

REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA CITTÀ DI LUGANO

del 16 dicembre 1963

Le norme riprodotte in corsivo, benchè non formalmente abrogate, sono state sostituite da successive disposizioni di rango superiore e/o di piano regolatore (norme di attuazione). Le stesse non sono pertanto più applicabili.

TITOLO PRIMO Norme generali

CAPITOLO I Disposizioni legali applicabili

Art. 1

Disposizioni legali

1. Lo sviluppo urbano ed edilizio della Città di Lugano è disciplinato dal presente Regolamento, dalle leggi cantonali e dal piano regolatore.
2. Sono applicabili inoltre, la legge cantonale di espropriazione, le leggi e i regolamenti federali e cantonali in materia di fabbriche, di protezione antiaerea, di polizia del fuoco, di igiene, di protezione del patrimonio artistico, storico e delle bellezze naturali e del paesaggio, il Regolamento per il servizio di fognatura, nonchè le altre leggi, Regolamenti ed Ordinanze che disciplinano la materia.

Art. 2

Applicazione

1. Il presente Regolamento si applica a tutto il territorio giurisdizionale del Comune.
2. L'applicazione del Regolamento edilizio compete al Municipio, al quale incombe pure la realizzazione del piano regolatore a termini di legge.

Art. 3

Commissione costruzioni

1. Il Municipio nomina ogni quattro anni una commissione costruzioni, di cinque membri, domiciliati di regola nel Comune.
Essi sono rieleggibili.
2. La Commissione costruzioni ha funzioni consultive, il Municipio è tenuto a chiedere il preavviso nei casi previsti dal presente Regolamento e potrà sottoporre alla stessa altre questioni di carattere edilizio.

TITOLO SECONDO

Procedura

CAPITOLO II

Licenza di costruzione - controllo e abitabilità

Art. 4

Obbligo della licenza *1. Per le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattazioni, ampliamenti, demolizioni, scavi o ripiene che modificano sostanzialmente lo stato naturale o di fatto del terreno ed in genere per tutti i lavori di sopra e sottostruttura è necessaria la licenza di costruzione rilasciata dal Municipio dietro istanza del proprietario del fondo o da un suo rappresentante munito di regolare procura scritta.*

Per tutte le variazioni di lavori in corso, resta riservata l'approvazione delle varianti da parte del Municipio.

2. È subordinata alla licenza municipale anche la costruzione, trasformazione e riattazione di camini, nonché l'installazione o modifica di caldaie, forni, impianti di riscaldamento di uso privato o industriale.

3. Nei casi di pericolo imminente possono essere iniziati senza la licenza di costruzione, solo i lavori indispensabili, con l'immediata notifica al Municipio per l'ottenimento della ratifica.

4. La licenza non è necessaria, salvaguardato quanto previsto all'art. 113, per i lavori di normale manutenzione nonché per le sistemazioni all'interno degli edifici, che non comportano nessuna modifica alla struttura dei vani esistenti.

Detti lavori dovranno preventivamente essere notificati all'Ufficio tecnico in modo particolareggiato.

Art. 5

Domanda preventiva facoltativa *1. Per ogni lavoro o opera, subordinati a licenza secondo l'art. 4, può essere presentata al Municipio istanza preventiva.*

Questa istanza deve essere accompagnata da un estratto di mappa ufficiale da cui risulti l'ubicazione, da uno schema che determini la volumetria e da una descrizione sulla natura e la destinazione dell'opera, il tutto in doppio esemplare.

2. Il Municipio potrà chiedere la modinatura in luogo delle linee principali delle opere che si intendono eseguire.

3. Il Municipio si pronuncerà sulla domanda preventiva entro un mese dalla sua presentazione. La decisione decade se entro un anno dalla sua intimazione non sarà presentata l'istanza di licenza di costruzione di cui all'art. 6 cpv. 1. Il Municipio può concedere proroghe per la validità della decisione di sei in sei mesi.

Art. 6

- Istanza di costruzione**
1. *L'istanza al Municipio per ottenere la licenza deve essere presentata dal proprietario del fondo o da un suo rappresentante con regolare procura scritta su formulario ufficiale in triplo esemplare e accompagnato dai piani indicati all'art. 7, nonché da una chiara relazione che descriva e determini i lavori progettati e precisi la destinazione dell'opera.*
 2. *Ogni cambiamento di proprietà del fondo dovrà essere comunicato per iscritto dalle parti al Municipio entro cinque giorni dall'iscrizione del trapasso a R.F.*
 3. *I piani di costruzione devono essere presentati in 2 esemplari, firmati dal proprietario o da un suo rappresentante e da un tecnico.*
 4. *Il proprietario non domiciliato in Svizzera dichiarerà nell'istanza di eleggere domicilio legale agli effetti della costruzione presso una persona domiciliata nel Comune.*

Art. 7

- Requisiti dei piani**
1. *I piani di costruzione da presentare in quattro esemplari saranno allestiti secondo le regole dell'arte, piegati in formato normale 210 x 297 mm e dovranno contenere:*
 - a. *uno stralcio di mappa, rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale, con l'indicazione delle aree e degli stabili confinanti, completato con la situazione esatta della nuova opera;*
 - b. *una pianta di ogni piano in scala minima 1:100;*
 - c. *una sezione quotata nella scala minima 1:100 con la indicazione del livello dei terreni e delle strade adiacenti;*
 - d. *i disegni delle facciate, estesi, nel caso di stabili contigui, a quelle esistenti per almeno m. 8.00 per ciascun lato;*
 - e. *un profilo con gli aggetti della facciata, in scala 1:20;*
 - f. *i piani di dettaglio riguardanti le opere soggette a legislazioni speciali (polizia del fuoco, protezione antiaerea, ecc.) allestiti come alle prescrizioni delle leggi e Regolamenti vigenti in materia;*
 - g. *i piani di canalizzazione ai sensi del Regolamento per il servizio di fognatura del Comune di Lugano.*
 2. *Nei piani dovranno essere specificati:*
 - a. *le dimensioni della costruzione progettata e le distanze tra essa e le aree pubbliche, i fondi attigui ed i fabbricati vicini;*
 - b. *l'altezza della costruzione;*
 - c. *la destinazione e le dimensioni dei locali e le misure delle scale, dei corridoi, delle finestre, ecc.;*
 - d. *l'ubicazione e le dimensioni delle latrine, delle canne da camino, dei condotti di scarico, dei pluviali, delle torrette per ascensori, ecc.*
 3. *I piani riguardanti progetti per modifica di costruzioni esistenti, dovranno essere tinteggiati:*
 - *in colore rosso: le opere nuove;*
 - *in colore giallo: le demolizioni;*
 - *in colore grigio: le parti che non vengono modificate.*

4. Ai piani dovrà essere allegato un campione del colore delle facciate.

5. I piani devono in ogni caso ossequiare le norme sancite dall'art. 4 e seguenti del Regolamento sulle autorizzazioni a costruire del 5 novembre 1963.

Art. 8

**Indicazioni
complementari**

Il Municipio può inoltre chiedere, anche nel corso dei lavori, ogni indicazione e documentazione complementare necessaria alla comprensione o al controllo dell'opera.

Art. 9

Modinature

1. La modinatura è obbligatoria e deve essere eretta al momento della presentazione dell'istanza. Il Municipio ne ordinerà la rimozione.

2. Il Municipio può esigere supplementi di modinature se ritiene insufficienti quelle erette.

Art. 10

**Dispensa dalla
presentazione dei
piani**

1. Per opere di poca importanza, il Municipio, su richiesta scritta, potrà dispensare il proprietario dalla presentazione dei piani.

2. Per il rinnovo del tinteggio delle facciate esterne dovrà essere presentata domanda scritta, corredata da un campione della tinta prevista.

Art. 11

Legislazione

1. I progetti sono sottoposti alle istanze previste dalla legislazione federale e cantonale in materia di protezione antiaerea e delle bellezze naturali e del paesaggio.

2. I progetti di lavori che si riferiscono a edifici di carattere storico ed artistico, iscritti nell'elenco dei monumenti, sono soggetti alle norme della legge cantonale sulla conservazione dei monumenti storici ed artistici ed al relativo Regolamento.

3. Per la costruzione di laboratori, stabilimenti industriali, esercizi pubblici, teatri, cinema, sale di riunione, palestre, lavatoi, ecc., oltre la licenza comunale dovrà essere ottenuta anche la speciale licenza cantonale e federale.

Art. 12

**Concessione della
licenza**

1. Il Municipio concede la licenza di costruzione quando il progetto è conforme alle prescrizioni del presente Regolamento, del piano regolatore, ed è accertata la rispondenza alle norme della legislazione federale e cantonale.

2. Il Municipio rilascia la licenza di costruzione entro un mese dalla presentazione dell'istanza.

È riservato, nell'ossequio dei termini, il rispetto delle procedure speciali. All'interessato sarà consegnato un esemplare dei disegni approvati, con notifica delle eventuali condizioni a cui la concessione è subordinata.

3. Lievi riattazioni o modificazioni di stabili esistenti, non soggetti a servitù

di Piano regolatore, che costituiscono un evidente miglioramento delle condizioni d'igiene e di sicurezza, possono essere concesse, in via eccezionale, anche se lo stabile non corrisponde in tutto alle prescrizioni del presente Regolamento.

Art. 13

Pubblicazione delle concessioni

La licenza di costruzione viene resa immediatamente pubblica mediante affissione all'Albo comunale della risoluzione municipale e con indicazione della proprietà, del genere di costruzione, del nome dell'istante e del progettista.

Essa diventa definitiva trascorso il periodo di quindici giorni dalla pubblicazione.

Art. 14

Inizio e direzione dei lavori

1. Prima di iniziare i lavori il proprietario presenterà:

- a. la data di inizio dei lavori;
- b. il nome del direttore degli stessi;
- c. il nome del costruttore.

2. Se previsto dalla licenza di costruzione, il proprietario dovrà presentare l'attestato dell'avvenuto controllo del tracciamento delle linee di piano regolatore e dei capisaldi altimetrici per i previsti edifici a cura del geometra del RF.

3. Il Municipio, se tutte le formalità sono adempiute, accorda entro quindici giorni il suo benestare, consegnando all'istante l'autorizzazione scritta per l'inizio dei lavori. Tale documento, da tenersi costantemente sul cantiere, dovrà essere presentato agli incaricati del controllo.

Art. 15

Scadenza della licenza

La licenza decade qualora il lavoro non sia iniziato entro un anno dalla data di concessione definitiva.

Art. 16

Diniego della licenza

1. *La concessione della licenza di costruzione può essere rifiutata:*

- a. *se il progetto non rispetta le norme di cui all'art. 12 cifra 1;*
- b. *quando l'opera progettata può manifestamente nuocere alla viabilità ed all'igiene, oppure è destinata a scopi che possono costituire un pericolo, una molestia o un danno ai vicini od al pubblico.*

2. *Il Municipio può, prima di intimare la decisione negativa, convocare l'interessato ad una udienza di conciliazione.*

3. *Il diniego di licenza di costruzione, motivato, è comunicato all'interessato con il rinvio di due esemplari dei piani.*

Art. 17

Piani incompleti

Quando i piani presentati siano incompleti o non sufficientemente chiari, o quando si rendano necessarie modifiche, l'ufficio tecnico rinvia all'istante gli esemplari dei piani per le necessarie correzioni.

Art. 18**Inizio arbitrario dei lavori**

In caso di mancato ossequio alle disposizioni di cui all'art. 14 o di inizio dei lavori prima della data fissata in base ai disposti del presente Regolamento, il Municipio, oltre all'applicazione di una multa al proprietario e al direttore dei lavori, può ordinare la sospensione immediata dei lavori stessi.

Art. 19**Varianti**

1. Ogni variazione dei progetti approvati è soggetta all'obbligo di nuova istanza di costruzione.

2. Variazioni di scarso rilievo alle strutture interne devono essere immediatamente notificate all'ufficio tecnico che giudica sull'opportunità di sospendere i lavori fino alla loro approvazione. In caso di mancata sospensione i lavori possono essere continuati a rischio e pericolo dell'istante: le proposte variazioni formeranno oggetto di unica decisione da parte del Municipio a lavori ultimati.

Art. 20**Costruzioni illecite o non conformi ai piani**

Il Municipio, oltre all'applicazione di una multa, fa sospendere, rimuovere o trasformare i lavori iniziati o compiuti senza autorizzazione o eseguiti non conformemente ai progetti approvati o in violazione delle leggi e Regolamenti edilizi.

Art. 21**Revoca della licenza**

Il Municipio può revocare la licenza se senza giustificato motivo i lavori iniziati vengono sospesi per un periodo superiore ai tre mesi o se non sono condotti a termine entro due anni dal loro inizio.

Se dall'interruzione deriva molestia o pericolo per il vicinato o sfregio al pubblico decoro od all'igiene, il Municipio può inoltre ordinare il ripristino dello stato primitivo oppure adottare gli opportuni provvedimenti.

Le spese relative sono a completo carico del proprietario.

Art. 22**Responsabilità**

1. La licenza di costruzione è rilasciata sotto responsabilità del richiedente e senza pregiudizio ai diritti dei terzi.

Il proprietario rimane direttamente responsabile verso i terzi per ogni conseguenza derivante dalle opere eseguite o in corso di esecuzione.

In particolare il proprietario, il direttore dei lavori e le imprese esecutrici - o gli incaricati dell'esecuzione dell'opera - sono responsabili del cantiere o dei posti di lavoro per tutte quelle misure atte a salvaguardare la incolumità dei propri dipendenti e dei terzi, ed a ridurre al minimo gli inconvenienti per rumori, scosse, esalazioni, 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.

2. Il proprietario è responsabile nei confronti del Comune e verso i terzi, per le eventuali difformità tra i piani approvati e l'opera.

3. Il proprietario è responsabile dell'esecuzione, a regola d'arte, delle opere

secondo i piani approvati.

Art. 23

**Controllo dei cantieri
di costruzione**

1. Il Municipio ha in ogni tempo il diritto di far eseguire visite di controllo.

2. Il proprietario non potrà invocare a suo sgravio la tolleranza o il mancato intervento degli incaricati di controllo.

Art. 24

**Abitabilità dei
fabbricati**

1. Nessun fabbricato potrà essere destinato ad abitazione prima di aver ottenuto dal Municipio la dovuta autorizzazione che va richiesta tempestivamente per iscritto dal proprietario e ciò anche in caso di sistemazione di locali esistenti.

2. Anche per il solo deposito di mobili è richiesta la autorizzazione municipale.

3. L'abitabilità non verrà concessa per una sola parte del fabbricato ma unicamente per il suo complesso.

Il Municipio può autorizzare l'occupazione anticipata di locali al piano terreno, non destinati ad abitazione.

In casi eccezionali sono ammesse deroghe unicamente quando le sistemazioni interne di negozi o di appartamenti dipendono da attrezzature speciali.

4. In caso di inosservanza, verrà applicata una multa ai proprietari e potrà essere intimato lo sgombero immediato dei locali.

TITOLO TERZO

Piano delle zone

CAPITOLO TERZO

Generalità

Art. 25

Zone

Il territorio giurisdizionale del Comune è suddiviso nelle zone seguenti:

- 1. ZONA A: centro città*
- 2. ZONA B: zona di rispetto*
- 3. ZONA C: residenziale con costruzioni a carattere intenso*
- 4. ZONA D: residenziale con costruzioni a carattere medio*
- 5. ZONA E: residenziale con costruzioni a carattere familiare*
- 6. ZONA F: residenziale con costruzioni spaziate a carattere familiare*
- 7. ZONA G: zona a carattere misto (abitazioni e laboratori artigianali e industriali)*
- 8. ZONA H: aree verdi e altri fondi pubblici*

Il comprensorio delle zone è definito dal piano regolatore.

Art. 26**Indici di occupazione e di sfruttamento**

1. *L'indice di occupazione (Io) è il rapporto in % tra l'area occupata e la superficie del fondo, comprensiva delle aree gravate da servitù di arretramento e di espropriazione.*

2. *L'indice di sfruttamento (Is) è il rapporto tra la somma delle aree edificate per ogni piano fuori terra e l'area del fondo.*

3. *L'area occupata è la proiezione orizzontale sul terreno, del contorno delle costruzioni, inclusi gli sporti, ballatoi, verande, bow-windows, autorimesse, ripostigli, laboratori, lavanderie, ecc. ad esclusione dei balconi completamente aperti o chiusi solo lateralmente da materiali trasparenti, delle terrazze aperte almeno su due lati, pensiline, sporgenze di gronda e di cornicioni.*

Art. 27**Distanze**

1. *La distanza tra due edifici non contigui deve essere di almeno m. 8.00. Tale distanza può essere ridotta ad un minimo di m. 6.00 quando entrambe le costruzioni abbiano meno di 5 piani per un massimo di m. 14.00 di altezza. Nuove costruzioni con o senza aperture, qualunque sia la loro destinazione, devono distare dai fondi confinanti al minimo m. 4.00, rispettivamente m. 3.00.*

2. *Se sul fondo altrui esistono, a meno di m. 2.00 dal confine, edifici destinati ad abitazione civile, o fabbricati di qualsiasi genere con altezza superiore a m. 6.00, nuove costruzioni, qualunque sia la loro destinazione, non potranno sorgere se non ad una distanza minima di m. 6.00 da quelli esistenti.*

3. *Se sul fondo altrui esistono invece costruzioni non adibite ad abitazione civile in confine o ad una distanza minore di m. 2.00 e la cui altezza non supera i m. 6.00, nuove costruzioni, qualunque sia la loro destinazione, potranno sorgere ad una distanza inferiore ai m. 6.00 dagli stessi, rispettate comunque le distanze minime dal confine di m. 3.00 rispettivamente m. 4.00 ed i disposti della L.A.C..*

4. *Eccezionalmente il Municipio può concedere l'edificazione di boxes per autoveicoli in confine, nei limiti delle normali necessità dello stabile.*

5. *I boxes e le autorimesse devono distare almeno m. 3.00 dal ciglio stradale, riservata la legislazione cantonale per le strade del Cantone.*

Valgono inoltre le disposizioni dell'art. 93.

Qualora i boxes fossero ubicati lungo le strade pubbliche, l'accesso deve essere possibilmente unico.

6. *Le disposizioni di cui ai punti precedenti non sono applicabili per le costruzioni con oltre sette piani, per le quali fanno stato le prescrizioni degli articoli 54 e 58 sulle distanze.*

7. *Sui fondi con obbligo di continuità di edificazione, nuove costruzioni con o senza aperture, qualunque sia la loro destinazione, devono distare, oltre il limite della contiguità, al minimo m. 4.00 dal fondo confinante.*

8. Per edificazioni con obbligo di contiguità di costruzione limitata a uno o a due piani, i corpi di fabbrica al di sopra del piano terreno o del primo piano per un massimo di m. 4.50 rispettivamente m. 9.00 di altezza devono distare dal fondo confinante almeno m. 4.00.

9. Le parti interamente sotterranee delle costruzioni possono estendersi sino ai confini della proprietà, riservato quanto prescritto dagli articoli 91 e 92.

10. I balconi dovranno distare almeno m. 2.50 dal confine. Tale limite può essere ridotto a m. 1.50 per edifici sino a quattro piani abitabili per un massimo di m. 14.00 di altezza.

Sono riservate le disposizioni delle leggi cantonali.

Art. 28

Altezze

1. Il numero dei piani, abitabili o non abitabili, e le altezze massime sono stabilite nella regolamentazione delle singole zone.

2. L'altezza dei fabbricati, ad eccezione di quanto prescritto per la zona F, si misura a metà fabbricato dal piano stradale o marciapiede, rispettivamente in pendio ed in caso di arretramento, dalla quota del terreno sistemato che sopporta la facciata a valle, sino al punto più alto compreso il cornicione di gronda, o sino al filo superiore della terrazza di copertura dell'edificio, rispettivamente del parapetto.

Qualora il dislivello tra il terreno a monte ed a valle del fabbricato, fosse pari o superiore all'altezza di un piano, il Municipio può concedere un supplemento di m. 2.50 all'altezza della facciata a valle.

Il numero dei piani abitabili concessi nella zona, resta immutato.

3. I vani per le macchine degli ascensori, dovranno, di regola, essere previsti nel cantinato.

Oltre l'altezza prevista per le singole zone, sarà concessa unicamente una semplice torretta dell'altezza massima di m. 1.50 per carrucole di sospensione.

Art. 29

Contiguità di costruzione

La contiguità delle costruzioni, sia essa obbligatoria su tutta l'altezza dell'edificio, o limitata ad uno o due piani è concessa al massimo per m. 12.00 di profondità a partire dalle linee di piano regolatore.

CAPITOLO IV Zona A - centro Città

Art. 30

Generalità

Nel comprensorio della zona designata con la lettera A è prevista l'edificazione di fabbricati tanto con obbligo di contiguità estesa a tutta l'altezza dell'edificio o limitata, quanto a carattere spaziato e meglio come al PR.

Art. 31

Altezze

Per la zona A i fabbricati non potranno avere più di sei piani per un'altezza massima di m. 19.70.

Sezione 1

Zona centro Città - costruzioni spaziate

Art. 32

Indici di occupazione e di sfruttamento *Per la parte della zona A senza obbligo di contiguità di costruzione, l'indice di occupazione al piano terreno è del 62%; ai piani superiori del 40%.
L'indice di sfruttamento è 2,62.*

Art. 33

Distanze *Le distanze dai fondi confinanti e tra gli edifici sono quelle previste dall'art. 27.*

Sezione 2

Zona centro Città - costruzioni con obbligo di contiguità

Art. 34

Indici di occupazione e di sfruttamento *Sui fondi con obbligo di contiguità di costruzione estesa a tutta l'altezza dell'edificio o limitata ad uno o due piani è richiesto, oltre il limite della contiguità sia in profondità sia in altezza, il rispetto delle distanze del presente Regolamento e l'ossequio degli indici di occupazione e di sfruttamento della zona calcolati sulla parte residua.*

Art. 35

Distanze *Le distanze dai fondi confinanti e tra gli edifici, sono quelle previste dall'art. 27.*

CAPITOLO V

Zona B - nucleo tradizionale

Art. 36

Zona di rispetto

- 1. Nel comprensorio del nucleo tradizionale dovranno essere mantenute le altezze, le forme e le caratteristiche dei fabbricati esistenti.*
- 2. Le costruzioni, ricostruzioni e riattazioni dovranno avere carattere architettonico in armonia con l'ambiente.*
- 3. Per la parte della zona indicata con doppio tratteggio, le facciate dovranno rimanere inalterate.*
- 4. Sono inoltre applicabili le disposizioni previste per la zona A.*

Art. 37

Legislazione cantonale *Valgono inoltre le disposizioni del decreto esecutivo del Consiglio di Stato del 19 settembre 1952 e delle modifiche relative.*

CAPITOLO VI

Zona C - residenziale con costruzioni a carattere intenso

Art. 38

Indici di occupazione e di sfruttamento *Nel comprensorio della zona designata con lettera C l'indice di occupazione al piano terreno (Io) è del 62%; ai piani superiori del 40%.
L'indice di sfruttamento è 3,02.
Per i fondi con obbligo di contiguità di costruzione valgono le disposizioni dell'art. 34.*

Art. 39

Altezze *In questo comprensorio i fabbricati non potranno avere più di sette piani per un massimo di m. 22.70.*

Art. 40

Distanze *Le distanze dai fondi confinanti e tra gli edifici sono quelle previste dall'art. 27.*

CAPITOLO VII

Zona D - residenziale con costruzioni a carattere medio

Art. 41

Indici di occupazione e di sfruttamento *Nel comprensorio della zona designata con la lettera D l'indice di occupazione al piano terreno (Io) è del 55%; ai piani superiori del 33 1/3%.
L'indice di sfruttamento è 2,55.
Per i fondi con obbligo di contiguità di costruzione, valgono le disposizioni dell'art. 34.*

Art. 42

Altezze *In questo comprensorio i fabbricati non potranno avere più di sette piani per un massimo di m. 22.70.*

Art. 43

Distanze *Le distanze dai fondi confinanti e tra gli edifici sono quelle previste dall'art. 27.*

Art. 44

Deroga *Per la parte della zona D delimitata con semplice tratteggio, il Municipio, sentito il parere della commissione costruzioni, può, in considerazione delle particolari condizioni ambientali (vista, estetica, ecc.) imporre deroghe alle norme per la zona, compensando le variazioni dell'altezza con un maggiore o minore indice di occupazione, fermo stando l'indice di sfruttamento della zona, pari a 2,55 e il rispetto delle distanze di Regolamento.*

CAPITOLO VIII

Zona E - residenziale con costruzioni a carattere familiare

Art. 45

Indici di occupazione e di sfruttamento *Nel comprensorio della zona designata con la lettera E l'indice di occupazione (Io) al pian terreno è del 38%; ai piani superiori del 28%.
L'indice di sfruttamento è 1,50.
Per i fondi con obbligo di contiguità di costruzione, valgono le disposizioni dell'art. 34.*

Art. 46

Altezze *In questo comprensorio i fabbricati non potranno avere più di 5 piani per un massimo di m. 16,70.*

Art. 47

Distanze *Le distanze dai fondi confinanti e tra gli edifici sono quelle previste dall'art. 27.*

CAPITOLO IX

Zona F - residenziale con costruzioni spaziate a carattere familiare

Art. 48

Indici di occupazione e di sfruttamento *Nel comprensorio della zona designata con la lettera F l'indice di occupazione (Io) è al massimo del 29%.
L'indice di sfruttamento è 0,45.*

Art. 49

Altezze *1. In questo comprensorio i fabbricati non potranno avere più di 2 piani, per un massimo di m. 8,00.
2. L'altezza è misurata a metà della facciata a monte del fabbricato, dal piano stradale o marciapiede, rispettivamente, in caso di arretramento, dal terreno sistemato, sino al punto più alto della facciata, compreso il cornicione di gronda, oppure sino al filo superiore della terrazza di copertura dell'edificio, rispettivamente del parapetto.
A valle, l'altezza risulterà dall'innesto della costruzione nel terreno. Su questo ultimo fronte saranno concessi al massimo 2 piani abitabili; l'eventuale parte rimanente non potrà servire ad abitazione.*

Art. 50

Distanze *Le distanze dai fondi confinanti e tra gli edifici sono quelle previste dall'art. 27.*

CAPITOLO X

Zona G - zona a carattere misto (abitazioni e laboratori artigianali e industriali)

Art. 51

Indici di occupazione e di sfruttamento 1. *Nel comprensorio della zona designata con la lettera G l'indice di occupazione (Io) al piano terreno è del 55%; ai piani superiori è del 33 1/3%.*

L'indice di sfruttamento è 2,55.

Per i fondi con obbligo di contiguità di costruzione, valgono le disposizioni dell'art. 34.

2. *Nei casi di documentata necessità per lo sviluppo artigianale ed industriale, il Municipio può concedere un supplemento del 10% all'indice di occupazione per costruzioni ad un sol piano, non destinate ad abitazione, la cui altezza non sorpassi i m. 8.00 fermo restando il rispetto delle distanze di Regolamento.*

Art. 52

Altezze *In questo comprensorio i fabbricati non potranno avere più di 7 piani per un massimo di m. 22.70.*

Art. 53

Distanze *Le distanze dai fondi confinanti e tra gli edifici, sono quelle previste dall'art. 27.*

Art. 54

Deroghe 1. *Il Municipio può autorizzare in questa zona e su terreni di almeno mq. 2'600 di superficie, costruzioni di stabili con oltre 7 piani per un massimo di 11 piani e per un'altezza non superiore a m. 34.70, misurati a valle, qualora vengano rispettate le seguenti disposizioni:*

- a. *l'indice di occupazione (Io) al pian terreno è del 40%; ai piani superiori del 24%; l'indice di sfruttamento (Is) è 2,8;*
- b. *le distanze dai fondi confinanti privati o pubblici devono essere di almeno:*

- *m. 16.00 verso nord, est e ovest;*
- *m. 8.00 verso sud;*

- c. *le distanze tra due edifici devono essere:*
verso nord:

- *m. 24.00 per fabbricati di oltre 7 piani;*
- *m. 20.00 se uno dei fabbricati non sorpassa l'altezza di m. 22.70 ossia 7 piani;*

verso est e ovest:

- *m. 32.00 per fabbricati di oltre 7 piani;*
- *m. 20.00 se uno dei fabbricati non sorpassa l'altezza di m. 22,70 ossia 7 piani;*

verso sud:

- m. 24.00 per fabbricati di oltre 7 piani;
 - m.12.00 se uno dei fabbricati non sorpassa l'altezza di m. 22.70 ossia 7 piani;
- d. verso le pubbliche vie o piazze, la distanza va misurata dal loro asse, ritenuto comunque il rispetto delle distanze minime di:
- m. 20.00 e 24.00 verso nord,
 - m. 20.00 e 32.00 verso est e ovest,
 - m. 12.00, rispettivamente m. 24.00 verso sud,
- dalle linee di edificazione o dagli edifici esistenti sul lato opposto della strada;
- e. qualora sul fondo altrui esistono edifici destinati ad abitazione civile, o fabbricati di qualsiasi genere di altezza superiore a m. 6.00, a meno di m. 4.00 dal confine, nuove costruzioni di oltre 7 piani non potranno sorgere se non ad una distanza minima dai fabbricati esistenti di:
- m. 20.00 verso nord, est e ovest;
 - m. 12.00 verso sud;
- f. se esistono costruzioni non adibite ad abitazioni civili, con altezza non superiore a m. 6.00 in confine o ad una distanza minore di m. 4.00, nuovi edifici con oltre 7 piani potranno sorgere ad una distanza minore di m. 20.00, rispettivamente m. 12.00 dagli stessi, sempre rispettando una distanza minima di m. 16.00, rispettivamente m. 8.00 dal confine;
- g. per le parti di costruzione sino a 7 piani abitabili, per un massimo di m. 22.70, le distanze sono quelle previste dall'art. 27.

CAPITOLO XI Zona H - verde

Art. 55

Disposizioni generali *Le aree verdi di rispetto e di progetto sono quelle indicate nel piano regolatore.*

Art. 56

Rapporti di vicinato *Per i fondi privati confinanti con le aree verdi sono applicabili i limiti di costruzione della zona.*

CAPITOLO XII Costruzioni di carattere particolare

Art. 57

Disposizioni generali *Il Municipio può autorizzare deroghe alle norme contenute nella parte terza del presente Regolamento, per edifici di carattere pubblico o di pubblica utilità, ad esempio palazzi pubblici, chiese, campanili, ecc..*

Art. 58

Case-torri *1. Il Municipio può autorizzare l'edificazione di case-torri, su terreni di almeno 5'000 mq. di superficie, se la costruzione progettata si inserisce in modo conveniente nel quadro edilizio e urbanistico generale e se soddisfa le seguenti condizioni:*

- a. *l'edificio può sorgere solo nel comprensorio della zona G;*
- b. *l'indice di occupazione (Io) al pian terreno è del 25%; ai piani superiori del 9%; l'indice di sfruttamento (Is) è 2,14;*
- c. *il fabbricato deve comportare almeno 16 piani e non superare i m. 68.00 per un massimo di 22 piani.*
L'altezza è misurata dalla quota del piano stradale sino al punto più alto della facciata, compreso il cornicione di gronda, rispettivamente fino al filo superiore della terrazza di copertura dell'edificio o del parapetto;
- d. *le distanze dai fondi confinanti, privati o pubblici, devono essere di almeno:*
- *m. 30.00 verso nord, est e ovest;*
 - *m. 15.00 verso sud;*
- e. *le distanze tra due edifici devono essere:*
- verso nord:*
- *m. 45.00 tra edifici dai 16 ai 22 piani;*
 - *m. 38.00 se uno dei fabbricati non sorpassa l'altezza di m. 34.70, ossia 11 piani;*
 - *m. 34.00 se uno dei fabbricati non sorpassa l'altezza di m. 22.70, ossia 7 piani;*
- verso est e ovest:*
- *m. 60.00 tra edifici dai 16 ai 22 piani;*
 - *m. 46.00 se uno dei fabbricati non sorpassa l'altezza di m. 34.70, ossia 11 piani;*
 - *m. 34.00 se uno dei fabbricati non sorpassa l'altezza di m. 22.70, ossia 7 piani;*
- verso sud:*
- *m. 45.00 tra edifici dai 16 ai 22 piani;*
 - *m. 31.00 se uno dei fabbricati non sorpassa l'altezza di m. 34.70, ossia 11 piani;*
 - *m. 19.00 se uno dei fabbricati non sorpassa l'altezza di m. 22.70, ossia 7 piani;*
- f. *verso le pubbliche vie o piazze, la distanza va misurata dal loro asse ritenuto comunque il rispetto delle distanze minime di:*
- verso nord:*
- *m. 34.00, 38.00 e 45.00;*
- verso est e ovest:*
- *m. 34.00, 46.00, 60.00;*
- verso sud:*
- *m. 19.00, 31.00 e 45.00;*
- dalle linee di edificazione o dagli edifici esistenti sul lato opposto della strada;*
- g. *per le parti di costruzione sino a 7 piani abitabili per un massimo di m. 22.70, le distanze sono quelle previste dall'art. 27;*
- h. *per ogni 100 mq. di appartamento e per ogni 16 mq. di locali commerciali, deve essere riservata un'area di almeno mq. 18 per il*

posteggio degli autoveicoli.

È in facoltà del Municipio di porre esigenze maggiori, a seconda delle circostanze;

- i. *il fabbricato principale e le relative costruzioni ad un solo piano devono essere disposte in modo che le aree non edificate e particolarmente quelle prospicienti strade o piazze pubbliche siano rese accessibili al pubblico e convenientemente sistemate a zone verdi.*
- 2. L'area della parcella, così come costituita al momento della presentazione della domanda di costruzione, non potrà essere diminuita a costruzione avvenuta, né vi potranno sorgere altre costruzioni all'infuori di quelle indicate nella domanda suddetta; inoltre non potrà essere diminuita o modificata l'accessibilità al pubblico.*
- 3. Dovranno essere presentate sufficienti garanzie di finanziamento che permettano di assicurare la completa realizzazione dell'opera.*
- 4. Le servitù determinate dal presente articolo devono essere iscritte a Registro fondiario a favore del Comune.*

Art. 59

Costruzioni a gradoni

Qualora particolari condizioni del terreno lo giustificano, il Municipio può, nella zona F, prendere in esame l'edificazione di case a gradoni, se le progettate costruzioni soddisfano le seguenti condizioni:

- a. *l'edificazione deve inserirsi in modo conveniente nel quadro edilizio e paesaggistico generale;*
- b. *la costruzione dovrà essere composta da elementi indipendenti ciascuno con proprio accesso;*
- c. *il numero totale dei piani del complesso dell'edificazione è limitato a 4;*
- d. *la copertura a terrazza di ogni elemento non potrà avere una profondità inferiore a 1,5 volte l'altezza della facciata di quello immediatamente a monte.*
L'altezza della facciata, misurata fino al filo superiore della terrazza di copertura rispettivamente del parapetto o della gronda, dovrà essere limitato a m. 6.00;
- e. *le terrazze dovranno essere sistemate a giardino;*
- f. *per le altezze delle facciate estreme, a monte e a valle, fa stato l'articolo 49;*
- g. *le distanze e l'indice di sfruttamento sono quelle della zona F.*

CAPITOLO XIII

Disposizioni varie

Art. 60

Modifiche di costruzioni esistenti

1. Qualsiasi modifica a costruzioni esistenti che porti un cambiamento alle linee strutturali esterne dell'edificio, può essere concessa solo se sono rispettati lo sfruttamento e l'altezza previsti nella zona. Le parti della nuova costruzione in aggiunta volumetrica dovranno inoltre rispettare le distanze di Regolamento.

2. Per edifici con più di sette piani e per sopraelevazioni che superano i m. 22.70 di altezza, devono inoltre essere rispettate le distanze prescritte per la zona, anche per la parte di costruzione esistente.

3. Saranno autorizzate le opere determinate dalla necessità dell'uso normale, dalla conservazione dell'immobile, dalla tutela dell'igiene, le migliorie che non comportino modifica alle linee strutturali esterne dell'edificio, oltre che le opere imposte dalla legge o da provvedimenti amministrativi comunali e cantonali.

4. Qualora la conservazione dei muri esterni costituisca una palese elusione delle norme del presente Regolamento e del PR, il Municipio deve negare la licenza di costruzione.

Art. 61

Protezione del patrimonio artistico

1. Allo scopo di proteggere il patrimonio storico e artistico e i luoghi tipici della città, il Municipio, udito il preavviso delle commissioni comunali e cantonali competenti, potrà imporre condizioni particolari di altezza, volumetria e distanza, anche alle costruzioni che sorgessero o fossero modificate nelle vicinanze immediate di monumenti, od in altri luoghi di particolare importanza.

2. Saranno inoltre applicabili le norme previste per il nucleo tradizionale e quelle contenute nei decreti del 19 settembre 1952 e del 27 luglio 1953.

Art. 62

Protezione del verde

1. Nuove costruzioni o ricostruzioni devono rispettare gli alberi esistenti. Il dissodamento di boschi privati ed il taglio di alberi di alto fusto sono soggetti alla licenza comunale.

2. Sono riservate inoltre le disposizioni federali, cantonali e comunali concernenti i dissodamenti di boschi e la protezione dei monumenti naturali.

Art. 63

Parcheggi su area privata

Per ogni costruzione o ricostruzione dovranno essere previste su area privata sufficienti possibilità di posteggio, che il Municipio valuterà caso per caso in dipendenza della zona e della presumibile entità del traffico.

Dove è possibile deve essere riservata una superficie di mq. 10 per ogni appartamento e mq. 15 per ogni 100 mq. di area adibita a negozi e ad uffici.

Art. 64

Spiazzi di giuoco per i bambini

Per costruzioni o ricostruzioni che provocano forte densità di abitazione, il Municipio può imporre la creazione, sull'area privata residuante, di piazze da giuoco per i bambini.

Art. 65

Fondi a cavallo di due zone

Il Municipio, per edificazioni su fondi a cavallo di due zone, può concedere l'altezza della zona più favorevole se la costruzione si inserisce in modo conveniente nel quadro edilizio e urbanistico generale ed a condizione che l'indice di sfruttamento sia proporzionale a quello delle due zone.

Art. 66

**Fondi di oltre 6'000
mq. di superficie**

Il Municipio, udito il preavviso delle commissioni comunali e cantonali, per sedimi superiori a:

<i>mq. 6'000</i>	<i>nelle zone A-B</i>
<i>mq. 8'000</i>	<i>nelle zone C-D-G</i>
<i>mq. 10'000</i>	<i>nelle zone E-F</i>

può autorizzare il proprietario o i proprietari dei terreni confinanti che si sono accordati per un'edificazione in comune, a costruire in deroga alle disposizioni della zona, se la progettata edificazione si inserisce in modo conveniente nel quadro edilizio generale, favorendo una soluzione urbanisticamente unitaria.

È richiesto il rispetto dell'indice di sfruttamento e delle distanze di Regolamento; in ogni caso, l'indice di sfruttamento concesso per quel sedime, dovrà essere rispettato anche nel corso di realizzazione del progetto.

Art. 67

**Costruzioni
simultanee su fondi
contigui**

Il Municipio può concedere che i proprietari di fondi confinanti costruiscano contemporaneamente fabbricati contigui, purché il complesso degli edifici rispetti l'indice di occupazione e di sfruttamento della zona.

TITOLO QUARTO

Modalità di costruzione

CAPITOLO XIV**Allineamenti, arretramenti e cinte****Art. 68**

**Linee di costruzione e
di arretramento**

1. Le linee di costruzione sono determinate dal piano regolatore, dal presente Regolamento o dalle altre disposizioni legali in materia.

2. Le linee di costruzione sono obbligatorie dove è imposta la continuità totale o limitata nell'altezza.

3. Le costruzioni arretrate dovranno avere facciate parallele alle linee indicate dal piano regolatore. Solo in casi speciali il Municipio potrà concedere deroghe a tale norma.

Il Municipio può imporre anche un allineamento in relazione agli edifici adiacenti per costruzioni che distano meno di m. 6.00 dal limite stradale di piano regolatore.

Cinte**Art. 69**

1. Gli spazi liberi fra gli edifici e le aree pubbliche devono essere tenuti in condizioni decorose. Se questi sono cinte con un muro, l'altezza dello stesso non potrà superare i m. 0.60.

Al muro potrà essere aggiunta una cancellata di ferro o, se il complesso estetico lo permette, di altro materiale idoneo, salvaguardata la visuale per il traffico.

Eccezionalmente, in luoghi suburbani e appartati non edificati, il Municipio potrà permettere come cinta provvisoria una rete metallica di solida ed estetica costruzione, con bauletto in pietra viva o in calcestruzzo di almeno m. 0.15 di altezza. Per cinte esistenti in rete metallica, l'esecuzione di un bauletto è prescritta in caso di pavimentazione della strada.

Sul muro ed alla cancellata non potranno essere applicati oggetti che ostruiscano la visuale o ledano l'estetica.

2. Il Municipio potrà ordinare un'adeguata delimitazione di aree private non fabbricate e non convenientemente sistemate.

3. Se i due fondi non sono allo stesso piano, l'altezza del muretto di cinta è misurata dal livello del terreno superiore.

4. Muri di cinta esistenti che superassero l'altezza regolamentare di m. 0.60, potranno, per ragioni di estetica o per il miglioramento generale della viabilità, essere fatti ridurre all'altezza regolamentare.

5. Le siepi saranno ammesse fino all'altezza di m. 1.25 dalla strada. Il Municipio avrà tuttavia la facoltà di non permetterle o ordinare la rimozione qualora costituissero pericolo o pregiudizio all'estetica nonché alla visuale in rapporto alla circolazione stradale ed al panorama.

6. Verso le strade, piazze ed aree pubbliche, le proprietà non potranno essere cinte con assiti se non in via provvisoria e unicamente durante i periodi di costruzione.

7. L'altezza delle cinte lungo i confini interni delle proprietà private è regolata dalla legge di applicazione e complemento al Codice civile svizzero.

CAPITOLO XV**Locali di abitazione e loro annessi****Isolazione****Art. 70**

1. I locali destinati ad abitazione devono essere convenientemente isolati.

I locali in contatto con l'acqua del sottosuolo e di infiltrazione, qualunque sia la loro destinazione, devono essere impermeabili.

2. I locali posti sotto il tetto e destinati ad abitazione, devono avere il soffitto isolato da un controsoffitto e sono considerati come locali normali.

Locali**Art. 71**

1. I locali destinati ad abitazione saranno disposti in modo da ricevere luce e aria diretta. Avranno una altezza minima di m. 2.70 in luce netta, ed una superficie di almeno mq. 9.

2. L'altezza minima di m. 2.60 potrà essere, in via eccezionale, concessa in

casi speciali unicamente nel nucleo tradizionale.

3. Per giustificati motivi i vani di servizio ed i corridoi potranno avere un'altezza minima in luce netta di m. 2.40.

4. I negozi sono soggetti alle prescrizioni speciali in materia e dovranno avere in luce un'altezza minima di m. 3.50 al piano terreno.

5. I sotterranei non potranno essere destinati ad abitazione permanente. Se provvisti delle necessarie attrezzature per la ventilazione e convenientemente isolati, i sotterranei potranno essere adibiti a scopo commerciale se misuranti almeno m. 3.00 di altezza. Se sono destinati a cucina o a forni dovranno inoltre essere adottati accorgimenti atti ad impedire l'espansione di vapori sull'area pubblica od in altri locali.

Art. 72

Dettaglio dei locali

1. La superficie delle finestre deve essere almeno un decimo della superficie base del locale.

Quella delle finestre dei locali abitabili, non dovrà essere inferiore a mq. 1.20.

2. I parapetti delle finestre, o protezioni equivalenti, devono avere un'altezza adeguata in funzione al numero dei piani ed in ogni caso non inferiore ai cm. 80.

3. I pavimenti delle cucine, lavanderie, latrine, stanze da bagno, devono essere costruiti con materiali di facile pulitura.

Art. 73

Scale e corridoi

1. Le scale dovranno essere dotate di luce e adeguatamente ventilate. Le rampe avranno una larghezza minima di m. 1.10, eccezion fatta per le scale di accesso alle cantine la cui larghezza minima può essere ridotta a m. 1.00. Il corrimano del parapetto dovrà essere ad una altezza minima di cm. 90.

Le scale saranno sufficientemente illuminate di notte.

Per edifici con forte affluenza di pubblico, il Municipio si riserva di prescrivere, caso per caso, particolari condizioni.

2. I corridoi dovranno essere sufficientemente rischiarati ed avranno una larghezza minima di m. 1.10 ed un'altezza non inferiore a m. 2.40.

Art. 74

Latrine

1. Ogni appartamento sarà provvisto di una propria latrina. Ogni esercizio pubblico o bottega dovrà avere un numero di latrine adeguato.

2. Le latrine dovranno avere almeno un accesso diretto sull'atrio o sul corridoio.

3. È fatta eccezione per le camere d'albergo o di appartamenti aventi doppio servizio igienico, le quali possono avere un'unica comunicazione diretta con speciale locale munito di bagno, WC, ecc., riservato esclusivamente al servizio della camera e provvisto convenientemente di tubi esalatori e di aereazione.

4. È vietato costruire latrine, lavandini e simili, tanto in sporto quanto sopra i ballatoi, terrazze, ecc..

5. Eccezionalmente negozi o piccoli uffici possono avere latrine in comune

di facile accesso con servizio igienico completo.

Art. 75

**Disposizioni speciali
per latrine**

1. Le latrine devono avere un'area di almeno mq. 1.50 ed essere sufficientemente ventilate, con aperture di almeno mq. 0.60 di superficie.
2. Il Municipio potrà, dopo presentazione dei piani e relativi dettagli, autorizzare deroghe alle aperture, quando le latrine progettate siano munite di dispositivi speciali di ventilazione e di illuminazione che rispondano alle esigenze dell'igiene.
3. Le latrine saranno costruite con sifoni ad acqua, come alle prescrizioni del Regolamento sulle fognature.

Art. 76

**Obbligo di
soppressione o di
modifica di latrine**

1. Le latrine esistenti che dessero luogo a inconvenienti, dovranno essere soppresse o modificate in base alle norme del Regolamento.
2. Non è permessa la conservazione di latrine sporgenti dai muri.

Art. 77

Cavedi

I cavedi di semplice ventilazione, devono servire unicamente ai locali di disimpegno e di servizio e dovranno avere una superficie minima di mq. 6.00, con un lato di almeno m. 2.00.
Per edifici oltre i 5 piani il Municipio potrà chiedere una superficie maggiore.

Art. 78

**Locali pubblici,
fabbriche, ecc.**

1. Per edifici e locali pubblici è facoltà del Municipio di impartire, di volta in volta, disposizioni speciali sull'ampiezza dei locali, sulla costruzione e dimensioni delle scale, dei corridoi, sulle uscite di soccorso, sull'illuminazione e ventilazione.
2. È riservata la legislazione cantonale e federale in materia.

CAPITOLO XVI Prescrizioni diverse

Art. 79

Cortili e passaggi

Cortili ed altri spazi carreggiabili tra edifici, devono essere disposti in modo da permettere il libero accesso ai pompieri. Il Municipio potrà prescrivere il numero e il luogo degli accessi alle corti: tali accessi devono avere la larghezza minima di m. 3.00 ed un'altezza minima di m. 3.50.

Art. 80

**Norme di prevenzione
contro gli incendi**

1. I muri del fabbricato che contengono canne fumarie, devono essere costruiti in solida muratura, le canne o i condotti saranno eseguiti in laterizi od altri materiali riconosciuti idonei. È raccomandata la formazione di canne fumarie per creare la possibilità d'allacciamento di eventuali stufe e cucine economiche.

2. I fabbricati contigui devono essere separati da un muro massiccio tagliafuoco, dello spessore minimo di cm. 30 non compreso l'intonaco.

3. La costruzione, la manutenzione e l'uso dei camini, nonché le installazioni per il riscaldamento, sono regolate dalle disposizioni della Legge cantonale sulla polizia del fuoco.

4. Sono riservate le norme per la protezione antiaerea.

5. Per le costruzioni metalliche si dovranno prevedere misure speciali di protezione contro gli incendi.

6. Per gli edifici la cui altezza supera i 7 piani dovrà essere prevista una scala antincendio esterna.

Art. 81

Camini

1. L'uso dei camini e degli impianti analoghi, non deve arrecare danno o molestia al vicinato, in particolare con emanazione di fumo, vapore, odore, polvere, ecc.

Il Municipio imporrà le misure atte ad eliminare gli inconvenienti.

2. L'altezza dei camini che per giustificati motivi dovesse essere superiore al normale, verrà stabilita caso per caso dal Municipio.

Art. 82

Pendenza dei tetti

I tetti non potranno avere pendenze superiori al 33% e dovranno essere muniti di ripari contro la caduta della neve.

Art. 83

Parafulmini e antenne

1. I parafulmini devono essere costruiti secondo le prescrizioni dell'Associazione svizzera degli elettrotecnici, ed essere sempre in stato di perfetto funzionamento.

2. I proprietari degli stabili muniti di parafulmini dovranno annualmente verificare le condizioni di manutenzione.

3. È obbligatoria la posa di parafulmini sugli stabili di convivenza collettiva, quelli di rilevante altezza, ciminiera, o in cui sono custodite materie infiammabili o esplosive.

4. Antenne per apparecchi radio o di televisione dovranno essere possibilmente collocate in modo da non nuocere all'estetica o al vicinato. Sarà ammessa, di regola, la posa di una sola antenna per ogni edificio.

Art. 84

Tubi all'esterno

1. Nei muri degli edifici confinanti con l'area pubblica o con zone gravate da servitù di arretramento o di espropriazione, o con area privata destinata a pubblico passaggio, è vietato far sboccare e costruire lungo le pareti esterne tubi conducenti fumo, vapore, o liquidi di qualsiasi natura.

2. È vietato lo scarico dell'acqua dei balconi e delle pensiline sulle pubbliche vie o piazze e su area privata gravata da servitù di pubblico transito.

Art. 85**Canalizzazione**

1. Ogni edificio e terreno deve essere allacciato alla pubblica canalizzazione. L'obbligo nasce con la costruzione del collettore che dà la possibilità di allacciamento.
2. I proprietari pagheranno una tassa annua per l'uso della canalizzazione pubblica.
3. Per tutto quanto concerne le canalizzazioni, pozzi veri di decantazione e fosse settiche, fanno stato le prescrizioni del Regolamento per il servizio di fognatura e le relative Ordinanze.

Art. 86**Portici**

1. I portici devono essere mantenuti costantemente in buono stato.
2. Per i pavimenti dei portici adibiti a pubblico transito, devono essere usati materiali idonei e decorosi che saranno sottoposti preventivamente al Municipio per approvazione.
3. La costruzione, la manutenzione e la regolare pulizia dei pavimenti dei portici adibiti a pubblico transito sono a carico dei proprietari dei singoli edifici.
4. Sono ammesse intelaiature per luce, purché eseguite con vetri speciali da pavimento e distribuite di regola in modo simmetrico.
5. L'altezza dei portici sarà di m. 3.50 al minimo. Il Municipio potrà permettere deroghe qualora, a suo giudizio, il costruendo portico dovesse adattarsi a particolari condizioni ambientali.

Art. 87**Facciate, tinteggiatura**

1. Le facciate, i serramenti esterni, i muri di cinta, le insegne, ecc., devono essere in stato di buona manutenzione e di decoro.
2. I muri prospicienti l'area pubblica, cortili, giardini, ecc., le pareti, i pilastri e le volte dei portici, le pareti degli anditi delle scale, devono essere tinteggiati e conservati costantemente puliti.
3. La tinteggiatura è soggetta all'approvazione del Municipio.
Le tinte interne dei portici devono armonizzare tra loro.
4. Le facciate degli edifici, anche se di diversi proprietari, formanti un solo corpo architettonico prospiciente l'area pubblica, devono essere colorate contemporaneamente ed in tinte armonizzanti.
5. Il Municipio prescrive un termine per la tinteggiatura nuova degli stabili esistenti, che non rispondono ai requisiti di cui alla cifra 1. In caso di inosservanza da parte dei proprietari, farà eseguire il lavoro a spese degli stessi, in applicazione dell'art. 88 del presente Regolamento.
6. È vietato l'uso di carta, tela o altre materie consimili per la protezione, anche provvisoria delle aperture.

Art. 88

**Intervento del
Municipio**

1. Il Municipio può obbligare i proprietari ad eseguire quelle opere di manutenzione che si rendessero necessarie per l'abitabilità degli stabili, per il pubblico decoro, per la tutela dell'igiene, per la pubblica sicurezza ed incolumità, per il buon funzionamento delle tombature private, ecc..

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

CAPITOLO XVII**Sporgenze su area pubblica - vetrine - insegne occupazione di area pubblica e privata - piantagioni****Art. 89**

Sporgenze su area pubblica e su zone gravate da servitù di arretramento o di espropriazione non soggette a speciale concessione

1. Zoccoli, muri di fondazione, davanzali, cornici, ecc. possono sporgere, a giudizio del Municipio, sull'area pubblica o su zone gravate da servitù di arretramento o di espropriazione, di m. 0.10.

2. In caso di correzioni stradali, il proprietario, a cui è stato concesso una sporgenza su area pubblica, dovrà adattarsi a sue spese alla nuova situazione, oppure rimuoverla.

3. Grondaie e cornicioni di gronda, situati ad una altezza dal suolo maggiore di m. 4.00 possono sporgere sulle aree di cui sopra per un massimo di m. 0.90.

Art. 90

Balconi, sporti e pensiline

1. La costruzione di balconi e pensiline sporgenti sulla pubblica area, su area gravata da servitù di espropriazione, con o senza marciapiede e su area privata destinata a pubblico passaggio, è concessa alle seguenti condizioni:

- a. che i balconi siano completamente aperti o chiusi solo lateralmente da materiali trasparenti;
- b. che l'altezza minima dal suolo al limite inferiore della parte in sporto sia di m. 4.00 almeno;
- c. che la massima sporgenza non superi, di regola m. 0.90 su piazze o strade la cui larghezza è pari o maggiore ai m. 6.00 e m. 0.50 su strade di larghezza inferiore a m. 6.00;
- d. che balconi e terrazze accessibili siano muniti di parapetti con altezza adeguata al numero dei piani, in ogni caso non inferiore ai m. 0.90.

2. Le pensiline sporgenti sui marciapiedi o passaggi pedonali, al disotto di m. 4.00 di altezza, possono essere concesse solo in forma precaria con atto pubblico, qualora l'altezza minima dal suolo al limite inferiore della parte in sporto sia di almeno m. 3.00.

Il filo esterno delle pensiline dovrà essere arretrato di almeno m. 0.30 dal bordo del marciapiede, ritenuta una sporgenza massima di m. 2.00.

3. Sporti coperti e chiusi sui lati (bow-windows), ballatoi, o altre simili sporgenze su area pubblica e su area gravata da servitù di arretramento o di espropriazione o su area privata destinata a pubblico passaggio, possono essere concessi unicamente, per il nucleo tradizionale, quando le condizioni ambientali lo richiedono.

4. La costruzione di balconi, pensiline e sporti di cui al numero 3 sulla pubblica area è subordinata al pagamento di una tassa fissata dalla speciale tariffa comunale.

Art. 91

Occupazione di area pubblica o gravata da servitù di espropriazione o di arretramento soggette a speciale concessione

1. Non sono permesse, ad eccezione di quanto concesso all'art. 89 capoverso 1, nuove costruzioni di botole per luce, di scarico o di accesso, di pozzi di chiarificazione o fosse settiche, sporgenze di gradini o altre in genere, sull'area pubblica, sull'area gravata da servitù di espropriazione e su area privata destinata al pubblico passaggio.

La costruzione di vani sotterranei è vietata su area gravata da servitù di espropriazione, di arretramento e su quella pubblica. In caso di evidenti necessità, potrà essere concessa dopo presentazione dei piani dettagliati, in forma precaria, con atto pubblico.

2. Il Municipio può concedere la sporgenza di vetrine per un massimo di m. 0.10, cornice compresa, su area pubblica, su area gravata da servitù di espropriazione e su area privata destinata al pubblico passaggio dopo presentazione dei piani di dettaglio. Se la sporgenza invade l'area pubblica, la concessione è soggetta al pagamento di una tassa annua fissata dalla speciale tariffa comunale. Sono riservate le disposizioni di cui all'art. 89 capoverso 2.

3. La posa di insegne, fanali, ecc. sporgenti sull'area pubblica è soggetta a concessione municipale.

La massima sporgenza non potrà in alcun caso superare m. 0.90 dal confine dell'area pubblica.

L'altezza minima dal suolo al punto inferiore dell'oggetto sporgente è di m. 4.00.

4. Per ragioni di viabilità e sicurezza le concessioni previste nel presente articolo possono essere ridotte o vietate.

Art. 92

Sporgenze di muri di fondazione, intercapedini

1. Ritagli di muri di fondazioni possono sporgere sull'area pubblica o sull'area gravata da servitù di espropriazione con concessione speciale, e presentazione di piani particolareggiati, quando non portano pregiudizio alla proprietà comunale.

2. Per sporgenze superiori a m. 0.10 la concessione è subordinata al pagamento di una tassa fissata dalla speciale tariffa comunale.

3. Intercapedini sotto le aree, di cui al capoverso 1, possono essere

eccezionalmente concesse in casi speciali e alle condizioni determinate volta per volta dal Municipio.

Art. 93

Aperture in confine con l'area pubblica

1. I serramenti di porte d'entrata, finestre, botole di scarico, ecc. situate ad altezza inferiore ai m. 4.00 dal suolo, non devono aprirsi verso l'esterno quando ciò implichi una invasione di area pubblica, dell'area gravata da servitù di espropriazione e dell'area privata destinata a pubblico transito.

2. Porte e cancelli nei muri di cinta delimitanti aree di cui al capoverso 1, devono aprirsi verso la proprietà privata.

3. I serramenti di porte, finestre, botole, ecc. attualmente apertesi verso le pubbliche aree o aree private aperte al pubblico transito, non potranno essere rinnovati se non attenendosi alle prescrizioni del presente Regolamento.

Il Municipio può ordinare la soppressione o la sostituzione, in quei casi ove si riscontrino inconvenienti gravi per la sicurezza della pubblica viabilità.

4. Le soglie delle entrate confinanti con le pubbliche aree, dovranno essere sopraelevate dal piano stradale o dal marciapiede.

Art. 94

Accessi privati per veicoli

1. La creazione di accessi per veicoli, alle proprietà private, su strade e marciapiedi, soggiace all'approvazione del Municipio che ne stabilisce le modalità.

2. L'esecuzione dei lavori sulla proprietà comunale è di spettanza del Municipio. Le spese relative sono a carico del privato.

3. Nelle strade prive di marciapiede, la formazione dello stesso - se le condizioni di viabilità lo permettono - potrà eventualmente essere concessa su domanda di proprietari fronteggianti, a condizione che gli interessati contribuiscano alla spesa nella misura del 60% al minimo.

Art. 95

Insegne e affissioni

1. L'esposizione di insegne, le affissioni su steccati, assiti, ecc., su area pubblica o su area privata sono soggette alla Legge cantonale e relativo Regolamento di applicazione, nonché allo speciale Regolamento comunale.

2. Le insegne devono armonizzare con le linee e con la tinteggiatura del fabbricato.

3. L'istanza, corredata dei dati previsti dalla legge e relativi Regolamenti di applicazione in vigore sulle insegne e scritte destinate al pubblico, deve essere inoltrata su carta semplice all'autorità cantonale tramite il Municipio.

Art. 96

Illuminazione di stabili

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

L'istanza deve essere corredata dai necessari piani e da un disegno a colori da cui risulti l'effetto notturno dell'illuminazione.

-
- Art. 97**
- Occupazione di area pubblica**
1. *L'occupazione temporanea di area pubblica da parte di privati mediante impianti di cantiere, steccati, ponti, depositi di materiali, ecc., è concessa dall'ufficio tecnico comunale, su domanda scritta accompagnata da un piano dimostrativo in triplo esemplare (stralcio di mappa) nonché da uno schema delle installazioni del cantiere ed è subordinata alle speciali norme e tariffe vigenti.*
 2. *Quando per motivi di circolazione, il campo stradale deve rimanere completamente libero, dovrà essere costruito un ponte a portico, e qualora ciò non sia possibile, un ponte a sbalzo all'altezza minima di m. 4.00, con doppio pavimento che garantisca la sicurezza del pubblico.*
 3. *L'occupazione di area pubblica mediante scavi da parte di privati ed amministrazioni pubbliche è concessa dal Municipio su domanda scritta e sulla scorta delle norme speciali per l'esecuzione dei lavori di scavo nelle strade e piazze pubbliche.*
 4. *Nell'interesse della viabilità o per ragioni di sicurezza, il Municipio ha il diritto di far ridurre o modificare le dimensioni dell'area concessa o di spostare il tracciato.*
 5. *I lavori che necessitano l'occupazione di area pubblica, devono continuare senza interruzione ed essere portati a termine nel minor tempo possibile.*
 6. *Il concessionario è responsabile per le conseguenze derivanti al Comune o a terzi delle opere da esso compiute su area comunale.*
- Art. 98**
- Segnali, ripari, misure di sicurezza e di igiene**
1. Durante le demolizioni, le costruzioni o i restauri, verso vie pubbliche o private, si dovranno prendere tutte le necessarie misure per la sicurezza del pubblico mediante adatti segnali e ripari.
 2. Gli steccati o altre protezioni o ripari verso le strade e piazze avranno un aspetto decoroso e uniforme. Il Municipio può imporre ripari per tutta l'altezza dell'edificio.
 3. Le installazioni non dovranno, nel limite del possibile, causare molestia per rumori, scosse, esalazioni, ecc.
- La diffusione di polvere dovrà essere evitata con misure idonee.
- Art. 99**
- 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 nelle costruzioni edili e gli scavi in trincea.

Art. 100**Utilizzazione di area privata**

Il Municipio, per ragioni di pubblico interesse, può far collocare fanali appoggiati o sospesi, marchi per capisaldi e per delimitazioni, targhe per denominazione di piazze e vie, bocche d'incendio, colonne per servizi pubblici, cartelli indicatori, orologi, supporti per fili, ecc., su proprietà privata.

Art. 101**Piantagioni private**

Le piante su proprietà private, che per il loro sviluppo arrecassero danno, limitazione di luce, di visuale e di estetica, verso strade o piazze pubbliche, potranno essere fatte rimuovere per ordine del Municipio.

CAPITOLO XVIII**Aziende moleste, stalle, ecc.****Art. 102****Aziende moleste**

1. Laboratori, aziende, industrie, depositi, ecc., molesti per rumore, scosse, esalazioni odori o altre cause non potranno essere costruiti o collocati nel territorio giurisdizionale del Comune.

2. Per quelli esistenti il Municipio potrà ordinare le misure atte a togliere gli inconvenienti.

Art. 103**Stalle**

1. La costruzione di nuove stalle, scuderie, ovili, ecc., nel territorio del Comune è vietata.

2. Stalle esistenti che dessero luogo ad inconvenienti, possono essere soppresse per ordine del Municipio.

Art. 104**Cisterne per concime**

1. Il concime deve essere conservato in cisterne a conveniente distanza dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

2. Le cisterne devono avere fondo, pareti e copertura impermeabili ed essere munite di chiusino di ispezione.

3. È vietato il deposito di concime all'aperto.

4. La vuotatura delle cisterne, il trasporto di concime o di analoghe sostanze deve avvenire a mezzo di carri chiusi.

5. Si richiamano inoltre i dispositivi cantonali e comunali d'igiene.

Art. 105**Pollai e conigliere**

1. La costruzione o installazione di pollai, conigliere, ecc., nel territorio del Comune è di regola vietata.

2. Per esalazioni o rumori o per altri inconvenienti il Municipio può ordinare la soppressione dei pollai, conigliere, ecc., esistenti.

CAPITOLO XIX

Strade private

Art. 106

Costruzione

1. Le strade private devono essere eseguite a regola d'arte e sono soggette alla licenza municipale.
2. La domanda di concessione deve essere accompagnata da piani dettagliati, secondo le modalità dell'art. 7, da cui risultino la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni ed i raccordi con le strade pubbliche e da una relazione tecnica. Dovrà essere precisato se la strada sarà aperta al pubblico transito.
3. Strade private di lottizzazione non previste nel PR, che saranno aperte al pubblico transito, dovranno avere una larghezza minima di m. 6.00. Il Comune contrassegnerà con apposite indicazioni gli imbocchi delle strade private non ammesse al pubblico transito.
4. Il Municipio, con la licenza di costruzione, stabilisce le linee di costruzione e potrà pure imporre eventuali linee di arretramento.
5. La denominazione delle strade private ammesse al pubblico transito è di competenza delle Autorità comunali.

Art. 107

Manutenzione

1. Le strade private, aperte al pubblico transito, devono essere tenute dai proprietari in buono stato di manutenzione, di nettezza e di illuminazione.
2. Le acque luride o chiare dovranno essere raccolte in appositi canali sotterranei a norma del Regolamento fognature.
3. In caso di inosservanza di queste prescrizioni, il Municipio potrà procedere ai lavori necessari a spese dei proprietari (art. 88 del Regolamento) o ordinare la chiusura delle strade per motivi di sicurezza applicando in ambo i casi la multa per contravvenzione ai Regolamenti.
4. Eventuali prescrizioni di natura edilizia e di polizia inerenti alle strade private, stabilite dai proprietari, devono ottenere l'approvazione municipale.

Art. 108

Assunzione da parte del Comune

1. Le strade costruite da privati possono essere assunte gratuitamente dal Comune in proprietà, quando abbiano i seguenti requisiti:
 - a. coordinazione razionale con le strade esistenti o previste dal piano regolatore;
 - b. larghezza minima di m. 6.00;
 - c. costruzione a regola d'arte con sottofondo e pavimentazione idonea;
 - d. canalizzazione razionale con cunette, pozzetti stradali, ecc.;
 - e. ossequio alle norme previste al capitolo XVII del presente Regolamento per quanto concerne occupazione, sporgenze, aperture in confine, ecc. in riguardo all'area stradale.
2. Il Comune può accettare l'assunzione gratuita di strade private anche non aventi tutti i requisiti di cui sopra, quando esse costituiscano una evidente comodità per il pubblico transito.

TITOLO QUINTO

Piano Regolatore - Aree fabbricabili

CAPITOLO XX

Piano regolatore - norme generali

Art. 109

Piano regolatore *Il piano regolatore è parte integrante del Regolamento edilizio comunale.*

Art. 110

Contenuto

1. Il PR indica:

- a. *i limiti delle strade, delle piazze con l'indicazione della larghezza e della pendenza, dei portici e delle altre aree pubbliche, ecc., esistenti, progettati o destinati ad essere soppressi;*
- b. *le aree soggette ad espropriazione per la futura realizzazione delle opere di cui sopra;*
- c. *le aree soggette a servitù limitative che disciplinano il sorgere di nuove costruzioni;*
- d. *le linee di costruzione e di minimo arretramento degli stabili;*
- e. *la delimitazione delle zone edilizie con la indicazione della loro natura;*
- f. *la delimitazione delle fasce con obbligo di contiguità limitata o totale.*

2. Il PR potrà prevedere la espropriazione:

- a. *di terreni o stabili per la razionale creazione di strade o di aree fabbricabili, o per il risanamento dei vecchi quartieri in vista di un miglioramento generale delle condizioni d'abitazione, di viabilità, di estetica e di decoro cittadino;*
- b. *di terreni o stabili per edifici pubblici, per i bisogni delle aziende comunali, ecc.;*
- c. *di aree per passeggi o punti di vista di particolare interesse.*

Art. 111

Limitazione dei diritti dei proprietari

Per le limitazioni dei diritti dei proprietari, previste dal PR non è dovuto ai proprietari indennizzo alcuno.

Resta riservata la Legge cantonale di espropriazione.

Art. 112

Varianti al PR

1. Varianti al PR potranno essere introdotte con la procedura stabilita dalla Legge edilizia cantonale.

2. I privati possono proporre al Municipio varianti al PR interessanti le loro proprietà.

Art. 113

Atti preliminari e effetti del PR

1. La pubblicazione del piano regolatore e di varianti è comunicata per lettera raccomandata ai proprietari interessati con indicazione del numero di mappa e delle servitù.

2. Dal giorno della pubblicazione i proprietari di edifici e fondi compresi nel PR o in varianti, dovranno, nelle costruzioni, ricostruzioni o modifiche,

uniformarsi alle linee in essi tracciate.

Art. 114

**Manutenzione
normale e migliorie**

1. Sui fondi e fabbricati gravati da servitù di PR, il proprietario potrà compiere le opere determinate dalle esigenze dell'uso normale, della conservazione dell'immobile, della tutela dell'igiene, della incolumità pubblica, oltre che le opere imposte dalla legge e dai provvedimenti amministrativi, comunali e cantonali.

Tali opere dovranno sempre essere autorizzate dal Municipio.

2. I rimaneggiamenti o migliorie concessi per i fabbricati gravati da servitù di espropriazione e le conseguenze economiche risultanti, non saranno calcolate in aumento del valore della proprietà privata al momento della realizzazione del PR.

La licenza di costruire sarà in tali casi rilasciata solo dopo che il proprietario abbia ammesso per atto pubblico, analogo riconoscimento al comune, con menzione a RF.

CAPITOLO XXI Realizzazione del Piano regolatore

Art. 115

Procedura

Il Municipio porrà in esecuzione le opere previste dal PR a seconda della loro importanza e opportunità con la procedura contemplata dalle leggi vigenti in materia.

Art. 116

**Esecuzione di opere di
PR su richiesta degli
interessati**

1. Qualora i proprietari interessati intendano chiedere anzitempo la realizzazione di un'opera prevista dal PR che possa essere razionalmente collegata e coordinata con le opere già esistenti o di imminente realizzazione, specie riguardo ai pubblici servizi, essi dovranno assumere a loro carico, come contributo, il 60% dell'onere complessivo derivante al Comune.

2. Il Comune potrà chiedere la prestazione di speciali garanzie per il pagamento del contributo previsto.

Art. 117

**Ricostruzione di
stabili gravati da
servitù di PR**

In caso di distruzione accidentale o demolizione volontaria di uno stabile con conseguente ricostruzione contenuta nelle linee di PR il proprietario ha diritto di chiedere, a lavori ultimati, l'espropriazione dell'area così prevista nel PR, ma non ha diritto ad alcun compenso per la parte di fabbricato non più ricostruito.

Art. 118

Costruzioni anticipate

Il Comune può costruire nelle zone di espropriazione previste dal P.R., condotti sotterranei od opere di preparazione per la costruzione prevista, risarcendo provvisoriamente ai proprietari unicamente gli eventuali danni causati dai lavori, alle culture e alle cose.

Art. 119**Diritti ed obblighi del Comune**

1. Qualora allo scadere del termine decennale o prorogato, il PR venga ripresentato per un altro periodo, i proprietari dei fondi di cui sia nuovamente prevista la espropriazione totale o una espropriazione parziale, che modifichi essenzialmente la natura della parte residua, così che in caso di esecuzione dell'opera e in applicazione delle norme della Legge cantonale di espropriazione potrebbe essere chiesta l'espropriazione totale, hanno la facoltà di esigere l'espropriazione immediata anche totale.

Art. 120**Rinuncia**

1. Il Comune ha diritto di rinunciare all'espropriazione entro tre mesi dalla comunicazione del giudizio definitivo dell'ammontare delle indennità.

2. L'espropriante è tenuto alla rifusione delle spese e al risarcimento dei danni causati all'espropriato.

3. Nel caso dell'art. 120 § 1 § 2 la rinuncia alla espropriazione provoca la decadenza delle limitazioni di PR, che avevano dato luogo alla procedura d'espropriazione.

Art. 121**Pagamento del contributo**

1. Il contributo di cui ai disposti della Legge cantonale di espropriazione è pagabile in dieci rate annuali a partire dal compimento dell'opera per cui è stato imposto. Per l'esazione delle singole rate farà stato la data del collaudo definitivo dell'opera nel suo complesso.

2. Il pagamento anticipato del contributo avviene secondo la seguente tabella di sconto:

pagando assieme le

10 rate lo sconto è del 20,06%

pagando assieme le ultime

9 rate lo sconto è del 17,58%

8 rate lo sconto è del 15,71%

7 rate lo sconto è del 12,83%

6 rate lo sconto è del 10,55%

5 rate lo sconto è del 8,32%

4 rate lo sconto è del 6,16%

3 rate lo sconto è del 4,05%

2 rate lo sconto è del 2,00%

La compensazione dell'indennità di espropriazione col contributo è parificata al versamento integrale anticipato, per l'impoto della somma compensata.

CAPITOLO XXII

Sistemazione di aree fabbricabili

Art. 122

Rettificazione di confini

- 1. Il Municipio ha facoltà di prendere l'iniziativa per le rettifiche di confini con eventuali permuthe che presentano un interesse per una razionale sistemazione di aree fabbricabili.*
- 2. Il Municipio può sospendere l'esame di una domanda di costruzione sino a conclusione delle trattative di cui alla cifra 1.*

Art. 123

Parcellamento di terreni a scopo edilizio

- 1. I fondi non possono essere frazionati in modo da ostacolare, rendere più onerosa o eludere l'attuazione del PR.
I piani di frazionamento devono essere approvati dal Municipio, riservato l'art. 8 del Regolamento di applicazione del decreto legislativo 16 gennaio 1940 sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio del 5 novembre 1963. Il rifiuto dell'approvazione deve essere motivato.*
- 2. Nella fase di approvazione dei piani di frazionamento il Municipio può soprassedere all'esame delle domande di costruzione.*
- 3. Nei terreni suddivisi in parcelle a scopo edilizio, le costruzioni dovranno rispettare il parcellamento.*

Art. 124

Raggruppamento di terreni a seguito di nuova opera pubblica

- 1. È nella competenza del Municipio di obbligare il raggruppamento di aree irregolari o di parcelle risultanti dalla costruzione di nuove strade o dalla soppressione di vecchie.*
- 2. La procedura da seguire è quella prevista dall'art. 97 della Legge cantonale raggruppamento e permuta di terreni, 1949.*
- 3. Ove sia possibile, le aree sistemate risultanti saranno restituite ai precedenti proprietari in base al valore di stima da fissarsi dopo la nuova lottizzazione. Se questi vi rinunciassero, dette aree potranno essere vendute per asta pubblica.*
- 4. Per ragioni di estetica o di decoro, il Municipio può formare di diverse parcelle un unico lotto da venderci all'asta con delibera preferenziale a precedenti proprietari disposti a eseguire l'opera unica prevista.*

Art. 125

Scorpori

- Oltre ai fondi previsti nel PR ed indispensabili alla realizzazione dell'opera, possono essere compresi nella espropriazione anche gli scorpori che per conformazione ed estensione non sono atti ad una utilizzazione razionale e decorosa in relazione al carattere della zona.*

Art. 126

Alienazione di scorpori *Allo scopo di poter disciplinare il sorgere di costruzioni razionali e decorose, il Comune potrà disporre la libera alienazione e destinazione di scorpori, purché ciò corrisponda al pubblico interesse.*

Art. 127

Obbligo di avanzamento *In caso di costruzione o ricostruzione, qualora i confini della particella non consentano l'allineamento, il proprietario potrà acquistare dal comune il terreno in completazione che gli sarà a questo scopo ceduto a equo prezzo.*

In caso di rifiuto l'intero fondo potrà essere espropriato dal Comune, ritenuto l'obbligo di iniziare le pratiche per il conseguimento della dichiarazione di pubblica utilità entro un mese dalla data di diniego della concessione della licenza di costruzione.

TITOLO SESTO

Penalità - ricorsi - disposizioni finali

CAPITOLO XXIII

Penalità - ricorsi: modalità

Art. 128

Multa Azione penale/Azione civile

1. Le infrazioni alle norme del Regolamento edilizio e del PR sono punite con una multa nei limiti previsti dalla Legge edilizia cantonale, riservato il diritto del Municipio di imporre il rispetto dei piani approvati.
2. La decisione di condanna al pagamento delle multe e l'incasso sono di competenza del Municipio.
3. *La decisione viene pubblicata all'albo comunale nella parte dispositiva e comunicata con le motivazioni agli interessati per lettera raccomandata.*
4. La procedura è quella stabilita per le contravvenzioni agli art. 119 e 120 della Legge organica comunale del 1. marzo 1950.
5. Il ricorso contro le multe si propone al Consiglio di Stato a stregua dei disposti della Legge edilizia cantonale.
6. È riservata l'azione penale che sarà proposta dal Municipio.
7. L'eventuale azione civile per risarcimento dei danni sarà decisa dal Consiglio comunale su proposta del Municipio.

Art. 129

Ricorso contro decisioni amministrative

1. Contro le decisioni del Municipio in materia di RE e PR è ammesso ricorso al Consiglio di Stato nel termine di 15 giorni dall'intimazione e, in assenza di questa, dalla conoscenza della decisione impugnata.
2. Il diritto di ricorso è concesso, oltre che direttamente agli interessati, anche ad ogni cittadino domiciliato nel Comune che possa giustificare un interesse anche solo estetico od ideale.

CAPITOLO XXIV **Disposizioni finali**

Art. 130

Disposizioni abrogate Con la sua entrata in vigore il presente Regolamento abroga il Regolamento edilizio del 19 novembre 1943 e modificazioni successive e ogni altra disposizione contraria e incompatibile.

Art. 131

Entrata in vigore Il presente Regolamento entra in vigore trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum riservata la ratifica del Consiglio di Stato.

PER IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente

Il Segretario

Gli Scrutatori

Adottato dal Consiglio Comunale il 16 dicembre 1963.