



CITTÀ DI GUIDONIA MONTECELIO
Città Metropolitana di Roma Capitale

ALLEGATO "A"

Art. 3 bis

Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi previsti dall'art. 5 della legge regionale n. 7/2017: tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale e dalla Circolare regionale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.
2. Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo e, più in generale, della legge regionale n. 7/2017 si fa riferimento alle definizioni del "Quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Allegato A alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017.
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
7. Nei centri storici è consentito l'ampliamento solo come recupero di superfici esistenti non residenziali;
8. Gli interventi di miglioramento sismico devono essere realizzati in conformità alle disposizioni delle vigenti norme tecniche sulle costruzioni di cui alla Parte II del D.P.R. n. 380/2001 e previa acquisizione – ove prevista – dell'autorizzazione di cui agli artt. 93 e 94 del D.P.R. n. 380/2001.
9. Gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della l.r. n. 6/2008 e delle altre normative di settore. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dovranno essere certificati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze.
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, indipendentemente dalla classificazione del paesaggio in cui ricade l'edificio e come individuata dalle "Tavole A" del PTPR.
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.

Art. 6 bis

Destinazioni 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;

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 m² 250 di superficie utile lorda, per ogni unità produttiva;

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 m² 250 di superficie utile lorda, per ogni unità produttiva.*

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);*

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);*

1.7 - Destinazione d'uso Agricola (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;*

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.*

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.*

Art.6 ter

Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 7/2017

1. *Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi previsti dall'art. 4 – comma 1 – della legge regionale n. 7/2017: tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale e dalla Circolare regionale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.*
2. *Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.*
3. *Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo e, più in generale, della legge regionale n. 7/2017 si fa riferimento alle definizioni del "Quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Allegato A alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017.*
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. *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).*
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.*
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).
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).
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).
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) 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).

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.

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 risulta 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).*

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.