

## **REGOLAMENTO EDILIZIO<sup>1</sup>**

### *I - NORME GENERALI*

- Base legale** **Art. 1** <sup>1</sup> Il regolamento edilizio (RE) comunale si basa sulla legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) e sul regolamento d'applicazione della legge edilizia del 22 gennaio 1974 (RALE)
- Richiamo alla legislazione** <sup>2</sup> Per quanto non esplicitamente disposto, sono applicabili le norme della LE e del RALE come pure tutte le altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali concernenti l'edilizia, le foreste, le acque, la protezione dei valori storici ed artistici, delle bellezze naturali e del paesaggio, l'igiene del suolo e dell'abitato, la polizia del fuoco, ecc.
- Comprensorio** **Art. 2** Il presente regolamento è applicabile a tutto il territorio giurisdizionale del Comune di Lavertezzo.
- Scopo** **Art. 3** Il presente regolamento contiene norme di polizia edilizia che disciplinano l'attività nel campo delle costruzioni.
- Edificabilità** **Art. 4** Per l'edificabilità dei fondi valgono le condizioni stabilite dalle norme di attuazione del PR.
- Opere anticipate** **Art. 5** Se i proprietari interessati ad un'opera di urbanizzazione prevista dal PR, oltre alla concessione gratuita del terreno necessario, offrono un contributo del 60% della spesa preventivata, l'esecuzione della stessa può essere anticipata. Le medesime norme valgono anche per la correzione di strade esistenti.
- Opere sotterranee** **Art. 6** Il Comune può costruire, nei terreni destinati alle future strade e sulle zone d'espropriazione previste dal PR, condutture e manufatti sotterranei (ad esempio fognatura, acqua potabile, cavi elettrici) o opere di preparazione per le costruzioni previste risarcendo integralmente ai proprietari i danni che ne risultano.
- Espropriazione collettiva** **Art. 7** Se in relazione all'esecuzione di un'opera di PR risultano necessari la sistemazione dei confini delle particelle o un raggruppamento di esse allo scopo di riordinare il particellare ai fini edificatori si può ricorrere all'espropriazione collettiva.  
In tal caso viene stabilito il comprensorio del raggruppamento o della sistemazione dei confini e l'area necessaria alla

---

<sup>1</sup> Adottato in Consiglio comunale il 14 luglio 1981 - Approvato dal Dipartimento dell'Interno il 22 settembre 1982

costruzione dell'opera di PR è dedotta in modo proporzionale alla superficie delle particelle incluse nel comprensorio di raggruppamento, avuto riguardo al maggior o minor vantaggio che le stesse hanno.

Il principio è quello stabilito dalla legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni.

**Edificazione di marciapiedi e contributo degli interessati**

**Art. 8** <sup>1</sup> I proprietari fronteggianti e quelli adiacenti sono obbligati a concorrere alle spese di costruzione, di allargamento e di sistemazione di marciapiedi, nella misura variabile dal 30% al 50% dell'importo del preventivo di costruzione; i 2/3 dei contributi sono a carico dei proprietari adiacenti e 1/3 a carico dei proprietari fronteggianti.

<sup>2</sup> Nel caso in cui l'opera fosse richiesta dai proprietari interessati, la somma del contributo può essere al massimo pari al 60% del preventivo di spesa.

**II - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI**

**Licenza preliminare**

**Art. 9** <sup>1</sup> La licenza preliminare può essere richiesta secondo i disposti degli art. 51 LE e 64 RALE.

<sup>2</sup> La domanda di licenza preliminare deve essere accompagnata dall'estratto ufficiale di mappa indicante l'ubicazione della prevista costruzione, da un piano di massima dal quale risultino le caratteristiche volumetriche, segnatamente l'altezza della costruzione, nonché da una breve relazione tecnica indicante la natura e la destinazione dell'opera.

Gli elaborati sono da presentare in 5 copie.

<sup>3</sup> Il Municipio può chiedere la modinatura delle principali linee delle opere che si intendono eseguire.

**Licenza di costruzione**

**Art. 10** <sup>1</sup> Le licenze di costruzione devono essere chieste secondo quanto disposto dagli art. 39 e seguenti LE e 34 seguenti RALE.

<sup>2</sup> Nel caso di edificazione di costruzioni o rinnovazioni, il Comune può richiedere all'istante di allegare alla domanda di costruzione le misurazioni delle sezioni necessarie, effettuate dal geometra revisore. Le spese per l'esecuzione delle stesse sono a carico dell'istante<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Gli allegati dovranno essere presentati secondo le istruzioni del Municipio o dell'Ufficio tecnico comunale

<sup>4</sup> Si dovranno usare i seguenti colori convenzionali.

---

<sup>2</sup> Approvato dal CC durante la seduta del 18.06.2014 – approvazione SEL del 26.08.2014 (Inc. no. 124-RE-12857) – entrata in vigore in data 01.01.2014 (RM 1002/2014)

Nel caso di nuovo progetto saranno indicate:

- in color grigio: le murature normali
- in color siena: le parti in legno
- in color azzurro: le parti in ferro
- in color verde: le parti in cemento armato
- in color rosso: le condotte delle acque luride
- in color blu: le condotte delle acque chiare

Nel caso di riattazione:

- in color grigio: le parti che non vengono modificate
- in color giallo: le demolizioni
- in color rosso: le opere nuove

### **Tasse**

**Art. 11** Per l'esame e l'evasione delle domande di costruzione il Comune preleva le tasse di cancelleria fissate nell'apposita ordinanza.

### **Inizio dei lavori**

**Art. 12** Oltre a quanto disposto dall'art. 60 RALE valgono le seguenti norme:

<sup>1</sup> La notifica deve comprendere:

- la data di inizio dei lavori
- il nome del direttore dei lavori
- il nome del costruttore (impresa)
- l'attestato dell'avvenuto controllo del tracciamento delle linee di PR, della costruzione e dei capisaldi da parte del geometra revisore, in quanto richiesto.

<sup>2</sup> I lavori iniziati devono essere portati a termine in un periodo di tempo ragionevole, possibilmente senza interruzioni.

<sup>3</sup> Il proprietario deve comunicare tempestivamente al Municipio la sostituzione del direttore dei lavori o dell'appaltatore dell'opera. Non si potrà dare inizio ad alcun lavoro relativo alle fondazioni dei muri fronteggianti il suolo pubblico senza che siano stati verificati dai responsabili del Municipio o dall'UTC gli allineamenti e le quote. La verifica deve essere richiesta per iscritto dall'interessato.

### **Misure di sicurezza nelle costruzioni e provvedimenti**

**Art. 13** Il proprietario è responsabile verso i terzi per ogni conseguenza derivante dalle opere eseguite o in corso d'esecuzione. In particolare il proprietario, il direttore dei lavori e le imprese esecutrici - o gli incaricati dell'esecuzione dell'opera - sono responsabili del cantiere e dei posti di lavoro per tutte quelle misure atte a salvaguardare l'incolumità dei propri dipendenti e dei terzi ed a ridurre al minimo gli inconvenienti per rumori, scosse, esalazioni, polvere, ecc.

In caso di inosservanza di tali norme il Municipio può ordinare la sospensione dei lavori sino all'adozione da parte dei responsabili dei necessari provvedimenti.

Il Municipio può inoltre, nell'interesse pubblico, imporre misure particolari.  
Si richiamano pure gli art. 26 e 27 RALE.

**Ispezione  
finale e  
abitabilità**

**Art. 14** <sup>1</sup> Gli edifici e le parti di edifici di nuova costruzione, quelli ricostruiti o modificati non possono essere occupati senza l'autorizzazione municipale; valgono pure i combinati art. 101 seguenti LSan e 12 seguenti RISA.

<sup>2</sup> L'abitabilità è concessa non appena accertato che i lavori siano stati eseguiti in conformità al progetto, quando risulti l'avvenuta sufficiente evaporazione dell'umidità dei muri e degli intonachi, quando siano date le necessarie sicurezze, e quando è stato prodotto il rapporto tecnico di collaudo degli ascensori e dei montacarichi.

Per stabili o parte di essi destinati a scopi industriali o commerciali l'abitabilità è subordinata alla decisione del Dipartimento cantonale competente.

<sup>3</sup> L'abitabilità non è concessa per una sola parte del fabbricato ma unicamente per il suo complesso.

Il Municipio può concedere deroghe per contenuti commerciali al piano terreno o facenti capo ad esso.

<sup>4</sup> La domanda di abitabilità deve essere trasmessa per iscritto dal proprietario al Municipio almeno 10 giorni prima dell'effettiva prevista occupazione dello stabile.

Gli organi tecnici del Municipio provvederanno a concordare la visita di abitabilità con il medico delegato.

Se l'abitabilità è negata, la prossima visita non può avvenire se non sono trascorsi almeno 10 giorni.

Se il rifiuto è dovuto a modifica sostanziale dei piani, l'abitabilità non può essere concessa che dopo l'approvazione delle varianti apportate.

<sup>5</sup> Ai contravventori è applicata una multa secondo l'articolo 58 LE riservato l'ordine di sgombero dei locali.

<sup>6</sup> Per ogni visita di abitabilità è prelevata una tassa fissata nell'apposita ordinanza.

**Allacciamento  
acqua  
potabile**

**Art. 15** L'allacciamento definitivo dell'azienda dell'acqua potabile è autorizzato solo dopo il rilascio della licenza di abitabilità.

**III - NORME RELATIVE ALL'ASPETTO ESTERIORE  
E ALLE OPERE ESTERNE AI FABBRICATI**

**Recinzioni**

**Art. 16** Le opere di cinta possono sorgere a confine con il fondo privato e con l'area pubblica.

Tali opere possono pure sorgere a confine con le strade se non ne deriva pericolo per la circolazione.

Le opere di cinta non sono tenute a rispettare i limiti di arretramento fissati dal PR.

Restano riservate le disposizioni della LAC per le distanze delle siepi vive dai fondi privati.

Gli spazi liberi fra edifici e le aree pubbliche devono essere tenuti in condizioni decorose.

Recinzioni previste a confine con strade di cui il PR prevede un allargamento potranno essere eseguite a titolo precario. Il proprietario non ha tuttavia diritto di indennizzo alcuno per la rimozione della cinta ed il suo rifacimento all'esecuzione delle opere di allargamento stradale.

Il Municipio può richiedere l'iscrizione a RF della convenzione.

Lungo le strade cantonali valgono pure, se più restrittivi, i disposti della legge sulla costruzione, sulla manutenzione e sull'uso delle strade cantonali del 17 gennaio 1951.

***Muri di cinta e cancellate***

**Art. 17** Se gli spazi liberi fra gli edifici e le aree pubbliche sono delimitati con un muro l'altezza dello stesso non potrà superare ml 1.00.

Al muro potrà essere aggiunta una cancellata in ferro o, se il complesso estetico lo permette, di altro materiale idoneo, salvaguardata la visuale per il traffico, nei limiti di un'altezza massima totale di ml. 1.60.

***Siepi vive od altre cinte esistenti***

**Art. 18** Le cinte in filo spinoso o comunque quelle che presentano un pericolo per il traffico veicolare e pedonale sono proibite.

Quelle esistenti - siepi vive comprese - devono essere rimosse a cura ed a spese del proprietario, indipendentemente dalla durata della loro esistenza, se la sicurezza del traffico lo esige.

***Assiti, cinte di fortuna***

**Art. 19** Le cinte formate da assiti, altri materiali pericolosi o dall'aspetto indecoroso verso le strade, le piazze e le aree pubbliche non sono ammesse neppure in via provvisoria.

Sono riservati gli impianti di cantiere.

***Manutenzione e riattazione delle recinzioni verso l'area pubblica***

**Art. 20** In caso di carenza di manutenzione di muri di cinta o di cinte in genere il Municipio ha la facoltà di far eseguire i lavori necessari a spese del proprietario, se quest'ultimo è inadempiente.

- Piantagioni** **Art. 21** <sup>1</sup> Per le piantagioni che interessano privati fanno stato le disposizioni della legge di applicazione e complemento (LAC).  
<sup>2</sup> Le piante su proprietà private, che per il loro sviluppo arrecassero danno, limitazione di linee di visuale e di estetica, verso le strade o piazze pubbliche, possono essere fatte rimuovere dal Municipio, indipendentemente dal tempo di esistenza delle stesse.
- Altezze e distanze delle opere di cinta verso i privati** **Art. 22** L'altezza massima delle opere di cinta verso i privati non deve superare i ml 1.80; per le siepi vive fanno stato le disposizioni della LAC.  
Se i fondi non sono allo stesso piano, l'altezza è misurata dal piano più elevato.
- Accessi dall'area pubblica a fondi privati** **Art. 23** <sup>1</sup> La creazione di accessi veicolari dell'area pubblica (strade o marciapiedi) a fondi privati è subordinata all'approvazione del Municipio che ne stabilisce le modalità.  
Le spese sono a carico dell'interessato.  
<sup>2</sup> Di regola autorimesse con accessi direttamente sulle strade cantonali, comunali, patriziali e consortili devono essere ubicate ad una distanza minima di ml 5.50 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede.  
Resta vietato chiudere con cancello, catena o altro il piazzale d'accesso all'autorimessa a una distanza inferiore a ml. 5.50.  
Di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%. Tra il limite esterno del campo stradale o marciapiede e l'inizio della rampa, deve esserci una piazzuola di almeno 5 ml di profondità (lunghezza) con pendenza massima del 5%.  
Qualora per motivi tecnici, le disposizioni precedenti non possono essere rispettate, il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe o imporre una diversa ubicazione dell'edificio, sempre restando il principio del rispetto delle linee di arretramento.  
<sup>3</sup> L'accesso all'autorimessa deve essere raccordato alla strada con curve marginali aventi un raggio minimo di ml 2.00 con il filo esterno del marciapiede e di ml 4.00 con il filo esterno del campo stradale.  
<sup>4</sup> Le porte ed i cancelli dei muri di cinta devono aprirsi verso l'interno della proprietà privata.
- Corpi esterni, facciate, iscrizioni, paraneve** **Art. 24** <sup>1</sup> Parafulmini ed antenne  
I parafulmini devono essere costruiti secondo le prescrizioni dell'associazione svizzera degli elettrotecnici ed essere sempre in stato di perfetto funzionamento.

Le antenne per apparecchi radio o televisione devono essere collocate in modo da non nuocere all'estetica o al vicinato.

Di regola è ammessa la posa di una sola antenna per edificio.

#### <sup>2</sup> Tubazioni esterne

Lungo i muri degli edifici confinanti con l'area pubblica, con zone gravate da servitù di arretramento o di espropriazione o con area privata destinata a pubblico passaggio, è vietato far sboccare tubazioni conducenti fumo, vapore o liquidi di qualsiasi natura, compresa l'acqua piovana.

#### <sup>3</sup> Facciate delle case e tinteggi

Tutte le parti degli edifici, le vetrine, i muri di cinta, le insegne, gli stemmi, ecc. visibili da vie o spazi pubblici devono corrispondere alle esigenze del decoro, sia per quanto si riferisce all'espressione architettonica, sia per quanto concerne i materiale da impiegarsi, le linee, i rivestimenti, le tinte, le decorazioni, ecc.

La tinteggiatura deve essere preventivamente approvata dal Municipio (sentita la CBN).

#### <sup>4</sup> Insegne, iscrizioni, affissioni

Le insegne, le iscrizioni, i quadri per affissioni, ecc. devono essere preventivamente approvati dal Municipio.

Sono riservate le disposizioni cantonali circa le insegne e le scritte destinate al pubblico.

Le insegne e le vetrine che sporgono sull'area pubblica o che occupano l'area pubblica sono soggette a tassa.

#### <sup>5</sup> Paraneve

Tutti i tetti a falde che danno sull'area pubblica devono essere muniti di appositi paraneve (tegole speciali o ganci paraneve).

### **Sporgenze su area pubblica o su zone gravate da servitù di espropriazione o su area privata destinata al pubblico transito**

**Art. 25** <sup>1</sup> Per le insegne, i fanali, le logge, i balconi e le grondaie valgono i disposti dell'art. 30 LE.

#### <sup>2</sup> Pensiline

Verso le aree suddette in quanto provviste di marciapiede è concessa la costruzione di pensiline.

L'altezza minima dal suolo al limite inferiore della parte sporgente deve essere di almeno ml 3.00.

Il filo esterno della pensilina deve essere arretrato di almeno ml 0.50 dal bordo del marciapiede, ritenuta una sporgenza massima di ml 2.50.

Lungo i viali alberati la sporgenza della pensilina è decisa dal Municipio caso per caso.

#### <sup>3</sup> Tende

La tenda parasole avvolgibile sporgente su marciapiede non può scendere ad un'altezza inferiore ai ml 2.00 per quanto riguarda le frange, le armature di sostegno devono essere almeno a ml 2.20 dal suolo, la loro sporgenza non può superare la larghezza del marciapiede, ridotta di ml 0.50.

<sup>4</sup> Scale o gradini

Verso le aree suddette è vietata la costruzione di scale e la posa di gradini oltre il limite della facciata.

<sup>5</sup> Zoccoli, vetrine, lesene, cornicioni, davanzali

La sporgenza di questi elementi sulle aree suddette non può superare i ml 0.10.

Per la costruzione di opere sporgenti sulle aree suddette il Comune ha il diritto di percepire una tassa adeguata.

**Soglie**

**Art. 26** Le soglie delle porte d'entrata verso le aree adibite al pubblico transito devono essere almeno ml 0.05 più elevate del piano stradale o di quello del marciapiede.

**Illuminazione e stabili**

**Art. 27** La concessione per l'illuminazione delle facciate degli stabili è di competenza del Municipio.

L'istanza deve essere corredata dalla documentazione della quale emerga l'effetto dell'illuminazione.

Il Municipio si riserva la facoltà di chiedere una prova.

**IV - NORME IGIENICO-EDILIZIE**

**Vani d'abitazione e loro annessi**

**Art. 28** Sono considerati vani d'abitazione i seguenti locali: sala o salotto, soggiorno o tinello, camere, cucine.

La specie dei vani risulta dalla loro ubicazione e dimensione e non da pretesa indicazione di chi chiede la licenza di costruzione.

**Vani non abitabili**

**Art. 29** Non sono considerati vani d'abitazione i seguenti locali: retro-cucina, bagno, office, servizi igienici, lavatoio, locali deposito, stireria, ecc.

**Isolazioni**

**Art. 30** Tutti i locali devono essere convenientemente isolati. I locali in contatto con l'acqua del sottosuolo o di infiltrazione, qualunque sia la loro destinazione, devono essere impermeabili.

**Locali sotterranei**

**Art. 31** E' vietato adibire ad uso di abitazione i locali che sono anche solo parzialmente sotterranei.

L'uso dei locali sotterranei sarà tollerato quale vani di abitazione solo quando essi abbiano un'altezza netta di ml 2.40 e quando almeno su un lato sporgano completamente dal terreno e sugli altri lati almeno ml 1.00.

Il pavimento e le pareti devono essere efficacemente protetti contro l'umidità ed i locali devono essere dotati di finestre che si aprono all'aria libera, dalle dimensioni complessive di almeno un decimo della superficie del pavimento.

Possono essere concesse deroghe in caso di riattamento o sistemazione di edifici esistenti.

**Dimensioni  
dei vani  
abitabili**

**Art. 32** <sup>1</sup> I vani abitabili devono avere un'altezza libera non inferiore a ml 2.40.

Nessun vano destinato ad abitazione può avere una cubatura inferiore a 20 mc, ed una superficie inferiore a mq 8. Il Municipio può concedere deroghe in caso di climatizzazione.

<sup>2</sup> I locali destinati a negozio, a ritrovo pubblico, a sala di esposizione, a laboratorio ed i locali affini, non possono in nessun caso avere un'altezza inferiore a ml 2.80, riservate le nonne federali e cantonali, il Municipio può concedere deroghe in caso di condizionamento.

<sup>3</sup> I vani non abitabili ai sensi dell'art. 29 del presente regolamento non possono in nessun caso avere un'altezza inferiore a ml 2.20, essi devono essere ventilati con una finestra dalla superficie di almeno 0.60 mq o mediante ventilazione artificiale. Per le cantine o vani simili l'altezza deve essere di almeno ml 2.00.

<sup>4</sup> Possono essere concesse deroghe in caso di riattamento o sistemazione di edifici esistenti.

**Scale**

**Art. 33** <sup>1</sup> Le scale per case d'appartamenti devono ricevere luce direttamente dall'esterno o dall'alto ed essere adeguatamente ventilate.

<sup>2</sup> Le rampe delle scale non devono avere in nessun caso una larghezza utile inferiore ai ml 1.00 eccezion fatta per le scale d'accesso alle cantine la cui larghezza minima è di ml 0.80.

Per larghezza utile si intende la distanza dalla parete alla ringhiera che sostiene il corrimano. Per fabbricati con più di 3 piani o aventi più di 4 appartamenti la larghezza della rampa delle scale deve essere di almeno ml 1.20.

Per questi fabbricati non sono ammesse scale a chiocciola.

Il corrimano del parapetto deve essere ad un'altezza minima di ml 0.90.

<sup>3</sup> I vani delle scale con pareti vetrate devono essere protetti al pianerottolo con parapetto od altra misura di sicurezza, avente un'altezza di almeno ml 0.90.

<sup>4</sup> Possono essere concesse deroghe in caso di riattamento o sistemazione di edifici esistenti.

**Corridoi**

**Art. 34** I corridoi devono avere una larghezza minima di ml 1.20.

Gli atrii-corridoio comuni a due o più appartamenti devono avere una larghezza non inferiore a ml 1.40.

Possono essere concesse deroghe in caso di riattamento o sistemazione di edifici esistenti.

**Finestre**

**Art. 35** Tutti i vani abitabili devono essere convenientemente arieggiati ed illuminati direttamente con l'esterno almeno con una finestra disposta verticalmente.

Le finestre devono avere una luce della superficie complessiva non inferiore a 1/10 di quella del pavimento; quando vi una sola finestra non deve avere una luce inferiore a mq 1.00.

Il Municipio può concedere deroghe in caso di climatizzazione. I parapetti delle finestre, o protezioni equivalenti, devono avere un'altezza minima di ml 0.90. Possono essere concesse deroghe in caso di riattamento o sistemazione di edifici esistenti.

**Appartamenti e camere mansardati**

**Art. 36** <sup>1</sup> Gli appartamenti e le camere mansardati sono abitabili quando:

- i locali abitabili hanno una superficie minima di mq 8, una cubatura minima di 20 mc, l'altezza libera non è inferiore a ml 2.40 per almeno la metà della superficie del pavimento; in ogni caso l'altezza della parete più bassa deve essere di almeno ml 1.30;
- le aperture rispettano le norme dell'art. 35;
- le pareti sono completamente intonacate o perlineate, il soffitto adeguatamente isolato dal tetto.

<sup>2</sup> Le camere di sotto-tetto possono essere usate quale dormitorio soltanto a dipendenza di appartamenti sottostanti.

<sup>3</sup> Possono essere concesse deroghe in caso di riattamento o sistemazione di edifici esistenti.

**Parapetti**

**Art. 37** I balconi e i tetti praticabili devono essere protetti da un parapetto avente un'altezza minima di ml 0.90.

**Edifici e locali pubblici, industriali ed amministrativi**

**Art. 38** Per edifici e locali pubblici (cinematografi, teatri, sale riunioni, saloni, empori, ecc.), come pure per gli edifici industriali e amministrativi è data facoltà al Municipio di impartire disposizioni speciali sull'ampiezza dei locali, sulla costruzione e dimensione delle scale, dei corridoi, delle uscite di soccorso, sull'illuminazione, ventilazione e climatizzazione.

Sono riservate le disposizioni delle legislazioni federali e cantonali in materia.

**Servizi  
igienici**

**Art. 39** <sup>1</sup> Ogni appartamento deve essere dotato di gabinetto e di bagno o doccia, situati all'interno dell'appartamento.

Ogni esercizio pubblico o bottega deve avere un numero di gabinetti adeguato.

<sup>2</sup> E' vietata la costruzione di latrine, acquai e simili in sporgenza, sopra ballatoi o terrazze, come pure quelle in diretta comunicazione con vani d'abitazione e cucine, camere da letto escluse. Eccezionalmente negozi o piccoli uffici possono avere gabinetti in comune di facile accesso con adeguato servizio igienico.

<sup>3</sup> I gabinetti (doccia e bagno esclusi) devono avere una superficie non inferiore a mq 1.50 e devono di regola essere rischiarati ed arieggiati dall'esterno mediante una finestra di almeno mq 0.30.

Il Municipio può dopo presentazione dei piani e relativi dettagli, autorizzare deroghe alle aperture quando i gabinetti sono muniti di dispositivi speciali di ventilazione e di illuminazione che rispondono alle esigenze dell'igiene.

<sup>4</sup> I locali adibiti a gabinetto o a bagno devono avere pavimenti impermeabili e pareti rivestite fino all'altezza minima di ml 1.50 con materiale impermeabile e di facile lavatura.

<sup>5</sup> I gabinetti devono essere costruiti con sifoni ad acqua e con sistemi atti ad evitare ogni esalazione, secondo le prescrizioni per l'esercizio della fognatura comunale e le misure cantonali fissate nel regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato.

<sup>6</sup> I gabinetti esistenti che danno luogo ad inconvenienti devono essere soppressi o modificati in base alle norme regolamentari.

**Misure di  
sicurezza  
contro gli  
incendi,  
camini**

**Art. 40** <sup>1</sup> Per le norme di prevenzione contro gli incendi si fa riferimento alle disposizioni della legge cantonale sulla polizia del fuoco.

<sup>2</sup> L'uso dei camini e degli impianti analoghi non deve arrecare danno o molestia al vicinato, in particolare con emanazioni irregolari di fumo, vapore, odore, polvere e simili.

Il Municipio può imporre le misure atte ad eliminare gli inconvenienti.

<sup>3</sup> La pulizia dei camini è obbligatoria almeno una volta all'anno.

**Canalizzazio-  
ni**

**Art. 41** Per tutto quanto ha relazione con le canalizzazioni comunali, fanno stato le prescrizioni del regolamento della fognatura comunale.

**Norme sulla manutenzione, la sicurezza, l'igiene, il decoro**

**Art. 42** E' data facoltà al Municipio di obbligare i proprietari ad eseguire quelle opere di manutenzione che si rendessero necessarie per l'abitabilità degli stabili, per il pubblico decoro e l'estetica, per la tutela dell'igiene, per la pubblica sicurezza ed incolumità, per le esigenze di traffico, per il buon funzionamento delle tombinature private, ecc.

In caso di rifiuto o di ritardo da parte dei proprietari, il Municipio, riservata l'applicazione della penalità prevista dalla legge e dal presente regolamento, provvederà all'esecuzione delle opere necessarie a rischio e spese del proprietario.

**Raccolta rifiuti**

**Art. 43** Per tutto quanto ha relazione con la raccolta rifiuti fa stato il regolamento specifico.

**Manufatti interrati**

**Art. 44** <sup>1</sup> La costruzione o la posa sull'area pubblica o su quella privata aperta al libero transito o entro i limiti di arretramento, di manufatti interrati quali bacini di chiarificazione, fosse biologiche, pozzi perdenti, separatori di olio e di benzina, impianti di canalizzazione, allacciamenti cisterne per combustibili e carburanti, botole, pozzi a luce, uscite di sicurezza, ecc. è concessa solo nei casi in cui è dimostrata l'impossibilità tecnica, entro limiti ragionevoli di spesa, di collocare gli stessi sull'area privata.

<sup>2</sup> La relativa istanza deve essere inoltrata al Municipio in 2 esemplari contemporaneamente alla domanda di costruzione; alla stessa devono essere allegati l'estratto di mappa indicante l'ubicazione ed i limiti del manufatto ed i piani di costruzione e di posa. Una copia dei piani è ritornata all'istante con la comunicazione della decisione municipale. In caso di concessione dell'autorizzazione, viene stipulata una convenzione. L'autorizzazione è concessa a titolo precario e può essere revocata in ogni tempo, senza indennizzo di sorta da parte del Comune.

La convenzione non viene stipulata quando si tratta degli allacciamenti ordinari alla fognatura comunale, alle reti di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica e alle reti telefonica e televisiva.

In casi particolari per l'entità e la natura del manufatto interrato il Municipio si riserva la facoltà di procedere all'iscrizione della relativa servitù a RF a spese del concessionario.

E' vietato dar corso ai lavori prima di aver firmato la convenzione prevista dal presente articolo.

<sup>3</sup> Ogni modifica che si impone ai manufatti interrati nell'ambito della sistemazione di strade, marciapiedi, piazze, fognature comunali, reti dei servizi comunali (acqua potabile) deve essere eseguita dal concessionario a proprie spese.

- Segnali, ripari, misure di sicurezza** **Art. 45** <sup>1</sup> Durante la costruzione o la riparazione di fabbricati, in particolare di tetti prospicienti le aree pubbliche o private, devono essere posti segnali o ripari atti a garantire la sicurezza e l'incolumità.  
<sup>2</sup> Gli steccati e le protezioni o ripari verso le strade e piazze devono avere un aspetto decoroso e uniforme.  
<sup>3</sup> Il Municipio può imporre protezioni per tutta l'altezza dell'edificio.  
<sup>4</sup> Si richiamano in particolare i disposti degli articoli 26 e 27 RALE.
- Prevenzioni infortuni** **Art. 46** Per la costruzione di ponti, rampe, scale di servizio e per tutte le installazioni di cantiere in genere fanno stato le prescrizioni delle ordinanze federali concernenti la prevenzione degli infortuni.
- Concimaie, pollai, conigliere, stalle, ecc.** **Art. 47** Per questo genere di manufatti valgono i disposti della legge sanitaria e del regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato.

## V - STRADE PRIVATE

- Definizione** **Art. 48** Per strada privata si intende il sedime di proprietà privata adibito al traffico veicolare e pedonale in genere, collegante due strade o proprietà pubbliche, o munito di piazza finale di giro adeguata alle esigenze dei servizi pubblici.
- Costruzione di strade private** **Art. 49** Le strade private devono essere concepite in modo tale che, in caso di lottizzazione, tutte le nuove particelle siano convenientemente servite.  
Il numero di accessi alle strade pubbliche deve essere limitato al minimo indispensabile.
- Assunzione di strade private** **Art. 50** Il Comune può assumere in proprietà strade costruite da privati se corrispondono ai seguenti requisiti:  
a) la loro larghezza deve essere adeguata alle esigenze di PR;  
b) devono essere costruite a regola d'arte, secondo i criteri in uso presso il Comune e dotate di pavimentazione.  
Per le canalizzazioni esistenti il Comune rimborserà le spese di costruzione, fatta deduzione della normale quota di ammortamento, purché i canali corrispondano alle prescrizioni comunali e siano conformi al piano generale delle fognature.

L'obbligo del rimborso si estingue dopo 20 anni dalla costruzione.

**Manutenzione strade private**

**Art. 51** <sup>1</sup> La manutenzione, la pulizia, lo sgombero della neve delle strade private incombono ai proprietari.

<sup>2</sup> Per l'illuminazione possono essere conclusi accordi speciali con il Comune.

<sup>3</sup> Per gli scoli delle acque provenienti dalle strade private valgono le prescrizioni del regolamento per la fognatura comunale.

<sup>4</sup> Nel caso di contravvenzione o di inosservanza di queste prescrizioni il Municipio, oltre all'applicazione delle penalità previste dalla legge organica comunale e da questo regolamento, può provvedere anche alle opere di manutenzione e addebitare l'importo delle spese ai proprietari della strada.

**VI - PENALITA', RICORSI, DISPOSIZIONI VARIE**

**Penalità e ricorsi**

**Art. 52** Penalità e ricorsi sono regolati dalla LE, in particolare dagli art. 56 e seguenti.

**Revoca della licenza**

**Art. 53** Le licenze edilizie già concordate ma che non hanno esplicato effetti sono revocate se risultano in urto con le norme del presente regolamento o del piano regolatore.

**Disposizione abrogative**

**Art. 54** Con l'entrata in vigore del presente regolamento è abrogata ogni altra disposizione contraria o incompatibile.

**Entrata in vigore**

**Art. 55** Il presente regolamento entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.