

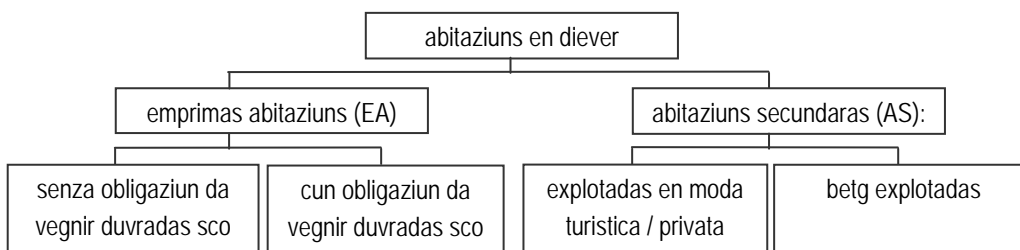
5.2.4 Emprimas abitaziuns ed abitaziuns secundaras sco er alloschament turistic

A Situaziun da partenza

Las abitaziuns secundaras e l'alloschament turistic èn en il Grischun sco chantun da turissem in tema che vegn discutà dapi onns. Las abitaziuns secundaras han er adina puspè procurà per interenziuns en il cussegl grond. En la resposta che la regenza ha dà l'october 2007 sin – fin ussa – l'ultima interenziun davart las abitaziuns secundaras è ella s'exprimida a favur d'ina politica chantunala d'abitaziuns secundaras cumplexsiva e persistenta che resguarda ils differents basegns locals ed ha annunzià da relaschar in plan directiv chantunal respectiv.

Las abitaziuns secundaras èn ina part impurtanta da l'alloschament turistic. Var la mesadad da las pernottaziuns en il Grischun vegnan fatgas en abitaziuns secundaras. Il turissem è ina part fitg impurtanta da l'economia publica dal Grischun. Circa mintga segunda piazza da lavur en il Grischun è colliada directamain u indirectamain cun il turissem. Tar la discussiun davart las abitaziuns secundaras ston pervia da quai er vegnir resguardads temas sco il "alloschament turistic" ed il dumber da pernottaziuns. Tar la discussiun davart las abitaziuns secundaras e davart l'alloschament turistic èn impurtantas las suandantas differenziaziuns e las suandantas definiziuns che stattan en connex cun talas:

"Definiziuns da
las noziuns" cf.
las explicaziuns



La quota da las abitaziuns secundaras betg explotadas vi da l'effectiv total da las abitaziuns secundaras vegn stimà en tut il chantun a 60 – 85 %. En quest connex datti differenzas fitg grondas da vischnanca a vischnanca sco er tranter ils singuls territoris turistics. Las abitaziuns secundaras betg explotadas èn da princip in grond potenzial per l'alloschament. Per il turissem dal Grischun èsi da gronda impurtanza da mobilisar quest potenzial.

Fin ussa èn las abitaziuns secundaras vegnidas registradas mintga 10 onns cun la dumbraziun dal pievel. Per ils onns sunter l'onn 2000 na datti naginas cifras actualas che pudessan vegnir cumparegliadas ina cun l'autra entaifer il chantun. Pervia da la nova metodica (dumbraziuns che sa basan sin ils registers) na vegnan las emprimas abitaziuns e las abitaziuns secundaras en il futur betg pli registradas cun la dumbraziun dal pievel.

L'onn 2000 dumbrava il Grischun circa 48'000 abitaziuns secundaras. Cun 37,1% è quai la quota d'abitaziuns secundaras la pli auta en Svizra. Abitaziuns secundaras sa chattan oravant tut en ils territoris turistics. En il territori rural corresponda la quota d'abitaziuns secundaras pli u main a la media dal Grischun. En ils territoris urbans è ella marcantamain pli bassa. Da l'onn 1980 a l'onn 2000 è la quota d'abitaziuns secundaras restada stabila en tut il chantun ed en ils singuls tips da territori. En cifras absolutas vul quai dir che circa 14'000 da las circa 38'000 abitaziuns ch'èn vegnidas

construidas totalmain, èn abitaziuns secundaras. In "sigl" tar la quota d'abitaziuns secundaras da 24 % sin 37 % hai dà tranter ils onns 1970 e 1980; supponì vegn er in "sigl" tranter ils onns 1960 e 1970.

Che la quota d'abitaziuns secundaras è restada stabila tranter ils onns 1980 e 2000 vegn attribuì tranter auter a las mesiras per diriger il svilup pertutgant las abitaziuns secundaras ch'èn vegnidas prendidas da las vischnancas en il rom da la planisaziun locala sco er a las infurmaziuns da basa che stattan en connex cun quai.

"Mesiras", "basa"
cf. las
explicaziuns

	Abitaziuns 1970			Abitaziuns 1980			Abitaziuns 2000		
	total	AS	quota en %	total	AS	quota en %	total	AS	quota en %
Grischun	62'038	15'106	24.35%	91'707	33'862	36.92%	129'338	47'902	37.04%
terr. urban / aglomer.	25'002	1'800	7.20%	32'309	3'273	10.13%	46'379	5'374	11.59%
territori turistic	24'087	9'866	40.96%	42'942	24'582	57.24%	61'650	34'643	56.19%
territori rural	12'949	3'440	26.57%	16'456	6'007	36.50%	21'309	7'885	37.00%

Abitaziuns secundaras èn in factur economic impurtant, en spezial en territoris turistics ed en territoris rurals. Ils aspects positivs èn cunzunt:

- abitaziuns secundaras èn in segment impurtant da l'alloschament turistic e genereschan ca. 6 milliuns pernottaziuns, q.v.d. circa medem bleras sco en l'hotellaria;
- persunas che dovran regularmain lur abitaziuns secundaras contribueschan ad ina utilisaziun da basa da l'infrastructura turistica ordaifer la stagiun;
- la construcziun ed il mantegniment d'abitaziuns secundaras contribueschan a l'occupaziun en la branscha da construcziun e d'immobiglias ed en la branscha fiduziara sco er en la branscha da turissem, en spezial er en territoris perifers, nua che la creaziun da plazzas da lavur è en mintga cas fitg limitada;
- proprietarias e proprietari pensiunads midan suenter la pensiun mintgant lur domicil – ed uschia er lur domicil fiscal – en la vischnanca da lur abitaziun da vacanzas;
- abitaziuns secundaras genereschan ozendi entradas fiscalas da ca. 72 milliuns francs (taglia sin las entradas e sin la facultad).

Abitaziuns secundaras han dentant er tscherts dischavantatgs che reduceschan la valorisaziun (destrucziun da valurs). Ils chavazzins en quest connex èn:

- in grond consum da terren, ina pregiudicaziun dal maletg dal vitg e da la cuntrada;
- access engrevgià (fin ad ina stgatschada) da la populaziun indigena al (dal) martgà d'abitaziuns pervia dals pretschs dal terren pli auts;
- gronds custs per la vischnanca pervia da l'amplificaziun da l'infrastructura per in'occupaziun maximala durant paucas emnas da l'onn;
- concorrenza da l'hotellaria en connex cun las pussaivladads da pernottar;
- perdita d'attractivitat dal lieu da vacanzas pervia da barcuns ch'èn serrads durant mais e pervia da la substanza architectonica da las abitaziuns secundaras che na vegn betg renovada / ch'è antiquada.

L'equiliber tranter las consequenzas positivas e negativas da las abitaziuns secundaras sto vegnir controllà e garantì permanentmain. En il Grischun èn las relaziuns fitg differentas da regiun a regiun e basegnan in'examinaziun specifica. En vista ad in svilup positiv da l'economia publica ch'è concepì a lunga vista ed en vista

ad ina politica da l'organisaziun dal territori durabla èsi necessari da coordinar las mesiras. In basegn d'agir datti primarmain en ils suandants puncts:

- Far in'analisa actuala da las emprimas abitaziuns e da las abitaziuns secundaras, questas ultimas differenziadas tenor las categorias "explotadas" e "betg explotadas"; observar il svilup.
- Pervia dal grond interess vi d'abitaziuns secundaras en tscherts centers turistics ed en lur vischnancas vischinas n'èn ils pretschs per emprimas abitaziuns strusch pli u betg pli pajabels per la populaziun indigena. I manca spazi d'abitar favuraivel per la populaziun indigena (abitaziuns da locaziun ed abitaziuns d'atgna proprietad).
- Promover ina meglra occupaziun da las abitaziuns secundaras existentas, renovar la sostanza / augmentar la perioda d'occupaziun / metter l'intermediaziun en mauns professiunals;
- Diriger la permissiun per novas abitaziuns secundaras uschia, ch'ìls "sbagls" dal passà na vegnan betg repetids.

"Garanzia dal possess" cf. las explicaziuns

B Ponderaziuns generalas

■ Finamiras

- a) rinforzar l'economia da turissem centrala (svilup persistent);
- b) augmentar la purschida d'emprimas abitaziuns favuraivlas;
- c) diriger il svilup pertutgant las abitaziuns secundaras ed occupar meglier las abitaziuns secundaras.

"Finamiras" cf. las explicaziuns

■ Direcziun strategica

Limitar las abitaziuns secundaras betg explotadas

La construcziun da novas abitaziuns secundaras betg explotadas en zonas da construcziun existentas vegn franada. Sch'i vegn fatga ina nova enzonaziun, vegni garantì ch'i na dettia naginas novas abitaziuns secundaras betg explotadas u mo en ina dimensiun subordinada.

Stgaffir spazi d'abitar per la populaziun indigena

En centers turistics principals sco er en ulteriuras vischnancas, en las qualas las persunas indigenas vegnan stgatschadas dal martgà d'abitaziuns tras persunas solventas d'ordaifer pervia da l'interess vi d'abitaziuns secundaras, vegn augmentada – cun mesiras da promoziun da la vischnanca – la purschida da spazi d'abitar favuraivel per persunas residentas.

Prender en mira soluziuns che sa refereschan a las particularitads ed a la dinamica d'in territori turistic ed observar il svilup

- Il chantun fixescha las pretensiuns a la planisaziun da las regiuns e da las vischnancas e las sustegna cun in instrumentari e cun projects da pilot. Il chantun designescha vischnancas en territoris turistics che prendan mesiras sin il plaun da la planisaziun locala (vesair part E):
 - a) centers turistics principals cun lur vischnancas vischinas en territoris turistics;
 - b) vischnancas da center dals ulteriurs territoris turistics;
 - c) vischnancas che sentan il squitsch da spustament d'autras vischnancas en il sector da las emprimas abitaziuns e da las abitaziuns secundaras.
- Sa basond sin in'analisa dals territoris turistics designeschan las regiuns ulteriuras vischnancas che prendan mesiras sin il plaun da la planisaziun locala. Ellas

"Territori turistic" cf. las explicaziuns

designeschian ultra da quai vischnancas, nua ch'i vegn observà il svilup da las abitaziuns secundaras (status d'observaturas). En il rom da l'analisi pon vischnancas ch'èn vegnidas designadas dal chantun sco vischnancas ch'èn obligadas d'agir vegnir deliberadas tras las regions da questa obligaziun, sche quai para dad esser raschunaivel sin basa da l'analisi specifica per il territori turistic da la region. Las vischnancas realiseschan las ponderaziuns generalas dal plan directiv chantunal.

- Las regions fixeschan, sut tge premissas che las vischnancas che han il status d'observaturas ston prender da nov mesiras sin il plaun da la planisaziun locala.
- In monitoring metta a disposiziun ina basa fidaivla per observar il svilup e per controllar, sche las finamiras èn vegnidas cuntanschidas.

Prender en mira in svilup da l'economia publica ch'è durabel a lunga vista

Ils connexs en il sector da las emprimas abitaziuns e da las abitaziuns secundaras sco er da l'alloschament turistic èn complexs. Pervia da quai èsi impurtant ch'i vegnia elavurà – cun la prudientscha necessaria – en ils territoris turistics ed en las vischnancas in set da mesiras equilibradas a favur d'in svilup da l'economia publica ch'è durabel a lunga vista. L'elavuraziun da pachets da mesiras correspundents en territoris turistics che han differentas caracteristicas vegn sustegnida dal chantun cun projects da pilot.

■ Principis

Reducir il dumber da novas abitaziuns secundaras betg explotadas a 30 – 50 % da l'augment annual da fin ussa

Per diriger il svilup da novas abitaziuns secundaras betg explotadas vegnan formuladas las suandantas finamiras:

- L'augment annual d'abitaziuns secundaras (AS) betg explotadas vegn limità per mintga territori turistic ad ina quota giavischada da 30 – 50 % da la media da las AS betg explotadas ch'èn vegnidas stgaffidas ils ultims 5 fin 10 onns.
- L'eruida e la determinaziun da la quota giavischada concreta (tranter 30 e 50 %) per mintga territori turistic sco er la repartiziun da la quota totala correspundenta sin las singulas vischnancas che ston prender mesiras en la planisaziun locala, èn chaussa da las regions. En quest connex pon las regions resguardar particularitads specificas per il territori turistic sco er particularitads communalas. Questas particularitads vegnan menziunadas en la planisaziun directiva regiunala. Ellas ston vegnir approvadas da la regenza, sche la quota giavischada surpassa la valur da 30 % dal svilup dad AS betg explotadas da fin ussa.
- En cas da vischnancas che han gia introducì contingentaziuns u autras mesiras vegni sa referì ad ina situaziun da partenza che corresponda a quel svilup d'abitaziuns secundaras betg explotadas che fiss probablamain entrà, sche las contingentaziuns u las autras mesiras na fissan betg vegnidas introducidas.
- Il plan directiv regiunal po prevair che vischnancas pon deliberar da la contingentaziun abitaziuns secundaras betg explotadas che vegnan duvradas cumprovadamain en il rom d'in project per la finanziaziun (traversala) da projects da l'alloschament turistic u da projects per stgaffir emprimas abitaziuns per in pretsch favuraivel, sch'il dumber d'abitaziuns secundaras betg explotadas è modest e sch'ils contingents annuals na bastan betg per quai. La premissa è quella ch'i sa tractia da projects che han ina impurtanza regiunala speziala e che las vischnancas fetschian per quai ina planisaziun d'utilisaziun che sa referescha al project. Ils

"particularitads specificas per il territori turistic sco er particularitads communalas" cf. las explicaziuns

"contingentaziuns gia introducidas u autras mesiras" cf. las explicaziuns

"impurtanza speziala

criteris per ina impurtanza regiunala speziala vegnan definids en il plan directiv regiunal.

- Las vischnancas surpiglian en lur planisaziun locala il contingent ch'è vegnì consegnà ad ellas tras la regiun e relaschan las prescripziuns complementaras ch'èn necessarias per sia realisaziun. Sche las vischnancas disponan gia da las regulaziuns correspundentas, adattan ellas talas a la planisaziun directiva regiunala.
- Cun zavarar novas zonas da construcziun vegni garantì en la planisaziun locala che talas survegnian emprimas abitaziuns ed abitaziuns secundaras explotadas. Il plan directiv regiunal po prevair che vischnancas pon er permetter abitaziuns secundaras betg explotadas en ina dimensiun subordinada, sch'igl èn avant maun particularitads specificas per il territori turistic sco er particularitads communalas.

regiunala" cf. las explicaziuns

"en ina dimensiun subordinada" cf. las explicaziuns

Resguardar las consequenzas per "emprimas abitaziuns existentas tenor il dretg vegl"

Mesiras en il sector da las abitaziuns secundaras pon avair consequenzas per las emprimas abitaziuns existentas (effect da spustament entaifer il lieu). Il squitsch da midar utilisaziun che resulta per uschenumnadas emprimas abitaziuns tenor il dretg vegl po esser fitg grond, tut tenor il lieu. Quai sto vegnir resguardà, sche las finamiras e sche las mesiras vegnan fixadas. L'instrumentari cuntegna mesiras sin il plaun da la planisaziun locala per vegnir a frida cun quest squitsch. Fixond las mesiras correspundentas vegni resguardà che la renovaziun dals abitadis giavischada na vegnia betg periclitada.

"emprimas abitaziuns tenor il dretg vegl" cf. las explicaziuns

Las regions procuran per in'analisa specifica per mintga part dal territori, per la formulaziun da las finamiras e per la determinaziun da las mesiras

Mesiras che vegnan prendidas senza las coordinar e las accordar cun las vischnancas vischinas entaifer in territori turistic han in effect main grond e pon chaschunar ils "effects da guntgida" betg giavischads. La regiun procura per la planisaziun e per la coordinaziun surlocala e fixescha quella en moda lianta. Il plan directiv regiunal ademplescha en quest connex las suandantas pretensiuns minimalas:

"coordinà en moda surlocala en la planisaziun directiva" cf. las explicaziuns

En in emprim pass vegn fatga in'analisa che resguarda almain ils suandants puncts:

- eruir l'effectiv d'abitaziuns, differenzià tenor emprimas abitaziuns ed abitaziuns secundaras
- eruir l'effectiv d'abitaziuns secundaras, differenzià tenor abitaziuns explotadas ed abitaziuns betg explotadas
- purschida da letgs en l'hotellaria
- survista dal territori d'abitadi tenor categoria d'utilisaziun e tenor stadi da surbajegiada
- survista da las mesiras ch'èn gia vegnidas prendidas en las vischnancas
- resguardar las perspectivas demograficas
- survista e cuntegn dals models directivs turistics e da las ideas da svilup ch'èn gia avant maun per il territori turistic.

"survista" cf. las explicaziuns

En in segund pass vegnan fixadas liantamain las finamiras per il svilup dal territori, differenziadas tenor territori turistic (p.ex. orientaziun e valurs da finamira concernent la purschida per l'alloschament turistic, tractament da las reservas existentas dal territori da construcziun, designaziun dals areals ch'èn strategicamain ils pli impurtants / territoris per l'alloschament turistic e per l'infrastructura turistica).

"finamiras liantas" cf. las explicaziuns

En in terz pass vegnan fixadas las mesiras sin plaun surcommunal e communal ch'èn

necessarias per cuntanscher questas finamiras. Las regiuns designeschan eventualas ulteriuras vischnancas che prendan mesiras sin il plaun da la planisaziun locala e determineschan, sut tge premissas che las vischnancas che han il status d'observaturas ston pli tard prender questas mesiras.

Realisaziun "sin mesira" tras las vischnancas pertutgadas

Observond las finamiras liantas en il territori turistic ed en coordinaziun cun las vischnancas vischinas fixeschan las vischnancas las finamiras e las strategias da lur politica d'abitaziuns secundaras, resguardond la basa ch'è avant maun (svilup da la populaziun, pretschs d'immobiglias e dal terren, structura economica, activitads da construcziun e.u.v.). Ellas relaschan las mesiras adattadas necessarias, e quai oravant tut en il rom da la planisaziun locala. Sch'i fa da basegn, prendan ellas las mesiras per stgaffir spazi d'abitar favuraivel per la populaziun indigena. En il rapport per mauns da l'autorità d'approvaziun (art. 47 OPT) explitgeschan las vischnancas las finamiras, las strategias e las mesiras.

"art. 47 OPT" cf.
las explicaziuns

Monitoring e controlla tras las vischnancas e tras las regiuns, sche las finamiras èn vegnidas cuntanschidas

Il svilup da las abitaziuns secundaras vegn observà. En spezial vegni fatg la differenza tranter "explotà" e "betg explotà". Las vischnancas cumpletteschan mintg'onn las datas che vegnan registradas en il rom da l'analisa regiunala ed infurmeschan las regiuns. La regiun fa periodicamain ina controlla, sche las finamiras èn vegnidas cuntanschidas. Ella fixescha la perioda da la retschertga en il plan directiv regiunal. En il decurs da la primavaira communitgescha la regiun al chantun las datas da l'onn passà.

Resorts / residenzas turisticas cun abitaziuns secundaras explotadas

La realisaziun da resorts / da residenzas turisticas cun abitaziuns secundaras explotadas corresponda a las finamiras dal plan directiv. Tut tenor la purschida che vegn prendata en mira vegnan las pretensiuns natiralas ed infrastrutturalas dal lieu valitadas en moda differenta.

"resort /
residenzas
turisticas" cf. las
explicaziuns

Pretensiuns natiralas al lieu:

- gronda attractivitat da la cuntrada; resorts dependan d'ina auta qualitat da la cuntrada e tiran a niz il chapital natiral d'ina "bella cuntrada";
- il territori da construcziun sto esser adattà areguard l'autezza, areguard il clima, areguard l'exposiziun ed areguard la geologia.

Pretensiuns infrastrutturalas al lieu:

- buna cuntanschibladad la stad e l'enviern;
- situà en la vischinanza d'in center turistic principal u d'in center turistic;
- bleras pussaivladads per far activitads da recreaziun la stad e l'enviern;
- capacitads infrastrutturalas èn gia avant maun u igl exista la pussaivladad da construir l'infrastructura necessaria cun ina buna relaziun dals custs e dal niz.

"cuntanschibla-
dad", "activitads
da recreaziun" cf.
las explicaziuns

Pretensiuns instituziunalas al lieu:

- la quantitat da terren utilisabel è avant maun;
- lieu en in territori d'abitadi existent u en vischinanza d'in tal, uschiglio cumprova surlocala dal lieu;
- nagins motivs d'exclusiun per crear e per avrir ina nova zona da construcziun.

"motivs
d'exclusiun" cf.
las explicaziuns

Pretensiuns che sa refereschan al project:

- integraziun premurusa en il maletg dal vitg e da la cuntrada;

- buna concepziun architectonica sco complex total;
- adempliment da las normas e dals standards actuals;
- ils custs per la construcziun e per la gestiun da l'avertura dal resort vegnan surpigliads da la chaschunadra u dal chaschunader; igl è pussaivel ch'il maun public dettia contribuziuns per construir l'avertura.

"normas e standards actuals" cf. las explicaziuns

C Secturs da responsabladad

Sa basond sin l'art. 17 LPTGR elavuran las regions – ensemen cun las vischnancas – la planisaziun directiva regiunala fin l'onn 2011. Las finamiras ed ils princips ch'èn fixads en las ponderaziuns generalas vegnan resguardads en il senn da pretensiuns minimalas. Sin plaun regional èn las regions responsablas per il monitoring e per la controlla, che las finamiras sajan vegnidas cuntanschidas.

Responsabladad: corporaziuns regiunalas

Las vischnancas che vegnan menziunadas en la part E (objects) sco er eventualas autras vischnancas che vegnan designadas da la regiun relaschan – en il rom da la planisaziun locala fin la mesadad da l'onn 2013 – regulaziuns per diriger la construcziun d'abitaziuns secundaras en il senn da las finamiras e dals princips da la planisaziun directiva. Ellas pon relaschar regulaziuns correspundentas independentamain dal fatg, sche la planisaziun directiva regiunala è avant maun u betg; en quest cas adattan ellas las regulaziuns a la planisaziun directiva regiunala, sche necessari fin la mesadad da l'onn 2013. Uschenavant sco pussaivel sa servan ellas en quest connex da l'instrumentari. Las mesiras da l'instrumentari pon vegnir duvradas en diversas cumbinaziuns, tut tenor ils problems specifics e tut tenor las finamiras. En il rapport tenor l'art. 47 OPT vegni cumprovà, co che la planisaziun locala è cumpatibla cun ils princips da la planisaziun locala e co ch'ella è coordinada cun eventualas mesiras dal dretg fiscal e d'auter gener. Las directives per abitaziuns secundaras betg explotadas tar novas enzonaziuns sco er las mesiras per stgaffir spazi d'abitar favuraivel per la populaziun indigena realiseschan las vischnancas immediatamain.

Responsabladad: vischnancas

Il chantun sustegna las vischnancas cun las assister en il rom da la planisaziun locala e cun las metter a disposiziun in instrumentari. L'instrumentari vegn examinà ed actualisà periodicamain.

Responsabladad: uffizi per il svilup dal territori (UST)

I vegn stgaffi in feigl da datas simpel per analisar la situaziun da las emprimas abitaziuns e da las abitaziuns secundaras, categorisadas en AS explotadas ed en AS betg explotadas. Quest feigl vegn mess a disposiziun a las regions ed a las vischnancas per far l'analisa sco er il monitoring.

Responsabladad: uffizi per il svilup dal territori (UST)

Sch'ina vischnanca, ch'è vegnida designada en il plan directiv chantunal sco obligada d'agir, vegn deliberada da sia obligaziun d'agir en il rom da l'approvaziun da la planisaziun directiva regiunala, vegn il plan directiv chantunal (glista dals objects, part E) actualisà correspundentamain. Questa actualisaziun vegn suttamesa a la confederaziun en il rom da la procedura d'approvaziun d'adattaziuns dal plan directiv per prender enconuschientscha.

Responsabladad: departament d'economia publica e fatgs socials (DES)/uffizi per il

svilup dal territori (UST)

Cun projects da pilot sustegna il chantun l'elavuraziun da sets da mesiras equilibradas a favur d'in svilup da l'economia publica ch'è durabel a lunga vista en territoris turistics cun differentas caracteristicas. Quests projects da pilot vegnan terminads fin l'onn 2010 e servan sco basa per l'analisa regiunala.

Responsabladad: uffizi per il svilup dal territori (UST)/uffizi per economia e turissem (UET)

Sch'il lieu ademplescha las pretensiuns tenor il plan directiv per in resort / per ina residenza turistica – en spezial las pretensiuns concernent il territori d'abitadi (en il territori d'abitadi u en sia vischinanza directa), vegn el fixà en il rom da la planisaziun d'utilisaziun. La regiun orientescha il chantun, co ch'ella giuditgescha l'adempliment dals criteris (en spezial las pretensiuns infrastrukturalas) pertutgant il lieu pussaivel (concret). Sch'in lieu na sa chatta betg en il territori d'abitadi u sch'el na cunfinescha betg cun in tal, vegn fixà il lieu en il rom da la planisaziun directiva regiunala tenor las pretensiuns da qualitat usitadas da la planisaziun locala (integraziun en la regiun, basegn, evaluaziun dal lieu, coordinaziun cun las qualitats localas e.u.v.). Pretensiuns complementaras e finamiras per ils resorts pon vegnir francadas en il concept regiunal dal svilup da l'abitadi.

Responsabladad: corporaziuns regiunalas / vischnancas

Sch'ina vischnanca ch'è menziunada en la part E (objects) u sch'ina ulteriura vischnanca ch'è vegnida designada da la regiun n'ademplescha betg u mo insuffizientamain la planisaziun directiva fin l'onn 2013, sa resalva la regenza il dretg da relaschar in urden da cumpensaziun.

Responsabladad: regenza

D Explicaziuns ed ulteriuras infurmaziuns

- **Definiziuns da las noziuns:** Las definiziuns qua sutvart èn impurtantas per encleger il plan directiv e l'instrumentari. En tuts dus documents vegnan duvradas las medemas definiziuns. Las definiziuns en l'instrumentari èn in zic pli detagliadas (annotaziuns per precisar tscherts fatgs).
- **Emprimas abitaziuns (EA):** Sco emprimas abitaziuns (er numnadas abitaziuns principalas) valan abitaziuns che vegnan duvradas effectivamain da persunas residentas.
- **Abitaziuns secundaras (AS):** Sco abitaziuns secundaras valan abitaziuns che vegnan duvradas effectivamain da persunas betg residentas. Cun excepziun da las persunas residentas valan tut las autras persunas sco betg residentas. Sco persunas residentas valan persunas che han lur domicil civil en il senn da l'art. 23 CCS en la vischnanca en dumonda (vesair qua survart) sco er persunas che lavuran en la vischnanca.
- **Quota d'abitaziuns secundaras:** Part procentuala da las abitaziuns secundaras vi da l'effectiv total d'abitaziuns (incl. abitaziuns vidas).
- **Emprimas abitaziuns cun obligaziun d'utilisaziun** èn abitaziuns che ston – pervia d'ina prescripziun legala u pervia d'ina cundiziun correspundenta en ina permissiun da construcziun – vegnir duvradas da persunas residentas u da persunas che lavuran en la vischnanca. Sco persunas residentas valan persunas che han lur domicil civil en il senn da l'art. 23 CCS en la vischnanca en dumonda sco er persunas che lavuran en la vischnanca. Sco talas valan persunas che sa trategnan en la vischnanca correspundenta per pratitgar lur professiun u per motivs da scolaziun e che han ina permissiun da dimora. Tenor ils art. 23 ss. CCS sa chatta il domicil d'ina persuna là, nua ch'ella

sa strategia cun l'intenziun da fundar ses domicil permanent. Nagin na po avair ses domicil a medem temp en plirs lieus. Il domicil ch'è vegnì fundà ina giada resta, fin ch'in nov domicil vegn fundà. Sch'ina persuna sa strategia regularmain en dus u en plirs lieus, èsi decisiv, cun tge lieu ch'ella tgira ina relaziun pli ferma e nua ch'ella ha il center da sia vita. Il center da la vita sa determinescha en quest connex tenor la totalità da las circumstanças externas objectivas, da las qualas sa laschan deducir ils interess da la vita, e betg tenor giavischs u tenor ideas subjectivas. En quest connex vegnan consideradas en spezial relaziuns famigliaras e socialas cun in lieu, las relaziuns d'abitar sco er il trategniment effectiv en quest lieu. L'annunzia cun depositar las scrittiras, la permissiun d'acquist tenor la lex Koller e chaussas sumegliantas èn bain indizis, dentant betg fatgs decisivs per determinar il center da la vita (cf. p. 11 da l'instrumentari, differentas decisiuns dal tribunal federal). Per facilitar las incumbensas da las vischnancas vegn la cumprova per il center da la vita adossada a las proprietarias ed als proprietari resp. a las personas che han il dretg d'utilisar l'emprima abitaziun (cf. las definiziuns ed ils musters en l'instrumentari).

- **Abitaziuns secundaras "explotadas" u "betg explotadas":** La definiziun d'abitaziuns secundaras "explotads" e "betg explotads" sa basa indirectamain sin las duas noziuns dals letgs "chauds" e dals letgs "froids". Igl è vegnì tschernì il concept d'ina "cumprova d'ina explotaziun commerciala", perquai che quest concept po vegnir collià cun la permissiun da construcziun e cun ina inscripziun en il register funsil (act unic) e perquai che la cumprova da la "pussaivladad da reservar e da prender en locaziun" po vegnir controllada en moda relativamain simpla. La colliaziun da la noziun "explotaziun" cun in dumber da pernottaziuns (p.ex. 100 per onn) han ins laschà crudar, perquai ch'ella na fiss strusch stada controllabla da la vischnanca, nun ch'ins adossass la cumprova a la proprietaria u al proprietari (p.ex. model da Zermatt).
I vegn differenzià tranter l'explotaziun turistica e l'explotaziun privata d'abitaziuns secundaras:
 - Sco **abitaziuns secundaras explotadas turisticamain** valan abitaziuns che ston vegnir messas a disposiziun – abstrahà d'ina atgna utilisaziun minimala che vegn definida ordavant – exclusivamain e permanentamain ad in'organisaziun da distribuziun commerciala, ad in sistem da reservaziun d'ina organisaziun turistica u ad in auter indriz ch'è adattà per in'utilisaziun turistica professiunala (parahotellaria/abitaziuns da vacanzas). L'occupaziun sto avair lieu durant las periodas ch'èn usitadas per la hotellaria. Unitads d'abitar che vegnan surlaschadas a giasts per in'utilisaziun a lunga vista valan sco betg explotadas. Per garantir questa utilisaziun ston vegnir preschentads a las autoritads da construcziun ils contracts respectivs cun las organisaziuns e cun ils indrizs menziunads, e quai fin al mument che l'utilisaziun cumenza (cundiziun en la permissiun da construcziun).
 - Sco **abitaziuns secundaras explotadas per intents privats** valan abitaziuns secundaras che tutgan a personas residentas e che vegnan explotadas da talas en atgna reschia per intents turistics. Sco abitaziuns secundaras explotadas per intents privats vegnan er reconuschidas abitaziuns secundaras che tutgan a personas betg residentas, sch'igl è garantì che la finamira d'occupar maximalmain las abitaziuns secundaras (promover letgs chauds / evitar letgsroids) è tuttina segirada. Unitads d'abitar che vegnan surlaschadas a giasts per in'utilisaziun a lunga vista na valan en nagin cas sco explotadas per intents privats.
- **Mesiras da las vischnancas:** Per diriger il svilup da las abitaziuns secundaras èn imaginablas differentas mesiras. Il gener da la mesira dependa da la situaziun concreta en la vischnanca (effectiv d'abitaziuns secundaras, interess vi d'abitaziuns secundaras e.u.v.) e da l'effect giavischà. L'instrumentari differenziescha tschintg secturs da mesiras:
 - mesiras strategicas: midada da zona / enzonaziun strategica; midada da zona / enzonaziun che sa referescha ad in project; politica da terren e da terren da construcziun activa; sustegn per construir spazi d'abitar favuraivel per la populaziun residenta;
 - promoziun d'emprimas abitaziuns: regulaziun da la quota d'abitar; zona per personas residentas;

- promoziun d'interpresas d'alloschament e dad AS explotadas: zona per AS explotadas; soluziun speziala per hotels e per manaschis che sumeglian hotels; privilegisaziun da l'utilisaziun per hotels e per interpresas d'alloschament; stimul per explotar AS; lex Koller;
 - direcziun d'abitaziuns secundaras: contingentaziun (simpla, differenziada, cun taxas directivas, cun ingiant); plafonisaziun, territoris cun scumond dad AS betg explotadas;
 - taxas: taxa directiva; taglia sin abitaziuns secundaras.
 - moda da dumagnar il squitsch sin emprimas abitaziuns che vegn chaschunà da mesiras per diriger las abitaziuns secundaras.
- **Basas (selecziun)**
 - Credit Suisse Economic Research, Spotlight: Zweit- und Ferienwohnungen in der Schweiz, november 2005
 - Raum und Umwelt VLP-ASPAN, Heidi Haag: Massgeschneiderte Lösungen im Zweitwohnungsbau, schaner 2006
 - Construcziun d'abitaziuns secundaras en il chantun Grischun, studi per reglar las abitaziuns secundaras, uffizi da planisaziun dal Grischun (UP GR), december 1997
 - Novas vias en la politica d'abitaziuns secundaras, forum economic dal Grischun, settember 2006
 - Perspectiva demografica dal Grischun per ils onns 2006 fin 2030, Wüest & partenaris SA (p.inc. dal UST)
 - Monitoring d'immobiglias, Wüest & partenaris, UST Geostat/swisstopo
 - Rating da las vischnancas, Wüest & partenaris, UST Geostat/swisstopo
 - Datas statisticas da la dumbraziun dal pievel, da la statistica da construcziun e.u.v. da l'uffizi federal da statistica (UST)
 - Ferienresorts – Nachhaltigkeit und Anforderungen an die Raumplanung, Rütter + partenaris / Arcalpin / universitad da Berna, per incumbensa dal UST-CH, november 2008
 - Zweitwohnungen, Planungshilfe für die kantonale Richtplanung, ARE-CH, sboz avrigl 2009
 - **Finamiras:**
 - **Rinforzar l'economia da turissem centrala:** La cuntrada vala sco "chapital natiral" dal turissem. Quai na basta dentant betg per il svilup d'ina destinaziun turistica. Impurtant en il senn d'in "motor" è er il "coc commercial" u "l'economia centrala" d'ina destinaziun. Qua sa tracti da l'hotellaria, da las telefericas, dal commerzi, da las pussaivladads da far cumpras e.u.v. Pli attractivs ch'ils servetschs e che l'infrastructura, che vegnan purschids da quest "coc", èn, e pli attractiva che la destinaziun turistica è. Er proprietarias e proprietaris d'abitaziuns secundaras elegian destinaziuns turisticas attractivas ed èn prontos da pajar pretschs cleramain pli auts en lieus attractivs (che han ina vita turistica intacta = coc commercial). Sch'ins observa ils trends dal svilup da differentas destinaziuns grischunas, poi vegnir constatà ch'ellas sa chattan actualmain al punct da separaziun tranter ina "renunzia al turissem commercial" (concentraziun sin abitaziuns secundaras) ed ina "revitalisaziun da las activitads commercialas da la destinaziun" (augment da l'occupaziun dals letgs, construir e domiciliar novs hotels / furmas d'alloschament ibridas). Dal puntg da vista da la valurisaziun è la revitalisaziun la varianta ch'è pli attractiva a lunga vista.
 - **Augmentar la purschida d'emprimas abitaziuns favuraivlas:** En tschertas regions dal Grischun ha la dumonda per abitaziuns secundaras chatschà ils pretschs da las immobiglias (vendita e locaziun) uschè ad aut, che personas residentas vegnan stgatschadas dal martgà. Cun mesiras da la lescha da construcziun po il martgà dal terren vegnir dividì (martgà per emprimas abitaziuns e martgà per abitaziuns secundaras). Per diriger il svilup da las abitaziuns secundaras pon ultra da quai vegnir incassadas taxas che pon vegnir duvradas per stgaffir emprimas abitaziuns. Las vischnancas pon sa participar activamain vi dal martgà da terren per augmentar la purschida d'emprimas abitaziuns favuraivlas.

- **Diriger il svilup pertutgant las abitaziuns secundaras ed occupar ellas meglier:** Las abitaziuns secundaras signifitgan in potenzial enorm per generar pernottaziuns. En il futur stoi esser la finamira da duvrar pli fitg las abitaziuns secundaras resp. da las metter pli fitg en il servetsch da l'economia da turissem centrala. Perquai duain vegnir stgaffidas dapli "abitaziuns secundaras explotadas", er tras la pussaivladad da reservar e da prender en locaziun abitaziuns secundaras ch'existan gia. Per sustegnair questa finamira vegn fixadas la "direcziun" e las "quotas giavischadas" en il plan directiv.
- **Territori turistic:** En il plan directiv chantunal èn ils territoris turistics vegnids circumscrits e preschentads sco tip da territori. Territoris turistics èn territoris funcziunals. Els han ina purschida gronda e multifara d'alloschaments turistics e d'infrastructuras turisticas. Lur cunfinaziun resulta da la dumonda resp. da las funcziuns che ston vegnir resguardadas per quest intent (grondezza dals alloschaments, implants da transport turistics e.u.v.). En connex cun il tema da las abitaziuns secundaras e da l'alloschament turistic stattan perquai en il center las consequenzas per il territori inclusiv eventuels effects da spustament e da stgatschada. Remartga speziala: Pervia da la topografia sco er pervia da la constellaziun territoriala na vegnan – concernent las abitaziuns secundaras e concernent l'alloschament turistic – spetgads nagins effects da spustament dad Arosa vers il territori turistic vischin da Lai – Valbella e viceversa. Il medem vala er per Samignun e per Scuol. Pervia da quai vegnan quests territoris turistics resp. questas vischnancas enumerads separadamain en la glista d'objects.
- **Particularitads specificas per il territori turistic sco er particularitads communalas:** Las premissas da las "particularitads specificas per il territori turistic sco er particularitads communalas" sco er lur cuntegn material ston vegnir definids pli detagliadamain da las regiuns e ston vegnir cumprovads da las vischnancas en la planisaziun locala (rapport tenor l'art. 47 OPT). Decisivas per quai èn las finamiras dal plan directiv chantunal. Las particularitads ston esser motivadas en ils fatgs ed en las structuras dal territori turistic correspondent e da las vischnancas respectivas e ston esser en l'interess d'in svilup da l'economia publica ch'è durabel a lunga vista, uschia p.ex.:
 - abitaziuns secundaras betg explotadas che vegnan duvradas cumprovadamain per la finanziaziun traversala d'abitaziuns secundaras explotadas u d'hotels;
 - abitaziuns secundaras betg explotadas che vegnan duvradas cumprovadamain en connex cun la creaziun da spazi d'abitar favuraivel per la populaziun indigena;
 - l'esistenza d'ina structura d'alloschament speziala, saja quai perquai ch'i n'è tradiziunalmain betg avant maun in'hotellaria en il lieu u saja quai perquai che quella è tradiziunalmain colliada cun ina funcziun speziala dal lieu (p. ex. lieu d'etappa d'ina axa da transit istorica) u perquai che la quota d'abitaziuns secundaras explotadas da l'effectiv total d'abitaziuns secundaras è gia oz fitg gronda u perquai ch'igl è avant maun in'hotellaria bain sviluppada e ferma;
 - l'effectiv d'abitaziuns secundaras è gia vegnì renovà u sanà e la vischnanca ha cumprovadamain fatg sforzs da suttametter l'effectiv d'abitaziuns secundaras ad in'explotaziun.
 Mo la creaziun da volumens d'incumbensas per l'economia da construcziun per mitigiar las consequenzas da l'adattaziun structurala n'è betg manegiada.
- **Contingentaziuns gia introducidas u autras mesiras:** Sche vischnancas che han gia ina soluziun cun contingents vegnissan tractadas en moda eguala sco vischnancas che n'enconuschan anc betg ina tala regulaziun, vegnissan las emprimas quasi "chastadas" d'avair prendì questa mesira. Quai na fiss betg il senn da la chaussa. Areguard la quota giavischada duai – en cas da talas vischnancas – vegnir partì d'in terz d'in svilup ch'igl avess dà senza ina contingentaziun.
- **Impurtanza regionala speziala:** Las premissas da la "impurtanza regionala speziala" sco er ses cuntegn material ston vegnir definids pli detagliadamain da las regiuns e ston vegnir cumprovads da las vischnancas en la planisaziun locala che sa referescha ad in project (rapport tenor l'art. 47

OPT). Decisivas per quai èn las finamiras dal plan directiv chantunal. Ils projects correspondents ston chaschunar en la regiun u almain en il territori turistic impuls per in svilup durabel; tge ch'igl è manegià cun quai, vegn fixà en il plan directiv regional.

- **Dimensiun subordinada:** Maximalmain 30 % dal grad d'utilisaziun realisabel en la zona correspondententa.
- **Abitaziuns tenor il dretg vegl:** Sco talas valan tut quellas emprimas abitaziuns e tut quellas abitaziuns secundaras ch'èn vegnidas construidas legalmain en la vischnanca correspondententa avant che prescripziuns da la planisaziun d'utilisaziun per promover la construcziun d'emprimas abitaziuns e/u per limitar la construcziun d'abitaziuns secundaras èn vegnidas relaschadas e che na suttastattan betg ad in'obligaziun d'emprimas abitaziuns (definiziun = emprimas abitaziuns senza obligaziun da vegnir duvradas sco talas). I sa tracta qua da la gronda part da las abitaziuns en il Grischun. En las regulaziuns communalas e regiunalas vertentas vegn questa categoria d'abitaziuns esclusa da l'obligaziun d'ina quota d'emprimas abitaziuns e da l'obligaziun da contingentaziun. Il "squitsch" sin emprimas abitaziuns dal dretg vegl che vegn menziunà en las ponderaziuns generalas (vendita e midada ad abitaziuns secundaras) è spezialmain grond en centers turistics attractivs, perquai che l'interess vi d'abitaziuns secundaras è là grond. En l'instrumentari vegnan menziunadas differentas mesiras per vegnir a frida cun quest squitsch, e quai cun lur avantatgs e cun lur dischavantatgs. Recumandablas èn duas regulaziuns da la lescha da construcziun (vesair er l'instrumentari):
 - mesiras da construcziun vi d'abitaziuns tenor il dretg vegl che surpassan in grad da relevanza che sto anc vegnir definì en detagl (p.ex. ina tscherta procentuala da la valor actuala), effectueschan che questas abitaziuns vegnan suttamessas a las prescripziuns ch'èn vegnidas relaschadas per novas construcziuns (p.ex. a la quota d'emprimas abitaziuns, a la contingentaziun, a la taxa directiva u ad ina cumbinaziun da tut quai);
 - introducziun d'ina taglia sin abitaziuns secundaras per novas abitaziuns secundaras e per abitaziuns secundaras tenor il dretg vegl.La garanzia dal possess actual na dastga betg vegnir sutminada tras questas mesiras e la renovaziun dals abitadis giavischada na dastga betg vegnir engrevgiada memia fitg.
- **Coordinà en moda surlocala en la planisaziun directiva:** La noziun "surlocal" sa basa sin l'art. 3 al. 2 da la lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun. La coordinaziun surlocala materiala e formala sco er sia determinaziun lianta en il plan directiv regional è raschunaivla per la part la pli gronda dals cas. I dat en il chantun dentant er constellaziuns territorialas, nua che la regiun po avair ina rolla main impurtanta. Uschia èsi p.ex. pauc raschunaivel d'integrar la regiun en constellaziuns, en las qualas èn pertutgadas en moda "isolada" mo ina vischnanca u eventualmain mo ina fracziun (vischnancas da Mesauc e da Stampa). In'autra situaziun è avant maun, sche singulas vischnancas èn pertutgadas a l'ur da la regiun (vischnancas da Claustra e da Tavau): qua è schizunt necessaria ina coordinaziun surregiunala. Ina integraziun en ils concepts regional da l'abitadi (chapitel 5.2.1 PDChant) è raschunaivla. Las regions ston examinar, sch'il plan directiv regional "abitaziuns secundaras ed alloschament turistic" duai vegnir elavurà e coordinà areguard il temp cun ils concepts regional dal svilup da l'abitadi.
- **Survista:** Tar il UST pon ins prender invista da las survistas dal territori d'abitadi (actualisadas periodicamain), da la survista da las mesiras ch'èn gia vegnidas prendidas en las vischnancas sco er da las perspectivas demograficas. Questas survistas pon er vegnir consultadas resp. retratgas.
- **Finamiras liantas:** En il territori turistic – ch'è savens il medem sco ina destinaziun – vegnan fixadas liantamain las finamiras concernent las abitaziuns secundaras e l'alloschament turistic. Da princip serve il plan directiv regional a quest intent. La regiun (plan directiv regional) e las vischnancas (planisaziun locala) pon dentant er lavurar en moda parallela. Il pli tard cun

l'examinaziun preliminar dal plan directiv regional è cumprovada la cumpatibilitad cun il plan directiv chantunal qua avant maun, ed er la planisaziun locala po profitar d'ina preschentaziun sin plaun surlocal. La determinaziun da las mesiras da la planisaziun locala u da las mesiras tariffaras sin basa da las relaziuns communalas che vegnan – areguard il temp – coordinadas cun las vischnancas vischninas è chaussa da las vischnancas.

- **Art. 47 OPT:** "L'autorità che relascha ils plans d'utilisaziun rapporta a l'autorità chantunala d'approvaziun (art. 26 al. 1 LPT), co ch'ils plans d'utilisaziun resguardan las finamiras ed ils princips da la planisaziun dal territori (art. 1 e 3 LPT), las propostas da la populaziun (art. 4 al. 2 LPT), ils plans sectorials ed ils concepts da la confederaziun (art. 13 LPT) sco er il plan directiv (art. 8 LPT) ..."
- Per la noziun **resort / residenza turistica** datti bleras definiziuns. Er la noziun "chasas che vegnan manadas sco hotels" vegn duvrada. Ina definiziun che sa basa sin il dumber dals letgs e sin auters aspects quantitativs n'è betg abla da satisfar en l'applicaziun. Anzi, la differenza fan aspects qualitativs. Ina differenziaziun da la noziun che po vegnir applitgada per las relaziuns en il Grischun e che resguarda la qualitad dals servetschs che vegnan purschids, fa il studi Rütter (cf. il chapitel "Basas"):
 - **Resorts turistics complexes:** Gronda purschida da servetschs ch'è diversifitgada fermamain e che consista d'hotels e d'appartaments explotads. Vendita dals appartaments a differentas proprietarias ed a differentes proprietari. Ils appartaments èn suttemess al medem manaschament. La locaziun dals appartaments ed ils servetschs correspundents èn ina part dal concept ed èn reglads en in contract (differentas obligaziuns e duradas). Per regla n'èn ils appartaments betg mobigliads en moda individuala. Ils dretgs d'utilisaziun da las proprietarias e dals proprietari èn limitads. P.ex. resort ad Andermatt.
 - **Resorts d'hotel** (servetsch d'hotel): Hotels gronds cun 4 u 5 stailas e cun purschidas sco wellness ed indrizs per congress. Savens cun abitaziuns secundaras agiuntadas ch'èn vegnidas vendidas a terzas personas per finanziair las investiziuns (da construcziun u da renovaziun). Sin giavisch pon las proprietarias ed ils proprietari da las abitaziuns secundaras profitar dal servetsch da l'hotel. L'explotaziun da las abitaziuns secundaras n'è per regla betg ina part dal concept. Las abitaziuns secundaras èn savens mobigliadas en moda individuala, savens han las proprietarias ed ils proprietari in dretg d'utilisaziun illimità. P.ex. Stillipark a Tavau; hotel Prätschli ad Arosa; La Terma a Val S. Pieder
 - **Resorts d'appartaments** (servetsch sco en in hotel sin giavisch): Las surbajegiadas han savens il caracter da vitgs. Ellas vegnan planisadas e manadas da sviluppadras turisticas e da sviluppaders turistics. Ils singuls appartaments vegnan vendids per part u dal tutfatg a terzas personas. En cas da quest tip da resort è la locaziun dals objects decisiva, per ch'il concept funcziunia. Pervia da quai èn ils appartaments concepids en moda unitara. Las proprietarias ed ils proprietari han mo in dretg d'utilisaziun ed in dretg da decisiun limità. Igl existan regulaziuns contractualas respectivas. P.ex. The Rocks a Laax.
 - **Vitgs da vacanzas / parcs da vacanzas:** In servetsch da restaurant, eventualmain purschidas da sport e da giu, uschiglio ston ils giasts sa proveder sezs. Complexs pli gronds (chalets, chasas pli grondas, entirs abitadis) d'abitaziuns da vacanzas che vegnan dadas en locaziun en moda professiunala. Il dumber da letgs è plitgusch pitschen fin mesaun e sa basa sin la purschida ch'exista gia en la vischnanca da staziunament. Tals resorts vegnan savens er sviluppads en collavuraziun cun la vischnanca da staziunament per occupar meglier l'infrastructura turistica existenta. P.ex. REKA a Mustér; Vitget Alpin a Flem (Hapimag); Aclas Beverin ad Urmagn sura; Surses Alpin a Savognin.
 - **Resorts d'abitaziuns secundaras** (servetsch da pedella u da pedel, localitads cuminaivlas, eventualmain bogn cuvert) èn la furma "classica" da la surbajegiada turistica sco ch'ella è vegnida pratigada pli baud. Las unitads tutgan a differentas proprietarias ed a differentes

proprietaris, savens sco proprietad en condomini cun pauc servetsch organisà. Novs projects pli gronds da quest tip che sa basan mo sin abitaziuns secundaras betg explotadas n'èn betg enconuschents. P.ex. Residenza Plaz a Beiva.

- **Activitads da recreaziun** èn per exempel: ir cun skis, far passlung, ir cun gianellas, ir cun bob, scarsolar, viandar d'enviern, viandar, ir cun velo da muntogna, ir cun velo, far sport d'aua e.u.v.
- **Cuntanschibladad:** Cun la finamira che giasts d'in resort pon profiter da la purschida d'activitads da recreaziun ch'in territori turistic ha, e quai er senza duvrar il med da transport individual, èsi impurtant ch'il resort saja collià cun il traffic public u sa chattia en la vischinanza d'ina fermada dal traffic public u ch'i dettia eventualmain taxis sin clom e.u.v.
- **Motivs d'exclusiun:** Uschenumnads "no-goes" – pia motivs che na vegnan betg en dumonda per ina consideraziun dals interess u per evaluaziuns complessivas dal lieu. "No-goes" resultan da la legislaziun (p.ex. art. 18 LNP) sco er da la planisaziun. Motivs d'exclusiun: territoris IFC (inventari federal da las cuntradas e dals monuments natirals d'impurtanza naziunala), cuntradas da palì, territoris da la protecziun da la natira e da la cuntrada tenor la planisaziun directiva, zonas per la protecziun da la natira e da la cuntrada tenor la planisaziun d'utilisaziun, zonas per la protecziun da las auas S1 ed S2 sco er areals per la protecziun da las auas, zonas per la protecziun da la selvaschina, zonas da privels da la natira 1 e surfatschas da guaud pli grondas. Ils territoris da protecziun ch'èn fixads en la planisaziun dal territori pon vegnir adattads, uschenavant ch'els èn suttaless ad ina consideraziun dals interess.
- **Normas e standards:** Resorts èn er "placats da reclama" e "purtaders da la reputaziun" per il turissem. Pervia da quai èsi impurtant, cun tge "normas e standards" che tals resorts vegnan colliads. P.ex. l'observaziun da standards speziels concernent il consum d'energia ha in effect positiv per la reputaziun.

E Objects

Vischnancas che ston – or da l'optica dal chantun – prender mesiras sin il plaun da la planisaziun locala

a) Centers turistics principals cun lur vischnancas vischinas en territoris turistics

territori turistic da Flem – Laax:	Flem, Laax, Falera, Sagogn
territori turistic da Lai – Valbella:	Vaz, Churwalden (incl. Parpan e Malix), Lantsch
territori turistic dad Arosa:	Arosa
territori turistic da Clastra – Tavau:	Tavau, Clastra
territori turistic da l'Engiadina	San Murezzan, Silvaplana, Segl, Schlarigna, Puntraschigna, Samedan, Bever, Madulain, Zuoz, La Punt-Chamues-ch, S-chanf
territori turistic da Scuol:	Scuol, Ftan, Tarasp, Sent
territori turistic da Samignun	Samignun

b) Vischnancas da center dals ulteriurs territoris turistics

territori turistic da Mustér – Sedrun:	Mustér, Tujetsch
territori turistic da Breil:	Breil
territori turistic da Sursassa – Val Lumnezia:	Sursassa
territori turistic da Spleia:	Spleia

territori turistic da Savognin – Beiva:	Savognin
territori turistic dal San Bernardin:	Mesauc

c) Vischnancas che sentan il squitsch da spustament en il sector da las emprimas abitaziuns e da las abitaziuns secundaras

Zernez (en spezial interess vi d'emprimas abitaziuns), Bregaglia (en spezial interess vi d'abitaziuns secundaras en la fracziun da Malögia)

Er vischnancas che n'èn betg inditgadas sin la glista d'objects pon examinar e prender mesiras en il sector da las abitaziuns secundaras e da l'alloschament turistic. Ellas vegnan sustegnidas en lur stentas.