

Art. 36 Zona territoriale omogenea B3  
Zona residenziale di contenimento dello stato di fatto

Nelle zone residenziali di contenimento dello stato di fatto, indicate nella planimetria di P.R.G. con specifico contrassegno di zona, sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione nonché l'ampliamento della superficie coperta e il sopralzo di edifici esistenti in relazione alla loro consistenza preesistente alla data di adozione del P.R.G. L'edificio non potrà disporre, a seguito del sopralzo di più di tre piani fuori terra destinati ad abitazione od attività di tipo terziario e artigianale.

Tali interventi sono assoggettati ai seguenti limiti:

- per l'ampliamento:

- a) superficie massima copribile in aggiunta a quella esistente da calcolarsi secondo la formula:  
 $S_a = 6.000/S_c$  dove ( $S_a$ =superficie coperta aggiuntiva, espressa in mq.;  $S_c$ = superficie coperta esistente, espressa in mq.);
- b) distacco tra costruzioni  $D_e = 10,00$  mt.;
- c) distacco dai confini  $D_c = 5,00$  mt. o in aderenza di edifici esistenti;
- d) distacco stradale  $D_s =$  non inferiore al distacco esistente, se questo è inferiore a mt. 5,00; in caso contrario, mt. 5,00 o secondo allineamento precostituito;

- per il sopralzo:

- a) altezza massima  $H_{max} = 9,00$  mt.
- b) distacco dai confini  $D_c =$  non inferiore al distacco esistente;
- c) distacco stradale  $D_s =$  non inferiore al distacco esistente;
- d) distacco tra costruzioni  $D_e = 10,00$  mt.

- parcheggio inerente la costruzione:  $> 1$  mq./10 mc. di nuovo volume.

• Sono esclusi dalla presente norma gli immobili ricadenti all'interno del perimetro di vincolo e di salvaguardia dei siti, degli edifici e dei complessi monumentali, e quelli riconosciuti aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente.

• Sono pure esclusi dalla presente norma gli edifici ricadenti nelle zone agricole ovvero destinati in prevalenza ad attività di tipo terziario e artigianale.

Sulle aree definite libere o rese libere in seguito a demolizione è consentita la edificazione nei limiti previsti per la zona di completamento residenziale, zona territoriale omogenea C1.

La tavola di Variante al P.R.G. individua nella zona centrale di San Giovanni Bianco, più precisamente di fronte al Piazzale degli Alpini, tre interventi ricadenti in zona B3 ma evidenziati con segno grafico ( C1 - C2 - C3 ) di attrezzature commerciali.

In detta zona saranno possibili tutti gli interventi previsti per la zona B3 ad eccezione di almeno i piani terra che, in sede di progetto dovranno essere vincolati ad attività commerciali, direzionale o terziario.

Al fine di raggiungere una qualificante ristrutturazione urbanistica gli interventi evidenziati con segno grafico C2 e C3 dovranno seguire l'iter tecnico-amministrativo dei Piani Attuativi con l'approvazione del progetto e dello schema di convenzione da parte del Consiglio Comunale sia delle distanze, sia della superficie utile e della volumetria edificabile.