Chantun Grischun

Cumün da Lavin

Revisiun parziala ledscha da fabrica

Approvà tras la radunanza cumünala als:

Il cuvi:

Il chanzlist:

Approvà tras la Regenza tenor decisiun dals:

In nom da la Regenza:

Il president:

Stauffer & Studach AG
CH-7000 Chur • Alexanderstrasse 38
Fon +41 (0)81 258 34 44 • Fax +41 (0)81 258 34 40
Mail info@stauffer-studach.ch

b) Taxa da cumpensaziun art. 32

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

2 La taxa da cumpensaziun importa per mincha plazza da parcar frs. 5'000.—. Quist import correspuonda a l'index dals cuosts da fabrica turichais dals 1. avrigl 2010 da 112.2 puncts (basa avrigl 2005). Scha l'index as müda per 10% dals puncts, lura s'augmainta o as redüa la taxa da cumpensaziun medemmamaing per 10%.

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

Quotas d'abitaziuns principalas

1. Edifizis nouvs art. 45

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

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

3 Quotas per abitaziuns principalas vegnan indichadas in pertschients da la surfatscha attribuibla dal plan chi'd es previs pel scoppo d'abitar. La determinaziun da la surfatscha attribuibla dal plan succeda seguond la definiziun da l'ordinaziun davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (OPTGR, DG 801.110). Per regla han las quotas d'abitaziuns principalas da gnir applichadas per mincha singul edifizi. L'autorità da fabrica po permetter da transferir o da unir las quotas d'abitaziuns principalas per parcellas cunfinantas e per plüs edifizis sülla listessa parcella, premiss cha la quota relativa prescritta per tuot ils edifizis vegna observada. La determinaziun sco abitaziun principala ha da gnir garantida cun üna resalva i'l permiss da fabrica. L'autorità da fabrica sto laschar annotar la resalva aint il cudesch fundiari pel terrain pertoc davo cha'l permiss da fabrica es gnü concess.

4 Nouvas gestiuns tradiziunalas d'hotel o gestiuns sumgliaintas ad hotels pon eir gnir attribuidas sco quotas d'abitaziuns principalas. Las unitats respectivas suottastan - confuorm al sen - a las medemmas ordinaziuns sco las abitaziuns principalas.

5 L'oblig d'abitaziuns principalas po gnir accumpli alternativamaing eir cun suottametter abitaziuns existentas dal dret vegl a l'oblig d'ütilisaziun tenor l'al. 1 e 2. In quist cas ha d'importar la surfatscha d'abitar attribuida a l'oblig d'ütilisaziun almain il dubel da la surfatscha d'abitaziuns principalas chi ha da gnir missa a disposiziun. L'attribuziun d'ün'abitaziun da dret vegl a l'oblig d'ütilisaziun d'abitaziuns principalas ha da gnir reglada cun ün contrat da servitut funsila tanter las parcellas pertoccas. Quist'ordinaziun vala confuorm al sen eir per gestiuns tradiziunalas d'hotel existentas.

6 La quota pussibla d'abitaziuns secundaras po be gnir fabrichada scha la quota prescritta d'abitaziuns principalas vain fabrichada. Il cumün maina üna controlla da las abitaziuns chi sun gnüdas permissas sco abitaziuns principalas e secundaras.

7 Scha'l proprietari d'ün'abitaziun principala moura, lura han ils iertavels legals il dret d'ütilisar l'abitaziun per agens bsögns eir sco abitaziun secundara. In oters cas specials, sco pro üna müdada temporara dal lö da dmura per motivs professiunals o da sandà e sumgliaints, po l'autorità da fabrica permetter excepziuns temporaras da l'ütilisaziun confuorm a l'intent d'abitaziuns principalas. Resalvadas restan plünavant excepziuns in cas da dürezza.

8 In cas da dürezza po il cumün excepziunalmaing permetter l'annullaziun da l'oblig d'abitaziuns principalas scha l'abitaziun es gnüda ütilisada almain dürant 15 ons sco abitaziun principala. In quist cas sto gnir pajada al cumün üna taxa da cumpensaziun. Quista importa 20% dal predsch da vendita realisà sco abitaziun secundara. Il rechav da la taxa da cumpensaziun po gnir dovrà dal cumün be per promouver la fabrica d'abitaziuns principalas e per progets da fabrica da l'hotellaria.

2. Edifizis existents — art. 45.1

1 Sco abitaziuns dal dret vegl valan abitaziuns chi sun gnüdas fabrichadas legalmaing e chi nu d'eiran suottamissas a l'oblig d'abitaziuns principalas avant cha quista disposiziun es entrada in vigur. La cuntinuità da las abitaziuns principalas existentas resta per princip garantida.

2 Renovaziuns (p.ex. rimplazzar fanestras, sanar il tet, rimplazzar chadafö, pitturar las surfatschas, ...) vi dad abitaziuns dal dret vegl nu sun suottamissas a las ordinaziuns da quista ledscha sur da quotas per abitaziuns principalas. Ellas sun admissas i'l rom da las prescripziuns da fabrica respectivas. Las abitaziuns valan eir davo la renovaziun inavant sco abitaziuns dal dret vegl.

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

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

Zona d'abitar Pragliver — art. 48

1 La zona d'abitar Pragliver es previssa per edifizis d'abitar per domiciliats al lö. S-chettas abitaziuns secundaras nu sun admissas. Gestiuns da servezzan e da producziun sun permissas be da maniera subordinada in colliaziun cun ün'aigna chasa, premiss ch'ella as cunfà cun ün quartier d'abitar per quai chi reguarda sia apparentscha e sias influenzas sün spazi, ambiaint ed avertüra.

2 Edifizis d'abitar ston gnir fabrichats sco aignas chasas ed ütilisadas sco abitaziuns principalas i'l sen da la ledscha da fabrica. La fittada dad abitaziuns integradas a persunas na domiciliadas al lö es permissa, ma la surfatscha dals locals destinats per quai nu das-cha surpassar 40% da la surfatscha d'abitar brütta realisada. Üna vendita d'unitats d'abitar per l'adöver sco abitaziuns secundaras nun es admissa. Ultra da quai valan las prescripziuns davart abitaziuns principalas. L'intent da las abitaziuns

principalas esa da garantir tras üna resalva i'l permiss da fabrica. L'autorità da fabrica sto annotar las resalvas aint il cudesch fundiari pel terrain pertoc davo cha'l permiss da fabrica es gnü concess.

3 Il cumün relascha ün reglamaint davart la vendita da terrain da fabrica chi's rechatta in proprietà dal cumün illa zona d'abitar Pragliver. Il magistrat pissera per las cunvegnas correspundentas cun interessents da fabrichar per sgürar l'ütilisaziun da las parcellas confuorm a lur determinaziun.

4 Edifizis nouvs han da correspuonder in reguard l'execuziun energetica al main al standard da minergia chi'd es güsta actual. Üna declaranza correspundenta ha da gnir inoltrada insembel cun la dumonda per ün permiss da fabrica.

Zona da lavur e da servezzan art. 49

1 La zona da lavur e da servezzan es determinada per lös da lavur e per gestiuns da servezzan, chi

a. as cunfan culla structura economica dal lö,

b. muossan a lunga vista ün ot potenzial per s-chaffir plazzas da lavur e valurs economicas e

c. nu disturban in ingüna maniera (imissiuns) l'abitar tranquil aint illa zona d'abitar Pragliver cunfinanta.

2 Admiss sun impustüt lös da lavur e gestiuns da servezzan sco gestiuns da restauraziun (hotels, hotels da sandà, plazzas da camping), gestiuns da perscrutaziun e da scolaziun, da tecnologia, da producziun, da büros, da commerzi cun intensità da traffic moderà. Exclus sun lös da lavur e gestiuns ingio chi domineschan immissiuns, nomnadamaing lavuratoris cumünals e forestals, deponias da material avertas sco eir interpraisas pro las qualas i's po spettar ün augmaint dal trafic.

3 Spazi abitabel es be admiss per persunal pel qual la preschentscha permanenta illa gestiun es indispensabla.

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

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

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

- Distanza minimala dal cunfin: 4.0 m
- Otezza admissa dals edifizis: 9 fin 12 m
- Masüra d'ütilisaziun: liber tenor criteris architectonics
- Lunghezza da l'edifizi: liber tenor criteris architectonics
- Grà da sensibilità II / III

c. Il concept da surfabricaziun ha da's referir a reguard ütilisaziun, structuraziun ed a-

vertüra a la posiziun particulara da l'areal chi's rechatta sper üna via principala e cunfina ad üna zona d'abitar.Lös da deposit per veiculs ston gnir arranschats scha pussibel suot terra.

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

Schema da zonas art. 51

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

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

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

	Ottezza max. da l'edifizi (m)	Ottezza max. da la culmaina (m)	Lunghezza max. da l'edifizi da la vart dal standschen (m)	Lungh. max. da l'edifizi da la vart da la culmaina (m)	Distanza min. dal cunfin (m)	Quotas minimalas per las abitaziuns principalas (%)	Grà da disturbi 2)	Grà da sensibiltà seguond OPC 3)
Zona da cumün	art. 47				2.5	35	2	III
Zona d'abitar Pragliver	9.0	12.0	20.0 1)	12	4.0	art. 48	1	II
Zona da lavur e da servezzans	art. 49						1 / 2	II / III
Zona per edifizis ed implants publics	art. 50				2.5		1	II/III

1) Tenor plan da quartier

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

2) OPC = Ordinaziun davart la protecziun cunter la canera