



Assessorato all'Urbanistica e Patrimonio del Comune di Guidonia Montecelio  
Area IV – Urbanistica, Pianificazione Territoriale, Patrimonio

# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI  
PARTECIPANO

**Sindaco del Comune di Guidonia Montecelio**

**Organi Istituzionali del Comune di Guidonia Montecelio**

**Area IV Comune di Guidonia Montecelio**

**Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia**

**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma**

**Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma**

**Associazioni del Territorio**





Assessorato all'Urbanistica e Patrimonio del Comune di Guidonia Montecelio  
Area IV – Urbanistica, Pianificazione Territoriale, Patrimonio

# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI



CITTA' di GUIDONIA MONTECELIO

Albo Pretorio On-Line: Pubblicazione N° 258/2020 - Atto N° 5 - Registro generale 38

**Determina Dirigenziale Area IV**

**N° 5 del 03/02/2020**

**Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. come modificate ed integrate dalla D.C.C. N° 41 del 26/06/2019 e relativi allegati**



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 94 DEL 28/11/2018

**Legge regionale n.7 del 18.07.2017 recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio". Recepimento e modifica alle norme Tecniche di attivazione del piano regolatore generale approvato con D.G.R.L. N.430 del 10.02.1976.**

## DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 41 DEL 26/06/2019

**Legge Regionale n.7 del 18.07.2017 recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio": Approvazione finale, ai sensi dell'art.1 comma 3 della Legge Regionale n. 36/1987, delle disposizioni attuative di competenza comunale di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n.94 del 28/11/2018.**





# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

**DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 41 DEL 26/06/2019**

**Art. 4 L.R. n. 7/2017**

**DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

**come disciplinate dagli artt. 6 bis e 6 ter delle N.T.A. del P.R.G.**

**Art. 5 L.R. n. 7/2017**

**INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER  
L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI**

**come disciplinati dall' art. 3 bis nelle N.T.A. del P.R.G.**



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 42 DEL 26/06/2019

Art. 3 L.R. n. 7/2017

## AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 42 DEL 26/06/2019

Legge Regionale n.7 del 18.07.2017 recante "Disposizioni per

la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio":

recepimento, dell'art. 3 della L.R. 7/2017 recante

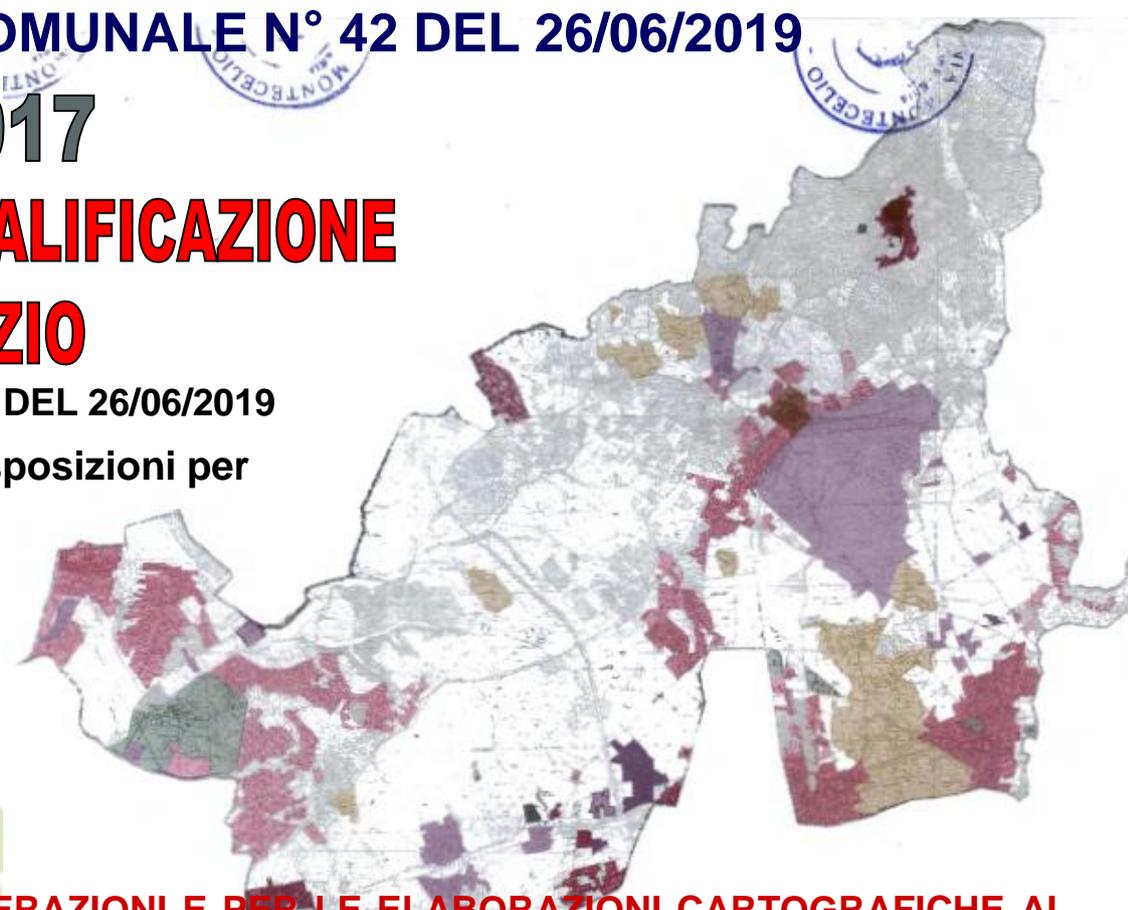
disposizioni in merito agli ambiti territoriali

di riqualificazione e recupero edilizio".

**da conformare alle**

**LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DELLE DELIBERAZIONI E PER LE ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N. 7 "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO".**

**B.U.R.L. N° 4 Suppl. 2 del 14/01/2020**





# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

**DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 42 DEL 26/06/2019**

**da aggiornare con le**

**LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DELLE DELIBERAZIONI E PER LE ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N. 7 "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO".**

**B.U.R.L. N° 4 Suppl. 2 del 14/01/2020**

<http://dati.lazio.it/catalog/it/dataset/carta-uso-suolo-2016>

Dataset Flusso di attività Correlazioni

## Carta Uso Suolo 2016

Integrazione delle classi 1 e 2 del Corine Land Cover della Carta dell'Uso del Suolo del Lazio di cui alla DGR n.953/2000

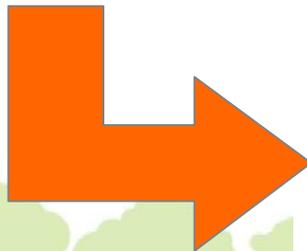
LICENZA: CREATIVE COMMONS ATTRIBUTION 4.0 (CC BY 4.0)

FONTE: REGIONE LAZIO

### DATI E RISORSE



**Carta uso del suolo Aggiornamento 2016 (SHP)**





# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## Art. 3 – bis delle N.T.A. del P.R.G.

### **INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI**

- 4. Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II – Titolo I del D. Lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.*
- 5. In tutto il territorio comunale, con la sola esclusione delle zone individuate dal PTPR come “Insediamenti urbani storici”, al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, è consentito un ampliamento una-tantum, in misura non superiore al 20% (venti per cento) e con un incremento massimo di mq 70 (metri quadrati settanta), della volumetria o della superficie utile esistente di edifici - legittimi o legittimati - a destinazione residenziale ai fini di realizzare interventi per il miglioramento sismico e/o per l'efficientamento energetico degli edifici*
- 6. La premialità in termini di incremento è consentita solamente nel caso in cui vengano realizzati contemporaneamente l'intervento antisismico e l'intervento di efficientamento energetico sull'intero corpo di fabbrica preesistente con interventi di miglioramento sismico*
- 7. Nei centri storici è consentito l'ampliamento solo come recupero di superfici esistenti non residenziali;*



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## Art. 3 – bis delle N.T.A. del P.R.G.

### INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

10. *Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici a destinazione d'uso mista purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale.*
11. *Nella **zona omogenea E (Zona Agricola)** gli interventi di cui all'art. 5 della l.r. n. 7/2017 sono sempre consentiti su edifici residenziali, legittimi o legittimati. Realizzati nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite dal comma 7 dell'art.1 della legge in argomento e classificate nel paesaggio degli insediamenti urbani e/o paesaggi degli insediamenti in evoluzione come definiti dal PTPR. In presenza di Parchi, Riserve o Aree Naturali Protette gli interventi sono consentiti esclusivamente nelle porzioni di terreno urbanizzato classificate nel paesaggio degli insediamenti urbani individuati nel PTPR.*



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## Art. 3 – bis delle N.T.A. del P.R.G.

### **INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI**

12. *La premialità consentita dall'art. 5 della l.r. n. 7/2017, che non potrà superare i 70 (settanta) metri quadrati per ogni singolo edificio, deve essere calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. Pertanto, nel caso in cui l'edificio interessato dall'intervento sia composto da più unità immobiliari, tale premialità complessiva va ripartita in quote proporzionali alla superficie lorda di ogni unità immobiliare compresa nell'edificio stesso.*
13. *È consentita, previa stipula di apposito atto pubblico registrato e trascritto nei pubblici registri, la cessione della quota della suddetta premialità corrispondente ad una unità immobiliare a favore di altre unità immobiliari poste nel medesimo edificio, fermo restando il limite complessivo di 70 (settanta) metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità immobiliari poste in altri edifici.*
14. *Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, coerentemente con quanto stabilito dalla Circolare Min. Lav. Pubbl. 23 luglio 1960, n. 182, per edificio deve intendersi qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.*



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## **Art. 6 – bis delle N.T.A. del P.R.G. DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

1. Con riferimento alle categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 ed ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale n. 7/2017 nonché delle previsioni attuative del PRG, si definiscono le seguenti classi di destinazione d'uso:

### 1.1 - Destinazione d'uso Residenziale (RE):

*Abitazioni di qualsiasi genere e natura destinate alla residenza, quali ad esempio:*

- a) *Abitazioni mono e plurifamiliari;*
- b) *Abitazioni collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni;*
- c) *Abitazioni utilizzate in modo promiscuo (abitazione-studio professionale, abitazione- affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;*
- d) *Bed and breakfast;*
- e) *Casa-vacanze;*

### 1.2 - destinazione d'uso Turistico – Ricettiva (TR):

- a) *Alberghi;*
- b) *Residenze turistico-alberghiere;*
- c) *Campeggi ed aree di sosta;*
- d) *Altre attività a carattere essenzialmente ricettivo, come ostelli;*
- e) *Altre attività extra-alberghiere;*



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## **Art. 6 – bis delle N.T.A. del P.R.G. DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

1. Con riferimento alle categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 ed ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale n. 7/2017 nonché delle previsioni attuative del PRG, si definiscono le seguenti classi di destinazione d'uso:

### 1.3 - destinazione d'uso Produttiva di tipo A (PA):

Ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali - anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda – che sia compatibile con la residenza, quali ad esempio;

- a) Laboratori di ricerca e attività artigianali compatibili con la residenza, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;
- b) Terziario avanzato: comprendente le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili anche con la residenza;
- c) Attività produttive, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco, con le seguenti caratteristiche: con modeste emissioni in atmosfera; con emissioni rumorose conformi alle misure standard di qualità della zona; che non producono rifiuti putrescibili, rifiuti speciali e speciali pericolosi, con necessità di deposito preliminare e messa in riserva; che non comportano flussi rilevanti di traffico veicolare pesante;
- d) Depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (PA), escluso deposito di rifiuti;
- e) Abitazione del custode, del proprietario o foresteria per un massimo di m<sup>2</sup> 250 di superficie utile lorda, per ogni unità produttiva;



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## **Art. 6 – bis delle N.T.A. del P.R.G. DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

1. Con riferimento alle categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 ed ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale n. 7/2017 nonché delle previsioni attuative del PRG, si definiscono le seguenti classi di destinazione d'uso:

### 1.4 - destinazione d'uso Produttiva di tipo B (PB):

*Ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali - anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda - che non sia compatibile con la residenza, quali ad esempio;*

- a) *Attività produttive industriali ed artigianali, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;*
- b) *Attività di rottamazione ed attività ad essa collegate, centri di stoccaggio e cernita di materiali ferrosi e non ferrosi, nonché centri di separazione di materie prime e secondarie;*
- c) *Corrieri, spedizionieri e autotrasportatori;*
- d) *Depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (PA) e (PB);*
- e) *Laboratori di ricerca;*
- f) *Terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica;*
- g) *Attività laboratoriali;*
- h) *Abitazione del custode e del proprietario o foresteria per un massimo di m<sup>2</sup> 250 di superficie utile lorda, per ogni unità produttiva.*



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## **Art. 6 – bis delle N.T.A. del P.R.G. DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

1. Con riferimento alle categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 ed ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale n. 7/2017 nonché delle previsioni attuative del PRG, si definiscono le seguenti classi di destinazione d'uso:

### 1.5 - Destinazione d'uso Commerciale (C):

- a) *Strutture di vendita al dettaglio;*
- b) *Strutture di vendita all'ingrosso, con eventuale congiunta attività di commercio al dettaglio con superficie di vendita nei limiti delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia;*
- c) *Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (quali, ad esempio, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, pub ed esercizi simili) con esclusione di quelli di cui all'art. 5, comma 1 - lettera c), della L. 25/08/1991 n. 287;*
- d) *Attrezzature private per lo sport e il tempo libero con esclusione di quelle di cui alla lettera b);*
- e) *Depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (C);*



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## **Art. 6 – bis delle N.T.A. del P.R.G. DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

1. Con riferimento alle categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 ed ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale n. 7/2017 nonché delle previsioni attuative del PRG, si definiscono le seguenti classi di destinazione d'uso:

### 1.6 - Destinazione d'uso Direzionale (D):

- a) Locali per il pubblico spettacolo;
- b) Studi professionali;
- c) Uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie);
- d) Sedi di associazioni varie;
- e) Scuole private;
- f) Sedi per attività culturali private;
- g) Centri culturali polifunzionali;
- h) Attrezzature private per lo sport e il tempo libero con esclusione di quelle di cui alla lettera a);
- i) Depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (D);



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## **Art. 6 – bis delle N.T.A. del P.R.G. DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

1. Con riferimento alle categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 ed ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale n. 7/2017 nonché delle previsioni attuative del PRG, si definiscono le seguenti classi di destinazione d'uso:

### 1.7 - Destinazione d'uso Rurale (A):

- a) *Produzione agraria;*
- b) *Allevamento di bestiame e custodia di animali;*
- c) *Forestazione;*
- d) *Attività e servizi connessi e compatibili con l'agricoltura;*
- e) *Altre destinazioni d'uso integrate e complementari all'agricoltura come definite dall'art. 54, comma 2, della l.r. n. 38/99;*
- f) *Campi coltivati, colture floro-vivaistiche, boschi, pascoli;*
- g) *Residenza dell'imprenditore agricolo; abitazioni rurali, annessi agricoli e serre;*
- h) *Costruzioni per allevamenti zootecnici, agriturismi, agri-campeggi;*
- i) *Strutture di trasformazione e commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola;*
- j) *Attività agrituristiche;*
- k) *Strutture di vendita di prodotti ed attrezzi per l'agricoltura e il giardinaggio legate alla presenza di una attività agricola;*



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## **Art. 6 – bis delle N.T.A. del P.R.G. DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

1. Con riferimento alle categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 ed ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale n. 7/2017 nonché delle previsioni attuative del PRG, si definiscono le seguenti classi di destinazione d'uso:

### 1.8 - Destinazione d'uso Servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR):

- a) Istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie dell'obbligo;
- b) Interesse comune: sedi delle pubbliche amministrazioni, attrezzature religiose, culturali, ricreative, assistenziali, sanitarie;
- c) Verde e attrezzature sportive;
- d) Parcheggi;

### 1.9 - Destinazione d'uso Attrezzature di livello comunale per gli insediamenti produttivi o direzionali e commerciali (SP):

- a) Verde ed attrezzature sportive;
- b) Parcheggi;
- c) Servizi sociali ed attrezzature per il tempo libero, attrezzature associative e ricreative;
- d) Servizi amministrativi consortili ed attrezzature culturali e per convegni;
- e) Mense consortili e attrezzature varie.



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## **Art. 6 – bis delle N.T.A. del P.R.G. DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

1. Con riferimento alle categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 ed ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale n. 7/2017 nonché delle previsioni attuative del PRG, si definiscono le seguenti classi di destinazione d'uso:

### 1.10 - Destinazione d'uso Servizi ed attrezzature di interesse generale (SG):

- a) *Parco universitario;*
- b) *Parco sportivo;*
- c) *Parco;*
- d) *Attrezzature per l'istruzione superiore;*
- e) *Attrezzature collettive.*

### 1.11 - Destinazione d'uso Infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (IP):

- a) *Viabilità;*
- b) *Rete delle fognature;*
- c) *Rete dell'acquedotto;*
- d) *Cimitero;*
- e) *Pozzi per l'approvvigionamento idrico;*
- f) *Linee ferroviarie e relative attrezzature tecnologiche;*
- g) *Altre attrezzature tecnologiche a rete di interesse pubblico.*

### 1.12 – Destinazione d'uso Attrezzature di servizio al trasporto (AT):

- a) *Impianti di distribuzione carburanti: chiosco;*
- b) *Impianti di distribuzione carburanti: stazione di rifornimento;*
- c) *Impianti di distribuzione carburanti: stazione di servizio;*
- d) *Complessi di servizio al trasporto.*



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## Art. 6 – ter delle N.T.A. del P.R.G.

### DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 7/2017

5. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 7 delle presenti N.T.A. (**Zona A – Centro Storico**), previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, di singoli edifici - legittimi o legittimati - con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art.6 bis:
- Residenziale (RE);
  - Turistico-ricettiva (TR), con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;
  - Produttiva di tipo A (PA);
  - Commerciale (C), limitatamente alle classi di destinazione d'uso di cui all'art. 6 bis, punto 1.5 – lettere a), b), d) ed f) e con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;
  - Direzionale (D);
  - Servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR).



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## Art. 6 – ter delle N.T.A. del P.R.G.

### **DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 7/2017**

*(Zona A – Centro Storico),*

6. *È consentito l'ampliamento delle superfici solo come cambio di destinazione d'uso delle superfici pre-esistenti senza alcun aumento di volume.*
7. *Gli interventi di cui al comma precedente che interessano edifici e/o locali destinati ad attività culturali e ricreative (cinema, teatri, centri culturali polifunzionali), ancorché chiuse o dismesse, sono consentiti solo qualora destinati alla riattivazione o alla rifunzionalizzazione di tali attività.*
8. *Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, la destinazione d'uso originaria che rileva è quella risultante nel titolo abilitativo autorizzatorio dell'intervento edilizio. In alternativa, per immobili realizzati anteriormente alla emanazione della legge n. 765/1967 e nel solo caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio, la destinazione d'uso originaria è quella risultante dai dati catastali anteriori alla data del 31.08.1967.*
9. *All'interno della zona individuata come insediamento urbano storico dal PTPR, per il recupero edilizio, per la riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio esistente pubblico e privato, per l'adeguamento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici esistenti le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 possono essere applicate, anche su proposta di privati, simultaneamente alle disposizioni dell'art. 17, commi 33 e 34, della l.r. n. 9/2017. In questo caso gli interventi di ristrutturazione che prevedano la demolizione e ricostruzione degli edifici sono subordinati alla acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/87.*



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## Art. 6 – ter delle N.T.A. del P.R.G.

### **DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 7/2017**

10. *All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 8 delle presenti N.T.A. (Zona B – Edilizia Attuale), previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 6bis:*
- *Residenziale (RE);*
  - *Turistico - ricettiva (TR), con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;*
  - *Produttiva di tipo A (PA);*
  - *Commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;*
  - *Direzionale (D);*
  - *Servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR).*



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## Art. 6 – ter delle N.T.A. del P.R.G.

### **DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 7/2017**

11. *All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 9 delle presenti N.T.A. (Zona C – Espansione Residenziale) soggette a piano attuativo, ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 6bis:*

- *Residenziale (RE);*
- *Turistico - ricettiva (TR);*
- *Produttiva di tipo A (PA);*
- *Commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;*
- *Direzionale (D);*
- *Servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR).*



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## Art. 6 – ter delle N.T.A. del P.R.G.

### DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 7/2017

12. *All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 10 (Zona D – Impianti Industriali e Assimilati), anche soggette a piano attuativo ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 6bis:*
- *Turistico - ricettiva (TR);*
  - *Produttiva di tipo A (PA);*
  - *Produttiva di tipo B (PB)*
  - *Commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;*
  - *Direzionale (D).*



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## **Art. 6 – ter delle N.T.A. del P.R.G.**

### **DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 7/2017**

13. *All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 11 (Zona E – Attività Agricole) previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi destinazione d'uso non agricola ed una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila). Pertanto è consentito il mutamento della destinazione d'uso residenziali non rurali con le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 6 bis:*

- *Residenziale (RE);*
- *Turistico - ricettiva (TR).*

*Non è consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici aventi destinazione d'uso agricola e/o rurale per i quali sono consentite le sole destinazioni d'uso previste al precedente art. 6 bis – punto 1.7 – in conformità alle disposizioni della l.r. 38/99.*



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## Art. 6 – ter delle N.T.A. del P.R.G.

### **DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 7/2017**

14. *All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 11 (Zona F – Attrezzature ed Impianti di interesse generale e/o per servizi privati) per le quali, ai sensi dell'art. 9 – comma 2 – del D.P.R. n. 327/2001 risulti decaduto il vincolo preordinato all'espropriazione, previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/87, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 6bis:*
- *Residenziale (RE);*
  - *Turistico - ricettiva (TR);*
  - *Produttiva di tipo A (PA);*
  - *Produttiva di tipo B (PB), con esclusione degli edifici ricadenti all'interno del perimetro del Centro Abitato come delimitato ai sensi del D. Lgs. n. 285/1992 e successivi aggiornamenti;*
  - *Commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;*
  - *Direzionale (D);*
  - *Servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR).*



# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

**Art. 6 – ter delle N.T.A. del P.R.G.**

**DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI  
AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 7/2017**

15. *È consentito il cambio di destinazione d'uso per i locali o volumi destinati a servizi accessori o tecnici, che di fatto non hanno costituito cubatura al momento del rilascio del titolo abilitativo, nel rispetto delle prescrizioni normative dettate dal DM del 05.07.1975 e dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.*

*Tale cambio di destinazione d'uso, e quindi recupero di spazi, da intendersi come ampliamento delle superfici e cubature esistenti, è consentito fino la misura massima della premialità prevista per i casi di specie.*





Assessorato all'Urbanistica e Patrimonio del Comune di Guidonia Montecelio  
Area IV – Urbanistica, Pianificazione Territoriale, Patrimonio

# RIGENERAZIONE URBANA

ILLUSTRAZIONE DEL LAVORO SVOLTO ED OPPORTUNITA' PER I PRIVATI ED I PROFESSIONISTI

## GRAZIE PER L'ATTENZIONE

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
P.T. CHIARA AMATI

IL DIRIGENTE AREA IV  
ARCH. PAOLO CESTRA



- Teatro Imperiale – Guidonia Montecelio - 04 Febbraio 2020 -