



Chantun Grischun
Cumün da Zernez

Ledscha da fabrica

Lavin

Decisa da la radunanza cumünala dals 28 marz 2000
Approvà tenor conclus da la regenza nr. 643 dals 24 avrigl 2001

Müdar:
Decisa da la radunanza cumünala dals 1. da favrer 2012
Approvà tenor conclus da la regenza nr. 906 dals 18 da settember 2012

	artichel
I	
<u>In general</u>	
Mera	1
Chomp d'applicaziun	2
Protecziun da la natüra e da la patria	3
Autorità da fabrica	4
Cumischiun da fabrica	5
Consulenza da fabrica	6
Excepziuns	7
Zona da planisaziun	8
Garanzia dal possess (dret da reconstrucziun)	9
II	
<u>Planisaziun directiva</u>	
Plan directiv	10
Inventars	11
III	
<u>Uorden fundamental</u>	
<u>1. In general</u>	
Uorden fundamental	12
Plan da zonas	13
Plan general da fuormaziun	14
Plan general d'avertüra	15
Procedura	16
<u>2. Prescripziuns da fabrica</u>	
<u>2.1. Premissas da fabrica</u>	
Permiss da fabrica	17
Cundiziuns e servituts, revers	18
Madüranza da fabrica	19
<u>2.2. Fuormar e situar edifizis ed implants</u>	
Architectura	20
Tets	21
Balcuns, loglobias e verandas d'inviern	22
Serragls	23
Müdadas dal terrain, rövens e mürs da sustegn	24
Reclamas e tablas d'infuormaziun	25
Antennas	26
Implants d'energia alternativa	27
Distanza dal god, distanza da las auas	28

2.3. Implants da trafic e da provedimaint

Sgürezza	29
Access e sortidas	30
Plazzas da parcar per veiculs a motor	
a) Plazzas da parcar obligatorias	31
b) Taxa da cumpensaziun	32
Condots d'ouvra	33

2.4. Realisaziun, gestiun e mantegnimaint dals edifizis e dals implants

Realisaziun d'edifizis e d'implants	
a) Princip	34
b) Igièna d'abitar	35
c) Economia d'energia	36
d) Isolaziun cunter canera	37
e) Greivezza per l'ambiant	38
f) Protecziun cunter radiazions	39
Aua persa	40
Mantegnimaint	41

2.5. Terrain e spazi d'ajer public e privat

Ütilisaziun dal terrain e dal spazi d'ajer public	42
Ütilisaziun da la proprietà privata per intents publics	43

3. Zonas

3.1. Zonas da fabrica

3.1.1. In general

	44
1. Edifizis novs	45
2. Edifizis existents	45.1
Grà da disturbi dad impraisas	46

3.1.2. Geners da zonas

Zona dal cumün	47
Zona d'abitar Pragliver	48
Zona da Iavur e da servezzan	49
Zona per edifizis ed implants publics	50

3.1.3. Uorden da zonas

Schema da zonas	51
Otezza da l'edifizis e da la culmaina	52
Lunghezza da l'edifizis	53
Distanza dal cunfin e dals edifizis	54

3.2. Ulteriuras zonas

Zona d'agricultura	55
Zona da silvicultura	56
Zona da campadi	57
Ulteriur territori da cumün	58
Zona da tgnair libra	59
Zona d'archeologia	60
Zona da protecziun archeologica	61
Zona per la protecziun da la natüra	62
Zona per la protecziun da la cuntrada	63
Zona da pos per la sulvaschina	64
Zona per la protecziun da l'aua da fuond e da funtan	65
Zona da privel	66
Zona per deponias da material	67

4. Fuormaziun

Edifizis degns da gnir protets, da mantgnair e degns da gnir mantgnüts	68
Mürs degns da gnir mantgnüts	69
Lös da fabrica, nomer da plans, scumond da construcziun ota	70
Lingias da fuormaziun per fabricar	71
Ogets natürels e culturals degns da gnir protets	72

5. Avertüra

5.1. In general

Avertüra da basa ed avertüra generala	73
Avertüra detagliada	74

5.2. Progettaziun, realisaziun

Lingias da fabrica, lingias da nivel	75
Progets generals e progets da fabrica	76
Procedura	77
Realisaziun	
a) Implants d'avertüra publics	78
b) Implants d'avertüra privats	79

5.3. Finanziaziun

Implants d'avertüra publics	80
Implants d'avertüra privats	81

IV Planisaziun da quartier

1. Plan da quartier

Plan da quartier	82
Disposiziuns dal plan da quartier	83

Plan per la fuormaziun dal quartier	84
Plan d'avertüra dal quartier	85
Avertüra dal quartier	
a) Fabrica	86
b) Finanziaziun	87

2. Regruppamaint dal terrain da fabrica

Regruppamaint dal terrain da fabrica	88
Inventar vegl	89
Deducziuns pel bsögn cumünaivel	90
Repartiziun nouva, egualisaziun da la valur	91
Verificaziun dals drets, prenotaziuns e remarchas	92
Rectificaziun dals cunfins	93

3. Procedura pel plan da quartier

Introducziun	94
Realisaziun	95
Exposiziun publica, protesta	96
Decret	97
Cuosts da planisaziun	98
Aboliziun o müdamaint	99
Resalva dal permiss da fabrica	100

V Procedura pel permiss da fabrica

Dumonda da fabrica	101
Profils	102
Examinaziun preliminar, examinaziun ecologica	103
Exposiziun, publicaziun e protesta	104
Decisiun da fabrica	105
Cumanzamaint da las lavuors da fabrica e termins da fabrica	106
Realisaziun da la fabrica, müdamaints	107
Controllas da la fabrica, collaudaziun	108
Taxas	109

VI Disposiziuns executivas e finalas

Respunsabilità	110
Disposiziuns penals	111
Reconstituiziun dal stadi legal	112
Mezs legals	113
Lingua da la ledscha	114
Entrada in vigur	115

I IN GENERAL

La fuorma masculina ütilisada in quista ledscha da fabrica vala confuorm a seis cuntegn eir per la fuorma feminina.

Mera art. 1

¹ La ledscha da fabrica regla l'ütilisaziun nüzzaivla dal terrain e pissera per ün svilup da fabrica regulà in cumün. Decisiv per applichar la ledscha da fabrica sun las meras e'ls princips dal dret per la planisaziun dal territori sco eir ils intents cun effet sül territori dal cumün, da la regiun e dal chantun.

Chomp d'applicaziun art. 2

¹ La ledscha da fabrica vala per tuot il territori da cumün. Sias prescripziuns han da gnir applichadas per tuot ils edifizis ed implants obliats d'avair ün permiss da fabrica.

² Edifizis ed implants existents chi nu correspuondan a quista ledscha da fabrica pon be gnir mantgnüts. Ün permiss po gnir dat per müdamaints chi nu cuntrafan ad interess publics.

³ Ultra da las prescripziuns da fabrica cumünalas han da gnir observadas per ün proget da fabrica eir las disposiziuns applichablas dal dret federal e chantunal. Per terrain cunfinant valan ultra da las prescripziuns da fabrica cumünalas specialmaing las disposiziuns dal Cudesch civil svizzer (CCS) e da la Ledscha introductiva dal Grischuna al Cudesch civil svizzer (LIaCCS).

Protecziun da la natüra e da la patria art. 3

¹ Cuntradas preziasas, ogets natürals e biotops nu das-chan gnir ne desdrüts ne periclitats considerabelmaing. Edifizis ed implants d'importanza istorica, artistica o architectonica nu das-chan gnir demolits.

² Las masüras da protecziun necessarias seguond il dret davart la planisaziun dal territori e'l dret davart la protecziun da la natüra e da la patria vegnan tuttas i'l rom da la planisaziun locala.

³ Il magistrat po relaschar disposiziuns da protecziun preventivas.

Autorità da fabrica art. 4

¹ L'autorità da fabrica es il magistrat.

² L'autorità da fabrica ha il dovair d'executar quista ledscha sco eir d'applichar las prescripziuns federalas e chantunalas per quant ch'ellas stan illa cumpetenzza dal cumün.

³ In cas da bsögn po l'autorità da fabrica consultar persunas cumpetentas.

⁴ Il cumün po manar ün uffizi da fabrica o as colliar cun ün uffizi da fabrica regional.

¹ La cumischiun da fabrica as cumpuona da trais commembers. Il commember dal magistrat chi occupa il dicasteri da fabrica fa part d'uffizi da la cumischiun da fabrica e tilla presidiescha. Ils ulteriurs commembers vegnan elets da la radunanza cumünala pel listess temp d'uffizi sco quel da l'autorità da fabrica.

² La cumischiun da fabrica es cumpetenta da decider sch'almain duos commembers sun preschaints.

³ La cumischiun da fabrica cussaglia a l'autorità da fabrica in tuots affars chi fuorman la basa da decisiun per dar il permiss da fabrica. La cumischiun da fabrica examinescha las dumondas da fabrica in regard a lur legalità ed ütilità e fa üna proposta a l'autorità da fabrica. Ella fa las controllas da fabrica e las collaudaziuns.

¹ L'autorità da fabrica designa üna persuna cumpetenta sco cusgliadra da fabrica. Quella nu po esser domiciliada in cumün e nu das-cha güdichar fabricas ch'ella persunalmaing, o'l büro d'architectura ingio ch'ella es ingaschada, ha planisa¹ o fabricrà.¹

² La consulenza da fabrica orientescha e cussaglia als patruns da fabrica, als architects ed a l'autorità da fabrica in regard a la fuormaziun dals progets da fabrica.

³ La consulenza da fabrica sto gnir clomada obliantamaing per edifizis nouvs, amplificaziuns, müdadas d'edifizis essenzialas sco eir per construcziuns sün tet, implants d'energia solara e renovaziuns da fatschadas illa zona dal cumün. L'autorità da fabrica e la cumischiun da fabrica pon ingaschar la consulenza da fabrica in cas da bsögn eir per progets da fabrica in otras zonas, pustüt per progets da fabrica illa zona d'agricultura sco eir per planisaziuns da quartier. Ils cuosts per la consulenza da fabrica van a quint dal patrùn da fabrica.

¹ Schi sun avantman relaziuns extraordinarias e scha l'observanza da las disposiziuns legalas significhess üna dürezza schmarüsada, lura po l'autorità da fabrica conceder excepziuns da singulas prescripziuns sch'ellas nu cuntrafan ad ingüens interess publics.

² Üna pretaisa da far excepziuns nun exista.

³ Il permiss excepziunal po gnir collià cun cundiziuns e dovairs, po gnir limità e pustüt depender da quai, cha'l proprietari da terrain s'impegna in ün revers da restabilir immediatamaing il stadi legal scha l'autorità da fabrica pretenda quai.

¹ Schi vain instradada üna masüra da planisaziun, lura po l'autorità da fabrica statuir üna zona da planisaziun pels territoris correspondentes. Quista ha da gnir publichada i'l Fögl ufficial chantunal ed uschè sco cha quai es üsità al lö.

¹ Approvà tenor conclus da la regenza nr. 09.88 dals 03.02.2009

² Illa zona da planisaziun nu vegnan approvats edifizis ed implants in cas ch'els cuntrafessan a la masüra previssa o pudessan periclitar sia realisaziun.

³ La zona da planisaziun po gnir ordinada da l'autorità da fabrica il plü da tuot per ün on e gnir prolungada adequatamaing cun l'acconsentimaint dal departamaint chantunal cumpetent.

Garanzia dal possess (dret da reconstrucziun) art. 9

¹ L'existenza d'edifizis existents chi stan in cuntradieziun cun las prescripziuns novas es garantida cun resalva da las ordinaziuns dal plan general da fuormaziun.

² Illa zona dal cumün pon gnir reconstruits edifizis desdrüts o demolits illa listessa dimensiun cun resalva da las lingias da fabrica e da las ordinaziuns dal plan general da fuormaziun e sainza resguardar las prescripziuns d'utilisaziun, las dimensiuns da l'edifizis e las prescripziuns da distanza. Lapro das-cha il möd d'utilisaziun d'infin uossa gnir mantgnü. Ün'adattaziun al möd d'utilisaziun prescrit per la zona correspudenta es admissa.

³ Ün dret da trattamaint a basa da l'al. 2 exista be scha las dimensiuns da l'edifizis vegl sun gnüdas fixadas cun plans avant la destrucziun resp. infra duos mais daspö la demoliziun e scha'l cumün es perinplet. La reconstrucziun sto succeder infra trais ons daspö la destrucziun resp. la demoliziun. Ils plans surmanzunats han da gnir deponüts in cumün.

II PLANISAZIUN DIRECTIVA

Plan directiv art. 10

¹ Il plan directiv fixa ils princips da l'utilisaziun, da la fuormaziun, da l'avertüra e dal furnimaint futur dal territori da cumün. Il plan directiv consista da la charta e dal text. El as basa sül model directiv dal cumün e resguarda ils plans directivs regiunals e chantunals.

² Il plan directiv es impegnativ pels organs dal cumün, na però pels proprietaris da terrain.

³ Il plan directiv e seis müdamaints han da gnir suottamiss a la votaziun cumünala. Avant la votaziun vain il plan directiv expost d'ürant 20 dis. Infra quist temp pon personas interessadas inoltrar lur propostas a l'autorità da fabrica. Quella piglia posiziun davart las propostas.

Inventars art. 11

¹ L'inventar d'abitadis cumpiglia e valütescha la substanza architectonica existenta e'ls spazis exteriurs illa zona d'abitadis.

² L'inventar d'abitadis fuorma la basa per statuir las zonas da protecziun e las prescripziuns da fuormaziun sco eir per registrar ils edifizis prezios, las gruppas d'edifizis, ils ogets natürels e culturals aint il plan general da fuormaziun. L'inventar d'abitadis sta a disposiziun ultra da quai sco agüd da progettaziun per renovaziuns e müdadas d'edifizis.

³ L'inventar d'abitadis fat dal cumün sto gnir controllà ed actualisà regularmaing.

III UORDEN FUNDAMENTAL

1. In general

Uorden fundamental art. 12

¹ L'uorden fundamental consista da la ledscha da fabrica, dal plan da zonas, dal plan general da fuormaziun e dal plan general d'avertüra.

² La ledscha da fabrica e'ls plans da l'uorden fundamental sun impegnativs per minchün.

Plan da zonas art. 13

¹ Il plan da zonas regla l'utilisaziun dal territori da cumün. El indicha las zonas da fabrica, las zonas d'agricultura e da silvicultura, las zonas da protecziun e da recreaziun sco eir l'ulteriur territori da cumün.

² Il plan da zonas disferenzchescha las zonas da l'utilisaziun fundamentala e las zonas da l'utilisaziun surpostada. Las zonas da l'utilisaziun fundamentala determineschin in general l'utilisaziun admissibla dal terrain. Las zonas surpostadas cuntengnan prescripziuns d'utilisaziun complementaras.

³ Il plan da zonas scumparta ils grads da sensibilità. Per lur applicaziun valan las prescripziuns da la legislaziun davart la protecziun da l'ambiant.

Plan general da fuormaziun art. 14

¹ Il plan general da fuormaziun regla la fuormaziun e'l mantegnimaint dals edificis o da las gruppas d'edificis, da l'abitadi e da la cuntrada.

² Il plan general da fuormaziun indicha ils edificis degns da gnir protets, da mantgnair e degns da gnir mantgnüts sco eir mürs degns da gnir mantgnüts. Plünavant indicha'l ils territoris dadaint la zona da fabrica chi bsögnan üna planisaziun da quartier avant co chi pon gnir surfabrichats.

³ Il plan general da fuormaziun po cuntgnair in plü ulteriuras masüras da fuormaziun e da planisaziun. El po indichar ogets natürels e culturals degns da gnir protets sco eir saivs vivas e bos-cham degns da gnir mantgnüts e da cumplettar. El po fixar las lingias da fuormaziun per fabricar ed eir las lingias da distanza dal god e da las auas sco eir indichar ils lös da fabrica chi prescrivan il nomer dals plans e la direcziun da la culmaina.

Plan general d'avertüra art. 15

¹ Il plan general d'avertüra stabilischa ils implants da l'avertüra da basa e da l'avertüra generala per tuot il territori da cumün. El po fixar ils implants da l'avertüra detagliada.

² Il plan general d'avertüra po indichar las etappas d'avertüra e fixar las lingias da fabrica necessarias per tgnair liber las surfatschas da circulaziun e'ls condots importants.

³ Il plan general d'avertüra po preverer masüras per diminuir il trafic. El po fixar ils territoris, i'ls quals ils implants d'avertüra han da gnir planisats e fats seguond ün concept special (concept da parcar, concept da provedimaint).

⁴ Il plan general d'avertüra serva sco basa pels progets generals e per la finanziaziun da l'avertüra.

Procedura

art. 16

¹ Il decret e la müdada da la ledscha da fabrica, dal plan da zonas, dals plans generals da fuormaziun e dals plans generals d'avertüra han da gnir suottamiss a la votaziun cumünala.

² Las prescripziuns da fabrica e'ls plans han da gnir exposts in cumün avant la votaziun d'ürant 20 dis. L'exposiziun ha da gnir comunicada uschè sco cha quai es üsità al lö. L'exposiziun publica sto gnir repetida scha las prescripziuns da fabrica o'ls plans vegnan müdats essenzialmaing davo l'exposiziun dals plans. Scha las müdadas regardan be a singulas persunas, lura po il cumün dar a talas la pussibilità d'exprimer persunalmaing lur giavüschs da müdada e lur propostas impè da repeter l'exposiziun publica.

³ D'ürant il temp d'exposiziun pon persunas interessadas inoltrar in scrit ils giavüschs da müdada e las propostas al magistrat. Quel decida davart las inoltraziuns e comunichescha in scrit sia decisiun als proponents avant la votaziun dal pövel.

⁴ Las decisiuns dal cumün davart il decret e la müdada da la ledscha da fabrica sco eir dals plans da l'uorden fundamental han da gnir comunicats publicamaing indichond la pussibilità da far protesta.

2. Prescripziuns da fabrica

2.1. Premissas da fabrica

Permiss da fabrica

art. 17

¹ Edifizis ed implants (progets da fabrica) bsögnan ün permiss da fabrica.

² A l'oblig da dumondar ün permiss sun suottamiss specialmaing:

1. edificis novs, müdadas d'edifizis, amplificaziuns e demoliziuns d'edifizis e d'implants;
2. müdada da la determinaziun da l'intent per edificis ed implants o per singuls locals;
3. renovaziuns, per quant chi sun visiblas vers l'exteriur;
4. edificis pitschens ed edificis provisoris sco eir edificis movibels, rulottas e similis ogets chi vegnan erets per daplü co 3 mais l'on al listess lö e rimplazzan edificis stabels;
5. tuot ils cas da permiss nomnats ill'ordinaziun chantunala davart la pulizia da fö;
6. tuot ils cas da permiss nomnats ill'ordinaziun executiva chantunala a la ledscha d'energia;
7. implants per depositar e per trans-chargiar substanzas chi pericliteschan las auas seguond las prescripziuns davart la protecziun da las auas;
8. condots da provedimaint e da transport sco implants pel provedimaint d'aua e da drenascha, condots da chnalisaziuns, condots per transportar combustibels e carburants liquids e da gas sco eir lingias electricas;

9. implants da provedimaint sco implants solars, reservuars da l'aua, sarineras, lös per ramassar il rument;
10. implants da trafic sco vias, straduns, plazzas da parcar ed implants da transport da tuot gener, cumprais implants agriculs e forestals sco eir implants turistics;
11. pütts da radiofonia, installaziun permanenta da grüs, silos;
12. antennas exteriuras, cumprais antennas parabolicas;
13. indrizs da reclama sco tablas da firmas, vaidrinas, reclamas da glüm;
14. müdadas dal terrain, mürs da tuot gener, bogns da nodar stabels;
15. serragls da tuot gener;
16. plazzas da campar e da posar;
17. plazzas per depositar material e roba da tuot gener;
18. lös per explotar material sco chavas da glera, chavas da crappa;
19. lös per depositar material e deponias.

³ Ils seguaints edifizis ed implants nu bsögnan ingün permiss da fabrica:

1. lingias da telefon;
2. reclamas da fabrica sün la parcella da fabrica d'ürant il temp da fabrica;
3. tablas da la firma dadaint las zonas da fabrica cun üna surfatscha maximala da 0.5 m²;
4. saivs da pasculaziun moviblas.

⁴ Edifizis ed implants dadour las zonas da fabrica bsögnan l'acconsentimaint dal departamaint chantunal cumpetent. Permiss da fabrica chi sun gnüts dats sainza l'acconsentimaint sun sainza valor. Ultra da las prescripziuns davart ils edifizis dadour la zona da fabrica han da gnir observadas las disposiziuns da la legislaziun forestala per progets da fabrica aint il god.

Cundiziuns e servituts, revers

art. 18

¹ Ils permiss da fabrica pon gnir colliats cun cundiziuns e servituts per quant ch'ellas sun d'interess public, ch'ellas stan in üna relaziun materiala cun la decisiun tratta e sun necessarias per garantir ün stadi legal.

² Il permiss per edifizis e per parts da la fabrica chi nu correspuondan al reglamaint legal po, sün pretaisa da l'autorità da fabrica, gnir limità o collià cun la cundiziun cha'l stadi legal vegna restabili infra ün temp commensurà (revers).

³ L'autorità da fabrica lascha inscriber revers sco eir servituts constantas i'l cudesch fundiari a quint dal patrun da fabrica.

Madüranza da fabrica

art. 19

¹ Per edifizis novs, müdadas essenzialas d'edifizis ed amplificaziuns daja ün permiss be scha'l terrain es pront per surfabricar. Il terrain vala sco madür per fabricar scha

- a) sia fuorma e sia grondezza permettan üna surfabricaziun confuorm a la zona e schi nu vain pregüdüchà i'l territori correspondent ün'avertüra o ün regruppamaint dal terrain da fabrica previs

e scha

b) l'avertüra reglamentara necessaria per l'utilisaziun in dumonda exista o sch'ella vain stabilida seguond las prescripziuns legalas sül termin da finischun da l'edifizi.

² L'autorità da fabrica po, per cas cha'ls implants d'avertüra vegnan fabricats pür i'l decuors da la fabrica, far dependent il permiss da fabrica da quai, cha'ls cuosts presumptivs dal cumün per cumpletar eventualmaing ils implants d'avertüra vegnan garantits dal patrun da fabrica.

³ Scha'l patrun da fabrica nun es il proprietari dals implants necessaris o dal terrain bsögnaivel per l'avertüra, lura vain dat il permiss da fabrica be sch'el po cumprovar d'esser in possess dals drets necessaris per fabricar ed utilisar ils implants.

2.2. Fuormar e situar edifizis ed implants

Architectura

art. 20

¹ Ils edifizis e'ls implants han da gnir fuormats architectonicamaing bain e da's cunfar cun lur contuorns.

² Progets da fabrica chi nu cuntaintan las pretaisas d'üna buna fuormaziun, specialmaing in regard a las proporziuns da l'edifizi, a la structura da las fatschadas, a la fuormaziun dal tet o a la culur, han da gnir repassats cun agüd da la consulenza da fabrica.

Tets

art. 21

¹ Pro la fuormaziun dal tet esa da resguardar las fuormas, las culuors e'ls materials üsitats al lö.

² I sun admiss be tets a piz e tets cun pensla schmuottada cun üna pendenza da 20 fin 35 grads (seguond partiziun veglia 90°). L'autorità da fabrica po, in cas cha la structura es güstifichada, admetter o pretender per edifizis novs o edifizis cumpensatoris illa zona dal cumün tets cun pendenza platta tenor l'exaimpel dals tets vegls da catram dal 19avel tschientiner. Illa zona per edifizis ed implants publics ed illa zona da mansteranza sco eir per edifizis annexs ed accessoris sun admiss tets plats.

³ Nischas aint il tet, construcziuns sün tet e fanestras da tet han da gnir fuormadas in möd discret e conscienzchus. Illa zona dal cumün hana da gnir suottamissas a la consulenza da fabrica obligatoria.

Balcuns, lobjias e verandas d'inviern

art. 22

¹ Balcuns, lobjias e verandas d'inviern han da gnir fuormats cun gronda premura. Els han da's cunfar bain cun la fuorma generala da l'edifizi per quai chi riguarda la grondezza e las proporziuns.

² Vi d'edifizis degns da gnir protets ed edifizis da mantgnair han ils balcuns e las lobjias per regla da gnir realisats sco construcziuns in lain chi pendan davantsü.

Serragls

art. 23

- ¹ Serragls cun saivs, mürs e saivs vivas ston gnir fuormats bain ed han da's cunfar cun l'aspet dal lö e da la cuntrada.
- ² Saivs da filfier cun spinas o cun oters materials privlus sun scumondadas sün tuot il territori da cumün. Saivs existentas cun tals materials han da gnir allontanadas infra 3 ons daspö cha quista disposiziun aintra in vigur. L'autorità da fabrica relascha las ordinaziuns necessarias per allontanar las saivs privlusas. In cas da bsögn ordinescha ella ün'execuziun d'uffizi.

Müddadas dal terrain, rövens e mürs da sustegn

art. 24

- ¹ Müddadas da la structura dal terrain sun be admissas sch'ellas nu disturban il purtret dal lö e da la cuntrada.
- ² S-chavamaints e mantuns inevitabels han da gnir inverdits o implantats cun bos-cha o frus-chaglia davo cha las lavuors sun a fin. L'autorità da fabrica po pretender plans da restabilimaint.
- ³ Rövens e mürs da sustegn sco eir mürs implits sü davovart esa da limitar sün quai chi'd es indispensabel.

Reclamas e tablas d'infuormaziun

art. 25

- ¹ Reclamas das-chan gnir plazzadas be in lös indichats dal cumün sco eir vi da chasas d'affar pels prodots chi vegnan fats, resp. pels servezzans chi vegnan offerts là.
- ² Tablas d'infuormaziun sun admissas per quant ch'ellas nu pericliteschan il purtret dal lö e da la cuntrada sco eir la sgürezza dal trafic. Ellas han da gnir scrittüradas in rumantsch. Scrittüraziuns bilinguas pon gnir permissas in cas motivats, premiss cha la lingua rumantscha es da cugnuscher cleramaing sco la lingua principala.

Antennas

art. 26

- ¹ Ils lös da las antennas exteriuras cumprais las antennas parabolicas han da gnir tschernüts da maniera ch'els nu pericliteschan il purtret dal lö.
- ² L'autorità da fabrica po prescriber antennas cumünaivlas per edificis nouvs, müddadas d'edifizi o amplificaziuns essenzialas dadaint la zona dal cumün e determinar il territori cul dovair da colliaziun.

Implants d'energia alternativa

art. 27

- ¹ Implants d'energia solara per ütilisar energia solara activa e passiva sun admiss. Premiss ch'els nu pericliteschan il purtret dal lö, po l'autorità da fabrica permetter divergenzas pro las prescripziuns chi regardan ils tets. Implants d'energia solara illa zona dal cumün han da gnir suottamiss a la consulenza da fabrica obligatoria.
- ² Il cumün relascha ün reglamaint per promover l'ütilisaziun d'energias alternativas.

- ¹ Edifizis ed implants han d'avair davent dal god cun plantas otas üna distanza da 10 m, davent dal god da bos-chaglia üna distanza da 5 m. La distanza dal god vain masürada pro'l god erui davent dal cunfin dal god, uschigliö davent dal cunfin dal god tenor la sterzada dal servezzan forestal i'l cas singul.
- ² Visavi a las auas publicas ha da gnir resguardada illas zonas da fabrica üna distanza da 10 m, dadour las zonas da fabrica üna distanza da 20 m. La distanza da las auas vain masürada pro las auas commercialisadas davent dal cunfin da la parcella, pro las auas na commercialisadas davent da la cruschada dal nivel medi da l'aua da stà cul röven.
- ³ Resalvadas restan las lingias specialas da distanza dal god e da las auas tenor il plan da zonas o'l plan general da fuormaziun.

2.3. Implants da trafic e da provedimaint

- ¹ Implants da fabrica sco sboccadüras, sortidas ed access sün vias, straduns e plazzas nu da-s-chan metter in privel als ütilisaders dals implants da trafic. L'autorità da fabrica po ordinar l'adattaziun o l'allontanamaint d'implants privlus a quint dal proprietari da l'implant.
- ² Sün tets lung ils spazis ütilisabels publicamaing han da gnir installats chanals da tet ed indrizs per retgnair la naiv. Scha la sgürezza publica es periclitada da l'aua chi cula giò dal tet o da lavinas da tet, lura han ils proprietari da terrain da tour las masüras necessarias per eliminar il privel.
- ³ Illa vicinanza da vias chantunales bsögnan implants novs o müdadas d'implants existents ün ulteriur permiss da l'autorità chantunala cumpetenta.

- ¹ Hallas da parcar e garaschas cun üna sortida directa sün vias, straduns e plazzas publicas cun bler trafic, han d'avair üna piazza davant chasa d'almain 5 m lunghezza e 3 m largezza. Sch'ellas servan per parcar veiculs plü lungs co 5 m, lura sto gnir ingrondida la piazza davant chasa correspondentamaing.
- ² Chants pon avair üna pendenza maximala da 12%. Chants chi aintran in vias cun bler trafic ston avair tanter il cunfin da la via e'l cumanzamaint da la pendenza üna piazza davant chasa cun üna pendenza maximala da 5% ed üna lunghezza minimala da 4 m.
- ³ Schi'd existan relaziuns extraordinarias, specialmaing illa zona dal cumün, lura po l'autorità da fabrica permetter masüras divergentas.
- ⁴ L'autorità da fabrica po prescriber da fabricchar access e sortidas in cumünanza o obliar als proprietari dals implants existents da permetter a terzas persunas da far adöver cumünavel da tals cunter ün'indemnisaziun adequata, premiss cha quai as demuossa sco necessari pel interess public.

Plazzas da parcar per veiculs a motor

a) Plazzas da parcar obligatorias

art. 31

¹ Schi's fa quint cun trafic supplementar pro edificis nouvs sco eir pro müdadas d'edificis ed amplificaziuns, lura han da gnir erettas sün la parcella da fabrica o illa prosma vicinanza sün terrain privat plazzas da parcar chi ston esser accessiblas d'ürant l'inter on.

² Id es da metter a disposiziun per

- chasas d'abitar 1 piazza per abitaziun cun üna surfatscha da plan brütta fin 120 m², per daplü 2 plazzas
- edificis da büros/edificis da mansteranza 1 piazza per 50 m² surfatscha da plan brütta
- locals da vendita 1 piazza per 30 m² surfatscha da butia
- pensiuns, hotels 1 piazza per 3 lets per esters
- restorants 1 piazza per 5 plazzas da sezzer (sainza las salas da mangiar i'ls hotels)

Per oters edificis ed implants fixescha l'autoritá da fabrica il nomer dals parcadis obligatoris cun resguardar las normas da l'Uniun dals specialists svizzers per las vias. In cas specials po ella redüer ils parcadis obligatoris cunter revers.

³ Pels territoris indichats specialmaing aint il plan general d'avertüra valan per fabricar ils parcadis las disposiziuns specialas dal plan general d'avertüra impè dals alineas 1 e 2.

⁴ Ils proprietaris d'edificis e d'implants existents vegnan obliats da s-chaffir plazzas da parcar o da's partecipar ad ün implant cumünaivel, premiss cha las circumstanzas pretendan quai.

b) Taxa da cumpensaziun¹

art. 32

¹ Schi nun es pussibel da fabricar las plazzas da parcar prescrittas sün agen terrain o sün terrain ester sgürà cun üna cunvegna contractuala ed eir schi nun es pussibel da metter a disposiziun las plazzas da parcar cun ün implant cumünaivel, lura sto gnir pajada per mincha piazza chi manca ün'unica taxa da cumpensaziun.

² La taxa da cumpensaziun importa per mincha piazza da parcar fr. 5000.--. Quist import correspuonda a l'index dals cuosts da fabrica turichais dals 1. d'avrigl 2010 da 112.2 puncts (basa avrigl 2005). Scha l'index as müda per adüna 10% dals puncts, lura s'augmanta o as redüa la taxa da cumpensaziun medemmamaing per 10%.

³ La taxa da cumpensaziun vain missa in quint al patrun da fabrica cun dar il permiss da fabrica. Ella ha da gnir pajada avant co cumanzar a fabricar. Il rechav da las taxas ha da gnir dovrà per fabricar plazzas da parcar publicas.

¹ Approvà tenor conclus da la regenza nr. 12.906 dals 18.09.2012

- ¹ Condots d'ouvra publics vegnan miss per regla i'l spazi stradal o dadaint las lingias da fabrica approvadas. Sch'ün condot public sto traversar terrain privat, lura esa da permetter la fabrica dal condot culs implants respectivs sül terrain privat cunter ün'indemnisaziun adequata. In cas da dispittas vain l'indemnisaziun fixada da la cumischiun d'expropriaziun cumpetenta.
- ² Scha'ls bsögn dal terrain agravà as müdan, lura sto il condot gnir spostà a quint dal cumün, premiss chi nun es gnü reglà otramaing pro la motivaziun dal dret da passar cun condots.
- ³ Il dret da passar cun condots per condots privats as drizza seguond l'art. 691 CCS.

2.4. Realisaziun, gestiun e mantegnimaint dals edificis e dals implants

Realisaziun d'edificis e d'implants

a) Princip

art. 34

- ¹ Edificis ed implants han da gnir realisats da möd ch'els pericliteschan uschè pac sco pussibel l'ajer e l'aua. Sülla natüra e sül bainesser dals abitants esa da tour resguard. Edificis ed implants cun ün trafic da persunas considerabel ston esser accessibels eir per persunas impedidas.
- ² Edificis ed implants han da gnir fabricats seguond las reglas arcugnuoschüdas da l'architettura. Els han da satisfar a las disposiziuns valablas da la pulizia sanitaria, da fö e da mansteranza sco eir a las prescripziuns dal dret da lavur, da la legislaziun davart l'energia, davart la protecziun da las auas e davart la protecziun da l'ambiain.
- ³ Edificis ed implants existents chi nu satisfan plü a las pretaisas legalas, han da gnir adattats a las prescripziuns valablas cur ch'els vegnan müdats o renovats. In cas specials, nomnadamaing pro edificis ed implants degns da gnir protets e mantgnüts, pon gnir permissas excepziuns.

b) Igiena d'abitar

art. 35

- ¹ Locals d'abitar e da durmir ston tendscher in media per la mità da l'otezza dal local e cun almain üna fatschada cumplettamaing suroura il terrain.
- ² Locals da lavur i'l plan suotterran sun permiss. Quels ston però esser ariats ed isolats perfettamaing.

c) Economia d'energia

art. 36

- ¹ Edificis nouvs, müdadas d'edificis ed amplificaziuns essenzialas vegnan permiss be sch'els correspuondan energeticamaing a las prescripziuns valablas.
- ² Schi vegnan fattas isolaziuns posteriuras vi d'edificis o vi d'implants existents, lura pon differir las otezzas da l'edifici e da la culmaina, las lunghezzas da l'edifici, las distanzas dal cunfin e dals edificis sco eir las lingias da fabrica per la grossezza da construcziun.

d) Isolaziun cunter canera

art. 37

¹ Edifizis nouvs, müdadas d'edifizis ed amplificaziuns essenzialas pon gnir permissas be schi correspuondan in regard a l'isolaziun cunter canera a las disposiziuns federalas davart la protecziun cunter la canera.

² Ils grads da sensibilità per fixar ils limits da chargia sun visibels i'l plan da zonas ed i'l schema da zonas.

e) Greivezza per l'ambient

art. 38

¹ Edifizis ed implants chi chaschuneschan effects sco canera, contaminaziuns da l'ajer, vibraziuns, glüm, radiaziuns o contaminaziuns dal terrain, han da satisfar a las prescripziuns federalas e chantunalas valablas per limitar la greivezza da l'ambient. Ils effects han da gnir valütats in möd cumplexiv ed han da resguardar il svilup previs.

² Edifizis ed implants chi chaschuneschan immissiuns da canera, han d'observar las prescripziuns davart ils limits d'immissiun da l'ordinaziun federala davart la protecziun cunter la canera. Las immissiuns da canera nu das-chan surpassar ils limits da canera chi sun valabels i'ls territoris pertoccats. L'autorità da fabrica eruischa las immissiuns da canera exteriuras per cas ch'ella suppuona cha'ls limits da chargia decisivs vegnan surpassats o pudessan in avegnir gnir surpassats.

³ Edifizis ed implants chi chaschuneschan contaminaziuns da l'ajer, han d'observar las prescripziuns davart ils limits d'immissiuns da l'ordinaziun federala cunter l'impestaziun da l'ajer. Pro edifizis ed implants chi chaschuneschan contaminaziuns da l'ajer, ha da gnir inoltrada üna decleranza d'immissiun insembel cun la dumonda da fabrica. Esa da spettar immissiuns considerablas, lura po l'autorità da fabrica pretender üna prognosa d'immissiun.

⁴ Edifizis ed implants existents chi nu satisfan a las prescripziuns federalas e chantunalas davart la protecziun da l'ambient, han da gnir sanats seguond las ordinaziuns da las autoritats cumpetentas.

f) Protecziun cunter radiaziuns

art. 39

¹ Edifizis nouvs, müdadas d'edifizis ed amplificaziuns essenzialas vegnan be permiss sch'els correspuondan in regard a la protecziun cunter radiaziuns a la legislaziun federala da protecziun radioactiva.

² Pro la collaudaziun po gnir pretais üna masüraziun dal radon.

³ Edifizis existents chi nu resguardan la legislaziun federala da la protecziun radioactiva, han da gnir sanats seguond las ordinaziuns da l'autorià cumpetenta.

Aua persa

art. 40

¹ Aua persa d'edifizis e d'implants han da gnir trattadas seguond las prescripziuns federalas e chantunalas davart la protecziun da las auas.

² Aua persa contaminada chi resulta illa zona da la chanelisaziun publica, ha da gnir condütta i'ls condots publics. Resalvadas restan las prescripziuns specialas davart il trattamaint da l'aua persa artisanala ed industrialala.

³ Aua persa contaminada chi resulta dadour la zona da la chanelisaziun publica, ha da gnir trattada seguond las prescripziuns ed ordinaziuns federalas e chantunalas respectivas.

⁴ Aua persa na contaminada esa da laschar sfuondrar o, là ingio cha las relaziuns localas nu permettann quai, da condüer aint in auas sur terra. Aua persa na contaminada chi resulta cuntinuadamaing, nu das-cha gnir condütta ne directamaing ne indirectamaing aint in üna sarinera centrala.

⁵ Tuot il rest fixescha il reglamaint davart il trattamaint da l'aua persa.

Mantegnimaint

art. 41

¹ Edifizis ed implants han adüna da gnir mantgnüts in ün bun stadi. Sch'ün edifiziu o ün implant mantgnü in möd mangluoss metta in privel umans, bes-chas o proprietà estra o sch'el sfigürescha il purtret dal lö o da la cuntrada, lura oblaja l'autorità da fabrica al proprietari da tour las masüras necessarias. Scha quel nun accumulyscha las directivas infra il termin fixà, lura lascha l'autorità da fabrica effettuare las masüras necessarias a quint da tal da terzas personas.

² Edifizis degns da gnir protets, da mantgnair e degns da gnir mantgnüts sco eir ogets natürels e culturals degns da gnir protets, han da gnir mantgnüts e chürats cun tuotta premura. Proprietaris chi negligeschann lur dovair da mantegnimaint, vegnan obliats da l'autorità da fabrica da tour las masüras necessarias. Schi resultann pel mantegnimaint dals ogets degns da gnir protets cuosts supplementars insupportabels pels obliats, lura po il cumün as partecipar als cuosts supplementars cun contribuziuns.

2.5. Terrain e spazi d'ajer public e privat

Ütilisaziun dal terrain e dal spazi d'ajer public

art. 42

¹ L'adöver cumünaivel augmantà dal terrain public o da las auas publicas es admiss be cun ün permiss dal magistrat.

² Ün'utilisaziun speciala dal terrain public o da las auas publicas chi surpassa l'adöver cumünaivel augmantà, bsögna üna concessiun dal cumün.

³ L'autorità da fabrica po permetter l'utilisaziun dal spazi d'ajer public cun balcuns torts, lobjias o otras parts da l'edifiziu chi pendann oura, scha l'adöver dal terrain public nu vain disturbà, scha la sgürezza dal trafic es garantida e scha tala nu cuntrafa ad ingüens oters interess publics.

Ütilisaziun da la proprietà privata per intents publics

art. 43

¹ Il cumün es autorisà d'installar gratuitamaing idrants, tablas cun noms da vias, signals da trafic, indicaziuns da condots d'aua, puncts fixs d'otezza e da masüraziun sco eir indrizs per

l'igluminaziun publica eui. sün terrain privat o vi d'edifizis privats. Giavüschs güstifichats dals proprietaris esa da resguardar.

3. Zonas

3.1. Zonas da fabrica

3.1.1. In general

art. 44¹

Quotas d'abitaziuns principalas

1. Edifizis nuovs²

art. 45

¹ Schi vegnan fabricadas abitaziuns novas, lura das-chan las quotas fixadas aint il schema da zonas gnir dovradas unicamaing sco abitaziuns principalas. Pro edificis cun be ün'abitaziun ha da gnir üttilisada tuot la surfatscha d'abitar sco abitaziun principala.

² Sco abitaziuns principalas valan abitaziuns (chadas d'üna famiglia sco eir unitats d'abitar in chadas da plüssas familias o oters fabricats), chi ston gnir dovradas - sün basa d'üna prescripziun legala, resp. sün basa d'üna pretaisa correspondentia fixada in ün permiss da fabrica — da personas cun domicil civil in cumün i'l sen da l'art 23 CCS. Tuot las ulteriuras abitaziuns valan sco abitaziuns secundaras.

³ Quotas per abitaziuns principalas vegnan indichadas in pertschiants da la surfatscha attribuibla dal plan chi'd es previs pel scoppo d'abitar. La determinaziun da la surfatscha attribuibla da! plan succeda seguond la definiziun da l'ordinaziun davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (OPTGR, DG 801.110). Per regla han las quotas d'abitaziuns principalas da gnir applichadas per mincha singul edifiz. L'autorità da fabrica po permetter da transferir o da tour insembel las quotas d'abitaziuns principalas per parcelas cunflnantas e per plüs edificis sülla listessa parcella, premiss cha la quota relativa prescritta per tuot ils edificis vegna observada. La determinaziun da l'intent da las abitaziuns principalas ha da gnir garantida cun pretaisas i'l penniss da fabrica. L'autorità da fabrica sto remarchar las pretaisas aint il cudesch fundiari pel terrain pertoc davo cha'l permiss da fabrica es gnü concess.

⁴ Novas gestiuns tradiziunalas d'hotel o gestiuns sumgliaintas ad hotels pon eir gnir attribuidas sco quotas d'abitaziuns principalas. Las unitats da locals respectivas suottastan in seguit confuonn al sen a las medemmas ordinaziuns sco las abitaziuns principalas.

¹ Strichà tenor conclus da la regenza nr. 12.906 dals 18.09.2012

² Approvà tenor conclus da la regenza nr. 12.906 dals 18.09.2012; Las disposiziuns davart las quotas d'emprimas abitaziuns (art. 45 e 45.1 LC en cumbinaziun cun l'art. 51 LC) e davart la zona d'abitar "Pragliver" (art. 48 LC) vegnan approvadas cun la resalva che il pli tard a partir dal 1. da schaner 2013 na dastgan vegnir permissas naginas abitaziuns secundaras che crodan sut il scumond da construir abitaziuns secundaras da l'ordinaziun davart la construcziun d'abitaziuns secundaras (OAS) dals 22 d'avust 2012, uschö ditg che la vischnanca da Lavin figurescha vinavant en l'aggiunta da l'ordinaziun numnada.

- ⁵ L'oblig d'abitaziuns principalas po gnir accumuladas alternativamaing eir cun suottametter abitaziuns existentas dal dret vegl a l'oblig d'utilisaziun tenor l'al. 1 e 2. In quist cas ha d'importar la surfatscha d'abitar attribuida a l'oblig d'utilisaziun almain il dubel da la surfatscha d'abitaziuns principalas chi ha da gnir missa a disposiziun. L'attribuziun d'ün'abitaziun da dret vegl a l'oblig d'utilisaziun d'abitaziuns principalas ha da gnir reglada cun ün contrat da servitut funsila tanter las parcelas pertoccas. Quist'ordinaziun vala confuonn al sen eir per gestiuns tradiziunalas d'hotel existentas.
- ⁶ La quota pussibla d'abitaziuns secundaras po be gnir fabricada scha la quota prescritta d'abitaziuns principalas vain fabricada. Il cumün maina üna controlla da las abitaziuns chi sun gnüdas permissas sco abitaziuns principalas e secundaras.
- ⁷ Scha'l proprietari d'ün'abitaziun principala moura, lura han ils iertavels legals il dret d'utilisar l'abitaziun per agens bsögns eir sco abitaziun secundara. In oters cas specials, sco pro üna müdada temporara dal lö da dmura per motivs professionals o da sanda e sumgliants, po l'autoritä da fabrica permetter excepziuns limitadas da l'utilisaziun confuonn a l'intent d'abitaziuns principalas. Resalvadas restan plünavant excepziuns in cas da dürezza.
- ⁸ In cas da dürezza po il cumün excepziunalmaing permetter l'annullaziun da l'oblig d'abitaziuns principalas scha l'abitaziun es gnüda utilisada almain d'ürant 15 ons sco abitaziun principala. In quist cas sto gnir pajada al cumün üna taxa da cumpensaziun. Quista importa 20% dal predscha da vendita realisä sco abitaziun secundara. Il rechav da la taxa da cumpensaziun po gnir dovrä dal cumün be per promover la fabrica d'abitaziuns principalas e per progets da fabrica da l'hotellaria.

2. Edifizis existents¹

art. 45.1

- ¹ Abitaziuns in edifizis existents, chi sun gnüdas fabricadas legalmaing avant cha quista disposiziun es entrada in vigur, valan sco abitaziuns dal dret vegl. La cuntinuitä da las abitaziuns chi suottastan al dret vegl resta per princip garantida. Per abitaziuns existentas illa zona d'abitar Pargliver, chi sun gnüdas fabricadas leglamaing avant sco cha quista disposiziun es entrada in vigur, vala, in connex culla quota d'abitaziuns principalas, sco fin uossa la disposiziun tenor l'art. 45 e 51 da la ledscha da fabrica dals 28 marz 2000 / decisusun da la regenza nr. 643 dals 24 man 2001. Quistas disposiziuns sun nomnadas ill'aggiunta da la ledscha da fabrica. Scha tals edifizis vegnan però sbodats e darcheu refabricats (rimplazzamaint, reconstrucziun), schi vegnan ingrondits substanzialmaing o müdats, suottastan els a la nouva ledscha da fabrica (art. 48 paragraf 1 e 2).
- ² Renovaziuns (p.ex. rimplazzar fanestras, sanar il tet, rimplazzar chadafö, pitturar las surfatschas, ...) vi dad abitaziuns dal dret vegl nu sun suottamissas a las ordinaziuns da quista ledscha sur da quotas per abitaziuns principalas. Ellas sun admissas i'l rom da las prescripziuns da fabrica respectivas. Las abitaziuns valan eir davu la renovaziun o il renovamaint inavant sco abitaziuns dal dret vegl.

¹ Approvada tenor conclus da la regenza nr. 12.906 dals 18.09.2012; Las disposiziuns davart las quotas d'emprimas abitaziuns (art. 45 e 45.1 LC en cumbinaziun cun l'art. 51 LC) e davart la zona d'abitar "Pargliver" (art. 48 LC) vegnan approvadas cun la resalva che il pli tard a partir dal 1. da schaner 2013 na dastgan vegnir permissas naginas abitaziuns secundaras che crodan sut il scumond da construir abitaziuns secundaras da l'ordinaziun davart la construcziun d'abitaziuns secundaras (OAS) dals 22 d'avust 2012, uschö ditg che la vischnanca da Lavin figurescha vinavant en l'aggiunta da l'ordinaziun numnada.

³ Scha stabilimaints cun abitaziuns dal dret vegl vegnan sbodats e darcheu refabrichats (fabricat rimplazzant, reconstrucziun) sto gnir missa a disposiziun la quota per abitaziuns principalas chi vala per stabilimaints nouvs. Excluz da quai es la reconstrucziun davo üna destrucziun tras forzas superiuras, premiss chi nu vain ni augmantä il spazi d'abitar chi'd existiva avant la destrucziun ni müdä il nomer d'abitaziuns.

⁴ L'oblig da metter a disposiziun abitaziuns principalas exista in general eir pro ingrondimaints essenzials o müdamaints da fabn'ca (p.ex. trapartir locals, spostar mürs, render abitabel ün schier, ...) vi da stabilimaints cun abitaziuns dal dret vegl. Sco relevante valan ingrondimaints scha'l spazi uriunt vain ingrondi per daplü co 15%. Excluz da quai es l'ingrondimaint unic d'ün'abitaziun fin max. 15 m² spazi d'abitar brüt. Müdamaints da fabrica valan impustüt lura sco essenzials schi vain müdä il nomer da las unitats d'abitar o schi vain disfat l'intem. Schi'd es accumulä il fat da l'ingrondimaint essenzial o dal müdamaint da fabrica essenzial sto gnir calcula' il dovair d'abitaziuns principalas sün tuot il spazi d'abitar (surfatscha d'abitar uriunta e nouva).

Grà da disturbi dad impraisas

art. 46

¹ Impraisas da servezzan e da produenziun vegnan be permissas, sch'ellas correspuondan a l'intent da la zona e nu surpassan il grà da disturbi fixà aint il schema da zonas.

² I vegnan disferenzchadas impraisas chi nu disturban, chi disturban in möd moderà e chi disturban ferm.

1. Sco impraisas chi nu disturban valan talas chi's cunfan da natüra cul quartier d'abitar e nu chaschuneschan ingüns disturbis chi pericliteschan considerabelmaing ün'avdanza sana (grà da disturbi 1).
2. Sco impraisas chi disturban in möd moderà valan talas cun influenzas chi sun i'l rom d'impraisas artisanalas e da mansteranza tradiziunalas e chi's limiteschan sül temp da lavur üsità d'ürant il di (grà da disturbi 2).
3. Impraisas cun influenzas plü vastas valan sco talas chi disturban ferm (grà da disturbi 3).

³ Impraisas existentas chi surpassan il grà da disturbi admiss nu das-chan gnir amplifichadas.

3.1.2. Geners da zonas

Zona dal cumün

art. 47

¹ La zona dal cumün es determinada per intents d'abitar, per impraisas da servezzan e da produenziun. L'autoritä da fabrica po permetter pitschnas gestiuns da guadagn accessori cun muvel manü, premiss chi nu cuntrafan ad interess publics.

² La structura da l'abitadi e'l möd da fabricar han da gnir mantgnüts e cumplettats. Ingio cha las lingias da fuormaziun per fabricar mancan, han da gnir mantgnüdas las lingiadas existentas pro edificis nouvs e müdadas d'edifizis. Las otezzas dals edificis e da las culmainas sco eir la fuorma dal tet as drizzan seguond ils edificis in vicinanza.

³ Müdadas essenzialas da vias existentas, da plazzas e da cuorts vegnan admissas be i'l rom da plans per la fuormaziun dal quartier. Las otezzas dals edificis e da las culmainas üsitadas al lö sco eir il volumen dals edificis han da gnir observats eir pro las planisaziuns da quartier.

- ¹ La zona d'abitar Pragliver es previsa per edifizis d'abitar per domiciliats al lö. Schettas abitaziuns secundaras nu sun admissas. Gestions da servezzan e da produziun sun permissas be da maniera subordinada in colliaziun cun ün'aigna chasa, premiss ch'ella as cunfà cun ün quartier d'abitar per quai chi riguarda sia appaentscha e sias influenzas sün spazi, ambiaint ed avertüra.
- ² Edifizis d'abitar ston gnir fabricats sco aignas chasas ed ütilisadas sco abitaziuns principalas i'l sen da la ledscha da fabrica. La fittada dad abitaziuns integradas a persunas na domicilliadas al lö es permissa, ma la surfatscha dals locals destinats per quai nu dascha surpassas 40% da la surfatscha attribuibla dal plan realisada. Üna vendita d'unitats d'abitar per l'adöver sco abitaziuns secundaras nun es admissa. Ultra da quai valan las prescripziuns davart abitaziuns principalas. L'intent da las abitaziuns principalas esa da garantir tras üna oblig i'l permiss da fabrica. L'autoritä da fabrica sto remarchar las pretaisas aint il cudesch fundiari pel terrain pertoc davo cha'l permiss da fabrica es gnü concess.
- ³ Il cumün fa ün reglamaint davart la vendita dal terrain da fabrica chi's rechatta in proprietä da cumün illa zona d'abitar Pragliver. Il magistrat pissara per las cunvegns correspondentas cun interessents da fabrica per sgüar l'ütilisaziun da las parcelas confuorm a la deteminaziun.
- ⁴ Edifizis novs han da correspunder in regard l'execuziun energetica al main al standard da minergia chi'd es güsta actual. Üna declaranza correspondententa ha da gnir inoltrada insembel cun la dumonda per ün permiss da fabrica.

- ¹ La zona da lavur e da servezzan es determinada per lös da lavur e per gestions da servezzan, chi da princip:
- as cunfan culla structura economica dal lö,
 - iaschan spettar a lunga vista ün ot potenzial per plazzas da lavur e da creaziun da valur e
 - nu disturban in ingüna maniera (imissiuns) l'abitar tranquil da la zona d'abitar Pragliver cunfinanta, ma tilla agiundschan.
- ² Admiss sun impustüt lös da lavur e gestions da servezzan sco gestions da restauraziun (hotels, hotels da sandä, plazzas da camping), gestions da perscrutaziun e da scolaziun, da tecnologia, da produziun, da büros, da commerzi cun intensitä da traffic moderà. Exclus sun lös da lavur e gestions ingio chi domineschan imissiuns, nomnadamaing lavuratori cumünals e forestals, deponias da material avertas sco eir interpraisas pro las qualas i's po spettar ün augmoint dal traffic.
- ³ Spazi abitabel es be admiss per personal pel qual la preschentscha permanenta illa gestiun es indispensabel.

¹ Approvà tenor conclus da la regenza nr. 12.906 dals 18.09.2012; Las disposiziuns davart las quotas d'emprimas abitaziuns (art. 45 e 45.1 LC en cumbinaziun cun l'art. 51 LC) e davart la zona d'abitar "Pragliver" (art. 48 LC) vegnan approvadas cun la resalva che il pli tard a partir dal 1. da schaner 2013 na dastgan vegnir permissas nagnas abitaziuns secundaras che crodan sut il scumond da construir abitaziuns secundaras da l'ordinaziun davart la construcziun d'abitaziuns secundaras (OAS) dals 22 d'avust 2012, uschö ditg che la vischnanca da Lavin figurescha vinavant en l'aggiunta da l'ordinaziun numnada.

² Approvà tenor conclus da la regenza nr. 12.906 dals 18.09.2012

⁴ La zona da lavur e da servezzan suottastä tenor plan da zonas al dovair dal plan d'areal. Pella planisaziun da l'areal valan las seguaintas ordinaziuns.

a. Las cundiziuns da basa per ün'avertüra, surfabricaziun ed ütilisaziun reglada e confuorma al böt sun da fixar i'l rom d'üna planisaziun orientada ad ün proget sur tuot l'areal. L'areal dess dvantar ün „Portal a Lavin“.

b. Las seguaintas valurs valan sco valurs directivas pella masüra da l'ütilisaziun, dal möd da fabricchar, da las distanzas als cunfins ed als edifizis sco eir dal grà da sensibilitä:

- Distanza minimala dal cunfin: 2.5 m
- Distanza minimala dals edifizis: 5.0 m
- Otezza admissa dals edifizis: 9 fin 12 m
- Masüra d'ütilisaziun: liber tenor criteris architectonics
- Lunghezza da l'edifizi: liber tenor criteris architectonics
- Grà da sensibilitä II/III

c. Il concept da surfabricaziun ha da's referir a regard ütilisaziun, structuraziun ed avertüra a la posiziun particulara da l'areal chi's rechatta sper üna via principala e cunfina ad üna zona d'abitar.

d. Lös da deposit per veiculs ston gnir arranschats scha pussibel suot terra.

e. Detagls a regard la planisaziun orientada ad ün proget e la realisaziun dals böts da planisaziun sun da reglar tanter il cumün e privats a man d'üna cunvegna tenor art. 4 al. 2 LPTGR.

Zona per edifizis ed implants publics

art. 50

¹ La zona per edifizis ed implants publics es determinada per edifizis ed implants publics o chi servan ad interess publics.

² In regard a las zonas cunfinantas valan confuorm al sen sias distanzas dal cunfin e dals edifizis, però almain da 2.50 m resp. da 5 m. Las ulteriuras prescripziuns per la zona da las zonas cunfinantas han da gnir resguardadas adequatamaing cun fabricchar edifizis ed implants.

3.1.3. Uorden da zonas

Schema da zonas¹

art. 51

¹ Il möd da fabricar e la masüra da l'utilisaziun illas zonas da fabrica as drizzan davo il schema da zonas e las definiziuns dals terms chi toccan pro.

² Il schema da zonas definischa implü il gra da disturbi tolerabel da gestiuns sco eir il grà da sensibilità..

³ Scha la parcella as rechatta in differentas zonas da fabrica sun da respettar la cifra d'utilisaziun e las distanzas dals cunfins in mincha zona per las parts da l'edifizi chi's rechattan là. Ulteriur da quai valan las prescripziuns da la zona, illa quala as rechatta la gronda part da l'edifizi.

	Otezza max. da l'edifizi	Otezza max. da la cul-maina	Lunghezza max. da l'edifizi da la vart dal standschen	Lungh. max. da l'edifizi da la vart da la cul-maina	Distanza min. dal cunfin	Quotas minimalas per las abitaziuns principalas	Grà da disturbi 2)	Grà da sensibilità seguond OPC 3)
	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(%)		
Zona dal cumün	art. 47				2.5	0	2	III
Zona d'abitar Pragliver	9.0	12.0	20.0 1)	12.0	4.0	art. 48	1	II
Zona da lavur e da servezzans	art. 49						1/2	II/III
Zona per edifizis ed implants publics	art. 50				2.5		1	II/III

1) Tenor plan da quartier

2) Grads da disturbi (vair art. 46):
1 = chi nu disturban
2 = chi disturban in möd moderà
3 = chi disturban ferm

2) OPC = Ordinaziun davart la protecziun cunter la canera

¹ Approvà tenor conclus da la regenza nr. 12.906 dals 18.09.2012; Las disposiziuns davart las quotas d'emprimas abitaziuns (art. 45 e 45.1 LC en cumbinaziun cun l'art. 51 LC) e davart la zona d'abitar "Pragliver" (art. 48 LC) vegnan approvas cun la resalva che il pli tard a partir dal 1. da schaner 2013 na dastgan vegnir permissas naginas abitaziuns secundaras che crodan sut il scumond da construir abitaziuns secundaras da l'ordinaziun davart la construcziun d'abitaziuns secundaras (OAS) dals 22 d'avust 2012, uschö ditg che la vischnanca da Lavin figurescha vinavant en l'aggiunta da l'ordinaziun numnada.

- ¹ Sco otezza da l'edifizi vala la media da tuot ils chantuns da l'edifizi principal, masürats dal terrain natüral fin pro la cruschada culla lingia dal tet. Pro s-chavamaints ha da gnir masürada l'otezza da l'edifizi davent dal terrain transfuormà.
- ² L'otezza da la culmaina vain masürada davent dal punct da nivel fin pro l'ur sura da la culmaina.
- ³ Pro edifizis structurats vain eruida l'otezza da l'edifizi e da la culmaina per mincha cubus. Sco structura valan be parts chi pendan oura o stan inavo per almain 3 m e chi tendschan dal terrain fin sü pro'l tet.

- ¹ Sco lunghezza da l'edifizi vala la vart plü gronda dal plü pitschen rectangul chi cunfinescha l'edifizi. Construcziuns annexas d'ün plan chi nu servan ad intents d'abitar o da lavur, nun han da gnir resguardadas per eruir la lunghezza da l'edifizi.

- ¹ Edifizis chi surpassan il terrain natüral, han dad observar las distanzas dal cunfin fixadas aint il schema da zonas. Per edifizis annexs ed accessoris dad ün plan chi nu servan ad intents d'abitar o da lavur, importa la distanza dal cunfin però in tuot las zonas da fabrica 2.50 m. Sco distanza dal cunfin vala la distanza la plü cuorta, masürada orizontalmaing tanter la paraid exteriura da l'edifizi e'l cunfin dal terrain.
- ² Las distanzas dal cunfin pon gnir redottas tanter vaschins ed approvadas da l'autorità da fabrica cun ün contrat, premiss ch'ellas nu cuntrafan ad interess publics. Il contrat ha da gnir approvà da l'autorità da fabrica e da gnir inscrit i'l cudesch fundiari.
- ³ Tanter edifizis sülla listessa parcella, sainza edifizis annexs ed accessoris tenor al. 1, ha da gnir observada la distanza dal cunfin dubla sco distanza dals edifizis. Sco distanza dals edifizis vala la distanza la plü cuorta, masürada orizontalmaing tanter las paraids exteriuras dals edifizis. L'autorità da fabrica po permetter distanzas plü pitschnas, premiss ch'ellas nu cuntrafan ad interess publics.
- ⁴ Parts d'edifizis chi pendan oura sco lobbias avertas, balconi torts, penslas, s-chalas avant chasa eui., das-chan tendscher il plü da tuot 1.50 m illa distanza dal cunfin e dals edifizis. Lur lunghezza totala nu das-cha surpassar ün terz da la lunghezza da la fatschada.
- ⁵ Mürs fin ad ün'otezza dad 1.50 m das-chan gnir miss sül cunfin dal terrain. Ultra da quai hana da resguardar üna distanza dal cunfin per la plüotezza. Vers las vias publicas han tuot ils mürs d'avair üna distanza da 0.30 m.

3.2. Ulteriuras zonas

Zona d'agricultura

art. 55

- ¹ La zona d'agricultura cumpiglia il terrain chi'd es adat per l'utilisaziun agricola o per l'orticultura e chi ha da gnir mantgnü per quist'utilisaziun.
- ² L'admissibilità da fabricats ed implants as drizza davo il dret superiur.
- ³ Edifizis illa zona d'agricultura han da's cunfar bain cun la cuntrada. L'autorità da fabrica prescriba la posiziun, la grondezza, la situaziun e la concepziun dals edificis.

Zona da silvicultura

art. 56

- ¹ La zona da silvicultura cumpiglia il god existent confuorm a la legislaziun forestala e las surfatschas chi sun determinadas per l'implantaziun. Ils cunfins dal god eruits cun la procedura da determinaziun dal god sun registrats i'l plan da zonas.
- ² L'admissibilità d'edifizis e d'implants as drizza seguond la legislaziun forestala e las prescripziuns relativas da la planisaziun forestala sco eir seguond las disposiziuns davart edificis ed implants dadour la zona da fabrica.

Zona da campadi

art. 57

- ¹ La zona da campadi es destinada per plazzas da campadi. Admiss sun unicamaing edificis ed implants necessaris per la gestiun, sco indrizs sanitaris, kioscs, restorants e plazzas da parcar.
- ² Edifizis ed implants han da's cunfar bain cun la cuntrada. Els das-chan gnir fabricats unicamaing dadaint il lö da fabrica stipulà i'l plan general da fuormaziun. L'autorità da fabrica relascha ordinaziuns necessarias in regard a la situaziun, la posiziun e la fuormaziun dals edificis.
- ³ Per manar üna piazza da campadi ha il magistrat da dar ün permiss da gestiun. Quist vain be dat scha tuot ils indrizs sanitaris necessaris sun avantman al mumaint da l'avertüra da l'intrapraisa. Per plazzas da campadi permissas ha da gnir stabili ün uorden da campadi chi ha da gnir approvà dal magistrat.
- ⁴ Id es scumondà da staziunar permanentamaing rulottas, auto-rulottas, tendas e similis indrizs illa zona da campadi. Dal rest valan las prescripziuns da l'uorden da campadi relativ.
- ⁵ Chomps da tendas limitats temporalmaing dadour la zona da campadi pon gnir permiss dal magistrat.

Ulteriur territori da cumün

art. 58

- ¹ L'ulteriur territori da cumün cumpiglia il terrain improductiv e quellas surfatschas chi nun han ingün'utilisaziun fundamentala.

² Edifizis ed implants chi pericliteschan l'intent futur da la zona nu sun admiss. Pel cumün nu das-chan resultar ingüns cuosts cun permetter progets da fabrica admiss. I nun exista ingün dret a l'attach vi d'implants d'avertüra publics.

Zona da tgnair libra

art. 59

¹ La zona da tgnair libra cumpiglia quellas surfatschas chi sun suottamissas ad ün scumond da fabrica permanent per proteger il purtret dal lö e da la cuntrada, per tgnair liber lös cun vista, per estructurar territoris d'abitadis e per mantgnair surfatschas libras e da recreaziun.

² Müdadas da l'utilisaziun e da la cultivaziun dal terrain sco eir müdadas dal terrain nu das-chan cuntrafar a l'intent da tgnair liber.

³ Dadaint la zona da fabrica sun admiss singuls edifizis pitschens da lain d'ün plan sco chasinas d'üert cun üna surfatscha da max. 9 m². Tals edifizis han da gnir posiziunats e fuormats cun ün'attenziun speciala.

⁴ Balcuns, lobjias, verandas d'inviern e s-chalas libras sco parts annexas d'edifizis existents das-chan entrar il plü da tuot 2.0 m illa zona da tgnair libra, premiss chi sun dal tuottafat dadaint la zona da fabrica.

Zona d'archeologia

art. 60

¹ La zona d'archeologia cumpiglia quellas surfatschas, süllas qualas i's fa quint cun gronda probabilità da scuvrir chats ed inventars archeologics.

² Tuot ils progets da fabrica e tuot las lavuors da s-chavamaint (s-chavs per condots, foss eui.) han da gnir annunzchats al cumün ed al servezzan archeologic avant co elavurar ils plans dal proget. L'autorità da fabrica decida davart las resalvas necessarias davo avair consultà il servezzan archeologic.

Zona da protecziun archeologica

art. 61

¹ La zona da protecziun archeologica protegia lös da chats archeologics cuntschaints sco p. ex. areals d'abitadis, chomps da fossas, edifizis ed implants d'importanza archeologica eui. da destrucziuns arbitrarias e da müdadas da tuot gener.

² Illa zona da protecziun archeologica sun scumondats edifizis ed implants chi pericliteschan l'intent da la zona. Intervenziuns dal terrain inevitablas da tuot gener sun permissas be cun l'acconsentimaint explicit dal servezzan archeologic.

³ L'utilisaziun agricula e forestala es in general permissa. L'autorità da fabrica relascha las restricziuns necessarias davo avair consultà il servezzan archeologic.

Zona per la protecziun da la natüra

art. 62

¹ La zona per la protecziun da la natüra cumpiglia ils biotops e'ls ulteriurs lös chi's distinguan cun üna varietà particulara da las spezchas o cun colonias da spezchas raras.

² Illa zona per la protecziun da la natüra sun scumondats edifizis ed implants da tuot gener, müdadas dal terrain, drenaschas, runcadas, aldadas, deponias da material ed otras intervenziuns o ütilisaziuns chi disturbun.

³ L'autorità da fabrica piglia las masüras necessarias per proteger, chüar e caracterisar ils territoris protets. Ella po relaschar surtuot scumonds d'access. L'ütilisaziun agricula adattada es admissa i'l rom da las masüras da chüra.

⁴ Per cultivar god dadaint las zonas da protecziun da la natüra valan las disposiziuns da la planisaziun forestala.

⁵ Restricziuns d'ütilisaziun e da cultivaziun, obligs da mantegniment e da chüra sco eir prestaziuns d'indemnisaziun pon gnir reglats cun ün contrat a norma da las disposiziuns legalas.

Zona per la protecziun da la cuntrada

art. 63

¹ La zona per la protecziun da la cuntrada cumpiglia las cuntradas natüralas e cultivadas d'üna bellezza e particularità speciala.

² La fabrica d'edifizis e d'implants, müdadas dal terrain, explotaziuns, deponias da material ed otras masüras da fabrica chi cuntrafan a l'intent da protecziun, nu sun permissas. Resalvats restan edifizis ed implants, per quant ch'els sun necessaris per l'ütilisaziun agricula o forestala dal territori relativ e per quant ch'ün lö dadour la zona da protecziun nun es radschunaivel. Edifizis ed implants existents das-chan gnir renovats.

³ Populaziuns preziusas da bos-cha, sco frus-chaglia, godins da champogna e da riva dadaint la zona da protecziun da la cuntrada, nu das-chan gnir redots in lur effectivs. Allontanamaint o periclitaziuns essenzialas da culturas da bos-cha ota bsögnan ün permiss da l'autorità da fabrica. Quist vain be dat sch'interess preponderants güstificheschun l'intervenziun e schi vain prestada üna cumpensaziun reala i'l listess territori. Il permiss per l'allontanamaint o per periclitaziuns essenzialas da frus-chaglia, da godins da champogna e da riva as drizza seguond las disposiziuns federalas e chantunalas.

⁴ Per cultivar il god dadaint las zonas da protecziun da la cuntrada valan las disposiziuns da la planisaziun forestala.

Zona da pos per la sulvaschina

art. 64

¹ La zona da pos per la sulvaschina protegia ils spazis viduals da las bes-chas sulvadias e serva al svilup sainza disturbis da la fauna.

² Illa zona da pos per la sulvaschina esa scumondà da passar e da charrar dasper las vias marcadas dals 21 december fin als 30 d'avrigl. Masüras d'urgenza e da salvamaint sco eir ütilisaziuns forestalas sun permissas. ¹

³ Cuntravenziuns cunter il scumond surmanzunà vegnan chastiadas seguond las disposiziuns penelas da quista ledscha da fabrica.

¹ Approvà tenor conclus da la regenza nr. 09.88 dals 03.02.2009

- ¹ La zona per la protecziun da l'aua da fuond e da funtanas cumpiglia ils territoris chi vegnan protets cunter disturbis per sgürar il provedimaint cun aua da baiver. Dadaint la zona per la protecziun da l'aua da fuond e da funtanas nu sun admiss edifizis ed implants sco eir utilisaziuns chi pudessan periclar las funtanas. Las utilisaziuns admissas pon gnir circumscriittas aint in ün reglamaint.
- ² Il magistrat relascha ils plans detagliats cun las zonas P I (circuit d'inchaschamaint), P II (zona da protecziun plü limitada) e P III (ulteriura zona da protecziun) da las zonas da protecziun per inchaschar l'aua da fuond sco eir tenor bsögn per inchaschar funtanas, cumprais ils reglamaints relativs seguond la legislaziun davart la protecziun da las auas. Restricziuns da l'utilisaziun süllas parcelas dadaint las zonas da protecziun detagliadas han da gnir inscriittas i'l cudesch fundiari.
- ³ Edifizis ed implants illas zonas per la protecziun da l'aua da fuond e da funtanas pon gnir permiss be cun pretaisas. Quistas vegnan fixadas insembel cun üna persuna specialisada e sun üna part dal permiss da fabrica.

- ¹ La zona da privel indicha ils territoris periclitats da lavinas, da boudas, da privel da crappa, d'auazuns o d'oters evenimaints da la natüra.
- ² Illa zona da privel cun grond privel (zona da privel I) nu das-chan gnir fabricats o amplifichats ingüns edifizis chi servan sco dmura per umans e bes-chas. Edifizis demolits das-chan gnir refabricats be in cas excepziunals. Edifizis liats al lö chi nu servan sco dmura per umans e bes-chas, sun admiss cun üna protecziun d'oget correspondent.
- ³ Illa zona cun pitschen privel (zona da privel II) bsögnan progets da fabrica (edifizis novs e d'amplificaziun, müdadas d'edifizi cun ün augmoint da la valor considerabel) l'approvaziun da la sgüranza d'edifizis dal chantun Grischun. Tala circumscriiva sco servitut da fabrica las masüras da protecziun necessarias chi han da gnir resguardadas cun la fabrica.

- ¹ La zona per deponias da material cumpiglia las surfatschas chi sun determinadas per utilizar o per allontanar material da s-chav e da rumida na suos-chantà.
- ² La fuormaziun da las surfatschas da deponia davo cha'l deposit o singulas etappas sun a fin sco eir ulteriuras masüras davart la fuormaziun dal terrain da deposit e davart la protecziun dals contuorns sun fixats aint il plan general da fuormaziun.
- ³ Per fabricar, manar, finir e mantgnair las deponias da material sco eir per la finischun e per sia sgürezza, valan dal rest las prescripziuns federalas e chantunalas relativas. Resalvats restan specialmaing ils permiss necessaris da l'uffizi chantunal per la protecziun da l'ambaint per deponias chi servan per allontanar material da s-chav e da rumida na suos-chantà.

4. Fuormaziun

Edifizis degns da gnir protets, da mantgnair e degns da gnir mantgnüts

art. 68

- ¹ Sco edifizis degns da gnir protets indicha il plan general da fuormaziun edifizis chi han pervi da lur posiziun, fuorma e substanza architectonica üna gronda valur per l'abitadi e sia istorgia. Edifizis degns da gnir protets han da gnir mantgnüts integralmaing. Els nu das-chan gnir demolits o sgombrats. Müdadas d'edifizis chi's muossan sco indispensablas per modernisar l'edifizis, sun admissas cun mantgnair maximalmaing la substanza architectonica istorica.
- ² Sco edifizis chi ston gnir mantgnüts indicha il plan general da fuormaziun edifizis chi han pervi da lur posiziun, fuorma e substanza architectonica üna valur per l'abitadi e sia istorgia. Pro'ls edifizis da mantgnair ha da gnir mantgnüda la substanza architectonica e la structura fundamentala d'importanza istorica. L'autorità da fabrica po permetter demoliziuns parzialas, premiss cha talas as muossan sco indispensablas per ütilisar meglder l'edifizis e nu cuntrafan a l'intent da mantegnimaint. Pro renovaziuns e müdadas d'edifizis ha da gnir tut resguard sün la substanza e sül stil architectonic istoric.
- ³ Sco edifizis degns da gnir mantgnüts indicha il plan general da fuormaziun edifizis chi han ün'importanza architectonica per l'abitadi pervi da lur posiziun e lur fuorma. Edifizis degns da gnir mantgnüts han in general da gnir mantgnüts. L'autorità da fabrica po permetter la demoliziun, premiss chi'd exista ün proget per ün edifizis nouv chi ha almain las listessas qualitats architectonicas per l'abitadi sco l'edifizis da demolir in quai chi riguarda la posiziun, la fuorma e la fuormaziun. Ad ün edifizis cumpensatori poja gnir renunzià be in quel cas, schi vain cumprovà ün bsögn important cunter la reconstrucziun chi predominescha l'interess public.

Mürs degns da gnir mantgnüts

art. 69

- ¹ Ils mürs degns da gnir mantgnüts indichats aint il plan general da fuormaziun nu das-chan gnir ruots giò. Els han da gnir mantgnüts dal proprietari.
- ² L'autorità da fabrica po permetter demoliziuns parzialas o deplazzamaints indispensabels da mürs degns da gnir mantgnüts, scha'l purtret dal lö e da la cuntrada nu vain periclità tras quai.

Lös da fabrica, nomer da plans, scumond da construcziun ota

art. 70

- ¹ Ils lös da fabrica indichats aint il plan general da fuormaziun determineschan la situaziun dals edifizis principals resp. dals edifizis accessoris.
- ² Il nomer da plans indichà aint il plan general da fuormaziun determinescha il nomer necessari da plans dals edifizis principals dadaint ils lös da fabrica. Ils plans prescrits han da cumparair sco plans inters.
- ³ Las surfatschas indichadas aint il plan general da fuormaziun cun ün scumond da construcziun ota nu das-chan gnir surfabrichadas sur terra.

Lingias da fuormaziun per fabrichar

art. 71

- ¹ Las lingias da fuormaziun per fabrichar servan per fuormar il purtret dal lö o da singulas vias sco eir per situar edifizis a l'intern da l'abitadi.
- ² Las lingias da fuormaziun per fabrichar nu das-chan gnir surpassadas da construcziuns otas. Ingio cha'ls plans prevezzan quai, determineschan las lingias da fuormaziun obliantamaing la posiziun d'edifizis o da varts d'edifizis.
- ³ Lingias da fuormaziun per fabrichar pon gnir fixadas aint il plan general da fuormaziun o aint ils plans da quartier.

Ogets natürels e culturals degns da gnir protets

art. 72

- ¹ Ils ogets natürels e culturals indichats aint il plan general da fuormaziun nu das-chan ne gnir demolits ne periclitats.
- ² L'autorità da fabrica piglia las masüras necessarias per mantgnair e per chürar ils ogets protets.

5. Avertüra

5.1. In general

Avertüra da basa ed avertüra generala

art. 73

- ¹ L'avertüra da basa cumpiglia la rait da vias superiura, las ouvras da provedimaint d'aua, las sarineras e'ls implants per allontanar il rument sco eir ils implants da transport fin pro'ls implants da l'avertüra generala.
- ² L'avertüra generala cumpiglia las vias collectivias sco eir ils condots principals e'ls implants relativs dal provedimaint d'aua e d'energia, dal trattamaint da l'aua persa e da la telecomunicaziun.
- ³ Pro'ls implants da l'avertüra da basa o da l'avertüra generala quintan tuot tenor l'importanza las vias da cultivaziun, las vias da velos, las vias da spassegiar e las sendas sco eir ils parcadis.
- ⁴ Per la fuormaziun, l'adöver, il mantegnimaint e la renovaziun dals implants cumünals a basa da l'avertüra da basa e da l'avertüra generala valan las prescripziuns dals reglamaints d'avertüra stabilits dal cumün.

Avertüra detagliada

art. 74

- ¹ L'avertüra detagliada cumpiglia las vias d'avertüra, nomnadamaing las vias da quartier, sco eir plazzas ed areals da peduns ed eir ils attachs da las singulas parcelas vi dals condots principals dals implants d'avertüra publics. Pro l'avertüra detagliada quintan plünavant implants cumünaivels sco parcadis, implants da transport, implants da provedimaint d'energia, posts da ramassar il rument e sumgliaints.

² L'autorità da fabrica po obliar als proprietaris da terrain d'ün quartier e da terrains vaschins da fabricar implants cumünaivels privats. Per implants cumünaivels plü gronds ha da gnir manada tras la procedura pel plan da quartier.

³ Proprietaris d'implants da trafic e da provedimaint privats pon gnir obliats da l'autorità da fabrica da metter a disposiziun lur implants eir a terzas persunas cunter ün'indemnisaziun adeguata per quant cha quist adöver cumünaivel es d'interess public. L'indemnisaziun vain fixada da l'autorità da fabrica.

⁴ Per la fuormaziun, l'adöver, il mantegnimaint e la renovaziun dals implants da l'avertüra detagliada valan dal rest las prescripziuns dals reglamaints d'avertüra stabilits dal cumün sco eir las disposiziuns dals plans da quartier.

5.2. Progettaziun, realisaziun

Lingias da fabrica, lingias da nivel

art. 75

¹ Lingias da fabrica servan per sgürar implants da trafic e da provedimaint existents o progettats. Il terrain chi'd es aint il areal da las lingias da fabrica nu das-cha gnir surfabrichà sur e suot terra.

² Singulas parts chi pendan oura, sco penslas, balcuns torts e lobjias, das-chan tendscher fin 1.50 m suroura las lingias da fabrica, premiss ch'ellas sun almain 3 m sur il nivel dal marchapè e 4.50 m sur il nivel da la via.

³ Müdadas architectonicas vi d'edifizis i'l areal da las lingias da fabrica das-chan gnir fattas be excepziunmaing. La plüvalur chi and resulta ha da gnir inscritta i'l cudesch fundiari a quint dal proprietari. El nu vain indemnisà in cas d'ün'expropriaziun.

⁴ Las lingias da nivel determineschan l'otezza dals implants da trafic progettats. Entradas, access eui. han da gnir adattats a las lingias da nivel.

Progets generals e progets da fabrica

art. 76

¹ La progettaziun dals implants d'avertüra publics es chosa dal cumün.

² Ils progets generals cumpiglian ils implants principals dal provedimaint d'aua (PPA) e dal trattamaint da l'aua persa (PTA; PdC), ils implants da trafic da l'avertüra generala sco eir ils implants pel provedimaint d'energia e per l'economisaziun dal rument.

³ Ils progets da fabrica fixeschan il gener, la dimensiun, la situaziun e la fuormaziun da la tecnica da fabrica dals implants d'avertüra ed ulteriurs detagls.

Procedura

art. 77

¹ Lingias da fabrica e da nivel, progets generals e progets da fabrica han da gnir exposts publicamaing d'ürant 20 dis in cumün. D'ürant il temp d'exposiziun po gnir fat protesta in scrit e motivà pro l'autorità da fabrica.

² Davo cha'l temp d'exposiziun es scuors, decida l'autorità da fabrica davart eventualas protestas e comunichescha sia decisiun in scrit e motivà als recurrents. Il decret da lingias da fabrica e da nivel sco eir l'approvaziun da progets generals e da progets da fabrica ha da gnir annunzchà uschè sco cha quai es üsità al lö.

³ Per lingias da fabrica e da nivel chi vegnan fixadas aint in ün plan general d'avertüra o aint in ün plan da quartier, valan unicamaing las prescripziuns da procedura da la masüra da planisaziun correspudenta.

Realisaziun

a) Implants d'avertüra publics art. 78

¹ La realisaziun d'implants dal cumün confuorm a l'avertüra da basa ed a l'avertüra generala es chosa dal cumün.

² Ils implants da l'avertüra detagliada vegnan fabbrichats dal cumün scha quels servan ad ün nomer plü grond da parcelas. Scha'l cumün refüsa da far l'avertüra detagliada, lura han ils proprietaris da terrain il dret da fabbrichar quels implants seguond ils plans dal cumün sco implants d'avertüra privats.

b) Implants d'avertüra privats art. 79

¹ La realisaziun d'implants d'avertüra privats es chosa dals proprietaris da terrain.

² Sün proposta ha l'autorità da fabrica da surtour implants d'avertüra privats chi servan a l'adöver public e satisfan a las pretaisas tecnicas, premiss cha'ls implants vegnan surdats gratuitamaing ed in ün bun stadi. Resalvada resta la via d'expropriaziun concernent il transferimaint d'implants d'avertüra privats.

5.3. Finanziaziun

Implants d'avertüra publics art. 80

¹ Il cumün cuverna seis cuosts per la fabrica, la gestiun, il mantegnimaint e la renovaziun dals implants d'avertüra publics cun inchaschar contribuziuns dals proprietaris da terrain, taxas d'attach e taxas d'utilisaziun. Schi'd existan circumstanzas specialas, lura porta il cumün ils cuosts restants our da mezs generals.

² Las modalitats per inchaschar contribuziuns dals proprietaris da terrain, taxas d'attach e taxas d'utilisaziun han da gnir regladas i'ls reglamaints d'avertüra relativs dal cumün.

Implants d'avertüra privats art. 81

¹ La finanziaziun dals implants d'avertüra privats es chosa dals proprietaris da terrain.

² Scha'ls implants d'avertüra servan a medem temp a plüssas parcelas, lura ston ils cuosts per la fabrica, pel mantegniment e per la renovaziun gnir repartits dals privats stess. Reglamaints specials per planisaziuns da quartier restan resalvats.

³ Scha'ls proprietaris da terrain vegnan obliats dal cumün da fabricar implants d'avertüra cumünaiVELS o scha l'autorità da fabrica dispuona da metter a disposiziun ün implant existent eir a terzas personas, lura fixescha l'autorità da fabrica la part dals cuosts per mincha parcella attachada.

⁴ Il cumün po surtour il mantegniment e'l nettiamaint dals implants d'avertüra privats cunter ün pajamaint dals agens cuosts:

a) scha la majorità dals proprietaris da terrain partecipats propuonan quai, o

b) scha'ls proprietaris da terrain nun accumulischan in möd sufficiaint lur dovair da mantegniment.

Ils cuosts vegnan repartits da l'autorità da fabrica seguond il princip d'avantag süls singuls proprietaris da terrain.

IV PLANISAZIUN DA QUARTIER

1. Plan da quartier

Plan da quartier

art. 82

¹ Il plan da quartier regla la fuormaziun e l'avertüra d'üna part cunfinada d'üna zona da fabrica da la prüma e da la seguonda etappa d'utilisaziun. El po preverer implants da furniment da quartier.

² Il plan da quartier consista da las disposiziuns dal plan da quartier, dal plan da fuormaziun dal quartier e dal plan d'avertüra dal quartier. Per implants da provediment cumünaiVELS pon gnir stabilits plans da provediment dal quartier independents.

³ Il plan da quartier cumpiglia in cas da bsögn ulteriurs plans e registers dal regroupamaint dal terrain da fabrica o il plan da la rectificaziun dals cunfins.

Disposiziuns dal plan da quartier

art. 83

¹ Las disposiziuns dal plan da quartier cuntengan prescripziuns davart la fuormaziun dals edifizis e dals implants.

² Ellas reglan almain la fabrica e la finanziaziun da l'avertüra dal quartier sco eir ils principis per scumpartir ils cuosts da planisaziun e d'avertüra tanter las personas partecipadas al plan da quartier.

³ Las disposiziuns dal plan da quartier pon cumpletter las prescripziuns da fabrica da l'uorden fundamental. Ellas pon preverer dovairs d'utilisaziun confuorm a l'uorden fundamental. Divergenzas da las prescripziuns da fabrica generalas e da las prescripziuns da zonas sun admissas be a norma da las disposiziuns davart il plan da fuormaziun dal quartier.

- ¹ Il plan per la fuormaziun dal quartier garantischa l'integraziun da quartiers novs i'l abitadi existent ed illa cuntrada. El s-chaffischa per quartiers existents las premissas per lur renovaziun e lur amegldramaint.
- ² Il plan da fuormaziun dal quartier separa almain las surfatschas chi pon gnir surfabrichadas e chi han da gnir tgnüdas libras. Sch'el cuntegna ordinaziuns plü restrictivas davart ils cubus da fabrica admiss, lur ütilisaziun e lur fuormaziun e sch'el garantischa üna buna relaziun dals edifizis progettats cul contuorn architectonic e cun la cuntrada sco eir dals edifizis ün tanter l'oter, lura pon gnir fixadas laint las seguaintas divergenzas da las prescripziuns da fabrica generalas e da las prescripziuns da zonas:
1. Las distanzas dals edifizis e dal cunfin, las lunghezzas dals edifizis e la fabrica cumbinada da plüs cubus sco eir la fuorma dal tet pon gnir determinats libramaing seguond ils criteris architectonics.
 2. Sch'üna müdada dal terrain dvainta indispensabla per motivs da fuormaziun, lura po gnir prescritta la calculaziun da las otezzas da l'edifizis e da la culmaina davent dal terrain nouv.
- ³ Visavi parcelas vaschinas chi nu sun cumpraisas illa procedura dal plan da quartier, valan las distanzas dal cunfin e dals edifizis prescrittas.

- ¹ Il plan d'avertüra dal quartier fixescha in möd obliant l'avertüra dal territori dal plan da quartier culs implants da trafic e da provedimaint. El ha da gnir adattà al plan per la fuormaziun dal quartier, al plan general d'avertüra ed als progets generalis dal cumün.
- ² Il plan d'avertüra dal quartier po prescriber ils implants cumünaivels sco garaschas, implants pel provedimaint d'energia e sumgliaints. Proprietaris d'edifizis e d'implants existents pon gnir obliats da far part ad ün implant cumünaivel, premiss ch'ün tal attach es cunvgnaint e radschunaivel.
- ³ Il plan d'avertüra dal quartier po fixar etappas per realisar ils implants d'avertüra.
- Avertüra dal quartier

- ¹ Implants da l'avertüra dal quartier chi vegnan surtuts dal cumün davo la finischun da la procedura, han da gnir fabrichats dal cumün. Il terrain necessari per quai es da zavràr oura tras il regruppamaint dal terrain da fabrica e da transferir illa proprietà dal cumün.
- ² Implants d'avertüra dal quartier chi nu vegnan surtuts, fabrichan las personas partecipadas al plan da quartier suot la survaglianza dal cumün. Ils drets e'ls dovairs da las personas partecipadas vi da quists implants han da gnir reglats illas disposiziuns dal plan da quartier.

- ¹ Ils cuosts per l'avertüra dal quartier van in general a quint da las persunas partecipadas al plan da quartier. Il cumün paja contribuziuns schi'd exista ün interess public direct vi da la fabrica dals implants chi surpasa ils interess cumünaivels da las persunas partecipadas.
- ² La clav da repartiziun dals cuosts ha da gnir stabilida seguond ils princips valabels per las contribuziuns dals proprietaris da terrain ed ha da gnir integrada illas disposiziuns dal plan da quartier.
- ³ Las parts dals cuosts han da gnir pajadas cun la finischun dals implants d'avertüra. L'autorità da fabrica po però pretender pajamaints a quint da las persunas partecipadas al plan da quartier fingià dürant la realisaziun da la fabrica. Las parts dals cuosts missas in quint han da gnir pajadas infra 60 dis. Per pajamaints retardats vain calculà ün fit da retard ill'otezza dal fit per seguondas ipotecas da la Banca Chantunala Grischuna plus ½%.

2. Regruppamaint da terrain da fabrica

- ¹ Il regrouppamaint da terrain da fabrica serva per ordinar da nouv las relaziuns da proprietà i'l territori da regrouppamaint. El s-chaffischa las premissas per realisar il plan da fuormaziun dal quartier e'l plan d'avertüra dal quartier.
- ² Il regrouppamaint da terrain da fabrica po gnir ordinà d'uffizi da l'autorità da fabrica. Ultra da quai ha'l da gnir decis, scha la majorità dals proprietaris da terrain interessats chi possedan daplü co la mità dal territori da regrouppamaint pretenda quai.
- ³ Per proteger il regrouppamaint da terrain da fabrica po l'autorità da fabrica decider ün scumond da regrouppamaint. Sainza l'acconsentimaint da l'autorità da fabrica nu da-schan gnir tuttas dürant il scumond da regrouppamaint ingünas disposiziuns giuridicas o realas davart las parcelas chi pericliteschan o difficulteschchan il regrouppamaint da terrain da fabrica. Dal rest valan pel scumond da regrouppamaint confuorm al sen las prescripziuns dal decret da las zonas da planisaziun.

- ¹ Per tuot las parcelas i'l territori da regrouppamaint ha da gnir fat ün plan da l'inventar ed ün register da l'inventar a basa dal cudesch fundiari. Da quels sun visiblas las relaziuns da proprietà vi da las parcelas cumpigliadas cumprais ils drets reals limitats ed exceptuà ils drets ipotecars sco eir las prenotaziuns e las menziuns.
- ² Il plan da l'inventar e'l register da l'inventar han da gnir exposts dürant 20 dis. Als pertoccats ha da gnir dat la pussibilità da far propostas e cumplettaziuns.
- ³ Cuntaisas chi regardan l'inventar e la dimensiun da la proprietà, han da gnir rinviadas a la via civila.

¹ Da la surfatscha totala dal territori da regroupamaint ha da gnir dedüt gratuitamaing il terrain chi vain dovrà per l'avertüra sco eir pels implants cumünaivels chi servan preponderantamaing als bsögns i'l territori da regroupamaint. La surfatscha restanta fuorma la massa da scumpart per la repartiziun nouva.

² La cessiun da terrain o da drets per intents publics plü extais as drizza, premiss chi nu dà ingün'abinanza, seguond las prescripziuns da la ledscha d'expropriaziun.

¹ Als proprietaris da terrain vain assegnà cul plan da regroupamaint e cul register da la repartiziun nouva ün terrain da la massa da repartiziun chi correspuonda proporziunalmaing al terrain ch'els han apportà i'l regroupamaint. Proprietaris da terrain chi nun han avuonda terrain illa massa da repartiziun per fuormar üna parcella da surfabricaziun, nun han ingün dret ad üna repartiziun da terrain.

² Plüvaluors o valuors redottas chi nu pon gnir cumpensadas cun terrain, han da gnir egualisadas cumplettamaing cun munaida.

³ Pro l'avertüra dal quartier in etappas ha da gnir tut resguard pro la repartiziun dal terrain süls intents da fabrica dals proprietaris da terrain. A persunas chi voutan fabricar ha da gnir assegnà terrain illa prüm'etappa. Pro'ls regroupamaints da terrain da fabrica per l'avertüra da terrain per fabricar abitaziuns po la repartiziun nouva gnir colliada cul dovair cha la parcella haja da gnir surfabrichada infra ün temp radschunaivel pels pertoccats o ch'ella haja da gnir missa a disposiziun per intents chi servan a la surfabricaziun (oblig da fabricar).

¹ Drets reals limitats sco eir prenotaziuns e remarchas chi perdan la valur cul regroupamaint da terrain da fabrica o chi impedischan l'intent dal regroupamaint, nun han da gnir integrats illa repartiziun nouva. Tuot ils oters han da gnir substituits cun drets da listess cuntgnü i'l stadi nouv. Drets chi nu vegnan surtuts illa repartiziun nouva, han da gnir indemnissats cumplettamaing cun excepziun dals drets chi han pers la valur.

² Cun excepziun dals drets da pegns fundiaris van a perder tuot ils drets reals limitats da l'inventar vegl cun acquistar la proprietà vi da las parcelas repartidas da nouv. Ils drets da pegns fundiaris vegnan transferits a norma da l'art. 802 CCS da las parcelas da ceder o da parts da talas süllas parcelas repartidas sco cumpensaziun. Per cas chi nu vain reparti ingün terrain nouv, han da gnir schlubgiats ils drets da pegns fundiaris.

¹ Schi's rechattan i'l territori dal plan da quartier parcelas cunfinadas in möd disfavuraivel chi nu pretendan però ingün regroupamaint da terrain da fabrica, lura po l'autorità da fabrica dispuoner la rectificaziun dals cunfins sün giavüsich d'ün proprietari da terrain, premiss chi nu resultan ingüns dischavantags considerabels per tschellas persunas partecipadas.

² Listessamaing po gnir dispuonüda la rectificaziun dals cunfins eir per parcelas periferas dal territori da planisaziun, scha quellas han cunfins disfavuraivels visavi parcelas dadour il territori da planisaziun.

3. Procedura dal plan da quartier

Introducziun

art. 94

¹ La planisaziun da quartier vain introdüta cun la decisiun da l'autorità da fabrica davo avair orientà a las persunas pertocadas. L'introducziun succeda d'uffizi. Ella ha da gnir decisa ultra da quai scha la majorità dals proprietaris da terrain interessats chi possedan daplü co la mità dal territori dal plan da quartier pretenda quai.

² La decisiun d'introducziun ha da cuntgnair indicaziuns davart l'intent da la planisaziun da quartier e la cunfinaziun dal territori da planisaziun. Ella ha da gnir comunicada publicamaing. Las persunas pertocadas han da gnir infuormadas in scrit.

³ Cunter l'introducziun da la procedura e cunter la cunfinaziun dal territori da planisaziun po gnir fat protesta infra 20 dis pro l'autorità da fabrica.

Realisaziun

art. 95

¹ Davo cha la decisiun d'introducziun ha vigur legala, lascha l'autorità da fabrica elavurar il plan da quartier. A las persunas partecipadas al plan da quartier ha da gnir dat l'ocasiun da collavurar.

² Sün proposta po l'autorità da fabrica surlaschar la realisaziun dal plan a las persunas partecipadas al plan da quartier, sch'ella nu vuol dar sves l'incumbenza da realisar il plan da quartier. Ün dret süll'exposiziun d'ün tal plan da quartier nun exista.

³ Avant l'exposiziun publica ha il plan da quartier da gnir suottamiss a l'uffizi dal cudesch fundiari cumpetent per l'examinaziun formala. L'autorità da fabrica po plünavant laschar güdichar ils plans da quartier a quint da las persunas partecipadas chi han sves realisà tals.

Exposiziun publica, protesta

art. 96

¹ L'autorità da fabrica expuona il plan da quartier d'ürant 20 dis e comunichescha l'exposiziun i'l möd üsità al lö. Ils proprietaris da terrain partecipats sco eir eventuels possessuors dal dret da servitut e persunas cun drets persunals prenotats chi sun pertocats d'ün regruppamaint da terrain da fabrica, han da gnir orientats in scrit avant l'exposiziun.

² D'ürant l'exposiziun publica po gnir fat protesta in scrit e motivà pro l'autorità da fabrica. Tala decida davart las protestas.

³ Scha'l plan da quartier vain müdà a basa da protestas, lura ha l'exposiziun da gnir repetüda. Scha las müdadas pertocan be a singulas persunas partecipadas al plan da quartier, lura esa da dar a talas l'ocasiun da far protesta infra ün termin da 20 dis.

- ¹ Davo la finischun da la procedura d'exposiziun e da la protesta pissera l'autorità da fabrica per la realisaziun dals documaints da mutaziun pels regruppamaints da terrain da fabrica e per las rectificaziuns dals cunfins. A basa da tala decida ella davart il decret dal plan da quartier.
- ² Il decret ha da gnir comunicà in scrit a las persunas partecipadas al plan da quartier e ad eventuels recurrents, in cas da regruppamaints da terrain da fabrica ultra da quai eir als ulteriurs pertoccats.
- ³ L'acquist da proprietà succeda cur cha la vigur legala dal plan da quartier aintra in vigur.
- ⁴ L'autorità da fabrica lascha inscriber i'l cudesch fundiari il plan da quartier davo cha tal ha vigur legala. A medem temp annunzcha ella müdadas da dret chi resultan da regruppamaints da terrain da fabrica e da rectificaziuns dals cunfins per l'inscripziun fundiaria.

Cuosts da planisaziun

- ¹ Ils cuosts da la planisaziun da quartier cumprais ils cuosts d'ün eventual regruppamaint da terrain da fabrica o d'üna rectificaziun dals cunfins culs cuosts relativs da masüraziun e da termaziun sco eir las expensas dal cumün per l'examinaziun dal plan da quartier, van cumplettamaing a quint da las persunas partecipadas al plan da quartier.
- ² Ils cuosts da planisaziun han da gnir scumpartits süllas persunas partecipadas al plan da quartier seguond il princip d'avantag. Cuosts da planisaziun chi pertoccan be a singulas persunas, han da gnir inchargiats be a quellas.
- ³ Las parts dals cuosts han da gnir pajadas cun la consegna da la clav da repartiziun dals cuosts davo cha la planisaziun da quartier es a fin. L'autorità da fabrica po però obliar a las persunas partecipadas al plan da quartier da far pajamaints anticipats dals cuosts fingià d'ürant la procedura. Las parts dals cuosts missas in quint han da gnir pajadas infra 60 dis. Pro pajamaints retardats vain calculà ün fit da retard ill'otezza dal fit da la Banca Chantunala Grischuna per seguondas ipotecas plus $\frac{1}{2}$ %.

Aboliziun o müdamaint

- ¹ Scha las circumstanzas s'han müdadas considerabelmaing daspö il decret, lura po l'autorità da fabrica abolir ils plans da quartier dal tuottafat o parzialmaing o tils müdar d'uffizi o sün proposta dals proprietarias da terrain. Las persunas pertocçadas han da gnir consultadas avant co introdüer la procedura.
- ² L'autorità da fabrica es obliada d'abolir o da müdar ün plan da quartier sch'e'l nu correspuonda plü a las prescripziuns d'utilisaziun o d'avertüra müdadas.
- ³ Per l'aboliziun o pel müdamaint dals plans da quartier valan confuorm al sen las disposiziuns davart lur introducziun e lur decret.

¹ Avant co fabricar ils singuls edificis ed implants i'l territori dal plan da quartier ha da gnir realisada la procedura ordinaria pel permiss da fabrica.

² Edificis o implants da l'avertüra dal quartier das-chan gnir fabricats pür davo cha'ls progets da realisaziun sun gnüts approvats da l'autorità da fabrica.

V PROCEDURA PEL PERMISS DA FABRICA

¹ Per tuot ils edificis ed implants (progets da fabrica) obliats d'avair ün permiss, ha da gnir inoltrada a l'autorità da fabrica üna dumonda da fabrica in duos exemplars sül formular uffical. A la dumonda da fabrica ha da gnir agiunt per quant cha quai es necessari:

1. il plan da situaziun illa masüra 1:500 o 1:1000 (copcha dal cataster) chi cuntegna: ils cunfins, ils nomers da las parcellas, las surfatschas da las parcellas, la surfatscha surfabrichada, la situaziun dals edificis vaschins, ils access, las plazzas da parcar, las lingias da fabrica, las distanzas dal cunfin e dals edificis, ils puncts da referimaint d'otezza garantits;
2. üna fotodocumentaziun da l'edifici existent per amplificaziuns e per müdadas d'edificis sco eir per renovaziuns exteriuras;
3. il plan da situaziun culs attachs d'aua, da chanalaziun, da forz'electricca e da telefon;
4. ils plans orizzontals da tuot ils plans illa masüra 1:100 cun indichar cumplettaing las masüras exteriuras e las grossezzas dals mürs da las parais externas e da separaziun da las abitaziuns, l'intent dals locals;
5. ils tagls 1:100 cun las indicaziuns cumpletas da l'otezza dals plans e da l'edifici, da la structura dal terrain vegl e nouv fin pro'l cunfin, da las otezzas da las vias;
6. ils plans da las fatschadas 1:100 cun las lingias dal terrain existents e novas;
7. ils plans dals progets per las lavuors dals contuorns cun indichar las müdadas dal terrain, ils mürs da sustegn, ils serragls, las plazzas da parcar eui.;
8. la descripziun da la fabrica cun indichar l'intent, la realisaziun da la fabrica, il material, la culur eui.;
9. indichar ils cuosts da fabrica approximativs;
10. ils documaints per implants da protecziun civila tenor las prescripziuns federalas e chantunalas;
11. ils documaints pels implants obliats d'avair ün permiss da la pulizia da fò (il plü tard avant co cumanzar a fabricar);
12. la cumprova d'energia sco eir il resultat da tala sül formular uffical;
13. la decisiun da l'examinaziun preliminar da la sgüranza d'edificis per edificis illa zona da privel;
14. indichar il consüm d'aua, il diameter dals büschens, il material dals büschens e la pendenza da las lingias d'attach (il plü tard avant co cumanzar a fabricar) per attachs d'aua e d'aua persa;
15. ils plans da detagl pels implants da pretrattamaint necessaris da las auas persas (il plü tard avant co cumanzar a fabricar);
16. decleranza d'immissiuns tenor las prescripziuns federalas per progets da fabrica chi chaschuneschan contaminaziuns da l'ajer;

17. ils documaints tenor las prescripziuns federalas per progets da fabrica in territoris cun disturbis da canera o cun aignas funtanas da canera;
18. ils documaints per permiss da s-chavs e da sondar, per sbassar l'aua da fuond e per prelevar l'aua da fuond sco eir per pumpas da chalur per ütilisar la chalur da l'aua o dal terrain tenor las instrucziuns da l'uffizi per la protecziun da l'ambient sül formular official;
19. confermar cha las masüras necessarias per proteger cunter las concentraziuns plü otas da radon vegnan tuttas seguond las reglas arcugnuschüdas da l'architettura;
20. eventualas cunvegnas contractualas ed extrats correspundents davart inscripziuns o remarchas aint il cudesch fundiari; ün extrat dal cudesch fundiari in cas specials.

L'autorità da fabrica po renunziar a singuls o pretender ulteriurs documaints da planisaziun per tuot las dumondas da fabrica, per quant cha quai es necessari per valütar il proget da fabrica. Per progets da fabrica specials po ella pretender ün model.

- ² La dumonda da fabrica, las aggiuntas dals plans, la cumprova d'energia e la decleranza d'immissiuns han da gnir suottascrittas dal proprietari da terrain, dal patrun da fabrica e da l'autur dal proget.
- ³ Pro renovaziuns o müdadas d'edifizi cun plans approvats sto esser visibel il stadi da las parts relativas da la fabrica avant e davo la renovaziun, resp. la müdada d'edifizi (existent: grisch; nouv: cotschen; demoliziun: gelg).

Profils

art. 102

- ¹ Cun inoltrar la dumonda da fabrica han da gnir miss sü a medem temp ils profils per progets da fabrica chi's preschaintan a l'exteriur. Quists ston muossar cleramaing la situaziun, l'otezza e la fuorma da l'edifizi. Mantuns e rövens chi sun plü ots co 1 m, han eir da gnir profilats.
- ² L'otezza dal plan terrain ha da gnir marcada vi dals profils. Ils terms ston esser visibels. Per edifizis sper la via chantunala pissera l'autorità da fabrica cha l'uffizi chantunal da construcziun bassa competent vegna orientà davart ils profils.
- ³ Ils profils das-chan gnir allontanats avant cha la dumonda da fabrica ha vigur legala be cul permiss da l'autorità da fabrica. In mincha cas nu das-chan els gnir tuts davent d'ürant il temp da l'exposiziun publica. Subit cha la decisiun da fabrica es entrada in vigur, han ils profils da gnir allontanats immediatamaing.

Examinaziun preliminar, examinaziun ecologica

art. 103

- ¹ Davo l'entrada da la dumonda da fabrica ha da gnir examinà scha tala es cumpletta e controllà scha'ls profils sun miss sü confuorm a l'uorden.
- ² Scha la dumonda da fabrica es insufficianta o scha'ls profils nu sun miss sü inandret, lura esa da dar als petents la pussibilità d'eliminar ils manguels avant cha la dumonda vain publichada.
- ³ Schi fa dabsögn d'üna examinaziun ecologica (EE) per decider davart ün proget da fabrica, lura pissera l'autorità competent cha l'EE vegna exeguida.

- ¹ Progets da fabrica vegnan exposts d'urant 20 dis illa chasa cumünala. Schi'd es da far ün'examinaziun ecologica, lura vain expost a listess mumaint eir il rapport da l'examinaziun da la cumpatibilità ecologica.
- ² L'exposiziun ha da gnir comunicada a temp in möd üsità al lö e cun indichar il patrun da fabrica, la parcella da fabrica, il proget da fabrica e la pussibilità da far protesta. D'urant l'exposiziun publica poja gnir fat protesta in scrit e motivà pro l'autorità da fabrica.
- ³ I po gnir renunzià a l'exposiziun ed a la publicaziun sch'üna restricziun da drets da terzas personas es esclusa.

- ¹ Per progets da fabrica dadaint las zonas da fabrica relascha l'autorità da fabrica la decisiun da fabrica davo avair examinà la dumonda da fabrica ed eventualas protestas sco eir a basa dals permiss necessaris dal dret federal e chantunal chi han dad esser avantman.
- ² La procedura per progets da fabrica dadour las zonas da fabrica as drizza seguond las disposiziuns chantunalas.
- ³ La decisiun da fabrica ha da gnir comunicada in scrit als petents sco eir ad eventuals recurrences.
- ⁴ Decisiuns da fabrica negativas e decisiuns da protesta han da gnir motivadas. Protestas da dret privat vegnan rinviadas a la via civila.

- ¹ Cun las lavuors da fabrica cumprais la demoliziun e las lavuors da terra po gnir cumanzà pür cur cha'l permiss da fabrica ha vigur legala.
- ² Il permiss da fabrica scada schi nun es gnü cumanzà a fabricar infra duos ons daspö l'entrada da la vigur legala. Üna fabrica cumanzada cumprais las lavuors da contuorn ha da gnir finida infra duos ons davo il cumanzamaint da las lavuors da fabrica. L'autorità da fabrica po prolungar in möd radschunaivel quists termins scha la dumonda es motivada.
- ³ Sch'üna fabrica cumanzada nu vain finida, lura han da gnir allontanadas immediatamaing las parts incumplettas da la fabrica, il s-chav ha da gnir impli e'l stadi oriund ha da gnir reconstrui.

- ¹ Edifizis ed implants han da gnir fabricats seguond ils plans permiss.
- ² Müdamaints visavi ils plans approvats han da gnir approvats da l'autorità da fabrica avant la realisaziun.
- ³ Scha drets da terzas personas pudessan gnir periclitats cul müdamaint dal proget, lura sto gnir fatta üna nouva procedura d'exposiziun.

- ¹ La cumischiun da fabrica executescha la controlla dals edifizis e dals implants. Ella examinescha la realisaziun dals progets da fabrica e scha tals as cunfan cun las prescripziuns legalas e cul permiss da fabrica. L'autorità da fabrica pissera cha las disposiziuns da sgürezza e da protecziun vegnan observadas. Ella po far controllas da la fabrica schi sun avantman indizis per ün surpassamaint da prescripziuns da la ledscha da fabrica.
- ² A la cumischiun da fabrica ed a las personas da survaglianza incumbenzadas dad ella ha adüna da gnir permiss l'access als edifizis ed als implants da controllar. Controllas da la fabrica d'edifizis e d'implants existents han da gnir annunzchadas a temp a las personas pertocadas.
- ³ Las controllas da la fabrica per progets da fabrica permiss vegnan comunicadas al patrun da fabrica illa decisiun da fabrica. Il patrun da fabrica ha d'annunzchar a temp la finischun dals singuls stadis da la fabrica. Per edifizis novs e per l'amplificaziun dals plans d'ün edifiz existents han da gnir miss sü ün profil da corda chi ha da gnir controllà da la cumischiun da fabrica avant co cumanzar cun las lavuors da müradar.
- ⁴ Ils attachs vi dals implants da provedimaint publics han da gnir annunzchats al cumün per la collaudaziun avant co implir ils s-chavs. Ils implants culs attachs novs das-chan gnir tuts in funcziun pür davo la collaudaziun.
- ⁵ Davo la finischun ha la cumischiun da fabrica da collaudar la fabrica.

- ¹ Il cumün inchascha taxas chi cuvernan ils cuosts per sia lavur culla procedura pel permiss da fabrica. El relascha ün uorden da taxas.
- ² Las spaisas per expertisas e per consultaziuns da fabrica, per prestaziuns specialas da l'administraziun cumünala sco eir per eventuels cuosts da l'uffizi dal cudesch fundiari van in general a quint dals petents. Quistas han da gnir pajadas ultra da la taxa ordinaria pel permiss da fabrica. L'autorità da fabrica po pretender ün pajamaint anticipà da quists cuosts.
- ³ Ils cuosts per protestas evidaintamaing immotivadas han da gnir adössats als recurrents.

VI DISPOSIZIUNS EXECUTIVAS E FINALAS

- ¹ Ils patrums da fabrica, ils architects, ils manaders da fabrica sco eir ils impressaris sun respunsabels cha
- las prescripziuns legalas e las ordinaziuns da l'autorità da fabrica e da la cumischiun da fabrica vegnan observadas;
 - ils edifizis e'ls implants realisats as cunfan culs plans approvats e culs profils;
 - las cundiziuns e'ls dovairs chi sun colliats cul permiss da fabrica vegnan accumulits.

² Las controllas da la fabrica nu dischimegnan a las personas manzunadas da lur respunsabilità.

Disposiziuns penelas

art. 111

¹ Chi chi cuntrafa in möd intenziunà o imprudaint a quista ledscha o als decrets ed a las disposiziuns chi's basan sün tala, vain chastià da l'autorità da fabrica cun üna multa fin a fr. 30'000.--. Scha'l culpabel agischa per ingurdia, lura nun es l'autorità da fabrica liada vi da l'import maximal da la multa.

² Sch'üna cuntravenziun vain commissa cun reglar la chosa d'üna persuna giuridica o uschigliö cun accumulir affars commercials o officials per otras personas, lura han las disposiziuns penelas da gnir applichadas a quellas personas chi han agi o vessan stuvü agir in lur nom. Per multas e per cuosts sta bun la persuna giuridica, la società o la cumünanza da personas in möd solidari.

³ L'autorità da fabrica eruischa il stadi da las chosas e las relaziuns persunalas da las personas pertocadas. Talas han da gnir consultadas avant co chi vegna decretà la multa.

Reconstituziun dal stadi legal

art. 112

¹ Sün cumond da l'autorità da fabrica ha il patrun da fabrica d'allontanar ün stadi chi cuntrafa a las prescripziuns, e quai independentamaing sch'el es gnü chastià o na per avair chaschunà tal.

² Scha'l patrun da fabrica nu resguarda quist cumond infra il termin fixà, lura lascha l'autorità da fabrica exeguir las masüras necessarias da terzas personas a quint dal patrun da fabrica.

³ Pels cuosts da la masüra substitutiva ha il cumün ün dret da pegn legal invers il proprietari da terrain.

Mezs legals

art. 113

¹ Cunter decisiuns dal cumün davart il decret o la müdada da la ledscha da fabrica, dal plan da zonas, dal plan general da fuormaziun e dal plan general d'avertüra po gnir fat protesta pro la regenza grischuna infra 20 dis daspö la publicaziun.

² Cunter decisiuns e disposiziuns da l'autorità da fabrica a basa da quista ledscha o dals decrets relatifs, po gnir fat protesta pro la drettüra administrativa dal Grischun infra 20 dis daspö la comunicaziun.

³ Cunter disposiziuns ed ordinaziuns chi vegnan relaschadas da la cumischiun da fabrica o da singuls funcziunaris cun applichar la ledscha preschainta, po gnir fat protesta pro l'autorità da fabrica infra 20 dis daspö la comunicaziun.

Lingua da la ledscha

art. 114

¹ La ledscha preschainta exista in lingua rumantscha e tudais-cha.

² Per l'interpretaziun da la ledscha da fabrica es decisiva la versiun rumantscha chi'd es gnüda decisa da la radunanza cumünala ed approvada da la regenza grischuna.

³ La fuorma masculina ütilisada in quista ledscha da fabrica vala confuorm a seis cuntegn eir per la fuorma feminina.

Entrada in vigur

art. 115

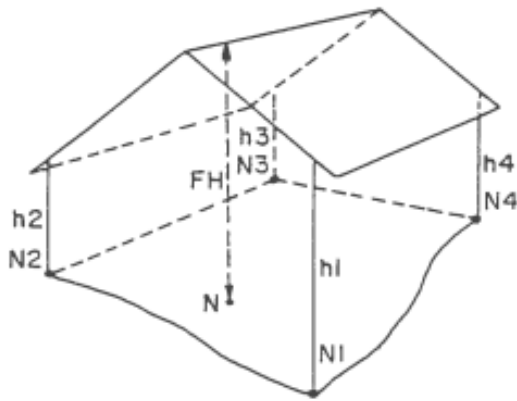
¹ La ledscha da fabrica preschainta aintra in vigur davo l'acceptaziun da la radunanza cumünala e cun l'approvaziun da la regenza.

² Sias disposiziuns sun applichablas per tuot las dumondas da fabrica e per tuot las planisaziuns chi nu sun amo gnüdas permissas resp. approvadas fin a l'entrada in vigur da la ledscha da fabrica.

³ Cun l'entrada in vigur vegnan abolidas tuot las prescripziuns anteriuras dal cumün chi cuntrafan a quista ledscha.

Agiunta 1

Otezza da l'edifiz e da la culmaina (art. 52)



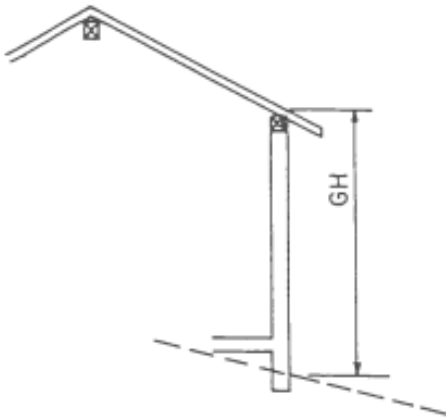
GH = otezza da l'edifiz

FH = otezza da la culmaina

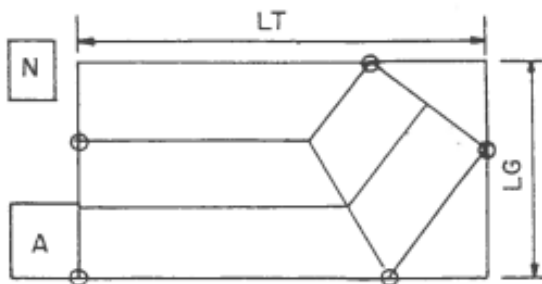
N = punct da nivel

$$GH = \frac{h1+h2+h3+h4}{4}$$

$$N = \frac{N1+N2+N3+N4}{4}$$



Lunghezza da l'edifiz (art. 53)



LT = Lunghezza da l'edifiz
vart dal standschaint

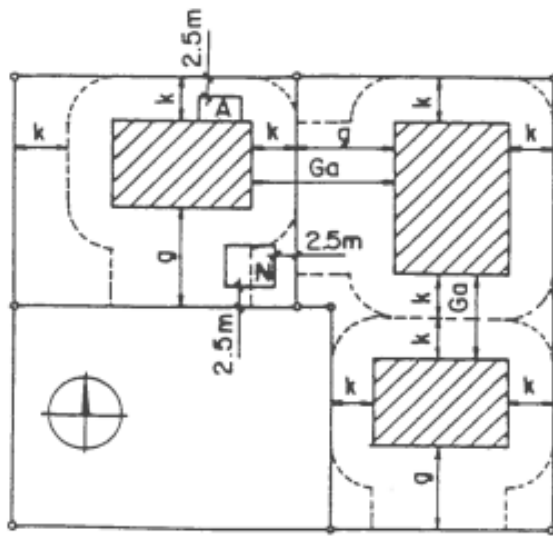
LG = lunghezza da l'edifiz
vart da la culmaina

LTxLG = rectangul il plü
pitschen chi limitescha
l'edifiz

A = edifiz annex

N = edifiz accessori

Distanza dal cunfin e dals edifizis (art. 54)



- g = distanza gronda dal cunfin
- k = distanza pitschna dal cunfin
- Ga = distanza dals edifizis
- A = edifizis annex
- N = edifizis accessori

Agiunta 2

Extrat our da la ledscha da fabrica dals 28-03-00 / RB nr. 643 dals 24-03-01

Quotas d'abitaziuns principalas

art. 45

- ¹ Schi vegnan fabricadas abitaziuns novas, mūdadas o amplifichadas essenzialmaing abitaziuns existentas, lura das-chan las quotas fixadas aint il schema da zonas gnir dovradas unicamaing sco abitaziuns principalas. Pro edifizis cun be ün'abitaziun ha da gnir üttilisada tuot la surfatscha d'abitar sco abitaziun principala.
- ² Sco abitaziuns principalas valan abitaziuns chi vegnan üttilisadas sco domicil stabel da personas cun domicil fix in cumün. Tuot las ulteriusas abitaziuns valan sco abitaziuns secundaras.
- ³ Quotas d'abitaziuns principalas vegnan indichadas in pertschierts da la surfatscha d'abitar brütta, illa quala la surfatscha d'abitar brütta cumpiglia la surfatscha d'abitar cun las parais internas ed externas. Per regla han las quotas d'abitaziuns principalas da gnir applicadas per mincha edifizis singul. L'autorità da fabrica po permetter da transferir o da tour insembel las quotas d'abitaziuns principalas per parcelas cunfinantas e per plüs edifizis sülla listessa parcella, premiss cha la quota relativa prescritta per tuot ils edifizis vegna observada. La determinaziun da l'intent da las abitaziuns principalas ha da gnir garantida cun pretaisas i'l permiss da fabrica.
- ⁴ La quota pussibla d'abitaziuns secundaras po be gnir fabricada scha la quota prescritta d'abitaziuns principalas vain fabricada.
- ⁵ Scha'l proprietari d'ün'abitaziun principala moura, lura han ils iertavels legals il dret d'üttilisar l'abitaziun per agens bsögns eir sco abitaziun secundara. In oters cas specials, sco pro üna mūdada transitoria dal lö da dmura per motivs professiunals o da sandà e sumgliaints, po l'autorità da fabrica permetter excepziuns limitadas da l'üttilisaziun confuorm a l'intent d'abitaziuns principalas. Resalvadas restan plünavant excepziuns in cas da dürezza.

- ¹ Il möd da fabricar e la dimensiun da l'utilisaziun illas zonas da fabrica as drizzan seguond il schema da zonas e las definiziuns respectivas.
- ² Il schema da zonas determinescha plünavant il grà da disturbi admissibel dad impraisas sco eir ils grads da sensibilità.
- ³ Sch'üna parcella es in differentas zonas da fabrica, lura han da gnir observadas la cifra d'utilisaziun e las distanzas dal cunfin in mincha zona per las parts dals edificis chi sun situadas là. Dal rest valan las prescripziuns da la zona, illa quala id es situada la part plü gronda da l'edifizi.

	Otezza max. da l'edifizi (m)	Otezza max. da la culmaina (m)	Lunghezza max. da l'edifizi da la vart dal standschen (m)	Lungh. max. da l'edifizi da la vart da la culmaina (m)	Distanza min. dal cunfin (m)	Quotas minimalas per las abitaziuns principalas (%)	Grà da disturbi 2)	Grà da sensibilità seguond OPC 3)
Zona dal cumün	art. 47				2.5	0	2	III
Zona d'in-grondimaint dal cumün	9.0	12.0	15.0 1)	10.0	4.0	30	2	III
Zona da mans-teranza	11.0	14.0	35.0	20.0	6.0		2	III
Zona per edifi-zis ed implants publics	art. 50				2.5		1	II/III

- 1) Cun fabricar insembel duos o daplüs edificis d'abitar po la lunghezza da l'edifizi (vart dal standschen) gnir surpassada per 5 m
- 2) Grads da disturbi (vair art. 46):
 1 = chi nu disturban
 2 = chi disturban in möd moderà
 3 = chi disturban ferm
- 3) OPC = Ordinaziun davart la protecziun cunter la canera