



Messaggio municipale 02/2019

Regolamento edilizio

Signor Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente messaggio municipale, vi viene sottoposta la proposta di revisione completa del Regolamento edilizio (Sezione Cadenazzo), approvato dal vostro consesso il 13 novembre 1978 (modifiche parziali approvate il 1° marzo 2011).

Premessa

La modifica del sopracitato Regolamento è conseguente all'accoglimento, nella seduta di Consiglio comunale del 16 ottobre 2017, della mozione per l'introduzione di un Regolamento per il tinteggio delle facciate.

La proposta di nuovo Regolamento riprende il precedente Regolamento edilizio, valido unicamente per la frazione di Cadenazzo (essendo stato approvato prima della nascita del nuovo Comune di Cadenazzo a seguito dell'aggregazione con Robasacco).

La precedente versione è stata adeguata in base ai nuovi disposti di legge, modificando solo ciò che è strettamente necessario, in quanto in contrasto con altre disposizioni di legge entrate in vigore successivamente.

L'Esecutivo comunale si è affidato al proprio pianificatore per l'esame e aggiornamento delle norme del Regolamento edilizio.

Il testo del Regolamento è stato sottoposto alla Sezione enti locali per un proprio preavviso, la quale ha interpellato l'Ufficio cantonale della pianificazione locale.

Di seguito vi riportiamo quanto espresso da quest'ultimo ufficio:

“Con riferimento alla vostra richiesta sul tema citato a margine (ndr modifica regolamento edilizio comunale – Comune di Cadenazzo), vi segnaliamo che su questo aspetto abbiamo fornito nel corso dell'anno la nostra consulenza al Municipio. In particolare abbiamo reso attento il Municipio sul fatto che effettivamente il Regolamento edilizio in discussione è alquanto datato e meriterebbe di essere sostituito in toto od in parte con l'aggiornamento delle disposizioni del PR ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).

In particolare già oggi vi sarebbe la necessaria base legale per valutare la pertinenza dei tinteggi in base ai criteri dell'inserimento ordinato ed armonioso nel territorio ai sensi dell'art. 104 e 109 Lst e 107 RLst. Il tema è pure oggetto di approfondimenti specifici da parte dell'Ufficio della natura e del paesaggio.

In conclusione, nella misura in cui il Regolamento edilizio in discussione eserciti ancora i suoi effetti giuridici, la sua estensione anche alla Sezione di Robasacco del Comune di Cadenazzo, non solleva particolari obiezioni.

Il Municipio è comunque invitato ad aggiornare il proprio PR ed il relativo Regolamento edilizio così come richiesto in base alle disposizioni della Legge sullo sviluppo territoriale, tenendo conto di tutti gli aspetti che concorrono alla messa a punto di disposizioni aggiornate anche per quel che riguarda il tema dei tinteggi.”

In merito all'aggiornamento del Piano regolatore (oggi suddiviso nelle Sezioni di Cadenazzo e Robasacco), il Municipio ha già dato avvio a tale studio. Considerato che al momento attuale sono in corso alcune varianti di PR (zona attività lavorativa, variante PR AP/EP, concetto di molestia, nucleo di Cadenazzo), la tematica è temporaneamente sospesa. La stessa, non appena conclusi gli iter procedurali di cui sopra, sarà tempestivamente ripresa in modo da procedere con l'armonizzazione del Piano Regolatore e il relativo Regolamento edilizio (ex norme di attuazione del PR) secondo i disposti della Legge sullo sviluppo territoriale.

Proposta di nuovo Regolamento

In generale vi segnaliamo che rispetto al precedente regolamento, vi è stato un aggiornamento delle norme cantonali di riferimento, necessarie per l'introduzione della nuova Legge edilizia (13.03.1991), e relativo Regolamento d'applicazione.

Di seguito vi riassumiamo i vari articoli, confrontati con il Regolamento precedente, allegati al presente messaggio municipale:

Art. 10 – Tasse

Art. 22 – Accessi dall'area pubblica a fondi privati

Art. 32 – Scale

Art. 33 – Corridoi

Commento: tali articoli sono stati stralciati in quanto in contrasto con altre disposizioni di legge attualmente in vigore.

Art. 23 – Corpi esterni, facciate, iscrizioni, paraneve (nuovo numero articolo 20)

Capoverso 3: 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 materiali da impiegarsi, le linee, i rivestimenti, le tinte, le decorazioni, ecc..

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

Il tinteggio delle costruzioni deve permettere un inserimento paesaggistico ordinato e armonioso.

Sono pertanto escluse le tinte che si discostano in modo marcato dai colori caratteristici della zona, come pure le tinte troppo vivaci o eccessivamente brillanti, sature ed intense.

I colori (facciate, gronda, serramenti, inferriate, ...) devono essere approvati dal Municipio, che può concedere deroghe per eccezioni motivate da uno specifico concetto architettonico.

Commento: tale articolo riprende il concetto della mozione accolta dal vostro consesso.

Art. 34 – Finestre (nuovo numero articolo 29)

...omissis..

I parapetti delle finestre, o protezioni equivalenti, devono avere un'altezza minima di m ~~0.90~~ 1.00.

Art. 36 – Parapetti (nuovo numero articolo 31)

I balconi e i tetti praticabili devono essere protetti da un parapetto avente un'altezza minima di m ~~0.90~~ 1.00.

Commento: le altezze minime sono state adeguate ai disposti della norma SIA 358.

Art. 49 – Assunzione strade private (nuovo numero articolo 44)

Il Comune può assumere in proprietà strade costruite da privati se esse sono cedute gratuitamente e corrispondono ai seguenti requisiti:

a) la loro larghezza deve essere adeguata alle esigenze di PR;

~~in ogni caso non può essere inferiore a m 5.00;~~

...omissis...

Commento: viene stralciata tale specifica, in quanto il calibro stradale viene determinato dalle norme di Piano Regolatore.

Conclusione

Il Municipio, sulla base delle considerazioni espresse in precedenza, vi invita a voler risolvere:

1. È approvato il Regolamento edilizio, con entrata in vigore a seguito della ratifica da parte della Sezione enti locali.
2. È abrogato il Regolamento edilizio (sezione Cadenazzo), approvato dal Consiglio comunale il 13 novembre 1978.
3. È riservata l'approvazione del Consiglio di Stato ai sensi dell'art. 188 LOC.

PER IL MUNICIPIO
IL SINDACO
IL SEGRETARIO
Marco Bertoli
Moreno Mocettini



Allegati:

Regolamento edilizio (sezione Cadenazzo) (da abrogare)
Regolamento edilizio (da approvare)

Preavviso commissionale

L'esame del presente messaggio compete alla Commissione speciale del Piano Regolatore

Municipale responsabile: Renaud Gilles

COMUNE DI CADENAZZO



Regolamento edilizio Sezione Cadenazzo

CAPITOLO 1 NORME GENERALI

Art. 1

Base legale

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

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..

Art. 2

Comprensorio

Il presente regolamento è applicabile a tutto il territorio giurisdizionale del Comune di Cadenazzo.

Art. 3

Scopo

Il presente regolamento contiene norme di polizia edilizia che disciplinano l'attività nel campo delle costruzioni.

Art. 4

Edificabilità

Per l'edificabilità dei fondi valgono le condizioni stabilite dalle norme di attuazione del PR.

Art. 5

Opere anticipate

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.

Art. 6

Opere sotterranee

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.

Art. 7

Espropriazione collettiva

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 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.

CAPITOLO 2

DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI

Istanza di costruzione

Art. 8

Licenza preliminare

1. La licenza preliminare può essere richiesta secondo i disposti degli art. 51 LE e 64 RALE.
2. 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.
3. Il Municipio può chiedere la modinatura delle principali linee delle opere che si intendono eseguire.

Art. 9

Licenza di costruzione

1. Le licenze di costruzione devono essere chieste secondo quanto disposto dagli art. 39 e segg. LE e 34 e segg. RALE.
2. Gli allegati dovranno essere presentati secondo le istruzioni del Municipio.
3. Si dovranno usare i seguenti colori convenzionali.

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

Art. 10

Tasse

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

Art. 11

Inizio dei lavori

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

1. 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.
2. I lavori iniziati devono essere portati a termine senza interruzioni.
3. 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 dal Municipio gli allineamenti e le quote. La verifica deve essere richiesta per iscritto dall'interessato.

Art. 12

Misure di sicurezza nelle costruzioni e provvedimenti

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.

Art. 13

Ispezione finale e abitabilità

1. 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 e segg. LSan e 12 e segg. RISA.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Ai contravventori è applicata una multa secondo l'art. 58 LE riservato l'ordine di sgombero dei locali.
6. Per ogni visita di abitabilità è prelevata una tassa secondo quanto previsto dall'apposita ordinanza municipale.

Art. 14

Allacciamenti definitivi

L'allacciamento definitivo dell'Azienda elettrica è autorizzato solo dopo il rilascio della licenza di abitabilità.

CAPITOLO 3 NORME RELATIVE ALL'ASPETTO ESTERIORE E ALLE OPERE ESTERNE AI FABBRICATI

Art. 15

Opere di cinta

1. L'altezza massima di un'opera di cinta è, in principio, di ml 2.00. Eccezioni fino a ml 2.50 sono ammesse qualora il manufatto sostenga il terreno e sia formato anche da una cancellata fungente da parapetto di ml 1.00.
2. Se i due fondi non sono allo stesso piano, l'altezza è misurata dal piano più elevato.
3. Il Municipio può stabilire altezze inferiori rispetto a quanto previsto al cpv.1, qualora venisse compromessa la visuale di sicurezza per la circolazione stradale.

Art. 16

Sistemazione del terreno

1. La sistemazione del terreno dev'essere eseguita senza alterare in modo sostanziale l'andamento del terreno naturale; i terrapieni non devono, di regola, superare l'altezza di ml 1.50 ed eludere le disposizioni riguardanti le opere di cinta.
2. Se la quota superiore del muro di sostegno è inferiore a quella del terrapieno, il raccordo deve essere eseguito con una pendenza massima del 33%.

Art. 17

Siepi vive o altre cinte esistenti

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.

Art. 18

Assiti, cinte di fortuna

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.

Art. 19

Manutenzione e riattazione delle recinzioni verso l'area pubblica

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.

Art. 20

Piantagioni

1. Per le piantagioni che interessano privati, fanno stato le disposizioni della legge di applicazione e complemento (LAC).
2. 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.

Art. 21

Abrogato

Art. 22

Accessi dell'area pubblica a fondi privati

1. La creazione di accessi veicolari dall'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.
2. 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 ai 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 ml 4.00 di profondità (lunghezza) con pendenza massima del 2%.
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.
3. 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.
4. Le porte ed i cancelli dei muri di cinta devono aprirsi verso l'interno della proprietà privata.

Art. 23

Corpi esterni, facciate, iscrizioni, paraneve

1. 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.

2. 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 tubazione conducenti fumo, vapore o liquidi di qualsiasi natura, compresa l'acqua piovana.

3. 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 materiali da impiegarsi, le linee, i rivestimenti, le tinte, le decorazioni, ecc.

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

4. 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.

5. Paraneve

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

Art. 24

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

1. Per le insegne, i fanali, le logge, i balconi e le grondaie valgono i disposti dell'art. 30 LE.

2. 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 m 3.00. Il filo esterno della pensilina deve essere arretrato di almeno m 0.50 dal bordo del marciapiede, ritenuta una sporgenza massima di m 2.50. Lungo i viali alberati la sporgenza della pensilina è decisa dal Municipio caso per caso.

3. Tende

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

4. Scale o gradini

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

5. Zoccoli, vetrine, lesene, cornicioni, davanzali

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

Per la costruzione di opere sporgenti sulle aree suddette il Comune ha il diritto di percepire una tassa fissata dallo speciale regolamento.

Art. 25

Soglie

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

Art. 26

Illuminazione stabili

La concessione per l'illuminazione delle facciate degli stabili è di competenza del Municipio. L'istanza deve essere corredata dalla documentazione dalla quale emerge l'effetto dell'illuminazione. Il Municipio si riserva la facoltà di chiedere una prova.

CAPITOLO 4 NORME IGIENICO – EDILIZIE

Art. 27

Vani d'abitazione e loro annessi

Sono considerati vani d'abitazione i seguenti locali:

- sala o salotto, soggiorno o tinello, camere, cucina.

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

Art. 28

Vani non abitabili

Non sono considerati vani d'abitazione i seguenti locali:

- retro cucina, bagno, office, servizi igienici, lavatoio, locali deposito, stireria, ecc.

Art. 29

Isolazioni

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.

Art. 30

Locali sotterranei

È vietato adibire a uso di abitazione i locali che sono anche solo parzialmente sotterranei. L'uso dei sotterranei per soggiorno esclusivamente diurno sarà tollerato solo quando essi abbiano un'altezza netta di m 2.40 e quando almeno da un lato sporgano completamente dal terreno e sugli altri lati almeno m 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, delle dimensioni complessive di almeno un decimo della superficie del pavimento. Possono essere concesse deroghe in caso di riattamento o sistemazione di edifici esistenti.

Art. 31

Dimensioni dei vani abitabili

1. 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 interiore a mq 8. Il Municipio può concedere deroghe in caso di climatizzazione.
2. 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 3.00, riservate le norme federali e cantonali, il Municipio può concedere deroghe in caso di condizionamento.
3. I vani non abitabili ai sensi dell'art. 28 del presente regolamento non possono in nessun caso avere un'altezza inferiore al ml 2.20, essi devono essere ventilati con una finestra della superficie di almeno 0.60 mq o mediante ventilazione artificiale. Per le cantine o vani similari l'altezza deve essere di almeno ml 2.00.
4. Possono essere concesse deroghe in caso di riattamento o sistemazione di edifici esistenti.

Art. 32

Scale

1. Le scale devono ricevere luce direttamente dall'esterno o dall'alto ed essere adeguatamente ventilate.
2. Le rampe delle scale non devono avere in nessun caso una larghezza utile inferiore ai m 1.10 eccezion fatta per le scale d'accesso alle cantine la cui larghezza minima è di m 1.00. Per larghezza utile si intende la distanza dalla parete alla ringhiera che sostiene il corrimano. Per fabbricati con più di tre piani o aventi più di quattro appartamenti, la larghezza della rampa delle scale deve essere di almeno m 1.20. Per questi fabbricati non sono ammesse scale a chiocciola. Il corrimano del parapetto deve essere ad un'altezza minima di m 0.90.
3. I vani delle scale con pareti vetrate devono essere protetti al pianerottolo con parapetto od altra misura di sicurezza, avente un'altezza di almeno m 0.90.

Art. 33

Corridoi

I corridoi devono avere una larghezza minima di m 1.20. Gli altri corridoi comuni a due o più appartamenti devono avere una larghezza non inferiore a m 1.40.

Art. 34

Finestre

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 è 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 m 0.90.

Art. 35

Appartamenti e camere mansardati

1. 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 m 2.40 per almeno la metà della superficie del pavimento; in ogni caso l'altezza della parete più bassa deve essere di almeno m 1.30;
 - le aperture rispettano le norme dell'art. 34;
 - le pareti sono completamente intonacate o perlintate, il soffitto adeguatamente isolato dal tetto.
2. Le camere di sotto-tetto possono essere usate quale dormitorio soltanto a dipendenza di appartamenti sottostanti.
3. Possono essere concesse deroghe in caso di riattamento o sistemazione di edifici esistenti.

Art. 36

Parapetti

I balconi e i tetti praticabili devono essere protetti da un parapetto avente un'altezza minima di m 0.90.

Art. 37

Edifici e locali pubblici, industriali ed amministrativi

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 climatizzazione. Sono riservate le disposizioni della legislazione federale e cantonale in materia.

Art. 38

Servizi igienici

1. 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.

2. È 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.
3. I gabinetti (doccia e bagno esclusi) devono avere una superficie non inferiore a m² 1.50 e devono di regola essere rischiarati ed arieggiati dall'esterno mediante una finestra di almeno mq 0.60. 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.
4. I locali adibiti a gabinetto o a bagno devono avere pavimenti impermeabili e pareti rivestite fino all'altezza minima di 1.50 con materiale impermeabile e di facile lavatura.
5. 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.
6. I gabinetti esistenti che danno luogo ad inconvenienti devono essere soppressi o modificati in base alle norme regolamentari.

Art. 39

Misure di sicurezza contro gli incendi, camini

1. Per le norme di prevenzione contro gli incendi si fa riferimento alle disposizioni della legge cantonale sulla polizia del fuoco.
2. L'uso dei camini e degli impianti analoghi non deve arrecare danno o molestia al vicinato, in particolare con emanazioni di fumo, vapore, odore, polvere e simili. Il Municipio può imporre le misure atte ad eliminare gli inconvenienti.
3. La pulizia dei camini è obbligatoria almeno una volta all'anno.

Art. 40

Canalizzazioni

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

Art. 41

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

È 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 del traffico, per il buon funzionamento delle tombature 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.

Art. 42

Raccolta rifiuti

Per tutto quanto ha relazione con la raccolta rifiuti, fa stato il regolamento comunale specifico.

Art. 43

Manufatti interrati

1. La costruzione o la posa sull'area pubblica o quella privata aperta al libero transito di manufatti interrati, quali bacini di chiarificazione, fosse biologiche, pozzi perdenti, separatori di olio e di benzina, impianti di canalizzazione, allacciamenti cisterne per combustibile 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.

2. La relativa istanza deve essere inoltrata al Municipio in due esemplari contemporaneamente alla domanda di costruzione; alla stessa devono essere allegati l'estratto di mappa indicante l'ubicazione ed i limiti del manufatto e 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 alla rete 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 R.F. a spese del concessionario. È vietato dar corso ai lavori prima di aver firmato la convenzione prevista dal presente articolo.
3. Ogni modifica che si impone ai manufatti interrati nell'ambito della sistemazione di strade, marciapiedi, piazze, fognature comunali, reti di servizi comunali (acqua potabile, energia elettrica) deve essere eseguita dal concessionario a proprie spese.

Art. 44

Segnali, ripari, misure di sicurezza

1. 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.
2. Gli steccati e le protezioni o ripari verso le strade e piazze devono avere un aspetto decoroso e uniforme.
3. Il Municipio può imporre protezioni per tutta l'altezza dell'edificio.
4. Si richiamano in particolare i disposti degli art. 26 e 27 RALE.

Art. 45

Prevenzione infortuni

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.

Art. 46

Concimaie, pollai, conigliere, stalle, ecc.

Per questo genere di manufatti valgono i disposti della legge sanitaria e del regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato.

CAPITOLO 5 STRADE PRIVATE

Art. 47

Definizione

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.

Art. 48

Costruzione di strade private

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.

Art. 49

Assunzione di strade private

Il Comune può assumere in proprietà strade costruite da privati se esse sono cedute gratuitamente e corrispondono ai seguenti requisiti:

- a) la loro larghezza deve essere adeguata alle esigenze di PR;
in ogni caso non può essere inferiore a m 5.00;
- b) devono essere costruite a regola d'arte, secondo i criteri in uso presso il Comune e dotate di pavimentazione;
- c) devono essere provviste di canalizzazione e di pozzetti di scolo secondo le prescrizioni del Municipio. Per le canalizzazioni 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.

Art. 50

Manutenzione strade private

1. La manutenzione, la pulizia, lo sgombero della neve delle strade private, incombono ai proprietari.
2. Per l'illuminazione possono essere conclusi accordi speciali con il Comune.
3. Per gli scoli delle acque provenienti dalle strade private valgono le prescrizioni del regolamento per la fognatura comunale.
4. 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.

CAPITOLO 6 PENALITÀ, RICORSI, DISPOSIZIONI VARIE

Art. 51

Penalità e ricorsi

Penalità e ricorsi sono regolati dalla LE, in particolare dagli art. 56 e segg.

Art. 52

Revoca della licenza

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

Art. 53

Disposizioni abrogative

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

Art. 54

Entrata in vigore

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

Approvato dal Consiglio comunale il 13 novembre 1978

Il presidente	Il segretario
Caccia Remo	Boiani Elio

Approvato dal Consiglio di Stato il 2 maggio 1979

Il presidente	Il segretario
Bernasconi Benito	Crivelli Achille

Modifica art. 15 e 16

Abrogazione art. 21

Approvato dal Municipio il 25 gennaio 2011

Approvato dal Consiglio comunale il 1° marzo 2011

Approvato dalla Sezione enti locali il 16 agosto 2011



Comune di
Cadenazzo

Regolamento edilizio

Capitolo I – Norme generali

Art. 1 - Base legale

Il regolamento edilizio (RE) comunale si basa sulla legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE) e sul regolamento d'applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RALE).

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 la pianificazione del territorio, 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..

Art. 2 - Comprensorio

Il presente regolamento è applicabile a tutto il territorio giurisdizionale del Comune di Cadenazzo.

Art. 3 - Scopo

Il presente regolamento contiene norme di polizia edilizia che disciplinano l'attività nel campo delle costruzioni.

Art. 4 - Edificabilità

Per l'edificabilità dei fondi valgono le condizioni stabilite dalle norme di attuazione del PR.

Art. 5 - Opere anticipate

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.

Art. 6 - Opere sotterranee

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.

Art. 7 - Espropriazione collettiva

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 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.

Capitolo II – Disciplina delle costruzioni – istanza di costruzione

Art. 8 - Licenza preliminare

1. La licenza preliminare può essere richiesta secondo i disposti degli art. 15 LE e 26 RALE.
2. 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.
3. Il Municipio può chiedere la modinatura delle principali linee delle opere che si intendono eseguire.

Art. 9 - Licenza di costruzione

1. Le licenze di costruzione devono essere chieste secondo quanto disposto dagli art. 4 e segg. LE e 8 e segg. RALE.
2. Gli allegati dovranno essere presentati secondo le istruzioni del Municipio.
3. Si dovranno usare i seguenti colori convenzionali.
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

Art. 10 - Inizio dei lavori

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

1. 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.
2. I lavori iniziati devono essere portati a termine senza interruzioni.
3. 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 dal Municipio gli allineamenti e le quote. La verifica deve essere richiesta per iscritto dall'interessato.

Art. 11 - Misure di sicurezza nelle costruzioni e provvedimenti

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.

Art. 12 - Ispezione finale e abitabilità

1. 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. 38 e segg. LSan e 4 e segg. RISA.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Ai contravventori è applicata una multa secondo l'art. 46 LE riservato l'ordine di sgombero dei locali.
6. Per ogni visita di abitabilità è prelevata una tassa secondo quanto previsto dall'apposita ordinanza municipale.

Art. 13 - Allacciamenti definitivi

L'allacciamento definitivo dell'Azienda elettrica è autorizzato solo dopo il rilascio della licenza di abitabilità.

Capitolo III – Norme relative all'aspetto esteriore e alle opere esterne ai fabbricati

Art. 14 – Opere di cinta

1. L'altezza massima di un'opera di cinta è, in principio, di ml 2.00. Eccezioni fino a ml 2.50 sono ammesse qualora il manufatto sostenga il terreno e sia ornato anche da una cancellata fungente da parapetto di ml 1.00.
2. Se i due fondi non sono allo stesso piano, l'altezza è misurata dal piano più elevato.
3. Il Municipio può stabilire altezze inferiori rispetto a quanto previsto al cpv. 1, qualora venisse compromessa la visuale di sicurezza per la circolazione stradale.

Art. 15 - Sistemazione del terreno

1. La sistemazione del terreno dev'essere eseguita senza alterare in modo sostanziale l'andamento del terreno naturale; i terrapieni non devono, di regola, superare l'altezza di ml 1.50 ed eludere le disposizioni riguardanti le opere di cinta.
2. Se la quota superiore del muro di sostegno è inferiore a quella del terrapieno, il raccordo deve essere eseguito con una pendenza massima del 33%.

Art. 16 - Siepi vive o altre cinte esistenti

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.

Art. 17 - Assiti, cinte di fortuna

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.

Art. 18 - Manutenzione e riattazione delle recinzioni verso l'area pubblica

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.

Art. 19 - Piantagioni

1. Per le piantagioni che interessano privati, fanno stato le disposizioni della legge di applicazione e complemento (LAC).
2. 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.

Art. 20 - Corpi esterni, facciate, iscrizioni, paraneve

1. 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.

2. 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 tubazione conducenti fumo, vapore o liquidi di qualsiasi natura, compresa l'acqua piovana.

3. 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 materiali da impiegarsi, le linee, i rivestimenti, le tinte, le decorazioni, ecc.

Il tinteggio delle costruzioni deve permettere un inserimento paesaggistico ordinato e armonioso.

Sono pertanto escluse le tinte che si discostano in modo marcato dai colori caratteristici della zona, come pure le tinte troppo vivaci o eccessivamente brillanti, sature ed intense.

I colori (facciate, gronda, serramenti, inferriate, ...) devono essere approvati dal Municipio, che può concedere deroghe per eccezioni motivate da uno specifico concetto architettonico.

4. 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.

5. Paraneve

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

Art. 21 - Sporgenze su area pubblica o su zone gravate da servitù di espropriazione o su area privata destinata al pubblico transito

1. Per le insegne, i fanali, le logge, i balconi e le grondaie valgono i disposti dell'art. 30 LE.
2. 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 m 3.00. Il filo esterno della pensilina deve essere arretrato di almeno m 0.50 dal bordo del marciapiede, ritenuta una sporgenza

massima di m 2.50. Lungo i viali alberati la sporgenza della pensilina è decisa dal Municipio caso per caso.

3. Tende

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

4. Scale o gradini

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

5. Zoccoli, vetrine, lesene, cornicioni, davanzali

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

Per la costruzione di opere sporgenti sulle aree suddette il Comune ha il diritto di percepire una tassa fissata dallo speciale regolamento.

Art. 22 - Soglie

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

Art. 23 - Illuminazione stabili

La concessione per l'illuminazione delle facciate degli stabili è di competenza del Municipio. L'istanza deve essere corredata dalla documentazione dalla quale emerge l'effetto dell'illuminazione. Il Municipio si riserva la facoltà di chiedere una prova.

Capitolo IV – Norme igienico-edilizie

Art. 24 - Vani d'abitazione e loro annessi

Sono considerati vani d'abitazione i seguenti locali:

- sala o salotto, soggiorno o tinello, camere, cucina.

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

Art. 25 - Vani non abitabili

Non sono considerati vani d'abitazione i seguenti locali:

- retro cucina, bagno, office, servizi igienici, lavatoio, locali deposito, stireria, ecc.

Art. 26 - Isolazioni

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.

Art. 27 - Locali sotterranei

È vietato adibire a uso di abitazione i locali che sono anche solo parzialmente sotterranei. L'uso dei sotterranei per soggiorno esclusivamente diurno sarà tollerato solo quando essi abbiano un'altezza netta di m 2.40 e quando almeno da un lato sporgano completamente dal terreno e sugli altri lati almeno m 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, delle dimensioni complessive di almeno un decimo della superficie del pavimento. Possono essere concesse deroghe in caso di riattamento o sistemazione di edifici esistenti.

Art. 28- Dimensioni dei vani abitabili

1. 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 interiore a mq 8. Il Municipio può concedere deroghe in caso di climatizzazione.
2. 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 3.00, riservate le norme federali e cantonali, il Municipio può concedere deroghe in caso di condizionamento.
3. I vani non abitabili ai sensi dell'art. 28 del presente regolamento non possono in nessun caso avere un'altezza inferiore al ml 2.20, essi devono essere ventilati con una finestra della 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.
4. Possono essere concesse deroghe in caso di riattamento o sistemazione di edifici esistenti.

Art. 29 - Finestre

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 è 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 m 1.00.

Art. 30- Appartamenti e camere mansardati

1. 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 m 2.40 per almeno la metà della superficie del pavimento; in ogni caso l'altezza della parete più bassa deve essere di almeno m 1.30;
 - le aperture rispettano le norme dell'art. 28;
 - le pareti sono completamente intonacate o perlintate, il soffitto adeguatamente isolato dal tetto.
2. Le camere di sotto-tetto possono essere usate quale dormitorio soltanto a dipendenza di appartamenti sottostanti.
3. Possono essere concesse deroghe in caso di riattamento o sistemazione di edifici esistenti.

Art. 31 - Parapetti

I balconi e i tetti praticabili devono essere protetti da un parapetto avente un'altezza minima di m 1.00.

Art. 32 - Edifici e locali pubblici, industriali ed amministrativi

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 climatizzazione. Sono riservate le disposizioni della legislazione federale e cantonale in materia.

Art. 33 - Servizi igienici

1. 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.
2. È 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.
3. I gabinetti (doccia e bagno esclusi) devono avere una superficie non inferiore a m² 1.50 e devono di regola essere rischiariti ed arieggiati dall'esterno mediante una finestra di almeno mq 0.60. 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.
4. I locali adibiti a gabinetto o a bagno devono avere pavimenti impermeabili e pareti rivestite fino all'altezza minima di 1.50 con materiale impermeabile e di facile lavatura.
5. 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.
6. I gabinetti esistenti che danno luogo ad inconvenienti devono essere soppressi o modificati in base alle norme regolamentari.

Art. 34 - Misure di sicurezza contro gli incendi, camini

1. Per le norme di prevenzione contro gli incendi si fa riferimento alle disposizioni art. 41a e segg LE.
2. L'uso dei camini e degli impianti analoghi non deve arrecare danno o molestia al vicinato, in particolare con emanazioni di fumo, vapore, odore, polvere e simili. Il Municipio può imporre le misure atte ad eliminare gli inconvenienti.
3. La pulizia dei camini è obbligatoria almeno una volta all'anno.

Art. 35 - Canalizzazioni

Per tutto quanto ha relazione con le canalizzazioni comunali, fanno stato le prescrizioni del regolamento comunale unico delle canalizzazioni.

Art. 36 - Norme sulla manutenzione, la sicurezza, l'igiene, il decoro

È 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 del traffico, per il buon funzionamento delle tombature 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.

Art. 37 - Raccolta rifiuti

Per tutto quanto ha relazione con la raccolta rifiuti, fa stato il regolamento comunale specifico.

Art. 38 - Manufatti interrati

1. La costruzione o la posa sull'area pubblica o quella privata aperta al libero transito di manufatti interrati, quali bacini di chiarificazione, fosse biologiche, pozzi perdenti, separatori di olio e di benzina, impianti di canalizzazione, allacciamenti cisterne per combustibile 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.
2. La relativa istanza deve essere inoltrata al Municipio in due esemplari contemporaneamente alla domanda di costruzione; alla stessa devono essere allegati l'estratto di mappa indicante l'ubicazione ed i limiti del manufatto e 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 alla rete 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 R.F. a spese del concessionario. È vietato dar corso ai lavori prima di aver firmato la convenzione prevista dal presente articolo.
3. Ogni modifica che si impone ai manufatti interrati nell'ambito della sistemazione di strade, marciapiedi, piazze, fognature comunali, reti di servizi comunali (acqua potabile, energia elettrica) deve essere eseguita dal concessionario a proprie spese.

Art. 39 - Segnali, ripari, misure di sicurezza

1. 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.
2. Gli steccati e le protezioni o ripari verso le strade e piazze devono avere un aspetto decoroso e uniforme.
3. Il Municipio può imporre protezioni per tutta l'altezza dell'edificio.
4. Si richiamano in particolare i disposti degli art. 23, 30 e 31 RALE.

Art. 40 - Prevenzione infortuni

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.

Art. 41 - Concimaie, pollai, conigliere, stalle, ecc.

Per questo genere di manufatti valgono i disposti della legge sanitaria e del regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato.

Capitolo V – Strade private

Art. 42 - Definizione

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.

Art. 43 - Costruzione di strade private

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.

Art. 44 - Assunzione di strade private

Il Comune può assumere in proprietà strade costruite da privati se esse sono cedute gratuitamente e 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;
- c) devono essere provviste di canalizzazione e di pozzetti di scolo secondo le prescrizioni del Municipio. Per le canalizzazioni 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.

Art. 45 - Manutenzione strade private

1. La manutenzione, la pulizia, lo sgombero della neve delle strade private, incombono ai proprietari.
2. Per l'illuminazione possono essere conclusi accordi speciali con il Comune.
3. Per gli scoli delle acque provenienti dalle strade private valgono le prescrizioni del regolamento comunale unico delle canalizzazioni.
4. 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.

Capitolo VI – Penalità, ricorsi, disposizioni varie

Art. 46 -Penalità e ricorsi

Penalità e ricorsi sono regolati dalla LE, in particolare dagli art. 42 e segg.

Art. 47 - Revoca della licenza

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

Art. 48 - Disposizioni abrogative

Con l'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il Regolamento edilizio (Sezione Cadenazzo) del 13 novembre 1978 ed è abrogata ogni altra disposizione comunale contraria o incompatibile.

Art. 49 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore con l'approvazione da parte della Sezione degli enti locali.

Approvato dal Municipio di Cadenazzo il xxxx

il sindaco	il segretario
Marco Bertoli	Moreno Mocettini

Approvato dal Consiglio comunale il xxxx

il presidente	il segretario
Luigi Pini	Moreno Mocettini

Approvato dalla Sezione degli enti locali il xxxx

il caposezione
Marzio Della Santa