

# UN NUOVO FUTURO PER LA EX CASERMA PRANDINA



# INQUADRAMENTO

L'area dell'ex caserma Prandina oggetto di riqualificazione è **a ridosso delle mura cinquecentesche** del centro della città, in un'area che comprende più immobili di particolare interesse storico, artistico e culturale di una porzione importante del centro storico di Padova.



# ACQUISIZIONE DELL'EX CASERMA PRANDINA

Il Comune di Padova acquisisce dal Demanio il bene vincolato dell'ex Caserma Prandina nel 2021 mediante un atto di permuta, nel quale è richiamata l'autorizzazione all'alienazione dal parte della Soprintendenza che ha indicato le prescrizioni e le condizioni che dovranno essere osservate dal concessionario.

## Di particolare rilevanza sono:

- La “**conservazione programmata**” degli edifici vincolati ed il divieto di frammentazione degli spazi o alterazione dei rapporti morfologici che caratterizzano l'area.
- La condizione di **fruizione pubblica del bene vincolato**, con destinazioni d'uso di carattere pubblico e/o interesse pubblico o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene.

# INQUADRAMENTO

L'area di intervento in blu indica l'ex Caserma Prandina **sottoposta a vincolo di interesse culturale**.

**Edifici e complessi di pregio di interesse** rilevante sono così riassunti:

- Mura cinquecentesche tratto da via San Prosdocimo fino a Corso Milano;
- Porta Savonarola;
- Area vincolata dell'ex Caserma Prandina;
- Ex monastero di San Benedetto Vecchio;
- Ex monastero di San Benedetto Nuovo;
- Chiesa di San Benedetto.



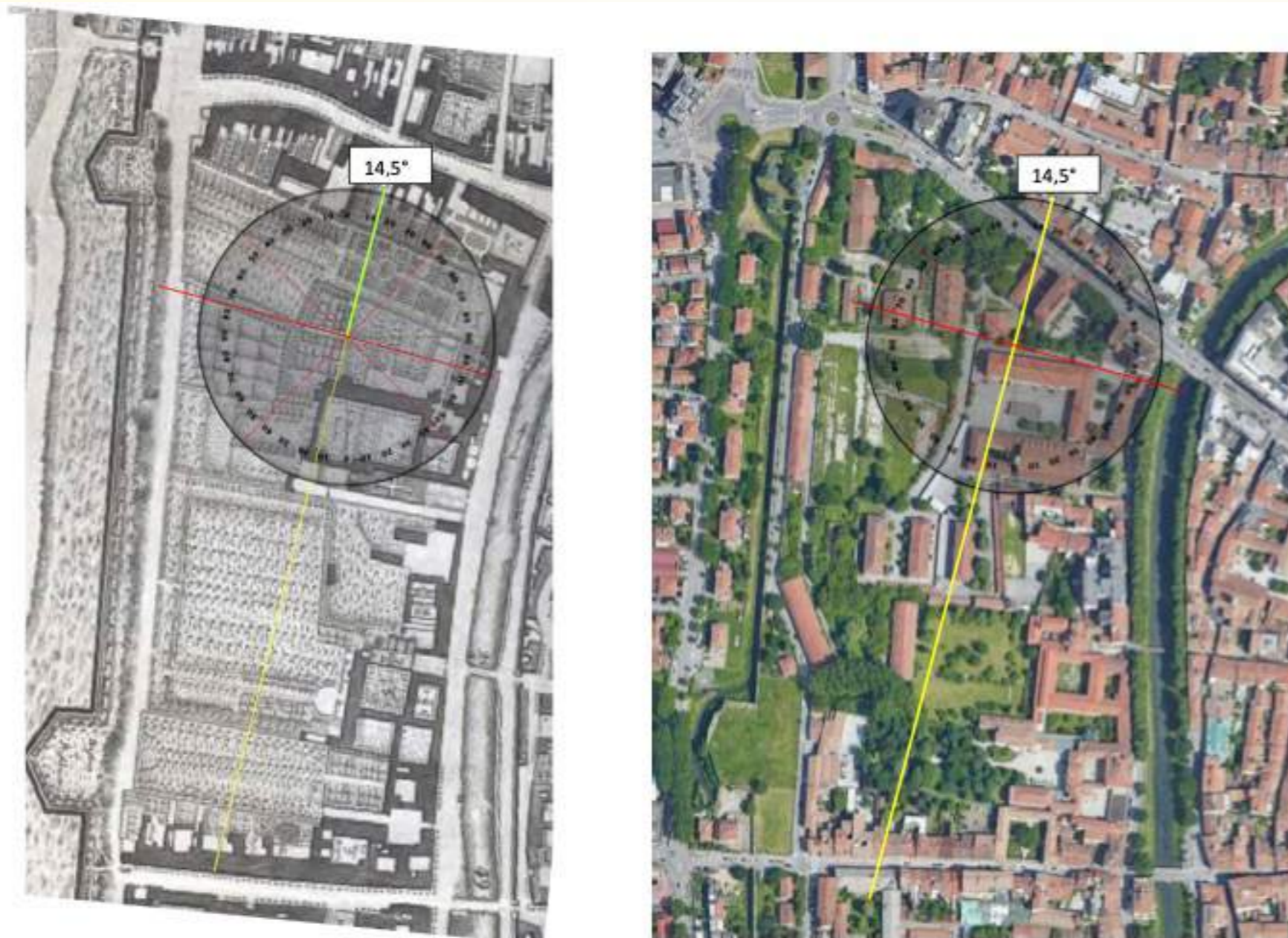
# L'AREA ATTRaverso I SECOLI



# LA CONNESSIONE CON LA CENTURIAZIONE

Il rapporto della **Centuriazione romana** e l'area dell'ex Caserma Prandina si può riassumere mediante la ricostruzione dell'impianto costruttivo (manufatti ed orti) partendo dalla cartografia del 1781 dalla quale emerge che si avvicina all'inclinazione della centuriazione romana (14,5°).

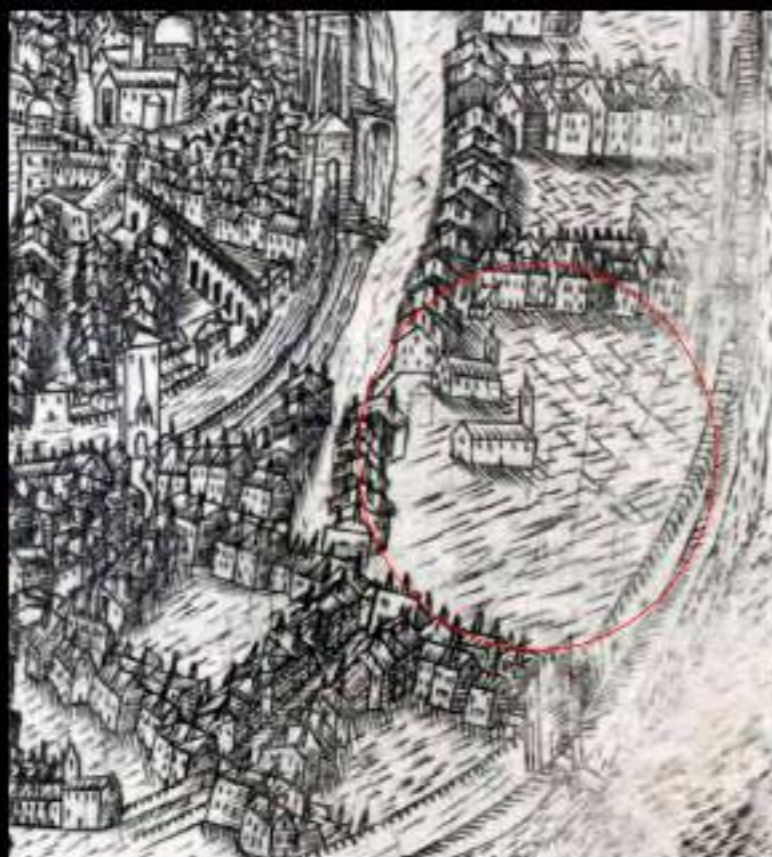
Si manifesta un'importante coerenza del manufatto più antico, il monastero di San Benedetto vecchio, con l'andamento del decumano, ciò consente di individuare il "modulo di impianto" storico come asse compositivo di base.



# CARTOGRAFIA STORICA



L'area dei monasteri di San Benedetto nella città medievale prima della costruzione delle mura del '500 secondo l'anonimo B-E-B



Chiese e monasteri prima della costruzione delle mura del '500 secondo Vincenzo Dotto



Chiese e monasteri nel 1623 secondo Vincenzo Dotto



Veduta di "Padova" dal Theatrum Celebriorum Urbium Italiae edito da Joannes Janssonius attorno al 1657

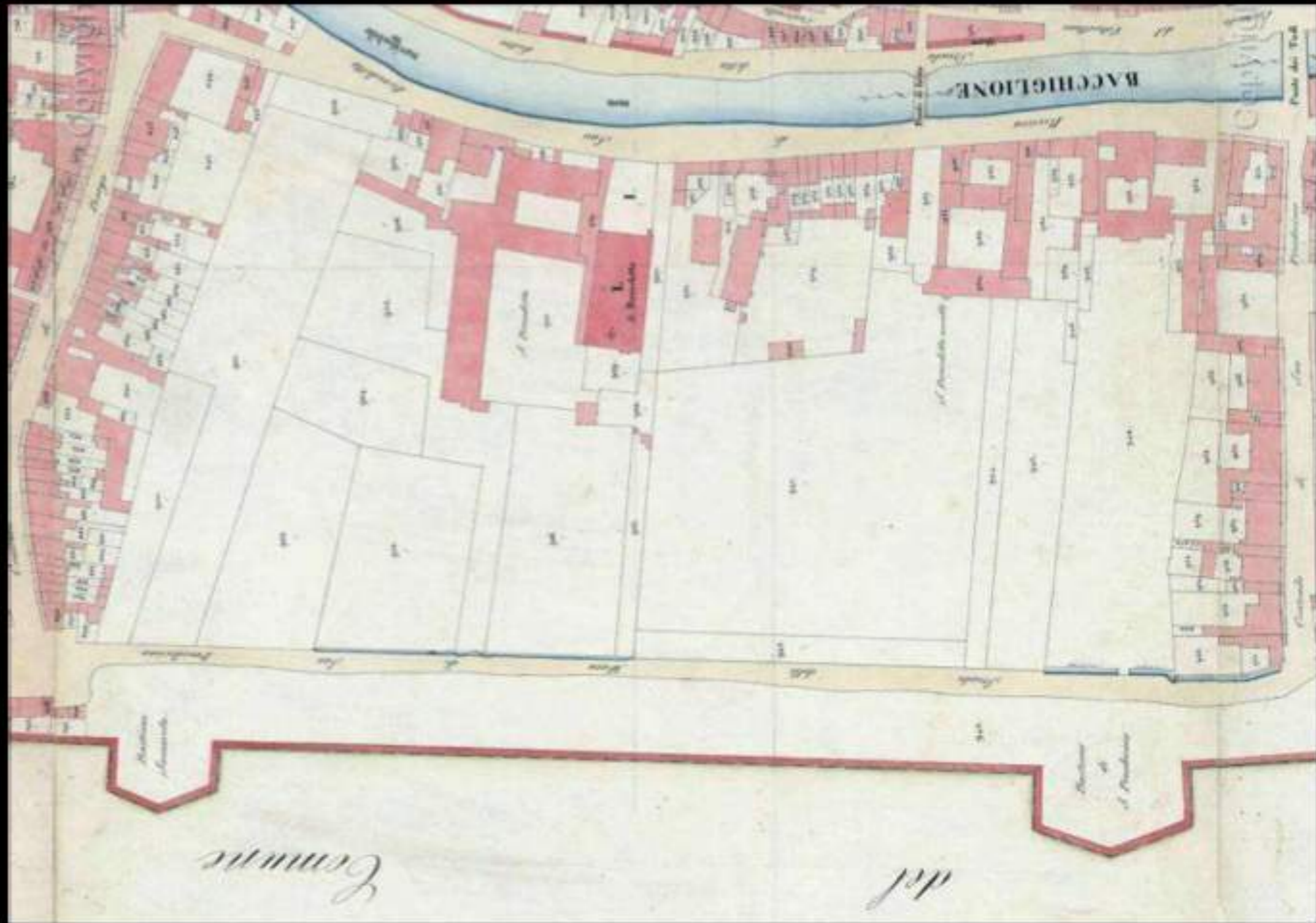
# CARTOGRAFIA STORICA



Il catasto napoleonico del 1815

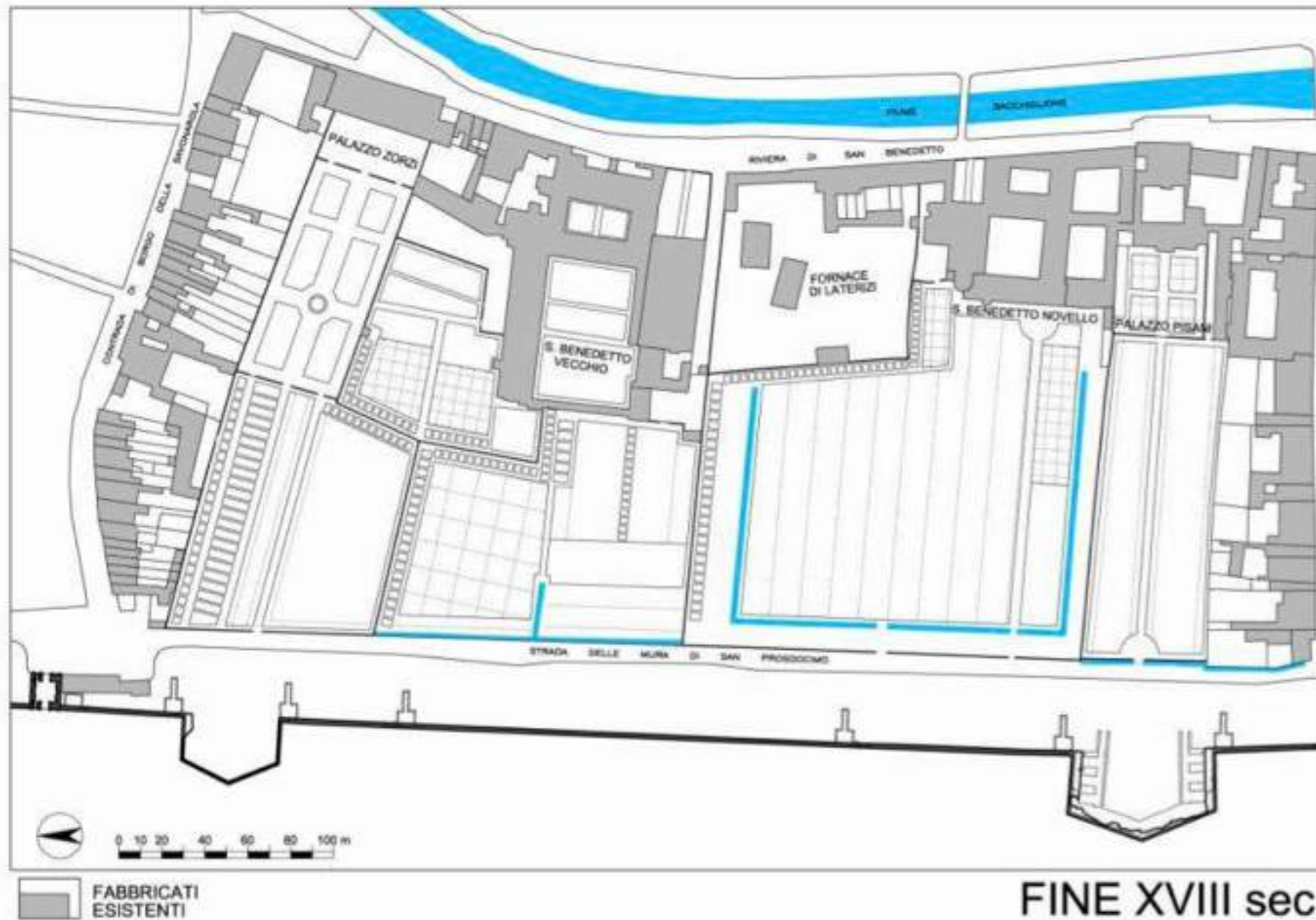


# CARTOGRAFIA STORICA



Dettaglio dal catasto austriaco del 1843

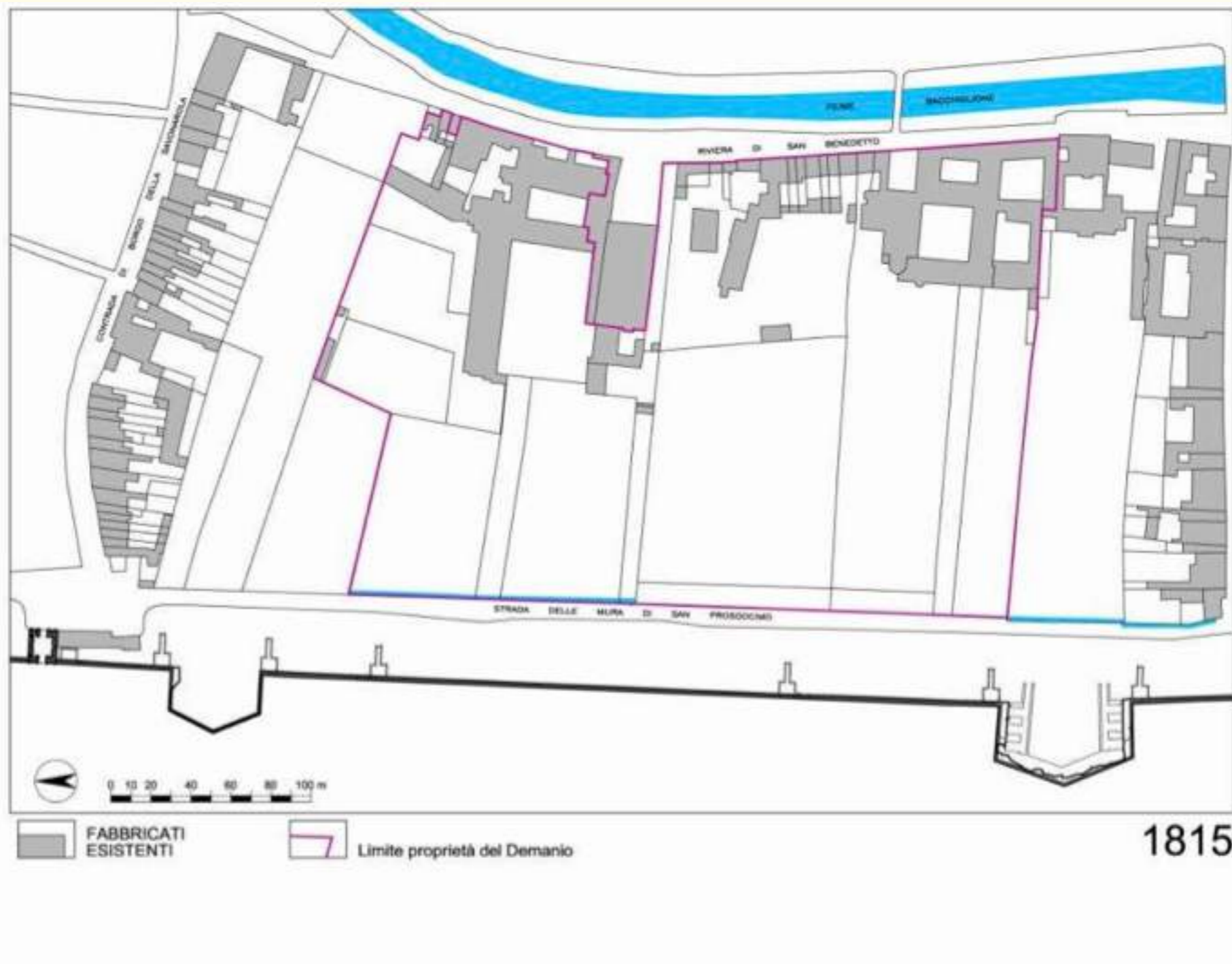
# LE TRASFORMAZIONI NEL TEMPO



Alla data del 1800 i Monasteri erano integri anche nelle loro aree esterne sistemate a broli ed orti;

era presente la “strada delle mura di San Prodocimo”.

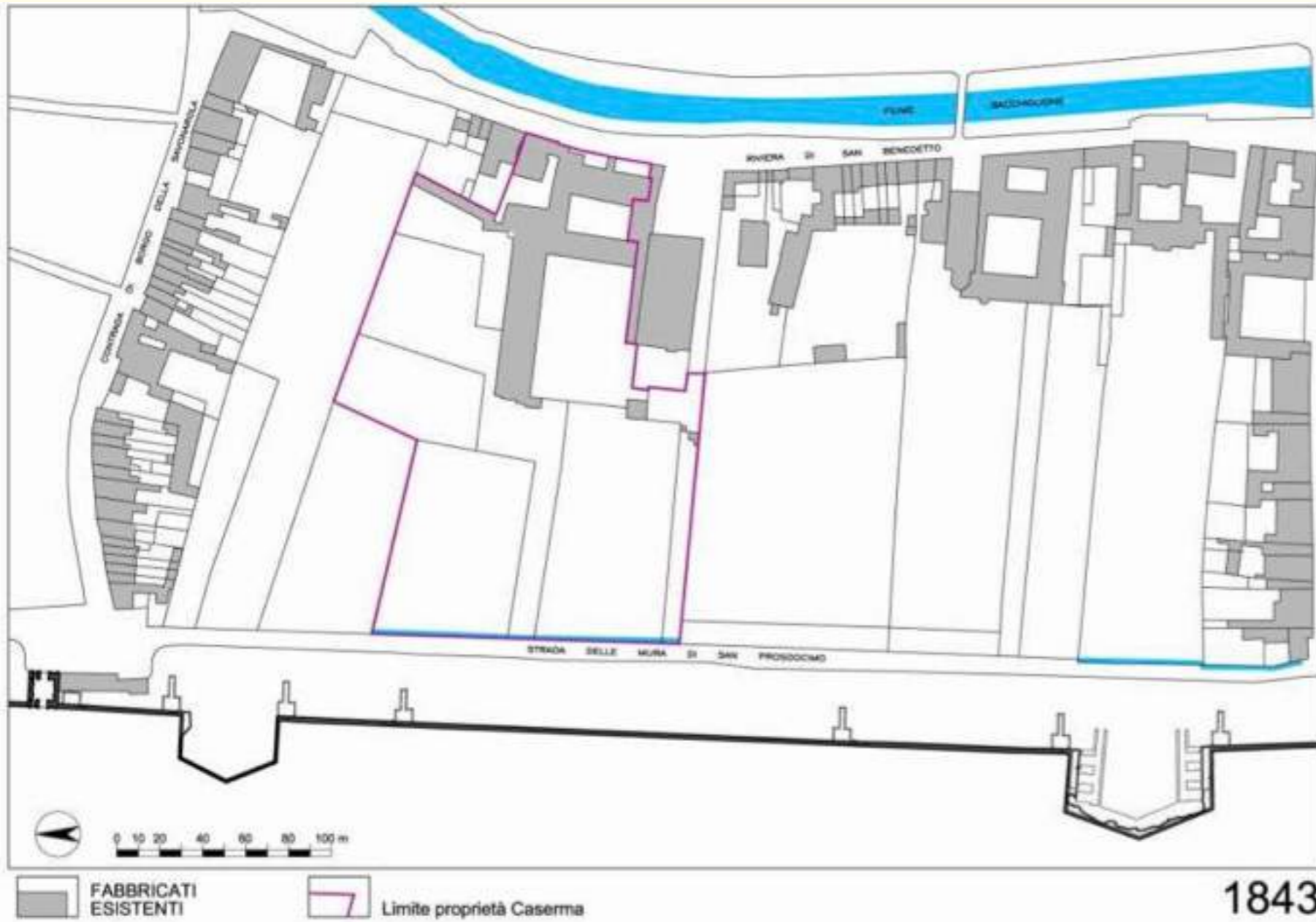
# LE TRASFORMAZIONI NEL TEMPO



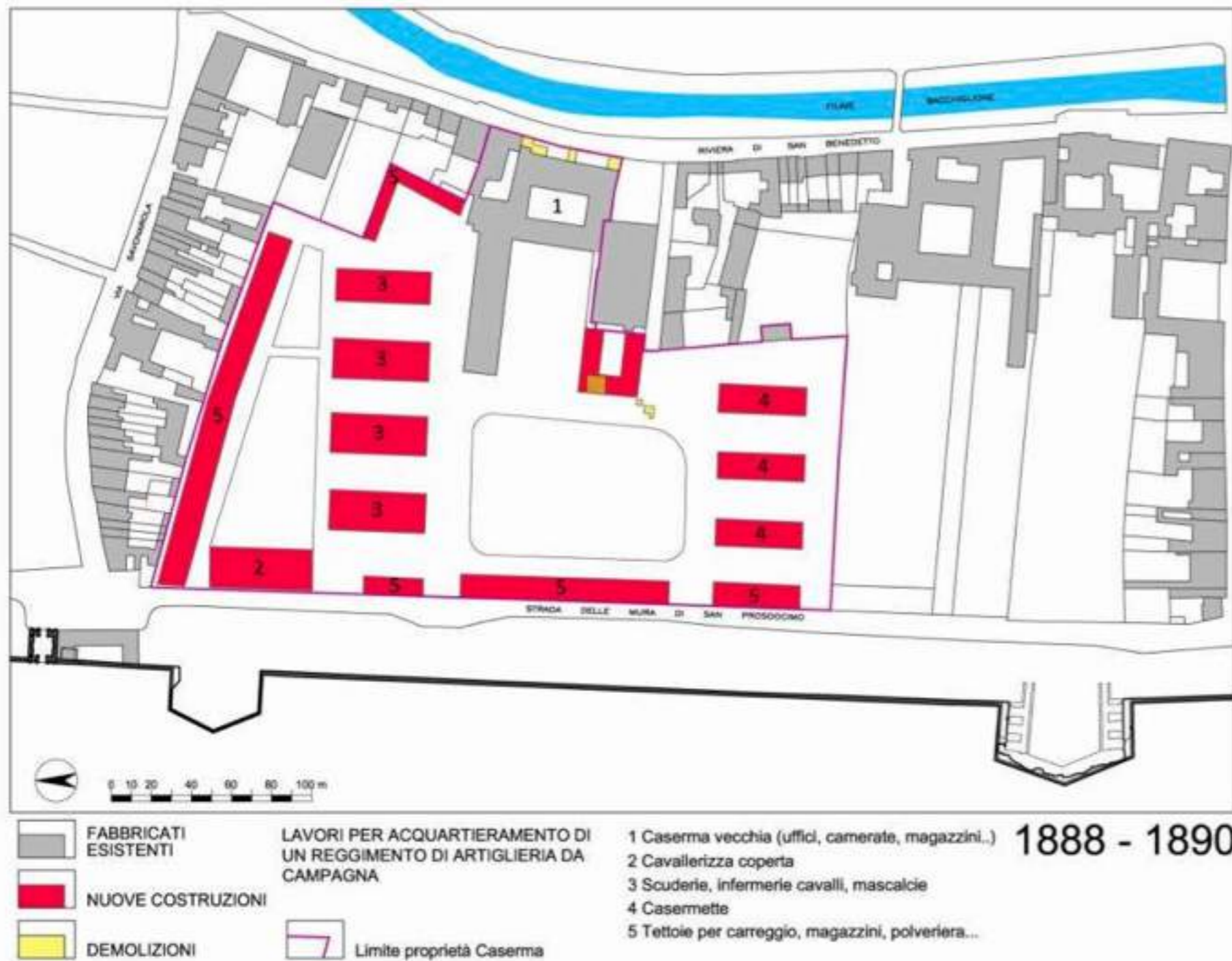
Il perimetro della proprietà demaniale dopo la dismissione dei monasteri e la successiva riassegnazione del monastero di San Benedetto nuovo ad un nuovo ordine monastico.

La porzione del monasteri di San Benedetto vecchio rimane al Demanio per le attività militari.

# LE TRASFORMAZIONI NEL TEMPO



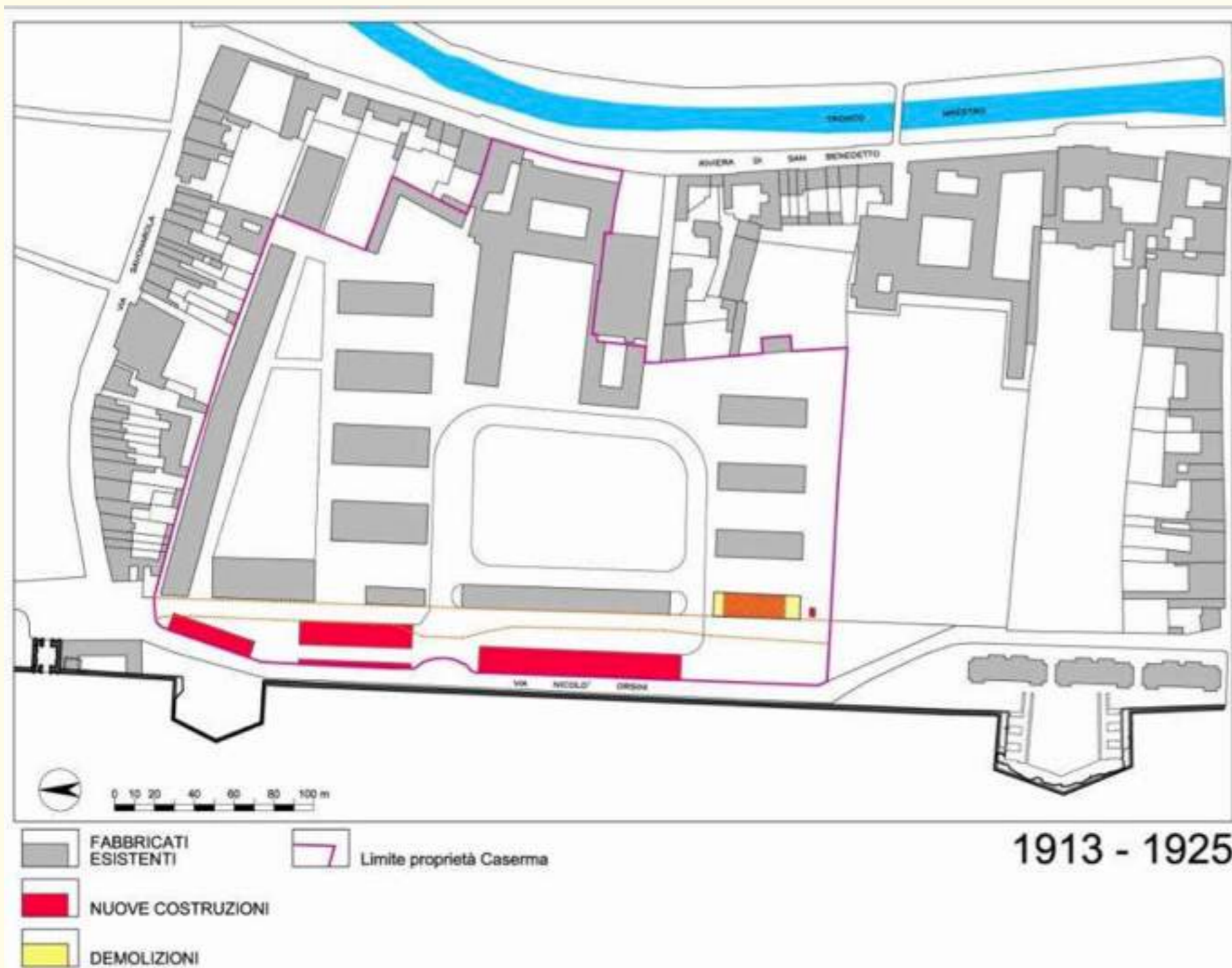
# LE TRASFORMAZIONI NEL TEMPO



La realizzazione della Caserma di Reggimento d'Artiglieria avviene in più fasi a partire dal 1888 mediante:

- la trasformazione del monastero
- la costruzione della Cavallerizza coperta (2)
- dei padiglioni destinati a scuderie (3)
- di tre casermette (4)
- e vari edifici accessori

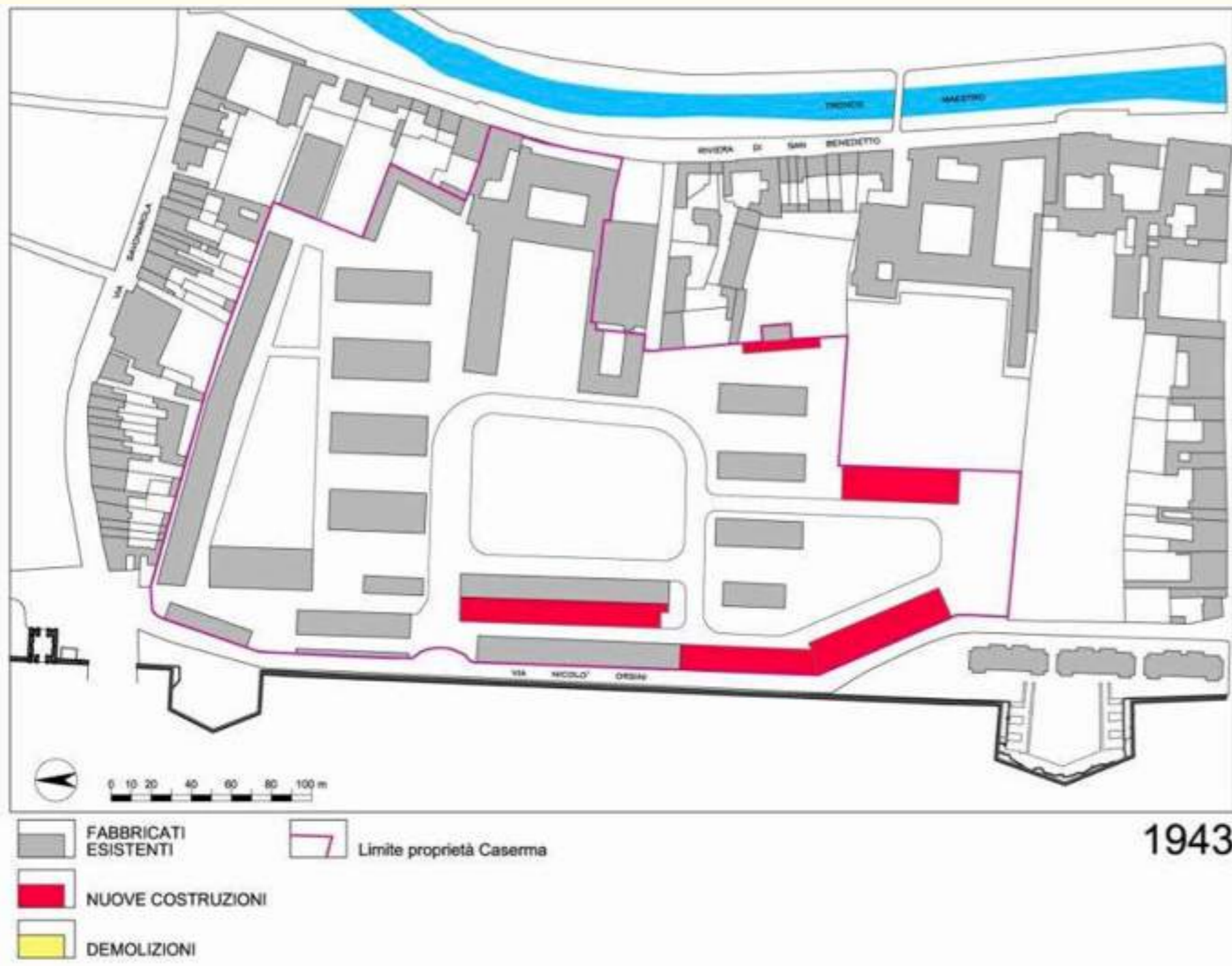
# LE TRASFORMAZIONI NEL TEMPO



La seconda fase riguarda l'ampliamento verso est con:

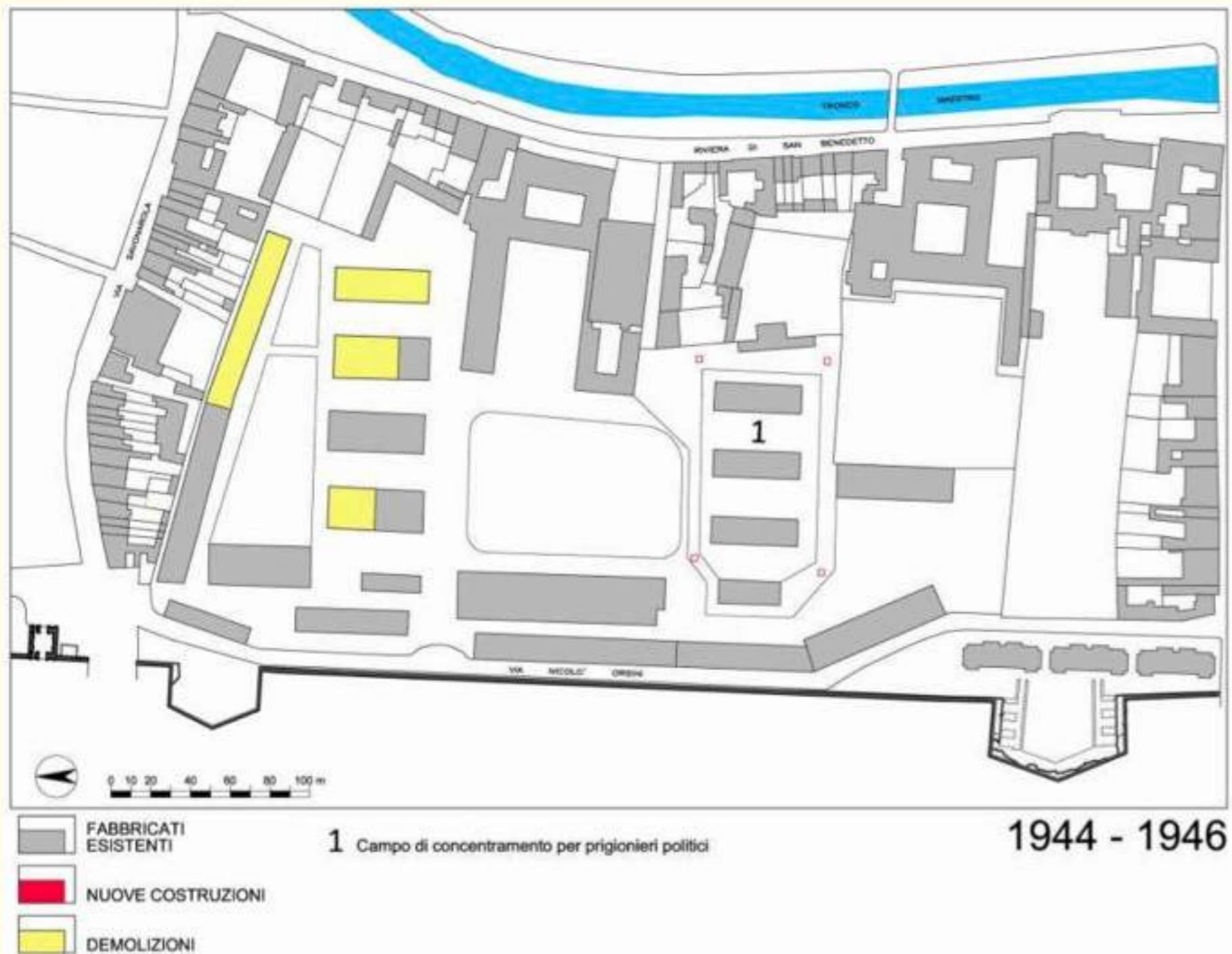
- la modifica del vecchio tracciato della strada delle mura di San Prosdocimo
- la realizzazione della nuova via Orsini a ridosso delle muro dopo che il terrapieno è stato "svuotato" per la realizzazione del cimitero maggiore.

# LE TRASFORMAZIONI NEL TEMPO



Nei primi anni '40 acquisiscono una parte degli orti del Monastero di San Benedetto Nuovo per un ulteriore ampliamento.

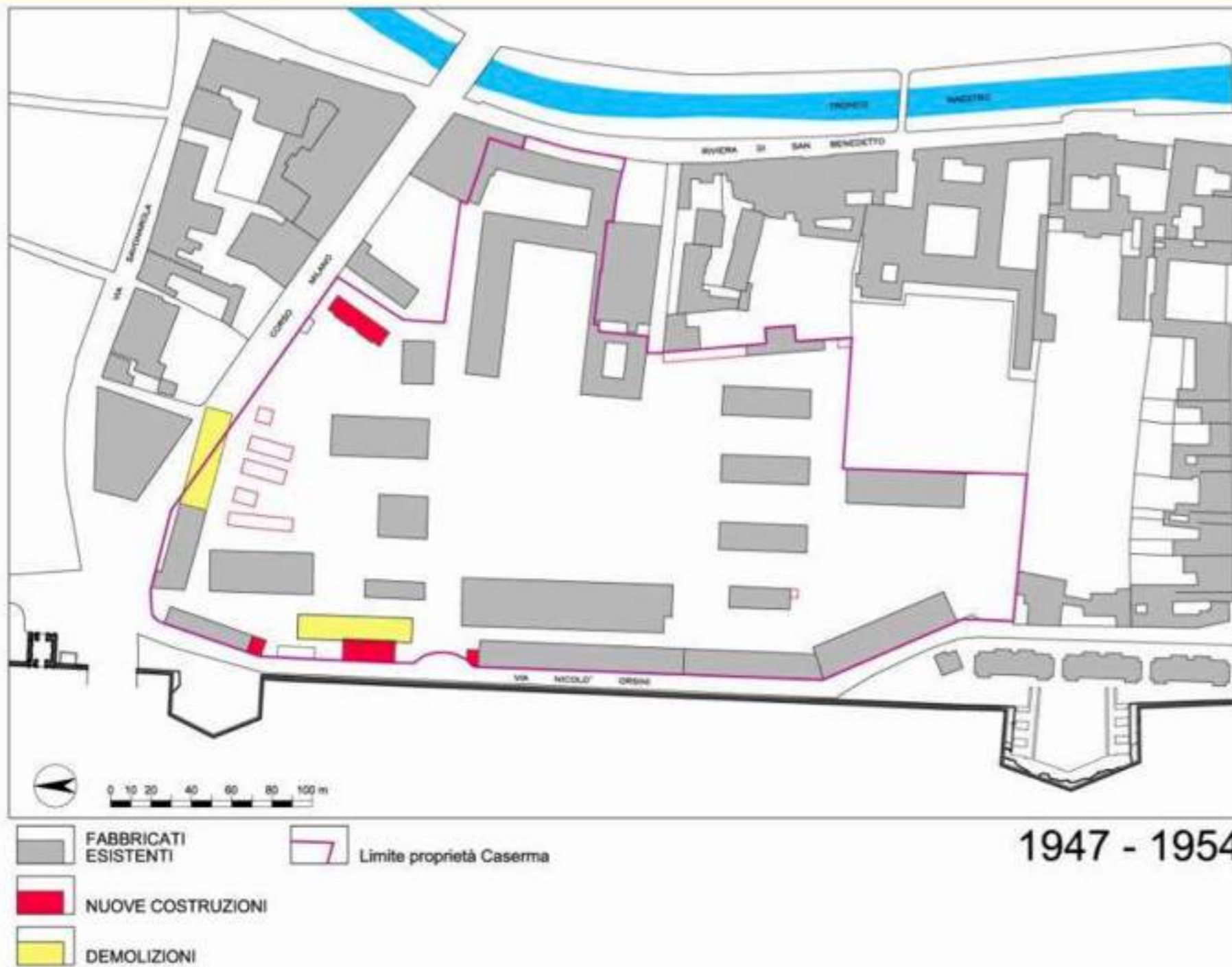
# LE TRASFORMAZIONI NEL TEMPO



Successivamente i bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale abbattano alcuni dei fabbricati destinati a scuderia.

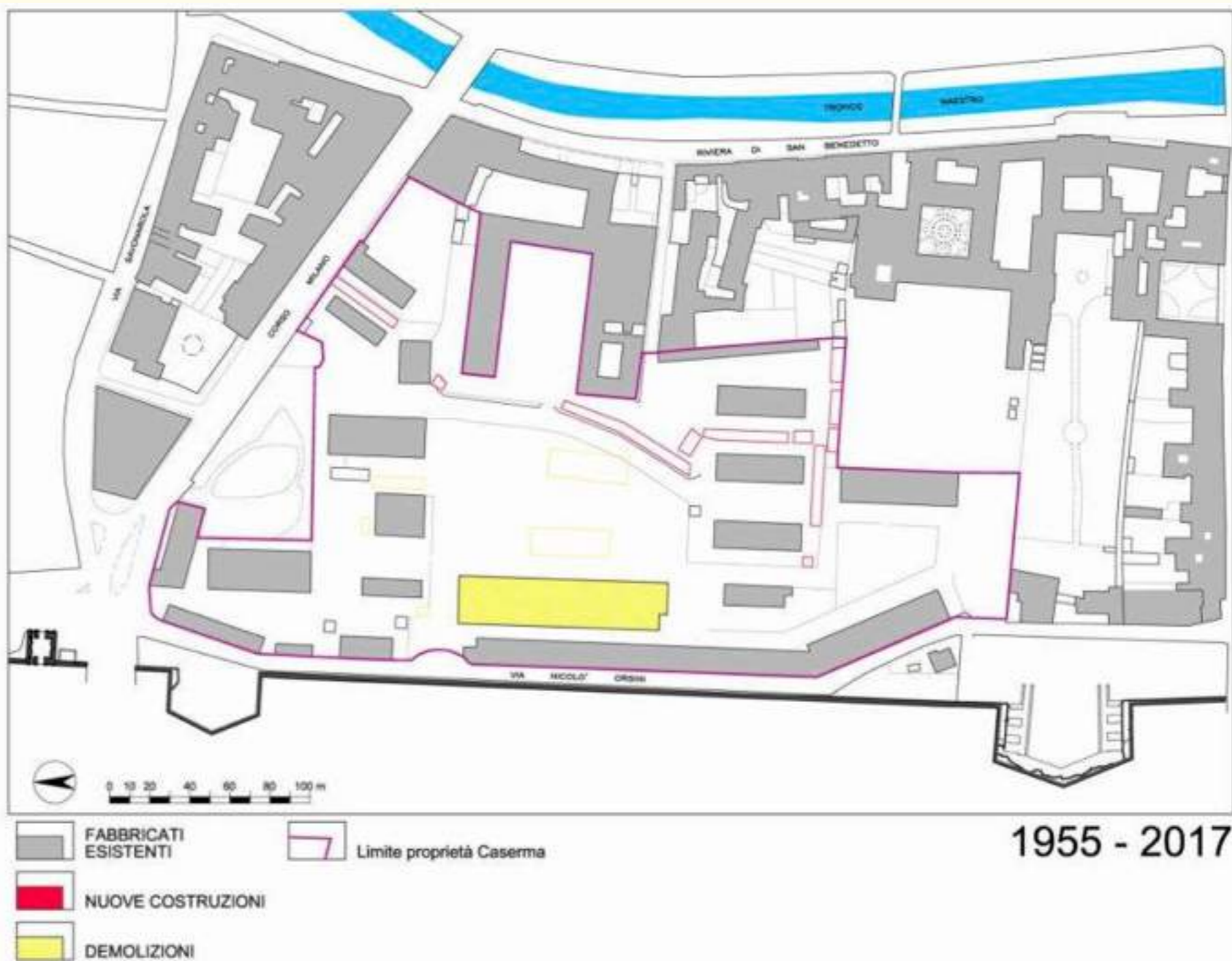


# LE TRASFORMAZIONI NEL TEMPO



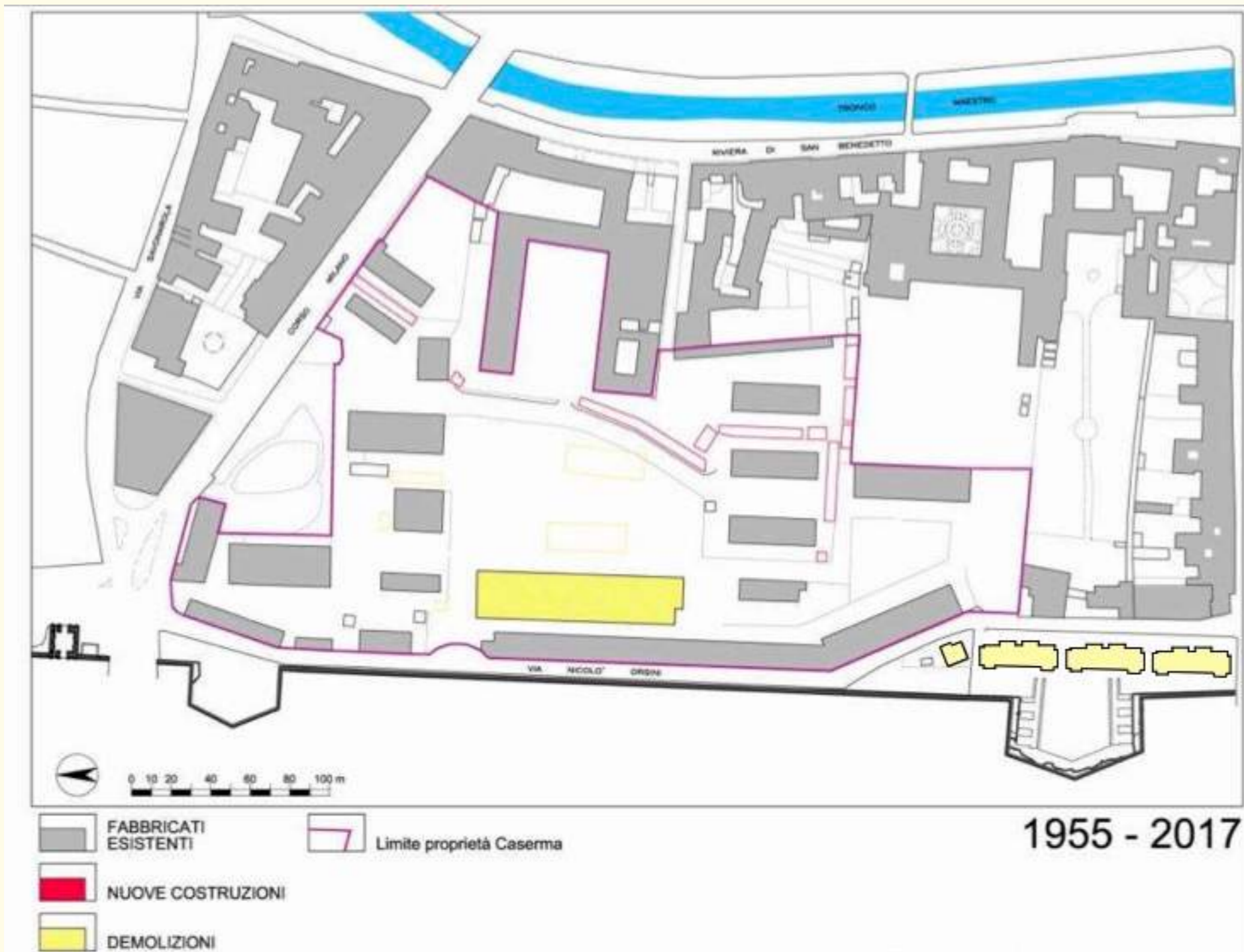
Negli anni '50 la realizzazione di Corso Milano modifica il perimetro dell'isolato verso nord.

# LE TRASFORMAZIONI NEL TEMPO



Negli anni '50 la realizzazione di Corso Milano modifica il perimetro dell'isolato verso nord.

# LE TRASFORMAZIONI NEL TEMPO



# FOTO STORICHE



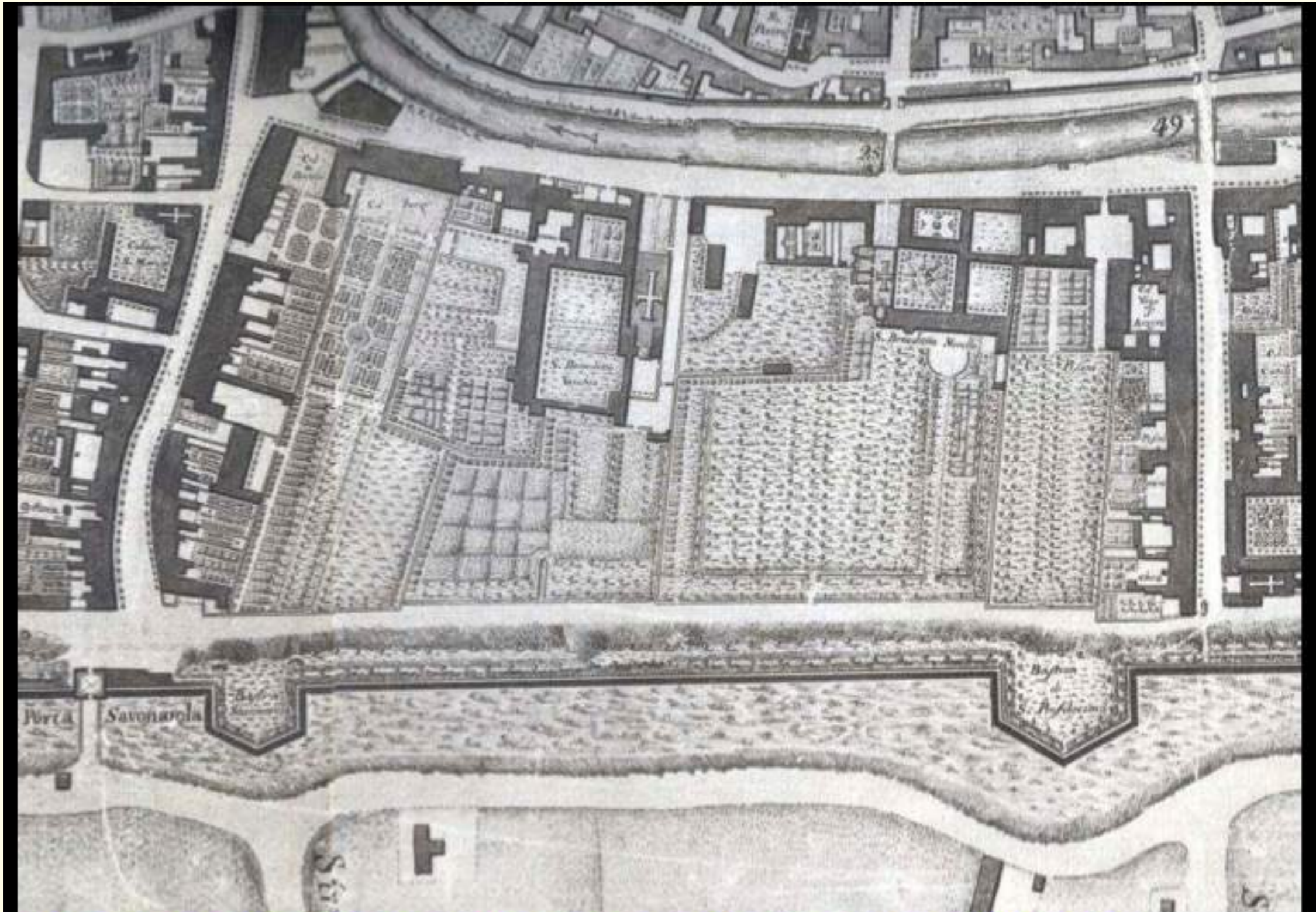
Veduta aerea da sud ovest degli anni Venti

# FOTO STORICHE



Dettaglio dalla veduta precedente

# CARTOGRAFIA STORICA



Dettaglio dalla pianta di Padova di Giovanni Valle del 1781

# ELEMENTI STORICI RILEVANTI

Dall'analisi effettuata si riassume l'individuazione degli **elementi storici rilevanti** in ordine cronologico:

- I tracciati della centuriazione romana;
- Le mura cinquecentesche;
- Il complesso del monastero di San Benedetto Vecchio (1195);
- La chiesa di San Benedetto (1222);
- Il complesso del monastero di San Benedetto Nuovo (1262);
- La chiesa abbaziale di San Benedetto Novello (1567);
- La “Strada delle Mura di San Prosdocimo” che delimitava l'area degli orti dei monasteri;
- I fabbricati della cavallerizza e le due ex scuderie appartenenti alla prima parte dell'insediamento militare del 1810.

# IL PARCO DELLE MURA DI SAN BENEDETTO





# IL PARCO DELLE MURA DI SAN BENEDETTO



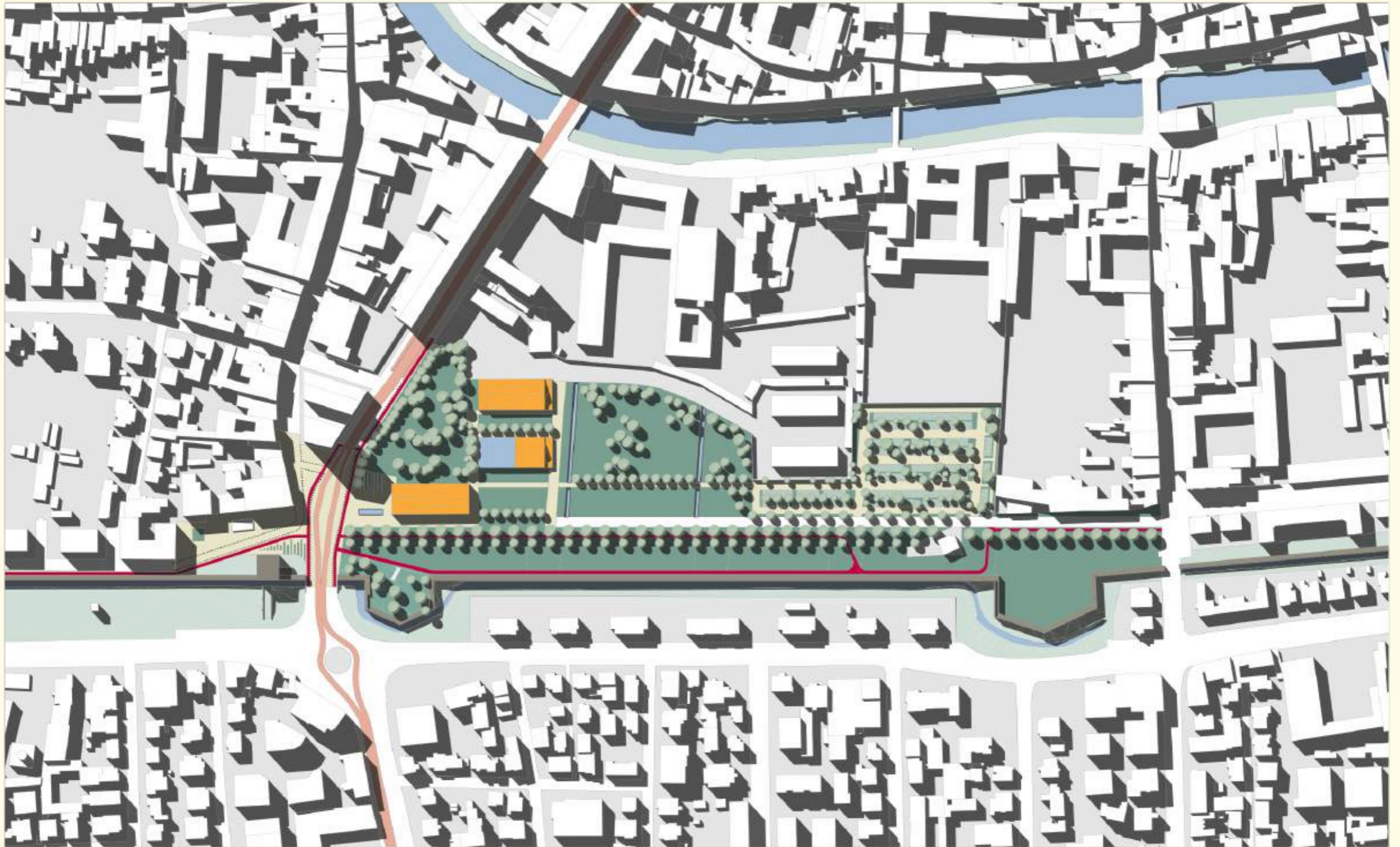
**STATO DI FATTO  
volumetrico**

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe



SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl

# IL PARCO DELLE MURA DI SAN BENEDETTO



**PROGETTO COMPLESSIVO**  
**volumetrico**

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe



SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl

# IL PARCO DELLE MURA DI SAN BENEDETTO

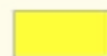


# IL PARCO DELLE MURA DI SAN BENEDETTO



## COMPARATIVA volumetrica

### LEGENDA



demolizione



costruzione

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe



SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl

# IL PARCO DELLE MURA DI SAN BENEDETTO

## OBBIETTIVI GENERALI

Riqualificazione da attuare mediante la realizzazione di una **“infrastruttura verde inclusiva”** per la valorizzazione del centro storico e delle mura rinascimentali di Padova.

L'intervento in generale prevede la **liberazione dell'area** da tutte le sovrapposizioni intervenute nel tempo, in modo da restituire alla città una vasta area, la sua riqualificazione per una **destinazione a parco** legata al sistema bastionato della città ed all'impianto storico in rapporto agli ex monasteri ed al centro storico.

# IL PARCO DELLE MURA DI SAN BENEDETTO

## Temi:

- **riqualificazione urbanistica e morfologica** dell'area in rispetto ai vincoli storici, paesaggisti e monumentali;
- **valorizzazione delle mura cinquecentesche** e del sistema bastionato in relazione al più ampio progetto di recupero delle mura medievali della città;
- creazione di **aree a parco inclusive**;
- aumento delle **superfici permeabili** dell'area;
- ove possibile, **mantenimento delle alberature** esistenti di pregio;
- **restauro** ed individuazione delle possibili funzioni degli edifici vincolati;
- inserimento di **attività a carattere pubblico, sociale e sportivo** funzionali alla miglior fruizione del parco;
- realizzazione di **percorsi ciclopedonali** di attraversamento, di collegamento con il centro storico e con la linea tranviaria SIR2;
- riqualificazione dell'area della **Porta Savonarola** in relazione agli interventi di realizzazione del parco e del SIR 2;
- realizzazione di una **struttura per la sosta** con una capienza superiore all'attuale.

# IL PARCO DELLE MURA DI SAN BENEDETTO

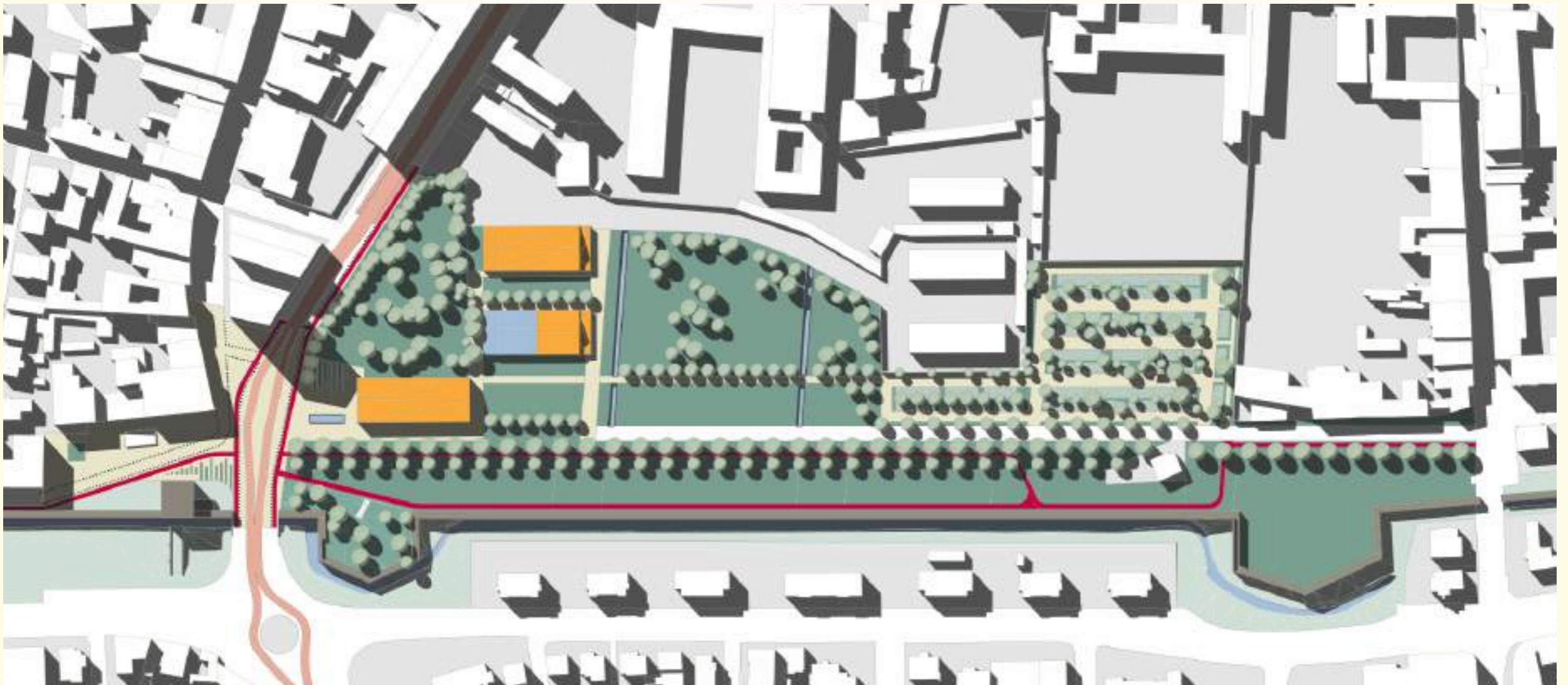
È prevista la realizzazione di un ampio parco che all'interno comprende gli edifici vincolati dell'ex caserma, parte dell'area dell'ex caserma Prandina, il parco Cavalleggeri e l'area antistante Porta Savonarola.

Gli interventi si possono riassumere in:

- Realizzazione di un **ampio parco** comprendente l'attuale parco Cavalleggeri e gli edifici vincolati.
- Viabilità funzionale solo alle attività presenti lungo il tracciato della “**Strada delle Mura di San Prodocimo**”.
- **Percorsi ciclo-pedonali** di collegamento funzionali alla fruizione del parco, di attraversamento, di collegamento con il centro storico e con la fermata SIR2.
- Realizzazione di una **nuova piazza su Corso Milano**.
- Piazza di **valorizzazione della Porta**, dell'accesso attraverso le mura cinquecentesche, dell'ex Cavallerizza e dell'accesso al nuovo sistema del Parco;
- **Riduzione delle superfici impermeabili** e recupero della vegetazione di pregio esistente.
- Nuovo “**parcheggio boscato**”.

# IL PARCO DELLE MURA DI SAN BENEDETTO

- **Demolizione** degli edifici non vincolati.
- **Riduzione delle superfici impermeabili.**
- Realizzazione di un'ampia area a parco lungo le mura cinquecentesche nell'area corrispondente agli ex orti benedettini ed inclusione dell'attuale parco Cavallegeri.
- Ripristino dell'originario tracciato della “**Strada delle Mura di San Prodocimo**” ed eliminazione dell'attuale via Orsini se non per la parte corrispondente all'impianto originario.
- Modifica della viabilità e prevalenza di **percorsi ciclopedonali.**
- Recepimento delle indicazioni per il completamento del “**Parco delle Mura cinquecentesche**”.
- **Recupero dei tre edifici vincolati** con introduzione di nuove destinazioni.
- Realizzazione di una **nuova piazza su Corso Milano.**





# IL PARCO DELLE MURA DI SAN BENEDETTO



render Gianluca Lai

## VISTA ZENITALE

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe

SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl

# IL PARCO DELLE MURA DI SAN BENEDETTO



render Gianluca Lai

## VISTA DA OVEST

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe

SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl

# IL PARCO DELLE MURA DI SAN BENEDETTO



render Gianluca Lai

## VISTA DA SUD

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe

SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl

# IL PARCO DELLE MURA DI SAN BENEDETTO



render Gianluca Lai

## VISTA DA NORD

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe

SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl

# IL PARCO DELLE MURA DI SAN BENEDETTO



render Gianluca Lai

## VISTA DA NORD-OVEST

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe

SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl

# IL PARCO DELLE MURA DI SAN BENEDETTO



render Gianluca Lai

## VISTA DA EST

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe

SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl

# MODIFICA ALLA VIABILITÀ



# MODIFICA ALLA VIABILITÀ

Utile alla valorizzazione dell'intervento del sistema dei parchi e delle mura cinquecentesche è **l'eliminazione dell'attuale tracciato di via Orsini** non coincidente con l'originario della strada delle mura di San Prosdocimo, l'eliminazione del suo collegamento con Corso Milano e conseguente eliminazione dell'attuale rotonda su Corso Milano.

Il ripristino dell'originario tracciato della “**Strada delle Mura di San Prosdocimo**” sarà fruibile solo dai mezzi diretti agli edifici a uso civico ed al parcheggio boscato, senza alcun collegamento carrabile su Corso Milano.

Il traffico veicolare che ora utilizza via Orsini **sarà trasferito su via Voltorno.**



# MODIFICA ALLA VIABILITÀ

Dallo studio delle “macro simulazioni area centrale di Padova” redatta per APS Holding S.p.A. da Logit emerge che la chiusura di via Orsini è possibile.

8 - DIFFERENZIALI DI TRAFFICO: SC5 - SDF



7 - DIFFERENZIALI DI TRAFFICO: SC6 - SDF



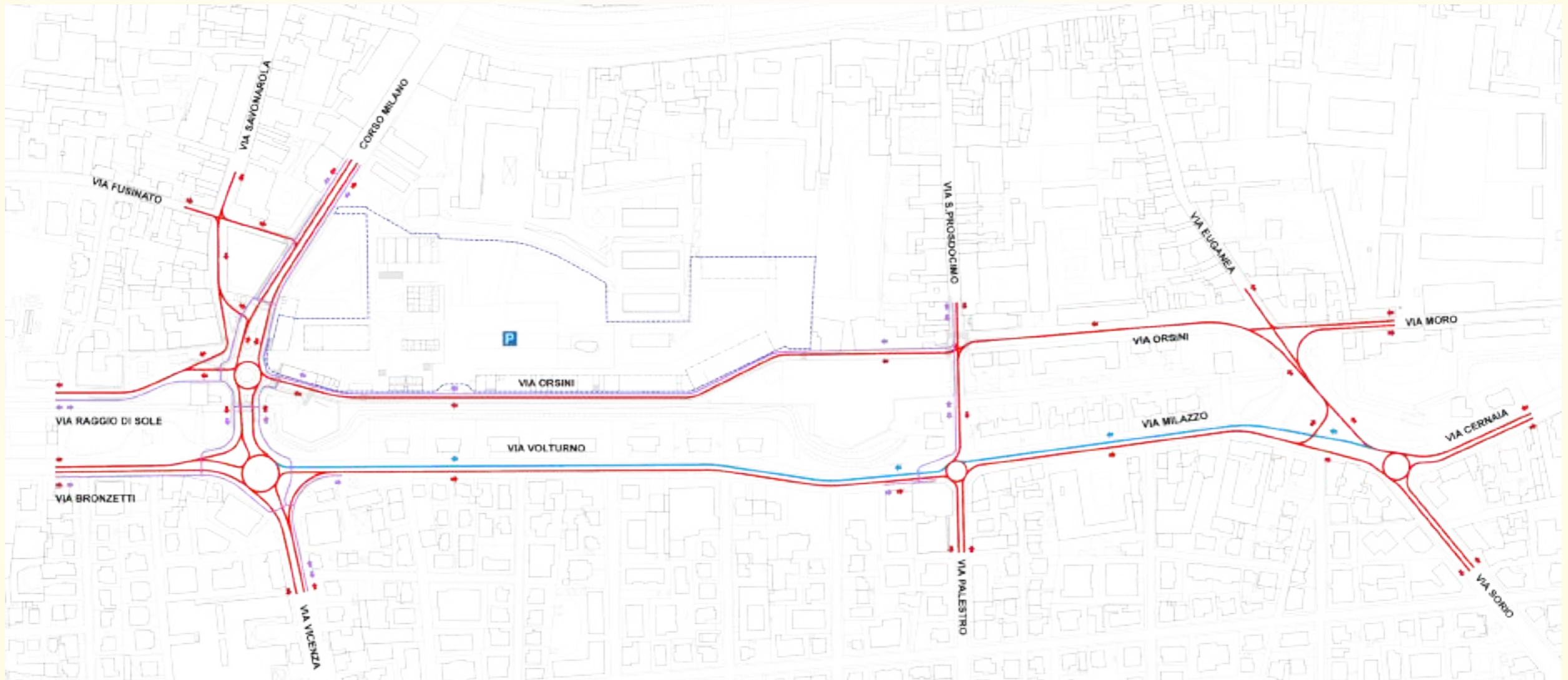
# MODIFICA ALLA VIABILITÀ

## Sintesi stato di fatto:

- Nord-Sud via Volturno a senso unico per la viabilità normale
- Sud-Nord via Volturno con corsia riservata mezzi pubblici
- Sud-Nord via Orsini a senso unico per la viabilità normale
- Rotonda su corso Milano

## LEGENDA

	area sottoposta a vincolo D.lgs 42/2004
	viabilità ordinaria
	viabilità di servizio
	viabilità riservata (taxi - bus)
	linea SIR 2
	viabilità ciclopedonale
	collegamenti ciclopedonali con riviera S.Benedetto





# IL PARCO DELLE MURA DI SAN BENEDETTO

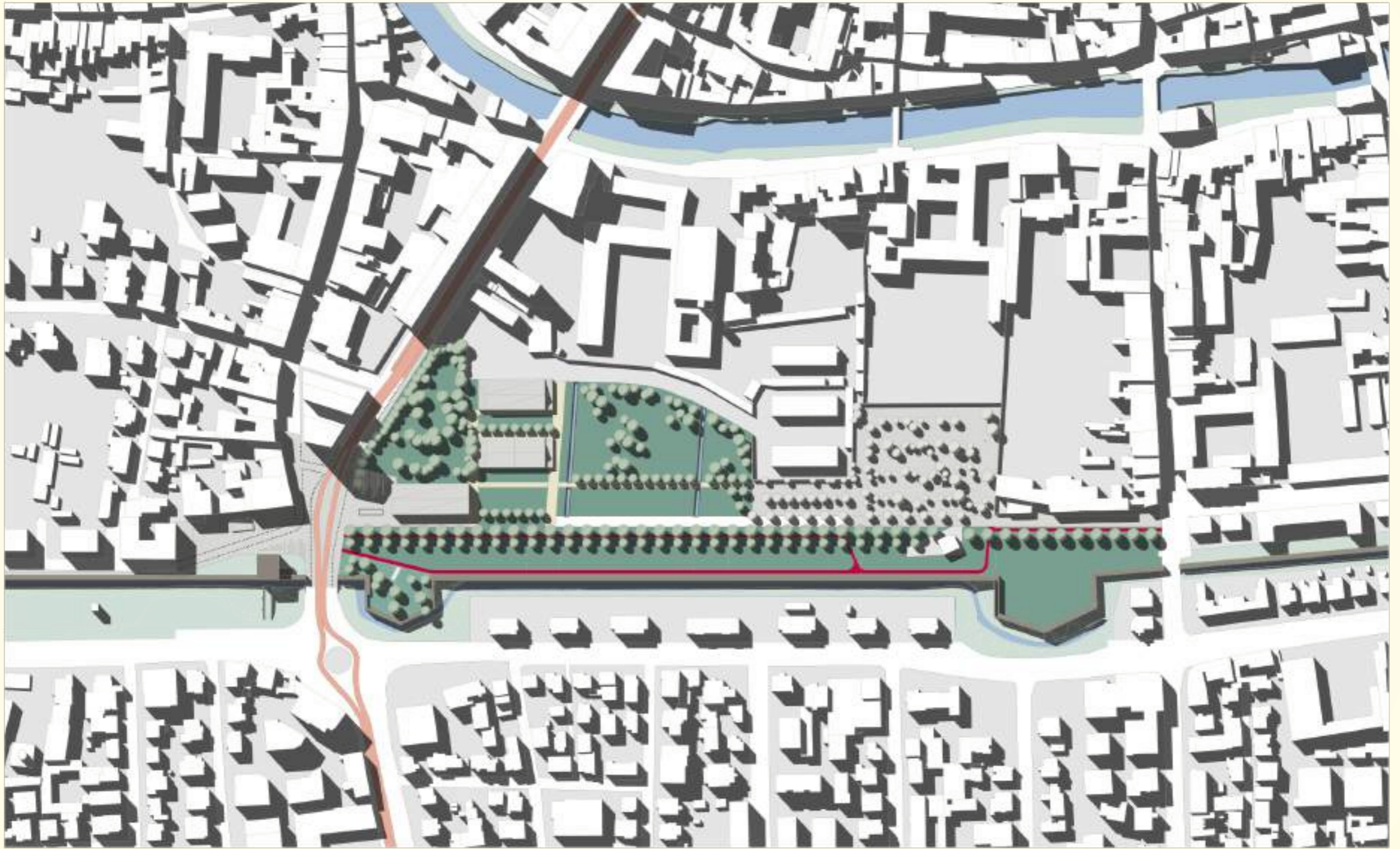
L'intervento può essere descritto suddividendolo in “stralci” secondo la seguente struttura:

- **Il parco**
- **Il parcheggio boscato**
- **La nuova piazza e gli edifici ad uso civico**

# IL PARCO



# IL PARCO



## **volumetrico**

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe

SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl

# IL PARCO

A seguito dello studio delle mappe storiche, dell'originario utilizzo delle aree parte del sistema bastionato si può finalmente liberare quanto occupato dall'insediamento militare e restituire l'area di pertinenza alle Mura Cinquecentesche con interventi di:

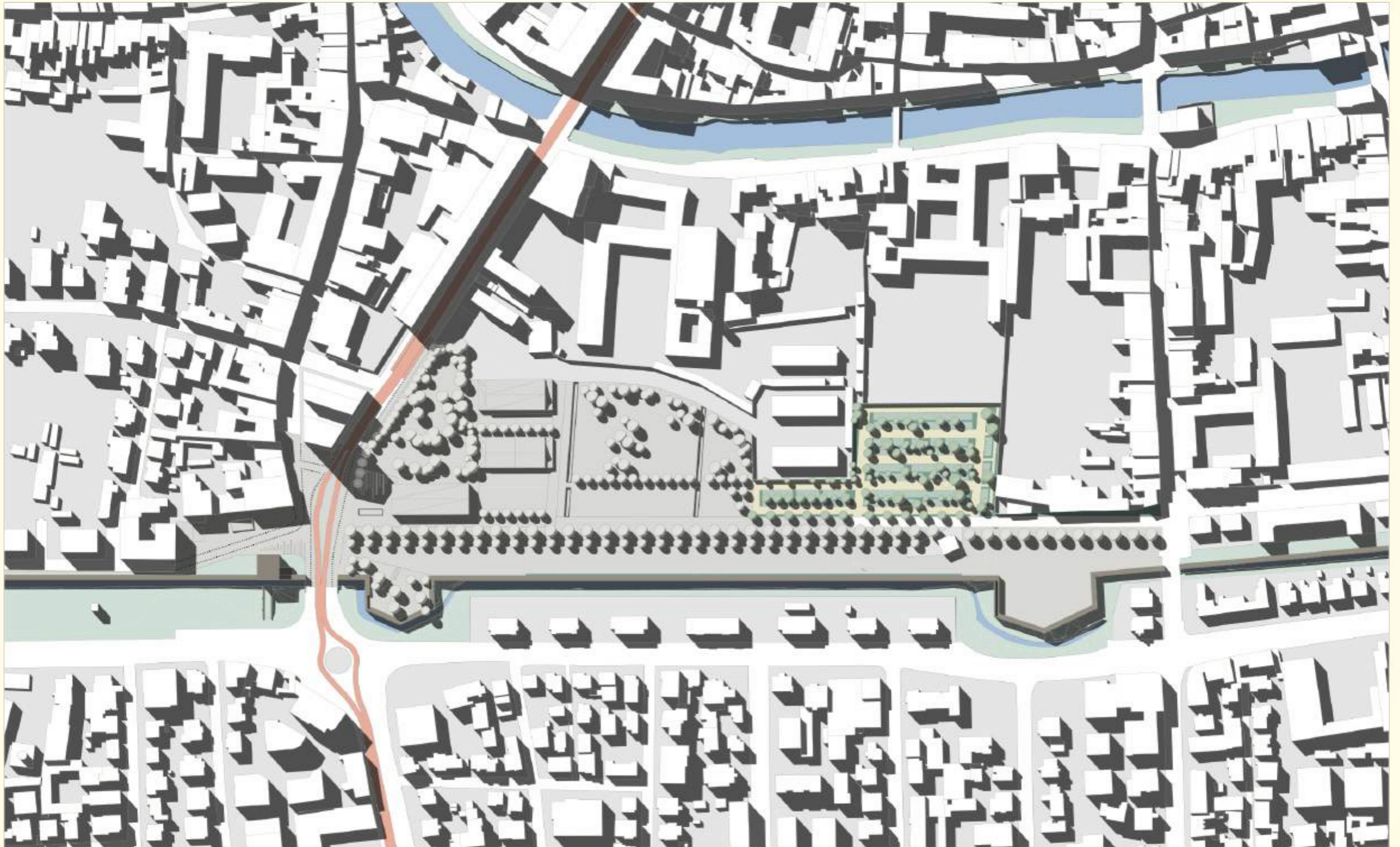
- **Liberazione dell'area corrispondente al terrapieno delle mura cinquecentesche** mediante la demolizione degli edifici esistenti e del tratto di via Orsini.
- Valorizzazione dell'originario asse della “**Strada delle Mura di San Prodocimo**” con un percorso ciclopedonale alberato.
- Conseguente completamento del più ampio progetto di **valorizzazione delle Mura cinquecentesche**.
- Ripristino del percorso di ronda alla quota zero con un **percorso ciclopedonale** a ridosso delle mura.
- Drastica **riduzione delle superfici impermeabili**.
- Realizzazione di un ampio parco **comprendente l'attuale parco Cavalleggeri**.
- Viabilità funzionale **solo alle attività presenti** lungo il tracciato della “Strada delle Mura di San Prodocimo”.
- **Percorsi ciclo-pedonali** di collegamento funzionali alla fruizione del parco, di attraversamento, di collegamento con il centro storico e con la fermata SIR2.
- Riduzione delle superfici impermeabili e **recupero della vegetazione** di pregio esistente.

# IL PARCHEGGIO BOSCATO





# IL PARCHEGGIO BOSCATO



**volumetrico**

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe

SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl

# IL PARCHEGGIO BOSCATO

**Il nuovo parcheggio: boscato, più grande di quello attuale e più vicino al centro.**

L'intervento prevede la realizzazione di un “**Parcheggio Boscato**” funzionale alle attività turistiche e sociali previste per gli edifici di uso civico ed alle attività del Centro Storico.

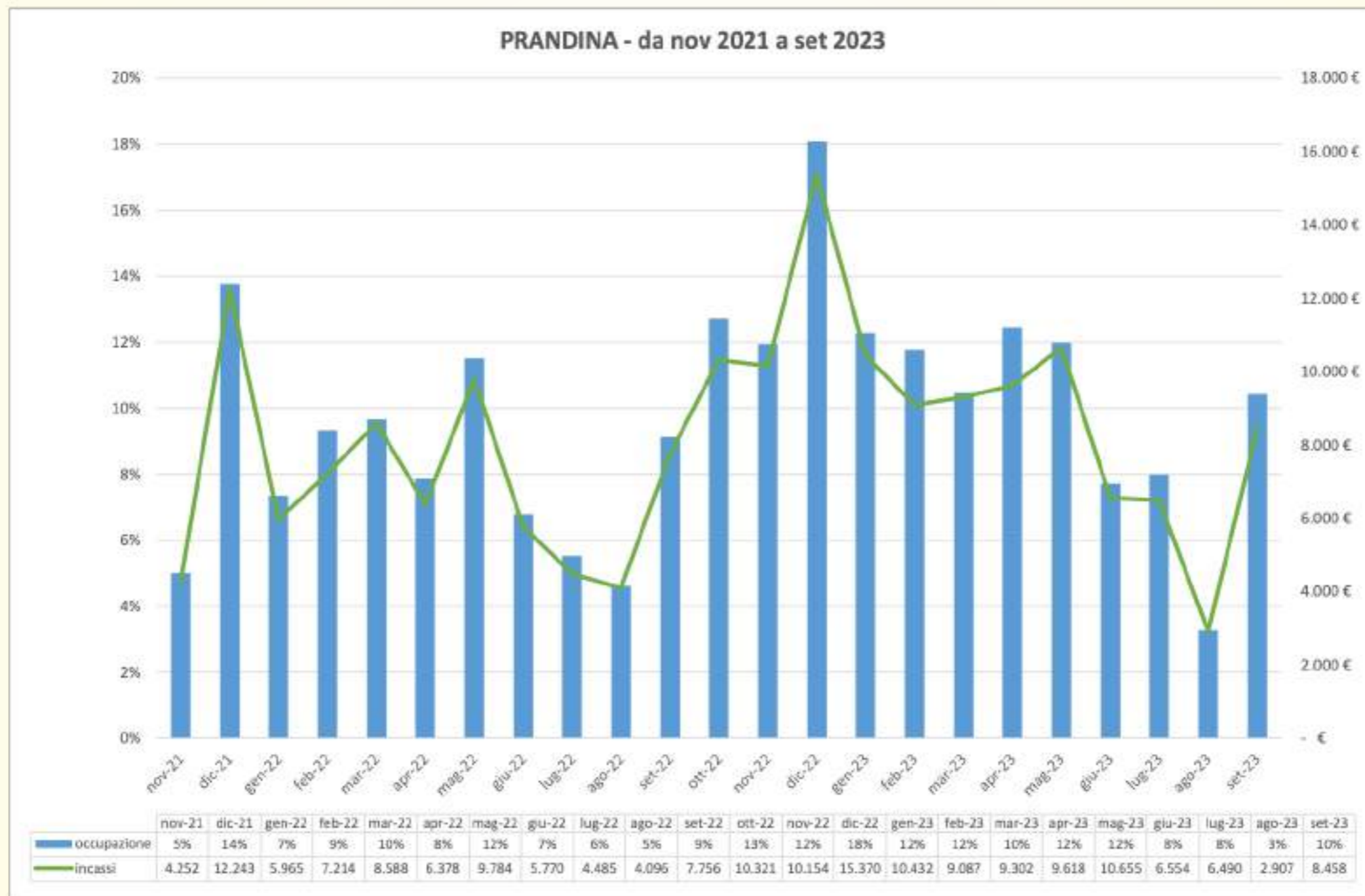
**Più vicino al Centro Storico:** a 500 metri di percorso pedonale da Piazza Capitaniato attraverso il monastero della Visitazione e via del Patriarcato.

**Più grande:** dagli attuali 180 posti ai nuovi 250 posti auto.

# IL PARCHEGGIO BOSCATO

## Analisi dell'offerta per la sosta

L'attuale parcheggio temporaneo presente all'ex Caserma Prandina ha una **occupazione massima che sfiora il 20%** in due anni e con una redditività in crescita.



# IL PARCHEGGIO BOSCATO



piano terra  
mq 8.690  
posti n° 240



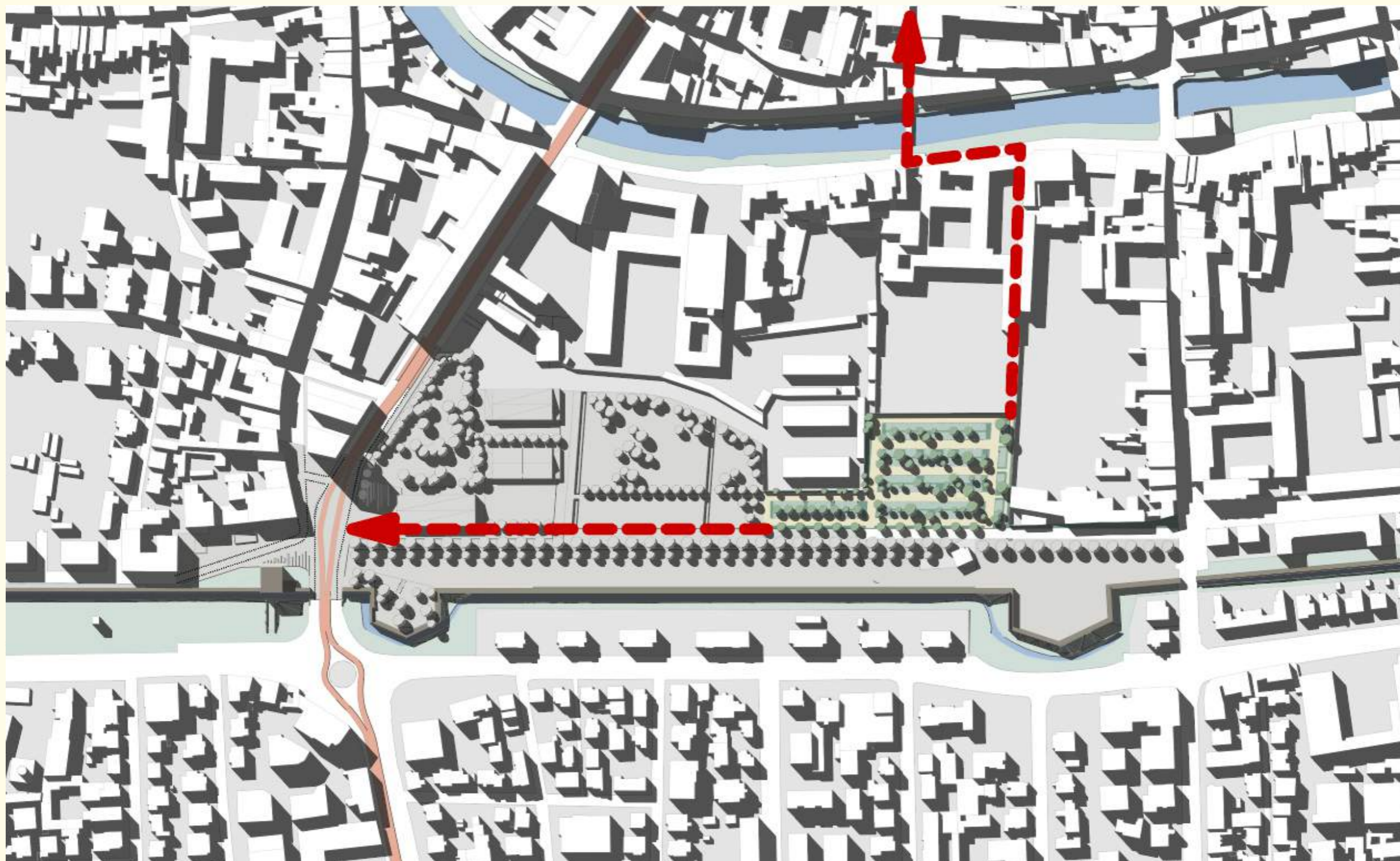
## PARCHEGGIO BOSCATO planimetria complessiva e pianta del parcheggio

### Caratteristiche:

- Mantenimento della vegetazione di pregio esistente (soluzione grafica in attesa della verifica di rilievo delle essenze arboree).
- Nessun consumo di suolo.
- Reversibilità.
- Maggior vegetazione nel parcheggio rispetto alla media cittadina e nella forma di "bosco".
- Densità pari ad 1posto/35 mq > 1posto/25 mq (valore standard).
- Utilizzo di materiali drenanti.
- Intervento economico e di veloce realizzazione.
- Riduzione delle superfici impermeabili.



# IL PARCHEGGIO BOSCATO



**volumetrico - collegamento pedonale con il centro**

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe

SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl

# IL PARCHEGGIO BOSCATO



render Gianluca Lai

## PARCHEGGIO BOSCATO vista di dettaglio

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe

SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl

# IL PARCHEGGIO BOSCATO



render Gianluca Lai

## **PARCHEGGIO BOSCATO** **vista da nord dell'ingresso**

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe

SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl

# IL PARCHEGGIO BOSCATO



render Gianluca Lai

## **PARCHEGGIO BOSCATO vista da sud dell'ingresso**

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe

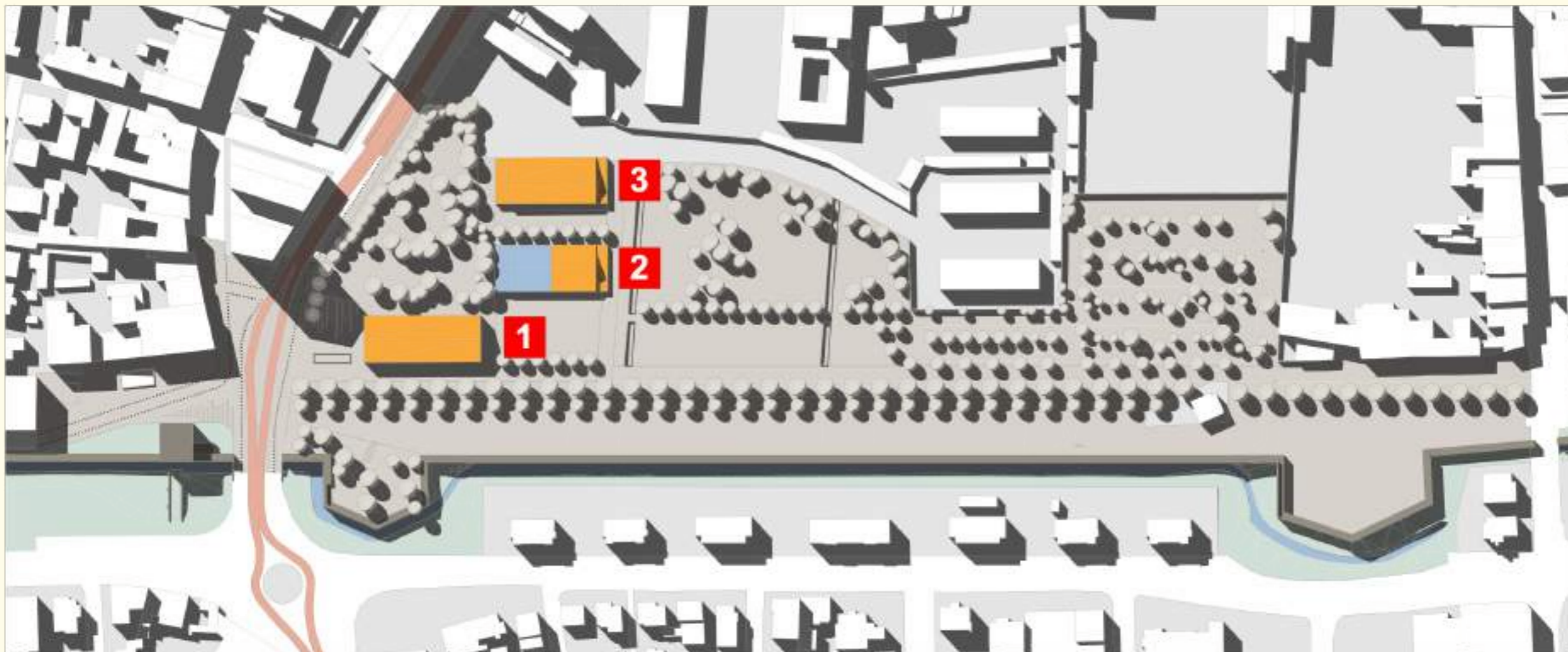
SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl



# EDIFICI AD USO CIVICO E SERVIZI



# EDIFICI AD USO CIVICO E SERVIZI



- 1** EX CAVALLERIZZA  
NUOVA DESTINAZIONE ESPOSITIVA E MUSEALE
- 2** EX SCUDERIA  
NUOVA DESTINAZIONE A SERVIZI E RISTORAZIONE MEDIANTE RICOSTRUZIONE DEL VOLUME ORIGINARIO
- 3** EX SCUDERIA  
NUOVA DESTINAZIONE CIVICA E PER ASSOCIAZIONI

**EDIFICI A USO CIVICO**  
**destinazioni d'uso di progetto**

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe



# EDIFICI AD USO CIVICO E SERVIZI

L'intervento ha come obiettivo la **valorizzazione dei tre edifici vincolati** dell'area destinata a parco, l'ex cavallerizza e le due ex scuderie, mediante un intervento di **restauro e recupero** con l'inserimento di nuove funzioni compatibili con l'impianto originario degli stessi.

Le nuove funzioni sono state definite sia per la posizione che per la tipologia edilizia e sono le seguenti:

## - Destinazione espositiva e museale nell'ex cavallerizza.

- immobile in posizione strategica rispetto alle mura cinquecentesche ed alla Porta Savonarola può essere messo in relazione con il sistema bastionato ed al sistema della fruizione "museale" complessiva;

- di grandi dimensioni, a spazio ampio ed unico, con ampie vetrate regolari si presta ad una funzione espositiva.

## - Destinazione a servizi e ristorazione nella ex scuderia con la previsione di ricostruire parte del volume originario abbattuto durante i bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale.

- originariamente suddiviso in ampie "stanze" in serie con due corpi addossati a destinazioni funzionali minori si presta ad ospitare servizi e ristorazione funzionali alle altre attività turistiche presenti nell'area ed utile al presidio del parco;

- è possibile un ricostruzione della parte del volume demolito sia dal punto di vista storico sia come occasione per la realizzazione di uno spazio funzionale al parco.

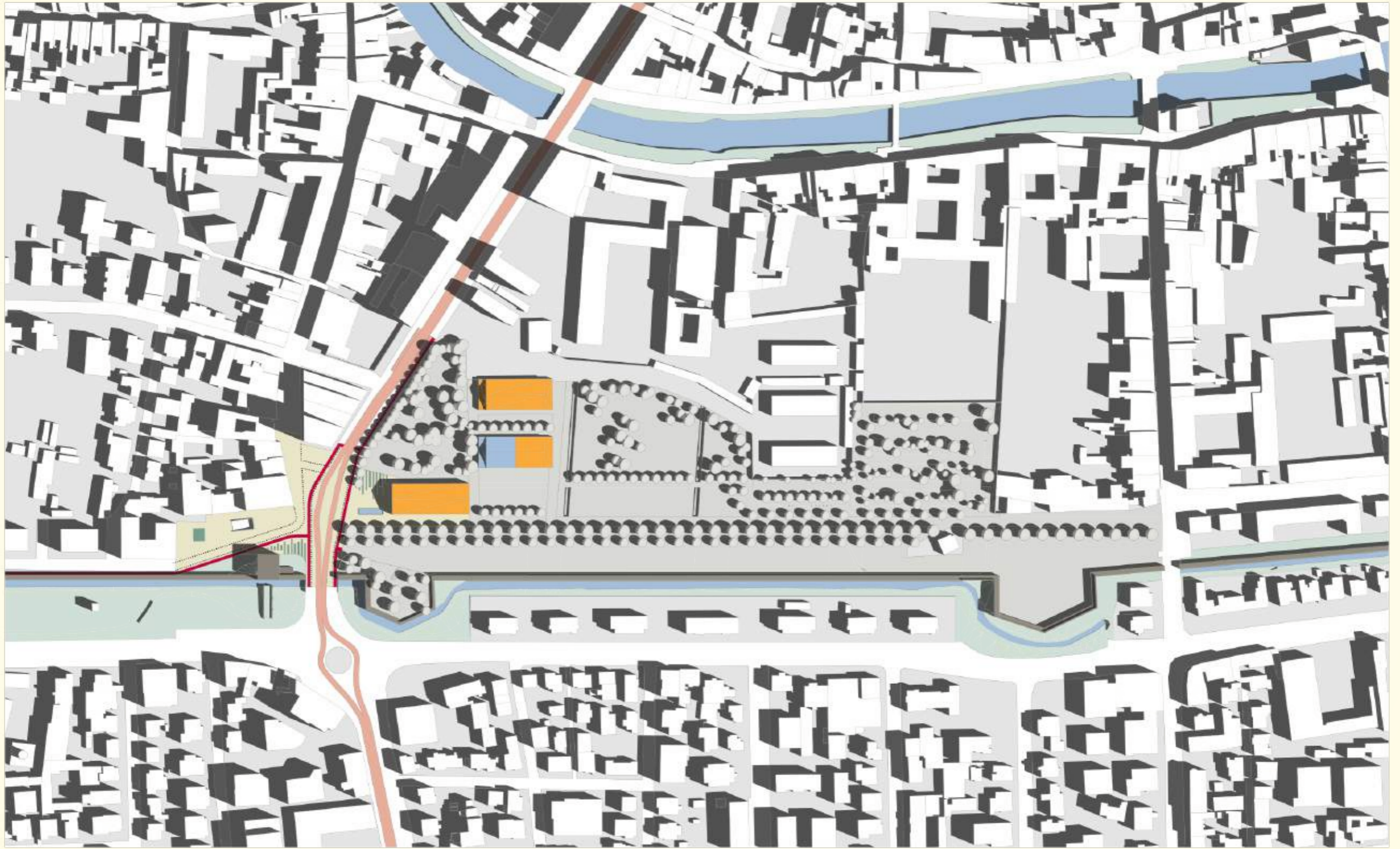
## - Destinazione civica e per associazioni della seconda ex scuderia.

- ora sottoposto ad un intervento di restauro, grazie al suo impianto distributivo originario, può essere utilizzato come contenitore polifunzionale di varie attività a carattere sociale.

# UNA NUOVA PIAZZA PER CORSO MILANO



# UNA NUOVA PIAZZA PER CORSO MILANO



## **volumetrico**

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe

SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl

# UNA NUOVA PIAZZA PER CORSO MILANO

Elemento di particolare interesse rispetto al sistema bastionato è la **valorizzazione di Porta Savonarola** con un intervento di revisione dell'area quale elemento di connessione fra il sistema bastionato, il nuovo sistema parco e la modifica della viabilità conseguente alla **nuova linea SIR2**. Si individua come intervento qualificante di **uno degli ingressi principali** al centro di Padova mediante:

1. Chiusura di via Orsini.
2. Eliminazione dell'attuale rotonda posta in corrispondenza di via Orsini-via Raggio di Sole.
3. Nuovi percorsi ciclopedonali.
4. Piazza funzionale a Porta Savonarola ed al nuovo spazio espositivo nell'ex Cavallerizza.



# UNA NUOVA PIAZZA PER CORSO MILANO



render Gianluca Lai

## NUOVA PIAZZA vista verso nord

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe

SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl

# UNA NUOVA PIAZZA PER CORSO MILANO



render Gianluca Lai

## NUOVA PIAZZA

**vista verso sud-est (corso Milano, parco cavalleggeri e parco mura)**

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe

SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl



# UNA NUOVA PIAZZA PER CORSO MILANO



render Gianluca Lai

## NUOVA PIAZZA

**vista verso sud-ovest (cavallerizza e parco mura)**

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe

SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl

# UNA NUOVA PIAZZA PER CORSO MILANO



render Gianluca Lai

## NUOVA PIAZZA

**vista verso sud (cavallerizza e parco mura)**

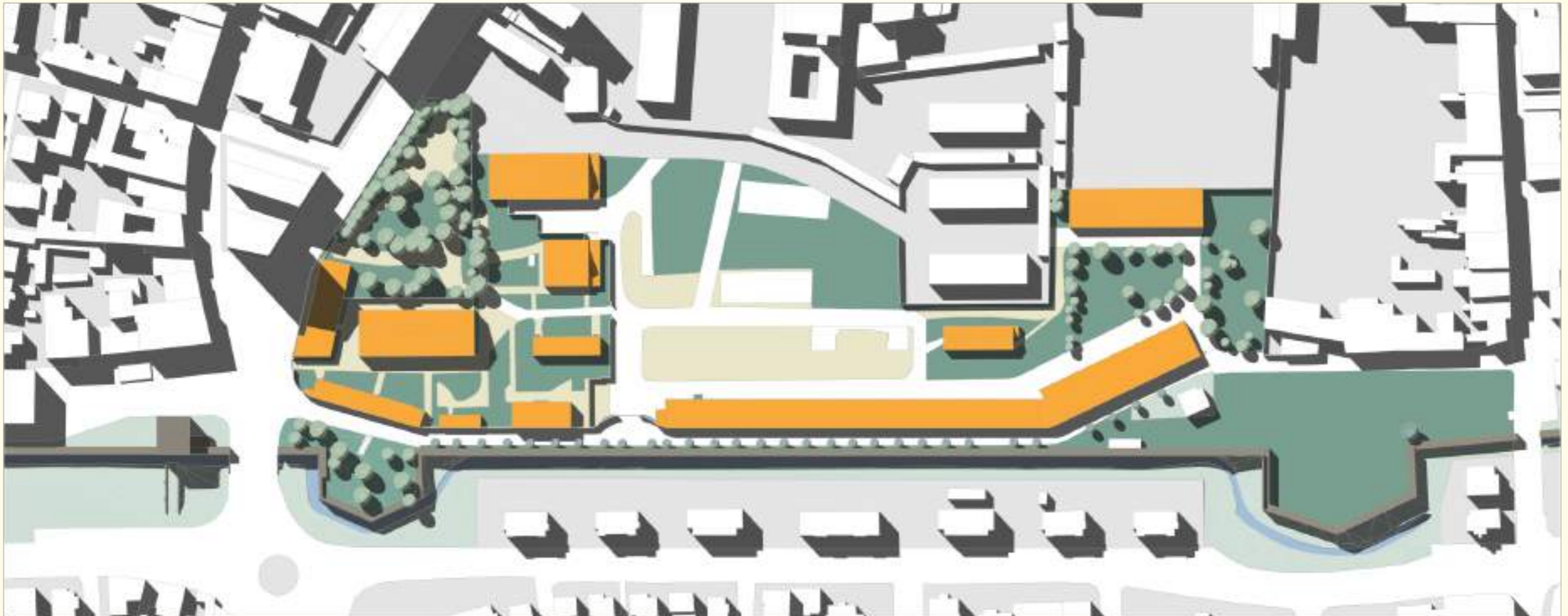
Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe

SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl

# **RIDUZIONE SUPERFICI IMPERMEABILI**



# RIDUZIONE SUPERFICI IMPERMEABILI



## STATO DI FATTO superfici e permeabilità del suolo

edifici non vincolati	mq 7.249
edifici vincolati	mq 2.509
superfici impermeabili	mq 19.551
superfici permeabili	mq 33.454
<b>totale</b>	<b>mq 62.763</b>

**percentuale superfici permeabili 53 %**



# RIDUZIONE SUPERFICI IMPERMEABILI



## PROGETTO superfici e permeabilità del suolo

edifici vincolati	mq 2.509
edifici in ampliamento	mq 484
superfici impermeabili	mq 9.243
superfici permeabili	mq 50.527
<b>totale</b>	<b>mq 62.763</b>

**percentuale superfici permeabili 80 %**



# IL PARCO DELLE MURA DI SAN BENEDETTO



render Gianluca Lai

## VISTA DA NORD-OVEST

Proposta di intervento di massima per il recupero dell'ex area Prandina e delle aree limitrofe

SA Sviluppo Architettura ed ingegneria srl