

Inkrafttreten
Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
(KRG) vom 6. Dezember 2004

Das dem fakultativen Referendum unterstehende Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) vom 6. Dezember 2004 wurde am 23. Dezember 2004 im Kantonsamtsblatt Nr. 51 / Sonderbeilage auf Seite 4501 ff. im Wortlaut publiziert.

Die Referendumsfrist ist am 23. März 2005 unbenutzt abgelaufen. Die Regierung hat daher am 24. Mai 2005 beschlossen, das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) vom 6. Dezember 2004 auf den 1. November 2005 in Kraft zu setzen.

Chur, 24. Mai 2005

Namens der Regierung
Die Präsidentin: *Eveline Widmer-Schlumpf*
Der Kanzleidirektor: *Claudio Riesen*

Entrada en vigor
Lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun
Grischun (LPTGR) dals 6 da december 2004

Il text da la lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (LPTGR) dals 6 da december 2004, che sustatst al referendum facultativ, è vegnì publitgà ils 23 da december 2004 en il fegl uffizial dal chantun nr. 51 / supplement spezial sin las paginas 4501 ss.

Il termin da referendum è scadì ils 23 da mars 2005 senza esser vegnì duvrà. La regenza ha perquai concludì ils 24 da matg 2005 da metter en vigor la lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (LPTGR) dals 6 da december 2004 per il 1. da november 2005.

Cuira, ils 24 da matg 2005

En num da la regenza
La presidenta: *Eveline Widmer-Schlumpf*
Il chancelier: *Claudio Riesen*

Entrata in vigore
Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei
Grigioni (LPTC) del 6 dicembre 2004

La legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC) del 6 dicembre 2004, soggetta a referendum facoltativo, è

stata pubblicata il 23 dicembre 2004 a pagina 4545 e segg. del Foglio ufficiale cantonale n. 51 / Supplemento speciale.

Il termine di referendum è scaduto inutilizzato il 23 marzo 2005. Il 24 maggio 2005 il Governo ha dunque deciso di porre in vigore la legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC) con effetto al 1° novembre 2005.

Coira, 24 maggio 2005

In nome del Governo

La Presidente: *Eveline Widmer-Schlumpf*

Il Cancelliere: *Claudio Riesen*

Fakultatives Referendum

Ablauf der Referendumsfrist: 23. März 2005

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

vom 6. Dezember 2004

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden,

gestützt auf Art. 80 der Kantonsverfassung,
nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom 11. Mai 2004,

beschliesst:

I. Allgemeines

Art. 1

¹ Das Gesetz ordnet die Raumplanung auf Gebiet des Kantons Gegenstand Graubünden. Es bestimmt die von den Gemeinden, von den Regionalverbänden und vom Kanton zu erfüllenden Aufgaben.

² Das Gesetz legt kantonale Bau- und Zonenvorschriften fest. Es regelt die durch das kantonale Recht bestimmten Verfahren.

Art. 2

¹ Gemeinden, Regionalverbände und Kanton sorgen für die Planung im Planungspflicht Sinne der Raumplanungsgesetzgebung. Sie berücksichtigen die Anliegen der Raumplanung auch bei ihren übrigen Tätigkeiten.

² Gemeinden, Regionalverbände und Kanton erfüllen ihre Aufgaben im gegenseitigen Einvernehmen und stimmen ihre Grundlagen, Planungen und raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander und mit den Grundlagen, Konzepten und Sachplanungen des Bundes sowie den Planungen der benachbarten Kantone und Länder ab.

Art. 3

Planungsträger

¹ Die Ortsplanung ist Aufgabe der Gemeinden. Sie erfüllen diese Aufgabe im Rahmen des übergeordneten Rechts autonom.

² Die überörtliche Planung ist in der Regel Sache der Regionalverbände und des Kantons.

³ Die Regierung führt die Aufsicht über die Raumplanung. Sie bezeichnet das zuständige Departement (Departement) und die Fachstelle für Raumplanung (Fachstelle).

Art. 4

Information,
Mitwirkung,
kooperative
Planung

¹ Die Behörden informieren die Öffentlichkeit angemessen über Grundlagen, Ziele und Ablauf von Planungen und sorgen dafür, dass Interessierte bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können.

² Die Planungsträger können mit Privaten Vereinbarungen abschliessen, insbesondere über den zeitlichen Ablauf von Planungen, die anzustrebende Siedlungsqualität, den Zeitpunkt der Ausführung von Bauvorhaben und den angemessenen Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen. Betreffen Vereinbarungen Gegenstände, die zum Mindestinhalt einer Planung gehören, stehen sie unter dem Vorbehalt des Entscheides der für den Erlass und die Genehmigung der Planung zuständigen Behörden.

Art. 5

Verfahren,
Erledigungs-
fristen

¹ Für die in diesem Gesetz und in der Verordnung festgelegten Verfahren für Planungen, Bauvorhaben, Landumlegungen und die Erhebung von Erschliessungsabgaben gilt ausschliesslich kantonales Recht, soweit die Gemeinden und Regionalverbände nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergänzende eigene Verfahrensvorschriften zu erlassen oder bestimmte Verfahren selbst zu regeln.

² Die zuständigen Behörden erledigen Gesuche in den in diesem Gesetz oder in der Verordnung festgelegten Ordnungsfristen, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Die Fristen beginnen, sobald die Gesuche formell richtig und vollständig vorliegen, sofern nichts anderes bestimmt ist.

³ Kann eine Frist ausnahmsweise nicht eingehalten werden, teilt die zuständige Behörde die Verzögerung den Betroffenen vor Ablauf der Frist mit kurzer Begründung und unter Bekanntgabe einer neuen Erledigungsfrist mit.

Art. 6

Mediation

¹ Die Einsprache- und Rechtsmittelbehörden können hängige Verfahren jederzeit zugunsten einer Mediation sistieren, wenn die Parteien dies

gemeinsam beantragen. Einzelheiten regelt die Regierung durch Verordnung.

² Zugeständnisse einer Partei im Rahmen einer Mediation dürfen nicht in den Prozess eingebracht werden und bilden keinen Beweis. Wer als Mediatorin oder Mediator tätig war, ist im Prozess von Mediationsparteien als Rechtsvertreter, Zeuge oder Auskunftsperson ausgeschlossen.

Art. 7

¹ Die Planungsträger beschaffen die für ihre Planungen notwendigen Grundlagen. Sie stimmen die Beschaffung der Grundlagen gegenseitig ab und sorgen für deren Austausch. Einzelheiten regelt die Regierung durch Verordnung. Grundlagen

² Die Planungsträger beobachten und analysieren die räumliche Entwicklung und stützen ihre Planungen darauf ab. Das Departement erteilt dem Bundesamt die erforderlichen Auskünfte.

³ Die kantonalen Dienststellen arbeiten zusammen und stellen die erforderliche kantonsinterne Abstimmung der Grundlagen sicher.

⁴ Die Grundlagen sind öffentlich und können von jedermann eingesehen werden. Ihre Rechtswirkung richtet sich nach der einschlägigen Gesetzgebung.

Art. 8

¹ Grundlagen und Planungsmittel werden digital erstellt und bewirtschaftet. Digitalisierung

² Pläne sind aus den digitalen Daten erstellte graphische Auszüge. Solange die Regierung nichts anderes bestimmt, kommt nur dem graphischen Auszug Rechtswirkung zu.

³ Raumplanungsdaten werden von den Planungsträgern und Dienststellen gegenseitig abgegeben, wobei nur Bearbeitungskosten in Rechnung gestellt werden dürfen.

Art. 9

¹ Das Departement und die Fachstelle können im Rahmen ihrer Zuständigkeit unterstützende Massnahmen zur Gewährleistung einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung und zur Umsetzung des Raumordnungsrechts treffen. Förderung

² Das Departement und die Fachstelle können Bestrebungen der Gemeinden zur Bildung gemeinsamer Bauämter und Fachgremien mit Beratungsfunktion in Bau- und Planungsfragen unterstützen.

Art. 10

¹ Der Kanton kann im Rahmen der verfügbaren Mittel Beiträge ausrichten an Gemeinden und Regionalverbände sowie an Organisationen, Institutionen und andere Projektträger für: Kantonsbeiträge
1. Grundsatz,
Voraussetzungen

1. Grundlagen und Planungen;
2. Projekte wie Konzepte, Untersuchungen, Studien, Leitbilder, Analysen, die der nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Kantons, der Regionen, Agglomerationen und Gemeinden, der Verbesserung der Zusammenarbeit, gegenseitigen Information und Grundlagenkenntnisse, der Aus- und Weiterbildung von Personen mit raumplanerischen Aufgaben oder dem Vollzug dienen;
3. Wettbewerbe, Vollzugshilfen.

² Der Kanton kann ferner Betriebsbeiträge ausrichten an Organisationen und Fachgremien, die in besonderem Masse und regelmässig auf dem Gebiet der Raumplanung beratend und informierend tätig sind.

³ Die Gewährung von Beiträgen setzt insbesondere voraus, dass die Arbeiten im kantonalen Interesse liegen und unter fachkundiger Leitung ausgeführt werden.

Art. 11

2. Bemessung

¹ Beiträge an Gemeinden und Regionalverbände werden in der Form von Grundbeiträgen und von Zusatzbeiträgen ausgerichtet.

² Die Grundbeiträge werden nach der Finanzkraft der Gemeinden und Regionalverbände und der Art der Leistung abgestuft. Die maximalen Grundbeiträge an die anrechenbaren Kosten betragen für:

- | | | |
|----------------------|---------------------------------|-----|
| 1. Gemeinden: | Planungen | 30% |
| | Grundlagen, Projekte | 40% |
| 2. Regionalverbände: | Grundlagen, Planungen, Projekte | 50% |

Die Regierung kann Grundbeiträge um 10 - 50 Prozent kürzen, wenn der kantonale Finanzhaushalt dies erfordert.

³ Zusatzbeiträge bis maximal 20 Prozent der anrechenbaren Kosten werden gewährt, wenn die Arbeiten von besonderer raumplanerischer und volkswirtschaftlicher Bedeutung sind.

⁴ Beiträge an Organisationen, Institutionen und andere Projektträger für Vorhaben gemäss Artikel 10 Absatz 1 sind nach der raumplanerischen und volkswirtschaftlichen Bedeutung abzustufen und betragen maximal 50 Prozent der anrechenbaren Kosten.

Art. 12

3. Zusicherung, Rechtsmittel

¹ Beiträge werden von der Regierung auf Grund von Arbeitsprogrammen und Kostenschätzungen zugesichert. Die Regierung kann diese Kompetenz an das Departement und die Fachstelle delegieren.

² Die Zusicherung erfolgt in der Regel im Rahmen von Leistungsvereinbarungen, welche mindestens die Zielsetzung, die Leistungen des Beitragsempfängers und der Fachstelle, das Zeitprogramm, die anrechenbaren Kosten sowie die Modalitäten der Abrechnung und Auszahlung des Beitrags und der Leistungsprüfung enthalten.

³ Bei Streitigkeiten über Beiträge sowie bei weiteren Auseinandersetzungen aus Leistungsvereinbarungen entscheidet die Regierung. Erfolgt die Zusicherung durch die Fachstelle, entscheidet das Departement.

⁴ Entscheide des Departements können nach den Bestimmungen des Gesetzes über das Verfahren in Verwaltungs- und Verfassungssachen vom 3. Oktober 1982 (VVG) an die Regierung weitergezogen werden.

II. Kantonsplanung

1. ALLGEMEINES

Art. 13

Die Regierung erstattet dem Grossen Rat periodisch Bericht über die Raumordnung und Raumentwicklung. Grosser Rat

2. KANTONALE RICHTPLANUNG

Art. 14

¹ Der Richtplan Graubünden und dessen Änderungen werden von Kanton und Regionalverbänden partnerschaftlich erarbeitet. Kantonaler Richtplan

² Zuständig für Beschlüsse über Erlass und Änderungen des kantonalen Richtplans ist die Regierung. Fortschreibungen sind in der Regel Sache des Departements.

³ Die Regierung regelt durch Verordnung das Richtplanverfahren.

3. KANTONALE NUTZUNGSPLANUNG

Art. 15

¹ Die Regierung kann unter Berücksichtigung der Interessen der Gemeinden mit den gleichen Rechtswirkungen, wie sie für Nutzungspläne der Gemeinden gelten, kantonale Nutzungspläne für Vorhaben von besonderer kantonalen Bedeutung wie Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie Produktions- und Dienstleistungsbetriebe erlassen. Sie hebt solche Nutzungspläne wieder auf, wenn die Gemeinden in ihren Grundordnungen den übergeordneten Anliegen hinreichend Rechnung tragen. Kantonale Nutzungspläne

² Die Regierung kann auf Antrag der Gemeinden kantonale Nutzungspläne auch für gemeindeübergreifende Planungsvorhaben erlassen, wenn dies der Vereinfachung des Verfahrens dient.

³ Die Regierung regelt durch Verordnung das Verfahren für kantonale Nutzungspläne.

⁴ Für kantonale Nutzungsplanungen gemäss Spezialgesetzgebung richtet sich das Verfahren nach der betreffenden Spezialgesetzgebung. Festlegungen in kommunalen Nutzungsplänen über Gegenstände, die kantonalen Nutzungsplanungen gemäss Spezialgesetzgebung vorbehalten sind, gelten lediglich als Hinweise.

Art. 16

Kantonale
Planungszonen

¹ Wird eine kantonale Nutzungsplanung nach diesem Gesetz in die Wege geleitet, kann das Departement nach Anhören der Gemeinde für die davon betroffenen Gebiete mit den gleichen Wirkungen, wie sie für Planungszonen der Gemeinden gelten, eine Planungszone erlassen.

² Die Planungszone kann für die Dauer von zwei Jahren erlassen und angemessen verlängert werden.

³ Das Departement gibt den Erlass und Verlängerungen der Planungszone im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Die Planungszone tritt mit der Bekanntgabe in Kraft.

III. Regionalplanung

Art. 17

Aufgaben

¹ Regionale Planungsaufgaben werden von Regionalverbänden erfüllt. Bei Aufgaben, die über das Regionsgebiet hinausgehen, streben die Regionalverbände eine gemeinsame Aufgabenerfüllung an.

² Die Regionalverbände sorgen für die nachhaltige räumliche Entwicklung in ihrem Gebiet. Sie erfüllen insbesondere Aufgaben, die ihnen aufgrund der Raumplanungsgesetzgebung und des kantonalen Richtplans zufallen oder die sich aus der Regional- und Agglomerationspolitik oder weiteren raumwirksamen Politikbereichen ergeben. Sie tragen zur stufengerechten Umsetzung des kantonalen Richtplans bei.

Art. 18

Regionaler
Richtplan

¹ Die Regionalverbände erlassen die zur Umsetzung des kantonalen Richtplans erforderlichen sowie die in der Gesetzgebung vorgeschriebenen regionalen Richtpläne. Sie können weitere regionale Richtpläne erlassen.

² Zuständig für Beschlüsse über Erlass und Änderungen von regionalen Richtplänen sind die Delegierten des Regionalverbands (Regionalversammlung). Fortschreibungen sind in der Regel Sache des Vorstandes.

³ Erlass und Änderungen von regionalen Richtplänen bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und werden mit der Genehmigung für die Behörden des Kantons, der Region und der beteiligten Gemeinden verbindlich. Fortschreibungen genehmigt in der Regel das Departement.

⁴ Können Richtpläne oder Teile davon voraussichtlich nicht genehmigt werden, kann der Regionalverband beim Departement eine Einigungsverhandlung verlangen. Kommt keine Einigung zustande, entscheidet die Regierung.

⁵ Die Regierung regelt durch Verordnung weitere Einzelheiten des Verfahrens. Die Regionalverbände erlassen ergänzende Vorschriften.

IV. Ortsplanung

1. ALLGEMEINES

Art. 19

¹ Die Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik. Boden- und
Baulandpolitik

² Die Gemeinden treffen insbesondere bei Einzonungen und Umzonungen die erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck.

³ Führen planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- oder Nachteilen, können die Gemeinden mit den Betroffenen vertraglich einen angemessenen Ausgleich festlegen.

2. KOMMUNALE RICHTPLANUNG

Art. 20

¹ Die Gemeinden können kommunale Richtpläne erlassen. Diese legen die von ihnen angestrebte räumliche Entwicklung bezüglich Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung fest. Sie zeigen auf, wie die raumwirksamen Tätigkeiten der Gemeinde mit jenen der Nachbargemeinden, des Regionalverbands und des Kantons koordiniert werden. Kommunale
Richtpläne,
Leitbilder

² Die Gemeinden regeln Zuständigkeit und Verfahren für den Erlass von kommunalen Richtplänen. Sie führen eine Mitwirkungsaufgabe durch.

³ Kommunale Richtpläne werden der Regierung zur Kenntnis gebracht und sind für die mit Planungsaufgaben betrauten Organe der Gemeinde verbindlich. Sie sind öffentlich und können von jedermann eingesehen werden.

⁴ Die anzustrebende räumliche Entwicklung kann auch in Leitbildern und dergleichen festgehalten werden.

3. KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

A. *Vorsorgliche Massnahmen*

Art. 21

Kommunale
Planungszonen

¹ Wird der Erlass oder die Änderung der Grundordnung oder eines Quartierplans in die Wege geleitet, kann der Gemeindevorstand für die davon betroffenen Gebiete eine Planungszone erlassen.

² In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen.

³ Die Planungszone kann für die Dauer von zwei Jahren erlassen und mit Zustimmung des Departements angemessen verlängert werden.

⁴ Die Gemeinde gibt den Erlass und Verlängerungen der Planungszone im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Die Planungszone tritt mit der Bekanntgabe in Kraft.

B. *Grundordnung*

a) Allgemeines

Art. 22

Grundordnung

¹ Die Gemeinden erlassen die Grundordnung. Diese bestimmt die Nutzung sowie die Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung des Gemeindegebietes. Sie ist für jedermann verbindlich.

² Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden. Anstelle eines Generellen Gestaltungsplans können die Gemeinden im Baugesetz Gestaltungsvorschriften erlassen.

³ Die Grundordnung berücksichtigt die Vorgaben und Vorschriften des übergeordneten Rechts. Die Gemeinden können im Rahmen ihrer Zuständigkeit strengere Bestimmungen aufstellen, soweit es die örtlichen Verhältnisse erfordern und die übergeordnete Regelung dem nicht entgegensteht.

⁴ Die Kosten für die Erarbeitung und den Erlass der Grundordnung tragen in der Regel die Gemeinden. Bei projektbezogenen Planungen können die Gemeinden die Planungskosten ganz oder teilweise jenen Personen überbinden, die in besonderem Mass aus der Planung Vorteile ziehen.

Art. 23

¹ Genügt die Grundordnung einer Gemeinde den Anforderungen des übergeordneten Rechts nicht, fordert die Regierung die Gemeinde auf, die Mängel innert angemessener Frist zu beheben. ^{Ersatzordnung}

² Kommt die Gemeinde dieser Aufforderung nicht nach, erlässt die Regierung an Stelle und auf Kosten der Gemeinde eine geeignete Ersatzordnung. Für das Verfahren gelten sinngemäss die Vorschriften für den Erlass von kantonalen Nutzungsplänen. Das Departement kann für die betroffenen Gebiete eine kantonale Planungszone erlassen.

³ Erlässt die Gemeinde später eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Grundordnung, fällt die Ersatzordnung mit der Genehmigung der geänderten Grundordnung dahin.

b) Baugesetz

Art. 24

¹ Das Baugesetz enthält mindestens die Bauvorschriften, die Zonenvorschriften sowie weitere nach kantonalem Recht erforderliche Bestimmungen. <sup>Baugesetz
1. Allgemeines</sup>

² Die Bauvorschriften regeln entsprechend den örtlichen Bedürfnissen insbesondere

1. die Anforderungen an Bauten und Anlagen hinsichtlich Ausführung, Betrieb und Unterhalt;
2. die Gestaltung und Erhaltung von Bauten und Anlagen sowie von Aussenräumen;
3. die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze, Grünanlagen, Parkieranlagen, Gemeinschaftsantennen, Energieversorgungsanlagen;
4. die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder;
5. die Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes durch Private sowie die Beanspruchung von privaten Grundstücken für öffentliche Zwecke;
6. die Anforderungen an Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen;
7. die Anforderungen an besondere Bauvorhaben.

³ Die Zonenvorschriften bestimmen den Zonenzweck, die zulässige Art der Nutzung und für die Bauzonen zusätzlich die Regelbauweise.

Art. 25

¹ Die Regelbauweise umfasst wenigstens das Mass der Nutzung, die Bauweise (geschlossene, offene Bauweise) sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. ^{2. Regelbauweise}

² Das Mass der Nutzung wird durch Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern bestimmt. Für Gebiete, in denen als Folgeplanung eine Arealplanung durchgeführt wird, können für Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern Richtwerte oder Rahmen festgelegt werden.

³ Auf Nutzungsziffern kann verzichtet werden, wenn das Mass der Nutzung in der Grundordnung durch Gebäudeabmessungen beziehungsweise andere planerische Massnahmen hinreichend bestimmt ist.

⁴ Die Gemeinden können vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Voraussetzungen und Umfang der Abweichungen sind im Baugesetz festzulegen.

⁵ Die Regierung erlässt durch Verordnung Vorschriften über Begriffe und Messweisen der Regelbauweise.

c) Zonenplan

Art. 26

Zonenplan

¹ Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die Zonen überlagerter Nutzung enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

² Die Gemeinden scheiden entsprechend den örtlichen Bedürfnissen die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen sowie die weiteren Zonen aus.

³ In den in diesem Gesetz umschriebenen Zonen gelten ausschliesslich die kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinden nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergänzende Bestimmungen zu erlassen. Scheiden die Gemeinden Bau-, Schutz- oder weitere Zonen aus, die nicht in diesem Gesetz umschrieben sind, erlassen sie die erforderlichen Zonenvorschriften selbst.

⁴ Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen eine Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) durchgeführt wird. Die Festlegung einer Folgeplanung hat für das betroffene Gebiet die Wirkung einer Planungszone. Die Folgeplanung wird von Amtes wegen oder auf Antrag von Betroffenen eingeleitet.

Art. 27

Bauzonen
1. Allgemeines

¹ Bauzonen können unterteilt werden in Kernzonen, Zentrumszonen, Dorfzonen, Wohnzonen, Zonen für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, Mischzonen für Wohnen und Arbeiten, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Zonen für touristische Einrichtungen, Zonen für Grünflächen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Hotelzonen, Erhaltungszonen. Die Gemeinden können weitere Arten von Bauzonen festlegen.

² Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzonen.

³ Bei Mischzonen können für die verschiedenen Nutzungen Nutzungsanteile festgelegt werden. In allen Bauzonen können ferner Flächen oder Flächenanteile für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Nutzungen festgelegt werden.

⁴ Zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung und eines angemessenen Verhältnisses zwischen dauernd bewohnten Wohnungen und Ferienwohnungen können die Gemeinden Erstwohnungsanteile festlegen oder gleichwertige Regelungen treffen.

Art. 28

¹ Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.

2. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

² Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

³ Die Zone kann unterteilt werden in Zone für öffentliche Bauten und Zone für öffentliche Anlagen.

Art. 29

¹ Zonen für touristische Einrichtungen sind für touristische Bauten und Anlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Verpflegungs- und Verkaufsstätten sowie Service-Stationen im Bereich von Tal-, Mittel- und Bergstationen touristischer Transportanlagen bestimmt. Wohnraum für Betriebspersonal ist gestattet.

3. Zonen für touristische Einrichtungen

² Bei abgelegenen Zonen können die Gemeinden besondere Regelungen über die Zufahrt erlassen.

Art. 30

¹ Zonen für Grünflächen dienen der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen.

4. Zonen für Grünflächen

² Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 31

¹ Erhaltungszonen dienen der Erhaltung von landschaftlich und kulturgeschichtlich wertvollen Kleinsiedlungen. Bauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Substanz zu erhalten. Die Umgebung ist im landschaftstypischen Zustand zu belassen. Neubauten sind nicht zulässig. Alle Bauvorhaben unterliegen der Gestaltungsberatung. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.

5. Erhaltungszonen

² Gebäude, die im Zeitpunkt der Baueingabe noch bestimmungsgemäss nutzbar und im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan weder als integral geschützt noch als landwirtschaftlich notwendig bezeichnet sind, dürfen innerhalb des bestehenden Volumens umgebaut und in ihrer Nutzung geändert werden. Die bauliche Grundstruktur, die äussere Erscheinung sowie der ursprüngliche Charakter des Gebäudes sind in den wesentlichen Zügen zu wahren. Störende frühere Eingriffe sind zu beseitigen. Untergeordnete Anbauten können im Interesse der Erhaltung historischer Bausubstanz bewilligt werden.

³ Der Wiederaufbau nach Zerstörung ist gestattet. Die Gemeinden können im Baugesetz auch den Wiederaufbau nach Abbruch für zulässig erklären. Baubewilligungen für Wiederaufbauten dürfen nur erteilt werden, wenn

1. die bisherige Baute noch bestimmungsgemäss nutzbar war;
2. die Ersatzbaute in Bezug auf Lage, Grösse, Form, Stellung, Gestaltung, Konstruktion und Material der ursprünglichen Baute im Wesentlichen entspricht;
3. das Gesuch für den Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren nach der Zerstörung oder zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird.

⁴ Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie Solaranlagen mit einer Absorberfläche von mehr als 1 m² sind nur nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und des Generellen Gestaltungsplans gestattet. Erschliessungskosten sind vollumfänglich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu tragen. Wassereinleitungen in Gebäude und Wassertanks sind nur zulässig, wenn eine gesetzeskonforme Abwasserbehandlung gewährleistet ist.

⁵ Der Generelle Gestaltungsplan kann entsprechend den örtlichen Verhältnissen ergänzende Bestimmungen enthalten.

Art. 32

Landwirtschaftszonen

¹ Die Gemeinden scheiden nach den Vorgaben des Bundesrechts die Landwirtschaftszonen aus. Sie tragen dabei den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszonen angemessen Rechnung.

² Für die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist das Bundesrecht massgebend. Vorbehalten bleiben eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Absatz 1 sowie die von der Regierung durch Verordnung erlassenen Bestimmungen über den landwirtschaftlichen Wohnraum.

³ Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung im Sinne des Bundesrechts hinausgehen, können in den von den Gemeinden ausgeschiedenen Zonen für bodenunabhängige Produktion als zonenkonform bewilligt werden.

Art. 33

¹ Naturschutzzonen umfassen naturnahe Lebensräume (Biotope) oder Lebensgemeinschaften und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope).

Schutzzonen
1. Naturschutz-
zonen

² Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Ent- oder Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie in Bewirtschaftungsverträgen.

Art. 34

¹ Landschaftsschutzzonen umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.

2. Landschafts-
schutzzonen

² Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, sowie Hochgebirgsunterkünfte.

³ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert werden. Der Wiederaufbau nach Zerstörung, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts bewilligt werden.

⁴ Die Gemeinden legen innerhalb der Landschaftsschutzzonen die genauen Grenzen von Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung fest. Für die Moorlandschaften gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

Art. 35

¹ Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von Aussichtslagen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.

3. Freihaltezonen

² Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 36

¹ Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne

4. Archäologie-
zonen,
Archäologische
Schutzzonen

bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest.

² Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte archäologische Fundstellen. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.

Art. 37

5. Grundwasser-
und Quellschutz-
zonen

¹ Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sind.

² Gebiete innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone gelten als besonders gefährdete Bereiche nach Gewässerschutzgesetzgebung. Die für die Bewilligung zuständige Behörde unterbreitet Baugesuche der zuständigen Fachbehörde.

³ Land- und forstwirtschaftliche, gartenbauliche und andere Nutzungen müssen so betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist.

Art. 38

Weitere Zonen
1. Gefahrenzonen

¹ Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) unterteilt.

² In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept zonenkonforme oder standortgebundene Nutzungen bewilligt werden.

³ In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.

⁴ Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.

⁵ Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden nur erteilt, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.

Art. 39

¹ Wintersportzonen umfassen das für den Wintersport erforderliche Gelände. ² Wintersportzonen

² Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen sowie Nutzungen wie Pflanzungen und Düngungen dürfen die Ausübung des Wintersports nicht beeinträchtigen. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind während der üblichen Wintersaison zu entfernen.

³ Standortgebundene Bauten und Anlagen für den Wintersport sind zulässig. Unter den gleichen Voraussetzungen können Bauten und Anlagen bewilligt werden, die der sportlichen oder touristischen Nutzung ausserhalb der Wintersaison dienen.

⁴ Die Gemeinden können ergänzende Bestimmungen erlassen, insbesondere über das allgemeine Zutrittsrecht, über die Beanspruchung des Bodens für die Beschneigung und maschinelle Präparierung, über die Abgeltung von Ertragsausfällen und Schäden an Grundstücken sowie über die Aufteilung der daraus entstehenden Kosten auf die interessierten Unternehmen.

Art. 40

¹ Zonen für künftige bauliche Nutzung umfassen Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind. ³ Zonen für künftige bauliche Nutzung

² Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen und dem künftigen Zonenzweck nicht entgegenstehen.

³ Landumlegungen in Zonen für künftige bauliche Nutzung sind nach den Grundsätzen für Landumlegungen in Bauzonen durchzuführen.

Art. 41

¹ Die Zonen übriges Gemeindegebiet umfassen das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt. ⁴ Zonen übriges Gemeindegebiet

² Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen.

d) Genereller Gestaltungsplan

Art. 42

¹ Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft. Genereller Gestaltungsplan
1. Inhalt

² Grundlage der Festlegungen bilden insbesondere Siedlungsanalysen, Gebäudeinventare, Landschaftsinventare, Studien sowie Ergebnisse von Wettbewerben.

³ Soweit sich die Rechtsfolgen der einzelnen Festlegungen nicht aus dem kantonalen Recht ergeben, werden sie in der Grundordnung geregelt.

Art. 43

2. Siedlung

¹ Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung werden gestützt auf Siedlungsanalysen oder andere Grundlagen als generell geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen (geschützte Objekte).

² Bauliche Änderungen an geschützten Objekten werden nur gestützt auf ein Gebäudeinventar bewilligt. Dieses ist vor der Ausarbeitung der Projektpläne zu erstellen und bildet die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen und allfällige Erhaltungsanordnungen in der Baubewilligung.

³ Liegen bei Erarbeitung des Generellen Gestaltungsplans bereits Gebäudeinventare vor, können die zulässigen baulichen Änderungen an geschützten Objekten im Baugesetz festgelegt werden.

⁴ Der Generelle Gestaltungsplan kann weitere Festlegungen enthalten wie Erneuerungsbereiche, Freihaltebereiche, Baugestaltungslinien, Nutzungsverlegungen, Gebiete mit Pflicht zur Gestaltungsberatung.

Art. 44

3. Landschaft

¹ Natur- und Kulturobjekte von besonderer Bedeutung werden gestützt auf Landschaftsinventare oder gleichwertige Grundlagen als geschützte Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen, sofern sie nicht einer Schutzzone zugewiesen werden.

² Geschützte Objekte und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

e) Genereller Erschliessungsplan

Art. 45

Genereller
Erschliessungs-
plan

¹ Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er enthält mindestens die Anlagen der Grund- und Groberschliessung und, wo keine Folgeplanung festgelegt ist, auch Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundstücken dienen.

² Der Generelle Erschliessungsplan legt ferner bedeutende Erschliessungsanlagen mit Ausstattungsscharakter wie Anlagen des öffentlichen Verkehrs, Parkieranlagen, Beschneiungsanlagen, Loipen, Fusswege, Wanderwege, Radwege und Reitwege fest.

³ Die Gemeinden unterscheiden im Generellen Erschliessungsplan bestehende und geplante Anlagen. Sie regeln in der Grundordnung die Rechtsfolgen der einzelnen Festlegungen, soweit sich diese nicht aus dem kantonalen Recht ergeben.

⁴ Bei der Projektierung geplanter Anlagen sind geringfügige Abweichungen gegenüber dem Generellen Erschliessungsplan zulässig, sofern die konzeptionellen Vorgaben gewahrt sind.

f) Arealplan

Art. 46

¹ Der Arealplan legt die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft fest. Er kann Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten und mit Vorschriften ergänzt werden. In Arealplänen zur Siedlungserneuerung können Nutzungs- und Abbruchverpflichtungen festgelegt werden. Arealplan

² Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Art und Mass der Nutzung dürfen nur für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen oder Herstellung zweckmässiger Zonengrenzen geändert werden. Ist das Mass der Nutzung für einzelne Bauzonen als Richtwert oder Rahmen bestimmt, legt der Arealplan die genauen Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern fest.

³ Der Arealplan wird erlassen für Gebiete, für die eine Folgeplanung festgelegt ist. Er kann für weitere Gebiete innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen erlassen werden.

⁴ Wird im Zonenplan eine Arealplanung vorgesehen, legen die Gemeinden zusammen mit der Abgrenzung des Gebietes die Rahmenbedingungen für die Folgeplanung fest.

g) Verfahren

Art. 47

¹ Die Gemeinden orientieren die Fachstelle vor dem Beschluss über die Einleitung von Verfahren für den Erlass oder die Änderung der Grundordnung. Einleitung,
Vorprüfungs- und
Mitwirkungsver-
fahren

² Über Anträge von Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern auf Einleitung des Verfahrens entscheidet der Gemeindevorstand.

³ Die Regierung regelt durch Verordnung das Vorprüfungs- und das Mitwirkungsverfahren.

Art. 48

Erlass

¹ Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Für den Generellen Erschliessungsplan oder Teile davon können die Gemeinden den Gemeinderat für zuständig erklären.

² Arealpläne werden vom Gemeindevorstand erlassen, sofern die Gemeinden nicht den Gemeinderat für zuständig erklären.

³ Planänderungen von untergeordneter Bedeutung, wie geringfügige Anpassungen von Zonengrenzen an neue Plangrundlagen, können vom Gemeindevorstand beschlossen werden, sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind.

⁴ Der Gemeindevorstand gibt Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt und sorgt dafür, dass die beschlossenen Planungsmittel sowie damit verbundene Gesuche für Zusatzbewilligungen während der Dauer der Beschwerdefrist öffentlich aufgelegt werden (Beschwerdeaufgabe).

⁵ Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der Aufgabe bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.

⁶ Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung entfalten bis zur Genehmigung der Vorlage die Wirkung einer kommunalen Planungszone.

Art. 49

Genehmigung
1. Grundsätze

¹ Baugesetz und Pläne der Grundordnung wie auch Änderungen dieser Erlasse bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und treten mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft. Planänderungen gemäss Artikel 48 Absatz 3 genehmigt das Departement.

² Die Genehmigung wird erteilt, wenn keine Vorschriften verletzt sind.

³ Die Genehmigungsbehörde kann im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben.

⁴ Das Genehmigungsverfahren ist beförderlich durchzuführen. Es darf zusammen mit dem Vorprüfungsverfahren nicht länger als acht Monate dauern. Ortsplanungsrevisionen können gestaffelt genehmigt werden.

Art. 50

2. Koordination

¹ Die Genehmigungsbehörde sorgt für die inhaltliche Koordination der Genehmigung mit allfälligen Zusatzbewilligungen.

² Die Genehmigungsbehörde entscheidet über Gesuche für kantonale Zusatzbewilligungen im Rahmen des Genehmigungsbeschlusses selbst, wenn ein Gesamtentscheid zur Verbesserung der Koordination beiträgt,

der Verfahrensbeschleunigung dient oder unter den Parteien vereinbart wurde.

³ Wird die Zusatzbewilligung von den gemäss Spezialgesetzgebung zuständigen Behörden erteilt, sorgt die Genehmigungsbehörde möglichst für eine gleichzeitige Eröffnung.

⁴ Weitere Einzelheiten über die Koordination regelt die Regierung durch Verordnung.

C. Quartierplanung

Art. 51

¹ Der Quartierplan regelt im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail. Das Planungsgebiet kann ausnahmsweise auf Grundstücke ausserhalb der Bauzonen ausgedehnt werden, falls die Planung dies erfordert. Quartierplan
1. Zweck, Inhalt

² Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen und je nach Zweck aus dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan.

³ Für Bereinigungen von beschränkten dinglichen Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen gelten die Bestimmungen über die Landumlegung sinngemäss.

Art. 52

¹ Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Verteilschlüssel). Sie können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen und Etappen für die Ausführung der Erschliessung und Überbauung des Quartiers festlegen. 2. Bestandteile

² Der Quartiergestaltungsplan bestimmt die Situierung von Bauten und Anlagen und die freizuhaltenden Flächen. Er kann weitergehende Anordnungen enthalten, insbesondere über die Baukuben und deren Nutzung und Gestaltung.

³ Der Quartiererschliessungsplan enthält die notwendigen Anlagen zur Erschliessung des Quartiers. Er kann Gemeinschaftsanlagen vorsehen wie Spielplätze sowie Anlagen für die Parkierung und die Quartierausstattung.

Art. 53

¹ Der Gemeindevorstand ist zuständig für die Einleitung und Durchführung der Quartierplanung sowie für den Erlass und Änderungen des Quartierplans. Die Gemeinden können für den Erlass und Änderungen den Gemeinderat für zuständig erklären. Verfahren

² Der Gemeindevorstand beschliesst von Amtes wegen oder auf Antrag Privater über die Einleitung der Quartierplanung. Lehnt er private Anträge ab, teilt er dies den Antragstellenden in einer anfechtbaren Verfügung mit.

³ Das Einleitungsverfahren entfällt bei Quartierplanungen, die von Privaten selbst erarbeitet werden (private Quartierplanung).

⁴ Einzelheiten über das Verfahren regelt die Regierung durch Verordnung.

Art. 54

Planungs- und Erschliessungskosten

¹ Die Kosten der Quartierplanung und Quartierserschliessung gehen zulasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten, soweit an der Planung oder den Anlagen ein weitergehendes öffentliches Interesse besteht.

² Die Beteiligten können zu Akontozahlungen bis zur Höhe der voraussichtlichen Anteile an den Planungs- und Erschliessungskosten verpflichtet werden.

³ Für die Abgabepflicht und die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten unter den Quartierplanbeteiligten gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Erhebung von Beiträgen.

⁴ Einzelheiten über das Verfahren zur Festlegung und für den Einzug der Kostenanteile regelt die Regierung durch Verordnung.

D. Bau- und Niveaulinien

Art. 55

Baulinien

¹ Baulinien dienen insbesondere der Freihaltung von Räumen entlang von Erschliessungsanlagen, Gewässern und Waldrändern sowie der Freihaltung von Flächen im Interesse des Ortsbildes und des Natur- und Umweltschutzes. Für verschiedene Bedürfnisse können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden.

² Baulinien gehen allen anderen öffentlichrechtlichen Abstandsvorschriften vor. Sie bestimmen die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf. Bestehende Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen nur unterhalten werden.

³ Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen dürfen bis 1.5 m über die Baulinie hinausragen, bei Baulinien entlang von Verkehrsanlagen nur, sofern sie mindestens 3.0 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen.

⁴ Vorbehalten bleiben Vorschriften über Baulinien in anderen kantonalen Erlassen.

Art. 56

Niveaulinien

¹ Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen.

² Bauten und Anlagen auf angrenzenden Grundstücken sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Art. 57

¹ Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann ausser bei Gewässer- und Waldabstandslinien Ausnahmen von den Vorschriften über Bau- und Niveaulinien gewähren, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer sich in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen.

Ausnahmen,
Verfahren

² Werden Bau- und Niveaulinien als Bestandteil von Plänen der Grundordnung oder von Quartierplänen festgelegt, gelten die Verfahrensvorschriften für die betreffenden Pläne. Für eigenständige Bau- und Niveaulinienpläne richtet sich das Verfahren sinngemäss nach den Vorschriften über das Quartierplanverfahren.

³ Baulinien der Gemeinden entlang von Kantonsstrassen sind in einem Plan der Grundordnung festzulegen.

4. ERSCHLIESSUNG

Art. 58

¹ Die Gemeinden planen im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Grund-, Grob- und Feinerschliessung ihres Gebietes. Sie erstellen Übersichten über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife.

Allgemeines

² Die Grunderschliessung umfasst die Versorgung eines grösseren zusammenhängenden Gebietes mit den übergeordneten Anlagen wie Hauptstrassen, Eisenbahnlinien, Wasser- und Elektrizitätswerken, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen.

³ Unter Groberschliessung wird die Versorgung eines zu überbauenden Gebietes mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Strassen und Wege, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet dienen. Sie verbinden die Anlagen der Grunderschliessung mit denjenigen der Feinerschliessung.

⁴ Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen.

Art. 59

¹ Die Gemeinden erstellen ein Erschliessungsprogramm. Dieses bestimmt in Abstimmung mit der Finanzplanung, welche Teile der Bauzone zu welchem Zeitpunkt erschlossen und welche Erschliessungsanlagen wann saniert werden.

Erschliessungs-
programm

² Die Gemeinden regeln Zuständigkeit und Verfahren für den Erlass und die Änderung des Erschliessungsprogramms. Sie führen eine Mitwirkungsaufgabe durch.

³ Das Erschliessungsprogramm ist für die mit Planungsaufgaben betrauten Organe der Gemeinde verbindlich. Es ist öffentlich und kann von jedermann eingesehen werden.

Art. 60

Durchführung
1. Zuständigkeit,
Säumnis

¹ Die Durchführung der Erschliessung der Bauzonen und der anderen Nutzungszonen (Projektierung, Bau, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung) ist Aufgabe der Gemeinden beziehungsweise der von ihnen beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften, sofern nicht Bund oder Kanton Träger der Erschliessung sind.

² Die Gemeinden können im Baugesetz Private ermächtigen, ihr Land nach den Vorgaben der Erschliessungspläne selbst zu erschliessen. Sind mehrere Private an einer Erschliessung beteiligt und können sie sich über das Vorgehen oder die Verteilung der Kosten nicht einigen, entscheidet der Gemeindevorstand.

³ Der Gemeindevorstand entscheidet über Ansprüche Privater gemäss Bundesrecht auf Privaterschliessung oder Bevorschussung bei nicht rechtzeitiger Erschliessung von Bauzonen durch das Gemeinwesen. Wird eine Privaterschliessung oder Bevorschussung gestattet, führt der Gemeindevorstand im Zuge der Ausführung der Anlagen ein Beitragsverfahren durch und verteilt die Kosten auf alle erschlossenen Grundstücke.

⁴ Rückerstattungsansprüche aus der Privaterschliessung oder Bevorschussung sind im Beitragsverfahren gemäss Absatz 3 zu regeln. Vorleistungen, die zurückzuerstatten sind, werden ohne Zins in das Beitragsverfahren einbezogen.

Art. 61

2. Ausführungs-
recht der Gemein-
den

¹ Die Gemeinden erlassen nähere Bestimmungen über die Planung und Durchführung der Erschliessung sowie die Koordination mit anderen Erschliessungsanlagen.

² Die Gemeinden ordnen insbesondere die Anforderungen an die Erschliessung im Allgemeinen und für besondere Verhältnisse und regeln die Ausgestaltung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Erschliessungsanlagen.

³ Die Gemeinden regeln die Berechtigung der Öffentlichkeit und von Privaten zur Benützung von Erschliessungsanlagen sowie die daraus fliessenden Entschädigungsfragen. Sie bestimmen ausserdem die Voraussetzungen und die Zuständigkeit für die Übernahme von privaten Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde.

Art. 62

¹ Die Gemeinden decken ihre Auslagen für Erschliessungen nach Artikel 60 durch Erhebung von Erschliessungsabgaben. Sie beteiligen sich an den Kosten, soweit an den Anlagen ein öffentliches Interesse besteht oder besondere Umstände vorliegen.

Finanzierung
1. Abgabepflicht

² Verkehrsanlagen werden über Beiträge, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen über Beiträge beziehungsweise Gebühren finanziert. Die Gemeinden bestimmen, welche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden.

³ Die Erschliessungsabgaben sind grundsätzlich von den Personen zu bezahlen, die aus den öffentlichen Anlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen oder nutzen könnten. Erscheint die Bezahlung einer voraussichtlichen Abgabe als gefährdet, kann der Gemeindevorstand eine angemessene Sicherheit verlangen.

⁴ Für die Finanzierung von Erschliessungsanlagen, die gestützt auf die Meliorationsgesetzgebung erstellt werden, gelten ausschliesslich die Bestimmungen der Meliorationsgesetzgebung.

Art. 63

¹ Beiträge werden erhoben zur Deckung der Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung von Erschliessungsanlagen. Zu den beitragspflichtigen Kosten gehören alle für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen.

2. Beiträge

² Der Gemeindevorstand legt den Kostenanteil fest, der von der Gemeinde (Anteil der öffentlichen Interessenz) und von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (Anteil der privaten Interessenz) zu tragen ist. Dabei gelten in der Regel folgende Richtwerte:

	Gemeindeanteil	Privatanteil
Groberschliessung	70 - 40 %	30 - 60 %
Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %

³ Für die Aufteilung des Privatanteils auf mehrere Beteiligte dient in der Regel die mögliche Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung allfälliger weiterer Vor- und Nachteile.

⁴ Die Beteiligten können zu Akontozahlungen bis zur Höhe der voraussichtlichen Kostenanteile verpflichtet werden.

⁵ Schuldner der Beiträge sind die im Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Bei Gesamteigentum sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentum die Miteigentümer Schuldner der Beiträge. Bei Baurechtsverhältnissen ist der Bauberechtigte Beitragsschuldner.

⁶ Die Regierung regelt durch Verordnung das Verfahren für die Erhebung von Beiträgen (Beitragsverfahren).

Art. 64

3. Gebühren

¹ Gebühren werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.

² Die Gemeinden bestimmen in einem Gemeindeerlass, welche Gebühren erhoben werden. Sie legen den Kreis der Gebührenpflichtigen sowie die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze fest und regeln das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

5. LANDUMLEGUNG

Art. 65

Zweck

¹ Erfordern der Erlass von Nutzungsplänen oder die Verwirklichung einer festgelegten Nutzungsordnung die Umlegung von Grundstücken oder die Änderung von Parzellengrenzen, werden Landumlegungen oder Grenzbereinigungen durchgeführt.

² Landumlegungen und Grenzbereinigungen können als selbständige Verfahren oder in Verbindung mit einem Nutzungsplanverfahren durchgeführt werden.

³ Für land- und forstwirtschaftliche Güterzusammenlegungen sowie für Landumlegungen für National- oder Kantonsstrassen gelten die Verfahrensbestimmungen der Meliorations- beziehungsweise Strassengesetzgebung.

Art. 66

Zuständigkeit,
Verfahren

¹ Zuständig für die Einleitung und Durchführung von Landumlegungen und Grenzbereinigungen sowie für Entscheide über die Neuzuteilung und den Kostenverteiler ist unter Vorbehalt von Absatz 2 der Gemeindevorstand oder, sofern die Landumlegung oder Grenzbereinigung in Verbindung mit einer kantonalen Nutzungsplanung erfolgt, das Departement.

² Wird die Landumlegung oder Grenzbereinigungen mit einer Nutzungsplanung verbunden, für deren Erlass nicht der Gemeindevorstand oder das Departement zuständig sind, wird die Neuzuteilung von dem für den Erlass der Nutzungsplanung zuständigen Organ erlassen.

³ Die Einleitung von Landumlegungen und Grenzbereinigungen erfolgt von Amtes wegen oder auf Antrag Privater. Lehnt die für die Einleitung zuständige Behörde private Anträge ab, teilt sie dies den Antragstellenden in einer anfechtbaren Verfügung mit.

⁴ Die Regierung regelt durch Verordnung das Verfahren für Landumlegungen und Grenzbereinigungen nach diesem Gesetz.

Art. 67

¹ Nach Anordnung einer Landumlegung kann die zuständige Behörde für das ganze Beizugsgebiet oder Teile davon für die Dauer von zwei Jahren einen Umlegungsban beschliessen. Für den Erlass und die Verlängerung des Umlegungsbanes gelten sinngemäss die Vorschriften für kommunale Planungszonen. Der Umlegungsban ist unter Angabe der Dauer im Grundbuch anzumerken.

Umlegungsban,
Vorkaufsrecht

² Während des Umlegungsbanes dürfen über Grundstücke ohne Zustimmung der zuständigen Behörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen getroffen werden, welche die Umlegung beeinträchtigen oder erschweren könnten.

³ Während der Dauer einer Landumlegung steht dem Träger der Umlegung an allen Grundstücken im Beizugsgebiet ein Vorkaufsrecht zu, soweit das Grundstück zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe benötigt wird.

Art. 68

¹ Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Verzeichnis über die dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen (Bestandesverzeichnis) zu erstellen. Wird die Landumlegung als Wertumlegung durchgeführt, sind die Pläne und Verzeichnisse durch eine Bewertungstabelle zu ergänzen. Eigentümerinnen und Eigentümer von nicht im Grundbuch aufgenommenen Grundstücken haben den Eigentumsausweis auf eigene Kosten zu erbringen.

Aufnahme des
alten Bestandes,
Auflage,
Einsprache

² Die zuständige Behörde führt ein Auflage- und Einspracheverfahren durch. Betreffen Einsprachen den Bestandesplan oder das Bestandesverzeichnis, setzt die Behörde der Partei, deren Anspruch sich nicht aus dem Grundbuch ergibt, eine Frist von 20 Tagen, um eine allfällige Klage auf dem Zivilweg geltend zu machen.

³ Nach Abschluss des Verfahrens erwächst der alte Bestand in Rechtskraft.

Art. 69

¹ Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes wird das Land unentgeltlich in Abzug gebracht, das für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen benötigt wird, die überwiegend den Bedürfnissen des Umlegungsgebietes dienen. Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

Landabzüge,
Neuzuteilung

² Die nach den Landabzügen übrig bleibende Fläche wird im Verhältnis des eingeworfenen Landes und unter Berücksichtigung aller mit dem alten und neuen Besitzstand verbundenen Vor- und Nachteile auf die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verteilt. Mehr- und Minderzuteilungen sowie besondere Vor- und Nachteile einzelner Zuteilungen sind in Geld voll auszugleichen.

³ Reicht ein Anteil zur Bildung eines zonengemäss nutzbaren Grundstücks nicht aus, und ist auch eine zweckmässige Zuteilung von Gesamt- oder Miteigentum nicht gewünscht oder nicht möglich, besteht kein Anspruch auf eine Landzuteilung.

Art. 70

Bereinigung der
Rechte

¹ Vor der Neuzuteilung sind in Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt die dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen zu bereinigen und die Grundbuchanmeldung vorzubereiten.

² Mit Ausnahme der übertragenen oder neu begründeten Rechte sowie der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Grundstücken sämtliche beschränkten dinglichen Rechte sowie sämtliche Vormerkungen und Anmerkungen des alten Bestandes unter.

Art. 71

Kosten

¹ Die Kosten der Landumlegung und Grenzbereinigung einschliesslich der Kosten der Vermessung und Vermarkung gehen zulasten der Beteiligten. Die Gemeinde leistet ausnahmsweise Beiträge, soweit an den Massnahmen ein weitergehendes öffentliches Interesse besteht.

² Für die Abgabepflicht und die Aufteilung der Kosten unter den Beteiligten gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Erhebung von Beiträgen.

³ Einzelheiten über das Verfahren zur Festlegung und für den Einzug der Kostenanteile regelt die Regierung durch Verordnung.

V. Kantonale Bauvorschriften

1. BAUREIFE

Art. 72

Baureife

¹ Neubauten sowie wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist.

² Ein Grundstück gilt als baureif, wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe und zweckmässige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird.

2. GESTALTUNG

Art. 73

¹ Siedlungen, Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Siedlung und
Landschaft

² Wo dieses Gesetz oder die Ortsplanung eine Pflicht zur Gestaltungsberatung vorsehen, haben sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne und die Baubehörde bei der Beurteilung des Bauvorhabens durch Fachleute in Fragen der Baugestaltung beraten zu lassen.

³ Verunstaltet eine Baute oder Anlage wegen mangelhaftem Unterhalt das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die für die Bewilligung zuständige Behörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die Behörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

Art. 74

¹ Geschützte Objekte nach Artikel 43 sind zu erhalten. Geschützte
Objekte

² Bauliche Änderungen an geschützten Objekten unterliegen der Gestaltungsberatung. Die Bauabsichten sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der für die Bewilligung zuständigen Behörde bekannt zu geben. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und den Fachleuten für Fragen der Baugestaltung, gestützt auf die Schutzziele gemäss Siedlungsanalyse und das Gebäudeinventar, die Erhaltungsanordnungen im Einzelnen fest. Liegt für das betroffene Objekt noch kein Gebäudeinventar vor, veranlasst sie die Inventarisierung.

³ Bauliche Änderungen werden bewilligt, wenn sie die Erhaltungsanordnungen berücksichtigen. Die Bewilligung kann mit entsprechenden Auflagen verknüpft werden.

⁴ Vorbehalten bleiben bereits bestehende Schutz- und Erhaltungsanordnungen der Gemeinden oder von kantonalen oder eidgenössischen Behörden, welche gestützt auf die Raumplanungs- oder die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung getroffen wurden.

3. ABSTÄNDE

Art. 75

¹ Bei der Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt. Bauabstände
1. Gebäude

² Zwischen Gebäuden ist ein Gebäudeabstand von 5.0 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Gebäudeabstände vorschreibt.

³ Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone dürfen bis zu 1.0 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Bildet der vorspringende Gebäudeteil nach aussen eine Wand, gilt diese als Teil der Umfassungswand.

Art. 76

2. Weitere Bauten
und Anlagen

¹ Für offene überdachte Flächen wie Unterstände und dergleichen gelten die Grenzabstände für Gebäude, gemessen ab Dachtraufe bis zur Grundstücksgrenze.

² Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.0 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.0 m, haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch von maximal 2.5 m einzuhalten.

³ Bei Grabungen ist ein Grenzabstand von 0.5 m, gemessen von der Oberkante der Grabenböschung, einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder vergleichbare bauliche Massnahmen gesichert, braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden.

⁴ Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m.

⁵ Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 0.5 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden zurückgeschnitten werden. Höhere Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.5 m.

Art. 77

3. Unter-
schreitungen,
Vorbehalte

¹ Die kommunale Baubehörde kann Unterschreitungen der in diesem Gesetz und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch.

² Schreiben die Grundordnung oder ein Quartierplan eine bestimmte Lage einer Baute oder Anlage vor, gelten die Bauabstände dieses Gesetzes und der Baugesetze der Gemeinden nicht, soweit sie der Planung entgegenstehen.

³ Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften in anderen kantonalen Erlassen, Abstände aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung sowie Strassenabstände der Gemeinden.

Art. 78

¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber Gewässern die in der Grundordnung festgelegten Gewässerabstandslinien einzuhalten. Gewässerabstand,
Waldabstand

² Wo Gewässerabstandslinien fehlen, gilt innerhalb der Bauzone ein Gewässerabstand von 10 m und ausserhalb der Bauzone ein solcher von mindestens 20 m, gemessen ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung. Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere bei Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, kann die für die Bewilligung zuständige Behörde nach Anhören der kantonalen Fachbehörde Ausnahmen von diesen Abständen gewähren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.

4. SICHERHEIT UND GESUNDHEIT

Art. 79

¹ Bauten und Anlagen haben den gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften der Arbeits-, Energie-, Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung zu entsprechen. Im Allgemeinen

² Bauten und Anlagen haben den anerkannten Regeln der Baukunde zu genügen und dürfen weder bei der Erstellung noch durch ihren Bestand und ihre Nutzung Personen, Tiere und Sachen gefährden.

³ Die Regierung kann durch Verordnung vorschreiben, dass bestimmte Bauten und Anlagen einer besonderen behördlichen Prüfung auf ihre Sicherheit gegenüber Einwirkungen der Natur wie Erdbeben, Schnee, Wind zu unterziehen sind.

⁴ Gefährdet eine Baute oder Anlage Menschen oder Tiere, oder werden Menschen oder Tiere durch die Benützung gefährdeter Bauten oder Anlagen einer unmittelbaren Gefahr ausgesetzt, verpflichtet die kommunale Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die kommunale Baubehörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

Art. 80

¹ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als acht Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen müssen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind. Die öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen müssen überdies von Behinderten benützt werden können. Behinderten-
gerechtes Bauen

² Die Anforderungen gemäss Absatz 1 sind auch bei Erneuerungen im Sinne des einschlägigen Bundesrechts zu erfüllen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen oder der Aufwand für die Anpassung nicht unverhältnismässig ist.

³ Die Prüfung von Baugesuchen auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften über das behindertengerechte Bauen obliegt der kommunalen Baubehörde. Sie kann zu diesem Zweck sachkundige Beraterinnen oder Berater beiziehen.

⁴ Die kommunale Baubehörde gibt den beschwerdeberechtigten Behindertenorganisationen den Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Baugesuche bekannt.

5. BESITZSTAND UND AUSNAHMEN INNERHALB DER BAUZONEN

Art. 81

Besitzstand

¹ Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, dürfen erhalten und erneuert werden.

² Solche Bauten und Anlagen dürfen zudem umgebaut, massvoll erweitert oder in ihrer Nutzung geändert werden, wenn dadurch die Abweichung von den geltenden Vorschriften nicht verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

³ Die Gemeinden können im Baugesetz auch den Wiederaufbau nach Zerstörung oder Abbruch ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise für zulässig erklären (Hofstattrecht). Sie regeln die Einzelheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen.

⁴ Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts über die Anwendung neuer Vorschriften auf bestehende Bauten und Anlagen.

Art. 82

Ausnahmen

¹ Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die kommunale Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Bau- und Zonenvorschriften gewähren, wenn dadurch keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden.

² Die Ausnahmegewilligung kann davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen. Für wertvermehrnde Aufwendungen wird in diesem Fall bei späterer Enteignung keine Entschädigung geleistet.

³ Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Ausnutzungsziffern, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden.

6. AUSNAHMEN FÜR BAUTEN UND ANLAGEN AUSSERHALB DER BAUZONEN

Art. 83

¹ Die Zulässigkeit von nicht zonenkonformen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach dem Bundesrecht. Im Allgemeinen

² Die Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken wird im Rahmen des Bundesrechts bewilligt.

³ Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen wird im Rahmen des Bundesrechts bewilligt, wenn die Bauten und Anlagen in der Grundordnung oder von der gemäss kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzgebung zuständigen Behörde unter Schutz gestellt wurden.

⁴ Abweichende nutzungsplanerische Regelungen bleiben vorbehalten.

Art. 84

¹ Die Änderung der Nutzung von landschaftsprägenden Bauten wird im Rahmen des Bundesrechts bewilligt, wenn Landschafts-
prägende Bauten

1. die Bauten zusammen mit der Landschaft von der Gemeinde nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans in der Grundordnung unter Schutz gestellt und als unnutzbar bezeichnet sind;
2. in der Grundordnung sichergestellt ist, dass die Landschaft ab Unterschutzstellung langfristig bewirtschaftet wird;
3. in der Grundordnung sichergestellt ist, dass die geschützten Bauten unterhalten werden und dass bauliche Massnahmen an allfälligen weiteren Bauten nur zulässig sind, wenn dies mit den Schutzzielen vereinbar ist.

² Die unnutzbaren Bauten müssen im Zeitpunkt der Baueingabe noch bestimmungsgemäss nutzbar sein. Die durch eine allfällige Umnutzung neu geschaffenen Wohnfläche darf nicht mehr als 50 m² Bruttogeschossfläche betragen. Restflächen sind als Nebenflächen zu nutzen. Umbauten unterliegen der Gestaltungsberatung. Bei Umbauten sind störende frühere Eingriffe in die Baute und deren Umgebung zu beseitigen. Die Umgebung ist im landschaftstypischen Zustand zu belassen oder in diesen Zustand zurück zu versetzen.

³ Wird die Bewirtschaftung während mehr als fünf Jahren unterlassen, setzt die für die Bewilligung zuständige Behörde den Pflichtigen eine angemessene Frist zur Erfüllung der Verpflichtung. Kommen diese den Anordnungen nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter

Androhung die Landschaft auf Kosten der Säumigen durch Dritte bewirtschaften.

VI. Formelles Baurecht

1. ORGANISATION

Art. 85

Grundsatz

¹ Das Bauwesen ist Sache der Gemeinden, soweit dieses Gesetz oder die Spezialgesetzgebung nichts anderes bestimmen.

² Zuständige Behörde für Verfügungen und Entscheide der Gemeinden ist der Gemeindevorstand, soweit dieses Gesetz, die Spezialgesetzgebung oder das Gemeinderecht nicht eine andere kommunale Behörde bestimmen (kommunale Baubehörde).

³ Die Gemeinden organisieren das Bauwesen so, dass ein fachlich kompetenter, wirksamer, zeitgerechter und koordinierter Vollzug gewährleistet ist.

⁴ Die Gemeinden streben eine überkommunale Zusammenarbeit an, insbesondere durch Bildung gemeinsamer Bauämter sowie durch Bezeichnung gemeinsamer Fachleute oder Fachgremien mit Beratungsfunktion in Baugestaltungsfragen und weiteren Fragen des Bau-, Umwelt- und Energierechts.

2. BEWILLIGUNGEN

Art. 86

Baubewilligung

¹ Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) dürfen nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind.

² Zeitlich begrenzte Bauvorhaben sowie solche, die weder öffentliche noch private Interessen berühren, unterliegen nicht der Baubewilligungspflicht. Die Regierung bestimmt durch Verordnung, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen. Sie trifft für Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen die gleiche Regelung, soweit das Bundesrecht dies zulässt.

³ Die Gemeinden können im Baugesetz nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem Meldeverfahren unterstellen.

⁴ Vorbehalten bleiben abweichende eidgenössische oder kantonale Bestimmungen für Bauvorhaben, die nicht der kommunalen Baubewilligungshoheit unterliegen.

Art. 87

¹ Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) erfordern neben der Baubewilligung eine kantonale Bewilligung (BAB-Bewilligung). BAB-Bewilligung,
BAB-Behörde

² Zuständig für Entscheide über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist das Departement (BAB-Behörde). Die Regierung kann durch Verordnung die Zuständigkeit ganz oder teilweise einer anderen kantonalen Behörde übertragen.

³ Die kommunale Baubehörde überweist Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch), bei denen sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung und eine BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, mit begründetem Antrag auf Erteilung der BAB-Bewilligung der Fachstelle. Andernfalls weist sie das Gesuch von sich ab.

⁴ Erteilt die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, wird sie von der kommunalen Baubehörde zusammen mit der Baubewilligung eröffnet. In diesem Fall ist die Baubewilligung ohne Rücksicht auf allfällige kommunale Rechtsmittel direkt beim Verwaltungsgericht anfechtbar.

⁵ Verweigert die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, eröffnet sie den ablehnenden BAB-Entscheid direkt den Gesuchstellenden, wodurch das Baugesuch als abgewiesen gilt. Für die Verfahrenskosten der Gemeinde erlässt die kommunale Baubehörde einen separaten Kostenentscheid.

⁶ Bauten und Anlagen, die von der Regierung durch Verordnung von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden, erfordern keine BAB-Bewilligung, auch wenn die Gemeinden sie dem Meldeverfahren unterstellen.

Art. 88

¹ Erfordern Bauvorhaben neben der Baubewilligung und einer allfälligen BAB-Bewilligung zusätzliche Bewilligungen, Ausnahmbewilligungen, Genehmigungen oder Zustimmungen weiterer Behörden (Zusatzbewilligungen) und besteht zwischen den Bewilligungen ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander erteilt werden können, sondern inhaltlich abgestimmt werden müssen, werden Verfahren und Entscheide im Baubewilligungsverfahren und im BAB-Verfahren koordiniert. Koordination bei
Zusatzbewilligungen

² Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen ist die Koordination Sache der kommunalen Baubehörde. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet die BAB-Behörde über kantonale Zusatzbewilligungen selbst, wenn ein Gesamtentscheid zur Verbesserung der Koordination beiträgt, der Verfahrensbeschleunigung dient oder unter den Parteien vereinbart wurde.

³ Weitere Einzelheiten über die Koordination regelt die Regierung durch Verordnung.

Art. 89

Bewilligungs-
voraussetzungen

¹ Bauvorhaben und Zweckänderungen werden bewilligt, wenn alle Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts eingehalten sind.

² Baugesuche werden nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit des Entscheids gilt.

³ Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstücks, ist das Baugesuch durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mit zu unterzeichnen. Ist sie nicht Eigentümerin des für die Erschliessung benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn die erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens im Baugesuch nachgewiesen werden.

Art. 90

Nebenbestim-
mungen

¹ Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder drängen sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands auf, sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen.

² Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung oder von erheblicher Bedeutung sind vor Baubeginn auf Kosten der Baugesuchstellenden im Grundbuch anzumerken. Das Grundbuchamt bescheinigt der anmeldenden Behörde den Vollzug der Anmerkung.

³ Für die richtige Erfüllung von Nebenbestimmungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden. Sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

Art. 91

Baubeginn,
Erlöschen der
Baubewilligung,
Bauvollendung

¹ Bauvorhaben dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren.

² Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Bauvorhaben sind innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

³ Wird ein Bauvorhaben nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Art. 92

Baubewilligungs-
verfahren

¹ Baugesuche, BAB-Gesuche und Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind bei der Standortgemeinde einzureichen.

² Die Gemeinden führen das Auflageverfahren durch. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Gemeinde schriftlich und begründet

Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten sinngemäss die Voraussetzungen für die Planungsbeschwerde an die Regierung.

³ Die Regierung regelt durch Verordnung das Baubewilligungsverfahren und das BAB-Verfahren. Für Bauvorhaben, die nur geringfügige öffentliche und private Interessen berühren, legt sie ein Meldeverfahren fest.

⁴ Die Gemeinden erlassen im Baugesetz nach Bedarf ergänzende Bestimmungen.

3. VERANTWORTLICHKEIT, WIEDERHERSTELLUNG, STRAFE

Art. 93

¹ Für die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen und dem Baugespann sowie für die Einhaltung von Nebenbestimmungen sind Bauherrschaften, Eigentümerinnen und Eigentümer, sonstige Berechtigte sowie die mit der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragten Personen verantwortlich.

Verantwortlichkeit, Haftung

² Kanton und Gemeinden übernehmen durch die Bewilligung und Kontrolle von Bauten und Anlagen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Bauten und Anlagen.

Art. 94

¹ Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde.

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

² Zuständig für den Erlass und die Durchsetzung von Wiederherstellungsverfügungen ist die kommunale Baubehörde. Bei vorschriftswidrigen Zuständen ausserhalb der Bauzonen trifft die BAB-Behörde die erforderlichen Massnahmen, sofern die kommunale Baubehörde trotz Aufforderung durch den Kanton untätig bleibt. Die dem Kanton daraus erwachsenden Kosten werden der Gemeinde belastet, soweit sie nicht den Pflichtigen überbunden werden können oder uneinbringlich sind.

³ Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt sowohl den Eigentümerinnen oder Eigentümern als auch Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

⁴ Muss die zuständige Behörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise absehen, erlässt sie eine Verfügung, dass der gesetzwidrige Zustand geduldet wird (Duldungsverfügung).

Art. 95

Busse

¹ Wer dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen des Kantons oder der Gemeinden verletzt, wird mit Busse zwischen 200 Franken und 40 000 Franken bestraft. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.

² Strafbare ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung, begangen durch die nach Artikel 93 verantwortlichen Personen. Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, einer Einzelfirma oder einer Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

³ Zuständig für die Bestrafung ist die kommunale Baubehörde. In Fällen, wo die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von der BAB-Behörde angeordnet wird, ist diese für die Bestrafung zuständig.

⁴ Der Strafanspruch verjährt innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.

4. VERFAHRENSKOSTEN

Art. 96

Verfahrenskosten

¹ Die Gemeinden erheben für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.

² Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.

³ Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung.

⁴ Die BAB-Behörde erhebt für BAB-Entscheide sowie für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen von den Gesuchstellenden beziehungsweise Parteien Gebühren, welche aus einer Staatsgebühr bis 3000 Franken, einer Kanzleigebür und dem Ersatz allfälliger Barauslagen bestehen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr angemessen erhöht werden.

⁵ Vorbehalten bleiben Gebühren für Zusatzbewilligungen und Umweltverträglichkeitsprüfungen nach Massgabe der jeweiligen Spezialgesetzgebung.

VII. Enteignung

Art. 97

¹ Mit der Genehmigung der Grundordnung ist der Gemeinde das Formelle Enteignung Enteignungsrecht erteilt für die darin festgesetzten

1. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
2. Flächen oder Flächenanteile in andern Bauzonen für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen;
3. projektierten und für die Enteignung vorgesehenen Strassen und Wege.

² Das Enteignungsrecht erstreckt sich auf dingliche und obligatorische Rechte sowie Nachbarrechte, die zur Ausführung der geplanten Bauten und Anlagen benötigt werden oder diesen entgegenstehen.

³ Will die Gemeinde oder eine von ihr ermächtigte Trägerschaft das Enteignungsrecht ausüben, teilt sie dies den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung schriftlich mit. In gleicher Weise können auch die Betroffenen durch schriftliche Bekanntgabe ihres Angebotes von der Gemeinde die Ausübung des Enteignungsrechtes verlangen.

⁴ Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung.

Art. 98

¹ Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung Materielle Enteignung gleichkommen (materielle Enteignung), haben die Betroffenen einen Anspruch auf volle Entschädigung.

² Entschädigungspflichtig ist das Gemeinwesen, welches die Eigentumsbeschränkung beschlossen hat oder gemäss Zuständigkeitsordnung hätte beschliessen müssen.

³ Entschädigungsbegehren aus materieller Enteignung sind beim entschädigungspflichtigen Gemeinwesen schriftlich und unter Angabe der Höhe der geforderten Entschädigung geltend zu machen.

⁴ Bestreitet das Gemeinwesen die Entschädigungspflicht oder können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann das Entschädigungsbegehren nach den Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung bei der zuständigen Enteignungskommission geltend gemacht werden.

⁵ Beträgt die zu leistende Entschädigung mehr als zwei Drittel des Wertes, der für das Grundstück im Falle einer formellen Enteignung bezahlt werden müsste, können beide Parteien die formelle Enteignung verlangen.

Art. 99

Verzicht auf die
Enteignung
bzw.
Eigentumsbe-
schränkung,
Rückerstattung,
Verjährung

¹ Die Gemeinde kann innert 90 Tagen seit rechtskräftiger Festlegung der Entschädigung auf die Enteignung beziehungsweise Eigentumsbeschränkung verzichten. Die Verzichtserklärung wird unwirksam, wenn die Planfestsetzung nicht innerhalb von zwei Jahren aufgehoben wird.

² Wird eine Eigentumsbeschränkung, für die eine Entschädigung geleistet wurde, später aufgehoben oder entfällt deren enteignungsähnliche Wirkung, hat die Gemeinde gegenüber der jeweiligen Grundeigentümerin oder dem jeweiligen Grundeigentümer einen Anspruch auf eine angemessene Rückerstattung. Streitigkeiten über den Rückerstattungsanspruch entscheidet die zuständige Enteignungskommission. Die Gemeinde lässt den Rückerstattungsanspruch im Zeitpunkt der Bezahlung der Entschädigung im Grundbuch anmerken.

³ Entschädigungsansprüche wegen materieller Enteignung sowie Rückerstattungsansprüche gemäss Absatz 2 verjähren innert fünf Jahren seit In-Kraft-Treten der Eigentumsbeschränkung beziehungsweise deren Aufhebung oder Wegfall.

VIII. Rechtsschutz

Art. 100

Zusatzbewilli-
gungen

¹ Die in diesem Gesetz und der darauf beruhenden Verordnung festgelegten Auflage-, Einsprache- und Beschwerdefristen für Nutzungspläne und Bauvorhaben gelten auch für gleichzeitig aufzulegende Gesuche für Zusatzbewilligungen.

² Werden Zusatzbewilligungen zusammen mit Entscheiden, Beschlüssen oder Verfügungen eröffnet, die dem Rekurs an das Verwaltungsgericht unterliegen, gilt das Rechtsmittel des Rekurses auch für eine allfällige Anfechtung der Zusatzbewilligung.

Art. 101

¹ Beschlüsse der Gemeinden über den Erlass der Grundordnung sowie Beschlüsse des Gemeindevorstands über den Erlass oder die Verlängerung von Planungszonen können innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe mit Planungsbeschwerde bei der Regierung angefochten werden.

Planungsbe-
schwerde

² Zur Beschwerde berechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert sind.

³ Die Regierung hat die volle Überprüfungsbefugnis. Hebt sie im Beschwerdeentscheid Erlasse oder Teile davon auf, entscheidet sie in der Sache selbst oder weist diese zur neuen Beschlussfassung an die Gemeinde zurück.

⁴ Im Übrigen richtet sich das Beschwerdeverfahren nach den Vorschriften des VVG.

Art. 102

¹ Entscheide der Regierung über den Erlass von kantonalen Nutzungsplänen und Ersatzordnungen, über die Genehmigung von kommunalen Grundordnungen sowie über Planungsbeschwerden können mit Rekurs an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden.

Rekurs
1. Entscheide der
Regierung

² Entscheide der Regierung gemäss Absatz 1 sowie Entscheide über den Erlass des kantonalen Richtplans und die Genehmigung von regionalen Richtplänen können von den betroffenen Gemeinden und Regionalverbänden als Träger der Orts- beziehungsweise Regionalplanung mit Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Art. 103

¹ Verfügungen kantonomer Behörden, die sich auf dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse stützen und nicht gemäss ausdrücklicher Regelung bei der Regierung angefochten werden können, unterliegen dem Rekurs an das Verwaltungsgericht.

2. Verfügungen
kantonomer
Behörden

² Verfügungen über den Erlass oder die Verlängerung kantonomer Planungszonen, die Genehmigung von Planänderungen nach Artikel 48 Absatz 3 sowie BAB-Entscheide können auch von den Gemeinden angefochten werden.

Art. 104

¹ Die nach Bundesrecht zur Beschwerde berechtigten Umweltorganisationen beteiligen sich an Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die keiner kantonomer Genehmigung bedürfen, durch Erhebung einer Einsprache während des Auflageverfahrens.

Beschwerderecht
der Umwelt-
organisationen

² In Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die einer kantonalen Genehmigung bedürfen, melden Organisationen, sofern sie beschwerdeberechtigt sind und vom Beschwerderecht Gebrauch machen wollen, die Beteiligung am Verfahren während der Einsprache- oder Beschwerdeaufgabe bei der Fachstelle an. Diese gewährt der Organisation Akteneinsicht und gibt ihr Gelegenheit, innert einer von ihr festgelegten Frist zum Bauvorhaben oder zur Planung Stellung zu nehmen. Geht eine Stellungnahme ein, wird der Entscheid auch der am Verfahren beteiligten Organisation mitgeteilt. Erfolgt im Auflageverfahren keine Anmeldung oder wird im nachfolgenden Verfahren auf eine Stellungnahme verzichtet, gilt das Beschwerderecht als verwirkt.

IX. Schlussbestimmungen

Art. 105

Vollzug

¹ Die Regierung erlässt die in diesem Gesetz vorgesehenen Bestimmungen durch Verordnung. Sie kann bei Bedarf weitere zum Vollzug erforderliche Vorschriften erlassen.

² Das Beschwerderecht des Kantons gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung steht der Regierung zu. Das Verwaltungsgericht gibt dem Departement Gelegenheit, sich an Verfahren betreffend Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen und materielle Enteignung zu beteiligen.

Art. 106

Aufhebung und
Änderung
bisherigen Rechts

¹ Mit dem In-Kraft-Treten dieses Gesetzes wird das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 20. Mai 1973 aufgehoben.

² Die nachstehenden Erlasse werden mit dem In-Kraft-Treten dieses Gesetzes wie folgt geändert:

1. Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 12. Juni 1994 (EGZGB)

Art. 89 bis Art. 95

Aufgehoben

Art. 100 Abs. 1

¹ Stützmauern zur Erhaltung des gewachsenen Bodens gehören dem Eigentümer des Grundstücks, auf welchem sie errichtet worden sind, und sind von ihm zu unterhalten.

Art. 101 Abs. 1 und 2

Aufgehoben

Art. 131 Abs. 1 Ziff. 2

¹ Ein gesetzliches Pfandrecht besteht:

2. für die Kosten der Ersatzvornahme der Gemeinde und des Kantons gemäss Artikel 75 Absatz 3, Artikel 81 Absatz 4, Artikel 89 Absatz 3 und Artikel 99 Absatz 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Art. 131 Abs. 2 Ziff. 2

² Ein allen andern Pfandrechten vorgehendes Pfandrecht besteht:

2. für die auf Liegenschaften und Gebäulichkeiten entfallenden Beiträge an öffentliche Unternehmungen (Flusskorrekturen, Wildbachverbauungen, Verkehrsanlagen, Wasserversorgungen, Kanalisationen, elektrische Anlagen, Quartierplanungen, Baulandumlegungen und dergleichen), unter Ausschluss der wiederkehrenden Benutzungsgebühren;

2. Enteignungsgesetz des Kantons Graubünden vom 26. Oktober 1958

Art. 1 Abs. 1 und 2

¹ Dieses Gesetz gilt unter Vorbehalt des Bundesrechtes und des kantonalen Raumplanungsrechtes für alle Enteignungen und die Feststellung und Folgen enteignungsähnlicher Eigentumsbeschränkungen.

² Ist eine Enteignung nach eidgenössischem und kantonalem Recht möglich, so kann der Enteigner bestimmen, nach welchem Rechte sie durchzuführen ist. Nach Erteilung des Enteignungsrechts besteht dieses Wahlrecht nicht mehr.

3. Perimetergesetz des Kantons Graubünden vom 28. September 1980

Art. 1 Abs. 4

⁴ Für die Finanzierung von Erschliessungen, die von den Gemeinden oder den von ihnen beauftragten Körperschaften auf Grund des kantonalen Raumplanungsrechts durchgeführt werden, gelten ausschliesslich die Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.

Art. 107

¹ Die bestehenden Ortsplanungen bleiben, soweit Absatz 2 nichts anderes bestimmt, bis zur Anpassung an dieses Gesetz in Kraft. Die Anpassung hat bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung, jedoch innert 15 Jahren, zu erfolgen. Die Regierung kann diese Frist angemessen verlängern.

Übergangsbestimmungen
1. Verhältnis zu den Ortsplanungen

² Unmittelbar anwendbare Bestimmungen dieses Gesetzes gehen abweichenden kommunalen Vorschriften vor. Als unmittelbar anwendbar gelten:

1. die Bestimmungen über Verfahren und Zuständigkeiten (Artikel 5);
2. die Zonenvorschrift für die Zonen für Grünflächen (Artikel 30): sie gelangt in Grünzonen nach Artikel 28 KRG 73 zur Anwendung, die innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes liegen;
3. die Zonenvorschrift für die Gefahrenzonen (Artikel 38);
4. die Zonenvorschrift für die Zonen für künftige bauliche Nutzung (Artikel 40): sie gelangt in Gebieten zur Anwendung, die von den Gemeinden zur Verkleinerung zu grosser Bauzonen der zweiten Nutzungsetappe zugewiesen wurden;
5. die kantonalen Bauvorschriften (Artikel 72 – 84);
6. das formelle Baurecht (Artikel 85 – 96).

Wo dieses Gesetz ergänzende oder abweichende kommunale Vorschriften zulässt, findet das bestehende kommunale Recht weiterhin Anwendung. Vorbehalten bleiben ferner allgemein strengere Vorschriften der Gemeinden.

³ Die Befugnis der Gemeinden gemäss Artikel 86 Absatz 3, nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem Meldeverfahren zu unterstellen, kann vorübergehend bis zur Anpassung des Baugesetzes von den Gemeindevorständen wahrgenommen werden. Entsprechende Bestimmungen sind in einer Verordnung festzulegen und öffentlich bekannt zu geben.

Art. 108

2. Verfahren

¹ Für Baugesuche, Planungen und Verfahren, die im Zeitpunkt des Inkraft-Tretens dieses Gesetzes hängig sind, gilt unter Vorbehalt nachfolgender Bestimmungen neues Recht:

1. Hängige kommunale Baubewilligungs-, Planungs- und andere Verfahren werden bis zu deren Abschluss auf Gemeindeebene nach den bisherigen Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften weitergeführt. Für Rechtsmittel gilt neues Recht;
2. Streitigkeiten aus Nachbarrecht gemäss Artikel 89 - 95 und 101 Absatz 1 und 2 EGzZBG, die vor Inkraft-Treten dieses Gesetzes anhängig gemacht worden sind, werden bis zur rechtskräftigen Erledigung von den bis anhin zuständigen Behörden nach bisher geltendem Recht beurteilt.

² Wo zur Erfüllung regionaler Planungsaufgaben noch kein Regionalverband besteht, richten sich Zuständigkeit und Verfahren für regionale Richtpläne weiterhin nach den von der Regierung genehmigten Organisationsstatuten.

Art. 109

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

Referendum,
In-Kraft-Treten

² Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens.

Namens des Grossen Rates
Präsident: *Christian Möhr*
Kanzleidirektor: *Claudio Riesen*

Datum der Veröffentlichung: 23. Dezember 2004

Ablauf der Referendumsfrist: 23. März 2005

Referendum facoltativo

Scadenza del termine di referendum: 23 marzo 2005

Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC)

del 6 dicembre 2004

Il Gran Consiglio del Cantone dei Grigioni,

visto l'art. 80 della Costituzione cantonale,
visto il messaggio del Governo dell'11 maggio 2004,

decide:

I. Disposizioni generali

Art. 1

¹ La legge disciplina la pianificazione del territorio nel Cantone dei Grigioni. Essa stabilisce i compiti che competono ai comuni, alle corporazioni regionali e al Cantone. Oggetto

² La legge definisce le norme cantonali edilizie e di zona. Essa disciplina le procedure stabilite dal diritto cantonale.

Art. 2

¹ Comuni, corporazioni regionali e Cantone provvedono alla pianificazione ai sensi della legislazione sulla pianificazione territoriale. Essi tengono conto degli intenti della pianificazione territoriale anche per le altre loro attività. Obbligo di pianificazione

² Comuni, corporazioni regionali e Cantone adempiono ai loro compiti di comune accordo ed armonizzano le basi, le pianificazioni e le attività di incidenza territoriale fra di loro e con le basi, i concetti e le pianificazioni settoriali della Confederazione, nonché con le pianificazioni dei Cantoni e dei Paesi confinanti.

Enti di pianificazione	Art. 3 ¹ La pianificazione locale è compito dei comuni. Essi adempiono autonomamente a tale compito nel quadro del diritto di rango superiore. ² La pianificazione sovralocale compete di regola alle corporazioni regionali e al Cantone. ³ Il Governo esercita la vigilanza sulla pianificazione territoriale. Esso designa il Dipartimento competente (Dipartimento) e il Servizio per la pianificazione territoriale (Servizio).
Informazione, partecipazione, pianificazione cooperativa	Art. 4 ¹ Le autorità informano adeguatamente il pubblico su basi, obiettivi e sullo svolgimento delle pianificazioni e fanno in modo che le persone interessate dalla pianificazione possano partecipare in maniera adeguata. ² Gli enti di pianificazione possono concludere accordi con privati, in particolare in merito allo svolgimento temporale di pianificazioni, la qualità dell'insediamento auspicabile, il momento dell'esecuzione di progetti di costruzione e l'adeguata compensazione di vantaggi e di svantaggi dovuti alla pianificazione. Se gli accordi riguardano oggetti che sono parte del contenuto minimo di una pianificazione, questi sottostanno alla riserva della decisione delle autorità competenti per l'emanazione e l'approvazione della pianificazione.
Procedure, termine per l'evasione	Art. 5 ¹ Per le procedure concernenti pianificazioni, progetti di costruzione, ricomposizioni particellari e la riscossione dei tributi di urbanizzazione, definite nella presente legge e nell'ordinanza, fa stato esclusivamente il diritto cantonale, nella misura in cui i comuni e le corporazioni regionali non vengano esplicitamente autorizzati o obbligati ad emanare proprie prescrizioni procedurali divergenti o complementari oppure a disciplinare autonomamente determinate procedure. ² Le autorità competenti evadono le domande nei termini ordinatori definiti nella presente legge o nell'ordinanza, qualora non sia concordato altrimenti. I termini cominciano a decorrere non appena le domande sono formalmente corrette e complete, qualora non sia stabilito altrimenti. ³ Se eccezionalmente un termine non può essere rispettato, l'autorità competente comunica il ritardo agli interessati prima della scadenza con una breve motivazione e fissa un nuovo termine per l'evasione.
Mediazione	Art. 6 ¹ Le autorità di opposizione e di ricorso possono in ogni momento sospendere procedure pendenti a favore di una mediazione, se le parti lo richiedono. Il Governo disciplina i particolari in un'ordinanza. ² Concessioni di una parte nell'ambito di una mediazione non possono essere presentate nel processo e non costituiscono una prova. Chi ha

assunto la funzione di mediatrice o mediatore è escluso dal processo tra parti della mediazione quale rappresentante legale, testimone o persona di riferimento.

Art. 7

¹ Gli enti di pianificazione forniscono le basi necessarie per la loro pianificazione. Essi armonizzano reciprocamente la scelta delle basi e provvedono al loro scambio. Il Governo disciplina i particolari in un'ordinanza. Basi

² Gli enti di pianificazione osservano e analizzano lo sviluppo territoriale e basano le loro pianificazioni su di esso. Il Dipartimento fornisce all'Ufficio federale le informazioni necessarie.

³ I servizi cantonali collaborano e assicurano il necessario coordinamento delle basi all'interno del Cantone.

⁴ Le basi sono pubbliche e possono essere visionate da chiunque. Il loro effetto giuridico si conforma alla legislazione specifica.

Art. 8

¹ Le basi e gli strumenti di pianificazione vengono allestiti e gestiti in modo digitale. Digitalizzazione

² I piani sono estratti grafici allestiti sulla base dei dati digitali. Fintanto che il Governo non stabilisce altrimenti, soltanto l'estratto grafico ha effetto giuridico.

³ I dati di pianificazione territoriale vengono consegnati reciprocamente dagli enti di pianificazione e dai servizi; possono essere fatturate soltanto le spese di elaborazione.

Art. 9

¹ Nell'ambito della loro competenza, il Dipartimento e il Servizio possono prendere i provvedimenti di sostegno atti a garantire uno sviluppo territoriale sostenibile e a realizzare il diritto di pianificazione territoriale. Promozione

² Il Dipartimento e il Servizio possono appoggiare gli sforzi dei comuni nella formazione di Uffici tecnici e organi specializzati comuni con funzione consultiva in questioni edili e di pianificazione.

Art. 10

¹ Nel limite dei mezzi disponibili, il Cantone può accordare sussidi a comuni e corporazioni regionali, nonché ad organizzazioni, istituzioni e ad altri responsabili di progetti per: Sussidi cantonali
1. Principio,
presupposti

1. basi e pianificazioni;
2. progetti, quali concetti, ricerche, studi, modelli di sviluppo, analisi, che servono allo sviluppo territoriale sostenibile del Cantone, delle regioni, agglomerati e comuni, al miglioramento della collaborazione, dell'informazione e delle conoscenze di base reciproca, alla forma-

zione e al perfezionamento professionale di persone con compiti di pianificazione territoriale o all'esecuzione.

3. concorsi, aiuti all'esecuzione.

² Il Cantone può inoltre accordare ulteriori sussidi d'esercizio ad organizzazioni ed organi specializzati che esercitano attività di consulenza e di informazione in misura particolare e regolarmente nel campo della pianificazione territoriale.

³ La concessione di sussidi presuppone in particolare che i lavori siano di interesse cantonale e vengano eseguiti sotto la guida di specialisti.

Art. 11

2. Calcolo

¹ Sussidi a comuni e corporazioni regionali vengono versati sotto forma di sussidi di base e sussidi supplementari.

² I sussidi di base vengono commisurati alla capacità finanziaria dei comuni e delle corporazioni regionali ed al tipo di prestazione. I sussidi di base massimi alle spese computabili ammontano per:

1. comuni:	pianificazioni	al 30%
	basi, progetti	al 40%
2. corporazioni regionali:	basi, pianificazioni, progetti	al 50%

Se il bilancio cantonale lo richiede, il Governo può ridurre sussidi di base del 10 - 50 per cento.

³ Sussidi supplementari fino ad un massimo del 20 per cento delle spese computabili vengono concessi, se i lavori sono di particolare importanza dal punto di vista della pianificazione territoriale e dell'economia pubblica.

⁴ Sussidi ad organizzazioni, istituzioni e ad altri enti responsabili per progetti ai sensi dell'articolo 10 capoverso 1 devono essere commisurati a seconda dell'importanza dal punto di vista della pianificazione territoriale e dell'economia pubblica e ammontano ad un massimo del 50 per cento delle spese computabili.

Art. 12

3. Garanzia,
rimedi giuridici

¹ I sussidi sono garantiti dal Governo sulla base di programmi di lavoro e di stime dei costi. Il Governo può delegare questa competenza al Dipartimento e al Servizio.

² La garanzia avviene di regola nel quadro di accordi di prestazioni, che contengono almeno la finalità, le prestazioni del beneficiario del sussidio e del Servizio, lo scadenziario, le spese computabili, nonché le modalità del conteggio e del versamento del sussidio e dell'esame funzionale.

³ Il Governo decide in caso di disaccordi sui sussidi e di ulteriori controversie sugli accordi di prestazioni. Se la garanzia avviene da parte del Servizio, la decisione compete al Dipartimento.

⁴ Giusta le disposizioni sulla legge sulla procedura nelle pratiche amministrative e costituzionali del 3 ottobre 1982 (LPAC) le decisioni del Dipartimento possono essere impugnate presso il Governo.

II. Pianificazione cantonale

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 13

Il Governo riferisce periodicamente al Gran Consiglio sulla pianificazione e sullo sviluppo territoriale. Gran Consiglio

2. PIANO DIRETTORE CANTONALE

Art. 14

¹ Il piano direttore dei Grigioni e le sue modifiche vengono elaborati dal Cantone e dalle corporazioni regionali sulla base di un partenariato. Piano direttore cantonale

² I decreti in merito all'emanazione e alle modifiche del piano direttore cantonale competono al Governo. Gli aggiornamenti competono di regola al Dipartimento.

³ Il Governo disciplina tramite ordinanza la procedura per il piano direttore.

3. PIANIFICAZIONE DELLE UTILIZZAZIONI CANTONALE

Art. 15

¹ Tenendo conto degli interessi dei comuni, il Governo può emanare piani di utilizzazione cantonali con gli stessi effetti giuridici dei piani di utilizzazione comunali per progetti di particolare importanza cantonale come impianti per il traffico, di approvvigionamento e di smaltimento, nonché aziende di produzione e di servizio. Esso abroga di nuovo tali piani di utilizzazione, se i comuni nei loro ordinamenti base tengono sufficientemente conto delle esigenze di ordine superiore. Piani di utilizzazione cantonali

² Su richiesta dei comuni, il Governo può emanare piani di utilizzazione cantonali anche per progetti di pianificazione sovracomunali, se ciò semplifica la procedura.

³ Il Governo disciplina tramite ordinanza la procedura per i piani di utilizzazione cantonali.

⁴ Per pianificazioni delle utilizzazioni cantonali secondo legislazione speciale, la procedura si conforma alla relativa legislazione speciale. Le determinazioni riguardanti oggetti nei piani di utilizzazione comunali che

secondo la legislazione speciale sono riservati alle pianificazioni delle utilizzazioni cantonali, valgono soltanto come indicazioni.

Art. 16

Zone di pianificazione cantonali

¹ Se una pianificazione delle utilizzazioni cantonale viene avviata in base alla presente legge, il Dipartimento può, udito il comune, emanare per i relativi territori una zona di pianificazione con gli stessi effetti delle zone di pianificazione comunali.

² La zona di pianificazione può essere emanata per la durata di due anni e adeguatamente prorogata.

³ Il Dipartimento rende nota l'emanazione e la proroga della zona di pianificazione sull'organo di pubblicazione ufficiale del comune e sul Foglio ufficiale cantonale. La zona di pianificazione entra in vigore con la pubblicazione.

III. Pianificazione regionale

Art. 17

Compiti

¹ Compiti di pianificazione regionali vengono assolti da corporazioni regionali. Per quanto riguarda i compiti, che superano i confini regionali, le corporazioni regionali perseguono un adempimento comune dei compiti.

² Le corporazioni regionali provvedono allo sviluppo territoriale sostenibile nel loro territorio. Esse adempiono in particolare ai compiti, che gli competono secondo la legislazione sulla pianificazione territoriale e il piano direttore cantonale o che risultano dalla politica regionale e di agglomerazione oppure da altri settori politici di incidenza territoriale. Esse contribuiscono alla graduale realizzazione del piano direttore cantonale.

Art. 18

Piano direttore regionale

¹ Le corporazioni regionali emanano i piani direttori regionali necessari alla realizzazione del piano direttore cantonale, nonché prescritti nella legislazione. Esse possono emanare ulteriori piani direttori regionali.

² I decreti in merito all'emanazione e alle modifiche dei piani direttori regionali competono ai delegati della corporazione regionale (Assemblea regionale). Gli aggiornamenti competono di regola alla Sovrastanza.

³ L'emanazione e le modifiche dei piani direttori regionali necessitano dell'approvazione del Governo che li rende vincolanti per le autorità del Cantone, della regione e dei comuni interessati. Di regola gli aggiornamenti vengono approvati dal Dipartimento.

⁴ Se i piani direttori o parti di essi probabilmente non possono essere approvati, la corporazione regionale può richiedere al Dipartimento una procedura di conciliazione. Se non si raggiunge un accordo, decide il Governo.

⁵ Il Governo disciplina tramite ordinanza ulteriori dettagli della procedura. Le corporazioni regionali emanano prescrizioni complementari.

IV. Pianificazione locale

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 19

¹ I comuni promuovono la realizzazione delle loro pianificazioni attraverso un'attiva politica fondiaria e delle aree edificabili adeguata alle condizioni locali.

Politica fondiaria
e delle aree
edificabili

² I comuni prendono, in particolare per gli azionamenti e le modifiche di questi ultimi, i provvedimenti necessari atti a garantire la disponibilità di terreno per lo scopo della zona stabilito.

³ Qualora provvedimenti pianificatori comportino notevoli vantaggi o svantaggi, i comuni possono concordare una compensazione adeguata in un contratto con gli interessati.

2. PIANO DIRETTORE COMUNALE

Art. 20

¹ I comuni possono emanare piani direttori comunali, nei quali viene stabilito lo sviluppo territoriale auspicato dai comuni riguardo all'utilizzazione, strutturazione, urbanizzazione ed attrezzatura. Essi mostrano come le attività di incidenza territoriale del comune vengano coordinate con quelle dei comuni vicini, della corporazione regionale e del Cantone.

Piani direttori
comunalì, modelli
di sviluppo

² I comuni disciplinano la competenza e la procedura per l'emanazione di piani direttori comunali. Essi eseguono un'esposizione di partecipazione.

³ Piani direttori comunali devono essere resi noti al Governo e sono vincolanti per gli organi comunali incaricati dei compiti di pianificazione. I piani direttori sono pubblici e possono essere visionati da chiunque.

⁴ Lo sviluppo territoriale auspicabile può essere stabilito anche in piani di sviluppo e simili.

3. PIANIFICAZIONE DELLE UTILIZZAZIONI COMUNALE

A. *Provvedimenti cautelativi*

Art. 21

Zone di pianificazione comunale

¹ Se viene avviata l'emanazione o la modifica dell'ordinamento base o di un piano di quartiere, la Sovrastanza comunale può emanare una zona di pianificazione per i relativi territori.

² Nella zona di pianificazione non può essere intrapreso nulla che possa ostacolare o contrastare la nuova pianificazione. In particolare progetti di costruzione possono essere autorizzati, soltanto se non sono in contrasto né con le pianificazioni e prescrizioni passate in giudicato né con quelle nuove previste.

³ La zona di pianificazione può essere emanata per la durata di due anni e prorogata adeguatamente con il consenso del Dipartimento.

⁴ Il comune rende note l'emanazione e la proroga della zona di pianificazione sull'organo di pubblicazione ufficiale del comune e sul Foglio ufficiale cantonale. La zona di pianificazione entra in vigore con la pubblicazione.

B. *Ordinamento base*

a) Disposizioni generali

Art. 22

Ordinamento base

¹ I comuni emanano l'ordinamento base che stabilisce l'utilizzazione ed i tratti fondamentali della strutturazione e dell'urbanizzazione del territorio comunale. Esso è vincolante per chiunque.

² L'ordinamento base si compone della legge edilizia, del piano delle zone, del piano generale delle strutture e del piano generale di urbanizzazione. Per territori parziali può venire emanato un piano di area. Invece di un piano generale delle strutture i comuni possono emanare nella legge edilizia prescrizioni di strutturazione.

³ L'ordinamento base tiene conto delle direttive e prescrizioni del diritto di rango superiore. I comuni possono stabilire disposizioni più severe nel limite della loro competenza, nella misura in cui lo richiedano le condizioni locali e non vi si opponga la regolamentazione di rango superiore.

⁴ I comuni sostengono di regola i costi per l'elaborazione e l'emanazione dell'ordinamento base. In caso di pianificazioni, riferite ad un progetto, i comuni possono addebitare in parte o per intero le spese di pianificazione alle persone che traggono particolare vantaggio dalla pianificazione.

Art. 23

¹ Se l'ordinamento base di un comune non soddisfa i requisiti del diritto di rango superiore, il Governo invita il comune a colmare le lacune entro un termine adeguato.

Ordinamento
sostitutivo

² Se il comune non ottempera a questo invito, il Governo emana un ordinamento sostitutivo idoneo al posto e a spese del comune. Per la procedura fanno stato per analogia le prescrizioni per l'emanazione dei piani di utilizzazione cantonali. Il Dipartimento può emanare una zona di pianificazione cantonale per i relativi territori.

³ Se il comune emana in seguito un ordinamento base che soddisfa i requisiti legali, l'ordinamento sostitutivo viene annullato con l'approvazione dell'ordinamento base modificato.

b) Legge edilizia

Art. 24

¹ La legge edilizia contiene almeno le norme edilizie, le norme di zona, nonché ulteriori disposizioni necessarie secondo il diritto cantonale.

Legge edilizia
1. Disposizioni
generali

² Le norme edilizie disciplinano conformemente alle esigenze locali in particolare

1. i requisiti per edifici ed impianti per quanto riguarda l'esecuzione, l'esercizio e la manutenzione;
2. la strutturazione e la conservazione di edifici ed impianti, nonché di spazi esterni;
3. la costruzione di impianti collettivi come parchi giochi, parchi pubblici, impianti per il parcheggio, antenne collettive, impianti per l'approvvigionamento energetico;
4. la messa a disposizione di posteggi per autoveicoli e biciclette;
5. l'uso del suolo pubblico e dello spazio aereo da parte di privati, nonché l'uso di fondi privati per scopi pubblici;
6. i requisiti per gli impianti per il traffico, di approvvigionamento e di smaltimento;
7. i requisiti per particolari progetti di costruzione.

³ Le norme di zona stabiliscono lo scopo della zona, il tipo di utilizzazione ammissibile ed in più per le zone edificabili l'edificazione normativa.

Art. 25

¹ L'edificazione normativa include almeno l'intensità dell'utilizzazione, il tipo di costruzione (tipo di costruzione chiusa, aperta), nonché la distanza dal confine e dall'edificio.

2. Edificazione
normativa

² L'intensità dell'utilizzazione è determinata dalle dimensioni dell'edificio e dagli indici di sfruttamento. Per territori, per i quali viene eseguita una pianificazione di area come pianificazione consecutiva, si possono stabili-

re valori indicativi o limiti per le dimensioni dell'edificio e gli indici di sfruttamento.

³ Si può rinunciare a indici di sfruttamento, qualora l'intensità dell'utilizzazione è sufficientemente stabilita nell'ordinamento base tramite le dimensioni dell'edificio rispettivamente altri provvedimenti pianificatori.

⁴ I comuni possono prevedere che si possa divergere dall'edificazione normativa nell'ambito dei piani di quartiere. Presupposti ed ampiezza delle divergenze devono essere definiti nella legge edilizia.

⁵ Il Governo emana in un'ordinanza disposizioni sui concetti e sui modi di misurazione dell'edificazione normativa.

c) Piano delle zone

Art. 26

Piano delle zone

¹ Il piano delle zone suddivide il territorio comunale in diverse zone di utilizzazione. Le zone di utilizzazione di base determinano in modo generale l'utilizzazione ammissibile del territorio. Le zone di utilizzazione multipla contengono prescrizioni di utilizzazione complementari.

² I comuni delimitano conformemente alle esigenze locali le zone edificabili, le zone agricole, le zone di protezione, nonché le altre zone.

³ Per le zone definite nella presente legge fanno stato esclusivamente le prescrizioni cantonali, nella misura in cui i comuni non vengano espressamente autorizzati o obbligati ad emanare disposizioni divergenti o complementari. Se i comuni delimitano zone edificabili, zone di protezione o altre zone, non definite nella presente legge, essi emanano autonomamente le norme di zona necessarie.

⁴ Nel piano delle zone possono essere designati territori, nei quali viene eseguita una pianificazione consecutiva (pianificazione di area, pianificazione di quartiere). La determinazione di una pianificazione consecutiva ha l'effetto di una zona di pianificazione per l'area interessata. La pianificazione consecutiva viene avviata d'ufficio o su richiesta di interessati.

Art. 27

Zone edificabili
1. Disposizioni
generali

¹ Le zone edificabili possono essere suddivise in zone nucleo, zone centrali, zone villaggio, zone residenziali, zone per imprese di produzione ed imprese di servizio, zone miste per abitazioni e lavori, zone per edifici ed impianti pubblici, zone per infrastrutture turistiche, zone per spazi verdi, zone per impianti sportivi e per il tempo libero, zone alberghiere, zone di conservazione. I comuni possono stabilire ulteriori tipi di zone edificabili.

² Superfici di urbanizzazione all'interno o lungo il confine delle zone edificabili sono considerate zone edificabili.

³ In presenza di zone miste si possono stabilire quote di utilizzazione per le diverse utilizzazioni. In tutte le zone edificabili si possono inoltre sta-

bilire superfici o quote di superficie per utilizzazioni pubbliche o che servono ad interessi pubblici.

⁴ Per garantire alla popolazione residente un'offerta sufficiente di appartamenti finanziariamente accessibili e un rapporto adeguato tra appartamenti abitati in modo permanente ed appartamenti di vacanza, i comuni possono stabilire quote di appartamenti destinati a dimora principale o regolamentazioni equivalenti.

Art. 28

¹ Le zone per edifici ed impianti pubblici vengono stabilite per edifici ed impianti pubblici o che servono ad interessi pubblici. Utilizzazioni private subordinate sono ammissibili se sono collegate dal punto di vista edilizio ad edifici conformi alla zona.

2. Zone per edifici ed impianti pubblici

² Edifici ed impianti esistenti in contrasto con lo scopo della zona possono essere soltanto mantenuti.

³ La zona può venire suddivisa in zone per edifici pubblici e zone per impianti pubblici.

Art. 29

¹ Le zone per infrastrutture turistiche sono destinate ad edifici ed impianti turistici come impianti sportivi e per il tempo libero, banchi di ristorazione e di vendita, nonché stazioni di servizio nell'area delle stazioni a valle, intermedie e a monte di impianti di trasporto turistici. Sono permessi spazi abitativi per il personale operativo.

3. Zone per infrastrutture turistiche

² In caso di zone discoste i comuni possono emanare regolamentazioni particolari per l'accesso.

Art. 30

¹ Le zone per spazi verdi servono alla conservazione e alla creazione di spazi liberi per la strutturazione dell'edificazione all'interno o al margine delle zone edificabili.

4. Zone per spazi verdi

² Edifici ed impianti non possono essere in contrasto con lo scopo della zona.

Art. 31

¹ Le zone di conservazione servono alla conservazione di piccoli insediamenti di valore paesaggistico e storico-culturale. Gli edifici e gli impianti devono essere conservati nel loro carattere originario e nella loro sostanza. I dintorni devono essere lasciati nel loro aspetto tipico per il paesaggio. Non sono ammesse nuove costruzioni. Tutti i progetti di costruzione sono sottoposti alla consulenza in materia di strutturazione. Sono ammessi miglioramenti di tipo strutturale.

5. Zone di conservazione

² Edifici che al momento dell'inoltro della domanda di costruzione sono ancora utilizzabili conformemente alla loro destinazione e non sono de-

signati nel piano delle zone o nel piano generale delle strutture né come integralmente protetti né come necessari per scopi agricoli, possono essere trasformati entro il volume dell'edificio dato e modificati nella loro utilizzazione. La struttura edilizia di base, l'aspetto esterno, nonché il carattere originario dell'edificio devono essere conservati nei tratti essenziali. Interventi molesti precedenti devono venire rimossi. Costruzioni annesse subordinate possono venire autorizzate nell'interesse della conservazione della sostanza edilizia storica.

³ La ricostruzione dopo distruzione è consentita. Nella legge edilizia i comuni possono dichiarare ammessa anche la ricostruzione dopo demolizione. Le licenze edilizie per ricostruzioni possono venire rilasciate solo se

1. l'edificio precedente era ancora utilizzabile conformemente alla sua destinazione;
2. per quanto riguarda l'ubicazione, le dimensioni, la forma, la posizione, la struttura, la costruzione e il materiale, la costruzione sostitutiva corrisponde sostanzialmente all'edificio originario;
3. la domanda di ricostruzione viene inoltrata entro tre anni dalla distruzione o insieme alla domanda di demolizione.

⁴ Impianti per il traffico, di approvvigionamento e di smaltimento, nonché impianti per lo sfruttamento dell'energia solare con una superficie assorbente di oltre 1 m² sono ammessi soltanto secondo le direttive del piano generale di urbanizzazione e del piano generale delle strutture. Le spese di urbanizzazione devono essere assunte interamente dai proprietari dei fondi. Adduzioni di acqua negli edifici e tanche dell'acqua sono ammesse soltanto se è garantito un trattamento delle acque di scarico conforme alla legge.

⁵ Il piano generale delle strutture può, a seconda delle condizioni locali, contenere disposizioni complementari.

Art. 32

Zone agricole

¹ I comuni delimitano giusta le direttive del diritto federale le zone agricole, tenendo adeguatamente conto delle diverse funzioni delle zone agricole.

² Il diritto federale è determinante per la valutazione di conformità alla zona di edifici ed impianti in zona agricola. Restano riservate circoscrizioni più limitate della conformità alla zona nel quadro del capoverso 1, nonché le disposizioni emanate dal Governo tramite ordinanza sullo spazio abitativo agricolo.

³ Edifici ed impianti che vanno oltre una trasformazione interna ai sensi del diritto federale, possono essere autorizzati come conformi alla zona nelle zone di produzione indipendente dal suolo delimitate dai comuni.

Art. 33

¹ Le zone di protezione della natura comprendono spazi vitali naturali (biotopi) o altri ambienti naturali di vita e altri siti naturali che si distinguono per la loro particolare varietà di specie o per l'esistenza di specie rare, nonché per formazioni di notevole valore dal punto di vista geologico o della storia dello sviluppo della terra (geotopi).

Zone di protezione
1. Zone di protezione della natura

² Nuovi edifici ed impianti, nonché interventi come prosciugamenti o irrigazione e concimazioni non sono ammessi. Edifici ed impianti esistenti possono solo essere rinnovati. Interventi edilizi per rinaturalizzazione o rivitalizzazione, nonché utilizzazione agricola adeguata, nell'ambito delle misure di cura, sono ammessi. Rimangono riservate disposizioni supplementari o divergenti secondo la legislazione sulla protezione della natura e del patrimonio culturale, nonché contenute in contratti di gestione.

Art. 34

¹ Le zone di protezione del paesaggio comprendono paesaggi di particolare bellezza e singolarità o con funzione ecologica.

2. Zone di protezione del paesaggio

² Nuovi edifici ed impianti non sono ammessi. Restano riservati interventi di rivitalizzazione o rivalorizzazione, condutture sotterranee, edifici ed impianti agricoli e forestali, nella misura in cui la loro realizzazione in un'ubicazione al di fuori della zona agricola non sia ragionevole, nonché rifugi d'alta montagna.

³ Edifici ed impianti esistenti possono essere rinnovati nei limiti del diritto federale, parzialmente modificati e moderatamente ampliati entro il volume dell'edificio esistente. Ricostruzione dopo demolizione, scopi abitativi estranei all'agricoltura in case d'abitazione agricole, nonché la destinazione integrale ad altro scopo di edifici ed impianti riconosciuti degni di protezione possono essere autorizzati nei limiti del diritto federale.

⁴ I comuni stabiliscono all'interno delle zone di protezione del paesaggio i confini esatti di zone palustri di particolare bellezza e di importanza nazionale. Per le zone palustri fanno stato esclusivamente le disposizioni del diritto federale.

Art. 35

¹ Le zone di rispetto comprendono quelle superfici che devono essere mantenute libere per la salvaguardia delle caratteristiche locali e paesaggistiche, dei punti panoramici, nonché per la suddivisione delle aree di insediamento.

3. Zone di rispetto

² Edifici ed impianti non possono essere in contrasto con lo scopo della zona.

Art. 36

4. Zone archeologiche, zone di protezione archeologica

¹ Le zone archeologiche comprendono quelle superfici sulle quali è molto probabile il rinvenimento di oggetti e reperti archeologici. Intenti edilizi devono essere resi noti al comune prima dell'elaborazione dei piani di progetto. Il comune stabilisce le condizioni necessarie dopo aver conferito con il Servizio archeologico.

² Le zone di protezione archeologica comprendono luoghi noti per rinvenimenti archeologici. Sono autorizzati solo edifici ed impianti che servono allo scopo della zona.

Art. 37

5. Zone di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti

¹ Le zone di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti comprendono i territori da proteggere da influssi dannosi onde assicurare l'approvvigionamento di acqua potabile.

² I territori all'interno della zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti sono considerati secondo la legislazione sulla protezione delle acque come aree particolarmente minacciate. L'autorità competente per l'autorizzazione sottopone le domande di costruzione all'autorità specializzata competente.

³ Utilizzazioni agricole e forestali, orticole e di altro tipo devono essere praticate in modo da garantire una sufficiente protezione delle acque.

Art. 38

Altre zone
1. Zone di pericolo

¹ Le zone di pericolo comprendono i territori minacciati da valanghe, frane, caduta massi, alluvioni o altri fenomeni naturali. Esse vengono suddivise secondo le direttive cantonali in una zona di pericolo elevato (zona di pericolo 1) e in una zona di pericolo limitato (zona di pericolo 2).

² Nella zona di pericolo 1 non possono essere costruiti nuovi edifici ed impianti, destinati ad ospitare persone e animali. Edifici ed impianti esistenti destinati ad ospitare persone e animali possono solo essere rinnovati. Per costruzioni come dighe e simili, realizzate per proteggere insediamenti, sulla base di un concetto globale possono venire autorizzate utilizzazioni conformi alla zona o ad ubicazione vincolata.

³ Nella zona di pericolo 2 nuovi edifici ed impianti che servono per ospitare persone e animali, necessitano di particolari misure edilizie di protezione. In caso di modifiche essenziali ad edifici esistenti devono essere prese le necessarie misure di protezione per tutto l'edificio.

⁴ Edifici ed impianti in zone di pericolo, che non sono destinati ad ospitare persone e animali, devono essere adeguatamente protetti.

⁵ Licenze edilizie e permessi EFZ per progetti di costruzione in zone di pericolo vengono rilasciati soltanto, se esiste un'autorizzazione dell'Assicurazione fabbricati del Cantone dei Grigioni. Quest'ultima emana direttive per misure edilizie di protezione e per una protezione adeguata degli oggetti.

Art. 39

¹ Le zone per gli sport invernali comprendono i territori necessari per gli sport invernali.

2. Zone per gli sport invernali

² Costruzioni ed impianti, modificazioni del terreno, nonché utilizzazioni quali piantagioni e concimazioni non devono pregiudicare la pratica degli sport invernali. Le recinzioni nell'area delle piste devono essere tolte durante la stagione invernale abituale.

³ Sono autorizzati costruzioni ed impianti ad ubicazione vincolata per gli sport invernali. Alle stesse condizioni possono venire autorizzati costruzioni ed impianti che servono all'utilizzazione sportiva o turistica al di fuori della stagione invernale.

⁴ I comuni possono emanare disposizioni complementari in particolare sul diritto generale di accesso, sulla rivendicazione del territorio per il suo innevamento e la sua preparazione con ausili tecnici, sull'indennità di perdita di proventi e danni ai fondi, nonché sulla ripartizione dei costi da ciò derivanti tra le imprese interessate.

Art. 40

¹ Le zone per utilizzazione edilizia futura comprendono i territori previsti per un futuro ampliamento della zona edificabile.

3. Zone per utilizzazione edilizia futura

² Sono ammissibili progetti di costruzione che soddisfano i presupposti per un'autorizzazione d'eccezione per edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili e che non contrastano con lo scopo futuro della zona.

³ Le ricomposizioni particellari in zone per utilizzazione edilizia futura devono venire eseguite secondo i principi delle ricomposizioni particellari nelle zone edificabili.

Art. 41

¹ Le zone del territorio comunale rimanente includono il terreno improduttivo, le acque, nonché le superfici rimanenti per le quali non entra in questione nessun'altra zona di utilizzazione.

4. Zone altro territorio comunale

² Sono ammessi progetti di costruzione che soddisfano i presupposti per un'autorizzazione d'eccezione per edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili.

d) Piano generale delle strutture

Art. 42

¹ Il piano generale delle strutture disciplina nei tratti fondamentali la strutturazione (conservazione, rinnovo, sviluppo ulteriore) degli insediamenti e del paesaggio.

Piano generale delle strutture
1. Contenuto

² In particolare la base delle determinazioni è costituita da analisi dell'insediamento, inventari degli edifici, inventari del paesaggio, studi, nonché risultati di concorsi.

³ Nella misura in cui le conseguenze giuridiche delle singole determinazioni non risultino dal diritto cantonale, queste vengono disciplinate nell'ordinamento base.

Art. 43

2. Insediamento

¹ Aree di insediamento ed edifici singoli di particolare importanza artistica, storica, architettonica o paesaggistica vengono inseriti, sulla base di analisi dell'insediamento o di altre basi, nel piano generale delle strutture come aree di insediamento o edifici singoli in genere protetti (oggetti protetti).

² Modifiche edilizie ad oggetti protetti sono autorizzate solo sulla base di un inventario degli edifici. Quest'ultimo deve essere eseguito prima dell'elaborazione dei piani di progetto e costituisce la base per la determinazione delle modifiche edilizie ammissibili e per eventuali disposizioni di conservazione nella licenza edilizia.

³ Se al momento dell'elaborazione del piano generale delle strutture esistono già inventari degli edifici, le modifiche edilizie ammissibili ad oggetti protetti possono essere stabilite nella legge edilizia.

⁴ Il piano generale delle strutture può contenere ulteriori determinazioni, come aree di rinnovo, aree di rispetto, linee di allineamento, trasferimenti di utilizzazione, aree con obbligo di consulenza in materia di strutturazione.

Art. 44

3. Paesaggio

¹ Oggetti naturali e culturali di particolare importanza vengono inseriti, sulla base degli inventari del paesaggio o su basi equivalenti, nel piano generale delle strutture come oggetti naturali e culturali protetti, qualora non vengano assegnati ad una zona di protezione.

² Oggetti protetti ed i suoi dintorni non possono essere né distrutti né danneggiati.

e) Piano generale di urbanizzazione

Art. 45

Piano generale di urbanizzazione

¹ Il piano generale di urbanizzazione definisce nei tratti fondamentali gli impianti per il traffico, di approvvigionamento e di smaltimento per l'urbanizzazione delle zone edificabili e di altre zone di utilizzazione. Esso contiene almeno gli impianti dell'urbanizzazione di base e generale e, laddove non è stabilita una pianificazione consecutiva, anche gli impianti dell'urbanizzazione particolare che servono più fondi.

² Il piano generale di urbanizzazione definisce inoltre importanti impianti di urbanizzazione con carattere di attrezzatura come impianti dei trasporti pubblici, impianti per il parcheggio, impianti d'innevamento, piste di fondo, percorsi pedonali, sentieri, piste ciclabili e per cavalli.

³ I comuni distinguono nel piano generale delle strutture gli impianti esistenti da quelli pianificati. Essi disciplinano nell'ordinamento base le conseguenze giuridiche delle singole determinazioni, nella misura in cui queste ultime non risultino dal diritto cantonale.

⁴ Nella progettazione di impianti pianificati sono ammesse piccole divergenze rispetto al piano generale delle strutture, per quanto siano preservate le direttive concettuali.

f) Piano di area

Art. 46

¹ Il piano di area definisce lo sviluppo, la strutturazione e il rinnovo di insediamenti, nonché di progetti nel paesaggio. Esso può contenere elementi del piano delle zone, del piano generale delle strutture e del piano generale di urbanizzazione ed essere completato da prescrizioni. Nei piani di area per il rinnovo di insediamenti possono essere definiti obblighi di utilizzazione e di demolizione. Piano di area

² Divergenze dal piano delle zone e dall'edificazione normativa sono ammesse solo se non vi si oppongono interessi preponderanti dei vicini. Tipo e misura dell'utilizzazione possono essere modificati solo per superfici territorialmente limitate in caso di separazione delle utilizzazioni o creazione di confini funzionali delle zone. Se l'intensità dell'utilizzazione è stabilita per singole zone edificabili come valore indicativo o limite, il piano di area definisce le esatte dimensioni dell'edificio e gli indici di sfruttamento.

³ Il piano di area viene emanato per territori per i quali è stabilita una pianificazione consecutiva. Può essere emanato per altri territori all'interno o al di fuori della zona edificabile.

⁴ Se nel piano delle zone è prevista una pianificazione di area, i comuni stabiliscono contemporaneamente alla delimitazione del territorio le condizioni quadro per la pianificazione consecutiva.

g) Procedura

Art. 47

¹ I comuni informano il Servizio prima della decisione in merito all'avvio della procedura per l'emanazione o la modifica dell'ordinamento base.

Avvio, procedura d'esame preliminare e di partecipazione pubblica

² La Sovrastanza comunale decide sulle richieste dei proprietari fondiari relative all'avvio della procedura.

³ Il Governo disciplina tramite ordinanza la procedura di esame preliminare e di partecipazione pubblica.

Art. 48

Emanazione

¹ L'emanazione e la modifica della legge edilizia, del piano delle zone, dei piani generali delle strutture e dei piani generali di urbanizzazione sono sottoposte alla votazione nel comune. Per il piano generale di urbanizzazione o parti di esso i comuni possono dichiarare competente il Consiglio comunale.

² I piani di area vengono emanati dalla Sovrastanza comunale, nella misura in cui i comuni non dichiarino competente il Consiglio comunale.

³ La Sovrastanza comunale può decidere modifiche di piani di importanza subordinata, come piccoli adeguamenti di confini delle zone a nuovi piani, nella misura in cui non siano pervenute obiezioni durante l'esposizione di partecipazione.

⁴ La Sovrastanza comunale rende note le decisioni sull'emanazione o la modifica dell'ordinamento base sull'organo di pubblicazione ufficiale del comune e sul Foglio ufficiale cantonale e provvede ad esporre pubblicamente per la durata del termine di gravame (esposizione di gravame) i mezzi di pianificazione decisi, nonché le relative richieste per autorizzazioni supplementari.

⁵ Le opposizioni contro richieste per autorizzazioni supplementari devono essere presentate all'autorità di approvazione durante l'esposizione.

⁶ Decisioni concernenti l'emanazione o la modifica dell'ordinamento base hanno l'effetto di una zona di pianificazione comunale fino all'approvazione del progetto.

Art. 49

Approvazione
1. Principi

¹ La legge edilizia ed i piani dell'ordinamento base come anche le modifiche di queste emanazioni necessitano dell'approvazione del Governo ed entrano in vigore con il decreto d'approvazione. Le modifiche di piani ai sensi dell'articolo 48 capoverso 3 vengono approvate dal Dipartimento.

² L'approvazione viene rilasciata, se non vengono violate prescrizioni.

³ Dopo aver udito la Sovrastanza comunale e gli interessati, l'autorità di approvazione può modificare nella procedura d'autorizzazione prescrizioni contrarie alla legge e colmare lacune formali.

⁴ La procedura d'approvazione deve essere svolta in maniera celere. Insieme alla procedura d'esame preliminare, essa non deve durare più di otto mesi. Revisioni di pianificazioni locali possono venire approvate a tappe.

Art. 50

2. Coordinamento

¹ L'autorità di approvazione provvede al coordinamento contenutistico dell'approvazione con le eventuali autorizzazioni supplementari.

² L'autorità di approvazione decide in merito a richieste per autorizzazioni supplementari cantonali nel quadro del decreto di approvazione, anche se una decisione unica contribuisce a migliorare il coordinamento, serve ad accelerare la procedura o se è stata concordata tra le parti.

³ Se l'autorizzazione supplementare viene rilasciata dall'autorità competente secondo la legislazione speciale, l'autorità di approvazione provvede per quanto possibile ad una notifica contemporanea.

⁴ Il Governo disciplina ulteriori particolari sul coordinamento in un'ordinanza.

C. Pianificazione di quartiere

Art. 51

¹ Il piano di quartiere disciplina nel dettaglio, nell'ambito dell'ordinamento base, la struttura e l'urbanizzazione delle zone edificabili con pianificazione consecutiva o di altri territori parziali della zona edificabile. Il territorio di pianificazione può eccezionalmente essere esteso a fondi che si trovano al di fuori delle zone edificabili, qualora la pianificazione lo richieda.

Piano di quartiere
1. Scopo,
contenuto

² Il piano di quartiere è composto dalle disposizioni del piano di quartiere e, a seconda dello scopo, dal piano delle strutture di quartiere e dal piano di urbanizzazione di quartiere.

³ Per l'epurazione di diritti reali limitati, annotazioni e menzioni valgono per analogia le disposizioni sulla ricomposizione particellare.

Art. 52

¹ Le disposizioni del piano di quartiere contengono prescrizioni in merito alla configurazione di edifici e impianti, all'esecuzione, alla manutenzione e al rinnovamento dell'urbanizzazione del quartiere, nonché in merito alla suddivisione delle spese di pianificazione e urbanizzazione (chiave di riparto). Possono completare le prescrizioni edili dell'ordinamento base e fissare le tappe per l'esecuzione dell'urbanizzazione e della sovraedificazione del quartiere.

2. Parti integranti

² Il piano delle strutture di quartiere stabilisce l'inserimento di costruzioni e impianti e le superfici da mantenere libere. Può contenere disposizioni più ampie, segnatamente per quanto concerne le volumetrie, la loro utilizzazione e strutturazione.

³ Il piano di urbanizzazione di quartiere stabilisce gli impianti necessari all'urbanizzazione del quartiere. Esso può prescrivere degli impianti collettivi, come parchi giochi, impianti per il parcheggio e l'attrezzatura del quartiere.

Art. 53

Procedura

¹ La Sovrastanza comunale è competente per l'avvio e la realizzazione della pianificazione di quartiere, nonché per l'emanazione e le modifiche del piano di quartiere. I comuni possono dichiarare competente per l'emanazione e le modifiche il Consiglio comunale.

² La Sovrastanza comunale decide d'ufficio o su istanza di privati in merito all'avvio della pianificazione di quartiere. Qualora respinga le richieste di privati, lo comunica agli istanti tramite una decisione impugnabile.

³ La procedura di avvio viene meno per le pianificazioni di quartiere elaborate da privati (pianificazione di quartiere privata).

⁴ Dettagli concernenti la procedura sono disciplinati dal Governo tramite ordinanza.

Art. 54

Spese di pianificazione e di urbanizzazione

¹ Le spese di pianificazione e di urbanizzazione di quartiere sono a carico degli interessati al piano di quartiere. Il comune partecipa alle spese, nella misura in cui sussista un interesse pubblico più ampio alla pianificazione o agli impianti.

² Gli interessati possono essere obbligati ad effettuare pagamenti in acconto fino all'ammontare delle quote parti prevedibili per le spese di pianificazione ed urbanizzazione.

³ Per quanto riguarda l'obbligo dei tributi e la ripartizione delle spese di pianificazione e di urbanizzazione tra gli interessati al piano di quartiere, valgono per analogia le disposizioni sulla riscossione di contributi.

⁴ Dettagli concernenti la procedura per la determinazione e la riscossione delle quote parti delle spese sono disciplinati dal Governo tramite ordinanza.

D. Linee di arretramento e di livello

Art. 55

Linee di arretramento

¹ Le linee di arretramento servono in particolare per mantenere liberi spazi lungo impianti di urbanizzazione, corsi d'acqua e margini boschivi, nonché per mantenere libere superfici nell'interesse dei siti caratteristici e della protezione della natura e dell'ambiente. Per esigenze diverse possono essere determinate linee di arretramento diverse.

² Le linee di arretramento hanno la precedenza su tutte le altre prescrizioni di diritto pubblico sulla distanza. Stabiliscono il limite entro il quale è permesso edificare in superficie e nel sottosuolo. Edifici ed impianti esistenti nell'area di linee di arretramento possono soltanto essere mantenuti.

³ Parti di edifici sporgenti come cornicioni di gronda, tettoie, scale esterne, bow-window, balconi aperti e simili possono sporgere oltre la linea di arretramento al massimo fino a 1,50 m, per linee di arretramento lungo

impianti per il traffico solo a condizione che si trovino ad un'altezza minima di 3,0 m dal marciapiede e di 4,50 m dal livello del campo stradale.

⁴ Restano riservate le prescrizioni sulle linee di arretramento in altri decreti cantonali.

Art. 56

¹ Le linee di livello determinano la quota degli impianti per il traffico pianificati. Linee di livello

² Edifici ed impianti su fondi confinanti devono essere adeguati alle linee di livello.

Art. 57

¹ L'autorità competente per l'autorizzazione può concedere, salvo nel caso di linee di arretramento dal bosco e da corsi d'acqua, eccezioni alle prescrizioni sulle linee di arretramento e di livello, se non vi si contrappongono interessi preponderanti e se il proprietario del fondo si impegna, con una dichiarazione di garanzia, a ripristinare su richiesta dell'autorità competente lo stato legale. Eccezioni, procedura

² Se le linee di arretramento e di livello vengono definite quali elementi di piani dell'ordinamento base o di piani di quartiere, valgono le prescrizioni procedurali dei relativi piani. Per piani di linee di arretramento e di livello indipendenti la procedura si orienta per analogia alle prescrizioni sulla procedura del piano di quartiere.

³ Le linee di arretramento dei comuni lungo strade cantonali vanno determinate in un piano dell'ordinamento base.

4. URBANIZZAZIONE

Art. 58

¹ I comuni pianificano nell'ambito delle loro competenze l'urbanizzazione di base, generale e particolare del loro territorio. Essi redigono compendi sullo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e dell'edificabilità. In generale

² L'urbanizzazione di base comprende la fornitura di un più vasto territorio contiguo con impianti di ordine superiore come strade principali, linee ferroviarie, centrali idriche e elettriche, impianti di depurazione delle acque di scarico e di smaltimento dei rifiuti.

³ Con urbanizzazione generale si intende la fornitura di un territorio da sovraedificare con i rami principali degli impianti di urbanizzazione, segnatamente condutture per l'approvvigionamento idrico, energetico e per le acque di scarico, nonché strade e sentieri che servono direttamente il territorio da urbanizzare. Essi collegano gli impianti dell'urbanizzazione di base con quelli dell'urbanizzazione particolare.

⁴ L'urbanizzazione particolare comprende l'allacciamento dei singoli fondi ai rami principali degli impianti di urbanizzazione, incluse le strade di quartiere pubbliche e le condutture pubbliche.

Art. 59

Programma di urbanizzazione

¹ I comuni allestiscono un programma di urbanizzazione. Esso stabilisce, in accordo con la pianificazione finanziaria, quando e quali parti della zona edificabile vengono urbanizzate, nonché quando e quali impianti di urbanizzazione vengono risanati.

² I comuni disciplinano competenza e procedura per l'emanazione e la modifica del programma di urbanizzazione. I comuni eseguono un'esposizione di partecipazione.

³ Il programma di urbanizzazione è vincolante per gli organi comunali incaricati dei compiti di pianificazione. Esso è pubblico e può essere visitato da chiunque.

Art. 60

Attuazione
1. Competenza,
negligenza

¹ L'attuazione dell'urbanizzazione delle zone edificabili e di altre zone di utilizzazione (progettazione, costruzione, esercizio, manutenzione e rinnovo) è compito dei comuni, rispettivamente degli organi responsabili da essi incaricati o concessionari, purché la Confederazione o il Cantone non siano responsabili dell'urbanizzazione.

² Nella legge edilizia i comuni possono autorizzare privati a provvedere autonomamente all'urbanizzazione del loro terreno secondo le direttive dei piani di urbanizzazione. Se più privati partecipano ad un'urbanizzazione e non riescono ad accordarsi sulla procedura o sulla ripartizione delle spese, decide la Sovrastanza comunale.

³ Secondo il diritto federale, la Sovrastanza comunale decide in merito a pretese di privati riguardo all'urbanizzazione privata o ad anticipi in caso di mancata urbanizzazione di zone edificabili nei termini previsti dall'ente pubblico. Se viene autorizzata un'urbanizzazione privata o un anticipo, la Sovrastanza comunale, nel corso dell'esecuzione degli impianti, attua una procedura contributiva e ripartisce le spese tra tutti i fondi urbanizzati.

⁴ Pretese di rimborso derivanti dall'urbanizzazione privata o da anticipi vanno disciplinati nella procedura contributiva secondo il capoverso 3. Prestazioni anticipate che sono da rimborsare, vengono incluse nella procedura contributiva senza interessi.

Art. 61

2. Diritto d'esecuzione dei comuni

¹ I comuni emanano disposizioni dettagliate sulla pianificazione e l'attuazione dell'urbanizzazione nonché sul coordinamento con altri impianti di urbanizzazione.

² I comuni disciplinano in particolare i requisiti per l'urbanizzazione in generale e per condizioni particolari. Disciplinano inoltre la strutturazione, l'esercizio, la manutenzione e il rinnovo di impianti di urbanizzazione.

³ I comuni disciplinano il diritto all'utilizzazione da parte del pubblico e di privati degli impianti di urbanizzazione e le questioni di indennizzo che ne risultano. Essi stabiliscono inoltre i presupposti e la competenza per la ripresa da parte del comune di impianti d'urbanizzazione privati.

Art. 62

¹ I comuni coprono i loro esborsi secondo l'articolo 60 mediante la riscossione di tributi di urbanizzazione. Essi partecipano alle spese nella misura in cui sussistono un interesse pubblico agli impianti o circostanze particolari.

Finanziamento
1. Obbligo dei tributi

² Gli impianti per il traffico vengono finanziati mediante la riscossione di contributi, gli impianti di approvvigionamento e di smaltimento mediante contributi, rispettivamente tasse. I comuni determinano quali impianti di approvvigionamento e di smaltimento vengono finanziati mediante contributi e quali mediante tasse.

³ I tributi di urbanizzazione vanno di principio pagati dalle persone che traggono beneficio economico particolare dagli impianti pubblici o che li hanno utilizzati o li potrebbero utilizzare. La Sovrastanza comunale può esigere un'adeguata garanzia, qualora il pagamento di un tributo prevedibile risulti minacciato.

⁴ Per il finanziamento di impianti di urbanizzazione, eseguiti sulla base della legislazione sulle bonifiche fondiari, valgono esclusivamente le disposizioni di detta legislazione.

Art. 63

¹ I contributi vengono riscossi a copertura delle spese per la costruzione, la modifica e il rinnovo di impianti di urbanizzazione. Fanno parte delle spese soggette a contributi tutte le spese necessarie all'opera pubblica.

2. Contributi

² La Sovrastanza comunale stabilisce la partecipazione ai costi da parte del comune (quota parte dell'interessenza pubblica) e della collettività dei proprietari fondiari (quota parte dell'interessenza privata). A tale proposito valgono di regola i seguenti valori indicativi:

	Quota parte del comune	Quota parte dei privati
Urbanizzazione generale	70 - 40 %	30 - 60 %
Urbanizzazione particolare	30 - 0 %	70 - 100 %

³ Per la suddivisione della quota parte dei privati tra diversi interessati, ci si basa di regola sull'utilizzazione possibile del fondo in considerazione di eventuali ulteriori vantaggi e svantaggi.

⁴ Gli interessati possono essere obbligati ad effettuare pagamenti in acconto fino all'ammontare delle quote parti prevedibili.

⁵ I debitori dei contributi sono i proprietari fondiari iscritti nel registro fondiario al momento della scadenza. Debitori dei contributi sono, in caso di proprietà comune, i proprietari comuni, in caso di comproprietà i comproprietari. In caso di diritti di superficie, debitore dei contributi è il superficiario.

⁶ Il Governo disciplina tramite ordinanza la procedura per la riscossione dei contributi (procedura contributiva).

Art. 64

3. Tasse

¹ Vengono rimosse tasse a copertura delle spese per la costruzione, l'esercizio, la manutenzione e il rinnovo di impianti di approvvigionamento e di smaltimento.

² I comuni stabiliscono in un atto normativo comunale quali tasse vengono rimosse. Definiscono la cerchia delle persone assoggettate, le basi di calcolo e le aliquote, e disciplinano la procedura di tassazione e riscossione delle tasse.

5. RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE

Art. 65

Scopo

¹ Se l'emanazione di piani di utilizzazione o la realizzazione di un ordinamento di utilizzazione stabilito richiedono la rilottizzazione di fondi o la modifica dei confini di parcelle, vengono effettuate ricomposizioni particellari o rettifiche dei confini.

² Ricomposizioni particellari e rettifiche dei confini possono essere attuate come procedimenti autonomi oppure in relazione ad una procedura del piano di utilizzazione.

³ Per raggruppamenti di terreni agricoli o forestali nonché per ricomposizioni particellari per strade nazionali o cantonali valgono le disposizioni procedurali della legislazione sulle bonifiche fondiarie, rispettivamente della legislazione stradale.

Art. 66

Competenza,
procedura

¹ Con riserva del capoverso 2, per l'avvio e la realizzazione di ricomposizioni particellari e rettifiche dei confini nonché per decisioni riguardo alla nuova assegnazione e alla ripartizione dei costi è competente la Sovrastanza comunale oppure, nella misura in cui la ricomposizione particellare o la rettifica dei confini avvengono in relazione ad una pianificazione delle utilizzazioni cantonale, il Dipartimento.

² Se la ricomposizione particellare o le rettifiche dei confini sono in relazione con una pianificazione delle utilizzazioni, la cui emanazione non è di competenza della Sovrastanza comunale o del Dipartimento, la nuova assegnazione viene effettuata dall'organo competente per l'emanazione della pianificazione delle utilizzazioni.

³ L'avvio di ricomposizioni particellari o rettifiche dei confini avviene d'ufficio o su istanza di privati. Qualora l'autorità competente per l'avvio respinga le richieste di privati, lo comunica agli istanti tramite una decisione impugnabile.

⁴ Il Governo disciplina tramite ordinanza la procedura per le ricomposizioni particellari e le rettifiche dei confini, in base alla presente legge.

Art. 67

¹ Dopo aver disposto una ricomposizione particellare l'autorità competente può decretare un bando di ricomposizione per l'intero comprensorio o per parti di esso, per la durata di due anni. Per l'emanazione e il prolungamento del bando di ricomposizione valgono per analogia le prescrizioni sulle zone di pianificazione comunali. Il bando di ricomposizione va menzionato a registro fondiario con indicazione della sua durata.

Bando di ricomposizione, diritto di prelazione

² Durante il bando di ricomposizione, senza il consenso dell'autorità competente, non possono essere emesse decisioni di diritto o di fatto riguardanti i fondi, che potrebbero compromettere o rendere più difficile la ricomposizione.

³ Per la durata di una ricomposizione particellare all'ente responsabile della ricomposizione spetta un diritto di prelazione su tutti i fondi del comprensorio, nella misura in cui il fondo venga utilizzato per adempiere ad una funzione pubblica.

Art. 68

¹ Per tutti i fondi situati nell'area della ricomposizione devono essere elaborati in base al registro fondiario, un piano di possesso e un elenco dei diritti reali, annotazioni e menzioni (inventario del possesso). Se la ricomposizione particellare avviene come ricomposizione del valore, i piani e gli elenchi vanno completati da una tabella di valutazione. I proprietari di fondi non iscritti nel registro fondiario devono fornire a proprie spese il certificato di proprietà.

Rilievo del vecchio possesso, esposizione, opposizione

² L'autorità competente effettua una procedura di esposizione e una procedura d'opposizione. Se le opposizioni concernono il piano di possesso o l'inventario del possesso, l'autorità pone alla parte la cui pretesa non risulta dal registro fondiario, un termine di 20 giorni per rinviare al foro civile un eventuale ricorso.

³ Al termine della procedura il vecchio possesso cresce in giudicato.

Art. 69

Deduzioni di terreno, nuova assegnazione

¹ Dell'intera area della ricomposizione viene dedotto senza indennizzi il terreno necessario all'urbanizzazione, nonché agli impianti collettivi che servono principalmente ai bisogni dell'area della ricomposizione. La cessione di terreno o di diritti per scopi pubblici più ampi è disciplinata secondo le prescrizioni della legge sulle espropriazioni, nella misura in cui non venga raggiunto un accordo.

² La superficie rimanente dopo le deduzioni di terreno viene ripartita tra tutti i proprietari interessati, in proporzione al terreno concesso e in considerazione di tutti i vantaggi e gli svantaggi connessi al vecchio e al nuovo possesso. Maggiori e minori assegnazioni, nonché vantaggi o svantaggi particolari di singole assegnazioni vanno interamente compensati in denaro.

³ Qualora una quota parte non sia sufficiente alla costituzione di un fondo utilizzabile conformemente alla zona e qualora anche un'assegnazione opportuna di una proprietà indivisa o una comproprietà non sia desiderata o possibile, non sussiste alcun diritto ad un'assegnazione di terreno.

Art. 70

Epurazione dei diritti

¹ Prima della nuova assegnazione vanno epurati, in collaborazione con l'Ufficio del registro fondiario, i diritti reali, le annotazioni e le menzioni e va preparata la richiesta d'iscrizione.

² Ad eccezione dei diritti trasferiti o di diritti ricostituiti e dei diritti di pegno immobiliare, con l'acquisto della proprietà sui nuovi fondi assegnati decadono tutti i diritti reali limitati del vecchio possesso, nonché tutte le annotazioni e le menzioni.

Art. 71

Spese

¹ Le spese per la ricomposizione particellare e la rettifica dei confini, compresi i costi di misurazione e di terminazione sono a carico degli interessati. Il comune concede eccezionalmente sussidi, nel caso in cui le misure siano di interesse pubblico più ampio.

² Per quanto riguarda l'obbligo dei tributi e la ripartizione delle spese tra gli interessati, valgono per analogia le disposizioni sulla riscossione di contributi.

³ Dettagli concernenti la procedura per la determinazione e la riscossione delle quote parti delle spese sono disciplinati dal Governo tramite ordinanza.

V. Norme edilizie cantonali

1. EDIFICABILITÀ

Art. 72

¹ Nuovi edifici, trasformazioni ed ampliamenti sostanziali vengono autorizzati unicamente nella misura in cui il fondo è edificabile. Edificabilità

² Un fondo è considerato edificabile se per la sua forma e grandezza consente un'edificazione conforme alla zona e allo scopo; se il fondo è urbanizzato conformemente alle prescrizioni per l'utilizzazione prevista oppure se l'urbanizzazione viene realizzata entro l'ultimazione del progetto di costruzione.

2. STRUTTURAZIONE

Art. 73

¹ Insediamenti, costruzioni ed impianti, devono essere costruiti ed inseriti nell'ambiente e nel paesaggio secondo le regole dell'arte di costruire, in modo tale da creare un buon effetto generale. Insediamento e paesaggio

² Nei casi in cui la presente legge o la pianificazione locale prevedano un obbligo di consulenza in materia di strutturazione, il committente, nell'ambito dell'elaborazione dei piani di progetto, e l'autorità edilizia, nella valutazione del progetto di costruzione, devono farsi consigliare da specialisti in questioni di strutturazione edilizia.

³ Se una costruzione o un impianto deturpa le caratteristiche locali o il paesaggio a causa di manutenzione insufficiente, l'autorità competente per l'autorizzazione obbliga il proprietario ad intraprendere le misure necessarie. Se questo non assolve agli obblighi entro il termine stabilito, in seguito a comminatoria l'autorità fa eseguire le necessarie misure da terzi a spese degli inadempienti.

Art. 74

¹ Oggetti protetti ai sensi dell'articolo 43 devono essere conservati.

Oggetti protetti

² Modifiche edilizie a oggetti protetti sono soggette alla consulenza in materia di strutturazione. I progetti di costruzione vanno resi noti, prima dell'elaborazione dei piani di progetto, all'autorità competente per l'autorizzazione. Questa stabilisce nel dettaglio le disposizioni di conservazione in collaborazione con il committente e con gli specialisti in questioni di strutturazione edilizia, sulla base degli obiettivi di protezione secondo l'analisi dell'agglomerato e l'inventario degli edifici. Qualora per l'oggetto in questione non esista ancora un inventario degli edifici, essa dispone l'inventariazione.

³ Modifiche edilizie vengono autorizzate se rispettano le disposizioni di conservazione. L'autorizzazione può essere vincolata a relative condizioni.

⁴ Restano riservate prescrizioni di protezione e di conservazione già esistenti emanate dai comuni o da autorità cantonali o federali, sulla base della legislazione in materia di pianificazione territoriale o di protezione della natura e del paesaggio.

3. DISTANZE

Art. 75

Distanze
1. Edifici

¹ Nella costruzione di edifici che superano il livello dell'originario terreno naturale, si deve osservare una distanza di 2,5 m dal confine del fondo vicino, se la legge edilizia del comune non prescrive distanze superiori.

² Tra gli edifici si deve osservare una distanza 5,0 m, se la legge edilizia del comune non prescrive distanze superiori.

³ Parti di edifici sporgenti come cornicioni di gronda, tettoie, scale esterne, bow-window, balconi aperti, possono sporgere al massimo 1,0 m verso la distanza dal confine e dall'edificio. Se la parte sporgente dell'edificio forma verso l'esterno una parete, questa viene considerata parte della parete perimetrale dell'edificio.

Art. 76

2. Altre
costruzioni ed
impianti

¹ Per superfici aperte coperte da un tetto, come pensiline e simili valgono le distanze dal confine per gli edifici, misurate a partire dal cornicione di gronda fino al confine del fondo.

² Muri liberi, muri di sponda (muri di controriva), scarpate e simili possono essere eretti al confine, purché non siano più alti di 1,0 m. Qualora superino l'altezza di 1,0 m, devono rispettare una distanza dal confine nella misura della loro maggiore altezza, tuttavia al massimo di 2,5 m.

³ Per gli scavi va osservata una distanza dal confine di 0,5 m, misurata partendo dal bordo superiore della scarpata dello scavo. Se il fondo vicino viene assicurato mediante un muro di sostegno o misure edilizie paragonabili, non si dovrà osservare alcuna distanza dal confine.

⁴ Opere di cinta come steccati, muri e pareti di legno fino ad un'altezza di 1,5 m dal livello del suolo naturale possono essere posti al confine. Recinzioni più alte devono essere arretrate in misura della loro maggiore altezza, tuttavia al massimo di 2,5 m.

⁵ Siepi possono essere piantate a 0,5 m dal confine, purché vengano ogni anno tagliate fino al confine e fino ad un'altezza di 1,5 m dal suolo naturale. Siepi più alte devono essere arretrate in misura della loro maggiore altezza, tuttavia al massimo di 2,5 m.

Art. 77

3. Distanze
inferiori, riserve

¹ L'autorità edilizia comunale può autorizzare distanze inferiori rispetto a quelle stabilite nella presente legge e nella legge edilizia del comune, se è stata conclusa una convenzione tra gli interessati e non vi si contrappon-

gono interessi pubblici preponderanti. L'autorità edilizia comunale ordina la menzione della distanza inferiore nel registro fondiario.

² Se l'ordinamento base o un piano di quartiere prescrivono una determinata posizione di una costruzione o di un impianto, le distanze indicate nella presente legge e nelle leggi edilizie dei comuni non valgono, nella misura in cui esse si contrappongono alla pianificazione.

³ Restano riservate prescrizioni sulle distanze in altri decreti cantonali, distanze sulla base della legislazione in materia di protezione della natura nonché distanze dalle strade stabilite dai comuni.

Art. 78

¹ Per le costruzioni e gli impianti vanno osservate le linee di distanza dalle acque stabilite dall'ordinamento base.

Distanza dalle
acque, distanza
dal bosco

² Dove le linee di distanza dalle acque sono assenti vale, all'interno della zona edificabile una distanza dalle acque di 10 m e al di fuori della zona edificabile una distanza di almeno 20 m, misurata a partire dalla linea d'intersezione tra il livello medio estivo dell'acqua e la scarpata di sponda. In presenza di circostanze particolari, segnatamente in caso di modifiche a costruzioni ed impianti esistenti, l'autorità competente per l'autorizzazione, sentita l'autorità cantonale specializzata, può concedere eccezioni a queste distanze, se non vi si oppongono interessi pubblici preponderanti.

³ La distanza di costruzioni ed impianti dal bosco si conforma alla legislazione cantonale sulle foreste. Le linee di distanza dal bosco, stabilite nell'ordinamento base, hanno la precedenza sulla distanza dal bosco secondo la legislazione sulle foreste.

4. SICUREZZA E SALUTE

Art. 79

¹ Edifici ed impianti devono corrispondere alle disposizioni di polizia sanitaria, del fuoco e dell'artigianato, nonché alle prescrizioni della legislazione sul lavoro, sull'energia, sulla protezione delle acque e sulla protezione dell'ambiente.

In generale

² Edifici ed impianti devono soddisfare le regole riconosciute della tecnologia delle costruzioni e non devono costituire una minaccia per persone, animali e cose né durante la costruzione né durante la loro esistenza e il loro utilizzo.

³ Il Governo può prescrivere tramite ordinanza che determinati edifici ed impianti debbano essere sottoposti ad uno speciale esame delle autorità in merito alla loro sicurezza rispetto agli influssi naturali come terremoti, neve, vento.

⁴ Se un edificio o un impianto costituisce una minaccia per persone o animali, oppure se persone o animali sono esposti ad un pericolo immediato derivante dall'utilizzazione di edifici o impianti minacciati, l'autorità edili-

zia comunale obbliga il proprietario ad attuare le necessarie misure. Se questo non assolve agli obblighi entro il termine stabilito, in seguito a comminatoria l'autorità edilizia comunale fa eseguire le misure da terzi a spese degli inadempienti.

Art. 80

Edificazione
adatta ai disabili

¹ Edifici ed impianti pubblici, edifici con più di otto unità abitative, nonché edifici ed impianti con più di 50 posti di lavoro, devono essere configurati secondo le norme specialistiche riconosciute, in modo tale che siano accessibili anche ai disabili. Gli edifici e gli impianti pubblici devono inoltre poter essere utilizzati da disabili.

² Le esigenze secondo il capoverso 1 sono da soddisfare anche in caso di rinnovamenti ai sensi del diritto federale in materia, qualora non vi si oppongano interessi pubblici preponderanti o le spese per l'adeguamento non risultino sproporzionate.

³ L'esame di domande di costruzione riguardo alla loro conformità con le direttive relative all'edificazione adatta ai disabili compete all'autorità edilizia comunale. A tale scopo essa può avvalersi di un consulente esperto in materia.

⁴ L'autorità edilizia comunale comunica alle organizzazioni d'aiuto ai disabili aventi diritto di gravame il momento dell'esposizione pubblica delle domande di costruzione.

5. STATO DI PROPRIETÀ ED ECCEZIONI ALL'INTERNO DELLE ZONE EDIFICABILI

Art. 81

Stato di proprietà

¹ Edifici ed impianti costruiti a norma di legge, che non soddisfano più le prescrizioni in vigore, possono essere mantenuti e rinnovati.

² Tali edifici ed impianti possono inoltre essere trasformati, moderatamente ampliati o modificati nella loro utilizzazione, se con ciò non viene aumentata la differenza rispetto alle prescrizioni in vigore e se non vi si oppongono interessi pubblici preponderanti o interessi dei vicini.

³ Nella legge edilizia i comuni possono dichiarare ammessa anche la ricostruzione dopo distruzione o demolizione senza rispettare le prescrizioni vigenti dell'edificazione normativa (diritto di ricostruzione). Essi disciplinano i particolari tenendo conto degli interessi pubblici e dei vicini.

⁴ Restano riservati particolari obblighi legali di adeguamento o di risanamento, nonché regolamentazioni particolari del diritto federale o cantonale sull'applicazione di nuove prescrizioni ad edifici ed impianti esistenti.

Art. 82

Eccezioni

¹ Se esistono condizioni straordinarie e l'osservanza delle disposizioni legali costituisce un rigore sproporzionato, l'autorità edilizia comunale può

concedere delle eccezioni a singole norme edilizie o di zona, purché in tal modo non si ledano interessi pubblici e privati preponderanti.

² L'autorizzazione d'eccezione può essere subordinata alla condizione che il proprietario del fondo si impegni, con una dichiarazione di garanzia, a ripristinare su richiesta dell'autorità competente lo stato legale. In questo caso i dispendi che aumentano il valore, in sede di successiva espropriazione, non saranno indennizzati.

³ Qualora su edifici o impianti esistenti vengano autorizzati isolamenti esterni, è permesso scostarsi dall'altezza dell'edificio e del colmo, dagli indici di sfruttamento, dalle distanze dal confine e dagli edifici, nonché dalle linee di arretramento in misura dello spessore dell'isolamento esterno.

6. ECCEZIONI PER EDIFICI ED IMPIANTI AL DI FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI

Art. 83

¹ Al di fuori delle zone edificabili l'ammissibilità di progetti di costruzione non conformi alla zona è disciplinata secondo il diritto federale. In generale

² La modifica dell'utilizzazione di costruzioni d'abitazione agricole per scopi abitativi estranei all'agricoltura viene autorizzata nel quadro del diritto federale.

³ La destinazione integrale ad altro scopo di edifici e impianti riconosciuti degni di protezione viene autorizzata nel quadro del diritto federale, se gli edifici e impianti sono stati posti sotto protezione nell'ordinamento base o dall'autorità competente secondo la legislazione cantonale sulla protezione della natura e del patrimonio culturale.

⁴ Restano riservate regolamentazioni divergenti del piano delle utilizzazioni.

Art. 84

¹ La modifica dell'utilizzazione di edifici che caratterizzano il paesaggio viene autorizzata nel quadro del diritto federale, se Edifici che caratterizzano il paesaggio

1. nell'ordinamento base il comune ha posto sotto protezione e definito modificabili nell'utilizzazione gli edifici insieme al paesaggio, secondo le direttive del piano direttore cantonale;
2. nell'ordinamento base è garantito che il paesaggio, dopo la messa sotto protezione, venga sfruttato a lungo termine;
3. nell'ordinamento base è garantito che gli edifici protetti vengano mantenuti e che misure edilizie ad eventuali altri edifici siano ammissibili, solo se ciò è compatibile con gli obiettivi di protezione.

² Al momento dell'inoltro della domanda di costruzione, gli edifici per i quali è ammessa la modifica dell'utilizzazione devono ancora essere utilizzabili secondo le disposizioni. La nuova superficie abitabile creata in seguito ad un'eventuale modifica dell'utilizzazione non può essere superiore

a 50 m² di superficie utile lorda. Superfici rimanenti sono da utilizzare come superfici accessorie. Le trasformazioni sono soggette alla consulenza in materia di strutturazione. In caso di trasformazioni devono essere eliminati interventi molesti precedenti sugli edifici e i loro dintorni. I dintorni sono da lasciare nello stato tipico per il paesaggio o da riportare in questo stato.

³ Se per più di cinque anni non vi è alcuno sfruttamento, l'autorità competente per l'autorizzazione impone alle persone responsabili un termine adeguato per adempiere all'obbligo. Se queste non danno seguito agli ordini, in seguito a comminatoria l'autorità competente fa sfruttare il paesaggio da terzi a spese degli inadempienti.

VI. Diritto edilizio formale

1. ORGANIZZAZIONE

Art. 85

Principio

¹ Le costruzioni sono di competenza dei comuni nella misura in cui la presente legge o la legislazione speciale non stabiliscano diversamente.

² La Sovrastanza comunale è competente per disposizioni e decisioni dei comuni, nella misura in cui la presente legge, la legislazione speciale o il diritto comunale non stabiliscano un'altra autorità comunale (autorità edilizia comunale).

³ I comuni organizzano le costruzioni in modo tale da garantire un'esecuzione competente, efficace, entro i termini e coordinata.

⁴ I comuni perseguono l'obiettivo di una collaborazione intercomunale, segnatamente attraverso la formazione di Uffici tecnici comuni, nonché tramite la definizione di esperti comuni o di organi specializzati con funzione consultiva in questioni di strutturazione e in altre questioni di diritto edilizio, ambientale ed energetico.

2. AUTORIZZAZIONI

Art. 86

Licenza edilizia

¹ Edifici ed impianti (progetti di costruzione) possono essere costruiti, modificati, demoliti o destinati ad altro scopo solo con licenza edilizia scritta dell'autorità edilizia comunale. Sono sottoposte all'obbligo di licenza edilizia anche le destinazioni ad altri scopi di fondi, nella misura in cui vi siano da attendersi conseguenze rilevanti sull'ordinamento di utilizzazione.

² Progetti di costruzione limitati nel tempo, nonché quelli che non toccano né interessi pubblici, né interessi privati, non sono sottoposti all'obbligo di licenza edilizia. Il Governo stabilisce tramite ordinanza quali progetti di costruzione non necessitano di una licenza edilizia. Esso dispone la stessa

regolamentazione per edifici ed impianti all'interno e al di fuori delle zone edificabili, qualora lo permetta la legislazione federale.

³ I comuni hanno la facoltà di sottoporre all'obbligo di notifica progetti di costruzione non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia nella legge edilizia.

⁴ Restano riservate disposizioni divergenti federali o cantonali per progetti di costruzione che non sottostanno alla sovranità comunale in materia di licenza edilizia.

Art. 87

¹ Edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili (EFZ) richiedono, oltre alla licenza edilizia, un permesso cantonale (permesso EFZ). Permesso EFZ,
autorità EFZ

² La competenza per decisioni su progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili spetta al Dipartimento (autorità EFZ). Tramite ordinanza il Governo può delegare interamente o parzialmente la competenza ad un'altra autorità cantonale.

³ L'autorità edilizia comunale trasmette al Servizio, con una domanda motivata di rilascio del permesso EFZ, le domande per progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili (domanda EFZ), per i quali ritiene soddisfatti i presupposti per una licenza edilizia ed un permesso EFZ. Altrimenti respinge la domanda.

⁴ Se l'autorità EFZ rilascia il permesso EFZ, ciò viene comunicato dall'autorità edilizia comunale contemporaneamente al rilascio della licenza edilizia. In tal caso la licenza edilizia può essere impugnata direttamente al Tribunale amministrativo a prescindere da eventuali rimedi giuridici comunali.

⁵ Se l'autorità EFZ rifiuta il permesso EFZ, comunica la decisione negativa EFZ direttamente agli istanti, con ciò la domanda di costruzione viene considerata respinta. L'autorità edilizia comunale rilascia un decreto sulle spese separato, per quanto attiene alle spese di procedura del comune.

⁶ Edifici ed impianti esentati dal Governo tramite ordinanza dall'obbligo della licenza edilizia non necessitano di alcun permesso EFZ, anche se i comuni li assoggettano alla procedura di notifica.

Art. 88

¹ Se progetti di costruzione richiedono, oltre alla licenza edilizia e ad un eventuale permesso EFZ, licenze edilizie supplementari, autorizzazioni d'eccezione, permessi o l'approvazione di altre autorità (autorizzazioni supplementari) e se le autorizzazioni sono collegate tra loro in modo così stretto da non poter essere rilasciate separatamente e indipendentemente l'una dalle altre, bensì devono essere accordate tra loro dal punto di vista del contenuto, vengono coordinate le procedure e le decisioni nella procedura per il rilascio della licenza edilizia e nella procedura EFZ. Coordinamento
delle
autorizzazioni
supplementari

² Per progetti di costruzione all'interno di zone edificabili il coordinamento è di competenza dell'autorità edilizia comunale. In caso di progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili l'autorità EFZ decide in merito a richieste per autorizzazioni supplementari cantonali, anche se una decisione unica contribuisce a migliorare il coordinamento, serve ad accelerare la procedura o se è stata concordata tra le parti.

³ Il Governo disciplina tramite ordinanza ulteriori dettagli sul coordinamento.

Art. 89

Presupposti per l'autorizzazione

¹ Progetti di costruzione e destinazioni ad altro scopo vengono autorizzati, se vengono osservate tutte le prescrizioni del diritto comunale, cantonale e federale.

² Le domande di costruzione vengono giudicate in base al diritto vigente al momento della decisione.

³ Se il committente non è proprietario del terreno edificabile, la domanda di costruzione va controfirmata dal proprietario. Se questo non è proprietario del terreno necessario per l'urbanizzazione, la licenza edilizia viene rilasciata soltanto se i necessari diritti per l'urbanizzazione del progetto di costruzione sono dimostrati nella domanda di costruzione.

Art. 90

Disposizioni accessorie

¹ Se difetti di contenuto o formali del progetto di costruzione possono essere eliminati senza particolari difficoltà oppure se si impongono disposizioni per la creazione o il mantenimento dello stato legale, alla licenza vanno associate adeguate disposizioni accessorie (oneri, condizioni, scadenze).

² Disposizioni accessorie con un'efficacia temporale più lunga o di notevole importanza sono da menzionare nel registro fondiario prima dell'inizio dei lavori a spese di chi ha inoltrato la domanda di costruzione. L'Ufficio del registro fondiario attesta l'avvenuta menzione all'autorità di notifica.

³ Può essere pretesa una garanzia per la corretta attuazione di disposizioni accessorie che si trovano in relazione immediata con l'esecuzione dei lavori. Essa va di regola fornita prima dell'inizio dei lavori.

Art. 91

Inizio dei lavori, estinzione della licenza edilizia, conclusione dei lavori

¹ Progetti di costruzione possono essere iniziati non appena la licenza edilizia è accordata per iscritto. Restano riservate prescrizioni diverse in una procedura d'impugnazione.

² Licenze edilizie e permessi EFZ si estinguono, qualora i lavori di costruzione non siano stati avviati entro un anno a decorrere dalla data d'inizio ammissibile dei lavori. Progetti di costruzione devono essere conclusi en-

tro due anni dall'inizio dei lavori. L'autorità competente per l'autorizzazione può, su richiesta motivata, prolungare adeguatamente questi termini.

³ Se un progetto di costruzione non viene portato a compimento, gli elementi della costruzione che non sono stati completati vanno eliminati e va ripristinato lo stato originale.

Art. 92

¹ Domande di costruzione, domande EFZ e domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento devono essere inoltrate al comune di ubicazione.

Procedura per il
rilascio della
licenza edilizia

² I comuni si occupano della procedura di esposizione. Durante l'esposizione pubblica è possibile sollevare opposizione scritta e motivata presso il comune. Per la legittimazione ad opporsi valgono per analogia le condizioni per il gravame di pianificazione al Governo.

³ Il Governo disciplina tramite ordinanza la procedura per il rilascio della licenza edilizia e la procedura EFZ. Il Governo stabilisce una procedura di notifica per progetti di costruzione che concernono solo insignificanti interessi pubblici e privati.

⁴ Nella legge edilizia i comuni emanano all'occorrenza disposizioni complementari.

3. COMPETENZA, RIPRISTINO, PENA

Art. 93

¹ Per l'osservanza delle prescrizioni legali, la conformità degli edifici ed impianti realizzati con i piani autorizzati e le modine, nonché per il rispetto delle disposizioni accessorie sono competenti i committenti, i proprietari, altre persone autorizzate e le persone incaricate della progettazione e dell'esecuzione di progetti di costruzione.

Competenza,
responsabilità

² Autorizzando e controllando edifici ed impianti, il Cantone ed i comuni non assumono alcuna responsabilità per la costruzione, la stabilità, l'idoneità del materiale e la sicurezza degli edifici ed impianti realizzati.

Art. 94

¹ Stati materialmente illegali sono da eliminare su ordine dell'autorità competente, indipendentemente dal fatto che in seguito alla loro produzione sia stata eseguita una procedura di contravvenzione.

Ripristino dello
stato di legalità

² Il rilascio e l'attuazione di decisioni di ripristino competono all'autorità edilizia comunale. In caso di stati illegali al di fuori delle zone edificabili l'autorità EFZ adotta le misure necessarie, qualora l'autorità edilizia comunale rimanga inattiva nonostante l'invito del Cantone. Le spese risultanti al Cantone vengono ascritte a carico del comune, nella misura in cui esse non possono venire addebitate alle persone responsabili o se sono irrecuperabili.

³ L'obbligo del ripristino dello stato legale tocca sia ai proprietari che alle persone che hanno provocato lo stato illegale. Se coloro che sono tenuti al ripristino in base ad una decisione di ripristino cresciuta in giudicato non assolvono agli obblighi entro il termine stabilito, in seguito a comminatoria l'autorità competente fa eseguire le necessarie misure da terzi a spese degli inadempienti.

⁴ Se l'autorità competente, per motivi di proporzionalità o di buona fede, deve parzialmente o totalmente prescindere dall'ordinare provvedimenti di ripristino, emana una decisione che tollera lo stato illegale (decisione di tolleranza).

Art. 95

Multa

¹ Chi viola la presente legge oppure decreti o decisioni del Cantone basati su di essa, viene punito con una multa da 200 a 40 000 franchi. Nei casi particolarmente gravi, in particolare se l'infrazione avviene a scopo di lucro, l'autorità competente non è vincolata ad attenersi a questo limite massimo. I guadagni illeciti vengono confiscati secondo le disposizioni del Codice penale svizzero.

² È punibile l'infrazione intenzionale o dovuta a negligenza, commessa dalle persone competenti ai sensi dell'articolo 93. Al posto di una persona giuridica, di una società in nome collettivo o in accomandita, di una società unipersonale o di una comunità di persone senza personalità giuridica, sono punibili le persone fisiche che hanno agito o avrebbero dovuto agire al loro posto. La persona giuridica, la società o la comunità di persone rispondono per multe e spese secondo la responsabilità solidale.

³ La punizione compete all'autorità edilizia comunale. In casi in cui il ripristino dello stato legale viene ordinato dall'autorità EFZ, la punizione compete a quest'ultima.

⁴ La punibilità cade in prescrizione dopo cinque anni dalla conclusione dell'azione punibile. La prescrizione assoluta subentra dopo dieci anni. La pena per un'infrazione cade in prescrizione dopo cinque anni.

4. SPESE DI PROCEDURA

Art. 96

Spese di
procedura

¹ I comuni riscuotono tasse per le loro spese derivanti dalla procedura di rilascio della licenza edilizia e da altre procedure di polizia edilizia. Devono essere inoltre rimborsate al comune spese per prestazioni di terzi come perizie tecniche, consulenze, nonché spese del registro fondiario.

² Deve assumersi le spese chi le ha provocate con domande di ogni tipo o con il suo comportamento. Le spese risultanti dall'evasione di opposizioni vanno a carico dell'opponente, se l'opposizione viene respinta o non si entra in merito della stessa. In tal caso gli opposenti possono inoltre venire obbligati a versare agli istanti ripetibili adeguate.

³ I comuni disciplinano il computo e la riscossione di tasse in un'ordinanza sulle tasse.

⁴ Per decisioni EFZ, nonché per decisioni di multa e di ripristino concernenti progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili l'autorità EFZ riscuote, dagli istanti rispettivamente dalle parti, tasse costituite da una tassa di Stato fino a 3000 franchi, da una tassa di cancelleria e dal rimborso di eventuali spese in contanti. In presenza di circostanze straordinarie la tassa di Stato può essere aumentata adeguatamente.

⁵ Restano riservate le tasse per autorizzazioni supplementari ed esami d'impatto ambientale conformemente alla rispettiva legislazione speciale.

VII. Espropriazione

Art. 97

¹ Con l'approvazione dell'ordinamento base al comune è concesso il diritto di espropriazione per Espropriazione formale

1. zone per edifici ed impianti pubblici;
2. superfici o parti di superfici in altre zone edificabile per edifici e impianti pubblici o che servono a interessi pubblici;
3. strade e sentieri progettati e previsti per l'espropriazione in esso stabiliti.

² Il diritto di espropriazione si estende su diritti reali personali, nonché su diritti di vicinato che sono necessari per la realizzazione degli edifici ed impianti progettati o che si oppongono ad essi.

³ Se il Comune, o un ente da esso autorizzato, vuole esercitare il diritto di espropriazione, lo comunica ai proprietari fondiari, notificando per iscritto i diritti rivendicati e l'indennizzo offerto. Allo stesso modo anche gli interessati possono richiedere al Comune, tramite notifica scritta della loro offerta, che esso esercita il diritto di espropriazione.

⁴ Qualora le parti non trovino un accordo sull'ammontare dell'indennizzo, ognuna delle parti può richiedere lo svolgimento di una procedura di stima alla Commissione d'espropriazione competente. Per il resto valgono le disposizioni della legislazione cantonale sulle espropriazioni.

Art. 98

¹ Se pianificazioni comportano restrizioni del diritto di proprietà che equivalgono ad un'espropriazione (espropriazione materiale), gli interessati hanno diritto all'intero indennizzo. Espropriazione materiale

² Soggetto al pagamento dell'indennizzo è l'ente pubblico che ha deciso la restrizione del diritto di proprietà o che, secondo la ripartizione delle competenze, avrebbe dovuto deciderla.

³ Richieste di indennizzo da espropriazione materiale devono essere fatte valere per iscritto e dietro indicazione dell'ammontare dell'indennizzo richiesto presso l'ente pubblico obbligato al pagamento dell'indennizzo.

⁴ Qualora l'ente pubblico contesti l'obbligo d'indennizzo o le parti non riescano ad accordarsi sull'ammontare dell'indennizzo, la richiesta d'indennizzo può essere fatta valere, secondo le disposizioni della legislazione cantonale sulle espropriazioni, presso la Commissione d'espropriazione competente.

⁵ Se l'indennizzo da versare ammonta a più di due terzi del valore che si dovrebbe pagare per il fondo in caso di un'espropriazione formale, entrambe le parti possono pretendere l'espropriazione formale.

Art. 99

Rinuncia
all'espropriazione
resp. alla restrizione
del diritto
di proprietà,
rimborso,
prescrizione

¹ Il comune può rinunciare all'espropriazione resp. alla restrizione del diritto di proprietà entro 90 giorni dalla crescita in giudicato della determinazione dell'indennizzo. La dichiarazione di rinuncia diventa nulla se la determinazione del piano non viene annullata entro due anni.

² Se una restrizione del diritto di proprietà per la quale è stato versato un indennizzo, viene in seguito sospesa o se ne decade l'effetto simile all'espropriazione, il comune ha diritto ad un rimborso adeguato da parte del relativo proprietario del fondo. Controversie riguardo al diritto al rimborso vengono decise dalla Commissione d'espropriazione competente. Il comune fa iscrivere nel registro fondiario il diritto al rimborso, al momento del versamento dell'indennizzo.

³ Diritti d'indennizzo in seguito ad espropriazione materiale, nonché diritti al rimborso ai sensi del capoverso 2 cadono in prescrizione cinque anni dopo l'entrata in vigore della restrizione del diritto di proprietà rispettivamente dalla sua soppressione o cessazione.

VIII. Tutela giuridica

Art. 100

Autorizzazioni
supplementari

¹ I termini d'esposizione, d'opposizione e di gravame stabiliti in questa legge e nella relativa ordinanza per piani di utilizzazione e progetti di costruzione valgono anche per domande per autorizzazioni supplementari che vanno esposte contemporaneamente.

² Se autorizzazioni supplementari vengono rese pubbliche insieme a decisioni, decreti o risoluzioni che sono sottoposte a ricorso presso il Tribunale amministrativo, il rimedio legale del ricorso vale anche per un'eventuale impugnazione dell'autorizzazione supplementare.

Art. 101

Gravame di
pianificazione

¹ Le decisioni dei comuni relative all'emanazione dell'ordinamento base, nonché decisioni della Sovrastanza comunale relative all'emanazione o al prolungamento di zone di pianificazione possono essere impugnate entro 30 giorni dalla comunicazione pubblica con gravame di pianificazione territoriale presso il Governo.

² Sono legittimate ad inoltrare gravame le persone che hanno un proprio interesse legittimo nell'impugnazione della pianificazione o che sono legittimate ad inoltrare gravame in base al diritto federale.

³ Il Governo ha la piena facoltà di verifica. Se nella decisione di gravame sospende l'emanazione o parti di essa, esso decide autonomamente oppure rinvia la materia al comune per una nuova decisione.

⁴ Per il resto la procedura di ricorso è regolata giusta le prescrizioni della LPAC.

Art. 102

¹ Decisioni del Governo sull'emanazione di piani delle utilizzazioni cantonali e di ordinamenti sostitutivi, sull'approvazione di ordinamenti base comunali, nonché su gravami di pianificazione territoriale possono essere impugate con ricorso al Tribunale amministrativo.

Ricorso
1. Decisioni del
Governo

² Decisioni del Governo ai sensi del capoverso 1, nonché decisioni sull'emanazione del piano direttore cantonale e sull'approvazione di piani direttori regionali possono essere impugate dai comuni e dalle corporazioni regionali interessati, quali responsabili della pianificazione locale rispettivamente regionale, con ricorso presso il Tribunale amministrativo.

Art. 103

¹ Decisioni di autorità cantonali che si basano sulla presente legge o su atti normativi fondati su quest'ultima e che secondo esplicita regolamentazione non possono essere impugate presso il Governo, sono soggette a ricorso presso il Tribunale amministrativo.

2. Decisioni di
autorità cantonali

² Decisioni sull'emanazione o sulla proroga di zone di pianificazione cantonali, sull'approvazione di modifiche di piani secondo l'articolo 48 capoverso 3, nonché decisioni EFZ possono essere impugate anche da parte dei comuni.

Art. 104

¹ Le organizzazioni ambientaliste aventi diritto di gravame secondo il diritto federale partecipano a procedure per il rilascio della licenza edilizia per progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili, nonché per pianificazioni che non necessitano di un'approvazione cantonale, sollevando opposizione nel corso della procedura di esposizione.

Diritto di
gravame delle
organizzazioni
ambientaliste

² Nelle procedure per il rilascio della licenza edilizia per progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili, nonché per pianificazioni che necessitano di un'approvazione cantonale, le organizzazioni annunciano al Servizio la partecipazione alla procedura durante l'esposizione dell'opposizione o del gravame, qualora abbiano diritto di inoltrare gravame e ne vogliono far uso. Il Servizio assicura all'organizzazione la possibilità di prendere visione degli atti e le concede la possibilità di prendere posizione, entro un termine da esso stabilito, in merito al progetto di costruzione o alla pianificazione. Se viene inoltrata una presa di posizione, le decisione

viene comunicata anche all'organizzazione partecipante alla procedura. Se nel corso della procedura d'esposizione non avviene alcun annuncio o se nella procedura seguente si rinuncia ad una presa di posizione, il diritto di gravame viene considerato decaduto.

IX. Disposizioni finali

Art. 105

Esecuzione

¹ Il Governo emana tramite ordinanza le disposizioni previste nella presente legge. Se necessario può anche emanare altre prescrizioni necessarie all'esecuzione.

² Il diritto di gravame del Cantone ai sensi della legge federale sulla pianificazione territoriale compete al Governo. Il Tribunale amministrativo offre al Dipartimento la possibilità di partecipare alla procedura per quanto riguarda edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili e l'espropriazione materiale.

Art. 106

Abrogazione e
modifica del
diritto previgente

¹ Con l'entrata in vigore della presente legge viene abrogata la legge sulla pianificazione territoriale del Canton Grigione del 20 maggio 1973.

² Con l'entrata in vigore della presente legge, le seguenti emanazioni vengono modificate come segue:

1. Legge d'introduzione al Codice civile svizzero del 12 giugno 1994 (LICC)

Art. 89 - 95:

Abrogati

Art. 100 cpv. 1:

¹ I muri di sostegno per la salvaguardia del terreno con soprassuolo appartengono al proprietario del fondo sul quale vennero eretti e a lui compete la loro manutenzione.

Art. 101 cpv. 1 e 2:

Abrogati

Art. 131 cpv. 1 n. 2:

¹ Un'ipoteca legale sussiste:

2. per le spese dei provvedimenti sostitutivi del comune e del Cantone ai sensi dell'articolo 75 capoverso 3, articolo 81 capoverso 4, articolo 89 capoverso 3 e articolo 99 capoverso 3 della legge cantonale sulla pianificazione territoriale.

Art. 131 cpv. 2 n. 2:

² Un'ipoteca legale che prevale su tutti gli altri pegni sussiste:

2. per i contributi dovuti da immobili ed edifici a imprese di utilità pubblica (correzioni di fiumi, arginamenti di torrenti, impianti viari, acquedotti, canalizzazioni, impianti elettrici, pianificazioni di quartiere, ricomposizioni particellari e simili) fatta eccezione per le periodiche tasse di utilizzazione;

2. Legge sulle espropriazioni del Cantone dei Grigioni del 26 ottobre 1958

Art. 1 cpv. 1 e 2

¹ Con riserva del diritto federale e del diritto cantonale sulla pianificazione territoriale, la presente legge vale per tutte le espropriazioni e per l'accertamento e le conseguenze di restrizioni del diritto di proprietà simili a espropriazioni.

² Se un'espropriazione è possibile tanto in virtù della legislazione federale che di quella cantonale, l'espropriante potrà decidere secondo quale legislazione essa debba esser effettuata. La facoltà di scelta cessa all'atto del conferimento del diritto d'espropriazione.

3. Legge sui comprensori del Cantone dei Grigioni del 28 settembre 1980

Art. 1 cpv. 4:

⁴ Per il finanziamento di urbanizzazioni realizzate dai comuni o da enti da essi incaricati giusta il diritto cantonale sulla pianificazione territoriale valgono esclusivamente le disposizioni della legislazione sulla pianificazione territoriale.

Art. 107

¹ Le pianificazioni locali esistenti rimangono in vigore fino all'adeguamento alla presente legge, nella misura in cui il capoverso 2 non stabilisca diversamente. L'adeguamento deve avvenire in occasione del prossimo riesame della pianificazione locale, tuttavia entro 15 anni. Il Governo può prolungare adeguatamente questo termine.

Disposizioni
transitorie
1. Rapporto con
le pianificazioni
locali

² Disposizioni direttamente applicabili della presente legge hanno la precedenza su prescrizioni comunali divergenti. Sono considerati direttamente applicabili:

1. le disposizioni sulle procedure e le competenze (articolo 5);
2. la prescrizione di azzonamento per le zone per spazi verdi (articolo 30): essa trova applicazione nelle zone verdi secondo l'articolo 28

LPTC 73 che si trovano all'interno del territorio in larga misura sopraedificato;

3. la prescrizione di azzonamento per le zone di pericolo (articolo 38);
4. la prescrizione di azzonamento per le zone di futura utilizzazione edilizia (articolo 40): essa trova applicazione nelle aree attribuite dai comuni alla seconda tappa di utilizzazione per ridurre zone edificabili troppo grandi;
5. le norme edilizie cantonali (articoli 72 – 84);
6. il diritto edilizio formale (articoli 85 – 96).

Laddove la presente legge ammette prescrizioni comunali complementari o divergenti, continua ad essere applicato il diritto comunale esistente. Restano inoltre riservate prescrizioni in genere più severe dei comuni.

³ La facoltà dei comuni secondo l'articolo 86 capoverso 3 di sottoporre progetti di costruzione che non sottostanno all'obbligo di licenza edilizia all'obbligo di notifica può essere assunta in via provvisoria dalle Sovranze comunali fino all'adeguamento della legge edilizia. Le relative disposizioni devono essere fissate in un'ordinanza e pubblicate.

Art. 108

2. Procedura

¹ Per domande di costruzione, pianificazioni e procedure pendenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge fa stato il nuovo diritto, con riserva delle disposizioni seguenti:

1. procedure per il rilascio della licenza edilizia, di pianificazione e altre procedure comunali pendenti, vengono portate avanti a livello comunale secondo le prescrizioni finora vigenti sulle competenze e procedurali fino alla loro conclusione. Per i rimedi giuridici fa stato il nuovo diritto;
2. controversie riguardo al diritto di vicinato giusta gli articoli 89-95 e 101 capoversi 1 e 2 LICC, che sono state intentate prima dell'entrata in vigore della presente legge, vengono giudicate da parte delle autorità finora competenti fino alla crescita in giudicato, secondo il diritto finora in vigore.

² Laddove non esiste ancora nessuna corporazione regionale per l'adempimento di compiti di pianificazione regionali, la competenza e le procedure per piani direttori regionali continuano ad essere disciplinate dagli statuti organici approvati dal Governo.

Art. 109

Referendum,
entrata in vigore

¹ La presente legge è soggetta a referendum facoltativo.

² Il Governo stabilisce l'entrata in vigore.

In nome del Gran Consiglio
Il Presidente: *Christian Möhr*
Il Cancelliere: *Claudio Riesen*

Data di pubblicazione: 23 dicembre 2004
Scadenza del termine di referendum: 23 marzo 2005

Referendum facultativ

Scadenza dal termin per il referendum: 23 da mars 2005

Lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun

dals 6 da december 2004

Il cussegl grond dal chantun Grischun,

sa basond sin l'art. 80 da la constituziun chantunala,
sunter avoir gi invista da la missiva da la regenza dals 11 da matg 2004,

concluda:

I. En general

Art. 1

¹ La lescha regla la planisaziun dal territori sin il territori dal chantun Grischun. Ella definescha las incumbensas che ston vegnir ademplidas da las vischnancas, las corporaziuns regiunalas e dal chantun. Object

² La lescha fixescha las prescripziuns chantunales da construcziun e per la zona. Ella regla las proceduras definidas dal dretg chantunal.

Art. 2

¹ Las vischnancas, las corporaziuns regiunalas ed il chantun procuran per la planisaziun en il senn da la legislaziun davart la planisaziun dal territori. Els resguardan ils interess da la planisaziun er en lur ulteriuras activitads. Obligaziun da planisaziun

² Las vischnancas, las corporaziuns regiunalas ed il chantun adempleschan lur incumbensas en enclegientscha vicendaivla ed accordeschan lur basa, lur planisaziuns e lur activitads cun effect sin il territori ina cun l'autra e cun la basa, ils concepts e las planisaziuns sectoralas da la confederaziun sco er cun las planisaziuns dals chantuns e pajais vischins.

Art. 3

¹ La planisaziun locala è ina incumbensa da las vischnancas. Ellas adempleschan independentamain questa incumbensa en il rom dal dretg surordinà. Purtaders da la planisaziun

² La planisaziun surlocala è per regla chausa da las corporaziuns regiunalas e dal chantun.

³ La regenza ha la surveglianza da la planisaziun dal territori. Ella designescha il departament cumpetent (departament) ed il post spezialisà per dumondas da planisaziun (post spezialisà).

Infurmaziun, cooperaziun, planisaziun cooperativa	Art. 4 ¹ Las autoritads infurmeschan la publicitad adequatamain davart la basa, la finamiras e procedura da planisaziuns e procuran per il fatg, che persunas interessadas possian cooperar en moda adequata tar planisaziuns. ² Ils purtaders da la planisaziun pon stipular cunvegnas cun persunas privatas, spezialmain davart l'andament temporal da las planisaziuns, la qualitad da l'abitadi ch'ins vul cuntanscher, il termin da la realisaziun da projects da construcziun e la gulinaziun adequata d'avantatgs e dischavantatgs chaschunads tras la planisaziun. Sche las cunvegnas pertutgan objects che fan part dal cuntegn minimal d'ina planisaziun, resta resalvada la decisiun da las autoritads cumpetentas da decretar ed approvar la planisaziun.
Proceduras, termin da liquidaziun	Art. 5 ¹ Per las proceduras da planisaziuns, projects da construcziun e regruppaments dal terren fixads en questa lescha ed en l'ordinaziun e per l'incassament da taxas d'avertura vala unicamain il dretg chantunal, premiss che las vischnancas e las corporaziuns regiunalas na vegnan betg autorisadas u obligadas expressivamain da relaschar atgnas prescripziuns da procedura divergentas u complementaras u da reglar sezzas tschertas proceduras. ² Las autoritads cumpetentas liquideschan las dumondas entaifer ils termins regulars fixads en questa lescha u en l'ordinaziun, sch'i n'è betg vegni cunvegni insatge auter. Sch'i n'è betg fixà autramain, entschaivan ils termins, uschespert che las dumondas èn avant maun en ina furma formalmain gista e cumpletta. ³ Sch'in termin na po excepziunalmain betg vegnir observà, communitgescha l'autorità cumpetenta il retard a las persunas pertutgadas avant la scadenza dal termin cun ina curta motivaziun e communitgond in nov termin da liquidaziun.
Mediaziun	Art. 6 ¹ Las autoritads da protesta e da meds legals pon sistir da tut temp proceduras pendentas a favur d'ina mediaziun, sche las partidas proponan quai communablamain. Ils detagls regla la regenza tras ordinaziun. ² Concessiuns d'ina partida en il rom d'ina mediaziun na pon betg vegnir fatgas valair tar il process e n'èn nagina cumprova. Tgi ch'è stà activa u activ sco mediatura u mediatuor na po betg participar al process sco represchentant legal, perdetga u persuna d'infurmaziun da las partidas da mediaziun.
Basa	Art. 7 ¹ Ils purtaders da la planisaziun procuran per la basa necessaria per lur planisaziuns. Els accordeschan vicendaivlamain l'acquisiziun da la basa e procuran per il barat da quella. Ils detagls regla la regenza tras ordinaziun. ² Ils purtaders da la planisaziun observan ed analyseschan il svilup territorial e basan lur planisaziuns sin quel. Il departament dat a l'uffizi federal las infurmaziuns necessarias. ³ Ils posts da servetsch chantunals lavuran ensemen e garanteschon la coordinaziun necessaria da la basa entaifer il chantun. ⁴ Ils plans directivs èn publics e mintgin po prender invista dad els. Ses effect giuridic sa drizza tenor la legislaziun respectiva.

Art. 8

¹ La basa ed ils meds da planisaziun vegnan fatgs ed administrads Digitalisaziun digitalmain.

² Ils plans èn extracts grafics elavurads or da las datas digitalas. Uscheditg che la regenza na dispona betg autramain, ha mo l'extract graphic vigur legala.

³ Las datas da la planisaziun dal territori vegnan surdadas vicendaivlamain dals purtaders da la planisaziun e dals posts da servetsch. Latiers pon vegnir mess a quint mo ils custs d'elavuraziun.

Art. 9

¹ Il departament ed il post spezialisà pon, en il rom da lur cumpetenza, Promoziun prender mesiras da sustegn per garantir in svilup territorial persistent e per realisar il dretg da la planificaziun territoriala.

² Il departament ed il post spezialisà pon sustegnair las stentas da las vischnancas per furmar uffizis communabels da construcziun e gremis professionals cun funcziun da cussegliaziun per dumondas da construcziun e da planisaziun.

Art. 10

¹ Il chantun po – en il rom dals meds che al stattan a disposiziun – Contribuziuns conceder contribuziuns a vischnancas ed a corporaziuns regiunalas sco er chantunalas ad organisaziuns, instituziuns ed auters purtaders da projects per: 1. princip, premissas

1. basa e planisaziun;
2. projects sco concepts, examinaziuns, studis, concepts directivs, analisas che servan al svilup territorial persistent dal chantun, da las regions, da las aglomeraziuns e da las vischnancas, che servan a megliar la collavuraziun, a l'infurmaziun vicendaivla ed a las enconuschientschas fundamentalas, a la scolaziun ed al perfecziunament da persunas cun incumbensas da la planisaziun dal territori u a l'execuziun;
3. concurrenz, agid d'execuziun.

² Il chantun po plinavant conceder contribuziuns da gestiun ad organisaziuns e gremis professionals ch'èn stads activs regularmain ed en moda speziala per la cussegliaziun e per l'infurmaziun en il sector da la planisaziun dal territori.

³ La concessiun da contribuziuns premetta spezialmain, che las lavurs sajan en l'interess dal chantun e ch'ellas vegnian exequidas a sut ina direcziun cumpetenta.

Art. 11

¹ Contribuziuns a las vischnancas ed a las corporaziuns regiunalas vegnan 2. valitaziun concedidas en furma da contribuziuns fundamentalas e contribuziuns supplementaras.

² Las contribuziuns fundamentalas vegnan graduadas tenor la capacita' finanzia'la da las vischnancas e da las corporaziuns regiunalas e tenor il caracter da la prestaziun. Las contribuziuns maximlas als custs imputabels importan per:

- | | | |
|----------------------------|----------------|-----|
| 1. vischnancas: | planisaziuns | 30% |
| | basa, projects | 40% |
| 2. corporaziuns regiunalas | basa, | |
| planisaziuns, projects | 50% | |

La regenza po scursanir las contribuziuns fundamentalas per 10 - 50 pertschient, sche las finanzas dal chantun pretendan quai.

Contribuziuns supplementaras fin maximalmain 20 pertschient dals custs imputabels vegnan concedidas, sche las lavurs èn d'impurtanza speziala per la planisaziun dal territori e per l'economia publica.

⁴ Contribuziuns ad organisaziuns, instituziuns ed auters purtaders da projects per intents tenor l'artitgel 10 alinea 1 ston vegnir graduadas tenor l'impurtanza da la planisaziun dal territori e da l'economia publica ed importan maximalmain 50 pertschient dals custs imputabels.

Art. 12

3. garanzia, meds
legals

¹ Contribuziuns vegnan garantidas dal departament sin fundament da programs da lavur e da stimaziuns dals custs. Il departament po delegar questa cumpetenzza al post spezialisà.

² L'empermischun succeda per regla en il rom da cunvegnas da prestaziun che cuntegnan almain la finamira, las prestaziuns dal retschavider da contribuziuns e dal post spezialisà, il program temporal, ils custs imputabels sco er las modalitads dal rendaint e dal pajament da las contribuziuns e da l'examinaziun da las prestaziuns.

³ Tar dispiras davart contribuziuns sco er tar ulteriuras cuntraversas pervia da cunvegnas da prestaziun decida la regenza. Sch'i succeda ina garanzia tras il post spezialisà, decida il departament.

⁴ Tenor las disposiziuns da la lescha davart la procedura en fatgs administrativs e costituziunals dals 3 d'october 1982 (LPAC) pon ins far recurs a la regenza cunter decisiuns dal departament.

II. Planisaziun chantunala

1. EN GENERAL

Art. 13

Cussegl grond

La regenza rapportescha periodicamain al cussegl grond davart la planificaziun territoriala ed il svilup dal territori.

2. PLANISAZIUN DIRECTIVA CHANTUNALA

Art. 14

Plan directiv
chantunal

¹ Il plan directiv grischun e sias midadas vegnan elavurads dal chantun e da las corporaziuns regiunalas en moda collegiala.

² Cumpetenta per ils conclus davart il decret e la midada dal plan directiv chantunal è la regenza. La cuntinuaziun è per regla chaussa dal departament.

³ La regenza regla la procedura dal plan directiv tras ordinaziun.

3. PLANISAZIUN CHANTUNALA D'UTILISAZIUN

Art. 15

Plans chantunals
d'utilisaziun

¹ La regenza po – resguardond ils interess da las vischnancas – relaschar plans chantunals d'utilisaziun per projects d'impurtanza chantunala speziala sco stabiliments da traffic, da provediment e d'allontanament sco er manaschis da produciun e da servetsch, e quai cun il medem effect giuridic sco quel che vala per ils plans d'utilisaziun da las vischnancas.

Ella annullescha puspè tals plans d'utilisaziun, sche las vischnancas tegnan quint suffizientamain dals interess surordinads en lur urdens fundamentals.

² La regenza po – sin dumonda da las vischnancas – relaschar plans d'utilisaziun chantunals er per projects da planisaziuns intercommunals, sche quai serva a simplifitgar la procedura.

³ La regenza regla tras ordinaziun la procedura per ils plans chantunals d'utilisaziun.

⁴ Per la planisaziun chantunala d'utilisaziun tenor legislaziun speziala sa drizza la procedura tenor la legislaziun speziala respectiva. Determinaziuns en plans communals d'utilisaziun davart objects ch'èn resalvads a las planisaziuns chantunals d'utilisaziun tenor legislaziun speziala, valan sulettamain sco rinviaments.

Art. 16

¹ Sch'ina planisaziun chantunala d'utilisaziun vegn iniziada tenor questa lescha, po il departament, suenter avair tadlà la vischnanca, relaschar per ils territoris pertutgads ina zona da planisaziun cun il medem effect sco quel da las zonas da planisaziun da las vischnancas.

Zonas
chantunals da
planisaziun

² La zona da planisaziun po vegnir relaschada per la durada da dus onns e prolungada adequatamain.

³ Il departament publitgescha il decret e las prolungaziuns da la zona da planisaziun en l'organ uffizial da publicaziun da la vischnanca ed en il fegl uffizial dal chantun. La zona da planisaziun entra en vigur cun la publicaziun.

III. Planisaziun regiunala

Art. 17

¹ Incumbensas da planisaziun regiunals vegnan ademplidas da las corporaziuns regiunals. En connex cun incumbensas che surpassan il territori da la regiun, sa stentan las corporaziuns regiunals d'ademplir communablamain las incumbensas.

Incumbensas

² Las corporaziuns regiunals procuran per in svilup territorial persistent en lur territori. Ellas adempleschan spezialmain incumbensas che las pertutgan sin fundament da la legislaziun davart la planisaziun dal territori e dal plan directiv chantunal u che resultan da la politica regiunala e d'aglomeraziun u d'ulteriurs secturs da la politica cun effect sin il territori. Ellas contribueschan a realisar il plan directiv chantunal en moda conforma al stgalim.

Art. 18

¹ Las corporaziuns regiunals relaschan ils plans directivs regiunals ch'èn prescrits en la legislaziun e ch'èn necessaris per realisar il plan directiv chantunal. Ellas pon relaschar ulteriurs plans directivs regiunals.

Plan directiv
regional

² Cumpetent per ils conclus davart relasch e midadas dal plan directiv regional èn ils delegads da la corporaziun regiunala (radunanza da delegads). Cuntinuaziuns èn per regla chausa da la suprastanza.

³ Il decret e las midadas da plans directivs regiunals basegnan l'approvaziun da la regenza e d'aventan cun l'approvaziun impegnativs per las autoritads dal chantun, da la regiun e da las vischnancas. Actualisaziuns approvescha per regla il departament.

⁴ Sche plans directivs u parts da quels na pon previsiblamain betg vegnir approvads, po la corporaziun regiunala pretender ina tractativa da reconciliaziun dal departament. Sch'i na dat nagina reconciliaziun, decida la regenza.

⁵ La regenza regla tras ordinaziun ulteriurs detagls da la procedura. Las corporaziuns regiunalas relaschan prescripziuns complementaras.

IV. Planisaziun locala

1. EN GENERAL

Art. 19

Politica da funs e
da terren da
construcziun

¹ Las vischnancas promovon la realisaziun da lur planisaziuns cun ina politica activa da funs e da terren da construcziun ch'è adattada a las relaziuns.

² Las vischnancas piglian las mesiras necessarias spezialmain en connex cun enzonaziuns e midadas da zona per garantir la disponibilitad dal funs per l'intent determinà da la zona.

³ Sche mesiras da la planisaziun chaschunan avantatgs u dischavantatgs considerabels, pon las vischnancas fixar cun in contract in'egualisaziun adequata cun il pertutgà.

2. PLANISAZIUN DIRECTIVA COMMUNALA

Art. 20

Plans directivs
communals,
models directivs

¹ Las vischnancas pon relaschar plans directivs communals. Quels fixeschan il svilup territorial ch'els vulan cuntanscher areguard l'utilisaziun, la furmaziun, l'avertura ed il furniment. Els mussan co che las activitads cun in effect sin il territori communal vegnan coordinadas cun quellas da las vischnancas vischinas, da las corporaziuns regiunalas e dal chantun.

² Las vischnancas reglan las cumpetenzas e las proceduras per decretar plans directivs communals. Ellas realiseschan in'exposiziun da cooperaziun.

³ Plans directivs communals vegnan communitgads a la regenza ed èn impegnativs per ils organs incaricads cun incumbensas da planisaziun. Els èn publics e mintgin po prender invista dad els.

⁴ Il svilup territorial giavischè po er vegnir fixà en models directivs u en chaussas sumegliantas.

3. PLANISAZIUN COMMUNALA D'UTILISAZIUN

A. Mesiras preventivas

Art. 21

Zonas
communals da
planisaziun

¹ Sch'i vegnan instradads il decret u la midada da l'urden fundamental u dal plan da quartier, po la suprastanza communal relaschar ina zona da planisaziun per ils territoris pertutgads.

² En la zona da planisaziun na dastga vegnir fatg nagut che pudess difficuldar u s'opponer a la nova planisaziun. Spezialmain dastgan projects

da construcziun vegnir permiss be, sch'els na cuntrafan ni a las novas planisaziuns e prescripziuns legalmain valaivlas ni a talas previsas.

³ La zona da planisaziun po vegnir relaschada per la durada da dus onns e prolungada adequatmain cun il consentiment dal departament.

⁴ La vischnanca publitgescha il decret e las prolungaziuns da la zona da planisaziun en l'organ uffizial da publicaziun da la vischnanca ed en il fegl uffizial dal chantun. La zona da planisaziun entra en vigur cun la publicaziun.

B. Urden fundamental

a) En general

Art. 22

¹ Las vischnancas relaschan l'urden fundamental. Quella definescha l'utilisaziun sco er ils principis da la furmaziun e da l'avertura dal territori communal. Ella è impegnativ per mintgin. Urden
fundamental

² L'urden fundamental consista da la lescha da construcziun, dal plan da zonas, dal plan general da furmaziun e dal plan general d'avertura. Per territoris parzials po vegnir relaschà in plan d'areal. Enstagl d'in plan general da furmaziun pon las vischnancas relaschar prescripziuns da furmaziun en lur lescha da construcziun.

³ L'urden fundamental resguarda las directivas e las prescripziuns dal dretg surordinà. En il rom da lur cumpetenzza pon las vischnancas far disposiziuns pli rigurusas, sche las relaziuns localas pretendan quai e sche la regulaziun surordinada na s'oppona betg a quellas.

⁴ Ils custs per l'elavuraziun ed il decret da l'urden fundamental surpiglian per regla las vischnancas. En planisaziuns che sa refereschan ad in project pon las vischnancas adossar totalmain u parzialmain ils custs da la planisaziun a quellas persunas che han in avantatg spezial da la planisaziun.

Art. 23

¹ Sche l'urden fundamental d'ina vischnanca na satisfà betg a las pretendiuns dal dretg surordinà, envia la regenza la vischnanca d'eliminar las mancanzas entaifer in termin adequat. Urden da
cumpensaziun

² Sche la vischnanca na suonda betg quest invit, relascha la regenza en ses lieu ed a custs da la vischnanca in urden da cumpensaziun adattà. Per la procedura valan confirm al senn las prescripziuns per il decret da plans chantunals d'utilisaziun. Il departament po relaschar ina zona chantunala da planisaziun per ils territoris pertutgads.

³ Sche la vischnanca relascha pli tard in urden fundamental che satisfà a las pretendiuns legalas, scroda l'urden da cumpensaziun cun l'approvaziun da l'urden fundamental midà.

b) Lescha da construcziun

Art. 24

¹ La lescha da construcziun cuntegna almain las prescripziuns da construcziun, las prescripziuns da zona sco er ulteriuras disposiziuns necessarias tenor dretg chantunal. Lescha da
construcziun
1. en general

² Las prescripziuns da construcziun reglan correspudentamain als basegns locals spezialmain:

1. las pretensiuns ad edificizis e stabiliments areguard la realisaziun, il funcziunament ed il mantegniment;
2. la furmaziun ed il mantegniment d'edificizis e stabiliments sco er da spazis exteriurs;
3. la construcziun da stabiliments communabels sco plazzas da giugar, parcs, stabiliments da parcar, antennas communablas, implants per il provediment d'energia;
4. la preparaziun da parcadis per vehichels a motor e per velos;
5. il diever dal terren e dal spazi d'aria publics tras persunas privatas sco er il diever da bains immobigliars privats per intents publics;
6. las pretensiuns als stabiliments da traffic, da provediment e d'allontanament;
7. las pretensiuns a projects da construcziun spezials.

³ Las prescripziuns da zona defineschan l'intent da la zona, il gener da l'utilisaziun admissibla e per las zonas da construcziun supplementarmain la moda da construcziun regulara.

Art. 25

2. moda da
construcziun
regulara

¹ La moda da construcziun regulara cumpiglia almain la dimensiun da l'utilisaziun, la moda da construcziun (moda da construcziun serrada, averta) sco er las distanzas dal cunfin e dals edificizis.

² La dimensiun da l'utilisaziun vegn definida da las dimensiuns dals edificizis e da las cifras d'utilisaziun. Per territoris, en ils quals vegn fatga sco planisaziun consecutiva ina planisaziun da l'areal, pon vegnir fixadas valurs generalas per las dimensiuns dals edificizis e per las cifras d'utilisaziun.

³ I po vegnir renunzià a cifras d'utilisaziun, sche la mesira da l'utilisaziun è fixada suffizientamain en l'urden fundamental tras las dimensiuns dals edificizis respectivamain tras autras mesiras da planisaziun.

⁴ Las vischnancas pon prevair ch'i dastga vegnir divergià da la moda da construcziun regulara en il rom da plans da quartier. Las premissas e la dimensiun da la divergenza ston vegnir fixadas en la lescha da construcziun.

⁵ La regenza relascha tras ordinaziun prescripziuns davart las noziuns e las modas da mesirar da la moda da construcziun regulara.

c) Plan da zonas

Art. 26

Plan da zonas

¹ Il plan da zonas sutdivida il territori communal en differentas zonas d'utilisaziun. Las zonas da l'utilisaziun fundamentala determineschan en general l'utilisaziun admissibla dal terren. Las zonas da l'utilisaziun surpostada cuntegnan prescripziuns d'utilisaziun complementaras.

² Las vischnancas zavrán, tenor ils basegns locals, las zonas da construcziun, las zonas d'agricultura, las zonas da protecziun sco er las ulteriuras zonas.

³ En las zonas circumscriittas en questa lescha valan unicamain las prescripziuns chantunalas, uschenavant che las vischnancas na vegnan betg autorisadas u obligadas expressivamain da relaschar disposiziuns divergentas u complementaras. Sche las vischnancas zavrán zonas da construcziun, protecziun u ulteriuras zonas che n'èn betg circumscriittas en questa lescha, relaschan ellas sezzas las prescripziuns da zona necessarias.

⁴ En il plan da zonas pon vegnir designads territoris, en ils quals vegn fatga ina planisaziun consecutiva (planisaziun d'areal, planisaziun da quartier). La determinaziun d'ina planisaziun consecutiva ha per il territori pertutgà l'effect d'ina zona da planisaziun. La planisaziun consecutiva vegn iniziada d'uffizi u sin proposta da pertutgads.

Art. 27

¹ Las zonas da construcziun pon vegnir sutdivididas en zonas centralas, zonas dal center, zonas dal vitg, zonas d'abitar, zonas per manaschis da producziun e da servetsch, zonas d'interferenza per abitar e lavurar, zonas per edifizis e stabiliments publics, zonas per indrizs turistics, zonas verdas, zonas per stabiliments da sport e da temp liber, zonas per hotels e zonas da mantegniment. Las vischnancas pon fixar ulteriuras spezias da zonas da construcziun.

Zonas da
construcziun
1. en general

² Surfatschas d'avertura entaifer u a l'ur da la zona da construcziun valan sco zonas da construcziun.

³ Tar las zonas d'interferenza pon vegnir fixadas quotas d'utilisaziun per las differentas utilisaziuns. En tut las zonas da construcziun pon plinavant vegnir fixadas surfatschas u parts da surfatschas per utilisaziuns publicas u che servan ad interess publics.

⁴ Per garantir a la populaziun indigena ina purschida suffizienta d'abitaziuns ad in pretsch raschunaivel ed ina relaziun adequata tranter abitaziuns abitadas permanentamain ed abitaziuns da vacanzas, pon las vischnancas fixar quotas d'abitaziuns principalas u far regulaziuns equivalentas.

Art. 28

¹ Las zonas per edifizis e stabiliments publics èn destinadas per edifizis e stabiliments publics u per edifizis e stabiliments che servan a l'interess publics. Utilisaziuns privatas sutordinadas èn admissiblas, sch'ellas èn colliadas architectonicamain cun edifizis confurms a la zona.

2. zonas per
edifizis e
stabiliments
publics

² Edifizis e stabiliments existents che s'opponan a l'intent da la zona, dastgan be vegnir mantegnids.

³ La zona po vegnir sutdividida en ina zona per edifizis publics ed en ina zona per stabiliments publics.

Art. 29

¹ Zonas per indrizs turistics èn determinadas per edifizis e stabiliments turistics sco stabiliments da sport e da temp liber, locals da restauraziun e da vendita sco er staziuns da servetsch en il sector da staziuns da val, da staziuns da mez e da staziuns da muntogna d'indrizs da transport turistics. Spazi d'abitar per il persunal da manaschi è permess.

3. zonas per
indrizs turistics

² Tar zonas periferas pon las vischnancas relaschar regulaziuns spezialas davart l'access.

Art. 30

¹ Las zonas verdas servan a mantegnair e crear spazis libers che structureschan la surbajegiada dadens u a l'ur da las zonas da construcziun.

4. zonas verdas

² Edifizis e stabiliments na dastgan betg s'opponer a l'intent da la zona.

Art. 31

¹ Zonas da mantegniment servan a mantegnair colonias pitschnas ch'èn da valur per la cuntrada e per l'istorgia culturala. Edifizis e stabiliments ston

5. zonas da
mantegniment

vegnir mantegnids en lur caracter original ed en lur substanza. Ils conturns ston vegnir laschads en il stadi tipic per la cuntrada. Edifizis novs n'èn betg admiss. Tut ils projects da construcziun èn suttaless a la cussegliaziun da furmaziun. Meglieraziuns da gener creativ èn permessas.

² Edifizis existents ch'èn inditgads il mument da la dumonda da construcziun anc sco utilisabels conform a l'intent e che n'èn inditgads en il plan da zonas u en il plan general da furmaziun ni sco protegids integralmain, ni sco necessaris per l'agricultura, dastgan vegnir midads aifer il volumen da l'edifizi existent ed er areguard lur utilisaziun. La structura architectonica fundamentala, l'aspect exteriur sco er il caracter original da l'edifizi ston vegnir mantegnids en lur tratgs substanzials. Intervenziuns disturbantas da pli baud ston vegnir allontanadas. Construcziuns annexas sutordinadas che contribueschan da mantegnair la substanza architectonica pon vegnir permessas.

³ La reconstrucziun suenter ina destrucziun è permissa. Las vischnancas pon declerar en la lescha da construcziun sco admissa er la reconstrucziun suenter ina demoliziun. Permissiuns da construcziun per reconstrucziuns pon mo vegnir concedidas, sche

1. l'edifizi existent è anc stà utilisabel conform a l'intent;
2. l'edifizi reconstruì correspunda areguard la situaziun, la dimensiun, la furma, la posiziun, la creaziun, la construcziun ed il material essenzialmain a l'edifizi original;
3. la dumonda per la reconstrucziun vegn inoltrada entaifer trais onns suenter la destrucziun u ensemen cun la dumonda da demoliziun.

⁴ Stabiliments da traffic, da provediment e d'allontanament sco er implants solars cun ina surfatscha d'absorbaziun da dapli che 1 m² èn permess mo tenor las prescripziuns dal plan general d'avertura e dal plan general da furmaziun. Custs d'avertura ston vegnir purtads dal tuttafatg da las proprietarias e dals proprietaris da bains immobigliars. Conducts d'aua en edifizis e tancs d'aua èn admiss be, sch'igl è garanti in tractament da l'aua persa conform a la lescha.

⁵ Il plan general da furmaziun po cuntgnair disposiziuns complementaras che correspundan a las relaziuns localas.

Art. 32

Zonas
d'agricultura

¹ Las vischnancas zaivran, tenor las prescripziuns dal dretg federal, las zonas d'agricultura. Per quest intent tegnan ellas adequatamain quint da las differentas funcziuns da las zonas d'agricultura.

² Per giuditgar, sch'edifizis e stabiliments en la zona d'agricultura èn confurms a la zona, è decisiv il dretg federal. Resalvadas restan ina circumscripziun pli detagliada da la confurmitad da la zona en il rom da l'alinea 1 sco er las disposiziuns decretadas da la regenza tras ordinaziun davart las abitaziuns agriculas.

³ En las zonas per la producziun independenta al terren zavradas da las vischnancas pon edifizis e stabiliments che surpassan ina dauzada interiura en il senn dal dretg federal vegnir permess sco confurms a la zona.

Art. 33

Zonas da
protecziun
1. zonas da
protecziun da la
natira

¹ Zonas per la protecziun da la natira cumpiglian spazis vitals natirals (biotops) u biocenosas ed ulteriurs lieus natirals che sa distinguan tras ina gronda varietad da las spezias u tras l'esistenza da spezias raras sco er tras custavlas furmaziuns geologicas (geotops).

² Novs edifizis e stabiliments sco er intervenziuns en furma da drenaschas u sauaziuns e ladadas n'èn betg permiss. Edifizis e stabiliments existents dastgan mo vegnir renovads. Intervenziuns architectonicas per renaturalisar u revitalisar sco er in'utilisaziun agricula adattada en il rom da las mesiras da tgira èn admissas. Resalvadas restan ordinaziuns che van pli lunsch u che divergeschan tenor la legislaziun davart la protecziun da la natira e da la patria sco er en contracts da cultivaziun.

Art. 34

¹ Zonas per la protecziun da la cuntrada cumpiglian cuntradas d'ina bellezza e particularitad speziala u cun ina funcziun ecologica.

2. zonas per la protecziun da la cuntrada

² Novs edifizis e stabiliments n'èn betg permiss. Resalvadas èn intervenziuns per revitalisar u augmentar la valur, lingias sutterranas, edifizis e stabiliments agriculs e forestals, sche la construcziun da quels n'è betg cumportabla en in lieu ordaifer la zona da protecziun da la cuntrada, sco er chamonas alpinas.

³ Edifizis e stabiliments existents dastgan vegnir – en il rom dal dretg federal – renovads, midads parzialmain ed engrondids moderadamain entaifer il volumen da l'edifici existent. La reconstrucziun suenter demoliziun, utilisaziuns d'abitar betg agriculas en edifizis d'abitar agriculs sco er la cumpletta midada d'intent d'edifizis e stabiliments renconuschids sco degns da vegnir protegids pon vegnir permissas en il rom dal dretg federal

⁴ Las vischnancas fixeschan aifer las zonas per la protecziun da la cuntrada ils cunfins exacts da cuntradas da pali d'ina bellezza speziala e d'importanza naziunala. Per las cuntradas da pali valan unicamain las disposiziuns dal dretg federal.

Art. 35

¹ Las zonas da tegnair liber cumpiglian surfatschas che ston vegnir tegnidas libras per proteger il maletg dal vitg e da la cuntrada ed ils lieus panoramics, sco er per estructurar ils territoris d'abitadi.

3. zonas da tegnair liber

² Edifizis e stabiliments na dastgan betg s'opponer a l'intent da la zona.

Art. 36

¹ Las zonas d'archeologia cumpiglian surfatschas, en las qualas èn da spetgar cun gronda probabilitad chats e resultats archeologics. Ils intents da construcziun ston vegnir communitgads a la vischnanca avant l'elavuraziun dals plans da project. Quella fixescha en consultaziun cun il servetsch archeologic las cundiziuns necessarias.

4. zonas d'archeologia, zonas da protecziun archeologica

² Zonas da protecziun archeologica cumpiglian enconuschents lieus da chats archeologics. I vegnan permiss be edifizis e stabiliments che servan a l'intent da la zona.

Art. 37

¹ Zonas da protecziun per l'aua sutterrana e per funtaunas cumpiglian territoris che ston vegnir protegids cunter influenzas dischavantagiusas per garantir il provediment cun aua da baiver.

5. zonas da protecziun per l'aua sutterrana e per funtaunas

² Territoris entaifer la zona da protecziun per l'aua sutterrana e per funtaunas valan sco secturs particularmain periclitads tenor la legislaziun davart la protecziun da las auas. L'autorità cumpetenta per conceder la permissiun sutta metta dumondas da construcziun a l'autorità spezialisada correspundenta.

³ Utilisaziuns agriculas e forestalas, d'orticultura ed autras ston esser manadas uschia, ch'ellas garanteschin ina protecziun suffizienta da las auas.

Art. 38

Ulteriuras zonas
1. zonas da privel

¹ Zonas da privel cumpiglian territoris ch'en smanatschads da lavinias, boas, crudada da crappa, inundaziun u auters eveniments da la natira. Ellas vegnan sutdivididas tenor las directivas chantunalas en ina zona da grond privel (zona da privel 1) ed en ina zona da pitschen privel (zona da privel 2).

² En la zona da privel 1 na dastgan betg vegnir construids edifizis e stabiliments novs che servan a la dimora d'umans e d'animals. Edifizis e stabiliments existents che servan a la dimora da persunas u d'animals pon mo vegnir renovads. En ovras da construcziun sco rempars e.u.v. che vegnan construidas per proteger abitadis pon – sa basond sin in concept general – vegnir permissas utilisaziuns confurmas a la zona u liadas al lieu.

³ En la zona da privel 2 dovrin edifizis e stabiliments novs che servan a la dimora da persunas u d'animals mesiras da protecziun spezialas. Sch'i vegnan fatgas midadas essenzialas vi d'edifizis existents, èsi da prender las mesiras necessarias da protecziun per l'entir edifiz.

⁴ Edifizis e stabiliments che na servan betg a la dimora da persunas e d'animals dovrin en zonas da privel ina protecziun adequata da l'object.

⁵ Permissiuns da construcziun e permissiuns EOZ per projects da construcziun en zonas da privel vegnan dadas mo, sch'ina approvaziun da l'assicuranza d'edifizis dal chantun Grischun è avant maun. Quella relascha directivas per las mesiras da protecziun che vegnan construidas e per la protecziun adequata da l'object.

Art. 39

2. zonas per il
sport d'enviern

¹ Zonas per il sport d'enviern cumpiglian il territori necessari per il sport d'enviern.

² Edifizis e stabiliments, midadas dal terren, sco er utilisaziuns sco plantaziuns e ladadas na dastgan betg restrenscher l'exercizi dal sport d'enviern. Claus en il sector da pistas èsi d'allontanar durant la stagiun d'enviern usitada.

³ Edifizis e stabiliments liads al lieu per il sport d'enviern èn permiss. Sut las medemas premissas pon vegnir permiss edifizis e stabiliments che servan a l'utilisaziun da sport u a l'utilisaziun turistica ordaifer la stagiun d'enviern.

⁴ Las vischnancas pon relaschar disposiziuns complementaras, spezialmain davart il dretg general d'access, davart il dretg da far diever dal terren per far naiv artificziala e per preparar las pistas cun maschinass, davart l'indemnisaziun da perditas da racolta e dals donns a bains immobigliars sco er davart la repartiziun dals custs che resultan da quai sin las interpresas interessadas.

Art. 40

3. zonas per
l'utilisaziun futura
da construcziun

¹ Zonas per l'utilisaziun futura da construcziun cumpiglian territoris ch'en previs per in engrondiment posteriur da la zona da construcziun.

² Projects da construcziun che adempleschan las premissas per ina permissiun excepziunala per edifizis e stabiliments ordaifer la zona da construcziun e na s'opponan betg a l'intent futur da la zona èn admiss.

³ Regruppaments dal terren en zonas per l'utilisaziun futura da construcziun ston vegnir realisads tenor ils princips per regruppaments dal terren da construcziun.

Art. 41

¹ Las zonas ulteriur territori communal cumpiglian il terren nunproductiv, las auas sco er surfatschas restantas, per las qualas na vegn betg en dumonda in'otra zona d'utilisaziun.

4. zonas ulteriur
territori
communal

² Projects da construcziun èn admissibels be, sch'els adempleschan las premissas per ina permissiun excepziunala per edificizis e stabiliments ordaifer la zona da construcziun.

d) Plan general da furmaziun

Art. 42

¹ Il plan general da furmaziun regla ils princips da la furmaziun (mantegniment, renovaziun, ulteriur svilup) dals abitadis e da la cuntrada.

Plan general da
formaziun
1. cuntegn

² La basa da las determinaziuns furman spezialmain las analisas dals abitadis, ils inventaris d'edifizis, ils inventaris da la cuntrada, ils studis sco er ils resultats da concurrenz.

³ Uschenavant che las consequenzas giuridicas da las singulas determinaziuns na resultan betg dal dretg chantunal, vegnan ellas regladas en l'urden fundamental.

Art. 43

¹ Secturs d'abitadis ed edificizis singuls d'impurtanza speziala artistica, istorica, architectonica u caracteristica per la cuntrada vegnan integrads en il plan general da furmaziun, sin fundament d'analisi dals abitadis u d'ina altra basa, sco secturs d'abitadis ed edificizis singuls protegids en general (objects protegids).

2. abitadis

² Midadas architectonicas vi d'objects protegids vegnan permessas mo sin fundament d'in inventari d'edifizis. Quel sto vegnir fatg avant l'elavuraziun dals plans da project e furma la basa per la determinaziun da las midadas architectonicas admissiblas e per eventualas ordinaziuns da mantegniment en la permissiun da construcziun.

³ Sch'igl existan gia inventaris d'edifizis a chaschun da l'elavuraziun dal plan general da furmaziun, pon vegnir fixadas en la lescha da construcziun las midadas architectonicas admissiblas vi dals objects protegids.

⁴ Il plan general da furmaziun po cuntegnair ulteriuras determinaziuns sco areals d'innovaziun, areals da tegnair liber, lingias da furmaziun per construir, transferiments d'utilisaziun, territoris cun l'obligaziun da far ina cussegliaziun da furmaziun.

Art. 44

¹ Objects natirals e culturals d'impurtanza speziala vegnan integrads, sin fundament dals inventaris da la cuntrada u d'ina basa equivalenta, sco objects natirals e culturals protegids en il plan general da furmaziun, sch'els na vegnan betg attribuids ad ina zona da protecziun.

3. cuntrada

² Objects protegids e lur conturns na dastgan ni vegnir demolids, ni vegnir pregiudicads.

e) Plan general d'avertura

Art. 45

Plan general
d'avertura

¹ Il plan general d'avertura determinescha ils principals dals stabiliments da traffic, da providiment e d'allontanament per l'avertura da las zonas da construcziun e d'autras zonas d'utilisaziun. El cuntegna almain ils stabiliments da l'avertura fundamentala e da l'avertura generala e là, nua ch'i n'è betg fixada ina planisaziun consecutiva, er stabiliments da l'avertura detagliada che servan a plirs bains immobigliars.

² Il plan general d'avertura determinescha plinavant ils stabiliments d'avertura impurtants cun caracter da furniment sco stabiliments dal traffic public, stabiliments da parcar, indrizz d'ennavar, loipas, sendas, sendas da viandar, vias da velos e vias per ir a chaval.

³ Las vischnancas differenzieschan en il plan general d'avertura tranter stabiliments existents e planisads. Ellas reglan en il urden fundamental las consequenzas giuridicas da las singulas determinaziuns, sche quellas na resultan betg dal dretg chantunal.

⁴ Tar la projectaziun da stabiliments planisads èn permessas pitschnas divergenzas en cumparegliaziun cun il plan d'avertura general, sche las prescripziuns concepziunalas èn garantidas.

f) Plan d'areal

Art. 46

Plan d'areal

¹ Il plan d'areal determinescha il svilup, la furmaziun e la renovaziun d'abitadis sco er da projects en la cuntrada. El po cuntegnair elements dal plan da zonas, dal plan general da furmaziun e dal plan general d'avertura e po vegnir cumplettà cun prescripziuns. En plans d'areal davart la renovaziun da l'abitadi pon vegnir determinadas obligaziuns d'utilisaziun e da demoliziun.

² Divergenzas dal plan da zonas e da la moda da construcziun regulara èn admissiblas, uschenavant che nagins interess predominants da vischins na s'opponan. Il gener e la dimensiun da l'utilisaziun dastgan vegnir midads be per surfatschas limitadas localmain che servan a zavarar utilisaziuns u be per etabli cunfins adequats da zonas. Sche la dimensiun da l'utilisaziun per singulas zonas da construcziun è definida sco valur directiva u sco norma, fixescha il plan d'areal las dimensiuns precisas dals edifizis e las cifras d'utilisaziun.

³ Il plan d'areal vegn relaschà per territoris, per ils quals igl è fixà ina planisaziun consecutiva. El po vegnir relaschà per ulteriurs territoris entaifer u ordaifer las zonas da construcziun.

⁴ Sch'igl è previs en il plan da zonas ina planisaziun d'areal, fixeschan las vischnancas, en il medem mument cun la cunfinaziun dal territori, las cundiziuns generalas per la planisaziun consecutiva.

g) Procedura

Art. 47

Introducziun,
procedura da
l'examinaziun
preliminara e
procedura da
participaziun

¹ Las vischnancas orienteschan il post spezialisà avant che decider d'introducir la procedura per relaschar u midar l'urden fundamental.

² Davart propostas da proprietarias u proprietaris da bains immobigliars d'introducir la procedura, decida la suprastanza communal.

³ La regenza regla tras ordinaziun la procedura d'examinaziun preliminar e la procedura da participaziun.

Art. 48

¹ Il decret e la midada da la lescha da construcziun, il plan da zonas, ils plans generals da furmaziun ed ils plans generals d'avertura èn suttaless a la votaziun en la vischnanca. Per il plan general d'avertura u per parts da quel pon las vischnancas declerar cumpetent il cussegl communal. Relasch

² Plans d'areal vegnan relaschads da la suprastanza communal, sche las vischnancas na decleran betg cumpetent il cussegl communal.

³ Midadas da plans d'impurtanza sutordinada sco adattaziuns minimalas da cunfins da zonas da documents novs da planisaziun pon vegnir concluidas da la suprastanza communal, premess ch'i n'èn vegnidas inoltradas naginas protestas en connex cun l'exposiziun da cooperaziun.

⁴ La suprastanza communal communitgescha ils conclus davart il decret u la midada da l'urden fundamental en l'organ da publicaziun uffizial da la vischnanca ed en il fegl uffizial dal chantun ed ella procura ch'ils meds da planisaziun concluidids sco er las dumondas per permissiuns supplementaras ch'èn cumbinadas cun quels vegnian exponids publicamain enfin ch'il termin da recurs dura (exposiziun da recurs).

⁵ Protestas encunter las dumondas per permissiuns supplementaras ston vegnir inoltradas durant l'exposiziun tar l'autorità d'approvaziun.

⁶ Conclus davart il decret u davart la midada da l'urden fundamental han – fin ch'il project è vegni approvà – l'effect d'ina zona da planisaziun communal.

Art. 49

¹ La lescha da construcziun ed ils plans da l'urden fundamental sco er las midadas da quests decrets basegnan l'approvaziun da la regenza ed entran en vigur cun il conclus d'approvaziun. Midadas dal plan tenor l'artitgel 48 alinea 3 approvescha il departament. Approvaziun
1. princips

² L'approvaziun vegn dada, sche naginas prescripziuns na vegnan violadas.

³ En la procedura d'approvaziun po l'autorità d'approvaziun, suenter avair tadlà la suprastanza communal e las persunas pertutgadas, midar prescripziuns illegalas ed eliminar mancanzas formalas.

⁴ La procedura d'approvaziun sto vegnir exequida en moda speditiva. Ensem cun la procedura d'examinaziun preliminar na dastga ella betg durar pli che otg mais. Revisiuns da la planisaziun locala pon vegnir approvads en etappas.

Art. 50

¹ L'autorità d'approvaziun procura per la coordinaziun dal cuntegn da l'approvaziun cun eventualas permissiuns supplementaras. 2. coordinaziun

² L'autorità d'approvaziun decida sezza davart dumondas per permissiuns supplementaras chantunales en il rom dal conclus d'approvaziun, sch'ina decisiun generala contribuescha a meglierar la coordinaziun, sch'ella serva ad accelerar la procedura u sch'ella è vegnida concluida da las partidas.

³ Sche la permissiun supplementara vegn dada da las autoritads cumpetentas tenor legislaziun speziala, procura l'autorità d'approvaziun sche pussaivel per ina communicaziun contemporana.

⁴ Ulteriurs detagls davart la coordinaziun regla la regenza tras ordinaziun.

C. *Planisaziun da quartier*

Art. 51

Planisaziun dal quartier
1. intent, cuntegn

¹ Il plan da quartier regla en il rom da l'urden fundamental la concepziun e l'avertura da territoris cun planisaziun consecutiva u d'ulteriurs territoris parzials da la zona da construcziun. Il territori da planisaziun po excepziunalmain vegnir extendì sin baints immobigliars ordaifer da las zonas da construcziun, en cas che la planisaziun pretenda quai.

² Il plan da quartier consista da las disposiziuns dal plan da quartier e tut tenor intent dal plan da furmaziun dal quartier e dal plan d'avertura dal quartier.

³ Per verificaziuns da dretgs reals limitads, prenotaziuns e remartgas valan las disposiziuns davart il regruppament dal terren conform al senn.

Art. 52

2. parts integralas

¹ Las disposiziuns dal plan da quartier cuntegnan prescripziuns davart la furmaziun dals edifizis e dals stabiliments, davart la realisaziun, il mantegniment e la renovaziun da l'avertura dal quartier sco er davart la repartiziun dals custs da planisaziun e d'avertura (clav da repartiziun). Ellas pon cumpletar las prescripziuns da construcziun e fixar etappas per realisar l'avertura e la surbajegiada dal quartier.

² Il plan da furmaziun dal quartier determinescha il lieu d'edifizis e da stabiliments e las surfatschas che han da vegnir tegnidas libras. El po cuntegnair ulteriuras prescripziuns, en spezial davart ils cubus da construcziun e lur utilisaziun e furmaziun.

³ Il plan d'avertura dal quartier cuntegna ils stabiliments necessaris per l'avertura dal quartier. El po prevair stabiliments communabels sco plazzas da giugar sco er stabiliments da parcar e da furniment dal quartier.

Art. 53

Procedura

¹ La suprastanza communal è cumpetenta per l'introducziun e l'execuziun da la planisaziun da quartier sco er per il decret e las midadas dal plan da quartier. Las vischnancas pon declerar il cussegl communal cumpetent per il decret e las midadas.

² La suprastanza communal concluda d'uffizi u sin proposta da privats davart l'introducziun da la planisaziun da quartier. Refusa ella propostas privatas communitgescha ella quai al petent en ina disposiziun contestabla.

³ La procedura d'introducziun croda d'avent tar planisaziuns da quartier che vegnan elavuradas sezzas da persunas privatas (planisaziun da quartier privata).

⁴ Ils detagls davart la procedura regla la regenza tras ordinaziun.

Art. 54

Custs da planisaziun e d'avertura

¹ Ils custs per la planisaziun e l'avertura da quartier van sin donn e cust dals participads al plan da quartier. La vischnanca sa participescha als custs, uschenavant ch'igl exista in interess public ulteriur a la planisaziun u als stabiliments.

² Ils participads pon vegnir obligads da far pajaments a quint enfin l'autezza da las parts als custs probablas da planisaziun e d'avertura.

³ Per l'obligaziun da pajar taxas e la repartiziun dals custs da planisaziun e d'avertura tranter ils participads al plan da quartier valan conform al senn las disposiziuns per l'incassament da contribuziuns.

⁴ Ils detagls davart la procedura per fixar e per incassar las parts dals custs regla la regenza tras ordinaziun.

D. Lingias da construcziun e lingias da nivel

Art. 55

¹ Lingias da construcziun servan en spezial per tegnair liber spazis per lung da stabiliments d'avertura, d'auas e d'urs dal guaud sco er per tegnair liber surfatschas en l'interess da la protecziun dal maletg dal vitg, da la natira e da l'ambient. Per differents basegns pon vegnir fixadas differentas lingias da construcziun. Lingias da construcziun

² Lingias da construcziun han la preferenza envers tut las autras prescripziuns da distanza da dretg public. Ellas fixeschan ils cunfins, enfin tar ils quals i po vegnir construi sur terra e sut terra. Edifizis e stabiliments existents ch'en en la zona da lingias da construcziun dastgan mo vegnir mantegnids.

³ Parts da stabiliments che guardan ora, sco tetgs, penslas da tetg, stgalas avant chasa, balcuns torts, lautgas avertas e construcziuns sumegliantas dastgan tanscher enfin 1.5 m suror la lingia da construcziun, per lingias da construcziun per lung da stabiliments da traffic mo, sch'ellas en almain 3.0 m sur il trottoar e 4.5 m sur il nivel da la via.

⁴ Prescripziuns davart las lingias da construcziun en auters decretis chantunals restan resalvadas.

Art. 56

¹ Lingias da nivel fixeschan l'autezza da stabiliments da traffic projectads. Lingias da nivel

² Edifizis e stabiliments sin bains immobigliars cunfinants ston sa drizzar tenor las lingias da nivel.

Art. 57

¹ L'autoridad cumpetenta per la permissiun da construcziun po conceder danor per lingias d'aua e da distanza dal guaud, excepziuns da las prescripziuns davart las lingias da construcziun e da nivel, sch'i na stattan nagins interess predominants en opposiziun e che la proprietaria u il proprietari s'obligan en in revers da stgaffir sin dumonda da l'autoridad cumpetenta il stadi legal. Excepziuns, proceduras

² Sche lingias da construcziun e da nivel vegnan fixadas sco part dals plans da l'urden fundamental u dals plans da quartier, valan las prescripziuns processualas per ils plans correspundents. Per plans da lingias da construcziun e da nivel independents sa drizza la procedura confurm al senn tenor las prescripziuns davart la procedura per il plan da quartier.

³ Lingias da construcziun da las vischnancas per lung da vias chantunals ston ins fixar en in plan da l'urden fundamental.

4. AVERTURA

Art. 58

¹ Las vischnancas planiseschan en il rom da lur cumpetenzza l'avertura fundamentala, l'avertura generala e l'avertura detagliada da lur territori. Ellas fan survistas dal stadi da la surbajegiada, da l'avertura e da la madiranza da construcziun. En general

² L'avertura fundamentala cumpiglia il provediment d'in territori coerent pli grond cun stabiliments surordinads sco vias principalas, lingias da

viafier, ovras idraulicas u ovras electricas, sereneras e stabiliments per dismetter ils ruments.

³ Sut avertura generala chapeschan ins il provediment d'in territori che vegn surbajegià cun las lingias principalas dals stabiliments d'avertura, cunzunt lingias d'aua, lingias dal provediment d'energia e conducts d'aua persa sco er stradas e vias che servan directamain al territori d'avertura. Els colligian ils stabiliments da l'avertura fundamentala cun quels da l'avertura detagliada.

⁴ L'avertura detagliada cumpiglia la colliaziun dals singuls bains immobiliars vi da las lingias principalas dals stabiliments d'avertura, inclusiv las vias da quartier che stattan a disposiziun publicamain e las lingias publicas.

Art. 59

Program
d'avertura

¹ Las vischnancas fan in program d'avertura. Quel fixescha en accordanza cun la planisaziun da finanzas, cura che tge parts da la zona da construcziun vegnan avertas e cura che tge stabiliments d'avertura vegnan sanads.

² Las vischnancas reglan la cumpetenza e la procedura per il decret e la midada dal program d'avertura. Ellas realiseschan in'exposiziun da cooperaziun.

³ Il program d'avertura è impegnativ per ils organs communal ch'èn incaricads cun las incumbensas da planisaziun. El è public e mintgin po prender invista a tal.

Art. 60

Realisaziun
1. cumpetenza,
retard

¹ La realisaziun da l'avertura da las zonas da construcziun e da las autras zonas d'utilisaziun (projectaziun da construcziun, construcziun, manaschi, mantegniment e renovaziun) è chaussa da las vischnancas respectivamain dals portaders incumbensads u concessiunads d'ella, permess che ni la confederaziun ni il chantun èn portaders da l'avertura.

² Las vischnancas pon autorisar en la lescha da construcziun persunas privatas d'avrir sezzas lur funs tenor las directives dals plans d'avertura. Sche pliras persunas privatas èn participadas ad in'avertura e sch'ellas na san betg s'unir pertutgant la procedura u la repartiziun dals custs, decida la suprastanza communal.

³ La suprastanza communal decida davart pretensiuns da persunas privatas tenor il dretg federal, sch'ellas possian avair l'avertura privata u il pajament anticipà en cas che l'avertura da zonas da construcziun na succeda betg a temp tras la vischnanca. Sch'ina avertura privata u in pajament anticipà vegnan permess, realisescha la suprastanza communal en connex cun la realisaziun dals stabiliments ina procedura da contribuziun e reparta ils custs sin tut ils bains immobiliars averts.

⁴ Pretensiuns da restituziun or da l'avertura privata u dal pajament anticipà ston vegnir regladas en la procedura da contribuziun tenor l'alineia 3. Pajaments anticipads ch'èn da restituir, vegnan integrads senza tschains en la procedura da contribuziun.

Art. 61

2. dretg executiv
da las
vischnancas

¹ Las vischnancas relaschan disposiziuns pli precisas davart la planisaziun e la realisaziun da l'avertura sco er la coordinaziun cun auters stabiliments d'avertura.

² Las vischnancas ordineschan en spezial las pretensiuns envers l'avertura en general e per relaziuns spezialas e reglan la concepziun, l'utilisaziun, il manaschi, il mantegniment e la renovaziun da stabiliments d'avertura.

³ Las vischnancas reglan il dretg da la publicitad e dals privats per duvrar stabiliments d'avertura sco er las dumondas d'indemnisaziun che resultan da quai. Ultra da quai fixeschan ellas las premissas e la cumpetenzza per la surpigliada da stabiliments d'avertura privats tras la vischnanca.

Art. 62

¹ Las vischnancas cuvran lur expensas per averturas tenor l'artitgel 60 cun pretender taxas d'avertura. Ellas sa participeschan als custs, uschenavant ch'igl exista in interess public per las installaziuns u circumstanzas spezialas.

Finanziaziun
1. obligaziun da
pajar taxas

² Stabiliments da traffic vegnan finanziads tras contribuziuns, stabiliments da provediment e d'allontanament vegnan finanziads tras contribuziuns respectivamain tras taxas. Las vischnancas fixeschan tge stabiliments da provediment e d'allontanament che vegnan finanziads tras contribuziuns e tgenins che vegnan finanziads tras taxas.

³ Las taxas d'avertura ston da princip vegnir pajadas da las personas che han in avantatg economic spezial or dals stabiliments publics u che utiliseschan ils stabiliments u che pudessan utilizar quels. Sch'il pajament d'ina taxa previsibla para d'esser periclità, po la suprastanza communal pretendere ina segirtad adequata.

⁴ Per la finanziaziun dals stabiliments d'avertura che vegnan construids a basa da la legislaziun da megliuraziun valan unicamain las disposiziuns da la legislaziun da megliuraziun.

Art. 63

¹ Contribuziuns vegnan pretendidas per cuvrir ils custs da la construcziun, da la midada e da la renovaziun da stabiliments d'avertura. Als custs, per ils quals ins è obligà da pagar contribuziuns, tutgan tut las expensas ch'èn basegnaivlas per l'implant public.

2. contribuziuns

² La suprastanza communal fixescha la part dals custs che ha da vegnir purtada da la vischnanca (part da l'interessenza publica) e da la totalitad da las proprietarias e dals proprietaris da bains immobigliars (part da l'interessenza privata). En quest connex valan per regla las suandantas valurs directivas:

	part da la vischnanca	part privata
avertura generala	70 - 40 %	30 - 60 %
avertura detagliada	30 - 0 %	70 - 100 %

³ Per la repartiziun da la part privata sin plirs participads serva per regla l'utilisaziun dal bain immobigliar ch'è pussaivla resguardond ulteriurs avantatgs e dischavantatgs eventuels.

⁴ Ils participads pon vegnir obligads da far pajaments a quint en fin l'autezza da las parts als custs probablas.

⁵ Debiturs da las contribuziuns èn las proprietarias ed ils proprietaris ch'èn el mument da la scadenza registrads en il register funsil. En cas da proprietad comunabla èn ils proprietaris da cuminanza, en cas da cumproprietad ils cumproprietaris debiturs da las contribuziuns. Tar relaziuns en dretg da construcziun è la persuna cun dretg da construcziun debitura da las contribuziuns.

⁶ La regenza regla tras ordinaziun la procedura per l'incassament da contribuziuns (procedura da contribuziun).

Art. 64

3. taxas

¹ Las taxas vegnan incassadas per cuvrir ils custs da la construcziun, dal manaschi, dal mantegniment e da la renovaziun dals stabiliments da provediment e d'allontanament.

² Las vischnancas fixeschan en in decret communal, tge taxas che vegnan incassadas. Ellas fixeschan la gruppa da las persunas obligadas da pajar taxas sco er la basa da valitaziun e las tariffas da las taxas e reglan la procedura per la taxaziun e per la retratga da las taxas.

5. REGRUPPAMENT DAL TERREN

Art. 65

Intent

¹ Sch'il decret da plans d'utilisaziun u la realisaziun d'in urden d'utilisaziun fixà pretendan il regroupament da baints immobigliars u la midada dals cunfins da parcellas, vegnan fatgs regroupaments dal terren u rectificaziuns dals cunfins.

² Regruppaments dal terren e rectificaziuns dals cunfins pon vegnir fatgs sco proceduras independentas u en colliaziun cun ina procedura dal plan d'utilisaziun.

³ Per arrundaziuns dal terren agricul e forestal sco er per regroupaments dal terren per vias naziunalas u chantunlas valan las disposiziuns da procedura da la legislaziun da la megliuraziun respectivamain da las vias.

Art. 66

Cumpetenz,
procedura

¹ La cumpetenz per l'introducziun e la realisaziun da regroupaments dal terren e rectificaziuns dals cunfins sco er per la decisiun davart la nova repartiziun e la clav da repartiziun dals custs è cun resalva da l'alineia 2 tar la suprastanza communal u – sch'il regroupament dal terren u la rectificaziun dals cunfins succedan en colliaziun cun ina planisaziun d'utilisaziun chantunala – tar il departament.

² Sch'il regroupament dal terren u las rectificaziuns dals cunfins vegnan colliads cun ina planisaziun d'utilisaziun, la quala na po betg vegnir decretada da la suprastanza communal u dal departament, vegn la nova repartiziun decretada da l'organ cumpetent per decretar la planisaziun d'utilisaziun.

³ L'introducziun da regroupaments dal terren e da rectificaziuns dals cunfins succeda d'uffizi u sin proposta da persunas privatas. Sche l'autorità cumpetenta per l'introducziun refusa propostas da persunas privatas, communitgescha ella quai a la petenta u al petent en ina disposiziun contestabla.

⁴ La regenza regla tras ordinaziun la procedura per regroupaments dal terren e rectificaziuns dals cunfins tenor questa lescha.

Art. 67

Scumond da
regruppament,
dretg da
precumpra

¹ Tenor l'urden d'in regroupament dal terren po l'autorità cumpetenta concluder per la durada da dus onns in scumond da regroupament per l'entira zona considerata u per parts da tala. Per il decret e la prolungaziun dal scumond da regroupament valan confurm al senn las prescripziuns per zonas da planisaziun communalas. Il scumond da regroupament sto vegnir menziunà en il register funsil cun indicaziun da la durada.

² Durant il scumond da regroupament na dastgan, senza il consentiment da l'autorità cumpetenta, vegnir fatgas naginas disposiziuns legalas u

effectivas per baints immobigliars, las qualas pudessan pregiuditgar u engrevgiar il regroupament.

³ Per la durada d'in regroupament dal terren cumpeta al portader dal regroupament in dretg da precumpra per tut ils baints immobigliars en la zona considerata, uschenavant ch'il bain immobigliar vegn duvrà per ademplir in'incumbensa publica.

Art. 68

¹ Per tut ils baints immobigliars en la zona da regroupament ston ins, sa basond sin il register funsil, far in plan da l'effectiv ed in register davart ils dretgs reals, las prenotaziuns e remartgas (register da l'effectiv). Sch'il regroupament dal terren vegn fatg sco regroupament da la valur, ston ins cumpletar ils plans ed ils registers cun ina tabella da valitaziun. Proprietarias e proprietaris da baints immobigliars che n'en betg registrads en il register funsil ston furnir il certificat da possess sin agen quint.

Inventari dal
possess vegl,
exposiziun
publica, protesta

² L'autorità cumpetenta fa ina procedura d'exposiziun e da protesta. Sche protestas pertutgan il plan da l'effectiv u il register da l'effectiv, fixescha l'autorità da la partida, da la quala il dretg na sa resulta betg or dal register funsil, in termin da 20 dis per far valair sin via civila in eventual plant.

³ Suentar la finiziun da la procedura ha il possess vegl vigur legala.

Art. 69

¹ Da la surfatscha totala dal territori da regroupament vegn il terren deducì gratuitamain, il qual vegn duvrà per l'avertura sco er per stabiliments communabels che servan predominantamain als basegns dal territori da regroupament. La cessiun da terren u dretgs per intents publics che van pli lunsch sa drizza, sch'i na vegn betg cuntanschida in'accordanza, tenor las prescripziuns da la lescha d'expropriaziun.

Deducziuns da
terren, nova
repartiziun

² La surfatscha che vanza suenter las deducziuns dal terren vegn repartida sin las proprietarias u sin ils proprietaris dals baints immobigliars en proporziun dal terren investì e resguardond tut ils avantatgs e dischavantatgs ch'en colliads cun il possess vegl e nov. Repartiziuns supplementaras e repartiziuns reducidas sco er avantatgs e dischavantatgs spezial da singulas repartiziuns ston vegnir guliadas cumplettamain en daners.

³ Na tanscha ina part betg per furmar in bain immobigliar che po vegnir utilisà tenor la zona e n'è er ina repartiziun adequata da la proprietad communabla u da la cumproprietad betg giavischada u betg pussaivla, n'exista nagina pretensiun sin ina repartiziun da terren.

Art. 70

¹ Avant la nova repartiziun ston ins reglar en collavuraziun cun l'uffizi dal register funsil ils dretgs reals, las prenotaziuns e remartgas sco er preparar l'annunzia al register funsil.

Regulaziun dals
dretgs

² Cun excepziun dals dretgs transferids u fundads da nov sco er dals dretgs da pegn immobigliar daventan obsolets cun l'acquist da la proprietad als baints immobigliars repartids da nov tut ils dretgs reals limitads sco er tut las prenotaziuns e remartgas dal possess vegl.

Art. 71

¹ Ils custs dal regroupament dal terren e da la rectificaziun dals cunfins inclusiv ils custs da la mesiraziun e da la termaziun van a quint da las participadas u dals participads. La vischnanca presta excepziunalmain

Custs

contribuziuns, uschenavant ch'igl exista in interess public ulteriur per las mesiras.

² Per l'obligaziun da pagar taxas e la repartiziun dals custs tranter las participadas u tranter ils participads valan conform al senn las disposiziuns per l'incassament da contribuziuns.

³ Ils detagls davart la procedura per fixar e per incassar las parts dals custs regla la regenza tras ordinaziun.

V. Prescripziuns chantunalas da construcziun

1. MADIRANZA DA CONSTRUCZIUN

Art. 72

Madiranza da
construcziun

¹ Edifizis novs sco er renovaziuns impurtantas ed engrondiments vegnan mo permess, sch'il bain immobigliar è madir per la construcziun.

² In bain immobigliar vala sco madir per la construcziun, sche sia furma e grondezza permettan ina surbajegiada adeguata e conferma a la zona e sch'il bain immobigliar è avert per l'utilisaziun intenziunada conform a las prescripziuns u sche l'avertura vegn exequida enfin la finiziun dal project da construcziun.

2. FURMAZIUN

Art. 73

Abitadi e
cuntrada

¹ Abitadis, edificis e stabiliments ston vegnir furmads ed integrads tenor las reglas da l'architettura uschia ch'i resulta in bun effect general cun il conturn e cun la cuntrada.

² Là, nua che questa lescha u la planisaziun locala prevesan in'obligaziun da far ina cussegliaziun davart la furmaziun, ston ils patruns da construcziun sa laschar cusseglar tras spezialists en dumondas da la furmaziun da construcziun per l'elavuraziun dals plans da project e l'autorità da construcziun.

³ Sch'in edificis u in stabiliment s'figureschan il maletg dal vitg u da la cuntrada pervia d'in mantegniment insuffizient, impegna l'autorità cumpetenta per la permissiun la proprietaria u il proprietari da prender las mesiras necessarias. Sche quellas u quels n'adempleschan betg las ordinaziuns entaifer il termin, lascha l'autorità – suenter avoir admonì – prender las mesiras a quint da las persunas negligentas tras terzas persunas.

Art. 74

Objects protegids

¹ Objects protegids tenor l'artitgel 45 ston vegnir mantegnids.

² Midadas architectonicas vi d'objects protegids èn suttamessas a la cussegliaziun da furmaziun. Ils intents da construcziun ston vegnir communitgads a l'autorità cumpetenta per la permissiun avant l'elavuraziun dals plans da project. Quella fixescha en collavuraziun cun ils patruns da construcziun ed ils spezialists per dumondas da furmaziun da construcziun en detagl las ordinaziuns da mantegniment, e quai sa basond sin las miras da protecziun tenor l'analisa da l'abitadi e sin l'inventari d'edifizis. Sch'i n'exista anc nagin inventari d'edifizis per l'object pertutgà, procura ella per l'inventarisaziun.

³Midadas da construcziun vegnan permessas, sch'ellas resguardan las ordinaziuns da mantegniment. La permissiun po vegnir cumbinata cun pretendensiuns correspundentas.

⁴Resalvadas restan existentas ordinaziuns da protecziun e da mantegniment da las vischnancas u d'autoritads chantunals u federalas ch'èn vegnidas fatgas sa basond sin la legislaziun da la planisaziun dal territori u da la protecziun da la natira e da la patria.

3. DISTANZAS

Art. 75

¹Tar la construcziun d'edifizis che surpassan il funs creschì ston ins observar envers mintga bain immobigliar vischin ina distanza dal cunfin da 2.5 m, permess che la lescha da construcziun da la vischnanca n'ordinescha betg pli grondas distanzas dal cunfin.

Distanzas da
construcziun
1. edifizis

²Tranter edifizis ston ins observar ina distanza d'edifizis da 5.0 m, premess che la lescha da construcziun da la vischnanca na prescriba betg pli grondas distanzas d'edifizis.

³Parts da stabiliments che guardan ora, sco penslas, stgalas avant chasa, balcuns torts, lautgas avertas dastgan pizzar enfin 1,0 m en la distanza dal cunfin e da l'edifizi. Sche la part dal stabiliment che guarda or furma vers anor ina paraid, vala tala sco part da la paraid exteriura.

Art. 76

¹Per surfatschas avertas e cuvridas sco sustas etc. valan las distanzas dal cunfin per edifizis, mesiradas davent dal stanschain enfin tar il cunfin dal bain immobigliar.

2. ulteriurs
edifizis e
stabiliments

²Mirs libers, mirs emplenids (mirs da trapartida), scarpas etc. pon vegnir construids fin al cunfin, sch'els n'èn betg pli auts che 1.0 m. Sch'els surpassan l'autezza da 1.0 m, ston els resguardar ina distanza dal cunfin da la dimensiun da la pliautezza, maximalmain dentant da 2.5 m.

³Tar exchavaziuns ston ins observar ina distanza dal cunfin da 0.5 m, mesirà davent da l'ur sur da la scarpa dal foss. Sch'il bain immobigliar vischin vegn segirà cun in mir da sustegn u cun mesiras da construcziun cumparegliablas, n'han ins betg d'observar ina distanza dal cunfin.

⁴Claus sco saivs, mirs e paraids da lain enfin in'autezza da 1.5 m davent dal terren natiral dastgan vegnir tschentadas al cunfin. Claus pli auts ston vegnir mess enavos per la mesira da la pliautezza, dentant maximalmain per 2,5 m.

⁵Saivs vivas pon vegnir emplantadas, cun ina distanza da 0,5 m davent dal cunfin sch'ellas vegnan tagliadas mintg'onn enavos fin al cunfin ed ad in'autezza da 1.5 m davent dal terren natiral. Saivs vivas pli auts ston vegnir messas enavos per la mesira da la pliautezza, dentant maximalmain per 2.5 m.

Art. 77

¹L'autorità da construcziun communal po permetter sutpassaments da las distanzas da construcziun fixadas en questa lescha ed en la lescha da las vischnancas, sch'i dat ina cunvegna tranter ils pertutgads e sche nagins interess publics preponderants na s'opponan. L'autorità communal da construcziun ordinescha la menziun dal sutpassament en il register funsil.

3. sutpassaments,
resalvas

²Sche l'urden fundamental u in plan da quartier prescriban ina posiziun speziala d'in edifizis u d'in stabiliment, na valan las distanzas da

construcziun da questa lescha e da las leschas da construcziun da las vischnancas betg, uschenavant ch'ellas s'opponan a la planisaziun.

³ Resalvadas restan prescripziuns da distanza en auters decrets chantunals, distanzas a basa da la legislaziun davart la protecziun da l'ambient sco er las distanzas da las vias da las vischnancas.

Art. 78

Distanza da las
auas, distanza dal
guaid

¹ Edifizis e stabiliments ston observar envers las auas las lingias da distanza da las auas ch'èn fixadas en l'urden fundamental.

² Là, nua che las lingias da distanza da las auas mancan, vala aifer la zona da construcziun ina distanza da las auas da 10 m e dador la zona da construcziun ina tala d'almain 20 m, mesirà d'avent da la lingia da tagl tranter l'autezza media da l'aua da stad e la scarpa da la riva. Sch'i regian circumstanzas spezialas, spezialmain tar midadas vi dals edificis e stabiliments existents, po l'autorità cumpetenta per la permissiun, suenter avair consultà l'autorità chantunala spezialisada, permetter excepziuns da questas distanzas, sche nagins interess predominants publics na s'opponan.

³ La distanza d'edifizis e stabiliments envers il guaid sa drizza tenor la legislaziun chantunala forestala. Lingias da distanza dal guaid ch'èn fixadas en l'urden fundamental han la preferenza a la distanza dal guaid tenor legislaziun forestala.

4. SEGIREZZA E SANADAD

Art. 79

En general

¹ Edifizis e stabiliments ston ademplir las disposiziuns da sanadad, lieu e da la polizia da mastergn sco er las prescripziuns da la legislaziun per la protecziun da lavur, energia, auas ed ambient.

² Edifizis e stabiliments ston correspunder a las reglas renconuschidas da las enconuschientschas da construcziun e na dastgan ni tar lur construcziun ni tras lur existenza e lur utilisaziun betg periclitare persunas, animals e chaussas.

³ La regenza po prescriver tras ordinaziun che tscherts edificis e stabiliments stoppian vegnir suttamess ad in'examinaziun uffiziala areguard lur segirezza en connex cun influenzas da la natira sco terratrembels, naiv, vent.

⁴ Sch'in edificis u stabiliment periclitareschan persunas u animals, u sche persunas u animals sa rendan directamain en privel cun utilisar edificis u stabiliments periclitads, obligescha l'autorità communal la proprietaria u il proprietari da prender las mesiras necessarias. Sche quellas u quels n'adempleschan betg las ordinaziuns entaifer il termin, lascha l'autorità communal – suenter avair admonì – prender las mesiras tras terzas persunas a quint da las persunas negligentas.

Art. 80

Construir a moda
adattada per ils
impedids

¹ Edifizis e stabiliments accessibels al public, edificis cun dapli che otg unitads d'abitar sco er edificis e stabiliments cun dapli che 50 plazzas da lavur ston vegnir concepids tenor las normas spezialisadas renconuschidas uschia ch'els èn er accessibels per umans impedids. Ils edificis e stabiliments accessibels al public ston ultra da quai pudair vegnir utilisads da las persunas impedidas.

² Las pretensiuns tenor l'alinea 1 ston vegnir ademplidas en il senn dal dretg federal respectiv er tar renovaziuns, premiss che nagins interess

publics predominants n'èn cuntraris e ch'ils custs per l'adattaziun n'èn betg sproporziunads.

³ Igl è chausa da l'autorità communal da construcziun d'examinar sche las dumondas da construcziun correspundan a las prescripziuns davart il construir tenor ils basegns da persunas cun impediments. Per quest intent po ella consultar cussegliastras u cussegliastrs cumpetents.

⁴ L'autorità communal da construcziun communitescha a las organisaziuns da persunas impedidas cun dretg da far recurs il termin da l'exposiziun publica da las dumondas da construcziun.

5. POSSESS ED EXCEPZIUNS ENTAIFER LAS ZONAS DA CONSTRUCCIUN

Art. 81

¹ Edifizis e stabiliments vegnids construids legalmain, che na Possess actual correspundan betg pli a las prescripziuns vertentas, dastgan vegnir mantegnids e renovads.

² Tals edificis e stabiliments dastgan ultra quai vegnir transformads, engrondids moderadamain u duvrads per in auter intent, sche la divergenza da las prescripziuns vertentas na vegn betg rinforzada tras quai e sch'i na s'opponan nagins interess predominants publics u da las vischinas respectivamain dals vischins.

³ Las vischnancas pon declerar en la lescha da construcziun per admissibla er la reconstrucziun suenter ina destrucziun u ina demoliziun senza resguardar las prescripziuns valaivlas da la moda da construcziun regulara (dretg da reconstrucziun). Ellas reglan ils detagls resguardond ils interess publics ed ils interess da las vischinas respectivamain dals vischins.

⁴ Resalvadas restan obligaziuns legalas spezialas d'adattaziun u da sanaziun sco er regulaziuns spezialas dal dretg federal u chantunal davart l'applicaziun da novas prescripziuns per edificis e stabiliments existents.

Art. 82

¹ Existan relaziuns extraordinarias e munta l'observaziun da las Excepziuns disposiziuns legalas ina direzza sproporziunada, po l'autorità communal da construcziun conceder excepziuns da singulas prescripziuns da construcziun e da zonas, sche quai n'è betg cuntrari als interess publics e privats predominants.

² La permissiun excepziunala po vegnir fatga dependenta dal fatg che las proprietarias u ils proprietaris da fons s'obligan en in revers da restabilir sin dumonda da l'autorità cumpetenta il stadi legal. Per expensas cun augment da la valur na vegn en quest cas tar ina expropriaziun posteriura prestadas naginas indemnizaziuns.

³ Sch'i vegnan permessas isolaziuns exteriuras vi d'edifizis u stabiliments existents, pon ins sviar da las autezzas da l'edifizis e da la culmaina, da las lunghezzas da l'edifizis, da las cifras d'utilisaziun, da las distanzas dal cunfin e da l'edifizis sco er da las lingias da construcziun per la grossezza da l'isolaziun exteriura.

6. EXCEPZIUNS PER EDIFIZIS E STABILIMENTS ORDAIFER LAS ZONAS DA CONSTRUCCIUN

Art. 83

En general

¹ L'admissibladad da projects da construcziun che n'èn betg confurms a la zona ordaifer las zonas da construcziun sa drizza tenor il dretg federal.

² La midada da l'utilisaziun da construcziuns d'abitaziuns agriculas per intents d'abitar betg agriculs vegn permessa en il rom dal dretg federal.

³ La midada cumpletta da l'intent d'edifizis e stabiliments ch'èn reconuschids sco degns da protecziun vegn concedida en il rom dal dretg federal, sch'ils edificis ed ils stabiliments èn vegnids mess sut protecziun en l'urden fundamental u sch'els èn vegnids mess sut protecziun da l'autorità cumpetenta tenor la legislaziun chantunala davart la protecziun da la natira e da la patria.

⁴ Reselvadas restan reglamentaziuns divergentas dal plan d'utilisaziun.

Art. 84

Edifizis marcants
per la cuntrada

¹ La midada da l'utilisaziun d'edifizis marcants per la cuntrada vegn concedida en il rom dal dretg federal, sche

1. ils edificis ensemen cun la cuntrada èn vegnids mess sut protecziun da la vischnanca tenor las directivas dal plan directiv chantunal en l'urden fundamental e sche tals èn inditgads sco reutilisabels;
2. igl è garanti en l'urden fundamental che la cuntrada vegnia, suenter ch'ella è messa sut protecziun, cultivada a lunga vista;
3. igl è garanti en l'urden fundamental ch'ils edificis protegids vegnan mantegnids e che ulteriuras mesiras architectonicas ad eventuals ulteriurs edificis èn mo admissiblas, sche quai è cumpatibel cun las miras da protecziun.

² Ils edificis cun midada d'utilisaziun ston anc esser durant il termin da la dumonda da construcziun utilisabels conform a las disposiziuns. La nova surfatscha per abitar che vegn stgaffida tras in'eventuala midada da l'intent na po betg esser pli gronda che 50 m² surfatscha d'auzada brutta. Surfatschas restantas ston vegnir utilisadas sco surfatschas secundaras. Midadas da construcziuns èn sutmessas a la cussegliaziun da furnaziun. Tar midadas da construcziun ston intervenziuns disturbantas da pli baud vi da l'edifizi e vi da ses contorns vegnir allontanadas. La cuntrada sto vegnir laschada en il stadi tipic per la cuntrada u sto vegnir messa enavos en quest stadi.

³ Sche la cultivaziun è vegnida negligida durant pli che tschintg onns, metta l'autorità cumpetenta per la permissiun a l'obligà in termin adequat, al qual el sto avair adempli si'obligaziun. Sche quellas/quels n'adempleschan betg las ordinaziuns entaifer il termin, lascha l'autorità cumpetenta – suenter avair admonì – cultivar la cuntrada a quint da las persunas negligentas tras terzas persunas.

VI. Dretg da construcziun formal

1. ORGANISAZIUN

Art. 85

Princip

¹ Ils fatgs da construcziun èn chausa da las vischnancas, uschenavant che questa lescha u la legislaziun speziala na fixeschan betg autramain.

² L'autorità competente per disposizioni e decisioni da las vischnancas è la supranza communal, uschenavant che questa lescha, la legislaziun speziala u il dretg communal na fixeschan betg in'otra autorità communal (autorità communal da construcziun).

³ Las vischnancas organisascha ils fatgs da construcziun uschia, ch'ina execuziun professiunala main cumpetenta, efficazia, confurma al temp e coordinada è garantida.

⁴ Las vischnancas stentan da cuntanscher ina collavuraziun intercomunala, en spezial cun crear uffizis da construcziun comunabels sco er cun designar spezialists comunabels u gremis spezialisads cun funcziun consultativa per dumondas da la furnaziun da construcziun ed ulteriuras dumondas dal dretg da construcziun, ambient ed energia.

2. PERMISSIUNS

Art. 86

¹ Edifizis e stabiliments (projects da construcziun) pon mo vegnir construids, midads, sbuvads u midads da lur intent, sche la permissiun da construcziun en scrit da l'autorità communal da construcziun è avant maun. A l'obligaziun da dumandar ina permissiun da construcziun en sutmessas er midadas da l'intent da bains immobigliars, sch'igl è da spetgar consequenzas considerablas per l'urden d'utilisaziun.

Permissiun da
construcziun

² Projects da construcziun ch'en temporalmain limitads sco er tals che na tangheschan ni interess publics ni privats, n'en betg sutmess a l'obligaziun da dumandar ina permissiun da construcziun. La regenza fixescha tras ordinaziun tge projects da construcziun che na basegnan betg d'ina permissiun da construcziun. Ella fa per edifizis e stabiliments entaifer ed ordaifer la zona da construcziun la medema regulaziun, uschenavant ch'il dretg federal permetta quai.

³ Las vischnancas pon sutmetter a la procedura d'annunzia projects da construcziun, per ils quals i n'è betg obligatori tenor la lescha da construcziun da dumandar ina permissiun da construcziun.

⁴ Resalvadas restan disposiziuns federalas u disposiziuns chantunals divergentas per projects da construcziun che n'en betg sutmess a la suveranità communal per la permissiun da construcziun.

Art. 87

¹ Edifizis e stabiliments ordaifer las zonas da construcziun (EOZ) dovran ultra da la permissiun da construcziun ina permissiun chantunala (permissiun EOZ).

Permissiun EOZ,
autorità EOZ

² Il departament è cumpetent per decisions davart projects da construcziun ordaifer las zonas da construcziun (autorità EOZ). La regenza po delegar la cumpetenzza tras ordinaziun ad in'otra autorità chantunala, e quai cumplaina main u parzialmain.

³ L'autorità communal da construcziun assega al post spezialisà dumondas per projects da construcziun ordaifer las zonas da construcziun (dumonda EOZ), tar las qualas ella pensa che las premissas per ina permissiun da construcziun ed ina permissiun EOZ sajan dadas, e quai cun proposta motivada per la concessiun d'ina permissiun EOZ. Uschiglio refusa ella la dumonda da sasez anor.

⁴ Sche l'autorità EOZ conceda la permissiun EOZ, vegn quella communitgada da l'autorità communal da construcziun ensemen cun la permissiun da construcziun. En quest cas è la permissiun da construcziun

contestabla directamain tar dretgira administrativa, senza resguard sin eventuels meds legals communals.

⁵ Sche l'autorità EOZ refusa la permissiun EOZ, communitgescha ella la decisiun EOZ negativa directamain a la petenta u al petent, tras quai vala la dumonda da construcziun sco refusada. Per ils custs da procedura da la vischnanca relascha l'autorità communal da construcziun ina decisiun da custs separada.

⁶ Edifizis e stabiliments, ils quals la regenza ha dispensà da l'obligaziun da dumandar ina permissiun da construcziun tras ordinaziun, na dovran betg ina permissiun EOZ, er sche las vischnancas las suttamettan a la procedura d'annunzia.

Art. 88

Coordinaziun tar
permissiuns
supplementaras

¹ Sche projects da construcziun pretendan ultra da la permissiun da construcziun ed in'eventuala permissiun EOZ permissiuns supplementaras, permissiuns excepziunalas, approvaziuns u consentiments d'ulteriuras autoritads (permissiuns supplementaras) e sch'igl exista tranter las permissiuns in talmain stretg connex dals fatgs ch'ellas na pon betg vegnir concedidas separadamain u independadamain ina da l'autra, mabain ch'ellas ston vegnir accordadas dal cuntegn nà, vegnan proceduras e decisiuns coordinadas en la procedura per la permissiun da construcziun ed en la procedura EOZ.

² Tar projects da construcziun entaifer las zonas da construcziun è la coordinaziun chausa da l'autorità communal da construcziun. Tar projects da construcziun ordaifer las zonas da construcziun decida l'autorità EOZ senza davart las permissiuns supplementaras chantunalas, sch'ina decisiun generala contribuescha a meglierar la coordinaziun, sch'ella serva ad accelerar la procedura u sch'ella è vegnida concludida da las partidas.

³ Ulteriurs detagls davart la coordinaziun regla la regenza tras ordinaziun.

Art. 89

Premissas per la
permissiun

¹ Projects da construcziun e midadas d'intent vegnan permiss, sche tut las prescripziuns dal dretg communal, chantunal e federal vegnan observadas.

² Dumondas da construcziun vegnan giuditgadas tenor il dretg che vala il mument ch'ellas vegnan decididas.

³ Sch'ils patruns da construcziun n'èn betg proprietari dal bain immobigliar, sto la dumonda da construcziun vegnir suttascritta er da la proprietaria u dal proprietari. N'èn els betg proprietari dal terren ch'è basegnaivel per l'avertura, vegn la permissiun da construcziun mo concedida, sch'ils dretgs necessaris per l'avertura dal project da construcziun pon vegnir cumprovads en la dumonda da construcziun.

Art. 90

Disposiziun
accessorias

¹ Sch'ins po eliminar mancanzas formalas u da cuntegn dal project da construcziun senza difficultads spezialas u sche ordinaziuns per stgaffir u mantegnair il stadi legal s'imponan, ston ins colliar cun la permissiun las disposiziuns accessorias dumandadas (pretensiuns, cundiziuns, limitaziuns temporalas).

² Disposiziuns accessorias cun pli lunga vigur temporala u da grond'impurtanza ston ins annotar en il register funsil avant il cumenzament da las lavurs da construcziun a quint da la petenta u dal petent da la dumonda da construcziun. Il register funsil atesta a l'autorità che fa l'annunzia l'execuziun da l'annotaziun.

³ Per ademplir endretg las disposiziuns accessorias ch'èn en connex direct cun la realisaziun da la construcziun po vegnir pretendida ina garanzia. Quella garanzia sto vegnir dada avant il cumenzament da las lavurs da construcziun.

Art. 91

¹ Projects da construcziun pon vegnir cumenzads uschespert che la permissiun da construcziun en scrit è avant maun. Resalvadas restan autras disposiziuns en ina procedura da meds legals.

Cumenzament da las lavurs da construcziun, scadenza da la permissiun da construcziun, finiziun da la construcziun

² Permissiuns da construcziun e permissiuns EOZ spiran, sch'i na vegn betg cumenzà cun las lavurs entaifer in onn dapi il permess per il cumenzament da las lavurs da construcziun. Projects da construcziun ston esser a fin entaifer dus onns sunter il cumenzament da las lavurs da construcziun. L'autorità cumpetenta per la permissiun po prolungar commensuradamain quests termins a basa d'ina dumonda motivada.

³ Sch'in project da construcziun na vegn betg finì, ston parts da la construcziun vegnir allontanadas ed il stadi d'origin sto vegnir restabili.

Art. 92

¹ Dumondas da construcziun, dumondas EOZ e dumondas per permissiuns supplementaras che basegnan d'ina coordinaziun ston vegnir inoltradas tar la vischnanca da domicil.

Procedura per la permissiun da construcziun

² Las vischnancas executeschan la procedura d'exposiziun. Durant las exposiziuns publicas pon ins protestar tar la vischnanca en scrit e cun motivaziun. Per la legitimaziun da la protesta valan analogamain las medemas premissas sco per il recurs da planisaziun tar la regenza.

³ La regenza regla entras ordinaziun la procedura per la permissiun da construcziun e la procedura EOZ. Per projects da construcziun che pertutgan mo nunsignificantamain interess public e privats fixescha ella ina procedura simplifitgada.

⁴ Las vischnancas decreteschan tenor basegn disposiziuns supplementaras en la lescha da construcziun.

3. RESPONSABILIDAD, RECONSTITUZIUN, CHASTI

Art. 93

¹ Per resguardar las prescripziuns legalas, l'accordanza dals edifizis e dals stabiliments fatgs cun ils plans permess e cun la profilaziun sco er per observar las disposiziuns accessorias èn responsabels ils patruns da construcziun, las proprietarias ed ils proprietaris, ulteriuras persunas autorisadas sco er las persunas incumbensadas cun la projectaziun e la realisaziun da projects da construcziun.

Responsabilidad, garanzia

² Il chantun e las vischnancas na surpiglian tras la permissiun e la controlla dals edifizis e dals stabiliments betg la responsabilidad per la construcziun, la consistenza, la qualificaziun dal material e la segirezza dals edifizis e dals stabiliments construids.

Art. 94

¹ Stadis ch'èn materialmain irregulars ston vegnir dismiss sin ordinaziun da l'autorità cumpetenta, independent dal fatg sche quest stadi è vegnì provocà tras ina procedura penala.

Reconstituiziun dal stadi legal

² Cumpetenta per relaschar e far valair disposiziuns da reconstituiziun è l'autorità da construcziun communal. En cas da stadis illegals ordaifer

las zonas da construcziun prenda l'autorità EOZ las mesiras necessarias, sche l'autorità communal da construcziun na s'occupa betg dal fatg, malgrà il cumond dal chantun. Ils custs che resultan da quai per il chantun vegnan adossads a la vischnanca, sch'els na pon betg vegnir adossads a la persuna obligada u sch'els èn nunincassabels.

³ L'obligaziun da reconstruir il stadi legal è chausa tant da las proprietarias u dals proprietaris sco er da las persunas che han chaschunà il stadi illegal. Sche las persunas obligadas n'adempleschan betg la disposiziun da reconstituiziun entaifer il termin fixà, lascha l'autorità cumpetenta – suenter avair admonì – far las mesiras ordinadas tras terzas persunas sin donn e cust da las persunas negligents.

⁴ Sche l'autorità cumpetenta sto per motivs da proporziunalità u da la protecziun da la confidenza desister cumplettamain u per part da l'ordinaziun da mesiras da reconstituiziun, relascha ella ina disposiziun, ch'il stadi illegal vegnia tolerà (disposiziun da toleranza).

Art. 95

Multa

¹ Tgi che violescha questa lescha u decrets e disposiziuns dal chantun u da las vischnancas che basan sin quella, vegn chastia cun ina multa tranter 200 francs e 40'000 francs. En cas spezialmain grevs, oravant tut tar engurdientscha, è l'autorità cumpetenta betg liada a quest import maximal. Gudogns illegals vegnan confiscads tenor las disposiziuns dal cudesch penal svizzer.

² Chastiable è la cuntravenziun intenziunada u negligenta commessa tras las persunas responsablas tenor l'artitgel 93. Enstagl d'ina persuna giuridica, d'ina societàd collectiva u d'ina societàd commanditara, d'ina firma singula u d'in collectiv da persunas senza persunalità giuridica èn las persunas natirals chastiables che han agì per els u che avessan gì d'agir. Per multas e custs è responsabla solidarmain la persuna giuridica, la societàd u la collectività da persunas.

³ Cumpetenta per chastiar è l'autorità communal da construcziun. En cas nua l'autorità EOZ ordinescha da reconstruir il stadi legal è quella er cumpetenta per chantiar.

⁴ Il dretg da chastiar surannescha entaifer tschintg onns dapi la finiziun da l'act chastiablel. La surannaziun absoluta entra en vigur suenter diesch onns. Il chasti per ina cuntravenziun surannescha suenter tschintg onns.

4. CUSTS DA PROCEDURA

Art. 96

Custs da
procedura

¹ Las vischnancas pretendan taxas per lur custs en la procedura per la permissiun da construcziun ed en ulteriuras proceduras da la polizia da construcziun. Spesas per la prestaziun da terzas persunas, sco expertisas professiunalas, cussegliaziuns sco er custs dal register funsil ston vegnir pajads a la vischnanca supplementarmain.

² Obligà da pagar è tgi che ha chaschunà ils custs per dumondas da tuttas sorts u tras ses depurtament. Ils custs che resultan cun tractar las protestas ston vegnir adossads a las protestadras u als protestaders, sche la protesta vegn refusada u sch'i na vegn betg entrà en ella. En quest cas pon las protestadras u ils protestaders ultra da quai vegnir obligads da pagar ina indemnisaziun nunuffiziala adequata a las petentas u als petents.

³ Las vischnancas reglan la calculaziun e l'incassament da las taxas en in'ordinaziun da taxas.

⁴ L'autorità EOZ incassa per decisioni EOZ sco er per disposiziuns da multa e da reconstituiziun per projects da construcziun ordaifer las zonas da construcziun da las petentas u dals petents respectivamain da las partidas taxas che sa cumponan d'ina taxa dal stadi enfin 3000 francs, d'ina taxa da chanzlia e d'ina cumpensaziun d'eventualas expensas en daner blut. Tar circumstanzas extraordinarias po il rom da la taxa dal stadi vegnir auzà adequatamain.

⁵ Resalvadas restan taxas per permissiuns supplementaras ed examinaziuns ecologicas mintgamai a norma da la legislaziun speziala.

VII. Expropriaziun

Art. 97

¹ Cun l'approvaziun da l'urden fundamental ha la vischnanca survegni il dretg d'expropriaziun per las: Expropriaziun formala

1. zonas per edificis e stabiliments publics;
2. surfatschas e parts da surfatschas en autras zonas da construcziun per edificis e stabiliments publics u tals che servan a la publicità;
3. stradas e vias projectadas e previsas per l'expropriaziun

² Il dretg d'expropriaziun cumpiglia dretgs reals ed obligatoris sco er dretgs da vischin ch'èn necessaris per realisar ils edificis ed ils stabiliments planisads u che s'opponan a quels.

³ Sche la vischnanca u sche portaders ch'ella ha autorizà fan diever dal dretg d'expropriaziun, communitgescha ella quai a las proprietarias ed als proprietaris pertutgads, e quai cun annunziar en scrit ils dretgs applitgads e l'indemnisaziun purschida. En la medema moda pon er las personas pertutgadas pretender da la vischnanca l'execuziun dal dretg d'expropriaziun cun communitgar en scrit lur purschida.

⁴ Sche las partidas na vegnan betg perina davart l'autezza da l'indemnisaziun, po mintga partida pretender da la cumissiun d'expropriaziun competenta da far la procedura da stimaziun. Dal rest valan las disposiziuns da la legislaziun chantunala d'expropriaziun.

Art. 98

¹ Sche planisaziuns mainan a restricziuns da la proprietad, quai che correspunda ad ina expropriaziun (expropriaziun materiala), han ils Expropriaziun materiala pertutgads il dretg da l'indemnisaziun cumpletta.

² Suttamessa al duair d'indemnisaziun è quella vischnanca che ha decidì la restricziun da la proprietad u che avess gi da decider quella tenor l'urden da las competenzas.

³ Dumondas d'indemnisaziun che derivan da l'expropriaziun materiala ston vegnir fatgas valair en scrit tar la vischnanca cun il duair d'indemnisaziun, e quai inditgond l'autezza da l'indemnisaziun pretendida.

⁴ Sche la vischnanca snega il duair d'indemnisaziun u sche las partidas na vegnan betg perina davart l'autezza da l'indemnisaziun, po la dumonda d'indemnisaziun vegnir fatga valair – tenor las disposiziuns da la legislaziun chantunala davart l'expropriaziun – tar la cumissiun d'expropriaziun competenta.

⁵ Importa l'indemnisaziun che ha da vegnir pajada dapli che dus terzs da la valur che stuess vegnir pajada per il bain immobigliar en cas d'ina expropriaziun formala, pon domaduas partidas pretender l'expropriaziun formala.

Renunzia a l'expropriaziun resp. a la restricziun da la proprietad, restituziun, surannaziun	Art. 99 ¹ La vischnanca po renunziar a l'expropriaziun respectivamain a la restricziun da la proprietad entaifer 90 dis dapi la fixaziun legala da l'indemnisaziun. La decleraziun da renunzia daventa invalida, sche la fixaziun dal plan na vegn betg abolida entaifer dus onns. ² Vegn ina restricziun da la proprietad, per la quala igl è vegnì pajà in'indemnisaziun, abolida pli tard u scroda ses effect analog a l'expropriaziun, ha la vischnanca il dretg visavi la proprietaria respectiva u visavi il proprietari respectiv d'ina restituziun adequata. Disputas davart il dretg da restituziun giuditgescha la cumissiun d'expropriaziun cumpetenta. La vischnanca lascha annotar il dretg da restituziun durant il termin dal pajament da l'indemnisaziun en il register funsil. ³ Dretgs d'indemnisaziun pervi d'expropriaziun materiala sco er dretgs da restituziun tenor l'alineia 2 suranneschan entaifer tschintg onns dapi l'entrada en vigur da la restricziun da la proprietad respectivamain l'aboliziun u la mancanza da quella.
---	--

VIII. Protecziun giuridica

Permissiuns supplementaras	Art. 100 ¹ Ils terms d'exposiziun, da protesta e da recurs per plans d'utilisaziun e projects da construcziun ch'èn fixads en questa lescha ed en l'ordinaziun che basa sin quella, valan er per dumondas da permissiuns supplementaras, las qualas vegnan exponidas il medem mument. ² Vegnan publitgadas permissiuns supplementaras ensemen cun conclus, decisiuns u disposiziuns ch'èn sutmessas al recurs avant dretgira administrativa, vala il med legal dal recurs er per ina eventuala contestaziun da la permissiun supplementara.
-----------------------------------	---

Protesta da planisaziun	Art. 101 ¹ Conclus da las vischnancas davart il decret da l'urden fundamental sco er conclus da la suprestanza communal davart il decret u la prolungaziun da zonas da planisaziun pon vegnir contestats cun ina protesta da planisaziun tar la regenza entaifer 30 dis suenter la publicaziun. ² Il dretg da far protesta han persunas che han in agen interess degn da vegnir protegi a la contestaziun da la planisaziun u ch'èn legitimadas tenor dretg federal da far protesta. ³ La regenza ha la cumpetenzza totala da controlla. Sch'ella abroghescha en la decisiun da protesta decrets u parts da tals, decida ella sezza en chaussa u rinviacha quels a las vischnancas per prender in nov conclus. ⁴ Ultra da quai sa drizza la procedura da protesta tenor las prescripziuns da la LPAC.
--------------------------------	---

Recurs 1. decisiuns da la regenza	Art. 102 ¹ Cunter decisiuns da la regenza davart il decret da plans chantunals d'utilisaziun ed urdens da cumpensaziun, davart l'approvaziun dals urdens fundamentals comunals sco er davart las protestas da planisaziun po vegnir fatg recurs tar la dretgira administrativa. ² Cunter decisiuns da la regenza tenor l'alineia 1 sco er cunter decisiuns davart il relasch dal plan directiv chantunal e l'approvaziun dals plans directivs regional pon las vischnancas e las corporaziuns regionalas pertutgadas sco portadras da la planisaziun locala respectivamain da la planisaziun regionala far recurs tar la dretgira administrativa.
--	---

Art. 103

¹ Disposiziuns d'autoritads chantunalas che sa basan sin questa lescha u sin decret che fundan sin quella e cunter las qualas ins na po betg far recurs tar la regenza tenor regulaziun expressiva, suttastattan al recurs tar la dretgira administrativa.

2. disposiziuns
d'autoritads
chantunalas

² Disposiziuns davart il relasch u davart la prolungaziun da zonas chantunalas da planisaziun, davart l'approvaziun da midadas da plans tenor l'artitgel 48 alinea 3 sco er decisiuns EOZ pon vegnir contestadas er da las vischnancas.

Art. 104

¹ Las organisaziuns da l'ambient che han tenor dretg federal il dretg da far protesta sa participeschan a la procedura per la permissiun da construcziun per il project da construcziun aifer las zonas da construcziun sco er tar las planisaziuns che na dovran betg in'approvaziun chantunala cun far protesta durant la procedura d'exposiziun.

Dretg da protesta
da las
organisaziuns per
l'ambient

² En proceduras per la permissiun da construcziun per projects da construcziun ordaifer las zonas da construcziun sco er per planisaziuns che basegnan ina permissiun chantunala, annunzian las organisaziuns – premess ch'ellas han il dretg da far recurs e vulan far diever dal dretg da recurs – la participaziun a la procedura durant l'exposiziun da protesta u da recurs tar il post spezialisà. Quel conceda a l'organisaziun l'invista da las actas e dat ad ella la pussaivladad da prender posiziun davart il project da construcziun u davart la planisaziun entaifer in termin fixà dad el. Sch'i vegn inoltrada ina posiziun, vegn la decisiun communitgada er a l'organisaziun participada a la procedura. Na succeda en la procedura d'exposiziun nagina annunzia u vegni renunzià ad ina posiziun en la procedura suandanta, vala il dretg da protesta sco pers.

IX. Disposiziuns finalas

Art. 105

¹ La regenza relascha las disposiziuns ch'èn prevesidas en questa lescha tras ordinaziun. Ella po relaschar en cas da basegn ulteriuras prescripziuns ch'èn basegnaivlas per l'execuziun.

Execuziun

² Il dretg da protesta dal chantun tenor la lescha federala davart la planisaziun dal territori cumpeta a la regenza. La dretgira administrativa dat l'ocasiun al departament da sa participar a proceduras che pertutgan edifizis e stabiliments ordaifer las zonas da construcziun ed ad expropriaziuns materialas.

Art. 106

¹ Cun l'entrada en vigur da questa lescha vegn la lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun dals 20 da matg 1973 abrogada.

Aboliziun e
midada dal dretg
vertent

² Ils suandants decret vegnan midads cun l'entrada en vigur sco suonda:

1. Lescha introductiva tar il cudesch civil svizzer dals 12 da zercladur 1994 (LItCCS)

Art. 89 fin art. 95

abolids

Art. 100 al. 1

¹ Mirs da sustegn per mantegnair il terren natiral appartegnan a la proprietaria/al proprietari dal bain immobigliar, sin il qual ils mirs èn vegnids construids ed els ston vegnir mantegnids da la proprietaria/dal proprietari.

Art. 101 al. 1 e 2

abolids

Art. 131 al. 1 cifra 2

¹ In dretg da pegn legal exista:
2. per ils custs da l'execuziun d'uffizi da la vischnanca e dal chantun tenor l'artitgel 75 alinea 3, l'artitgel 81 alinea 4, l'artitgel 89 alinea 3 e l'artitgel 99 alinea 3 da la lescha chantunala davart la planisaziun dal territori

Art. 131 al. 2 cifra 2

² In dretg da pegn che ha la preferenza vers tut ils auters dretgs da pegn exista:
2. per las contribuziuns ad interpresas publicas (correcziuns da flums, rempars da torrents, stabiliments da traffic, provediments d'aua, chanalizaziuns, stabiliments electric, planisaziuns da quartier, regruppaments dal terren da construcziun etc.) che crodan sin immobiglias ed edifizis, excepti las taxas periodicas da diever.

2. Lescha d'expropriaziun dal chantun Grischun dals 26 d'october 1958

Art. 1 al. 1 e 2

¹ Questa lescha vala cun resalva dal dretg federal e dal dretg chantunal davart la planisaziun dal territori per tut las expropriaziuns e per la constataziun e per las consequenzas da restricziuns da la proprietad che sumeglian ad in'expropriaziun.

² Sch'ina expropriaziun è pussaivla tenor dretg federal e chantunal, po decider l'expropriader tenor tgenin dretg ch'ella vegn realisada. Suentar ch'il dretg d'expropriaziun è dà n'exista betg pli quest dretg d'eleger.

3. Lescha da perimeter dal chantun Grischun dals 28 da settember 1980

Art. 1 al. 4

⁴ Per la finanziaziun d'averturas che vegnan exequidas da las vischnancas u da las corporaziuns ch'èn incumbensadas d'ellas a basa dal dretg chantunal davart la planisaziun dal territori, valan unicamain las disposiziuns da la legislaziun davart la planisaziun dal territori.

Art. 107

Disposiziuns
transitorias
1. relaziun tar las
planisaziuns
localas

¹ Las planisaziuns localas existentas restan en vigur fin a l'adattaziun a questa lescha, sche l'alea 2 na definescha betg autramain. L'adattaziun sto succeder tar la proxima examinaziun da la planisaziun locala, dentant entaifer 15 onns. La regenza po prolungar quest termin adequatamain.

² Disposiziuns da questa lescha che pon vegnir applitgadas directamain han la precedenza visavi prescripziuns communalas divergentas. Sco applitgablas directamain valan:

1. las disposiziuns davart proceduras e cumpetenzas (artitgel 5);
2. la prescripziun da las zonas verdas (artitgel 30): ella vegn applitgada en zonas verdas tenor l'artitgel 28 LPTGR 73, che sa chattan entaifer il territori per gronda part surbajegià;
3. la prescripziun da las zonas per zonas da privel (artitgel 38);
4. la prescripziun da las zonas per l'utilisaziun da construcziun futura (artitgel 40): ella vegn applitgada en territoris ch'èn vegnids assegnads da las vischnancas per reducir zonas da construcziun memia grondas da la segunda etappa d'utilisaziun;
5. las prescripziuns chantunalas da construcziun (artitgels 72 – 84);
6. il dretg da construcziun formal (artitgels 85 – 96).

Nua che questa lescha permetta prescripziuns communalas cumpletadas u divergiadas, vegn il dretg communal vertent applitgà vinavant. Resalvadas restan ultra da quai prescripziuns da las vischnancas ch'èn en general pli severas.

³ Las suprazionas communalas pon surpigiar transitoriain, fin che la lescha da construcziun è vegnida adattada, la cumpetenzza da las vischnancas da sutta metter – tenor l'artitgel 86 alinea 3 – projects da construcziun che na dovran betg ina permissiun da construcziun ad ina procedura d'annunzia. Disposiziuns correspundentas ston vegnir fixadas en in'ordinaziun e publicadas uffizialmain.

Art. 108

¹ Per dumondas da construcziun, planisaziuns e proceduras ch'èn pendentas il mument da l'entrada en vigur da questa lescha, vala cun resalva da las disposiziuns suandantas il nov dretg:

1. proceduras da permissiuns da construcziun, da planisaziuns ed autras proceduras pendentas vegnan manadas vinavant sin plaun communal tenor las prescripziuns da cumpetenzza e da procedura vertentas fin a lur finiziun. Per meds legals vala il nov dretg;
2. cuntraversas dal dretg da vischin tenor ils artitgel 89 – 95 e 101 alinea 1 e 2 LitCCS, ch'èn vegnidas pendentas avant che questa lescha entria en vigur, vegnan giuditgadas da las autoritads cumpetentas enfin qua tenor il dretg vertent fin a l'execuziun cun vigur legala.

² Nua ch'i n'exista per l'execuziun d'incumbensas da planisaziun anc betg ina corporaziun regiunala, sa drizzan las cumpetenzas e las proceduras per ils plans directivs regiunals vinavant tenor ils statuts d'organisaziun approvads da la regenza.

Art. 109

¹ Questa lescha è suttamessa al referendum facultativ.

Referendum,
entrada en vigur

² La regenza fixescha il termin da l'entrada en vigur.

En num dal cussegl grond
Il president: *Christian Möhr*
Il chancelier: *Claudio Riesen*

Data da la publicaziun: 23 da december 2004

Scadenza dal termin per il referendum: 23 da mars 2005