

Calculaziun da la surfatscha d'auzada

Mussavia per calcular las surfatschas d'auzada d'edifizis ordaifer las zonas da construcziun
29 d'october 2014

Introducziun

Entaifer las zonas da construcziun vegnan las surfatschas definidas en la lescha communal da construcziun (art. 37 ss. OPTGR). Edifizis e stabiliments ordaifer las zonas da construcziun (EOZ) percenter regla il dretg federal. La lescha federala davart la planisaziun dal territori (LPT) e l'ordinaziun respectiva davart la planisaziun dal territori (OPT) differenzieschan tranter la surfatscha confurma a la zona, la surfatscha d'auzada brutta (SAB) e la surfatscha accessoric brutta (SACB). Tar l'emprima tutgan p.ex. las stallas en la zona d'agricultura. La SAB cumpiglia las surfatschas d'abitar. Las surfatschas accessoricas (tschaler, lautga, local tecnic e.u.v.) vegnan attribuidas a la SACB. La noziun «brutta» vegn duvrada, perquai che las paraids vegnan mintgamai er quintadas. En la gronda part dals cas è la SAB relevanta en cas d'engrondiments u da renovaziuns da chasas da vacanzas (aclas). Però è ella er d'impurtanza en cas da las abitaziuns dals mainagestium dals bains pursils. En quest mussavia As vulain nus explitgar, co ch'ella vegn calculada en il cas il pli savens: in edifizis d'abitar inconfurm a la zona, che na vegn pia betg duvrà per l'agricultura, en la zona d'agricultura.

Noziuns

Surfatscha d'auzada brutta (SAB)

La SAB cumpiglia en emprima lingia ils locals che vegnan duvrads per abitar e per lavurar en ils edifizis principals, annexs ed accessorics (stanzas da dormir, cuschina, bogn/tualetta, stiva, verandas d'enviern, lavuratori e.u.v.) sco er lur access (corridors, paravents serrads e stgalas exteriuras e.u.v.) ed ils tranterplauns. Ils locals vegnan quintads tar la SAB, independentamain dal fatg, sch'els sa chattan sur u sut terra.

Surfatscha accessorica brutta (SAcB)

Sco SAcB valan per regla tschalers, surchombras, locals da sientar, lavandarias, locals da deposit, locals da parcar vehichels, locals da stgaudament e da tanc, piazzas da seser e da parcar cuvridas, pavigliuns e chasettas d'iseglia, bargias e.u.v. che tutgan tar abitaziuns.

Tge vegn calculà?

La surfatscha d'auzada brutta e la surfatscha accessorica brutta ston vegnir calculadas en moda separada. I sa tracta da la summa da tut las surfatschas d'auzada (senza stalla u remisa) inclusiv ils mirs interns ed externs fin ad ina grossezza dal mir da 30 cm. En cas d'edifizis cun pliras auzadas sto vegnir deducida da la surfatscha mintgamai l'avertura superiura da la stgala. En connex cun las autezzas dals locals (cunzunt cun pendenzas dal tetg) valan las suandantas reglas (illustraziun 1):

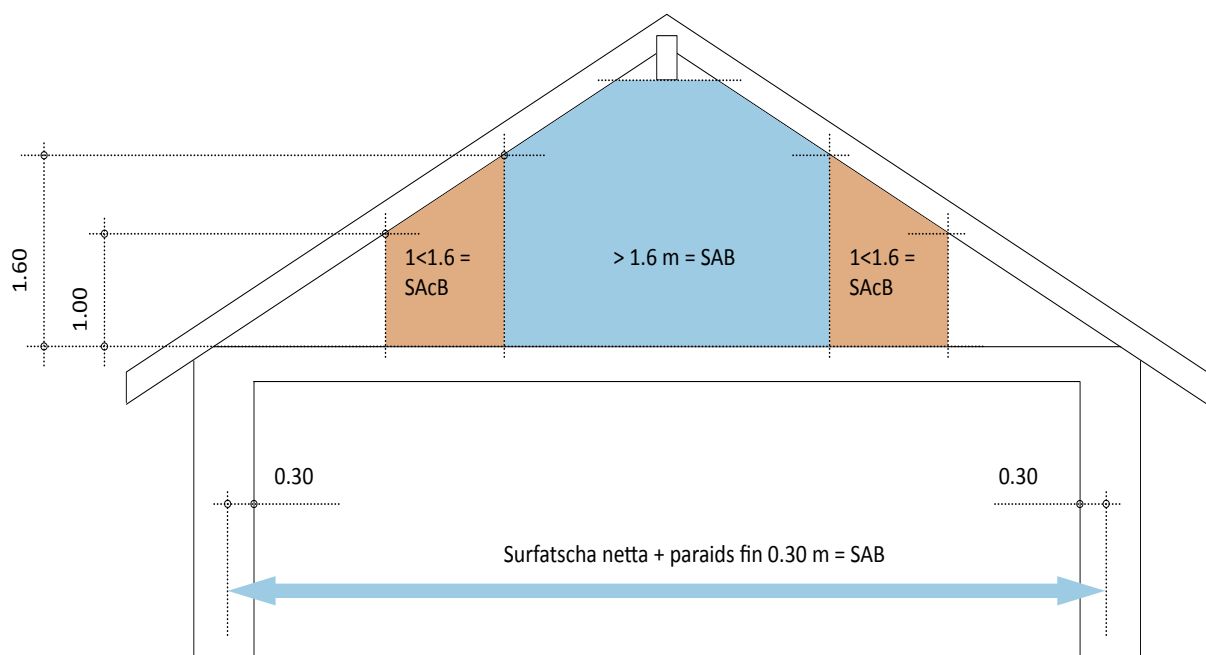
- Per calcular la SAB vegnan quintads tant en la situaziun da partenza sco er en il project mo surfatschas da locals che han in'autezza lucida da passa 1,60 m.
- Surfatschas en in local cun in'autezza lucida tranter 1,00 m ed 1,60 m tutgan er tar la surfatscha accessorica brutta, sch'ellas stuessan vegnir attribuidas conform a lur utilisaziun a la SAB.

- Surfatschas sut 1,00 m na vegnan attribuidas ni a la SAB ni a la SAcB.

Per evitar abus vegn calculada en il project in'auzada per mintga 2,70 m autezza en cas d'auzadas cun in'autezza lucida da passa 4,20 m. Da quai na resulta però betg il dretg da metter a quint duas giadas la SAB a la situaziun da partenza en cas d'ina autezza existenta da passa 4,20 m.

Premissas

L'art 24c LPT regla edifizis e stabiliments ordaifer la zona da construcziun (EOZ) ch'existan legalmain il 1. da fanadur 1972. Sche l'edifiziu po vegnir duvrà conform a l'intent il mument da la dumonda da construcziun, po el vegnir renovà, midà parzialmain, engrondì cun mesura u – en cas excepziunals – vegnir reconstruì. Chasas purilas ed aclas ch'èn vegnidas construidas suenter l'onn 1972, che na vegnan oz però betg pli duvradas per l'agricultura, vegnan regladas en l'art. 24d LPT. La demoliziun e la reconstrucziun n'èn betg admissas en quest cas. Midadas vi d'edifizis e stabiliments ordaifer la zona da construcziun èn admissas, sch'ils tratgs essenzials da l'identitad da l'edifiziu u dal stabiliment e dals conturns vegnan mantegnids. En quest connex èn admissas meglieraziuns da gener concepziunal.



Illustraziun 1

Il stadi da cumparegliaziun decisiv per giuditgar l'identitad è per regla quel dal 1. da fanadur 1972. Consequentamain ston tut ils engrondiments ch'èn vegnids fatgs dapi lura vegnir quintads ensemen.

En mintga cas resta reservada la cumpatibilitad cun ils giavischs relevants da la planisaziun dal territori (art. 1 e 3 LPT). Plinavant pon er uschenumnads interess predominants impedir in engrondiment (privels da la natira, protecziun da l'ambient e.u.v.).

Co e tge è pussaivel?

Principis

Da princip dastgan la SAB e la SAcB ch'existivan il 1. da fanadur 1972 vegnir engrondidas per fin a 60 % entaifer il volumen da l'edifiz existents. Engrondiments vers anora dastgan importar maximalmain 30 % (max. 100 m²). Midadas vi da l'apparientscha dastgan vegnir permessas, sch'ellas servan:

- a l'utilisaziun actuala per intents d'abitar (p.ex. tualetta mancanta),
- a la sanaziun energetica u
- a la meglra integraziun en la cuntrada.

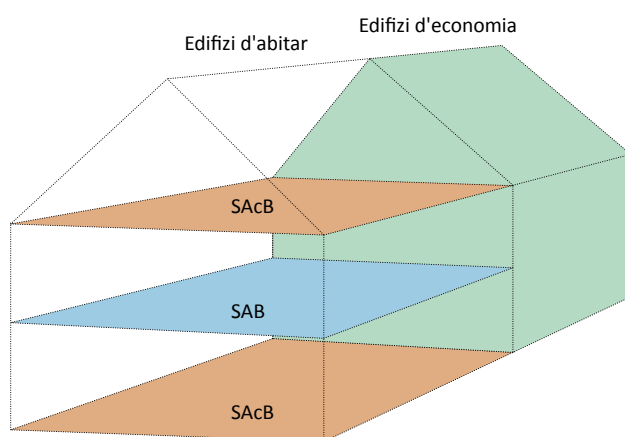
Reconstrucziun

In edificii d'abitar ch'è vegnì construì avant l'on 1972 dastga mo vegnir reconstruì, sch'el era anc utilisabel conform a l'intent il mument da la de-

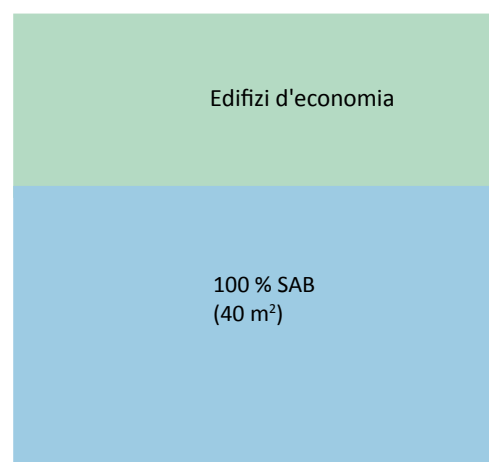
strucziun u da la demoliziun e sch'igl exista in interess nuninterrut vi da sia utilisaziun (art. 24c LPT). Edifiz ch'eran oriundamain abitads mo temporarmain (aclas) dastgan vegnir disfats e reconstruids mo, sche l'utilisaziun na vegn betg midada considerablmain (art. 42 al. 3 lit. c OPT). Quai vul dir: Sch'ina acla, che n'è gia dapi blers onns betg pli vegnida duvrada per l'agricultura, duai vegnir midada en ina chamona da vacanzas, na dastga ella betg vegnir disfata e reconstruida. En quest cas è admissa sulettamain ina sanaziun complessiva. Sch'igl è avant maun motivs objectivs (p.ex. posiziun en la zona da privel 1 u en la zona da protecziun da la natira), dastga la posiziun da l'edifiz substitutiv vegnir dischlocada minimalmain. Quant enavant che la dischlocaziun è pussaivla, sto vegnir examinà en il cas singul e sto vegnir limità ad in minimum.

Cumbinaziun da reconstrucziun cun midada da l'intent ed engrondiment

Sche l'identitad da l'edifiz u dal stabiliment sco er da ses conturns vegn mantegnida essenzialmain e sche er las ulteriuras premissas tenor l'art. 24c LPT resp. l'art. 42 OPT è ademplidas, po vegnir cumbinada da princip la disfata e la reconstrucziun cun in engrondiment moderà e cun ina midada parziala.



Illustraziun 2



Illustraziun 3

Tabella da calculaziun

Cun la tabella dad Excel per calcular la SAB e la SAcB pon ils patruns da construcziun e las vischnancas controllar, quant enavant che edificis ordai-fer la zona da construcziun pon vegnir engrondids, premess ch'els adempleschian las pretensiuns da l'art. 24c LPT.

Engrondiments da la SAB / exempels

Qua sutvart duai l'exempel simpel d'ina acla ch'existiva gia avant l'entrada en vigur da la LPAC il 1. da fanadur 1972, e ch'è inconfurma a la zona (illustraziuns 2 e 3) illustrar l'engrondiment maximalmain admess da la SAB tenor l'art. 42 al. 3 OPT ordaifer il volumen da l'edifici (vers «anora»; illustraziun 4), entaifer il volumen da l'edifici existent (vers «anen»; illustraziun 5) sco er l'engrondiment vers anora e vers anen a medem temp (illustraziun 6).

a) Engrondiment da la SAB vers anora

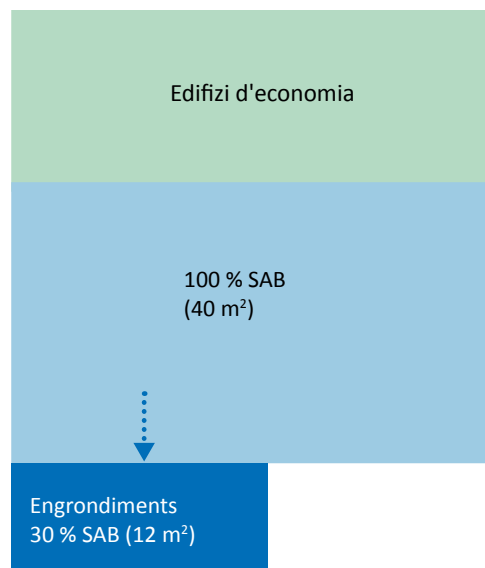
La SAB existenta – ch'era avant maun il 1. da fanadur 1972 – dastga vegnir engrondida maximalmain per 30 %. L'engrondiment na dastga en nagin cas esser pli grond che 100 m² (art. 42 al. 3 lit. b OPT). Engrondiments da la SAB che midan il volumen da l'edifici (p.ex. construir in edifici annex, auzar il tetg, far ina lucarna, stgavaments e.u.v.) vegnan quintads cun 100 %. Sch'i vegn allontanada en il rom d'in engrondiment ina part da la SAB existenta, dastga quella vegnir reconstruida en la medema dimensiun e na quinta betg tar il potenzial d'engrondiment da 30 % (illustraziun 4).

b) Engrondiment da la SAB vers anen

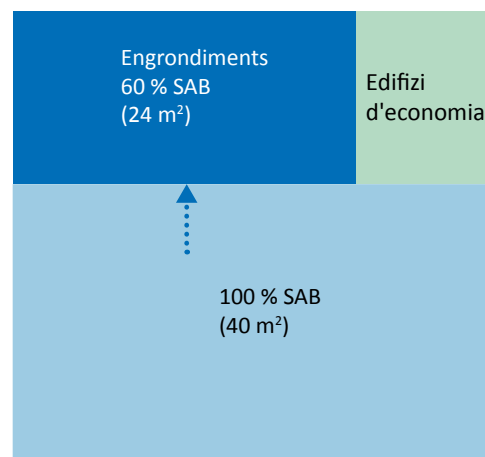
Engrondiments da la SAB entaifer il volumen da l'edifici existent (p.ex. engrondiment da la stalla anexa, dal tschaler u dal surchombras e.u.v.) dastgan cumpigliar maximalmain 60 % (illustraziun 5).

c) Engrondiment da la SAB vers anora e vers anen

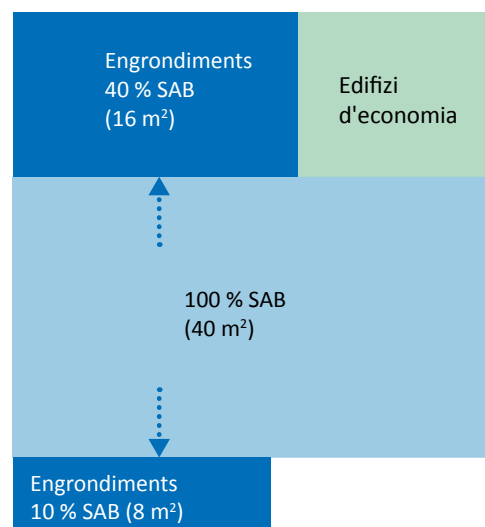
L'engrondiment da la SAB vers anora e vers anen il medem mument (p.ex. en la stalla u en il tschaler) che vegn quintà per la mesadad, na dastga betg esser tut en tut pli grond che 30 % da la SAB existenta il 1. da fanadur 1972 resp. na dastga betg importar dapli che 100 m² (cf. illustraziun 6).



Illustraziun 4



Illustraziun 5



Illustraziun 6