



Chantun Grischun
Cumün da Scuol

Ledscha da fabrica

Ftan

Indicaziun: Quist documaint digital cuntegna in successiun temporara tuot ils sinuls decrets, legalmaing valabels, a la ledscha da fabrica (fuorma da digitalisaziun simplifichada in rumantsch da la prüma digitalisaziun 2018/19).

Decisa da la radunanza cumünala	Approvada da la regenza	Müdar
20.01.2013	conclus da la regenza no. 305 dals 05.04.2016	
05.06.2016	conclus da la regenza no. 819 dals 20.09.2016	art. 16
21.05.2017	conclus da la regenza no. 763 dals 16.10.2019	art. 29 und art. 33°
13.02.2022	conclus da la regenza no. 774 dals 11.10.2022	art. 31
30.11.2025	conclus da la regenza no. 386 dals 02.06.2026	art. 16 und art. 28



CUMÜN DA FTAN
CHANTUN GRISCHUN

LEDSCHA DA FABRICA

(LE FA)

dals 20 schner 2013

SURVISTA DAL CUNTGÜ

I In general

II Planisaziun directiva

III Uorden fundamental

1. In general
2. Plan da zonas
 - A. In general
 - B. Zonas da fabrica
 - C. Zonas da protecziun
 - D. Ulteriuras zonas
 - E. Ulteriurs cuntgnüts da plans
3. Plan general da fuormaziun
 - A. In general
 - B. Sectuors da fuormaziun
 - C. Ogets da fuormaziun
4. Plan general d'avertüra
 - A. In general
 - B. Implants d'avertüra
5. Planisaziuns consecutivas

IV Prescripziuns da fabrica cumünalas

1. Premissas per fabricar
2. Fabrica d'abitaziuns
3. Sgürezza e sandà
4. Fabricar cun efficienza energetica
5. Fuormaziun architectonica
6. Implants da trafic
7. Provedimaint ed allontanamaint
8. Terrain public e privat e spazi d'ajer

V Uorden d'avertüra

1. In general
2. Progettaziun e permiss
3. Realisaziun, gestiun, mantegnimaint e renovaziun
4. Finanziaziun dals implants d' avertüra publics

VI Disposiziuns executivas e finalas

Agiunta 1: Definiziuns e noziuns cun skizzas ed explicaziuns

Agiunta 2: Register da chavazzins

	artichel
I In general	
Chomp d'applicaziun e scopo	1
Collavuraziun regiunala	2
Politica da terrain e da terrain da fabrica	3
Basas	4
Promoziun	5
Organisaziun da las autoritads	6
1. Autorità da fabrica	7
2. Cumischiun da fabrica	8
3. Uffizi da fabrica	9
4. Cumischiun da planisaziun	10
5. Cussagliaziun specialisada	
II Planisaziun directiva	
Plan directiv cumünal	11
III Uorden fundamental	
1. In general	
Cumpetenzas	12
2. Plan da zonas	
A. In general	
Determinaziuns	13
B. Zonas da fabrica	
a) Möd da fabricar tenor las reglas	
Möd da fabricar tenor las reglas	14
Possess actual	15
Schema da zonas	16
b) Noziuns e möds da masürar	
Definiziuns	17
Transferimaint d'utilisaziun e parcellaziun	18
Otezza totala ed otezza da la fatschada	19
Lunghezza da l'edifizis	20
Distanza da cunfin e d'edifizis	21
c) Prescripziuns per las zonas	
Zona da cumün	22
Zona da cumün Quadras	23
Zona da cumün ingrondida	24
Zona d'abitar	25
Zona d'abitar Fionas	26
Zona d'abitar e da mansteranza	27
Zona da l'hotel	28
Zona da l' institut	29
Zona per edifizis ed implants publics Valforada	30

C.	Zonas da protecziun	
	Zona da pos per la sulvaschina	31
	Zona per l'os sùts	32
D.	Ulteriuras zonas	
	Zona pel sport d'inviern	33
	Zona Lai da Padnal	34
	Zona d'explotaziun	35
	Zona per material da s-chav e da rumida	36
E.	Ulteriurs cuntgnüts da plans	
	Regulaziun per garantir la disponibilità dal terrain da fabrica	37
3.	Plan general da fuormaziun	
A.	In general	
	Determinaziuns	38
	Lingias da fabrica e lingias da fuormaziun	39
	Cussagliaziun da fuormaziun	40
B.	Sectuors da fuormaziun	
	Sectur da tgnair liber	41
	Sectur cun prescripziuns da fabrica specialas	42
	Sectur cun scumond da fabricar in ot	43
C.	Ogets da fuormaziun	
	Edifizis protets	44
	Edifizis ed implants degns da gnir mantgnüts	45
	Ogets natürels e culturals protets	46
4.	Plan general d'avertüra	
A.	In general	
	Determinaziuns	47
	Lingias da fabrica e da nivel	48
B.	Implants d'avertüra	
	Vias d'avertüra publicas	49
	Vias da cultivaziun	50
	Vias da velo	51
	Sendas e vias da chaminar	52
	Vias da chaminar d'inviern, vias pel sport d'inviern	53
	Implants da parcar publics	54
	Noms da vias	55
	Implants da provedimaint e d'allontanamaint	56
5.	Planisaziuns consecutivas	
	Planisaziun consecutiva	57

IV Prescripziuns da fabrica cumünalas

1. Premissas per fabrichar

Permiss da fabrica	58
Dumonda da fabrica	59
Revers	60
Cuosts da procedura	61

2. Fabrica d'abitaziuns

Quotas d'abitaziuns principalas	1. Princip	62
2. Calculaziun		63
3. Garanzia		64
4. Excepziuns		65
5. Scadenza, schlubgiamaint anticipà		66

3. Sgürezza e sandà

Igiena d'abitar	67
Lavuors da fabrica	68
Indrizs da fertilisaziun	69

4. Fabrichar cun efficienza energetica

Economia d'energia	70
Implants d'energia	71

5. Fuormaziun architectonica

Fuormaziun architectonica	72
Tets	72
Serragls, mürs, rövens	74
Reclamas, tablas da rinviament	75
Condots electricis ed antennas	76
Plazzas da camping	77

6. Trafic

Sgürezza sün via		78
Access e sortidas		79
Parcadis per veiculs a motor	1. Parcadis obligatorics	80
	2. Regulaziuns da cumpensaziun	81
	3. Disposiziun	82

7. Provedimaint ed allontanamaint

Condots d'ouvra	83
Auas persas	84

8. Terrain public e privat e spazi d'ajer

Ütilisaziun da terrain public, d'auas publicas e dal spazi d'ajer public	85
Ütilisaziun dal possess privat	86

V Uorden d'avertüra

1. In general

Program d'avertüra	87
Reglamaints d'avertüra	88

2. Progettaziun e permiss	
Progets generals e progets da fabrica	89
3. Realisaziun, gestiun, mantegnimaint e renovaziun	
Implants d'avertüra publics	
1. Realisaziun	90
2. Gestiun, mantegnimaint e renovaziun	91
3. Servezzan d'inviern	92
Implants d'avertüra privats	
1. In general	93
2. Implants cumünaivels ed utilisaziun cumünaivla	94
3. Transferimaint al cumün	95
Planisaziuns da sanaziun	96
4. Finanziaziun dals implants d'avertüra publics	
Taxas d'avertüra	97
Oblig da pagar taxas	98
Taxas da colliaziun per l'aua e l'aua persa	99
Taxas da colliaziun specialas	100
Taxas d'aua e d'aua persa	101
Taxas d'immundizchas	102
VI Disposiziuns executivas e finalas	
Execuziun	103
Mezs legals	104
Lingua da la ledscha	105
Entrada in vigur	106

Agiunta 1: Definiziuns e noziuns cun skizzas ed explicaziuns

Agiunta 2: Register da chavazzins

I In general

Chomp d'applicaziun e scopo

art. 1

- 1 La ledscha da fabrica (Lfabrica) vala per l'inter territori cumünal. Ella serve a sviluppar cun böts clers l'abitadi e la cuntrada in connex cumünal e regional e regola las fatschendas da fabrica e da planisaziun, per quant cha quellas stan illa cumpetenzza dal cumün.
- 2 In cas da planisaziuns e la concessiun da permiss da fabrica sun d'observar ultra da las prescripziuns chantunalas las disposiziuns respectivas dal dret federal e chantunal.

Collavuraziun regionala

art. 2

- 1 In dumondas da planisaziun e svilup dal territori collavura il cumün activmaing culs cumüns vaschins e las organisaziuns regionalas. El collavura impustüt in fuorma adequata in cas da planisaziuns directivas intercumünalas sco eir cur chi's tratta d'accumplir ulteriuras incumbenzas da svilup dal territori intercumünalas. El po acceptar obligs davart la collavuraziun (cooperaziuns) i'l rom regional e güdar a finanziar proporziunalmang ils sforzs cumünaivels.
- 2 Il cumün coordinescha sia politica da terrain e seis svilup dal terrain da fabrica cun la regiun.
- 3 Il cumün po attribuir a la corporaziun regionala cumpetenta incumbenzas circumschittas exactamaing sül sector dal dret da fabrica formal sco p.ex. cussagliaziun da fabrica, controlla da fabrica eui., ma las cumpetenzas da decider respectivas restan pro'l cumün. Ils detagls vegnan reglats in üna cunvegna tanter il cumün e la corporaziun regionala.

Politica da terrain e da terrain da fabrica

art. 3

- 1 La disponibilità da zonas da fabrica pel scopo fixà da la zona vain garantida in cas da novas inzonaziuns tras ün dret da cumpra a favur dal cumün o tras otras masüras efficiaintas.
- 2 In cas da masüras da planisaziun chi pon chaschunar avantags o dischavantags considerabels pissera l'autorità da fabrica per ün'egualisaziun adequata. Prestaziuns d'egualisaziun per masüras da planisaziun sül s-chalin da l'uorden fundamental vegnan fixadas in ün contrat tanter il cumün e las personas pertoccas. Avantags o dischavantags considerabels in conseguenza da planisaziuns consecutivas vegnan egualisadas i'l rom da la planisaziun consecutiva.
- 3 Il cumün alimainta ün fuond per egualisar avantags e dischavantags chaschunats da la planisaziun. Il reglamaint decretà dal cumün regola ils detgals davart l'adöver dals mezs dal fuond d'egualisaziun cumünal.
- 4 In cas urgiants po il cussagl cumünal decider davart l'acquist e la vendita da terrain da fabrica fin a l'import da frs. 500'000.-

Basas

art. 4

- 1 Il cumün elavura tenor bsögn las basas necessarias per fixar l'uorden fundamental pel svilup dal territori sco analisas d'abitadi e da cuntrada, inventars, concepts o profils directivs. El coordinescha l'acquist da basa culs cumüns vaschins, cun la regiun e culs uffizis specialisats dal chantun e pissera pel barat.
- 2 A man da basas po il cumün eir elavurar o executar programs per realisar masüras d'ün concept da svilup dal territori o d'ün profil directiv.

Promoziun

art. 5

- 1 Il cumün promouva progets da fabrica e da planisaziun privats e sustegna ulteriurs sforzs privats, schi vegnan accumulits quattras interess publics sco la creaziun da plazzas da lavur, il trattamaint exemplaric da la natüra e la cuntrada, üna fuormaziun architectonica d'ota qualità d'edifizis e da l'abitadi o il mantegnimaint d'ogets protets o degns da gnir protets.
- 2 L'autorità da fabrica po conceder contribuziuns liadas al proget our dal büdschet regular o our d'ün fuond alimentà aposta vi da progets tenor alinea 1. La contribuziun po gnir fatta dependenta d'ün dret da condecisiun dal cumün.

Organisaziun da las autoritads**1. Autorità da fabrica**

art. 6

- 1 L'autorità da fabrica es il cussagl cumünal.
- 2 L'autorità da fabrica ha d'executar quista ledscha sco eir l'applicaziun da las prescripziuns federalas e chantunalas, per quant cha'l cumün es competent. El pissera per ün accumulimaint adequat e professiunal da sias incumbenzas infra temp ütil. El ingascha per quist intent a perits e fa adöver da mezs auxiliars technics adattats.
- 3 L'autorità da fabrica po delegar a la cumischiun da fabrica incumbenzas da significaziun subordinada e cumpetenzas da decider in cas da progets da fabrica da pac'importanza.

2. Cumischiun da fabrica

art. 7

- 1 La cumischiun da fabrica consista dal schef da fabrica e da duos ulteriurs commembers tschernüts dal cussagl cumünal.
- 2 Il schef da fabrica presidescha, ün commember o il manader tecnic scriva il protocol. In cas da bsögn po la cumischiun da fabrica consultar a specialists.

- 3 La cumischiun da fabrica examinescha las dumondas da fabrica e prepara tuot tshellas fatschendas da l'autorità da fabrica. Ella fa propostas per mans da l'autorità da fabrica. A progets da fabrica pac importants sco p. ex. müdamaints a l'intern d'edifizis, müdamaints minimal dal tet e da la fatschada, pitschens müdamaints pro la realisaziun da progets da fabrica permiss sco eir saivs, tablas da reclama plü pitschnas per intrapraisas e sumgliaintas robas po la cumischiun da fabrica dar ils permiss. La cumischiun da fabrica orientescha l'autorità da fabrica üna jada al mais davart ils permiss da fabrica ch'ella ha dat.
- 4 La cumischiun da fabrica fa las controllas da fabrica e las collaudaziuns. Ella po delegar singulas incumbenzas a l'uffizi da fabrica.

3. Uffizi da fabrica

art. 8

- 1 Il cumün maina ün uffizi da fabrica cun agens perits e cun ün'infrastructura tecnica adattada.
- 2 L'uffizi da fabrica es responsabel per l'accumplimaint adequat e punctual da tuot las incumbenzas da fabrica e planisaziun attribuidas ad el. L'autorità da fabrica regla quistas in ün quadern da dovairs.
- 3 Incumbenzas chi nu pon gnir elavuradas in aigna cumpetenza sun da surdar a specialists externs; quai succeda in perincletta cul schef da fabrica.

4. Cumischiun da planisaziun

art. 9

- 1 Per masüras da planisaziun importantas po il cussagl cumünal schlargiar la cumischiun da fabrica ad üna cumischiun da planisaziun, eventualmaing in consultond a perits externs.
- 2 La cumischiun da planisaziun prepara las masüras da planisaziun per mans da l'autorità da fabrica e fa la proposta.

5. Cussagliaziun specialisada

art. 10

- 1 L'autorità da fabrica e la cumischiun da fabrica pon in cas da bsögn consultar ad experts cumpetents per güdichar dumondas giuridicas, tecnicas, d'energia o d'architettura.
- 2 L'autorità da fabrica designescha ad ün perit qualifichà sco cusgliadra o cusgliader d'architettura. Quista persuna nu das-cha avair domicil in cumün e nu das-cha surtour là ingünas incumbenzas da progettaziun o da fabrica d'ürant seis temp d'uffizi. L'autorità da fabrica po eir delegar la cussagliaziun architectonica ad üna cumischiun regionala.
- 3 Ils progets da fabrica manzunats in l'art. 40 Lfabrica suottastan tenor ledscha a la cussagliaziun architectonica.

II Planisaziun directiva

Plan directiv cumünal

art. 11

- 1 Profils directivs cumünals e regionals sco eir concepts da svilup per l'abitadi e la cuntrada pon gnir fixats dal cumün in ün plan directiv cumünal. Il cuntgnü es da coordinar cun las prescripziuns da plans directivs regionals e chantunals.
- 2 L'autorità da fabrica es cumpetenta per elavurar, decretar e müdar ils plans directivs. In cas da bsögn pissera ella per üna cooperaziun adequata dals cumüns vaschins e da la regiun. Ella suottametta il decret e las müdadas a la votaziun a l'urna, scha'l plan directiv cumpiglia determinaziuns chi dovran ün vast sustegn da la populaziun per pudair gnir realisadas. Cuntinuaziuns da plans directivs sun in mincha cas chosa da l'autorità da fabrica.
- 3 L'autorità da fabrica fa expuoner publicamaing in cumün il sböz pel plan directiv cumünal d'ürant 30 dis e publichescha l'exposiziun i'l organ da publicaziun uffizial dal cumün ed aint il "Fögl uffizial dal chantun Grischun". D'ürant l'exposiziun publica po minchün inoltrar in scrit propostas ed objecziuns per mans da l'autorità da fabrica. Quista examinescha las inoltraziuns e piglia posiziun in merit invers ils partecipants e la publicità.
- 4 Las disposiziuns davart il plan directiv cumünal valan confuorm il sen per decretar ün profil directiv cumünal.

III Uorden fundamental

1. In general

Cumpetenzza

art. 12

- 1 Cumpetenta per decretar e per müdar la ledscha da fabrica, il plan da zonas, ils plans generals da fuormaziun e'ls plans generals d'avertüra es la votaziun a l'urna.
- 2 Cumpetenta per decretar plans d'areal es l'autorità da fabrica.
- 3 Schi vegnan decretadas planisaziuns chi's referischan ad ün proget, collia il cumün quai cun la cundiziun cha l'interessenza as participescha adequatamaing als cuosts.

2. Plan da zonas

A. In general

Determinaziuns

art. 13

- 1 Las prescripziuns da zona per la zona d'edifizis ed implants publics, per la zona d'agricultura, la zona per la protecziun da la natüra, la zona per la protecziun da la cuntrada, la zona da protecziun archeologica, la zona da protecziun per l'aua da fuond e per funtanas, la zona pel sport d'inviern, la zona da tgnair liber, las zonas da privel, la zona per l'utilisaziun architectonica futura sco eir l'ulteriur territori cumünal sun circumschittas illa ledscha davart la planisaziun dal territori pel chantun Grischun, las prescripziuns da zonas per tuot las ulteriuras zonas sco eir las disposiziuns complementaras per la zona d'edifizis ed implants publics e per la zona pel sport d'inviern vegnan determinadas in quista ledscha da fabrica.
- 2 Per surfatschas da trafic i'l abitadi valan exclusivmaing las prescripziuns dal plan general d'avertüra sco eir da l'uorden d'avertüra.
- 3 Il plan da zonas indichescha quels territoris, i'ls quals sto gnir realisada üna planisaziun consecutiva (plan d'areal, plan da quartier). Aint il plan da zonas vegnan plünavant indichats ils grads da sensibilità.
- 4 Cunfins da god statics vegnan indichats aint il plan da zonas; per els valan las disposiziuns da la ledscha federala davart il god.

B. Zonas da fabrica

a) Möd da fabricar tenor las reglas

Möd da fabricar tenor las reglas

art. 14

- 1 Il möd da fabricar e'l grà d'utilisaziun per edifizis illas zonas da fabrica as drizzan tenor il schema da zonas e las determinaziuns da las noziuns, per quant chi mancan prescripziuns impegnativas davart noziuns e möds da masürar ill'ordinaziun davart la planisaziun dal territori pel chantun Grischun (OPTGR).
- 2 Sch'ün bain immobigliar as rechatta in differentas zonas da fabrica ston gnir respettadas in mincha zona las cifras d'utilisaziun e las distanzas da cunfin per las parts da l'edifici chi's rechattan là. Ultra da quai valan las prescripziuns da la zona ingio chi's rechatta la gronda part da l'edifici.
- 3 I'l rom da planisaziuns d'areal e da quartier pon gnir permissas divergenzas dal möd da fabricar tenor las reglas, schi vain raggiunt quattras ün adöver spargnuoss dal terrain ed üna qualità d'abitar e d'architectura sur la media. I sun permissas las seguintas divergenzas:
 1. Las distanzas dal cunfin e d'edifizis sün parcelas i'l territori da planisaziun pon gnir fixadas libramaing tenor criteris architectonics. Invers parcelas vaschinas our dadour il territori da planisaziun valan in mincha cas las distanzas dal cunfin e d'edifizis dal möd da fabricar tenor las reglas.

2. Las lunghezzas dals edifizis e'l fabricar insembel da differents cubus pon gnir fixats libramaing tenor criteris architectonics.
3. Schi fa dabsögn da modificiar il terrain per motivs architectonics, po gnir prescritta la calculaziun da l'otezza totala e da l'otezza da la fatschada davent dal terrain nouv.
4. Transferimaints d'utilisaziun o concentraziuns d'utilisaziun a l'intern dal territori dal plan da quartier sun admiss.

Possess actual)⁰

art. 15

- 1 Edifizis ed implants chi d'eiran gnüts fabricchats legalmaing a l'intern da las zonas da fabrica, ma chi nu correspuondan plü a las prescripziuns actualas, pon gnir mantgnüts o renovats. Pitschnas müdadas pon gnir permissas, sch'ellas nu s'oppuonan ad interess publics.
- 2 Transfuormaziuns ed ingrondimaints moderats d'edifizis ed implants tenor l'al.1 pon gnir permiss, schi nu vegnan müdats l'intent da fin uossa da l'edifizis e'l volumen visibel da l'edifizis. Müdadas da l'intent sco eir ingrondimaints dal volumen da l'edifizis sun be permiss, schi vegnan observadas las prescripziuns valablas.

)⁰ Resalvadas restan las prescripziuns dals art. 45 e 46 da la lescha davart las vias dal chantun Grischun (LVias) per edifizis e stabiliments che cunfineschan cun las vias chantunalas e che n'observan betg las distanzas prescrittas davent da las vias.

Schema da zonas

tenor decret no. 305 dals 5 avrigl 2016

art. 16

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
GRAUBÜNDEN

Art.	Zona	17-18 Ütilisa- ziun maxima la) ¹	17 Cifra da surfabrica ziun) ²	19 Otezza totala) ² m	19 Otezza da la Fatschada) ² m	20 Lunghe zza da l'edifizis) ² m	21 Distan- za dal cunfin) ² m	21 Distanza d' edifizis) ² m	62 Quota da prümas abitaziun s in % SPB
22	Zona da cumün	-	Min. 0.25) ³ Max. 0.35	Min. 10.0 Max. art. 22 al. 3	Min. 7.0 Max. art. 22 al. 3	-	2.5	5.0	33 1/3
23	Zona da cumün Quadras	-	-	10.0-12.0	7.0-9.0	-	2.5	5.0	100
24	Zona da cumün ingrondida	0.6	-	12	9	-	2.5	5.0	33 1/3
25	Zona d'abitar	0.45	-	10.5	7.5	15	4	8	33 1/3
26	Zona d'abitar Fionas	0.5	-	11	8	-	4	8	Art. 26
27	Zona d'abitar e d'industria	-	-	12	9	-	4	8	33 1/3
28	Zona da l'hotel	0.8	-	13.5	10.5	45	5	10	-
29	Zona da l'institut	-	-	15	12	-	5	10	100

)¹ Definiziun tenor OPTGR (guarda agiunta 1))² Definiziun tenor CIAC (guarda agiunta 1))³ Edifizis pitschens e fabricats annexs pon gnir permiss, eir scha la cifra da surfabricaziun minimala nu vain observada.

b) Noziuns e möds da masürar

Definiziuns

art. 17

- 1 Cun resalva da l'al. 4 as drizzan las defiziuns dovradas in quist chapitel tenor la cunvegna interchantunala davart l'armonisaziun da la terminologia da construcziun (CIAC) cun las explicaziuns respectivas.
- 2 Las definiziuns e noziuns tenor CIAC cun skizzas ed explicaziuns as rechattan ill'aggiunta 1 a la ledscha da fabrica. Ils rinviaments miss in parantesas illas seguintas disposiziuns as referischan a las cifras tenor l'aggiunta 1.
- 3 Per las noziuns CIAC qua suotvart valan las seguintas masüras:
 1. **Edifizis pitschens e fabricats annexs (2.2 e 2.3)**
 - Otezza totala maximala permissa (5.1): 5 m
 - Surfatscha d'edifizis maximala imputabla: 30.00 m²
 - Lunghezza maximala da l'edifizis: 8.00 m
 2. **Parts da l'edifizis chi pizzan oura (3.4)**
 - Masüra maximala a permissa per la chafuollezza: 1.50 m
 - Masüra maximala b permissa per la largezza: 4.00 m
 - Part maximala permissa dal sector da la fatschada respectiva: 1/3
 3. **Plans suot (6.2)**
 - Masüra media maximala b permissa sur la lingia da la fatschada: 1.20 m
- 4 Per la cifra d'utilisaziun (CÜ) vala la definiziun da l'ordinaziun davart la planisaziun dal territori dal chantun Grischun OPTGR (guarda aggiunta 1)

Transferiments d'utilisaziun e parcellaziun

art. 18

- 1 L'autorità da fabrica po admetter transferiments d'utilisaziun tanter bains immobigliars confinants o separats be tras vias, auals o viafiers illa listessa zona da fabrica, schi exista ün contrat correspondent tanter las proprietarias resp. ils proprietaris pertocs. Resalvats restan transferiments d'utilisaziun schlargiats tenor las disposiziuns dal plan general da fuormaziun, d'ün plan d'areal o d'ün plan da quartier.
- 2 In cas da suotparcellaziuns ston las surfatschas separadas pudair gnir surfabrichadas individualmaing confuorm a la zona. Las parcelas novas pon gnir surfabrichadas be tant chi vain observada la cifra d'utilisaziun da tuot la parcella oriunda.
- 3 Il cumün maina üna controlla davart l'utilisaziun da las parcelas. El fa annotar transferiments d'utilisaziun i'l register fundiari.

Otezza totala ed otezza da la fatschada

art. 19

- 1 L'otezza totala (5.1) e las otezzas da las fatschadas (5.2) nu das-chan surpassar las valuors tenor il schema da zonas. L'otezza totala minimala e l'otezza da fatschada minimala vala be per edificis principals. Edifizis pitschens e fabricats annexs das-chan esser plü pitschens co l'otezza minimala.

- 2 In cas d'edifizis cun tet plat vala l'otezza da la fatschada da la vart dal standschen tenor il schema da zonas per tuot las fatschadas.
- 3 In cas da s-chavs vala il terrain s-chavà sco terrain decisiv per l'otezza da la fatschada sco eir per l'otezza totala i'l sector da la fila da fatschadas.
- 4 In cas d'edifizis chi stan cul stendschain parallel cun la spuonda sün terrain spuondiv (a partir da 5° pendenza media) s'augmainta l'otezza maximala permissa da la fatschada vers aval per la differenza tanter l'otezza media in meters sur mar da tuot ils chantuns da l'edifici principal e l'otezza dal chantun il plü bass da l'edifici principal, masürà pro'l terrain creschü resp. il terrain s-chavà plü bass (augmaint z; cf. skizza ill'aggiunta 1).
- 5 In cas d'edifizis chi stan cun la culmaina parallela cun la spuonda vala l'augmaint z manzunà per tuottas duos otezzas da fatschadas (da la vart dal standschen). In cas da tets plats vala l'augmaint z per tuot las fatschadas. In cas da tets cun ala nu vala ingün augmaint z.
- 6 L'augmaint z s'amunta a maximalmaing 2.5 meters.
- 7 In cas d'edifizis chi sun graduats illa situaziun per almain 3 m vegnan eruidas las otezzas totalas e las otezzas da las fatschadas separadamaing per mincha part da l'edifici.

Lunghezza da l'edifici

art. 20

- 1 Pro edificis chi surpassan il terrain decisiv (1.1) nu das-cha gnir surpassada la lunghezza da l'edifici (4.1) tenor il schema da zonas.
- 2 Sco lunghezza da l'edifici vala la vart plü lunga dal plü pitschen rectangul chi cumpiglia la lingia da fatschada progettada.
- 3 Schi vegnan fabricats insembel duos o plüs edificis autonomi (chasas doblas o chasas in lingia) po la lunghezza da l'edifici gnir surpassada per totalmaing 6.00 m.
- 4 La lunghezza e la larghezza d'edificis suotterrans (2.4) sun libras.

Distanza dal cunfin e d'edifizis)¹

art. 21

- 1 La distanza dal cunfin minimala (7.1) chi sto gnir rispettada tenor il schema da zonas es la distanza la plü cuorta tanter la lingia da fatschada progettada e'l cunfin da la parcella. Resalvadas restan lingias da fabrica (7.3) e suotpassamaints tenor LPTGR.
- 2 La distanza d'edifizis (7.2) chi sto gnir rispettada tenor il schema da zonas es la distanza la plü cuorta tanter las lingias da fatschada progettadas da duos edificis. Resalvadas restan lingias da fabrica (7.3) e suotpassamaints tenor LPTGR.
- 3 Là ingio cha la ledscha da fabrica nu prescriba ingünas distanzas dal cunfin sco eir per edificis pitschens e fabricats annexs valan las prescripziuns chantunalas davart las distanzas minimalas.

¹ Per edificis e stabiliments che cunfineschan cun las vias chantunalas e che n'observan betg las distanzas davent da las vias prescrittas en la lescha davart las vias dal chantun Grischun ston vegnir applitgadas las prescripziuns da l'art. 45 LVias en cumbinaziun cun l'art. 19 da l'ordinaziun davart las vias dal chantun Grischun (OVias).

c) Prescripziuns per las zonas

Zona da cumün

art. 22

- 1 La zona da cumün es destinada per edifizis d'abitar, intrapraisas da servezzan e da mansteranza. Paurarias existentas pon gnir renovadas ed ingrondidas cun masüra. Paurarias chi sun gnüdas abandonadas das-chan be darcheu gnir tuttas in funcziun sco gestiuns da guadogn accessori o per tgnair bes-chas sco hobi e sainza l'intenziun da far guadogn. I nun es permiss da fabrichar novas paurarias. Disturbis d'intrapraisas da mansteranza sun da minimar resp. d'eliminar.
- 2 In observond las ordinaziuns da mantegniment dals art. 44 e 45 Lfabrica pon edifizis existents gnir transfuormats sainza resguard sün las prescripziuns dal möd da fabrichar tenor las reglas (schema da zonas) davart la cifra da surfabricaziun, l'otezza totala e l'otezza da la fatschada sco eir davart la distanza dal cunfin e d'edifizis e lur scopo po eir gnir müdà i'l rom dal scopo da la zona, scha'l volumen da l'edifizis nu vain müdà. Il listess vala per la refabricaziun d'edifizis existents davo la sbodada o destrucziun a l'intern dal listess plan orizzontal ed a l'intern da las paraids e mürs exteriurs existents (dret da reconstrucziun). Divergenzas da singulas masüras da l'edifizis vegl pon gnir permissas o ordinadas i'l rom da la cubatura preexistenta da l'edifizis, schi vain raggiunt quattras üna megl'dra fuormaziun architectonica complessiva o scha quai fa dabsögn per oters motivs importants da l'interess public e schi nu s'oppuonan ingüns interess predominants da vaschins.
- 3 Edifizis novs ed ingrondiments d'edifizis existents sun be permiss i'l rom dal möd da fabrichar tenor las reglas tenor l'art. 16 (schema da zonas). Els han da s'adattar a l'abitadi existent in quai chi riguarda l'otezza, la posiziun, il volumen, las proporziuns, la fuorma dal tet, il material, la culur e la fuormaziun architectonica da las fatschadas. La cifra da surfabricaziun minimala e maximala sco eir las otezzas minimalas totalas e las otezzas minimalas da las fatschadas sun d'observar. Las otezzas medias totalas e las otezzas medias da las fatschadas dals edifizis cunfinants nu das-chan gnir surpassadas dals edifizis novs o dals ingrondiments. Ellas valan sco limitaziun maximala da l'otezza totala e da las fatschadas.

Zona da cumün Quadras

art. 23

- 1 La zona da cumün Quadras es destinada per intrapraisas da servezzan e da mansteranza sco eir per edifizis d'abitar. Tuot las abitaziuns sun da fabrichar sco abitaziuns principalas e d'utilisar sco talas. Segundas abitaziuns nu sun permissas.
- 2 La zona es suottamissa a l'oblig d'ün plan d'areal. Per la planisaziun d'areal valan ils seguaints böts e las seguaintas cundiziuns da basa:
 - Structura attractiva dal cumün cun utilisaziun masdada chi's basa sün ün dialog cul lö, chi collia las parts dal cumün Jordan e Ftan Pitschen e chi dà conturas architectonicas localas al quartier;
 - Formular üna fuormaziun architectonica qualitativa dal spazi exteriur e da la via chi correspuonda als bsögns dals utilisaders, dals cliants e da la publicità;
 - Integraziun optimala dals implants da parcar existents e dal lö da ramassamaint collectiv;
 - Concept da surfabricaziun e d'avertüra chi permetta üna realisaziun in etappas;
 - Svilup da la concepziun architectonica dal lö i'l rom d'üna planisaziun parallela (oblig da concorrenza).

Art. 23 LeFa „Zona da cumün Quadras“ approvada
tenor decret no. 416 dals 29 avrigl 2014
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
GRAUBÜNDEN

- 3 La cifra da surfabricaziun sco eir las otezzas totalas e las otezzas da las fatschadas sun da fixar i'l plan d'areal i'l rom tenor il schema da zonas (art. 16).

Zona da cumün ingrondida

art. 24

- 1 La zona da cumün ingrondida es destinada per edifizis d'abitar. Intrapraisas da servezzan e da mansteranza sun admissas, cun excepziun da paurarias.

Zona d'abitar

art. 25

- 1 La zona d'abitar es destinada per edifizis d'abitar. Intrapraisas da servezzan e da mansteranza sun admissas, scha lur gener s'affà cun quartiers d'abitar e sch'ellas nu pregüdicheschan in ingüna maniera l'abitar san e quiet.

Zona d'abitar Fionas

art. 26

- 1 La zona d'abitar Fionas es destinada per edifizis d'abitar per glieud domiciliada al lö.
- 2 Edifizis d'abitar sun da fabrichar sco chasas da proprietà e d'utilisar sco abitaziuns principalas i'l sen da la ledscha da fabrica. Id es admiss da dar a fit singulas stanzas ed abitaziuns integradas a persunas chi nu sun domiciliadas al lö, ma las localitats destinadas per quist intent nu das-chan surpassar 35% da la surfatscha da plan brütta da la chasa respectiva. Üna vendita d'unitats d'abitar per l'utilisaziun sco seguond'abitaziun nun es permissa. Eir l'aboliziun da l'oblig d'abitaziun principala cunter pajamaint d'una cumpensaziun es esclusa. Ultra da quai valan pels edifizis d'abitar las prescripziuns davart las abitaziuns principalas confuorm al sen.
- 3 Il cumün decretescha ün reglamaint davart l'avertüra, l'acquist e la vendita da terrain da fabrica illa zona d'abitar Fionas. Il cussagl cumünal pissera tras cunvegns correspondentas cun interessents da fabrichar per chi vegna garantida l'utilisaziun confuorm a la destinaziun da las parcelas.

Zona d'abitar e da mansteranza

art. 27

- 1 La zona d'abitar e da mansteranza es destinada per edifizis d'abitar e gestiuns da mansteranza.
- 2 In cas d'edifizis nouvs, transfuormaziuns essenzialas ed ingrondimaints das-chan gnir dovrats per intents d'abitar maximalmaing $\frac{3}{4}$ da la surfatscha da plan brütta permissa sün la parcella.

Zona da l'hotel

art. 28

- 1 La zona da l'hotel es destinada per gestiuns d'hotellaria e stabilimaints da cura. Locals da vendita, ulteriurs edifizis ed implants commercials o culturals sco eir abitaziuns da personal sun admiss, scha ne els ne lur utilisaziun nu disturban la gestiun da cura e la recreaziun. In lur totalità nu pon els cumpigliar daplü co 20% da la surfatscha da plan brütta admissa.

- 2 Sco gestiuns d'hotellaria valan ustarias, hotels tradiziunals, hotels garni e pensiuns. Aparthotels nu sun admiss.

Zona da l'institut

art. 29

- 1 La zona da l'institut cumpiglia il terrain dovrà da l'Institut Otalpin.
- 2 I das-chan be gnir fabrichats edifizis chi servan a la gestiun da scoula sco eir edifizis cun abitaziuns principalas. La fabrica da seguondas abitaziuns nun es admissa.

Zona per edifizis ed implants publics Valforada

art. 30

- 1 La zona per edifizis e stabiliants publics Valforada es destinada per fabricar parcadis publics.
- 2 La zona es suottamissa a l'oblig d'ün plan d'areal. Per la planisaziun d'areal valan las seguintas meras e cundiziuns da basa:
 - Implant da parcar per abitants dal center dal cumün e visitaduors chi sto s'adattar da maniera optimala a l'aspet dal lö e da la cuntrada;
 - Planisaziun da la fuormaziun architectonica orientada ad ün proget in consultond a perits cumpetents, impustüt ad architects da cuntrada.
- 3 Ultra da quai valan las disposiziuns da l'ordinaziun davart la planisaziun dal territori pel chantun Grischun per la zona per edifizis ed implants publics.

C. Zonas da protecziun

Zona da pos per la sulvaschina annullà tenor conclus da la regenza nr. 22.774 dals 11.10.2022

Zona da pos per la sulvaschina

art. 31

- 1 La zona da pos per la sulvaschina protegia ils spazis da viver da la sulvaschina e serva al svilup na disturbà da la fauna.
- 2 Illa zona da pos per la sulvaschina as poja chaminar d'ürant ils temps da bloccada be sün las sendas d'inviern indichadas aint il plan general d'avertüra sco eir dovrar las rutas indichadas per far turas da skis o cun gianellas. Cuntravenziuns vegnan chastiadas tenor las disposiziuns penalas da la ledscha davart la planisaziun dal territori pel chantun Grischun.
- 3 Masüras d'urgenza e da salvamaint sco eir ütilisaziuns forestalas sun admissas.

Zona per lös süts ¹⁾

art. 32

- 1 La zona per lös süts cumpiglia surfatschas, illas qualas dessan gnir mantgnüdas la qualità e la dimensiun dals prats e pasculs süts.

¹⁾ Per pastgiras e prads sitgs d'impurtanza naziunala vegnan applitgadas exclusivamain las disposiziuns dal dretg federal, numnadamain da l'ordinaziun federala davart la protecziun da pastgiras e prads sitgs d'impurtanza naziunala.

- 2 Illa zona per l'ös süts ston edifizis nouvs e stabilimaints liats al lö servir ad ün interess prevalentamaing public. Resalvats sun edifizis ed implants chi sun necessaris per l'ütisaziun agricula e forestala dal territori respectiv o chi servan a la protecziun cunter privels da la natüra e schi nun es supportabel da tils fabrichar dadour la zona da l'ös süts. Per edifizis ed implants chi s'opponan als intents da la zona valan las prescripziuns da la legislaziun surordinada. Scha prats e pasculs süts vegnan dannagiats, ston gnir prestadas masüras da cumpensaziun.
- 3 La cultivaziun vain reglada in ün contrat tanter il chantun e'ls cultivatuors.

D. Ulteriuras zonas

Zona pel sport d'inviern

art. 33

- 1 Illa zona pel sport d'inviern valan las seguintas disposiziuns sco cumplettaziun a las prescripziuns per las zonas tenor la ledscha chantunala davart la planisaziun dal territori.
 1. L'access a la zona pel sport d'inviern es admiss libramaing a minchün per far sport d'inviern.
 2. La preparaziun da pistas cun agüd da maschinas sco eir intervenziuns schlargiadas necessarias per far sport d'inviern, sco. p. ex. la collocaziun e gestiun d'implants d'innaiver o adattaziuns dal terrain, sun admissas illa zona pel sport d'inviern. L'adöver da mezs chemics o biologics es scumandà in zonas per la protecziun da la natüra sco eir in zonas da protecziun per l'aua da fuond e per funtan. In zonas da protecziun per la natüra surpostadas sun preparaziuns da pistas be admissas, scha dons vi dals biotops sun exclus. In territoris, pels quals id existan contrats da cultivaziun biologica, sun da reglar las masüras da protecziun da las parts dal contrat directamaing cun las intrapraisas e gestiuns interessadas.
 3. Edifizis ed implants ston gnir integrats bain i'l aspet da la cuntrada, sch'els nu pon gnir fabrichats suot terra. Els sun be admiss sch'els nun impedischan il sport d'inviern. Parts mobilas dals implants chi surpassan il terrain decisiv sun scha pussibel d'allontanar a la fin da la stagiun.
 4. La cultivaziun da chomps es d'annunzchar a la cumischiun da fabrica. Implantaziuns, fertilisaziuns e saivs nu das-chan pregüdicar il sport d'inviern.
 5. Il cumün po acquistar ils drets necessaris per sgüar il terrain da sport d'inviern cun contrats o convegnas ed in cas da bsögn cun expropriaziun. Per l'expropriaziun fuormala o materiala valan las disposiziuns da la lescha chantunala da planisaziun dal territori e da la ledscha d'expropriaziun.
 6. Dons vi da parcelas o perditas da rendita chaschunats tras il sport d'inviern sün parcelas illa zona pel sport d'inviern vegnan indemnisats tenor las prescripziuns dal reglamaint davart la procedura per constatar perditas da rendita causa il sport d'inviern.
 7. Cuosts chi resultan al cumün dal tgnair liber il terrain da sport d'inviern pon gnir adössats dal tuot o parzialmaing a las intrapraisas e gestiuns interessadas.

8. La responsabilità per la sgürezza dal trafic e pels privels da lavina sün las pistas chi partan dals implants da transport es chosa da las intrapraisas da transport. L'intrapraisa responsabla es autorisada da tour masüras da bloccada.

Zona Lai da Padnal

art. 34

- 1 La zona Lai da Padnal cumpiglia il terrain destinà per la reconstrucziun dal Lai Padnal e l'utilisaziun dal lai per far il bogn.
- 2 I pon be gnir fabrichats ils stabilimaints necessaris per la gestiun da bogn sco p.ex. cabinas per as müdar, duschas, tualettas e simlas chosas.

Zona d'explotaziun

art. 35

- 1 La zona d'explotaziun cumpiglia las surfatschas destinadas per l'explotaziun da material natüral sco crappa, glera, sablun, ardschiglia ed otra materia prüma minerala.
- 2 La fuormaziun da las surfatschas d'explotaziun davo la terminaziun da l'explotaziun o da singulas etappas sco eir ulteriuras masüras davart la fuormaziun dal terrain d'explotaziun e la protecziun dals contuorns vegnan fixats aint il plan directiv da fuormaziun ed aint il plan general da fuormaziun.
- 3 Las surfatschas d'explotaziun sun da fuormar davo la prelevaziun dal material o davo singulas etappas tenor il plan general da fuormaziun. L'autorità da fabrica piglia las masüras necessarias illa procedura da permiss da fabrica. Ella po impustüt pretender üna garanzia adattada (deposit lià a l'intent) pels mezs finansials chi sun necessaris per terminar las lavuors.

Zona per material da s-chav e da rumida

art. 36

- 1 La zona per material da s-chav e da rumida cumpiglia las surfatschas destinadas per depuoner material da s-chav e da rumida na contaminà. Oters materials nu das-chan gnir depositats.
- 2 La fuormaziun da las surfatschas da deposit davo la terminaziun dal deposit o da singulas etappas sco eir ulteriuras masüras davart la fuormaziun dal terrain da deposit e la protecziun dals contuorns vegnan fixats aint il plan directiv da fuormaziun ed aint il plan general da fuormaziun.
- 3 Las surfatschas da deposit sun da fuormar tenor il plan general da fuormaziun davo la terminaziun dal deposit o da singulas etappas. L'autorità da fabrica piglia las masüras necessarias illa procedura da permiss da fabrica. Ella po impustüt pretender üna garanza adattada (deposit lià a l'intent) pels mezs finansials chi sun necessaris per terminar las lavuors.

E. Ulteriurs cuntgnüts da plans

Regulaziun per garantir la disponibilità dal terrain da fabrica

art. 37

- 1 A basa da l'art. 19 al 2 LPTGR vegnan indichadas specialmaing aint il plan da zonas quellas surfatschas da la zona da fabrica, pro las qualas la disponibilità dal terrain per l'intent fixà da la zona sto esser garantida confuorm a las seguintas disposiziuns.
- 2 Scha talas surfatschas da la zona da fabrica nu vegnan surfabrichadas da las proprietarias o dals proprietaris da terrain tenor l'intent fixà da la zona o nu vegnan miss a disposiziun a terzas personas per l'utilisaziun confuorm a la zona, malgrà l'interess avant man e l'offerta d'ün predschi adequat, ha il cumün il dret da surtour las surfatschas da la zona da fabrica per la cumplaina valur da marchà suot las seguintas premissas:
 - a) Las surfatschas respectivas da la zona da fabrica sun indichadas aint il plan da zonas daspö almain ot ons e sun prontas per la fabrica daspö almain tschinch ons.
 - b) Id exista üna dumonda cumprovada per l'utilisaziun architectonica da surfatschas da la zona da fabrica.
 - c) Il cumün ha fixà per las proprietarias o proprietaris dal terrain ün termin d'almain duos ons per utilizar svesa las surfatschas da la zona da fabrica respectivas o per tillas laschar surfabrichar tras terzas personas.
 - d) Il dret d'expropriaziun po be gnir applichà schi resulta i'l cas d'applicaziun concret a basa d'üna ponderaziun dals interess cha l'interess public surpassa ils interess privats chi s'oppuonan.
- 3 Scha las premissas tenor alinea 2 sun accumulidas e scha'l cumün vuol exercitar il dret d'expropriaziun, comunichescha el quai in scrit a las proprietarias resp. als proprietaris da terrain, indichond ils drets applichats e l'indemnisaziun offerta. Cun quista comunicaziun nascha ün dret d'expropriaziun ed ün oblig d'expropriaziun dal cumün i'l sen da l'art. 97 al. 3 LPTGR.
- 4 Scha las parts nu vegnan d'accord davart l'otezza da l'indemnisaziun, po mincha part dumandar pro la cumischiun d'expropriaziun cumpetenta chi vegna realisada la procedura da stima. Ultra da quai valan las disposiziuns da la legislaziun chantunala d'expropriaziun, specialmaing per la transiziun da la proprietà e pel dret da retrocessiun. Las expensas dal cumün chi resultan i'l rom da l'execuziun dal dret d'expropriaziun valan sco expensas liadas.
- 5 Las surfatschas da la zona da fabrica cha'l cumün surpiglia sun d'utilisar subit per l'intent previs. Terrain da fabrica per chasas d'abitar po be gnir miss a disposiziun per fabrichar abitaziuns principalas. Revenditas han per regla da succeder i'l rom da publicaziuns officialas. L'utilisaziun effectiva dal terrain vendü per l'intent fixà es da garantir aint ils contrats cun cumpradras resp. cumpraders chi voutan fabrichar tras cundiziuns e resalvas adattadas (termin da la realisaziun, chastis convenziunals in cas d'inobservanza, dret da recumpra, dret da precumpra in cas da revendita eui.).
- 6 Il cussagl cumünal es cumpetent per l'applicaziun da la preschainta disposiziun per garantir la disponibilità dal terrain da fabrica. El es impustüt cumpetent per exercitar il dret d'expropriaziun e la revendita da las surfatschas surtuttas da la zona da fabrica. La revendita succeda pel predschi pajà dal cumün (cuosts d'acquist, fits, cuosts d'avertüra).
- 7 Il cumün drizza aint illa cancellaria cumünala ün post da contact per la dumonda per terrain da fabrica.

- 8 In cas da bsögn decretescha il cumün ün reglamaint cun disposiziuns supplementaras davart garantir la disponibilità dal terrain da fabrica.

3. Plan general da fuormaziun

A. In general

Determinaziuns

art. 38

- 1 Il plan general da fuormaziun ordinescha ils puncts da basa da la fuormaziun architectonica (mantegnimaint, renovaziun, ulteriur svilup) da l'abitadi e da la cuntrada. El fixescha ils sectuors da fuormaziun.
- 2 Aint il plan general da fuormaziun pon gnir fixadas las lingias da fuormaziun chi sun necessarias per mantgnair l'aspet dal lö o da singulas vias.
- 3 Il plan general da fuormaziun cumpiglia prescripziuns davart la fuormaziun architectonica ed il mantegnimaint d'edifizis ed implants sco eir da spazis da vias e plazzas. El determinescha ils edifizis e mürs protets o degns da gnir mantgnüts.

Lingias da fabrica e lingias da fuormaziun)¹

art. 39

- 1 Las lingias da fabrica e las lingias da fuormaziun servan a estructurar surfabricaziuns, a fuormar architectonicamaing l'aspet dal lö o da singulas vias sco eir a situar edifizis o stabilimaints a l'intern da l'abitadi.
- 2 Lingias da fabrica e lingias da fuormaziun nu das-chan gnir surpassadas d'edifizis sur terra. Ellas fixeschan las dimensiuns d'edifizis o varts d'edifizis. Las lingias da fuormaziun determineschan la situaziun da fatschadas da möd impegnativ.
- 3 Las lingias da cunfin da lös da fabrica chi sun fixadas aint il plan general da fuormaziun in plans d'areal o in plans da quartier valan sco lingias da fabrica.

¹ Cur che la vischnanca determinescha lingias da construcziun e lingias da fuormaziun per construir en il sector da las vias chantunalas, ston vegnir observadas las prescripziuns da l'art. 17 al. 2 LVias.

Cussagliaziun da fuormaziun

tenor decret no. 305 dals 5 avrigl 2016
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
GRAUBÜNDEN

art. 40

- 1 Progets da fabrica illa zona da cumün, illa zona da cumün Quadras ed illa zona da cumün ingrondida sun da güdichar e d'accompagnar tras la cussagliaziun da fuormaziun. A la cussagliaziun da fuormaziun obligatoria suottastan eir progets da fabrica vi d'edifizis ed implants protets o degns da gnir mantgnüts chi's rechattan in otras zonas.
- 2 In cas da progets da fabrica vi dad edifizis chi stan suot la protecziun da la Confederaziun o dal chantun esa da consultar la chüra da monumaints chantunala.
- 3 La cussagliaziun da fuormaziun vain ultra da quai applichada in cas da progets da fabrica chi nu satisfan a las pretaisas per üna buna fuormaziun architectonica, impustüt concernent las proporziuns da l'edifizis, la graduaziun da las fatschadas, la fuormaziun dal tet o la culur.

- 4 In cas da progets da fabrica chi suottastan a la cussagliaziun da fuormaziun es da comunicar al cumün l'intenziun da fabricar avant co elavurar il proget. L'autorità da fabrica fixescha las ordinaziuns da protecziun necessarias e decida davart las resalvas necessarias concernent posiziun, fuormaziun, cumplettaziun, material, culur eui. Ella as basa sün l'inventar dals aspets da cumüns svizzers degns da protecziun (ISOS), inventars cumünals e sclerimaints detagliats sco eir sülla posiziun da la cussagliaziun da fuormaziun. Schi mancan inventars sufficiaints dals edificis o sclerimaints detagliats, dispuona l'autorità da fabrica las examinaziuns preliminaras. In cas da parts da l'edifizis chi disturban ordinescha ella da restabiler il stadi oriund.

B Sectuors da fuormaziun

Sectur da tgnair liber art. 41

- 1 Sco sectur da tgnair liber indichescha il plan general da fuormaziun surfatschas da l'abitadi chi sun d'importanza per l'aspet dal lö.
- 2 l'l sectur da tgnair liber nu sun permiss da princip ingüns edificis ed implants sur terra.
- 3 L'autorità da fabrica po permetter parcadis sur terra in cas d'ün bsögn cumprovà da parcadis .

Sectur cun prescripziuns da fabrica specialas art. 42

- 1 l'l sectur cun prescripziuns da fabrica specialas valan las restricziuns da fabrica fixadas illa legenda pro'l plan general da fuormaziun.

Sectur cun scumond da fabricar in ot art. 43

- 1 In sectuors cun scumond da fabricar in ot nu das-chan gnir fabricats ingüns edificis ed implants sur terra.

C Ogets da fuormaziun

Edifizis protets art. 44

- 1 Edifizis protets nu pon gnir sbodats. Pro renovaziuns o müdamaints sto gnir mantgnüda dadaint e dadoura la sostanza essenziala dal stabilimaint.
- 2 Vain ün edifizis protet plainamaing o per part desdrüt tras forza superiura, sto'l gnir refabricà al listess lö cullas istessas lingiadas da fabrica.
- 3 Las prescripziuns particularas davart edificis protets da la Confederaziun e dal Chantun restan resalvats.

Edifizis ed implants degns da gnir mantgnüts

art. 45

- 1 Edifizis protets da la categoria I sun d'importanza per la fuormaziun architectonica dal lö a basa da lur posiziun e da lur apparenscha exteriura. Scha tals edifizis vegnan sbodats, sun els da reconstruir illa fuorma e posiziun oriunda. L'autorità da fabrica po admetter o ordinar pitschnas müdadas, premiss cha quai es necessari per motivs da fuormaziun.
- 2 Edifizis degns da gnir mantgnüts da la categoria II sun d'importanza per la fuormaziun architectonica dal lö be pervi da lur posiziun e lur volumen da fabrica. Sbodadas pon gnir permissas, schi vain garantida l'importanza da l'edifizi vegl per la fuormaziun architectonica dal lö eir cun l'edifizi nouv.
- 3 Stallas chi ston gnir mantgnüdas nu pon gnir sbodadas. In cas d'üna müdada da l'intent sun da mantgnair ils elemaints essenzials da la construcziun e fuormaziun.
- 4 Mürs degns da gnir mantgnüts das-chan be gnir sbodats sch'els vegnan reconstruits i'l möd ed illa posiziun oriunda. Singulas avertüras necessarias pon gnir permissas.

Ogets natürals e culturals protets

art. 46

- 1 Pels ogets natürals e culturals protets fixats aint il plan general da fuormaziun valan las disposiziuns da la legislaziun chantunala da planisaziun dal territori.
- 2 Las proprietarias resp. ils proprietaris dals ogets natürals e culturals fixats aint il plan general da fuormaziun han adequatamaing da tgnair chüra da tals e da tils mantgnair in lur dürada.

4. Plan general d'avertüra**A. In general****Determinaziuns**

art. 47

- 1 Il plan general d'avertüra determinescha ils implants da trafic, da provedimaint e d'allontanamaint per l'avertüra da las zonas da fabrica e d'ulteriuras zonas d'utilisaziun, per quant ch'els sun importants per l'avertüra dal cumün.
- 2 Il plan general d'avertüra disferenzchescha ils implants da trafic existents e planisats. Lapro quintan specialmaing las vias d'avertüra e'ls implants pel trafic plan sco sendas e vias da chaminar, vias da velos, vias d'inviern, vias da schlitra, pistas d'airboard, rutas per turas da skis e da gianellas sco eir vias champestras e forestalas. Implants da trafic privats sun indichats sco tals aint il plan general d'avertüra.
- 3 Il plan general d'avertüra determinescha l'equipamaint necessari per ün'avertüra sufficiainta dal cumün sco p. ex. plazzas da parcar publics inclusivmaing plazzas da parcar d'inviern, fermadas da bus e d'autos da posta, implants da transport turistics.

- 4 Il plan general d'avertüra disferenzchescha ils implants da provedimaint e d'allontanamaint existents e planisats. Lapro quintan impustüt implants da provedimaint d'aua da baiver, da provedimaint d'energia, da telecomunicaziun, da la gestiun d'immundizchas e – a norma dal plan general d'allontanamaint d'aua – implants d'allontanar l'aua persa.
- 5 Per implants d'avertüra, pro'ls quals la Confederaziun, il Chantun, la Viafier retica o terzas personas figüreschan sco portaders, valan las prescripziuns respectivas dal dret surordinà. Quists implants sun indichats i'l plan general d'avertüra cul rinviamaint al portader.
- 6 Per implants d'avertüra privats valan cun resalva dals art. 93 e 94 Lfabrica las reglamentaziuns da dret privat fixadas da las parts pertoccas.

Lingias da fabrica e lingias da nivel

art. 48

- 1 Il scopo, l'effet e'l decret da lingias da fabrica e da nivel as drizzan tenor las disposiziuns da la legislaziun chantunala da planisaziun dal territori.
- 2 Là ingio chi manca üna lingia da fabrica, ston edifizis ed implants sur e suot terra observar üna distanza da minimalmaing 4 .00 m d'avent dal cunfin_da la via resp. dal marchapè. L'autorità da fabrica po permetter cunter revers distanzas plü pitschnas, scha las relaziuns da trafic permettian quai.

B. Implants d'avertüra

Vias d'avertüra publicas

art. 49

- 1 Las vias d'avertüra publicas sun d'adattar in lur möd e dimensiun al territori chi sto gnir avert. Ellas sun da colliar cun la rait da vias surordinada da maniera ch'ellas nun attiran ingün trafic ester. Là ingio cha las relaziuns necessiteschan quai, vegnan las vias e plazzas igluminadas.
- 2 Vias da quartier sun da fuormar uschè ch'ellas pon gnir dovradas sco spazis exteriurs per intents cumünaivels dal quartier e sco via d'access.
- 3 Las vias d'avertüra publicas, insembel cun lur equipamaint, sun publicas e pon gnir dovradas i'l rom da lur intent e da la reglamentaziun da trafic locala tant da pedunzs sco eir d'automobilists. Ellas servan a listess mumaint eir sco sendas e vias da chaminar.

Vias da cultivaziun

art. 50

- 1 Vias champestras e forestalas servan a l'utilisaziun agricola e forestala dal territori collià.
- 2 Ellas sun da fabricar da princip sco vias natüralas e sun da catramar be là ingio cha quai fa dabsögn per motivs stringents.
- 3 L'adöver da las vias champestras e forestalas as drizza tenor las prescripziuns da la legislaziun da meglioraziun e la legislaziun forestala sco tenor la reglamentaziun da trafic locala dal cumün.

Vias da velo

art. 51

- 1 La rait da vias da velo es marcada aint il plan general d'avertüra sco rinviament. L'autorità da fabrica pissera per la signalisaziun da las vias da velo.
- 2 Las vias da velo sun publicas e pon gnir dovradas libramaing da minchün i'l rom da lur intent.

Sendas e vias da chaminar

art. 52

- 1 Sendas per l'avertüra dal territori da l'abitadi sun scha mâ pussibel da fabricar separadamaing dal trafic d'autos. Ellas sun da fuormar in möd attractiv e vegnan per regla igluminadas.
- 2 Vias da chaminar dadour ils abitadis sun da fabricar sco vias natüralas e da signalisar.
- 3 Las sendas e las vias da chaminar sun publicas e pon gnir dovradas libramaing da minchün i'l rom da lur intent. Il cumün decretescha scumonds da circulaziun per velos sün las sendas destinadas exclusivmaing sco sendas e vias da chaminar.
- 4 Las proprietarias e'ls proprietaris da terrain han da tolerar la fabrica da las sendas e vias da chaminar fixadas aint il plan general d'avertüra e nu das-chan ne impedir ne pregüdicar l'adöver da talas. Els vegnan indemnissats adequatamaing dal cumün per tolerar las sendas e vias da chaminar. Scha l'indemnisaziun nu po gnir reglada a la buna, sto la cumischiun d'expropriaziun cumpetenta tilla fixar.

Vias da chaminar d'inviern, vias pel sport d'inviern

art. 53

- 1 Las vias da chaminar d'inviern sco eir las vias pel sport d'inviern sco p. ex. vias da schlitra, pistas d'airboard, rutas per turas da skis e da gianellas sun da preparar e da manar dal cumün, da la società da turissem o d'intrapraisas interessadas confuorm a las directives dal plan general d'avertüra.
- 2 Las vias da chaminar d'inviern sco eir las vias pel sport d'inviern sun publicas e pon gnir dovradas libramaing da minchün i'l rom da lur intent. L'utilisaziun da las vias cun schliousas a motor e veiculs sumgliants nun es permissa. Exceptuada es la preparaziun da las vias cun maschinas.

Implants da parcar public

art. 54

- 1 Il cumün pissera per üna spüerta sufficiainta d'implants da parcar public per veiculs a motor e per velos.
- 2 Las plazzas publicas ingio chi's das-cha parcar sun indichadas aint il plan general d'avertüra. Il cussagl cumünal pissera cun masüras architectonicas adattadas per cha las plazzas publicas na determinadas per parcar restan libras da veiculs a motor.

- 3 Plazzas da parcar publicas per veiculs a motor pon per regla be gnir dovradas dūrant ün temp limità.
- 4 Detagls davart parcar veiculs a motor sūn terrain public vegnan reglats aint il reglamaint cha'l cumün ha da decretar (reglamaint da parcar).

Noms da vias

art. 55

- 1 Il cussagl cumünal decida davart la denominaziun da tuot las vias publicas e privatas, sendas e plazzas.
- 2 Permiss sun be noms rumantschs. Giavüschs da la populaziun vegnan per regla resguardats.
- 3 Il cumün maina ün register dals noms ufficials da las vias, sendas e plazzas sül territori cumünal. Chasas nu das-chan gnir denominadas tenor las vias, sendas e plazzas.

Implants da provedimaint e d'allontanamaint

art. 56

- 1 Ils implants da provedimaint e d'allontanamaint determinats aint il plan general d'avertūra valan sco implants publics, per quant ch'els nu vegnan indichats là sco implants da provedimaint e d'allontanamaint privats.
- 2 L'attach da parcellas privatas als implants publics sco eir l'utilisaziun dals implants da provedimaint e d'allontanamaint publics as drizzan tenor ils reglamaints d'avertūra.

5. Planisaziuns consecutivas

Planisaziun consecutiva

art. 57

- 1 Aint ils territoris indichats aint il plan da zonas cun rinviamaint al böt e l'intent esa da realisar üna planisaziun consecutiva (planisaziun d'areal, planisaziun da quartier, regroupamaint dal terrain) avant co conceder permiss da fabrica. La determinaziun da la planisaziun consecutiva ha l'effet d'üna zona da planisaziun pel territori pertoc.
- 2 La cunfinaziun dal territori da planisaziun determinada aint il plan da zonas es impegnativa per minchün. Al cumanzamaint o i'l decuors da la planisaziun po l'autorità da fabrica però schlargiar la procedura sün ulteriuras parcellas, scha quai es necessari o adattà.
- 3 Planisaziuns consecutivas pon gnir realisadas da l'autorità da fabrica eir our dadour territoris cun planisaziun consecutiva tenor il plan da zonas, sch'üna planisaziun consecutiva es necessaria o adattada per realisar l'uorden fundamental.

IV Prescripziuns da fabrica cumünalas

1. Premissas per fabricar

Permiss da fabrica

art. 58

- 1 Tuot ils progets per edifizis ed implants, inclusivmaing müdadas da progets, lavuors da mantegnimaing e sanaziun sco eir müdadas da l'intent da parcellas, dals quals i sun da spettar effects considerabels sün l'uorden d'utilisaziun, sco eir progets chi suottastan a la procedura d'annunzcha sun da comunicar in scrit a l'autorità da fabrica avant la progettaziun e realisaziun.
- 2 Progets da fabrica chi tenor l'ordinaziun davart la planisaziun dal territori pel chantun Grischun nu suottastan a l'oblig da permiss da fabrica sun in general suottamiss a la procedura d'annunzcha.
- 3 L'autorità da fabrica registrescha il proget e'l patrun da fabrica respunsabel. Ella decida, scha'l proget in dumonda es suottamiss a l'oblig da permiss da fabrica o be a l'oblig d'annunzcha.
- 4 La decisiun da l'autorità da fabrica es da comunicar al patrun da fabrica, confermond in scrit il gener dal proget da fabrica. Schi's tratta d'ün proget da fabrica suottamiss a l'oblig da permiss da fabrica o scha'l proget es suottamiss a la procedura d'annunzcha, comunichescha ella quai al patrun da fabrica in scrit ed infra desch dis da lavur daspö l'annunzcha dal proget, indichond la quantità necessaria da dumondas da fabrica e da documentaziun per la dumonda da fabrica chi'd es d'inoltrar.

Dumonda da fabrica

art. 59

- 1 Per tuot ils edifizis ed implants (progets da fabrica) chi suottastan a l'oblig da permiss da fabrica esa d'inoltrar a l'autorità da fabrica üna dumonda da fabrica sül formular ufficial in duos exemplars, in cas da dumondas EOZ in quatter exemplars. In cas specials po l'autorità da fabrica pretender chi vegnan inoltrats ulteriurs exemplars.
- 2 Per quant cha quai fa dabsögn sun d'agiundscher a la dumonda da fabrica:
 1. Ün plan da situaziun illa s-chala 1:500 o 1:1000 (original copcha da cataster), chi cumpiglia: decuors dals cufins, numer da parcella, surfatschas da la parcella, surfatscha surfabrichada, situaziun dals edifizis cunfinants, vias d'access, plazzas da parcar, lingias da fabrica, distanzas dal cunfin e d'edifizis, puncts da referimaing d'otezza confermats;
 2. In cas d'ingrondimaing e transfuormaziuns sco eir renovaziuns exteriuras: documentaziun fotografica davart l'edifizi existent sco eir ün inventar istoric-architectonic dals ogets in cas d'edifizis ed implants protets e degns da gnir mantgnüts;
 3. Plan da situaziun cun attachs per aua, chanalisaziun, forza electrica e telefon;
 4. Plans orizzontals da tuot ils plans illa s-chala 1:100 cun indicaziuns cuplettas davart las dimensiuns exteriuras e las grossezzas dals mürs per las paraids exteriuras e da separaziun d'abitaziuns, intent da las localitats;
 5. Tagls 1:100 cun indicaziuns cuplettas davart l'otezza dals plans e da l'edifizis, decuors vegl e nouv dal territori fin al cunfin, otezza da las vias;

6. Plans da fatschada 1 :100 cun lingias dal terrain existentas e novas inclusivmaing cotas d'otezza;
7. Calculaziun detagliada da la cifra d'utilisaziun e da las plazzas da parcar; calculaziun da la cubatura tenor la norma SIA 416;
8. Plans da proget da las lavuors intuorn chasa cun rapreschantaziun da müdadas dal terrain, mürs da sustegn, serragls, plazzas da parcar, implantaziuns eui.;
9. Descripziun da fabrica cun indiazion dal scopo, realisaziun da la fabrica, material, culur eui.;
10. Calculaziun detagliada da la cifra d'utilisaziun e da las plazzas da parcar, calculaziun cubica tenor la norma SIA 416;
11. Calculaziun da las quotas d'abitaziuns principalas;
12. Indicaziun dals cuosts da fabrica approximativs;
13. Documentaziun per la protecziun civila architectonica tenor las prescripziuns federalas e chantunalas;
14. Documentaziun pels stabilimaints chi suottastan al permiss da la pulizia da fö;
15. Cumprouva d'energia sco eir il resultat da quista sül formular official;
16. Decisiun da l'examinaziun preliminar da la sgüranza d'edifizis in cas d'edifizis illa zona da privel;
17. In cas d'edifizis ed implants i'l sector da vias chantunalas e d'areals da god: ils permiss necessaris tenor las prescripziuns chantunalas;
18. Cumprouva davart la protecziun cunter canera tenor las prescripziuns federalas;
19. In cas d'attachs d'aua e d'aua persa: indicaziuns davart il bsögn d'aua, diameter dals büschens, material dals büschens e pendenza dals condots d'attach;
20. Plans detagliats da las sarineras (sarineras singulas) resp. dals implants necessaris pel trattamaint preliminar d'auas persas sco eir indicaziuns davart las dimensiuns dals implants;
21. In cas da progets da fabrica chi suos-chaintan l'ajer: decleranza d'emissiun tenor las prescripziuns federalas;
22. In cas da progets da fabrica agriculs per tgnair bes-chas: calculaziun da la distanza minimala tenor il rapport FAT e la cumprouva chi vegna observada la distanza minimala d'edifizis cunfinants e zonas abitadas;
23. In cas da progets da fabrica cun emissziuns considerablas da polluziuns da l'ajer: prognosa d'immissiun tenor las prescripziuns federalas (sün dumonda da l'autorità da fabrica);
24. In cas da progets da fabrica chi chaschunan radiazion na ionisanta: fögl cun las datas dal lö ed indicaziuns tenor las prescripziuns federalas;
25. In cas da progets da fabrica cun aignas funtanas da canera: documentaziun tenor las prescripziuns federalas (prognosa da la canera sün dumonda da l'autorità da fabrica);
26. In cas da progets da fabrica in territoris cun blera canera: documentaziun tenor las prescripziuns federalas;

27. Documentaziun pels permiss da s-chavs e sondaschas, da sbassar l'aua da fuond e da prelevar aua da fuond sco eir da pumpas da chalur per ütilisar la chalur da l'aua o da la terra tenor las directivas dal post specialisà chantunal per la protecziun da las auas;
 28. Indicaziuns davart il gener e la quantità da las immundizchas chi resultan da la realisaziun dal proget da fabrica ed indicaziuns davart lur allontanamaint sün ün formular special (decleranza d'allontanamaint da l'uffizi per la natüra e l'ambiaint);
 29. In cas d'implants d'immundizchas (p. ex. deponias, implants per ramassar ed elavurar immundizchas da tuot gener, deposits intermediars d'immundizchas, implants da cumpostar a partir d'üna capacità da 100 tonnas l'on, implants per arder immundizchas): indicaziuns e documentaziun tenor las prescripziuns federalas;
 30. In cas da progets da fabrica aint il god o sün terrain chi cunfinescha il god: resultat dals sclerimaints preliminaris cul servezzan forestal chantunal e local;
 31. Eventuals contracts o cunvegnas ed extrats respectivs davart inscripziuns o annotaziuns aint il register fundiari; in cas specials extrat dal register fundiari.
- 3 L'autorità da fabrica po desister da singuls documaints da plan o dumandar ulteriurs, scha quai fa dabsögn per güdichar il proget da fabrica. In cas da progets da fabrica specials po ella dumandar ün model.
 - 4 In cas da progets da fabrica chi suottastan a la procedura d'annunzcha es d'inoltrar la dumonda da fabrica in ün möd simplifichà e be cun la documentaziun necessaria per incleger il proget.
 - 5 La documentaziun da la dumonda da fabrica es da suottascriver da la proprietaria resp. dal proprietari dal terrain e dals autuors dal proget.
 - 6 In cas da transfuormaziuns o modificaziun da plans permiss sto resultar our dals plans il stadi da las parts da fabrica respectivas avant e davo la transfuormaziun (existent: grisch; nouv: cotschen; sbodada: gelg).
 - 7 Davo cha las lavuors da fabrica sun terminadas esa dad'inoltrar al cumün sainz'ulteriura intimaziun üna documentaziun da l'ouvra realisada (plans d'execuziun). In cas da progets da fabrica cun permiss EOZ sun d'inoltrar duos exemplars al cumün.

Revers

art. 60

- 1 In cas cha edifizis ed implants chi nu correspuondan a la regulaziun legala vegnan permiss excepziunalmang per ün temp limità, po il permiss gnir collià cun l'oblig da far üna cunvegna, illa quala las proprietarias ed ils proprietaris dals bains immobigliars s'oblajan da restabilir il stadi legal infra ün termin adequat, scha l'autorità da fabrica pretenda quai (revers).
- 2 L'autorità da fabrica fa annotar ils revers aint il register fundiari a cuost dal patrun da fabrica.

Cuosts da la procedura

art. 61

- 1 Per cuvernar las spaisas illa procedura da permiss da fabrica ed in ulteriuras proceduras da la pulizia da fabrica vegnan inchaschadas taxas chi cuvernan ils cuosts. L'autorità da fabrica po pretender il pajamaint anticipà da quists cuosts.
- 2 La calculaziun e l'inchasch da las taxas pels permiss da fabrica as drizzan tenor l'orden da taxas decretà dal cumün.
- 3 Tenor las disposziuns da la ledscha davart la planisaziun dal territori pel chantun Grischun vegnan adössats als recurrents ils cuosts da la procedura da recuors, scha'l recuors es gnü refüsà.

2. Fabrica d'abitaziuns

Quotas d'abitaziuns principalas

1. Princip

art. 62

- 1 Schi vegnan fabrichadas abitaziuns novas, es da fabrichar e d'utilisar la quota fixada aint il schema da zonas sco abitaziun principala. In cas d'edifizis cun be ün'abitaziun po tuot la surfatscha d'abitar gnir utilisada be sco abitaziun principala. L'art. 63 al. 1 Lfabrica resta resalvà.
- 2 Las quotas d'abitaziuns principalas fixadas aint il schema da zonas valan eir per transfuormaziuns ed ingrandimaints d'edifizis existents, per quant cha'l spazi d'abitar existent vain ingrondi per passa 10% o vain reparti in plüssas abitaziuns. L'autorità da fabrica po però permetter in tuot las zonas da fabrica cun excepziun da la zona d'abitar Fionas l'ingrandimaint o la repartiziun dal spazi d'abitar existent sainza observar las quotas d'abitaziuns principalas, scha l'ingrandimaint o la surfatscha d'abitar zavrada nu cumpiglia daplü co 35% da la surfatscha d'abitar existenta e maximalmaing 80m² e schi'd es plünavant garanti cha las surfatschas d'abitar supplementaras o zavradas nu pon gnir vendüdas sco unitats d'abitar independentas per motivs architectonics o giuridics. In cas da suotparcellaziuns o constituziun da proprietà in condomini sun las novas immobiglias resp. unitats da plans da colliar uschè cun l'immobiglia da basa ch'ellas pon gnir vendüdas be insembel cun l'immobiglia da basa (colliaziun subjectiv-reala).
- 3 Abitaziuns permissas sco abitaziun principala das-chan gnir abitadas unicamaing da personas cun domicil stabel in cumün sco eir da personas chi's rechattan transitoriamaing in cumün per motivs da lavur o da scolaziun e chi dispuonan d'ün permiss da dmura. L'utilisader po esser proprietari o fittadin.

2. Calculaziun

art. 63

- 1 Quotas d'abitaziuns principalas vegnan indichadas in pertschients da la surfatscha da plan brütta. Ellas sun per regla d'applicar sün mincha singul edifizis. L'autorità da fabrica po però permetter la spostaziun o la reuniun da quotas d'abitaziuns principalas per parcelas cunfinantas o in cas da plüs edifizis sün la listessa parcella, schi vain observada la quota prescritta per tuot ils edifizis.
- 2 Unitats da localitats chi vegnan utilisadas commercialmaing, inclusivmaing stanzas o abitaziuns per giasts chi sco part d'üna gestiun d'hotellaria vegnan administradas unicamaing in möd d'hotel,

nu suottastan a la reglamentaziun da quota. Surfatschas utilisadas commercialmaing a l'intern dad ün'unità d'abitar vegnan però attribuidas a l'unità d'abitar respectiva.

- 3 Scha edifizis existents vegnan transfuormats o ingrondits essenzialmaing e scha'l proget da fabrica suottasta a la reglamentaziun da la quota, sun da resguardar per la calculaziun da la quota be las unitats d'abitar transfuormadas o creadas da nouv. Sün dumonda dal proprietari po l'autorità da fabrica però permetter cha unitats d'abitar existentas e bricha pertoccas dal proget da fabrica a l'intern da l'edifizis o il complex d'edifizis (p. ex. chasa d'abitar e stalla) pon gnir integradas illa calculaziun da la quota, scha quistas vegnan declaradas sco abitaziuns principalas. La garanzia da l'utilisaziun confuorm a l'intent succeda tenor l'art. 64 Lfabrica.
- 4 La spostaziun da quotas d'abitaziuns principalas sün parcelas cunfinantas es da reglar tras contrats da servitut fundiari chi sun d'inscriber aint il register fundiari avant co cumanzar cun la fabrica.

Garanzia

art. 64

- 1 La quota pussibla da seguondas abitaziuns po be gnir fabrichada, schi vain fabrichada a listess temp la quota legala d'abitaziuns principalas. Petents chi nu fabricchan per l'agen bsögn han d'inoltrar üna cumprova dal bsögn per fabricchar las abitaziuns principalas avant chi vegna concess il permiss da fabrica.
- 2 Las abitaziuns principalas insembel cun tuot las localitats accessorias sun d'indichar sco talas aint ils plans da la dumonda da fabrica. L'intent da las abitaziuns principalas es da garantir cun obligs i'l permiss da fabrica. L'autorità da fabrica fa annotar las pretensiuns aint ils register fundiari avant il cumanzamaint da la fabrica.
- 3 In cas d'edifizis, vi dals quals id exista o vain constituida üna proprietà in condomini es da fixar l'intent da las abitaziuns principalas illa declaraziun da constituziun ed i'l reglamaint. La declaraziun da constituziun e'l reglamaint sun d'inoltrar al cumün avant co cumanzar cun la fabrica, il plü tard però avant co vender la prüm'unità.
- 4 L'utilisaziun d'abitaziuns principalas tras persunas cun domicil fictiv o trategn simulà sco eir la conclusiun da contrats da suotfittanza, contrats da favur o contrats da fittanza fictivs e sumgliaintas chosas nu sun admissas.
- 5 Il cumün maina üna controlla da las abitaziuns principalas permissas. Inobservanzas d'obligs d'abitaziuns principalas vegnan chastiadas tenor las disposiziuns penalas da la ledscha davart la planisaziun dal territori pel chantun Grischun.

4. Excepziuns

art. 65

- 1 Schi moura il proprietari d'ün'abitaziun principala ch'el ha fin là utilisà sco abitaziun principala, sun seis iertavels legals legitimats da dovrar l'abitaziun pels agens bsögns, eir sco segunda abitaziun.
- 2 Sch'ün proprietari d'ün' abitaziun principala nu tilla po utilizar confuorm a l'intent per ün tschert temp per motivs professiunals, da sandà o per oters motivs importants, po l'autorità da fabrica permetter excepziuns limitadas da l'utilisaziun confuorm a l'intent da l'abitaziun principala.

5. Scadenza, schlubgiamaint anticipà

art. 66

- 1 Obligs d'abitaziuns principalas tenor quista ledscha scroudan davo il decuors da 18 ons daspö la suottamissiun valabla da l'unità da fabrica a l'oblig d'abitaziun principala (termin da la vigur legala dal permiss da fabrica). Sün dumonda ordinescha l'autorità da fabrica l'aboliziun da l'annotaziun aint il register fundiari.
- 2 Sün dumonda po l'autorità da fabrica permetter il schlubgiamaint anticipà d'ün l'oblig d'abitaziun principala cunter pajamaint d'üna taxa da cumpensaziun, scha l'unità d'abitar in dumonda es gnüda utilisada sco abitaziun principala d'ürant almain 8 ons.
- 3 La taxa da cumpensaziun s'amunta a 15% d'ün terz da la valur nouva adattada a l'index tenor la stima uffiziala da l'edifizis agravà cun l'oblig d'abitaziun principala (sainza terrain). In cas d'edifizis cun utilisaziun commerciala e d'abitar vain calculada la taxa da cumpensaziun be sün quella part da la valur nouva chi pertocca las utilisaziuns d'abitar. In cas d'ün schlubgiamaint be parzial dad obligs d'abitaziuns principalas vain la taxa da cumpensaziun calculada proporziunalmaing. Scha'l schlubgiamaint d'ün oblig d'abitaziun principala pertocca ün'abitaziun da proprietà s'amunta la taxa da cumpensaziun a 15% da la valur nouva da l'abitaziun da proprietà, calculada a basa da la valur nouva da tuot l'edifizis e la quota da valur da l'unità da plan.
- 4 Scha'l schlubgiamaint anticipà d'ün oblig d'abitaziun principala succeda i'l decuors de la vendita d'ün immobiglia, vain la taxa da cumpensaziun calculada tenor il predscha da vendita ragiunt (sainza terrain).
- 5 La taxa da cumpensaziun as redüa per 10% per minch'on cumplain, d'ürant il qual l'abitaziun es gnüda utilisada sco abitaziun principala surour il temp dad 8 ons.
- 6 La dumonda per schlubgiar ün oblig d'abitaziun principala es da drizzar a l'autorità da fabrica. Quista decida davart il schlubgiamaint e fixescha la taxa da cumpensaziun. L'oblig d'abitaziun principala scada pür cul pajamaint cumplet da la taxa da cumpensaziun e cun l'aboliziun da l'annotaziun aint il register fundiari.
- 7 La taxa da cumpensaziun es liada al scopo. Ella das-cha be gnir dovrada per promover la fabrica d'abitaziuns per persunas domiciliadas al lö, per comprar terrain da fabrica e per fabricar abitaziuns principalas. Il cumün maina ün quint separà per las entradas e l'adöver da las taxas da cumpensaziun.

3. Sgürezza e sandà

Igiene d'abitar

art. 67

- 1 Edifizis d'abitar sun da fuormar architectonicamaing e da realisar tenor ils bsögns da las abitantas e dals abitants da maniera ch'els pon servir ad ün circol plü vast pussibel da persunas.
- 2 Localitats per abitar e durmir i'l plan suot sun permissas, sch'ellas sun cleras avuonda e dispuonan d'üna ventilaziun ed isolaziun perfetta.

- 3 Localitads da lavurar i'l plan suot (6.2) sun permissas. Ellas ston però disponer d'üna ventilaziun ed izolaziun perfetta.

Lavuors da fabrica

art. 68

- 1 In cas da lavuors da fabrica da tuot gener sun da tour las masüras necessarias per proteger a persunas ed ogets.
- 2 L'autorità da fabrica es autorisada da fixar il temp da fabrica in cas da lavuors da fabrica chi chaschunan canera, vibraziuns, puolvra o uduors dischagreablas.
- 3 Aua persa da piazzals da fabrica es da trattar tuot tenor il gener e la quantità da l'aua persa avant co tilla laschar cular illa chanalisaziun o in ün prefluent. Id es scumandà d'arder immundizchas sün piazzals da fabrica.

Indrizz da fertilisaziun

art. 69

- 1 Aldümers e colters da zocca sun da construir uschea ch'els nu molestan ils contuorns. Els das-chan be gnir stabilits cul permiss in scrit dal vaschin in üna distanza da main co 4.00 m da l'edifizi cunfinant o main co 2.50 m dal cunfin dal terrain cunfinant.
- 2 Id es scumandà da condüer zocca sün parcelas estras.
- 3 Pella zocca sun da construir foss chi correspuondan a las prescripziuns chantunalas davart la protecziun da las auas. Els ston gnir progettats e calculats da perits. Chaistas da zocca sur terra ed avertas nu sun admissas.

4. Fabrichar cun efficienza energetica

Economia d'energia

art. 70

- 1 Il cumün sustegna e promouva l'adöver intenziunà e l'utilisaziun d'energias renovablas. Pro tuot ils progets da fabrica esa da dar attenziun speciala a l'adöver d'energia spargnuoss e confuorm a l'ambient.
- 2 In cas da sanaziuns termicas d'edifizis existents, a las qualas il chantun paga contribuziuns da promoziun, as partecpescha il cumün i'l rom dals mezs disponibels vi dals cuosts chi stan in connex direct cun la sanaziun.
- 3 L'import complessiv sco eir la part respectiva per sustgnair masüras da planisaziun in connex cun sanaziuns termicas (contribuziuns da promoziun cumünalas) vegnan fixats minch'on i'l rom dals mezs disponibels aint il preventiv da l'administraziun.
- 4 Dumondas per contribuziuns da promoziun cumünalas sun d'inoltrar al cumün avant co cumanzar cun la fabrica. Las dumondas vegnan resguardadas illa successiun da las concessiuns da promoziun chantunalas. Il pajamaint da las contribuziuns cumünalas impromissas succeda davo la terminaziun da la sanaziun termica.

- 5 Scha dumondas per contribuziuns vegnan refüsadas pervi da mancanza da mezs sufficiants e per oters motivs, nun exista neir davo la terminaziun da la sanaziun ingün dret d'ün permiss posteriur da contribuziuns.

Implants d'energia

art. 71

- 1 Implants per ütilisar funtanass d'energia alternativas sun d'integrar bain aint il aspet dal lö e da la cuntrada i'l rom da las pussibilitats technicas. In cas da bsögn consultescha l'autorità da fabrica a perits pel güdicat tecnic e da fuormaziun architectonica. Ils cuosts van a charg dal patrun da fabrica.
- 2 Implants per ütilisar l'energia solara vi d'edifizis sun d'integrar aint illas surfatschas dal tet o da las fatschadas. Pro edificis existents as dascha eir installar collectuors sün la surfatscha dal tet, ma be schi nu sun drizzats sü.
- 3 In cas d'edifizis protets e degns da gnir mantgnüts vegnan permiss implants per ütilisar l'energia solara, sch'els s'integreschan optimalmaing i'ls edificis.

5. Fuormaziun architectonica

Fuormaziun architectonica

art. 72

- 1 Edifizis ed implants sun da fuormar e d'integrar tenor las reglas architeconicas da maniera chi resulta ün bun resultat cumplexiv insembel culs contuorns e la cuntrada. Quistas pretaissas valan impustüt eir per serragls, müdadas dal terrain, reclamas ed antennas.
- 2 Progets da fabrica chi nu satisfan als bsögns d'üna buna fuormaziun architectonica, impustüt in quai chi riguarda las proporziuns da l'edifici, la graduaziun da las fatschadas, la fuormaziun dal tet o la culur, sun d'elavurar in consultond la cussagliaziun da fuormaziun architectonica.
- 3 Ils contuorns d'edifizis ed implants da tuot gener sun da concepir in möd plü natüral pussibel. Terrassadas, mürs, implidas e modificaziuns essenzialas dal terrain pon be gnir permiss sch'els s'integreschan illa cuntrada e nu müdan considerablamaing la fuorma natürala dal terrain. Mürs da pozza e da paraid da passa 2 m sun da graduar.

Tets

art. 73

- 1 Edifizis novs sun da fabricar cun tets cun culmaina cun üna pendenza simmetrica da 20 fin 30°. In cas d'edifizis pitschens e fabricats annexs sco eir d'edifizis da mansteranza pon gnir permiss excepziunmaing tets cun ala o tets plats, schi's raggiundscha quattras üna megltra fuorma architectonica o scha oters motivs importants pretendan üna fuormaziun dal tet divergenta.
- 2 Tuot ils tets e construcziuns sül tet sun da realisar tenor il möd üsità al lö in quai chi riguarda il material e la culur.

Serragls, mürs, rövens

art. 74

- 1 Serragls sco p. ex. saivs, mürs e saivs vivas sun be permiss per üerts ed üerts da fluors, per tgnair bes-chas sco eir i'l sector da lös privlus ingio ch'els sun indispensabels per la protecziun dals umans e da las bes-chas. Saivs per lung da passagis per muvel e saivs da pasculaziun mobilas sun admissas. Saivs da pasculaziun mobilas, cun excepziun da quellas per laschar oura d'inviern, daschan be restar per la dürada da la pasculaziun.
- 2 Saivs da filfier cun spinas sco eir saivs fixas our d'oters materials privlus sco p. ex. plastic sun scumandats sün l'inter territori cumünal. Saivs existentas da filfier spinus o d'oters materials privlus sun d'allontanar infra 3 ons daspö l'entrada in vigur da quista disposiziun. L'autorità da fabrica fa las disposiziuns necessarias per allontanar saivs privlusas. In cas da bsögn ordinescha ella l'execuziun d'uffizi.
- 3 Serragls e mürs da tuot gener sun da concepir bain e simpel e ston s'integrar a l'aspet dal lö ed illa cuntrada. Els ston observar üna distanza minimala da 30 cm vers ils cunfins da vias. Pro saivs chi stan plü dastrusch a la via co 30 cm nu surpiglia il cumün ingüna responsabilità per dons chi resultan da lavuors vi da la via.
- 4 Sainza l'acconsentimaint in scrit dals vaschins sun rövens e s-chavs be admiss, schi vain observada üna distanza da 0.5 m dal cunfin vaschin e schi nu vain surpassada üna pendenza da 1:1.

Reclamas, tablas da rinviamaint

art. 75

- 1 Il cumün e l'ulteriur territori cumünal dessan tant sco pussibel restar libers da reclamas.
- 2 Tablas da rinviamaint ed implants da reclama sco p. ex. tablas da trafic, insainas, reclamas igluminadas, vaidrinas, signals, spartavias e sumgliaintas chosas sun admiss, sch'els nu pregüdicheschan la sgürezza dal trafic.

Condots electricts ed antennas

art. 76

- 1 Illas zonas da fabrica sun tuot ils condots electricts nouvs da mincha gener da metter in cabels suotterrans. Lingias al liber existentas sun da metter in cabels al mumaint cha l'infrastructura vain cumplettada.
- 2 Il cumün spordscha la pussibilità da's colliar ad ün predschi favuraivel cun l'implant d'antenna cumünaivla per retschaiver programs da televisiun.
- 3 Ils lös per antennas parabolicas ed otras antennas suottastan a l'oblig d'annunzcha e sun da fixar in cunvegna cun la cumischiun da fabrica.

Plazzas da camping

art. 77

- 1 Ils stabilimaints e la gestiun da plazzas da camping cun installaziuns fixas ~~dadour üna zona da camping~~ sun scumandats sün l'inter territori cumünal.

- 2 Chomps da tendas organisats e temporalmaing limitats (battasendas, ACOG, giuventüna e sport eui.) pon gnir permiss dal cussagl cumünal.

6. Trafic

Sgürezza sün via

art. 78

- 1 Plantas sco eir implants architeconics sco access, sortidas per veiculs e peduns chi van sün vias, giassas e piazzas nu das-chan metter in privel las ütilisadras e'ls ütilisaders dals implants da trafic. L'autorità da fabrica po ordinar l'adattaziun o l'allontanamaint d'implants privlus a cuost da la proprietaria o dal proprietari da l'implant. Da restabilir l'anterior stadi es scumandà.
- 2 Roms surpendents da bos-cha o frus-chaglia chi pericliteschan la sgürezza dal trafic sun d'allontanar tras las proprietarias o ils proprietari dal terrain. In cas d'inobservanza da quist dovair fa l'autorità da fabrica executar las lavuors necessarias a cuost da la part negligiainta.
- 3 Süls tets per lung da spazis publicamaing ütilisabels sun d'installar chanals da tet ed indrizs per retgnair la naiv. Scha la sgürezza publica vain periclitada tras aua chi cula giò o lavinas da tet, han las proprietarias e'ls proprietari da terrain da tour las masüras necessarias per eliminar la periclitaziun.
- 4 Scha proprietarias o proprietari nun observan las ordinaziuns da l'autorità da fabrica, fa quista executar las masüras necessarias a lur cuost (execuziun d'uffizi).

Access e sortidas

art. 79

- 1 Access a parcadis, garaschas e hallas da parcar sun da fabrichar uschè ch'els sun ütilisabels d'ürant tuot l'on.
- 2 Rampas das-chan avoir üna pendenza maximala da 12%. Pro rampas situadas sper vias da blier trafic sto esser tanter il cunfin da la via e'l cumanzamaint da la pendenza üna piazzetta cun üna pendenza maximala da 5% ed üna lunghezza minimala da 4 m.
- 3 I'l sector da vias chantunales dovran access nouvs e sortidas novas o modificaziuns d'implants existents ün permiss supplementar da l'autorità chantunala competenta.

Parcadis per veiculs a motor

1. Parcadis obligatorics

art. 80

- 1 In cas d'edifizis nouvs sco eir transfuormaziuns chi laschan presümar trafic supplementar ha il patrun da fabrica da fabrichar parcadis sufficiaints per veiculs a motor dals ütilisaders e visitaduors dals edifizis ed implants.

I sun da metter a disposiziun per

- Chasas d'abitar

Almain 1 piazza per unità d'abitar existenta o nouva (abitaziun/chasa d'üna famiglia).

- Edifizis da büro/edifizis da mansteranza 1 piazza per 50 m² surfatscha da plans brütta (SPB)
- Locals da vendita 1 piazza per 30 m² surfatscha da butia.
- Pensiuns, hotels 1 piazza per 3 lets d'esters
- Restorants 1 piazza per 5 plazzas da tschantar
(sainza salas da mangiar in hotels).

Per oters edifizis ed implants sco eir in cas specials pro chasas d'abitar e gestiuns da mansteranza determinescha l'autorità da fabrica la quantità da las plazzas da parcar in observond las normas da l'uniun da specialists svizzers per vias (normas VSS).

- 2 L'autorità da fabrica po redüer in cas specials la quantità da las plazzas da parcar cunter revers. Impustüt pro edifizis d'abitar e da mansteranza po ella permetter utilisaziuns da plüssas personas.
- 3 Ils proprietaris d'edifizis ed implants existents pon gnir obliats da s-chaffir las plazzas da parcar prescrittas per edifizis nouvs o da's participar ad ün implant cumünaivel, scha las relaziuns pretendan quai o schi'd es evidaint cha plazzas da parcar publicas vegnan utilisadas sur masüra dals abitants o visitaduors dals edifizis respectivs.
- 4 Las plazzas da parcar ston esser utilisablas d'ürant l'inter on e nu das-chan gnir dovradas per ün oter intent co quel previs.

2. Regulaziuns da cumpensaziun

art. 81

- 1 Schi nun es pussibel da s-chaffir parcadis obligatorics sün terrain privat o in ün implant cumünaivel privat, sto gnir cumprada o tutta a fit dal cumün la quantità mancanta da plazzas da parcar.
- 2 Per mincha piazza da parcar sün terrain public missa a disposiziun dal cumün tras servitut esa da pagar tuot tenor la situaziun e la concepziun dal parcadi ün'indemisaziun da frs. 6'000.- fin 9'000.- Detagls davart la fixaziun da l'indemisaziun e l'utilisaziun da las plazzas da parcar sco eir davart il dar a fit parcadis dal cumün vegnan reglats i'l reglamaint da parcar cha'l cumün ha da decretar.
- 3 Scha'l cumün nun es transitoriamaing brich Abel da metter a disposiziun plazzas da parcar tenor l'al. 1, esa da pagar üna taxa da cumpensaziun provisorica da frs. 5'000.—per parcadi obligatoric chi manca. La taxa da cumpensaziun vain missa in quint al patrun da chasa cur chi vain concess il permiss da fabrica ed es da pagar avant co cumanzar a fabrichar. In cas d'ün acquist posterieur o schi vegnan tuttas a fit plazzas da parcar sün terrain public vain ella quintada pro l'indemisaziun resp. restituida.
- 4 Scha fittadins da plazzas da parcar obligatorias chi vegnan dattas a fit dal cumün desdischan las plazzas, sainza chi vegnan missas a disposiziun las plazzas da parcar obligatorias in ün oter lö, esa da pagar üna taxa da cumpensaziun da frs. 5'000.—per piazza da parcar obligatoria. La taxa es definitiva e nu dà ingün dret d'üna piazza da parcar reservada.

- 5 Ils imports fixats i'ls al. 2-4 correspuondan a l'index dals cuosts da fabrica da Turich dals 01-04-2011 da 101.7 puncts (basa avrigl 2010 = 100 puncts). As müda l'index per 10%, s'augmentan o as redüan las contribuziuns eir per 10%.

3. Disposiziun

art. 82

- 1 Plazzas da parcar sun scha mâ pussibel da stabilir in edifizis existents, scha las relaziuns permettian quai. Las disposiziuns da la pulizia da fö dal chantun restan resalvadas.
- 2 Scha las relaziuns dal spazi permettian quai sun garaschas novas da fabricar uschè cha l'auto po gnir parca tanter la garascha e la surfatscha dal trafic public.
- 3 Adattaziuns da sortidas da garascha chi vegnan fattas al mumaint da lavuors da fabrica o da schlargiamaint da vias van a charg dal proprietari dal terrain, scha la fabrica da la via observa las lingias da fabrica e da nivel existentas.
- 4 Tanter plazzas davant garaschas e vias d'avertüra cun üna larghezza da 3 m o damain nu das-chan gnir fattas ingünas barricadas sco chadainas, pôsts eui. Las plazzas davant las garaschas das-chan gnir dovradas per cruschar o volver autos.

7. Provedimaint ed allontanamaint

Condots d'ouvra

art. 83

- 1 Condots d'ouvra publics sco condots d'aua e da chanelisaziun, condots dal provedimaint d'energia e da la telecomunicaziun vegnan per regla miss i'l territori da vias o illas lingias da fabrica approvadas.
- 2 Sch'ün condot public sto traversar parcelas privatas, esa da tolerar la fabrica dal condot insembel culs implants chi tocan pro sül terrain privat cunter ün'indemnisaziun adequata. In cas da cuntaisa vain fixada l'indemnisaziun tras la cumischiun d'expropriaziun cumpetenta.
- 3 Schi's müdan ils bsögn da la parcella agravada, es da metter il condot a cuost dal cumün, schi nun es gnü cunvgnü alch oter al mumaint da la fundaziun dal dret da passar cul condot.

Auas persas

art. 84

- 1 Auas persas d'edifizis ed implants sun da trattar e d'allontanar tenor las prescripziuns federalas e chantunalas davart la protecziun da las auas sco eir a norma dal plan general d'allontanamaint d'aua.
- 2 Il reglamaint davart il trattamaint da las auas persas fixescha ils detagls.

8. Terrain public e privat e spazi d'ajer

Ütilisaziun da terrain public, d'auas publicas e dal spazi d'ajer public

art. 85

- 1 L'adöver general augmantà da terrain public o d'auas publicas (p. ex. cuorsas d'orientaziun o oters geners da sports; festivitats sün terrain public; metter sü puntinadas eui.) es admiss be cun permiss da l'autorità da fabrica.
- 2 Ün'ütilisaziun speciala chi surpassa l'adöver general augmantà dal terrain public o da las auas publicas (p.ex. explotaziun da glera, sablun o d'oters materials, ütilisaziun da las auas per prodüer energia eui.) dovra üna concessiun dal cumün.
- 3 L'autorità da fabrica po admetter l'ütilisaziun dal spazi d'ajer public cun balcuns torts, lobjias o otras parts da l'edifizi chi pizzan oura, scha l'adöver dal terrain public nu vain difficultà, scha la sgürezza da trafic es garantida e schi nu s'oppuonan ingüns oters interess publics.

Ütilisaziun dal possess privat

art. 86

- 1 Il cumün ha il dret da plazzar gratuitamaing insainas e tablas sco p.ex. signals da trafic, tablas da vias, spartavias, segns da masüraziun, numers da chasas, indicaziuns davart condots d'ouvra sco eir indrizs technics sco idrants, indrizs per l'iglüminaziun publica, chaistas da distribuziun, indrizs da masüraziun eui. sün terrain privat o vi d'edifizis privats.
- 2 Giavüschs güstifichats dals proprietaris da terrain sun da resguardar.

V Uorden d'avertüra

1. In general

Program d'avertüra

art. 87

- 1 L'autorità da fabrica es cumpetenta d'elavurar e decretar il program d'avertüra.
- 2 L'autorità da fabrica expuona publicamaing dūrant 30 dis il sböz pel program d'avertüra in cumün e publichescha l'exposiziun in l'organ da publicaziuns officialas dal cumün ed aint il fögl official chantunal. Dūrant l'exposiziun publica pon personas pertoccas far propostas o objecziuns a l'autorità da fabrica. Quista examinescha las inoltraziuns, decida davart eventualas adattaziuns e decretescha il program d'avertüra.
- 3 L'autorità da fabrica pissera cha'ls obligs finanzials chi resultan dal program d'avertüra figüreschan aint il preventiv annual dal cumün.
- 4 In cas d'adattaziuns essenzialas dal program d'avertüra es da repeter la procedura d'exposiziun.

- 1 In cumplettaziun a la ledscha da fabrica fixeschan ils reglamients d'avertüra la progettaziun, la fabrica e fuormaziun tecnica, la gestiun, l'adöver, il mantegnimaint e la renovaziun confuorm al bsögn dals implants d'avertüra publics e privats, impustüt süls sectuors dal provedimaint d'aua, dal trattamaint da las auas persas e da la gestiun da las immundizchas, per quant cha singulas incumbenzas nu vegnan attribuidas a consorzis da cumüns, a portaders da concessiuns o a privats. Ils reglamients fixeschan las cundiziuns e'ls obligs da coliaziun.
- 2 A norma dals art. 104ss. Lfabrica fixeschan ils reglamients d'avertüra plünavant eir la finanziaziun da las expensas dal cumün per la fabrica, la gestiun, il mantegnimaint e la renovaziun dals implants da provedimaint e d'allontanamaint.
- 3 Pro la concepziun dals reglamients d'avertüra sun s'observar las disposiziuns da la legislaziun surordinada, sutuot il princip dal chaschunader. Cumpetenta per decretar ils reglamients d'avertüra es la votaziun a l'urna.
- 4 Resalvadas restan reglamentaziuns specialas i'l rom da planisaziuns d'areal e da quartier sco eir in convegnas da concessiun sül sector dal provedimaint d'electricità.

2. Progettaziun e permiss

Progets generals e progets da fabrica

art. 89

- 1 Ils progets generals cumpiglian ils implants da trafic da l'avertüra generala, ils implants principals dal provedimaint d'aua e da l'allontanamaint d'aua persa sco eir implants dal provedimaint d'energia e da la gestiun da las immundizchas.
- 2 Ils progets da fabrica determineschan il gener, la dimensiun, la situaziun e la fuormaziun tecnica dals implants d'avertüra ed ulteriurs detagls.
- 3 Implants d'avertüra vegnan permiss cun üna procedura da permiss da fabrica.
- 4 Schi mancan disposiziuns tecnicas specialas per concepìr ils implants d'avertüra publics, s'orientescha l'autorità da fabrica vi da las normas respectivas da las associaziuns professiunalas per dar ils permiss pels implants.

3. Realisaziun, gestiun, mantegnimaint e renovaziun

Implants d'avertüra publics

1. Realisaziun

art. 90

- 1 Ils implants cumünals da l'avertüra da basa e da l'avertüra generala vegnan realisats dal cumün a norma dal program d'avertüra.
- 2 Ils implants da l'avertüra detagliada vegnan realisats dal cumün, scha quels servan ad ün numer plü grond da parcellas.

- 3 Scha l'autorità da fabrica refüsa las dumondas d'interessats per realisar l'avertüra detagliada, autorisescha ella ils petents da realisar ils implants tenor ils plans dal cumün sco implants d'avertüra privats.
- 4 Per realisar implants d'avertüra electricis valan las cunvegnas da concessiun specialas.

2. Gestìun, mantegniment e renovaziun

art. 91

- 1 Il cumün pissera per üna gestiun ed ün mantegniment da prüma qualità sco eir per üna renovaziun a temp da tuot ils implants d'avertüra in possess cumünal.
- 2 Insuos-chamaints d'implants da trafic publics sun d'evitar. Il cumün pissera cha'ls implants ch'el mantegna vegnan pulits periodicamaing.
- 3 Scha implants da trafic vegnan suos-chantats sur masüra da privats, ston quels pulir svesch l'insuos-chamaint ad agen cuost. Sch'els nun accumulischon quist oblig, piglia l'autorità da fabrica las masüras necessarias. In cas da bsögn ordinescha ella l'execuziun d'uffizi.

3. Servezzan d'inviern

art. 92

- 1 Il cumün tegna avert ils implants da trafic dal cumün d'urant l'inviern ad agen cuost, per quant cha quai correspuonda als bsögns. L'adöver da mezs chemics per sdrelar es scumandà. In cas excepziunals po l'autorità da fabrica permetter l'adöver da mezs chemics.
- 2 Cun sgombrar naiv ha il cumün il dret da büttar la naiv cun maschinas o a man sün parcelas privatas cunfinantas, lavurond culla chüra necessaria per edifizis e culturas. Davo cha la naiv es alguada es il cumün oblià da sgombrar las parcelas pertoccas da glera e d'immundizchas. Il cumün ha d'indemnizar tuot ils dons vi dad edifizis, saivs e plantas, cun resalva da l'art. 74 al. 3 Lfabrica.
- 3 L'autorità da fabrica decretescha ün plan chi indichescha las vias, giassas e plazzas cha'l cumün sgombra da la naiv.

Implants d'avertüra privats

1. In general

art. 93

- 1 La realisaziun e finanziaziun d'implants d'avertüra privats es chosa da las proprietarias e dals proprietaris dal terrain. Il cumün surveglia ils implants da trafic privats chi servan a l'adöver cumön.
- 2 Implants d'avertüra privats ston adüna esser in ün bun stadi, abels da funcziunar e pulits e ston gnir renovats a temp. Dons vi dad implants privats ston gnir reparats immediatamaing. In cas da negligenza da quist oblig piglia l'autorità da fabrica las masüras necessarias. In cas da bsögn ordinescha ella l'execuziun d'uffizi.
- 3 Sgombrar naiv sün vias, giassas e plazzas privatas sco eir tgnair liber ils access privats es chosa da las personas privatas. La naiv nu dascha gnir büttada sün las vias sgombradas.

2. Implants cumünaivels ed ütilisaziun cumünaivla

art. 94

- 1 L'autorità da fabrica po obliar las proprietarias e'ls proprietaris dal terrain dad ün quartier e da parcellas cunfinantas da fabricar implants cumünaivels privats e da tils metter a disposiziun eir a terzas personas cunter ün'indemnissaziun adequata. Per implants cumünaivels plü gronds ston gnir instradadas proceduras pels plans da quartier.
- 2 Proprietarias e proprietaris d'implants da trafic o d'implants da provedimaint e d'allontanamaint privats pon gnir obliats da l'autorità da fabrica da metter a disposiziun implants sco vias privatas, access per veiculs e peduns, condots d'aua e da chanelisaziun a terzas personas cunter ün'indemnissaziun adequata, scha l'adöver cumünaivel es d'interess public. Ultra da quai pon proprietarias e proprietaris da terrain gnir obliats da conceder als vaschins il dret da dovrar lur terrain per realisar agens implants d'avertüra (dret da passagi urgaint public, servitut da passar cun condots).
- 3 Las parts dals cuosts vi d'implants cumünaivels sco eir las indemnissaziuns per l'adöver cumünaivel d'implants privats o eir la concessiun da drets vegnan fixats da l'autorità da fabrica tenor il princip d'avantag.

3. Transferimaint al cumün

art. 95

- 1 L'autorità da fabrica ha da surtour sün proposta da tuot ils partecipats implants d'avertüra privats chi servan a l'adöver cumünaivel e correspuondan a las pretaisas tecnicas, scha'ls implants vegnan surdats gratuitamaing ed in bun stadi. I resta reservà il transferimaint d'implants d'avertüra privats sün via d'expropriaziun.
- 2 Il cumün po surtour svesch il mantegnimaint e la pulizia d'implants da trafic, da provedimaint o d'allontanamaint privats sco eir il servezzan d'inviern sün vias privatas, cumpensond ils cuosts da produciun, scha
 - a) la majorià da las proprietarias e dals proprietaris dal terrain dumonda quai, o scha
 - b) las proprietarias e'ls proprietaris dal terrain accomplischan lur oblig da mantegnimaint be insufficiaintamaing.

L'autorità da fabrica reparta ils cuosts sün las proprietarias e'ls proprietaris dal terrain tenor il princip d'avantag.

Planisaziuns da sanaziun

art. 96

- 1 Il cumün surveglia il stadi e'l funcziunamaint dals implants d'avertüra publics e privats.
- 2 El garantischa adüna optimaziuns tenor il plü nouv stadi da la tecnica e renovaziuns cumplessivas tras planisaziuns da sanaziun fattas a temp.

- 3 Scha implants d'avertüra d'ün quartier han dabsögn d'üna renovaziun o schi mancan disposiziuns legalas cleras per l'adöver, il mantegnimaint, la renovaziun e la finanziaziun d'implants privats dovrats cumünai vlamaing, realisescha l'autorità da fabrica üna planisaziun da quartier per la sanaziun.

4. Finanziaziun dals implants d'avertüra publics

Taxas d'avertüra

art. 97

- 1 Il cumün cuverna sias expensas per la fabrica, la gestiun e'l mantegnimaint sco eir la renovaziun (sanaziun, substituziun) d'implants d'avertüra publics tras l'inchasch da contribuziuns e taxas. In cas da circumstanzas specialas paja el ils cuosts restants culs mezs generals.
- 2 I vegnan inchaschadas contribuziuns per fabricar e renovar implants da trafic sco eir implants da provedimaint da l'avertüra detagliada chi vegnan realisats dal cumün. Il cumün as partecipescha vi dals cuosts d'implants d'avertüra chi vegnan finanziaats cun contribuziuns i'l rom da las prescripziuns da la ledscha davart la planisaziun dal territori pel chantun Grischun.
- 3 I vegnan inchaschadas taxas (taxas da colliaziun, taxas da basa e taxas per quantità) per cuvernar ils cuosts per la fabrica, la gestiun, il mantegnimaint e la renovaziun d'implants da provedimaint da l'avertüra fundamentala e generala.
- 4 L'inchasch da contribuziuns succeda tenor las disposiziuns da l'ordinaziun davart la planisaziun dal territori pel chantun Grischun, scha quai nu vain fixà i'l rom da planisaziuns da quartier o planisaziuns d'areal. Las taxas vegnan fixadas ed inchaschadas tenor las disposiziuns da la ledscha da fabrica chi seguan (art. 105ss.) sco eir tenor das disposiziuns complementaras dals reglamaints d'avertüra.
- 5 Pel mantegnimaint e la renovaziun dals implants da provedimaint existents sun da far las reservas necessarias. Scha quistas nu sun sufficiaintas, vegnan inchaschadas taxas da colliaziun specialas.

Oblig da pajar taxas

art. 98

- 1 Las taxas, cun excepziun da las taxas da quantità per la gestiun d'immundizchas, sun da pajar da princip da las proprietarias e dals proprietaris da terrain chi fan adöver dals implants d'avertüra. Decisiv per l'oblig da taxas es l'inscripziun aint il register fundiari al mumaint da la scadenza da la taxa.
- 2 In cas da proprietà complessiva o cumproprietà suottastan las proprietarias/ils proprietaris complessivs o in cumproprietà a l'oblig da pajar taxa in respunsabilità solidarica. In cas da proprietà in condomini sun da pajar las taxas da la cumünanza da proprietaris in condomini, in relaziuns da dret da fabrica da las personas cun dret da fabricar.
- 3 Sch'ün'immobiglia müda proprietari davo la scadenza da la taxa, as transferischa l'oblig da pajar tuot las taxas debitadas sülla nouva proprietaria resp. sü'l nouv proprietari.

Taxas da colliaziun per l' aua e l' aua persa

art. 99

- 1 Per edifizis chi vegnan colliats per la prüma jada als implants da provedimaint d'aua e d'allontanamaint d'aua persa publics esa da pajar üna taxa da colliaziun d'üna jada. Scha edifizis colliats vegnan ingrondits o sch'els rivan pervi da müdada da l'intent in üna classa d'oget cun adöver d'aua plü grond, sto gnir pajà ün supplemoint.
- 2 La basa da calculaziun e las tariffas per las taxas vegnan fixadas i'ls reglamaints davart il provedimaint d'aua e la gestiun d'auas persas sco eir in tariffas separadas. A basa da l'index da la sgüranza d'edifizis chantunala po l'autorità da fabrica adattar las tariffas da las taxas a relaziuns müdadas.
- 3 Las taxas da colliaziun vegnan fixadas ed inchaschadas tenor las prescripziuns dal reglamaint davart il provedimaint d'aua e la gestiun d'auas persas.

Taxas da colliaziun specialas

art. 100

- 1 Scha'ls rechavs da las taxas e las reservas nu bastan per finanziair nouvs implants da provedimaint o renovaziuns necessarias, vegnan inchaschadas taxas da colliaziun specialas da las proprietarias e dals proprietaris da tuot las parcelas chi profitan dals implants.
- 2 Scha'ls implants da provedimaint publics ston gnir ingrondits causa ils bsögns specials da singulas immobiglias, vain inchaschada üna taxa da colliaziun speciala da las proprietarias e dals proprietaris da quistas per cuvernar las spaisas da l'ingrondimaint.
- 3 Las tariffas per las taxas da colliaziun specialas vegnan fixadas tras decisiun dal cumün. Ultra da quai valan per las taxas da colliaziun specialas las prescripziuns davart las taxas da colliaziun per l'aua resp. l'aua persa confuorm al sen.

Taxas d'aua e d'aua persa

art. 101

- 1 Per l'utilisaziun dals implants da provedimaint d'aua e da la gestiun da l'aua persa publics vegnan inchaschadas da tuot las parcelas colliadas taxas annualas d'aua e d'aua persa chi's cumpuonan da las taxas da basa e las taxas per quantità.
- 2 La basa da calculaziun e las tariffas per las taxas da basa, las taxas per quantità e'l fit pels quintaduors d'aua vegnan fixadas i'ls reglamaints davart il provedimaint d'aua e la gestiun da l'aua persa sco eir in tariffas separadas.
- 3 Las taxas d'aua e d'aua persa vegnan fixadas ed inchaschadas tenor las prescripziuns dals reglamaints davart il provedimaint d'aua e la gestiun da l'aua persa.

Taxas d'immundizchas

art. 102

- 1 Per cuvernar ils cuosts da la gestiun da las immundizchas vegnan inchaschadas taxas d'immundizchas. Ellas as cumpuonan d'üna taxa da basa annuala e d'üna taxa per quantità (taxa da sach, d'imballascha e da container eui.).
- 2 Las taxas d'immundizchas vegnan fixadas ed inchaschadas tenor las prescripziuns dal reglamaint davart la gestiun da las immundizchas.

VI Disposiziuns executivas e disposiziun finalas

Execuziun

art. 103

- 1 L'autorità da fabrica executescha las incumbenzas chi tilla vegnan attribuidas tras quista ledscha e'ls decrets chi's basan sün quella sco eir tras la legislaziun surordinada. Ella pissera cha tuot las obligaziuns legalas vegnan accumuladas a temp e correctamaing.
- 2 In cas da bsögn decretescha l'autorità da fabrica agüds d'execuziun, sco fögls d'infuormaziun o directivas davart la concepziun da progets da fabrica, specialmaing in quai chi riguarda la fuormaziun architectonica, l'igiene d'abitar, la sgürezza e'l mantegnimaint.
- 3 Decrets giuridics ed agüds d'execuziun vegnan miss a disposiziun a personas interessadas pel predscha da producziun. Las personas chi sun incumbenzadas cun l'execuziun da la ledscha da fabrica (cumischiun da fabrica e cumischiun da planisaziun, administratur cumünal da las fabricas) ston resguardar tals in executond lur actività.

Mezs legals

art. 104

- 1 Disposiziuns ed ordinaziuns da la cumischiun da fabrica, da l'uffizi da fabrica o da singuls funcziunaris cumünals pro l'applicaziun da la preschainta ledscha o dals decrets chi's basan sün ella pon gnir contestadas pro l'autorità da fabrica infra 20 dis daspö la comunicaziun.
- 2 I sta liber a mincha part da propuoner la sistida da la procedura a favur d'üna mediaziun. La procedura as drizza tenor la legislaziun davart la planisaziun dal territori pel chantun Grischun.

Lingua da la ledscha

art. 105

- 1 La preschainta ledscha es avantman in lingua rumantscha e tudais-cha.
- 2 Decisiva per l'interpretaziun da la ledscha da fabrica es exclusivmaing la versiun rumantscha.

Entrada in vigur

art. 106

- 1 Quista ledscha da fabrica aintra in vigur davo esser approvada da la cumünanza d'urna cun l'approvaziun da la Regenza.
- 2 Sias disposiziuns sun applichablas per tuot las dumondas da fabrica e per tuot las planisaziuns chi nu sun amo permissas o approvadas al mumaint cha la ledscha da fabrica aintra in vigur.
- 3 Cun l'entrada in vigur da quista ledscha vegnan abolidas tuot las anteriuras prescripziuns cumünalas chi s'opponan a quista ledscha, specialmaing la ledscha da fabrica dals 8 favrer e 23 avuost 1995 / 19 marz 1996 cun las revisiuns parzialas dals 18 gün 1998 / 11 avuost 1998 e dals 23 october 2002 / 3 gün 2003 sco eir il reglamaint davart las vias dals 7 settember 2000.

Decis uschè illa votaziun a l'urna dals 20 schner 2013

Il capo cumünal

Reto Pedotti



L'actuar

Flurin Lehner

Approvà da la Regenza tenor decisiun dals 5.4.2016 (nr. da protocol 305)

In nom da la Regenza

Il president da la Regenza

Dr. Chr. Rathgeb

Il directur da cancellaria

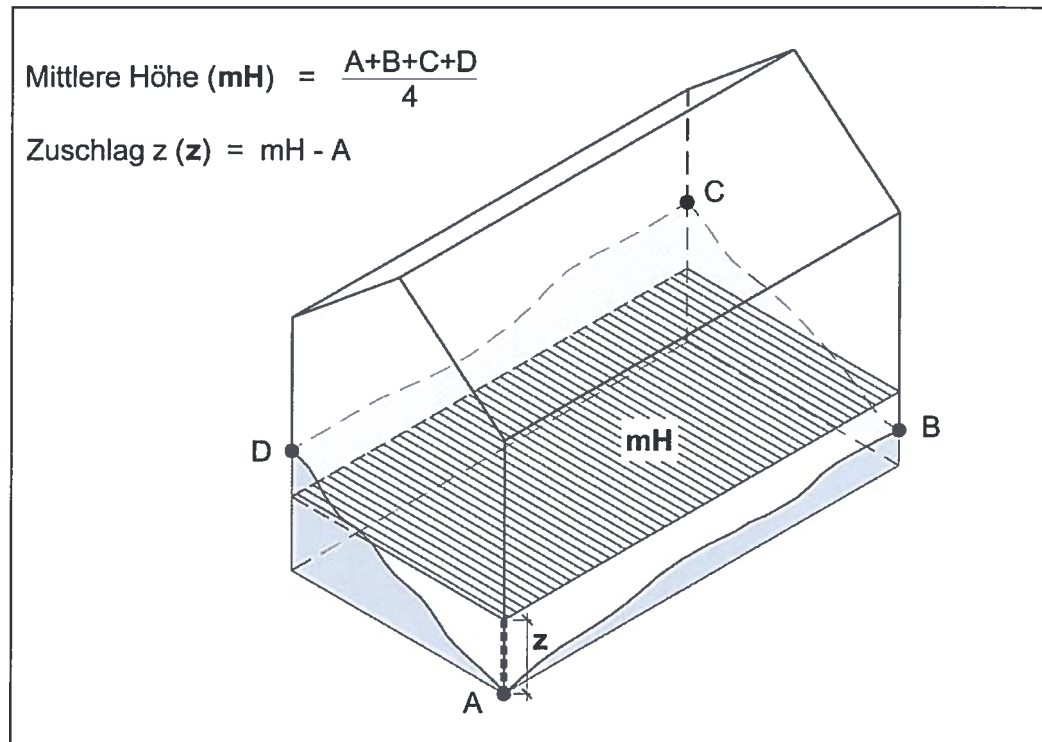
Dr. C. Riesen



Agiunta 1

Definiziuns e noziuns cun skizzas ed explicaziuns

Skizza pro l'art. 19 Otezza totala ed otezza da la fatschada



Definiziuns tenor CIAC

1.1 Terrain decisiv

Sco terrain decisiv vala il decuors dal terrain creschü natüralmaing. Scha quist decuors nu's lascha plü eruir pervi d'anteriurs s-chavs o implidas, esa da partir dal decuors natüral dal terrain dals contuorns. Per motivs da planisaziun o d'avertüra po il terrain decisiv divergent gnir fixà in üna procedura da planisaziun o illa procedura da permiss da fabrica.

2.2 Edifizis pitschens

Edifizis pitschens sun edificis libers chi in lur dimensiuns nu surpassan las masüras admissas e chi cumpiglian be surfatschas d'utilisaziun accessoria.

2.3 Fabricats annexs

Fabricats annexs sun fabricats insembel cun ün oter edificis, ma nu surpassan in lur dimensiuns las masüras admissas e cumpiglian be surfatschas d'utilisaziun accessoria.

2.4 Edifizis suotterrans

Edifizis suotterrans sun edifizis chi – cun excepziun da l'avertüra sco eir da las balustradas e dals parapets – sun situadas cumplettamaing suot il terrain decisiv, resp. suot il terrain sbassà.

3.4 Parts da l'edifiz chi pizzan oura

Parts da l'edifiz chi pizzan oura surpassan la fila da fatschadas maximalmaing fin a la masüra admissa (per la profuondità) e – cun excepziun da las penslas - nu das-chan surpassar la masüra admissa (per la larghezza) resp. la part admissa concernent il sector da la fatschada respectiva.

4.1 Lunghezza da l'edifiz

La lunghezza da l'edifiz es la vart plü lunga dal plü pitschen rectangul chi cumpiglia la lingia da fatschada progettada.

5.1 Otezza totala

L'otezza totala es la plü gronda differenza d'otezza tanter il plü ot punct da la construcziun dal tet e'ls puncts chi's rechattan verticalmaing suotvart sül terrain decisiv.

5.2 Otezza da la fatschada

L'otezza da la fatschada es la plü gronda differenza d'otezza tanter la lingia da tagl da la fila da fatschadas cun l'ur superiur da la construcziun dal tet e la lingia da fatschada respectiva.

6.2 Plans suot

Plans suot sun plans, pro'ls quals l'ur superiur dal fuond terminà, masürà illa fila da fatschadas, pizza our da la lingia da fatschada in media fin a la masüra admissa.

7.1 Distanza dal cunfin

La distanza dal cunfin es la distanza tanter las lingias da fatschada progettadas e'l cunfin da la parcella.

7.2 Distanza d'edifizis

La distanza d'edifizis es la distanza tanter las lingias da fatschada progettadas da duos edifizis.

7.3 Lingias da fabrica

Lingias da fabrica cunfineschan la construcziun e servan impustüt a la sgürezza da stabilimaints e surfatschas existents e planisats.

8.4 Cifra da surfabricaziun

1 La cifra da surfabricaziun (CS) es la proporziun da la surfatscha da l'edifizii imputabla (SEi) cun la surfatscha da la parcella imputabla (SPi).

$$\text{Cifra da surfabricaziun (CS)} = \frac{\text{Surfatscha da l'edifizii imputabla (SEi)}}{\text{Surfatscha da la parcella imputabla (SPi)}}$$

2 Sco surfatscha da l'edifizii imputabla vala la surfatscha a l'intern da la lingia da fatschada progettada.

Definiziuns tenor OPTGR

Cifra d'utilisaziun

1 La cifra d'utilisaziun (CÜ) es la proporziun da la surfatscha da plans imputabla (SPli) cun la surfatscha da la parcella imputabla (SPi). Ella vain calculada:

$$\text{Cifra d'utilisaziun (CÜ)} = \frac{\text{Surfatscha da plans imputabla (SPli)}}{\text{Surfatscha da la parcella imputabla (SPi)}}$$

2 Sco surfatscha da plans imputabla (SPli) valan las seguintas surfatschas:

1. Surfatschas d'utilisaziun principala (SÜP);

2. Surfatschas d'utilisaziun accessoria (SÜA), surfatschas da trafic (ST) e surfatschas da construcziun (SC), per quant ch'ellas pertoccan spazis o parts da spazis chi pizzan oura plü co 1.60 m sur il terrain decisiv o sbassà.

3 I nu vegnan imputats:

1. Tuot las surfatschas suot 1.60 m otezza dal local

2. Surfatschas da funcziun (SF)

3. las seguintas sorts da surfatschas d'utilisaziun accessorias (SÜA): Locals per metter aint veiculs, refügis, locals per las immundizchas, chasinas d'üert per üsaglias d'üert o sumgliaintas robas, tschuffas da laina sco eir stallas per bes-chas pitschnas.

4 La definiziun da las surfatschas as drizza tenor la norma SIA 416

5 Pro la surfatscha da parcella imputabla toccan las surfatschas resp. las parts da parcella chi's rechattan illa zona da fabrica correspondentia chi cumpiglian las surfatschas dals access a las chasas. Las surfatschas da l'avertüra fundamentala, generala e detagliada nu vegnan imputadas.



Kanton Graubünden
Gemeinde Scuol

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Teilrevision Baugesetz (Ftan)

Art. 16 – Zonenschma

Von der Urnengemeinde angenommen am: 5. Juni 2016

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am: 20.9.2016, 28.819

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Das von der ehemaligen Gemeinde Ftan in der Urnenabstimmung vom 20. Januar 2013 beschlossene Baugesetz wird wie folgt geändert:

Hinweise:

Normal = Rechtskräftiger Gesetzestext

Rot = Änderungen

Zonenschema

Art. 16

Art.		17-18	17	19	19	20	21	21	62
	Zona	Ütilisaziun maximala) ¹	Cifra da surfabrizaziun) ²	Otezza totala) ² m	Otezza da la fa- tschada) ² m	Lunghezza da l'edifizis) ² m	Distanza dal cunfin) ² m	Distanza d'edifizis) ² m	Quota da prumas abitaziuns in % SPB
27	Zona d'abitar e d'industria	-	-	14.5	11.5	-	4	8	33 1/3



Kanton Graubünden
Gemeinde Scuol

Teilrevision Baugesetz (Ftan)

Art. 29 und Art. 33a

Von der Urnengemeinde angenommen am: 21. Mai 2017

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



Von der Regierung genehmigt am: 16.10.2018, RB 783

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Das von der ehemaligen Gemeinde Ftan in der Urnenabstimmung vom 20. Januar 2013 beschlossene Baugesetz wird wie folgt geändert:

Hinweise:

Rot = Änderungen

Zone Institut

Art. 29

1. Die Zone Institut umfasst das vom Institut beanspruchte Gelände.
2. Es dürfen nur Bauten, die dem Schulbetrieb dienen, sowie Bauten mit Hauptwohnungen erstellt werden. Die Erstellung von Zweitwohnungen ist nicht zulässig.
3. Ferner sind Anlagen, welche für den Betrieb des nahegelegenen Mountainbike-Skillparks notwendig sind (WC; Umkleideraum; Radwaschanlage) zulässig.

Zone Mountainbike-Skillpark

Art. 33a

1. Die Zone Mountainbike-Skillpark ist für Anlagen zum Erlernen und Üben von Fahrtechniken und Fähigkeiten im Bereich des Mountainbikesports bestimmt.
2. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Betrieb sowie der Ausübung von Aktivitäten im Bereich des Mountainbikesports dienen.
3. Bauten und Anlagen haben Natur und Landschaft zu schonen. Die bestehende Bestockung ist, mit Ausnahmen der direkt durch Bauten und Anlagen beanspruchten Flächen, zu erhalten.
4. Alle Bauabsichten sind vor Einreichung des Baugesuches mit dem Forstdienst abzusprechen.
5. Die von der Wildruhezone nach Art. 31 betroffene Fläche darf während der Sperrzeit nicht betreten werden. Vor Eintritt der Sperrzeit sind Hindernisse, die eine Gefahr für das Wild darstellen können, von den Betreibern auf eigene Kosten zu entfernen. Diese Anlagen dürfen nach Ablauf der Sperrzeit ohne erneute Baubewilligung wieder errichtet werden.



**Chantun Grischun
Cumün da Scuol**

**Revisiun parziala da la ledscha da fabrica
da l'anteriur cumün da Ftan**

Art. 28 Zona da l'hotel

Acceptà da la votaziun a l'urna dals: 30 november 2025

Il capo:

A. Zaneff

La chanzlista:

[Signature]

Approvà da la Regenza als:

26.2026

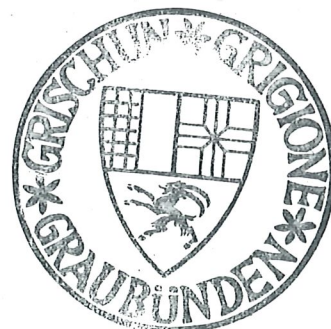
386/2026

Il president:

[Signature]

Il chancelier:

[Signature]



Ils artichels 16 e 28 da la ledscha da fabrica da l'anteriur cumün da Ftan dals 20 schner 2013 / 5 avrigl 2016 han da gnir müdats resp. redigits da nouv.

Art. 16 Schema da las zonas

Infuormaziun:

- nair = text da la ledscha giuridicamaing valabla
- cotschen = müdamaint o nouv text

Schema da zonas

Art. 16

Art.		17-18	17	19		20	21		62
	Zona	Ütilisaziun maximala) ¹	Cifra da surfabricaziun) ²	Otezza totala) ² m	Otezza da la fatscha-da) ² m	Lunghezza da l'edifizi) ² m	Distanza dal cunfin) ² m	Distanza d'edifizis) ² m	Quota da prümas abitaziuns In%SPB
22	Zona da cumün	-	min 0.25) ³ max. 0.35	min. 10.0 max. Art. 22Abs. 3	min. 7.0 max. Art. 22 Abs. 3	-	2.5	5.0	331/3
23	Zona da cumün Quadras	-	-	10.0-12.0	7.0 -9.0	-	2.5	5.0	100
24	Zona da cumün ingrondida	0.6	-	12	9	-	2.5	5.0	33 1/3
25	Zona d'abitar	0.45	-	10.5	7.5	15	4	8	331/3
26	Zona d'abitar Fionas	0.5	-	11	8	-	4	8	Art. 26
27	Zona d'abitar e d'industria	-	-	12	9	-	4	8	331/3
28	Zona Hotel Paradis	Art. 28	-	PGF	PGF	PGF	4	PGF	-
29	Zona da l'Institut	-	-	15	12	-	5	10	100

¹ Definiziun tenor OPTGR (guarda agiunta 1)

² Definiziun tenor CIAC (guarda agiunta 1)

³ Edifizis pitschens e fabricats annex pon gnir permiss, eir scha la cifra da surfabricaziun minimala nu vain observada

- 1 La zona Hotel Paradis es destinada per gestiuns d'allogiamaint sco eir chasas da cura e da recreaziun chi vegnan manadas in fuorma d'hotel. Sco gestiuns d'allogiamaint valan Hotels tradiziunals, hotels garni e pensiuns sco eir resorts manats in fuorma d'hotel e gestiuns congualablas chi'd accumulischan las pretaisas per gestiuns d'allogiamaint structu-radas da l'art. 4 da l'ordinaziun davart las abitaziuns secundaras dal cussagl federal (OAS). Ellas ston accumplir plünavant las pretaisas cumünalas circumschittas seguinta-maing.
- 2 Illa zona Hotel Paradis vegnan permiss fabricats nouvs e fabricats substitutivs, reconstrucziuns, transfuormaziuns incl. müdamaints da l'intent sco sbodamaints e reconstrucziuns be schi correspuondan a la planisaziun d'utilisaziun orientada al proget chi consista da l'artichel 28 ledscha da fabrica sco eir dal plan da zonas, dal plan general da fuormaziun e dal plan general d'avertüra. Tuot ils intents da fabrica sun suottamiss a la valütaziun ed a l'accumpognamaint da la cussagliaziun da fuormaziun.
- 3 La planisaziun d'utilisaziun orientada al proget Hotel Paradis as basa sül proget directiv dals 3 december 2024, chi muossa la fuormaziun aspirada dal terrain, ils fabricats, ils spazis libers, ils contuorns e l'avertüra. Il proget directiv vala sco directiva generala per la fuormaziun e la valütaziun da l'intent da fabrica planisä.
- 4 L'utilisaziun maximala illa zona Hotel Paradis importa 10 500 m² surfatscha da plans im-putabla (SPi). Quista surfatscha es d'utilisar sco segua:
 - a. almain 750 m² SPi sco stanzas da giasts i'l sen d'ün hotel tradiziunal;
 - b. almain 2 500 m² SPi sco localitats da gestiun d'hotellaria e gastronomia (recepziun, lobby, ustaria, cuschina, bar, wellness, atelier, biblioteca, administraziun, shop ed ogets sumgliaints). Id es permiss ün suotpassamaint fin a 50 % a favur da chombras da giasts d'üna utilisaziun tradiziunala d'hotel,
 - c. maximalmaing 4 300 m² SPi sco abitaziuns gestiunadas turisticamaing;
 - d. almain 1 000 m² Spi sco quartier pel persunal.

I'rom da la Spi maximalmaing disponibla das-cha plünavant gnir construidas abitaziuns secundaras per finanziair la gestiun d'hotel, scha las premissas da l'artichel 8 al. 1 - 3 da la ledscha federala davart las abitaziuns secundaras (LAS) sun avantman. La surfatscha ütili-sada principala da las abitaziuns secundaras nu das-cha però surpassar üna quota da ma-ximalmaing 20 - 33 % da las surfatschas d'utilisaziun principalas da las chombras e da las abitaziuns realisadas.

L'utilisaziun maximala sto gnir explotada almain per 80 %.

5 Ils secturs da construcziun A - D fixan il möd d'utilisaziun admiss sco segua:

- sector da construcziun A: abitaziuns gestiunadas turisticamaing;
- sector da construcziun B: surfatschas da la gestiun d'hotellaria e gastronomia i'l sen da l'alineia 4 lit. a + b;
- sector da construcziun C: abitaziuns pel personal;
- sector da construcziun D: abitaziuns secundaras i'l rom da l'art. 8 al. 1 da la ledscha federala davart las abitaziuns secundaras (LAS).

Ils secturs da construcziun A, B e D pon gnir permissas - ultra da las utilisaziuns fixadas - eir utilisaziuns tradiziunalas d'hotel.

- 6 Abitaziuns gestiunadas turisticamaing vegnan permissas, scha las abitaziuns stan a disposiziun permanentamaing a la gestiun e scha tuot las utilisadras ed ils utilisaders da las abitaziuns (giasts e proprietarias e proprietaris d'abitaziuns) retiran las prestaziuns da la gestiun da l'hotel. L'aigna utilisaziun da las abitaziuns dascha importar maximalmaing 3 eivnas per stagiun principala (stă/inviern). Id es scumandă da fittar permanentamaing. Quistas restricziuns sun da garantir cun üna cunvegna cul cumün e d'inscriver i'l cudesch fundiari.
- 7 Fabricats sur terra daschan gnir construits be dadaint la lingia da fabrica dals chomps da construcziun 1-9 fixats i'l plan general da fuormaziun. Las lingias da construcziun nu daschan gnir surpassadas d'edifizis o da parts d'edifizis chi surpassan il terrain creschü o concepì da nouv. Parts d'edifizis chi stan oura sco penslas o balcuns averts nu daschan tendscher sur las lingias da construcziun oura. Dadaint ils chomps da construcziun es libra la lunghezza dals edifizis ed i nu valan ingünas distanzas da cunfin e dals edifizis. Dadour ils chomps da construcziun daschan gnir permiss singuls fabricats pitschens dad ün plan sco suosts da velos, tschuffas per Utensils ed ogets sumgliants cun üna surfatscha maximala da 9 m².
- 8 Las culmainas da fabricats sur terra vegnan determinadas tras las cotas d'otezza in m.s.m. Quistas cotas d'otezza daschan gnir surpassadas in cas motivats fin a maximalmaing 0,50 m. Exceptuadas da quai sun construcziuns tecnicas sül tet stringentamaing necessarias sco büschens per sventilaziuns ed ogets sumgliants.
- 9 Ils fabricats ston gnir construits da möd chi's basan sün l'architettura tradiziunala da l'Engiadina Bassa. La concepziun dals tets as drizza da princip tenor il projet directiv. I sun permiss be tets a piz cuvernäts cun tola inchastrada (Falzblech). Indrizs solars sün tets ston gnir integradas e nu daschan gnir miss in ot.

- 10 La concepziun dal terrain as drizza tenor las determinaziuns i'l plan general da fuormaziun. Il nouv terrain segnà i'l plan general da fuormaziun vala sco terrain decisiv. Fabricats i'l sector dal terrain nouv impli ston gnir cuvernats cun üna vetta da terra naira (umus) chi garantischa ün cresch normal dad erba e da frus-chers. I'ls chomps da construcziun 10 ed 11 fixats i'l plan general da fuormaziun das-chan ils plans chi's rechattan per gronda part suot il nouv terrain as muossar vers inoura cun üna fatschada.
- 11 I'ls contuorns ston gnir concepits in möd natüral. Culla dumonda da fabrica sto gnir inolt-rä ün plan detagliä da la cuntrada. Il sector da la gruppa da plantas segnà i'l plan general da fuormaziun sto gnir implantä cun plantas tipicas dal lö sco larsch, culaischems ed ascher da muntogna. Pro l'implantaziun stona avair ün'otezza d'almain 4 m.
- 12 L'avertüra as drizza tenor il plan general d'avertüra ed ils reglamaints d'avertüra dal cumün. Las plazzas da parcar ston da princip gnir fattas suot terra. Parcadis sur terra per visitadras e visitaders sun admiss be i'ls chomps indichats i'l plan general d'avertüra. Il parcadi suotterran segnà i'l plan general d'avertüra ha character da plan directiv.
- 13 Las parts da la parcella segnada i'l plan da zonas sun suottamissas al dovair da fabrica. Il termin per cumanzar cullas lavurs da fabrica da la surfabricaziun importa 3 ons daspö cha la revisiun parziala qua preschainta es in vigur legala. Per prolungar o per interrumper quist termin vala l'artichel 19h al. 2 LPTGR. Schi nu vain cumanzä culla surfabricaziun infra i'l termin, scrouda la planisaziun orientada al proget sco tala. La surfatscha chi'd es occupada cul dovair da fabrica vegn attribuida automaticamaing e sainza indemnisiun a la zona agricula. Per l'ulteriura surfatscha chi's rechatta illa zona Hotel Paradis vala la zona d'hotels B tenor la ledscha da fabrica dal cumün fusiunä da Scuol.
- 14 La realisaziun da la planisaziun d'utilisaziun orientada al proget Hotel Paradis sto gnir sgürada cun ün contrat da realisaziun tanter il proprietari da la parcella e'l patrun da fabrica sco eir il cumün. Il contrat da realisaziun fuorma üna part da la planisaziun d'utilisaziun.
- 15 La taxa sülla plüvalur per la surfatscha chi vain attribuida da nouv a la zona d'hotels importa 20 % da la plüvalur.