



Votaziun communal dil 29 da november 2015

Revisiun parziala dalla planisaziun locala






Pagina

I.	Resumaziun	2
II.	Messadi: Revisiun parziala dalla planisaziun locala	3
III.	Lescha da baghegiar: Artechels revedi	11

I. Resumaziun

Motivs d'approbar la revisiun parziala dalla planisaziun locala

-  **Zona speciala Catrina per crear letgs administrai**
-  **Zona da mistregn Pignola cun muntada regiunala**
-  **Zona speciala Disentiserhof per menaschi da cura e hotel**

Las autoritads communalas proponan d'approbar la revisiun parziala dalla planisaziun locala.

II. Messadi: Revisiun parziala dalla planisaziun locala

Preziadas convischinas e preziai convischins

Il cussegl da vischnaunca suttametta a votantas e votants ina revisiun parziala dalla planisaziun locala. Ella pertucca ina nova zona da mistregn a Pignola/Marias, ina zona speciala Catrina sco era in'adattaziun dalla zona speciala Disentiserhof. El medem mument vegn proponiu da far in'adattaziun parziala dalla lescha da baghegiar.

Procedura

La procedura per la revisiun digl uorden fundamental dalla planisaziun locala ei la suandonta:

- Procedura da preexaminaziun tier l'administraziun cantunala cun consultar tut ils uffecis relevants, coordinaziun entras igl uffeci pil svilup dil territori.
- Exposiziun da cooperaziun che ha cuzzau naven dils 10 da fenadur entochen ils 10 d'uost 2015.
- Procedura d'approbaziun entras ils organs communalis cumpetents. El cass dalla planisaziun locala decida la cuminonza dils votants definitivamein.
- Publicaziun dil conclus dalla cuminonza dils votants cun la pusseivladad da recuorer tier la Regenza.
- Approbaziun entras la Regenza e cheutras vigur legala.

Principis dalla planisaziun territoriala

Ils 3 da mars 2014 ha il suveran svizzer approbau la revisiun dalla lescha federala da planisaziun, la quala ei entrada en vigur igl 1. da matg 2014. La lescha federala da planisaziun pretenda in moratori per terren da baghegiar (tut terren che sesanfla en ina zona da baghegiar p.ex. terren da baghegiar, da mistregn, da parcar). La consequenza ei che las surfatschas da terren da baghegiar en Svizra astgan ils proxims 15 onns buca vegnir augmentadas. Leu nua ch'ins dispona da memia grondas surfatschas da terren da baghegiar, ston quellas vegnir reducidas en favur dallas regiuns che disponan da memia pauc terren. Els cantuns ein obligai da procurar per reglas che surveschan ad ina buna economisaziun dil terren da baghegiar. Consequentamein ei il cantun Grischun vidlunder da categorisar vischnauncas e regiuns. La vischnaunca da Mustér sesanfla denter las vischnauncas cun ina memia gronda surfatscha da terren da baghegiar. Cheu ei da menziunar ch'il cantun fa negina differenza denter il center dil vitg ed ils vischinadis. Il cantun relai sia calculaziun per l'entira vischnaunca. El cass dalla vischnaunca da Mustér ei in'enzonaziun da terren da baghegiar mo pusseivla, sch'ei vegn exzonau en vischnaunca la medema surfatscha da terren. Risguardond quels aspects ei ina revisiun dalla planisaziun locala fetg cumplexa e pretensiusa.

Art. 1 al. 1 dalla lescha federala da planisaziun circumscriba l'incarica davart la planisaziun dil territori. La confederaziun, ils cantuns e las vischnauncas procuran ch'il terren vegni utilisau cun mesira e ch'il terren da baghegiar vegni separau dil terren buca surbaghegiabel. Quellas instanzas coordineschan vicendeivlamein las activitads che han in effect sil territori e realiseschan in uorden da colonisaziun. En quei connex vegn risgurdau las relaziuns naturalas sco era ils basegns dalla populaziun e dall'economia.

Igl art. 19 dalla lescha davart la planisaziun dil territori pil cantun Grischun (LPT) incarichescha las vischnauncas da promover ina politica activa da terren e da terren da baghegiar ch'ei adattada allas relaziuns localas. Cunzun tier enzonaziuns e tier midadas da zona prendan las vischnauncas las mesiras necessarias per garantir ch'il terren seigi disponibels pigl intent da zona. Sche las mesiras da planisaziun caschunan avantatgs ni disavantatgs considerabels, san las vischnauncas fixar ina cumpensaziun adequata entras in contract cun las personas pertuccadas. La prelevaziun dalla plivalur munta tenor lescha da planisaziun federala a minimalmein 20%.

Cuntegn dalla revisiun dalla planisaziun

A vesta dalla situaziun ein la cumissiun da planisaziun e la suprastonza communal vegnidas tiel conclus da sparter la revisiun dalla planisaziun en duas parts. En ina revisiun parziala duei vegnir dau atenziun als aspects economics. En ina secunda fasa eis ei da preveder ina revisiun totala dalla planisaziun locala.

I. Revisiun parziala – emprema etappa

Enteifer la revisiun parziala ei previu:

- Fixaziun d'ina zona per stabiliments d'ennevar pil territori da skis da Sontga Catrina entochen Lai Alv.
- Engrondaziun dalla zona da mistregn a Pignola/Marias.
- Midada dalla zona da parcar a Sontga Catrina en ina zona da baghegiar "zona speciala Catrina".
- Fixaziun d'in spazi per menaschis da cura e hotel enteifer la zona speciala Disentiserhof cun ina concentraziun da surbaghegiada el nord dils baghetgs existents e fixar ina zona pil schurmetg dallas auas ella Val Sogn Placi (aua da radon – aua cotschna).
- Risguardar dus giavischs privats en connex cun la procedura da cooperaziun.
- Revisiun parziala dalla lescha da baghegiar cun risguardar las midadas dallas zonas da baghegiar.

II. Revisiun totala – secunda etappa

En connex cun la revisiun totala dalla planisaziun locala ei previu:

- Incorporaziun dallas novas zonas da prighel el plan da zonas.
- Fixaziun dils spazis d'aua da flums ed uals el senn dallas prescripziuns dalla lescha federala per la protecziun dallas auas cun risguardar quellas retschercas el plan da zonas.
- Purificaziun dallas zonas da baghegiar en connex cun purificar ils plans da zonas da prighel cun observar las pretensiuns dalla lescha federala da planisaziun. Adattar las zonas da baghegiar als basegns.

- Revisiun dalla lescha da baghegiar cun adattaziun allas prescripziuns dil dretg surordinau.

Aspects economics dalla revisiun parziala dalla planisaziun locala

Primarmein vulein nus cun la revisiun parziala dalla planisaziun locala promover in svilup persistent dalla vischnaunca. Entras l'engrondaziun dalla zona da mistregn a Pignola/Marias duei vegnir schaffiu novas plazzas da lavur resp. creau premissas per segirar las plazzas da lavur existentas. Cun crear ina zona speciala (resort Catrina) sustegn la vischnaunca in bien svilup turistic. En special settracta ei da crear novs letgs administrai a Sontga Catrina, dar la pusseivladad da construir in ulteriur hotel cun menaschi da cura sigl areal dil Hotel Disentiserhof cun schaffir las premissas pil schurmetg ed il diever dalla fontauna da radon ella Val Sogn Placi. Plinavon ei previu da fixar ina zona per stabiliments d'ennevar el territori da skis.

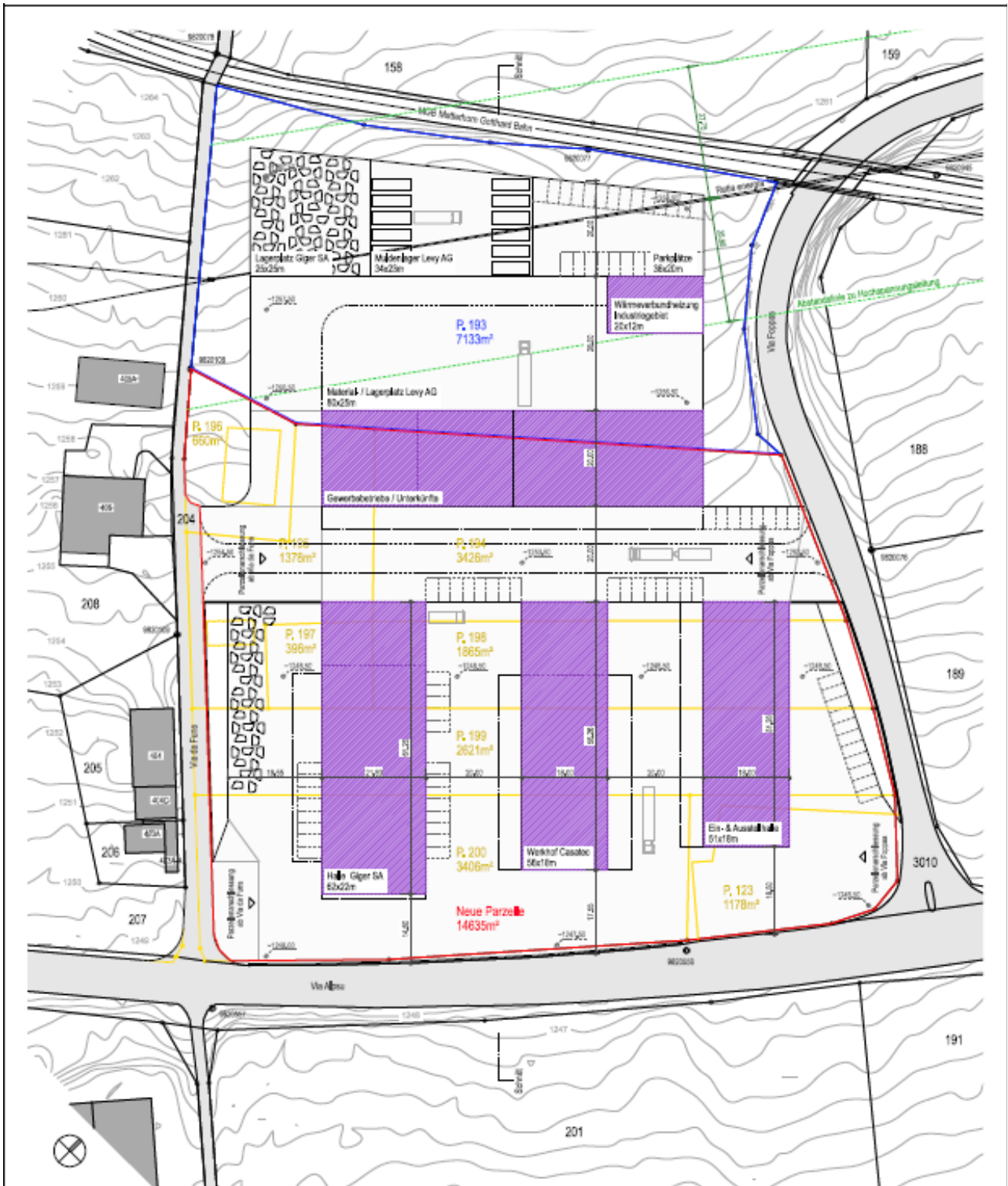
Sco gia menziunau pretenda il dretg surordinau dalla vischnaunca, che terren da baghegiar che vegn enzonus da niev vegni cumpensaus cumpleinamein cun terren da baghegiar che vegn exzonus. Damai che la vischnaunca da Mustér dispona sin fundament dil dretg da planisaziun sco era a basa digl artechel costituziunal davart las habitaziuns secundaras da memia grondas surfatschas en zona da baghegiar, sto ina cumpensaziun enteifer nossa vischnaunca succeder. La gronda part dall'engrondaziun dalla zona da mistregn a Pignola/Marias sto vegnir cumpensada cumpleinamein. Il terren che vegn exzonus sa vegnir mess a disposiziun dalla vischnaunca, dalla Claustra e dallas Pendicularas e d'ina interpresa privata

Revisiun totala

Per buca entardar la revisiun dalla planisaziun locala han la cumissiun da planisaziun e la suprastanza communal decidiu da sparter ils differents projects en ina part economicamein d'impurtonza pil svilup dalla vischnaunca ed en ina part principalmein formala. La revisiun totala vegn ad esser cumbinada cun differentas sfidas che pretendan dapli temps. Quella duei vegnir instradada suenter la decisiun davart la revisiun parziala dalla planisaziun locala.

Zona da mistregn a Pignola/Marias cun irradiaziun regionala

La zona da mistregn actuala a Plaun da Diras ei sesviluppada bein ed ins ha saviu domiciliar leu dus menaschis da mistregn. Il territori Pignola - Plaun da Diras ei situaus oreifer per ina zona da mistregn da muntada regionala e dispona d'ina optimala avertura da traffic. Il terren en quella zona da mistregn ei per gronda part utilisaus, resp. occupaus cun in project preparaus che dependa denton d'ina engrondaziun dalla zona da mistregn actuala. L'engrondaziun dalla zona da mistregn a Pignola/Marias schai en grond interess public. Las premissas per quell'adattaziun ein ademplitas e l'avertura ei senza grondas investiziuns pusseivla. Las cundiziuns pigl acquist dallas parcelas necessarias ein fixadas en ina cunvegna. La parcella cun ina piazza da magasinar existenta stat medemamein a disposiziun. Igl ei previu d'enzonar rodund 2.7 ha. La recumpensaziun da plivalur vala sco contribuziun communal all'avertura dalla zona da mistregn. Vid ulteriurs cuosts sco p.ex. l'avertura vegn la vischnaunca buca a separticipar.



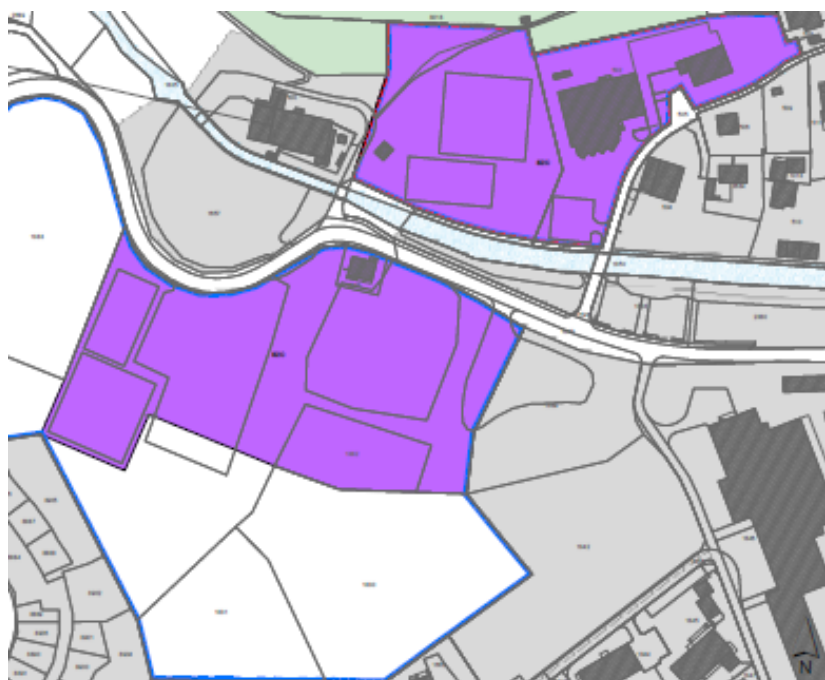
Studi davart la surbaghegiada a Pignola/Marias

Cun raschun fa il puresser valer la qualitat da quei terren per l'agricultura. Enconuschentamein ei il project per la meglieraziun funsila en lavur e duei vegnir suttamess proximamein alla votaziun dil pievel. Bein vegn il project dalla meglieraziun funsila buca mo dabien al puresser, denton contribueschan bunas vias da cultivaziun ad ina pli efficienta cultivaziun dil terren agricol. A vesta da quei grond project mo era alla muntada dalla zona da mistregn pil svilup economic da nossa regiun sperein nus per capientscha davart dil puresser pertuccont quella midada da zonas.

Zona speciala Catrina per crear novs letgs administrai



Il plan da zonas Catrina cumpeggia la midada dalla zona da parcar sco era dalla zona per indrezs da sport en la zona speciala Catrina. Era ils edificis da l'autra vart dalla Via Acletta cun il Hotel Catrina (anterior Hotel Baur) ed ils plazs da tennis vegnan enzonai da niev ella zona speciala Catrina. Cheutras vegn possibilitau agl investur da realisar la surbaghegiada previda. La zona speciala Catrina ei suttamessa obligontamein alla planisaziun d'areal. Cul project planisau vegn schaffiu ils letgs administrai che mauncan actualmein a Mustér. Ina cumpart digl areal previu sesanfla en zona da prighel 2 (donns d'aua). Quella situaziun pretenda mesiras da segirtad vid ils objects ni mesiras generalas vid igl ual d'Acletta. La suprastonza communal ha incaricau in biro d'inschignier d'elaborar variantas e calcular ils cuosts per segirar resp. renaturalisar igl ual d'Acletta sil tschancun denter Sax Su ed il stradun cantunal Via Alpsu.



En connex cun la planisaziun d'areal vegnan ils detagls davart la dimensiun e la formaziun dils baghetgs fixai. Il plan d'areal sto sunter la procedura communal e la publicaziun officiala vegnir approbaus entras la Regenza cantunala.

Zona speciala Disentiserhof per menaschi da cura e hotel

La surbaghegiada Disentiserhof sesanfla ella zona speciala Disentiserhof. Per saver crear la pusseivladad per in complex da cura e hotel vegn il plan da zonas actual adattaus e completaus entras in plan general da formaziun. Il plan da zonas e plan general da formaziun prevedan ils differents spazis che stattan a disposiziun per vegnir surbaghegiai resp. tals che ston vegnir teni libers. A basa dallas prescripziuns da baghegiar lubeschan ils spazis che san vegnir surbaghegiai ina concentraziun dall'utilisaziun sin la surfatscha denter la Via Sursilvana ed ils baghetgs existents.

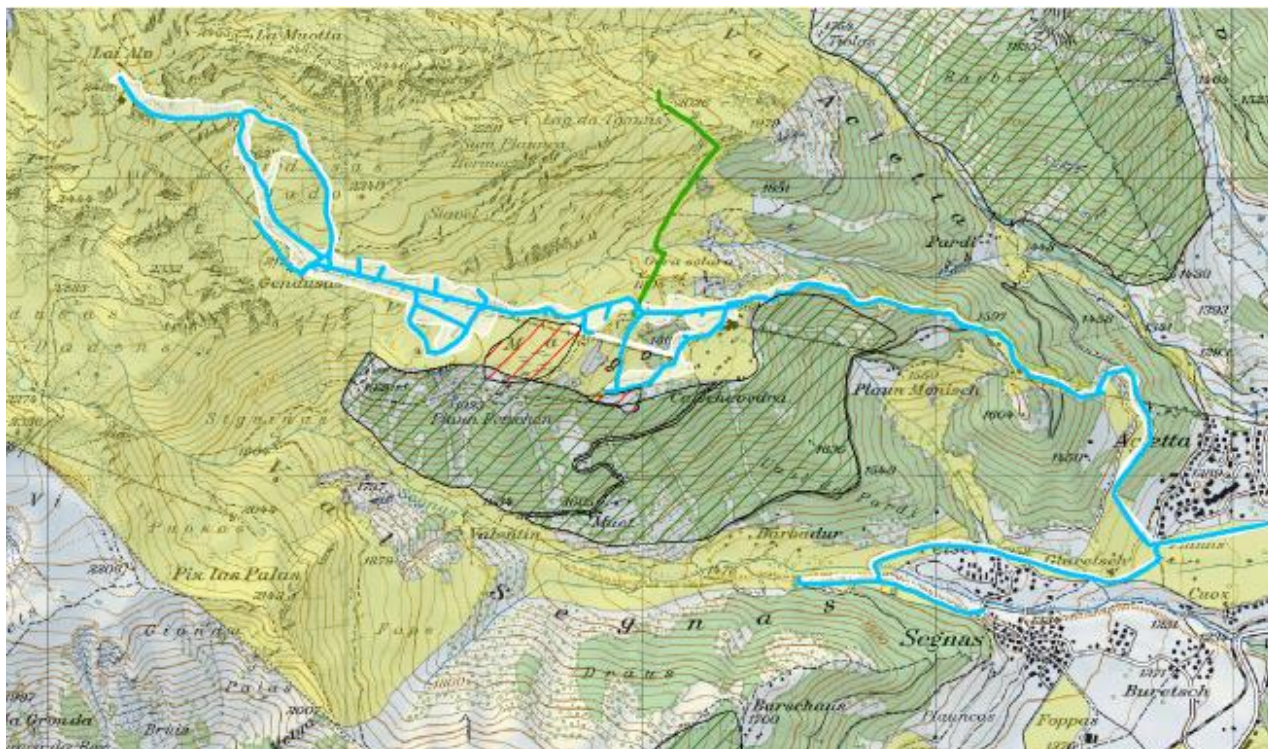
Cheutras vegn possibilitau in bien svilup da quei impurtont complex. Il niev object duei corrispunder ad in ault nivel architectonic, che duei s'integrar bein el maletg dil vitg. Plinavon vegn il plan da zonas completaus cun ina zona da schurmetg per la fontauna da radon ella Val Sogn Placi ed il plan general d'avertura-provediment cun la lingia per l'avertura dallas fontaunas.



Zona d'ennevar

Cun la zona d'ennevar duei vegnir schaffiu la pusseivladad da crear stabiliments da far neiv enteifer il territori da skis. Era sche la situaziun dils davos unviarns plaيدا in auter lungatg vegn in territori da skis taxaus sco segirs da neiv mo sch'ils stabiliments da far neiv ein avon maun. Las Penderas han gia impundiu ina gronda summa per mesiras planisatorias per saver ademplir las premissas per in'enzonaziun e per la procedura d'approbaziun.

Actualmein settracta ei da scaffir la basa legala per realisar ils stabiliments d'ennevar. La damonda davart la finanziaziun ei da sclarir ordeifer la procedura per la planisaziun locala.



Moratori dallas zonas da baghegiar

Sco gia menziunau sut il tetel "Principis dalla planisaziun territoriala" pretenda il moratori per zonas da baghegiar che las surfatschas en zona da baghegiar astgan buca vegnir engrondidas. Consequentamein ston las surfatschas che vegnan enzonadas da niev (cunzun zona da mistregn Pignola/Marias) vegnir cumpensadas entras exxonaziuns. Dallas surfatschas da 32'472 m² che vegnan enzonadas da niev ston 25'665 m² vegnir cumpensadas entras exxonaziuns. Quater proprietaris da terren san contribuir leutier ch'igl ei pusseivel d'exxonar quellas surfatschas. La vischnaunca sa contribuir cun ina surfatscha da 10'584 m² che vegn exxonada principalmein per liung digl Ual d'Acletta e digl Ual da Segnas. Cheu settracta ei da surfatschas cun meins valeta che vegnan denton menadas ella statistica sco zona da baghegiar e che stuessen en ina secunda fasa vegnir exxonadas muort la zona da grond prighel. Cun 11'539 m² metta la Claustra da Mustér a disposiziun la gronda surfatscha. Ei settracta d'ina surfatscha da 4'338 m² dalla zona da mistregn a Raveras e 7'201 m² egl ost dalla claustra. Ulteriuramein derivan 3'121 m² dallas Penticularas da Mustér e 421 m² d'ina interpresa privata. Consequentamein san las surfatschas necessarias vegnir cumpensadas senza che personas privatas stoppien contribuir leutier.

Ponderaziuns finalas

La revisiun parziala dalla planisaziun locala duei primarmein promover il svilup turistic, denton era ils menaschis da mistregn e cheutras procurar per ina sauna diversificaziun enteifer l'economia regionala.

Tenor statistica ei il diember da pernottaziuns ella hotellaria a Mustér sereducius marcantamein dapi ils onns 90. Cun excepziun dil vitg da vacanzas Reka havein nus giu negin augment dil diember da letgs caulds. En collaboraziun cun il cantun han las vischnauncas dalla Surselva elaborau in concept da svilup. In impurtont pass per realisar novs projects turistics e da mistregn ei la creaziun dallas premissas planisatorias. Quei ei ina dallas paucas pusseivladads dil maun public per saver crear pusseivladads da promover l'economia locala.

Cun approbar la revisiun parziala dalla planisaziun locala fagein nus quei impurtont pass!

Proposta

Considerond ils fatgs suramenziunai propona il cussegl da vischnaunca cun 10 encunter 2 vuschs e neginas abstenziuns d'approbar la revisiun parziala dalla planisaziun locala che cumpeglia:

- Revisiun parziala dalla lescha da baghegiar (art. 3, 12, 15, 22, 23 27^{bis}, 28, 29, 36^{bis}, 54, 80, 82 e 88)
- Plan da zonas Claustra 1:500
- Plan da zonas Catrina 1:1'000
- Plan da zonas Pignola 1:1'000
- Plan da zonas fontauna da radon 1:2'000
- Plan da zonas e plan general da formaziun Disentiserhof 1:1'000
- Plan da zonas enneveda 1:5'000
- Plan da zonas Acla da Fontauna 1:1'000
- Plan da zona Sax 1:1'000
- Plan da zonas Raveras 1:500
- Plan da zonas e plan general da formaziun Fontanivas 1:2'000
- Plan da zonas Veier 1:2'000
- Plan da zonas Funs 1:500
- Plan da zonas Segnas 1:1'000

En num dil cussegl da vischnaunca

Il vicepresidente:

Igl actuar:



Livio Zanetti



Ervin Maissen

Disentis/Mustér, ils 28 d'october 2015

Documentaziun:

Dils acts davart la revisiun parziala dalla planisaziun locala sa vegnir priu investa naven dils 12 entochen ils 27 da november 2015 en casa communal (stanza da publicaziuns officialas 10) mintgamai durant il temps da spurtegl. Votantas e votants ein envidai da prender investa dils acts. La documentaziun ei plinavon publicada sin la pagina d'internet www.disentis.ch/Agenda.

III. Lescha da baghegiar: Artechels revedi

Cuntegn lescha da baghegiar

Politica da terren e politica da terren da baghegiar	art. 3
Determinaziuns	art. 12
Schema da zonas	art. 15
Zona centrala	art. 22
Zona dil vitg	art. 23
Zona speciala Catrina	art. 27 ^{bis}
Zona speciala Disentiserhof	art. 28
Zona da mistregn	art. 29
Zona dil spazi d'auas	art. 36 ^{bis}
Sectur da tener liber	art. 54
Access e sortidas	art. 80
Taxa da cumpensaziun	art. 82
Program d'avertura	art. 88

- 1 La disponibladad da zonas da baghegiar pigl intent fixau dalla zona vegn garantida entras in dretg da cumpra a favur dalla vischnaunca ni entras autras mesiras efficientas.
- 2 Tier mesiras da planisaziun ch'effectueschan avantatgs ni disavantatgs considerabels, ~~sa~~ procura l'istanza da baghegiar sebasond sigl art. 5 al. 2 dalla lescha federala davart la planisaziun dil territori ~~procurar~~ per ina cumpensaziun adeguata. Prestaziuns da cumpensaziun per mesiras da planisaziun sil scalem digl uorden fundamental vegnan fixadas en in contract denter la vischnaunca e las personas pertuccadas. Avantatgs ni disavantatgs considerabels da planisaziuns consecutivas vegnan cumpensai el rom dalla planisaziun consecutiva.
- 3 La vischnaunca spisgenta in fondo per cumpensar avantatgs e disavantatgs che seresultan dalla planisaziun. Pagaments per l'ulivaziun d'avantags da planisaziun ein d'assegnar al fondo. Ils detagls davart il diever dils mieds dil fondo d'ulivaziun reglescha il reglament che la suprastonza communal relai.

Determinaziuns

art. 12

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

a) Zonas da construcziun

- Zona centrala (GS/ES III) art. 22 LB
- Zona dil vitg (GS/ES III) art. 23 LB
- Zona dil vitg engrondida (GS/ES III) art. 24 LB
- Zona da habitar 1, 2, 3, 4 (GS/ES II) art. 25 LB
- Zona da habitar mischedada 2, 3 (GS/ES III) art. 26 LB
- Zona speciala Acla da Fontauna (GS/ES III) art. 27 LB
- Zona speciala Catrina (ES III) art. 27^{bis} LB
- Zona speciala Disentiserhof (GS/ES III) art. 28 LB
- Zona da mistregn G (GS/ES III) art. 29 LB
- Zona per magasinar (GS/ES III) art. 30 LB
- Zona dalla staziun (GS/ES III) art. 31 LB
- Zona per baghetgs pigns ed annexs (GS/ES III) art. 32 LB
- Zona per stabiliments ed indrezs da sport art. 33 LB
- Zona da parcar (GS/ES III) art. 34 LB
- Zona per stabiliments ed indrezs publics GS/ES II/III) graduaziuns mira il plan art. 28 LPT
- Zona per stabiliments turistics (GS/ES III) art. 29 LPT
- Zona verda (GS/ES III) art. 30 LPT

c) Zonas da protecziun

- Zona per la protecziun dalla natira art. 33 LPT
- Zona per la protecziun dalla cuntrada art. 34 LPT
- Zona libra art. 35 LPT
- Zona archeologica art. 36 LPT
- Zona per la protecziun dall'aua sutterrana e dallas fontaunas art. 37 LPT

- Zona da prighel I
- Zona da prighel II
- Zona per la protecziun digl uaul e dalla selvaschina
- Zona davart il spazi d'aua

art. 38 LPT
 art. 38 LPT
 art. 36 LB
 art. 36^{bis} LB

Schema da zonas

art. 15

art LB	Zona speciala	Carrina	Scursamziun	CU minimale art. 16	CU maximala art. 16	Altezia totala 1) art. 16	Altezia dalla fatschada dalla vart dil stellischein 2) art. 18	Lunghezia dil baghetg 3) art. 19	Differenza dalla lunghezia dil baghetg Casas en retscha art. 19	Distanza da cumfin gronda art. 20	pinnga art. 20	GS 4)
Zonas da baghetgjar												
22	Zona centrala		C/K	/	/	14.00 m + s m	11.00 m + s m	30.00 m	6 m	2.50 m	2.50 m	III
23	Zona dil vitg		V/D	/	/	11.00 m + s m	8.00 m + s m	20.00 m	5 m	2.50 m	2.50 m	III
24	Zona dil vitg engrondida		VE/DE	0.40	0.70	11.00 m + s m	8.00 m + s m	20.00 m	5 m	5.00 m	2.50 m	III
25	Zona da habitar 1		H/W1	0.30	0.45	8.50 m + s m	5.50 m + s m	15.00 m	6 m	5.00 m	2.50 m	II
25	Zona da habitar 2		H/W2	0.35	0.55	11.00 m + s m	8.00 m + s m	18.00 m	6 m	5.00 m	2.50 m	II
25	Zona da habitar 3		H/W3	0.40	0.70	14.00 m + s m	11.00 m + s m	23.00 m	7 m	5.00 m	2.50 m	II
25	Zona da habitar 4		H/W4	0.45	0.85	16.00 m + s m	13.00 m + s m	27.00 m	8 m	5.00 m	2.50 m	II
26	Zona da habitar mischedada 2		HM/WM2	0.35	0.55	11.00 m + s m	8.00 m + s m	23.00 m	7 m	5.00 m	2.50 m	III
26	Zona da habitar mischedada 3		HM/WM3	0.40	0.70	14.00 m + s m	11.00 m + s m	27.00 m	8 m	5.00 m	2.50 m	III
27	Zona speciala Acla da Fontauna 5)		SA/SA	0.80	1.00	20.00 m + s m	17.00 m + s m	70.00 m	8 m	5.00 m	2.50 m	III
27 bis	Zona speciala Càtrina		SR/SR	tenor determinaziuns dil plan d'areal						2.50 m	2.50 m	III
28	Zona speciala Disentisethof 6)		SD/SD	0.80	1.00	20.00 m + s m	17.00 m + s m	70.00 m	8 m	5.00 m	2.50 m	III
29	Zona da mistegn		Mi/G	0.40	1.00	16.00 m + s m	13.00 m + s m	50.00 m	/	5.00 m	2.50 m	III
30	Zona da magasin		Mav/L	/	/	6.00 m + s m	5.00 m + s m	30.00 m	/	2.50 m	2.50 m	III
32	Zona per baghetgs pigns ed annexs		PA/KBA	/	/	5.00 m + s m	art. 21		/	2.50 m	2.50 m	III
28 LPT	Zona per stabiliments ed indrezs publics		SIP/ZoBA	/	/	tenor basegns			/	5.00 m	2.50 m	II/III
31	Zona dalla staziun		S/B	/	/	11.00 m + s m	11.00 m + s m	50.00 m	/	2.50 m	2.50 m	III
29 LPT	Zona per idrezs turistics		T	/	/	16.00 m + s m	13.00 m + s m	40.00 m	/	2.50 m	2.50 m	III
Zonas or deifer il territori da baghetgjar												
32 LPT	Zona agricola		A/L	/	/	16.00 m + s 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 prescetta 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, e quei mirtgamai dalla vart dil culmar, supplement maximal S = 3 m.
- 2) El terren spundiv seresulta l'altezia lubida dalla fatschada ord l'altezia prescetta 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 mirtgamai dalla vart dil stellischein, supplement maximal S = 3 m.
- 3) Liber en cass da lingias da baghetgs coherentas; per l'admissibilitad mira las prescripziuns dalla zona.
- 4) Tenor la legislaziun davart la protecziun digl ambient e tenor l'attribuziun ei 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 il schema da zonas sco indicaziuns directivas (art. 25, al. 2 LPT), mira art. 13, al. 3 e 4 lescha da baghetgjar.
- 6) Vegn ei construiv enteifer il spazi da hotel e da cura in baghetg niv, sa l'instanza da baghetgjar ei cass d'ina construcziun nova lubir la construcziun d'in baghetg niv ensemen cun in baghetg existent che survarga la lunghezia. Quella lubientscha vegn concedida mo sch'ei vegn garantiu l'utilisaziun persistenta dil terren en combinaziun cun in'aulta qualitat da habitar e da formaziun.

- 1 La zona centrala ei destinada per intents da habitar sco era per menaschis da survetschs e da producziun. Hotels, pensiuns e menaschis d'ustria vegnan considerai sco menaschis da survetschs. Novs menaschis agricols ein buca lubi.
- 2 Las structuradas da habitar e la maniera da baghegiar ein da mantener e da completar. Leu nua che lingias da baghegiar mauncan tier la construcziun da baghetgs novs sco era tier baghetgs che vegnan reconstrui ni renovai ein las lingias da fatschada existentas (3.1) da mantener. Tier lingias serradas da baghetgs per liung vias e streglias sedrezzan las mesiras da lunghezia ed altezia (4.5) sco era la fuorma dil tetg tenor las structuradas dils baghetgs cunfinonts.
- 3 Tuts projects da baghegiar ston vegnir annunziai all'istanza da baghegiar avon ch'els vegnan elaborai. Lezza fixescha en collaboraziun cul patrun da baghegiar las cundiziuns generalas dil project. L'istanza da baghegiar sa pretender in sempel model che include era ils baghetgs cunfinonts. Ella sa clamar la cussegliaziun da baghegiar. Ils cuosts per la cussegliaziun vegnan adossai al patrun da baghegiar.
- 4 Midadas essenzialas da lingias existentas da baghetgs sper via, da plazzas e cuorts ein pusseivlas sulettamein el rom da projects da surbaghegiadas cumplexsivas sco era planisaziuns d'areal ni da quartier.

- 1 La zona dil vitg ei destinada per intents da habitar, per menaschis da survetschs e da producziun sco era per menaschis agricols existents. Novs menaschis agricols ein buca lubi. Baghetgs agricols enteifer la zona dil vitg, construi suenter igl onn 1970, ein exclus dalla reconstrucziun tenor dretg da cuort.
- 2 Novs baghetgs, renovaziuns ed engrondaziuns da baghetgs existents ston s'adattar alla cumparsa dil vitg existent concernent posiziun, proporziuns, fuormas da tetgs e formaziun.
- 3 Tuts projects da baghegiar ston vegnir annunziai all'istanza da baghegiar avon ch'els vegnan elaborai. Lezza fixescha en collaboraziun cul patrun da baghegiar las cundiziuns generalas dil project. L'istanza da baghegiar sa pretender in sempel model che include era ils baghetgs cunfinonts. Ella sa clamar la cussegliaziun da baghegiar. Ils cuosts per la cussegliaziun vegnan adossai al patrun da baghegiar.

- 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 industrials, da survetschs e da producziun ein lubi.
- 3 Las consequenzas silla qualidad da viver el cass d'utilisaziuns industrialas ein da tolerar el rom dallas limitaziuns tenor dretg digl ambient.
- 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 (cun dimensiuns dils baghetgs e cefras d'utilisaziun).

- ~~1 La zona speciala Disentiserhof ei dedicada per la construcziun da hotels e per stabiliments cun letgs administrai.~~
- 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 Habitaziuns, menaschis da commerci, da survetsch e producziun ein lubi. Las cumparts lubidas vegnan fixadas el rom d'ina planisaziun d'areal.~~
 - 2 Spazi da hotel e da cura:
 - Il spazi da hotel e da cura (a) ei destinaus per menaschis tradiziunals da hotel e da cura, leutier s'audan menaschis d'ustria ed ulteriurs baghetgs e menaschis en connex cun sport e temps liber, bogns da cura, stabilliments da parcar e menaschis semeglionts. Lubi ein era menaschis da commerci e da survetschs che stattan en connex cul menaschi da hotel e da cura. Buca lubi ein hotels d'appartaments.
 - Per realisar in project da construcziun aulta enteifer il spazi da hotel e da cura (a) vegnan tschentadas 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 qualidad. La cussegliaziun da baghegiar communal ei d'incorporar ad uras e da maniera adattada.
 - ~~3 L'influenza dil diever da mistregn e commerci sin la qualidad da habitar, sto vegnir tolerada el rom dallas restricziuns dil dretg digl ambient.~~
 - 3 Spazi da habitar e da hotel (b):
 - Il spazi da habitar e da hotel (b) ei destinaus per utilisaziuns tenor alineia 2. Lubi ein plinavon hotels d'appartaments ed utilisaziuns per habitar (habitaziuns).
 - ~~4 Baghetgs ni parts da baghetgs existents cun in diever che corrispunda buca allas prescripziuns dalla zona, astgan vegnir manteni e sanai. Midadas d'intent e da diever, renovaziuns, engrondaziuns e reconstrucziuns ein denton lubidas mo el rom dallas prescripziuns dalla zona respectiva.~~

- 4 Per l'utilisaziun da hotel e da cura sco era per baghetgs e stabilliments che surveschan primarmein a quell'utilisaziun (alineia 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 imputada mo cun 75%. Aschinavon che quei bonus vegn duvraus ordeifer il sectur 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. 28 alineia 4 LB). Il bonus dalla cefra d'utilisaziun tenor questa alineia sa buca vegnir duvraus cumulativamein cun auters bonus da cefra d'utilisaziun en questa lescha da baghegiar.
- 5 La surfatscha d'alzadas imputabla che s'auda tier il sectur da tener liber dalla zona speciala Disentiserhof duei vegnir realisada ordeifer quei sectur (concentraziun d'utilisaziun). Cun in regroupament da terren obtegnan per quei tuts proprietaris da terren ella zona speciala Disentiserhof – suenter trer giu las surfatschas duvradas per l'avertura ed ils stabiliments communabels – ina surfatscha tuttina gronda enteifer ed ordeifer il sectur da tener liber tenor la surfatscha da terren messa a disposiziun. Il proprietari dalla parcella 919 obtegn (ordeifer il sectur da tener liber) la surfatscha el sectur 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 indemnisaziun per quels transferiments.

Zona da mistregn

art. 29

- 1 La zona da mistregn ei destinada per menaschis da produenziun e da survetschs sco era per stabiliments da dismetter rumien.
- 2 Spazi da habitar ei lubius mo per il possessur ni il personal dil menaschi. ~~aschilunsch che la preschientscha permanenta el menaschi ei necessaria.~~ Lubi ein alloschis per personal ch'ei engaschaus temporarmein senza confamigliars.
- 3 Ella zona da mistregn a Plaun da Diras eis ei lubiu d'ereger ustrias e locals da notg.

Zona dil spazi d'auas

art. 36^{bis}

- 1 Las zonas dil spazi d'auas includan il spazi d'auas el senn dalla legislaziun federala.
- 2 Baghetgs e stabiliments novs astgan vegnir construi mo conform al dretg federal. Il spazi d'auas ha da vegnir cultivaus tenor las pretensiuns dil dretg federal.
- 3 Il dretg d'existenza da baghetgs e stabiliments construi legalmein enteifer la zona da baghegiar, che corrispundan buca pli allas prescripziuns vertentas, sedrezzan tenor art. 81, al. 1 e 2 LPT. Tals baghetgs astgan plinavon vegnir spazzai e reconstrui tenor las medemas premissas. Ordeifer la zona da baghegiar sedrezza il dretg d'existenza tenor las prescripziuns dil dretg federal.

~~Reglamentaziun denter habitaziuns primaras e secundaras~~ ~~art. 54~~

- ~~1 La reglamentaziun denter habitaziuns primaras e secundaras duei procurar per ina relaziun equilibrada en parts dalla zona da baghegiar.~~
- ~~2 Cumpras, venditas e diever da parcelas, suttamessas alla reglamentaziun davart habitaziuns primaras e secundaras, sedrezzan tenor in reglament, relaschas digl organ cumpetent.~~

~~Sectur da tener liber~~ ~~art. 54~~

- ~~1 Il plan general da formaziun definescha sco secturs da tener liber, curtins, axes da survesta, spazis libers e temporars enteifer il territori rural, ch'ei da muntada speciala pil manteniment dil maletg dil vitg.~~
- ~~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.~~

~~Access e sortidas~~ ~~art. 80~~

- ~~1 Hallas da parcar e garaschas cun sortida directa sin vias, sendas e plazzas communalas cun bia traffic ston haver in avonplaz da silmeins 5 m lunghezia e 3 m ladezia.~~
- ~~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 divergentas dallas numnadas, quei aschinavon ch'il traffic vegn buca disturbau.~~
- ~~4 Aschinavon ch'ei semuossa necessari egl interess public sa l'istanza da baghegiar prescriber da construir access e sortidas comunabels ni obligar ils proprietaris da stabiliments existents da lubir a tierzas personas l'utilisaziun encunter indemnizaziun adeguata.~~

~~La taxa da cumpensaziun per parcadis sedrezza tenor la lescha davart l'avertura pil traffic.~~

- 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 stabilliment communabel, eis ei da pagar ina taxa da cumpensaziun per mintga parcadi che manca.
- 2 Per mintga parcadi ella zona centrala ed ella zona dil vitg munta la taxa da cumpensaziun a frs. 6'000.-- e per tut las ulteriuras zonas da baghegiar a frs. 3'700.--. Quella summa corrispunda a 107.8 puncts digl index naziunal dils prezis dils consumers dils 30 da zercladur 2015 (basa matg 2000 = 100 puncts). Semida igl index per mintgamai 10% dils puncts, s'augmenta ni sesbassa la taxa da cumpensaziun era mintgamai per 10%.
- 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 da parcadis publics.
- 4 Aschinavon ch'in proprietari da terren realisescha enteifer 10 onns dapi la disposiziun dalla taxa da cumpensaziun (data dalla lubientscha da baghegiar) parcadis sigl agen schischom, vegn la taxa da cumpensaziun restituida senza tscheins.
- 5 Cun l'approbaziun da quest artechel vegn art. 36 dalla lescha communal da traffic abolius.

- 1 L'istanza da baghegiar ei cumpetenta da relaschar il program d'avertura. Quel vegn elaboraus digl uffeci da baghegiar en collaboraziun culla cumissiun da planisaziun.
- 2 L'istanza da baghegiar expona publicamein duront 30 dis en vischnaunca il sboz dil program d'avertura, ella annunzia l'exposiziun egl organ da publicaziun uffical dalla vischnaunca ed el feigl uffical cantunal. Duront l'exposiziun publica san pertuccai inoltrar all'istanza da baghegiar propostas ed objecziuns. Ella examinescha quellas, decida davart eventualas adattaziuns e relai il program d'avertura.
- 3 L'istanza da baghegiar procura che las obligaziuns finanzialas che seresultan dil program d'avertura vegnan integradas el plan d'investiziun ed el preventiv annual dalla vischnaunca.
- 4 Tier midadas essenzialas dil program d'avertura ei la procedura da publicaziun da repeter.

—