



Cantun Grischun
Vischnaunca Disentis/Mustér

Lescha da baghegiar

votaziun all'urna | 30 da november 2025

Approbau entras la cuminonza da votantas e votants:

Il president communal:

Il meinafatschenta:

Approbau entras la Regenza ils:

Il president:

Il cancelier:

Impressum

Incumbensader

Vischnaunca Disentis/Mustér, CH-7180 Disentis/Mustér

Persuna da contact

René Epp
President communal
+41 81 920 36 36
president@disentis.ch

Elavuraziun

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Esther Casanova, direcziun da project
+41 79 686 78 56
e.casanova@stauffer-studach.ch

Realisaziun

2023 – Matg 2025

Stan actual

3.10.2025

Versiun romontscha

Ervin Maissen

Cuntegn

I	En general		7
	Camp d'applicaziun ed intent	art. 1	7
	Egualitad dallas schlatteinas	art. 2	7
	Collaboraziun regiunala	art. 3	7
	Promozion	art. 4	7
II	Organisaziun dall'istanza da baghegiar		8
	1. Istanza da baghegiar	art. 5	8
	2. Cumissiun da baghegiar	art. 6	8
	3. Uffeci communal incumbensau	art. 7	9
	4. Cussegliaziun da baghegiar	art. 8	9
III	Manuals, maletg directiv dil territori		9
	Manuals	art. 9	9
	Maletg directiv dil territori communal	art. 10	9
IV	Uorden fundamental		10
1.	En general		10
	Cumpetenzza	art. 11	10
2.	Mobilisaziun da terren da baghegiar		10
	Principi	art. 12	10
	Prescripziuns decisivas	art. 13	10
	Determinaziuns communalas cumpletontas	art. 14	11
	Parcellaziun e transferiment dall'utilisaziun	art. 15	12
3.	Taxas da plivalur		12
	Prescripziuns decisivas	art. 16	12
	Altezia dalla taxa	art. 17	13
4.	Plan da zonas		13
	A. En general		13
	Determinaziuns	art. 18	13
	B. Zonas da baghegiar		16
	a) Baghegiar tenor las reglas		16
	Principi	art. 19	16
	Dretg da reconstrucziun	art. 20	16
	Schema da zonas	Art. 21	18
	b) Noziuns e modas da mesirar		20
	Cefra d'utilisaziun	art. 22	20
	Diever economic dil terren	art. 23	20
	Transferiment dall'utilisaziun	art. 24	21
	Altezas (CIAC 5)	art. 25	21
	Lunghezia da baghetg	art. 26	21
	Distanza da cunfin e da baghetg	art. 27	22
	Mesiras tenor CIAC (IVHB)	art. 28	23

c) Prescripziuns da zonas		23
Zonas da habitar		23
Zona centrala	art. 29	23
Zona dil vitg	art. 30	24
Zona dil vitg engrondida	art. 31	24
Zona da habitar	art. 32	25
Zona da habitar mischedada	art. 33	25
Zona speciala Acla da Fontauna	art. 34	25
Zona speciala Catrina	art. 35	25
Zona speciala Disentiserhof	art. 36	26
Zona speciala Clavaniev	art. 37	27
Zona speciala Fraissen	art. 38	27
Zonas da mistregn		28
Zona da mistregn	art. 39	28
Zona da mistregn Pignola	art. 40	28
Zona da mistregn mischedada	art. 41	28
Zona da magasin	art. 42	29
Zonas per in diever special		29
Zona dalla staziun	art. 43	29
Zona per baghetgs pigns e curtgins	art. 44	29
Zona per stabiliments ed indrezs da sport	art. 45	30
Zona da parcar	art. 46	30
C. Zonas d'agricultura		30
Zona per construcziun aulta d'agricultura	art. 47	30
D. Zonas da protecziun		30
Zona per la protecziun digl uaul e dalla selvaschina	art. 48	30
Zona per loghens schetgs	art. 49	31
E. Ulteriuras zonas		31
Turissem e temps liber		31
Zona per il sport d'unviern	art. 50	31
Zona per indrezs per sport e temps liber	art. 51	32
Zona per indrezs per sport e temps liber al Crest d'Acletta	art. 52	32
Zona da campar	art. 53	32
Uaul		33
Uaul	art. 54	33
Explotaziun, utilisaziun e deponias da material		33
Zona d'explotaziun	art. 55	33
Promoziun d'energias regenerablas		34
Zona per indrezs solars	art. 56	34
5. Plan general da formaziun		34
A. En general		34
Determinaziuns	art. 57	34
B. Objects da formaziun		35
Baghetgs e stabiliments prezios: (protegi e da mantener)	art. 58	35

Ulteriurs baghetgs cun prescripziuns da protecziun	art. 59	35
Objects naturals e culturals prezios	art. 60	35
Lingias da baghegiar per la formaziun da construcziun (CIAC 7.3)	art. 61	36
C. Areal da formaziun		36
Areal da construcziun aulta	art. 62	36
Areal da formaziun Acla da Fontauna	art. 63	36
Areal per habitaziuns pintgas	art. 64	37
Areal da manteniment	art. 65	37
Areal habitau generalmein protegius	art. 66	37
Areal da renaturalisaziun	art. 67	38
Areal da formaziun nova	art. 68	38
Areal el contuorn da baghetgs	art. 69	38
Areal pil diever commercial dil plaunterren	art. 70	38
Sectur da tener liber	art. 71	38
Scamond per baghetgs da construcziun aulta	art. 72	39
Sectur casa da habitar menader menaschi agricol	art. 73	39
6. Plan general d'avertura		39
A. En general		39
Determinaziuns	art. 74	39
B. Areal d'avertura		39
Areal da sport e temps liber	art. 75	39
C. Stabiliments d'avertura		40
En general	art. 76	40
Vias da rimnada e vias d'avertura	art. 77	40
Stabiliments dil traffic plaun	art. 78	41
Vias funsilas e vias d'uaul	art. 79	41
Stabiliments da provediment e d'allontanament	art. 80	41
Dretg d'expropriaziun per conducts d'avertura	art. 81	42
Stabiliments da sport e temps liber	art. 82	42
7. Planisaziuns consecutivas		42
Planisaziun consecutiva	art. 83	42
V Proceduras da baghegiar communalas		43
1. Premissas da construcziun		43
Lubientscha da baghegiar		43
1. Obligaziun d'annunzia	art. 84	43
2. Lubientscha da baghegiar e gener dalla procedura	art. 85	43
3. Communicaziun dalla decisiun e dalla procedura	art. 86	44
Damonda da baghegiar	art. 87	44
Revers	art. 88	47
Etapaziun da gronds projects da baghegiar	art. 89	47
2. Promoziun da habitar		48
Locals accessoris	art. 90	48

3. Segirtad e sanadad		48
Economia d'energia	art. 91	48
Disposiziuns concernent lavurs da construcziun	art. 92	48
4. Formaziun		48
Tetgs	art. 93	48
Indrezs solars, implonts da vent, tievlas solaras	art. 94	49
Classenas e plontas	art. 95	49
Midadas da terren, scarpas e mirs	art. 96	50
Reclamas, tablas d'informaziun ed inscripziuns	art. 97	50
Indrezs per la telefonია mobila	art. 98	50
Antennas	art. 99	51
5. Traffic		51
Segirtad dil traffic	art. 100	51
Access e sortidas	art. 101	52
Parcadis per vehichels a motor		52
1. Parcadis obligatoris	art. 102	52
2. Taxa da cumpensaziun per parcadis	art. 103	53
6. Provediment e dismessa		54
Conducts	art. 104	54
Auas piarsas	art. 105	55
7. Terren e spazi d'aria public e privat		55
Diever dil terren e dil spazi d'aria public	art. 106	55
Diever dalla proprietad privata per intents publics	art. 107	55
Diever da proprietad jastra per intents privats	art. 108	56
Campar, camps da tendas	art. 109	56
VI Uorden d'avertura		57
1. En general		57
Leschas e reglaments d'avertura	art. 110	57
Program d'avertura	art. 111	57
Nums da vias	art. 112	58
2. Projectaziun e lubientscha		58
Projects generals e projects da baghegiar	art. 113	58
3. Realisaziun, menaschi, manteniment e renovaziun		58
Stabiliments d'avertura publics		58
Realisaziun, menaschi, manteniment e renovaziun	art. 114	58
Stabiliments d'avertura privats		59
En general	art. 115	59
Stabiliments communabels e diever communabel	art. 116	59
Surprida entras la vischnaunca	art. 117	60
Planisaziun da quartier per sanaziuns	art. 118	60

VII Disposiziuns executorias, transitorias e finalas		61
Execuziun	art. 119	61
Mieds legals	art. 120	61
Cuosts da procedura	art. 121	61
Versiun ufficiala	art. 122	61
Segironza legala dalla disponibladad dil terren da baghegiar a Pignola	art.123	61
Vigur	art. 124	63

Annexas

Annexa 1

Plan pigl acquist da terren e tabella davart igl acquist da dretgs tenor art. 81 LB

Annexa 2

Risguard dalla surfatscha da terren per parcelas dallas qualas ina cumpart dalla surfatscha, ch'apparteneva entochen ussa alla zona da baghegiar e ch'ei da niev partida tier alla zona da prighel grond 1.

Annexa 3

Cundiziuns da rama per spazis cun obligaziun per in plan da quartier

Supplement CIAC

Definiziuns e noziuns tenor CIAC (IVHB) cun skizzas ed explicaziuns

I En general

Camp d'applicaziun ed intent

art. 1

- 1 La lescha da baghegiar vala per igl entir territori dalla vischnaunca. Ella fuorma la basa per sviluppar cun claras finamiras il spazi da baghegiar e dalla cuntrada en concordanza cun las vischnauncas e regiuns vischinontas. Ella regla ils fatgs da baghegiar e dalla planisaziun territoriala, aschilunsch che la vischnaunca ei cumpetenta.
- 2 Tier planisaziuns e concessiuns da lubientschas da baghegiar ein – ultra dallas prescripziuns communalas – las disposiziuns federalas e cantunalas respectivas d'observar.
- 3 Las normas relaschadas entras organisaziuns dil fatg (Norma SIA, Norma VSS e semeglientas) valan en connex cul giudicament da projects da baghegiar sco directiva.

Egualitad dallas schlatteinas

art. 2

- 1 Las indicaziuns davart persunas, funcziuns e las professiuns en questa lescha serefereschan da principi ad omisduas schlatteinas, aschilunsch ch'ei resulta buca enzatgei auter dil senn dalla lescha.

Collaboraziun regiunala

art. 3

- 1 En damondas dalla planisaziun dil territori e dil svilup dil territori collaborescha la vischnaunca activamein cun las vischnauncas vischinontas e cun las organisaziuns regiunalas. Ella cooperescha oravontut tier planisaziuns directivas intercommunalas e per ademplir ulteriuras incumbensas intercommunalas dil svilup dil territori. Ella sa surprender obligaziuns da collaboraziun (cooperaziuns) en in rom regiunal e confinanziar proporziunalmein las stentas comunablas.

Promozion

art. 4

- 1 La vischnaunca promova projects privats da baghegiar e da planisaziun. Ella sustegn en special stentas per ina promozion economica durabla e per il diever d'energias regenerablas sco era mesiras en favur dalla natira e dalla cuntrada, per ina formaziun da baghegiar e da habitadis da qualitat e per il manteniment d'objects protegi. Per quei intent sa la vischnaunca elavurar instruments d'agid e muossavias.

- 2 La suprastanza communal sa conceder contribuziuns specificas ord il preventiv ordinari ni d'in fondo creaus a posta per quei intent per projects tenor alinea 1. La contribuziun sa vegnir fatga dependenta d'ina participaziun da cogestiun commensurada davart dalla vischnaunca.

II Organisaziun dall'istanza da baghegiar

1. Istanza da baghegiar art. 5

- 1 L'istanza da baghegiar ei cun resalva d'alinea 2 la suprastanza communal. Ella procura che sias incumbensas vegnien ademplidas enteifer temps nizeivel a moda professiunala e correcta. Per quei intent engascha ella persunas dil fatg e fa diever d'agids technics.
- 2 L'istanza da baghegiar sa delegar singulas cumpetenzas el rom dalla legislaziun davart l'organisaziun, ad auters organs ed/ni all'administraziun tenor igl uorden da fatschentas per la suprastanza communal e per l'organisaziun operativa, 016.

2. Cumissiun da baghegiar art. 6

- 1 La cumissiun da baghegiar secumpona da tschun commembers. Pertuccont l'elecziun, il temps d'uffeci ed il presidi valan las determinaziuns tenor la constituiun communal.
- 2 La cumissiun sa prender decisiuns, sche silmeins treis commembers ein presents. Aschinavon che la cumissiun da baghegiar ei buca habla da decider, succeda l'incarica tenor alinea 4. Tier egualitad dallas vuschs dat il presidi la decisiun da tagl.
- 3 Il menader digl uffeci communal (infrastructura e baghegiar) assista allas sedutas cun vusch consultativa.
- 4 Aschinavon che la cumissiun da baghegiar ei buca habla da decider (tenor la legislaziun d'organisaziun), examinescha ella las damondas da baghegiar concernent lur legitimitad e resumescha il resultat dall'examinaziun en ina posiziun interna per mauns dall'istanza da baghegiar.
- 5 Aschinavon che la cumissiun da baghegiar giudichescha la situaziun cunvegnetta, sa ella menar cun il patrun da construcziun ed evtl. recurrents contractivas. Entras contractivas informalas duein eventualas differenzas, respectivamein divergenzas vegnir liquidadas. Las indicaziuns dallas partidas vegnan ni protocolladas ni applicadas el rom dalla procedura d'approbaziun, num che las partidas secunvegnan il cuntrari.

3. Uffeci communal incumbensau art. 7

- 1 La vischnaunca dispona d'in uffeci communal incumbensau (infrastructura e baghegiar) cun agen persunal dil fatg sco era cun l'infrastructura e tecnica adeguata.
- 2 Igl uffeci ademplescha correctamein ed enteifer il termin fixau tut las incumbensas el rom dil dretg da baghegiar ch'ei adossadas ad el. La suprastanza communal relai las directivas corrispundentas.

4. Cussegliaziun da baghegiar art. 8

- 1 L'istanza da baghegiar sa da sezza ano consultar persunas dil fatg per giudicar e preparar pli detagliadamein ed independentamein damondas giuridicas, tecnicas, energeticas ni concepziunalas.
- 2 La noziun "cussegliaziun da formaziun" tenor la lescha cantunala (LPT/KRG) corrispunda alla "cussegliaziun da baghegiar", applicada en questa lescha.
- 3 Ils cuosts per l'emprema posiziun dalla cussegliaziun da baghegiar surpren la vischnaunca.

III Manuals, maletg directiv dil territori

Manuals art. 9

- 1 La suprastanza communal elavura tenor basegns per la definiziun el dretg fundamental, manuals sufficients pil svilup dil territori sco era analisas, inventaris ni concepts davart la colonisaziun e la cuntrada. Ella coordinescha l'acquisiziun dallas datas cun las vischnauncas vischinontas, la regiun ed ils uffecis cantunals e procura per in brat cunvegnet dils resultats da sias retschercas.
- 2 Il memorandum da baghegiar ei per l'istanza da baghegiar, planisaders e patruns da construcziun directivs.

Maletg directiv dil territori communal art. 10

- 1 La suprastanza communal decida cun risguard sin las enconuschientschas dil maletg directiv dil territori communal (MDT). Il MDT ei buca ligionts per las autoritads.
- 2 La suprastanza communal procura per ina participaziun adeguata entras la populaziun.

- 3 La suprastanza communal sa suttametter il MDT agl uffeci specialisau pil svilup dil territori per examinaziun.

IV Uorden fundamental

1. En general

Cumpetenza

art. 11

- 1 La cumpetenza per relaschar e midar la lescha da baghegiar, ils plan da zonas ed ils plans generals da formaziun cumpeta alla cuminonza dils votants.
- 2 La cumpetenza per relaschar e midar ils plans generals d'avertura cumpeta al cussegl da vischnaunca.
- 3 Cumpetenta per relaschar plans d'areal ei l'istanza da baghegiar.
- 4 Sch'ei vegn relaschau planisaziuns che serefereschon ad in project specific, colligia la vischnaunca quei cun la cundiziun che l'interessenza separticipeschi adequatamein als cuosts.

2. Mobilisaziun da terren da baghegiar

Principi

art. 12

- 1 La vischnaunca procura, che la zona da baghegiar vegni nezegiada conform a sia definiziun.

Prescripziuns decisivas

art. 13

- 1 La mobilisaziun da terren da baghegiar sedrezza tenor suandontas prescripziuns:

Lescha da
baghegiar

LPTGR

Mesiras en general

art. 19a

Garanzia cun contract dalla disponibladad da zonas da baghegiar

art. 19b

Garanzia legala dalla disponibladad en cass d'enzonaziuns:

- Obligaziun da construcziun

art. 19c

	Lescha da baghegiar	LPTGR
- Dretg da cumpra entras la vischnaunca		art. 19d
- Relaschada ord la zona da baghegiar		art. 19e
- Ulteriuras mesiras		art. 19f
Determinaziuns communalas completontas	art. 14	
Garanzia legala dalla disponibladad en cass da zonas da baghegiar existentas		art. 19g
Enzonaziuns a temps limitau		art. 19h
Parcellaziuns e transferiments d'utilisaziun	art. 15	
Autoritad communal cumpetenta per la menziun ed impurtaziun el cudisch funsil		art. 19w
Determinaziuns communalas completontas		art. 14
2 Il termin per surbaghegiar schischoms parti tier da niev alla zona da baghegiar cumpeggia tenor definiziun el plan da zonas denter 2 ed 8 onns naven dil datum cura che la planisaziun ha obteniu vigur legala.		
3 Il termin per surbaghegiar schischoms respectivamein parts da schischoms, ch'ei vegni parti tier gia avon igl 1. d'avrel 2019 ad ina zona da baghegiar e per ils quals igl ei vegniu definiu el plan da zonas da niev in'obligaziun da surbaghegiada, valan tenor definiziun el plan da zonas termin denter 2 ed 8 onns naven dil mument che quell'ordinaziun ha obteniu vigur legala.		
4 Vegn l'obligaziun da surbaghegiada buca ademplida tenor ils termin ordinai sut alineia 1 e 2, sa la suprastanza communal, sper las mesiras ordinadas tenor dretg cantunal, applicar suandontas mesiras supplementaras.		
a) Cun incassar dils proprietaris da schischom igl emprem onn suenter ch'il termin per exequir l'obligaziun da surbaghegiada ei spiraus ina taxa ella dimensiun dad 1 % dalla valeta commerciala dil terren enzonau. La contribuziun s'augmenta dad onn tier per mintgamai 1% entochen maximalmein 10%.		
b) Cun incassar ina taxa da plivalur augmentada. Quella taxa vegn incassada naven ch'il termin per exequir l'obligaziun da surbaghegiada ei spiraus senza haver fatg diever da quel. Igl augment dalla contribuziun munta annualmein a 5% che resulta dalla plivaleta dil terren, entochen a maximalmein 60%.		

Parcellaziun e transferiment dall'utilisaziun art. 15

- 1 Spartiziuns da parcellas, midadas da cunfin, reuniun da parcellas e transferiments d'utilisaziun enteifer la zona da baghegiar ein buca lubidas, aschinavon ch'ellas prevedan d'impedir la realisaziun dallas prescripziuns concernent la mobilisaziun da terren da baghegiar (artechel 19c ss. LPTGR) ni la prescripziun concernent l'utilisaziun minimala tenor art. 23 LB.
- 2 Spartiziuns da parcellas, midadas da cunfin, reuniun da parcellas e transferiments d'utilisaziun enteifer la zona da baghegiar basegnan il consentiment dall'istanza da baghegiar.
- 3 Tier spartiziuns da parcellas che succedan, suenter che la mobilisaziun da terren da baghegiar ei entrada en vigur, cun lubientscha dalla vischnaunca, sereferescha la mobilisaziun dil terren da baghegiar sin la parcella da tschep.

3. Taxas da plivalur

Prescripziuns decisivas art. 16

- 1 La vischnaunca exequescha la contribuziun da plivalur tenor las prescripziuns suandontas:

	Lescha da baghegiar	LPTGR
Obligaziun da pagar la taxa		art. 19i
Causals suttamess alla taxa		art. 19j
Origin e calculaziun dalla taxa da plivalur, cuosts d'expertisa		art. 19k
Altezia dalla taxa		art. 19l
Imposiziun dalla taxa, carischia		art. 19m
Termin da pagament dalla taxa		art. 19n
Retratga dalla taxa che sto vegnir pagada		art. 19o
Assegnaziun dils recavs ord la taxa		art. 19p
Diever dil fondo cantunal		art. 19q
Diever dil fondo communal		art. 19r
Indemnisaziun per disavantatgs da planisaziun:		
- Expropriaziun materiala		art. 19s
- Indemnisaziun d'expensas d'avertura		art. 19t
- Restituziun da pagamenti da plivalur		art. 19u

	Lescha da baghegiar	LPTGR
- Pretensiuns finanzialas dalla vischnaunca enviers il fondo cantunal		art. 19v
Determinaziuns communalas completontas:		
- Altezia dalla taxa	art. 17	
Autoritad communalas cumpetenta, menziun ed impurtaziun el cudisch funsil		art. 19w
Altezia dalla taxa		art. 17

1 La taxa munta a:

- a) el cass d'enzonaziuns: 30% dalla plivalur;
- b) el cass d'enzonaziuns per utilisaziuns, tier las qualas ei exista in interess
public particular: 20% dalla plivalur;

4. Plan da zonas

A. En general

Determinaziuns	art. 18
----------------	---------

1 Il plan da zonas cuntegn ils suandonts geners da zona e las suandontas determinaziuns:

a) Zonas da baghegiar	Abrev. ¹	Lescha da baghegiar	LPTGR
Zona centrala	C	art. 29	
Zona dil vitg	V	art. 30	
Zona dil vitg engrondida	VE	art. 31	
Zona da habitar 1, 2, 3, 4	H	art. 32	
Zona da habitar mischedada 2 e 3	HM	art. 33	
Zona speciala Acla da Fontauna	SA	art. 34	
Zona speciala Catrina	ZSC	art. 35	
Zona speciala Disentiserhof	SD	art. 36	
Zona speciala Clavaniev	CL	art. 37	
Zona speciala Fraissen	ZSF	art. 38	

¹ Scursinaziun dallas noziuns dallas zonas per romontsch tenor plan da zonas (zonas da baghegiar)

a) Zonas da baghegiar	Abrev. ¹	Lescha da baghegiar	LPTGR
Zona da mistregn	Mi	art. 39	
Zona da mistregn Pignola	Mi-P	art. 40	
Zona da mistregn mischedada	MH3	art. 41	
Zona per magasinar	MA	art. 42	
Zona dalla staziun	S	art. 43	
Zona per baghetgs pigns e curtgins	ZKG	art. 44	
Zona per stabiliments ed indrezs da sport	SP	art. 45	
Zona da parcar	P	art. 46	
Zona per stabiliments ed indrezs publics	SIP		art. 28
Zona per stabiliments turistics	T		art. 29
Zona verda	SV		art. 30
b) Zonas d'agricultura			
Zona d'agricultura			art. 32
Zona per construcziun aulta d'agricultura		art. 47	
c) Zonas da protecziun			
Zona per la protecziun dalla natira			art. 33
Zona per la protecziun dalla cuntrada			art. 34
Zona da tener liber	FH		art. 35
Zona archeologica			art. 36
Zona per la protecziun dall'aua sutterrana e dallas fontaunas			art. 37
Zona davart il spazi d'aua			art. 37a
Zona da prighel I			art. 38
Zona da prighel II			art. 38
Zona per la protecziun digl uaul e dalla selvaschina		art. 48	
Zona per loghens schetgs		art. 49	

d)	Ulteriuras zonas	Abk. r	Baugesetz	KRG
	Ulteriur territori communal, svilup da construcziun			
	- Zona per il diever d'ina construcziun futura			art. 40
	- Zona per igl ulteriur territori, auas			art. 41
	Turissem e temps liber			
	- Zona per il sport d'unviern		art. 50	art. 39
	- Zona per indrezs per sport e temps liber	SP	art. 51	art. 41
	- Zona per indrezs per sport e temps liber al Crest d'Acletta		art. 52	
	- Zona da campar		art. 53	
	Uaul			
	- Uaul		art. 54	LCG
	Explotaziun, utilisaziun e deponia da material			
	- Zona d'explotaziun		art. 55	
	Promoziun d'energias regenerablas			
	- Zona per indrezs solars	SO	art. 56	
e)	Planisaziuns consecutivas		art. 83	art. 46
	- Obligaziun d'ina planisaziun d'areal			art. 46
	- Obligaziun d'ina planisaziun da quartier			art. 51
f)	Ulteriuras determinaziuns			
	- Cunfins d'uaul statics			art. 13 LCG
2	Surfatschas d'avertura enteifer ni agl ur dil territori da habitar fuorman ina part dalla zona da baghegiar. Ellas astgan vegnir surbaghegiadas respectivamein utilisadas exclusivamein tenor las directivas dil plan general d'avertura e digl uorden d'avertura.			
3	Il plan da zonas ed il schema da zonas indicheschan ils grads da sensibladad. Ils grads da sensibladad vegnan attribui ed applicai tenor las prescripziuns dalla legislaziun davart la protecziun digl ambient.			

B. Zonas da baghegiar

a) Baghegiar tenor las reglas

Principi

art. 19

- 1 La moda da baghegiar ed il grad dall'utilisaziun per baghetgs (CIAC 2) ellas zonas da baghegiar sedrezan tenor il schema da zonas e las prescripziuns da mesira dall'ordinaziun cantunala davart la planisaziun dil territori (OPTGR/KRVO) e dalla lescha da baghegiar. Il schema da zonas cuntegn ulteriuras determinaziuns per singulas zonas ordeifer la zona da baghegiar. Las definiziuns da noziuns e las modas da mesirar resultan dalla convenientscha intercantunala davart la harmonisaziun dalla terminologia da construcziun (CIAC/IVHB) cun las explicaziuns corrispundentas tenor l'annexa.
- 2 Sch'in sulom sesanfla en differentas zonas da baghegiar, ein las mesiras dils baghetgs e las distanzas da baghetg (CIAC 7.1) d'observar per las singulas cumparts da baghetg tenor las indicaziuns dalla singula zona, nua che las singulas cumparts dil baghetg sesanflan. Per la calculaziun dalla cefra d'utilisaziun vegnan las surfatschas eruidas per mintga zona da baghegiar separadamein e tenidas a quen agl'entir sulom. Pigl ulteriur valan las prescripziuns dalla zona en la quala la gronda cumpart dil baghetg sesanfla.
- 3 El rom da planisaziuns d'areal e da quartier san ins sviar dalla moda da baghegiar tenor las reglas, sch'ins contonscha aschia ch'il terren vegn duvraus a moda spargnusa, e quei cun ina buna qualitat da habitar sco era cun ina buna qualitat concepziunala. El rom dalla planisaziun da quartier sa la relaziun dallas differentas utilisaziuns vegni reglada. Las mesiras da lunghezia e la construcziun da plirs baghetgs a moda coherenta san vegnir fixai libramein tenor criteris architectonics. Visavi suloms vischinonts ordeifer il territori d'in plan d'areal ni da quartier valan en mintga cass las distanzas da cunfin e da baghetg dalla moda da baghegiar tenor las reglas.
- 4 El rom dalla planisaziun da quartier astgan las mesiras d'altezia (CIAC 5) sviar per max. 20 %, las cefras d'utilisaziun per max. 10%. Leu nua ch'ei exista tenor plan da zonas ina obligaziun da far in plan d'areal, valan las indicaziuns tenor schema da zonas sco indicaziuns directivas tenor art. 25 al. 2 LPTGR.

Dretg da reconstrucziun

art. 20

- 1 Per disfar e per reconstruir baghetgs ch'ei vegni construi legalmein enteifer las zonas da baghegiar, vala il dretg da reconstrucziun el rom dallas suandontas disposiziuns.
- 2 Sche baghetgs, ch'ei vegni construi legalmein e che corrispundan buca pli allas prescripziuns vertentas, vegnan entras forzas superiuras destrui ni demoli dil tuttafatg ni parzialmein, astgan els vegnir reconstrui en lur situaziun ed en

lur dimensiun d'entochen dacheu, senza stuer risguardar las prescripziuns vertentas dalla moda da baghegiar regulara, sche la nova utilisaziun previda corrispunda agl intent dalla zona, sche negins interess publics predominants s'opponan a quei e sche la damonda per la reconstrucziun vegn inoltrada enteifer treis onns suenter la disfatga respectivamein ensemen cun la damonda da spazzar.

- 3 Alla damonda da baghegiar ei d'aschuntar plans dalla situaziun effectiva. Divergenzas concernent la situaziun e la dimensiun ein lubidas, sche quellas meglieresch la situaziun existenta e sche negins interess predominants da vischins s'opponan a quellas.
- 4 Pintgas engrondaziuns dil baghetg che vegn reconstruius ein pusseivlas, aschinavon ch'ellas corrispundan allas prescripziuns da construcziun tenor regla.
- 5 Prescripziuns da zonas particularas concernent baghetgs che vegnan remplazzai, zonas da prighel, determinaziuns da protecziun tenor il plan general da formaziun, lingias da baghegiar e prescripziuns da distanza tier vias cantunalas han emprem dretg enviers il dretg da reconstrucziun.

Schema da zonas

Art. 21

1 Enteifer las singulas zonas valan suandontas dimensiuns fundamentalas:

Scurza niziun	Zona	CU	Altezia totala ¹⁾	Altezia da fatschada AF ²⁾	Lunghezia da baghetg ³⁾	Differenza dalla lunghezia dil baghetg Casas en retscha	Distanzas da cunfin		GS ⁴⁾
		art. 22	art. 25	art. 25	art. 26	art. 26	art. 27 gronda	art. 27 pintga	
Zona da baghegiar									
C	Zona centrala	-	14.00 m + s m	11.00 m + s m	30.00 m	6.00 m	2.50 m	2.50 m	III
V	Zona dil vitg	-	11.00 m + s m	8.30 m + s m	20.00 m	5.00 m	2.50 m	2.50 m	III
VE	Zona dil vitg engrondida	0.70	11.00 m + s m	8.30 m + s m	20.00 m	5.00 m	5.00 m	2.50 m	III
H1	Zona da habitar 1	0.5	8.50 m + s m	5.90 m + s m	15.00 m	6.00 m	5.00 m	2.50 m	II
H2	Zona da habitar 2	0.6	11.00 m + s m	8.60 m + s m	18.00 m	6.00 m	5.00 m	2.50 m	II
H3	Zona da habitar 3	0.75	14.00 m + s m	11.80 m + s m	23.00 m	7.00 m	5.00 m	2.50 m	II
H4	Zona da habitar 4	0.9	16.00 m + s m	14.00 m + s m	27.00 m	8.00 m	5.00 m	2.50 m	II
HM2	Zona da habitar mischedada 2	0.6	11.00 m + s m	8.60 m + s m	23.00 m	7.00 m	5.00 m	2.50 m	III
HM3	Zona da habitar mischedada 3	0.75	14.00 m + s m	11.80 m + s m	27.00 m	8.00 m	5.00 m	2.50 m	III
SA	Zona speciala Acla da Fontauna ⁵⁾	1.00	20.00 m + s m	17.00 m + s m	70.00 m	8.00 m	5.00 m	2.50 m	III
ZSC	Zona speciala Catrina	tenor las determinaziuns dil plan d'areal					2.50 m	2.50 m	III
SD	Zona speciala Disentiserhof ⁶⁾	1.00	20.00 m + s m	17.00 m + s m	70.00 m	8.00 m	5.00 m	2.50 m	III
CL	Zona speciala Clavaniev	-	12.00 m + s m	9.00 m + s m	15.00 m	-	5.00 m	2.50 m	III
ZSF	Zona speciala Fraissen	0.9	17.50 m + s m	14.50 m + s m	27.00 m	8.00 m	5.00 m	2.50 m	II
Mi	Zona da mistregn	1.00	16.00 m + s m	13.00 m + s m	50.00 m	-	2.50 m	2.50 m	III
Mi-P	Zona da mistregn Pignola ⁷⁾	1.00	17.00 m + s m	14.00 m + s m	-	-	2.50 m	2.50 m	III
MH3	Zona mistregn mischedada 3	1.00	16.00 m + s m	13.00 m + s m	50.00 m	-	2.50 m	2.50 m	III
MA	Zona da magasin	-	6.00 m + s m	5.00 m + s m	30.00 m	-	5.00 m	2.50 m	III
ZKG	Zona per baghetgs pigns e curtgins	-	5.00 m + s m	Art. 44	Art. 44	-	2.50 m	2.50 m	III
SIP	Zona per stabiliments ed indrezs publics	-	tenor basegns			-	2.50 m	2.50 m	II/ III
S	Zona dalla staziun	-	11.00 m + s m	11.00 m + s m	50.00 m	-	2.50 m	2.50 m	III
T	Zona per indrezs turistics	-	16.00 m + s m	13.00 m + s m	40.00 m	-	2.50 m	2.50 m	III
Ordeifer zona da baghegiar									
A	Zonas d'agricultura	-	16.00 m + z m	13.00 m + s m	-	-	5.00 m	2.50 m	III

- 1) El terren spundiv resulta l'altezia totala lubida ord l'altezia totala prescretta plus in supplement S, che corrispunda alla mesadad dalla differenza d'altezia dil terren decisiv, miserau tier las altezias dalla fatschada encunter mun e dalla vart dalla val, correspondent mintgamai all'altezia dil culmar; supplement maximal $S = 3.00$ m.
- 2) El terren spundiv sresulta l'altezia lubida dalla fatschada ord l'altezia prescretta dalla fatschada plus in supplement S, che corrispunda alla mesadad dalla differenza d'altezia dil terren decisiv, miserau tier las fatschadas encunter mun e dalla vart dalla val, e quei mintgamai dalla vart dil stellischein; supplement maximal $S = 3$ m.
- 3) Liber en cass da lingias da baghetgs coherentas; per l'admissibladad mira las prescripziuns dalla zona.
- 4) Tenor la legislaziun davart la protecziun digl ambient e tenor l'attribuziun el plan da zonas; per las graduaziuns mira il plan da zonas.
- 5) Leu nua ch'il plan da zonas fixescha l'obligaziun per ina planisaziun d'areal, valan las mesiras tenor schema da zonas sco indicaziuns directivas (art. 25, al. 2 LPTGR), mira art. 19, al. 3 e 4 dalla lescha da baghegiar.
- 6) Vegn ei construìu enteifer igl areal da hotel e da cura in baghetg niev, sa l'istanza da baghegiar el cass d'ina construcziun nova lubir construcziuns d'in baghetg niev ensemen cun in baghetg existent che survarga la lunghezia. Quella lubientscha vegn concedida mo sch'ei vegn garantiu l'utilisaziun persistenta dil terren en cumbinaziun cun in'aulta qualitat da habitar e da formaziun.
- 7) La lunghezia dil baghetg vegn definida a basa d'in concept da surbaghegiada e formaziun ch'ei d'inoltrar cun la damonda da baghegiar, ni che vegn definida el rom d'ina planisaziun consecutiva.

b) Noziuns e modas da mesirar

Cefra d'utilisaziun

art. 22

- 1 Sco cefras da nez valan las determinaziuns davart la cefra d'utilisaziun indicadas el schema da zonas tenor art. 37a OPTGR.
- 2 Vegn ina surfatscha aunc buca surbaghegiada d'ina parcella ch'ei surbaghegiada parzialmein separada, astga la parcella nova vegnir surbaghegiada sulettamein sche la cefra da nez vegn observada sur l'entira parcella oriunda.
- 3 Per las parcelas indicadas sin la tabella sut annexa 2 vegn per la calculaziun dalla cefra d'utilisaziun tenor art. 37a al. 5 OPTGR, ulteriuramein risguardau la surfatscha dalla colonna "surfatschas en m²".

Diever economic dil terren

art. 23

- 1 Tuts projects da baghegiar han dad observar il principi d'in diever economic dil terren. Specialmein eis ei da perseguitar l'utilisaziun spargnusa ed optimala concernent il diever da terren, sco era in'avertura efficienta dil terren da baghegiar.
- 2 Baghetgs novs sco era engrondaziuns substanzialas e renovaziuns semegliontas a construcziuns novas vegnan da principi lubidas mo, sch'ei vegn fatg diever da silmeins 80% dalla cefra d'utilisaziun valeivla. Per projects da baghegiar enteifer zonas senza CU valan las finamiras tenor al. 1.
- 3 Vegn l'utilisaziun minimala tenor al. 2 buca contonschida, vala il suandont:
 - Il baghetg ei da plazzar aschia, ch'ei sa sin la surfatscha restonta dalla parcella aunc buca surbaghegiada vegnir contonschiu ina utilisaziun da minimamein 80%.
 - Il patrun da construcziun ha el rom dalla procedura d'approbaziun da mussar si plausiblamein cun in concept da surbaghegiada, co e nua l'entira surfatscha restonta sa vegnir utilisada e realisada da maniera funcziunala ed adattada. La suprastanza communal dispona el rom d'ina menziun el register funsil che l'avertura dallas singulas etappas da construcziun che vegnan realisadas pli tard seigi garantida.
 - Il concept da surbaghegiada sa el rom da proceduras da baghegiar suandontas vegnir adattaus da tut temps, aschinavon che l'utilisaziun minimala dad 80% resta cun quella midada contonschida.

- L'istanza da baghegiar sa colligiar la lubientscha da baghegiar cun resalvas concernent l'avertura, las surfatschas da construcziun per l'utilisaziun restonta, il temps da realisaziun etc. ni era decider l'introducziun d'ina planisaziun consecutiva.

Transferiment dall'utilisaziun

art. 24

- 1 Enteifer la medema zona da baghegiar sa l'istanza da baghegiar lubir transferiments dall'utilisaziun denter schischoms cunfinonts ni denter schischoms ch'ei separai sulettamein entras vias, uals ni viafiers, sch'ei exista in contract corrispudent denter ils proprietaris da schischom pertuccai. Resalvai restan transferiments dall'utilisaziun supplementars tenor las prescripziuns dil plan general da formaziun, d'in plan d'areal ni d'in plan da quartier.
- 2 L'istanza da baghegiar meina ina controlla dalla cumpart dallas surfatschas d'alzada realisadas sin las parcellas. Ella dispona la menziun dils transferiments d'utilisaziun el register funsil.

Altezas (CIAC 5)

art. 25

- 1 L'altezia totala (CIAC 5.1) e l'altezia dalla fatschada dalla vart dil stellischein (CIAC 5.2) dils baghetgs astgan buca surpassar las mesiras tenor il schema da zonas. Sin terren spundiv vegnan las altezas lubidas eruidas sin fundament dall'altezia fixada el schema da zonas ed in supplement S. Il supplement S corrispunda alla mesadad dalla differenza d'altezia dil terren decisiv, mesiraus tier las fatschadas encunter mun e dalla vart dalla val, e quei mintgamai dalla vart dil stellischein. Il supplement maximal S corrispunda a 3.00 m.
- 2 Vegn il terren sbassaus (scavament) vegn il terren niev risguardaus sco terren decisiv (CIAC 1.1).
- 3 Tier baghetgs cun tetg plat corrispunda l'altezia dalla fatschada davart dil stellischein (CIAC 5.2) all'altezia dalla fatschada laterala (CIAC 5.2). Ina abitaziun d'attica ei lubida (CIAC 6.4), astga denton buca survargar l'altezia totala admissibla (CIAC 5.1).
- 4 Tier baghetgs ch'ei ell'altezia spustai per silmeins 3 m, vegnan las altezas totalas e las altezas dallas fatschadas eruidas separadamein per mintga part dil baghetg.

Lunghezia da baghetg

art. 26

- 1 Baghetgs che survargan il terren decisiv (CIAC 1.1), astgan buca surpassar la lunghezia dil baghetg (CIAC 4.1) tenor il schema da zonas. Baghetgs annexs (CIAC 2.3) quantan buca per la lunghezia dil baghetg.

- 2 Sche dus ni dapli baghetgs independents (casas dublas ni casas en retscha) vegnan construi ensemen, astgan ins sviar dalla lunghezia dil baghetg tenor las determinaziuns dil schema da zonas.
- 3 Tier baghetgs ch'ei in ella situaziun spustai per silmeins 3 m, vegn la lunghezia dil baghetg eruida per mintga part dil baghetg separadamein.
- 4 La lunghezia e la ladezia da baghetgs sutterrans (CIAC 2.4) ein libras.
- 5 La lunghezia e la ladezia per quellas parts sutterranas da baghetgs (CIAC 2.5), che survargan buca il terren decisiv ni il terren ch'ei vegnius adattaus tenor project, ei libra.

Distanza da cunfin e da baghetg

art. 27

- 1 Las distanzas da cunfin (CIAC 7.1) per baghetgs tenor il schema da zonas ston vegnir observadas. Resalvai restan lingias da baghegiar (CIAC 7.3) ed adattaziuns pusseivlas tenor LPTGR.
- 2 La distanza da baghetg minimala seresulta dalla summa dallas distanzas da cunfin che ston vegnir observadas (CIAC 7.2, fig. 7.1) e sa tenor la LPTGR medemamein vegnir sutpassada.
- 3 Visavi vias publicas ni vias che surveschan ad intents publicos ston tuts baghetgs observar ina distanza minimala da 3.0 m naven digl ur dil vial. El sector minimal da distanza ston las parts dil baghetg che vargan ora (CIAC 3.4), sesanflar silmeins 3 m sur il nivel dil passapei e 4.5 m sur il nivel dalla via. Resalvadas restan lingias da baghegiar (CIAC 7.3).
- 4 Visavi cunfins ston parts dil baghetg che vargan ora (CIAC 3.4) adina observar la distanza minimala dad 1.5 m.
- 5 Baghetgs sutterrans (CIAC 2.4), sco era quellas parts da baghetgs sut il nivel (CIAC 2.5) che survargan buca il terren decisiv, ston buca observar distanzas da cunfin (CIAC 7.1).
- 6 Leu nua che la lescha da baghegiar prescriba neginas distanzas da cunfin e per quellas parts da baghetgs sutterrans (CIAC 2.5), che survargan il terren decisiv sco era per baghetgs pigns ed annexs (CIAC 2.2, 2.3), valan las prescripziuns da distanza minimalas tenor la legislaziun cantunala davart il svilup dil territori.

Mesiras tenor CIAC (IVHB)

art. 28

- 1 Tier las definiziuns tenor la CIAC (IVHB) valan las suandontas mesiras per:
 - a) Baghetgs pigns (CIAC 2.2)
 - altezia totala lubida maximalmein (CIAC 5.1): 5.00 m
 - surfatscha dil baghetg che quenta maximalmein (annexa dalla CIAC): 40.00 m²
 - tier baghetgs cun tetgs plats: altezia dalla fatschada lubida max. 4.00 m
 - b) Stabiliments annexs (CIAC 2.3)
 - altezia totala lubida maximalmein: 5.00 m
 - surfatscha dil baghetg che quenta maximalmein: 40.00 m²
 - tier baghetgs cun tetgs plats: altezia maximala dalla fatschada 4.00 m
 - c) Baghetgs sut il nivel (CIAC 2.5)
 - mesira maximala *f* sur il terren decisiv: 3.0 m
 - d) Parts dil baghetg che vargan ora (CIAC 3.4)
 - mesira lubida maximalmein *a* per la profunditad: 2.00 m
 - mesira lubida maximalmein *b* per la ladezia: 5.00 m
 - cumpart dalla fatschada pertuccada, lubiu maximalmein: ½
 - e) Construcziuns sin tetg necessarias per motivs tecnicos (CIAC 5.1)
 - mesira lubida maximalmein: 2.00 m
 - f) Balustradas e tschabergals dall'alzada d'attica tier baghetgs cun tetg plat (IVHB 5.2)
 - entochen in'altezia dad 1.20 m buca da risguardar tier l'altezia dalla fatschada
 - g) Plauns d'attica (CIAC 6.4)
 - distanza minimala necessaria naven digl ur dalla fatschada principala *a*: 3.00 m.

c) Prescripciuns da zonas

Zonas da habitar

Zona centrala

art. 29

- 1 La zona centrala ei destinada per intents da habitar, sco era per menaschis da survetsch e da producziun. Hotels, pensiuns e menaschis d'ustria vegnan considerai sco menaschis da survetsch. Novs menaschis agricols ed ualers ein buca lubi.

- 2 Las structures da habitar e la maniera da baghegiar ein da mantener e cumpletar. Leu nua che lingias da baghegiar mauncan, ein las lingias da fatschada existentas (CIAC 3.1) da mantener, sco era da baghetgs che vegnan reconstrui ni renovai. Tier lingias serradas da baghetgs per liung da vias e gassas sedrezzan las mesiras d'altezia e lunghezia (CIAC 4.5), sco era las fuormas dils tetgs tenor las structures dils baghetgs cunfinonts.
- 3 Tuts projects da baghegiar ston vegnir annunziai all'istanza da baghegiar avon ch'els vegnan elaborai. En collaboraziun cun il patrun da baghegiar fixescha l'istanza da baghegiar las cundiziuns generalas che serefereschon al project. Ils principis da formaziun tenor il memorandum da baghegiar ein da risguardar.
- 4 L'istanza da baghegiar sa pretender in sempel model, che cumpeglia era ils baghetgs cunfinonts. Ella sa en cass motivai consultar persunas dil fatg.
- 5 Midadas essenzialas dallas lingias da baghetgs per liung da vias existentas, da plazzas e cuorts ein pusseivlas sulettamein el rom d'in project da baghegiar general ni d'ina planisaziun d'areal ni da quartier.

Zona dil vitg

art. 30

- 1 La zona dil vitg ei destinada per intents da habitar, per menaschis da survetschs e da produenziun sco era per menaschis agricols existents. Novs menaschis agricols ed ualers ein buca lubi. Per baghetgs agricols enteifer la zona dil vitg, construi suenter igl onn 1970, ei il dretg da reconstrucziun exlaus.
- 2 Baghetgs novs, renovaziuns ed engrondaziuns da baghetgs existents ston s'integrar concernent posiziun, proporziuns, fuormas da tetgs e formaziun ella cumparsa dil vitg existent. Ils principis da formaziun tenor il memorandum da baghegiar ein da risguardar.
- 3 Tuts projects da baghegiar ston vegnir annunziai all'istanza da baghegiar avon ch'els vegnan elaborai. En collaboraziun cun il patrun da baghegiar fixescha l'istanza da baghegiar las cundiziuns generalas che serefereschon al project. L'istanza da baghegiar sa pretender in sempel model, che cumpeglia era ils baghetgs cunfinonts. Ella sa en cass motivai consultar persunas dil fatg.

Zona dil vitg engrondida

art. 31

- 1 La zona dil vitg engrondida ei destinada per intents da habitar, per menaschis da survetsch e da produenziun sco era per menaschis agricols existents. Novs menaschis agricols sco era ualers ein buca lubi. Per baghetgs agricols enteifer la zona dil vitg engrondida, construi suenter igl onn 1970, ei il dretg da reconstrucziun exlaus.

- 2 Baghetgs novs, midadas da construcziun ed engrondiments da baghetgs existents completeschan ed enriheschan las estructuras existentas e la sostanza da baghegiar tradiziunala dalla zona centrala e dalla zona dil vitg e dalla zona centrala cunfinonta, e quei concernent posiziun, volumen, proporziuns, fuorma dil tetg e formaziun. Ils principis da formaziun tenor il memorandum da baghegiar ein da risguardar.

Zona da habitar

art. 32

- 1 La zona da habitar ei destinada per intents da habitar. Menaschis da survetsch e da producziun ein lubi, aschilunsch ch'els secumportan concernent cumparsa optica ed influenza sin spazi, ambient ed avertura cun il quartier da habitar.

Zona da habitar mischedada

art. 33

- 1 La zona da habitar mischedada ei destinada per intents da habitar, sco era per menaschis da mistregn, da survetsch e da producziun. L'influenza dil diever da mistregn sin la qualitat da habitar, sto vegnir tolerada el rom dallas restricziuns dil dretg digl ambient.
- 2 Sin la parcella 1594 ein 30% dalla surfatscha maximalmein utilisabla da realisar sco habitaziuns pintgas cun ina surfatscha principala (HNF) d'entochen 50 m² surfatscha. Ei valan las determinaziuns tenor art. 64 dalla lescha da baghegiar (spazi per habitaziuns pintgas).

Zona speciala Acla da Fontauna

art. 34

- 1 La zona speciala Acla da Fontauna ei destinada per la construcziun da hotels e per stabiliments cun letgs administrai.
- 2 Habitaziuns, menaschis da commerci, survetsch e producziun ein proporziunalmein pusseivels. Las cumparts lubidas vegnan fixadas el rom d'ina planisaziun d'areal.
- 3 L'influenza entras il diever da mistregn e commerci sin la qualitat da habitar sto el rom dallas restricziuns dil dretg digl ambient vegnir tolerada.

Zona speciala Catrina

art. 35

- 1 La zona speciala Catrina ei destinada per la construcziun da hotels e menaschis cun letgs administrai.
- 2 Utilisaziuns per habitar sco era per menaschis da mistregn, da survetschs e da producziun ein lubi.
- 3 Las consequenzas silla qualitat da viver el cass d'utilisaziuns da mistregn ein el rom dallas limitas tenor dretg digl ambient da tolerar.

- 4 La surbaghegiada sedrezza tenor las determinaziuns dil plan d'areal. Sco valor directiva per la dimensiun dall'utilisaziun vala ina cefra d'utilisaziun da 1.35. Tala vegn fixada exactamein el plan d'areal (entras definir la dimensiun dils baghetgs en cumbinaziun cun las cefras d'utilisaziun).

Zona speciala Disentiserhof

art. 36

- 1 La zona speciala Disentiserhof ei structurada tenor il plan da zonas en in spazi da hotel e da cura (a) sco era en in spazi da habitar e da hotel (b).
- 2 Areal da hotel e da cura:
 - Igl areal da hotel e da cura ei destinaus per menaschis tradiziunals da hotel, hotels da cura ed indrezs da cura, leutier s'audan menaschis d'ustria ed ulteriurs baghetgs e menaschis en connex cun sport e temps liber, bogns da cura, stabiliments da parcar e menaschis semegliants. Lubi ein era menaschis da commerci e da survetsch ch'ei colligiai cul menaschi da hotel e da cura. Buca lubi ein hotels d'appartement.
 - Per realisar in project da construcziun aulta enteifer igl areal da hotel e da cura vegn tschentau grondas pretensiuns concernent il maletg dil liug e la formaziun architectonica. Per elaborar in tal project basegna ei ina procedura da variantas cun in'aulta garanzia da qualitat. La cussegliaziun da baghegiar communal ei d'incorporar ad uras e da maniera adattada.
- 3 Areal da habitar e da hotel:
 - Igl Areal da habitar e da hotel ei destinaus per utilisaziuns tenor alinea 2. Lubi ein plinavon hotels d'apartaments ed utilisaziuns per habitar (habitaziuns).
- 4 Per l'utilisaziun da hotel e da cura sco era per baghetgs e stabiliments che surveschan primarmein a quell'utilisaziun (alinea 2 passus 1) vegn concediu in bonus da 25% pertuccont la surfatscha d'alzadas imputabla, quei vul dir che la surfatscha d'alzadas corrispundenta vegn calculada mo cun 75%. Aschinavon che quei bonus vegn duvraus ordeifer il sector da hotel, ei ina limitaziun d'utilisaziun corrispundenta d'integrar ella lubientscha da baghegiar e da menziunar el register funsil (restricziun resp. obligaziun d'utilisaziun tenor art. 36 alinea 4 LB). Il bonus dalla cefra d'utilisaziun tenor questa alinea sa buca vegnir duvraus cumulativamein cun auters bonus da cefra d'utilisaziun tenor questa lescha da baghegiar.
- 5 La surfatscha d'alzadas imputabla che s'auda tier il sector da tener liber dalla zona speciala Disentiserhof duei vegnir realisada ordeifer quei sector (concentraziun d'utilisaziun). Cun in regruppament da terren obtegnan perquei tuts proprietaris da terren ella zona speciala Disentiserhof – suenter trer giu las surfatschas duvradas per l'avertura ed ils stabiliments comunabels – ina

surfatscha tuttina gronda en ed ordeifer il sector da tener liber tenor la surfatscha da terren messa a disposiziun. Il proprietari dalla parcella 919 obtegn (ordeifer il sector da tener liber) la surfatscha el sector da hotel e da cura sin la quala el ha il dretg. Eventualas differenzas da surfatschas ein d'indemnisar tenor ils principis dil dretg d'expropriaziun.

- 6 Malgrad la munconza (actuala) da menziuns el register funsil ein ils transferiments d'utilisaziun existents considerabels. Ei exista negin dretg sin indemnisiun per quels transferiments.

Zona speciala Clavaniev

art. 37

- 1 La zona speciala Clavaniev ei destinada per l'utilisaziun dils baghetgs existents el rom dil manteniment dil possess. Lubidas ein l'utilisaziun sco deposit, bargia da lenna, luvratori, magasins e dievers semeglionts. Midadas da diever per intents da habitar, da mistregn ni da survetsch ein buca lubidas. Ils baghetgs existents astgan vegni renovai. Pintgas engrondaziuns dils baghetgs ein lubidas, sch'ellas corrispundan allas prescripziuns vertentas dalla construcziun tenor regla.
- 2 Construcziuns novas ein pusseivlas en cumbinaziun cul remplazzament da baghetgs existents (spazzada e reconstrucziun el rom dil dretg da reconstrucziun cun observar la materialisaziun existenta).
- 3 La construcziun da parcadis el liber, seivs e cuvridas diras da piazzas e vias ei buca lubida. Il diever da classenas moviblas da pasculaziun sedrezza tenor las prescripziuns dalla lescha communal d'agricultura (800).

Zona speciala Fraissen

art. 38

- 1 La zona speciala Fraissen ei destinada per la construcziun da hotels e da menaschis cun habitaziuns administradas turisticamein. La construcziun da habitaziuns novas senza restricziun da diever resp. la midada da diever da habitaziuns existentas senza restricziun da diever ei buca lubiu.
- 2 Il diever da habitar, menaschis da mistregn, da survetsch e da producziun ein lubi.
- 3 L'influenza entras diever da mistregn e commerci sin la qualitat da habitar sto el rom dallas restricziuns dil dretg digl ambient vegnir tolerada.
- 4 Las dimensiuns dalla surbaghegiada sedrezzan tenor las determinaziuns el plan da quartier.

Zonas da mistregn

Zona da mistregn

art. 39

- 1 La zona da mistregn ei destinada per menaschis da producziun e da survetsch. Spazi per habitar, ustrias, locals da notg ed utilisaziuns drizzadas al publicum ein buca lubidas.
- 2 Per scadin menaschi ei lubiu ina habitaziun per diever indispensabel da pichet, aschinavon che la preschientscha permanenta dad ina persuna ei indispensabla. La habitaziun astga vegnir messa a disposiziun exclusivamein pil diever da pichet. A quell'adressa astgan esser annunziadas neginas personas ch'ei domiciliadas ni che han in status da habitar sco dimorants. El rom dalla procedura da baghegiar eis ei da cumprovar il diever dalla habitaziun. La suprastanza communal dispona la menziun dil diever exclusiv e dalla restricziun da diever el cudisch funsil.
- 3 Igl ei buca lubiu da tschentiar permanentamein tschaghegnas.

Zona da mistregn Pignola

art. 40

- 1 La zona da mistregn Pignola ei destinada per menaschis da producziun e da survetsch. Spazi per habitar, ustrias, locals da notg ed utilisaziuns drizzadas al publicum ein buca lubidas.
- 2 En cumpletaziun agl art. 23 (diever economic dil terren) valan per baghetgs e stabiliments novs sin parcella 188 e 189 (il schaner 2018 cun ina dimensiun da 6'839 m² resp. 13'018 m²) il suadont: Aschiditg ch'il dretg da sorprendida tenor las prescripziuns digl art. 123 al. 4 LB ei existents, resp. sa vegnir realisaus, ston baghetgs e stabiliments vegnir postai nezegiond spargnusamein la surfatscha da terren avon maun, aschia ch'ei sa el cass d'ina sorprendida vegnir scaffiu parcellas cun ina surfatscha che fa senn. Cun mintga damonda da baghegiar eis ei d'inoltrar in concept da surbaghegiada e formaziun (che sa da tut temps vegnir adattaus), che cumprova, co talas parcellas san vegnir formadas ed aviartas.

Zona da mistregn mischedada

art. 41

- 1 La zona da mistregn mischedada ei destinada per menaschis da mistregn e da producziun. Spazi da habitar ei pusseivels per mintga singul schischom en ina dimensiun maximala da 50% dalla surfatscha utilisabla imputabla per mintga singula parcella ella zona da mistregn mischedada e quei aschinavon ch'ei vegn construui silmeins ina aschi gronda surfatscha da menaschi (mistregn). Baghetgs da mistregn existents sil medem schischom ella zona da mistregn mischedada astgan vegnir risguardai per la calculaziun dalla surfatscha da habitar.

Zona da magasinàr

art. 42

- 1 La zona da magasinàr ei destinada per magasinàr transitoriamein ni era permanentamein material e rauba. Igl ei buca lubiu da magasinàr e deponer materials che pericliteschan igl ambient ni da deponer rufids reciclai ni elavurai che derivan da baghetgs.
- 2 Cuvridas, sco era construcziuns cun tetgs da schurmetg ni seivs ein lubidas, aschinavon che quels stabiliments surveschan directamein alla protecziun dil material ni dalla rauba magasinada.

Zonas per in diever special

Zona dalla staziun

art. 43

- 1 La zona dalla staziun cumpeggia igl areal dalla staziun cun tuts stabiliments ed indrezs.
- 2 La zona dalla staziun ei destinada per baghetgs, stabiliments ed indrezs che surveschan al menaschi dalla viafier (VR e MGB) e dils autos da posta sco era al traffic public local. Lubientschas per baghetgs e stabiliments dil traffic public sedrezzan tenor la legislaziun speciala respectiva.
- 3 Gudidas ed utilisaziuns en favur da tiarzas personas, buca colligiadas cul traffic public, san vegnir lubidas. Per utilisaziuns e gudidas entras tiarzas personas valan las mesiras fixadas el schema da zonas.
- 4 Sco utilisaziuns e gudidas entras tiarzas personas valan specialmein edifecis e stabiliments per administraziuns (biros), mistregn e commerci (stizuns), habitaziuns, menaschis d'alloschament (hotels), sco era indrezs e stabiliments per cultura e sport e pil diever entras il maun public.

Zona per baghetgs pigns e curtgins

art. 44

- 1 La zona per baghetgs pigns (CIAC 2.2) e curtgins ei destinada per construir baghetgs e stabiliments per plazzas da seser e giug, casas da curtin ni suschnas d'iert, baghetgs pigns (CIAC 2.2) ed annexas (CIAC 2.3), sco era garaschas e stabiliments da parcar, remisas per utensils ni suschnas d'iert. Baghetgs sutterrans (CIAC 2.4), suttetgs da parcar libers ed access (avertura) ein lubi.
- 2 Baghetgs existents astgan vegnir duvrai vinavon per igl intent vertent ni vegnir utilisai da niev tenor alinea 1, aschilunsch ch'il volumen dil baghetg vegn buca engrondius.

Zona per stabiliments ed indrezs da sport art. 45

- 1 La zona per stabiliments ed indrezs da sport ei destinada per construir baghetgs e stabiliments, che surveschan ad activitads pil sport e temps liber ordaviert, sco era en baghetgs e stabiliments cuvretgs.

Zona da parcar art. 46

- 1 La zona da parcar cumpegia areals destinai per parcar vehichels. Casas da parcar sutterranas ein lubidas. Casas da parcar sur tiara vegnan mo lubidas, sche prescripziuns sufficientas concernent la dimensiun e la formaziun ein avon maun ni sch'ellas vegnan decretadas en connex cun la projectaziun.
- 2 Stabiliments da parcar sur tiara ston vegnir formai aschia, ch'els s'integreschan bein el maletg dil vitg e dalla cuntrada.

C. Zonas d'agricultura

Zona per construcziun aulta d'agricultura art. 47

- 1 La zona da construcziun aulta per baghetgs agricols ei destinada per la construcziun e la gestiun da menaschis agricols, da menaschis da producziun, d'elavuraziun e per la commercialisaziun da products agricols.
- 2 La construcziun da stabiliments publics sco parcadis, gardarobas ed indrezs sanitaris ei lubiu.
- 3 Spazi da habitar pil meinafatschenta e pil persunal per menaschis che sesanflan ella zona da construcziun aulta per baghetgs agricols ei lubiu.

D. Zonas da protecziun

Zona per la protecziun digl uaul e dalla selvaschina art. 48

- 1 La zona per la protecziun digl uaul e dalla selvaschina cumpegia spazis da viver pils animals, cunzun ils territoris, nua che la selvaschina passenta igl unviern.
- 2 Naven dils 20 da december entochen ils 30 d'avrel vala in scamond general d'access e da carrar. La suprastanza communal sa en cunvegrientscha cun ils organs per la survigilanza da selvaschinas e cun il survetsch forestal relaschar ulteriurs scamonds d'access e da traffic ni lubir excepziuns.
- 3 Vehichels a motor astgan vegnir duvrai mo per diever agricol ni forestal. Re-salvadas ein en general mesiras d'urgenza e da salvament, sco era mesiras da tgira e da protecziun en cunvegrientscha cun ils organs da survigilanza da selvaschinas e cun il survetsch forestal.

- 4 Mesiras da tgira adequatas ellas zonas per la protecziun digl uaul e la selvaschina han ils proprietaris da schischom da tolerar.

Zona per loghens schetgs

art. 49

- 1 La zona per loghens schetgs cumpeggia praus e pastiras, dalla quala la qualitat dallas surfatschas duei vegnir mantenida.
- 2 Cantun e cultivaders defineschan en in contract la maniera dalla cultivaziun.
- 3 Baghetgs e stabiliments novs ein lubi sch'els ein ligjai al liug, sch'els ein necessaris pil diever agricol e forestal ni ch'els surveschan per la protecziun en cass da prighels dalla natira ni ad in auter diever predominantamein d'interess public, priu ch'in liug ordeifer la zona per loghens schetgs ei buca raschuneivels. Vegnan praus e pastiras schetgas restrenschi eis ei da procurar per mesiras da cumpensaziun.
- 4 Per praus e pastiras schetgas da muntada naziunala valan exclusivamein las determinaziuns dil dretg federal.

E. Ulteriuras zonas

Turissem e temps liber

Zona per il sport d'unviern

art. 50

- 1 Ella zona pil sport d'unviern exista in dretg general d'access per praticar il sport d'unviern. Tenor las prescripziuns dil plan general d'avertura ei lubida la preparaziun mecanica da pistas e loipas enteifer la zona per il sport d'unviern, sco era ulteriuras intervenziuns, sco p.ex. construir e metter en funcziun indrezs d'ennevar ni adattaziuns necessarias dil terren. En zonas per la protecziun dalla natira astgan las pistas vegnir preparadas mo sche la cozza da neiv ha ina grossezia da silmeins 30 cm.
- 2 Baghetgs e stabiliments ston s'integrar bein ella cuntrada, sch'els san buca vegnir construi sut tiara (CIAC 2.4). Parts moviblas da stabiliments che sesanflan sur tiara ston vegnir allontanadas alla fin dalla stagiun.
- 3 Donns ni sperditas da raccolta che seresultan vid cultiras entras praticar il sport d'unviern e muort la preparaziun da pistas, vegnan giudicai entras ina persuna dil fatg e silsunter refatgs ni indemnissai entras il caschunader.
- 4 Donns e cuosts che occuoran alla vischnaunca muort il tener liber e muort il diever da territoris pil sport d'unviern, vegnan adossai allas interpresas ed instituziuns che profiteschan dil sport d'unviern sco pendicularas, menaschis da loschament, organisaziuns turisticas e scolass da skis.

Zona per indrezs per sport e temps liber art. 51

- 1 La zona per indrezs per sport e temps liber cumpeglia ils spazis ch'ei destinai per activitads sportivas e per la recreaziun el liber.
- 2 Baghetgs e stabiliments, che surveschan ad intents sportivs ni alla recreaziun, sco stabiliments da giug e da far bogn, piazzas da ruassar e da picnic, parcs, stabiliments da sittar e semeglionts ein lubi. Il diever da quels indrezs astga buca survargar il grad da disturbi entras canera definius tenor las zonas da habitar vischinontas.

Zona per indrezs per sport e temps liber al Crest d'Acletta art. 52

- 1 La zona da diever per sport e temps liber al Crest d'Acletta ei destinada per la construcziun d'indrezs che surveschan ad activitads dil temps liber sut tschiel aviert. Il diever da quels indrezs astga buca survargar il grad da disturbi entras caneras definius tenor las zonas da habitar vischinontas.
- 2 Pintgas modificaziuns da terren ein lubidas.
- 3 La realisaziun d'edifecis da construcziun aulta ei buca lubida.

Zona da campar art. 53

- 1 La zona da campar ei destinada per campadis. Lubi ein exclusivamein baghetgs e stabiliments necessaris per il menaschi, sco indrezs sanitar e stabiliments da vendita e da restauraziun, sco era alloschaments semeglionts al menaschi da campar administrai turisticamein entras il campadi.
- 2 Baghetgs, stabiliments e plontaziuns ston s'integrar ella cuntrada. Projects da baghegiar egl uaul ein da coordinar cun gl'uffeci cantunal cumpetent (uffeci d'uaul e prighels dalla natira).
- 3 Per menar in campadi basegna ei ina lubientscha ed in uorden da campadi ed ina lubientscha da menaschi, approbaus dalla suprastanza communal. La lubientscha da menaschi vegn concedida mo, sche tut ils indrezs sanitar necessaris ein avon maun.
- 4 Igl ei buca lubiu da staziunar permanentamein cars da campar, rulottas, tendas ed indrezs semeglionts ella zona da campar. Ulteriuramein valan las prescripziuns digl uorden da campadi.

Uaul

Uaul

art. 54

- 1 Gl'uaul cumpeglia igl uaul existent el senn dalla legislaziun forestala e surfatschas destinadas per la replontaziun. Il cunfin digl uaul vegn definì el rom dalla procedura per la determinaziun dil cunfin digl uaul (cunfin static digl uaul) el plan da zonas. Il cunfin digl uaul ei generalmein ligions.
- 2 Leu nua che la cunfinaziun statica digl uaul manca vegnan ils cunfins digl uaul definì tenor basegns entras igl organ competent digl uffeci d'uaul e prighels da natira cantunal.
- 3 L'admissibladad da baghetgs e stabiliments sedrezza tenor la legislaziun forestala e las prescripziuns corrispundentas dalla planisaziun forestala, sco era tenor las disposiziuns davart baghetgs e stabiliments ordeifer la zona da baghegiar.

Explotaziun, utilisaziun e deponias da material

Zona d'explotaziun

art. 55

- 1 La zona d'explotaziun cumpeglia areals destinai per explotar materials naturals, sco crappa, glera, sablun, arschella ed auters materials minerals.
- 2 Baghetgs e stabiliments che surveschan directamein all'explotaziun ni ell'elaboraziun da material explotau el liug, san vegnir lubi per il cuoz dil menaschi d'explotaziun. Ils loghens da tals baghetgs e stabiliments ein fixai el plan general da formaziun.
- 3 La formaziun dil territori d'explotaziun suenter l'explotaziun dil material ni suenter che singulas etappas ein finidas, sco era ulteriuras mesiras da formaziun e recultivaziun el territori d'explotaziun e mesiras per proteger il contuorn, ein determinadas el plan general da formaziun ni en ina planisaziun d'areal.
- 4 Suenter l'explotaziun dil material sto igl areal d'explotaziun vegnir recultivaus tenor il plan general da formaziun ni tenor il plan d'areal. L'istanza da baghegiar pren las mesiras necessarias ella procedura per la lubientscha da baghegiar. En special sa ella pretender ina garanzia adattada (in deposit ligiaus agl intent) per ils mieds finansials ch'ei necessari per finir las lavurs.

Promoziun d'energias regenerablas

Zona per indrezs solars

art. 56

- 1 La zona per indrezs solars ei destinada per stabiliments ed indrezs che surveschan alla producciun d'energia solara e sia transformaziun en electricitad. Sper ils stabiliments ed indrezs necessaris per il menaschi ein era lubi baghetgs e cundrezs che surveschan alla perscrutaziun ed all'informaziun e ch'ei necessaris per la segirtad da quels.

5. Plan general da formaziun

A. En general

Determinaziuns

art. 57

- 1 Il plan general da formaziun cuntegn las suandontas determinaziuns:

a)	Objects da formaziun	Lescha da baghegiar	LPTGR
	- Baghetgs e stabiliments prezius: protegi		art. 43/ art. 74
	- Baghetgs e stabiliments prezius: objects ch'ei da mantener	art. 58	
	- Ulteriurs baghetgs cun prescripziuns da protecziun	art. 59	
	- Objects naturals e culturals prezius (protegi e da mantener)	art. 60	
	- Lingias da baghegiar per la formaziun da construcziun	art. 61	art. 55
	- Lingias da baghegiar per liung digl uaul		art. 55/ art. 78
b)	Areals da formaziun		
	- Areal da construcziun aulta	art. 62	
	- Areal da formaziun Acla da Fontauna	art. 63	
	- Areal per habitaziuns pintgas	art. 64	
	- Areal da manteniment	art. 65	
	- Areal habitau generalmein protegius	art. 66	art. 43/ art. 74
	- Areal da renaturalisaziun	art. 67	
	- Areal da formaziun nova	art. 68	
	- Areal el contuorn da baghetgs	art. 69	

- Areal pil diever commercial dil plaunterren art. 70
- Sector da tener liber art. 71
- Scamond per baghetgs da construcziun aulta art. 72
- Sector casa da habitar menader menaschi agricol art. 73

B. Objects da formaziun

Baghetgs e stabiliments prezius: (protegi e da mantener) art. 58

- 1 Projects da baghegiar per baghetgs e stabiliments prezius (baghetgs ed indrezs protegi ni ch'ei da mantener) ston vegnir annunziar all'istanza da baghegiar avon ch'ei vegn elaborau in project da baghegiar. Consultond la tgira cantunala da monuments respectivamein la cussegliaziun da baghegiar, determinescha l'istanza da baghegiar las mesiras da protecziun necessarias e decida davart eventualas reservas.
- 2 Baghetgs e stabiliments protegi astgan buca vegnir spazzai ni disfatgs internamein. Renovaziuns, midadas da construcziun e construcziuns annexas ch'ei indispensablas per utilizar in baghetg ni in stabiliment conform agl intent ein lubidas, sche la sostanza historica dil baghetg vegn mantenida il meglier pusseivel. Projects da baghegiar vegnan accumpignai dalla tgira cantunala da monuments.
- 3 La sostanza exteriura essenziala da baghetgs ni stabiliments che ston vegnir manteni, astga buca vegnir destruida. Cun excepziun da lavurs da sanaziun minimalas vegnan projects da baghegiar accumpignai dalla tgira cantunala da monuments ni entras la cussegliaziun da baghegiar.

Ulteriurs baghetgs cun prescripziuns da protecziun art. 59

- 1 Pils ulteriurs baghetgs cun prescripziuns da protecziun fixai el plan general da formaziun exista in inventari cun indicaziuns davart dil baghetg. Avon ch'elaborar il project da baghegiar eis ei necessari da consultar igl inventari e da risguardar las mesiras da protecziun e da formaziun.

Objects naturals e culturals prezius art. 60

- 1 Per ils objects naturals e culturals prezius ch'ei vegni integrai el plan general da formaziun, valan las disposiziuns dalla legislaziun cantunala davart la planisaziun dil territori.

- 2 Ils objects culturals e naturals digns da vegnir manteni e fixai el plan general da formaziun, sco sendas e vias da muntada historica, crappa da scalutta, fontaunas, pumera tradiziunala, mirs schetgs, blocca erratica e spazis da fregar per amfibis ein da tgirar e da mantener da maniera effectiva. Sendas e vias historicas (sendas romanas) astgan vegnir slargadas entochen alla ladezia necessaria pil diever vertent. Per quei intent astgan ils mirs vegnir spustai. Ils mirs ston vegnir refatgs. Las vias e sendas pertuccadas ein da mantener sco vias naturalas ed astgan buca vegnir cuvretgas cun ina cuvrida dira. Pil diever forestal ed agricol sco era per loipas ed intents semegliants eis ei lubiu da construir purteglas. Objects naturals, destrui entras eveniments dalla natira, astgan vegnir refatgs. En cass excepziunal eis ei lubiu da construir stabiliments da schurmetg per la protecziun d'objects naturals.
- 3 L'istanza da baghegiar sustegn mesiras per sviluppar la cuntrada naturala e cultivada e per mantener ils objects prezios. Tier projects da baghegiar relai ella el rom dalla procedura per la lubientscha da baghegiar las disposiziuns necessarias per mantener objects prezios.
- 4 Leu nua ch'igl ei vegniu definiu quartiers da miezmiur e miezutschi eis ei en connex cun lavurs da construcziun, avon ch'elavurar ils plans, concernent la protecziun da miezmiur e miezutschi, da contactar ina persuna dil fatg incumbensada entras igl uffeci per la natira ed igl ambient (UPA/ANU).

Lingias da baghegiar per la formaziun da construcziun (CIAC 7.3) art. 61

- 1 Lingias da baghegiar per la formaziun da construcziun (CIAC 7.3) valan sco prescripziuns per las distanzas da cunfin. Reducziuns tenor LPTGR ein lubidas.
- 2 Lingias da baghegiar per la formaziun da construcziun vegnan determinadas el plan general da formaziun ni en plans consecutivs

C. Areal da formaziun

Areal da construcziun aulta art. 62

- 1 Edifecis da construcziun aulta ein lubi sulettamein els secturs da construcziun aulta.

Areal da formaziun Acla da Fontauna art. 63

- 1 Igl areal da formaziun Acla da Fontauna ei destinaus per la construcziun da dormitoris, che vegnan nezegiai ed administrai en cumbinaziun cul Center da sport e cultura.

Areal per habitaziuns pintgas

art. 64

- 1 Igl areal per habitaziuns pintgas ei destinaus per la construcziun da habitaziuns pintgas.
- 2 Enteifer igl areal definiu astga sut las cundiziuns suandontas, che ston esser ademplidas cumulativ, vegnir realisau spazi da habitar:
 - a) Las singulas habitaziuns astgan buca survargar ina surfatscha principala (HNF) da 50 m².
 - b) Las habitaziuns astgan vegnir nezegiadas exclusivamein da personas, las qualas exerciteschan lu activitad da gudogn enteifer la regiun.
 - c) Ellas astgan vegnir construidas sulettamein sco habitaziuns primaras cun restricziun da diever.
 - d) Els baghetgs, els quals ei vegn realisau spazi da habitar, astga vegnir creau negina proprietad da condomini. Quella restricziun vegn cun disponer la lubientscha da baghegiar menziunada el cudisch funsil.

Areal da manteniment

art. 65

- 1 Il plan general da formaziun fixescha sco areal da manteniment, areals vitals per animals e per plantas d'impurtonza ecologica che muntan per il carstgaun ina gronda valeta da recreaziun e distracziun.
- 2 Ils spazis vitals enteifer igl areal da manteniment ston vegnir manteni.
- 3 Per la cultivaziun digl uaul enteifer igl areal da manteniment valan las prescripziuns dalla planisaziun forestala.

Areal habitau generalmein protegius

art. 66

- 1 Enteifer igl areal habitau generalmein protegius tenor art. 43 ed art. 74 LPTGR eis ei avon che sviluppar il project d'elavurar in inventari dil baghetg. Quei inventari fuorma la basa per definir las midadas constructivas pusseivlas.
- 2 Il patrun da baghegiar annunzia sia intenziun da baghegiar agl uffeci communal incumbensau. La cumissiun da baghegiar incumbensescha ina persuna dil fatg, per regla da cussegliaziun da baghegiar cun l'elaboraziun d'in inventari dil baghetg. Ils cuosts per l'inventarisaziun surpren la vischnaunca, ulteriurs cuosts davart la cussegliaziun da baghegiar van a quen dil patrun da baghegiar.
- 3 L'obligaziun per elaborar in inventari dil baghetg exista el cass dalla construcziun d'in edificii niev, da midadas da diever e lavurs semeglientas.

Areal da renaturalisaziun art. 67

- 1 Sco areal da renaturalisaziun fixescha il plan general da formaziun ils areals cun spazis vials che san vegnir augmentai en lur valeta entras mesiras specificas.
- 2 Mesiras specificas per revitalisar spazis vials enteifer igl areal da renaturalisaziun ein lubidas.

Areal da formaziun nova art. 68

- 1 Sco areals da formaziun nova fixescha il plan general da formaziun ils spazis che vegnan formai da niev per recreaziun e sport sco era per la tratga da pèschs.
- 2 Igl ei lubiu da construir baghetgs e stabiliments che surveschan alla recreaziun, al sport sco era alla tratga da pèschs.

Areal el contuorn da baghetgs art. 69

- 1 Sco areals el contuorn da baghetgs fixescha il plan general da formaziun spazis exteriurs sco cuorts, surfatschas da parcar, Orts e curtgins ed indrezs semeglionts.
- 2 Baghetgs e stabiliments ein lubi, sch'els van bein a prau cul maletg dil vitg e dalla cuntrada.

Areal pil diever commercial dil plaunterren art. 70

- 1 Enteifer il spazi fixaus el plan general da formaziun sco „areal pil diever commercial dil plaunterren“ eis ei da construir el plaunterren (CIAC 2.1) localitads pil diever da mistregn e commerci, accessiblas al publicum.
- 2 Per quei intent sa la vischnaunca instradar mesiras da promoziun.

Sectur da tener liber art. 71

- 1 Il plan general da formaziun definescha sco secturs da tener liber, curtgins, lingias da vesta (perspectivas), spazis libers e temporars enteifer il territori rural, ch'ein da muntada significanta pil manteniment dil maletg dil liug.
- 2 El sectur da tener liber astga vegnir construì negins baghetgs e stabiliments che survargan il terren (scamond da construcziun aulta). Surfatschas da parcar ein per regla buca lubidas.

Scamond per baghetgs da construcziun aulta art. 72

- 1 Enteifer il spazi cun in scamond per baghetgs da construcziun aulta eis ei buca lubiu da construir baghetgs sur tiara.

Sectur casa da habitar menader menaschi agricol art. 73

- 1 Il sectur casa da habitar menader menaschi agricol ei definius per la realisaziun d'ina casa pil meinagestion en cumbinaziun cun in menaschi puril. Cun la disposiziun dalla lubientscha da baghegiar vegn la colligaziun dalla casa cul menaschi puril menziunada sin la parcelas pertuccadas el register funsil.

6. Plan general d'avertura

A. En general

Determinaziuns art. 74

- 1 Il plan general d'avertura cuntegn las suandontas determinaziuns:

a) Arels d'avertura	Lescha da baghegiar	LPTGR
- Areal da sport e da temps liber	art. 75	
b) Stabiliments d'avertura		
- Vias da rimnada ed avertura	art. 77	
- Stabiliments dil traffic plaun	art. 78	
- Vias funsilas e vias d'uaul	art. 79	
- Stabiliments da provediment e d'allontanament	art. 80	
- Dretg d'expropriaziun per conducts d'avertura	art. 81	
- Stabiliments da sport e temps liber	art. 82	

B. Arels d'avertura

Areal da sport e temps liber art. 75

- 1 Il plan general d'avertura determinescha ils areals da sport e da temps liber cun prescripziuns d'utilisaziun specialas, sco areals per ennevar, areals cun intervenziuns ella configuraziun naturala dil terren ni areals cun disposiziuns specialas pil tractament dil terren.

- 2 En cass da basegns restrenscha l'istanza da baghegiar las intervenziuns concernent il temps ed il spazi e relai ulteriuras prescripziuns en cunvegnientscha cun ils posts cantunals cumpetents.

C. Stabiliments d'avertura

En general

art. 76

- 1 Il plan general d'avertura determinescha las vias da rimnada e d'avertura, ils stabiliments per il traffic plaun sco vias per pedunzs e sendas, vias da velo, rutas per velos da muntogna, che cumpeglian era rutas da "downhill", sco era las vias d'uual e vias funsilas, aschilunsch che quellas vias e quels stabiliments ein necessaris per l'avertura dil territori communal. El determinescha stabiliments d'avertura e d'allontanament, stabiliments da sport e temps libers sco stabiliments da transport, plazzas da partenza e da setschentar per parasguladers e semegliant sco era ulteriurs equipments. El determinescha l'infrastructura per in'avertura sufficiente, sco plazzas da parcar publicas e fermadas pil traffic public.
- 2 Il plan general d'avertura indichescha las vias e sendas projectadas, per las qualas il dretg d'expropriaziun vegn concedius entras l'approbaziun dil plan. Sche stabiliments da traffic sesanflan sin terren privat, procura l'istanza da baghegiar ch'il terren ni ch'ils dretgs vegnien acquistai ad uras.
- 3 Nua ch'il plan general d'avertura determinescha sulettamein puncts da colligiaziun per ils stabiliments da traffic dall'avertura detagliada, vegn il trassé detagliau da quels stabiliments determinaus el rom d'ina planisaziun consecutiva ni ella procedura per la lubientscha da baghegiar.

Vias da rimnada e vias d'avertura

art. 77

- 1 Las vias da rimnada e d'avertura ston vegnir adattadas al territori d'avertura, e quei tenor il gener e tenor la dimensiun. Ellas ston vegnir colligiadas cun la reit da vias surordinada aschia ch'ellas caschunan negin traffic supplementar. Nua che las relaziuns pretendan, vegnan vias e plazzas illuminadas.
- 2 Las vias da quartier ston vegnir concepidas aschia, ch'ellas san vegnir duvradas sco spazis exteriori per intents comunabels dil quartier e sco access.
- 3 Las vias da rimnada, (las vias dil vitg) e las vias d'avertura, inclusivamein lur equipament ein publicas e san vegnir duvradas dad in e scadin el rom da lur intent e dalla regulaziun dil traffic local.

Stabiliments dil traffic plaun

art. 78

- 1 El plan general d'avertura vegn differenziau denter suandonts stabiliments dil traffic plaun:
 - a) Vias per pedunzs
 - b) Sendas
 - c) Vias da velo
 - d) Vias per velos a muntogna
 - e) Sendas d'unviern
 - f) Sendas da gianellas
 - g) Loipas, aschinavon che quellas sesanflan buca enteifer ina zona pil sport d'unviern
 - h) Vias da scursalar
 - i) Sco era stabiliments semeglionts
- 2 Stabiliments dil traffic plaun ch'ei destinai per l'avertura dil territori da habitar, ei tenor pusseivladad adina da separar dil traffic rullont.
- 3 Vias e sendas per pedunzs ordeifer ils habitadis ei da concepir e da marcar sche pusseivel adina sco sendas naturalas.
- 4 Las vias e sendas da spassegiar ei per regla publicas, aschinavon ch'ellas ei buca vegnidas signalisadas autramein, ellas san el rom da lur intent vegnir duvradas dad in e scadin.

Vias funsilas e vias d'uaul

art. 79

- 1 Vias funsilas e vias d'uaul surveschan al diever agricol e forestal dil territori colligiau.
- 2 Ellas ei en principi da concepir sco vias naturalas ed astgan vegnir munidas cun ina cuvrida dira mo leu nua che quei ei necessari.
- 3 Il diever dallas vias d'uaul e dallas vias funsilas sedrezza tenor las prescripziuns respectivas dalla legislaziun forestala e da meglieraziun, sco era tenor la regulaziun communal dil traffic.

Stabiliments da providiment e d'allontanament

art. 80

- 1 Il plan general d'avertura differenziescha denter stabiliments da providiment e d'allontanament existents e planisai, necessaris per l'avertura dallas zonas da baghegiar. Leutier quantan en special stabiliments dil providiment d'aua, dall'energia, dalla telecomunicaziun, dall'economisaziun da rufids e - tenor las determinaziuns dil concept general da drenascha - ils stabiliments pil tractament ed igl allontanament dallas auas piarsas.

- 2 Ils stabiliments da provediment e da dismesa fixai el plan general d'avertura ein publics. La colligiazion da schischoms privats cun ils stabiliments da provediment e da dismesa publics sedrezza tenor la legislaziun d'avertura respectiva.
- 3 Nua ch'il plan general d'avertura determinescha sulettamein puncts da colligiazion per ils stabiliments da provediment e da dismesa, vegn il trassé detagliau da quels stabiliments determinaus el rom d'ina planisaziun consecutiva ni ella procedura per la lubientscha da baghegiar.

Dretg d'expropriaziun per conducts d'avertura art. 81

- 1 Pils conducts d'infrastructura defini particularmein el plan general d'avertura – provediment – vegn concediu alla vischnaunca a basa digl art. 97 al. 1 cefra 2 LPTGR il dretg d'expropriaziun tenor plan pigl acquist da terren e la tabella davart igl acquist da dretgs – mira annexa 1.

Stabiliments da sport e temps liber art. 82

- 1 Stabiliments da sport e temps liber existents sco runals, sutgeras, pendicularas, loipas, scursaleras, pistas finlandesas, ruschneras sco era ils indrezs da menaschi necessaris, sco fontaunas per retrer aua, lingias d'aua e spinas per indrez d'ennevar ein lubidas conform allas indicaziuns dil plan general d'avertura.
- 2 Stabiliments da sport e temps liber indicai el plan general d'avertura cun obligaziun da concessiun sco runals e sutgeras (pendicularas) basegnan per lur realisaziun ina concessiun dalla Confederaziun e dil Cantun.

7. Planisaziuns consecutivas

Planisaziun consecutiva art. 83

- 1 Enteifer areals cun ina planisaziun consecutiva, indicai el plan da zonas (planisaziun d'areal, planisaziun da quartier, regroupament da terren), vegnan projects da baghegiar mo lubi, sch'els restrenschan buca la planisaziun consecutiva e sch'els cunterfan buc allas novas prescripziuns ed allas directivas ch'ei en vigur ni ch'ei planisadas.
- 2 La cunfinaziun digl areal da planisaziun, determinada el plan da zonas, ei ligionta per in e scadin. All'entschatta ni el decuors dalla planisaziun sa l'istanza da baghegiar denton extender la procedura sin ulteriurs schischoms, aschilunsch che quei ei necessari ni cunvegnent.

- 3 Enten elavurar ils plans da quartier eis ei da risguardar las cundiziuns da rama tenor annexa 3.
- 4 L'istanza da baghegiar sa realisar planisaziuns consecutivas era ordeifer areals cun l'obligaziun d'ina planisaziun consecutiva tenor il plan da zonas, sche quei ei necessari ni cunvegnent per realisar igl uorden fundamental.

V Proceduras da baghegiar communalas

1. Premissas da construcziun

Lubientscha da baghegiar

1. Obligaziun d'annunzia art. 84

- 1 Tuts projects da baghegiar (baghetgs e stabiliments, inclusiv midadas da project, lavurs da manteniment e da sanaziun, midadas d'intent da baghetgs, sco era midadas digl intent da schischoms, tier ils quals igl ei da quintar cun consequenzas considerablas per igl uorden d'utilisaziun), han avon la projectaziun ed avon la realisaziun da vegnir annunziai a scret agl uffeci communal incumbensau.
- 2 Igl uffeci communal incumbensau registrescha il project ed il patrun da baghegiar.

2. Lubientscha da baghegiar e gener dalla procedura art. 85

- 1 Igl uffeci communal incumbensau decida, sch'il project annunziau s'auda tier ils projects da baghegiar che basegnan buca ina lubientscha tenor art. 40 OPTGR ni sch'ei exista in'obligaziun per ina procedura da baghegiar. El decida en favur d'ina procedura da baghegiar, sch'el ei digl avis ch'ei existi indezis ch'in project da construcziun deliberaus dalla procedura da baghegiar tangheschi interess publics ni tals da tiarzas personas.
- 2 Concernent ils projects che basegnan ina lubientscha da baghegiar decida igl uffeci communal incumbensau sch'ei basegna ina procedura ordinaria per la lubientscha da baghegiar ni sche las premissas per la procedura da baghegiar simplificada tenor art. 50 OPTGR ein ademplidas. Per projects tenor art. 40 OPTGR, ch'ei tenor sura alinea 1 suttamess ad in'obligaziun per ina lubientscha da baghegiar, vegn mo la procedura da baghegiar simplificada tenor art. 50 e 51 OPTGR applicada.

3. Comunicaziun dalla decisiun e dalla procedura

art. 86

- 1 Igl uffeci communal incumbensau communichescha al patrun da baghegiar sia decisiun tenor art. 86 LB enteifer 15 dis da lavur dapi l'annunzia, e quei en ina disposiziun contestabla. Tier projects da baghegiar che basegnan ina procedura da baghegiar, communichescha el medem mument il diember d'exemplars che ston vegnir consignai, tgei documents ch'ei basegna per la damonda da baghegiar.
- 2 Tier tuts projects da baghegiar orientescha igl uffeci communal incumbensau ils patruns da baghegiar davart lubientschas da baghegiar supplementaras (procedura da baghegiar coordinada) ch'ei necessarias.
- 3 Suenter che la damonda da baghegiar ei inoltrada cumpletamein, exequescha igl uffeci communal incumbensau la procedura prescretta, procura en cass da basegns che la procedura EOZ (BAB) vegni introducida e procura plinavon tier projects da baghegiar che basegnan lubientschas supplementaras per la coordinaziun necessaria cun las autoritads cumpetentas.

Damonda da baghegiar

art. 87

- 1 La damonda da baghegiar ei d'inoltrar sur la plattafuorma digitala.
- 2 Alla damonda da baghegiar eis ei – tenor basegns – d'aschuntar ils suandonts documents:
 - a) plan da situaziun ella scala 1:500 ni 1:1000 (copia dil cataster) che cuntegn: il cuors da cunfin, las numeras dallas parcelas, la surfatscha surbaghegiada, la projecziun dalla lingia da fatschada (CIAC 3.3), la situaziun dils baghetgs vischinonts, ils access, ils plazs da parcar, las lingias da baghegiar, las distanzas da cunfin e dils baghetgs, ils puncts d'altezia da referiment garanti;
 - b) tier engrondiments, tier midadas da construcziun e tier renovaziuns exteriuras: ina documentaziun fotografica dil baghetg existent; tier baghetgs e stabiliments digns da vegnir protegi e manteni: in inventari historic-architectonic digl object;
 - c) plan da situaziun cun las colligaziuns per l'aua, la canalisaziun, la forza electrica, il scaldament lontan, il telefon e la telecomunicaziun.;
 - d) plans da tut las alzadas ella scala 1:100 cun las indicaziuns kompletas davart las dimensiuns exteriuras dil baghetg, la grossezia dallas preits exteriuras ed dallas preits interiuras denter las habitaziuns; tut las mesiras relevantas tenor la CIAC; la projecziun dalla lingia da fatschada (CIAC 3.3) el plan horizontal digl emprem plaun entir (CIAC 6.1); igl intent/diever dils locals;

- e) plans da fatschada (vestas) (CIAC 3.1) ed ils tagls ella scala 1:100 cun las indicaziuns cumpletas davart las mesiras d'altezia decisivas tenor la CIAC, cun la configuraziun dil terren carschiu e dil terren niev entochen al cunfin, sco era ils nivels dallas vias; (sch'il terren decisiv divergescha excepziunalmein dalla configuraziun naturala ni existenta, basegna quei igl emprem il consentiment dall'istanza da baghegiar);
- f) la calculaziun detagliada dalla cefra d'utilisaziun (CIAC 8), e quei cun ina presentaziun dallas cumponentas dalla surfatscha d'alzada tenor la norma dalla SIA 416, sco era dils elements ch'ei mintgamai decisivs per la cefra d'utilisaziun tenor las figuras CIAC 8.2, 8.3 ni 8.4, ed ina calculaziun dil diember da parcadis;
- g) ils plans da project dallas lavurs da contuorn cun ina presentaziun dallas midadas dil terren, dils mirs da sustegn, da classenas, da plazs da parcar, da plantaziuns, etc.;
- h) la descripziun dil project cun indicaziuns davart intent, la realisaziun dalla construcziun, material, color, etc.;
- i) l'indicaziun dils cuosts approximativs da baghegiar; la calculaziun cubica tenor la norma dalla SIA 416;
- j) ils documents per ils stabiliments dalla protecziun civila tenor las prescripziuns federalas e cantunalas;
- k) ils documents per ils stabiliments ch'ei suttamess all'obligaziun da dumandar ina lubientscha dalla polizia da fiug;
- l) tier baghetgs e stabiliments cunfinonts cun vias cantunalas ni reits da viafier: las lubientschas necessarias tenor las prescripziuns cantunalas ni viafierilas;
- m) il mussament d'energia ed igl attest cun ils formulars ufficials; per baghetgs d'ina valur historica valan las disposiziuns specialas concernent il mussament d'energia;
- n) tier baghetgs ella zona da prighel: la decisiun davart l'examinaziun preliminar da l'assicuranza da baghetgs;
- o) tier colligiazions d'aua: la damonda alla corporaziun d'aua corrispundenta, sco era las indicaziuns davart il basegns/quantum d'aua, la colligiazion, il diameter dils bishels, il material dils bishels e la pendenza dils conducts da colligiazion;
- p) tier colligiazions d'auas piarsa: las indicaziuns davart il quantum d'aua, il concept da drenascha, colligiazions alla canalisaziun, tumbins da controlla, diameter e material dils bishels e pendenza dils conducts da colligiazion;

- q) ils plans detagliai dallas sereneras (sereneras individualas) respectiv dils stabiliments necessaris per il tractament preliminar dall'aua piarsa, sco era las indicaziuns davart la dimensiun dils stabiliments;
- r) tier projects da baghegiar che impestan l'aria: la declaraziun dallas immissiuns tenor las prescripziuns federalas;
- s) tier projects da baghegiar per la tratga agricola d'animals da nez: la calculaziun dalla distanza minimala tenor il rapport dil FAT e la cumprova, che la distanza minimala vegni observada visavi baghetgs vischinonts e zonas habitadas;
- t) tier projects da baghegiar cun immissiuns che impestan considerablamein l'aria: la prognosa dallas immissiuns tenor las prescripziuns federalas (sin damonda dall'istanza da baghegiar);
- u) tier projects da baghegiar che caschunan radiaziuns nunionisontas: il fegl cun las datas dil liug e las indicaziuns tenor las prescripziuns federalas;
- v) tier projects da baghegiar cun atgnas fontaunas da canera tenor las prescripziuns federalas (prognosa da canera sin damonda dall'istanza da baghegiar);
- w) ils documents per lubientschas d'excavaziuns e sondaziuns, da sbassar l'aua sutterrana e da tschaffar aua sutterrana, sco era per pumpas da calira per utilisar la calira dall'aua ni dil terren tenor las directivas dil post cantunal specialisau per la protecziun dallas auas;
- x) tier tuts projects ch'ei cumbinai cul basegns da reutilisar rufids da baghetg ni che pertuccan scavaments: indicaziuns davart la specia ed il quantum dil rufid/material che sedat tier la realisaziun dil project da construcziun ed indicaziuns davart l'economisaziun da quel sil formular special (declaranza digitala digl allontanament digl uffeci cantunal per la natira ed igl ambient). L'istanza da baghegiar sa pretender in concept per l'economisaziun dils rufids da baghetg.
- y) tier stabiliments d'allontament (p. ex. deponias, indrezs da rimnar e tractar rufids da tut gener, deponias transitorias, indrezs da cumpostar naven d'ina capacita da 100 tonnas per onn) indicaziuns e documents tenor las prescripziuns federalas;
- z) sin in formular special: il mussament che las mesiras necessarias per la protecziun encunter radon seigien vegnidas pridas;
- aa) eventuels contracts ed extracts corrispundents davart impurtaziuns e menziuns el register funsil; en cass specials in extract dil register funsil.

L'istanza da baghegiar sa desister da singuls documents da projectaziun ni pretender ulteriurs, sche quei ei necessari per giudicar il project da baghegiar. Tier projects da baghegiar specials sa ella pretender ina visualisaziun.

- 3 Tier projects da baghegiar ch'eiin suttamess alla procedura da baghegiar simplificada, vegn la damonda da baghegiar inoltrada en ina versiun pli semplia e mo cun ils documents ch'eiin necessaris per capir il project. Damondas cun lubientschas suttamessas alla procedura da coordinaziun sedrezzan tenor las directivas dil dretg respectiv.
- 4 Ils documents dalla damonda da baghegiar ston vegnir suttascrets dil proprietari dil schischom, dil patrun da baghegiar e dils auturs dil project. En cass specials vegn la suttascripziun dil proprietari da schischom remplazzada entras ina plenipotenza. Tier cuminonzas da proprietaris en condomini ei d'aschuntar il protocol dalla radunonza respectiva che pren las decisiuns. Vegn la damonda da baghegiar inoltrada sin via digitala, sto la quittance leutier vegnir inoltrada cun las suttascripziuns dil proprietari, dil patrun da baghegiar e dils auturs dil project.
- 5 Tier renovaziuns ni midadas da construcziun da plans approbai ston ils plans mussar il stan dallas parts dils baghetgs avon e suenter las midadas (existent: grisch ni ner; niev: tgietschen; disfatga: mellen).
- 6 Suenter che las lavurs da baghegiar ein terminadas, sto ina documentaziun dall'ovra exequida (plans d'execuziun) vegnir consignada alla vischnaunca (senza intimar). Tier projects da baghegiar tenor EOZ (BAB), basegna ei dus exemplars.

Revers

art. 88

- 1 En cass che baghetgs e stabiliments che corrispundan buc allas reglamentaziuns legalas vegnan excepziunalmein lubi per in temps limitau, sa la lubientscha da baghegiar vegnir colligiada cun l'obligaziun da far ina cunvegnientscha, ella quala ils proprietaris da schischom s'obligheschan da restabilir il stan legal enteifer in termin adequat, sche l'istanza da baghegiar pretenda quei (revers).
- 2 La suprastanza communal sa schar menziunar ils revers el register funsil sin donn e cuost dil patrun da baghegiar.

Etap paziun da gronds projects da baghegiar

art. 89

- 1 L'istanza da baghegiar sa tier projects da baghegiar pli gronds fixar el rom dalla procedura da lubientscha, etappas da baghegiar.
- 2 Las etappas da baghegiar astgan vegnir repartidas sin maximalmein tschun onns dapi che la lubientscha da baghegiar ei ida en vigor legala.

2. Promoziun da habitar

Locals accessoris

art. 90

- 1 Silmeins 10% dalla surfatscha principala HNF (annexa CIAC) ei da metter a disposiziun sco surcombras, tschaler, locals da zambergiar e locals accessoris generals.

3. Segirtad e sanadad

Economia d'energia

art. 91

- 1 La vischnaunca sustegn e promova l'applicaziun sistematica ed il diever d'energias regenerablas. Tier tuts baghetgs e tut las parts da baghetgs sto vegnir dau speciala atenziun che l'energia vegni utilisada a moda economica ed ecologica.
- 2 Ils detagls vegnan reglai separadamein entras igl organ cumpetent.

Disposiziuns concernent lavurs da construcziun

art. 92

- 1 Tier lavurs da baghegiar da tut gener eis ei da prender las mesiras necessarias per proteger las persunas, las caussas ed igl ambient.
- 2 Las lavurs da baghegiar ston vegnir planisadas ed exequidas aschia, ch'ellas caschunan aschi paucas immissiuns sco pusseivel e che las prescripziuns federalas e cantunalas decisivas vegnan observadas. Lavurs da baghegiar che caschunan canera da traffic ni autra canera, puorla, vibraziuns ni friads mulestus astgan vegnir exequidas mo ils luverdis dallas 07.00 entochen las 12.00 e dallas 13.00 entochen las 19.00 uras. En cass specials sa l'istanza da baghegiar lubir excepziuns ni decretar ulteriuras restricziuns.
- 3 Tschaghegnas ein da demontar suenter la finiziun dalla construcziun spira e dil tetg.

4. Formaziun

Tetgs

art. 93

- 1 Tetgs ston vegnir concepì sco unitad da structura en relaziun cun la sostanza architectonica dil contuorn (fuormas dils tetgs, materialias) e cun la structura dil habitadi.
- 2 Ella zona centrala, ella zona dil vitg, ella zona dil vitg engrondida ed ordeifer las zonas da baghegiar ein mo tetgs teis lubi, che sedrezzan per regla tenor ils

baghetgs vischinonts. Per baghetgs annexs e baghetgs pigns en quellas zonas ein tetgs d'ina ala e tetgs plats lubi. En quellas zonas ei la construcziun da terrassas sin baghetgs annexs (CIAC 2.3) e baghetgs pigns (CIAC 2.2) pusseivla

- 3 Construcziuns sin tetg e nischas el tetg astgan buca survargar la mesadad dalla lunghezia dil tetg mesirada el liug, nua che la fatschada dalla construcziun dalla cuchera taglia la surfatscha dil tetg.
- 4 Construcziuns sin tetg e nischas el tetg astgan buca muntar a pli che 2/3 dall'altezia dil tetg. Construcziuns sin tetg astgan buca survargar il culmar. Cumbinaziuns da nischas el tetg cun construcziuns sin tetg ein buca lubidas.
- 5 En cass d'ina buna qualitat da formaziun giustificada concepziunalmein ni en connex cul diever d'energias regenerablas, sa l'istanza da baghegiar lubir excepziuns en connex cun al. 2, quei sin fundament d'in giudicament positiv dalla cussegliaziun da baghegiar.

Indrezs solars, implonts da vent, tievlas solaras

art. 94

- 1 La procedura d'approbaziun e la formaziun d'indrezs solars sedrezza tenor las disposiziuns dil dretg surordinau. Sco basa da giudicament consultescha l'istanza da baghegiar mintgamai il manual davart indrezs solars digl Uffeci pil svilup dil territori dil Grischun.
- 2 Enteifer la zona da baghegiar ein indrezs el liber entochen in'altezia dad 1.20m sur terren mo pusseivels, sch'els ein cumpacts e sch'els adempleschan las prescripziuns tenor art. 73 al. 1 LPTGR. Tier indrezs pli aults ed el cass d'implonts da vent eis ei el cass singul d'examinar, tgei influenza essenziala ch'il project ha sil spazi e sigl ambient. En quei cass basegna ei ina determinaziun el plan general d'avertura.

Classenas e plontas

art. 95

- 1 Classenas sco seivs, mirs e seivs vivas ston vegnir concepidas aschia, ch'ellas secumportan cul maletg dil liug e dalla cuntrada. Seivs mobilas per la pasculaziun ston vegnir allontanadas immediat suenter che la pasculaziun ei finida.
- 2 Seivs da fildirom cun spinas ni d'autras materialias prigusas ein scumandadas enteifer igl entir intschess dalla vischnaunca. Seivs existentas da tal gener ein da dismetter immediatamein. L'istanza da baghegiar dispona l'execuziun sin via uffiziala, tenor basegns sin donn e cuost dils pertuccai.
- 3 L'istanza da baghegiar sa pretender plans davart la formaziun dil contuorn. Plontaziuns ston vegnir realisadas aschia, ch'ellas disturban buca las parcellas vischinontas.

- 4 Sche plontas disturban la vischinonza ni la segirtad publica ni sch'ellas disfigureschan il maletg dil liug ni dalla cuntrada, sa l'istanza da baghegiar disponer d'allontanar quellas.

Midadas da terren, scarpas e mirs

art. 96

- 1 Midadas dalla configuraziun dil terren existent ein mo lubidas, sch'ellas disturban buc il maletg dil liug e dalla cuntrada. Scavaments ed emplenidas ston vegnir adattai al terren natural dil contuorn.

Reclamas, tablas d'informaziun ed inscripziuns

art. 97

- 1 Reclamas e tablas d'informaziun permanentas e temporaras astgan buca restrenscher il maletg dil liug e dalla cuntrada sco era buca la segirtad dil traffic.
- 2 Detagls davart la dimensiun, la formaziun dallas tablas d'informaziun e dil lungatg regla la suprastanza communal en in reglament (reglament davart il lungatg uffical communal).

Indrezs per la telefonia mobila

art. 98

- 1 La realisaziun da novs indrezs per la telefonia mobila veseivels pretendan ina evaluaziun dil liug entras ils petents el rom dalla procedura da baghegiar e quei tenor las prescripziuns suandontas.
- 2 El rom dall'evaluaziun dil liug han ils petents da risguardar particularmein suandonts interess publics e suandontas pretensiuns:
 - a) cumpatibilitad cun las finamiras davart la protecziun dil maletg dil liug e dalla cuntrada;
 - b) enteifer zonas da habitar, zonas da habitar mischedadas, zonas dil vitg engrondidas, zonas centralas e zonas dil vitg ein indrezs per la telefonia mobila mo lu pusseivels, sch'in tal indrez ei buca pusseivels en in'otra zona;
 - c) igl ei dad examinar la pusseivladad d'ina cumbinaziun cun indrezs existents.
- 3 Aschinavon che la situaziun tecnica e da menaschi lubeschan ed igl ei economicamein suportabel han ils differents distribuiders da far diever communablamein dils medems posts per antennis, quei per limitar il diember dils loghens necessaris per antennis sin in diember minimal. Ils petents ston explicar, co il project da baghegiar risguarda quellas finamiras e tgei sforzs ch'ei vegni pri a mauns en quei risguard.

- 4 El rom dalla procedura da baghegiar sto il petent cumprovar plausiblamein ils resultats dall'evaluaziun dil liug tenor al. 2 e 3.
- 5 San indrezs per antennas lubi, sin fundament da novas enconuschientschas scientificas, giuridicas ni tecnicas buca pli vegnir duvradas e la reutilisaziun per in auter intent sa buca vegnir lubida, ston quellas vegnir spazzadas ed il stan primar vegnir remess sin donn e cuost dil petent ni dil gestiunari. L'istanza da baghegiar sa disponer in termin per la spazzada e la refatga.

Antennas

art. 99

- 1 Antennas exteriuras inclusiv antennas parabolicas ston vegnir pustadas aschia, ch'ellas disturban buc il maletg dil liug.
- 2 Tier baghetgs novs, engrondiments essenzials ni renovaziuns fundamentalas enteifer in spazi da protecziun e da manteniment, sa l'istanza da baghegiar prescriber da montar antennas communablas e da fixar il territori che ha da secolligiar cun l'antenna comunabla.

5. Traffic

Segirtad dil traffic

art. 100

- 1 La suprastonza communal procura ch'ils stabiliments da traffic dalla vischnaunca, cunzun ils stabiliments per il traffic plaun, sappien vegnir utilisai senza prighel.
- 2 Stabiliments da traffic sco access, sbuccadas e sortidas sin vias, sendas e plazzas astgan buca periclitar persunas che fan diever dils stabiliments da traffic. L'istanza da baghegiar sa disponer che stabiliments prigus vegnan adattai ni allontanai sin donn e cuost dil proprietari dil stabiliment.
- 3 Sin tetgs per liung d'areals che vegnan utilisai publicamein, sto vegnir montau canals tetg ed indrezs per retener la neiv. Sche la segirtad publica vegn periclitada entras aua ni entras neiv che croda giud tetg, ston ils proprietari da schischom prender las mesiras necessarias per eliminar il prighel. Sche las munconzas vegnan buca remediadas, lai l'istanza da baghegiar exequir las mesiras necessarias sin donn e cuost dils proprietari.

Access e sortidas

art. 101

- 1 Hallas da parcar e garaschas cun ina sortida directa sin vias communalas, sendas e plazzas ston haver in avonplaz cun ina lunghezia da silmeins 5 m ed ina ladezia da silmeins 3 m. Selai la porta garascha arver automaticamein, eis ei d'observar pigl avonplaz ina distanza da silmeins 3 m. Vehichels deponi sigl avonplaz astgan buca restrenscher la segirtad pil traffic.
- 2 Rampas astgan haver ina pendenza maximala da 15%.
- 3 En cass da relaziuns specialas, cunzun en territoris centrals, sa l'istanza da baghegiar lubir mesiras che divergeschan dallas mesiras numnadas, quei aschinavon ch'il traffic vegn buca restrenschius.
- 4 Sche quei para ord vesta digl interess public d'esser cunvegnent, sa l'istanza da baghegiar prescriber da construir access comunabels e sortidas comunablas ni obligar ils proprietaris da stabiliments existents da lubir a tiarzas persunas dad era utilisar lur access ni lur sortidas encunter ina indemnisaziun adequata.

Parcadis per vehichels a motor

1. Parcadis obligatoris

art. 102

- 1 Tier baghetgs novs sco era tier renovaziuns e midadas da construcziun ed engrondiments, tier ils quals ins sto far quen cun traffic supplementar, sto il patrun da baghegiar construir sin agen terren parcadis per vehichels a motor ch'ei accessibels durant igl entir onn e che ston vegnir teni aviarts permanentamein, ni cumprovar ch'el ha il dretg d'utilisar parcadis sin terren jester.
- 2 Da principi ston vegnir mess a disposiziun tier
 - baghetgs da habitar: 1 parcadì per mintga habitaziun cun ina surfatscha utilisada principala HNF da tochen 120m², tier ina surfatscha pli gronda 2 parcadis.
Tier surbaghegiadas naven da 3 habitaziuns eis ei da metter a disposiziun silmeins in parcadì per visetas. Tier surbaghegiadas sur 10 habitaziuns supplementarmein tiel parcadì per visetas, per parcadì obligatori ina surfatscha da 10% dalla surfatscha da parcar necessaria:
1 PP + 10% dils parcadis obligatoris necessaris
 - baghetgs da biros e da mistregn: 1 plaz per ina surfatscha utilisabla HNF principala da 60 m²
 - locals da vendita cun gronda frequenza: 1plaz per ina surfatscha da negozi da 20 m²

- pensiuns, hotels: 1 plaz per 3 letgs da hosps
- ustrias: 1 plaz per 15 m² surfatscha da restauraziun (senza salas da magliar en hotels)

Per ulteriurs baghetgs fixescha l'istanza da baghegiar il diember da parcadis obligatoris tenor las normas dall'uniun dils specialists svizzers da vias (norma-VSS). Fixond il diember da parcadis obligatoris, risguarda ella la contonschibladad cun mieds da transport publics e la quota dil traffic buca motorisau al volumen total dil traffic caschunau. En cass specials sa ella reducir il diember da parcadis obligatoris cun fixar in revers.

- 3 Enteifer igl areal pil diever commercial dil plaunterren eis ei el cass da construcziuns novas ni engrondaziuns da surfatschas existentas cun utilisaziuns orientadas al publicum da construir negins parcadis supplementars ed era buca da pagar la taxa da cumpensaziun. Quell'excepciun vala denton buca tier la realisaziun da spazi da habitar supplementar.
- 4 Sut suandontas reservas astgan parcadis obligatoris ch'ei buca directamein accessibels vegni realisai.
 - Ei astga buca vegnir postau dapli che 2 parcadis in davos l'auter.
 - Silmeins la mesadad da tuts parcadis obligatoris ston esser accessibels directamein.
 - Ils parcadis ein da posiziunar aschia, che mintg'unitad da habitar dispona d'in parcadis ch'ei directamein accessibels.
- 5 All'istanza da baghegiar ei d'inoltrar in plan dils parcadis, ch'indichescha a tgei parts dil baghetg ch'ils parcadis obligatoris surveschan resp. tier tgei parcadis obligatoris ch'ei setracta da parcadis per visetas. Parcadis obligatoris e las parts da baghetgs che saudan ensemen (tenor lubientscha da baghegiar e tenor menziun) astgan en cass d'ina vendita buca vegni vendi separadamein. L'istanza da baghegiar lai menziunar il plan da parcadis el register funsil.

2. Taxa da cumpensaziun per parcadis

art. 103

- 1 Eis ei buca pusseivel da realisar sin agen terren ni sin terren jester ch'ei reservaus entras contract pil diever da parcar il diember da parcadis prescrets, e san parcadis era buca vegnir mess a disposiziun en in stabiliment communabel, eis ei da pagar ina taxa da cumpensaziun per mintga parcadis che maunca.

- 2 La taxa da cumpensaziun vegn definida entras l'istanza da baghegiar sin fundament dall'utilisaziun planisada. La taxa da cumpensaziun munta per mintga parcadi che manca a:
 - a) Habitar: frs. 10'000.-
 - b) Mistregn e biro: frs. 5'000.-
 - c) Locals da vendita cun gronda frequenza: frs. 2'500.-
 - d) Pensiuns e hotels: frs. 8'000.-
 - e) Ustias: frs. 3'000.-
- 3 La taxa da cumpensaziun vegn facturada al patrun da construcziun mintgamai ensemen cun la lubientscha da baghegiar e sto vegnir pagada avon che las lavurs da construcziun entscheivan. Il recav dallas taxas ei da duvrar per la construcziun, il menaschi ed il manteniment da parcadis publics.

6. Provediment e dismesa

Conducts

art. 104

- 1 Conducts da provediment publics vegnan mess per regla el spazi stradal ni enteifer lingias da baghegiar approbadas. Sch'in conduct public sto traversar schischoms privats, sto la construcziun dil conduct inclusiv ils stabiliments appartenents vegnir tolerada sin terren privat.
- 2 Sch'ils basegns dil schischom engreviau semidan, sto il conduct vegnir spustaus sin donn e cuost dil proprietari dil conduct, nun ch'ei seigi vegniu fixau in'otra reglamentaziun cura ch'il dretg da plazzar conducts ei vegnius stabilius.
- 3 Per conducts da provediment enteifer il territori da baghegiar che surveschan all'avertura da quei territori, vegnan indennisau negins dretgs da transit. Ils proprietaris dils conducts ein obligai da remetter ils donns che seresultan sin fundament dalla construcziun da conducts novs resp. en connex cun lavurs da manteniment sin agen cuost.
- 4 Tuts proprietaris da conducts – incl. la Swisscom e tut ils ulteriurs distribuiders da telecomunicaziun – ston cun caschun dalla renovaziun da vias resp. tier construcziuns novas da vias, tschentar lur conducts sin agen cuost sut la fundaziun dalla via. Conducts ein da construir tenor il niev stan dalla tecnica. Aschinavon che proprietaris da conducts mettan cun caschun da lavurs da sanaziun buca en uorden lur conducts, sa la vischnaunca scumandar duront 10 onns dapi la finiziun dallas lavurs che vias construidas e sanadas da niev vegnan cavadas si.

Auas piarsas

art. 105

- 1 Auas piarsas da baghetgs e da stabiliments ston vegnir tractadas ed allontanadas tenor las prescripziuns federalas e cantunalas davart la protecziun dallas auas, sco era a norma dil concept general davart il tractament dallas auas piarsas (GEP) e la legislaziun communal respectiva.
- 2 Ils detagls vegnan fixai ella lescha davart igl allontanament e la purificaziun dallas auas.

7. Terren e spazi d'aria public e privat

Diever dil terren e dil spazi d'aria public

art. 106

- 1 In diever general augmentau dil terren public ni dallas auas publicas ei lubius mo cun lubientscha dalla suprastanza communal.
- 2 In diever special dil terren public ni dallas auas publicas che surpasa il diever general augmentau, basegna ina concessiun dalla vischnaunca.
- 3 La suprastanza communal sa lubir d'utilisar il spazi d'aria public per balcun torts, per lautgas ni per autras parts che vargan ord il baghetg, sch'il diever dil terren public vegn buca engreviaus, sche la segirtad dil traffic ei garantida e sche negins auters interess publics s'opponan a quei. Parts che vargan ord baghetgs existents sco grugns, sochels, balcun torts e grundas astgan vegnir isoladas posteruramein.
- 4 Lubientschas per in diever general augmentau e per utilisaziuns specialas astgan vegnir colligiadas cun l'obligaziun da pagar ina indemnizaziun.

Diever dalla proprietad privata per intents publics

art. 107

- 1 La vischnaunca e las corporaziuns dil dretg public ein legitimadas da montar gratuitamein tablas sco signals da traffic, muossavias, signalisaziuns da sendas, segns da mesiraziun ed indicaziuns davart conducts d'avertura ed indrezs technics sco hidrants, siaras e tumbins per la reducziun dalla pressiu, indrezs per l'illuminaziun publica, scaffas d'interrupturs ed indrezs da mesiraziun sin schischom privat ni vid baghetgs privats ni sin terren privat. Ils proprietaris da schischom ston vegnir informai ordavon. Giavischs giustificai vegnan risguardai commensuradamein.
- 2 El cass da divergenzas decida la suprastanza communal en ina disposiziun, aschibein davart l'admissibladad dil diever sco era davart in'eventuala indemnizaziun.

Diever da proprietad jastra per intents privats

art. 108

- 1 Patruns da baghegiar ein tier lavurs da construcziun enteifer zona da baghegiar legitimai, da far diever transitoriamein da terren privat, pigl access tiel piazzal da baghegiar, per magasinar material e maschinas, per furar ancras el terren ni per intents semeglionts, aschinavon che quei ei per las lavurs da preparaziun (installaziun dil piazzal) e da construcziun indispensabel.
- 2 Il diever da quei dretg sto succeder cun tut quitaun enviers la proprietad dil pertuccau ed astga buca restrenscher ni periclitir quella da maniera insupportabla. Il patrun da construcziun sto allontanar las mesiras ed il indrezs suenter che las lavurs da construcziun ein finidas, aschinavon che quei ei tecnicamein pusseivel e ch'ei caschuna buca in engaschi surporziunau.
- 3 Il pertuccau ha il dretg sin ina indemnizaziun commensurada pil diever transitori da siu fatg ed ina indemnizaziun cumpleina en cass da donns.
- 4 Il pretendent ha da comunicar a scret ed ad uras al pertuccau il diever previu. Il consentiment dil pertuccau sto esser avon maun sil pli tard avon ch'entscheiver cun las lavurs.
- 5 Schai il project da construcziun egl interess public decida l'istanza da baghegiar communal enteifer 20 dis cun ina disposiziun contestabla davart l'admissibladad dil diever e /ni davart la dimensiun dall'indemnizaziun.

Campar, camps da tendas

art. 109

- 1 Il campar ordeifer la zona da campar ei scumandau sur igl entir intschess dalla vischnaunca. La suprastonza communal sa lubir ordeifer la zona da campar, camps da tendas limitai ni plazzas per rulottas limitadas temporarmein e plazzas da tendas per passants. Per ulteriuras sligiazions ordeifer la zona da campar valan las prescripziuns dalla legislaziun surordinada (p.ex. agroturissem).

VI Uorden d'avertura

1. En general

Leschas e reglaments d'avertura

art. 110

- 1 Sco cumpletaziun dalla lescha da baghegiar reglan las leschas ed ils reglaments d'avertura la projectaziun, la construcziun e la formaziun tecnica, il diever, il manteniment e la renovaziun correspondent als basegns dils stabiliments d'avertura publics e privats. En special sils secturs dalla construcziun e dil manteniment da vias, dil provediment d'aua, dil tractament dall'aua piarsa, dalla rimnada da rumien, sco era dil provediment d'energia e dalla telecommunicaziun, aschilunsch che singulas incumbensas ein buca delegadas a corporaziuns da vischnauncas, ad instituziuns responsablas concessiunadas, a corporaziuns dil dretg public ni a persunas privatas. Las leschas ed ils reglaments fixeschan l'obligaziun da colligiazion e las premissas da colligiazion.
- 2 Las leschas ed ils reglaments d'avertura reglan ultra da quei co ils cuosts dalla vischnaunca per construir, menar, mantener e renovar ils stabiliments da provediment e da dismesa vegnan cuvretgs. Ellas fixeschan surtut tgei stabiliments da provediment che vegnan finanziaj a norma dallas determinaziuns tenor la legislaziun cantunala davart la planisaziun dil territori. Aschinavon ch'ei vegn incassau taxas, defineschan ils reglaments il cerchel da quels ch'ei obligai ad ina taxa, la basa per fixar las taxas e la dimensiun dallas taxas sco era la procedura da taxaziun e la prelevaziun, aschinavon ch'igl ei vegniu reglau nuot ella lescha resp. ordinaziun pil svilup dil territori dil cantun Grischun.
- 3 Tier la formulaziun dallas leschas e dils reglaments eis ei da risguardar las determinaziuns dalla legislaziun surordinada, specialmein il principi dil caschunader. La cumpetenzza per relaschar las leschas e dils reglaments d'avertura cumpeta all'autoridad tenor las stipulaziuns dalla constituziun communal.
- 4 Resalvau restan reglamentaziuns specialas el rom da planisaziuns d'areal ni da quartier.

Program d'avertura

art. 111

- 1 La suprastanza communal ei cumpetenta per relaschar il program d'avertura. Quel vegn elaboraus digl uffeci communal incumbensau en collaboraziun cun las differentas partiziuns dall'administraziun.
- 2 La suprastanza communal suttametta al cussegl da vischnaunca el rom dalla planisaziun d'investiziuns e da finanzas il program d'avertura per enconuschientscha. La suprastanza communal relai il program d'avertura.

- 3 La suprastanza communal procura che las obligaziuns finanzialas che seresultan dil program d'avertura vegnan integradas el plan d'investiziun ed el preventiv annual dalla vischnaunca.

Nums da vias

art. 112

- 1 La suprastanza communal decida davart ils nums dallas vias, dallas sendas e dallas plazzas publicas e privatas sil territori communal.
- 2 Las noziuns ston esser romontschas. Giavischs giustificai da vischins ein ton sco pusseivel da risguardar.
- 3 La vischnaunca meina in register dils nums da vias.

2. Projectaziun e lubientscha

Projects generals e projects da baghegiar

art. 113

- 1 Ils projects generals cumpeglian ils stabiliments da traffic dall'avertura fundamentala e dall'avertura generala, ils stabiliments principals dil provediment d'aua e dil tractament dallas auas piarsas, sco era stabiliments dil provediment d'energia, pil scaldament lontan, dalla telecomunicaziun e dall'economisaziun da rumien.
- 2 Ils projects da baghegiar fixeschan il gener, la dimensiun, la situaziun e la formaziun tecnica dils stabiliments d'avertura ed ulteriurs detagls.
- 3 La lubientscha dils stabiliments d'avertura succeda el rom d'ina procedura per la lubientscha da baghegiar.

3. Realisaziun, menaschi, manteniment e renovaziun

Stabiliments d'avertura publics

Realisaziun, menaschi, manteniment e renovaziun

art. 114

- 1 Per la realisaziun, il menaschi, il manteniment e la renovaziun dils stabiliments communalas dall'avertura fundamentala e generala valan la lescha communal davart l'avertura pil traffic sco era las prescripziuns dalla lescha e dall'ordinaziun davart la planisaziun dil territori pil cantun Grischun.
- 2 Per la rumida dalla neiv valan las determinaziuns dalla lescha communal davart l'avertura pil traffic.

Stabiliments d'avertura privats

En general

art. 115

- 1 La realisaziun e la finanziaziun dils stabiliments d'avertura privats ei caussa dils proprietaris da schischom.
- 2 La vischnaunca sa surprender la renovaziun (inclus la planisaziun ed organisaziun), il manteniment ed il schubergiar ils stabiliments da traffic, provediment ed allontanament sco era il survetsch d'unviern sin vias privatas cun adossar ils cuosts
 - a) sche la majoritad dils proprietaris da terren damonda, ni
 - b) ils proprietaris da terren observan buca sufficientamein lur obligaziun da manteniment e da renovaziun.
- 3 Ils cuosts vegnan reparti entras la suprastanza communal sin ils proprietaris da terren el rom d'ina procedura da contribuziun tenor las determinaziun fixadas a basa dalla legislaziun dalla planisaziun territoriala. Clavs da repartiziun definidas a basa dil dretg privat (p. ex. contracts da servitud) san vegnir risguardadas, sch'ellas ein sufficientamein claras e senza cuntradicziun. Ein las reglamentaziuns tenor dretg privat buca claras e senza cuntradicziun, succeda la repartiziun da quels exclusivamein entras la vischnaunca tenor las stipulaziuns dall'emprema construcziun. Per eventualas correcturas han ils proprietaris da terren da sedrizzar suenter che la procedura ei terminada, al derschader civil.
- 4 Alternativamein tier alinea 2 sa la vischnaunca era menar atras ina planisaziun da quartier per sanaziuns tenor art. 118 dalla lescha da baghegiar.

Stabiliments comunabels e diever comunabel

art. 116

- 1 La suprastanza communal sa obligar ils proprietaris da schischoms d'in quartier e da schischoms vischinonts da construir stabiliments comunabels privats e da metter a disposiziun quels stabiliments era a tiarzas persunas encunter ina indemnizaziun commensurada. Per stabiliments comunabels pli gronds eis ei d'instradar ina procedura per il plan da quartier.
- 2 La suprastanza communal sa obligar ils proprietaris da stabiliments da traffic, d'avertura e d'allontanament privats da metter a disposiziun stabiliments – sco vias privatas, access, vias d'access, conducts d'aua e da canalisaziun – era a tiarzas persunas encunter ina indemnizaziun commensurada, sch'il diever comunabel schai egl interess public.

- 3 Las parts dils cuosts vid stabiliments communabels e las indemniziuns per il diever communabel da stabiliments privats vegnan fixadas dalla suprastanza communal tenor la legislaziun communal per l'avertura.

Surprida entras la vischnaunca

art. 117

- 1 La vischnaunca sa surprendre da mantener e schubergiar ils stabiliments da traffic, da provediment ni da dismessa privats, sco era il survetsch d'unviern per vias privatas, e quei cun metter a quen ils cuosts restonts, sche:
 - a) la maioritad dils proprietaris da terren damonda, ni
 - b) ils proprietaris da terren observan buca sufficientamein lur obligaziun da manteniment e da renovaziun.

Ils cuosts vegnan reparti entras la suprastanza communal sin ils proprietaris da terren tenor las prescripziuns dalla legislaziun d'avertura communal.
- 2 La suprastanza communal sa sin damonda surprendre stabiliments d'avertura che surveschan al diever public, aschinavon ch'ils stabiliments satisfan allas pretensiuns tecnicas e che quels vegnan surdai en in bien stan gratuitamein. Resalvau resta la surprida da stabiliments d'avertura privats sin via d'expropriaziun.

Planisaziun da quartier per sanaziuns

art. 118

- 1 Per la renovaziun/sanaziun da stabiliments publics e / ni privats dad in quartier, ni sch'ei maunca ina clara reglamentaziun concernent il diever, manteniment, renovaziun e finanziaziun da stabiliments d'avertura privats nezegiai comunablamein, sa la vischnaunca relaschar plans da quartier per la sanaziun, cumbinau tenor basegns cun in regroupament da terren.

VII Disposiziuns executorias, transitorias e finalas

Execuziun

art. 119

- 1 L'istanza da baghegiar exequescha las incumbensas che vegnan surdadas agli entras questa lescha, entras las disposiziuns che sebasan sin quella ed entras la legislaziun surordinada. Ella procura che tut las obligaziuns legalas vegnan ademplidas ad uras e correctamein.
- 2 La suprastanza communal relai tenor basegns reglaments e directivas per l'execuziun

Mieds legals

art. 120

- 1 La protecziun giuridica sedrezza tenor la legislaziun davart la planisaziun territoriala dalla confederaziun e dil cantun.
- 2 Sin palancau communal vegnan ils mieds legals reglai tenor gl'uorden da fatschentas per la suprastanza communal e per l'organisaziun operativa (0.16).
- 3 Mintga partida sa dumandar da sistir la procedura a favur d'ina mediaziun. La procedura sedrezza tenor la legislaziun cantunala davart la planisaziun dil territori.

Cuosts da procedura

art. 121

- 1 Ils cuosts per las proceduras tenor questa lescha vegnan adossai tenor las directivas dalla legislaziun cantunala davart la planisaziun dil territori.
- 2 Ils detagls davart la dimensiun e la consigna dallas taxas vegnan regladas el rom d'in relasch separau.

Versiun ufficala

art. 122

- 1 Questa lescha da baghegiar vegn redigida en romontsch e tudestg.
- 2 Decisiva per l'interpretaziun dalla lescha da baghegiar ei la versiun romontscha ch'ei vegnida concludida entras la cuminonza dils votants ed approvada entras la Regenza.

Segironza legala dalla disponibladad dil terren da baghegiar a Pignola

art. 123

- 1 El rom dalla revisiun dalla planisaziun locala 2008/09 ei en connex cun in project da baghegiar concret vegniu enzonau a Pignola ina pli gronda surfatscha en ina zona da mistregn. Tenor la cunvegnientscha dils 4 da mars 2008 ha la vischnaunca resalvau il dretg d'exzonar la surfatscha enzonada

(pertuccada) senza indemnizaziun el cass che quella vegn buca surbaghegiada enteifer tschun onns e d'attribuir la surfatscha pertuccada alla zona per terren da baghegiar futur. Enstagl dall'exzonaziun previda vegn sebasond agl art. 15a dalla lescha federala da planisaziun (LPTCH) ed art. 3 e 19 LPTGR definiu per la parcella 189 (en sia dimensiun il schaner 2018; 13'018 m²) suandonta reglamentaziun davart la disponibladad.

- 2 El rom dalla revisiun dalla planisaziun locala 2018 vegn enzonau a Pignola la parcella 188 (en sia dimensiun il schaner 2018; 6'839 m²) a favur d'in project da construcziun concret. Sebasond agl art. 15a LPTCH ed agl art. 3 e 19 LPTGR vegn definiu per quella surfatscha suandonta reglamentaziun davart la disponibladad.
- 3 Las surfatschas tenor al. 1 e 2 signadas el plan da zonas sco zonas da mistregn san vegnir acquistadas entiramein – ni tenor ina surbaghegiada parziala – parzialmein dalla vischnaunca per la valeta commerciala, aschিপrest ch'ils termins stipulai sco suonda vegnan buca observai:
 - Per cass ch'ei vegn instradau ina revisiun ni l'aboliziun dil plan da quartier Pignola ils 18 d'avrel 2011 enteifer in onn suenter che questa determinaziun ha obteniu vigur legala, eis ei sil pli tard enteifer 2 onns, suenter che questa procedura ei entrada en vigur legala, d'inoltrar ina damonda da baghegiar per in project da baghegiar conforms alla legislaziun da construcziun.
 - Per cass ch'ei vegn buca instradau ina revisiun dil plan da quartier Pignola enteifer in onn suenter che questa determinaziun ha obteniu vigur legala, eis ei sil pli tard enteifer 2 onns, suenter che questa determinaziun ei entrada en vigur legala, d'inoltrar ina damonda da baghegiar per in project da baghegiar conforms alla legislaziun vertenta.
 - Suenter che la lubientscha da baghegiar ha obteniu vigur legala eis ei d'entscheiver cun las lavurs da construcziun enteifer il termin (senza prolungaziun) tenor art. 91 LPTGR.
- 4 Aschinavon ch'ina surbaghegiada (cun ina surfatscha da magasin e da parcar commensurada tenor basegns dil menaschi) absorbescha meins che la mesadad dalla surfatscha en possess d'in proprietari, vala per la surfatscha restonta il dretg da sorprendida tenor alinea 3. Sch'in project da baghegiar (cun ina surfatscha da magasin e da parcar commensurada tenor basegns dil menaschi) absorbescha dapli che la mesadad, denton meins che 80% dalla surfatscha en possess d'in proprietari, sa la surfatscha restonta vegnir surprida dalla vischnaunca, percass che la surfatscha restonta ei pli gronda che 650 m² e vegn buca surbaghegiada enteifer 5 onns dapi la finiziun dalla construcziun (surbaghegiada).

- 5 Ils termins indicai sut alinea 3 e 4 valan per determinai el senn digl art. 15a al. 2 LPTCH.
- 6 Cundiziun per saver exequir il dretg da sorprendida ei, ch'igl interess public per ina sorprendida – numnadamein ina damonda existenta per terren da baghegiar corrispundent – survarga evtls. interess privats.
- 7 Vul la vischnaunca exequir il dretg da sorprendida, communichescha ella quei al proprietari da terren pertuccau, cun indicar la surfatscha dumandada e l'indemnisaziun offerida en fuorma d'ina disposiziun da sorprendida contestabla. Suentar che la disposiziun da sorprendida ei entrada en vigur legala, sedat in dretg da sorprendida ed in'obligaziun da sorprendida davart dalla vischnaunca el senn digl art. 97 al. 3 LPTGR.
- 8 Aschinavon che las partidas secunvegnan buca pertuccont l'altezia dall'indemnisaziun, sa scadina partida pretender dalla cumissiun d'expropriaziun cumpetenta l'execuziun dalla procedura da valetaziun. Ils cuosts che occuoran alla vischnaunca pertuccont l'execuziun dil dretg da sorprendida valan sco expensas ligiadas.

Vigur

art. 124

- 1 Questa lescha da baghegiar va en vigur suenter ch'ella ei acceptada dalla cuminonza dils votants ed approvada dalla Regenza.
- 2 Las disposiziuns e prescripziuns da questa lescha ein applicablas per tuttas damondas da baghegiar e planisaziuns ch'ein aunc buca lubidas ni approbadas, avon che questa lescha ei ida en vigur.
- 3 Cun la vigur da questa lescha ein tuttas prescripziuns communalas, che cunterfan a questa lescha cassadas, en special la lescha da baghegiar dils 30 da november 2008 sco era las revisiuns parzialas succedidas dapi lu.
- 4 Vinavon restan en vigur
 - Il plan d'areal Acla da Fontauna, approbaus ils 19 d'avrel 2010.
 - Il plan d'areal Catrina, approbaus ils 25 d'october 2016, revedius ils 22 da zercladur 2021

Register dallas abbreviaziuns (scursaniziuns)

art.	artechel
CIAC	Cunvegna intercantunala davart la harmonisaziun dalla terminologia da construcziun
CU	Cefra d'utilisaziun
EOZ	Edifecis e stabiliments ordeifer la zona da baghegiar
ES	grad da sensibladad da canera
etc.	et cetera
HNF	surfatscha principala
LB	Lescha da baghegiar
LDC	Lescha cantunala d'uau
LPTCH	Lescha federala davart la planisaziun dil territori
LPTGR	Lescha davart la planisaziun dil territori pil cantun Grischun
m	meter
MGB	Viafier Matterhorn Gottard
MLC	Model d'ina lescha da construcziun
nr.	numer
OPTCH	Ordinaziun federala davart la planisaziun dil territori
OPTGR	Ordinaziun davart la planisaziun dil territori pil cantun Grischun
SC	Surfatscha da construcziun
sia	surfatscha imputabla d'alzada
SIA	Uniun Svizra d'inschigniers ed architects
sias	surfatscha imputabla dil schischom
ST	Surfatscha da traffic
VR	Viafier retica
VSS	Uniun dils specialists Svizzers per vias e traffic

Annexa 1

Plan pigl acquist da terren e tabella davart gl'acquist da dretgs tenor art. 81 LB

Plan pigl acquist da terren e tabella davart gl'acquist da dretgs tenor art. 61a LB

a) Revisiun parziala dalla planisaziun locala Pignola 2018:

Plan pigl acquist da terren

Parcella	Proprietari
189	Berther Holding AG, Via Sogn Placi 2, 7180 Disentis/Mustér
123	Levy AG, Via Alpsu 22, 7180 Disentis/Mustér
195	Roc Durschei, Via Curtins 4, 7186 Segnas
199	Roc Durschei, Via Curtins 4, 7186 Segnas
200	Damian Sac, Via Funs 1, 7180 Disentis/Mustér

Tabella davart gl'acquist da dretgs

Servitud persunala cun suandont cuntegn.

Dretg da transit per suandonts conducts publics

en favur dalla vischnaunca da Disentis/Mustér,

en favur dalla Corporaziun d'aua Spina da Vin, 7180 Disentis/Mustér

en favur dalla Repower AG, 7743 Brusio

per grevezia dallas parcellas 189, 123, 195, 199 e 200

tenor la quala ils possessurs dil dretg da servitud ein legitimai, da realisar per liung dalla lingia cotschna indicada el plan suandont, ils conducts sutterrans en favur dalla publicitad ed igl ulteriur schischom ch'ei da colligiar entras conducts, sco era da far diever, da mantener e da renovar quels.



Questa servitud ei da menziunar el register dalla vischnaunca da Disentis/Mustér cun suandonta remarca "*Durchleitungsrecht für öffentliche Werkleitungen*" sco grevezia sin las parcellas 189, 123, 195, 199 e 200 .

Annexa 2

Tier las parcelas indicadas en questa tabella vegn per calcular la cefra d'utilisaziun dalla surfatscha utilisabla tenor art. 37 al. 5 OPTGR risguardar supplementarmein la valeta indicada ella colonna «surfatscha e m²». Ei setracta cheu dalla surfatscha, che ha apparteniu entochen ussa alla zona da baghegiar e ch'appartegn da niev alla zona da prighel 1.

Nr. dalla parcella	Zona tenor planisaziun actuala		surfatscha m ²	zona tenor revisiun
	zona actuala	abbr.		
1	Zona dil vitg (engrondida)	VE	36	VE
92	Zona dil vitg (engrondida)	VE	83	VE
177	Zona da mistregn	Mi	49	Mi
504	Zona dil vitg (engrondida)	VE	28	H3
534	Zona da habitar mischedada 3	HM3	188	H3
535	Zona da habitar mischedada 3	HM3	181	H3
536	Zona da habitar mischedada 3	HM3	229	H3
588	Zona da habitar mischedada 3	HM3	764	H3
590	Zona da habitar mischedada 3	HM3	89	H3
591	Zona da habitar mischedada 3	HM3	98	H3
606	Zona dil vitg (engrondida)	VE	135	VE
619	Zona da habitar mischedada 3	HM3	67	HM3
622	Zona da habitar mischedada 3	HM3	42	HM3
664	Zona da habitar mischedada 3	HM3	158	HM3
774	Zona da habitar mischedada 3	HM3	215	HM3
809	Zona da habitar mischedada 3	HM3	203	HM3
811	Zona da habitar mischedada 3	HM3	58	HM3
814	Zona da habitar mischedada 3	HM3	7	HM3
816	Zona da habitar mischedada 3	HM3	116	HM3
850	Zona da habitar mischedada 3	HM3	75	HM3
851	Zona da habitar mischedada 3	HM3	7	HM3
923	Zona da habitar mischedada 3	HM3	171	HM3
924	Zona da habitar mischedada 3	HM3	68	HM3
939	Zona dil vitg (engrondida)	VE	74	VE
942	Zona dil vitg (engrondida)	VE	6	VE
943	Zona dil vitg (engrondida)	VE	44	VE
944	Zona dil vitg (engrondida)	VE	19	VE
949	Zona da habitar mischedada 3	HM3	151	H3
1119	Zona dil vitg (engrondida)	VE	30	VE
1123	Zona dil vitg (engrondida)	VE	23	VE
1184	Zona da habitar	H2	335	H2
1185	Zona da habitar	H2	72	H2
1201	Zona da habitar mischedada 3	HM3	212	HM3
1680	Zona da habitar mischedada 3	HM3	27	HM3
1681	Zona da habitar mischedada 3	HM3	21	HM3
3637	Zona da mistregn	Mi	67	Mi
3646	Zona da mistregn	Mi	2	Mi
3647	Zona da habitar	H2	13	H2

Annexa 3

Pils spazis ch'igl ei vegniu definiu da niev ina planisaziun da quartier valan suandontas cundiziuns da rama:

Für Gebiete, für die neu eine Quartierplanpflicht festgelegt wird, gelten die folgenden Randbedingungen:

Funs, parcelas 588 e 591:

- 30% dalla surfatscha maximalmein utilisabla (aGF) ei da realisar sco habitaziuns pintgas cun ina surfatscha principala (HNF) da maximalmein da 50 m². Cheutier eis ei d'applicar las determinaziuns tenor art. 64 LB.
- 30% dalla surfatscha maximala utilisabla ei da realisar sco habitaziuns per famiglias cun ina surfatscha principala (HNF) da minimalmein 100 m².
- La construcziun da habitaziuns secundaras ei buca pusseivla.
- El rom dalla procedura pil plan da quartier ein quellas cundiziuns da menziunar el register funsil.

Marias/Pignola

Ella zona da mistregn Marias/Pignola exista ina cunvegna denter il proprietari dalla parcella 208 e la vischnaunca, la quala pertucca il tener liber in spazi enteifer las parcelas 195, 196 e 197.

La surfatscha ch'ei da tener libra vegn definida el rom dalla planisaziun consecutiva.

Via dalla Stampa, parcelas 2201 e 2204

El rom dalla planisaziun da quartier eis ei da reglar il suandont:

- 30% dalla surfatscha maximalmein utilisabla (aGF) ei da realisar sco habitaziuns pintgas cun ina surfatscha principala (HNF) da maximalmein da 50 m². Cheutier eis ei d'applicar las determinaziuns tenor art. 64 LB.
- 30% dalla surfatscha maximala utilisabla ei da realisar sco habitaziuns per famiglias cun ina surfatscha principala (HNF) da minimalmein 100 m².
- La construcziun da habitaziuns secundaras ei buca pusseivla.
- El rom dalla procedura pil plan da quartier ein quellas cundiziuns da menziunar el register funsil.
- Sco prolungaziun dalla Via dalla Stampa eis ei da definir sur la parcella 2204 ina colligiaziun a pei che garantescha la colligiaziun cun la prolungaziun dil sutpassadi dalla staziun viers sid.

Annexa CIAC

Definiziuns e noziuns tenor CIAC cun skizzas ed explicaziuns