



CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA

QUINDICESIMA LEGISLATURA

DOC. N. 21/XV/A

GIUNTA REGIONALE

Legge regionale 3 luglio 2017, n. 11. Approvazione 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, e successive modifiche ed integrazioni, come sostituito dall'articolo 7 della legge regionale n. 11 del 2017

Art. 1

Premesse e finalità

La presente direttiva, in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), e successive modifiche ed integrazioni, disciplina le caratteristiche e le modalità di gestione delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti previste dall'articolo 11 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative), e successive modifiche ed integrazioni e, in attuazione dell'articolo 43, comma 2, della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11 (Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985, alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 9 del 2006, alla legge regionale n. 22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994), 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, e successive modifiche ed integrazioni, caratterizzata dal medesimo carico urbanistico e riportata nell'articolo 3;
- b) "destinazione d'uso", ognuna delle funzioni ammissibili all'interno di una unità immobiliare nell'ambito delle destinazioni individuate dall'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, e successive modifiche ed integrazioni, 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;
- 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
 1. RES_01 Abitazioni;

2. RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Residence, Domos, case e appartamenti per le vacanze (CAV));
3. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) turistico-ricettive
 1. TR_01 Strutture ricettive alberghiere;
 2. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, ostelli per la gioventù);
 3. TR_03 Fabbricati per punti di ristoro;
 4. TR_04 Strutture ricettive all'aria aperta;
- c) artigianale e industriale
 1. AI_01 Attività produttive di beni;
 2. AI_02 Industria;
 3. AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;
- d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
 1. DIR_01 Uffici in genere;
 2. DIR_02 Attività produttive di servizi;
 3. DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
 4. DIR_04 Strutture militari e penitenziarie;
 5. DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
 6. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
 7. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
 8. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;
 9. DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;
 10. COMM_01 Medie strutture di Vendita;
 11. COMM_02 Grandi strutture di Vendita;
 12. COMM_03 Centri commerciali;
 13. COMM_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;
 14. SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);
 15. SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
 16. SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;
- e) Agricolo-zootecnica
 1. AZ_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/silvicoltura/acquacoltura/itticoltura;
 2. AZ_02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari;
 3. 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, e successive modifiche ed integrazioni, 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:

- 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;
- b) attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della legge regionale 18 maggio 2006, n. 5 (Disciplina generale delle attività commerciali), e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 300 mq nei comu-

- ni con popolazione residente sino a 10.000 abitanti e a 500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti o ricompresi nella città metropolitana;
- c) attività artigianali e socio-sanitarie, compresi ambulatori per persone e/o animali, di superficie utile netta non superiore a 500 mq;
 - d) attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
 - e) attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq.

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.

3. In riferimento ai piani attuativi, i limiti dimensionali di cui ai commi 1 e 2 si applicano a quelli approvati successivamente alla pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (BURAS) delle presenti disposizioni.

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 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, 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.

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, salvo espresse previsioni dello strumento urbanistico comunale successive all'entrata in vigore della legge regionale n. 11 del 2017, ed eventuale verifica delle condizioni previste dall'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., fatto salvo quanto di seguito precisato:

- a) 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 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) 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 dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A));
- c) non è mai possibile modificare la destinazione dei parcheggi costituenti dotazioni ai sensi dell'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), salvo il reperimento di equivalenti superfici.

5. Si specifica che:

- a) 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";
- b) depositi, magazzini, posti auto, autorimesse, locali cantina, ecc, accessori o pertinenziali, fatto salvo quanto indicato alla lettera a), accedono alla categoria urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso principale;
- c) depositi e magazzini non accessori o non pertinenziali rientrano nella categoria urbanisticamente rilevante "c) artigianale e industriale";
- d) posti auto e autorimesse non accessori o non pertinenziali rientrano nella categoria urbanisticamente rilevante "d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria".