

# COMUNE DI PADOVA

Settore Urbanistica e Servizi Catastali



P.I.

Intervento/i

73

Anno

2024

Scala

-

## VARIANTE ALL' ALLEGATO A. NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE DELLE N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI PER IL RECUPERO DELL' AREA DELLA EX CASERMA MARIO ROMAGNOLI IN VIA CHIESANUOVA

### CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Localizzazione: QUARTIERE OVEST

Capo Settore  
arch. Nicoletta Paiaro

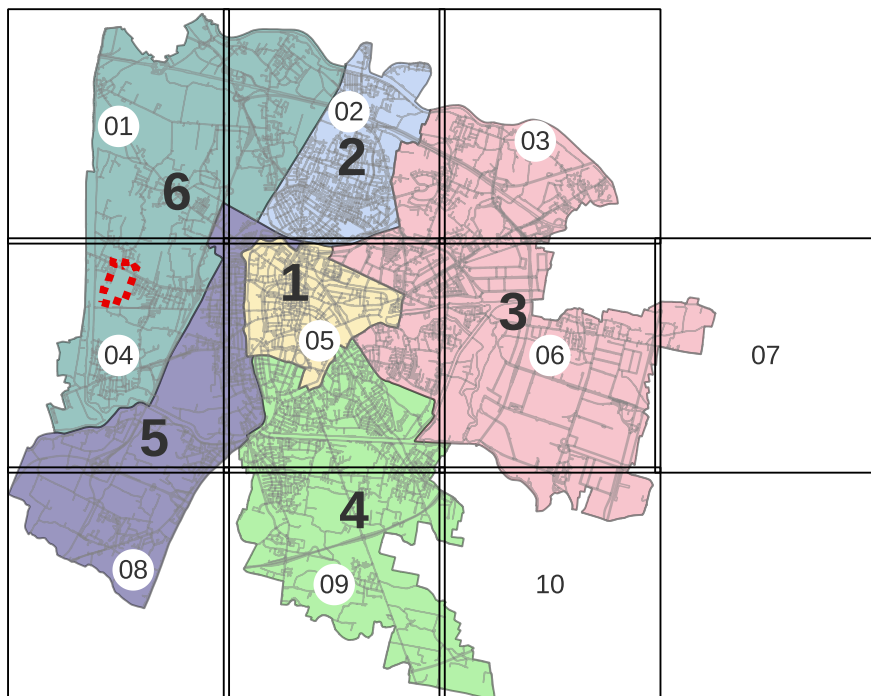
Funzionario A.S.  
avv. Luisa Zugolaro

Progettista  
Funzionario con  
Elevata Qualificazione  
arch. Vanni Baldisseri

GRUPPO DI LAVORO

Funzionario Tecnico  
arch. Enrico Ferreguti

Istruttore Tecnico  
geom. Letizia Moletta  
geom. Annalisa Simonato  
dott. Manuele Nicoletta



ZONA oggetto di VARIANTE

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONI

ottobre 2025

**“Variante al Piano degli Interventi finalizzata all’inserimento  
di una nuova scheda di pianificazione per il recupero  
dell’area della caserma Mario Romagnoli in via  
Chiesanuova”**

**RELAZIONE  
DI CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI**



## 1. PREMESSA

La presente relazione istruttoria illustra le valutazioni di carattere tecnico in merito alle osservazioni pervenute in riferimento alla variante n.73 al Piano degli Interventi (PI) del Comune di Padova.

Lo strumento urbanistico generale (PI vigente) della Città di Padova, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 13/02/2023, si pone all'interno di uno scenario che supera l'idea della città che si espande, orientandosi verso una strategia di riqualificazione e rigenerazione delle aree già urbanizzate, con particolare attenzione ai comparti in stato di degrado.

In tale prospettiva, il PI assume come principio guida la promozione di un processo, strutturato e di lungo periodo, di rigenerazione urbanistica e ambientale del territorio esistente, tenendo conto delle criticità connesse al consumo di suolo, alla sicurezza idraulica e alla necessità di contenere ulteriori espansioni urbane, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità e resilienza territori

### 1.1 Procedura della Variante

1. *L'avvio delle attività finalizzate all'approvazione della variante si identifica nell'illustrazione operata dal Sindaco in Consiglio comunale, del Documento Preliminare.*
2. *Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale.*
3. *Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.*
4. *Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*

#### 1.1.1. Iter della Variante

*Il Documento Preliminare è stato presentato dal Sindaco in occasione del Consiglio Comunale svoltosi in data 27/05/2024.*

*Prima dell'adozione, la variante Piano degli Interventi (PI) è stata inviata al Genio Civile di Padova e al Consorzio di Bonifica Bacchiglione, con nota prot. 370845 in data 11/07/2024.*

*G Enti hanno favorevolmente espresso il parere di competenza rispettivamente con note prot. 379150 del 16/7/2024 e prot. 377357 del 16/7/2024.*

*Il Piano è stato quindi adottato con delibera di Consiglio Comunale n.2024/0052 del 22/7/2024.*

*Gli elaborati sono stati depositati e a disposizione del pubblico dal 26/7/2024 al 24/8/2024.*

*Successivamente ai termini di deposito e pubblicazione del Piano (dal 25/8/2024 al 23/9/2024), sono pervenute agli uffici n. 6 osservazioni nei termini previsti e n. 1 osservazione fuori termine.*

## 1.2 Osservazioni pervenute

A seguito della pubblicazione della variante, il Comune di Padova ha ricevuto in totale le seguenti 7 osservazioni:

N.	Protocollo	Richiedente
1	n.491374 del 24/9/2024 (pervenuta il 23/9/2024)	R. B.
2	n.491388 del 24/9/2024 (pervenuta il 23/9/2024)	Europa Verde Circolo dei Colli Euganei
3	n. 491393 del 24/9/2024 (pervenuta il 23/9/2024)	Legambiente Padova
4	n. 491403 del 24/9/2024 (pervenuta il 23/9/2024) e integrazione n. 602429 del 18/11/2024 (F.T.)	Società INVIMIT SGR S.p.A.
5	491383 del 24/9/2024 (pervenuta il 23/9/2024)	Italia Nostra Aps Sez. Padova
6	492454 del 24/9/2024 (F.T.)	G. S.
7	491475 del 24/9/2024 (pervenuta il 23/9/2024)	M.B.

## 2. DETTAGLIO DELLE OSSERVAZIONI

Osservazione n.1 - Prot. 491374 del 24/9/2024 (pervenuta il 23/9/2024)

### **Sintesi dell'osservazione**

La variante include un'area verde boscata a sud della Caserma Romagnoli, con vincolo forestale, per cui si chiede l'individuazione di un corridoio ecologico che raccordi tale area al canale Brentella e al fiume Bacchiglione.

### **Controdeduzione**

L'individuazione dei corridoi ecologici è di competenza della pianificazione strutturale, ovvero del P.A.T.; tuttavia l'area destinata per la maggior parte a parco, pari all'85% della St, manterrà la sua valenza naturalistica con il potenziamento delle caratteristiche ambientali del luogo stesso.

### **Conclusione**

Alla luce delle argomentazioni sopra esposte, si ritiene l'osservazione non pertinente.

**Osservazione n.2** - Prot. 491388 del 24/9/2024 (pervenuta il 23/9/2024)

---

### **Sintesi dell'osservazione**

Viene chiesto: di mantenere l'alberatura spontanea; eliminare la volumetria massima o, in subordine, ridurla di 1/3; ridurre l'altezza degli edifici da m. 30 a m. 12; ridurre la superficie massima commerciale di vendita da mq. 1500 a mq. 750; mantenere uno degli edifici esistenti come memoria storica; valorizzare l'area verde boscata esistente a sud.

### **Controdeduzione**

In sede di progettazione esecutiva dell'intervento sarà valutato il mantenimento delle alberature presenti. Tuttavia, stante l'intenzione di prevedere per l'area a servizi la destinazione a parco pubblico, sarà posta particolare attenzione alla tutela ed al mantenimento della biodiversità.

Non risulta possibile ridurre l'altezza degli edifici da realizzare se si vuol perseguire l'obiettivo della minimizzazione dell'impermeabilizzazione del compendio e del risparmio di suolo.

La superficie commerciale di vendita massima non superiore a mq. 1500 si riferisce ad una media struttura di vendita che, di per sé, in un contesto urbanistico come quello previsto non genera conflitti con l'ambiente urbano circostante.

La Variante già prevede che in sede di progettazione, al fine del recupero della memoria storica del luogo potrà essere valutata l'opportunità di mantenere sul sito dei manufatti significativi dell'ex caserma.

### **Conclusione**

L'osservazione per quanto sopra esplicitato risulta non accoglibile.

**Osservazione n.3** - Prot. 491393 del 24/9/2024 (pervenuta il 23/9/2024)

---

### **Sintesi dell'osservazione**

L'area dell'ex Caserma Romagnoli è stata individuata come zona residenziale di rigenerazione, con l'obiettivo di favorire un intervento pubblico rapido e sostenibile, anche tramite esproprio. In origine, il progetto prevedeva una area stimata per l'edificazione di circa 18.000 mq, con metà superficie permeabile, per ridurre il consumo di suolo. Tuttavia, nella variante adottata, l'area edificabile è stata ridotta al 15%, ma è stato rimosso l'obbligo di mantenere il 50% permeabile, e le aree verdi sono state spostate all'esterno della zona edificabile.

Queste modifiche, secondo il proponente l'osservazione, comportano un aumento del suolo consumato, in contrasto con gli impegni di compensazione ambientale assunti in precedenza, in particolare quelli legati all'ampliamento del polo logistico Ali a Camin.

Ciò premesso, viene chiesto: di organizzare momenti di approfondimento e confronto pubblico finalizzati a chiarire l'iter progettuale e la possibilità di rinunciare alla cubatura per la realizzazione del parco.

### **Controdeduzione**

L'Amministrazione Comunale è già impegnata a garantire la massima trasparenza e diffusione delle informazioni relative all'iter procedurale che condurrà, in prima istanza, all'approvazione della presente Variante al Piano degli Interventi e, successivamente, alla definizione e approvazione del futuro Piano Particolareggiato. A tal fine, saranno utilizzati i canali istituzionali, quali il sito web del Comune di Padova, la pubblicazione e il deposito degli strumenti urbanistici attuativi, nonché conferenze stampa e comunicati ufficiali. Tuttavia, al fine di favorire una più ampia partecipazione, l'Amministrazione si riserva la possibilità di attivare specifici percorsi informativi sul territorio, anche attraverso incontri pubblici, volti a illustrare contenuti ed obiettivi del progetto.

La rinuncia della volumetria non è un obiettivo perseguibile, in quanto la stessa è quella esistente calcolata secondo le norme del P.I.

### **Conclusione**

L'osservazione per quanto sopra esplicitato risulta non accoglibile.

**Osservazione n.4** - Prot. 491403 del 24/9/2024 (pervenuta il 23/9/2024) e integrazione n. 602429 del 18/11/2024 (F.T.)

---

### **Sintesi dell'osservazione**

L'esponente segnala che la variante urbanistica proposta interferisce con lo sviluppo del progetto di riqualificazione del Compendio ex Caserma Romagnoli. In particolare, si contesta l'aumento della superficie da cedere all'Amministrazione dal 70% all'85%, che riduce drasticamente la superficie edificabile e la flessibilità progettuale, soprattutto per la collocazione delle urbanizzazioni primarie (parcheggi e viabilità). Evidenzia, inoltre, l'introduzione di un Piano Particolareggiato come strumento attuativo, ritenuto non necessario in quanto il PI vigente già prevede una pianificazione attuativa, senza che siano stati chiariti tempi e modalità di attuazione da parte dell'Amministrazione. Nell'integrazione all'osservazione si chiede di chiarire se l'attuazione potrà avvenire con P. P. d'iniziativa pubblica e con P.U.A. d'iniziativa privata. Chiede se possibile attuare opere di urbanizzazione secondarie all'interno delle aree da cedere al Comune. Inoltre chiede se possibile l'incremento volumetrico ex lege e N.T.O. del P.I.

Richieste principali:

- Ripristino della cessione al 70% e dell'attuazione tramite PUA come da normativa previgente.

Richieste subordinate:

- Possibilità di localizzare i parcheggi anche nell'area ceduta.
- Chiarimento sul contributo delle superfici permeabili al calcolo dell'indice di permeabilità fondiaria.
- Chiarimento su possibili incrementi volumetrici.

Nell'integrazione n. 602429 del 18/11/2024 vengono ribadite le osservazioni già formulate, con le seguenti richieste:

- si propone di specificare che l'intervento sarà attuato tramite Piano Particolareggiato per iniziativa pubblica o PUA per iniziativa privata; in quest'ultimo caso, si chiede di escludere il vincolo preordinato all'esproprio, mantenendo l'obbligo di cessione gratuita di almeno l'85% della Superficie Territoriale (ST).
- si richiede di chiarire che la cessione e destinazione a parco dell'85% della ST soddisfa integralmente la dotazione di aree per urbanizzazioni secondarie, come previsto dall'art. 9 delle NTO.
- si propone di consentire la realizzazione di parcheggi e viabilità interna all'interno della superficie ceduta, evitando di collocarli nell'area di concentrazione per non compromettere la localizzazione degli edifici privati.

- si chiede di esplicitare la possibilità di incremento volumetrico oltre la capacità edificatoria massima, in conformità alla normativa nazionale e alla L.R. 14/2019, nonché quella prevista dagli artt. 22, lett. B4 e B5 delle NTO, per interventi di riqualificazione edilizia.

### **Controdeduzione e Conclusioni**

L'osservazione non risulta coerente con gli obiettivi generali della variante urbanistica, che si fondano su principi di sostenibilità ambientale, contenimento del consumo di suolo e valorizzazione del patrimonio storico e paesaggistico del Compendio ex Caserma Romagnoli.

La variante normativa è finalizzata a minimizzare l'impermeabilizzazione dell'area, promuovendo la massima rinaturalizzazione attraverso la realizzazione di un ampio parco urbano dotato di funzioni pubbliche e spazi destinati a diverse forme di fruizione. All'interno di tale parco sarà possibile recuperare la memoria storica del luogo, anche mediante il mantenimento di manufatti significativi esistenti.

La previsione di cessione dell'85% della superficie territoriale non rappresenta una penalizzazione, bensì una scelta strategica orientata alla qualità ambientale e alla rigenerazione urbana, pienamente compatibile con il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e con la pianificazione sovraordinata.

In merito alla modalità attuativa, la variante prevede l'intervento tramite PUA con contenuti ed efficacia equivalenti a Piano Particolareggiato, strumento che consente una pianificazione dettagliata e controllata, garantendo il rispetto degli standard urbanistici e ambientali. Tale impostazione consente all'Amministrazione Comunale di assumere un ruolo attivo nella promozione dell'intervento, anche attraverso l'eventuale esproprio delle aree interessate.

Alla luce di quanto sopra esposto:

- Non risulta accoglibile, la richiesta di ripristino della cessione al 70% e dell'attuazione tramite PUA come previsto dal vigente art. 22 NTO del PI, in quanto superata dagli obiettivi ambientali e funzionali della variante.
- Non risulta accoglibile la proposta subordinata di localizzare le dotazioni per parcheggi all'interno dell'area ceduta all'Amministrazione, in quanto tale ipotesi risulterebbe incoerente con la destinazione pubblica e ambientale dell'area.

Si accoglie, invece, la proposta di considerare le superfici lastricate con materiali permeabili o semipermeabili – escluse le strade – ai fini della verifica dell'Indice di Permeabilità Fondiaria, in quanto coerente con i principi di sostenibilità e drenaggio urbano sostenibile promossi dalla variante.

Ancora in merito all'integrazione n. 602429 del 18/11/2024:

- Non risulta accoglibile la richiesta circa la modalità di attuazione. La distinzione tra Piano Particolareggiato e PUA in funzione della natura dell'iniziativa (pubblica o privata) non risulta coerente con la disciplina urbanistica.

- Non risulta accoglibile la richiesta circa la dotazione urbanistica secondaria. La destinazione a parco dell'85% della ST, non può essere considerata dotazione di aree per urbanizzazioni secondarie in quanto, come previsto all'art 22 delle vigenti NTO del PI la superficie da cedere può comprendere gli standard urbanistici a verde.
- Non risulta accoglibile la richiesta circa la localizzazione di parcheggi e viabilità interna nell'ambito della superficie ceduta (85% ST), sia per quanto già riportato al precedente punto, sia perché comprometterebbe la piena fruibilità delle aree a verde pubblico e la coerenza con gli obiettivi di rigenerazione ambientale. Tali infrastrutture devono essere previste nell'area di concentrazione, in modo da garantire una corretta distribuzione funzionale e una maggiore efficienza urbanistica.
- Non risulta accoglibile la richiesta circa l'applicazione degli incrementi volumetrici previsti dalla legge regionale 14/2019, in quanto la volumetria assegnata all'intervento, pari a 70.000 risulta essere la massima ammissibile

Osservazione n.5 - Prot. 491383 del 24/9/2024 (pervenuta il 23/9/2024)

---

### **Sintesi dell'osservazione**

In riferimento alla variante osserva come come l'altezza di 30 metri prevista per i nuovi edifici risulti eccessiva rispetto al contesto urbano circostante e propone di limitare l'altezza massima a 12 metri, corrispondenti a quattro piani. Inoltre, in merito alla cubatura chiede una significativa riduzione della volumetria, da contenere entro i 20.000 mc.

### **Controdeduzione**

La volumetria prevista è quella esistente calcolata secondo le norme del P.I.

La riduzione dell'altezza degli edifici previsti non risulta compatibile con gli obiettivi di minimizzazione dell'impermeabilizzazione del suolo e di contenimento del consumo territoriale. Tali finalità, infatti, presuppongono uno sviluppo edilizio verticale che consenta di concentrare le volumetrie, limitando l'estensione delle superfici edificate. Tuttavia, in fase di redazione del Piano, sarà posta particolare attenzione alla coerenza morfologica e paesaggistica del nuovo impianto edilizio rispetto al contesto urbano e ambientale circostante, al fine di garantire un inserimento equilibrato e sostenibile.

### **Conclusione**

L'osservazione per quanto sopra esplicitato risulta non accoglibile.

Osservazione n.6 - Prot. 492454 del 24/9/2024 (F.T.)

---

### **Sintesi dell'osservazione**

A livello generale l'osservazione solleva perplessità circa l'intervento con riferimento all'acquisto pubblico di 150.000 mq, ritenuto non giustificato rispetto alla cessione gratuita già prevista di 100.000 mq.; alle compensazioni proposte per l'ampliamento del polo logistico Alì, come la depavimentazione a distanza, ed evidenzia inoltre la sproporzione nella destinazione del contributo straordinario; richiama inoltre, l'attenzione sul valore storico e ambientale dell'area, ritenuto strategico per la memoria collettiva e la qualità urbana.

L'osservante propone: l'eliminazione della volumetria massima di mc. 70.000 o almeno la riduzione ad 1/3 della stessa; la riduzione dell'altezza degli edifici da m. 30 a m. 12; la riduzione della superficie massima commerciale di vendita da mq. 1500 a mq. 750; la creazione di un corridoio ecologico.

### **Controdeduzione**

La scelta di acquisire il compendio dell'ex Caserma Romagnoli utilizzando la somma corrisposta a titolo di contributo straordinario dall'operazione ampliamento Alì (con procedura dello Sportello Unico) costituisce una scelta connotata da ampia discrezionalità amministrativa di competenza del Consiglio Comunale; risulta comunque coerente con l'obiettivo della riduzione del consumo di suolo di cui alla L.R. n. 14/2017.

Non risulta possibile ridurre l'altezza degli edifici da realizzare se si vuol perseguire l'obiettivo della minimizzazione dell'impermeabilizzazione del compendio e del risparmio di suolo.

La superficie commerciale di vendita massima non superiore a mq. 1500 si riferisce ad una media struttura di vendita che, di per sé, in un contesto urbanistico come quello previsto non genera conflitti con l'ambiente urbano circostante.

In sede di progettazione esecutiva dell'intervento sarà valutato il mantenimento delle alberature presenti. Tuttavia, stante l'intenzione di prevedere per l'area a servizi la destinazione a parco pubblico, sarà posta particolare attenzione alla tutela ed al mantenimento della biodiversità.

La Variante già prevede che, in sede di progettazione, al fine del recupero della memoria storica del luogo, potrà essere valutata l'opportunità di mantenere sul sito dei manufatti significativi dell'ex caserma.

### **Conclusione**

L'osservazione per quanto sopra esplicitato risulta, relativamente al primo punto non

pertinente e relativamente agli altri punti non accoglibile.

Osservazione n.7 - Prot. 491475 del 24/9/2024 (pervenuta il 23/9/2024)

---

### **Sintesi dell'osservazione**

La variante include un'area verde boscata a sud della Caserma Romagnoli, con vincolo forestale, per cui si chiede l'individuazione di un corridoio ecologico che raccordi tale area al canale Brentella e al fiume Bacchiglione.

### **Controdeduzione**

L'individuazione dei corridoi ecologici è di competenza della pianificazione strutturale, ovvero del P.A.T.; tuttavia l'area destinata per la maggior parte a parco, pari all'85% della St, manterrà la sua valenza naturalistica con il potenziamento delle caratteristiche ambientali del luogo stesso.

### **Conclusione**

Alla luce delle argomentazioni sopra esposte, si ritiene l'osservazione non pertinente.