Approvato Definitivamente con
Delibera di C.C. n. 15 del 02/02/2023

Città di Sorso

Provincia di Sassari

Settore 2° Gestione del Territorio
Servizio 2.1 – Urbanistica e Suape

REGOLAMENTO COMUNALE
In materia di cappotti esterni su suolo pubblico finalizzati al miglioramento dell'efficienza e della prestazione energetica degli edifici esistenti

Ufficio Tecnico

Sorso, DICEMBRE 2021

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Articolo 1

Al fine di incentivare la realizzazione nel territorio del Comune di Sorso degli interventi di efficientamento energetico ed in particolare del cd. “cappotto termico” si reputa necessario, in attuazione della normativa nazionale in materia, dettare le seguenti specifiche prescrizioni, che prevalgono sulle previsioni del Regolamento Edilizio Comunale laddove in contrasto con le medesime.

Articolo 2

Per “cappotto termico” si intende il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo.

Articolo 3

Tenuto conto della specifica tipologia di opere, in via generale, per garantire un trattamento omogeneo delle richieste dei privati, sarà autorizzata la realizzazione di cappotti termici aggettanti su spazi pubblici alle seguenti condizioni:

- Nelle facciate allineate al confine del lotto su pubblica via qualunque intervento di ispessimento delle murature finalizzato al rispetto della normativa nazionale in ambito di risparmio energetico o comunque al miglioramento delle prestazioni energetiche della parete, rappresenta una occupazione di suolo pubblico;

- L’occupazione di area pubblica concessa non potrà in nessun caso configurare situazioni di usucapione circa l’acquisizione dell’area, il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica;

- Il titolare del godimento del beneficio derivante dal titolo gratuito della concessione del suolo pubblico, in sede di rilascio della concessione, implicitamente acconsente all’utilizzo della facciata per l’apposizione di segnaletica, cartellonistica e/o illuminazione pubblica da parte dell’amministrazione comunale;

- nei casi di demolizione e ricostruzione il nuovo edificio deve allinearsi al confine originario anche se l’intervento avviene dopo che per un certo periodo si è utilizzata una porzione di area pubblica in applicazione del presente regolamento nell’ambito di lavori di realizzazione di cappotti termici.

Articolo 4

La realizzazione del “cappotto termico” su suolo pubblico è ammessa su tutti gli edifici del territorio comunale con i limiti e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi punti e zone urbanistiche omogenee:

- Zone A (Perimetrazione Centro Matrice):

nel centro matrice la concessione del suolo pubblico per la realizzazione dell’isolamento dell’involucro degli edifici (cappotti termici) presuppone una procedura autorizzativa, in conseguenza del necessario parere del competente Ufficio

Tutela del Paesaggio. In ogni caso a seguito di parere favorevole, lo spessore finale del cappotto termico (comprensivo dello strato di finitura di intonaco) non potrà eccedere i 4,5 cm dal filo delle facciate degli edifici contigui.

- Zone B e C:

-nelle zone esterne al centro matrice, la concessione del suolo pubblico per la realizzazione dell'isolamento dell'involucro degli edifici (cappotti termici) viene autorizzata nei casi in cui:

-per edifici in affaccio a marciapiedi di larghezza superiore a 100,5 cm il cappotto è concesso in spessore massimo di 10,5 cm

-per edifici in affaccio a marciapiedi di larghezza uguale o inferiore a 100,5 cm, lo spessore massimo concesso è pari a 4,5 cm

-in assenza di marciapiede non saranno accolte proposte di realizzazione di cappotto termico se l'incremento di spessore determina una riduzione della larghezza della strada comunale (o assoggettata a uso pubblico) al di sotto dei 3,50 m. in ogni caso lo spessore massimo consentito è di 4,5 cm;

Articolo 5

Deve essere sempre dimostrata e garantita, indistintamente dalle zone urbanistiche omogenee, l'accessibilità degli spazi pubblici con particolare attenzione ai marciapiedi. A tale proposito, l'intervento incontrerà un limite qualora l'applicazione del cappotto sia suscettibile di rendere difficoltoso il passaggio dei pedoni ivi compresi le persone con disabilità, non rispettando le prescrizioni tecniche di cui agli artt. 3-11 del D.P.R. 24/07/1996, n. 503.
Il cappotto è comunque concesso, senza limiti di spessore, secondo quanto previsto dall'artico 55 del Regolamento edilizio –balconi aggetti e sporgenze.
L'intervento deve essere compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio e sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

Articolo 6

La realizzazione del "cappotto termico" aggettante su spazio pubblico assume una rilevanza limitata in relazione allo spazio di soprassuolo occupato da tali opere, la stessa sarà a titolo gratuito, anche in relazione all'interesse all'incentivazione di tali tecniche di edilizia sostenibile, pertanto la relativa realizzazione non comporta l'applicazione di un canone per l'occupazione di un soprasuolo (TOSAP).

Articolo 7

Il presente documento non concede in alcuna situazione deroghe alle NTA del PUC del Comune di Sorso, al Regolamento Edilizio, ai vari vincoli dati dalle NTA del PPR, ai vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004 e a tutte le altre normative ministeriali vigenti in materia.