

Edifizis e stabilmnts ordaifer las zonas da construcziun

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

matg 2022



Amt für Raumentwicklung
Uffizi per il sviluppo del territorio
Ufficio per lo sviluppo del territorio



Impressum

Editur

Uffizi per il svilup dal territori dal Grischun (UST)
Ringstrasse 10, 7001 Cuira
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 Photoshoping 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 broschura.
La furma masculina duvrada en il text includa
natiralmain quella.

L'agid da laver 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
edifizi u stabiliment.

Quest agid da laver vegn actualisà, curregì, cumplettà
e sviluppà vinavant cuntuadament.

Cuntegn

Prefaziun

«Agid da laver EOZ – infurmescha e sustegna»

4

Princips 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 integraciun d'edifizis e da stabiliments en la cuntrada

Prescripcziuns esteticas

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

18

Edifizis e stabiliments agriculs confurms a la zona

Edifizis d'abitar agriculs

edifizis abitads permanentamain
edifizis abitads temporarmain

art. 22 e 16a al. 1 LPT / art. 34 al. 3 OPT / art. 38 e 39 OPTGR

20

Edifizis d'economia

Stallas da muvel grond (arments)
stallas da muvel manidel (nursas, chauras, portgs, giaglinas)
edifizis e stabiliments accessoricis (remisas, deposits da ballas da silo)

24

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

Edifizis d'economia: edifizis e stabiliments per la teginida da chavals	26	Survista da las premissas per la permissiun	51
art. 22 e 16a ^{bis} LPT / art. 34b OPT			
Edifizis d'economia: edifizis e stabiliments per l'augment intern	28	Edifizis d'abitar dal dretg vegl ed edifizis dal dretg spezial (construids avant l'onn 1972)	52
art. 22 e 16a al. 2 LPT / art. 36 e 37 OPT		Art. 24c LPT / art. 41, 42 e 43a OPT	
Midadas dal terren per la meglieraziun dal terren resp. da la cultivaziun	30	Edifizis d'abitar dal dretg nov per l'utilisaziun inconfirma a la zona (construids suenter l'onn 1972)	58
art. 22 e 16a al. 1 LPT / art. 34 al. 1 e 2 OPT		Art. 24d al. 1 LPT/ art. 42, 42a e 43a OPT	
Edifizis e stabiliments dependents dal lieu		Edifizis e stabiliments degns da vegin protegids resp. protegids (regulaziun speziala)	60
Infrastructuras publicas sco reservuars, staziuns da mesiraziun u dustanzas	32	Art. 24d al. 2 LPT / art. 43a OPT	
Art. 24 LPT		Tegnair animals sco hobi	64
Lieus da restauraziun en territoris da skis (manaschis da gastronomia: restaurants da muntogna, skibars)	34	Art. 24e LPT / art. 42b e 43a OPT	
Art. 24 LPT		Edifizis e stabiliments kommerzials (manaschis da producziun, restaurants, hotels)	66
Stabiliments turistics da temp liber (plazzas da giugar, turas tematicas, percurs da sugas)	36	Art. 37a LPT / art. 43 e 43a OPT	
Art. 24 LPT		Ulteriuras basas ed infurmaziuns	
Indrizs per telefonia mobila (indrizs novs e midadas d'indrizs existents)	38	Relaschs giuridics impurtants	68
Art. 24 LPT		Glossari / decleraziun da noziuns	70
Chamonas d'avieuls	42	Scursanidas	76
Art. 24 LPT		Tge stoss jau agiuntar ad ina dumonda EOZ?	78
Midadas d'utilisaziun d'edifizis d'abitar cun stallas en territoris abitads sparpagliads	44	Glista da las permissiuns supplementaras che ston vegin coordinadas	79
Art. 24 LPT / art. 39 ed art. 43a OPT		Mussavias dal UST e d'auters uffizis e posts spezialisads	80
Midadas d'edifizis e da stabiliments existents			
Midadas d'utilisaziun d'edifizis nunutilisads senza mesiras architectonicas	46		
Art. 24a LPT / art. 43a OPT			
Manaschis accessoricis betg agriculs (MABA)	48		
Art. 24b LPT / art. 40 e 43a OPT			

Prefaziun

«Agid da lavur EOZ – infurmescha e sustegna»

Dapi che la lescha federala davart la planisaziun dal territori (LPT) è entrada en vigor l'onn 1980 èn las disposiziuns davart ils edifizis e stabiliments ordaifer la zona da construcziun (EOZ) vegnidias adattadas ed amplifitgadas cintinuadament 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 «complex» en il decurs dal temp.

Pervia da quai datti quest agid da lavur. El porta transparenza e sustegna tut las personas ed instituziuns che lavuran en il sectur 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'auta qualitat.

L'agid da lavur dat ina survista davart il grond dumber da pussaivladads architectonicas e d'utilisaziun en il sectur EOZ. El mussa tge basas e tge premissas relevantas per la decisiun da permissiun che la vischnanca sco autoritat da construcziun sco er l'uffizi per il svilup dal territori sco autoritat 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'effizienza en la procedura da permissiun. L'uffizi per il svilup dal territori sco autoritat chantunala EOZ vegn ad empravar 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 permissiu da construcziun

En Svizra vala tenor l'art. 22 LPT in'obligaziun generala **da dumandar ina permissiu da construcziun** per edifizis e stabiliments. Edifizis e stabiliments èn ovras da construcziun artifizialas ch'en concepidas per lunga durada, ch'en 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 permissiu da construcziun. Quai vala er per midads d'utilisaziun sco talas, senza ch'i vegnan prendidas mesiras architectonicas vi da las ovras da construcziun.

Il chantun Grischun ha relaschà sin basa da l'art. 25 LPT regulaziuns legalas areguard la concessiun da permissius da construcziun (art. 85 ss. LPTGR). Tenor ils art. 85 ed 86 LPTGR èn las **vischnancas** cumpetentas per il sectur da construcziun e per **conceder la permissiu da construcziun**. Ordaifer las zonas da construcziun è il chantun, numnadament il **UST**, cumpetent per **conceder la permissiu EOZ** ch'e necessaria sco emprim (autoritat EOZ, art. 87 LPTGR).

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

L'intent principal da la procedura per la permissiu da construcziun è l'**examinaziun dal project 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 materialas pudessan esser violadas, nagina opiniu contraria d'in post spezialisà u naginas indicaziuns da terzas varts).

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

- | il **princip da separaziun** tranter la zona da construcziun e la zona betg surbajegiabla per evitare la destructuraziun da la cuntrada;
- | il **princip da concentratzion** 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 guaud, protecziun da la natira e da la cuntrada e.u.v.).

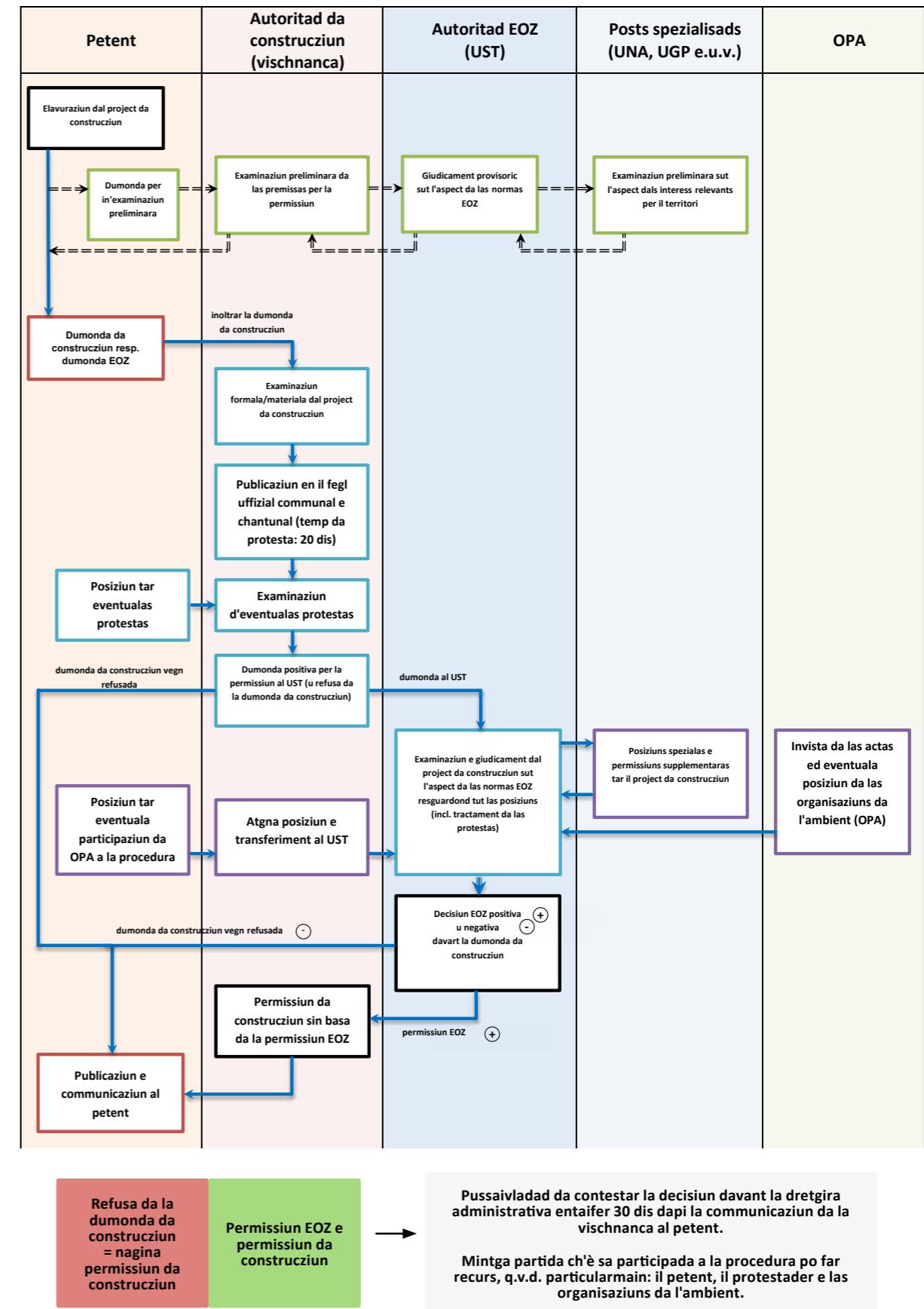
Ultra da quai ston vegnir protegids ils **princips giuridics generalis**, sco per exempl il princip da legalitat e da l'egalitat giuridica (princip da legalitat, tractament material equal e scumond da l'arbitriariad), l'interess public (protecziun dals interess da la cuminanza statala), la proporziunalitat (qualificaziun, necessitat e pretendibladad da l'act administrativ en il cas singul) e la buna fai (cumportament fidà en la correspundenza giuridica).

Projects che na basegnan nagina permissiu da construcziun

Deliberads da l'obligaziun da dumandar ina permissiu da construcziun èn excepzionalmain mo **projects 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 corrisponda a questas prescripziuns, po vegnir concedida la permissiu da construcziun resp. la permissiu EOZ. Las disposiziuns da dretg civil tranter persunas privatas na giogan nagina rolla en quest connex.

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

Schema da la procedura simplifitgada (procedura EOZ)



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 confurm 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 maiorad 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 sustants edifizis e stabiliments sco **confirms a la zona**:

| **edifizis d'abitar per la famiglia manadra**, per las generaziuns pli veglias, per emprendists sco er per emploiauds 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 accessoric necessaris sco foss da puschina, 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 previsiblaman 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 suandardant «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 exempl 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 qui – 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 dismessa 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 confurmitat da la zona sco **confirms a la planisaziun d'utilisaziun** (guardar er: «Tractar projects da construcziun cun obligaziun da planisaziun» en il chapitel suandardant «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 correspondents da la vischnanca e dal chantun (UST u dals posts spezialisads pertutgads dal project, il servetsch da cussegliazion dal Plantahof CFCA, il UAG, il UNA, il UGP e.u.v.) avant che la dumonda da construcziun vegn inoltrada.



Princips 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'en **dependents d'in lieu ordaifer las zonas da construcziun**. El vegg applitgà per tut ils projects che n'en betg confurm 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 excepcionala tenor l'art. 24 LPT vegg concedida, sche:

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

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

L'intent d'in edifizi u d'in stabilitment 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 veggir deducida d'in edifizi u d'in stabilitment dependent dal lieu legalmain existent (uschenumnada dependenza dal lieu «deducida»).

In edifizi u in stabilitment ademplescha la **dependenza dal lieu positiva**, sche quel è dependent d'in lieu ordaifer las zonas da construcziun **per motivs tecnics u da l'economia da manaschi** ubain per motivs da la **cundiziun dal terren**. En quest connex èn decisivs unicamain criteris objectivs. I na dastga però betg vegnir pretendì 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 edifizi u stabilitment na dastga per motivs objectivs betg vegnir construì en ina zona da construcziun. Savens resulta quella da las **immissiuns** ch'en colliadas cun l'edifizi u cun il stabilitment. Betg mintga immissiun motivescha ina dependenza dal lieu negativa. Anzi, ella sto surpassar considerablament la valur 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 confurm a la zona) sco avieulers u stabiliments per la tratga da chauns;
- | deponias da rumenti (sche betg confurm a la zona tenor ina planisaziun d'utilisaziun da la vischnanca);
- | implants da tir; u er
- | pazzas d'aviazion da model.

Ina **dependenza dal lieu deducida** vegg supponida tenor scienza e giurisdicziun, sch'i duai vegnir construì vi d'in edifizi u vi d'in stabilitment dependent dal lieu che sa chatta ordaifer las zonas da construcziun in **edifizi supplementar ch'è collià fermamain cun il manaschi**. L'edifizi u il stabilitment cumplementar 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 personalas dal petent**. Uschia na pon per exemplu ina parcella en proprietad dal petent, ponderaziuns exclusivamain finanzialas sco custs da construcziun pli favuraivels, l'amortisaziun d'investiziuns u schizunt la cumadaivlidad d'in lieu betg motivar la dependenza dal lieu.

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

Ad in edifizi u ad in stabilitment dependent dal lieu na dastgan s'opponer nagins interess predominauts. Perquai è ina **consideraziun cumplessiva dals interess necessaria en mintga cas**. Sche questa consideraziun resulta a disfavor da l'edifizi u dal stabilitment 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 predominauts 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 sutterranae 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 regionals impurtants sco palids, zonas umidas, pastgiras e prads sitgs, territoris dal IFC e dal ISOS resp. zonas da protecziun ch'en 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 electromagnetics** (directiva FAT, protecziun cunter la radiazion [ORNI] e.u.v.); u
- | **mantegniment da funcziuns dal guaud** (sectur dal dretg spezial).

Tractar tscherts territoris d'in interess public

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

- | **Protecziun cunter privels da la natira**: Entaifer la **zona da privel 1** n'en 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'en en l'interess public. En cas excepiunals – sche tschertas premissas tenor l'art 41c al. 1 lit. a fin d OPAuas èn ademplidas – pon vegnir construids er edifizis e stabiliments che correspordan 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** stoit vegnir resguardà (tenor ils reglaments da las vischnancas e tenor il «**fegl d'infurmaziun**» dal UNA):

- S1 = scumond da construcziun (senza excepiuns);
- S2 = scumond da construcziun general (cun excepiuns che vegnan colliadas cun condizioni 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 refereschan ad in object na vegnan betg restrenschidas. Sche la restricziun è mo pitschna, pon edifizis e stabiliments vegnir construids excepiunalmain cunter mesiras da cumpensaziun. Sche la restricziun è gronda, n'en projects da princip betg admess.

Midadas u spustaments dal terren sin surfatschas entaifer il perimeter da controllo da contaminaziuns chemicas dal terren: Talas e tals èn problematics e basegnan en mintga cas scleriments dal terren e mesiras correspondentes 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 condizioni)

En il senn dal princip da commensurabladad constituzional stoi vegnir examinà suenter la consideraziun dals interess, sche la **refusa da la permissiun è effectivamain necessaria** per proteger ils interess correspondents. Eventualmain pon bastar **mesiras main severas sco pretensiuns u condizioni correspondentes** (disposiziuns accessoricas). Uschia po p.ex. – en cas d'immissionis 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 coliar la permissiun cun pretensiuns u condizioni exista **er per edifizis e per stabiliments che correspordan 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'en suttamess a l'examinaziun ecologica. **La decisiun davart l'obligaziun da planisaziun vegn prendida 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
- | pazzas per rimnar e per zavrar rument.

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

Proceduras da dretg spezial

Infrastructuras d'energia sco lingias d'auta tensiun (da princip sur 1000 volt) u staziuns da trafo èn suttamess a la legislaziun davart ils implants electrics 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 permess excepiunalmain cun dependenza dal lieu en la procedura EOZ.

Ovras idraulicas, projects per la correcciun da curs d'aua, vias chantunales, pendicularas e projects da meglieraziun vegnan giuditgads e permess 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 correspondents 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.

Princips generals ed explicaziuns generalas

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

Edifizis e stabiliments inconfirms a la zona ch'en vegnids construids legalmain e che pon vegnir utilisads confurm 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 excepcionala (art. 24a fin 24e ed art. 37a LPT).

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

| art. 24a LPT: **midadas d'utilisaziun d'edifizis existents senza mesiras architectonicas** (savens stallas betg utilisadas 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 dal intent ed engondiments (incl. demoliziun e reconstrucziun) d'edifizis e da stabiliments da dretg vegl ed inconfirms a la zona** (p.ex. edifizis abitads temporarain resp. acles che na vegnan betg pli duvrads per intents agriculs e ch'en 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 dal intent ed engondiments d'edifizis d'abitar agriculs da dretg nov ch'en 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 engondiments d'edifizis e da stabiliments kommerzials inconfirms a la zona** (p.ex. restaurant).

Ina permissiun excepcionala per edifizis e stabiliments existents inconfirms a la zona dastga vegnir concedida, sche las singulas premissas per la permissiun relatives 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 correspondents 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 vegen inoltrada.



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

Projects exemplarics, pussaivladads (architectonicas) e basas giuridicas

Confurm a la zona	Excepziuns per edifizis e stabiliments ordaifer las zones da construcziun							
Projects exemplarics	Projects exemplarics	Projects exemplarics	Projects exemplarics	Projects exemplarics	Projects exemplarics	Projects exemplarics	Projects exemplarics	Projects exemplarics
<ul style="list-style-type: none"> chasa d'abitar dal mainagestiun u edifizi agricul abità temporarmain pagina 20 stalla (cun/senza butia dal bain puril), remisa ed ulteriurs stabiliments accessoriics pagina 24 stallas per la teginida da chavals (agriculas) pagina 26 stallas per l'augment intern (p.ex. engrasch da portgs) pagina 28 midadas dal terren pagina 30 	<ul style="list-style-type: none"> infrastructuras publicas sco reservuars, staziuns da mesiraziun, rempars pagina 32 restaurants da muntogna, bars da skis pagina 34 plazzas da giugar, sendas tematicas, percurs da sugaras pagina 36 indrizs per telefonia mobila pagina 38 avieulers pagina 42 edifizis d'abitar cun stallas en territoris d'abitadis sparpagliads pagina 44 	<ul style="list-style-type: none"> midar l'utilisaziun d'ina stalla ad ina deponia da material midar l'utilisaziun d'ina stalla ad ina garasca per maschinas midar l'utilisaziun da centers da manaschi suenter la liquidaziun dal manaschi agricul pagina 46 	<ul style="list-style-type: none"> lavoratori 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 	<ul style="list-style-type: none"> edifizi abità permanentamain u temporarmain betg agricul construì avant 1972 aclas chamonas da chatscha pagina 52 	<ul style="list-style-type: none"> edifizi abità permanentamain u temporarmain betg agricul construì suenter 1972 (art. 24d al. 1 LPT) pagina 58 	<ul style="list-style-type: none"> regulaziun speziala: edifizis e stabiliments degns da vegnir protegids e protegids (art. 24d al. 2 LPT) pagina 60 	<ul style="list-style-type: none"> tegnair animals sco hobi (giaglinas, nuras, chauras, chavals e.u.v.) pagina 64 	<ul style="list-style-type: none"> manaschis producents (serrarias, scrinarias e.u.v.) restaurants hotels pagina 66
Pussaivladads	Pussaivladads	Pussaivladads	Pussaivladads	Pussaivladads	Pussaivladads	Pussaivladads	Pussaivladads	Pussaivladads
<ul style="list-style-type: none"> edifizi 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 emploïa) edifizi abità temporarmain 50 m² SAB edifizis d'economia, remisas e stabiliments accessoriics sco er midadas dal terren tenor basegn cumprovà 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> midada da l'intent, ma betg per l'abitar naginas mesiras architectonicas permessas èn mo lavurs da mantegniunt sco er lavurs per segirar il fundament e per schlarijar la porta d'access 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> extensiun SAB per max. 60 % en il volumen existent extensiun inevitabla da la SAB per max. 60 % en il volumen existent betg pussaivel da midar l'utilisaziun d'ina acla ad in edifizi abità permanentamain mo pitschnas extensiuns da l'avertura (ils custs surpiglia il proprietari) 	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	<ul style="list-style-type: none"> midadas da construcziun vi d'ina stalla u remisa existenta per tegnair ils animals confurm a lur natura areals per tutta aura, ladimers, saivs directamain vi da la stalla u remisa mo pitschnas extensiuns da l'avertura (ils custs surpiglia il proprietari) 	<ul style="list-style-type: none"> 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 gestui necessari) 	<ul style="list-style-type: none"> midadas da construcziun vi d'ina stalla u remisa existenta per tegnair ils animals confurm a lur natura areals per tutta aura, ladimers, saivs directamain vi da la stalla u remisa mo pitschnas extensiuns da l'avertura (ils custs surpiglia il proprietari) extensiuns da passa 100 m², sche quai è necessari (cumprova resp. concept da gestui necessari)
art. 16a LPT	art. 24 LPT	art. 24a LPT	art. 24b LPT	art. 24c LPT	art. 24d LPT	art. 24e LPT		art. 37a LPT
Premissas	Premissas	Premissas	Premissas	Premissas	Premissas	Premissas	Premissas	Premissas
<ul style="list-style-type: none"> manaschi agricul l'existenza dal manaschi è segirada per ils proxims 15 onns 	<ul style="list-style-type: none"> l'intent da l'edifizi pretenda in lieu ordaifer la zona da construcziun 	<ul style="list-style-type: none"> na chaschuna nagin edifizi agricul compensatoric naginas novas consequenzas per il spazi, per l'ambient e per l'avertura 	<ul style="list-style-type: none"> manaschi agricul al center da gestiun resp. mo sin il bain puril na dastga betg predominar la cultivaziun agricula classica 	<ul style="list-style-type: none"> construì avant il 1. da fanadur 1972 l'identidad da l'edifizi e dals conturns vegn mantegnida na pretendia nagin edifizi agricul compensatoric 	<ul style="list-style-type: none"> mo per projects tenor l'art. 24d al. 1 LPT: construì suenter il 1. da fanadur 1972 l'identidad da l'edifizi e dals conturns vegn mantegnida na pretendia nagin edifizi agricul compensatoric 	<ul style="list-style-type: none"> la stalla u la remisa sa chatta en vischinanza da la chasa d'abitar < 0,2 forzas da lavur da standard (FLS) na pretendia nagin edifizi agricul compensatoric 	<ul style="list-style-type: none"> manaschi construì da princip avant 1980 l'identidad da l'edifizi e dals conturns vegn mantegnida naginas novas consequenzas essenzialas per il spazi, per l'ambient e per l'avertura 	<ul style="list-style-type: none"> Premissas

Premissas generalas:

- L'edifizi u il stabilitment è vegnì construì legalmain, po anc vegnir duvrà tenor la destinaziun resp. confurm a l'intent oriund ed al project planisà na s'opponan nagins interess predomianas (zona da privel 1, restricziuns dal dretg natural e dal dretg d'ambient e.u.v.).
- L'edifizi u il stabilitment planisà garantescha ina bona concepziun ed integraciun en la cuntrada (tenor las prescripcziuns esteticas resp. il princip d'integraiun tenor l'art. 3 LPT e l'art. 73 LPTGR).



Malans

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 confurm 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'enuntategidas en l'art. 73 LPTGR ston vegnir chapidas sco clausulas generalas positivas, a favor d'ina concepziun architectonica persvadenta dals edifizis e stabiliments ed a favor d'ina buna integraziun da tals en ils conturns (**princip d'integrazione**). 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 naturals 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 trantier auter er novas fumras en structuras veglias sco er accentuaziuns.

Particularitads

Il princip d'integrazione impedescha d'ina vart sfiguraziuns e restricziuns e pretenda da l'autra vart da resguardar adequatamente la moda da construcziun ch'è usitada al lieu sco er ina concepziun architectonica cun effect integrativ positiv. En quest connex stoi vegnir prendi resguard **sin elements characteristics** sco er **sin structuras territorialas** 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 sustants quatter punts:

- | **Resguardar il lieu da construcziun ed ils conturns** (register las caracteristicas, las fumras topograficas, las relaziuns spazialas e d'utilisaziun sco er las dependenzas).
- | **Integrar cun quità edifizis novs ed engrondiments en la cuntrada** (resguardar las qualitads territorialas sco caracteristicas topograficas e relaziuns da vista, saivs vivas e chagiom sco er mantegnair il meglier pussaivel la structura naturala dal terren).
- | **Duvrar fumras e cubaturas da construcziun simples e claras sco er materialias e colurs naturalas** (mantegnair la tradiziun architectonica, las fumras e las pendenzas dals tetgs, las materialias e las colurs tipicas per il lieu).
- | Stgaffir ina **collazion cun ils conturns e cun la cuntrada** (concepziun naturala 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 complets e da buna qualitat per far la dumonda da construcziun**

(plans, fotografias e.u.v.). Per s'infumar 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'integrazione e/u la consultaziun d'experts en dumondas da la concepziun architectonica (**cussegliaziun da formazion**).

Las **vischnancas** han ina **gronda libertad da decider** tar il giudicament da l'integrazione 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 sfugueschan il maletg dal lieu e da la cuntrada, ston vegnir prendidas mesiras per meglierar qui. Quai vegn fatg ubain dal proprietari/ da la persuna che vul construir ubain sin ordinaziun da l'autoritat 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 supplementar main a disposiziun en furma digitala sut **«www.are.gr.ch, Temas/Projects, Svilup»**.



Domat, Plarenga

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 zones da construcziun en in **edifizi agricul abità permanentamain (chasa d'abitar dal mainagestiun)**, resta resalvà ad in pitschen circul da persunas. 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.

Edifizis agriculs abitads temporarmain (chamonas d'acla, chamonas per fanar, chombras d'uigl) servan a la famiglia manadra – contrari a l'edifizi 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 pavlar ils 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**.

Las premissas per la permissiun da construcziun qua sutwart 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 excepcionals dals art. 24a ss. LPT.

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 principales 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'**existenza 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 cussegliazion 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]); 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 natura, protecziun da la cuntrada e.u.v.).

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

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

| **l'edifizi 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 mainagestiun sin il bain puril è **indispensabla** (p.ex. la tegnida d'animals sto vegnir survegliada permanentamain); e

| las suandardas **mesiras maximalas** vegnan observadas (art. 38 OPTGR):

- per regla: **abitaziun dal mainagestiun (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 emploiadis** (mintgamai ina giada **20 m² SAB**).

Premissas supplementaras per la permissiund 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 cumprovadama necessaria resp. per regla **almain 3,0 ha surfatschas utilisadas da l'agricultura (SUA)** vegnan cultivadas per onn en moda tipica per il lieu (fanar, pascular) che n'èn anc betg vegnididas messas a quint ad in'auter edifizi 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 suandardas **mesiras maximalas** vegnan observadas (art. 39 OPTGR):

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

Pertutgant las premissas da permissiun vegn renvià sin il fegl d'infurmaziun «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 edifizi 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 veginr fatga in'**evaluaziun dal lieu**. La posiziun d'edifizis e da stabiliments sto veginr tschernida uschia, ch'els pon ademplir lur funcziuns resguardond aspects da l'avertura, da la natira e da la cuntrada. En mintga cas vegini 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 veginr cumprovads la dimora necessaria sco er il basegn da surfatscha necessari da l'edifizi 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 edifizi d'abitar cun la chanalisaziun, po l'**aua persa chasana** veginr maschadada ed utilisada ensemens cun la puschina ubain veginr **allontanada en autra moda confurm 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'edifizi agricul abità temporarmain è fitg periferic). Sche l'aua persa chasan veginr utilisada ensemens cun la puschina sto la capacitat da deposit da la puschinera veginr augmentada confurm 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 vegin recumandà da dumandar ordavant scleriments tar il UAG u tar il UNA per allontanar l'aua persa confurm a la protecziun da las auas.

Questas premissas per edifizis d'abitar agriculs valan er per edifizis d'economia che veginan duvrads per l'agricultura e ch'en 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 veginr divergià da las singulas mesiras maximalas en cas spezials, sche la summa totala da las mesiras maximalas relevantas na vegin betg surpassada. En mintga cas sto l'edifizi abità permanentamain furmar ensemens cun la stalla ed ils edifizis accessorics in bain puril gruppà architectonicamain (**princip da concentratiun**). In edifizi agricul abità permanentamain ordaifer il center da gestiun che stat sulet e che n'è betg attribui al bain puril na vegin betg permess.

Spezialitads en cas d'edifizis agriculs abitads temporarmain

Ina **chamona d'acla** confurma a la zona po veginr construïda (edifizi nov), sch'i drova ina stalla tant per il fain sco er per pavlar ils animals. Sch'i vegin mo fanà, po veginr realisada ina **chamona per fanar** pli pitschna. Sch'i vegin cultivada ina surfatscha utilisada da l'agricultura da main che 3,0 ha en il territori da muntogna, po – en cas excepziunals – veginr construïda 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 quantitat 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 veginr midà. En il rom da la permissiun survegnan quels in **scumond da midar l'intent** che vegin remartgà en il register funsil.

Chamonas per fanar e chombras d'uigl ston veginr allontanadas entaifer 3 onns, suenter ch'ellas na vegin 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 cussegiaziun 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 necessaris en lur concepziun concreta per ina cultivaziun adequata dal terren al lieu previs e che n'èn betg surdimensiunads. Latiers tutgan er tals che veggan 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 sutwart 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 veggan 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 edifizis e stabiliments accessorics) en la zona d'agricultura èn confurms a la zona e veggan permess, sche:

- | els servan almain ad in **manaschi agricul** (manaschi principal u accessorics cun almain **0,20 forzas da laver 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'**existenza dal manaschi agricul è segirà** per in temp pli lung tras la construcziun da l'edifizi 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 integrads** en il terren e pazzads en la cuntrada e **dimensiunads tenor la racolta 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 sutterana, protecziun da las ausas 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 vegin fatga in'**evaluazion dal lieu**. La posiziun d'edifizis e da stabiliments sto vegin tschernida uschia, ch'els pon ademplir lur funcziuns resguardond aspects da l'avertura, da la natira e da la cuntrada. Tut ils edifizis e stabiliments ston vegin situads uschia ch'els furman ina **gruppaziun architectonica** enturn il **center da gestiun principal u accessorics**. En mintga cas vegin recumandà da consultar en connex cun la planisaziun la **broschura «Construir per l'agricultura en il Grischun»** (2007).

Ils **indrizs da ladim** (puschinera, ladimer e.u.v.) che veggan duvrads ston vegin concepids e dimensiunads tenor la spezia ed il dumber d'animals, resguardond las pussaivladdas da svizada (utilisaziun dal ladim).

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

Las stallas ston correspunder a las **prescripcions 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 sistems 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 vegin fatga in'**examinaziun ecologica** (EE).

Questas premissas per edifizis d'economia valan er per edifizis d'economia che veggan 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 edifizis 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 lavour, 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 concentratzion en il sectur 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 già existents. Midadas d'utilisaziun d'edifizis d'economia existents per intents betg agriculs veggan giuditgadas tenor las disposiziuns excepcionalas dals art. 24a ss. LPT.

La suandanta survista mussa las premissas per la permissiun e las particularitads vi da l'**exemplu da la tegnida da chavals** (representativ per tut las spezias).

Premissas per la permissiun da construcziun

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

I elles servan almain ad in **manaschi agricul** tenor l'art. 7 LDFP (manaschi agricul principal cun almain **1,0 forzas da lavour 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 edifizi d'economia per tegnair chavals en la zona d'agricultura è confurma a la zona, sche:

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

ha per regla 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 veggan permess; sche:

I **l'existenza dal manaschi agricul è segirà** per in temp pli lung tras la construcziun da l'edifizi d'economia, q.v.d. per regla **per ils proxims 15 onns** (la basa è per regla in concept da gestiun dal servetsch da cussegliazion 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]);

I els èn **concentradis enturn il center da gestiun, bain integrads** en il terren e pazzads en la cuntrada e **dimensiunads tenor la racolta spetgada** (tenor il program da spazi e da funcziun resp. tenor il Pavel calculà); e

I **nagins interess predominants opposts** n'èn avant maun (zona da privel 1, mantegniment da l'aria pura [FAT], protecziun da l'aua sotterrana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la natura, 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 confurm a lur natura**. Latiers tutgan tranter auter plazzas per tutta aura che cunfineschan da princip cun la stalla e che observan la surfatscha recumandada da la protecziun dals animals. Per **plazzas 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 utilisar ils chavals, p.ex. **plazzas da chavaltgar, circuls da lonschar u carussels**. Quels dastgan vegnir duvrads per ils chavals che veggan 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 currer da carussells cun in tetg).

Hallas da chavaltgar, curtins d'obstachels u cirquits da currer n'èn **betg admess**. Medemamain n'èn edifizis e stabiliments per il **sport da chavals** e per **la tegnida da chavals commerziala** (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 regla 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 planisazion dal territori»** da l'uffizi federal da svilup dal territori (2011/2015) u dattan il UST resp. il servetsch da cussegliazion dal CFCA Plantahof ed il UAG.



Edifizis e stabilitments agriculs confurms a la zona

Edifizis d'economia: edifizis e stabilitments 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'orticatura independentamain dal terren en il senn d'ina part dal manaschi subordinada (augment intern) èn edifizis e stabilitments ch'en necessaris en lur concepziun concreta al lieu previs, che n'en betg surdimensiunads e che ston vegnir construids tenor il princip da concentratzion en l'areal existent dal bain puril (l'exempel il pli enconuschen è la tegnida da portgs d'enrasch 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 intets betg agriculs vegnan giuditgadas tenor las disposiziuns excepzionalas 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 permess, sche:

- | els servan almain ad in **manaschi agricul** (manaschi principal u accessorio cun almain **0,20 forzas da lavour 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'e dependenta dal terren (per constatar quai existan las suandantas pussaivladads da calcular:
 - La contribuziun da garanzia da la producziun independenta dal terren sto esser sut 50 %. Q.v.d. main che la mesadad da las entradas vegn duvrada per la producziun independenta dal terren [criteri da la contribuziun da garanzia];
 - almain 70 % dal basegn da substansa sitga da l'effectiv d'animals ston vegnir cultivads sin l'agen manaschi [criteri da la substansa sitga].
 - Per l'augment intern en il rom da manaschis da cultivaziun da verdura e d'orticatura 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'**existenza dal manaschi agricul** è segirà per in temp pli lung tras la construcziun da l'edifizi 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 **concentrad s entorn il center da gestiun, bain situads ed integrads en il terren sco er en la cuntrada e dimensiunads tenor la racolta spetgada** (tenor il program da spazi e da funcziun resp. tenor il pavel calculà); e

| **nagins interess predominants opposts** n'en avant maun (zona da privel 1, mantegniment da l'aria pura [FAT], protecziun da l'aua sutterana, 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 sectur da la tegnida d'animals che dal criteri da la substansa sitga, ston en mintga cas almain 50 % dal basegn da substansa 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 substansa 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 stabilitments 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

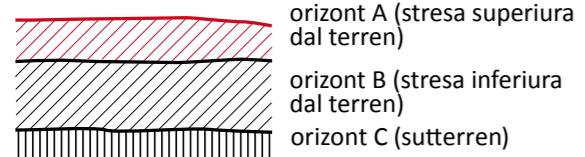
Midadas dal terren per la meglieraziun dal terren resp. da la cultivaziun

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

Champ d'applicaziun

Deposits u stgavaments che servan a meglierar 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 (engrondir 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 meglierar las surfatschas agriculas en la zona d'agricultura èn confurms a la zona e vegnan permessas, sche:

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

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

| l'existenza 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 execuziun professiunala da las lavurs che schanegia il terren** è avant maun (per regla sto vegnir consultà in accumpagnament da construcziun cun enconuschienschas dal terren [CAA] u er in accumpagnament ecologic [AEC]); e

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

- in'autezza maximala da l'emplenida da 2,0 m en cas da foss e da foppas (paucs augment excepziunals èn permess).

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

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

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

En cas da midadas dal terren da passa 50 m^3 u 200 m^2 sto il **formular d'annunzia per midadas dal terren dal UNA** vegnir emplenì ed aggiuntà als documents per la dumonda da construcziun. En cas da midadas dal terren da passa 2000 m^2 pretenda l'examinaziun ed il giudicament **in'expertisa dal terren** da vart d'in accumpagnament da construcziun cun enconuschienschas dal terren (CAA) che sto vegnir aggiuntà als documents per la dumonda da construcziun.

Particularitads

Tenor Art. 40 al. 1 cif. 17 OPT **na dovràn** midadas dal terren fin ad in'autezza u ad ina profunditat dad 1.0 m ed ina cubatura midada da 100 m^3 **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'autoridad communal da construcziun** avant la realisiun.

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

- reutilisaziuns da material da maximalmain $10\,000 \text{ m}^3$;
- in'autezza maximala da l'emplenida da $0,80 \text{ m}$ (paucs augment excepziunals èn permess);

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 cussegliazion dal CFCA Plantahof, il UAG ed il UNA.



Mesauc, Pian San Giacomo

Edifizis e stabiliments dependents dal lieu

Infrastructuras publicas sco reservuars, staziuns da mesiraziun u dustanzas

Art. 24 LPT

Champ d'applicazion

Reservuars, staziuns da mesiraziun, dustanzas ed ulteriurs stabiliments d'infrastructura sco **stabiliments tecnics da provediment e da dismessa (conducts)**, che n'en betg cuntegnids **en la planisaziun d'utilisaziun** da la vischnanca, valan da princip sco dependents dal lieu e vegrnan permess 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'infrastructuras gia existentes. Midadas d'utilisaziun d'edifizis e da stabiliments existents per auters intets vegrnan giuditgadas tenor las disposiziuns excepcionalas 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 en permisibels, sche:

- | ina **cumprova suffizienta dal basegn** sco er la **cumprova da la dependenza dal lieu** pon da princip vegrnar approvadas;
- | els ston vegrnar construids la, per motivs **tecnics** e per motivs da la **cundizion dal terren**, nua che la natira dal stabiliament ed il concept d'economia pretendan quai (p.ex. dustanzas en dependentas dal lieu en la cuntrada che sto vegrnar segirada); e
- | a favur da la nova utilisaziun pon vegrnar consideradas la finala er las **premissas economicas localas ed ils interess da l'utilisaziun dal territori** (en quest connex ston vegrnar observads tut ils interess relevantes: meigra concentraziun 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; prescripcions esteticas e.u.v.; mo sche quels n'en betg predominants al project, è il stabiliament d'infrastructura da princip permisibel).

Particularitads

Per la **dependenza dal lieu** ston vegrnar 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 stabiliament d'infrastructura previs (p.ex. reservuars, stabiliments da provediment e da dismessa) sto vegrnar sclerida **en il cas singul** per regla 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 vegrnar sclerids ordavant cun l'inschigner forestal regional cumpetent dal UGP e cun il guardiaselvaschina cumpetent dal UCP.

Sche infrastructuras correspontentas èn cuntegnidas en la **planisaziun d'utilisaziun** da la vischnanca, vegrnan elllas 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 vegrnar giuditgadas 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'auta tensiun (da princip sur 1000 volts) u staziuns da trafo èn suttamess a la legislaziun davart ils implants electrics e vegrnan 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 vegrnar permess excepcionalmain er en la procedura EOZ cun dependenza dal lieu.

Ovras idraulicas, projects per la correcciun da curs d'aua, vias chantunalas, pendicularas e projects da meglieraziun vegrnan giuditgadas e permess tenor la **legislaziun speziale** (senza procedura EOZ).

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



Corvatsch, Engadin'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 sutwart valan tant per **edifizis novs** sco er per **projects da renovaziun e d'engrondiment** d'edifizis e da stabiliments già existents. Midadas d'utilisaziun da lieus da restauraziun existents per auters intents vegnan giuditgadas tenor las disposiziuns excepcionalas 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 veggia 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 suffizienta** (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 sotterrana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la natura, protecziun da la cuntrada e.u.v.).

Particularitads

Per la **dependenza dal lieu** ston vegin observads **unicamain motivs objectivs** e betg motivs subjectivs dal petent. Uschia na resulta betg automaticamain ina dependenza dal lieu, perquai che la parcella appartergna 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 vegin **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 pazzas 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 veggia furnida per regla ensemen cun ils manaschis da telefericas.

Sche lieus da restauraziun correspontents 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 correspunda a la protecziun da las auas** (per regla sur ina serena, in foss senza scul, indrizs mobilis u chaussas sumegliantas). Infurmaziuns davart l'allontanament d'aua persa èn cuntegnidas sin il **fegl d'infurmaziun «davart la planisaziun, la construciun e la gestiun da stabiliments d'aua persa»** dal UNA (2014). I veggia recumandà da far ordavant scleriments tar il UNA.

Cas spezial quartier per il personal

Alloschis per il personal 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 personal 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 pazzà libramain e limità per vender marendas e bavrondas, ch'è permess da princip mo durant il manaschi d'enviern. La bar **sto vegin allontanada dal tuttafatg suenter la fin da la stagiu d'enviern**. Bars cun obligaziun da dumandar ina permissiun da construcziun vegnan permessas a temp limità e cun ina clausula d'allontanament inscritta en il register funsil.

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



Malans

Edifizis e stabiliments dependents dal lieu

Stabiliments turistics da temp liber (plazzas da giugar, turas tematicas, percurs da sugars)

Art. 24 LPT

Champ d'applicazion

Ils stabiliments turistics da temp liber publics qua avant maun sco **plazzas da giugar, turas tematicas u percurs da sugars** 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 sutvert valan tant per **edifizis novs** sco er per **projects da renovazion 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 suffizienta dal basegn** sco er la **cumprova da la dependenza dal lieu** pon da princip veginir approvadas;
- | els ston veginir construids là, per motivs **tecnics** e per motivs da la **cundizion dal terren**, nua che la natira dal stabiliment ed il concept d'economia pretendan quai (p.ex. percurs da sugars èn per regla dependents d'in lieu en il guaud); ed
- | a favur da la nova utilisaziun pon veginir consideradas la finala er las **premissas economicas localas ed ils interess da l'utilisaziun dal territori** (en quest connex ston veginir observads tut ils interess relevantes: meglra concentratzion 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'**integrazion da la purschida en il context local e regional**. Ultra da quai ston veginir 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 – vegni concedida **limitadament**. Qua vegni disponì per regla ch'igl è necessari – per canticuar 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 veginir construids e manads **tenor las normas**. Il stabiliment sto per regla veginir **collaudà d'in spezialist** avant che veginir mess en funcziun. Eventualas adattaziuns e cumplettaziuns dal stabiliment, pretendidas en il rapport dal spezialist, ston veginir fatgas. Ina **inspecziun regulara** sto veginir tolerada ed in **mantegniment sufficient** dal stabiliment sto veginir garantì.

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

Stabiliments da temp liber confurms a la zona

Sche stabiliments da temp liber correspounds 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 dovrano 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 confurms 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 sugars, èn d'obtegnair tar il UST. En mintga cas vegni recumandà da laschar examinar ordavant ils projects correspounds da la vischnanca e dal chantun (UST u dals posts spezialisads pertutgads dal project UGP, UNA e.u.v.) avant ch'i vegni inoltrada la dumonda da construcziun.



Edifizis e stabiliments dependents dal lieu

Indrizs per telefonia mobila (indrizs novs e midadas d'indrizs 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 necessitat da cuvrida e da capacitat ston vegnir construïds 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 permissiu chaussa da las vischnancas, ordaifer supplementarmain chaussa dal UST (permissiu EOZ).

Indrizs per telefonia mobila cumpigliant 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 tecnicos**.

Premissas per la permissiu da construcziun

Da princip ston ins distinguer tranter las premissas da la permissiu d'indrizs novs per telefonia mobila e mo lur renovaziun u engrondiment. Questa distincziun è impurtanta perquai ch'i valan valan premissas pli rigurasas 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 già e perquai che ses lieu è già vegni examinà il mument da sia construcziun.

Premissas per la permissiu 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 capacitat** tecnica en quai che concerna la telefonia mobila e ch'è cumprovada tras chartas da cuvrida;
- | igl è vegni 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 capacitat na po betg vegnir eliminada cun in u plirs lieus entaifer la zona da construcziun u che quai chaschunass in disturbi ingustifitgabel 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 avantageus envers ils lieus entaifer la zona da construcziun; e

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

Premissas per la permissiu da construcziun per renovaziuns u per engrondiments da pitgas existentes

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 capacitat** tecnica en quai che concerna la telefonia mobila ubain a **l'equipament puramain tecnic** (actualmain tecnologia LTE+ 5G);

| **nagins interess predominants na s'opponan** (prescripcions d'immissiuns tenor l'art. 13 e l'agiunta 2 ORNI, protecziun dal lieu e.u.v.).

Particularitads

Per ademplir las premissas per la permissiu sto vegnir observada l'inoltraziun d'ina dumonda da construcziun cumpleta cun tut ils documents necessaris. Decisiva è l'agiunta d'in **fegl cun las datas localas tenor l'art. 11 ORNI** actual e comple. 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 producziun da radiazion, 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 radiazion che vegn chaschunada dal implant (v. Art. 11 al. 2 lit. c ORNI).

Sco **interess publics** ch'èn d'impurtaanza en connex cun indriz per telefonia mobila e che ston vegrir 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, dovràn 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 vegrò integrada en la consideraziun dals interess, sch'ils gestiunaris prevesan in indriz per ina frequenza obligatoria tenor concessiun.

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

Las disposiziuns respectivas pertutgant las limitas da l'indriz e da l'immissioni da la ORNI ston vegrir observadas. Sco lieus cun in'utilisaziun sensibla (LcUS) valan spazis d'abitar, locals da scola e scolinas, ospitals, chasas da persunas attempadas e da tgira sco er lieus da laver permanentes. Terrassas, lautgas e chaussas sumegliantias n'en betg LcUS, mabain valan sco lieus per ina dimora curta (LpDC).

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

Per indriz per telefonia mobila sin terren da guaud èsi necessari da runcar. Ina permissiun da runcar vegr concedida, sche l'interess dal mantegniment dal guaud n'è betg predominant a quel da l'indriz per telefonia mobila.

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

Ils interess da la protecziun da la natira, da la cuntrada e dal lieu ston vegrir resguardads. Objects da proteger correspondents na dastgan da princip tut en tut betg vegrir influenzads dischavantagiusamain.

Interess privats giogan medemamain ina rolla e ston vegrir resguardads adequatamain, sch'i vegrin planisads indriz per telefonia mobila. Ils sustants interess privats vegrin per regla menziunads:

- **Reducziun da la valur**

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

- **Immissioni idealas**

Temas e sentiments subjectivs na furman da princip er betg in argument cunter l'indriz per telefonia mobila. Sch'i vegrin observadas las prescripcziuns respectivas da la ORNI, è per regla predominant l'interess public per la construcziun da stabiliments d'infrastructura. Tuttina ston las immissioni idealas vegrir resguardadas adequatamain en connex cun la planisaziun d'indriz per telefonia mobila, ed i vegr recumandà da prender mesiras correspondentes da sensibilisaziun (p.ex. infurmarr davart las consequenças dals indriz per telefonia mobila e davart la radiazion electromagnetic).

Ulteriuras infurmaziuns davart il tema indriz 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 federais 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 veginr realisadas ordaifer las zones 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 cheschunar immissiuns sco canera u privel da tschiffar piztgadas, valan las chamonas d'avieuls sco dependentas negativamain dal lieu.

Las premissas per la permissiun da construcziun qua sutwart valan tant per **edifizis novs** sco er per **projects da renovaziun e d'engrondiment** d'edifizis e da stabilitments gia existents. Midadas d'utilisaziun per auters intents da chamonas d'avieuls existentes veginr 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 veginr permessas, sche:

- | elles s'integreschan bain en la cuntrada (furmaziun adattada al lieu, nagins containers);
- | l'apicultur po cumprovar ina **scolaziun d'apicultura**;
- | elles veginr planisadas **sut il cunfin da 2000 m s.m.** (sur 2000 m.s.m. n'esi betg pli pussaivel da tegnair avieuls en moda adequata);
- | ils pievels d'avieuls na veginr **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 sumegiantas) e survegnan **glisch avunda** da tut las varts; e
- | **nagins interess predominants** na s'opponan (zona da privel 1, protecziun da l'aua sutterana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la cuntrada, protecziun da la natira, interess dal guaud e.u.v.).

Particularitads

Per la **dependenza dal lieu** ston veginr 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 furaivla.

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

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 veginr 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'electricitat 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 vegin 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 vegin sclerids ordavant cun l'inschigner forestal regional cumpetent dal UGP e cun il guardiaselvaschina cumpetent 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 vegini recumandà da laschar examinar ordavant ils projects correspondents da la vischnanca e dal UST avant che la dumonda da construcziun vegin inoltrada.



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

Ils 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 edifizis d'abitar existents cun stallas e cun edifizis e stabiliments accessorics (gruppas d'edifizis) per als duvrar per intets d'abitar betg purils u per il mastergn pitschen local** (p.ex. chascharia, scrinaria, serraria, ustaria e.u.v.). A l'intern pon tals edifizis vegnir engrondids resp. **bajegiads or cumplettamain**.

Premissas per la permissiu 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 permess, sche:

- | l'**edifi na vegn betg pli duvrà per l'intent agricul vertent** e la midada da l'intent na chaschuna **nagin edifizi cumpensatoric**;
- | la **cultivaziun agricula dals bains immobigliars vischins na vegn betg restrenschida**;
- | l'**aspect exteriur e la structura architectonica fundamentala** na vegnan **betg midads essenzialmain**, l'**edifi 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'**edifi u da la grappa 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 edifizis e stabiliments ston vegnir surpigliads dal proprietari); e
- | **nagins interess predominants opposts n'en avant maun** (zona da privel 1, interess da protecziun dals edifizis, protecziun da l'aua sotterrana, protecziun da las auas da surfatscha, interess dal guaud e.u.v.).

Particularitads

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

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

Per la **concepziun dals conturns** vala il **cumond da retegnentscha**. Da princip vegn en dumonda in aplanniment per ina plazza da seser sin ina surfatscha limitada cun midadas minimalas dal terren. Sche mirs da sostegn èn indispensabels per mantegnair l'**edifi 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 cunvegnent (distanza memia gronda, lavurs da construcziun memia charas, impediments insuperabels) u betg pretendibel (custs da colliazion memia sproporzionads en relaziun cun ils custs totals da construcziun) da coliar in edifi cun la chanalisaziun, sto **l'aua persa chasana** vegnir **allontanada en autra moda confurm 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 correspondents 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'esistenza** e che na dovran **nagini 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 confurm 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'en vids suenter la liquidaziun dal manaschi e che duain vegnir relaschads or dal dretg funsil puril (LDFP) 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 edifizi d'abitar, stalla, remisa e stabiliments accessoris** 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 edifizi compensatoric**;
- | i na resultan qua tras **nagini novas consequenzas** per il spazi, per l'avertura e per l'ambient, q.v.d. sche l'intensitat da la nova utilisaziun è **cumparegliabla cun l'antieriora utilisaziun**;
- | la **cultivaziun agricula dals bains immobigliars vischins na vegn betg restrenschida**; e
- | la midada da l'intent è **cumpatibla cun l'ulterieur dretg** resp. **nagini interess predominants na s'opponan** al project, q.v.d. sche nagini 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 sutterranaas e da las auas da surfatscha e.u.v.).

Particularitads

Ina midada d'utilisaziun è admissible, sche l'**avertura na vegn betg duvrada pli savens** en consequenza da la midada d'utilisaziun (dapli arrivs e partenzas) u sch'il **conturns da l'edifizi** 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 grevezza 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 elllas vegnir permessas tenor l'art. 24a LPT; uschia p.ex. lavurs per segirar il fundament e per schlarijar la porta d'access.

Ulteriuras mesiras architectonicas che duain vegnir fatgas pir suenter la midada da l'intent (l'emprim midar l'utilisaziun, lura transfurmar u renovar), ston vegnir examinadas e giuditgadas **en ina nova procedura EOZ**. Permissiuns da midada d'utilisaziun tenor l'art. 24a LPT vegnan correspontentamain concedidas cun la resalva da la midada da las relaziuns (novs basegns da construcziun u d'utilisaziun posteriurs) e sut la cundizion 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 (LDFP)** e vegnir **sutparcellà**.

Er edifizis agriculs abitads permanentamain u temporarmain cun stalla e cun stabiliments accessorics (**centers da manaschi principals u accessoris; aclas**) pon vegnir utilisads cumplettamain per in auter intent e vegnir relaschads or da la LDFP. Sch'ils edifizis e stabiliments na vegnan betg pli duvrads per la cultivaziun agricula 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'edifizis per regla vegnir midada sco unitad**. Uschia sa laschan evitar conflicts d'utilisaziun che resultassan, sche singuls edifizis agriculs mantegnessan l'utilisaziun, sco er basegns da compensaziun per edifizis agriculs.

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 accessoric betg agriculs (MABA)

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

Champ d'applicaziun

La norma da la garanzia d'esistenza da l'art. 24b LPT possibilitescha als manaschis agriculs da manar in **manaschi accessoric betg agricul (MABA)** per pudair realisar **entradas che segireschan l'esistenza**. Cuntrari a l'augment intern duai questa activitat da mastergn pitschen vegnir realisada en edifizis existents che han ina garanzia d'esistenza, ma ch'en 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:

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

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

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

Premissas per la permissiun da construcziun

In MABA vegn permess; sche:

- | igl è avant maun in **manaschi agricul** en il senn da l'art. 7 LDFFP (manaschi che procura per las entradas principalas cun almain **1,0 forzas da lavour da standard** [FLS], constatà dal IRFRC cun ina disposiziun en il senn da l'art. 84 lit. a LDFFP);
- | 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 cussegliazion 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 garanti en emprima lingia territorialmain, q.v.d. l'edifi, 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 mainagestiun u dal conjugal (pèr-mainagestiun) cun qualificaziuns professionalas correspondentes** (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'en avant maun** (zona da privel 1, protecziun da l'aua sotterrana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la natura, protecziun da la cuntrada e.u.v.).

Particularitads

La famiglia dal mainagestiun è dependenta d'**entradas supplementaras** correspondentes, sche questas entradas èn necessarias ed adattadas da garantir l'esistenza da la famiglia dal mainagestiun. Sco **regla generala** vali che entradas annualas (salari) da 70 000 francs tar 2500 uras da lavour garanteschan 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 lavour impundida per tal na dastgan betg surpassar la cultivaziun agricula vertenta.

L'aua persa dal MABA sto vegnir **allontanada confurm a la protecziun da las auas**, sche pussaivel sur ils stabiliments da ladim dal bain puril (puschinera). 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 parcellas tenor la LDFFP**. 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 producziun, grondezza e.u.v.), **scroda la permissiun da construcziun**. L'autoritat da construcziun controllescha sporadicamain, sche las premissas per la permissiun da construcziun èn ademplidas. Sch'il MABA na po betg pli vegnir permess en il rom d'ina nova procedura per la permissiun da construcziun, ston vegnir allontanads ils edifizis 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'activitat 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 «existenza agricula» completa 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 necessaris fin a 100 m²** sco er d'engaschar persunal. Per l'engaschament da persunal valan tschertas limitas. La gronda part da la lavour 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 ademplidas.

|1 In manaschi agricul tenor l'art. 7 LDFF 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 edifizi existent tar il center da gestiun.

|4 Il mainagestiun sto manar sez il lavuratori e na dastga engaschar nagin. La scolaziun e la qualificaziun specifica correspondenta 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 LDFF 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, excepiunalmain 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	<ul style="list-style-type: none"> Manaschi agricul constatà (1,0 FLS). Da realisar tar il center da gestiun. 	<ul style="list-style-type: none"> Necessitat 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 engaschà.
Mesiras architectonicas admissiblas	<ul style="list-style-type: none"> Midadas d'intent parzialas e cumpliettas èn pussaivlas. Mesiras architectonicas a l'intern ch'en necessarias per il MABA. 	<ul style="list-style-type: none"> Sch'ils edifizis e stabiliments existents na disponan da nagina u da pauca piazza, pon vegnir permess edifizis annexs u construcziuns movibles fin ad ina surfatscha da 100 m². Excepziunalmain pon er vegnir endrizzads edifizis che vegnan plazzads libramain, sco p.ex. tendas e «podhouses», sch'els n'en betg colliads duraivlaman cun il terren.
Chaussas spezialas	<ul style="list-style-type: none"> In MABA è suttamess al scumond da la partiziun reala e da fragmentar parcellas tenor la LDFF. Ina menziun en il register funsil è necessaria. L'autoritat da construcziun controllescha 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 correspondents 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 edifizis 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 confurm a l'intent. Latiers tutgan edifizis 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. edifizis da militar, edifizis forestals);

Tar il champ d'applicaziun da l'art. 24c LPT tutgan **cunzunt edifizis abitads permanentamain che na vegnan betg pli utilisads da l'agricultura u edifizis abitads temporarmain ed aclas.** Betg tar il champ d'applicaziun da l'art. 24c LPT na tutgan perunter edifizis 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 permess, sche las suandardas premissas èn ademplidas:

Ils edifizis e stabiliments ston esser vegnids **construids u midads legalmain**, q.v.d. da lur temp ston esser vegnids construids u midads en concordanza cun il dretg material (e formal). Edifizis e stabiliments construids u midads illegalmain n'hant 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 **utilisables confurm a l'intent**. Decisiv è, sch'els pon anc vegnir utilisads confurm a l'intent oriund. In indizi en quest connex è, sche l'edifizi u il stabilitment è vegnì mantegnì adina puspè, quai che documentescha l'interess per la cunituitad da l'edifizi u dal stabilitment. Almain la construcziun pertanta da l'edifizi u dal stabilitment sto esser intacta per gronda part (supplementarmain tar edifizis d'abitar: tettg, palantschieu, roms dals ischs e da las fanestras sco er installaziuns da la cuschina e per cuschinari).

Ils **tratgs essenzials da l'identitat** da l'edifizi u dal stabilitment inclusiv da lur contorns ston vegnir **mantegnids**. En consideraziun da tut las circumstanzas sto l'identitat da l'existente e dal planisà vegnir giuditgada areguard ils aspects da l'object e da ses contorns ch'en 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'edifizi, midadas da construcziun u mesiras per augmentar il confort, engrondiments da la surfatscha utilisada (midadas dal volumen en general), autres midadas da l'apparientscha exteriura vi-

dal tettg, vi da las fatschadas ed en ils contorns che han novas consequenzas per l'urden d'utilisaziun, per l'avvertura e per l'ambient.

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

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

En cas d'in engrondiment **entaifer** l'edifizi na dastga la SAB betg vegnir engrondida per dapli che max. **60 %** areguard il di da referencia (per regla il 1. da fanadur 1972) (art. 42 al. 3 lit. a OPT). **Excepziunalmain** po l'engrondiment succeder er **ordaifer il volumen da l'edifizi per in'utilisaziun moderna per intets d'abitar** (criteri: pussaivladad objectiva da dar en locaziun u da vender l'object, nagins pretensiuns da luxus), per ina **sanaziun energetica** (p.ex. isolaziuns, implants solars) u per **meglierar l'integrazjuni 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 engrondimenti che han lieu a medem temp entaifer il volumen da l'edifizi vegnan quintads mo per la mesadad (art. 42 al. 3 lit. b OPT).

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

Midadas d'intent complettas 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 **cumparegliables** areguard lur gener ed areguard l'intensitat 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 edifizi abità permanentamain n'è betg admissibla** – il gener e l'intensitat da l'utilisaziun n'en betg pli cumparegliabels en quest cas.

- **Il mantegniment da l'identidad 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'edifizi sco er la furma dal tetg, da las fatschadas e dals conturns caracteriseschan principalmain l'aspect exteriur da l'edifizi. L'apparientscha exteriura sa distingua 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 autres construcziuns annexas ed accessoricas (bargias u chaussas sumegliantias). Per ademplir la pretensiun d'identidad ston las **mesiras architectonicas s'orientar tenor quests elements e tenor quests caracteristicas pregnantas da l'edifizi**. Intervenziuns che han consequenzas positivas per l'apparientscha da l'edifizi u dal stabiliment èn permessas.

Plinavant na dastga l'edifizi u il stabiliment betg pli veginr duvrà per l'intent vegl che correspundeua a la zona. Il project na dastga **betg avair per consequenza in edifizi compensatoric**. L'avertura dastga veginr extendida mo minimalmain, e la **cultivaziun agricula** dals bains immobigliars vischins na dastga **betg veginr restrenschida**.

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

Particularitads

Sco **renovaziuns** valan mesiras architectonicas che repareschan u mantegnan (reparaturas en tscharts puncts, mantegniment, en il senn d'in mantegniment da la valur) u moderniseschan in edifizi (adattaziun als basegns dal temp, en il senn d'in augment da la valur), senza midar essenzialmain la dimensiun, l'aspect u la destinaziun. **Engroindiments moderads** da las surfatschas utilisadas (entaifer u ordaifer il volumen da l'edifizi) ston avair lieu en il rom da la regulaziun da 60/30 %. I n'exista dentant **nagin dretg d'ina utilisaziun cumpleta**, perquai che la pretensiun d'identidad sto veginr ademplida en moda cumplexiva (gener da l'utilisaziun, aspect exteriur e consequenzas). Il volumen da l'edifizi dastga veginr **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 veginr 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 veginr 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).

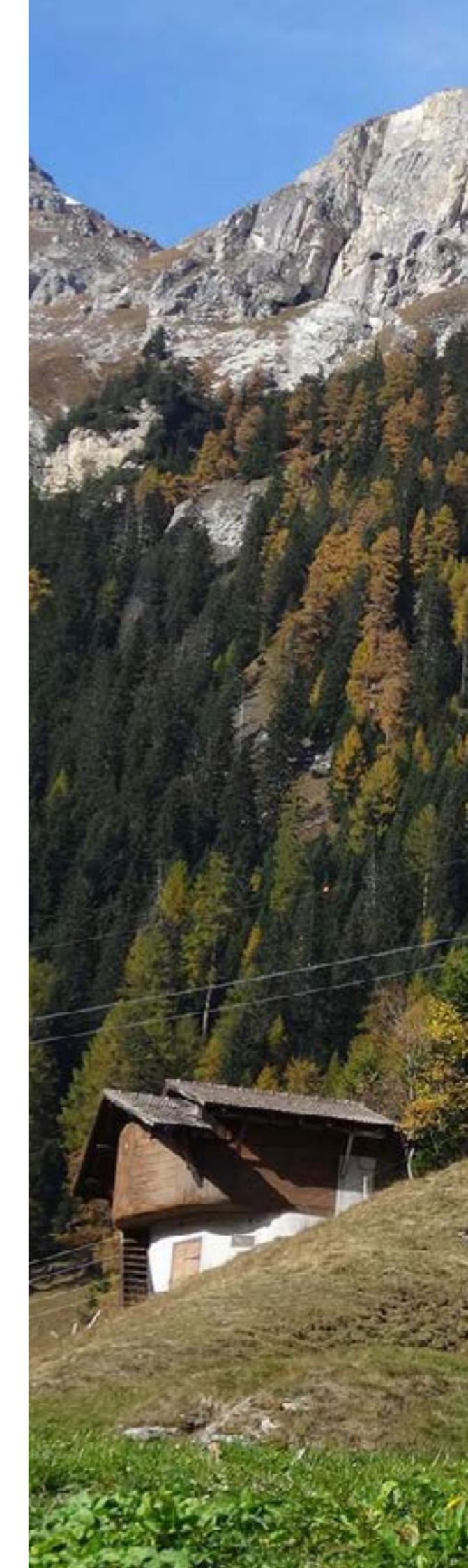
In dretg general sin in access charrabel e sin in'avertura cun conducts d'ovra n'exista betg. **Stabiliments d'avertura** existents, sco vias, sendas, stabiliments d'aua e d'aua persa sco er indrizs electrics, dastgan veginr **renovads** e per regla veginr **engroindids minimalmain**. Cun engrondiment minimal èn manegiadas cumplettaziuns minimalas da l'avertura ch'en 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** veginr surpigliads dal proprietari.

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

sco mirs sitgs, per motivs statics eventualmain veginr emplenids cun betun u cun cement, ed igli è da duvrar crappa tipica per il lieu. Recumandaziuns per concepir ils conturns èn descrittas ed illustradas en il **mussavia «Concepiun 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 colliazion memia sproporziunads en relaziun cun ils custs totals da construcziun) da colliar in edifizi d'abitir cun la channelisaziun, sto l'**'aua persa chasana** veginr **allontanada en autra moda confurm 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 guaud u en proxima vischinanza dal guaud (en spezial en cas d'antierius edifizis forestals) èn suttamess a la legislaziun forestala e ston veginr 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 edifizi d'abitar che cuntrafa a la zona tenor l'art. 24c LPT, per pudair midar ses intent, l'engrondir moderadament u per pudair demolir e reconstruir quest edifizi ston esser ademplidas principalment las suandantas premissas per la permissiu.

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



Skizza cun in exemplu 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 correspondents 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 suttamess a la garanzia d'esistenza, q.v.d. i sa tracta d'in edifizi d'abitar construì **legalmain** u midà tenor il dretg vegl (l'onn da construcziun è enconuschenet e/u permissiuns da pli baud èn avant maun [stadi da referencia per regla avant il 1. da fanadur 1972]).

L'interess **nuninterrut** per la cunituitud è documentà (l'edifizi d'abitar è vegnì mantegnì ed utilisà adina puspè e vardaivlamin), ed il mument da l'inoltrazion da la dumonda da construcziun è l'edifizi d'abitar **utilisabel confurm 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 cuschinat èn per gronda part intacts).

Project:	Pussaivladads (architectonicas):	Per tut ils projects vala:
Renovaziuns	<ul style="list-style-type: none"> Permess è il suandant: Reparaziuns/mantegnimenti (reparaturas en tscherts puncts, mantegniment, en il senn d'in mantegniment da la valor) e modernisaziuns (adattaziun als basegns dal temp, en il senn d'in augment da la valor). Permess è ultra da quai il suandant: La demolizion parziale e la reconstruzion (uschenavant che mo circa 1/3 da la substansa architectonica veglia vegn midada) ed in remplazzament specific (allontanament e reconstruzion da la construcziun da lain cun remplazzar singuls lains). 	<ul style="list-style-type: none"> Ils tratgs essenzials da l'identitat da l'edifizi existent inclusiv dals conturs ston vegnir mantegnids. Il mantegniment da l'identitat vegn giuditgà en consideraziun da tut las circumstanças (engrondiments da la surfatscha utilisada e dal volumen, apparientscha exteriura, custs da midada da construcziun e.u.v.).
Midadas d'intent	<ul style="list-style-type: none"> Las utilizaziuns respectivas (avant e suenter) ston esser cumparegliblas areguard lur gener ed areguard l'intensitat da l'utilizaziun sut l'aspect da las immissiuns chaschunadas. Exempels èn: <ul style="list-style-type: none"> La midada d'in edifizi abità permanentamain ad in edifizi abità temporarmain (chasa da vacanzas) è permessa. La midada d'in edifizi agricul abità permanentamain ad in edifizi betg agricul abità temporarmain (chasa da vacanzas) è permessa. La midada d'ina acla ad in edifizi abità permanentamain è inadmissibla! 	<ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> 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. isolaziuns, implants solars); u meglierar l'integrazion en la cuntrada (p.ex. eliminaziun d'elements disturbants).
Engrondiment entaifer il volumen existent	<ul style="list-style-type: none"> In'extensiun da la SAB fin max. + 60 % è da princip permessa (stadi da referencia per regla il 1. da fanadur 1972). La montasca d'isolaziuns exteriuras vala sco engrondiment entaifer il volumen existent. 	<ul style="list-style-type: none"> Il project na dastga betg avair per consequenza in edifizi compensatoric.
Engrondiment ordaifer il volumen existent	<ul style="list-style-type: none"> 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 referencia per regla il 1. da fanadur 1972). Engrondimenti che han lieu a medem temp entaifer il volumen da l'edifizi vegnan quintads mo per la mesadad. 	<ul style="list-style-type: none"> Mo pitschnas extensiuns da l'avertura èn permessas (ils custs vegnan surpigliads dal proprietari). La cultivaziun agricula dals bains immobiliars vischins na dastga betg vegnir restrenschida.
Demoliziun/reconstruzion	<ul style="list-style-type: none"> La reconstruzion da la SAB e da la SAcB fin max. + 30 % resp. max. 100 m² è da princip permessa (stadi da referencia 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 confurm a l'intent. 	<ul style="list-style-type: none"> Nagins interress predominants oppots na dastgan esser avant maun (zona da privel 1, protecziun da l'aia sutterrana, protecziun da las auas da surfatscha, protecziun da la cuntrada, protecziun da la natura, interress dal guaud e.u.v.).



Trimmis

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'edifizi d'abitar agriculs dal dretg nov** ch'en anc utilisabels confurm a l'intent, cun ils stabiliments accessoricis 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'en vegnids construids legalmain pir suenter la midada da dretg decisiva (per regla 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 substansa 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 accessoricis 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 edifizi cumpensatoric** (in auter edifizi d'abitar agricul);

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 d'abitar ston vegnir surigliads dal proprietari);

la **cultivaziun agricula** dal bain immobiliar vischin na vegn **betg restrenschida** (clasiras fixas, stabiliments al liber sco batschigls da nudar e chaussas sumegliantas sco er emplantaziuns betg dal lieu n'en betg pussaivels); e

nagins interess predominants opposts n'en avant maun (zona da privel 1, protecziun da l'aua sotterrana, 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'esi betg mo admissibel da far lavurs da renovaziun, mabain er engrondiments e midadas da construcziun inevitables. **Engrondiments** ston da princip vegnir realisads **entaifer il volumen da l'edifizi**, ma il potenzial d'engrondiment maximal è limità tras la **regulaziun da 60 %** tenor l'art. 42 al. 3 lit. a OPT.

Excepzialmain pon vegnir permessas **construcziuns annexas** minimalas ch'en indispensables per in'utilisaziun moderna per intents d'abitar (p.ex. in'annexa per las stgalas per motivs da la polizia da fieus ubain indrizs sanitars u indrizs da stgaudar per motivs da l'igiena d'abitar resp. per motivs energetics). **La demolizion e la reconstrucziun** èn admissiblas **suenter ina destrucziun tras forza superiura**. Ina demolizion ed ina reconstrucziun sin basa voluntara n'en betg pussaivlas.

Tut las mesiras architectonicas concernent l'edifizi, ils conturns e l'avertura s'orienteschan tenor **ina interpretaziun severa da las regulaziuns d'identitat 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'identitat e

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

- Il **mantegniment da l'identitat** areguard la **dimensiun** da la surfatscha utilisada (da princip senza engrondiment vers anora).
- Il **mantegniment da l'identitat** areguard il **gener da l'utilisaziun** (mo abitar, nagina autra utilisaziun pussaivla).
- Il **mantegniment da l'identitat** areguard **l'aspect exteriur e las consequenzas** per l'urden d'utilisaziun, per l'avertura e per l'ambient (tranter auter aertura moderna resp. allontanament da l'aua persa confurm a la protecziun da las auas, concepziun dals conturns confurm 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, aertura). 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 correspondents 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 vegrir protegids resp. protegids (regulaziun speziala)

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

Champ d'applicazion

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

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

Premissas per la permissiun da construcziun

Midadas d'utilisaziun e projects da construcziun che pertutgan edifizis e stabiliments protegids vegrnan permess, sche:

- | **l'edifizi u il stabiliment è – mesirà cun l'atgna valur** (tipologia d'edifizi, vegliadetgna, valur da raritad, stadi e.u.v.) – vegrì renconuschi sco **degn da vegrir protegì** ed è vegrì **mess sut protecziun** tras in'autoritat cumpetenta (sur la planisaziun locala u tras ina procedura EOZ; infurmaziuns pli detagliadas davart metter sut protecziun in object guardar qua sutvar sut particularitads);
- | **il mantegniment permanent** da l'edifizi po vegrir **garantì mo** tras la **midada d'utilisaziun** (en spezial areguard la finanziazion dal mantegniment da l'edifizi u dal stabiliment vertent);
- | l'edifizi u il stabiliment na vegr – considerà objectivamain – betg pli duvrà per l'intent vertent (cumprova necessaria), q.v.d. la **nova utilisaziun** na dastga pli tard **betg chaschunar in edifizi cumpensatoric** (in auter edifizi u stabiliment sumegliant);
- | **l'aspect extierur e la structura architectonica** na vegrnan **betg midads** essenzialmain (permessas èn mo adattaziuns minimalas u meglieraziuns da l'aspect extierur e da la structura architectonica en il rom da las finamiras e da las ordinaziuns da protecziun);
- | **mo in engondiment minimal da l'avertura existenta** è necessari (tut ils custs d'infrastructura che resultan en connex cun la midada da l'edifizi u dal stabiliment ston vegrir surigliads dal proprietari);
- | la **cultivaziun agricula** dal bain immobigiliar vischin na vegr **betg restrenschida** (clasiras fixas, stabiliments al liber sco er emplantaziuns betg dal lieu n'en betg pussaiveis); e
- | **nagins interess predominants opposts n'en avant maun** (zona da privel 1, interess da protecziun dals edifizis, protecziun da l'aua sotterrana, protecziun da las auas da surfatscha e.u.v.).

Particularitads

Decisiva per metter sut protecziun in edifizi u in stabiliument è sia atgna valur degna da vegrir protegida, uschia che l'art. 24d al. 2 LPT po vegrir 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'edifizis protegids a favur d'ina utilisaziun per intets d'abitar. **Engondimenti vers anora n'en da princip betg pussaiveis.** L'entira utilisaziun sto vegrir pazzada entaifer il volumen da l'edifizi existent. Mesiras architectonicas vegrnan limitadas là, nua ch'ellas stattan en cuntradicziun cun la dignitat da protecziun e cun la finamira da protecziun da l'edifizi u dal stabiliment. En mintga cas sto vegrir 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 vegrir 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 vegrir consultà il **mussavia «Calculaziun da la surfatscha d'auzada»** (2014).

Sch'i n'en betg cunvegnett (distanza memia gronda, lavurs da construcziun memia charas, impediments insuperabels) u betg pretendibel (custs da colliaziun memia sproporzionads en relaziun cun ils custs totals da construcziun) da colliar in edifizi d'abitar protegì cun la chanalisiuni, sto l'**aua persa chasana** vegrir **allontanada en autra moda confurm a la protecziun da las auas** (serenera pitschna, emplunada en in foss senza scul cun laschar transportar davant 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 vegr recumandà da far ordavant scleriments tar il UNA.

Las pussaivladads per metter sut protecziun in edifizi u in stabiliment

In object sto vegin mess sut protecziun tras l'autoritat cumpetenta. Quai vul dir che l'edifizi respectiv n'è betg mo materialmain degn da vegin protegi, mabain sto er esser vegni mess formalmain sut protecziun tras l'autoritat chantunala responsabla en ina procedura formal. La protecziun da monuments è chaussa 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)**

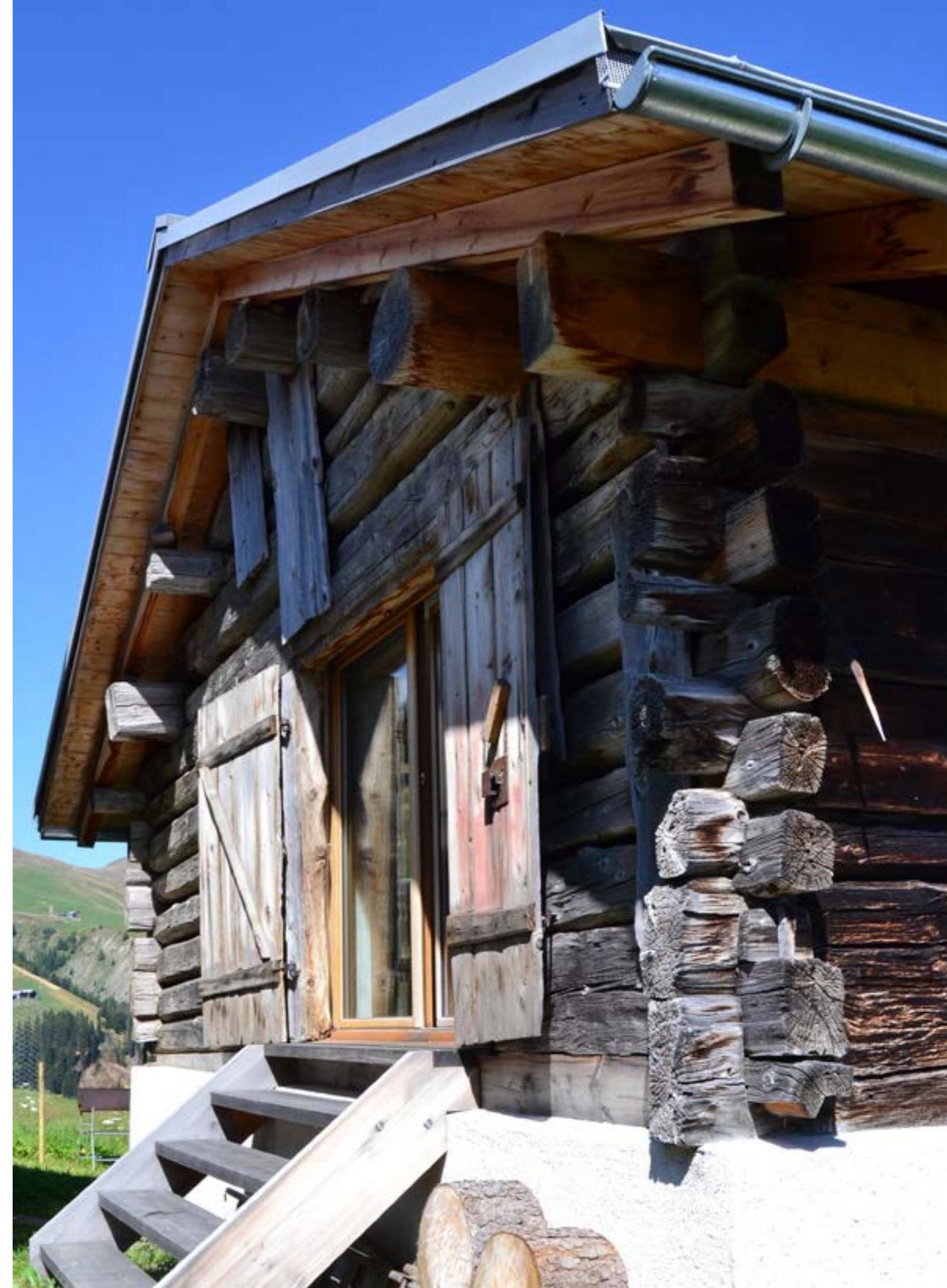
En il rom da lur **planisaziun locala (plan general da furmaziun)** pon las vischnancas fixar ils edifizis e stabiliments degns da vegin protegids – entaifer ed ordaifer las zonas da construcziun – sco objects protegids, suenter che quels èn vegnids eruïds a maun d'ina analisa da l'abitadi e d'in inventari 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'autoritat 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 dignitat da protecziun da l'edifizi 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'edifizi en il rom d'in conclus da la regenza. Il fatg ch'in object è vegni 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'autoritat 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.



Stalla bajegiada or, Muntogna da Schons



Midadas d'edifizis e da stabiliments existents

Tegnair animals sco hobis

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

Champ d'applicaziun

Ina tegnida d'animals sco hobis è avant maun, sch'ilis animals vegnan tegnids en il rom d'ina **agricultura commerziala, betg orientada al retgav che vegn pratigada durant il temp liber (<0,20 forzas da laver 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 contours da tals edifizis u parts da tals (**stallas vidas**).

Premissas per la permissiun da construcziun

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

- I l'edifizi d'economia è anc **utilisabel confurm a l'intent**;
- I l'edifizi 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 edifizi compensatoric** (in auter edifizi d'economia);

I **ils animals vegnan tegnids sco hobi d'in edifizi d'abitar vischin anora** (i dastgan vegnir tegnids mo tants animals, sco quai ch'il possessor d'animals po tgirar sez da l'edifizi d'abitar anora);

I **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);

I **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);

I la **cultivaziun agricula** dal bain immobigiar vischin na vegn **betg restrenschida**; e

I **nagins interess predominants opposts n'en 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 funczion. Engrondiments e reconstrucziuns n'en da princip betg pussaiveis.

Stabiliments reversibels al liber pon per regla vegnir permess mo, uschenavant ch'els èn necessaris 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, pazzas 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 pazzads en la vischinanza directa da la stalla.

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

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

Las stallas ston corrispoder a las **prescripcions 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'ulterius stabiliments è decisiva la **basa «Dimensiuns per sistems 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'en betg fixs. La giurisdicziun dal tribunal federal enumerescha criteris negativs che preschentan indizis per la nunexistenza 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 concepi per entradas mensilas che garanteschan l'existenza u na fa eventualmain nadin gudogn finanzial.
- Nagina impundaziun da chapital essenzial e da forzas da laver**
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 laver 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 commerzials (manaschis da producziun, restaurants, hotels)

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

Champ d'applicaziun

Edifizis e stabiliments commerzials 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 inconfirms a la zona dapi lura pervia da la midada dals plans d'utilisaziun, dastgan vegnir midads en lur intent e vegnir engrondids moderadament (garanzia d'existenza extendida). Quai vala mo per **edifizis e stabiliments commerzials activs** che pon vegnir attribuids ad in manaschi (manaschis da producziun 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 commerzials vegnan permess, sche:

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

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

l'edifizi 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 edifizi compensatoric** (in auter edifizi commerzial);

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** dovràn 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 commerzial ston vegnir surpigliads dal proprietari);

| la **cultivaziun agricula** dal bain immobigiliar vischin na vegn **betg restrenschida** (la construcziun da stabiliments spazius al liber sco er emplantaziuns betg dal lieu n'en da princip betg pussaivlas); e

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

Particularitads

Il **di da referencia** per la midada admissibla da l'intent u per l'engrondiment admissibel d'edifizis e da stabiliments commerzials sa drizza tenor la midada relevanta dals plans u dal dretg, tras la quala l'edifizi u il stabiliument 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'attribuzion dal bain immobigiliar ad ina zona betg surbajegiabla. La fixaziun dal di da referencia vegn examinada e giuditgada **da cas a cas**.

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

pudi vegnir realisadas qua tras resp. **pertge ch'i vegn fatga ina tala restructuraziun** che duai garantir a longa vista l'existenza dal manaschi commerzial engrondì u restructurà.

Tut las mesiras architectonicas concernent l'edifizi, ils conturns e l'avertura s'orientesch an tenor las regulaziuns d'identitat 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'identitat e las particularitads sut «Edifizis d'abitar dal dretg vegl ed edifizis dal dretg spezial [construïds avant l'onn 1972]»). Quai èn:

- Il **mantegniment da l'identitat areguard la dimensiun** da la surfatscha utilisada (regulaziun da 30/60 % incl. excepcziun sur 100 m²).
- Il **mantegniment da l'identitat areguard il gener da l'utilisaziun** (nagini novas consequenzas essenzialas).
- Il **mantegniment da l'identitat areguard l'aspect exteriur e las consequenzas** per l'urden d'utilisaziun, per l'avertura e per l'ambient (tranter auter aertura moderna resp. allontanament da l'aua persa confurm a la protecziun da las auas, concepziun dals conturns confurm 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'edifizi n'en 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, aertura). 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 commerzials 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.

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 correcciuon 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 agricula e la renconuschienschada furmas da manaschi	(OTerm)	CS 910.91
Lescha federala davart la protecziun da las auas (ha substitui 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 radiazions 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 electrics	(OPIE)	CS 734.25
Lescha da telecommunicaziun	(LTC)	CS 784.10
Lescha federala davart il Tribunal federal	(LTF)	CS 173.110

Ulteriuras basas ed infurmaziuns

Glossari / decleraziun da noziuns

Accumpagnament da construcziun cun enconuschienschas dal terren	ACE – In accumpagnament da construcziun cun enconuschienschas dal terren tgira lavurs da construcziun, nua ch'i dat intervenziuns en il terren. In ACE procura ch'ils terrens pertutgads veggian tractads cun quità, per ch'els na veggian betg donnegiads e possian cuntanscher la fritgaivladad giavischada. In ACE vegg engaschà oravant tut en cas da terrens e da vegetaziuns spezialmain sensiblas e delicatas.	Famiglia da purs	La famiglia cun mainagestiun, conjugal ed uffants (sche avant maun, incl. seconda e terza generaziun: geniturs u nons dal mainagestiun/da la consorta) che viva sin il bain.
Accumpagnament ecologic da construcziun	AEC – In accumpagnament 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 cussegia il patrun, co ch'il project da construcziun po veggir realisà confurm a la protecziun da l'ambient.	Forza da laver da standard	FLS – Basa da calculaziun tenor OSP per cumpareglier differents manaschis agriculs a maun da la laver che resulta e per exequir ils pajaments directs.
Acla	Sco acla (en la lingua da mintgadi) vegg chapì in edifizi 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.	Giudicament provisoric (examinaziun preliminara)	Tenor l'art. 41 OPTGR datti la pussaivladad da dumandar ordavant l'autoritat da construcziun da giuditgar in project da construcziun avant che la dumonda da construcziun vegg inoltrada. Il giudicament provisoric serva a giuditgar, sch'il project pudess veggir permess. El na constituescha dentant nadin dretg da survegnir ina permissiun da construcziun.
Bain	In bain (u ina gruppera d'edifizis) vegg formà da differents edifizis che stattan stretgamain in sper l'auter e ch'en necessaris p.ex. per ina cultivaziun agricula (chasa d'abitar dal mainagestiun, stalla, remisas e.u.v.). La concentratiun d'edifizis è ina devisa da la planisaziun dal territori (princip da concentratiun).	Gruppa d'edifizis	Ina gruppera d'edifizis (u in bain) vegg formada da differents edifizis che stattan stretgamain in sper l'auter. La concentratiun d'edifizis è ina devisa da la planisaziun dal territori (princip da concentratiun).
Clausula d'allontanament	Ina clausula d'allontanament oblighescha il proprietari dal bain immobiliar d'allontanar (sin agens custs) in edifizi u in stabiliment u parts d'in tal, sche l'utilisaziun permessa na vegg betg pli pratigada u sche las premissas per la permissiun n'en betg pli ademplidas.	Interess predominants	Tut ils interess da dretg public ch'en relevants per la decisiun ston veggir resguardads en la ponderaziun dals interess, sche projects da construcziun (u in lieu da staziunament) veggan examinads e giuditgads. Sch'ils interess publics predomineschan, na vegg concedida nagina permissiun.
Directiva FAT	Directiva da l'institut federal da perscrutaziun per economia e tecnologia agrara Tänikon (da nov: Agroscope) ch'e decisiva per giuditgar l'immissioni d'odurs tar la tegnida d'animals e che definescha las distanzas da stallas envers edifizis u zonas betg agriculas.	Lavurs da mantegniment	Guardar > mantegniment, reparaziun
Elements e caracteristicas dals edifizis (apparentscha exteriura d'in edifizi)	Ils elements furma da basa da l'edifizi, tetg, fatschadas e conturns caracteriseschan oravant tut l'apparentscha exteriura d'in edifizi. Ultra da quai è l'apparentscha exteriura d'in edifizi 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 accessoricis.	Lieu cun in'utilisaziun sensibla	LcUS – Tenor ORNI lieus, nua che umans sa trategnan per regla pli ditg (abitaziuns, locals da laver, scolas e.u.v.).
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 / Interess predominants	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 balcuns.
		Mainagestiun	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 principales tenor l'art. 7 LDFFP. Quel dovrà ina prestaziun da laver d'almain 1,0 forzas da laver da standard (FLS).

Ulteriuras basas ed infurmaziuns

Mantegniment	Mantegnair l'utilisabladad d'in edifizi tras simplas mesiras da reparatura. P.ex. midar ora quadrels da tetg ruts, midar ora cuvidas da palantschieu, reparar indrizs sanitars 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 valur u ina midada da l'intent. » Renovaziun	Plan directiv regional	Plan directiv ch'è liant per las autoritads sin plau regional e che vegn approvà da la regenza chantunala. > Plan directiv
Modernisaziun	Sco modernisaziun vala l'adattaziun da l'edifizi u dal stabiliment a las pretensiuns dal temp resp. al standard d'utilisaziun modern. Perquai ch'ina tala adattaziun augmenta la valur d'in edifizi, è ella suttamessa a l'obligaziun da dumandar ina permissiun da construcziun. Latiers tutgan l'installaziun nova d'indrizs sanitars, 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	Princip da concentratzion	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).
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, èn grondas.	Remplazzament specific (tud. abträlen)	Numerar, allontanar toc per toc e puspè reconstruir singuls lains tar construcziuns cun laina radunda resp. tar construcziuns encharnadas u mugrinadas. Il remplazzament specific (demontascha e remontascha, tud. abträlen) è ina mesira da renovaziun speziala e vala sco reparaziun.
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).	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.
Part da vegliadetgna I	Quota d'abitar da la chasa d'abitar dal mainagestiun per la segunda generaziun cedenta (geniturs) da max. 90 m ² surfatscha d'auzada brutta (SAB).	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 donns. 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
Part da vegliadetgna II	Quota d'abitar da la chasa d'abitar dal mainagestiun per la terza generaziun (nons) che viva sin il bain da max. 50 m ² SAB.	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 profundemain e giuditgà davart sia adattaziun. » Interess predominants
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'en permessas sin las parcellas respectivas (er numnà planisaziun locala [PL]).	Terren natural (terren decisiv)	Sco terren natural vegn chapida la topografia naturala 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 naturala e sco terren decisiv.
Plan directiv	Instrument da la planisaziun dal territori sin plau chantunala (plan directiv chantunala; PDChant), en il qual èn accordadas ina cun l'autra las activitads cun in effect sin il territori e fixadas las intenziuns da svilup. Il plan directiv chantunala è liant per las autoritads e vegn suttamess al cussegli federal per l'approvaziun.	Utilisabel confurm a l'intent	In edifizi u in stabiliment po vegnir duvrà confurm a l'intent, sch'il proprietari l'ha mantegni per gronda part cun lavurs da mantegniment commensuradas e sch'el po documentar uschia ses interess vi da l'utilisaziun. Las construcziuns purtantes (tar edifizis d'abitar: tetg, palantschieu, roms da las portas e da las fanestras e las installaziuns da cuschina u ils indrizs da cuschinar) ston esser per gronda part intactas e l'edifizi u il stabiliment sto da princip pudair vegnir duvrà per l'intent oriund. Ruinas per exemplu 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 cumpigliant 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 sectur 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'Associazion svizra per la planisaziun naziunala (2013).



Ulteriuras basas ed infurmaziuns

Scursanidas

CAS	club alpin svizzer	OPA	organisaziuns per la protecziun da l'ambient (p.ex. Pro natura, WWF, fundaziun per la protecziun da la cuntrada)
CMP	conclus federal dals 17 da mars 1972 davart las mesiras urgentas sin il champ da la planisaziun dal territori	PA	plan d'areal (part da la planisaziun d'utilisaziun)
ComCom	cumissiun federala da communicaziun (emetta las concessiuns per la telefonia mobila)	PGA	plan general d'avertura (part da la planisaziun d'utilisaziun)
CS	collecziun sistematica dal dretg federal	PGC	project general da chanalizaziun (realisà pervia da la LPAus veglia)
DATEC	departament federal per ambient, traffic, energia e communicaziun	PGF	plan general da furmaziun (part da la planisaziun d'utilisaziun)
DES	departament d'economia publica e fatgs socials	PZ	plan da zonas (part da la planisaziun d'utilisaziun)
CFCA	center da furmaziun e cussegliazion agricula Plantahof	SAB	surfatscha d'auzada brutta (stiva, stanzas da lavur e da durmir, cushima, bogn/tualetta, surfatschas d'avertura e.u.v.)
DG	cudesch da dretg grischun (collecziun da las normas giuridicas dal chantun Grischun)	SAcB	surfatscha accessoria brutta (tschaler, surchombras, locals da sientar, lavandarias, locals da deposit, locals da parcar vehichels, locals da stgaudament, clignas u bargias, chasettas d'iseglia e.u.v.)
DTF	decisiun dal tribunal federal	SUA	surfatscha utilisada da l'agricultura (totalitat da tut las surfatschas d'er cultivadas, da tut ils prads e da tut las pastgiras d'in manaschi agricul)
EE	examinaziun ecologica	TM	tgira chantunala da monuments dal Grischun
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)	UAG	uffizi d'agricultura e da geoinfurmaziun
EOZ	edifizis e stabiliments (u construir) ordaifer las zonas da construcziun	UCB	uffizi da construcziun bassa dal Grischun
ESTI	inspecturat federal d'installaziuns a current ferm	UCP	uffizi da chatscha e pestga
FAT	institut federal da perscrutaziun per economia e tecnologia agrara Tänikon (nov: Agroscope)	UEnTr	uffizi d'energia e da traffic
GVG	assicuranza d'edifizis dal Grischun	UFAM	uffizi federal d'ambient
IFC	inventari federal da las cuntradas e dals monuments natirals d'impurtanza naziunala	UFCOM	uffizi federal da communicaziun
ISOS	inventari federal dals lieus svizzers d'impurtanza naziunala degns da protecziun	UGP	uffizi da guaud e privels da la natira
IRFRC	inspecturat dal register funsil e register da commerzi	UNA	uffizi per la natira e l'ambient
LC	lescha da construcziun da la vischnanca (part da la planisaziun d'utilisaziun)	UST	uffizi per il svilup dal territori
LTE+ (5G)	Long Term Evolution plus (standard futur da la telefonia mobila)	USVA	uffizi per la segirezza da victualias e per la sanadad d'animals
MABA	manaschi accessoric betg agricul (guardar art. 24b LPT)		

Ulteriuras basas ed infurmaziuns

Tge stoss jau agiuntar ad ina dumonda EOZ?

Documents per tut ils projects da construcziun:

| Formulars EOZ emplenids cumplettamain

(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 chanalizaziun, las lavurs da conturn (incl. aertura e plazzas da parcar). Tar edifizis agriculs d'economia sto ultra da qui vegnir nudada la posiziun dal stabilitment da ladim natural.

| Plans da relevament da l'edifizi u dal stabilitment ch'exista già resp. che duai vegnir remplazzà cun inditgar exactamain l'utilisaziun fin ussa dals singuls locals (plans orizontals, tagls, e fatschadas).

| Fotografias da l'edifizi u dal stabilitment existent (da dadens e da dadora).

| Plans professionnels dal project confurm a la scala incl. tschaler e palantschin (plans orizontals*, 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 detagi e plan da la chanalizaziun).

| Ulteriurs documents specifics per il project (tenor las descripcziuns qua survart tar ils singuls edifizis e stabiliments).

Guardar:

«Instrucziun dals novs formulars EOZ» (2021)



Guardar:

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

* Parts existentes da l'edifizi 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» davant la planisaziun, la construcziun e la gestiun da stabiliments d'aua persa» dal UNA (2014)

Glista da las permissiuns supplementaras che ston vegnir coordinadas



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

Er consultablas sin la pagina d'internet dal UST:

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

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, Ausnahmebewilligungen, 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 "Entscheidkoordination".

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

Entscheidkoordination:

- 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.

(System koordinierte Einzelentscheide)

- Ausnahmen: - Entscheidkompetenzen 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 excepcionala per cuvrir u per metter en bischens auas currentas	A11	UNA
consentiment ad edifizis che chaschunan impestazius 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 excepcionala per edifizis e stabiliments entaifer il sectur da distanza envers la via	E2	UCB
permissiun per edifizis e stabiliments sur resp. en vias chantunalias	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 regiuns 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 dissegne 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 suterrana (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 vischnancies 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 associazion svizra per la planisaziun naziunala (2013)

Mussavia per planisar e per construir cun qualitat en il perimeter da l'UNESCO
uniun 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.afj.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 cussegliazion agricultura 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 federrals

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

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

Tribunal federal svizzer
www.bger.ch

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

