



# COMUNE CIVITA CASTELLANA

Provincia di Viterbo

---

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 29 del 29-12-2025

---

**OGGETTO: DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, SOCIALE ED ECONOMICA (RIGENERAZIONE EDILIZIA E RIGENERAZIONE CULTURALE) DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N. 7 "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO" COSÌ COME MODIFICATA DALLA LEGGE REGIONALE N. 12 DEL 30 LUGLIO 2025 E RELATIVA APPLICAZIONE DELLE PRESCRIZIONI DI CUI ALL'ART. 4) "DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI". ADOZIONE DELIBERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 7/2017 E S.M.I. NONCHÉ DELL'ART. 1, C. 2 DELLA L.R. 36/1987.**

---

L'anno duemilaventicinque il giorno ventinove del mese di Dicembre alle ore 17:00 e seguenti, CIVITA CASTELLANA si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi notificati, a norma di legge, in sessione ordinaria in prima convocazione in seduta pubblica, in modalità mista ai sensi del Regolamento per lo svolgimento delle sedute del Consiglio Comunale e delle Commissioni in modalità telematica o mista approvato con DCC n.9 del 29 maggio 2023.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Adele Tramontano

Assume la Presidenza del Consiglio Comunale la Presidente Giulia Pieri

(Omissis...)

Risultano presenti e assenti come segue:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza	Assenza
PIERI GIULIA	PRESIDENTE	<b>X</b>	
GIAMPIERI LUCA	SINDACO	<b>X</b>	
ROSSI MARCO	CONSIGLIERE	<b>X in videoconferenza</b>	
SANTUCCI ELIGIO	CONSIGLIERE	<b>X</b>	

BERNARDI FEDERICO	CONSIGLIERE	<b>X in videoconferenza</b>	
GASPERINI GIANLUCA	CONSIGLIERE	<b>X</b>	
SCOGNAMIGLIO ALFREDO	CONSIGLIERE	<b>X in videoconferenza</b>	
SILVERI LEONARDO	CONSIGLIERE		<b>X</b>
SORRENTINO MARIA ANTONIETTA	CONSIGLIERE	<b>X</b>	
BASILI LUIGI	CONSIGLIERE	<b>X in videoconferenza</b>	
PROIETTI PAOLA	CONSIGLIERE	<b>X</b>	
CANCILLA MIDOSSI DOMENICO	CONSIGLIERE		<b>X</b>
BRUNELLI SIMONE	CONSIGLIERE	<b>X</b>	
TOMEI NICOLETTA	CONSIGLIERE	<b>X</b>	
CAVALIERI YURI	CONSIGLIERE	<b>X</b>	
PINARDI DANIELA	CONSIGLIERE	<b>X</b>	
BIONDI VALERIO	CONSIGLIERE	<b>X</b>	

presenti n. 15 e assenti n. 2

(Omissis...)

#### **Proposta di deliberazione n. 189 - AREA TECNICA**

**OGGETTO: DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, SOCIALE ED ECONOMICA (RIGENERAZIONE EDILIZIA E RIGENERAZIONE CULTURALE) DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N. 7 "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO" COSÌ COME MODIFICATA DALLA LEGGE REGIONALE N. 12 DEL 30 LUGLIO 2025 E RELATIVA APPLICAZIONE DELLE PRESCRIZIONI DI CUI ALL'ART. 4) "DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI". ADOZIONE DELIBERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 7/2017 E S.M.I. NONCHÉ DELL'ART. 1, C. 2 DELLA L.R. 36/1987.**

Premesso che:

- Con legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, recante “*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*”, la Regione Lazio introduce norme in materia urbanistica ed edilizia non limitandosi alla sola “residenza”, bensì affrontando aspetti di carattere generale, sulla “Rigenerazione Urbana” e sul “Recupero Edilizio”, tenendo in considerazione e confermando la necessità di limitare nel tempo il consumo del suolo;
- L’art. 1 della legge regionale 17 luglio 2025, n. 12 recante “*semplificazioni e misure incentivanti il governo del territorio*” ha introdotto modifiche alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7;
- Con determinazione 20/12/2019 n. G18248, recante “*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*”, la Direzione Politiche abitative e la Pianif.ne terr.le paesistica e urbanistica regionale, raccomanda ai sensi del relativo art. 1.1) .....di predisporre .....separate deliberazioni per ciascuno degli articoli di legge cui si intende dare applicazione (artt. 3, 3 bis e 4);

Richiamate le finalità e l’ambito di applicazione della legge regionale n. 7/2017, enunciate nell’art. 1 comma 1 così come modificato dall’art. 1 della L.R. n. 12/2025, che risultano essere le seguenti:

- promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici;
- incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall’articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;
- qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l’incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile;
- aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;
- promuovere lo sviluppo del verde urbano, l’adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane;

Rilevato che le pratiche di rigenerazione urbana costituiscono e possono rappresentare le seguenti opportunità per l’Amministrazione Comunale:

- un potenziale strumento per orientare le trasformazioni della città in un’ottica di contenimento del consumo del suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di rilancio della città pubblica attraverso la realizzazione di adeguati servizi;
- la possibilità di procedere ad una rivisitazione degli standard cercando di realizzare un giusto equilibrio tra residenza, le funzioni indotte e i servizi necessari;
- una opportunità per ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita e rendere l’edificato esistente più sicuro, compatibile dal punto di vista ambientale, con l’impiego di materiali ecologici, il più possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti rinnovabili;
- la possibilità per la Pubblica Amministrazione di poter svolgere un’azione effettivamente propulsiva consentendo e promuovendo la partecipazione della collettività e delle forze

sociali al processo di trasformazione del proprio territorio, in sintonia con gli indirizzi generali di gestione e amministrazione del territorio di questo Ente;

Rilevato, altresì, che gli interventi di rigenerazione urbana consentono di intervenire sulle parti di città in modo da ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti, mediante una serie di miglioramenti:

- tali da rendere l'edificato esistente più sicuro, compatibile dal punto di vista ambientale, con l'impiego di materiali ecologici, il più possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti rinnovabili;
- finalizzati a limitare l'inquinamento acustico ed a raggiungere standard adeguati per i parcheggi, gli esercizi commerciali, i trasporti pubblici, la presenza di luoghi di aggregazione sociale, culturale e religiosa, di impianti sportivi e aree verdi;

Accertato che, come previsto dal comma 2 dell'art. 1 della L.R. n. 7/2017 come modificato dall'art. della L.R. n. 12/2025:

- gli interventi di cui alla medesima legge sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche;
- Le disposizioni di cui alla legge in questione non si applicano:
  - a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
  - b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7 nelle quali gli interventi devono rispettare le previsioni del piano di gestione dell'area naturale protetta; nelle aree naturali protette per le quali non è stato approvato il piano di gestione, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nel rispetto della legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche, nelle zone territoriali omogenee A e B di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 ovvero nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7. Gli interventi di cui alla presente lettera possono essere realizzati previo nulla osta di cui all'articolo 28 della l.r. 29/1997 e successive modifiche;
  - c) nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche.... omissis;

Considerato che il comma 7 del citato art. 1 della L.R. n. 7/2017 come modificato dall'art. 1 della L.R. n. 12/2025, definisce nel seguente modo le porzioni di territorio urbanizzate:

- a) *le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, aggiornata al 2016, come insediamento residenziale, insediamento produttivo, zone estrattive, cantieri, discariche e aree verdi urbanizzate;*
- b) *la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;*
- c) *le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici*

*ancorché non realizzati;*

*c bis) i lotti di terreno che, ancorché non individuati nelle lettere a), b) e c), sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, purché divisi, da strade dotate delle reti di servizi di pubblica utilità di cui all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 (Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L. 18 aprile 1962, n. 167) e successive modifiche, da frontistanti aree individuate dalle precedenti lettere;*

Dato atto che:

- il Comune, in relazione alle norme di natura edilizia di cui agli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n. 7/2017, con una o più delibere Consiliari, è chiamato ad operare alcune scelte finalizzate all'applicazione della medesima legge regionale ed alla salvaguardia del territorio, con particolare attenzione al recupero dell'edificato esistente ed alla riqualificazione urbanistica degli ambiti territoriali compromessi e carenti di standard urbanistici e di servizi;
- La legge regionale ha inteso, peraltro, ampliare le azioni volte al recupero e alla rigenerazione sostenendone la fattibilità ambientale sociale ed economica e obbligando l'applicazione delle prescrizioni di cui alla L. R. 6/2008 "*Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia*";
- ai sensi delle disposizioni della L.R. n. 7/2017 come modificata dall'art. 1 della L.R. n. 12/2025, le deliberazioni di cui al punto precedente seguono la procedura di cui all'art. 1 della L.R. 36/1987, così come illustrato nelle indicazioni procedurali contenute nello specificato nelle "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" di cui alla determinazione Regione Lazio 20/12/2019 n. G18248;

Considerato che l'Amministrazione comunale di Civita Castellana intende avvalersi delle disposizioni dell'articolo 4 - *Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici*, della L.R. n. 7/2017, che dispone con le modifiche introdotte dall'art. 1 della L.R. n. 12/2025:

1. *Per il perseguimento di una o più delle finalità di cui all'articolo 1, i comuni, entro il termine del 31 dicembre 2025, con apposita deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure previste dall'articolo 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987 e successive modifiche, possono prevedere l'ammissibilità, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo previsto nel d.p.r. 380/2001, di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici o di almeno il 60 per cento di essi per una superficie lorda complessiva massima di 15.000 metri quadrati, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, con esclusione di quella rurale, oppure possono escludere del tutto l'applicazione del presente articolo.*
2. *Con la deliberazione prevista al comma 1, i comuni, al fine di razionalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti ovvero di edifici o di complessi edilizi in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione, possono consentire gli interventi di cui al comma 1:*
  - a) *per zone omogenee del Piano regolatore generale o per ambiti territoriali determinati, individuando i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, anche escludendo specifici edifici o aree, limitando i mutamenti, fissando superfici inferiori al limite massimo previsto nel comma 1;*
  - b) *per singoli edifici o complessi edilizi, individuando i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, limitando i mutamenti, fissando superfici inferiori al limite massimo previsto nel comma 1.*

3. *Decorso il termine previsto nel comma 1 senza che la deliberazione sia stata approvata, gli interventi previsti nel comma 1, in presenza dei presupposti e delle finalità di cui alla linea del comma 2, si applicano in via diretta, con mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari di cui all'articolo 3, comma 6, previa richiesta di idoneo titolo abilitativo edilizio previsto nel d.p.r. 380/2001, agli edifici esistenti per una superficie lorda non superiore a 1.500 metri quadrati per i comuni con popolazione fino a 10 mila abitanti e non superiore a 2.000 metri quadrati per i comuni con popolazione superiore a 10 mila abitanti, purché non ricadenti:  
a) nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi;  
b) nelle zone individuate come insediamenti urbani storici nel PTPR.*
4. *Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di grandi strutture di vendita previste dall'articolo 22, comma 1, lettera c), della L.R. 22/2019. (...)"*

Considerato che, il provvedimento è parte integrante di una manovra con la quale l'Amministrazione Comunale ha l'obiettivo di introdurre processi di valorizzazione delle componenti ambientali riducendo il consumo di suolo mettendo in equilibrio il quadro programmatico delle trasformazioni previste ed incentivando la realizzazione delle opere pubbliche e di interesse collettivo, intendendo inoltre:

- Riquilibrare le frazioni e i quartieri e realizzare la loro effettiva integrazione con le parti centrali della città;
- Valorizzare ed incrementare la realizzazione di spazi pubblici;
- Incentivare gli interventi finalizzati alla sostenibilità ambientale ed al risparmio energetico;
- Tutelare il territorio dalla invasività di impianti di diversa natura collegati direttamente o indirettamente al ciclo dei rifiuti ed ai processi di produzione di energia sostenibili;
- Consolidare e incentivare spazi destinati ad attività culturali ed a funzioni collettive;
- Riquilibrare gli ambiti destinati ad attività produttive;

Precisato, inoltre, che:

- Il divieto di cumulo delle premialità concesse con i benefici di cui alla L.R. 21/09 e s.m.i. "Piano Casa" esclude l'applicazione della L.R. 07/2017 e ss.mm.ii.;

Ritenuto, per quanto sopra illustrato, di dover provvedere in merito, anche in ragione dell'opportunità di consentire interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, che deve ritenersi utile e necessaria per contribuire oltre al miglioramento del comfort abitativo, soprattutto, al soddisfacimento delle pregresse esigenze in termini di fabbisogno di servizi al territorio non presenti e/o non sufficienti ai cittadini e all'utenza stagionale orbitante all'interno del Comune di Civita Castellana;

Dato atto, inoltre, che è intenzione di questa Amministrazione Comunale rigenerare il tessuto edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione, consentendo anche la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti ed il cambio di destinazione d'uso volti al miglioramento delle condizioni statiche e di sicurezza, igienico - sanitarie, di efficientamento energetico, promuovendo tali azioni sul territorio comunale e facilitare così l'esecuzione degli interventi di cui all'art. 4 della L.R. Lazio 18 Luglio 2017 n. 7, così come modificata dalla L.R. Lazio 30 Luglio 2025 n. 12, oltre a quelli già applicabili ai sensi degli artt. 5 e 6 nei limiti e nel rispetto di quanto espressamente stabilito dalla stessa legge;

Rilevato che, per l'attuazione degli interventi di cui ai punti precedenti, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 8 "Dotazioni territoriali e disposizioni comuni" della L.R. 7/2017 così come modificato dalla L.R. 12/2025;

Vista la nota prot. n. 15147/2025, con la quale l'Amministrazione Comunale chiede al Dirigente dell'Area Tecnica ed agli uffici competenti, dietro apposite valutazioni del caso,

di predisporre apposite elaborazioni ed atti collegati anche per fasi e secondo specifica programmazione, per le finalità in precedenza esposte in relazione alle norme urbanistiche per la Rigenerazione Urbana e per il recupero edilizio e richiamata, quindi, la determinazione dirigenziale n. 495 del 16.05.2025, con la quale a tal fine è stato conferito incarico professionale all'Arch. Giampaolo CIMA per la redazione di uno studio finalizzato all'individuazione di indirizzi e strategie per la rigenerazione urbana e territoriale preordinato alla trattazione in consiglio comunale;

Dato atto che il tecnico incaricato, ha trasmesso con nota acquisita agli atti dell'Ente al prot. n. 27834/2025 e successive precisazioni prot. n. 33677/2025 e prot. n. 33739/2025, e prot. n. 34076/2025 i seguenti elaborati che si allegano alla presente deliberazione quali parte integrante e sostanziale:

- TAVOLA: 1-N: Individuazione porzioni di territorio urbanizzato secondo il comma 7 dell'art. 1;
- TAVOLA: 1-S: Individuazione porzioni di territorio urbanizzato secondo il comma 7 dell'art. 1;
- TAVOLA: 2-N: Aree naturali protette e zone agricole, Individuazione paesaggi degli insediamenti urbani e paesaggi degli insediamenti in evoluzione ai fini delle esclusioni dell'art. 1 comma 2 lett. b) e c);
- TAVOLA: 2-S: Aree naturali protette e zone agricole, Individuazione paesaggi degli insediamenti urbani e paesaggi degli insediamenti in evoluzione ai fini delle esclusioni dell'art. 1 comma 2 lett. b) e c);
- TAVOLA: 3-N: Individuazione delle esclusioni nel territorio urbanizzato;
- TAVOLA: 3-S: Individuazione delle esclusioni nel territorio urbanizzato;
- TAVOLA: 4-N: Porzioni di territorio urbanizzato nelle quali è applicabile l'art. 4 della L.R. 7/2017;
- TAVOLA: 4-S: Porzioni di territorio urbanizzato nelle quali è applicabile l'art. 4 della L.R. 7/2017;
- TAVOLA: 5 – Relazione tecnica illustrativa;

Ravvisato, infine, di dover provvedere ad includere in uno specifico articolo aggiuntivo nelle N.T.A. del vigente strumento urbanistico comunale, al fine di consentire e agevolare l'esecuzione degli interventi di recupero e riqualificazione urbana degli edifici esistenti, nel rispetto dei principi di cui alla L.R. Lazio 18/07/2017 n. 7 e ss.mm.ii.;

Visti:

- I contenuti del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) approvato da ultimo dalla Giunta Regionale con atto n. 1476 del 06.05.1976;
- Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato dal Consiglio Regionale con atti n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BUR 56 del 10/06/2021 e s.m.i.;
- La Legge n. 1150/1942;
- Il D. M. n. 1444/1968;
- La Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;
- Il D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- Il D.P.R. n. 380 del 2001 e ss.mm.ii.;
- Le Leggi Regionali n. 72/1975 e n. 36/1987;
- Le Leggi Regionali n. 22/1997 e n. 38/1999;
- La Legge Regionale n. 7/2017 e relativa Circolare esplicativa di cui alla D.G.R n. 867/2017;
- La Legge Regionale n. 12/2025;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e regolarità contabile, ai sensi

dell'art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000, ed allegati alla presente quale parte integrante e sostanziale;

Dato atto che il presente argomento risulta esaminato dalla competente Commissione Consiliare;

## **D E L I B E R A**

La narrativa che precede è parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 della L. 241/90;

1. Di adottare ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017 e s.m.i. nonché dell'art. 1, comma 2 della L.R. 36/1987, le disposizioni per le modifiche di destinazione d'uso di cui al medesimo art. 4 L.R. n. 7/2017 e s.m.i., secondo gli elaborati redatti dal tecnico incaricato allegati quali parte integrante e sostanziale al presente atto e di seguito elencati:
  - TAVOLA: 1-N: Individuazione porzioni di territorio urbanizzato secondo il comma 7 dell'art. 1;
  - TAVOLA: 1-S: Individuazione porzioni di territorio urbanizzato secondo il comma 7 dell'art. 1;
  - TAVOLA: 2-N: Aree naturali protette e zone agricole, Individuazione paesaggi degli insediamenti urbani e paesaggi degli insediamenti in evoluzione ai fini delle esclusioni dell'art. 1 comma 2 lett. b) e c);
  - TAVOLA: 2-S: Aree naturali protette e zone agricole, Individuazione paesaggi degli insediamenti urbani e paesaggi degli insediamenti in evoluzione ai fini delle esclusioni dell'art. 1 comma 2 lett. b) e c);
  - TAVOLA: 3-N: Individuazione delle esclusioni nel territorio urbanizzato;
  - TAVOLA: 3-S: Individuazione delle esclusioni nel territorio urbanizzato;
  - TAVOLA: 4-N: Porzioni di territorio urbanizzato nelle quali è applicabile l'art. 4 della L.R. 7/2017;
  - TAVOLA: 4-S: Porzioni di territorio urbanizzato nelle quali è applicabile l'art. 4 della L.R. 7/2017;
  - TAVOLA: 5 – Relazione tecnica illustrativa;
2. Di modificare le N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del P.R.G. vigente approvato da ultimo dalla Giunta Regionale con atto n. 1476 del 06.05.1976, secondo quanto previsto dall'art. 4 (*disposizioni per il cambio di destinazione degli edifici*) della L.R. n. 7/2017 come modificata dall'art. 1 della L.R. n. 12/2025, come segue:

nel Capitolo II, dopo l'art. 1, è inserito il seguente:

### **Art. 1 BIS**

*(disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici)*

*Su tutte le zone omogenee del vigente P.R.G., come indicato nelle "TAVOLE 4-N e 4-S: Porzioni di territorio urbanizzato nelle quali è applicabile l'art. 4 della L.R. 7/2017" è consentito, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo previsto nel DPR 380/2001, di eseguire interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici o di almeno il 60 per cento di essi per una superficie lorda complessiva massima di 15.000 metri quadrati, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del DPR n. 380/2001 con esclusione di quella rurale.*

*Nelle aree territoriali di competenza dei consorzi per lo sviluppo industriale di cui alla legge regionale 29 maggio 1997, n. 13, le disposizioni del presente articolo possono trovare applicazione solo previo recepimento nel relativo piano regolatore territoriale ad opera*

*degli organi competenti, mediante le procedure ordinarie di variante a tali piani, non potendosi ritenere per essi ammissibili le procedure di cui alla L.R. n. 36/1987.*

3. Di stabilire che, a far data dall'approvazione del presente atto e fino all'assunzione del provvedimento finale di approvazione previsto dall'art. 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001;
4. Di dare atto che, a norma delle disposizioni della L.R. n. 7/2017 come modificata dall'art. 1 della L.R. n. 12/2025, per la procedura di approvazione venga applicato quanto previsto all'art. 1 della L.R. 36/1987, così come illustrato nelle indicazioni procedurali contenute nelle "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" di cui alla determinazione Regione Lazio 20/12/2019 n. G18248;
5. Di dare mandato al Dirigente dell'Area Tecnica, nell'ambito della propria competenza, di adottare ogni atto connesso e conseguente necessario a dare attuazione alla presente deliberazione;
6. Di trasmettere, per quanto di competenza e per eventuali osservazioni, copia del presente provvedimento di adozione con relativi elaborati allegati e eventuali osservazioni / opposizioni pervenute alla Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica. – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana.

Con separata votazione che ottiene il medesimo risultato

#### **D E L I B E R A**

Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, in relazione alla prosecuzione dell'iter per la successiva approvazione delle disposizioni in oggetto.

(Omissis...)

*La Presidente Giulia Pieri, tenuto conto che l'argomento è stato ampiamente trattato nel corso della Commissione competente e rilevato che non vi sono ulteriori richieste di intervento da parte dei Consiglieri presenti all'odierno Consiglio, pone in votazione la proposta di deliberazione così come indicato all'ordine del giorno, con voto palese espresso per appello nominale che ottiene il seguente esito:*

*Presenti e votanti n.11*

*(Sindaco Luca Giampieri, Giulia Pieri, Eligio Santucci, Gianluca Gasperini, Alfredo Scognamiglio, Maria Antonietta Sorrentino, Luigi Basili, Paola Proietti, Simone Brunelli, Nicoletta Tomei, Valerio Biondi)*

*Con voti:*

*Favorevoli n.8*

*(Sindaco Luca Giampieri, Giulia Pieri, Eligio Santucci, Gianluca Gasperini, Alfredo Scognamiglio, Maria Antonietta Sorrentino, Luigi Basili, Paola Proietti)*

*Contrari n.1*

*(Valerio Biondi)*

*Astenuti n.2*

*(Simone Brunelli, Nicoletta Tomei)*

*La Presidente Giulia Pieri dichiara che la proposta risulta approvata dal Consiglio*

*La presente deliberazione assume il numero 29/2025*

*La Presidente Giulia Pieri, quindi, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, pone in votazione l'immediata eseguibilità della sopra riportata deliberazione, con votazione per appello nominale che ottiene il seguente esito:*

*Presenti e votanti n. 11*

*(Sindaco Luca Giampieri, Giulia Pieri, Eligio Santucci, Gianluca Gasperini, Alfredo Scognamiglio, Maria Antonietta Sorrentino, Luigi Basili, Paola Proietti, Simone Brunelli, Nicoletta Tomei, Valerio Biondi)*

*Con voti:*

*Favorevoli n.8*

*(Sindaco Luca Giampieri, Giulia Pieri, Eligio Santucci, Gianluca Gasperini, Alfredo Scognamiglio, Maria Antonietta Sorrentino, Luigi Basili, Paola Proietti)*

*Contrari n.1*

*(Valerio Biondi)*

*Astenuti n.2*

*(Simone Brunelli, Nicoletta Tomei)*

*La Presidente Giulia Pieri dichiara che, la deliberazione risulta immediatamente eseguibile.*

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE  
GIULIA PIERI**

**IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT.SSA ADELE TRAMONTANO**

---

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005



# COMUNE CIVITA CASTELLANA

Provincia di Viterbo

---

## Proposta di DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 189 del 18-12-2025

### AREA TECNICA

---

**OGGETTO: DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, SOCIALE ED ECONOMICA (RIGENERAZIONE EDILIZIA E RIGENERAZIONE CULTURALE) DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N. 7 "DI-SPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO" CO-SI' COME MODIFICATA DALLA LEGGE REGIONALE N. 12 DEL 30 LUGLIO 2025 E RELATIVA APPLICAZIONE DELLE PRESCRIZIONI DI CUI ALL'ART. 4) "DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI". ADOZIONE DELIBERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 7/2017 E S.M.I. NONCHÉ DELL'ART. 1, C. 2 DELLA L.R. 36/1987.**

---

### PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Si esprime parere **Favorevole** in ordine alla regolarità tecnica ed in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 49 – comma 1 – e dell'art. 147 bis del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

ANNOTAZIONI:

Civita Castellana, 18-12-2025

**IL DIRIGENTE  
AREA TECNICA**  
ARCH. MAURO MASCI

---

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005





# COMUNE CIVITA CASTELLANA

Provincia di Viterbo

---

## Proposta di DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 189 del 18-12-2025

### AREA TECNICA

---

**OGGETTO: DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, SOCIALE ED ECONOMICA (RIGENERAZIONE EDILIZIA E RIGENERAZIONE CULTURALE) DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N. 7 "DI-SPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO" CO-SI' COME MODIFICATA DALLA LEGGE REGIONALE N. 12 DEL 30 LUGLIO 2025 E RELATIVA APPLICAZIONE DELLE PRESCRIZIONI DI CUI ALL'ART. 4) "DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI". ADOZIONE DELIBERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 7/2017 E S.M.I. NONCHÉ DELL'ART. 1, C. 2 DELLA L.R. 36/1987.**

---

### PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

(art. 49, c. 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267)

Si esprime parere **Favorevole** in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 – comma 1 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

ANNOTAZIONI:

Civita Castellana, 18-12-2025

**IL DIRIGENTE**

DOTT. MARCO TOMASSETTI

---

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005





# **COMUNE CIVITA CASTELLANA**

**Provincia di Viterbo**

---

## **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 29 del 29-12-2025**

---

**OGGETTO: DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, SOCIALE ED ECONOMICA (RIGENERAZIONE EDILIZIA E RIGENERAZIONE CULTURALE) DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N. 7 "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO" COSÌ COME MODIFICATA DALLA LEGGE REGIONALE N. 12 DEL 30 LUGLIO 2025 E RELATIVA APPLICAZIONE DELLE PRESCRIZIONI DI CUI ALL'ART. 4) "DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI". ADOZIONE DELIBERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 7/2017 E S.M.I. NONCHÉ DELL'ART. 1, C. 2 DELLA L.R. 36/1987.**

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che il presente atto viene pubblicato in data odierna all'Albo Pretorio di questo Comune e vi rimarrà fino al 29-01-2026.

Civita Castellana, 14-01-2026

**IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT.SSA ADELE TRAMONTANO**

---

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005

LEGGE REGIONALE N. 7/2017 (articolo 4)

ZONA NORD

GIUGNO 2025

AGGIORNAMENTO:

Num.	Data	Gen.	Parz.
1	Settembre 2025		●
2	Dicembre 2025		●
3			

Rapp. -----

OGGETTO:

ZONA NORD - Elaborato grafico

TAVOLA:

1 - N

IL TECNICO:

Arch. Giampaolo CIMA  
cod. fisc. CMI GPL 65D25 C765G

PROPRIETA':

Comune di Civita Castellana  
cod. fisc. 0006540569

Via della Chiesa, 7 - 01033 Civita Castellana (VT) - tel. 3358424313 - e-mail: archibetto.cima@libero.it

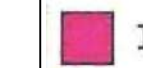
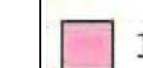
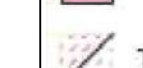
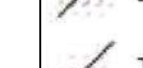
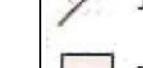

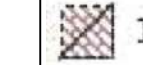
**LEGENDA**


Base cartografica

Immagine satellitare Google Satellite  
Carta di Uso del Suolo v. 2000 - Geoportale Lazio

Porzioni di territorio urbanizzato

Arece urbanizzate da CUS lett. a), comma 7, art. 1:

-  1111 - Tessuto residenziale continuo e denso
-  1112 - Tessuto residenziale continuo mediamente denso
-  1121 - Tessuto residenziale discontinuo
-  1122 - Tessuto residenziale rado
-  1123 - Tessuto residenziale sparso
-  1211 - Insediamento industriale o artigianale
-  1212 - Insediamento commerciale
-  1213 - Insediamento dei grandi impianti di servizi pubblici

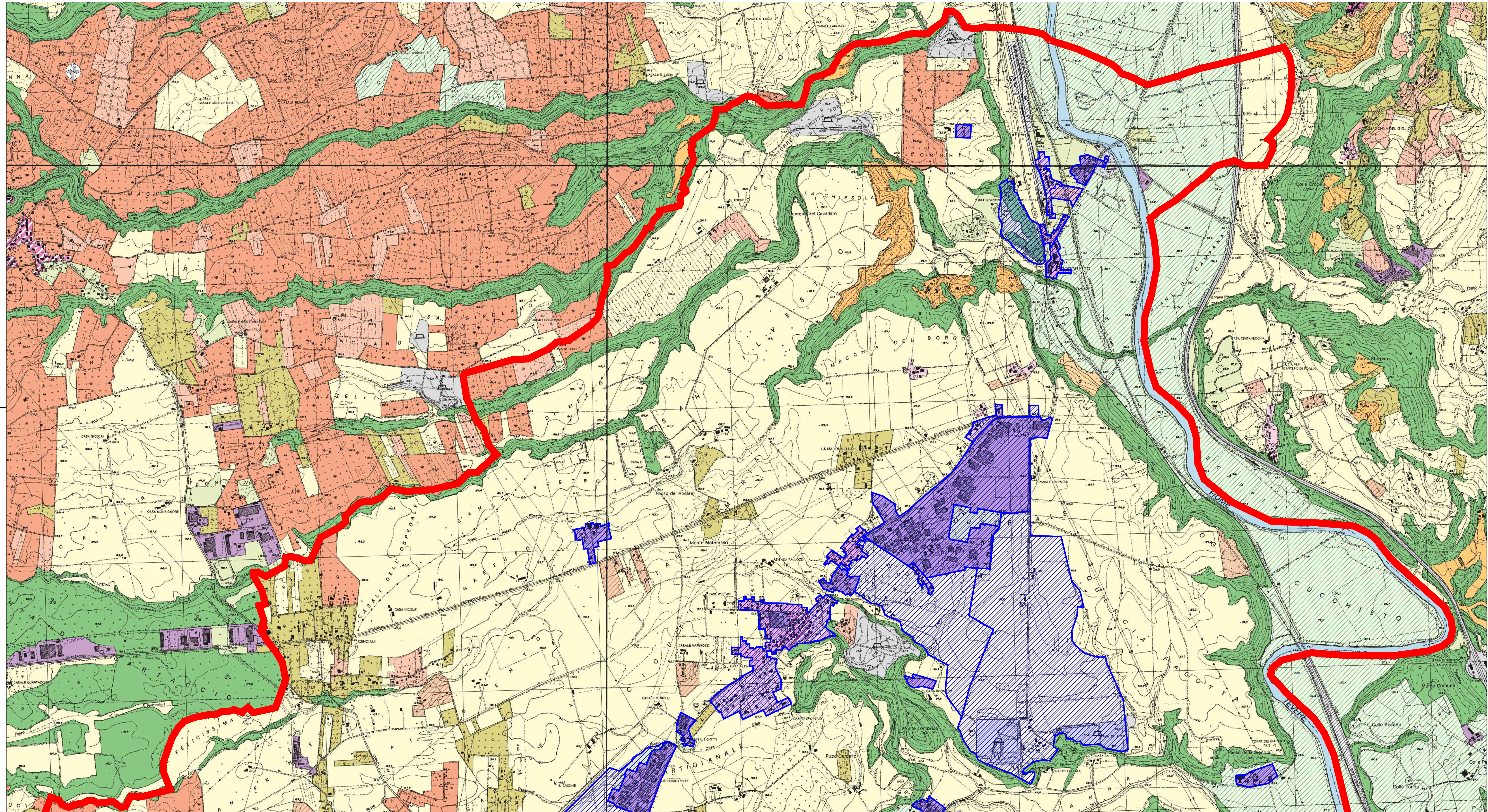
 Arece già trasformate o trasformabili da P.R.G. lett. b) e c), comma 7, art. 1

Sulla base della cartografia CTR sono complessivamente individuate le porzioni di territorio urbanizzate come indicato al comma 7 dell'art. 1 della L.R. 7/2017:

- a) porzioni di territorio classificate dalla Carta di Uso del Suolo, di cui alla D.G.R. 953/2000, come classi:
  - 1.1 Insediamento residenziale;
  - 1.2 Insediamento produttivo, dei servizi pubblici e privati, delle reti e delle aree infrastrutturali;
  - 1.3 Aree estrattive, cantieri, discariche e terreni aridificati e abbandonati;
  - 1.4 Aree verdi urbanizzate;
- b) Porzioni di territorio coincidenti con le parti di territorio già trasformate in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, ossia le zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al D.M. 1444/1968, accordi di programma, D.P.R. 160/2010, varianti approvate ai sensi della L.R. 28/1980;
- c) Porzioni di territorio coincidenti con le parti di territorio trasformabili secondo le previsioni degli strumenti urbanistici, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, anch'esse corrispondenti alle zone omogenee A, B, C, D, ed F di cui al D.M. 1444/1968, accordi di programma, D.P.R. 160/2010, varianti approvate ai sensi della L.R. 28/1980 per le parti non attuate.
- c bis) Lotti di terreno che, non individuati nelle lettere a), b), c), sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, purché divisi, da strade dotate delle reti di servizi di pubblica utilità (art. 4 Legge 847/1964), da frontisti aree individuate dalle precedenti lettere.

Ai sensi del comma 7 bis dell'art. 1 della L.R. 7/2017 gli interventi previsti dalla presente legge sono consentiti per gli edifici la cui superficie ricada, per almeno il 30 per cento, nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui al comma 7.

Il territorio urbanizzato ai sensi della L.R. 7/2017 è pertanto dato dall'insieme delle porzioni di cui alle lettere a), b), c) e c) bis).





# COMUNE DI CIVITA CASTELLANA

Provincia di Viterbo

LEGGRE REGIONALE N. 7/2017 (articolo 4)

ZONA SUD

GIUGNO 2025

Articolo 4 della L.R. 7/2017  
Individuazione delle porzioni di territorio urbanizzato secondo il comma 7 dell'art. 1

AGGIORNAMENTO:			
Num.	Data	Gen.	Pass.
1	Settembre 2015		●
2	Ottobre 2015	●	
3			

Rapp. -----

OGGETTO:

ZONA NORD - Elaborato grafico

TAVOLA:

1 - S

IL TECNICO:

Arch. Giampaolo CIMA  
cod. fisc. CMI GPL 65025 C765G

PROPRIETA':

Comune di Civita Castellana  
cod. fisc. 00065540569

Via della Chiesa, 7 - 01023 Civita Castellana (VT) - tel. 355424113 - e-mail: arch@giampaolo.cima@com.it

## LEGENDA

Base cartografica

Immagine satellitare Google Satellite  
Carta di Uso del Suolo v. 2000 - Geoportale Lazio

Porzioni di territorio urbanizzato

Aree urbanizzate da CUS lett. a), comma 7, art. 1:

- 1111 - Tessuto residenziale continuo e denso
- 1112 - Tessuto residenziale continuo mediamente denso
- 1121 - Tessuto residenziale discontinuo
- 1122 - Tessuto residenziale rado
- 1123 - Tessuto residenziale sparso
- 1211 - Insediamento industriale o artigianale
- 1212 - Insediamento commerciale
- 1213 - Insediamento dei grandi impianti di servizi pubblici

Arce già trasformate o trasformabili da P.R.G. lett. b) e c), comma 7, art. 1

Sulla base della cartografia CTR sono complessivamente individuate le porzioni di territorio urbanizzate come indicato al comma 7 dell'art. 1 della L.R. 7/2017:

a) Porzioni di territorio classificate dalla Carta di Uso del Suolo, di cui alla D.G.R. 953/2000, come classificate:  
1.1 Insediamento residenziale;  
1.2 Insediamento produttivo, dei servizi pubblici e privati, delle reti e delle aree infrastrutturali;  
1.3 Aree estrattive, cartiere, discariche e terreni artefatti e abbandonati;  
1.4 Aree verdi urbanizzate;

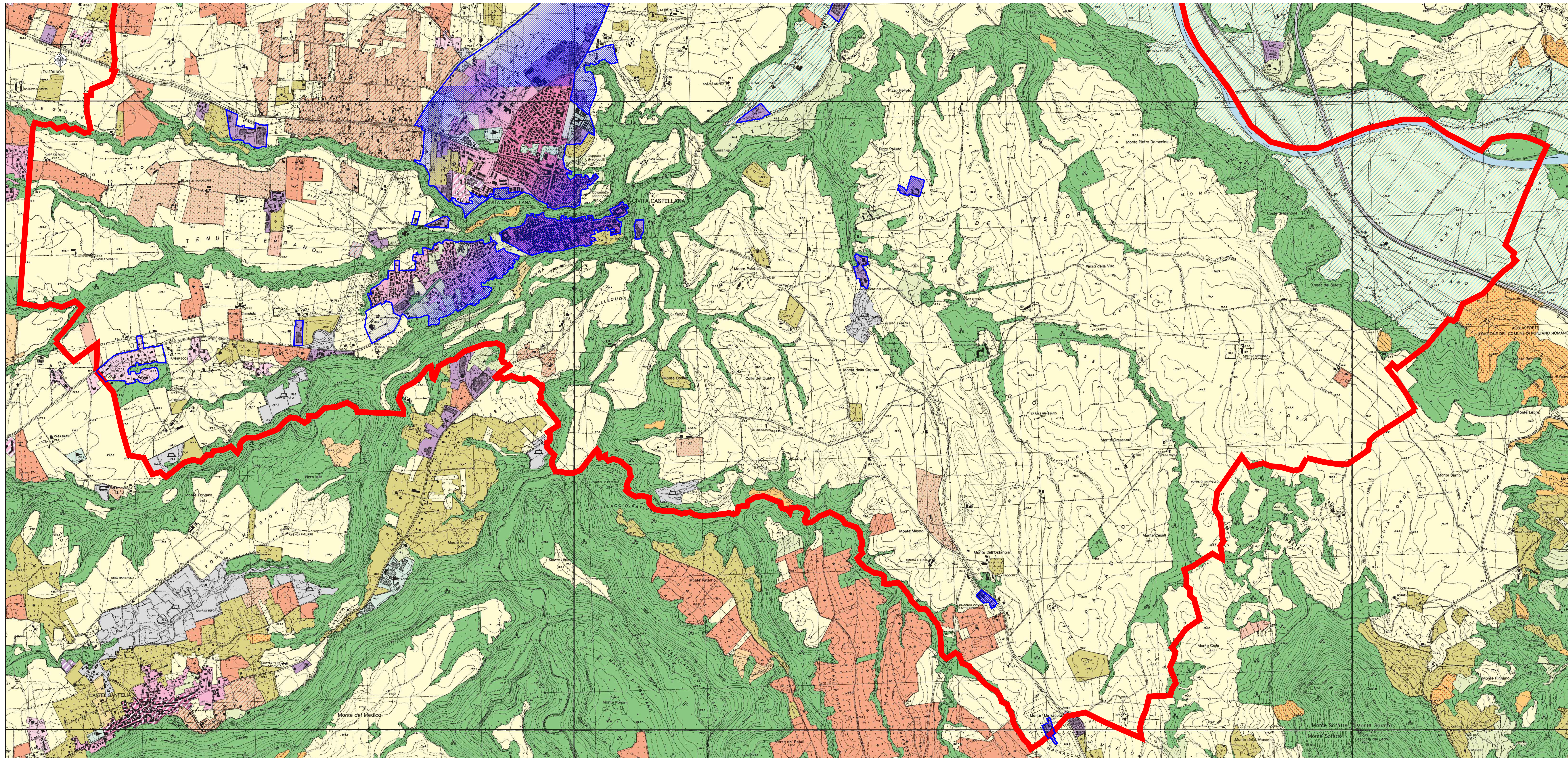
b) Porzioni di territorio coincidenti con le parti di territorio già trasformate in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, ossia le zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al D.M. 1444/1998, accordi di programma, D.P.R. 160/2010, varianti approvate ai sensi della L.R. 28/1980;

c) Porzioni di territorio coincidenti con le parti di territorio trasformabili secondo le previsioni degli strumenti urbanistici, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, anch'esse corrispondenti alle zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al D.M. 1444/1998, accordi di programma, D.P.R. 160/2010, varianti approvate ai sensi della L.R. 28/1980 per le parti non attuate.

c) bis) Lotti di terreno che, non individuati nelle lettere a), b), c), sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, purché divisi, da strade dotate delle reti di servizi di pubblica utilità (art. 4 Legge 847/1964), da frontisti e aree individuate dalle precedenti lettere.

Al sensi del comma 7 bis dell'art. 1 della L.R. 7/2017 gli interventi previsti dalla presente legge sono consentiti per gli edifici la cui superficie ricada, per almeno il 30 per cento, nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui al comma 7.

Il territorio urbanizzato ai sensi della L.R. 7/2017 è pertanto dato dall'insieme delle porzioni di cui alle lettere a), b), c) e c) bis).



LEGGE REGIONALE N. 7/2017 (articolo 4)

ZONA NORD  
Articolo 4 della L.R. 7/2017  
Aree naturali protette e zone agricole -  
Individuazione paesaggi degli insediamenti  
urbani e in evoluzione ai fini delle esclusioni  
dell'art. 1, comma 2, lett. b) e c)

GIUGNO 2025			
AGGIORNAMENTO:			
Num.	Data	Gen.	Parz.
1	Settembre 2025		●
2	Dicembre 2025		●
3			

Rapp. -----

OGGETTO:  
ZONA NORD - Elaborato grafico

TAVOLA:  
2 - N

IL TECNICO:  
Arch. Giampaolo CIMA  
cod. fisc. CMI GPL 65D25 C765G

PROPRIETA':  
Comune di Civita Castellana  
cod. fisc. 00065540569

Via della Chiesa, 7 - 01033 Civita Castellana (VT) - tel. 3358424313 - e-mail: architetto.cima@libero.it

**LEGENDA**

Base cartografica  
Immagine satellitare Google Satellite  
Carta di Uso del Suolo v. 2000 - Geoportale Lazio

Porzioni di territorio urbanizzato

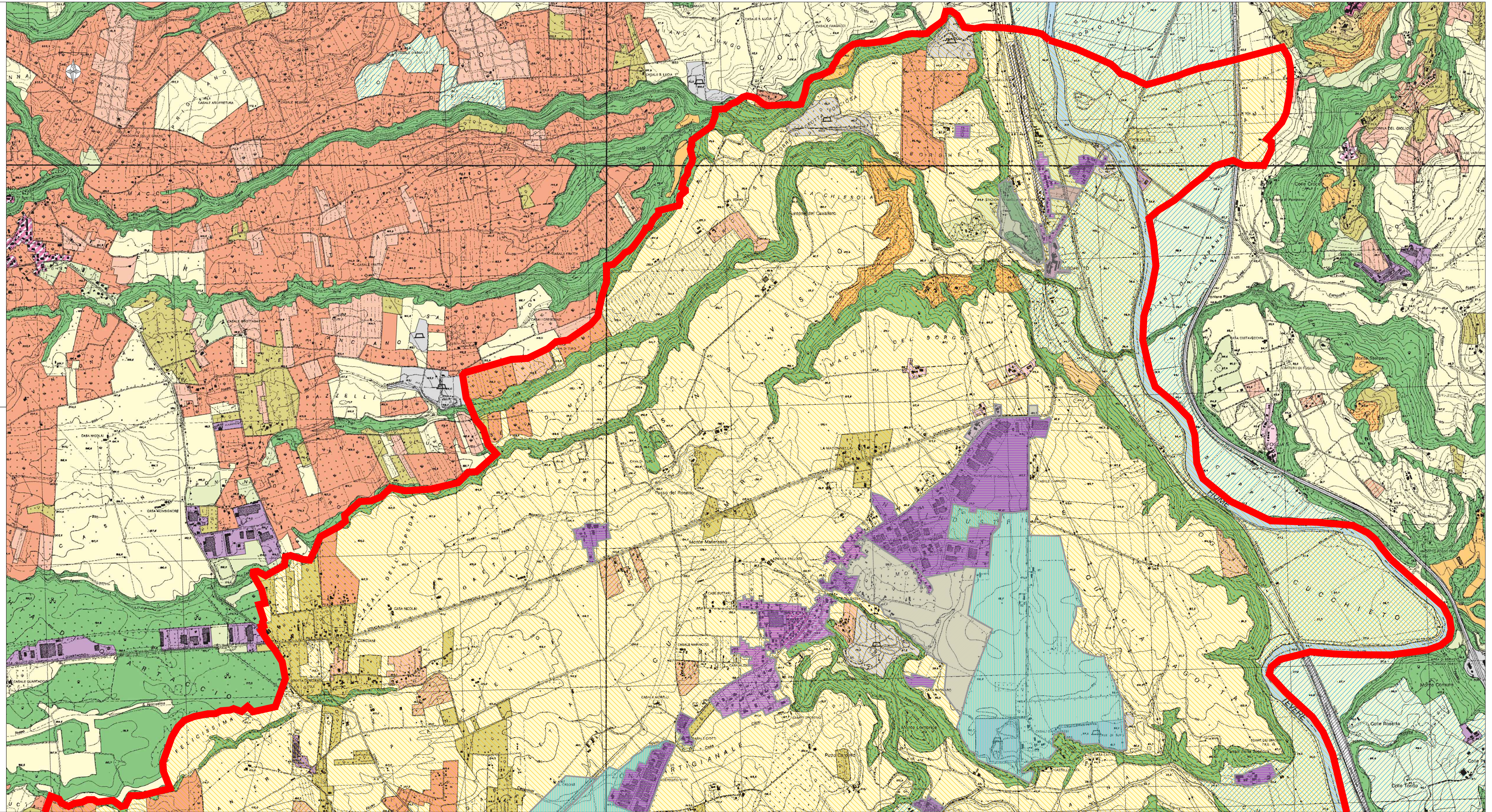
- Aree urbanizzate da CUS lett. a), comma 7, art. 1:
- 1111 - Tessuto residenziale continuo e denso
  - 1112 - Tessuto residenziale continuo mediamente denso
  - 1121 - Tessuto residenziale discontinuo
  - 1122 - Tessuto residenziale rado
  - 1123 - Tessuto residenziale sparso
  - 1211 - Insediamento industriale o artigianale
  - 1212 - Insediamento commerciale
  - 1213 - Insediamento dei grandi impianti di servizi pubblici
- Aree già trasformate o trasformabili da P.R.G. lett. b) e c), comma 7, art. 1

La seconda fase prevede l'individuazione, nelle porzioni di territorio urbanizzato, delle aree classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani e Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione della Tavola A del P.T.P.R., da non escludere seppure ricadenti nelle aree di esclusione ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b) e c).

Pertanto:

- nelle porzioni di territorio urbanizzato ricadenti nelle aree naturali protette sono stati evidenziati solo i paesaggi degli insediamenti urbani (lett. b, comma 2, art. 1);
- nelle porzioni di territorio urbanizzato ricadenti nelle zone agricole sono stati evidenziati sia i paesaggi degli insediamenti urbani che i paesaggi degli insediamenti in evoluzione (lett. c, comma 2, art. 1).

- Aree di esclusione
- Aree naturali protette (lett. b, comma 2, art. 1) - NON PRESENTI
  - Zone omogenee E di cui al D.M. 1444/1968 (lett. b, comma 2, art. 1)
- Aree eccettuate dalle esclusioni
- Paesaggio degli insediamenti in evoluzione
  - Paesaggio degli insediamenti urbani







# COMUNE DI CIVITA CASTELLANA

Provincia di Viterbo

LEGGE REGIONALE N. 7/2017 (articolo 4)

PROGETTO:	GIUGNO 2025		
ZONA NORD	AGGIORNAMENTO:		
Articolo 4 della L.R. 7/2017	Num. Data Gen. Parz.		
Individuazione delle esclusioni	1 Settembre 2025		
nel territorio urbanizzato	2 Dicembre 2025		
	3		
Rapp.:	----		
OGGETTO:	TAVOLA:		
ZONA NORD - Elaborato grafico	3 - N		

IL TECNICO:  
 Arch. Giampaolo CIMA  
 cod. fisc. CMI GPL 65D25 C765G

PROPRIETA':  
 Comune di Civita Castellana  
 cod. fisc. 0006540569

Via della Chiesa, 7 - 01033 Civita Castellana (VT) - tel. 3358424313 - e-mail: archibito.cima@libero.it

## LEGENDA

- Base cartografica**  
 Immagine satellitare Google Satellite  
 Carta di Uso del Suolo v. 2000 - Geoportale Lazio
- Porzioni di territorio urbanizzato lett. a), b) e c) co. 7 art. 1
- 1111 - Tessuto residenziale continuo e denso
  - 1112 - Tessuto residenziale continuo mediamente denso
  - 1121 - Tessuto residenziale discontinuo
  - 1122 - Tessuto residenziale rado
  - 1123 - Tessuto residenziale sparso
  - 1211 - Insediamento industriale o artigianale
  - 1212 - Insediamento commerciale
  - 1213 - Insediamento dei grandi impianti di servizi pubblici
- Aree già trasformate o trasformabili da P.R.G. lett. b) e c), comma 7, art. 1

In questo elaborato sono individuate le aree escluse ai sensi dell'art. 1, comma 2 lett. a), b) e c):

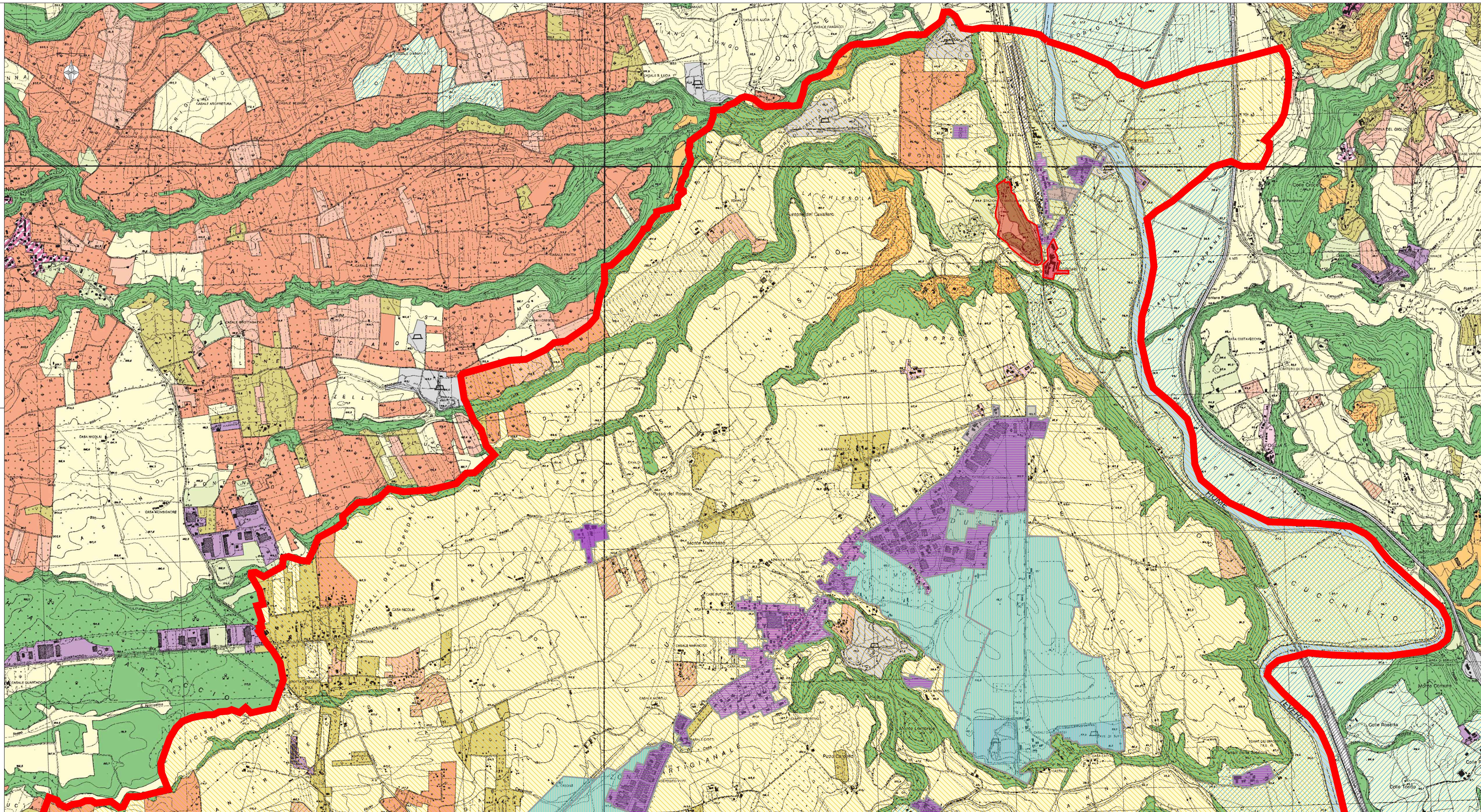
a) Le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree. Tali aree non sono presenti negli elaborati in quanto sono individuate caso per caso dalle singole amministrazioni in base alle normative di riferimento;

b) Le aree naturali protette, definite dalla Legge 394/1991 e dalla L.R. 29/1997 ad eccezione delle zone in essa ricadenti e individuate nella Tavola A del P.T.P.R. come paesaggio degli insediamenti urbani;

c) Le zone agricole di cui al D.M. 1444/1968 ad eccezione delle aree classificate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione della tavola A del P.T.P.R. e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della L.R. 22/1997 e s.m.i.

Inoltre, sono individuate le aree escluse ai sensi dell'art. 2, comma 8 e dell'art. 3, comma 7, classificate come insediamenti urbani storici dalla Tavola B del P.T.P.R.

- Aree naturali protette (lett. b), comma 2, art. 1) - NON PRESENTI
  - Zone omogenee E di cui al D.M. 1444/1968 (lett. b), comma 2, art. 1)
  - Aree escluse
  - Insediamenti urbani storici art. 2, comma 8 e art. 3, comma 7
- Porzioni di territorio urbanizzato ESCLUSE





# COMUNE DI CIVITA CASTELLANA

Provincia di Viterbo

LEGGE REGIONALE N. 7/2017 (articolo 4)

PROGETTO:  
ZONA SUD  
Articolo 4 della L.R. 7/2017  
Individuazione delle esclusioni  
nel territorio urbanizzato

GIUGNO 2025			
AGGIORNAMENTO:			
Num.	Data	Gen.	Pres.
1	Settembre 2015		
2	Dicembre 2015		
3			

Rapp. ....

OGGETTO:  
ZONA NORD - Elaborato grafico

TAVOLA: **3 - S**

IL TECNICO:  
Arch. Giampaolo CIMA  
cod. fisc. CMI GPL 65025 C765G

PROPRIETA':  
Comune di Civita Castellana  
cod. fisc. 00065540569

Via della Chiesa, 7 - 01031 Civita Castellana (VT) - tel. 335424313 - e-mail: arch@studio.cima@com.it

## LEGENDA

### Base cartografica

Immagine satellitare Google Satellite  
Carta di Uso del Suolo v. 2000 - Geoportale Lazio

### Porzioni di territorio urbanizzato lett. a), b) e c) co. 7 art. 1

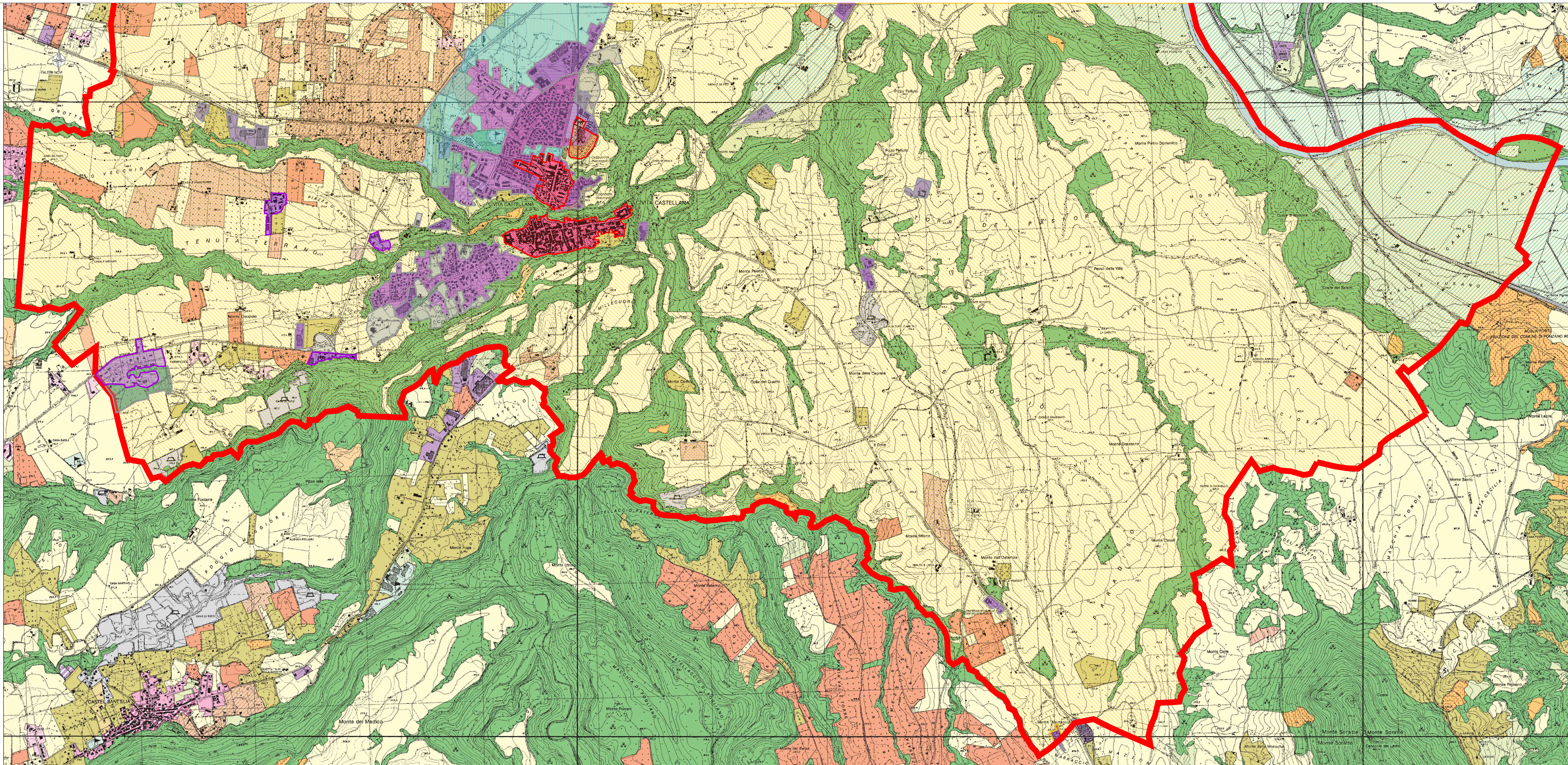
Aree urbanizzate da CUS lett. a), comma 7, art. 1:

- 1111 - Tessuto residenziale continuo e denso
- 1112 - Tessuto residenziale continuo mediamente denso
- 1121 - Tessuto residenziale discontinuo
- 1122 - Tessuto residenziale rado
- 1123 - Tessuto residenziale sparso
- 1211 - Insediamento industriale o artigianale
- 1212 - Insediamento commerciale
- 1213 - Insediamenti dei grandi impianti di servizi pubblici

Aree già trasformate o trasformabili da P.R.G. lett. b) e c), comma 7, art. 1

In questo elaborato sono individuate le aree escluse ai sensi dell'art. 1, comma 2 lett. a), b) e c):  
 a) Le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree. Tali aree non sono presenti negli elaborati in quanto sono individuate caso per caso dalle singole amministrazioni in base alle normative di riferimento;  
 b) Le aree naturali protette, definite dalla Legge 384/1991 e dalla L.R. 20/1987 ad eccezione delle zone in esse ricadenti e individuate nella Tavola A del P.T.P.R. come paesaggio degli insediamenti urbani;  
 c) Le zone agricole di cui al D.M. 1444/1968 ad eccezione delle aree classificate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione della tavola A del P.T.P.R. e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della L.R. 22/1997 e s.m..  
 Inoltre, sono individuate le aree escluse ai sensi dell'art. 2, comma 6 e dell'art. 3, comma 7, classificate come insediamenti urbani storici della Tavola B del P.T.P.R.

- |  |   |
|--|---|
| Aree naturali protette (lett. b), comma 2, art. 1) - NON PRESENTI    | <b>Porzioni di territorio urbanizzato ESCLUSE</b> |
| Zone omogenee E di cui al D.M. 1444/1968 (lett. b), comma 2, art. 1) | Aree escluse                                      |
| Insediamenti urbani storici art. 2, comma 6 e art. 3, comma 7        |   |





# COMUNE DI CIVITA CASTELLANA

Provincia di Viterbo

LEGGE REGIONALE N. 7/2017 (articolo 4)

PROGETTO:	GIUGNO 2025		
ZONA NORD	AGGIORNAMENTO:		
Articolo 4 della L.R. 7/2017	Num. Data Gen. Parz.		
Porzioni di territorio urbanizzato nelle quali è applicabile l'art. 4 della L.R. 7/2017	1 Settembre 2025		
	2 Dicembre 2025		
	3		
Rapp.:	----		
OGGETTO:	TAVOLA:		
ZONA NORD - Elaborato grafico	4 - N		

IL TECNICO:  
 Arch. Giampaolo CIMA  
 cod. fisc. CMI GPL 65D25 C765G

PROPRIETA':  
 Comune di Civita Castellana  
 cod. fisc. 0006540569

Via della Chiesa, 7 - 01033 Civita Castellana (VT) - tel. 3358424313 - e-mail: architetto.cima@libero.it

## LEGENDA

Base cartografica  
 Immagine satellitare Google Satellite  
 Carta di Uso del Suolo v. 2000 - Geoportale Lazio

Porzioni di territorio urbanizzato in cui è applicabile l'art. 4 della L.R. 7/2017

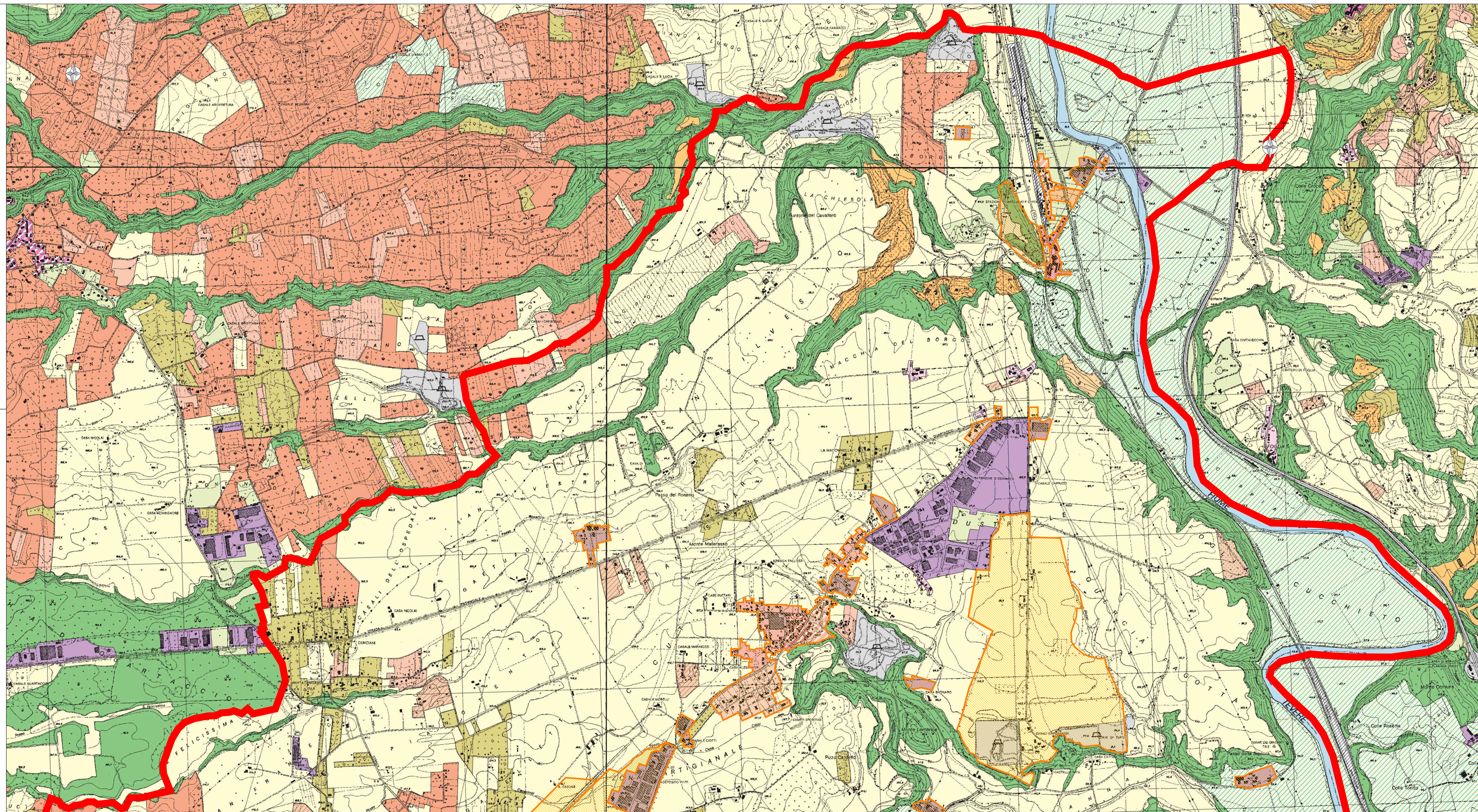
### DISPOSIZIONE PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI (ART. 4)

In tutte le aree individuate, in seguito alla Deliberazione del Consiglio Comunale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq., con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'art. 23 del D.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale.

Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R. e nelle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/1968, i comuni con la deliberazione di cui al comma 1, possono limitare gli interventi previsti dal presente articolo.

Si raccomanda ai comuni di individuare espressamente i cambi di destinazione d'uso ammissibili tra le categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001 per ognuna delle zone omogenee del piano regolatore.

Nelle aree territoriali di competenza dei consorzi per lo sviluppo industriale di cui alla legge regionale n. 13 del 29 maggio 1997, le disposizioni del presente articolo possono trovare applicazione solo previo recepimento nel relativo piano regolatore territoriale ad opera degli organi competenti, mediante le procedure ordinarie di variante di tali piani, non potendosi ritenere per essi assimilabili le procedure di cui alla legge regionale n. 36/1987.





# COMUNE DI CIVITA CASTELLANA

Provincia di Viterbo

LEGGE REGIONALE N. 7/2017 (articolo 4)

PROGETTO:  
ZONA SUD  
Articolo 4 della L.R. 7/2017  
Porzioni di territorio urbanizzato nelle quali è applicabile l'art. 4 della L.R. 7/2017

GIUGNO 2025	
AGGIORNAMENTO:	
Num.	Data
1	Settembre 2025
2	Ottobre 2025
3	

OGGETTO:  
ZONA SUD - Elaborato grafico

TAVOLA: 4 - S

IL TECNICO:  
Arch. Giampaolo CIMA  
cod. fisc. CMI GPL 65025 C765G

PROPRIETA':  
Comune di Civita Castellana  
cod. fisc. 00065540569

Via della Chiesa, 7 - 01033 Civita Castellana (VT) - tel. 355424113 - e-mail: arch@studio.cima@com.it

## LEGENDA

Base cartografica  
Immagine satellitare Google Satellite  
Carta di Uso del Suolo v. 2000 - Geoportale Lazio

Porzioni di territorio urbanizzato in cui è applicabile l'art. 4 della L.R. 7/2017

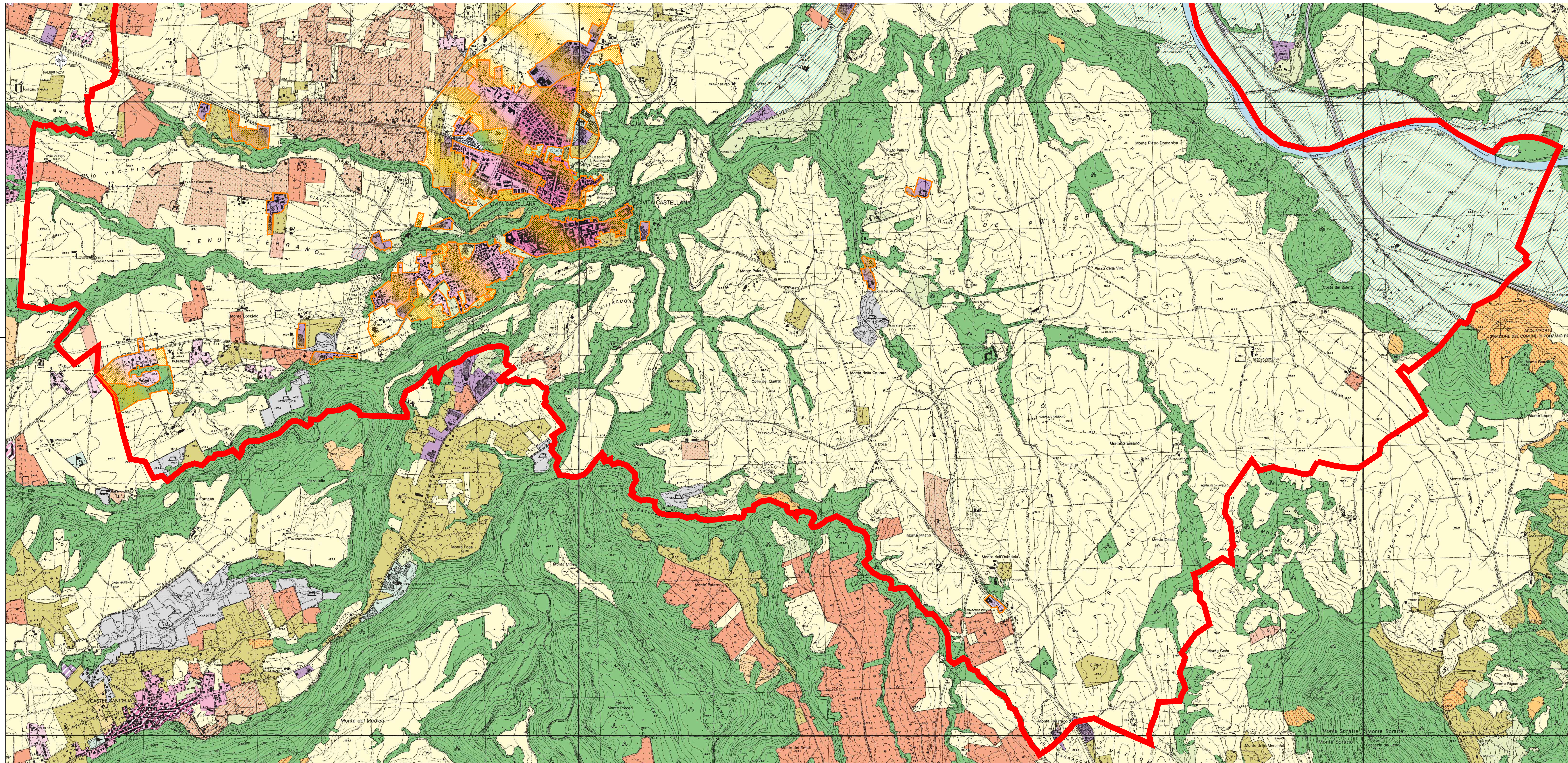
### DISPOSIZIONE PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI (ART. 4)

In tutte le aree individuate, in seguito alla Deliberazione del Consiglio Comunale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq., con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'art. 23 del D.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale.

Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R. e nelle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/1968, i comuni con la deliberazione di cui al comma 1, possono limitare gli interventi previsti dal presente articolo.

Si raccomanda ai comuni di individuare espressamente i cambi di destinazione d'uso ammissibili tra le categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001 per ognuna delle zone omogenee del piano regolatore.

Nelle aree territoriali di competenza dei consorzi per lo sviluppo industriale di cui alla legge regionale n. 13 del 29 maggio 1997, le disposizioni del presente articolo possono trovare applicazione solo previo recepimento nel relativo piano regolatore territoriale ad opera degli organi competenti, mediante le procedure ordinarie di variazione di tali piani, non potendosi ritenere per essi assimilabili le procedure di cui alla legge regionale n. 36/1987.





# COMUNE DI CIVITA CASTELLANA

Provincia di Viterbo

## LEGGE REGIONALE N. 7/2017 (articolo 4)

Disposizioni per la rigenerazione urbana  
e per il recupero edilizio:  
articolo 4 della Legge Regionale n. 7  
del 18.07.2017 e s.m.i.

GIUGNO 2025

AGGIORNAMENTO :

Num.	Data :	Gen.	Parz.
1	Settembre 2025		●
2	Dicembre 2025		●
3			

Rapp. -----

OGGETTO:

Relazione tecnica illustrativa

TAVOLA :

**5**

IL TECNICO:

Arch. Giampaolo CIMA

cod. fisc. CMI GPL 65D25 C765G

PROPRIETA':

Comune di Civita Castellana

cod. fisc. 00065540569

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

### **Premessa**

Edifici in stato di abbandono, zone poco sviluppate e quartieri degradati rappresentano spesso un problema significativo nelle moderne aree urbane. Oggi, la crescita delle città è strettamente legata alla capacità di ridefinire l'utilizzo degli spazi, integrando le necessità della comunità in un mondo in continuo cambiamento. I mutamenti sociali, economici e culturali costringono le città a rivedere e riorganizzare lo spazio abitativo, adottando nuovi principi e approcci nello sviluppo urbano. I "vuoti urbani" e gli spazi sottoutilizzati rappresentano una grande opportunità per ripensare le funzioni territoriali, creando nuove sinergie tra settore pubblico, privato e terziario. La rigenerazione urbana ha l'obiettivo preciso di dare un nuovo impulso alla rinascita collettiva, incentivando il tessuto sociale a prendere consapevolezza e responsabilità nei confronti dell'area in cui dimora. La trasformazione di aree in stato di abbandono in luoghi vitali può innescare un impulso straordinario, creando opportunità di lavoro e promuovendo la crescita economica. Lo spostamento delle attività economiche verso le periferie ha lasciato molti centri urbani con alti tassi di disoccupazione, servizi di scarsa qualità e spazi pubblici fatiscenti. Questo ha escluso i residenti dalle opportunità dei quartieri più prosperi e ha minato il potenziale dei centri urbani di contribuire alla crescita delle città. Ed è proprio per questo che i progetti di riqualificazione portano ad una maggiore abitabilità del territorio e, di conseguenza, allo sviluppo di una nuova economia locale. Affrontare questo problema richiede una varietà di approcci. La riqualificazione delle aree dismesse, strategie di densificazione e intensificazione, la diversificazione delle attività economiche, la conservazione e il riutilizzo del patrimonio, la riattivazione dello spazio pubblico e il rafforzamento dell'erogazione dei servizi sono tutte componenti chiave della rigenerazione urbana.

### **Inquadramento normativo**

Alla base del presente lavoro è stato necessario impostare un'attenta e approfondita analisi degli aspetti normativi relativi alla Rigenerazione Urbana prendendo in considerazione norme e atti di rango regionale e locale. Essendo la materia in evoluzione per quanto riguarda soprattutto la fase applicativa della Legge Regionale n. 7/2017, è fondamentale un continuo riscontro con le indicazioni della Regione Lazio. Nello specifico, ad oggi, sono stati presi in esame i seguenti atti:

- Legge Regione Lazio 18 luglio 2017, n. 7 «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio» e s.m.i. (agg. Legge Regione Lazio 27 febbraio 2020, n. 1);
- Deliberazione Giunta Regione Lazio 19 dicembre 2017, n. 867 «Approvazione circolare esplicativa: "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle 'Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio' »»;

- Determinazione 20 dicembre 2019, n. G18248 del Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica della Regione Lazio «Approvazione “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’ ”» (Bollettino Ufficiale Regione Lazio n. 4 - Supplemento n. 2 del 14.01.2020).

La Legge Regione Lazio 18 luglio 2017, n. 7, in attuazione della Legge 106/2011, ha come finalità, secondo quanto espresso dalla medesima Regione, quella di dettare disposizioni ordinarie finalizzate ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, limitando il consumo di suolo, promuovere la riqualificazione di aree urbane degradate e di tessuti edilizi disorganici o incompiuti e riqualificare edifici a destinazione residenziale e non residenziale mediante interventi di demolizione e ricostruzione, adeguamento sismico e efficientamento energetico, favorire la realizzazione di nuove opere pubbliche ed il completamento di quelle previste.

In via generale le norme proposte trovano applicazione esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzato su edifici esistenti e legittimamente realizzati, ovvero su quelli che abbiano ottenuto il titolo edilizio in sanatoria.

### **Ambito di applicazione**

Di fondamentale importanza è la definizione del campo di applicazione della LR 7/2017 per quanto riguarda la determinazione dei Programmi di rigenerazione urbana di cui all'art. 2, degli Ambiti di riqualificazione e recupero edilizio di cui all'art. 3, le disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici di cui all'art. 4, gli interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici di cui all'art. 5 e gli interventi diretti di cui all'art. 6.

In linea generale gli interventi previsti dalla norma sono consentiti in:

- Territorio Urbanizzato, individuato come specificato dall'art. 1 comma 7 della LR 7/2017 secondo cui sono definite porzioni di territorio urbanizzate:
  - a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, aggiornata ogni tre anni a decorrere dall'ultimo rilevamento con volo 2014, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;
  - b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
  - c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati;
  - c bis) I lotti di terreno che, ancorché non individuati nei punti precedenti, sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, purché divisi, da strade dotate delle reti di servizi di pubblica

utilità di cui all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, da frontistanti aree individuate nei precedenti punti.

- Edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria. Nel caso di edifici sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 gli interventi sono consentiti nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) 1 , previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n 31, Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata.

Ai sensi dall'art. 1 comma 7 bis della LR 7/2017 gli interventi previsti dalla presente legge sono consentiti per gli edifici la cui superficie ricada, per almeno il 30 per cento, nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui al comma 7.

Gli interventi non sono consentiti, ai sensi dell'art. 1 comma 2 della LR 7/2017, nelle:

- Aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, nelle quali sono comunque ammessi interventi di delocalizzazione degli edifici esistenti;
- Aree naturali protette, ad esclusione delle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7 e fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla LR 29/1997 e smi;
- Zone territoriali omogenee E di cui al DM 1444/1968 ad esclusione delle zone individuate come Paesaggio degli insediamenti urbani o Paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2 comma 4 della LR 22/1997. Nelle medesime zone omogenee gli interventi previsti dagli articoli 5 e 6 sono consentiti purchè ricadenti nelle porzioni di territorio urbanizzate, come definite dal comma 7 salvo quanto previsto dall'art. 5 comma 2 per gli interventi di miglioramento sismico;

Si evidenzia che, secondo quanto chiarito dalla Circolare esplicativa di cui alla Deliberazione Giunta Regione Lazio 19 dicembre 2017 n. 867, nelle zone individuate dal PTPR come Insediamenti Urbani Storici non si applicano gli interventi di cui agli artt. 2 "Programmi di rigenerazione urbana", 3 "Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio", 5 "Miglioramento sismico ed efficientamento energetico" e 6 "Interventi diretti". Nelle medesime zone è applicabile l'art. 4 "Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici", ferma restando la possibilità

per i comuni di limitare gli interventi previsti da tale articolo con apposita deliberazione di Consiglio Comunale da approvare mediante le procedure di cui all'art. 1 comma 3 della LR 36/1987.

Medesima possibilità di limitazione da parte dei comuni degli interventi di cui all'art. 4 è prevista anche per le zone territoriali omogenee D con apposita deliberazione di Consiglio Comunale da approvare mediante le procedure di cui all'art. 1 comma 3 della LR 36/1987.

Inoltre nelle zone E, escluse in via generale dal campo di applicazione della Legge Regionale (fatte salve le zone individuate come Paesaggio degli insediamenti urbani o Paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR), sono sempre consentiti, in applicazione dell'art. 6 della legge, interventi di ristrutturazione edilizia di singoli edifici, per i quali è consentito un incremento fino al 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente, sono inoltre sempre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione di singoli edifici o loro porzioni con incremento fino al 40 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente. Tali interventi sono consentiti anche con aumento delle unità immobiliari.

La ristrutturazione edilizia deve consistere in interventi rivolti a trasformare l'organismo mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

La ricostruzione, successiva alla demolizione, può avere luogo anche ridistribuendo la superficie o la volumetria assentita in più edifici, su lotti diversi, purchè ricadenti nella medesima zona di PRG (art. 6 comma 1 ter); oppure può avvenire, con le relative premialità, per motivate ragioni, anche di fuori del territorio urbanizzato, purchè comunque all'interno del medesimo lotto in cui ricade l'edificio (art. 6 comma 1 quater).

I limiti e le condizioni dell'applicabilità della LR 7/2019 nelle zone territoriali omogenee E sono oggetto del «Parere in merito all'applicazione dell'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Comune di Ischia di Castro» (prot. 817387 del 16.20.2019) reso al Comune di Ischia di Castro dalla Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Servizio "Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana".

Nel suddetto parere si chiarisce che gli interventi sono consentiti in zone urbanisticamente classificate come agricole solo laddove ricadenti in porzioni di territorio urbanizzato come definito dall'art. 1 comma 7, in quanto la sussistenza del territorio urbanizzato costituisce il presupposto applicativo generale e indispensabile dell'intera Legge Regionale, come enunciato all'art. 1 comma 2, senza il quale nessuno degli interventi da essa previsti può avere luogo. In particolare si precisa quanto segue: «gli interventi (...), nelle diverse forme previste dagli artt. da 2 a 6, potranno avere luogo unicamente ove ricadenti in porzioni di territorio urbanizzate come definite dall'art. 1, comma 7. (...) Pertanto, gli interventi di cui alla LR 7/2017 saranno ammissibili in zone urbanisticamente classificate come agricole purché, oltre che ricadenti nel territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1 comma 7, siano classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani o come Paesaggio degli

Insedimenti in Evoluzione dal PTPR. (...) Ciò significa che le zone agricole urbanizzate ai sensi dell'art. 1, comma 7, escluse in generale dal campo di applicazione della legge, sono invece ammesse per tutti gli interventi solo se classificate dal PTPR con i paesaggi di cui si è detto e per gli interventi di cui all'art. 6 a prescindere dalla loro classificazione di PTPR. Sempre, però, purché urbanizzate».

Per quanto riguarda l'applicabilità in zona omogenea E dell'art. 5 "Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici" gli interventi previsti sono sempre consentiti su edifici residenziali legittimi o legittimati indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla tav. A del PTPR per la zona in cui ricade l'edificio.

Nelle aree territoriali di competenza dei consorzi per lo sviluppo industriale di cui alla legge regionale n. 13 del 29 maggio 1997, le disposizioni del presente articolo posso trovare applicazione solo previo recepimento nel relativo piano regolatore territoriale ad opera degli organi competenti, mediante le procedure ordinarie di variante di tali piani, non potendosi ritenere per essi assimilabili le procedure di cui alla legge regionale n. 36/1987.

### **Finalità della proposta**

Le finalità della proposta coincidono con quelle rappresentate e descritte all'interno della Legge Regionale n. 7 del 18 luglio 2017 e precisamente:

- promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di *co-housing* per la condivisione di spazi ed attività;
- incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;
- qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;

- aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;
- promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.

### **Definizione di territorio urbanizzato**

In base alla L. 7/2017 sono definite porzioni di territorio urbanizzate:

- le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;
- la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
- le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati;
- i lotti di terreno che, ancorché non individuati nei punti precedenti, sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, purché divisi, da strade dotate delle reti di servizi di pubblica utilità di cui all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, da frontistanti aree individuate nei precedenti punti.

### **Interventi ammessi**

Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso: per il perseguimento di una o più delle finalità di cui sopra, il Comune di Civita Castellana, entro il termine del 31 dicembre 2025, con apposita deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure previste dall'articolo 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987 e successive modifiche, possono prevedere l'ammissibilità, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo previsto nel d.p.r. 380/2001, di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici o di almeno il 60 per cento di essi per una superficie lorda complessiva massima di 15.000 metri quadrati, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 *ter* del d.p.r. 380/2001, con esclusione di quella rurale, oppure possono escludere del tutto l'applicazione del presente articolo.

Il Comune, al fine di razionalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti ovvero di edifici o di complessi edilizi in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione, può consentire gli interventi sopra citati: a) per zone omogenee del Piano regolatore generale o per ambiti territoriali determinati, individuando i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 *ter* del D.P.R. 380/2001, anche escludendo specifici edifici o aree, limitando i mutamenti, fissando superfici inferiori al limite massimo previsto nel comma 1; b) per singoli edifici o complessi edilizi, individuando i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 *ter* del D.P.R. 380/2001, limitando i mutamenti, fissando superfici inferiori al limite massimo previsto.

Decorso il termine previsto del 31.12.2025 senza che la deliberazione comunale sia stata approvata, gli interventi sopra previsti, in presenza dei presupposti e delle finalità succitate, si applicano in via diretta, con mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari di cui all'articolo 3, comma 6, previa richiesta di idoneo titolo abilitativo edilizio previsto nel D.P.R. 380/2001, agli edifici esistenti per una superficie lorda non superiore a 1.500 metri quadrati per i comuni con popolazione fino a 10 mila abitanti e non superiore a 2.000 metri quadrati per i comuni con popolazione superiore a 10 mila abitanti, purché non ricadenti: a) nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi; b) nelle zone individuate come insediamenti urbani storici nel PTPR.

Queste tipologie di interventi non possono prevedere l'apertura di grandi strutture di vendita previste dall'articolo 22, comma 1, lettera c), della l.r. 22/2019.

### **Caratteristiche intrinseche ed estrinseche della proposta**

La presente proposta per l'applicazione della Legge Regionale sulla rigenerazione urbana e il recupero edilizio del Comune Civita Castellana potrebbe includere interventi di riqualificazione di aree verdi, creazione di nuove aree verdi o orti urbani, riqualificazione di edifici storici e la promozione di attività culturali e sociali per aumentare il coinvolgimento dei cittadini.

La proposta progettuale prevede i seguenti obiettivi, interventi, materiali e considerazioni:

#### **1. Riqualificazione di aree verdi:**

- **Obiettivi:**

- Migliorare la qualità della vita dei cittadini, creare spazi di aggregazione e favorire la biodiversità;

- **Interventi:**

- Riqualificazione dei parchi esistenti con nuove aree gioco per bambini, spazi per lo sport e per il relax,

- Creazione di nuove aree verdi come orti urbani e parchi a tema,
- Integrazione di elementi naturali come fontane, giochi d'acqua e zone ombreggiate;
- **Materiali:**
  - Utilizzo di materiali eco-compatibili e a basso impatto ambientale, come legno certificato, pietre naturali e pavimentazioni permeabili;
- **Considerazioni:**
  - Valutare le esigenze dei residenti, coinvolgere le associazioni ambientaliste e i cittadini nella progettazione;

## 2. Riqualificazione di edifici storici:

- **Obiettivi:**
  - Recuperare la bellezza e il valore storico del centro storico, valorizzare il patrimonio culturale e attrarre turisti;
- **Interventi:**
  - Restauro di edifici storici degradati, con particolare attenzione alla conservazione delle loro caratteristiche architettoniche,
  - Realizzazione di nuove strutture a servizio dei cittadini, come centri culturali, biblioteche e musei,
  - Promozione di eventi culturali e mostre all'interno degli edifici restaurati;
- **Materiali:**
  - Utilizzo di materiali tradizionali e a basso impatto ambientale, nel rispetto delle caratteristiche storiche degli edifici;
- **Considerazioni:**
  - Coinvolgere le associazioni culturali, gli esperti di restauro e i cittadini nella progettazione e nella realizzazione degli interventi;

## 3. Creazione di nuove aree verdi o orti urbani:

- **Obiettivi:**
  - Migliorare la qualità dell'aria, favorire la biodiversità, creare spazi di aggregazione e promuovere l'agricoltura urbana;
- **Interventi:**
  - Creazione di orti urbani in aree dismesse, con la possibilità di coltura di frutta, verdura e erbe aromatiche,
  - Realizzazione di aree verdi attrezzate, come giardini botanici, parchi botanici e giardini pubblici,
  - Coinvolgimento dei cittadini nella gestione degli orti urbani e delle aree verdi;
- **Materiali:**

- Utilizzo di materiali eco-compatibili e a basso impatto ambientale, come legno certificato, pietre naturali e pavimentazioni permeabili;
- **Considerazioni:**
  - Valutare le esigenze dei residenti, coinvolgere le associazioni ambientaliste e i cittadini nella progettazione;

#### 4. Promozione di attività culturali e sociali:

- **Obiettivi:**
  - Favorire l'aggregazione sociale, creare opportunità di incontro e scambio culturale, promuovere la partecipazione dei cittadini alla vita pubblica;
- **Interventi:**
  - Organizzazione di eventi culturali, come spettacoli teatrali, concerti e festival,
  - Realizzazione di centri sociali e di aggregazione per i giovani e gli anziani,
  - Promozione di attività sportive e ricreative per tutti i cittadini;
- **Considerazioni:**
  - Coinvolgere le associazioni culturali, le scuole, le organizzazioni giovanili e le associazioni di volontariato nella programmazione e nella realizzazione degli eventi;

#### 5. Interventi di mobilità sostenibile:

- **Obiettivi:**
  - Migliorare la qualità dell'aria, ridurre il traffico veicolare, favorire l'utilizzo di mezzi di trasporto sostenibili;
- **Interventi:**
  - Creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali,
  - Realizzazione di aree di parcheggio per le biciclette e i mezzi pubblici,
  - Promozione dell'utilizzo di mezzi di trasporto pubblici e sostenibili;
- **Materiali:**
  - Utilizzo di materiali a basso impatto ambientale, come cemento a bassa emissione di CO2 e pavimentazioni permeabili;
- **Considerazioni:**
  - Valutare le esigenze dei residenti, coinvolgere i cittadini nella progettazione e nella realizzazione degli interventi.

Sono stati predisposti, pertanto, elaborati grafici, tabelle e testi atti ad individuare il campo di applicazione della LR 7/2017 e s.m.i., nonché elaborati finalizzati alla definizione delle porzioni di territorio che costituiscono il campo di applicazione degli artt. 2, 3, 4, 5 e 6, che formeranno parte integrante delle deliberazioni comunali relative ai sensi della suddetta legge.

**Elenco elaborati:**

**(art. 4 della L.R. 7/2017)**

- TAVOLA: 1-N: Individuazione porzioni di territorio urbanizzato secondo il comma 7 dell'art. 1
- TAVOLA: 1-S: Individuazione porzioni di territorio urbanizzato secondo il comma 7 dell'art. 1
- TAVOLA: 2-N: Aree naturali protette e zone agricole, Individuazione paesaggi degli insediamenti urbani e paesaggi degli insediamenti in evoluzione ai fini delle esclusioni dell'art. 1 comma 2 lett. b) e c)
- TAVOLA: 2-S: Aree naturali protette e zone agricole, Individuazione paesaggi degli insediamenti urbani e paesaggi degli insediamenti in evoluzione ai fini delle esclusioni dell'art. 1 comma 2 lett. b) e c)
- TAVOLA: 3-N: Individuazione delle esclusioni nel territorio urbanizzato
- TAVOLA: 3-S: Individuazione delle esclusioni nel territorio urbanizzato
- TAVOLA: 4-N: Porzioni di territorio urbanizzato nelle quali è applicabile l'art. 4 L.R. 7/2017
- TAVOLA: 4-S: Porzioni di territorio urbanizzato nelle quali è applicabile l'art. 4 L.R. 7/2017
- TAVOLA: 5 – Relazione tecnica illustrativa

Civita Castellana li, 17.12.2025

Il Tecnico

Arch. Giampaolo Cima