



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

**Prot. n.**

**Cagliari,**

> COMUNE DI OZIERI  
PEC

**Oggetto: Deliberazione della Giunta Regionale n. 52/22 del 22.11.2017 “Approvazione preliminare della Direttiva riportante la “specificazione dei dati dimensionali” in materia di servizi strettamente connessi alla residenza ...”. Parere in merito all’applicazione dei limiti dimensionali dei servizi strettamente connessi alla residenza nei piani attuativi adottati prima della deliberazione Giunta Regionale n. 52/22 del 22.11.2017 e approvati successivamente al decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79 del 09.08.2018, di esecutività della stessa.**

Con nota n. 18246 del 02.08.2018 (protocollo RAS n. 30942 del 03.08.2018) il Comune in indirizzo chiede, in riferimento ad un piano di lottizzazione adottato nel settembre del 2017, se *“quanto definito dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 52/22 del 22.11.2017, seppur troverà applicazione solo dopo l’approvazione prevista dall’articolo 43, comma 2, della legge regionale n. 11/2017, debba essere immediatamente applicato nella fase di approvazione definitiva del Piano attuativo da parte del Consiglio Comunale e soprattutto nella successiva fase di approvazione di nuove strutture commerciali “servizi connessi alla residenza” nel territorio comunale”*.

Si premette, anzitutto, che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell’ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Pertanto, entro i limiti sopra specificati e ferma la competenza del Comune all’assunzione delle proprie determinazioni in merito a quanto richiesto, si rappresenta quanto segue.

La deliberazione di Giunta Regionale n. 52/22 del 22.11.2017, recante *“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”*, è stata oggetto della procedura prevista dall’articolo 43, comma 2, della legge regionale n. 11/2017, e dopo aver acquisito il parere del Consiglio



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Regionale, è divenuta esecutiva con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79 del 09.08.2018, pubblicato sul BURAS n. 39 del 23.08.2018.

Il testo entrato in vigore definitivamente prevede, all'articolo 5, comma 3, in riferimento ai piani attuativi che *“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”*.

Trattandosi di normativa urbanistica, il termine “approvati”, contenuto nel periodo citato, non può che trovare spiegazione nella legge urbanistica regionale n. 45/1989, che nel definire la procedura di approvazione dei piani – generali e attuativi e delle loro varianti – fa coincidere il termine “approvazione” con la deliberazione di adozione definitiva del piano prevista dal comma 4 dell'articolo 20.

Consegue, pertanto, che i limiti dimensionali previsti dalla direttiva di cui al decreto del Presidente della Regione n. 79 del 09.08.2018, si applicano a tutti i piani attuativi approvati successivamente alla data del 23 agosto 2018.

In riferimento, poi, alla possibilità di realizzare nelle zone C edifici commerciali di superfici superiori a quelle stabilite dalle Direttive per i servizi strettamente connessi alla residenza, si segnala che, sebbene secondo le nuove direttive tali esercizi commerciali – in linea con il precedente decreto Assessoriale n. 2266/U del 1983 che stabiliva che per servizi strettamente connessi alla residenza si dovevano intendere i *“negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde”* – non possano essere considerati servizi connessi con la residenza, gli stessi potranno, comunque, essere realizzati in luogo di parte della volumetria ordinariamente destinata alla residenza.

La possibilità di realizzare edifici commerciali in ambiti residenziali risulta in linea, infatti, sia con le previsioni del decreto Ministero della Sanità 5 settembre 1994, in materia di “Elenco delle industrie insalubri di cui all'articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie”, sia con la Tabella 1, recante “Abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed Aree di attuale o nuova localizzazione (zona omogenea, dimensione demografica del Comune)” della deliberazione di Giunta Regionale n. 55/108 del 2000 “Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale e urbanistica”.

D'altronde anche la declaratoria delle zone C prevista dal decreto Assessoriale n. 2266/U del 1983 prevede che nelle zone di espansione residenziale possano essere allocati volumi aventi destinazioni differenti da quella “residenziale”, a condizione che la volumetria “residenziale” rimanga, comunque, prevalente.

**Il Direttore Generale**

Ing. Antonio Sanna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

Resp. Settore e Funz. Istruttore: Ing. Giorgio Speranza

*Firmato digitalmente da*

**ANTONIO  
SANNA**