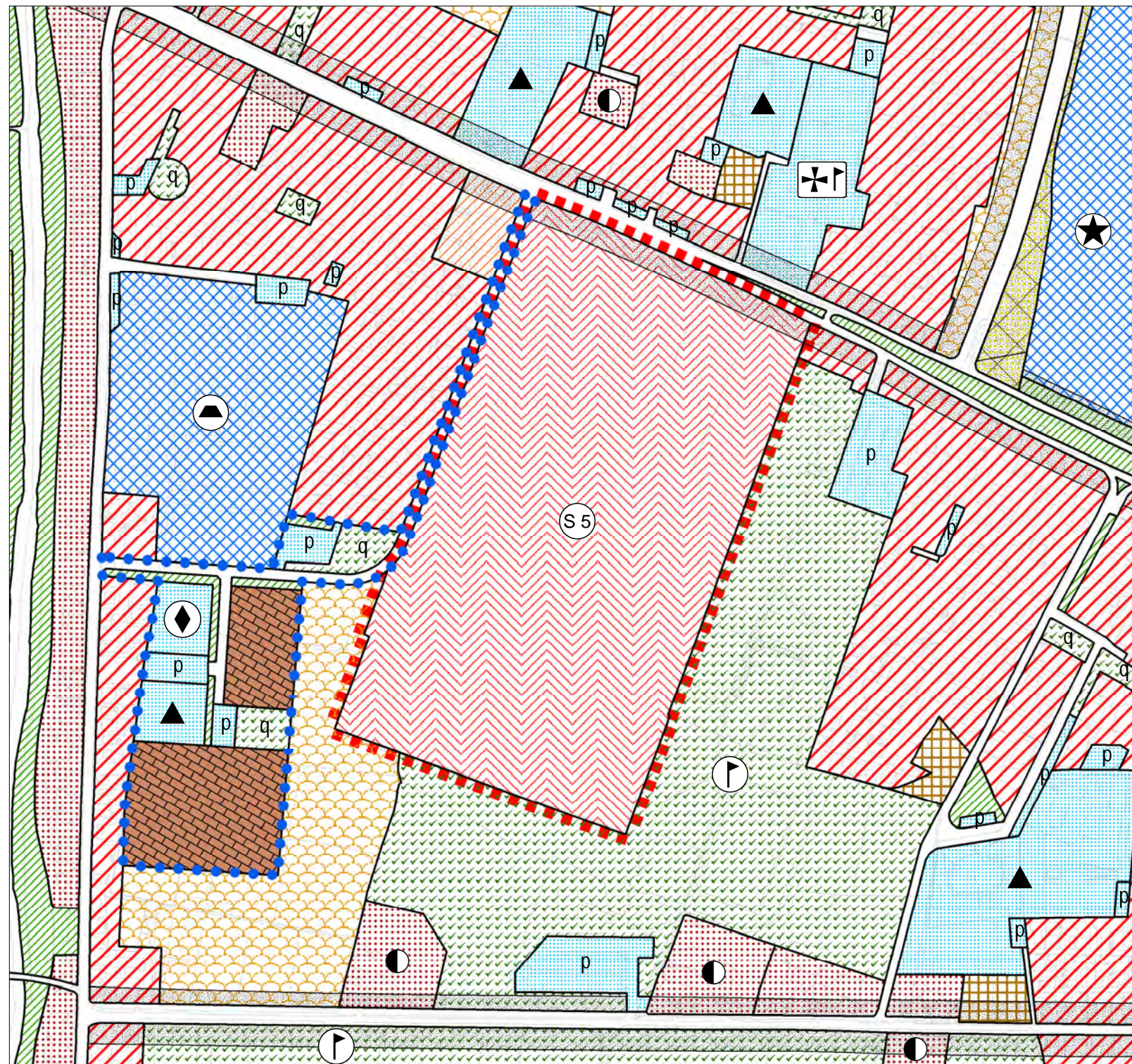


## ELABORATO 2

# VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE (P.I./P.R.G.) CASERMA ROMAGNOLI

### Legenda

-  Perimetro dell'area interessata dalla variante (Caserma Romagnoli)
-  Zona residenziale speciale



Scala 1:5.000

