



Chantun Grischun
Cumün da Zernez

405.500

Ledscha davart las abitaziuns secundaras (ledscha cumünala davart las abitaziuns secundaras)

Quista ledscha exista in lingua tudais-cha e rumantscha.
Relevanta per l'interpretaziun es la versiun tudais-cha.

Decis da la votaziun a l'urna als: 24 november 2019

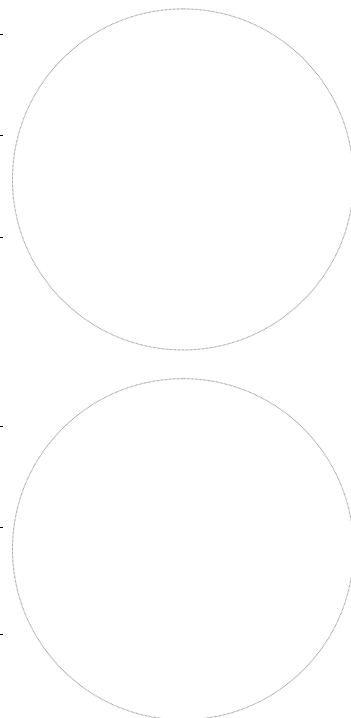
Il president cumünal: *sig. Emil Müller*

Il chanzlist: *sig. Corsin Scandella*

Approvà da la regenza als: *22.9.2020, R807/2020*

Il president: *sig. dr. Christian Rathgeb*

Il directer da cancellaria: *sig. Daniel Spadin*



Cuntgnü		pagina
1. In general		3
Intent	art. 1	3
Relaziun cun la ledscha da fabrica	art. 2	3
2. Restricziuns d'utilisaziun per abitaziuns		3
Noziuns	art. 3	3
Permiss per locals d'abitar	art. 4	4
Dumondas da fabrica cun locals d'abitar	art. 5	4
Prümas abitaziuns ed abitaziuns administradas turisticamaing	art. 6	4
Abitaziuns in connex cun intrapraisas d'allogiamaint	art. 7	5
Abitaziuns dal dret vegl	art. 8	5
Nouvas abitaziuns in edifizis protets ed in objects characteristics dal lö	art. 9	5
3. Prümas abitaziuns cumünalas		6
Ütilisaziun da prümas abitaziuns cumünalas	art. 10	6
Excepziuns	art. 11	6
Müdamaints da fabrica vi da prümas abitaziuns cumünalas	art. 12	6
Scadenza da l'oblig da prüma abitaziun cumünala	art. 13	7
4. Taxa directiva		7
Taxa directiva per surfatschas da seguondas abitaziuns	art. 14	7
Taxaziun ed inchaschamaint	art. 15	7
5. Disposiziuns executivas e finalas		8
Execuziun	art. 16	8
Disposiziuns transitorias	art. 17	8
Aboliziun da reglamentaziuns cumünalas existentas	art. 18	9
Entrada in vigur	art. 19	10

1. In general

Intent art. 1

- 1 Il decret preschaint ha l'intenziun d'unifichar las disposiziuns cumünalas, relaschadas dals anteriurs cumüns da Lavin, Susch e Zernez, davart la promoziun da la fabrica da prümas abitaziuns e la restricziun da la fabrica d'abitaziuns secundaras sco eir l'adattaziun a la ledscha federala davart las abitaziuns secundaras (LAS) chi'd es in vigur daspö ils 1. schner 2016.
- 2 Cul decret da las seguaintas disposiziuns fa il Cumün da Zernez adöver a medem temp da las cumpetenzas chi til sun concessas tenor la ledscha federala davart las abitaziuns secundaras e la legislaziun chantunala davart la planisaziun dal territori.

Relaziun cun la ledscha da fabrica art. 2

- 1 Il decret preschaint es üna part da la legislaziun dal Cumün da Zernez. El vain integrà in connex cul decret d'üna ledscha da fabrica unitara aint in quista.
- 2 Fin cha la ledscha da fabrica unitara es avantman vegnan applichadas complementarmaing las disposiziuns da las ledschas da fabrica d'infin uossa dals anteriurs cumüns, a cundiziun ed uschè inavant chi mancan reglamentaziuns i'l decret preschaint.

2. Restricziuns d'utilisaziun per abitaziuns

Noziuns art. 3

- 1 Per las differentas sorts da l'utilisaziun d'abitar valan in general las definiziuns da la ledscha federala davart las abitaziuns secundaras (LAS). Abitaziuns sainza restricziuns d'utilisaziun tenor l'art. 7 al. 1 LAS vegnan nomnadas in seguit abitaziuns secundaras.
- 2 Abitaziuns, chi han surgnü il permiss sco prümas abitaziuns avant ils 12-03-2012 tenor las prescripziuns d'infin qua da las ledschas da fabrica dals anteriurs cumüns da Lavin, Susch e Zernez, vegnan da quinderinvia indichadas sco prümas abitaziuns.
- 3 Abitaziuns, chi han surgnü il permiss dals anteriurs cumüns da Lavin, Susch e Zernez tanter ils 12-03-2012 e'ls 31-12-2012 sainza restricziun d'utilisaziun tenor il dret federal, valan sco abitaziuns transitorias. Per quistas abitaziuns transitorias vala l'art. 25 al. 4 LAS. Sch'ellas han surgnü il permiss in basa al dret cumünal sco prüma abitaziun, sun ellas suot-tamissas ultra da quai a quista ledscha davart prümas abitaziuns cumünalas.

Permiss per locals d'abitar art. 4

- 1 Nouvas abitaziuns sco eir müdadas d'edifizi, ingrondimaints, müdadas d'utilisaziun o reconstrucziuns d'abitaziuns existentas survegnan il permiss be sch'ellas observan las disposiziuns dal dret federal e cumünal davart las abitaziuns secundaras.
- 2 L'uffizi da fabrica maina ün register da tuot las abitaziuns permissas süil territori cumünal, quai cun indicaziuns davart la data da la publicaziun ufficiala e dal permiss da la dumonda da fabrica sco eir indicaziuns davart l'intent da las abitaziuns (prüma abitaziun cumünala, prüma abitaziun tenor dret federal, abitaziun administrada turisticamaing, abitaziun secundara, abitaziun dal dret vegl) e rinviemaints al motiv giuridic da la restricziun d'utilisaziun decretada resp. al motiv giuridic in regard a l'utilità sainza restricziuns d'ün'abitaziun.

Dumondas da fabrica cun locals d'abitar art. 5

- 1 In cas da dumondas da fabrica chi prevezzan ün'utilisaziun d'abitar, esa da fixar i'ls plans da la dumonda da fabrica l'intent da las abitaziuns planisadas cumprais ils locals annexs respectivs.
- 2 La destinaziun prescritta da prümas abitaziuns permissas e d'abitaziuns administradas turisticamaing esa da garantir tenor il dret federal cun obligs i'l permiss da fabrica. Ils obligs han da gnir remarkats da l'istanza da fabrica i'l cudesch fundiari subit davo la vigur legala dal permiss da fabrica ed in mincha cas avant il cumanzamaint da fabrica sün la parcella.
- 3 L'istanza da fabrica dà permiss da fabrica per novas abitaziuns tenor l'art. 7 al. 1 lit. b, art. 8 e 9 LAS sco eir disposiziuns da suspensiu tenor l'art. 14 LAS e permiss da fabrica per abitaziuns cun üna restricziun d'utilisaziun sistida a medem temp cun la comunicaziun als petizunaris eir a l'Uffizi federal da svilup dal territori (ARE).

Prümas abitaziuns ed abitaziuns administradas turisticamaing art. 6

- 1 Pel permiss da novas prümas abitaziuns e d'abitaziuns administradas turisticamaing valan unicamaing las disposiziuns da la ledscha federala davart las abitaziuns secundaras sainza ulteriuras restricziuns d'utilisaziun cumünalas.
- 2 Resalvadas restan las prescripziuns generalas da fabrica e per la zona sco eir las prescripziuns d'access da las ledschas da fabrica dals anteriurs cumüns.
- 3 L'utilisaziun permissa da prümas abitaziuns sco eir d'abitaziuns administradas turisticamaing, chi han surgnü il permiss in basa al dret federal, as drizza unicamaing davo las prescripziuns respectivadas da la legislaziun

d'abitaziuns secundaras da la Confederaziun. Per prümas abitaziuns cumünalas valan las disposiziuns respectivas da quista ledscha.

Abitaziuns in connex cun intrapraisas d'allogiamaint art. 7

- 1 In basa a l'art. 8 LAS vain dat il permiss per novas abitaziuns secundaras schi vegnan accumuladas, ultra da las pretaisas dal dret federal, las seguintas pretaisas cumünalas.
- 2 L'istanza da fabrica po far dependent il permiss d'abitaziuns secundaras per finanzia a travers hotels novs o existents resp. intrapraisas d'allogiamaint structuradas (art. 8 al. 1 - 3 LAS) dad obligs da sgürezza in connex cun üna planisaziun d'utilisaziun orientada ad ün proget sün nivel da l'uorden fundamental o illa procedura pel permiss da fabrica.
- 3 Müdadas d'utilisaziun d'hotels existents resp. d'intrapraisas d'allogiamaint structuradas tenor l'art. 8 al. 4 LAS sun permissas. Per surfatschas d'abitaziuns secundaras creadas da nouv e chi sun permissas in basa a l'art. 8 al. 4 LAS, esa da pajar üna taxa directiva tenor l'art. 14 da quista ledscha.

Abitaziuns dal dret vegl art. 8

- 1 Per progets da fabrica vi d'abitaziuns dal dret vegl, chi nu sun suottamissas ad ingün oblig cumünal da prümas abitaziuns, valan unicamaing las disposiziuns da la ledscha federala davart abitaziuns secundaras sainza ulteriuras restricziuns d'utilisaziun cumünalas.
- 2 Per abitaziuns dal dret vegl, chi sun gnüdas permissas in basa a las prescripziuns da las ledschas da fabrica d'infin uossa dals anteriurs cumüns da Lavin, Susch e Zernez sco prümas abitaziuns, valan las disposiziuns davart prümas abitaziuns cumünalas (art. 10 - 13).
- 3 Resalvadas restan in general las prescripziuns generalas da fabrica, las prescripziuns per la zona e las prescripziuns d'access da las ledschas da fabrica dals anteriurs cumüns.

Novas abitaziuns in edifizis protets ed in objects characteristics dal lö art. 9

- 1 In basa a l'art. 9 LAS vegnan permissas novas abitaziuns secundaras in edifizis protets ed objects characteristics dal lö schi vegnan accumuladas, ultra da las pretaisas dal dret federal, las seguintas pretaisas.
- 2 Sco edifizis ed objects characteristics dal lö valan unicamaing stabilimaints chi sun indichats i'l plan general da fuormaziun cun üna signatura speciala sco edifizis characteristic pel purtret dal lö.

- 3 In cas da müdada d'edifizis esa d'indichar dadaint il volumen existent da l'edifizi avuonda surfatschas d'utilisaziun secundaria illa grondezza d'almain 15% da la surfatscha d'utilisaziun principala.
- 4 La procedura pel permiss da progets da fabrica tenor l'art. 9 LAS as drizza davo l'art. 35d OPTGR.
- 5 Per surfatschas d'abitaziuns secundaras creadas da nouv, chi vegnan permissas in basa a l'art. 9 LAS, esa da pajar üna taxa directiva tenor l'art. 14 da quista ledscha.

3. Prümas abitaziuns cumünalas

Ütilisaziun da prümas abitaziuns cumünalas art. 10

- 1 Prümas abitaziuns cumünalas han da gnir utilisadas tenor las seguaintas disposiziuns confuorm a lur intent sco prüma abitaziun.
- 2 L'utilisaziun permissa da prümas abitaziuns cumünalas as drizza davo l'art. 2 al. 2 - 3 LAS.

Excepziuns art. 11

- 1 Scha'l proprietari d'üna prüma abitaziun cumünala, chi'd es gnüda utilisada dad el infin uossa sco prüma abitaziun, maura, lura han seis iertavels il dret d'utilisar l'abitaziun per lur agens bsögns eir sco abitaziun secundaria.
- 2 Scha la prüma abitaziun cumünala nu po gnir utilisada adequatamaing dal proprietari d'ürant ün tschert temp per motivs da professiun, da sandà o per oters motivs importants, lura po l'istanza da fabrica permetter excepziuns limitadas da l'utilisaziun adequata da la prüma abitaziun.

Müdamaints da fabrica vi da prümas abitaziuns cumünalas art. 12

- 1 Müdamaints da fabrica vi da prümas abitaziuns cumünalas pon gnir permissas sainza ulteriurs obligs d'utilisaziun dal dret federal, premiss ch'ellas nu surpassan il rom da l'art. 11 al. 2 o 3 LAS. La surfatscha renovada, müdada, fabbrichada da nouv o ingrondida sto però gnir utilisada da quinderinavant sco prüma abitaziun cumünala.
- 2 Scha müdamaints da fabrica pon gnir permiss be cun üna restricziun d'utilisaziun tenor dret federal, lura dispuona l'istanza da fabrica üna restricziun d'utilisaziun correspondent. Per l'abitaziun respectiva valan davo unicamaing las disposiziuns d'utilisaziun dal dret federal. Obligs da prüma abitaziun cumünala, chi vegnan rimplazzats da la restricziun d'utilisaziun tenor il dret federal, vegnan annullats. L'istanza da fabrica

pissera cha l'annotaziun correspudenta vegna annullada i'l cudesch fundiari.

Scadenza da l'oblig da prüma abitaziun cumünala art. 13

- 1 Obligs da prüma abitaziun chi sun gnüts decretats da l'istanza da fabrica in basa a las ledschas da fabrica da Lavin, Susch e Zernez, scroudan cun la dürada da la restricziun d'utilisaziun decretada i'l permiss da fabrica. Resalv resta alinea 2.
- 2 Obligs da prüma abitaziun cumünala scroudan in mincha cas davo 25 ons daspö cha l'abitaziun es gnüda suottamissa cun vigur legala a l'oblig da prüma abitaziun. Quai vala eir per abitaziuns chi sun gnüdas permissas dals anteriurs cumüns sco prüma abitaziun a temp indeterminà.
- 3 Davo l'entrada da la data da scadenza resp. 25 ons daspö cha l'abitaziun es gnüda suottamissa a l'oblig da prüma abitaziun, pissera l'istanza da fabrica sün dumonda per l'annulaziun da l'annotaziun i'l cudesch fundiari.

4. Taxa directiva

Taxa directiva per surfatschas da seguondas abitaziuns art. 14

- 1 Il cumün inchascha üna taxa directiva sün novas abitaziuns secundaras chi sun gnüdas permissas in basa a l'art. 8 al. 4 LAS o art. 9 LAS.
- 2 L'otezza da la taxa directiva per mincha surfatscha d'abitaziun secundara creada da nouv importa 100.00 chf fin 500.00 chf al m² da la surfatscha d'utilisaziun principala. La tariffa valabla vain fixada da la suprastanza cumünala annualmaing da nouv in basa a la situaziun dal marchà. La suprastanza cumünala po preverer per müdadas d'edifizi tenor l'art. 8 al. 4 LAS e tenor l'art. 9 LAS tariffas disferenzchadas. Per l'on da l'entrada in vigur da quista ledscha vala üna tariffa da 300.00 chf per m².
- 3 La taxa directiva es liada ad ün intent. Ils rechavs da la taxa directiva han da gnir impuondüts per masüras in regard al mantegniment e l'augmient da valur dal purtret dal lö, sco contribuziuns per restorar edifizis da valur o per fuormar plazzas e chosas sumgliaintas. Il cumün maina ün quint separà davart las entradas e l'adöver da las taxas directivas.

Taxaziun ed inchaschamaint art. 15

- 1 Las taxas directivas vegnan stimadas provisoricamaing da l'istanza da fabrica al mumaint dal relasch dal permiss da fabrica in basa a las surfatschas d'utilisaziun principala planisadas tenor la dumonda da fabrica. La taxaziun definitiva succeda davo l'entrada dals plans d'execuziun in basa a la surfatscha d'utilisaziun principala chi'd es gnüda realisada efectivamaing.

- 2 Las taxas directivas vegnan inchaschadas cul cumanzamaint da fabrica. Taxas directivas stimadas provisoricamaing o definitivamaing han da gnir pajadas infra 60 dis davo cha'l quint correspondent es gnü protramiss. In cas dal pajamaint retardà vain miss in quint ün fit da retard ill'otezza da las tariffas chantunalas actualmaing valablas.
- 3 Taxas directivas stimadas definitivamaing e pajadas nu vegnan restituidas.

5. Disposiziuns executivas e finalas

Execuziun

art. 16

- 1 L'execuziun da la ledscha preschainta es chosa da l'istanza da fabrica.
- 2 L'istanza da fabrica decretescha in cas da bsögn agüds d'execuziun per l'applicaziun da quist decret.
- 3 Agüds d'execuziun vegnan miss a dispoziun als interessents pels predschs da producziun. Quists ston gnir resguardats da las personas chi sun incumbenzadas cun l'execuziun (cumischiun da fabrica, cumischiun da planisaziun, manader e collavuratur da l'uffizi da fabrica, cusgliader da fuormaziun eui.) pro l'execuziun da lur lavur.

Disposiziuns transitorias

art. 17

Art. 17, al. 1. LAS vaglia be per las ordinaziuns da protecziun cumünalas ; objects da protecziun chantunals e federals restan valabels sainza müdamaints.

Indicaziun tenor decisiun da la Regenza no. 807/2020 dals 22 settember 2020

UFFIZI PEL SVILUP DAL TERRITORI DAL GRISCHUN

Pro'l „inventar da construcziun“ as tratta da l'inventar chantunal tenor art. 4 da la ledscha davart la protecziun da la natüra e da la patria.

Indicaziun tenor decisiun da la Regenza no. 807/2020 dals 22 settember 2020

UFFIZI PEL SVILUP DAL TERRITORI DAL GRISCHUN

- 1 Per edificis o parts d'edificis chi vegnan indichats tenor il plan general da fuormaziun sco objects characteristics dal lö, valan sco annulladas tuot las ordinaziuns da protecziun d'infin uossa a partir da l'entrada in vigur da quista ledscha. Nouv valan per tuot ils objects characteristics dal lö las seguintas disposiziuns da protecziun.
- 2 Objects characteristics dal lö nu das-chan gnir sbodats o disfats a l'intern. Pro müdadas d'edificis ston restar sainza müdadas essenzialmaing l'aspet exteriur e la structura fundamentala architectonica da l'edifici. Elemaints disturbants ston gnir allontanats. Ils contuorns da l'edifici sun da mantegner e da fuormar cun premura speciala. L'inventar da construcziun da la chüra da monumaints dal Grischun e las racumandaziuns tenor la "Survista d'objects characteristics dal lö" dal settember 2017 es da resguardar.
- 3 Scha l'edifici protet o characteristic pel purtret dal lö es üna part d'ün complex d'edificis tradiziunal (chasa e stalla), lura ston gnir exeguidas las masüras da construcziun vi da l'ulteriura part da l'edifici cun premura speciala. Ellas han da star in connex cun la fuormaziun generala da l'implant e nu das-chan redüer lur valur da protecziun. In cas da progets da fabrica cun ün oblig da dumandar ün permiss da fabrica dispuona l'istanza da

fabrica cun agüd d'ün cusgliader da fuormaziun masüras da fuormaziun necessarias e fa reconstruir elemaints disturbants.

- 4 Sch'ün edifizii caracteristic pel purtret dal lö vain transfuormà per oters intents sco per abitaziuns secundaras (p.ex. prüma abitaziun o intents professionals), lura sto il proget da fabrica satisfar in general eir a las pretaisas da l'al. 2 e 3. L'istanza da fabrica po però permetter pitschnas excepziuns in cas d'üna valütaziun positiva da la cussagliaziun da fuormaziun (p.ex. pro la concepziun da passagis), premiss ch'üna buna fuormaziun es tantüna garantida. Üna tala müdada d'utilisaziun escluda però üna müdada d'utilisaziun posteriura da l'edifizii per intents d'abitaziuns secundaras.
- 5 L'areal da mantegniment cun vigur legala i'l cumün da Susch vain ingrondi sün tuot il center istoric dal lö sco fixà aint il plan general da fuormaziun. Quista nouva fixaziun succeda temporariamaing fin chi'd es avantman üna planisaziun da protecciun unitara dal purtret da cumün per tuot il Cumün da Zernez. Per progets da fabrica valan las disposiziuns tenor l'art. 56 da la ledscha da fabrica da Susch. Ingio chi vegnan zavrats novs areals da mantegniment vala sco annullà l'areal d'adattaziun i'l plan general da fuormaziun d'infin uossa cun l'entrada in vigur da quista ledscha.

Aboliziun da reglamentaziuns cumünalas existentas

art. 18

- 1 Cun l'entrada in vigur da quista ledscha vegnan annulladas tuot las anteriuras prescripziuns cuntradictorias dals anteriurs cumüns per limitar la fabrica d'abitaziuns secundaras, pustüt las seguintas disposiziuns:
 1. Ledscha da fabrica Zernez dals 29 november 2006 e 12 december 2013:
 - Artichel 50 (Zona per la fabrica d'abitaziuns indigenas) al. 1 - 9
 2. Ledscha da fabrica Susch dals 13 december 1991 e 24 mai 2007:
 - Artichel 33 (Quotas d'abitaziuns principalas)
 3. Ledscha da fabrica Lavin dals 28 marz 2000 e 1. favrer 2012:
 - Artichel 45 (Quota d'abitaziuns principalas, edifizis novs)
 - Artichel 45.1 (Quota d'abitaziuns principalas, abitaziuns dal dret vegl)
 - Artichel 51 (Schema da zonas) culuonna "quota minimala d'abitaziuns principalas"

Entrada in vigur

art. 19

- 1 La ledscha preschainta aintra in vigur davo l'acceptaziun da la cumünanza a l'urna cun l'approvaziun da la regenza.
- 2 Sias disposiziuns sun applichablas per tuot las dumondas da fabrica e planisaziuns chi nu sun amo permissas resp. approvadas al termin da l'entrada in vigur da quista ledscha.