

Edifizis e stabiliments ordaifer las zonas da construcziun

In agid da lavur per
l'elavuraziun e per il
giudicament da dumondas
EOZ

matg 2022



Amt für Raumentwicklung
Uffizi per il svilup dal territori
Ufficio per lo sviluppo del territorio

Impressum

Editor

Uffizi per il svilup dal territori dal Grischun (UST)
Ringstrasse 10, 7001 Cuir
Tel. 081 257 23 23
info@are.gr.ch | www.are.gr.ch

Elavuraziun/auturs

Toni Broder
David Otero

Collavuraziun spezialisada

Federico Durband
Silvia Merlo

Concepziun

Markus Bär

Graficas, tabellas e fotografias

Uffizi per il svilup dal territori dal Grischun

Fotografias externas

Comet Photoshopping ScRL, Dieter Enz (cuverta,
paginas 5 e 44)
Toni Grünenfelder, Schiers (p. 23)
Agroscope, Tänikon (p. 24)
Swisscom SA (p. 41)
Hans Stäbler, museum da fortezza Crestawald
(p. 55)

Document online sut

www.are.gr.ch

1. ediziun, november 2017

2. ediziun, matg 2022

Remartgas preliminaras

Per facilitar la lectura èsi vegnì desistì en general da duvrar la furma feminina en questa brochura. La furma masculina duvrada en il text include natiralmain quella.

L'agid da lavur n'è betg cumplet. El dat en emprima lingia ina survista davart il construir ordaifer las zonas da construcziun e davart las premissas da permissiun essenzialas che ston vegnir resguardadas tut tenor edifizii u stabiliment.

Quest agid da lavur vegn actualisà, curregi, cumpletà e sviluppà vinavant cuntinuadamain.

Cuntegn

Prefaziun

«Agid da lavur EOZ – infurmescha e sustegna»	4
--	---

Principis generals ed explicaziuns generalas

La procedura per la permissiun da construcziun	6
Edifizis e stabiliments confurms a la zona tenor l'art. 22 LPT	8
Edifizis e stabiliments dependents dal lieu tenor l'art. 24 LPT	10
Midar edifizis e stabiliments existents tenor ils art. 24a fin 24e e 37a LPT	14

Survista dals projects da construcziun e da las premissas per la permissiun

Projects exemplarics, pussaivladads (architectonicas) e basas giuridicas	16
--	----

Buna concepziun ed integraziun d'edifizis e da stabiliments en la cuntrada

Prescripziuns esteticas	18
art. 3 al. 2 lit. b LPT / art. 73 LPTGR	

Edifizis e stabiliments agriculs confurms a la zona

Edifizis d'abitar agriculs	20
edifizis abitads permanentamain	
edifizis abitads temporarmain	
art. 22 e 16a al. 1 LPT / art. 34 al. 3 OPT / art. 38 e 39 OPTGR	
Edifizis d'economia	24
Stallas da muvel grond (arments)	
stallas da muvel manidel (nursas, chauras, portgs, giaglinas)	
edifizis e stabiliments accessorics (remisas, deposits da ballas da silo)	
art. 22 e 16a al. 1 LPT / art. 34 al. 1 e 2 OPT	

Edifizis d'economia: edifizis e stabiliments per la tegnida da chavals	26
art. 22 e 16a ^{bis} LPT / art. 34b OPT	
Edifizis d'economia: edifizis e stabiliments per l'augment intern	28
art. 22 e 16a al. 2 LPT / art. 36 e 37 OPT	
Midadas dal terren per la meglieraziun dal terren resp. da la cultivaziun	30
art. 22 e 16a al. 1 LPT / art. 34 al. 1 e 2 OPT	

Edifizis e stabiliments dependents dal lieu

Infrastructuras publicas sco reservuars, staziuns da mesiraziun u dustanzas	32
Art. 24 LPT	
Lieus da restauraziun en territoris da skis (manaschis da gastronomia: restaurants da muntogna, skibars)	34
Art. 24 LPT	
Stabiliments turistics da temp liber (plazzas da giugar, turas tematicas, percurs da sugas)	36
Art. 24 LPT	
Indrizs per telefonia mobila (indrizs novs e midadas d'indrizs existents)	38
Art. 24 LPT	
Chamonas d'avieuls	42
Art. 24 LPT	
Midadas d'utilisaziun d'edifizis d'abitar cun stallas en territoris abitads sparpagliads	44
Art. 24 LPT / art. 39 ed art. 43a OPT	

Midadas d'edifizis e da stabiliments existents

Midadas d'utilisaziun d'edifizis nunutilisads senza mesiras architectonicas	46
Art. 24a LPT / art. 43a OPT	
Manaschis accessorics betg agriculs (MABA)	48
Art. 24b LPT / art. 40 e 43a OPT	

Survista da las premissas per la permissiun	51
Edifizis d'abitar dal dretg vegl ed edifizis dal dretg spezial (construids avant l'onn 1972)	52
Art. 24c LPT / art. 41, 42 e 43a OPT	
Edifizis d'abitar dal dretg nov per l'utilisaziun inconfurma a la zona (construids suenter l'onn 1972)	58
Art. 24d al. 1 LPT/ art. 42, 42a e 43a OPT	
Edifizis e stabiliments degns da vegnir protegids resp. protegids (regulaziun speziala)	60
Art. 24d al. 2 LPT / art. 43a OPT	
Tegnair animals sco hobi	64
Art. 24e LPT / art. 42b e 43a OPT	
Edifizis e stabiliments commercial (manaschis da producziun, restaurants, hotels)	66
Art. 37a LPT / art. 43 e 43a OPT	
 Ulteriuras basas ed infurmaziuns	
Relaschs giuridics impurtants	68
Glossari / decleraziun da noziuns	70
Scursanidas	76
Tge stoss jau agiuntar ad ina dumonda EOZ?	78
Glista da las permissiuns supplementaras che ston vegnir coordinadas	79
Mussavias dal UST e d'auters uffizis e posts spezialisads	80

Prefaziun

«Agid da lavur EOZ – infurmescha e sustegna»

Dapi che la lescha federala davart la planisaziun dal territori (LPT) è entrada en vigur l'onn 1980 èn las disposiziuns davart ils edifizis e stabiliments ordaifer la zona da construcziun (EOZ) vegnidas adattadas ed amplifitgadas cuntinuadamain sin fundament da novs basegns e d'intervenziuns parlamentaras. Er la giurisdicziun da var 40 onns ha consequenzas per l'applicaziun da las disposiziuns EOZ. EOZ è daventà pli e pli «cumplex» en il decurs dal temp.

Pervia da quai datti quest agid da lavur. El porta trasparenza e sustegna tut las personas ed instituziuns che lavuran en il sector da construcziun. El sa drizza a petents, saja quai per planisar lur project da construcziun u per elavurar lur dumonda EOZ. A las vischnancas facilitescha l'agid da lavur las controllas sin il stgalim communal. Ultra da quai promova el decisiuns d'alta qualitat.

L'agid da lavur dat ina survista davart il grond dumber da pussaivladads architectonicas e d'utilisaziun en il sector EOZ. El mussa tge basas e tge premissas relevantas per la decisiun da permissiun che la vischnanca sco autoritad da construcziun sco er l'uffizi per il svilup dal territori sco autoritad EOZ dovran resp. examineschan per giuditgar las dumondas EOZ.

L'agid da lavur ha er l'intent d'accelerar las proceduras. Dumondas bunas, cleras, cumpletas e permissiblas augmentan l'effizienz en la procedura da permissiun. L'uffizi per il svilup dal territori sco autoritad chantunala EOZ vegn ad empruvar da trair a niz las libertads da decider che stattan a disposiziun tenor lescha per exequir las disposiziuns EOZ. El fa quai cun quità ed en moda objectivamain giustifitgada.

Richard Atzmüller
manader da l'uffizi per il svilup dal territori



Princips generals ed explicaziuns generalas

La procedura per la permissiun da construcziun

En Svizra vala tenor l'art. 22 LPT in **obligaziun generala da dumandar ina permissiun da construcziun** per edifizis e stabiliments. Edifizis e stabiliments èn ovras da construcziun artificialas ch'èn concepidas per lunga durada, ch'èn francadas en il terren e che han consequenzas per il territori, per l'ambient e per l'avertura. Els dastgan vegnir construids u midads mo cun ina permissiun da construcziun. Quai vala er per midadas d'utilisaziun sco talas, senza ch'i vegnan prendidas mesiras architectonicas vi da las ovras da construcziun.

Il chantun Grischun ha relaschè sin basa da l'art. 25 LPT regulaziuns legalas areguard la concessiun da permissiuns da construcziun (art. 85 ss. LPTGR). Tenor ils art. 85 ed 86 LPTGR èn las **vischnancas** competentas per il sector da construcziun e per **conceder la permissiun da construcziun**. Ordaifer las zonas da construcziun è il chantun, numnadamain il **UST**, competent per **conceder la permissiun EOZ** ch'è necessaria sco emprim (autorità EOZ, art. 87 LPTGR).

Cuntegn da la procedura per la permissiun da construcziun resp. da la procedura EOZ

L'intent principal da la procedura per la permissiun da construcziun è l'**examinaziun dal project da construcziun planisà** cun las **prescripziuns da dretg public da la planisaziun dal territori e cun las prescripziuns da construcziun da la legislaziun communal, chantunala e federala** (tranter auter lescha da construcziun da la vischnanca, LPTGR, LPT). Sch'il project da construcziun corresponda a questas prescripziuns, po vegnir concedida la permissiun da construcziun resp. la permissiun EOZ. Las disposiziuns da dretg civil tranter personas privatas na giogan nagina rolla en quest connex.

Las **finamiras ed ils principals giuridics** ch'èn relevants per il spazi e per il giudicament en la procedura per la permissiun da construcziun ed en la procedura EOZ cumpiglian (art. 1 e 3 LPT):

- | il **princip da separaziun** tranter la zona da construcziun e la zona betg surbajegiabla per evitar la destructureziun da la cuntrada;
- | il **princip da concentraziun** per in'utilisaziun spargnusa dal terren;
- | la **consideraziun dals interess**, en spezial er dals interess impurtants da la planisaziun dal territori; ed
- | il **respect d'interess predominants** d'autras normas (mantegniment dal gaud, protecziun da la natira e da la cuntrada e.u.v.).

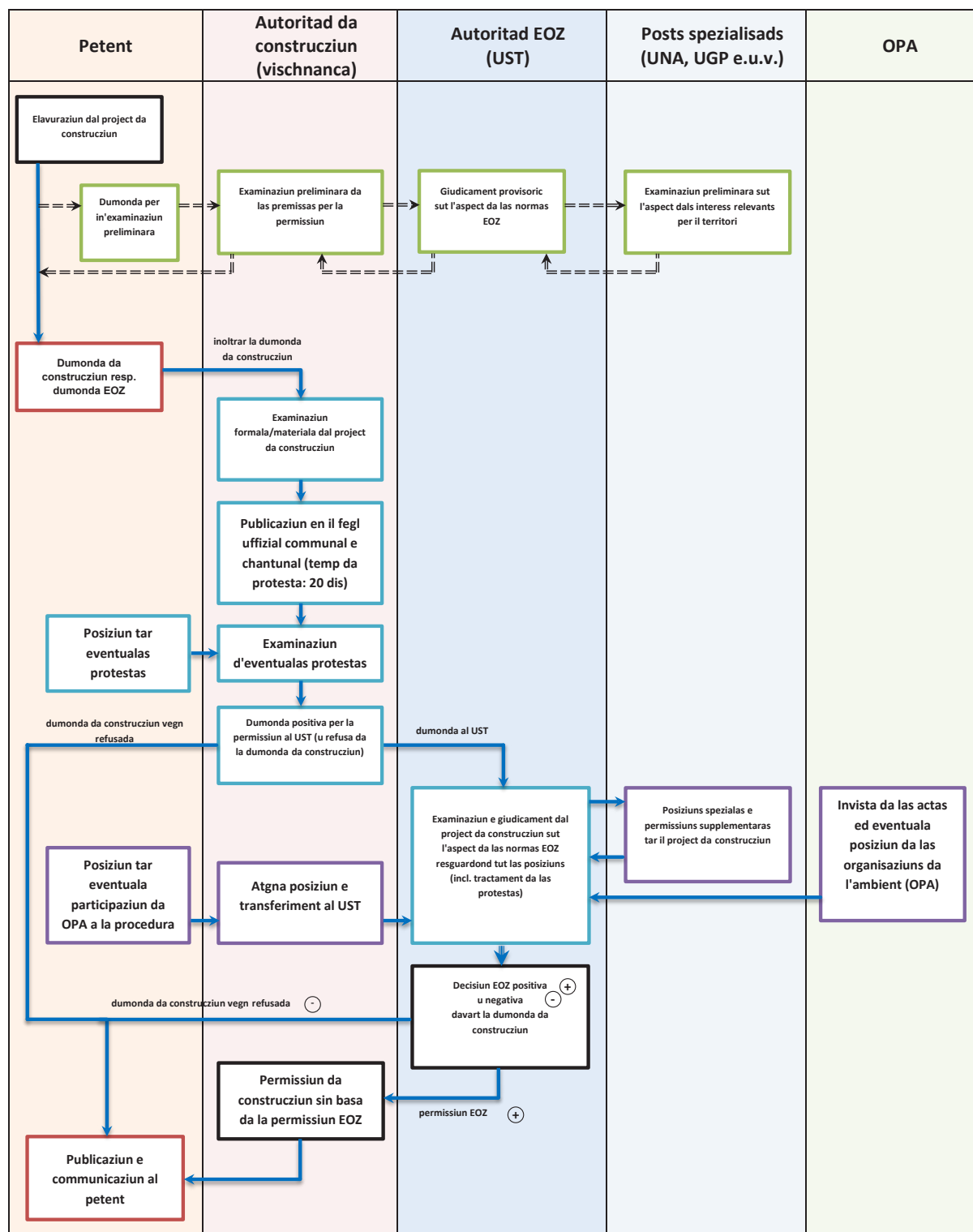
Ultra da quai ston vegnir protegids ils **princips giuridics generals**, sco per exempel il princip da legalità e da l'egualità giuridica (princip da legalità, tractament material egual e scumond da l'arbitrarietà), l'interess public (protecziun dals interess da la cuminanza statala), la proporziunalità (qualificaziun, necessitad e pretendibilità da l'act administrativ en il cas singul) e la buna fai (cumportament fidà en la corrispondenza giuridica).

Projects che na basegnan nagina permissiun da construcziun

Deliberads da l'obligaziun da dumandar ina permissiun da construcziun èn excepziunalmain mo **projects da construcziun pli pitschens**. Quels èn enumerads definitivamain en il **catalog da l'art. 40 al. 1 OPTGR** e ston ademplir las premissas da l'art. 40 al. 2 OPTGR (pertutgadas naginas zonas da privel, naginas auas e nagins biotops da pali) sco er quellas da l'art. 40 al. 3 OPTGR (nagins indizis che prescripziuns materials pudessan esser violadas, nagina opiniun cuntraria d'in post spezialisà u naginas indicaziuns da terzas varts).

Ina vischnanca po suttametter en la lescha da construcziun ils projects da construcziun che na basegnan nagina permissiun da construcziun separadamain ubain tuts ensemen a la procedura simplifitgada per la permissiun da construcziun (art. 50 OPTGR). En in tal cas ston quests projects da construcziun survegnir exclusivamain ina permissiun da la vischnanca (ina permissiun EOZ dal UST n'è betg necessaria).

Schema da la procedura simplifitgada (procedura EOZ)



Refusa da la dumonda da construcziun = nagina permissiun da construcziun

Permissiun EOZ e permissiun da construcziun



Pussai vladad da contestar la decisiun davant la dretgira administrativa entaifer 30 dis dapi la comunicaziun da la vischnanca al petent.

Mintga partida ch'è sa participada a la procedura po far recurs, q.v.d. particularmain: il petent, il protestader e las organizaziuns da l'ambient.

Princips generals ed explicaziuns generalas

Edifizis e stabiliments confurms a la zona tenor l'art. 22 LPT

Edifizis e stabiliments ston per regla correspunder a l'intent da la zona d'utilisaziun respectiva, nua ch'els duain vegnir construids (art. 22 LPT). En la planisaziun d'utilisaziun da la vischnanca vegn mintga parcella attribuida ad ina u a pliras zonas. Il dretg d'execuziun respectiv (lescha da construcziun da la vischnanca u LPTGR/LPT) definescha tge che vala sco conform a la zona en la zona respectiva. En la LPT vegnan las differentas zonas classifitgadas tenor il princip da separaziun en zonas da construcziun ed en zonas betg surbajegiablas.

Zonas tipicas betg surbajegiablas èn la **zona d'agricultura**, tschertas **zonas d'utilisaziun speziala per intents ordaifer las zonas da construcziun** u la **zona ulteriur territori communal**. La maioritad da las zonas betg surbajegiablas èn zonas d'agricultura.

Entaifer la **zona d'agricultura** valan sin basa dals art. 16a s. LPT tranter auter ils suandants edifizis e stabiliments sco **confurms a la zona**:

- | **edifizis d'abitar per la famiglia manadra**, per las generaziuns pli veglias, per emprendists sco er per emploiads necessaris (**edifizis agriculs abitads permanentamain**);
- | **edifizis d'abitar per la famiglia manadra** en territoris periferics (**edifizis agriculs abitads temporarmain**);
- | **edifizis d'economia per la cultivaziun dependenta dal terren** (stallas per tegnair animals, stallas per deponer pavel sco er edifizis e stabiliments accessorics necessaris sco foss da puschna, remisas e.u.v.);
- | **edifizis novs per l'augment intern independent dal terren** (tegnida d'animals e cultivaziun da plantas independenta dal terren);

- | **edifizis e stabiliments per meglieraziuns dal terren resp. da la cultivaziun** dal terren dad ers, da prads e da pastgiras (**midadas dal terren**).

Ina **permissiun** per edifizis e stabiliments confurms a la zona entaifer la zona d'agricultura dastga vegnir concedida, sche:

- | d'ina vart, l'edifizi u il stabiliment è **necessari** per la cultivaziun previsa ed il manaschi po previsiblmain exister **per in temp pli lung** (q.v.d. per regla 15 onns); e
- | da l'autra vart, **nagins interess predominants s'opponan** a l'edifizi u al stabiliment en il lieu previs (zona da privel 1, protecziun da l'aua sutterrana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la cuntrada, protecziun da la natira e.u.v.).

Infurmaziuns detagliadas davart ils interess predominants e davart la consideraziun dals interess dat il chapitel suandant «Edifizis e stabiliments dependents dal lieu tenor l'art. 24 LPT».

Entaifer las zonas d'utilisaziun speziala menziunadas qua survart vala il medem princip. Per exempel ston edifizis e stabiliments da campadi entaifer ina zona da campadi che n'è betg vegnida determinada sco zona betg surbajegiabla u edifizis e stabiliments per projects d'explotaziun en zonas d'explotaziun – sch'il basegn è cumprovà e nagins interess predominants s'opponan a quai – vegnir giuditgads sco confurms a la zona e permess.

Il medem princip vala la finala er per **rutas u stabiliments da velo da muntogna, per vias da velo, per sendas da viandar u per conducts da provediment e da dismesa sin basa d'in plan general d'avertura** da la vischnanca. Quels vegnan giuditgads en il rom da la procedura per la permissiun da construcziun resp. en la procedura EOZ en il senn da la confurmitad da la zona sco **confurms a la planisaziun d'utilisaziun** (guardar er: «Tractar projects da construcziun cun obligaziun da planisaziun» en il chapitel suandant «Edifizis e stabiliments dependents dal lieu tenor l'art. 24 LPT»).

Ulteriuras infurmaziuns davart ils edifizis e stabiliments confurms a la zona èn d'obtegnair tar il UST. En mintga cas vegni recumandà da laschar examinar ordavant ils projects correspundents da la vischnanca e dal chantun (UST u dals posts spezialisads pertutgads dal project, il servetsch da cussegliaziun dal Plantahof CFCA, il UAG, il UNA, il UGP e.u.v.) avant che la dumonda da construcziun vegn inoltrada.



Principis generals ed explicaziuns generalas

Edifizis e stabiliments dependents dal lieu tenor l'art. 24 LPT

L'art. 24 LPT regla las premissas per edifizis e stabiliments ch'èn **dependents d'in lieu ordaifer las zonas da construcziun**. El vegn applitgà per tut ils projects che n'èn betg confurms a la zona u che na vegnan betg cumpigliads da las reglas davart il possess actual dals art. 24a fin 24e e da l'art. 37a LPT. La dependenza dal lieu è ina noziun dal dretg federal ed è resultada da la premissa dal «basegn motivà objectivamain» che deriva da l'emprima lescha federala davart la protecziun da las auas da l'onn 1971 (vLPAuas).

Premissas

La permissiun excepziunala tenor l'art. 24 LPT vegn concedida, sche:

- |a. l'intent dals edifizis e stabiliments pretenda in lieu ordaifer las zonas da construcziun; e
- |b. nagins interess predominants na s'opponan a quai.

Dependenza dal lieu en il senn pli stretg (lit. a)

L'intent d'in edifizis u d'in stabiliment pretenda in lieu ordaifer la zona da construcziun, sche quel ademplescha las premissas da la dependenza dal lieu «positiva» u «negativa».

Ultra da quai po la dependenza dal lieu tenor la scienza e tenor la giurisdicziun er vegnir deducida d'in edifizis u d'in stabiliment dependent dal lieu legalmain existent (uschenumnada dependenza dal lieu «deducida»).

In edifizis u in stabiliment ademplescha la **dependenza dal lieu positiva**, sche quel è dependent d'in lieu ordaifer las zonas da construcziun **per motivs technics u da l'economia da manaschi** ubain per motivs da la **cundiziun dal terren**. En quest connex è decisiv unicamain criteris objectivs. I na dastga però betg vegnir pretendi d'insumma betg resguardar in auter lieu (en il senn d'ina dependenza dal lieu «absoluta» betg cumprovabla). Anzi, i basta, sch'i existan motivs impurtants ed objectivs (estetica, protecziun da l'ambient e.u.v.) che laschan parair ch'il lieu previs haja bler dapli avantatgs che auters lieus entaifer la zona da construcziun (er numnada **dependenza dal lieu relativa**).

Exempels per edifizis e stabiliments dependents dal lieu en il senn positiv èn (betg definitiv):

- | staziuns da muntogna, restaurants da muntogna e chamonas CAS;
- | runals e pendicularas;
- | edifizis e stabiliments da traffic;
- | stabiliments per la protecziun cunter aua gronda; u er
- | vias d'avertura dal guaud.

La **dependenza dal lieu negativa** è ademplida, sch'in edifizis u stabiliment na dastga per motivs objectivs betg vegnir construi en ina zona da construcziun. Savens resulta quella da las **immissiuns** ch'èn colliadas cun l'edifizis u cun il stabiliment. Betg mintga immissiun motivescha ina dependenza dal lieu negativa. Anzi, ella sto surpassar considerablmain la valor usitada e tolerada en las zonas da construcziun.

Exempels per edifizis e stabiliments dependents dal lieu en il senn negativ èn (betg definitiv):

- | edifizis per tegnair animals (sche betg confurms a la zona) sco avieulers u stabiliments per la tratga da chauns;
- | deponias da ruments (sche betg confurmas a la zona tenor ina planisaziun d'utilisaziun da la vischnanca);
- | implants da tir; u er
- | plazzas d'aviaziun da model.

Ina **dependenza dal lieu deducida** vegn supponida tenor scienza e giurisdicziun, sch'i duai vegnir construi vi d'in edifizis u vi d'in stabiliment dependent dal lieu che sa chatta ordaifer las zonas da construcziun in **edifizis supplementar ch'è collià fermamain cun il manaschi**. L'edifizis u il stabiliment complementar sto però esser sco tal dependent dal lieu en il senn positiv ed è deliberà sulettamain da la pretensiun d'examinar lieus alternativs.

En mintga cas na pon betg vegnir resguardads criteris subjectivs sco ponderaziuns d'opportunitad persunalas dal petent. Uschia na pon per exempel ina parcella en proprietad dal petent, ponderaziuns exclusivamain finanzialas sco custs da construcziun pli favuraivels, l'amortisaziun d'investiziuns u schizunt la cumadaivladad d'in lieu betg motivar la dependenza dal lieu.

Nagins interess predominants che s'opponan a quai (lit. b)

Ad in edifizis u ad in stabiliment dependent dal lieu na dastgan **s'opponer nagins interess predominants**. Perquai è ina **consideraziun cumplexiva dals interess** necessaria en mintga cas. Sche questa consideraziun resulta a disfavur da l'edifizis u dal stabiliment planisà, na po quel betg vegnir realisà, er sch'igl è avant maun ina dependenza dal lieu positiva u negativa.

La consideraziun dals interess sto cumpigliar tut ils interess publics che pudessan esser pertutgads.

Exempels per interess opponents predominants che ston vegnir resguardads en la consideraziun dals interess (betg definitiv):

- | **protecziun cunter privels da la natira**, en spezial il respect da zonas da privel da mintga stgalim (particularmain: zona da privel 1 e 2);
- | **protecziun da las auas sutterranas e da las auas da surfatscha** (spazi d'auas, zona da protecziun da l'aua sutterrana e da funtaunas, zonas da protecziun da l'aua sutterrana detagliadas S1 fin S3 e.u.v.);
- | **schanetg da spazis da viver, da la natira e da la cuntrada** (objects naziunals u regiunals impurtants sco palids, zonas umidas, pastgiras e prads sitgs, territoris dal IFC e dad ISOS resp. zonas da protecziun ch'èn cuntegnidas en la planisaziun d'utilisaziun sco zonas da protecziun da la cuntrada, zonas da protecziun da la natira, zonas da protecziun da la selvaschina, zonas da paus e.u.v.);
- | **protecziun cunter canera, cunter immissiuns d'odurs e cunter radiaziuns electromagneticas** (directiva FAT, protecziun cunter la radiaziun [ORNI] e.u.v.); u
- | **mantegniment da funcziuns dal gaud** (sectur dal dretg spezial).

Tractar tscherts territoris d'in interess public

En singuls territoris d'interess public ston vegnir resguardadas las suandantas regulaziuns (enumeraziun d'interess da protecziun frequents):

- | **Protecziun cunter privels da la natira:** Entaifer la **zona da privel 1** n'èn betg admess novs edifizis e stabiliments per la dimora d'umans e d'animals,



ils edifizis e stabiliments existents dastgan vegnir renovads. Entaifer la **zona da privel 2** pretendan edifizis e stabiliments en mintga cas mesiras da protecziun architectonicas spezialas. Quellas fixescha l'inschigner da controlla cumpetent da la GVG (guardar er art. 38 LPTGR sco er las basas: **«Mussavia»** e **«Directivas»** tar las zonas da privel en il Grischun).

| **Protecziun da las auas da surfatscha:** Entaifer il **spazi d'auas** (u la zona d'auas) èn admess da princip mo edifizis e stabiliments dependents dal lieu ch'èn en l'interess public. En cas excepziunals – sche tschertas premissas tenor l'art 41c al. 1 lit. a fin d'OPAuas èn ademplidas – pon vegnir construids er edifizis e stabiliments che correspundan a la zona u che servan a l'utilisaziun da las auas. Edifizis e stabiliments existents en il spazi d'auas giaudan la garanzia d'existenza tenor la LPT.

| **Protecziun da l'aua sutterrana:** Entaifer las **zonas da protecziun da l'aua sutterrana detagliadas S1 fin S3** stoi vegnir resguardà (tenor ils reglaments da las vischnancas e tenor il **«fegl d'infurmaziun»** dal UNA):

- S1 = scumond da construcziun (senza excepziuns);
- S2 = scumond da construcziun general (cun excepziuns che vegnan colliadas cun cundiziuns architectonicas severas); ed
- S3 = pretensiuns (architectonicas) da protecziun da l'aua sutterrana necessarias.

| **Schanetg da spazis da viver, da la natira e da la cuntrada:** Projects da construcziun entaifer **objects naziunals impurtants** (biotops protegids, cuntradas protegidas e maletgs dal lieu protegids) èn pussaivels, sche las finamiras da protecziun che sa refereschian ad in object na vegnan betg restrenschidas. Sche la restricziun è mo pitschna, pon edifizis e stabiliments vegnir construids excepziunalmain cunter mesiras da cumpensaziun. Sche la restricziun è gronda, n'èn projects da princip betg admess.

| **Midadas u spustaments dal terren sin surfatschas entaifer il perimeter da controlla da contaminaziuns chemicas dal terren:** Talas e tals èn problematics e basegnan en mintga cas scleriments dal terren e mesiras correspundentas en il rom da la planisaziun.

| **Mantegniment da funcziuns dal guaud:** Projects en il guaud u en proxima vischinanza dal guaud èn suttamess a la legislaziun forestala e ston vegnir sclerids ordavant cun l'inschigner forestal regional cumpetent dal UGP e cun il guardiaselvaschina cumpetent dal UCP.

Pussaivladad da mesiras main severas empè da refusar la permissiun (colliaziun da pretensiuns e da cundiziuns)

En il senn dal princip da commensurabladad costituzional ston vegnir examinà suenter la consideraziun dals interess, sche la **refusa da la permissiun è efectivamain necessaria** per proteger ils interess correspundents. Eventualmain pon bastar **mesiras main severas sco pretensiuns u cundiziuns correspundentas** (disposiziuns accessoricas). Uschia po p.ex. – en cas d'immissiuns grondas da canera u d'odurs – vegnir disponida cun la permissiun da construcziun resp. cun la permissiun EOZ ina pretensiun per reducir quellas.

La pussaivladad da colliar la permissiun cun pretensiuns u cundiziuns exista **er per edifizis e per stabiliments che correspundan a la zona u che han ina garanzia d'existenza.**

Tractar projects da construcziun cun obligaziun da planisaziun

Per **edifizis e stabiliments cun obligaziun da planisaziun** sto vegnir fatga ina **planisaziun d'utilisaziun**. Ina planisaziun per edifizis e stabiliments sto vegnir fatga, sche las consequenzas che resultan da quels per il spazi, per l'ambient e per l'avertura cuntanschan ina tscherta grondezza ed ina tscherta dimensiun. A l'obligaziun da planisaziun suttastattan per regla projects politicamain dispitaivels ch'èn suttamess a l'examinaziun ecologica. **La decisiun davart l'obligaziun da planisaziun vegn premissa en il cas singul.**

Exempels per edifizis e stabiliments cun obligaziun generala da planisaziun èn (betg definitiv):

| indrizs d'ennavar;

| stabiliments da golf e da campadi;

| stabiliments d'explotaziun, da deponia e da material; u er

| plazzas per rimnar e per zavrà rument.

Edifizis e stabiliments cun obligaziun da planisaziun ch'èn cuntegnids en la planisaziun d'utilisaziun d'ina vischnanca (per il solit plan da zonas cun PGF u PGA) valan sco **confurms a la zona** e ston vegnir examinads e permiss tenor las prescripziuns da la planisaziun d'utilisaziun.

Proceduras da dretg spezial

Infrastructuras d'energia sco lingias d'alta tensiun (da princip sur 1000 volt) u staziuns da trafo èn suttamessas a la legislaziun davart ils implants electrici e vegnan giuditgadas e permessas en la **procedura d'approvaziun dals plans da l'inspecturat federal d'installaziuns a current ferm (ESTI)**. Stabiliments da bassa tensiun (sut 1000 volt) ordaifer territoris da protecziun pon vegnir permiss excepziunalmain cun dependenza dal lieu en la procedura EOZ.

Ovras idraulicas, projects per la correcziun da curs d'aua, vias chantunalas, pendicularas e projects da meglieraziun vegnan giuditgads e permiss tenor la **legislaziun speziala** respectiva (senza procedura EOZ).

Ulteriuras infurmaziuns davart ils edifizis e stabiliments dependents dal lieu èn d'obtegnair tar il UST. En mintga cas vegni recumandà da laschar examinar ordavant ils projects correspundents da la vischnanca e dal chantun (UST u dals posts spezialisads pertutgads dal project UAG, UNA, UGP e.u.v.) avant che la dumonda da construcziun vegn inoltrada.

Principis generals ed explicaziuns generalas

Midar edifizis e stabiliments existents tenor ils art. 24a fin 24e e 37a LPT

Edifizis e stabiliments inconfurms a la zona ch'èn vegnids construids legalmain e che pon vegnir utilisads conform a l'intent èn tals edifizis e stabiliments cun in intent che na correspunda betg a la zona d'utilisaziun respectiva. Quests edifizis e stabiliments han ina garanzia d'existenza e survegnan ina permissiun excepziunala (art. 24a fin 24e ed art. 37a LPT).

Entaifer la zona d'agricultura resp. la zona betg surbajegiabla pon ils suandants edifizis e stabiliments inconfurms a la zona vegnir construids u midads cun ina permissiun excepziunala:

- | art. 24a LPT: **midadas d'utilisaziun d'edifizis existents senza mesiras architectonicas** (savens stallas betg utilizadas resp. vidas);
- | art. 24b LPT: **manaschis accessorics betg agriculs, uschenumnads MABA**, en manaschis principals u accessorics agriculs entaifer ils edifizis e stabiliments existents al center da gestiun (p.ex. purschidas agroturisticas);
- | art. 24c LPT: **midadas da l'intent ed engrondiments (incl. demoliziun e reconstrucziun) d'edifizis e da stabiliments da dretg vegl ed inconfurms a la zona** (p.ex. edifizis abitads temporarmain resp. aclas che na vegnan betg pli duvrads per intents agriculs e ch'èn vegnids construids avant il 1. da fanadur 1972 ubain edifizis e stabiliments da dretg spezial che na vegnan betg pli duvrads sco p.ex. edifizis da militar u edifizis forestals);
- | art. 24d LPT: **midadas da l'intent ed engrondiments d'edifizis d'abitar agriculs da dretg nov** ch'èn vegnids construids suenter il 1. da fanadur 1972 (art. 24d al. 1 LPT) sco er **midadas d'utilisaziun d'edifizis e da stabiliments protegids** (art. 24d al. 2 LPT);
- | art. 24e LPT: **midadas architectonicas e midadas d'utilisaziun d'edifizis e da stabiliments per la tegnida d'animals sco hobi** (agricultura pratigada durant il temp liber);
- | art. 37a LPT: **midadas d'intent ed engrondiments d'edifizis e da stabiliments commerciaux inconfurms a la zona** (p.ex. restaurant).

Ina permissiun excepziunala per edifizis e stabiliments existents inconfurms a la zona dastga vegnir concedida, sche las singulas premissas per la permissiun relativas al project èn ademplidas e sche nagins interess predominants na s'opponan a quai. Infurmaziuns detagliadas davart ils interess predominants e davart la consideraziun dals interess dat il chapitel precedent «Edifizis e stabiliments dependents dal lieu tenor l'art. 24 LPT».

Ulteriuras infurmaziuns davart ils edifizis e stabiliments che han ina garanzia d'existenza èn d'obtegnair tar il UST. En mintga cas vegni recumandà da laschar examinar ordavant ils projects correspundents da la vischnanca e dal chantun (UST u dals posts spezialisads pertutgads dal project UAG, UNA, UGP e.u.v.) avant che la dumonda da construcziun vegn inoltrada.



Survista dals projects da construcziun e da las premissas per la permissiun

Projects exemplarics, pussaivladads (architectonicas) e basas giuridicas

Conform a la zona

Projects exemplarics

- | chasa d'abitar dal mainagestion u edifizis agricul abità temporarmain **pagina 20**
- | stalla (cun/senza butia dal bain puril), remisa ed ulteriurs stabiliments accessorics **pagina 24**
- | stallas per la tegnida da chavals (agriculas) **pagina 26**
- | stallas per l'augment intern (p.ex. engrasch da portgs) **pagina 28**
- | midadas dal terren **pagina 30**

Pussaivladads

- | edifizis abità permanentamain 165 m² SAB + 15 m² biro (en cas d'in basegn cumprovà: + 90 m² part da vegliadetgna I + 50 m² part da vegliadetgna II + 20 m² per mintgamai 1 emprendist u emploià)
- | edifizis abità temporarmain 50 m² SAB
- | edifizis d'economia, remisas e stabiliments accessorics sco er midadas dal terren tenor basegn cumprovà

art. 16a LPT

Premissas

- | manaschi agricul
- | l'existenza dal manaschi è segirada per ils proxims 15 onns

Excepziuns per edifizis e stabiliments ordaifer las zonas da construcziun

Projects exemplarics

- | infrastrukturas publicas sco reservuars, staziuns da mesiraziun, rempars **pagina 32**
- | restaurants da muntogna, bars da skis **pagina 34**
- | plazzas da giugar, sendas tematicas, percurs da sugas **pagina 36**
- | indrizs per telefonica mobila **pagina 38**
- | avieulers **pagina 42**
- | edifizis d'abitar cun stallas en territoris d'abitadis sparpagliads **pagina 44**

Pussaivladads

- | tenor basegn cumprovà
- | avieulers mo sut il cunfin da 2000 m s.m.
- | edifizis d'abitar cun stallas en territoris abitads sparpagliads senza demoliziun e reconstrucziun

art. 24 LPT

Premissas

- | l'intent da l'edifizis pretenda in lieu ordaifer la zona da construcziun

Projects exemplarics

- | midar l'utilisaziun d'ina stalla ad ina deponia da material
- | midar l'utilisaziun d'ina stalla ad ina garascha per maschinas
- | midar l'utilisaziun da centers da manaschi suenter la liquidaziun dal manaschi agricul

pagina 46

Pussaivladads

- | midada da l'intent, ma betg per l'abitar
- | naginas mesiras architectonicas
- | permessas èn mo lavurs da mantegniment sco er lavurs per segirar il fundament e per schlargiar la porta d'access

art. 24a LPT

Premissas

- | na chaschuna nagin edifizis agricul cumpensatoric
- | naginas novas consequenzas per il spazi, per l'ambient e per l'avertura

Projects exemplarics

- | lavuratori da maschinas agriculas
- | serrarias u scrinarias
- | locals da vendita
- | agroturissem (durmir en il strom, chombras da giasts, pitschna ustaria sin il bain puril e.u.v.)
- | purschidas socioterapeuticas e pedagogicas en connex cun il manaschi agricul

pagina 48

Pussaivladads

- | edifizis existents dastgan vegnir duvrads per in auter intent
- | edifizis annexs da + 100 m² SAB èn permess excepziunalmain, sch'igl exista in ferm connex objectiv cun l'agricultura

art. 24b LPT

Premissas

- | manaschi agricul
- | al center da gestion resp. mo sin il bain puril
- | na dastga betg predominar la cultivaziun agricula classica

Premissas generalas:

- L'edifizi u il stabiliment è vegnì construi legalmain, po anc vegnir duvrà tenor la destinaziun resp. conform a l'intent oriund ed al project planisà na s'opponan nagins interess predominants (zona da privel 1, restricziuns dal dretg natural e dal dretg d'ambient e.u.v.).
- L'edifizi u il stabiliment planisà garanteschia ina buna concepziun ed integraziun en la cuntrada (tenor las prescripziuns esteticas resp. il princip d'integraziun tenor l'art. 3 LPT e l'art. 73 LPTGR).

Projects exemplarics

- | edificzi abità permanentamain u temporarmain betg agricul construi avant 1972
 - | aclas
 - | chamonas da chatscha
- pagina 52**

Projects exemplarics

- | edificzi abità permanentamain u temporarmain betg agricul construi suenter 1972 (art. 24d al. 1 LPT)
pagina 58
- | regulaziun speziala: edificizis e stabiliments degns da vegnir protegids e protegids (art. 24d al. 2 LPT)
pagina 60

Projects exemplarics

- | tegnair animals sco hobi (giaglinas, nursas, chauras, chavals e.u.v.)
pagina 64

Projects exemplarics

- | manaschis producents (serrarias, scrinarias e.u.v.)
 - | restaurants
 - | hotels
- pagina 66**

Pussaivladads

- | extensiun SAB per max. 60 % en il volumen existent
- | extensiun excepziunalmain max. + 30 % SAB/SACB vers anora
- | betg pussaivel da midar l'utilisaziun d'ina acla ad in edificzi abità permanentamain
- | mo pitschnas extensiuns da l'avertura (ils custs surpiglia il proprietari)

Pussaivladads

- mo per projects tenor l'art. 24d al. 1 LPT:
- | extensiun inevitabla da la SAB per max. 60 % en il volumen existent
 - | reconstrucziun mo suenter ina destrucziun tras forza superiura
 - | mo pitschnas extensiuns da l'avertura (ils custs surpiglia il proprietari)

Pussaivladads

- | midadas da construcziun vi d'ina stalla u remisa existenta per tegnair ils animals conform a lur natira
- | areals per tutta aura, ladimers, saivs directamain vi da la stalla u remisa
- | mo pitschnas extensiuns da l'avertura (ils custs surpiglia il proprietari)

Pussaivladads

- | midadas d'intent, nun che quai saja inadmissibel tenor in auter relasch federal
- | extensiun SAB per max. 60 % en il volumen existent
- | extensiun SAB/SACB per max. 30 % vers anora (da princip fin a 100 m²)
- | extensiuns da passa 100 m², sche quai è necessari (cumprova resp. concept da gestiun necessari)

art. 24c LPT

Premissas

- | construi avant il 1. da fanadur 1972
- | l'identitad da l'edifizi e dals conturns vegn mantegnida
- | na pretenda nagin edificzi agricul cumpensatoric

art. 24d LPT

Premissas

- mo per projects tenor l'art. 24d al. 1 LPT:
- | construi suenter il 1. da fanadur 1972
 - | l'identitad da l'edifizi e dals conturns vegn mantegnida
 - | na pretenda nagin edificzi agricul cumpensatoric

art. 24e LPT

Premissas

- | la stalla u la remisa sa chatta en vischinanza da la chasa d'abitar
- | < 0,2 forzas da lavur da standard (FLS)
- | na pretenda nagin edificzi agricul cumpensatoric

art. 37a LPT

Premissas

- | manaschi construi da princip avant 1980
- | l'identitad da l'edifizi e dals conturns vegn mantegnida
- | naginas novas consequenzas essenzialas per il spazi, per l'ambient e per l'avertura



Buna concepziun ed integraziun d'edifizis e da stabiliments en la cuntrada

Prescripziuns esteticas

art. 3 al. 2 lit. b LPT / art. 73 LPTGR

Champ d'applicaziun

Il princip d'estetica dal dretg federal è francà en l'art. 3 al. 2 lit. b LPT. Tenor quel sto la cuntrada vegnir schanegiada ed **edifizis e stabiliments** duain **s'integrar en la cuntrada**. L'art. 73 LPTGR concretisescha il princip d'estetica dal chantun Grischun. Tenor quel ston edifizis e stabiliments vegnir furmads ed integrads conform a las reglas da l'architectura uschia, ch'i resulta in **bun effect general** cun ils conturns e cun la cuntrada.

Las prescripziuns d'estetica ch'èn cuntegnidas en l'art. 73 LPTGR ston vegnir chapidas sco clausulas generalas positivas, a favur d'ina concepziun architectonica persvadenta dals edifizis e stabiliments ed a favur d'ina buna integraziun da tals en ils conturns (**princip d'integraziun**). La finamira da concepziun che vegn prendida en mira n'è betg la «priorisaziun dal vegl», mabain «in bun effect general»: abitadis sco er edifizis e stabiliments duain vegnir concepids per sasez ed en relaziun cun lur conturns architectonics e nativals uschia, ch'i resulta ina buna concepziun ed

in bun effect general. Cun la finamira da concepziun positiva dal «bun effect general» è vegnida messa la basa en la LPTGR per mantegnair e per promover ina «buna architectura» che duai permetter tranter auter er novas furmas en structuras veglias sco er accentuaziuns.

Particularitads

Il princip d'integraziun impedischa d'ina vart sfiguraziuns e restricziuns e pretenda da l'autra vart da resguardar adequatamain la moda da construcziun ch'è usitada al lieu sco er ina concepziun architectonica cun effect integrativ positiv. En quest connex stoi vegnir prendì resguard **sin elements caracteristics** sco er **sin structurass territorials** en ils conturns e cuntanschì ina **buna impressiun generala dal maletg dal lieu**. Cun il pled «bun» vegni er exprimì, ch'i na dastgan – malgrà la formulaziun positiva – betg vegnir fixadas pretensiuns uschè autas sco sch'i vegniss pretendida ina integraziun «optimala».

Avant la planisaziun d'edifizis e da stabiliments duai perquai vegnir discutada da princip la moda da construcziun tradiziunala tipica per il lieu sco er il tip da maletg dal lieu existent. En spezial ston vegnir respectads ils suandants quatter puncts:

- | **Resguardar il lieu da construcziun ed ils conturns** (registrar las caracteristicas, las furmas topograficas, las relaziuns spazialas e d'utilisaziun sco er las dependenzas).
- | **Integrar cun quità edifizis novs ed engrondiments en la cuntrada** (resguardar las qualitäts territorials sco caracteristicas topograficas e relaziuns da vista, saivs vivas e chagliom sco er mantegnair il meglier pussaivel la structura natirala dal terren).
- | **Duvrar furmas e cubaturas da construcziun simplas e cleras sco er materialias e colurs natirals** (mantegnair la tradiziun architectonica, las furmas e las pendenzas dals tetgs, las materialias e las colurs tipicas per il lieu).
- | **Stgaffir ina colliaziun cun ils conturns e cun la cuntrada** (concepziun natirala dals conturns e midadas a la cuntrada, dischlocaziuns mo minimalas dal terren, emplantaziuns tipicas per il lieu/adattadas).

L'applicaziun da las prescripziuns esteticas è cumbinada cun pretensiuns considerablas envers las autoritads da construcziun (vischnancas ed UST). Necessaris èn **documents cumplets e da buna qualidad per far la dumonda da construcziun**

(plans, fotografias e.u.v.). Per s'infurmar pon vegnir consultads ils agids da giudicament generalmain accessibels sco p.ex. il **mussavia «Concepziun dals conturns EOZ»** (2017), il **«Mussavia per implants solars»** (2021) ubain la **broschura «Construir per l'agricultura en il Grischun»** (2007) cun 10 pass per ina buna integraziun d'edifizis en lur conturns. En cas da basegn, q.v.d. sch'ils edifizis e stabiliments planisads dovran in tractament spezial tar la concepziun, pon las autoritads da construcziun pretender analisas dal maletg dal lieu e da l'integraziun e/u la consultaziun d'experts en dumondas da la concepziun architectonica (**cussegliaziun da furmaziun**).

Las **vischnancas** han ina **gronda libertad da decider** tar il giudicament da l'integraziun d'edifizis en il maletg dal lieu e da la cuntrada. Tge che vegn chapì sut «bun effect general», sto mintgamai vegnir examinà en il cas singul sin fundament da las relaziuns concretas e respectond en moda adequata ils interess da la creativitat architectonica e da la libertad creativa da la persuna che vul construir. Sch'ils edifizis ed ils stabiliments sfigureschan il maletg dal lieu e da la cuntrada, ston vegnir prendidas mesiras per meglierar quai. Quai vegn fatg ubain dal proprietari/da la persuna che vul construir ubain sin ordinaziun da l'autorità da construcziun.

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema concepziun ed integraziun dals edifizis e stabiliments en la cuntrada èn d'obtegnair tar il UST u stattan supplementarmain a disposiziun en furma digitala sut **«www.are.gr.ch, Temas/Projects, Svilup»**.



Domat, Plarenge

Edifizis e stabiliments agriculs confurms a la zona

Edifizis d'abitar agriculs

edifizis abitads permanentamain

art. 22 e 16a al. 1 LPT / art. 34 al. 3 OPT / art. 38 OPTGR

edifizis abitads temporarmain

art. 22 e 16a al. 1 LPT / art. 34 al. 3 OPT / art. 39 OPTGR

Champ d'applicaziun

Il dretg d'abitar ordaifer las zonas da construcziun en in **edifizis agricul abità permanentamain (chasa d'abitar dal mainagestion)**, resta reservà ad in pitschen circol da personas. Latiers tutgan la famiglia manadra e las forzas auxiliaras che lavuran directamain en l'agricultura e sin il bain puril, sco da princip er la generaziun cedenta che manava pli baud il manaschi e che lavurava en l'agricultura.

Las premissas per la permissiun da construcziun qua sutvart valan tant per **edifizis novs** sco er per **projects da renovaziun e d'engrondiment** d'edifizis d'abitar agriculs gia existents. Midadas d'utilisaziun d'edifizis d'abitar agriculs existents per intents betg agriculs vegnan giuditgadas tenor las disposiziuns excepziunalas dals art. 24a ss. LPT.

Edifizis agriculs abitads temporarmain (chamonas d'acla, chamonas per fanar, chombras d'uigl) servan a la famiglia manadra – cuntrari a l'edifizis abità permanentamain) – per cultivar in'acla ed ils prads da muntogna existents en territoris periferics. La cultivaziun tradiziunala d'ina acla cumpiglia tant il fanar sco er il pavar il animals ch'ins ha manà sin l'acla. Tar ils edifizis agriculs abitads temporarmain tutgan ultra da quai er **chamonas d'alp e chamonas da pasturs**.

Premissas per la permissiun da construcziun

Edifizis d'abitar agriculs en la zona d'agricultura èn da princip confurms a la zona, sche:

- | els servan ad in **manaschi agricul** en il senn da l'art. 7 LDFF (manaschi che procura per las entradas principalas cun almain **1,0 forzas da lavur da standard** [FLS], constatà dal IRFRC cun ina disposiziun en il senn da l'art. 84 lit. a LDFF);
- | l'**esistenza dal manaschi agricul** è segirà per in temp pli lung, q.v.d. per regla **per ils proxims 15 onns** (la basa è per regla in concept da gestiun dal servetsch da cussegliaziun dal CFA Plantahof cun program da spazi e cun ina cumprova da la rentabilitad da las investiziuns incl. ina prognosa davart la garanzia da l'esistenza dal manaschi [p.ex. davart la regulaziun a medem temp dal transferiment dal manaschi]); e
- | **nagins interess predominants opposts** n'èn avant maun (zona da privel 1, protecziun da l'aua sutterrana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la natira, protecziun da la cuntrada e.u.v.).

Premissas supplementaras per la permissiun da construcziun per edifizis agriculs abitads permanentamain

Edifizis agriculs abitads permanentamain vegnan permess en la zona d'agricultura, sche:

- | l'**edifizì abità permanentamain** è necessari ord vista da l'economia da manaschi sin fundament d'in giudicament cumplessiv da las lavurs che resultan sin il bain puril resp. sch'i resultan da quai avantatgs considerabels per il manaschi e la preschientscha permanenta dal mainagestion sin il bain puril è **indispensabla** (p.ex. la tegnida d'animals sto vegnir survegliada permanentamain); e
- | las suandantas **mesiras maximalas** vegnan observadas (art. 38 OPTGR):

- per regla: **abitaziun dal mainagestion (165 m² SAB) cun biro (15 m² SAB)**.
- en cas d'in basegn cumprovà: per la **generaziun cedenta** che viva sin il bain puril (**part da vegliadetgna I: 90 m² SAB**), la **terza generaziun** che viva sin il bain puril (**part da vegliadetgna II: 50 m² SAB**) e per ils **emprendists u emploiads (mintgamai ina giada 20 m² SAB)**.

Premissas supplementaras per la permissiun da construcziun per edifizis agriculs abitads temporarmain

Edifizis agriculs abitads temporarmain vegnan permess en la zona d'agricultura, sche:

- | ina **dimora pli lunga en il territori da muntogna** è cumprovadamain necessaria resp. per regla **almain 3,0 ha surfatschas utilizadas da l'agricultura** (SUA) vegnan cultivadas per onn en moda tipica per il lieu (fanar, pascular) che n'èn anc betg vegnidas messas a quint ad in'auter edifizì abità temporarmain (basas: survista da las SUA e da la furma da cultivaziun sco er ina cumprova davart la mancanza d'alternativas e davart la distanza memia gronda dal center da gestiun); e
- | las suandantas **mesiras maximalas** vegnan observadas (art. 39 OPTGR):

- **chamona d'acla (50 m² SAB)**;
- **chamona per fanar u chombra d'uiigl (15 m² SAB)**;
- **chamona d'alp e chamona da pasturs (SAB tenor basegn)**.

Pertutgant las premissas da permissiun vegn renvià sin il fegl d'informaziun «Aussiedlung landwirtschaftliche Wohnbauten – Bauzonenprüfprogramm» respectivamain sin il mussavia da planisaziun «Aussiedlung in der Landwirtschaft, Planungsleitfaden in vier Schritten».

Particularitads

En cas d'**edifizis novs** pretenda la planisaziun d'in edifizis d'abitar per regla ordavant in **scleriment dal lieu** (en cas da projects subvenziunads sur il UAG, uschiglio sur la vischnanca). En cas da **dischlocaziuns u da novas domiciliaziuns** en territoris delicats sco territoris da protecziun da la cuntrada, territoris IFC u er secturs ISOS sto per regla er vegnir fatga in '**evaluaziun dal lieu**. La posiziun d'edifizis e da stabiliments sto vegnir tschernida uschia, ch'els pon ademplir lur funcziuns resguardond aspects da l'avertura, da la natira e da la cuntrada. En mintga cas vegni recumandà da consultar en connex cun la planisaziun la **broschura «Construir per l'agricultura en il Grischun»** (2007) ed il **mussavia «Concepziun dals conturns EOZ»** (2017).

En ils documents per la dumonda da construcziun ston vegnir cumprovads la dimora necessaria sco er il basegn da surfatscha necessari da l'edifizis d'abitar respectiv. Per **calcular la SAB e la SAcB** è decisiv il **mussavia «Calculaziun da la surfatscha d'auzada»** (2014).

Sch'i n'è betg cunvegnent (distanza memia gronda, lavurs da construcziun memia charas, impediments insuperabels) u betg pretendibel (custs da colliaziun sproporziunads en relaziun cun ils custs totals da construcziun) da colliar in edifizis d'abitar cun la chanalisaziun, po l'**aua persa chasana** vegnir maschadada ed utilisada ensemen cun la puschina ubain vegnir **allontanada en autra moda conform a la protecziun da las auas** (serenera pitschna, emplunada en in foss senza scul cun laschar transportar davent il material da temp en temp, tualetta da campadi, sche l'edifizis agricul abità temporarmain è fitg periferic). Sche l'aua persa chasan vegn utilisada ensemen cun la puschina sto la capaciad da deposit da la puschinera vegnir augmentada conform als basegns. Infurmaziuns davart l'allontanament da l'aua persa èn cuntegnidas en il **«Fegl d'infurmaziun davart la planisaziun, la construcziun e la gestiun da stabiliments d'aua persa»** dal UNA (2014). I vegn recumandà da dumandar ordavant scleriments tar il UAG u tar il UNA per allontanar l'aua persa conform a la protecziun da las auas.

Questas premissas per edifizis d'abitar agriculs valan er per edifizis d'economia che vegnan duvrads per l'agricultura e ch'èn dependents dal lieu en la **zona da l'ulteriur territori communal** tenor l'art. 41 LPTGR.

Spezialitads en cas d'edifizis agriculs abitads permanentamain

En cas d'**edifizis abitads permanentamain** dastgi vegnir divergià da las singulas mesiras maximalas en cas spezial, sche la summa totala da las mesiras maximalas relevantas na vegn betg surpassada. En mintga cas sto l'edifizis abità permanentamain furmar ensemen cun la stalla ed ils edifizis accessorics in bain puril gruppà architectonicamain (**princip da concentraziun**). In edifizis agricul abità permanentamain ordaifer il center da gestiun che stat sulet e che n'è betg attribuì al bain puril na vegn betg permiss.

Spezialitads en cas d'edifizis agriculs abitads temporarmain

Ina **chamona d'acla** conforma a la zona po vegnir construida (edifizis nov), sch'i drova ina stalla tant per il fain sco er per pavar ils animals. Sch'i vegn mo fanà, po vegnir realisada ina **chamona per fanar** pli pitschna. Sch'i vegn cultivada ina surfatscha utilisada da l'agricultura da main che 3,0 ha en il territori da muntogna, po – en cas excepziunals – vegnir construida ina **chombra d'uigl** en ina stalla existenta.

La dimensiun da las **chamonas d'alp e da pasturs** sa drizza tenor il basegn alpester cumprovà e tenor l'orientaziun dal manaschi (la basa è in concept da cultivaziun tranter auter cun indicaziuns davart la quantiad da lavur, davart il dumber d'animals alpegiads, davart la dimensiun da las surfatschas da las pastgiras d'alp e davart la situaziun d'alloschi existenta).

L'intent principal d'**edifizis novs abitads temporarmain** na dastga betg vegnir midà. En il rom da la permissiun survegnan quels in **scumond da midar l'intent** che vegn remartgà en il register funsil.

Chamonas per fanar e chombras d'uigl ston vegnir allontanadas entaifer 3 onns, suenter ch'ellas na vegnan betg pli duvradas resp. suenter che las premissas per la permissiun da construcziun èn crudadas davent (fixà en la permissiun cun ina **clausula d'allontanament** supplementara ch'è remartgada en il register funsil).

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema edifizis d'abitar agriculs dattan il UST u il servetsch da cussegliaziun dal CFCA Plantahof ed il UAG.





Churwalden, stalla cuminaivla

Edifizis e stabiliments agriculs confurms a la zona

Edifizis d'economia

Stallas da muvel grond (arments)

stallas da muvel manidel (nursas, chauras, portgs, giaglinas)

edifizis e stabiliments accessorics (remisas, deposits da ballas da silo)

art. 22 e 16a al. 1 LPT / art. 34 al. 1 e 2 OPT

Champ d'applicaziun

Edifizis d'economia per tegnair muvel grond e muvel manidel dependentamain dal terren cun ils edifizis e stabiliments accessorics respectivs èn edifizis e stabiliments ch'èn necessari en lur concepziun concreta per ina cultivaziun adequata dal terren al lieu previs e che n'èn betg surdimensiunads. Latiers tutgan er tals che vegnan duvrads per preparar, per magasinar u per vender ils artitgels producids or da la tegnida d'animals.

Las premissas per la permissiun da construcziun qua sutvart valan tant per **edifizis novs** sco er per **projects da renovaziun e d'engrondiment** d'edifizis d'economia gia existents. Midadas d'utilisaziun d'edifizis d'economia existents per intents betg agriculs vegnan giuditgadas tenor las disposiziuns excepziunalas dals art. 24a ss. LPT.

Premissas per la permissiun da construcziun

Edifizis d'economia (stallas da muvel grond e da muvel manidel sco er edificis e stabiliments accessorics) en la zona d'agricultura èn confurms a la zona e vegnan permiss, sche:

- | els servan almain ad in **manaschi agricul** (manaschi principal u accessoric cun almain **0,20 forzas da lavur da standard [FLS]**) e quel ha per regla il **dretg da survegnir pajaments directs** resp. cultivescha **almain 3,0 ha surfatschas utilisadas da l'agricultura**;
- | l'**esistenza dal manaschi agricul è segirà** per in temp pli lung tras la construcziun da l'edifici d'economia, q.v.d. per regla **per ils proxims 15 onns** (la basa è per regla in concept da gestiun dal servetsch da cussegliaziun dal CFCA Plantahof cun program da spazi e cun ina cumprova da la rentabilitad da las investiziuns incl. ina prognosa davart la garanzia da l'esistenza dal manaschi [p.ex. davart la regulaziun a medem temp dal transferiment dal manaschi]);
- | els èn **concentrads enturn il center da gestiun, bain integrads** en il terren e piazzads en la cuntrada e **dimensionads tenor la raccolta spetgada** (tenor il program da spazi e da funcziun resp. tenor il pavel calculà); e
- | **nagins interess predominants opposts** n'èn avant maun (zona da privel 1, mantegniment da l'aria pura [FAT], protecziun da l'aua sutterrana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la natira, protecziun da la cuntrada e.u.v.).

Particularitads

En cas d'**edifizis novs** pretenda la planisaziun d'ina stalla da muvel grond e/u da muvel manidel per regla ordavant in **scleriment dal lieu** (en cas da projects subvenziunads sur il UAG, uschiglio sur la vischnanca). **En cas da dischlocaziuns u da novas domiciliaziuns** en territoris delicats sco territoris da protecziun da

la cuntrada, territoris IFC u er secturs ISOS sto per regla er vegnir fatga in '**evaluaziun dal lieu**'. La posiziun d'edifizis e da stabiliments sto vegnir tschernida uschia, ch'els pon ademplir lur funcziuns resguardond aspects da l'avertura, da la natira e da la cuntrada. Tut ils edificis e stabiliments ston vegnir situads uschia ch'els furman ina **gruppaziun architectonica** enturn il **center da gestiun principal u accessoric**. En mintga cas vegni recumandà da consultar en connex cun la planisaziun la **broschura «Construir per l'agricultura en il Grischun»** (2007).

Ils **indrizz da ladim** (puschinera, ladimer e.u.v.) che vegnan duvrads ston vegnir concepids e dimensiunads tenor la spezia ed il dumber d'animals, resguardond las pussaivladads da svidada (utilisaziun dal ladim).

Las **directivas FAT** da l'institut federal da perscrutaziun per economia e tecnologia agrara Tànikon (FAT; da nov Agroscope) applitgables per giuditgar las immissiuns d'odurs da stallas ston vegnir resguardadas ed observadas.

Las stallas ston correspunder a las **prescripziuns davart la protecziun dals animals** respectivas tenor la legislaziun federala e chantunala davart la protecziun dals animals. Per las dimensiuns exactas da stallas e d'ulteriurs stabiliments è decisiva la **basa «Dimensiuns per systems da stallaziun»** da la Agroscope (2008).

Per stallas cun ina capacitat totala da **passa 125 unitads da muvel grond** sto en il rom da la procedura EOZ per regla vegnir fatga in '**examinaziun ecologica** (EE).

Questas premissas per edificis d'economia valan er per edificis d'economia che vegnan duvrads per l'agricultura e ch'èn dependents dal lieu en la **zona da l'ulteriur territori communal** tenor l'art. 41 LPTGR.

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema edificis d'economia dattan il UST u il servetsch da cussegliaziun dal CFCA Plantahof ed il UAG.



Edifizis e stabiliments agriculs confurms a la zona

Edifizis d'economia: edifizis e stabiliments per la tegnida da chavals

art. 22 e 16a^{bis} LPT / art. 34b OPT

Champ d'applicaziun

Edifizis d'economia per tegnair chavals (chavals da lavur, chavals da razza, chavals da pensiun), **asens e mils dependentamain dal terren** cun ils edifizis novs, las midadas da construcziun e las construcziuns annexas respectivas èn edifizis e stabiliments che n'èn betg surdimensiunads en lur concepziun concreta e ch'èn situads tenor il princip da concentrasiun en il sector dal bain puril existent.

Las premissas per la permissiun da construcziun valan tant per **edifizis novs** sco er per **projects da renovaziun e d'engrondiment** d'edifizis d'economia gia existents. Midadas d'utilisaziun d'edifizis d'economia existents per intents betg agriculs vegnan giuditgadas tenor las disposiziuns excepziunalas dals art. 24a ss. LPT.

La suandanta survista mussa las premissas per la permissiun e las particularitads vi da l'**exempel da la tegnida da chavals** (represchentativ per tut las spezas).

Premissas per la permissiun da construcziun

Construcziuns annexas u novas d'in edifizis d'economia che serva per tegnair chavals en la zona d'agricultura èn confurmas a la zona, sche:

| ellas servan almain ad in **manaschi agricul** tenor l'art. 7 LDFP (manaschi agricul principal cun almain **1,0 forzas da lavur da standard** [FLS], constatà dal IRFRC cun ina disposiziun en il senn da l'art. 84 lit. a LDFP) e quel dispona per gronda part d'ina atgna basa da nutriment e d'atgnas pastgiras che cuvran il basegn da pavel setg dals chavals per circa 70 %.

La **midada d'utilisaziun** (senza construcziuns annexas) d'in edifizis d'economia per tegnair chavals en la zona d'agricultura è confurma a la zona, sche:

| ella serva almain ad in **manaschi agricul** (manaschi principal u accessoric cun almain **0,20 forzas da lavur da standard** [FLS]) e quel

ha per regola il **dretg da survegnir pajaments directs** resp. quel dispona per gronda part d'ina atgna basa da nutriment e d'atgnas pastgiras che cuvran il basegn da pavel setg dals chavals per circa 70 %.

En mintga cas ston esser ademplidas las suandantas premissas per la permissiun. Ils projects vegnan permess; sche:

- | l'**esistenza dal manaschi agricul è segirà** per in temp pli lung tras la construcziun da l'edifiz d'economia, q.v.d. per regola **per ils proxims 15 onns** (la basa è per regola in concept da gestiun dal servetsch da cussegliaziun dal CFCA Plantahof cun program da spazi e cun ina cumprova da la rentabilitad da las investiziuns incl. ina prognosa davart la garanzia da l'esistenza dal manaschi [p.ex. davart la regulaziun a medem temp dal transferiment dal manaschi]);
- | els èn **concentrads enturn il center da gestiun, bain integrads** en il terren e piazzads en la cuntrada e **dimensiunads tenor la raccolta spetgada** (tenor il program da spazi e da funcziun resp. tenor il pavel calculà); e
- | **nagins interess predominants opposts** n'èn avant maun (zona da privel 1, mantegniment da l'aria pura [FAT], protecziun da l'aua sutterrana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la natira, protecziun da la cuntrada e.u.v.).

Particularitads

Sin manaschis agriculs (a partir da 0,20 FLS) èn pussaivels **stabiliments al liber per tegnair chavals conform a lur natira**. Latiers tutgan tranter auter piazzas per tutta aura che cunfineschan da princip cun la stalla e che observan la surfatscha recumandada da la protecziun dals animals. Per **piazas per tutta aura** po vegnir fatga valair ina surfatscha da **150 m² per chaval**, admess èn **maximalmain 800 m²**.

Per manaschis agriculs (1,0 FLS u dapli) dastgan er vegnir permess ulteriurs stabiliments per utilizar ils chavals, p.ex. **piazas da chavaltgar, circuits da lonschar u carussels**. Quels dastgan vegnir duvrads per ils chavals che vegnan tegnids sin il manaschi e ston da princip cunfinar cun ils edifizis d'economia. Tals stabiliments na dastgan vegnir ni cuvrids cun in tetg ni munids cun ina paraid (excepziun: cuvrir la pista da curren da carussels cun in tetg).

Hallas da chavaltgar, curtins d'obstachels u circuits da curren n'èn **betg admess**. Medemamain n'èn edifizis e stabiliments per il **sport da chavals e per la tegnida da chavals commerciala** (tranter auter centers da sport da chavals, commerzi da chavals, manaschis da charrotschas) betg admess e tutgan en la **zona da construcziun** u en ina **zona speziala** tenor l'art. 18 LPT (per regola en ina zona da sport da chavals).

Las **premissas spezialas per edifizis d'economia** (guardar particularitads sut «Stallas da muvel grond e da muvel manidel cun ils edifizis e stabiliments accessorics respectivs») valan er per quels da la tegnida da chavals.

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema tegnida da chavals en l'agricultura èn descrittas en il **mussavia «Chaval e planisaziun dal territori»** da l'uffizi federal da svilup dal territori (2011/2015) u dattan il UST resp. il servetsch da cussegliaziun dal CFCA Plantahof ed il UAG.



Edifizis e stabiliments agriculs confurms a la zona

Edifizis d'economia: edificis e stabiliments per l'augment intern

art. 22 e 16a al. 2 LPT / art. 36 e 37 OPT

Champ d'applicaziun

Edifizis d'economia per tegnair animals independentamain dal terren u per **cultivar verdura e per manar l'orticultura independentamain dal terren** en il senn d'ina part dal manaschi subordinada (augment intern) èn edificis e stabiliments ch'èn necessariis en lur concepziun concreta al lieu previs, che n'èn betg surdimensiunads e che ston vegnir construids tenor il princip da concentraziun en l'areal existent dal bain puril (l'exempel il pli enconuscent è la tagnida da portgs d'engrasch independenta dal terren).

Las premissas per la permissiun da construcziun qua sutvart valan tant per **edifizis novs** sco er per **projects da midada d'utilisaziun e d'engrondiment** d'edifizis d'economia gia existents. Midadas d'utilisaziun d'edifizis d'economia existents per intents betg agriculs vegnan giuditgadas tenor las disposiziuns excepziunalas dals art. 24a ss. LPT.

Premissas per la permissiun da construcziun

Edifizis d'economia per cultivar independentamain dal terren en la zona d'agricultura èn confurms a la zona e vegnan permiss, sche:

- | els servan almain ad in **manaschi agricul** (manaschi principal u accessoric cun almain **0,20 forzas da lavur da standard [FLS]**) e quel ha per regla il **dretg da survegnir pajaments directs** resp. cultivescha **almain 3,0 ha surfatschas utilisadas da l'agricultura**;
- | la **part dal manaschi independenta dal terren** planisada resta **subordinada** envers la part dal manaschi existenta ch'è dependenta dal terren (per constatar quai existan las suandantas pussaivladads da calcular:
 - La contribuziun da garanzia da la produenziun independenta dal terren sto esser sut 50 %. Q.v.d. main che la mesadad da las entradas vegn duvrada per la produenziun independenta dal terren [criteri da la contribuziun da garanzia];
- u
- almain 70 % dal basegn da sostanza sitga da l'effectiv d'animals ston vegnir cultivads sin l'agen manaschi [criteri da la sostanza sitga].
- Per l'augment intern en il rom da manaschis da cultivaziun da verdura e d'orticultura vala calculatoricamain, che la surfatscha che duai vegnir cultivada independentamain dal terren na dastga betg surpassar 35 % da la surfatscha cultivada dal manaschi e na dastga betg esser pli gronda che maximalmain 5000 m².);
- | l'**esistenza dal manaschi agricul è segirà** per in temp pli lung tras la construcziun da l'edifizis d'economia, q.v.d. per regla **per ils proxims 15 onns** (la basa è per regla in concept da gestiun dal servetsch da cussegliaziun dal CFCA Plantahof cun program da spazi e cun ina cumprova

da la rentabilitad da las investiziuns incl. ina prognosa davart la garanzia da l'existenza dal manaschi [p.ex. davart la regulaziun a medem temp dal transferiment dal manaschi]);

- | els èn **concentrads enturn il center da gestiun, bain situads** ed integrads en il terren sco er en la cuntrada e **dimensiunads tenor la raccolta spetgada** (tenor il program da spazi e da funcziun resp. tenor il pavel calculà); e
- | **nagins interess predominants opposts** n'èn avant maun (zona da privel 1, mantegniment da l'aria pura [FAT], protecziun da l'aua sutterrana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la natira, protecziun da la cuntrada e.u.v.).

Particularitads

Sch'i resulta dal criteri da la contribuziun da garanzia in potenzial d'augment intern pli grond en il sector da la tegnida d'animals che dal criteri da la sostanza sitga, ston en mintga cas almain 50 % dal basegn da sostanza sitga da l'effectiv d'animals vegnir cuvrids tras la cultivaziun independenta dal terren da l'agen manaschi. A maun d'in **concept da gestiun cun ina calculaziun da la contribuziun da garanzia e da la sostanza sitga** ch'il petent sto inoltrar vegni giuditgà, sch'ils criteris per in augment intern èn ademplids.

Las **premissas spezialas per edifizis d'economia** (guardar particularitads sut «Stallas da muvel grond e da muvel manidel cun ils edifizis e stabiliments accessorics respectivs») valan er per quels da l'augment intern.

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema augment intern dattan il UST u il servetsch da cussegliaziun dal CFCA Plantahof ed il UAG.



La Punt Chamues-ch

Edifizis e stabiliments agriculs confurms a la zona

Midadas dal terren per la meglieraziun dal terren resp. da la cultivaziun

art. 22 e 16a al. 1 LPT / art. 34 al. 1 e 2 OPT

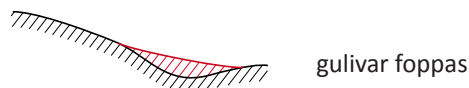
Champ d'applicaziun

Deposits u stgavaments che servan a megliar la cultivaziun dal terren agricul en la zona d'agricultura èn confurms a la zona. **Meglieraziuns dal terren** che cumpiglian l'apport da material da terren adattà procuran per ina stresa pli gronda da terren e pia per in augment da la racolta. Tar **meglieraziuns da la cultivaziun** vegn cuntanschì in meglier access a las surfatschas tras la gulivaziun da foss e da foppas sco er da scarpas stippas. Qua tras vegn meglierada la cultivaziun.

Meglieraziuns dal terren (engrandir la stresa dal terren per augmentar il potenzial da racolta)



Meglieraziuns da la cultivaziun (gulivar foppas/foss e scarpas stippas)



Premissas per la permissiun da construcziun

Midadas dal terren per megliar las surfatschas agriculas en la zona d'agricultura èn confurmas a la zona e vegnan permessas, sche:

- ellas servan almain ad in **manaschi agricul** (manaschi principal u accessoric cun almain **0,20 forzas da lavur da standard [FLS]**) e quel ha per regla il **dretg da survegnir pajaments**

directs resp. cultivescha **almain 0,30 ha surfatschas utilizadas da l'agricultura;**

| **l'esistenza dal manaschi agricul è segirà** per in temp pli lung, q.v.d. per regla **per ils proxims 15 onns** (basa per regla: concept da gestiun u datas da gestiun disponiblas dal UAG);

| la **midada dal terren è motivada objectivamain**, q.v.d. sch'igl è cumprovà objectivamain, che las midadas dal terren ed il material duvrà servan u per meglierar il terren (augmentar il potenzial da racolta) u per meglierar la cultivaziun (meglia accessibladad per la cultivaziun cun maschinas);

| la **cumprova d'ina executiun professiunala da las lavurs che schanegia il terren** è avant maun (per regla sto vegnir consultà in accompagnament da construcziun cun enconuschientschas dal terren [CAA] u er in accompagnament ecologic [AEC]); e

| **nagins interess predominants opposts** n'èn avant maun (protecciun da l'aua sutterrana, protecciun da las auas da surfatscha, protecciun da la natira, protecciun da la cuntrada e.u.v.).

- in'autozza maximala da l'emplenida da 2,0 m en cas da foss e da foppas (paucs augments excepziunals èn permiss).

Las mesiras maximalas ston vegnir observadas. Sche quellas vegnan surpassadas, sto da princip vegnir fatga ina planisaziun d'utilisaziun communal (per regla PGF), e la midada dal terren planisada na po betg pli vegnir permissa mo en la procedura EOZ. Midadas dal terren valan suenter 10 onns sco topografia natirala.

Tant tar midadas dal terren sco er tar midadas da la cultivaziun sto vegnir cumprovà ch'il **material apportà saja adattà**. Meglieraziuns da la cultivaziun pon vegnir realisadas mo sch'ils **engrevgiaments da la cultivaziun n'èn betg usitads al lieu**. Ina midada dal terren per meglierar la cultivaziun na dastga da princip betg destruir u laschar svanir structures caracteristicas dal terren ed elements caracteristicas da la cuntrada.

Als **documents per la dumonda da construcziun** ston vegnir agiuntads en mintga cas in plan da situaziun cun las cunfinaziuns da las surfatschas ch'èn pertutgadas da la midada dal terren sco er tagls longitudinals e transversals da las surfatschas topograficas vertentas e futuras.

En cas da midadas dal terren da passa 50 m³ u 200 m² sto il **formular d'annunzia per midadas dal terren dal UNA** vegnir emplenì ed agiuntà als documents per la dumonda da construcziun. En cas da midadas dal terren da passa 2000 m² pretenda l'examinaziun ed il giudicament in'**expertisa dal terren** da vart d'in accompagnament da construcziun cun enconuschientschas dal terren (CAA) che sto vegnir agiuntà als documents per la dumonda da construcziun.

Particularitads

Tenor Art. 40 al. 1 cif. 17 OPT **na dovran** midadas dal terren fin ad in'autozza u ad ina profunditad dad 1.0 m ed ina cubatura midada da 100 m³ **nagina permissiun** (resguarda dentant las **exepziuns** tenor Art. 40 al. 2 e 3 OPT). Tenor Art. 40a OPT ston quists projects da construcziun vegnir **annunziads en scrit a l'autorità communal da construcziun** avant la realisaziun.

Per midadas dal terren valan las suandantas **mesiras maximalas**:

- reutilisaziuns da material da maximalmain 10 000 m³;
- in'autozza maximala da l'emplenida da 0,80 m (paucs augments excepziunals èn permiss);

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema midadas dal terren èn descrittas en il **fegl d'infurmaziun «Midadas dal terren agricul»** (2020) u dattan il UST resp. il servetsch da cussegliaziun dal CFCA Plantahof, il UAG ed il UNA.



Mesauc, Pian San Giacomo

Edifizis e stabiliments dependents dal lieu

Infraestructuras publicas sco reservuars, staziuns da mesiraziun u dustanzas

Art. 24 LPT

Champ d'applicaziun

Reservuars, staziuns da mesiraziun, dustanzas ed ulteriurs stabiliments d'infrastructura sco **stabiliments technics da provediment e da dismessa (conducts)**, che n'èn betg cuntegnids **en la planisaziun d'utilisaziun** da la vischnanca, valan da princip sco dependents dal lieu e vegnan permiss tenor l'art. 24 LPT.

Las premissas per la permissiun da construcziun qua sutvart valan tant per **edifizis novs** sco er per **projects da renovaziun e d'engrondiment** d'infraestructuras gia existentas. Midadas d'utilisaziun d'edifizis e da stabiliments existents per auters intents vegnan giuditgadas tenor las disposiziuns excepziunalas dals art. 24a ss. LPT.

Premissas per la permissiun da construcziun

Edifizis e stabiliments per infrastructuras publicas adempleschan las premissas da la dependenza dal lieu ed èn permissibels, sche:

- | ina **cumprova sufficienta dal basegn** sco er la **cumprova da la dependenza dal lieu** pon da princip vegnir approvadas;
- | els ston vegnir construids là, per motivs **tecnicos** e per motivs da la **cundiziun dal terren**, nua che la natira dal stabiliment ed il concept d'economia pretendan quai (p.ex. distanzas èn dependentas dal lieu en la cuntrada che sto vegnir segirada); e
- | a favur da la nova utilisaziun pon vegnir consideradas la finala er las **premissas economicas localas ed ils interess da l'utilisaziun dal territori** (en quest connex ston vegnir observads tut ils interess relevants: meglra concentrasiun pussaivla d'edifizis e da stabiliments al lieu; zona da privel 1; interess da la protecziun da la natira, da la cuntrada, da la selvaschina, dal guaud; prescripziuns esteticas e.u.v.; mo sche quels n'èn betg predominants al project, è il stabiliment d'infrastructura da princip permissibel).

Particularitads

Per la **dependenza dal lieu** ston vegnir observads **unicamain motivs objectivs** e betg motivs subjectivs dal petent. Uschia na resulta betg automaticamain ina dependenza dal lieu, perquai che la parcella appartegna al petent u perquai ch'el po acquistar quella en moda pli favuraivla.

La **dumonda dal lieu** en connex cun in stabiliment d'infrastructura previs (p.ex. reservuars, stabiliments da provediment e da dismesa) sto vegnir sclerida **en il cas singul** per regola sin basa d'ina evaluaziun dal lieu.

Projects en il guaud u en proxima vischinanza dal guaud èn suttamess a la legislaziun forestala e ston vegnir sclerids ordavant cun l'inschigner forestal regional cumpetent dal UGP e cun il guardiaselvaschina cumpetent dal UCP.

Sche infrastructuras correspundentas èn cuntegnidas en la **planisaziun d'utilisaziun** da la vischnanca, vegnan ellas giuditgadas e permessas tenor las premissas da la **confurmitad a la zona**.

Conducts d'ennavar èn da princip stabiliments suttamess ad ina planisaziun, che pretendan inscripziuns en la planisaziun d'utilisaziun (PZ e PGA) e che ston vegnir giuditgads tenor la confurmitad da la zona. Ulteriuras infurmaziuns davart indrizs d'ennavar èn cuntegnidas en il **mussavia «Indrizs d'ennavar»** (2007/2008).

Proceduras da dretg spezial

Infrastructuras d'energia sco lingias d'alta tensiun (da princip sur 1000 volts) u staziuns da trafo èn suttamessas a la legislaziun davart ils implants electricis e vegnan giuditgadas e permessas tras la **procedura d'approvaziun dals plans da l'inspecturat federal d'installaziuns a current ferm (ESTI)**. Stabiliments da bassa tensiun (sut 1000 volts) ordaifer territoris da protecziun pon vegnir permess excepziunalmain er en la procedura EOZ cun dependenza dal lieu.

Ovras idraulicas, projects per la correcziun da curs d'aua, vias chantunalas, pendicularas e projects da meglieraziun vegnan giuditgads e permess tenor la **legislaziun speziala** (senza procedura EOZ).

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema infrastructuras èn d'obtegnair tar il UST. En mintga cas vegni recumandà da laschar examinar ordavant ils projects correspundents da la vischnanca e dal chantun (UST u dals posts spezialisads pertutgads dal project UGP, UNA, UEnTr, UCB e.u.v.) avant ch'i vegn inoltrada la dumonda da construcziun.



Corvatsch, Engiadina'ota

Edifizis e stabiliments dependents dal lieu

Lieus da restauraziun en territoris da skis (manaschis da gastronomia: restaurants da muntogna, skibars)

Art. 24 LPT

Champ d'applicaziun

Lieus da restauraziun en territoris da skis èn **manaschis da gastronomia sco restaurants da muntogna, bars en la naiv ed indrizs sumegliants**. Per regla sa chattan tals – tenor il plan directiv chantunal e tenor la planisaziun d'utilisaziun da la vischnanca – **entaifer ina regiun da recreaziun intensiva** resp. entaifer **ina zona da sport d'enviern**.

Las premissas per la permissiun da construcziun qua sutvast valan tant per **edifizis novs** sco er per **projects da renovaziun e d'engrondiment** d'edifizis e da stabiliments gia existents. Midadas d'utilisaziun da lieus da restauraziun existents per auters intents vegnan giuditgadas tenor las disposiziuns excepziunalas dals art. 24a, 24c u 37a LPT.

Premissas per la permissiun da construcziun

Lieus da restauraziun en territoris da skis adempleschan las premissas da la dependenza dal lieu ed èn permissibels, sche:

- | il lieu da restauraziun vegn domicilià **entaifer ina zona da sport d'enviern** u entaifer **ina regiun da recreaziun intensiva** ed **uschè datiers dals indrizs da sport d'enviern sco pussaivel** (preferidas èn staziuns da val, staziuns da mez, staziuns da muntogna sco er cruschadas da pistas);
- | per il lieu da restauraziun planisà è avant maun **ina cumprova dal basegn sufficiente** (concept da gestiun, integraziun en la purschida dal territori da skis [i na dastga betg resultar ina purschida memia gronda] e.u.v.); e

| **nagins interess predominants** na s'opponan (zona da privel 1, protecziun da l'aua sutterrana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la natira, protecziun da la cuntrada e.u.v.).

Particularitads

Per la **dependenza dal lieu** ston vegnir observads **unicamain motivs objectivs** e betg motivs subjectivs dal petent. Uschia na resulta betg automaticamain ina dependenza dal lieu, perquai che la parcella appartegna al petent u perquai ch'el po acquistar quella en moda pli favuraivla.

La **dumonda dal lieu** en connex cun in lieu da restauraziun previs sto vegnir **sclerida en il cas singul** per regla sin basa d'ina evaluaziun dal lieu. En connex cun restaurants da muntogna classics èsi da calcular supplementarmain il basegn da piazzas da seser en proporziun cun la purschida totala en il territori da skis ed en proporziun cun il dumber da giasts. Las capacitads vegnan calculadas e la cumprova dal basegn concreta en connex cun restaurants da muntogna vegn furnida per regla ensemen cun ils manaschis da telefericas.

Sche lieus da restauraziun correspundents èn cuntegnids en la **planisaziun d'utilisaziun** da la vischnanca, vegnan els giuditgads e permess tenor las premissas da la **confurmitad a la zona**.

In lieu da restauraziun basegna da princip in **allontanament d'aua persa che corresponda a la protecziun da las auas** (per regla sur ina serena, in foss senza scul, indrizs mobils u chaussas sumegliantas). Infurmaziuns davart l'allontanament d'aua persa èn cuntegnidas sin il **fegl d'infurmaziun «davart la planisaziun, la construcziun e la gestiun da stabiliments d'aua persa»** dal UNA (2014). I vegn recumandà da far ordavant scleriments tar il UNA.

Cas spezial quartier per il persunal

Alloschis per il persunal en lieus da restauraziun (cunzunt restaurants da muntogna) n'èn da princip betg approvabels. Excepziuns èn pussaivlas, sche:

- ils **alloschis – or d'in puntg da vista objectiv** – èn **necessaris** durant la pausa avant u suenter la serrada (i n'è betg pussaivel d'arrivar e da partir mintga di); u
- ina **preschientscha persunala permanenta è objectivamain necessaria** (la purschida stat libra er ordaifer il temp da manaschi da las telefericas).

Il dumber maximal da letgs che na dovran nagina permissiun è maximalmain 2/3 dal persunal necessari.

Cas spezial bar en la naiv/bar sin la pista

Ina **bar en la naiv u ina bar sin la pista** è in indriz piazzà libramain e limità per vender marendas e bavrondas, ch'è permess da princip mo durant il manaschi d'enviern. La bar **sto vegnir allontanada dal tuttafatg suenter la fin da la stagiun d'enviern**. Bars cun obligaziun da dumandar ina permissiun da construcziun vegnan permessas a temp limità e cun ina clausula d'allontanament inscrites en il register funsil.

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema lieus da restauraziun e manaschis da gastronomia stattan a disposiziun en la **«Glista da controlla per la gastronomia en regions turisticas»** (2015) u èn d'obtegnair tar il UST. En mintga cas vegni recumandà da laschar examinar ordavant ils projects correspundents da la vischnanca e dal UST avant che la dumonda da construcziun vegn inoltrada.



Malans

Edifizis e stabiliments dependents dal lieu

Stabiliments turistics da temp liber (pazzas da giugar, turas tematicas, percurs da sugas)

Art. 24 LPT

Champ d'applicaziun

Il stabiliments turistics da temp liber publics qua avant maun sco **pazzas da giugar, turas tematicas u percurs da sugas** èn stabiliments, per ils quals n'èn da princip necessarias naginas determinaziuns en la planisaziun d'utilisaziun communal pervia da lur **pitschnas consequenzas per il territori, l'ambient e l'avertura**.

Las premissas per la permissiun da construcziun qua sutvart valan tant per **edifizis novs** sco er per **projects da renovaziun e d'engrondiment** d'edifizis e da stabiliments gia existents. Midadas d'utilisaziun per auters intents d'edifizis accessorics tar stabiliments da temp liber vegnan giuditgadas tenor las disposiziuns excepziunalas dals art. 24a resp. 24c LPT.

Premissas per la permissiun da construcziun

Stabiliments turistics da temp liber adempleschan las premissas da la dependenza dal lieu ed èn permissibels, sche:

- | ina **cumprova sufficienta dal basegn** sco er la **cumprova da la dependenza dal lieu** pon da princip vegnir approvadas;
- | els ston vegnir construids là, per motivs **tecnicos** e per motivs da la **cundiziun dal terren**, nua che la natira dal stabiliment ed il concept d'economia pretendan quai (p.ex. percurs da sugas èn per regla dependents d'in lieu en il guaud); ed
- | a favur da la nova utilisaziun pon vegnir consideradas la finala er las **premissas economicas localas ed ils interess da l'utilisaziun dal territori** (en quest connex ston vegnir observads tut ils interess relevants: meglra concentrasiun pussaivla d'edifizis e da stabiliments al lieu; zona da privel 1; interess da la protecziun da la natira, da la cuntrada, da la selvaschina, dal guaud; protecziun cunter canera, prescripziuns esteticas e.u.v.; mo sche quels n'èn betg predominants al project, è il stabiliment da temp liber da princip permissibel).

Particularitads

Il basegn e la dependenza dal lieu da stabiliments turistics da temp liber vegnan cumprovads sin basa d'in concept general che cuntegna per regla in'evaluaziun dal lieu, in **concept da gestiun** sco er ina preschentaziun da l'**integrasiun da la purschida en il context local e regional**. Ultra da quai ston vegnir observads unicamain motivs objectivs e betg motivs subjectivs dal petent. Uschia na resulta betg automaticamain ina dependenza dal lieu, perquai che la parcella appartegna al petent u perquai ch'el po acquistar quella en moda pli favuraivla.

La **permissiun** per stabiliments turistics da temp liber po – sche necessaria objectivamain – vegnir concedida **limitadamain**. Qua vegni disponì per regla ch'igl è necessari – per cuntinuar cun il stabiliment

suror la limitaziun, u sch'i èn necessarias adattaziuns u cumplettaziuns dal stabiliment avant la scadenza dal termin – d'examinar las premissas da la permissiun per il stabiliment total en il rom d'ina nova procedura EOZ.

Stabiliments turistics da temp liber ston vegnir construids e manads **tenor las normas**. Il stabiliment sto per regla vegnir **collaudà d'in specialist** avant che vegnir mess en funcziun. Eventualas adattaziuns e cumplettaziuns dal stabiliment, pretendidas en il rapport dal specialist, ston vegnir fatgas. Ina **inspeziun regulara** sto vegnir tolerada ed in **mantegniment sufficient** dal stabiliment sto vegnir garanti.

Projects en il guaud u en proxima vischinanza dal guaud èn suttamess a la legislaziun forestala e ston vegnir sclerids ordavant cun l'inschigner forestal regional cumpetent dal UGP e cun il guardiaselvaschina cumpetent dal UCP.

Stabiliments da temp liber confirms a la zona

Sche stabiliments da temp liber correspundents èn cuntegnids en la **planisaziun d'utilisaziun** da la vischnanca, vegnan els giuditgads tenor las premissas da la **confurmitad a la zona**.

Rutas u stabiliments da velo da muntogna n'èn da princip betg stabiliments turistics da temp liber dependents dal lieu e dovran tenor la pratica inscripziuns en la planisaziun d'utilisaziun da la vischnanca (per regla PGA). Els vegnan giuditgads e permess sin basa d'in PGA sco confirms a la planisaziun d'utilisaziun. Ulteriuras infurmaziuns davart rutas ed indrizs da velo da muntogna èn cuntegnidas en il **manual «Velos da muntogna e planisaziun dal territori»** (2015).

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema stabiliments turistics da temp liber, particularmain areguard percurs da sugas, èn d'obtegnair tar il UST. En mintga cas vegni recumandà da laschar examinar ordavant ils projects correspundents da la vischnanca e dal chantun (UST u dals posts spezialisads pertutgads dal project UGP, UNA e.u.v.) avant ch'i vegn inoltrada la dumonda da construcziun.



Edifizis e stabiliments dependents dal lieu

Indrizs per telefonia mobila (indrizzs novs e midadas d'indrizzs existents)

Art. 24 LPT

Champ d'applicaziun

Indrizs per telefonia mobila (ITM) servan al provediment tecnic dal territori d'abitadi e da cuntrada en quai che concerna la telefonia mobila. Tut tenor la necessitad da cuvrada e da capacitad ston vegnir construids indrizs novs per telefonia mobila u renovads u engrondids indrizs existents.

Indrizs per telefonia mobila pon pretender in lieu tant ordaifer sco er entaifer las zonas da construcziun. Entaifer la zona da construcziun è la permissiun chaussa da las vischnancas, ordaifer supplementarmain chaussa dal UST (permissiun EOZ).

Indrizs per telefonia mobila cumpiglian pliras parts, tant las **antennas** sezzas cun las **pitgas da las antennas** e cun l'equipament appartegnent, sco er **conducts, foss da conducts, access** ed **edifizis per ils apparats technics**.

Premissas per la permissiun da construcziun

Da princip ston ins distinguer tranter las premissas da la permissiun d'indrizs novs per telefonia mobila e mo lur renovaziun u engrondiment. Questa distincziun è impurtanta perquai ch'i valan valan premissas pli rigurusas pertutgant la dependenza dal lieu per indrizs novs. Tar renovaziuns ed engrondiments vala ina dependenza dal lieu reducida, perquai che l'indriz per telefonia mobila exista gia e perquai che ses lieu è gia vegnì examinà il mument da sia construcziun.

Premissas per la permissiun da construcziun per indrizs novs per telefonia mobila

Indrizs novs per telefonia mobila (pitga, edifizis accessorics ed avertura) adempleschan las premissas da la dependenza dal lieu ed èn ordaifer la zona da construcziun permissibels, sche:

- | il nov indriz serva ad **eliminar** ina **largia da cuvrida u da capacita** tecnica en quai che concerna la telefonia mobila e ch'è cumprovada tras chartas da cuvrida;
- | igl è vegnì fatg in **examinaziun da lieus alternativs (evaluaziun dal lieu)**, a chaschun da la quala:
 - i n'è betg pussaivel d'engrondir in indriz existent en il diameter da fin 1,0 km;
 - i constat che la largia da cuvrida u da capacita na po betg vegnir eliminada cun in u plirs lieus entaifer la zona da construcziun u che quai chaschunass in disturbi ingiustifitgabel d'autras frequenzas; e
 - il lieu planisà ordaifer las zonas da construcziun cuntanscha tut en tut in avantatg da cuvrida uschè impurtant, che quel para bler pli avantagius envers ils lieus entaifer la zona da construcziun;

e

- | **nagins interess predominants na s'opponan** als indrizs (prescripziuns d'immissiuns tenor l'art. 13 e l'aggiunta 2 ORNI, zona da privel 1, protecziun da l'aua sutterrana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la cuntrada, protecziun da la natira, interess forestals e.u.v.).

Premissas per la permissiun da construcziun per renovaziuns u per engrondiments da pitgas existentas

La **renovaziun u l'engrondiment** d'indrizs per telefonia mobila ordaifer la zona da construcziun che adempleschan las premissas da la dependenza dal lieu e che sa chattan ordaifer la zona da construcziun, èn permissibels, sche:

- | las parts da l'indriz renovadas u engrondidas servan ubain a l'**eliminaziun** d'ina **largia da cuvrida u da capacita** tecnica en quai che concerna la telefonia mobila ubain a l'**equipament puramain tecnic** (actualmain tecnologia LTE+ 5G);
- | **nagins interess predominants na s'opponan** (prescripziuns d'immissiuns tenor l'art. 13 e l'aggiunta 2 ORNI, protecziun dal lieu e.u.v.).

Particularitads

Per ademplir las premissas per la permissiun sto vegnir observada l'inoltraziun d'ina dumonda da construcziun cumpletta cun tut ils documents necessaris. Decisiva è l'aggiunta d'in **fegl cun las datas localas tenor l'art. 11 ORNI** actual e cumplet. Sin il fegl cun las datas localas ston figurar las datas actualas e previsas tecnicas e da manaschi dals indrizs, uschenavant ch'ellas èn decisivas per la produenziun da radiaziun, sco er il stadi da funcziun (art. 11 al. 2 lit. a e b ORNI). Il fegl cun las datas localas sto plinavant cumpigliar indicaziuns da la radiaziun che vegn chaschunada dal implant (v. Art. 11 al. 2 lit. c ORNI).

Sco **interest publics** ch'èn d'impurtanza en connex cun indrizs per telefonia mobila e che ston vegnir resguardads en proceduras EOZ, valan essenzialmain:

- **Telecommunicaziun tenor la lescha da telecommunicaziun (LTC)**

Per construir e per metter en fucziun in indriz per telefonia mobila, dovran ils purschiders da telefonia mobila ina concessiun da telefonia mobila da la cumissiun federala da communicaziun (ComCom). Ina concessiun na signifitga betg il dretg d'ina permissiun da construcziun, ella vegn però integrada en la consideraziun dals interest, sch'ils gestiunaris prevesan in indriz per ina frequenza obligatorica tenor concessiun.

- **Interest da la protecziun da l'ambient**

Las disposiziuns respectivas pertutgant las limitas da l'indriz e da l'immissiun da la ORNI ston vegnir observadas. Sco lieu cun in'utilisaziun sensibla (LcUS) valan spazis d'abitar, locals da scola e scolinas, ospitals, chasas da personas attempadas e da tgira sco er lieux da lavur permanents. Terrassas, lautgas e chaussas sumegliantas n'èn betg LcUS, mabain valan sco lieux per ina dimora curta (LpDC).

- **Dretg forestal en cas d'eventualas runcadas**

Per indrizs per telefonia mobila sin terren da gaud èsi necessari da runcar. Ina permissiun da runcar vegn concedida, sche l'interest dal mantegniment dal gaud n'è betg predominant a quel da l'indriz per telefonia mobila.

- **Interest da la protecziun da la natira, da la cuntrada e dal lieu**

Ils interest da la protecziun da la natira, da la cuntrada e dal lieu ston vegnir resguardads. Objects da proteger correspondent na dastgan da princip tut en tut betg vegnir influenzads dischavantagiusamain.

Interest privats giogan medemamain ina rolla e ston vegnir resguardads adequatamain, sch'i vegnan planisads indrizs per telefonia mobila. Ils suandants interest privats vegnan per regla menziunads:

- **Reducziun da la valur**

Sche la reducziun da la valur da baints immobigliars vischins a pitgas d'antennas capita pervia da l'execuziun da proprietad legala da purschiders da telefonia mobila, sto ella vegnir tolerada senza indemnizaziun. En il cas d'indrizs per telefonia mobila signifitga quai che, sch'in indriz observa las limitas d'immissiuns tenor la ORNI, na furman ils dretgs da reducziun da la valur nagins interest opposts e n'impedeschan da princip betg la construcziun d'in indriz per telefonia mobila. Dretgs privats da reducziun da la valur ston vegnir giuditgads da la dretgira civila e na vegnan betg tractads en la procedura per la permissiun da construcziun.

- **Immissiuns idealas**

Temas e sentiments subjectivs na furman da princip er betg in argument cunter l'indriz per telefonia mobila. Sch'i vegnan observadas las prescripziuns respectivas da la ORNI, è per regla predominant l'interest public per la construcziun da stabiliments d'infrastructura. Tuttina ston las immissiuns idealas vegnir resguardadas adequatamain en connex cun la planisaziun d'indrizs per telefonia mobila, ed i vegn recumandà da prender mesiras correspondentas da sensibilisaziun (p.ex. infurmar davart las consequenzas dals indrizs per telefonia mobila e davart la radiaziun electromagnetica).

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema indrizs per telefonia mobila èn d'obtegnair en il «**Mussavia davart la telefonia mobila per vischnancas e citads**» dal UFAM tranter auter (2010) u tar il UST e tar il UNA resp. tar ils uffizis federals d'ambient (UFAM) e da communicaziun (UFCOM).





Edifizis e stabiliments dependents dal lieu

Chamonas d'avieuls

Art. 24 LPT

Champ d'applicaziun

Chamonas d'avieuls pon da princip vegnir realisadas ordaifer las zonas da construcziun e consistan per regla d'in local per las chaschas d'avieuls e d'in local d'elavuraziun (local per la centrifuga da mel e da deposit cun ils indrizs appartegnents). Perquai ch'ils avieuls pon chaschunar immissiuns sco canera u privel da tschiffar piztgadas, valan las chamonas d'avieuls sco dependents negativamain dal lieu.

Las premissas per la permissiun da construcziun qua sutvart valan tant per **edifizis novs** sco er per **projects da renovaziun e d'engrondiment** d'edifizis e da stabiliments gia existents. Midadas d'utilisaziun per auters intents da chamonas d'avieuls existentas vegnan giuditgadas tenor las disposiziuns excepziunalas dals art. 24a resp. 24c LPT.

Premissas per la permissiun da construcziun

Chamonas d'avieuls adempleschan las premissas da la dependenza dal lieu e vegnan permissas, sche:

- | ellas **s'integreschan bain en la cuntrada** (furmaziun adattada al lieu, nagins containers);
- | l'apicultur po cumprovar ina **scolaziun d'apicultura**;
- | ellas vegnan planisadas **sut il cunfin da 2000 m s.m.** (sur 2000 m s.m. n'èsi betg pli pussaivel da tegnair avieuls en moda adeguata);
- | ils pievels d'avieuls na vegnan **betg disturbads tras influenzas d'ordaifer** al lieu previs (spezialmain l'enviern, quai ch'excluda ina construcziun en vischinanza da pistas da skis e da chaussas sumegliantas) e survegnan **glisch avunda** da tut las varts; e
- | **nagins interess predominants** na s'opponan (zona da privel 1, protecziun da l'aua sutterrana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la cuntrada, protecziun da la natira, interess dal guaud e.u.v.).

La grondezza maximala per locals per la centrifuga da mel e da deposit importa **8,0 m² surfatscha da basa**. Quests locals èn permissibels mo, sche l'elavuraziun dal mel na po betg vegnir pretendida al lieu da domicil da l'apicultur (sch'i n'existan betg locals adattads u sche la distanza fin al lieu da domicil è memia gronda).

Isolaziuns, indrizs da stgaudar ed attatgs d'aua e d'electricitad n'èn **betg approvabels** per motivs preventivs (midada da l'intent illegala, p.ex. sco chasa da vacanzas e da fin d'emna). La permissiun vegn concedida tenor la pratica cun in **scumond da midar l'intent** e cun ina **clausula d'allontanament** per l'allontanament da la chamona d'avieuls entaifer trais onns suenter la liquidaziun da l'apicultura.

Projects en il guaud u en proxima vischinanza dal guaud èn suttamess a la legislaziun forestala e ston vegnir sclerids ordavant cun l'inschigner forestal regiunal competent dal UGP e cun il guardiaselvaschina competent dal UCP.

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema chamonas d'avieuls ed apicultura dattan il UST u il servetsch da cussegliaziun dal Plantahof CFCA ed il UAG. En mintga cas vegni recumandà da laschar examinar ordavant ils projects correspundents da la vischnanca e dal UST avant che la dumonda da construcziun vegn inoltrada.

Particularitads

Per la **dependenza dal lieu** ston vegnir observads **unicamain motivs objectivs** e betg motivs subjectivs dal petent. Uschia na resulta betg automaticamain ina dependenza dal lieu, perquai che la parcella appartegna al petent u perquai ch'el po acquistar quella en moda pli favuraivla.

La grondezza dal local d'avieuls sto vegnir dimensiunada tenor il dumber da pievels d'avieuls tegnids (in pievel d'avieuls per chascha). Sco valor directiva per il local d'avieuls vala: **Fin 12 pievels, per pievel 1,0 m² surfatscha da basa (dapli pievels tenor basegn)**.



Partenz, St. Antönien

Edifizis e stabiliments dependents dal lieu

Midadas d'utilisaziun d'edifizis d'abitar cun stallas en territoris abitads sparpagliads

Art. 24 LPT / art. 39 ed art. 43a OPT

Champ d'applicaziun

Il territoris abitads sparpagliads tradiziunals sa chattan entaifer il territori abità permanent ed èn determinads territorialmain en il plan directiv chantunal dal Grischun (PDChant). Territoris abitads sparpagliads existan p.ex. en il Partenz u en Val Stussavgia.

Entaifer territoris abitads sparpagliads **po vegnir midada l'utilisaziun e pon vegnir renovads edificis d'abitar existents cun stallas e cun edificis e stabiliments accessorics (gruppas d'edifizis) per als duvrar per intents d'abitar betg pursils u per il mastergn pitschen local** (p.ex. chascharia, scrinaria, serraria, ustaria e.u.v.). A l'intern pon tals edificis vegnir engrondids resp. **bajegiads or cumplettaimain.**

Premissas per la permissiun da construcziun

Midadas d'utilisaziun d'edifizis existents ed engrondiments appartegnents en territoris abitads sparpagliads adempleschan las premissas da la dependenza dal lieu e vegnan permiss, sche:

- | l'edifici **na vegn betg pli duvrà per l'intent agricul vertent** e la midada da l'intent na chaschuna **nagin edificii cumpensatoric**;
- | la **cultivaziun agricola dals bains immobigliars vischins na vegn betg restrenschi**da;
- | l'**aspect exteriur e la structura architectonica fundamentala** na vegnan **betg midads** essenzialmain, l'edifici d'abitar è **abità durant l'entir onn** suenter la realisaziun, e per l'eventuala part artisanala na vegn **betg duvrada dapli che la mesadad** da l'edifici u da la gruppa d'edifizis;
- | mo in **engrondiment minimal da l'avertura existenta** è necessari (tut ils custs d'infrastructura che resultan en connex cun la midada dals edificis e stabiliments ston vegnir surpigliads dal proprietari); e
- | **nagins interess predominants opposts n'èn avant maun** (zona da privel 1, interess da protecziun dals edificis, protecziun da l'aua sutterrana, protecziun da las auas da surfatscha, interess dal guaud e.u.v.).

Particularitads

La **pussaivladad da midar l'utilisaziun e da bajegiar or cumpletmain** edificis tenor l'art. 39 OPT è resalvada unicamain ad edificis **en territoris abitads sparpagliads tradiziunals**. L'art. 39 OPT serva al mantegniment ed al rinforzament da quests territoris abitads permanents tradiziunals, uschia che **novs edificis d'abitar e da mastergn** sco er en general **demoliziuns e reconstrucziuns** n'èn da princip **betg permissas** en territoris abitads sparpagliads.

Tenor la pratica vegn concedida la permissiun cun in **scumond da midar l'intent** (tut las unitads d'abitar ston esser abidades durant l'entir onn / permanentmain) e – sche quai è necessari en il cas singul – er cun in **scumond da parcellaziun** entaifer la gruppa d'edifizis.

Per la **concepziun dals conturns** vala il **cumond da retegnientscha**. Da princip vegn en dumonda in applaniment per ina piazza da seser sin ina surfatscha limitada cun midadas minimalas dal terren. Sche mirs da sustegn èn indispensabels per mantegnair l'edifici d'abitar, ston quels per regla vegnir realisads sco mirs sitgs, per motivs statics eventualmain vegnir emplenids cun betun u cun cement, ed igl è da duvrar crappa tipica per il lieu. Recumandaziuns per concepir ils conturns èn descrittas ed illustradas en il **mussavia «Concepziun dal conturn EOZ»** (2017).

Sch'i n'è betg cunvegnet (distanza memia gronda, lavurs da construcziun memia charas, impediments insuperabels) u betg pretendibel (custs da colliaziun memia sproporziunads en relaziun cun ils custs totals da construcziun) da colliar in edificii cun la chanalizaziun, sto l'**aua persa chasana** vegnir **allontanada en autra moda conform a la protecziun da las auas** (serenera pitschna, emplunada en in foss senza scul cun laschar transportar davent il material da temp en temp). Infurmaziuns davart l'allontanament da l'aua persa èn cuntegnidas sin il **«Fegl d'infurmaziun davart la planisaziun, la construcziun e la gestiun da stabiliments d'aua persa»** dal UNA (2014). I vegn recumandà da far ordavant scleriments tar il UNA.

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema territoris abitads sparpagliads, particularmain areguard projects da midada d'utilisaziun, èn d'obtegnair tar il UST. En mintga cas vegni recumandà da laschar examinar ordavant ils projects correspundents da la vischnanca e dal UST avant che la dumonda da construcziun vegn inoltrada.



Duin

Midadas d'edifizis e da stabiliments existents

Midadas d'utilisaziun d'edifizis nunutilisads senza mesiras architectonicas

Art. 24a LPT / art. 43a OPT

Champ d'applicaziun

L'art. 24a LPT vala per **midadas d'intent d'edifizis e da stabiliments existents che han ina garanzia d'existenza** e che na dovran **naginas mesiras architectonicas**. Ils edifizis, per ils quals la midada da l'intent vegn exequida, ston esser vegnids permess e construids legalmain, ed els na vegnan betg pli utilisads conform a la zona u en moda specifica per il lieu. Savens vegn midada l'utilisaziun d'edifizis agriculs d'economia che na vegnan betg pli duvrads, ch'èn vids suenter la liquidaziun dal manaschi e che duain vegnir relaschads or dal dretg funsil puril (LD FP) e vegnir sutparcellads.

Exempels per **midadas d'utilisaziun tipicas senza mesiras architectonicas** èn:

- duvrar ina **stalla che stat suletta** sco deposit da material e da maschinas;
- duvrar ina **stalla che stat suletta** sco susta da vehichels (autos, vehichels da campadi e.u.v.); u
- midar l'utilisaziun da **centers da manaschi cun edifizis d'abitar, stalla, remisa e stabiliments accessorics** suenter la liquidaziun dal manaschi agricul.

Premissas per la permissiun da construcziun

Midadas d'utilisaziun senza mesiras architectonicas vegnan permessas, sche:

- | l'edifizi **na vegn betg pli duvrà per l'intent vertent** resp. la midada d'utilisaziun na chaschuna **nagin edificzi cumpensatoric**;
- | i na resultan qua tras **naginas novas consequenzas** per il spazi, per l'avertura e per l'ambient, q.v.d. sche l'intensitad da la nova utilisaziun è **cumparegliabla cun l'anteriura utilisaziun**;
- | la **cultivaziun agricola dals bains immobigliars vischins na vegn betg restrenschiada**; e
- | la midada da l'intent è **cumpatibla cun l'ulteriur dretg** resp. **nagins interess predominants na s'opponan** al project, q.v.d. sche naginas disposiziuns d'in auter cuntegn tenor il dretg da planisaziun, da construcziun e d'ambient na pledan cunter il project (zona da privel 1, normas da canera, d'emissiuns e da polizia da fieu, protecziun da las auas sutterraneas e da las auas da surfatscha e.u.v.).

Ulteriuras mesiras architectonicas che duain vegnir fatgas per sunter la midada da l'intent (l'emprim midar l'utilisaziun, lura trasformar u renovar), ston vegnir examinadas e giuditgadas **en ina nova procedura EÖZ**. Permissiuns da midada d'utilisaziun tenor l'art. 24a LPT vegnan correspondentamain concedidas cun la resalva da la midada da las relaziuns (novs basegns da construcziun u d'utilisaziun posteriurs) e sut la cundiziun ch'i dettia ina nova disposiziun uffiziala, sche l'utilisaziun permessa croda davent.

Sch'ina **permissiun** tenor l'art. 24a LPT è avant maun, po l'edifizi agricul respectiv vegnir utilisà per l'intent permess, ed a maun d'ina dumonda al IRFRC po el vegnir **relaschà or dal dretg funsil puril (LDFF)** e vegnir **sutparcellà**.

Er edificzis agriculs abitads permanentamain u temporarmain cun stalla e cun stabiliments accessorics (**centers da manaschis principals u accessorics; aclas**) pon vegnir utilisads cumpletamain per in auter intent e vegnir relaschads or da la LDFF. Sch'ils edificzis e stabiliments na vegnan betg pli duvrads per la cultivaziun agricola resp. sch'il manaschi na vala (sin basa d'in giudicament specific dal UAG) betg pli sco degn da vegnir mantegnì, sto **l'utilisaziun da la gruppa d'edificzis per regla vegnir midada sco unitad**. Uschia sa laschan evitar conflicts d'utilisaziun che resultassan, sche singuls edificzis agriculs mantegnassan l'utilisaziun, sco er basegns da cumpensaziun per edificzis agriculs.

Particularitads

Ina midada d'utilisaziun è admissibla, sche l'**avertura na vegn betg duvrada pli savens** en consequenza da la midada d'utilisaziun (dapli arrivs e partenzas) u sch'ils **conturns da l'edificzi** na vegnan **betg utilisads pli fitg**. I n'è betg relevant, sche la consequenza è mo minimala u sch'ella è considerabla. Uschespert ch'i resulta ina grevizza supplementara per il spazi, per l'avertura u per l'ambient, na po ina midada d'intent tenor l'art. 24a LPT da princip betg pli vegnir concedida.

Mesiras architectonicas en il rom dal mantegniment èn permessas, sch'ellas avessan pudì vegnir realisadas gist uschè bain per l'intent vertent. Uschenavant ch'ellas dovran ina permissiun da construcziun pon ellas vegnir permessas tenor l'art. 24a LPT; uschia p.ex. lavurs per segirar il fundament e per schlargiar la porta d'access.

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema project da midada d'utilisaziun senza mesiras architectonicas èn d'obtegnair tar il UST. En mintga cas vegni recumandà da laschar examinar ordavant ils projects correspondents da la vischnanca e dal UST avant che la dumonda da construcziun vegn inoltrada.



Midadas d'edifizis e da stabiliments existents

Manaschis accessorics betg agriculs (MABA)

Art. 24b LPT / art. 40 e 43a OPT

Champ d'applicaziun

La norma da la garanzia d'existenza da l'art. 24b LPT pussibilitescha als manaschis agriculs da manar in **manaschi accessoric betg agricul (MABA)** per pudair realisar **entradas che segireschan l'existenza**. Cuntrari a l'augment intern duai questa activitad da mastergn pitschen vegnir realisada en edifizis existents che han ina garanzia d'existenza, ma ch'èn vids e na vegnan betg pli duvrads.

Per MABA cun in stretg connex cun l'agricultura (art. 24b al. 1^{bis} OPT) èn excepziunalmain admissiblas construcziuns annexas fin a 100 m² (art. 40 al. 4. OPT).

Exempels per MABA **senza stretg connex cun l'agricultura** èn:

- lavuratori da maschinas agriculas;
- serrarias;
- scrinarias;
- saluns da coiffeur; u
- locals da vendita.

Exempels per MABA **cun in stretg connex cun l'agricultura** èn:

- agroturissem (durmìr en il strom, chombras da giasts, pitschnas ustarias sin il bain puril e.u.v.); u
- purschidas socioterapeuticas e pedagogicas che stattan en connex cun la lavur e l'assistenza sin in bain puril.

Premissas per la permissiun da construcziun

In MABA vegn permiss; sche:

- | igl è avant maun in **manaschi agricul** en il senn da l'art. 7 LDFF (manaschi che procura per las entradas principalas cun almain **1,0 forzas da lavur da standard** [FLS], constatà dal IRFRC cun ina disposiziun en il senn da l'art. 84 lit. a LDFF);
- | il manaschi agricul e la famiglia da purs èn **dependents da las entradas supplementaras** e l'**esistenza dal manaschi è segirada** per in temp pli lung tras il MABA, **per regla per ils proxims 15 onns** (sco basa serva per regla in concept da gestiun dal servetsch da cussegliaziun dal CFCA Plantahof cun program da spazi e cun ina cumprova da la rentabilitad da las investiziuns incl. ina prognosa davart la garanzia da l'esistenza dal manaschi [p.ex. davart la regulaziun a medem temp dal transferiment dal manaschi]);
- | il MABA vegn realisà tar il **center da gestiun, senza midar il caracter dal bain** (il connex sto esser garantì en emprima lingia territorialmain, q.v.d. l'edifiz, nua ch'il MABA duai vegnir endrizzà, sto esser ina part dal bain e na dastga betg star dapersai en in lieu ch'è eventualmain meglier accessibel);
- | il MABA vegn manà **dal mainagestium u dal conjugal (pèr-mainagestium) cun qualificaziuns professunalas correspundentas** (ils uffants na dastgan betg surpigliar la gestiun dal MABA, er betg sch'els han la scolaziun e la qualificaziun necessaria per in tschert manaschi accessoric); e
- | **nagins interess predominants opposts n'èn avant maun** (zona da privel 1, protecziun da l'aua sutterrana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la natira, protecziun da la cuntrada e.u.v.).

Particularitads

La famiglia dal mainagestium è dependenta d'**entradas supplementaras** correspundentas, sche questas entradas èn necessarias ed adattadas da garantir l'esistenza da la famiglia dal mainagestium. Sco **regla generala** vali che entradas annualas (salari) da 70 000 francs tar 2500 uras da lavur garanteschon l'esistenza d'ina famiglia da purs da quatter persunas (bab, mamma e dus uffants).

La **cultivaziun primara da l'agricultura sto restar garantida**. Las entradas dal MABA e la lavur impundida per tal na dastgan betg surpassar la cultivaziun agricola vertenta.

L'aua persa dal MABA sto vegnir **allontanada conform a la protecziun da las auas**, sche pussaivel sur ils stabiliments da ladim dal bain puril (puschiner). Infurmaziuns davart l'allontanament da l'aua persa èn cuntegnidas sin il **«Fegl d'infurmaziun davart la planisaziun, la construcziun e la gestiun da stabiliments d'aua persa»** dal UNA (2014). I vegn recumandà da far ordavant scleriments tar il UAG u tar il UNA.

Il **MABA** è er vinavant in element dal manaschi agricul ed è **suttamess al scumond da la partiziun reala e da fragmentar parcelas tenor la LDFF**. L'esistenza d'in MABA sin in manaschi vegn menziunada en il register funsil.

Sch'ina u pliras **premissas per la permissiun na vegnan betg pli ademplidas** pervia da midadas dal manaschi agricul (surdada dal manaschi, midada da la produczion, grondezza e.u.v.), **scroda la permissiun da construcziun**. L'autorità da construcziun controllascha sporadicamain, sche las premissas per la permissiun da construcziun èn ademplidas. Sch'il MABA na po betg pli vegnir permiss en il rom d'ina nova procedura per la permissiun da construcziun, ston vegnir allontanads ils edifiz e stabiliments construids en connex cun il MABA.

Cas spezial MABA cun in stretg connex cun l'agricultura

Tractà en moda privilegiada vegn il **MABA cun in stretg connex cun l'agricultura**. In tal è avant maun, sch'il MABA en dumonda è dependent da l'activitad pratigada tras l'agricultura, da sias resursas e da sias características. In tschert product agricul sulet na basta betg. Anzi, il MABA sto esser collià cun la «esistenza agricula» cumpletta dal manaschi. Tar in MABA cun in stretg connex cun l'agricultura **poi vegnir**

desistì da la pretensiun d'entradas supplementaras. Plinavant èsi permess da construir **edifizis annexs necessariis fin a 100 m²** sco er d'**engaschar persunal**. Per l'engaschament da persunal valan tschertas limitas. La gronda part da la lavur resultanta dal MABA sto en mintga cas vegnir prestada da la famiglia da purs.

Exempel «cas normal»

| Lavuratori da maschinas agriculas (cas normal)

In stretg connex cun l'agricultura n'è betg avant maun. Tut las premissas per la permissiun ston vegnir ademplantadas.

- |1 In manaschi agricul tenor l'art. 7 LDFP è avant maun.
- |2 Il manaschi è dependent da las entradas supplementaras. Il retgav dal lavuratori na dastga betg surpassar il retgav da l'agricultura.
- |3 Il lavuratori sto sa chattar en in edifiz existents tar il center da gestiun.
- |4 Il mainagestiun sto manar sez il lavuratori e na dastga engaschar naging. La scolaziun e la qualificaziun specifica correspondentia ston esser avant maun.
- |5 Nagins interess predominants na dastgan s'opponer al project (p.ex. zona da privel 1).

Exempel «cas privilegià»

| Durmir en il strom (agroturissem)

In stretg connex cun l'agricultura è avant maun. Da la dependenza da las entradas supplementaras dastgi vegnir desistì.

- |1 In manaschi agricul tenor l'art. 7 LDFP è avant maun.
- |2 Il retgav da la purschida agroturistica na dastga betg surpassar il retgav da l'agricultura.
- |3 Ils giasts ston da princip vegnir collocads en edifizis existents tar il center da gestiun, excepziunalmain dastgan vegnir realisads edifizis annexs da max. 100 m².
- |4 Il mainagestiun maina sez la purschida agroturistica. Per quest intent po el engaschar persunal supplementar fin ad in grad d'occupaziun da 50 %.
- |5 Nagins interess predominants na dastgan s'opponer al project (p.ex. zona da privel 1).

Survista da las premissas per la permissiun

Cunfinaziun	Cas normal (senza stretg connex cun l'agricultura)	Cas privilegià (cun stretg connex cun l'agricultura)
Exempels	Lavuratori da maschinas agriculas (art. 40 al. 2. OPT)	Durmir en il strom, agroturissem (art. 40 al. 3. OPT)
Premissas per la permissiun	Manaschi agricul constatà (1,0 FLS). Da realisar tar il center da gestiun.	
	Necessitad da cumprovar la dependenza da las entradas supplementaras. Il MABA sto vegnir manà tar il center da gestiun e na dastga betg predominar la cultivaziun agricula vertenta. Persunal supplementar na dastga betg vegnir engaschè.	Nagina necessitad da cumprovar la dependenza da las entradas supplementaras. Il MABA sto vegnir manà tar il center da gestiun e na dastga betg predominar la cultivaziun agricula vertenta. Persunal supplementar dastga vegnir engaschè (almain 50 % da la lavur resultanta sto vegnir prestada da la famiglia da purs).
Mesiras architectonicas admissiblas	Midadas d'intent parzialas e complettas èn pussaivlas. Mesiras architectonicas a l'intern ch'èn necessarias per il MABA.	
		Sch'ils edifizis e stabiliments existents na disponan da nagina u da pouca piazza, pon vegnir permess edifizis annexs u construcziuns moviblas fin ad ina surfatscha da 100 m². Excepziunalmain pon er vegnir endrizzads edifizis che vegnan piazzads libramain, sco p.ex. tendas e «podhouses», sch'els n'èn betg colliads duraivlamain cun il terren.
Chaussas spezialas	In MABA è suttemess al scumond da la partiziun reala e da fragmentar parcelas tenor la LDFP. Ina menziun en il register funsil è necessaria. L'autorità da construcziun controlla sporadicamain, sche las premissas per la permissiun da construcziun èn ademplidas.	

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema MABA stattan a disposiziun en il **«Mussavia per l'agroturissem en il Grischun»** (2012) resp. en il **«Fegl d'infurmaziun tar l'agroturissem»** (2012) ed èn d'obtegnair tar il UST u tar il servetsch da cussegliaziun dal CFCA Plantahof resp. tar il UAG. En mintga cas vegni recumandà da laschar examinar ordavant ils projects correspundents da la vischnanca e dal UST avant che la dumonda da construcziun vegn inoltrada.



Acla sin la Muntogna da Schons

Midadas d'edifizis e da stabiliments existents

Edifizis d'abitar dal dretg vegl ed edificis dal dretg spezial (construids avant l'onn 1972)

Art. 24c LPT / art. 41, 42 e 43a OPT

Champ d'applicaziun

La norma da la garanzia d'existenza da l'art. 24c LPT regla la renovaziun, la midada d'intent e l'engrondiment moderà resp. la demoliziun e la reconstrucziun (garanzia d'existenza extendida) d'edifizis e da stabiliments che cuntrafan a la zona e che pon anc vegnir utilisads conform a l'intent. Latiers tutgan edificis e stabiliments che:

- èn vegnids construids u midads legalmain avant il 1. da fanadur 1972 (emprima separaziun da territori da construcziun e da territori betg surbajegiabel en consequenza da la lescha federala davart la protecziun da las auas da l'onn 1971 [vLPAC]);
- èn vegnids permess avant il 1. da fanadur 1972 tenor il dretg spezial (p.ex. edificis da militar, edificis forestals);

- èn vegnids permess e construids tranter il 1. da fanadur 1972 ed il 1. da schaner 1980, ed il territori pertutgà era cumpiglià d'in project general da chanelisaziun (PGC) resp. correspundeva a las prescripziuns dal conclus federal dals 17 da mars 1972 davart las mesiras urgentas sin il champ da la planisaziun dal territori (CMP); u
- èn vegnids attribuids per l'emprima giada al territori betg surbajegiabel en il rom d'ina midada posteriura da la planisaziun d'utilisaziun.

Tar il champ d'applicaziun da l'art. 24c LPT tutgan **cunzunt edificis abitads permanentamain che na vegnan betg pli utilisads da l'agricultura u edificis abitads temporarmain ed aclas**. Betg tar il champ d'applicaziun da l'art. 24c LPT na tutgan percenter edificis e stabiliments agriculs isolads e nunabitads (edifizis d'economia vids tenor l'art. 41 al. 2. OPT).

Premissas per la permissiun da construcziun

Projects tenor quest artitgel vegnan permiss, sche las suandantas premissas èn ademplidas:

- | Ils edifizis e stabiliments ston esser vegnids **construids u midads legalmain**, q.v.d. da lur temp ston els esser vegnids construids u midads en concordanza cun il dretg material (e formal). Edifizis e stabiliments construids u midads illegalmain n'han nagina garanzia d'existenza extendida. Sche quai è tolerà legalmain (art. 94 al. 4 LPTGR), pon ussa tals objects vegnir mantegnids u reparads en il rom da lur durada da vita ordinaria.
- | Ils edifizis e stabiliments ston esser **utilisabels conform a l'intent**. Decisiv è, sch'els pon anc vegnir utilisads conform a l'intent oriund. In indizi en quest connex è, sche l'edifiziu u il stabiliment è vegnì mantegnì adina puspè, quai che documentescha l'interess per la cuntinuitad da l'edifiziu u dal stabiliment. Almain la construcziun purtanta da l'edifiziu u dal stabiliment sto esser intacta per gronda part (supplementarmain tar edifizis d'abitar: tetg, palantschieu, roms dals ischs e da las fanestras sco er installaziuns da la cuschina e per cuschar).
- | Ils **tratgs essenzials da l'identitad** da l'edifiziu u dal stabiliment inclusiv da lur conturns ston vegnir **mantegnids**. En consideraziun da tut las circumstanzas sto l'identitad da l'existent e dal planisà vegnir giuditgada areguard ils aspects da l'object e da ses conturns ch'èn impurtants ord vista da la planisaziun dal territori (engrondiments da la surfatscha utilisada e dal volumen, apparientscha exteriura, custs da midada da construcziun e.u.v.).

Pertutgads èn principalmain midadas d'utilisaziun fatgas a l'intern da l'edifiziu, midadas da construcziun u mesiras per augmentar il confort, engrondiments da la surfatscha utilisada (midadas dal volumen en general), autras midadas da l'apparientscha exteriura vi

dal tetg, vi da las fatschadas ed en ils conturns che han novas consequenzas per l'urden d'utilisaziun, per l'avertura e per l'ambient.

Per **planisar e realisar** edifizis e stabiliments ston vegnir resguardads principalmain ils suandants **trais puncts**:

- **Il mantegniment da l'identitad areguard la dimensiun da la surfatscha utilisada (engrondiment moderà)**

En cas d'in engrondiment **entaifer l'edifiziu** na dastga la SAB betg vegnir engrondida per dapli che max. **60 %** areguard il di da referenza (per regla il 1. da fanadur 1972) (art. 42 al. 3 lit. a OPT). **Excepciunalmain** po l'engrondiment succeder er **ordaifer il volumen da l'edifiziu per in'utilisaziun moderna per intents d'abitar** (criteri: pussaivladad objectiva da dar en locaziun u da vender l'object, nagins pretensiuns da luxus), per ina **sanaziun energetica** (p.ex. izolaziuns, implants solars) u per **megliarar l'integraziun dals edifizis e dals stabiliments en la cuntrada** (p.ex. eliminaziun d'elements disturbants) (art. 24c al. 4 LPT). En quest cas na dastga l'engrondiment surpassar ni **30 %** ni 100 m² areguard la summa da la SAB e da la SACB, ed engrondiments che han lieu a medem temp entaifer il volumen da l'edifiziu vegnan quintads mo per la mesadad (art. 42 al. 3 lit. b OPT).

- **Il mantegniment da l'identitad areguard il gener da l'utilisaziun**

Midadas d'intent cumpletas d'ina da las categorias d'utilisaziun principalas (abitar, agricultura, mastergn) ad in'autra categoria na vegnan betg en consideraziun. Las **utilisaziuns respectivas (avant e suenter)** ston esser **cumparegliablas** areguard lur gener ed areguard l'intensitad sut l'aspect da las immissiuns chaschunadas (avant abitar, suenter abitar; avant deposit agricul, suenter deposit betg agricul; e.u.v.).

Ina restricziun speziala exista areguard la midada d'utilisaziun d'edifizis abitads mo temporarmain en territoris abitads temporars (aclas). La midada d'utilisaziun d'ina **chamona d'acla ad in edifizis abitads permanentamain** n'è **betg admissibla** – il gener e l'intensitad da l'utilisaziun n'èn betg pli cumparegliabels en quest cas.

- **Il mantegniment da l'identitad areguard l'aspect exteriur e las consequenzas per l'urden d'utilisaziun, per l'avertura e per l'ambient**

La furma da basa da l'edifizis sco er la furma dal tetg, da las fatschadas e dals conturns caracteriseschan principalmain l'aspect exteriur da l'edifizis. L'apparientscha exteriura sa distinga ultra da quai tras la structura architectonica e tras la materialisaziun (incl. tscherna da colurs), tras las averturas e tras spezialitads sco p.ex. lautgas ed autras construcziuns annexas ed accessoricas (bargias u chaussas sumegliantas). Per ademplir la pretensiun d'identitad ston las **mesiras architectonicas s'orientar tenor quests elements e tenor questas caracteristicas pregnantas da l'edifizis**. Intervenziuns che han consequenzas positivas per l'apparientscha da l'edifizis u dal stabiliment èn permessas.

| Plinavant na dastga l'edifizis u il stabiliment betg pli vegnir duvrà per l'intent vegl che correspundeva a la zona. Il project na dastga **betg avair per consequenza in edifizis cumpensatoric**. L'avertura dastga vegnir **extendida** mo minimalmain, e la **cultivaziun agricola** dals bains immobigliars vischins na dastga **betg vegnir restrenschida**.

| La finala na dastgan **nagins interess predominants s'opponer** al project da construcziun (zona da privel 1, protecziun da l'aua sutterrana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la cuntrada, protecziun da la natira, interess dal gaud e.u.v.).

Particularitads

Sco **renovaziuns** valan mesiras architectonicas che repareschan u mantegnan (reparaturas en tscherts puncts, mantegniment, en il senn d'in mantegniment da la valor) u moderniseschan in edifizis (adattaziun als basegns dal temp, en il senn d'in augment da la valor), senza midar essenzialmain la dimensiun, l'aspect u la destinaziun. **Engrondiments moderads** da las surfatschas utilisadas (entaifer u ordaifer il volumen da l'edifizis) ston avair lieu en il rom da la regulaziun da 60/30 %. I n'exista dentant **nagin dretg d'ina utilisaziun cumpletta**, perquai che la pretensiun d'identitad sto vegnir ademplida en moda cumplessiva (gener da l'utilisaziun, aspect exteriur e consequenzas). Il volumen da l'edifizis dastga vegnir **demoli e reconstrui** mo uschenavant, ch'el cumpiglia la surfatscha existenta plus in engrondiment da max. 30 % (resp. per max. 100 m²). Per motivs objectivs po vegnir permess er in spustament minimal dal lieu (p.ex. in nov lieu ordaifer las zonas da privel).

En ils documents da la dumonda da construcziun ston vegnir cumprovads il basegn necessari per l'entir project da construcziun sco er ils singuls elements (utilisaziun, avertura). Per **calcular la SAB e la SACB** è decisiv il **mussavia «Calculaziun da la surfatscha d'auzada»** (2014).

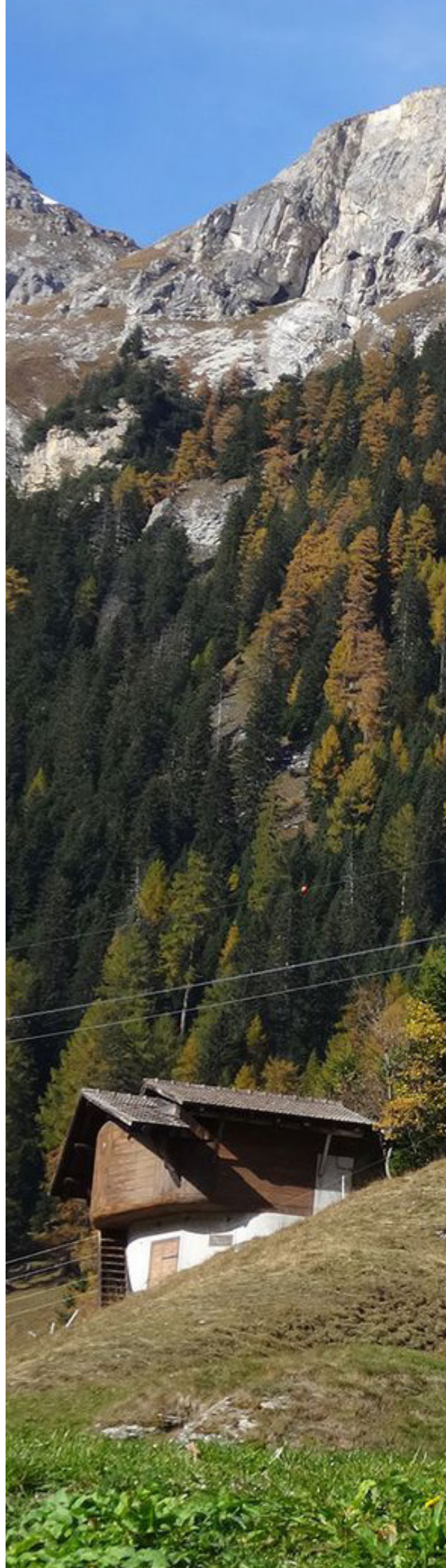
In dretg general sin in access charrabel e sin in'avertura cun conducts d'ovra n'exista betg. **Stabiliments d'avertura** existents, sco vias, sendas, stabiliments d'aua e d'aua persa sco er indrizs electricis, dastgan vegnir **renovads** e per regla vegnir **engrondids minimalmain**. Cun engrondiment minimal èn manegiadas cumplettaziuns minimalas da l'avertura ch'èn excepziunalmain permessas (p.ex. engrondiments **da pitschna distanza**, i na resultan **naginas consequenzas essenzialas** per il spazi e per l'ambient). En mintga cas ston tut ils **custs d'infrastructura** vegnir surpigliads dal proprietari.

Per la **concepziun dals conturns** vala il **cumond da retegnientscha**. Da princip vegn en dumonda in applaniment per ina piazza da seser sin ina surfatscha limitada cun midadas minimalas dal terren. Sche mirs da sustegn èn indispensabels per mantegnair l'edifizis u il stabiliment, ston quels per regla vegnir realisads

sco mirs sitgs, per motivs statics eventualmain vegnir emplenids cun betun u cun cement, ed igl è da duvrar crappa tipica per il lieu. Recumandaziuns per concepì ils conturns èn descrittas ed illustradas en il **mussavia «Concepziun dal conturn EOZ»** (2017).

Sch'i n'è betg cunvegnent (distanza memia gronda, lavurs da construcziun memia charas, impediments insuperabels) u betg pretendibel (custs da coliaziun memia sproporziunads en relaziun cun ils custs totals da construcziun) da colliar in edifizis d'abitar cun la chanelisaziun, sto l'**aua persa chasana** vegnir **allontanada en autra moda conform a la protecziun da las auas** (serenera pitschna, emplunada en in foss senza scul cun laschar transportar davent il material da temp en temp, tualetta da campadi tar edifizis abitads temporarmain fitg periferics). Infurmaziuns davart l'allontanament da l'aua persa èn cuntegnidas sin il **«Fegl d'infurmaziun davart la planisaziun, la construcziun e la gestiun da stabiliments d'aua persa»** dal UNA (2014). I vegn recumandà da far ordavant scleriments tar il UNA.

Projects en il gaud u en proxima vischinanza dal gaud (en spezial en cas d'anteriurs edifizis forestals) èn suttaless a la legislaziun forestala e ston vegnir sclerids ordavant cun l'inschigner forestal regional cumpetent dal UGP e cun il guardiaselvaschina cumpetent dal UCP.

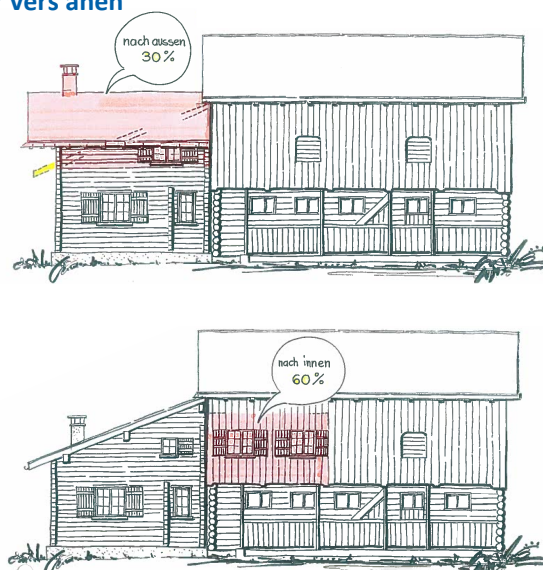




Survista da las premissas a maun da l'exempel «edifizi d'abitar» (guardar tabella a dretga)

Per pudair renovar in edifizis d'abitar che cuntrafa a la zona tenor l'art. 24c LPT, per pudair midar ses intent, l'engrondir moderadamain u per pudair demolir e reconstruir quest edifizis ston esser ademplidas principalmain las suandantas premissas per la permissiun.

Skizza cun in exempel d'in engrondiment vers anora / vers anen



Skizza cun in exempel d'in spustament minimal dal lieu



Ulteriuras infurmaziuns davart il tema art. 24c LPT èn d'obtegnair tar il UST. En mintga cas vegni recumandà da laschar examinar ordavant ils projects correspundents da la vischnanca e dal UST avant che la dumonda da construcziun vegn inoltrada.

Midadas d'intent e mesiras architectonicas a maun da l'exempel «edifizi d'abitar»		
Premissas generalas L'edifizi d'abitar è sutmess a la garanzia d'existenza, q.v.d. i sa tracta d'in edificzi d'abitar construi legalmain u midà tenor il dretg vegl (l'onn da construcziun è enconuscent e/u permissiuns da pli baud èn avant maun [stadi da referenza per regla avant il 1. da fanadur 1972]). L'interess nuninterrut per la cuntinuità è documentà (l'edifizi d'abitar è vegnì mantegnì ed utilisà adina puspè e vardaivlamain), ed il mument da l'inoltraziun da la dumonda da construcziun è l'edifizi d'abitar utilisabel conform a l'intent (la construcziun purtanta, il tetg, il palantschieu, ils roms dals ischs e da las fanestras sco er las installaziuns da la cuschina e per cuschinar èn per gronda part intacts).		
Project:	Pussaivladads (architectonicas):	Per tut ils projects vala:
Renovaziuns	Permess è il suandant: Reparaziuns/ mantegniments (reparaturas en tscherts puncts, mantegniment, en il senn d'in mantegniment da la valur) e modernisaziuns (adattaziun als basegns dal temp, en il senn d'in augment da la valur). Permess è ultra da quai il suandant: La demoliziun parziala e la reconstrucziun (uschenavant che mo circa 1/3 da la substanza architectonica veglia vegn midada) ed in remplazzament specific (allontanament e reconstrucziun da la construcziun da lain cun remplazzar singuls lains).	Ils tratgs essenzials da l'identitad da l'edifizi existent inclusiv dals conturns ston vegnir mantegnids. Il mantegniment da l'identitad vegn giuditgà en consideraziun da tut las circumstanzas (engrondiments da la surfatscha utilisada e dal volumen, apparientscha exteriura, custs da midada da construcziun e.u.v.).
Midadas d'intent	Las utilisaziuns respectivas (avant e suenter) ston esser cumparegliablas areguard lur gener ed areguard l'intensitad da l'utilisaziun sut l'aspect da las immissiuns chaschunadas. Exempels èn: • La midada d'in edificzi abità permanentamain ad in edificzi abità temporarmain (chasa da vacanzas) è permessa. • La midada d'in edificzi agricul abità permanentamain ad in edificzi betg agricul abità temporarmain (chasa da vacanzas) è permessa. • La midada d'ina acla ad in edificzi abità permanentamain è inadmissibla!	Midadas vi da l'apparientscha exteriura ston s'orientar tenor ils elements e tenor las caracteristicas pregnantas da l'edifizi. Midadas dastgan vegnir fatgas per: • in utilisaziun moderna per intents d'abitar (criteri: pussaivladad objectiva da dar en locaziun u da vender l'object, naginas pretensiuns da luxus); u • ina sanaziun energetica (p.ex. izolaziuns, implants solars); u • meglierar l'integraziun en la cuntrada (p.ex. eliminaziun d'elements disturbants).
Engrondiment entaifer il volumen existent	In'extensiun da la SAB fin max. + 60 % è da princip permessa (stadi da referenza per regla il 1. da fanadur 1972). La montascha d'isolaziuns exteriuras vala sco engrondiment entaifer il volumen existent.	Il project na dastga betg avair per consequenza in edificzi cumpensatoric.
Engrondiment ordaifer il volumen existent	In'extensiun da la summa da la SAB e da la SAcB fin max. + 30 % resp. max. 100 m² è da princip permessa (stadi da referenza per regla il 1. da fanadur 1972). Engrondiments che han lieu a medem temp entaifer il volumen da l'edifizi vegnan quintads mo per la mesadad.	Mo pitschnas extensiuns da l'avertura èn permessas (ils custs vegnan surpigliads dal proprietari). La cultivaziun agricula dals bains immobigliars vischins na dastga betg vegnir restrenschiada.
Demoliziun/reconstrucziun	La reconstrucziun da la SAB e da la SAcB fin max. + 30 % resp. max. 100 m² è da princip permessa (stadi da referenza per regla il 1. da fanadur 1972). In spustament minimal dal lieu è pussaivel mo per motivs objectivs (p.ex. in nov lieu ordaifer las zonas da privel). Il mument da la demoliziun resp. il mument da la destrucziun era l'edifizi d'abitar anc utilisabel conform a l'intent.	Nagins interess predominants opposts na dastgan esser avant maun (zona da privel 1, protecziun da l'aua sutterrana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la cuntrada, protecziun da la natira, interess dal guaud e.u.v.).



Midadas d'edifizis e da stabiliments existents

Edifizis d'abitar dal dretg nov per l'utilisaziun inconfurma a la zona (construids suenter l'onn 1972)

Art. 24d al. 1 LPT/ art. 42, 42a e 43a OPT

Champ d'applicaziun

La norma da la garanzia d'existenzada l'art. 24d al. 1 LPT regla **la renovaziun, la midada d'intent e l'engrondiment moderà a l'intern d'edifizis d'abitar agriculs dal dretg nov** ch'èn anc utilisabels conform a l'intent, cun ils stabiliments accessorics appartegnents che duain vegnir utilisads per intents betg agriculs.

Tar il champ d'applicaziun tutgan unicamain edifizis d'abitar agriculs (edifizis abitads permanentamain e temporarmain) ch'èn vegnids construids legalmain pir suenter la midada da dretg decisiva (per regola il 1. da fanadur 1972). Tenor il **princip «Abitar resta abitar»** pon utilisaziuns per intents d'abitar betg agriculs vegnir permessas en tals edifizis d'abitar dal dretg nov che han ina garanzia d'existenza, sche la sostanza dals edifizis d'abitar è mantegnida.

Premissas per la permissiun da construcziun

Projects da construcziun che pertutgan edifizis d'abitar agriculs dal dretg nov vegnan permess, sche:

- | l'edifizi d'abitar cun ils stabiliments accessorics appartegnents na vegn – considerà objectivamain – **betg pli duvrà per l'intent agricul vertent** (cumprova necessaria a maun d'in giudicament agricul), q.v.d. l'**utilisaziun inconfurma a la zona** da l'edifizi d'abitar na dastga pli tard **betg chaschunar in edifizis cumpensatoric** (in auter edifizis d'abitar agricul);
- | l'**aspect exterior** e la **structura architectonica** na vegnan **betg midads** essenzialmain (permessas èn mo adattaziuns minimalas u meglieraziuns da l'aspect exterior e da la structura architectonica);

| mo in **engrondiment minimal da l'avertura existenta** è necessari (tut ils custs d'infrastructura che resultan en connex cun la midada da l'edifizis d'abitar ston vegnir surpigliads dal proprietari);

| la **cultivaziun agricola** dal bain immobigliar vischin na vegn **betg restrensida** (clasiras fixas, stabiliments al liber sco batschigl da nudar e chaussas sumegliantas sco er emplantaziuns betg dal lieu n'èn betg pussaivels); e

| **nagins interess predominants opposts n'èn avant maun** (zona da privel 1, protecziun da l'aua sutterrana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la cuntrada, protecziun da la natira e.u.v.).

Particularitads

En cas da midadas d'utilisaziun d'edifizis d'abitar agriculs dal dretg nov n'èsi betg mo admissibel da far lavurs da renovaziun, mabain er engrondiments e midadas da construcziun inevitablas. **Engrondiments** ston da princip vegnir realisads **entaifer il volumen da l'edifizis**, ma il potenzial d'engrondiment maximal è limità tras la **regulaziun da 60 %** tenor l'art. 42 al. 3 lit. a OPT.

Excepziunalmain pon vegnir permessas **construcziuns annexas** minimalas ch'èn indispensablas per in'utilisaziun moderna per intents d'abitar (p.ex. in'annexa per las stgalas per motivs da la polizia da lieu ubain indrizs sanitaris u indrizs da stgaudar per motivs da l'igièna d'abitar resp. per motivs energetics). La **demoliziun e la reconstrucziun** èn admissiblas **sunter ina destrucziun tras forza superiura**. Ina demoliziun ed ina reconstrucziun sin basa voluntara n'èn betg pussaivlas.

Tut las mesiras architectonicas concernent l'edifizis, ils conturns e l'avertura s'orienteschan tenor **ina interpretaziun severa da las regulaziuns d'identitad e da las particularitads da l'art. 24c LPT e da l'art. 42 OPT** (cf. las premissas per la permissiun da construcziun concernent l'identitad e

las particularitads sut «Edifizis d'abitar dal dretg vegl ed edifizis dal dretg spezial (construids avant l'onn 1972)»). Quai èn:

- Il **mantegniment da l'identitad areguard la dimensiun** da la surfatscha utilisada (da princip senza engrondiment vers anora).
- Il **mantegniment da l'identitad areguard il gener da l'utilisaziun** (mo abitar, nagina autra utilisaziun pussaivla).
- Il **mantegniment da l'identitad areguard l'aspect exterior e las consequenzas** per l'urden d'utilisaziun, per l'avertura e per l'ambient (tranter auter avertura moderna resp. allontanament da l'aua persa conform a la protecziun da las auas, concepziun dals conturns conform al lieu).

En ils documents da la dumonda da construcziun ston vegnir cumprovads il basegn necessari per l'entir project da construcziun sco er ils singuls elements (utilisaziun, avertura). Per **calcular la SAB e la SAcB** è decisiv il **mussavia «Calculaziun da la surfatscha d'auzada»** (2014).

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema edifizis d'abitar dal dretg nov tenor l'art. 24d al. 1 LPT èn d'obtegnair tar il UST. En mintga cas vegni recumandà da laschar examinar ordavant ils projects correspundents da la vischnanca e dal UST avant che la dumonda da construcziun vegn inoltrada.



Frunt, Val S. Pieder

Midadas d'edifizis e da stabiliments existents

Edifizis e stabiliments degns da vegnir protegids resp. protegids (regulaziun speziala)

Art. 24d al. 2 LPT / art. 43a OPT

Champ d'applicaziun

La norma la garanzia d'existenza da l'art. 24d al. 2 LPT regla la **midada cumpletta da l'intent (midada d'utilisaziun) d'edifizis e da stabiliments che han ina garanzia d'existenza e ch'èn mess sut protecziun**, uschia che lur mantegniment sto vegnir garantì.

Mesiras architectonicas èn permessas en ina dimensiun minimala, uschenavant ch'ellas correspundan a las finamiras ed a las ordinaziuns da protecziun ch'èn necessarias sin basa dal fatg che quests objects èn sut protecziun.

Premissas per la permissiun da construcziun

Midadas d'utilisaziun e projects da construcziun che pertutgan edificis e stabiliments protegids vegnan permiss, sche:

- | **l'edifici u il stabiliment è – mesirà cun l'atgna valur** (tipologia d'edifici, vegliadetgna, valur da raritad, stadi e.u.v.) – vegnì renconuschì sco **degn da vegnir protegi** ed è vegnì **mess sut protecziun** tras in'autorità cumpetenta (sur la planisaziun locala u tras ina procedura EOZ; infurmaziuns pli detagliadas davart metter sut protecziun in object guardar qua sutvart sut particularitads);
- | **il mantegniment permanent** da l'edifici po vegnir **garantì mo tras la midada d'utilisaziun** (en spezial areguard la finanziaziun dal mantegniment da l'edifici u dal stabiliment vertent);
- | l'edifici u il stabiliment na vegn – considerà objectivamain – betg pli duvrà per l'intent vertent (cumprova necessaria), q.v.d. la **nova utilisaziun** na dastga pli tard **betg chaschunar in edificis cumpensatoric** (in auter edificis u stabiliment sumegliant);
- | **l'aspect exterior** e la **structura architectonica** na vegnan **betg midads** essenzialmain (permessas èn mo adattaziuns minimalas u meglieraziuns da l'aspect exterior e da la structura architectonica en il rom da las finamiras e da las ordinaziuns da protecziun);
- | mo in **engrondiment minimal da l'avertura existenta** è necessari (tut ils custs d'infrastructura che resultan en connex cun la midada da l'edifici u dal stabiliment ston vegnir surpigliads dal proprietari);
- | la **cultivaziun agricola** dal bain immobigliar vischin na vegn **betg restrenschiada** (clasiras fixas, stabiliments al liber sco er emplantaziuns betg dal lieu n'èn betg pussaivels); e
- | **nagins interess predominants opposts n'èn avant maun** (zona da privel 1, interess da protecziun dals edificis, protecziun da l'aua sutterrana, protecziun da las auas da surfatscha e.u.v.).

Particularitads

Decisiva per metter sut protecziun in edificis u in stabiliment è sia atgna valur degna da vegnir protegida, uschia che l'art. 24d al. 2 LPT po vegnir applitgà unicamain per **raritads cumprovadas da la tgira da monuments**.

En la gronda part dals cas ha lieu ina midada da l'utilisaziun ed ina renovaziun d'edificis protegids a favur d'ina utilisaziun per intents d'abitar. **Engrondiments vers anora n'èn da princip betg pussaivels**. L'entira utilisaziun sto vegnir piazzada entaifer il volumen da l'edifici existent. Mesiras architectonicas vegnan limitadas là, nua ch'ellas stattan en cuntradiziun cun la dignità da protecziun e cun la finamira da protecziun da l'edifici u dal stabiliment. En mintga cas sto vegnir consultada la **cussegliaziun chantunala da construcziun e da furmaziun. La demoliziun e la reconstrucziun èn exclusas** (cun resalva da tschertas reconstrucziuns parzialas necessarias).

En ils documents da la dumonda da construcziun ston vegnir cumprovads il basegn necessari per l'entir project da construcziun sco er ils singuls elements (utilisaziun, avertura). Per eventualmain **calcular la SAB e la SAcB** po vegnir consultà il **mussavia «Calculaziun da la surfatscha d'auzada»** (2014).

Sch'i n'è betg cunvegnet (distanza memia gronda, lavurs da construcziun memia charas, impediments insuperabels) u betg pretendibel (custs da colliaziun memia sproporziunads en relaziun cun ils custs totals da construcziun) da colliar in edificis d'abitar protegì cun la chanalisaziun, sto l'**aua persa chasana** vegnir **allontanada en autra moda conform a la protecziun da las auas** (serenera pitschna, emplunada en in foss senza scul cun laschar transportar davent il material da temp en temp). Infurmaziuns davart l'allontanament da l'aua persa èn cuntegnidas sin il **«Fegl d'infurmaziun davart la planisaziun, la construcziun e la gestiun da stabiliments d'aua persa»** dal UNA (2014). I vegn recumandà da far ordavant scleriments tar il UNA.

Las pussaivladads per metter sut protecziun in edifizis u in stabiliment

In object sto vegnir mess sut protecziun tras l'autorità cumpetenta. Quai vul dir che l'edifizis respectiv n'è betg mo materialmain degn da vegnir protegì, mabain sto er esser vegnì mess formalmain sut protecziun tras l'autorità chantunala responsabla en ina procedura formala. La protecziun da monuments è chausa dals chantuns, uschia ch'il dretg chantunal è decisiv per metter formalmain sut protecziun in object. En il chantun Grischun datti duas pussaivladads per metter formalmain sut protecziun in object:

- **Metter sut protecziun in object en la procedura dal plan d'utilisaziun (cas normal)**

En il rom da lur **planisaziun locala (plan general da furmaziun)** pon las vischnancas fixar ils edifizis e stabiliments degns da vegnir protegids – entaifer ed ordaifer las zonas da construcziun – sco objects protegids, suenter che quels èn vegnids eruids a maun d'ina analisa da l'abitadi e d'in inventari dals edifizis. Mess sut protecziun vegn in object en quest cas tras la regenza, ch'è cumpetenta per approvar planisaziuns localas. Tals objects ston vegnir mantegnids e dastgan vegnir midads en il rom d'ina procedura per la permissiun da construcziun (ordaifer las zonas da construcziun: procedura EOZ) mo en il senn da las finamiras e da las ordinaziuns da protecziun da l'autorità cumpetenta (tgira chantunala da monuments).

- **Metter sut protecziun in object en la procedura EOZ (excepziun)**

En il rom d'ina **dumonda EOZ** resp. d'ina procedura EOZ po il proprietari dumandar che l'utilisaziun d'in object vegnia midada e che quest object vegnia mess sut protecziun. Il UST surdat la dumonda EOZ a la tgira chantunala da monuments (TM), che giuditgescha la dignità da protecziun da l'edifizis e che formulescha las finamiras e las ordinaziuns da protecziun. Per metter sut protecziun l'object vegn lura fatga ina **cunvegna da protecziun da dretg public** tranter il UST, la TM, la vischnanca ed il proprietari. Sin basa da quai vegn concedida la permissiun EOZ tras il UST resp. la permissiun da construcziun tras la vischnanca. La regenza

metta lura sut protecziun l'edifizis en il rom d'in conclus da la regenza. Il fatg ch'in object è vegnì mess sut protecziun vegn remartgà en il register funsil sco **restricziun da la proprietad da dretg public**. Tals objects ston medemamain vegnir mantegnids e dastgan vegnir midads mo en il senn da las finamiras e da las ordinaziuns da protecziun da l'autorità cumpetenta (TM).

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema midadas d'utilisaziun e metter sut protecziun objects tenor l'art. 24d al. 2 LPT èn d'obtegnair tar il UST u tar la tgira chantunala da monuments (TM). En mintga cas vegni recumandà da laschar examinar ordavant ils projects correspondents da la vischnanca e dal UST avant che la dumonda da construcziun vegn inoltrada.





Midadas d'edifizis e da stabiliments existents

Tegnair animals sco hobi

Art. 24e LPT / art. 42b e 43a OPT

Champ d'applicaziun

Ina tagnida d'animals sco hobi è avant maun, sch'ils animals vegnan tegnids en il rom d'ina **agricultura commerciala, betg orientada al retgav che vegn pratigada durant il temp liber (< 0,20 forzas da lavur da standard [FLS])**. Novs edifizis e stabiliments èn da princip inadmissibels; permessas vegnan unicamain mesiras architectonicas minimalas entaifer edifizis betg abitads che han ina garanzia d'existenza, en ils conturns da tals edifizis u parts da tals (**stallas vidas**).

Premissas per la permissiun da construcziun

Midadas d'utilisaziun e projects da construcziun per tagnair animals sco hobi vegnan permiss, sche:

- | l'edifizis d'economia è anc **utilisabel conform a l'intent**;
- | l'edifizis na vegn – considerà objectivamain – **betg pli duvrà per l'intent vertent** (cumprova

necessaria a maun d'in giudicament agricul), q.v.d. la **nova utilisaziun** na dastga pli tard **betg chaschunar in edifizis cumpensatoric** (in auter edifizis d'economia);

- | **ils animals vegnan tegnids sco hobi d'in edifizis d'abitar vischin anora** (i dastgan vegnir tegnids mo tants animals, sco quai ch'il possessur d'animals po tgirar sez da l'edifizis d'abitar anora);
- | **l'aspect exteriur e la structura architectonica** na vegnan **betg midads** essenzialmain (permessas èn mo adattaziuns minimalas u meglieraziuns da l'aspect exteriur e da la structura architectonica);
- | mo in **engrondiment minimal da l'avertura existenta** è necessari (tut ils custs d'infrastructura che resultan en connex cun la midada da la stalla ston vegnir surpigliads dal proprietari);

| la **cultivaziun agricola** dal bain immobigliar vischin **na vegn betg restrenschi**; e

| **nagins interess predominants opposts n'èn avant maun** (zona da privel 1, protecziun da l'aua sutterrana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la cuntrada, protecziun da la natira e.u.v.).

Particularitads

Per tegnair animals sco hobi vegnan en dumonda unicamain **stallas e remisas** che han pers lur funcziun. Engrondiments e reconstrucziuns n'èn da princip betg pussaivels.

Stabiliments reversibels al liber pon per regla vegnir permess mo, uschenavant ch'els èn necessari per tegnair ils animals conform a lur natira. Sco stabiliments al liber valan **areals per tutta aura** (150 m² per chaval, max. 800 m²), **paddocks, ladimers** u **saivs**. Betg sco tals na valan circuls da lonschar, piazzas da chavaltgar u d'exercitar e sustas sin pastgiras. Ils stabiliments al liber na dastgan betg survegnir in tetg u ina paraid e ston vegnir piazzads en la vischinanza directa da la stalla.

Ils **indrizs da ladim** necessari (puschinera, ladimer e.u.v.) ston vegnir concepids e dimensiunads tenor la spezia ed il dumber d'animals, resguardond las pussaivladads da svidada (utilisaziun dal ladim).

Las **directivas FAT** da l'institut federal da perscrutaziun per economia e tecnologia agrara Tànikon (FAT; da nov Agroscope) applitgables per giuditgar las immissiuns d'odurs da stallas ston vegnir resguardadas ed observadas.

Las stallas ston correspunder a las **prescripziuns davart la protecziun dals animals** respectivas tenor la legislaziun federala e chantunala davart la protecziun dals animals. Per las dimensiuns exactas da stallas e d'ulteriurs stabiliments è decisiva la **basa «Dimensiuns per systems da stallaziun»** dal Agroscope (2008).

Cunfinaziun tranter tegnida d'animals sco hobi e manaschi agricul

La cunfinaziun tranter ina tegnida d'animals sco hobi ed in manaschi agricul principal u accessoric sto adina vegnir giuditgada da cas a cas. Ils cunfins n'èn betg fixs. La giurisdicziun dal tribunal federal enumerescha criteris negativs che preschentan indizis per la nunesistenza d'in manaschi agricul e che laschan supponer ina tegnida d'animals sco hobi. Ils **criteris negativs** èn tranter auter:

- **Finamiras da gudogn e da retgav mancan**
Il manaschi n'è betg concepì per entradas mensilas che garanteschon l'existenza u na fa eventualmain nagin gudogn finanziar.
- **Nagina impundaziun da chapital essenzial e da forzas da lavur**
Ils meds vegnan impundids en ina dimensiun economica nunimpurtanta, e duraivlamain n'è l'impundaziun betg orientada a la rentabilitad.
- **La grondezza minimala d'in manaschi na vegn betg cuntanschida**
La grondezza minimala d'in manaschi agricul importa 0,20 forzas da lavur da standard (FLS). Pir a partir da 0,20 FLS exista da princip in dretg sin pajaments directs, che vegn mintgamai examinà dal UAG.
- **Il possessur d'animals n'ha betg las qualificaziuns u abilitads necessarias**
Il possessur d'animals n'ha betg ina scolaziun renconuschida sco pur u per tegnair ils animals respectivs.

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema tegnida d'animals sco hobi, en spezial davart la tegnida da chavals sco hobi, èn descrittas en il **mussavia «Chaval e planisaziun dal territori»** da l'uffizi federal da svilup dal territori (2011/2015) e vegnan dadas dal UST resp. dal servetsch da cussegliaziun dal CFCA Plantahof e dal UAG.



Salastrains, San Murezzan

Midadas d'edifizis e da stabiliments existents

Edifizis e stabiliments commerciaux (manaschis da produenziun, restaurants, hotels)

Art. 37a LPT / art. 43 e 43a OPT

Champ d'applicaziun

Edifizis e stabiliments commerciaux ordaifer las zonas da construcziun, ch'èn vegnids construids legalmain per regla avant il 1. da schaner 1980 (entrada en vigur da la LPT) resp. ch'èn daventads inconfurms a la zona dapi lura pervia da la midada dals plans d'utilisaziun, dastgan vegnir midads en lur intent e vegnir engrondids moderadamain (garanzia d'existenza extendida). Quai vala mo per **edifizis e stabiliments commerciaux activs** che pon vegnir attribuids ad in manaschi (manaschis da produenziun pli pitschens e mesauns u er restaurants ed hotels).

Premissas per la permissiun da construcziun

Midadas d'utilisaziun e projects da construcziun che pertutgan edifizis e stabiliments commerciaux vegnan permiss, sche:

- | i na resultan – tras la midada da l'intent e/u tras

l'engrondiment – **naginas novas consequenzas essenzialas per il territori e per l'ambient** e la nova utilisaziun n'è **betg inadmissibla tenor in auter relasch federal** (orientaziun commerciala inadmissibla, utilisaziun inadmissibla sco abitaziun secundara e.u.v.);

- | l'edifizis na vegn – considerà objectivamain – **betg pli duvrà per l'intent vertent** (cumprova necessaria), q.v.d. la **nova utilisaziun** na dastga pli tard **betg chaschunar in edifizis cumpensatoric** (in auter edifizis commercial);
- | midadas d'utilisaziun ed engrondiments han lieu **en il rom da la regulaziun da 30/60 % (engrondiment da max. 100 m²)** en il senn da l'art. 42 OPT (engrondiments da **passa 100 m²** dovran ina cumprova sin basa d'in **concept da gestiun**);

- | l'**aspect exteriur** e la **structura architectonica** na vegnan **betg midads** essenzialmain (permessas èn mo adattaziuns minimalas u meglieraziuns da l'aspect exteriur e da la structura architectonica);
- | mo in **engrondiment minimal da l'avertura existenta** è necessari (tut ils custs d'infrastructura che resultan en connex cun la midada da l'edifizi commercial ston vegnir surpigliads dal proprietari);
- | la **cultivaziun agricola** dal bain immobigliar vischin na vegn **betg restrenschiada** (la construcziun da stabiliments spazius al liber sco er emplantaziuns betg dal lieu n'èn da princip betg pussaivlas); e
- | **nagins interess predominants opposts n'èn avant maun** (zona da privel 1, protecziun cunter la canera, protecziun da l'aua sutterrana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la cuntrada, protecziun da la natira e.u.v.).

Particularitads

Il **di da referenza** per la midada admissibla da l'intent u per l'engrondiment admissibel d'edifizis e da stabiliments commercials sa drizza tenor la midada relevanta dals plans u dal dretg, tras la quala l'edifizis u il stabiliment è daventà inconform a la zona. Tut tenor il mument da sia construcziun legala e d'eventualas midadas legalas po quai esser il **1. da fanadur 1972**, il **1. da schaner 1980** u er **ina data posteriura** en consequenza da l'attribuziun dal bain immobigliar ad ina zona betg surbajegiabla. La fixaziun dal di da referenza vegn examinada e giuditgada **da cas a cas**.

Per pudair divergiar da la limita generala da l'engrondiment ordaifer il volumen da l'edifizis existent (max. 100 m²) ston vegnir mussà a maun d'in **concept da gestiun** ch'i n'è, sa basond sin **motivs objectivs da l'economia da manaschi**, betg pussaivel da cuntinuar cun il manaschi senza l'engrondiment vers anora (cun surpassar la limita da 100 m²). En quest connex duai vegnir mussà principalmain, co ch'il manaschi è vegnì administrà fin ussa e tge entradas totalas che han

puvè vegnir realisadas qua tras resp. **pertge ch'i vegn fatga ina tala restrutturaziun** che duai **garantir a lunga vista l'existenza dal manaschi commercial engrondì u restrutturà**.

Tut las **mesiras architectonicas** concernent l'edifizis, ils conturns e l'avertura **s'orienteschan tenor las regulaziuns d'identitad e tenor las particularitads da l'art. 24c LPT e da l'art. 42 OPT** (cf. las premissas per la permissiun da construcziun concernent l'identitad e las particularitads sut «Edifizis d'abitar dal dretg vegl ed edifizis dal dretg spezial [construids avant l'on 1972]»). Quai è:

- Il **mantegniment da l'identitad areguard la dimensiun** da la surfatscha utilisada (regulaziun da 30/60 % incl. excepziun sur 100 m²).
- Il **mantegniment da l'identitad areguard il gener da l'utilisaziun** (naginas novas consequenzas essenzialas).
- Il **mantegniment da l'identitad areguard l'aspect exteriur e las consequenzas** per l'urden d'utilisaziun, per l'avertura e per l'ambient (tranter auter avertura moderna resp. allontanament da l'aua persa conform a la protecziun da las auas, concepziun dals conturns conform al lieu).

Medemamain tenor las regulaziuns **da l'art. 24c LPT e da l'art. 42 OPT** sa drizzan **la demoliziun e la reconstrucziun**, ma engrondiments da passa 100 m² ordaifer il volumen da l'edifizis n'èn betg admissibels.

En ils documents da la dumonda da construcziun ston vegnir cumprovads il basegn necessari per l'entir project da construcziun sco er ils singuls elements (utilisaziun, avertura). Per **calcular la SAB e la SACB** è decisiv il **mussavia «Calculaziun da la surfatscha d'auzada»** (2014).

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema edifizis e stabiliments commercials èn d'obtegnair tar il UST. En mintga cas vegni recumandà da laschar examinar ordavant ils projects correspundents da la vischnanca e dal UST avant che la dumonda da construcziun vegn inoltrada.

Ulteriuras basas ed infurmaziuns

Relaschs giuridics impurtants

Cudesch da dretg grischun
(collecziun dals relaschs)
www.gr-lex.gr.ch

Dretg chantunal:

Constituziun dal chantun Grischun	(CC)	CS 131.226
Lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun	(LPTGR)	DG 801.100
Ordinaziun davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun	(OPTGR)	DG 801.110
Lescha per mantegnair e promover l'agricultura (lescha d'agricultura)		DG 910.000
Lescha introductiva tar la lescha federala davart la protecziun da las auas	(LCPA)	DG 815.100
Ordinaziun chantunala davart la protecziun da las auas	(OCPA)	DG 815.200
Lescha davart la protecziun da la natira e da la patria en il chantun Grischun	(LNPGR)	DG 496.000
Ordinaziun chantunala davart la protecziun da la natira e da la patria	(ONPGR)	DG 496.100
Lescha introductiva tar la lescha federala davart la protecziun da l'ambient	(LCPAmb)	DG 820.100
Ordinaziun chantunala davart la protecziun da l'ambient	(OCPAmb)	DG 820.110
Ordinaziun chantunala davart l'examinaziun ecologica	(OCEE)	DG 820.150
Lescha chantunala davart il guaud	(LCG)	DG 920.100
Lescha da meglieraziun dal chantun Grischun	(LMG)	DG 915.100
Lescha d'energia dal chantun Grischun	(LEG)	DG 820.200
Lescha davart la correcziun dals curs d'aua en il chantun Grischun	(LCCA)	DG 807.700
Lescha davart il dretg da las auas dal chantun Grischun	(LDAG)	DG 810.100
Lescha davart las vias dal chantun Grischun	(LVias)	DG 807.100
Lescha davart la giurisdicziun administrativa	(LGA)	DG 370.100
Ordinaziun davart l'organisaziun da la dretgira administrativa	(ODA)	DG 173.300

Dretg federal:

Constituziun federala da la Confederaziun svizra	(Cst.)	CS 101
Lescha federala davart la planisaziun dal territori	(LPT)	CS 700
Ordinaziun federala davart la planisaziun dal territori	(OPT)	CS 700.1
Lescha federala davart las abitaziuns secundaras (lescha davart las abitaziuns secundaras)	(LAS)	CS 702
Lescha federala davart il dretg funsil puril	(LDFP)	CS 211.412.11
Ordinaziun federala davart la terminologia agricola e la renconuschienscha da furmas da manaschi	(OTerm)	CS 910.91
Lescha federala davart la protecziun da las auas (ha substituì la lescha federala dals 8 d'october 1971 davart la protecziun da las auas cunter contaminaziun [lescha federala davart la protecziun da las auas, vLPAC])	(LPAuas)	CS 814.20
Ordinaziun federala davart la protecziun da las auas	(OPAuas)	CS 814.201
Lescha federala davart la protecziun da la natira e da la patria	(LPNP)	CS 451
Ordinaziun federala davart la protecziun da la natira e da la patria	(OPNP)	CS 451.1
Lescha federala davart la protecziun da l'ambient	(LPAmb)	CS 814.01
Ordinaziun federala davart l'examinaziun ecologica	(OEE)	CS 814.011
Ordinaziun federala davart la protecziun cunter canera	(OPC)	CS 814.41
Ordinaziun federala davart la protecziun da l'aria	(OPAria)	CS 814.318.142.1
Ordinaziun federala davart la protecziun cunter radiaziuns nunionisantas	(ORNI)	CS 814.710
Ordinaziun tecnica federala davart ils ruments	(OPSR)	CS 814.600
Lescha federala davart il guaud	(LG)	CS 921.0
Ordinaziun federala davart la procedura d'approvaziun dals plans per implants electric	(OPIE)	CS 734.25
Lescha da telecomunicaziun	(LTC)	CS 784.10
Lescha federala davart il Tribunal federal	(LTF)	CS 173.110

Ulteriuras basas ed infurmaziuns

Glossari / decleraziun da noziuns

Accompagnament da construcziun cun enconuschientschas dal terren

ACE – In accompagnament da construcziun cun enconuschientschas dal terren tgira lavurs da construcziun, nua ch'i dat intervenziuns en il terren. In ACE procura ch'ils terrens pertutgads vegnian tractads cun quità, per ch'els na vegnian betg donnegiads e possian cuntanscher la fritgaivladad giavischada. In ACE vegn engaschè oravant tut en cas da terrens e da vegetaziuns spezialmain sensibilas e delicatas.

Accompagnament ecologic da construcziun

AEC – In accompagnament ecologic da construcziun tgira e surveglia tut las dumondas da l'ambient tar la planisaziun e tar l'execuziun da las lavurs da construcziun e cussegla il patrun, co ch'il project da construcziun po vegnir realisà conform a la protecziun da l'ambient.

Acla

Sco acla (en la lingua da mintgadi) vegn chapì in edifizis abità temporarmain cun stalla che serva a cultivar surfatschas utilisadas da l'agricultura en il territori da muntogna. La furma da cultivaziun tradiziunala cumpiglia tant il fanar sco er il pavlar animals d'enviern.

Bain

In bain (u ina grupp d'edifizis) vegn furmà da differents edifizis che stattan stretgamain in sper l'auter e ch'èn necessariis p.ex. per ina cultivaziun agricola (chasa d'abitar dal mainagestium, stalla, remisas e.u.v.). La concentraziun d'edifizis è ina devisa da la planisaziun dal territori (princip da concentraziun).

Clausula d'allontanament

Ina clausula d'allontanament oblighescha il proprietari dal bain immobiligiar d'allontanar (sin agens custs) in edifizis u in stabiliment u parts d'in tal, sche l'utilisaziun permessa na vegn betg pli pratitgada u sche las premissas per la permissiun n'èn betg pli ademplitas.

Directiva FAT

Directiva da l'institut federal da perscrutaziun per economia e tecnologia agrara Tànikon (da nov: Agroscope) ch'è decisiva per giuditgar l'immissiun d'odurs tar la tegnida d'animals e che definescha las distanzas da stallas envers edifizis u zonas betg agriculas.

Elements e caracteristicas dals edifizis (apparientscha exteriura d'in edifizis)

Ils elements furma da basa da l'edifizis, tetg, fatschadas e conturns caracteriseschan oravant tut l'apparientscha exteriura d'in edifizis. Ultra da quai è l'apparientscha exteriura d'in edifizis caracterisada tras la structura architectonica e tras la materialisaziun (incl. color) tras las averturas sco er eventualmain tras balcuns, tras lautgas e tras pitschnas annexas u tras edifizis accessorics.

Evaluaziun d'in lieu da staziunamentReparaziun

Scleriment da plirs lieus da staziunament per in tschert project (numnà er examinaziun da lieus da staziunament alternativs).
> **Scleriment d'in lieu da staziunament / Interest predominants**

Famiglia da purs	La famiglia cun mainagestion, conjugal ed uffants (sche avant maun, incl. segunda e terza generaziun: geniturs u nons dal mainagestion/da la consorta) che viva sin il bain.
Forza da lavur da standard	FLS – Basa da calculaziun tenor OSP per cumparegliar differents manaschis agriculs a maun da la lavur che resulta e per exequir ils pajaments directs.
Giudicament provisoric (examinaziun preliminar)	Tenor l'art. 41 OPTGR datti la pussaivladad da dumandar ordavant l'autorità da construcziun da giuditgar in project da construcziun avant che la dumonda da construcziun vegn inoltrada. Il giudicament provisoric serve a giuditgar, sch'il project pudess vegnir permess. El na constituescha dentant nagin dretg da survegnir ina permissiun da construcziun.
Gruppa d'edifizis	Ina gruppa d'edifizis (u in bain) vegn furmada da differents edifizis che stattan stretgmain in sper l'auter. La concentrasiun d'edifizis è ina devisa da la planisaziun dal territori (princip da concentrasiun).
Indriz per telefonia mobila	ITM – In indriz per telefonia mobila serve al provediment tecnic dal territori d'abitadi e da cuntrada en quai che concerna la telefonia mobila e consista da las antennas per telefonia mobila, da la pitga, sin la quala talas èn montadas e dals edifizis pli gronds u pli pitschens che cuntegnan ils implants technics e las apparaturas.
Interess predominants	Tut ils interess da dretg public ch'èn relevants per la decisiun ston vegnir resguardads en la ponderaziun dals interess, sche projects da construcziun (u in lieu da staziunament) vegnan examinads e giuditgads. Sch'ils interess publics predomineschan, na vegn concedida nagina permissiun.
Lavurs da mantegniment	Guardar > mantegniment, reparaziun
Lieu cun in'utilisaziun sensibla	LcUS – Tenor ORNI lieus, nua che umans sa trategnan per regla pli ditg (abitaziuns, locals da lavur, scolass e.u.v.).
Lieu per ina dimora curta	LpDC – Tenor ORNI lieus, als quals ils umans sa trategnan mo curt. Quai pertutga tut ils spazis publics ed averts sco plazzas, sendas, vias, ma er terrassas e balcons.
Mainagestion	Pur che maina in bain puril u in manaschi agricul.
Manaschi agricul	Definiziun d'ina tscherta grondezza minimala d'in manaschi agricul che procura per las entradas principalas tenor l'art. 7 LDFF. Quel dovra ina prestaziun da lavur d'almain 1,0 forzas da lavur da standard (FLS).

Ulteriuras basas ed infurmaziuns

Mantegniment	Mantegnair l'utilisabladad d'in edifizis tras simplas mesiras da reparatura. P.ex. midar ora quadrels da tetg ruts, midar ora cuvridas da palantschieu, reparar indrizs sanitaris u far lavurs da pictur. Tenor l'art. 40 al. 1 cifra 1 OPTGR na basegnan talas lavurs nagina permissiun, sch'ellas na chaschunan betg in augment da la valor u ina midada da l'intent. > Renovaziun
Modernisaziun	Sco modernisaziun vala l'adattaziun da l'edifizis u dal stabiliment a las pretensiuns dal temp resp. al standard d'utilisaziun modern. Perquai ch'ina tala adattaziun augmenta la valor d'in edifizis, è ella suttalessa a l'obligaziun da dumandar ina permissiun da construcziun. Latiers tutgan l'installaziun nova d'indrizs sanitaris, l'engrondiment da las fanestras, la construcziun d'in tetg nov u er la concepziun da nov da la fatschada. La modernisaziun è ina sutnoziun da la renovaziun. > Renovaziun
Obligaziun da planisaziun	Manegiada è l'obligaziun d'elavurar ordavant ina planisaziun d'utilisaziun u schizunt in plan directiv. Ina planisaziun per edifizis e stabiliments sto vegnir fatga, sche lur dimensiun e las consequenzas per il spazi, per l'ambient e per l'avertura, che resultan da quai, è grondas.
Pajaments directs	Indemnisaziun monetara ch'ils manaschis agriculs (per regla a partir da 0,20 forzas da lavur da standard [FLS]) survegnan da la confederaziun per ademplir lur incumbensas tenor l'art. 104 Cst. (en la lingua da mintgadi: subvenziuns).
Part da vegliadetgna I	Quota d'abitar da la chasa d'abitar dal mainagestium per la segunda generaziun cedenta (geniturs) da max. 90 m² surfatscha d'auzada bruta (SAB).
Part da vegliadetgna II	Quota d'abitar da la chasa d'abitar dal mainagestium per la terza generaziun (nons) che viva sin il bain da max. 50 m² SAB.
Planisaziun d'utilisaziun	PU/PL – Lescha da construcziun, plan da zonas, plan general da furmaziun, plan general d'avertura e plan d'areal d'ina vischnanca, en ils quals vegn fixà en moda lianta per il proprietari tge utilisaziuns ch'èn permessas sin las parcelas respectivas (er numnà planisaziun locala [PL]).
Plan directiv	Instrument da la planisaziun dal territori sin plaun chantunal (plan directiv chantunal; PDChant), en il qual è accordada ina cun l'autra las activitads cun in effect sin il territori e fixadas las intenziuns da svilup. Il plan directiv chantunal è liant per las autoritads e vegn suttalessa al cussegl federal per l'approvaziun.

Plan directiv regional	Plan directiv ch'è liant per las autoritads sin plaun regional e che vegn approvà da la regenza chantunala. > Plan directiv
Princip da concentraziun	Princip da la planisaziun dal territori circumscrit en ils art. 1 e 3 LPT. Tenor quel sto il terren cultivabel vegnir schanegià ed abitadis ston vegnir construids en moda concentrada localmain. Quest princip vala er per edifizis ordaifer la zona da construcziun (EOZ).
Remplazzament specific (tud. abtrölen)	Numerar, allontanar toc per toc e puspè reconstruir singuls lains tar construcziuns cun laina radunda resp. tar construcziuns enchainadas u mugrinadas. Il remplazzament specific (demontascha e remontascha, tud. abtrölen) è ina mesira da renovaziun speziala e vala sco reparaziun.
Renovaziun	Ina renovaziun cumpiglia tant las lavurs da modernisaziun che augmentan la valur sco er il mantegniment da la valur tras reparaziuns e lavurs da mantegniment.
Reperaziun	Cumpensar la svalitaziun causa vegliadetgna da l'edifizi tras lavurs da mantegniment pli grondas en intervals pli gronds. P.ex. remplazzar las fanestras u las portas, remplazzar il chamin u reparar donn. En il rom da l'art. 40 al. 1 cifra 1 OPTGR na basegnan talas lavurs nagina permissiun, sch'ellas na chaschunan betg in augment da la valur u ina midada da l'intent. > Renovaziun
Scleriment d'in lieu da staziunament	Scleriment, sch'in lieu da staziunament singul previs para d'esser adattà per in project u betg. En quest connex na vegnan da princip resguardads nagins ulteriurs lieus da staziunament, mabain il lieu tschernì vegn examinà pli profundamain e giuditgà davart sia adattaziun. > Interest predominants
Terren natiral (teren decisiv)	Sco terren natiral vegn chapida la topografia natirala da la cuntrada d'in tschert territori (u d'ina parcella). La topografia è decisiva per valitar midadas dal terren, edifizis e stabiliments che duain vegnir construids u ulteriuras intervenziuns. En il chantun Grischun vala ina midada dal terren fatga legalmain suenter 10 onns sco topografia natirala e sco terren decisiv.
Utilisabel conform a l'intent	In edifizis u in stabiliment po vegnir duvrà conform a l'intent, sch'il proprietari l'ha mantegnì per gronda part cun lavurs da mantegniment commensuradas e sch'el po documentar uschia ses interess vi da l'utilisaziun. Las construcziuns purtantas (tar edifizis d'abitar: tetg, palantschieu, roms da las portas e da las fanestras e las installaziuns da cuschina u ils indrizs da cuschar) ston esser per gronda part intactas e l'edifizis u il stabiliment sto da princip pudair vegnir duvrà per l'intent oriund. Ruinas per exempel na pon betg pli vegnir duvradas per l'intent oriund, ad ellas mancan la construcziun purtanta e l'utilisabladad oriunda.

Zonas da privel

Zonas da privel cumpiglian territoris ch'èn periclitads d'eveniments da la natira sco lavinas, crudada da crappa, bovas u inundaziuns. Tenor l'art. 38 LPTGR vegn fatg la differenza tranter zonas da privel 1 (grond privel) e zonas da privel 2 (pitschen privel).

Zonas da protecziun da l'aua sutterrana (S1 fin S3)

Per garantir la qualitat da l'aua da baiver vegnan determinadas zonas da protecziun da l'aua sutterrana (zonas da protecziun S1 fin S3) en il sector d'influenza da funtaunas. S1 pertutga las surfatschas directamain tar la funtauna, S2 las surfatschas dals proxims conturns ed S3 las surfatschas dals conturns pli lontans. Las zonas da protecziun da l'aua sutterrana detagliadas S1 fin S3 ston vegnir integradas en la planisaziun d'utilisaziun da la vischnanca sco zonas da protecziun da l'aua sutterrana e da funtaunas (art. 37 LPTGR).

Per ulteriuras decleraziuns da noziuns guardar:
«Chavazzins per construir ordaifer las zonas da construcziun» da l'Associaziun svizra per la planisaziun naziunala (2013).



Ulteriuras basas ed infurmaziuns

Scursanidas

CAS	club alpin svizzer
CMP	conclus federal dals 17 da mars 1972 davart las mesiras urgentas sin il champ da la planisaziun dal territori
ComCom	cumissiu federal da communicaziun (emetta las concessiuns per la telefonia mobila)
CS	collecziun sistematica dal dretg federal
DATEC	departament federal per ambient, traffic, energia e communicaziun
DES	departament d'economia publica e fatgs socials
CFCA	center da furmaziun e cussegliaziun agricola Plantahof
DG	cudesch da dretg grischun (collecziun da las normas giuridicas dal chantun Grischun)
DTF	decisiun dal tribunal federal
EE	examinaziun ecologica
Env	envernanta u unitad da muvel grond (unitad d'animal da niz: p.ex. vatga da latg = 1 Env, giaglina che ova = 0,01 Env)
EOZ	edifizis e stabiliments (u construir) ordaifer las zonas da construcziun
ESTI	inspecturat federal d'installaziuns a current ferm
FAT	institut federal da perscrutaziun per economia e tecnologia agrara Tänikon (nov: Agroscope)
GVG	assicuranza d'edifizis dal Grischun
IFC	inventari federal da las cuntradas e dals monuments natirals d'impurtanza naziunala
ISOS	inventari federal dals lieus svizzers d'impurtanza naziunala degns da protecziun
IRFRC	inspecturat dal register fonsil e register da commerzi
LC	lescha da construcziun da la vischnanca (part da la planisaziun d'utilisaziun)
LTE+ (5G)	Long Term Evolution plus (standard futur da la telefonia mobila)
MABA	manaschi accessoric betg agricul (guardar art. 24b LPT)

OPA	organisaziuns per la protecziun da l'ambient (p.ex. Pro natura, WWF, fundaziun per la protecziun da la cuntrada)
PA	plan d'areal (part da la planisaziun d'utilisaziun)
PGA	plan general d'avertura (part da la planisaziun d'utilisaziun)
PGC	project general da chanalisaziun (realisà pervia da la LPAuas veglia)
PGF	plan general da furmaziun (part da la planisaziun d'utilisaziun)
PZ	plan da zonas (part da la planisaziun d'utilisaziun)
SAB	surfatscha d'auzada brutta (stiva, stanzas da lavur e da durmir, cuschina, bogn/tualetta, surfatschas d'avertura e.u.v.)
SACB	surfatscha accessoria brutta (tschaler, surchombras, locals da sientar, lavandarias, locals da deposit, locals da parcar vehichels, locals da stgaurament, clignas u bargias, chasettas d'iseglia e.u.v.)
SUA	surfatscha utilisada da l'agricultura (totalitad da tut las surfatschas d'er cultivadas, da tut ils prads e da tut las pastgiras d'in manaschi agricul)
TM	tgira chantunala da monuments dal Grischun
UAG	uffizi d'agricultura e da geoinformaziun
UCB	uffizi da construcziun bassa dal Grischun
UCP	uffizi da chatscha e pestga
UEnTr	uffizi d'energia e da traffic
UFAM	uffizi federal d'ambient
UFCOM	uffizi federal da communicaziun
UGP	uffizi da guaud e privels da la natira
UNA	uffizi per la natira e l'ambient
UST	uffizi per il svilup dal territori
USVA	uffizi per la segirezza da victualias e per la sanadad d'animals

Ulteriuras basas ed infurmaziuns

Tge stoss jau agiuntar ad ina dumonda EOZ?

Documents per tut ils projects da construcziun:

| **Formulars EOZ emplenids cumplettaimain**
(A edifizis d'abitar, B edifizis d'economia ed edifizis da mastergn, C stabiliments) incl. formular principal (grisch).

| **Extract da la charta 1:25'000** cun nudar exactamain il lieu dal project da construcziun (crusch da coordinatas).

| **Plan da cataster** (plan da situaziun) che mussa la posiziun dal project da construcziun, la serenera, ils conducts d'aua e da chanelisaziun, las lavurs da conturn (incl. avertura e piazzas da parcar). Tar edifizis agriculs d'economia sto ultra da quai vegnir nudada la posiziun dal stabiliment da ladim natiral.

| **Plans da relevament** da l'edifiz u dal stabiliment ch'exista gia resp. che duai vegnir remplazzà cun inditgar exactamain l'utilisaziun fin ussa dals singuls locals (plans orizzontals, tagls, e fatschadas).

| **Fotografias** da l'edifiz u dal stabiliment existent (da dadens e da dadora).

| **Plans professionals dal project conform a la scala** incl. tschaler e palantschin (plans orizzontals*, tagls* e fatschadas*) cun inditgar las mesiras e l'intent dals locals. Tar stabiliments ston vegnir agiuntads ils profils da lunghezza, ils profils traversals ed ils profils normals.

| **Plan detaglià da l'allontanament d'aua persa** (sistem, tip, plans da detagl e plan da la chanelisaziun).

| **Ulteriurs documents specifics per il project** (tenor las descripsziuns qua survast tar ils singuls edifizis e stabiliments).

Guardar:

«Instrucziun dals novs formulars EOZ» (2021)

The image shows three forms for the Environmental Protection Zones (EOZ) in Switzerland. Form A is for residential buildings, Form B is for economic buildings and masterpieces, and Form C is for stable buildings. Each form includes sections for project details, owner information, and specific requirements for the type of construction.

Guardar:

«Agid da disegnar per dumondas da construcziun» (2013)

* Parts existentas da l'edifiz ston vegnir inditgadas cun grisch, parts che duain vegnir demolidas resp. parts destruidas ston vegnir inditgadas cun mellen, parts novas ston vegnir inditgadas cun cotschen.

Guardar:

Fegl d'infurmaziun» davart la planisaziun, la construcziun e la gestiun da stabiliments d'aua persa» dal UNA (2014)

Glista da las permissiuns supplementaras che ston vegnir coordinadas

Er consultablas sin la pagina
d'internet dal UST:

www.are.gr.ch (sut Rumantsch,
Servetschs, Edifizis ordaifer la zona
da construcziun, Procedura)



Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden
Departament d'economia publica e fatgs socials dal Grischun
Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni

Liste der zu koordinierenden Zusatzbewilligungen

(vom 1. November 2005, Stand 1. April 2020)

1. Vorbemerkungen

Erfordert ein Bauvorhaben neben der kommunalen Baubewilligung und einer allfälligen BAB-Bewilligung zusätzliche Bewilligungen, Ausnahmegewilligungen, Zustimmungen etc. anderer Behörden und besteht zwischen den Bewilligungen ein enger Sachzusammenhang, so sind gemäss Art. 88 Abs. 1 KRG die Verfahren und Entscheide zu koordinieren. Die untenstehende Liste gibt Auskunft darüber, bei welchen Zusatzbewilligungen grundsätzlich ein solcher Koordinationsbedarf besteht. Die Liste stützt sich auf Art. 52 KRVO ab.

Die Art und Weise, **wie** zu koordinieren ist, wird in der KRVO geregelt. Es wird unterschieden zwischen den zwei Phasen "Verfahrenskoordination" und "Entscheidungskoordination":

Verfahrenskoordination:

- Verantwortliche Behörden (Leitbehörden):
 - innerhalb Bauzonen: Gemeinde
 - ausserhalb Bauzonen (BAB-Verfahren): ARE
- Eckpfeiler:
 - alle Gesuche sind bei der Gemeinde einzureichen
 - gemeinsame Auflage und Publikation durch die Gemeinde
 - sternförmige Einholung der Zusatzbewilligungen durch die Leitbehörde
 - Bereinigung von Konflikten und Widersprüchen durch die Leitbehörde

Entscheidungskoordination:

- Regel:
 - alle Behörden behalten ihre Zuständigkeit, aber die Leitbehörde bereinigt Konflikte und sorgt dafür, dass die mehreren Bewilligungen im Normalfall gleichzeitig (im selben Couvert) eröffnet werden.
- Ausnahmen:
 - (System koordinierte Einzelentscheide)
 - Entscheidungskompetenzen gehen bezüglich der Zusatzbewilligungen auf Leitbehörde über, dies unter bestimmten Voraussetzungen (siehe Art. 50 Abs. 2 KRG betr. OP und Art. 88 Abs. 2 KRG betr. BAB)
 - (System Gesamtentscheid)

Ob ein Verfahren nach dem System "koordinierte Einzelentscheide" oder nach dem System "Gesamtentscheid" abgewickelt und abgeschlossen wird, ist unter den involvierten Ämtern resp. Departementen nach Fallkategorien oder im Einzelfall zu vereinbaren. Die Kriterien oder Vorgaben werden in der KRVO festgelegt.

In der 5. Spalte der folgenden Liste werden im Übrigen im Sinne von Art. 52 Abs. 2 KRVO diejenigen Zusatzbewilligungen speziell gekennzeichnet, bei denen die Gesuche vorgängig der Publikation durch die Gemeinden mit den betroffenen Amtsstellen zu bereinigen sind.

Las permissiuns supplementaras che vegnan duvradas il pli savens e che pretendan – suenter avair consultà l'uffizi competent – documents da dumonda complementars èn:

	cifra en la glista	post d'infurmaziun
permissiun per projects da construcziun en secturs spezialmain periclitads (auas)	A5	UNA
permissiun per retrair aua	A9	UNA
permissiun excepziunala per cuvrir u per metter en bischens auas currentas	A11	UNA
consentiment ad edifizis che chaschunan impestaziuns considerablas da l'aria	B3	UNA
permissiun per allontanar la vegetaziun da las rivas	C1	UNA
permissiun per allontanar saivs vivas e chagliom	C2	UNA
permissiun excepziunala per edifizis e stabiliments entaifer il sector da distanza envers la via	E2	UCB
permissiun per edifizis e stabiliments sur resp. en vias chantunalas	E5	UCB
permissiun da runcar	F1	UGP

Ulteriuras basas ed infurmaziuns

Mussavias dal UST e d'auters uffizis e posts spezialisads

Glista dals mussavias dal UST che stattan a disposiziun

(cf. er: www.are.gr.ch)

Instrucziun dals novs formulars EOZ

(onn da cumpariziun: 2021)

Indrizs d'ennavar (2007/2008)

Glista da controlla per la gastronomia en regions turisticas (2015)

Calculaziun da la surfatscha d'auzada (2014)

Midadas dal terren agricul (2020)

Construir per l'agricultura en il Grischun (2007)

Mussavia per l'agroturissem en il Grischun (2012)

Mussavia per implants solars (2021)

Merkblatt Agrotourismus (2012)

Merkblatt «Aussiedlung landwirtschaftliche Wohnbauten - Bauzonenprüfprogramm» (2020)

Fegl d'infurmaziun tar ils fatgs da campadi(2019)

Velos da muntogna e planisaziun dal territori (2015)

Planungsleitfaden «Aussiedlung in der Landwirtschaft, Planungsleitfaden in vier Schritten» (2020)

Tractar edifizis e stabiliments militars (2020)

Tractar abus en ils fatgs da construcziun (2021)

Concepziun dals conturns EOZ (2017)

Agid da dissegn per dumondas da construcziun (2013)

Glista da differents mussavias d'auters uffizis e posts spezialisads

Dimensiuns per sistems da stallaziun

Agroscope (onn da cumpariziun: 2008)

Lavurs da construcziun en zonas da protecziun da l'aua sutterrana (zonas S) UNA (2009)

Edifizis e stabiliments en cuntradas da palì UFAM (2016)

Mussavia «Zonas da privel en il Grischun» UGP, UST e GVG (2017)

Mussavia «Telefonia mobila per vischnancas e citads» UFAM e.a. (2010)

Fegl d'infurmaziun «davart la planisaziun, la construcziun e la gestiun da stabiliments d'aua persa» UNA (2014)

Chaval e planisaziun dal territori uffizi federal da svilup dal territori (2011/2015)

Directivas per mesiras da protecziun architectonicas e per la protecziun adequata d'objects en zonas da privel GVG (2015)

Chavazzins per construir ordaifer las zonas da construcziun associaziun svizra per la planisaziun naziunala (2013)

Mussavia per planisar e per construir cun qualidad en il perimeter da l'UNESCO unìun per il patrimoni mundial da la Viafier retica (2013)

Directiva davart la gestiun da ruments da construcziun UNA (2017)

Infurmaziuns ed instituziuns

Departament d'economia publica e fatgs socials (DES)
Tel. 081 257 23 03, www.dvs.gr.ch

Uffizi per il svilup dal territori (UST)
Tel. 081 257 23 23, www.are.gr.ch

Geoportal da l'administraziun chantunala
www.geo.gr.ch

Uffizis e posts spezialisads chantunals

Uffizi d'energia e da traffic (UEnTr)
Tel. 081 257 36 24, www.aev.gr.ch

Uffizi da chatscha e pestga (UCP)
Tel. 081 257 38 92, www.ajf.gr.ch

Uffizi d'agricultura e da geoinfurmaziun (UAG)
Tel. 081 257 24 32, www.alg.gr.ch

Uffizi per la segirezza da victualias e per la sanadad
d'animals (USVA)
Tel. 081 257 24 15, www.alt.gr.ch

Uffizi per la natira e l'ambient (UNA)
Tel. 081 257 29 46, www.anu.gr.ch

Uffizi da guaud e privels da la natira (UGP)
Tel. 081 257 38 61, www.awn.gr.ch

Tgira da monuments dal Grischun (TM)
Tel. 081 257 27 92, www.denkmalpflege.gr.ch

Assicuranza d'edifizis dal Grischun (GVG),
Tel. 081 258 90 00, www.gvg.gr.ch

Inspecturat dal register funsil e register da commerzi
(IRFRC)
Tel. 081 257 24 85, www.giha.gr.ch

Center da furmaziun e cussegliaziun agricula Plantahof
(CFCA)
Tel. 081 257 60 00, www.plantahof.ch

Uffizi da construcziun bassa (UCB)
Tel. 081 257 37 00, www.tba.gr.ch

Uffizis federals

Uffizi federal d'energia
www.bfe.admin.ch

Uffizi federal da cultura
www.bak.admin.ch

Uffizi federal d'agricultura
www.blw.admin.ch

Uffizi federal da segirezza alimentara e fatgs
veterinars
www.blv.admin.ch

Uffizi federal da svilup dal territori
www.are.admin.ch

Uffizi federal da vias
www.astra.admin.ch

Uffizi federal d'ambient
www.bafu.admin.ch

Ulteriurs

Associaziun grischuna per il svilup dal territori
www.bvr.ch

Tribunal federal svizzer
www.bger.ch

Associaziun svizra per la planisaziun naziunala
www.vlp-aspan.ch

