

**CRITERI DI VALUTAZIONE**  
**delle proposte di "Varianti Verdi" per la riclassificazione**  
**di aree edificabili ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015**

1. Come da comma 2 art. 7 L.R. 4/2015, la finalità delle "Varianti Verdi" è quella del contenimento del consumo del suolo (L. Reg. n. 14/2017), pertanto poiché le richieste dovranno rispondere a questo principio, si definiscono di seguito i criteri di indirizzo per la valutazione delle domande:
  - a) le richieste NON dovranno pregiudicare l'interesse pubblico, ovvero i diritti urbanistici già acquisiti di terzi;
  - b) le aree oggetto di richiesta NON devono risultare essere:
    1. aree destinate ad aree pertinenziali di unità edilizie esistenti, quali giardini, parchi, orti, piazzali, aree incolte in genere;
    2. aree libere intercluse;
    3. aree comunque già urbanizzate, degradate, dismesse o sottoutilizzate in quanto sono proprio queste le aree dove orientare prioritariamente gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia;
    4. aree che non presentano continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali;
  - c) ~~sono~~ altresì ammesse aree ricadenti nei punti sopra indicati alla lettera b) qualora ci sia l'impegno, da formalizzare con apposito atto unilaterale d'obbligo, alla rinaturalizzazione o alla riconversione all'uso agricolo delle stesse, anche all'interno del contesto urbano se per misure significative atte a costituire una superficie minima di riferimento;
  - d) sono comunque escluse le aree che hanno contribuito, secondo i diversi indici ammessi dal PRG/PI, al raggiungimento del volume edificabile di edifici esistenti, anche nel caso di utilizzazione parziale della volumetria; in tal senso si specifica che gli edifici esistenti determinano, nelle aree libere contigue intestate alla medesima proprietà, un vincolo di pertinenza e su dette aree si dovrà verificare l'osservanza degli indici e prescrizioni di Piano sia per le costruzioni esistenti che per le previste: la stessa specifica vale anche in caso di frazionamento e/o cessione di dette aree in epoca successiva al rilascio titolo abilitativo dell'edificio in questione;
  - e) qualora le aree oggetto di richiesta di riclassificazione presentino caratteristiche disomogenee possono essere riclassificate solo in parte;
2. la riclassificazione delle aree, qualora sia valutata accoglibile comporterà, nei limiti a seguito descritti, la loro trasformazione come territorio comunque inedificabile, attribuendone la disciplina più idonea rispetto alle caratteristiche proprie e del contesto nel quale si collocano, anche integrandole nella rete ecologica comunale con l'obiettivo di ripristinare la naturalità e le funzioni eco-sistemiche dei suoli; le stesse, opportunamente identificate a livello catastale, saranno perimetrate nelle tavole del PI e identificate mediante apposito contrassegno quali aree prive di edificabilità;
3. L'eventuale accoglimento delle domande comporterà, per il richiedente, la sottoscrizione, prima dell'approvazione della "Variante Verde" al PI di riclassificazione delle aree edificabili ai sensi

dell'art. 7 della L.R. 4/2015, di un atto unilaterale d'obbligo a garanzia che tali suoli non siano oggetto di richiesta di nuova edificazione fino ad eventuale ulteriore variante che – previo accordo di pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR. N. 11/2004 – ne ridefinisca puntualmente la zonizzazione secondo le procedure ed eventuali oneri e/o contributi perequativi altrimenti previsti; gli stessi suoli non potranno essere utilizzati per accogliere il trasferimento di crediti edilizi provenienti da altri mappali, né per realizzarvi altre opere che ne comportino l'impermeabilizzazione compromettendone l'uso agricolo o ecologico-ambientale. Trascorsi 5 anni successivi all'efficacia della "Variante Verde" al PI le aree saranno assimilabili alle Aree non pianificate di cui all'art. 33 della L.R. 11/04, fino ad eventuale ulteriore variante che – nei termini in precedenza indicati – ne ridefinisca puntualmente la zonizzazione;

4. La riclassificazione delle aree non comporta ai fini delle tassazioni e imposte locali sugli immobili alcun ristoro economico per quanto già versato per le stesse aree.
5. Nel merito dei costi della "Variante Verde" al P.A.T., il Comune si riserva di attribuirli in quota ad ogni Richiedente che ha visto accolta la propria domanda nella variante stessa.
6. Per la definizione conclusiva della riclassificazione, qualora l'area non fosse esattamente identificata a livello catastale, il richiedente dovrà produrre copia del frazionamento catastale depositato presso l'Agenzia delle Entrate.
7. I presenti criteri potranno essere oggetto di modifiche e/o integrazioni solo previa specifiche deliberazioni di Giunta Comunale, anche in funzione di eventuali emanazioni/indirizzi da parte della Regione Veneto.

## ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

(art. 11 LEGGE 241/90)

Il/la sottoscritto/a ..... (cognome) ..... (nome)  
nato/a a ..... (.....) il .....  
residente a ..... (.....) in Via ..... ri. ....

Recapito telefonico \_\_\_\_\_ mail \_\_\_\_\_

consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazione non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art.76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000

Eventuali altri proprietari:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_

via \_\_\_\_\_ tel \_\_\_\_\_ mail \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_

via \_\_\_\_\_ tel \_\_\_\_\_ mail \_\_\_\_\_

### DICHIARA

di essere proprietario del terreno distinto al N.C.T./N.C.E.U. al foglio n. .... Mappale n. ....  
..... subalterno n. ....

che in data .....ha presentato domanda di riclassificazione ai sensi dell'art.7 L.R.V.n.4 del 16/03/2015.( Variante Verde)

e SI IMPEGNA A :

CHE tali suoli non siano oggetto di richiesta di nuova edificazione fino ad eventuale ulteriore variante che — previo accordo di pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR. N. 11/2004 — ne ridefinisca puntualmente la zonizzazione secondo le procedure ed eventuali oheri e/o contributi perequativi altrimenti previsti;

CHE gli stessi suoli non potranno essere utilizzati per accogliere il trasferimento di crediti edilizi provenienti da altri mappali, né per realizzarvi altre opere che ne comportino l'impermeabilizzazione compromettendone l'uso agricolo o ecologico-ambientale.

Trascorsi 5 anni successivi all'efficacia della "Variante Verde" al PI le aree saranno assimilabili alle Aree non pianificate di cui all'art. 33 della L.R. 11/04, fino ad eventuale ulteriore variante che — nei termini in precedenza indicati — ne ridefinisca puntualmente la zonizzazione;

Il sottoscritto si impegna infine a registrare il presente atto d'obbligo unilaterale e a rimetterne originale al Comune di Oppeano , ogni spesa inerente e dipendente a proprio carico.

Oppeano, lì .....

Il Dichiarante  
(leggibile)

Ai sensi dell'art. 38, D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento di identità del dichiarante, all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta.

Allegati: carta d'identità del dichiarante 0 DI TUTTI I DICHIARANTI.