



Comune di  
**SAN GIORGIO IN BOSCO**  
Provincia di Padova

**P.R.C.**

# PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N. 16/2025

## NORME TECNICHE OPERATIVE

**ESTRATTO DELLA MODIFICA – ART. 31.5 MODIFICATO**



Sindaco:  
Nicola Pettenuzzo

Responsabile area tecnica:  
Maurizio O. Bergamin

studio urbanistica e pianificazione  
Costantini Mauro  
Costantini Enrico

adottato:

approvato:

redazione:

novembre 2025

## Art. 31 - DEFINIZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

.. omissis ..

### 31.5 Fabbricati non più funzionali al fondo (43 punto 2 lett. d)

Le variazioni di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali al fondo, interessa esclusivamente gli edifici inseriti nelle sottozone agricole "E" ed individuati puntualmente nelle schede allegate.

Le schede contengono:

- Estratto CTRN scala 1/5000 con individuazione dei fabbricati aziendali costituenti il corpo principale dell'azienda;
- Dati dimensionali e qualitativi dell'azienda. Documentazione fotografica;
- Dati dimensionali di tutti i fabbricati aziendali;
- Dati complessivi dei fabbricati interessati alla variazione di destinazione d'uso;
- Previsioni P.I. (dati dimensionali – destinazioni d'uso) e relativa valutazione tecnica;
- Planivolumetrico dello stato di fatto dei sedimi edificati oggetto di variazione di destinazione d'uso scala 1/200;
- Planimetria di progetto dei sedimi edificati oggetto di variazione (nuove destinazioni d'uso di P.I.) – scala 1/200.

Le variazioni delle destinazioni d'uso, codificate nelle schede allegate, sono soggette alle seguenti norme e prescrizioni:

1. Le nuove previsioni urbanistiche ammesse dalle schede escludono l'assoluta ulteriore edificabilità all'interno dell'azienda agricola così come individuata alla data febbraio 2003, (compresi gli ampliamenti ex art. 44 L.R. 11/04).

2. La costruzione di nuovi annessi agricoli potrà essere ammessa solo nel caso di sostanziale incremento della superficie aziendale, tale da raggiungere comunque i minimi di cui all'art. 44 della L.R. 11/04, e da un cambio di indirizzo produttivo tale da configurare una nuova azienda agricola totalmente diversa da quella sulla quale sono state elaborate le schede di non funzionalità.

La nuova situazione del fondo dovrà essere giustificata da una dettagliata relazione agronomica.

Nel calcolo della nuova potenzialità edificatoria dovranno – comunque – essere conteggiate le superfici degli annessi precedentemente classificati come non più funzionali al fondo agricolo.

3. Le schede allegate definiscono, oltre alle nuove destinazioni d'uso ammissibili:

- l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione dell'esistente edificato nell'ambito aziendale;
- gli accorpamenti e le demolizioni ammissibili e prescrittive;
- l'obbligo di rispetto dei gradi di protezione apposti sui fabbricati di pregio.

Le destinazioni d'uso debbono essere rispettate nelle quantità planivolumetriche definite dalle schede di progetto.

In sede di progetto potranno essere proposte soluzioni planivolumetriche alternative (compresi modesti spostamenti di sedime per rispetto delle distanze da strade, confini e fabbricati, vincoli e norme di carattere igienico – sanitario), purché le stesse comportino una più corretta interpretazione delle tipologie edilizie agricole tradizionali, dell'organizzazione cortilizia, ovvero in area idonea il più possibile prossima alla localizzazione originaria, ad integrazione di ambiti già edificati o dotati di migliori e adeguati viabilità e sottoservizi, senza incremento della quantità di superficie impermeabilizzata (anche mediante compensazione). Quando la proposta progettuale superi il perimetro dell'organizzazione cortilizia originaria, il permesso di costruire è subordinato al parere favorevole del Consiglio Comunale.

4. L'attuazione delle nuove destinazioni d'uso non potrà comunque comportare - nell'ambito aziendale - il ricavo di più di quattro unità residenziali, comprese quelle esistenti.

Ogni nuova unità non potrà comunque avere un volume netto inferiore a 400 mc..

5. L'accorpamento di volumi conseguenti a demolizioni di superfetazioni o la demolizione di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda.

Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale delle zone agricole, rispettando nel contempo le tipologie codificate nelle presenti N.T.O.

6. Il rilascio della concessione edilizia sui fabbricati non più funzionali è condizionato:

a) alla preventiva stipula di un atto notarile di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo. (come da schema allegato) (All. A)

b) Alla dimostrazione da parte del richiedente della legittimità urbanistica di tutti i fabbricati aziendali.

c) Alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e di un adeguato sistema di smaltimento per tutti i fabbricati aziendali.

7. Il cambio di destinazione d'uso non modifica comunque i vincoli derivanti dalla applicazione delle leggi regionali 24/85 - 58/1978 ovvero dalle norme dei P.R.G. o P.di.F. antecedenti all'entrata in vigore delle leggi succitate.

8. Per le nuove destinazioni residenziali debbono rispettarsi "i caratteri delle edificazioni" di cui al presente articolo.