



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

## DELIBERAZIONE N. 52/22 DEL 22.11.2017

---

**Oggetto:** Legge regionale 3 luglio 2017 n. 11. Approvazione preliminare della Direttiva riportante la “specificazione dei dati dimensionali” in materia di servizi strettamente connessi alla residenza ai fini dell’entrata in vigore dell’articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1985 smi, come sostituito dall’articolo 7 della legge regionale n. 11 del 2017.

L’Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica ricorda che l’articolo 7 della legge regionale n. 11 del 2017 ha sostituito l’articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 smi in materia di “Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d’uso” al fine di agevolare le modifiche di destinazione d’uso delle unità immobiliari presenti all’interno del tessuto edilizio consolidato.

Il nuovo articolo 11 ha, infatti, previsto solo cinque categorie funzionali urbanisticamente rilevanti (a: residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza; b: turistico-ricettiva; c: artigianale e industriale; d: direzionale, commerciale e socio-sanitaria; e: agricolo-zootecnica), aventi cioè il medesimo carico urbanistico, che gli strumenti urbanistici comunali dovranno associare ad ognuna delle zone omogenee previste dal PUC ai sensi dell’articolo 3 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Successivamente, salvo esplicite esclusioni previste nelle norme tecniche di attuazione comunali, sarà possibile mutare la destinazione d’uso di ogni singola unità immobiliare all’interno della stessa categoria funzionale urbanisticamente rilevante con una semplice comunicazione al SUAPE; nei casi, invece, di modifica di destinazione d’uso che comporta il passaggio da una categoria funzionale urbanisticamente rilevante ad un’altra, dovendosi verificare la compatibilità della modifica con la destinazione di zona urbanistica e con le dotazioni di standard urbanistici, sarà necessaria una SCIA.

Nell’ottica sopra descritta, l’articolo 11, comma 1, citato ha inserito all’interno della categoria funzionale urbanisticamente rilevante “residenziale”, anche i cosiddetti “servizi strettamente connessi alla residenza”, per cui la categoria funzionale urbanisticamente rilevante “residenziale” comprende sia la destinazione d’uso tipicamente “abitativa” sia i servizi privati di supporto alla stessa.

Il successivo comma 2 precisa che: “Sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essa complementari, destinati a garantire la qualità dell’abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione gli edifici e le aree presenti nelle zone urbanistiche omogenee



A, B e C e all'interno dei centri rurali, destinati a studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione." La specificazione legata alle zone omogenee A, B e C e ai centri rurali è dovuta al fatto che solo queste sono le zone urbanistiche tipicamente residenziali previste dal DA n. 2266/U del 1983 (Zona A\_Centro storico, Zona B\_Completamento residenziale; Zona C\_Espansione residenziale; Centri rurali in agro).

L'Assessore richiama, infine, la disposizione prevista dall'articolo 43, comma 2, della legge regionale n. 11 del 2017, che precisa che "le disposizioni di cui all'articolo 7, che introducono il comma 2 dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985, entrano in vigore dopo la specificazione dei dati dimensionali individuati con direttiva approvata dal Consiglio regionale, previa deliberazione della Giunta regionale, e resa esecutiva con decreto del Presidente della Regione", per cui i "servizi strettamente connessi alla residenza" potranno essere inquadrati nella categoria funzionale urbanisticamente rilevante "residenziale" solo a seguito di una direttiva che dovrà definire i relativi dati dimensionali.

L'Assessore informa, quindi, la Giunta in merito alle analisi condotte per la definizione della direttiva richiamata e illustra i contenuti della stessa.

Il primo articolo richiama le premesse e le finalità.

Il secondo articolo introduce le definizioni e specifica la distinzione tra la destinazione d'uso della singola unità immobiliare (la funzione ammissibile all'interno di ciascuna unità immobiliare nell'ambito delle destinazioni individuate dal Regolamento Edilizio) e la categoria funzionale urbanisticamente rilevante (una delle macro categorie individuate dall'articolo 11, comma 1, della legge regionale n. 23 del 1985 smi, in cui le singole destinazioni d'uso hanno il medesimo carico urbanistico).

Il terzo articolo richiama le definizioni di legge in materia di categorie funzionali urbanisticamente rilevanti.

Il quarto articolo introduce le destinazioni d'uso possibili per ognuna delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti individuate dalla legge, sulla base delle analisi condotte dagli uffici della Direzione generale dell'Urbanistica sui PUC vigenti nel territorio regionale, al fine di sistematizzare le destinazioni d'uso possibili.



Il quinto articolo introduce i “dati dimensionali” relativi ai servizi strettamente connessi alla residenza. Trattandosi di servizi privati connessi alla funzione residenziale e dovendo avere lo stesso carico urbanistico delle abitazioni – essendo inclusi nella stessa categoria funzionale urbanisticamente rilevante – si sono individuati tali servizi in sostanziale continuità con il passato (articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 che definiva tali i servizi di iniziativa privata come: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde) e con la giurisprudenza amministrativa in materia.

Il sesto articolo introduce alcune specifiche e precisazioni sulla materia.

La Giunta regionale, condividendo quanto rappresentato e proposto dall'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, constatato che il Direttore generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia ha espresso il parere favorevole di legittimità sulla proposta in esame

### **DELIBERA**

- di approvare, ai sensi dell'articolo 43, comma 2, della legge regionale n. 11 del 3 luglio 2017, e dell'articolo 5 della legge regionale n. 45 del 22 dicembre 1989 e smi, la direttiva in materia di “Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso – Individuazione dei dati dimensionali relativi ai servizi strettamente connessi alla residenza” allegata alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale;
- di trasmettere al Consiglio regionale la presente deliberazione, unitamente al relativo allegato, ai fini dell'approvazione prevista dall'articolo 43, comma 2, della legge regionale n. 11 del 3 luglio 2017 e dell'articolo 5 della legge regionale n. 45 del 22 dicembre 1989 e smi;
- di dare atto che la presente deliberazione sarà resa esecutiva con Decreto del Presidente della Regione, a seguito dell'approvazione sopra citata, con conseguente pubblicazione della deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna e del documento tecnico allegato nel sito istituzionale dell'amministrazione regionale ([www.regione.sardegna.it](http://www.regione.sardegna.it)) e nel portale tematico Sardegnaterritorio.

Letto, confermato e sottoscritto.

**Il Direttore Generale**

**Il Presidente**



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

DELIBERAZIONE N. 52/22  
DEL 22.11.2017

Alessandro De Martini

Francesco Pigliaru



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Allegato alla Delib.G.R. n. 52/22 del 22.11.2017

**Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso – Individuazione dei dati dimensionali relativi ai servizi strettamente connessi alla residenza**

**Direttiva**

**Art. 1. PREMESSE E FINALITÀ**

1. La presente direttiva in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale n. 45 del 1989 smi e dell'articolo 43, comma 2, della legge regionale n. 11 del 2017, disciplina le caratteristiche e le modalità di gestione delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti previste dall'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 smi e i limiti dimensionali previsti per i servizi strettamente connessi alla residenza.

**Art. 2. DEFINIZIONI**

1. Si definiscono:
  - a) "categoria funzionale urbanisticamente rilevante", ognuna delle macro categorie individuate dall'articolo 11, comma 1, della legge regionale n. 23 del 1985 smi, caratterizzata dal medesimo carico urbanistico e riportata nel successivo articolo 3.
  - b) "destinazione d'uso", ognuna delle funzioni ammissibili all'interno di una unità immobiliare nell'ambito delle destinazioni individuate dal successivo articolo 4. La destinazione d'uso della singola unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile netta.
  - c) "servizi strettamente connessi alla residenza", gli usi complementari alla residenza destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini.

**Art. 3. CATEGORIE FUNZIONALI URBANISTICAMENTE RILEVANTI**

1. L'articolo 11, comma 1, della legge regionale n. 23 del 1985 smi, definisce le seguenti categorie funzionali urbanisticamente rilevanti:
  - a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
  - b) turistico-ricettiva;
  - c) artigianale e industriale;
  - d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

e) agricolo-zootecnica.

**Art. 4. DESTINAZIONI D'USO**

1. Sono definite, in riferimento a ciascuna categoria funzionale urbanisticamente rilevante, le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza
    - a. RES\_01 Abitazioni;
    - b. RES\_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Boat & Breakfast, Domos, Case e appartamenti per le vacanze (CAV));
    - c. RES\_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;
  - b) turistico-ricettive
    - a. TR\_01 Strutture ricettive alberghiere;
    - b. TR\_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);
    - c. TR\_03 Fabbricati per punti di ristoro;
  - c) artigianale e industriale
    - a. AI\_01 Attività produttive di beni;
    - b. AI\_02 Industria;
    - c. AI\_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;
  - d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
    - a. DIR\_01 Uffici in genere;
    - b. DIR\_02 Attività produttive di servizi;
    - c. DIR\_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
    - d. DIR\_04 Strutture militari e penitenziarie;
    - e. DIR\_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
    - f. DIR\_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
    - g. DIR\_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
    - h. DIR\_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;
    - i. DIR\_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;
    - j. COMM\_01 Medie strutture di Vendita;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- k. COMM\_02 Grandi strutture di Vendita;
  - l. COMM\_03 Centri commerciali;
  - m. COMM\_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;
  - n. SS\_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);
  - o. SS\_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
  - p. SS\_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;
- e) Agricolo-zootecnica
- a. AZ\_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/silvicoltura/acquacoltura/itticoltura;
  - b. AZ\_02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari;
  - c. AZ\_03 Strutture agrituristiche;
2. Nel caso in cui alcune destinazioni non fossero state previste si procede per analogia.

**Art. 5. LIMITI DIMENSIONALI DEI SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI ALLA RESIDENZA**

1. Ai sensi dell'articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1985 smi, sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi complementari alla residenza destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione unicamente i locali presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, e all'interno dei centri rurali, destinati a:
- studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
  - attività commerciali riconducibili alla tipologia degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della legge regionale n. 5 del 2006 (superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente sino a 10'000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10'000 abitanti);
  - attività artigianali e socio-sanitarie, compresi ambulatori per persone e/o animali, di superficie utile netta non superiore a 750 mq;
  - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
  - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie totale non superiore a 500 mq.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

2. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione.

**Art. 6. DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

1. Le Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici generali comunali individuano le categorie funzionali urbanisticamente rilevanti indicate nell'articolo 11, comma 1, della legge regionale n. 23/1985 smi, compatibili con ciascuna zona omogenea prevista ai sensi dell'articolo 3 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 e prevedono per ogni categoria funzionale le destinazioni d'uso ammissibili indicate nell'articolo 4 della presente direttiva.
2. Costituisce "mutamento della destinazione d'uso non rilevante a fini urbanistici" tra le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico comunale, ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare alla medesima categoria funzionale. Il "mutamento della destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici" è sempre ammesso previa comunicazione al SUAPE ed, eventuale, verifica delle condizioni previste dal precedente articolo 5, resa in forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del decreto del presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa - Testo A), e successive modifiche ed integrazioni.
3. Costituisce "mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici" tra le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico comunale, ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale. Il "mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici" è ammesso previa verifica delle previsioni urbanistiche dello strumento urbanistico comunale ed è soggetto a SCIA.
4. Qualunque mutamento della destinazione d'uso – urbanisticamente rilevante o non rilevante – comporta il rispetto dei parametri edilizi previsti dallo strumento urbanistico comunale e dei parametri previsti dalle altre normative di settore aventi incidenza nell'attività edilizia, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle di carattere igienico sanitario, quelle relative alle dotazioni di parcheggi, alla sicurezza, ecc. In particolare, non è possibile modificare la destinazione dei parcheggi costituenti dotazioni ex articolo 41-sexies della legge n. 1150/1942, salvo il reperimento di equivalenti superfici.
5. Il mutamento di destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici non comporta il pagamento della quota parte del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione, previsto





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

dall'articolo 16 del DPR n. 380/2001.

6. Il mutamento di destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici non richiede gli spazi per parcheggio previsti dall'articolo 15-quater, comma 1, della legge regionale n. 23/1985 smi.
7. Si specifica che:
  - le unità immobiliari residenziali in zona urbanistica “agricola” o in zona “turistica/industriale/artigianale/per servizi”, rientrano sempre nella categoria urbanisticamente rilevante “a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza”;
  - depositi, magazzini, posti auto, autorimesse, locali cantina, ecc, accessori o pertinenziali accedono alla categoria urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso principale;
  - depositi e magazzini non accessori o non pertinenziali rientrano nella categoria urbanisticamente rilevante “c) artigianale e industriale”;
  - posti auto e autorimesse non accessori o non pertinenziali rientrano nella categoria urbanisticamente rilevante “d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria”.