

Signori Consiglieri,

Occorre premettere che a seguito di una serie di incontri tra il Comune di Padova, il Ministero della Difesa e l'Agenzia del Demanio è stato predisposto un programma di valorizzazione e di razionalizzazione di immobili di proprietà dello Stato presenti nel territorio comunale.

Gli immobili in questione interessati dalla valorizzazione e dalla razionalizzazione sono: la Caserma Romagnoli, la Caserma Barzon e Palazzo Rinaldi.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 2014/0695 del 4/12/2014 è stato approvato l'atto d'intesa istituzionale per l'attuazione del programma di valorizzazione e di razionalizzazione dei predetti immobili. Tale atto, predisposto ai sensi dell'art.15 della Legge 7/8/1990, n.241, è stato sottoscritto dai rappresentanti del Comune di Padova, del Ministero della Difesa e dell'Agenzia del Demanio in data 9/12/2014.

Il Comune di Padova riconosce la primaria importanza della riqualificazione del complesso immobiliare delle ex caserme (Caserma Romagnoli, Caserma Barzon e Palazzo Rinaldi) ed è impegnato, in forza di tale accordo, ad addivenire alla variazione dello strumento urbanistico.

Per quanto riguarda la Caserma Romagnoli, ubicata in via Vicenza, in zona Chiesanuova, l'Amministrazione Comunale riconosce la primaria importanza della sua riqualificazione in quanto funzionale alla più ampia rigenerazione degli ambiti urbani di riferimento ed alla costituzione di quel centro città identitario ora mancante nella zona in questione.

Il P.A.T.I. individua l'area della Caserma Romagnoli come "area a servizi d'interesse sovracomunale".

L'area della Caserma Romagnoli, nel vigente P.A.T. (nella tavola "La città che cambia"), si trova nel tessuto urbano da riqualificare, finalizzata alla ridefinizione dei margini urbani già edificati, ma prevalentemente alla riconversione delle aree occupate dalle caserme. Tale riconversione dovrà essere tale da integrare il tessuto urbano esistente con nuove funzioni ed attrezzature e con la finalità di realizzare, come precisato, una centralità urbana, nonché creare un'effettiva identità territoriale ricca di strutture e servizi per la popolazione residente.

Tali strumenti sovraordinati (P.A.T.I. e P.A.T.) prevedono la possibilità di modificare le previsioni urbanistiche, in caso di intese tra gli Enti gestori/proprietari delle aree stesse e l'Amministrazione Comunale, al fine di prevedere e proporre nuove utilizzazioni di spazi pubblici non più funzionali all'utilizzazione cui erano stati previsti ed utilizzati.

Tale area a servizi da tempo non è più in uso da parte del Ministero della Difesa che, sulla base della normativa vigente, ne ha disposto la dismissione con eventuale successiva alienazione da parte dell'Agenzia del Demanio. Pertanto è stata sottoscritta l'intesa tra gli Enti sopra indicati, finalizzata a confermare la volontà di dismissione delle aree e di procedere alla valorizzazione della Caserma Romagnoli mediante appositi provvedimenti in grado di modificare le previsioni urbanistiche.

Per modificare la destinazione d'uso dell'area della Caserma Romagnoli è necessaria un'apposita variante al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art.18 della L.R. 23/4/2004 n.11.

Il Sindaco ha illustrato il "Documento preliminare" all'adozione della variante al P.I. in questione nella seduta del Consiglio Comunale del 23/2/2015. E' stata, inoltre, aperta la consultazione, partecipazione e concertazione con gli enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, dando termine sino al 28/3/2015 per inviare eventuali contributi partecipativi. Si precisa che, in tale fase, sono pervenute, al competente Settore Urbanistica e Servizi Catastali, due osservazioni/proposte di modifica al documento di variante, in data 30/3/2015: da parte delle Associazioni "Legambiente" Padova e "Italia Nostra". Le osservazioni in questione trattano temi ed argomenti che possono essere considerati in sede di attuazione delle previsioni della variante mediante la perimetrazione di un ambito di strumento urbanistico che interessi anche aree esterne alla variante; altri argomenti sono relativi alla modifica delle previsioni urbanistiche esterne all'area interessata dalla variante ed altre considerazioni sulla modifica - revisione del P.A.T., che non risultano pertinenti alla variante proposta.

Si precisa che l'area occupata dalla Caserma Romagnoli, identificata al N.C.T. al Foglio 81 mappali 699 - 749 - 1112 - 1258, è classificata dal P.I. vigente per la maggior parte ad "area per servizi di interesse generale - impianti militari". Per una residua parte l'area è destinata a: zona di perequazione integrata; area per verde pubblico attrezzato di interesse generale; sede stradale; area di rispetto; zona residenziale 4 di completamento. Queste destinazioni sono marginali e non incidono sulla superficie sostanzialmente classificata come area per servizi militari, né sulla struttura urbana esterna a quest'ultima.

Con la presente variante viene proposta, per l'area in questione, una destinazione mista, commerciale, residenziale e direzionale, nonché la realizzazione di spazi collettivi ed a servizi per la zona Chiesanuova. Le

nuove previsioni s'inseriscono in un quadrante urbano già urbanizzato e collegato in modo organizzato con il sistema della mobilità comunale ed intercomunale e con il trasporto pubblico urbano ed extraurbano.

La nuova previsione urbanistica, prevista con la variante e sostitutiva di quelle sopra elencate, è "zona residenziale speciale S 5", destinazione che va ad integrare quanto previsto dall'art.15 bis delle N.T.A. del P.I. con previsioni specifiche e particolari per l'area stessa. Non viene riproposta la fascia di rispetto stradale in quanto, la stessa, può precludere, in sede di attuazione dell'intervento, ad una diversa localizzazione della viabilità esistente.

Gli interventi previsti devono essere attuati mediante apposito strumento urbanistico attuativo riguardante l'intera zona classificata come S 5, anche per stralci funzionali, fermo restando l'obbligo per i soggetti attuatori di sottoscrivere un'unica convenzione per l'intero ambito. Le destinazioni d'uso previste dalla variante sono: residenziale: minimo 40%; turistico - ricettive; commerciale - direzionale.

Resta esclusa la possibilità d'insediare nell'area le grandi strutture di vendita. Mentre le medie strutture di vendita, nel numero concordato con la Giunta Comunale, potranno essere realizzate su edifici fisicamente separati ed autonomi e tali comunque da non configurarsi come grandi strutture di vendita.

La variante non riduce la dotazione di standards residenziali prevista dal P.A.T. e dal P.I. vigente, in quanto trattasi di area a servizi di interesse secondario, non di utilizzo collettivo ma d'interesse statale ancorché all'interno di ambiti già edificati e consolidati.

La rinuncia dell'utilizzo di tali aree da parte degli organi statali competenti comporta la possibilità di una loro trasformazione in organismi urbani con destinazioni diverse, compatibili ed integrabili con il sistema urbano esistente, integrando le funzioni esistenti in un complesso urbano volto ad aumentare la dotazione delle aree a servizi pubblici esistenti.

Si precisa, pertanto, che l'area interessata dalla modifica ha una superficie di circa mq.150.000; il 70% dell'area stessa (circa mq.105.000) è prevista in cessione al Comune, e verrà utilizzata come servizi e/o strutture per la nuova popolazione insediabile. Il volume previsto, pari allo 0,5 mc/mq, è pari a circa mc.75.000 (equivalente a circa il 60% di quello esistente).

La popolazione insediabile sarà definita in sede di strumento urbanistico attuativo, senza ridurre la dotazione a servizi che risulta, come precisato, eccedente rispetto a quella prevista in funzione della volumetria concessa.

Si evidenzia, infine, che ai sensi della L. n.267/1998 di individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico e delle successive deliberazioni regionali, che la variante in oggetto non necessita di specifica relazione di compatibilità idraulica in quanto è una modifica finalizzata specificamente al miglioramento della situazione idraulica attraverso una riconversione dei volumi e delle aree occupate dalla caserma. La proposta di variante e la relativa asseverazione sono state inviate, per le valutazioni del caso, con nota in data 17/6/2015, prot. gen. 159094, al competente Genio Civile di Padova ed al Consorzio di Bonifica Bacchiglione.

Tutto ciò premesso, si sottopone alla Vostra approvazione il seguente ordine del giorno:

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il P.I./ex P.R.G. vigente;

VISTO l'art.18 della L.R. 23/4/2004, n. 11;

VISTO che la variante è stata illustrata alla IV Commissione Consiliare, nella seduta del 3/2/2015 (il documento preliminare) e nella seduta del 12/6/2015 (la proposta di variante);

PRESO ATTO dei pareri riportati in calce (***) espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art.49 e dell'art.97 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267;

D E L I B E R A

1. di adottare la variante al P.I. finalizzata al cambio di destinazione d'uso della Caserma Romagnoli, per le motivazioni in premessa illustrate e secondo il progetto composto dai seguenti elaborati, allegati alla presente deliberazione come parte integrante e contestuale:

Relazione

Estratto di N.C.T.

Estratto Db Topografico

Estratto di Ortofoto

Estratto P.I. vigente

Estratto P.I. variante;

2. di stabilire che nell'art.15 bis "Zona residenziale speciale" delle N.T.A: del P.I. viene inserita una nuova zona e precisamente la "Zona S 5", corrispondente all'area oggetto della presente variante;
3. il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art.107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267.