



Chantun Grischun Cumün da Lavin

Las disposiziuns davart las quotas d'emprima abitaziuns (cf. sut art. 45 e 45.1 LC en cumbinaziu cun l'art. 51 LC) e davart la zona d'abitar "Praglive" (cf. sut art. 48 LC) vegnan approvadas cun la resalv che il pli tard a partir dal 1. da schaner 2013 n dastgan vegnir permessas naginas abitaziun secundaras che crodan sut il scumond da constru abitaziuns secundaras da l'ordinaziun davart l'construcziun d'abitaziuns secundaras (OAS) dals 2 d'avust 2012, uschè ditg che la vischnanca da Lavi figurescha vinavant en l'aggiunta da l'ordinaziun numnada.

tenor decret no. 906 dals 18 settember 2012

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
GRAUBÜNDEN

Revisiun parziala ledscha da fabrica

Die Genehmigung der Bestimmungen über die Erstwohnungsanteile (vgl. Art. 45 und Art. 45.1 BauG in Verbindung mit Art. 51 BauG) sowie über die Wohnzone „Pragliver“ (vgl. Art. 48 BauG) erfolgt unter dem Vorbehalt, dass spätestens ab dem 1. Januar 2013 keine Zweitwohnungen bewilligt werden dürfen, die unter das Zweitwohnungsverbot der Bundesverordnung über Zweitwohnungen (Z WV) vom 22. August 2012 fallen, solange die Gemeinde Lavin weiterhin im Anhang der vorgenannten Verordnung figurirt.

gemäss RB Nr. 906 vom 18. September 2012

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
GRAUBÜNDEN

Approvà da la radunanza cumünala als: 1. favrer 2012

Il cuvi:

A. Martelli

L'actuar:

F. Schorde



Approvà da la regenza als: 18.9.2012, RB 906

Il president:

F. Jastler

Il chanzellier:

W. ...



- Avis:
- Text iuridicamaing valabel: Scrittüra normala
 - Strichà: **Strichà**
 - Müdamaints o agiuntas: **Cursiv**

b) Taxa da cumpensaziun

art. 32

- 1 Schi nun es pussibel da construir piazzas da parcar prescrittas sün agen terrain o sün terrain ester sgürà cun üna curvegna contractuala ed eir schi nun es pussibel da metter a disposiziun las piazzas da parcar sün ün implant cumünaivel, lura sto gnir pajada per mincha piazza chi manca üna taxa unica da cumpensaziun.
- 2 La taxa da cumpensaziun importa per mincha piazza 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 adüna 10% dals puncts, lura s'augmanta o as redüa la taxa da cumpensaziun medemmamaing per 10%.
- 3 La taxa da cumpensaziun vain missa in quint al patrun da fabrica cun dar il permiss da fabrica. Ella ha da gnir pajada avant co cumanzar a fabricar. Il rechav da las taxas ha da gnir dovrà per fabricar piazzas da parcar publicas.

Etappas d'utilisaziun

art. 44

- ~~1 Il territori da fabrica vain subdivi in duos etappas d'utilisaziun.~~
- ~~2 Permiss da fabrica ordinaris vegnan dats be per progets da fabrica illa prüm'etappa d'utilisaziun. Per permiss excepziunals illa seguond'etappa d'utilisaziun valan in sen analog las prescripziuns davart l'ulteriur territori da cumün.~~
- ~~3 La reclassificaziun da territoris da la seguond'etappa d'utilisaziun illa prüm'etappa d'utilisaziun succeda illa procedura ordinaria d'inzonaziun.~~

Quotas d'abitaziuns principalas

1. Edifizis nouvs

art. 45

- 1 Schi vegnan **fabrichadas** abitaziuns novas, lura **das-chan** las quotas fixadas aint il schema da zonas gnir dovradas unicamaing sco abitaziuns **principalas**. Pro edificis cun be ün'abitaziun ha da gnir utilisada tuot la surfatscha d'abitar sco abitaziun **principalas**.
- 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 edificis. L'autorità da fabrica po permetter da transferir o da tour insembel las quotas d'abitaziuns principalas per parcelas cunfinantas e per plüs edificis sülla listessa parcella, premiss cha la quota relativa prescritta per tuot ils edificis vegna observada. La determinaziun

da l'intent da las abitaziuns principalas ha da gnir garantida cun pretaisas i'l permiss da fabrica. **L'autorità da fabrica sto remarchar las pretaisas aint il cudesch fundiari pel terrain pertoc davo cha'l permiss da fabrica es gnü concess.**

- 4 Nouvas gestiuns tradiziunalas d'hotel o gestiuns sumgliaintas ad hotels pon eir gnir attribuidas sco quotas d'abitaziuns principalas. Las unitats da locals respectivas suottastan in seguit confuorm al sen a las medemmas ordinaziuns sco las abitaziuns principalas.**
- 5 L'oblig d'abitaziuns principalas po gnir accumulativamaing eir cun suottametter abitaziuns existentas dal dret vegl a l'oblig d'utilisaziun tenor l'al. 1 e 2. In quist cas ha d'importar la surfatscha d'abitar attribuida a l'oblig d'utilisaziun almain il dubel da la surfatscha d'abitaziuns principalas chi ha da gnir missa a disposiziun. L'attribuziun d'ün'abitaziun da dret vegl a l'oblig d'utilisaziun d'abitaziuns principalas ha da gnir reglada cun ün contrat da servitut funsila tancer las parcelas 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'utilisar l'abitaziun per agens bsögn eir sco abitaziun secundara. In oters cas specials, sco pro üna müdada temporara dal lö da dmura per motivs professionals o da sandà e sumgliaints, po l'autorità da fabrica permetter excepziuns limitadas da l'utilisaziun confuorm a l'intent d'abitaziuns principalas. Resalvadas restan plünavant excepziuns in cas da dürezza.**
- 8 In cas da dürezza po il cumün excepziunalmang permetter l'annullaziun da l'oblig d'abitaziuns principalas scha l'abitaziun es gnüda utilisada almain dürant 15 ons sco abitaziun principala. In quist cas sto gnir pajada al cumün üna taxa da cumpensaziun. Quista importa 20% dal predscha da vendita realisà sco abitaziun secundara. Il rechav da la taxa da cumpensaziun po gnir dovrà dal cumün be per promover la fabrica d'abitaziuns principalas e per progets da fabrica da l'hotellaria.**

2. Edifizis existents

art. 45.1

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

- 3 **Scha stabilimaints cun abitaziuns dal dret vegl vegnan sbodats e darcheu refabbrichats (fabricat rimplazzant, reconstrucziun) sto gnir missa a disposiziun la quota per abitaziuns principalas chi vala per stabilimaints novvs. 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 essenzials o müdamaints da fabrica (p.ex. trapartir locals, spostar mürs, render abitabel ün schler, ...) vi da stabilimaints cun abitaziuns dal dret vegl. Sco relevants valan ingrondimaints scha'l spazi uriunt vain ingrondi per daplü co 15%. Exclus da quai es l'ingrondimaint unic d'ün'abitaziun fin max. 15 m² spazi d'abitar brüt. Müdamaints da fabrica valan impustüt lura sco essenzials schi vain müdà il nomer da las unitats d'abitar o schi vain disfat l'intern. Schi'd es accumulì il fat da l'ingrondimaint essenzial o dal müdamaint da fabrica 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 edificis d'abitar per domiciliats al lö. Schettas abitaziuns secundaras nu sun admissas. Gestions da servezzan e da producziun sun permissas be da maniera subordinada in colliazion cun ün'aigna chasa, premiss ch'ella as cunfà cun ün quartier d'abitar per quai chi riguarda sia apparentscha e sias influenzas sün spazi, ambiaint ed avertüra.**
- 2 **Edificis d'abitar ston gnir fabbrichats 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 surpassas 40% da la surfatscha attribuibla dal plan realisada. Üna vendita d'unitats d'abitar per l'adöver sco abitaziuns secundaras nun es admissa. Ultra da quai valan las prescripziuns davart abitaziuns principalas. L'intent da las abitaziuns principalas esa da garantir tras üna oblig i'l permiss da fabrica. L'autorità da fabrica sto remarchar las pretaisas aint il cudesch fundiari pel terrain pertoc davo cha'l permiss da fabrica es gnü concess.**
- 3 **Il cumün fa ün reglamaint davart la vendita dal terrain da fabrica chi's rechatta in proprietà da cumün illa zona d'abitar Pragliver. Il magistrat pissera per las cunvegns correspondentas cun interessents da fabrica per sgürar l'ütilisaziun da las parcellas confuorm a la deteminaziun.**
- 4 **Edificis novvs han da correspuonder in regard l'execuziun energetica al main al standard da minergia chi'd es güsta actual. Üna declaranza correspondentha ha da gnir inoltrada insembel cun la dumonda per ün permiss da fabrica.**

Zona da mansteranza

art. 49

- 1 ~~La zona da mansteranza es determinada per impraisas da producziun.~~
- 2 ~~Il deposit avert da materials, maschinas ed utensils nun es per regla admiss. L'istanza da fabrica po admetter ün'excepziun scha tras il deposit nu vegnan periclitats ils purtrets dal lö e da la cuntrada.~~
- 3 ~~I sun permissas be abitaziuns pel possessur da l'impraisa o pel personal chi ha dad esser preschaint là constantamaing.~~

- 1** *La zona da lavur e da servezzan es determinada per lös da lavur e per gestiuns da servezzan, chi da princip:*
 - a.** *as cunfan culla structura economica dal lö,*
 - b.** *laschan spettar a lunga vista ün ot potenzial per plazzas da lavur e da crea-ziun da valur e*
 - c.** *nu disturban in ingüna maniera (imissiuns) l'abitar tranquil da la zona d'abitar Pragliver cunfinanta, ma tilla agiundschan.*

- 2** *Admiss sun impustüt lös da lavur e gestiuns da servezzan sco gestiuns da re-stauraziun (hotels, hotels da sandà, plazzas da camping), gestiuns da perscruta-ziun e da scolaziun, da tecnologia, da producziun, da büros, da commerzi cun in-tensità da traffic moderà. Excluz sun lös da lavur e gestiuns ingio chi domine-schan imissiuns, nomnadamaing lavuratoris cumünals e forestals, deponias da material avertas sco eir interpraisas pro las qualas i's po spettar ün augmaint dal traffic.*

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

- 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 pro-get 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 fabbrichar, da las distanzas als cunfins ed als edificis sco eir dal grà da sensibilità:*
 - *Distanza minimala dal cunfin: 2.5 m*
 - *Distanza minimala dals edificis: 5.0 m*
 - *Otezza admissa dals edificis: 9 fin 12 m*
 - *Masüra d'ütilisaziun: liber tenor criteris architectonics*
 - *Lunghezza da l'edifici: liber tenor criteris architectonics*
 - *Grà da sensibilità II / III*
 - c.** *Il concept da surfabricaziun ha da's referir a regard ütilisaziun, structuraziun ed avertüra a la posiziun particulara da l'areal chi's rechatta sper üna via prin-cipala e cunfina ad üna zona d'abitar.*
 - d.** *Lös da deposit per veiculs ston gnir arranschats scha pussibel suot terra.*
 - e.** *Detags a regard la planisaziun orientada ad ün proget e la realisaziun dals böts da planisaziun sun da reglar tanter il cumün e privats a man d'üna cun-vegna tenor art. 4 al. 2 LPTGR.*

- 1** *Il möd da fabbrichar 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'edifici chi's rechattan là. Ulteriur da quai valan las prescripziuns da la zona, illa quala as rechatta la gronda part da l'edifici.*

	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 sensibilità seguond OPC 3)
Zona dal cumùn	art. 47				2.5	35	2	III
Zona d'ingrondimaint dal cumùn	9.0	12.0	15.0 1)	10.0	4.0	30	2	III
Zona d'abitar Pragliver	9.0	12.0	20.0 1)	12	4.0	art. 48	1	II
Zona da mans-teranza	11.0	14.0	35.0	20.0	6.0		2	III
Zona da lavur e da servezzans	art. 49						1 / 2	II / III
Zona per edifizis ed implants publics	art. 50				2.5		1	III/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
3) OPC = Ordinaziun davart la protecziun cunter la canera

Agiunta:

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

Quotas d'abitaziuns principalas

art. 45

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

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

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

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

10