



**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. 29609 | DG

Cagliari, 27. 07. 2016

> COMUNE di MACOMER  
Via PEC

**Oggetto: Parere in merito alla possibilità di destinare a residenza una porzione di un fabbricato proprio di zona omogenea G.**

Con propria nota n. 6421 del 11.04.2016 (protocollo RAS n. 14598/PIAN del 12.04.2016) l'amministrazione in indirizzo chiede se sia possibile destinare a residenza, eventualmente in qualità di alloggio custode, una porzione di un fabbricato di zona omogenea G; in alternativa chiede se sia possibile una variante allo strumento urbanistico generale con la classificazione delle aree in zona omogenea C.

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, previa verifica della ricorrenza delle condizioni di fatto e di diritto, in merito a quanto richiesto si rappresenta quanto segue.

Il decreto assessoriale n. 2266/U del 1983, all'articolo 3, definisce le zone G per Servizi Generali come *"Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili"*.

Come noto la destinazione di zona impressa dallo strumento urbanistico comunale determina la necessità di verificare all'atto del rilascio di un titolo edilizio la compatibilità della destinazione d'uso richiesta per il fabbricato (o porzione di esso) con la destinazione di zona prevista. La definizione prevista dall'articolo 3 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 è esplicita nell'indicare che in zona G sono ammissibili unicamente i servizi di carattere generale, escludendo, di conseguenza, le residenze come destinazione a se stante.

In linea generale, salvo specifiche previsioni di zone c.d. miste, la previsione pianificatoria che destini l'area interessata a "direzionale e commerciale" osta alla realizzazione di interventi finalizzati a conferire agli edifici un uso residenziale, del tutto incompatibili con gli obiettivi posti a base della stessa pianificazione. (in tal



**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

senso TAR Sardegna n. 668 del 2013).

È, per contro, indubbio che attività di carattere generale, quali strutture per istruzione secondaria o superiore, attività ricreative come stadio, palazzetto dello sport, ecc, possano avere al loro interno una porzione dedicata a "casa custode", strettamente funzionale allo svolgimento delle attività previste.

Resta ferma la possibilità per l'amministrazione comunale di operare una differente e nuoca scelta pianificatoria, attraverso apposita variante urbanistica, prevedendo, previa opportuna verifica del dimensionamento complessivo del piano e nel rispetto di tutte le norme urbanistiche vigenti (articolo 19 e 20 della legge regionale n. 45 del 1989), la modifica dell'intero comparto in zona omogenea C o identificando una zona mista C/G, nel rispetto delle proporzioni previste dagli articoli 4, 6, 7 e 8 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Si rammenta, infine, che le limitazioni all'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici generali, previste dall'articolo 20, comma 9-bis della legge regionale n. 45 del 1989 e smi, trovano applicazione unicamente nei Comuni totalmente ricompresi negli ambiti di paesaggio costieri individuati dal piano paesaggistico regionale – primo ambito omogeneo.

**Il Direttore Generale**

Dott.ssa Elisabetta Neroni

R.S./ F.I. Ing. Giorgio Speranza