

**COMUNE DI CAMPOSAMPIERO
PROVINCIA DI PADOVA**

**VARIANTE ACCORDO PUBBLICO PRIVATO
“PERIN”**

ART. 6 L.R. n. 11/2004 (SK - APP 06)

Committenti:

Perin Maria
Moressa Giovanni
Perin Marco
Perin Bastiano
Perin Giovanni
Perin Marzia
Perin Katia

Progettista

Arch. Edoardo Squizzato
Geom. Oriano Squizzato

RELAZIONE TECNICA

Camposampiero, Aprile 2026

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
Geom. Oriano Squizzato – Arch. Simone Squizzato – Arch. Edoardo Squizzato
35012 Camposampiero (PD) - Via Borgo Rustega n. 119/1 - Tel. Fax 0495792032

1) Descrizione dell'area

Il Piano di Lottizzazione Residenziale "Perin" prevede l'urbanizzazione di un'area ubicata a nord-ovest del centro urbano della città di Camposampiero, in via Padre Girolamo Biasi.

Il Piano Urbanistico Attuativo è previsto nell'accordo pubblico/privato sottoscritto con il "Comune di Camposampiero" ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/04, in data 20/07/2018.

Ai proprietari dell'area è stato quindi concesso la realizzazione del Piano di Lottizzazione con una volumetria edificabile di mc. 6.655, tale volumetria è dovuta dall'indice di edificabilità territoriale indicato nell'apposita scheda SK-APP06 di 0,40 mc/mq della superficie del sub ambito 1.3 ovvero l'attuale zona PU/19 del PI.

In base al vigente strumento urbanistico del Comune di Camposampiero, ovvero il Piano degli interventi, il terreno è suddiviso in tre zone, "PU/19 – perequazione urbanistica", "F2/8 – servizi tecnologici", "SC/41 - spazi pubblici attrezzati a parco, gioco, sport".

in data 28/05/2025 con Delibera della Giunta Comunale n. 60 il Comune ha espresso parere preventivo favorevole di massima in merito alla richiesta di "Piano Urbanistico Attuativo" presentato con prot. 23722 del 11/10/2024 e successive integrazioni, pratica n. 24/URB25.

2) Progetto

L'obiettivo della presente proposta è di richiedere una variante all'accordo pubblico-privato precedentemente approvato mediante la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico, nello specifico si chiedono modifiche alle Z.T.O. esistenti e una volumetria aggiuntiva pari a mc. 2.200, in cambio della realizzazione di un'opera di notevole interesse pubblico, da cedere al Comune.

Previsioni della proposta:

- spostamento zona territoriale F2/8 (area per bacino di invaso) lungo il lato est a seguito di progettazione definitiva della lottizzazione e in accordo con il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive;
- visti i costi elevati per la realizzazione dell'opera, visti i limiti dell'area in oggetto a seguito anche del P.G.R.A., si chiede capacità edificatoria aggiuntiva di mc. 2.200, così ripartiti:

- 998 mc ai sensi dell'art. 20 comma 8bis della L.R. 11/2004, pari al 15% della volumetria esistente di mc. 6.655

- 1.202 mc. da ATO R.2.3

- La manutenzione delle aree verdi in cessione, delimitate nell'elaborato grafico dalla linea tratteggiata verde sarà interamente a carico dei condomini. Restano invece a carico del Comune di Camposampiero il verde limitrofo al nuovo parcheggio e l'area a bosco/parco situata a nord;

- modifica alle tipologie edilizie ammesse, le tipologie edilizie originariamente previste ("edifici unifamiliari o schiera") vengano integralmente sostituite dalla tipologia "a blocco". Al fine di garantire la necessaria flessibilità progettuale e architettonica, si precisa che si intendono ammesse anche le diverse articolazioni del fabbricato ovvero gli edifici in linea e a ballatoio.

- modifica all'altezza massima dei fabbricati, passando da m. 6,50 a m 10,00;

- collegamento viario ciclo-pedonale con via Zanella, conforme agli art. 72-73 delle N.T.O. del P.I.

A favore di queste opere i lottizzanti intendono realizzare un'opera di notevole interesse pubblico, nello specifico un parcheggio pubblico a raso della superficie di mq. 864,83, finito a perfetta regola d'arte, completo del verde perimetrale con piantumazione di alberature, illuminazione, rete acque meteoriche e successiva cessione al Comune di Camposampiero.

In linea con gli indirizzi espressi dalla Giunta Comunale nella delibera in oggetto e a seguito del parere preventivo rilasciato, la proposta progettuale viene aggiornata come segue:

- in sede di PUA in variante, verrà presentato un progetto specifico dedicato all'area boscata a nord. L'intervento punterà alla mitigazione ambientale e paesaggistica, integrando il percorso pedonale immerso nel verde con idoneo progetto illuminotecnico per migliorare la fruizione pubblica dell'area;

- è stato eliminato il tombinamento della scolina di via Biasi inizialmente previsto. Di conseguenza, la pista ciclabile è stata riprogettata con un tracciato baricentrico rispetto alla proprietà: questa soluzione crea un asse di collegamento diretto tra via Zanella e via Biasi, con sbocco sul confine sud-est del comparto;

- come evidenziato nella tavola n. 3 allegata, il sistema di attraversamento tra il comparto e i percorsi a sud di via Biasi è stato ottimizzato. Il posizionamento garantisce la continuità pedonale, coordinandosi efficacemente con la dotazione dei parcheggi e l'attuale morfologia del marciapiede esistente;
- ulteriore documentazione di dettaglio, come atti di proprietà, piano di manutenzione e gestione, progetto illuminotecnico (esteso al percorso nell'area boscata a nord), indagine geologica, computo metrico, relazione impatto acustico e nulla osta /pareri degli enti, sarà parte integrante della successiva fase di PUA in variante. In tale sede verrà definita la progettazione definitiva ed esecutiva, garantendo il necessario livello di approfondimento tecnico richiesto.

3) Stima del plusvalore:

Stima del plusvalore, inteso quale differenza tra il valore finale degli immobili, generato dalla trasformazione urbanistica prevista dalla presente proposta di accordo ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale:

- Valore attuale dell'area da cedere al Comune per l'opera di interesse pubblico **"A"**
 - Superficie mq. 864,83 x €/mq. 10 € 8.648,30
- Valore area di riferimento per volumetria aggiuntiva richiesta **"B"**
 - Superficie mq. 2.000 x €/mq. 10 € 20.000,00
- Valore volumetria aggiuntiva richiesta **"C"**
 - Volume residenziale mc. 2.200 x €/mc. 63 € 138.600,00
- Valore modifiche al PI non volumetriche **"D"** € 11.400,00
- Plusvalore totale:
 - (C+D) – (A+B) € 121.351,70
- *Ripartizione plusvalore:*
 - Promotore: plusvalore finale x 50% € 60.675,85
 - Comune di Camposampiero: plusvalore finale x 50% € 60.675,85
- Costo realizzazione parcheggio: € 120.000,00

In merito al sopracitato valore riferito alle modifiche non volumetriche del Piano degli Interventi, si precisa che tali opere sono state stimate e ripartite come segue:

- spostamento zona territoriale F2/8 (area per bacino di invaso)	€	0,00
- manutenzione privata delle aree verdi in cessione	€	0,00
- modifica alle tipologie edilizie ammesse	€	3.400,00
- modifica all'altezza massima dei fabbricati	€	8.000,00
- collegamento viario ciclo-pedonale con via Zanella	€	0,00
		<hr/>
		€ 11.400,00

A seguito di incontro con il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive e al fine di garantire il rispetto del principio di invarianza idraulica, il progetto prevede la riqualificazione e il potenziamento del fosso esistente posto a nord delle nuove unità in progetto.

A fronte di un innalzamento della quota del piano di campagna di circa 60 cm, il volume di compensazione idraulico, calcolato sulla base del parametro di 150 mc/ha, verrà garantito mediante un ampliamento volumetrico della sezione dell'alveo del fosso.

Contestualmente, per ottimizzare le operazioni di gestione e manutenzione del corpo idrico, il tracciato del fosso sarà traslato verso nord di circa 2,50 ml.; tale configurazione, in accordo con il Consorzio di Bonifica, permette di istituire una fascia di transito libera da ostacoli, dimensionata per agevolare il passaggio e la manovra dei mezzi d'opera.

Camposampiero, 03/04/2026

Il tecnico